



光谷聯合控股有限公司

OPTICS VALLEY UNION HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 798



全球發售

獨家保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

閣下對本招股章程如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。



Optics Valley Union Holding Company Limited 光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	1,000,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
香港公開發售股份數目	:	100,000,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目	:	900,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份1.09港元(須於申請時繳足，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，多繳股款可予退還)及預期不低於每股發售股份0.83港元
面值	:	每股股份0.10港元
股份代號	:	798

獨家保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司以及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本招股章程全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程的文本連同本招股章程附錄八「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所列明的文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定經香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會以及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日以協議釐定。預期定價日將為2014年3月22日(星期六)或前後，或本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於2014年3月26日(星期三)。

發售價將不低於每股發售股份1.09港元，且現時預期將不低於每股發售股份0.83港元。除另有公佈外，申請香港公開發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股發售股份1.09港元，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘發售價低於1.09港元，則多繳股款可予退還。聯席全球協調人(代表包銷商)經本公司同意後，可於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，隨時下調本招股章程所載根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍。在此情況下，下調根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知將於遞交香港公開發售申請截止日期上午前於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售股份」兩節。倘本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)因任何原因而未能在2014年3月26日(星期三)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

有意投資者於作出投資決定前應審慎考慮本招股章程及有關申請表格所載的全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

根據包銷協議所載有關發售股份的終止條文，在若干情況下，聯席全球協調人(代表包銷商)可全權酌情於上市日期上午八時正(香港時間)前，隨時終止包銷商根據包銷協議須履行的責任。終止條文的條款之進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節「終止香港包銷協議的理由」一段。閣下務請參閱該節以獲得進一步詳情。

發售股份並無亦不會根據美國《證券法》或美國任何州的證券法登記，且不得於美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國《證券法》及適用美國州證券法下的豁免登記規定或於並非受該等登記規定規限的交易中所進行者除外。發售股份依據美國《證券法》S規例以及進行發售及出售的各司法權區適用法例於美國境外發售及出售。

2014年3月18日

預期時間表

以下香港公開發售的預期時間表⁽¹⁾如有任何變動，本公司將於香港在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊發公告。

透過指定網站 www.eipo.com.hk 使用白表 eIPO 服務

完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾.....2014年3月21日（星期五）
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記⁽³⁾.....2014年3月21日（星期五）
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格以及向香港結算發出

電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾.....2014年3月21日（星期五）
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成

白表 eIPO 申請付款的截止時間.....2014年3月21日（星期五）
中午十二時正

截止辦理認購申請登記⁽³⁾.....2014年3月21日（星期五）
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾.....2014年3月22日（星期六）

將於南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登發售價、

國際發售的踴躍程度、有關香港公開發售的

申請結果以及香港公開發售的配發結果及基準

（連同獲接納申請人的身份證明文件號碼

（如適用））的公告.....2014年3月27日（星期四）
或之前

將透過「如何申請香港公開發售股份－11.公佈結果」

分節所述的各種渠道公佈香港公開發售的

分配結果（連同獲接納申請人的

身份證明文件號碼（如適用））.....2014年3月27日（星期四）起

將於 www.iporesults.com.hk 使用「按身份證號碼搜索」

功能查閱香港公開發售的分配結果.....2014年3月27日（星期四）

預期時間表

就根據香港公開發售提出的全部或部分獲接納申請寄發股票⁽⁶⁾2014年3月27日（星期四）
或之前

就根據香港公開發售提出的全部獲接納（如適用）或全部或部分不獲接納申請寄發白表電子退款指示／退款支票⁽⁷⁾2014年3月27日（星期四）
或之前

股份開始於香港聯交所買賣.....2014年3月28日（星期五）

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。全球發售架構的詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不得通過指定網站www.eipo.com.hk透過白表eIPO服務遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已遞交申請並已自指定網站取得付款參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（完成支付申請款項），直至遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理認購申請登記為止。
- (3) 倘香港於2014年3月21日（星期五）上午九時正至中午十二時正之間的任何時間懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則不會於該日開始及截止辦理認購申請登記。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節「惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」。倘未能於2014年3月21日（星期五）開始及截止辦理認購申請登記，則本節所述日期可能受到影響。在此情況下，本公司將刊登報章公告。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節「6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段。
- (5) 務請留意，定價日預期將為2014年3月22日（星期六）或前後。倘本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）因任何原因而未能於2014年3月26日（星期三）或之前協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 香港公開發售股份的股票預期將於2014年3月27日（星期四）發出，惟將僅於：(i)全球發售已在各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷」一節「終止香港包銷協議的理由」分段所述的終止權利並無行使及已經失效的情況下，方會成為有效的所有權證明。
- (7) 全部或部分不獲接納的申請，及獲接納而發售價低於申請時應付價格的申請，將會獲發電子退款指示／退款支票。

股票將僅於香港公開發售在所有方面成為無條件，且各包銷協議均無根據其條款予以終止的情況下，方會成為有效的所有權證明。投資者於收到股票或股票成為有效的所有權證明前根據公開發佈的分配詳情買賣股份，須自行承擔全部風險。

有關香港公開發售的進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」及「全球發售的架構」兩節。

目 錄

閣下作出投資決定時，僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。閣下切勿將本招股章程以外的任何資料或聲明視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、任何彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
概要.....	1
釋義.....	11
技術詞彙.....	27
前瞻性陳述.....	28
風險因素.....	29
豁免嚴格遵守《香港上市規則》的規定及 豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》.....	63
有關本招股章程及全球發售的資料.....	68
董事及參與全球發售的各方.....	72
公司資料.....	78
行業概覽.....	81
法規.....	98
歷史、重組及集團架構.....	114
業務.....	141
關連交易.....	271

目 錄

與控股股東的關係	291
董事及高級管理層	297
股本	314
主要股東	317
財務資料	319
未來計劃及所得款項用途	420
基礎投資者	422
包銷	424
全球發售的架構	434
如何申請香港公開發售股份	442
附錄	
一 一 會計師報告	I-1
二 一 未經審核備考財務資料	II-1
三 一 截至2013年12月31日止年度本公司未經審核初步綜合財務資料	III-1
四 一 物業估值	IV-1
五 一 主要法律及監管條文概要	V-1
六 一 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要	VI-1
七 一 法定及一般資料	VII-1
八 一 送呈公司註冊處處長及備查文件	VIII-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於屬於概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前，應閱覽整份文件。任何投資均涉及風險。本招股章程「風險因素」一節載有投資發售股份的若干特定風險。

概覽

我們主要從事開發及運營產業主題鮮明的大型產業園。我們於往績記錄期間開發的所有市場化產業園均位於湖北及山東省。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們為中國第二大市場化產業園開發商及運營商。有關我們排名的詳細討論，請參閱本招股章程「行業概覽－中國市場化產業園市場－競爭勢態」分節。

我們的營商模式

物業開發

在武漢、青島及鄂州，我們已開發多主題產業園組合並成為產業園開發領域的市場翹楚。我們致力開發定制物業及特色均可滿足客戶個別要求的產業園，並就此具備雄厚實力。建基於我們在武漢開發及運營大型產業園所累積的行業知識、開發實力以及運營專長，我們於其他目標城市複製自身的產業園開發營商模式。我們近期已開始在黃石開發產業園項目。我們亦預期將於瀋陽及合肥著手開發產業園項目，並擬進一步拓展至北京、上海、西安、重慶及天津等目標城市。我們的產業園產業主題鮮明，為大量產業中的領先企業以及快速增長中小企及創業公司提供解決方案，滿足其商務空間、運營環境、產業配套設施以及多元化商業運營服務方面的需求。我們的大型產業園的主題遍及多元化產業，其中包括軟件開發、服務外包、金融後台服務、數據中心、研發、信息技術、生物科技、醫療器械、新材料、節能、環保、海洋科技及文化創意產業。

我們主要順應產業集群趨勢從事開發大型、產業主題產業園，並為客戶創造價值。我們積極追蹤分析目標產業領先企業在選址、商務空間及運營環境方面的需要，並向選定的企業提供具競爭力的條款，招攬彼等進駐我們旗下的產業園設立業務。該等領先企業的存在可進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關全產業價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐我們旗下的產業園。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－概覽－我們的營商模式－物業開發」分節。

我們的大型主題產業園於協助我們經營業務所在城市的地方政府實現地方產業結構轉型升級、推動中小企及創業公司發展及業務創新、增進及改善城市功能，並將該等產業園所在地及周邊地區轉型為新市中心的政策措施方面擔當重要角色。地方政府經常向我們提供優惠待遇並協助我們招攬領先企業、中小企及創業公司在旗下產業園建立據點。

概 要

因應我們的目標城市的地方城鎮發展規劃，我們開發的住宅項目通常座落於我們的產業園開發項目毗鄰並起互補作用，進而開發產城一體的大型項目。往績記錄期間及截至2013年12月31日，我們及合營企業有三個竣工住宅項目，即武漢的麗島漫城及麗島美生一期以及黃石的麗島半山華府，並有兩個開發中住宅項目，即武漢的麗島2046及麗島美生二期。該等麗島美生項目（一期及二期）均由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發。

其他業務活動

我們亦從事多項其他商業運營及活動，每項均為我們的產業園開發及運營業務整體不可分割及不可或缺的部分，並為我們的營業額及利潤作出貢獻。該等商業運營及活動包括：

- **為進駐旗下產業園的公司提供商業運營服務。**我們為進駐旗下產業園的企業提供多元化商業運營服務，以便利其商業運營及節省運營成本。
- **建造合同。**我們向旗下產業園以及第三方擁有的物業開發項目的客戶提供樓宇外部及室內範圍裝飾及裝修方面的建設服務。
- **物業租賃。**我們在旗下產業園內從事物業租賃，並戰略性持有及出租提供配套服務的若干物業以及適合作一般商務用途的辦公物業，以期產生經常性租金收入。
- **為第三方擁有的產業園提供開發管理服務。**作為戰略規劃的一環，我們選擇性地以地方政府及領先企業為主要對象，向其自置的地標式或其他大型產業園提供項目規劃及開發管理服務。

有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務 — 概覽 — 我們的營商模式 — 其他業務活動」分節。

下表說明我們於所示期間按經營分部劃分的營業額：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	營業額	佔總額	營業額	佔總額	營業額	佔總額	營業額	佔總額	營業額	佔總額
	人民幣	百分比	人民幣	百分比	人民幣	百分比	人民幣	百分比	人民幣	百分比
	千元		千元		千元		千元		千元	
	(未經審核)									
物業開發	647,635	82.1%	1,171,429	83.4%	1,431,893	79.0%	495,567	70.2%	853,254	75.1%
產業園項目	473,514	60.0%	727,138	51.8%	1,362,218	75.2%	432,671	61.3%	847,453	74.6%
住宅項目	174,121	22.1%	444,291	31.6%	69,675	3.8%	62,896	8.9%	5,801	0.5%
商業運營服務	61,175	7.8%	89,098	6.3%	131,331	7.2%	86,409	12.2%	105,497	9.3%
建造合同	48,977	6.2%	107,658	7.7%	195,056	10.8%	93,594	13.3%	142,531	12.6%
物業租賃	8,199	1.0%	11,927	0.8%	17,635	1.0%	10,874	1.5%	17,613	1.6%
開發管理服務	22,812	2.9%	25,057	1.8%	36,099	2.0%	19,627	2.8%	16,171	1.4%
總額	788,798	100.0%	1,405,169	100.0%	1,812,014	100.0%	706,071	100.0%	1,135,066	100.0%

我們的項目

往績記錄期間及截至2013年12月31日，我們及我們的合營企業已於武漢、青島及鄂州落成11個產業園項目，並於武漢及黃石落成三個住宅項目：

- **十一個產業園項目**。光谷軟件園一至四期、五期及六期；光谷軟件園展示中心一期及二期；光谷金融港一期；光谷金融港二期B1-B20棟；武漢研創中心一期及二期；青島光谷軟件園一期1.1及1.5區；及鄂州光谷聯合科技城一期1.1區D2-D3及D5-D6組團；及
- **三個住宅項目**。分別位於武漢及黃石產業園項目毗鄰的麗島漫城、麗島美生一期及麗島半山華府。

我們將物業開發項目分為四類：(i)竣工項目，即我們已竣工並取得相關政府機關發出相關竣工證明書的物業項目；(ii)開發中項目，即我們已取得相關建築工程施工許可證而已施工但尚未竣工的物業項目；(iii)規劃作未來開發項目，即我們已取得相關土地使用權證，簽訂相關土地出讓合同或接獲有關土地使用權競標的確認函但尚未取得土地使用權證的物業項目；及(iv)潛在開發項目，即我們已與有關政府機關訂立項目框架、合作或投資協議，而我們現正辦理領取土地使用權證所需的中國監管手續的物業項目。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－我們的物業開發項目」分節。

我們已就五大類產業園（即金融港、軟件園、研創中心（以研發以及信息技術相關產業為重心）、創意天地（以創意產業為重心）及科技城（以戰略性新興產業為重心））建立標準化開發流程及產品。此外，我們戰略性地挑選增長潛力龐大的新興、高速增长產業作為我們旗下全新產業園的主題。

下表載列我們截至2013年12月31日持有的項目概覽。

項目	城市	地盤面積	總建築面積	可售建築面積	本集團	
					物業市值	應佔物業市值
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
竣工項目	武漢、青島、鄂州、黃石	1,430,928 ⁽¹⁾	2,249,006 ⁽¹⁾	1,884,555 ⁽¹⁾	2,962,700 ⁽¹⁾	2,925,779 ⁽¹⁾
開發中項目	武漢、青島、鄂州、黃石	621,351 ⁽²⁾	1,059,634 ⁽²⁾	872,276 ⁽²⁾	3,432,100 ⁽²⁾	3,419,680 ⁽²⁾
規劃作未來開發項目	武漢、青島、鄂州、瀋陽、合肥	1,816,536	5,379,162	4,246,314	6,793,000	5,401,780

概 要

項目	城市	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	本集團 應佔	
					物業市值 (人民幣 千元)	物業市值 (人民幣 千元)
潛在開發項目	武漢、青島、 鄂州、黃石、 瀋陽	2,463,806	5,063,151	4,587,343	零	零
總計		6,332,621	13,750,953	11,590,488	13,187,800	11,747,239

附註：

- (1) 分別不包括有關麗島美生一期的地盤面積36,105平方米、建築面積71,203平方米、可售建築面積69,072平方米、物業市值人民幣125.3百萬元及本集團應佔物業市值人民幣62.65百萬元。該等麗島美生項目（一期及二期）均由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發。
- (2) 分別不包括有關麗島美生二期的地盤面積36,067平方米、建築面積80,524平方米、可售建築面積60,298平方米、物業市值人民幣290.9百萬元及本集團應佔物業市值人民幣145.45百萬元。

已訂約銷售

下表概述我們於往績記錄期間及直至2013年12月31日按建築面積、銷售額及平均售價計算的已訂約銷售：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月		自2013年10月1日 起直至2013年 12月31日
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年	
已訂約銷售 (人民幣千元)	1,215,926	1,290,684	1,320,245	1,031,123	802,802	584,368
已訂約建築面積 (平方米)	262,314	208,549	200,031	157,420	112,818	113,211
已訂約平均售價 (人民幣元/平方米)	4,635	6,188	6,600	6,550	7,116	5,162

有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－經營業績－若干收益表項目說明－營業額－物業開發－(3)已訂約銷售」分節。

競爭優勢

- 作為2013年中國第二大市場化產業園開發商及運營商⁽¹⁾，我們於開發及運營大型主題產業園方面經驗豐富且實力雄厚。
- 縱向一體化營商模式輔以雄厚實力及資源，締造成功往績，並成功複製至目標城市的產業園開發項目。
- 旗下產業園與中國政府推動產業結構調整和轉型升級的國家發展戰略同步，對「新型城鎮化」發展以及中小企的發展及業務創新貢獻良多，令我們得以受惠於有利的政府政策。

附註：

- (1) 根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於中國所有市場化產業園開發商及運營商中位居第二位。

我們的戰略

- 進一步鞏固產業園開發的市場領導地位，持續在高速增長的目標城市複製我們的營商模式，並建立全國性市場版圖。
- 發揮品牌、經驗及人才優勢，以高速增長的新興產業為重心持續開發增長潛力可觀的產業園。
- 進一步提高產業園開發及運營方面的雄厚實力並鞏固縱向一體化營商模式。

風險因素

我們的營運涉及若干風險。任何風險及不確定因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績或股份成交價構成重大不利影響，及可能導致閣下損失全部或部分投資。有關我們的營運的主要風險因素包括但不限於有關營商模式及我們複製該營商模式以於中國擴張的能力對我們的盈利能力及經營業績的成效的風險。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

過往綜合財務資料概要

主要收益表資料

下表載列本集團於所示期間的綜合收益表資料概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
持續經營業務					
營業額	788,798	1,405,169	1,812,014	706,071	1,135,066
毛利					
物業開發	240,636	310,936	474,337	161,830	278,399
其他業務分部	44,623	64,567	102,299	54,403	66,851
	285,259	375,503	576,636	216,233	345,250
除稅前利潤	268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
持續經營業務利潤	177,850	223,371	277,701	69,854	136,136
非控股權益應佔利潤	66,569	112,071	66,425	18,290	17,092
年度／期間利潤	183,231	259,217	277,701	69,854	136,136

上市總開支估計自約人民幣66.1百萬元增至人民幣73.3百萬元（以每股發售股份的發售價1.09港元或0.83港元（即指示性發售價範圍的上限或下限）為基準）。截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，全面收益表扣除的上市開支分別約為人民幣6.0百萬元及人民幣4.6百萬元。我們預期於全球發售完成後產生介乎約人民幣55.5百萬元至人民幣62.7百萬元之間的額外上市開支，其中人民幣17.4百萬元將於截至

概 要

2014年12月31日止年度的全面收益表內確認為開支，其餘介乎約人民幣38.1百萬元至人民幣45.3百萬元之間的金額將於上市後予以資本化。董事相信，就全球發售將予產生的上市開支將不會對我們截至2013年12月31日止年度的經營業績造成重大影響。

截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們來自經營活動的現金流量淨額均為負值。截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的經營活動所用現金淨額分別為人民幣86.4百萬元、人民幣309.1百萬元及人民幣715.4百萬元，主要由於就我們經擴展物業開發活動產生的開發成本。截至2010年12月31日止年度，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣541.5百萬元。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源」分節。

主要資產負債表資料

下表載列本集團於所示日期的綜合資產負債表資料概要：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	582,058	611,659	585,455	636,326
流動資產	2,319,467	3,617,124	4,963,036	5,724,901
流動負債	1,696,340	2,619,903	3,376,670	3,784,454
流動資產淨值	623,127	997,221	1,586,366	1,940,447
總資產減流動負債	1,205,185	1,608,880	2,171,821	2,576,773
總權益	873,237	1,151,773	1,388,367	1,435,898
非流動負債	331,948	457,107	783,454	1,140,875
總權益及非流動負債	1,205,185	1,608,880	2,171,821	2,576,773

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或期間的若干主要財務比率：

	12月31日／截至該日止年度			9月30日／ 截至該日止 九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
	權益回報率 ⁽¹⁾	20.4%	19.4%	20.0%
流動比率 ⁽²⁾	1.37	1.38	1.47	1.51
速動比率 ⁽³⁾	63.2%	58.6%	64.0%	55.3%
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	-62.1%	-21.2%	18.8%	87.1%
資本負債比率 ⁽⁵⁾	42.3%	53.7%	87.1%	147.5%

附註：

- (1) 持續經營業務利潤／總權益x100%。截至2013年9月30日的權益回報率按年度化基準計算。
- (2) 流動資產／流動負債。
- (3) (流動資產－存貨)／流動負債。
- (4) 淨債務／總權益x100%；淨債務包括短期借款及長期借款減現金及現金等價物。
- (5) 總債務／總權益x100%；總債務包括短期借款及長期借款。

近期發展

我們於青島光谷軟件園一期1.3至1.4及1.5區、鄂州光谷聯合科技城一期1.1區、光谷金融港二期以及光谷軟件園五期物業的已訂約銷售持續增加，該等物業已進入成熟的後期階段，且具有完善的基建及配套設施。截至2013年12月31日止三個月，我們旗下所有產業園項目的總已訂約銷售達人民幣538.4百萬元，乃來自總已訂約可售建築面積108,983平方米，已訂約平均售價為每平方米人民幣4,940元。

就武漢以外的產業園項目而言，截至2013年12月31日止三個月，於青島光谷軟件園一期1.3至1.4及1.5區的已訂約銷售為人民幣104.0百萬元，乃來自已訂約可售建築面積16,562平方米（或該項目可售建築面積約12.4%）。截至2013年12月31日止三個月，我們於鄂州光谷聯合科技城一期1.1區的已訂約銷售為人民幣68.6百萬元，乃來自已訂約可售建築面積23,264平方米（或該項目可售建築面積約43.5%）。此外，該兩個項目的總已訂約銷售及總已訂約可售建築面分別約佔我們同期所有產業園項目約28.5%及34.2%。根據我們項目的過往營運表現及經營業績、管理層經驗及銷售計劃，董事預期我們在武漢以外產業園項目的已訂約銷售及已訂約可售建築面積將於日後繼續增長，並分佔我們所有產業園項目的總已訂約銷售及總已訂約可售建築面積的更大比例。

董事確認，截至本招股章程日期，我們自2013年9月30日後的財務或經營狀況概無任何重大不利變動，且2013年9月30日後概無發生將對本招股章程附錄一所載會計師報告所示財務資料造成重大影響的事件。我們已編製截至2013年12月31日止年度的未經審核財務資料。下表載列本集團截至2012年及2013年12月31日止年度的主要綜合財務資料概要。

主要收益表資料

	截至12月31日止年度	
	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
營業額	1,812,014	1,966,348
毛利		
物業開發	474,337	624,125
其他業務分部	102,299	88,065
	576,636	712,190
除稅前利潤	447,058	593,781
年度利潤	277,701	338,554

概 要

主要資產負債表資料

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	585,455	724,787
流動資產	4,963,036	6,358,684
流動負債	3,376,670	3,665,116
流動資產淨值	1,586,366	2,693,568
總資產減流動負債	2,171,821	3,418,355
總權益	1,388,367	1,665,116
非流動負債	783,454	1,753,239
總權益及非流動負債	2,171,821	3,418,355

有關進一步討論，請參閱本招股章程附錄三「截至2013年12月31日止年度本公司未經審核初步綜合財務資料」。

我們的股東

緊接資本化發行及全球發售之前，本公司由黃立平先生全資擁有的兩家投資控股公司，即AAA Finance及Lidao BVI分別擁有59.590%權益及4.000%權益；由湖北省科投全資擁有的投資控股公司科投香港擁有15.997%權益；由以104名個人股東為受益人的信託Hengxin PTC擁有10.679%權益；及由謝聖明先生全資擁有的投資控股公司Qianbao BVI擁有9.734%權益。

於資本化發行及全球發售完成後以及假設超額配股權未獲行使，本公司將分別由AAA Finance擁有44.693%權益及Lidao BVI擁有3.000%權益；科投香港擁有11.998%權益；Hengxin PTC擁有8.009%權益；Qianbao BVI擁有7.301%權益（其股權應計入公眾持股量）；及其他公眾股東擁有25.000%權益。黃立平先生、AAA Finance及Lidao BVI將於全球發售後繼續為本公司控股股東。

物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯就我們截至2013年12月31日的物業權益進行估值。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」一節。根據有關估值，截至2013年12月31日，我們的所有物業權益總市值為人民幣13,604.0百萬元（包括有關本集團的物業市值人民幣13,187.8百萬元及有關合營企業武漢美生的物業市值人民幣416.2百萬元）。就估值而言，第一太平戴維斯根據比較及參照地方市場的可資比較銷售交易採用直接比較法。此估值法常用於對計劃在近期出售且在物業市場上有可識別估值比較資料的物業進行估值。進行估值時，第一太平戴維斯依賴本集團及我們的中國法律顧問所提供的物業業權相關資料，並假設尚未完工的物業將按照我們的開發計劃開發及完成以及作出其他假設。然而，投資者務請注意，我們物業權益的評值不應視為物業的實際可變現價值或物業可變現價值的預測。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的物業評值可能與實際可變現價值有別，並且可能有所變動」分節。

發售統計數字

上市時市值：	3,320百萬港元至4,360百萬港元
發售規模：	初步為1,000,000,000股股份（不包括因行使超額配股權將予發售的股份）
超額配股權：	最高達全球發售項下初步提呈發售股份的15%
發售架構：	10%香港公開發售及90%國際發售（可予調整及視乎超額配股權行使與否而定）
所得款項用途（假設超額配股權未獲行使及假設發售價為每股0.96港元（即指示發售價範圍之中位數））：	<p>我們預期從全球發售收取約871.7百萬港元（相等於約人民幣688.7百萬元）所得款項淨額，其中約</p> <ul style="list-style-type: none">• 約455.9百萬港元（或現金所得款項淨額的52.3%）將用於撥付我們規劃作未來開發項目的土地出讓金及前期建築成本，包括：<ul style="list-style-type: none">• 約322.5百萬港元（或現金所得款項淨額的37.0%）將用於撥付以下規劃作未來開發項目的前期建築成本，包括：<ul style="list-style-type: none">• 約67.1百萬港元（或現金所得款項淨額的7.7%）用於青島光谷軟件園一期1.2區；• 約133.4百萬港元（或現金所得款項淨額的15.3%）用於青島光谷軟件園一期1.6至1.7區；• 約33.1百萬港元（或現金所得款項淨額的3.8%）用於青島海洋科技園一期；• 約33.1百萬港元（或現金所得款項淨額的3.8%）用於青島研創中心；及• 約55.8百萬港元（或現金所得款項淨額的6.4%）用於鄂州光谷聯合科技城一期1.2至1.3區；• 約133.4百萬港元（或現金所得款項淨額的15.3%）將用於撥付有關開發以文化創意產業為主的產業園項目的土地出讓金；• 約328.6百萬港元（或現金所得款項淨額的37.7%）將用於開發開發中項目；及• 約87.2百萬港元（或現金所得款項淨額的10.0%）將用作營運資金及其他一般企業用途。

概 要

未經審核備考經調整有形資產淨值

	截至2013年 9月30日 本公司權益 股東應佔綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	估計全球 發售所得 款項淨額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	本公司 權益股東應佔 未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 ⁽³⁾ (人民幣千元)	本公司權益股東應佔 每股未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (人民幣元)	(港元)
按發售價每股股份 1.09港元計算	1,217,342	787,781	2,005,123	0.50	0.63
按發售價每股股份 0.83港元計算	1,217,342	589,570	1,806,912	0.45	0.57

附註：

- (1) 截至2013年9月30日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載「會計師報告」，此乃根據截至2013年9月30日的本公司權益股東應佔本集團綜合資產淨值人民幣1,221.80百萬元（經扣除人民幣4.46百萬元無形資產）得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股發售股份1.09港元或0.83港元（即指示性發售價範圍的上限或下限），經扣除包銷費用及本集團應付的其他相關開支得出，且並無計及於行使超額配股權時可能發行的任何股份。為作說明，估計所得款項淨額按本招股章程第25頁所載的匯率自港元兌換為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出上述調整後，按假設全球發售已於2013年9月30日完成而已發行4,000,000,000股股份得出，惟並無計及於行使超額配股權後而可能發行的任何股份。每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按本招股章程第25頁所載的匯率兌換為港元。
- (4) 截至2013年12月31日，我們的開發中物業及持有待售竣工物業已由獨立估值師第一太平戴維斯作出估值。我們並無於綜合財務資料中計入重估盈餘（即該等物業權益的市值超出其賬面值的部分），此乃由於就會計目的而言，我們的開發中物業及持有待售竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。上述調整並無計及該等重估盈餘。

概無作出任何調整以反映於2013年9月30日後的任何貿易業績或本集團訂立的其他交易。

股息政策

遵照開曼群島《公司法》及我們的組織章程細則，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們分別宣派股息約人民幣34.1百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣154.4百萬元及人民幣50.5百萬元。計及我們的財務狀況，假設無發生任何會削減可供分派儲備金額的情況（不論為虧損或其他形式），我們目前有意將截至2013年12月31日止財政年度的本集團可分派利潤淨額約30%向股東分派。董事會計劃於2014年4月中召開會議，以考慮就截至2013年12月31日止財政年度派付予於相關記錄日期有記錄的股東的期末股息的建議和其他事宜。我們將就此正式發出進一步公告。我們計劃定期檢討我們的股息政策，而董事會將視乎整體市況、我們於各其後年度的經營業績及業務發展規劃及其他因素來釐定日後期間的股息金額。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－股息政策」分節。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「AAA Finance」	指	AAA Finance and Investment Holdings Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由控股股東之一黃立平先生全資擁有
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或如文義有所指定，則為其中任何一種申請表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2014年3月12日有條件採納並將於上市後生效的組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄六
「平均售價」	指	每平方米的平均售價，乃根據未經審核內部管理記錄並按某期間銷售物業所得營業額除以已售總建築面積得出
「聯繫人」	指	具有《香港上市規則》賦予的涵義
「大律師」	指	許大任先生，大律師及就香港法例若干方面向我們提供意見的法律顧問
「光谷生物城」	指	光谷生物城是由武漢當地政府擁有及開發的大型產業園，包括六個主要產業主題的子產業園，例如武漢國家生物產業創新基地及武漢高科醫療器械園。

釋 義

「法國巴黎證券(亞洲)」、 「獨家保薦人」及 「穩定價格經辦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司，擔任全球發售的獨家保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人，可進行《證券及期貨條例》下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開放辦理日常銀行業務的任何日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「BVI 3A」	指	AAA Holdings Limited，於1997年6月17日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「複合年增長率」	指	複合年增長率，評估隨時間推移的增長率的計量方法
「資本化發行」	指	本招股章程「附錄七－法定及一般資料－A. 有關本公司及其附屬公司的進一步資料－3. 全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案」及「股本－資本化發行」分節所述於本公司股份溢價賬資本化後將予進行的股份發行
「開曼群島《公司法》」	指	開曼群島《公司法》(修訂本)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招商證券」	指	招商證券(香港)有限公司，可進行《證券及期貨條例》下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，於2014年3月3日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	光谷聯合控股有限公司，於2013年7月15日在開曼群島根據開曼群島《公司法》註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	黃立平先生、AAA Finance及Lidao BVI，兩家公司均由黃立平先生全資擁有
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「合資格申請人」	指	已就香港公開發售股份提出有效申請的申請人
「節能科技園公司」	指	武漢光谷節能科技園有限公司*，於2011年12月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有70.0%權益的附屬公司，因此為本公司的附屬公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指為其註冊成立前的任何時間，則為其根據重組接管的該等業務及營運，或如文義有所指定，則為由本集團任何成員公司現時經營的任何業務及營運
「合肥光谷聯合」	指	合肥光谷聯合發展有限公司*，於2013年9月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有92.0%權益的附屬公司，因此為本公司的附屬公司
「Hengxin PTC」	指	Hengxin Global (PTC) Limited，於2013年8月12日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的股東
「香港三A」	指	三A銀信投資有限公司，於1996年12月13日在香港註冊成立的公司，為BVI 3A的全資附屬公司，因此為本公司的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「《香港上市規則》」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「香港公開發售股份」	指	本公司根據本招股章程內的香港公開發售（可按「全球發售的架構」所述予以重新分配）按發售價初步提呈發售以供認購的100,000,000股股份
「香港公開發售」	指	受限於及遵照本招股章程及申請表格所述的條款及條件，按發售價向香港公眾人士發行及提呈發售香港公開發售股份（可按「全球發售的架構」所述予以調整）供認購以換取現金，進一步詳情於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」說明
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，為本公司的香港證券登記處
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」所列的包銷商，即香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由聯席全球協調人、香港包銷商與本公司和其他各方於2014年3月17日就香港公開發售訂立的包銷協議，進一步詳情於本招股章程「包銷」說明
「黃石光谷聯合」	指	黃石光谷聯合發展有限公司*，於2005年1月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

釋 義

「湖北匯盛」	指	湖北匯盛科技發展有限公司*，於2005年12月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「湖北省科投」	指	湖北省科技投資集團有限公司*，於2005年7月28日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司主要股東
「湖北科技企業加速器」	指	湖北科技企業加速器有限公司*，於2012年5月18日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有80.0%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「《國際財務報告準則》」	指	《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見《香港上市規則》）的人士或公司
「行業顧問」或「第一太平戴維斯北京」	指	第一太平戴維斯房地產評估（北京）有限公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的900,000,000股股份，連同（倘相關）本公司因行使任何超額配股權而可能發行的任何股份，可按本招股章程「全球發售的架構」所述予以重新分配
「國際發售」	指	國際包銷商向專業、機構、公司及／或其他投資者按發售價有條件配售國際發售股份，進一步詳情於本招股章程「全球發售的架構」說明
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商

釋 義

「國際包銷協議」	指	有關國際發售的國際包銷協議，其預期將由聯席全球協調人、國際包銷商與本公司和其他各方於定價日或前後訂立，進一步詳情於本招股章程「包銷－國際發售」說明
「聯席賬簿管理人」	指	法國巴黎證券（亞洲）、招商證券、海通國際證券有限公司、廣發證券（香港）經紀有限公司、長江證券經紀（香港）有限公司、建銀國際金融有限公司及農銀國際融資有限公司
「聯席全球協調人」	指	法國巴黎證券（亞洲）及招商證券
「聯席牽頭經辦人」	指	法國巴黎證券（亞洲）、招商證券、海通國際證券有限公司、廣發證券（香港）經紀有限公司、長江證券經紀（香港）有限公司、建銀國際金融有限公司及農銀國際證券有限公司
「土地增值稅」	指	1994年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅，於本招股章程附錄五「第三部分：外匯與稅務的法律法規」分節說明
「最後債項日期」	指	2014年1月31日，就確定本集團債項而言的最後實際可行日期
「最後實際可行日期」	指	2014年3月10日
「Lidao BVI」	指	Lidao Investment Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次於主板開始買賣的日期

釋 義

「主板」	指	由香港聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），獨立於香港聯交所創業板並與之並行運作
「大綱」	指	於2014年3月12日有條件採納並將於上市後生效的本公司組織章程大綱（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄六
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「建設部」	指	中華人民共和國建設部，現稱中華人民共和國住房和城鄉建設部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「監察部」	指	中華人民共和國監察部
「公安部」	指	中華人民共和國公安部
「黃立平先生」	指	董事及控股股東之一黃立平先生
「審計署」	指	中華人民共和國審計署
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

釋 義

「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費），不高於1.09港元及預期不低於0.83港元，有關價格將由本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）於定價日協定
「發售股份」	指	香港公開發售股份及國際發售股份
「武漢光谷軟件園公司」	指	武漢光谷軟件園有限公司*，於2005年9月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「光谷節能工程」	指	武漢光谷節能工程有限公司*，於2013年1月23日在中國註冊成立的有限責任公司，為光谷節能技術的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「光谷節能技術」	指	武漢光谷節能技術有限公司*，於2010年7月26日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有80.0%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「光谷金融港發展」	指	武漢光谷金融港發展有限公司*，於2008年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

釋 義

「超額配股權」	指	本公司將向國際包銷商授出的選擇權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商行使，據此，本公司須按發售價配發及發行最多合共150,000,000股股份（總計相當於根據全球發售初步提呈發售的股份的15%），以補足國際發售的超額配發及作其他用途，詳情於本招股章程「全球發售的架構」一節說明
「光谷聯合建築設計院」	指	武漢光谷聯合建築設計研究院有限公司*，於2011年4月21日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「前身《公司條例》」	指	2014年3月3日前不時生效的香港法例第32章《公司條例》
「定價日」	指	預期將為2014年3月22日或前後的日期或本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）可能協定的較後時間，發售價將於屆時釐定
「物業估值師」或「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為商業、零售、住宅、休閒及其他物業事宜提供意見的國際物業服務集團，其辦事處及聯營公司遍佈全球各大城市
「Qianbao BVI」	指	Qianbao Investment Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的股東

釋 義

「青島光谷聯合」	指	青島光谷聯合發展有限公司*，於2011年9月1日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「S規例」	指	《證券法》項下的S規例
「重組」	指	本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所載本集團內的公司重組，據此，本公司已成為多間附屬公司的控股公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「工商局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「《證券法》」	指	1933年美國《證券法》，經不時修訂
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	不時的股份持有人
「瀋陽光谷聯合」	指	瀋陽光谷聯合發展有限公司*，於2012年5月29日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有95.0%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司

釋 義

「中小企」	指	中小型企業
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「科投香港」	指	湖北省科技投資集團（香港）有限公司，於2013年7月11日在香港註冊成立的有限公司，為本公司主要股東
「往績記錄期間」	指	截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年9月30日止九個月
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	國際包銷協議及香港包銷協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	增值稅
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請，申請以申請人本身名義獲發行香港公開發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「武漢東湖高新」	指	武漢東湖高新集團股份有限公司*，於1993年1月12日在中國註冊成立的有限責任公司，並於上海證券交易所上市（證券代碼：600133），為我們的關連人士
「武漢金融港開發」	指	武漢金融港開發有限公司*，於2011年12月5日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有70.0%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司

釋 義

「武漢吉天建設」	指	武漢吉天建設工程有限公司*，於2001年6月11日在中國註冊成立的有限責任公司，為全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島幕牆」	指	武漢麗島幕牆製造有限公司*，於2011年11月17日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢麗島科技的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島人力資源」	指	武漢麗島人力資源服務有限公司*，於2012年5月15日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢麗島物業管理的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島投資」	指	武漢麗島投資有限公司*，於2007年11月8日在中國註冊成立的有限責任公司並由黃立平先生全資擁有，為武漢聯合置業的前股東
「武漢麗島物業管理」	指	武漢麗島物業管理有限公司*，於2000年7月19日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島房地產代理」	指	武漢麗島房地產代理有限公司*，前稱武漢麗島不動產經營管理有限公司*，於2012年2月20日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢麗島物業管理的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島科技」	指	武漢麗島科技有限公司*，於2000年12月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

釋 義

「武漢美生」	指	武漢美生置業有限公司*，前稱美生置業(武漢)有限公司*，於2007年1月11日在中國註冊成立的有限責任公司，由武漢光谷聯合擁有50%權益
「武漢市人事局」	指	武漢市人事局
「武漢鳴鴻」	指	武漢鳴鴻科技發展有限公司*，於2001年2月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢光谷聯合」	指	武漢光谷聯合集團有限公司*，前稱武漢光谷聯合股份有限公司，於2000年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢聯合置業的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢千寶廣告」	指	武漢市千寶廣告傳播有限公司*，於2003年12月29日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司為本公司的間接附屬公司
「武漢千寶置業」	指	武漢千寶置業有限公司*，於1997年7月25日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢聯合置業的前股東
「武漢全派餐飲管理」	指	武漢全派餐飲管理有限公司*，前稱武漢全派酒店管理諮詢有限公司*，於2011年6月7日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

釋 義

「武漢不動產代理」	指	武漢光谷聯合不動產營銷代理有限公司*，於2011年9月16日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢尚源」	指	武漢尚源建築勞務有限公司*，於2012年11月19日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢吉天建設的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢聯合置業」	指	聯合置業(武漢)有限公司*，於1993年7月23日在中國註冊成立的有限責任公司，為香港三A的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢學府」	指	武漢學府房地產有限公司*，於1999年4月29日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有51.0%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢銀訓人力資源」	指	武漢銀訓人力資源服務有限公司，於2014年1月2日在中國註冊成立的有限責任公司，由武漢光谷聯合擁有51%權益及本公司的間接附屬公司
「武漢紫緣酒店管理」	指	武漢紫緣酒店管理有限公司*，於2013年2月1日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

於本招股章程內，除非文義另有所指，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」均具有《香港上市規則》賦予該等詞彙的涵義。

於本招股章程內，除非另有說明，以人民幣計值的若干金額已分別按人民銀行就最後實際可行日期的外匯交易設定的當日匯率（「人民銀行匯率」）人民幣0.7900元兌1.00港元或人民幣1.00元兌1.2658港元或人民幣6.1312元兌1.00美元的匯率換算為港元或美元（反之亦然），而若干以美元計值的金額則已按最後實際可行日期的人民銀行匯

釋 義

率1.00美元兌7.7610港元的匯率換算為港元(反之亦然)。有關換算不得詮釋為人民幣或美元金額已經或本應按該等匯率或任何其他匯率換算為該等貨幣(反之亦然)。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作四捨五入湊整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字未必為前述數字相加的算術總和。

於本招股章程內，於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。以中文或另一語言的公司名稱的英文譯名(註有「*」號標記)僅供識別之用。

技術詞彙

本詞彙表載有本招股章程所採用與我們有關及在本招股章程就我們的業務或我們所使用的若干技術詞彙的定義。若干該等定義未必與標準行業定義相符。

「業務流程外包」	指	業務服務外包，外包產業的一類，涉及向第三方服務供應商對外承包特定業務職能（或流程）的營運及責任（例如與金融後台服務相關者）
「信息技術外包」	指	信息技術服務外包，外包產業的一類，一般以軟件開發及研發等高增值活動為重心
「知識流程外包」	指	業務流程外包中的分項，涉及外包知識以及分析技能及管理專業知識（例如與數據中心、生物科技、醫療器械、節能、環保以及產品設計及開發領域相關者）
「戰略性新興產業」	指	國務院於中國十二五規劃（2011－2015）中確定的七大創新產業，作為中國致力發展更先進以及科技主導經濟及產業結構升級的核心產業，包括節能環保科技、新一代信息技術、生物科技、高端裝備製造、新能源、新材料以及新能源汽車

前瞻性陳述

本招股章程載有前瞻性陳述，因其性質使然，可能受到重大風險和不明確因素的影響。該等前瞻性陳述包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 我們的業務及經營戰略和我們實施該等戰略的能力；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的經營及業務前景，包括現有及日後項目的開發計劃；
- 目標市場對主題產業園的需求；
- 中國產業園開發業日後的競爭環境；
- 關乎法例及我們經營所在地區的中國政府法規、政策及審批流程變動的監管環境以及中國產業園開發業的整體行業前景；
- 匯率波動及限制；及
- 中國的整體經濟趨勢及前景。

「預計」、「相信」、「可能」、「預期」、「展望」、「有意」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「將可能會」字眼及類似詞句，特別是本招股章程「業務」及「財務資料」兩節所載者，倘與我們相關，乃有意識別若干該等前瞻性陳述。該等陳述乃基於有關我們目前及未來的業務戰略和我們日後經營所在環境的多項假設。該等陳述反映管理層目前對未來事件的觀點，並受到若干風險、不明確因素和假設（包括本招股章程所述的風險因素）的影響。根據適用法例、規則及法規的規定，我們概無責任因新資料、未來事件或其他原因而更新或以其他方式修訂本招股章程的前瞻性陳述。因此，倘一項或多項有關風險或不明確因素作實，或倘相關假設證實為不正確，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響，並可能與本招股章程所述的預計、相信或預期者有重大差異。因此，該等陳述並非日後表現的保證，閣下不應過份依賴該等前瞻性資料。本招股章程所載的全部前瞻性陳述受本節所載的警示陳述制約。

於本招股章程內，除非另有說明或文義另有所指，對我們或任何董事意向的陳述或提述乃於本招股章程刊發日期作出。任何該等意向可能因應未來發展而出現變動。

閣下投資於發售股份前，務請審慎考慮載於本招股章程的所有資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。務請閣下特別注意，我們於開曼群島註冊成立，絕大部分業務均在中國經營，而受規管的法律及監管環境在若干方面與其他國家現時通行者有別。任何此等風險均可能對我們的業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響。本次全球發售發售股份的成交價可能因任何此等風險而下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

與我們的業務有關的風險

我們非常倚重中國產業園市場的表現

我們的業務及前景繫於中國產業園市況。中國的產業園需求增長往往伴隨市況反覆及物業價格波動。影響中國產業園市場的因素眾多，包括中國政治、經濟及法律環境變動。中國整體及武漢、青島、瀋陽、黃石、鄂州及合肥等我們經營業務的個別目標城市的產業園如有任何過度開發、市況下滑或物業價格波動，將可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們未能及時應對經濟及監管環境、市況及客戶喜好的變化，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，中國政府不時修訂其財政及貨幣政策，以調控中國全國及地方經濟的增長率，而上述調控可能對我們目前及日後產業園開發項目所在地區的物業市場構成影響。我們無法向閣下保證，旗下產業園開發將可維持在往績記錄期間達致的水平。

我們於截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月的經營現金流量淨額為負值，令我們面臨若干流動資金風險

截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們來自經營活動的現金流量淨額均呈負值，分別為人民幣86.4百萬元、人民幣309.1百萬元及人民幣715.4百萬元，主要原因是我們於往績記錄期間內的購地及開發成本均有所增加，此乃由於物業開發業務一般需作長期投資及屬資本密集性質。此外，我們截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的資本負債比率（總債務／總權益×100%）分別為42.3%、53.7%、87.1%及147.5%，原因是我們籌措額外銀行借款以撥支日益增加的開發項目。

風險因素

我們無法向閣下保證，我們於日後將不會再次出現經營活動所得現金流量淨額呈負值或高資本負債比率的情況。經營活動現金流量淨額水平呈負值可能削弱我們作出必要資本開支的能力、限制我們的經營靈活性以及對我們擴展業務及改善流動資金的能力造成不利影響。舉例而言，倘我們沒有足夠的現金流量淨額撥支我們日後的流動資金、支付貿易應付款項及應付票據以及償還到期的結欠債務，我們可能需要大幅增加外部借款或取得其他外部融資。倘我們的借款總額增加導致資本負債比率上升，我們籌措外部融資的能力將受到限制。倘外部借款（無論是否按令人滿意的條款或完全無法借款）不足以提供足夠資金，我們可能被迫押後或擱置發展及擴張計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

旗下產業園可能不再與政府政策同步，並不再符合客戶的需求

我們在產業園開發方面的市場領導地位視乎我們能否積極進行產業市場研究並在掌握中國戰略性新興產業及創新產業的潛力及需求方面別具遠見。中國政府可能不時採納新產業政策及經濟措施，以指導及進一步規管中國的產業園開發領域。我們無法向閣下保證，國家及地方政府政策將不會出現任何不利變動，以致可能對客戶的產業園需求構成不利影響，並可能減少與產業園開發相關的建設活動及資本投資水平。此外，國家及地方經濟如有任何重大衰退，將導致客戶對我們旗下物業的需求減少。我們無法向閣下保證，目標城市的地方經濟將會持續高速增長或不會出現衰退，而相關行業的客戶日後對主題產業園的需求將不會有任何倒退。任何該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們開發以新興產業為重心的新型產業園或進軍新城市時可能出現延誤。我們可能因未能準確預測國家及地方產業發展趨勢或客戶的需求或喜好以致旗下新建產業園的需求低於預期。與此同時，我們的競爭對手可能開發及提供與我們的產品相若或更勝一籌的新產業園，或能更快更成功地適應不斷轉變的政府政策、行業趨勢及客戶要求。因此，我們可能流失市場份額，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將會受到重大不利影響。

我們的業務取決於主要客戶的運營表現及財務狀況

我們的整體營業額中逾約60%過往一直並預期將會繼續源自向客戶銷售物業。然而，我們無法向閣下保證，客戶將繼續向我們購買旗下項目的物業。倘一名或多名主要客戶因經濟狀況、其財務表現或其他原因而不再或減少向我們購買物業，我們可能出現增長放緩或零增長，而我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。此外，倘任何主要客戶的運營表現及財務狀況惡化，彼等可能在向我們購買物業或我們為其提供服務方面要求我們承擔更高信貸風險，從而可能導致我們限制甚或終止與有關客戶的業務。倘我們結束與主要客戶的業務往來，或彼等大幅減少購置物業，而我們無法自其他客戶獲得新訂單彌補有關損失或減少，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將會受到不利影響。

我們的盈利能力及經營業績可能受營商模式成效以及我們複製該營商模式以於中國擴張的能力所影響

我們的營商模式為開發產業主題鮮明的大型產業園，為客戶提供解決方案以滿足其對商務空間、經營環境、行業特有配套設施以及商業運營服務的需求。我們已於武漢、青島及鄂州奠定穩固市場地位。我們能否成功視乎我們的管理、經營及資本資源、開發及運營專業知識、技術訣竅以及對相關產業及目標客戶需求的了解。有關我們的營商模式的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－我們的營商模式」及「業務－競爭優勢－縱向一體化營商模式輔以雄厚實力及資源，締造成功往績，並成功複製至目標城市的產業園開發項目」分節。我們近期已開始在黃石發展業務項目。此外，我們預期將於瀋陽及合肥著手開發產業園項目，並擬通過購地或收購擁有合適土地儲備的公司，進一步拓展至北京、上海、西安、重慶及天津等我們相信增長潛力可觀的其他目標城市。

然而，我們於現有市場的經驗及我們的營商模式或未能即時轉投目標城市的新市場。我們的目標城市的市場化產業園市場可能於地方經濟發展水平、產業發展、地方政府政策及扶助、地方產業發展階段、對我們旗下產業園的市場需求、將予開發的產業園類型及其開發週期、物業市場趨勢及監管慣例方面各有不同。我們按在現有市場

風險因素

操作的方式，於新市場發揮已建立的品牌和聲譽的能力有限。此外，我們的目標城市之間在行政、監管及稅務環境方面可能互有差異，而我們於新市場遵循新程序及適應新環境方面可能面臨額外開支或困難。因此，我們或未能將現有市場的營商模式複製至該等其他城市。此外，我們對該等城市的地方政府、承建商、商業慣例、法規及客戶喜好的熟悉程度，或未能與當地其他更富經驗的物業開發商看齊，以致我們可能處於不利位置。未能於我們有意擴充業務的中國城市發揮經驗優勢或掌握當地產業園市場，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

隨著我們持續擴展，我們須繼續改善管理、開發及運營專長以及資源配置。為有效管理我們擴張後的業務，我們將須繼續招聘及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工以滿足產業園開發需要，當中包括了解地方市場的員工。為撥支持續營運及日後增長，我們需要充裕的內部資金資源或向外開通額外融資資源。此外，我們將須管理與更多客戶、供應商、承建商、服務提供商、貸方及其他第三方的關係。因此，我們將需要進一步加強我們的內部控制及合規職能，確保遵守法定及訂約責任，並減低營運及合規風險。我們不能向閣下保證，我們將不會在新經營所在地出現資金不足、建築延誤、運營困難等問題，或難以擴張現有業務及經營及培訓更多人員管理及經營擴張後業務。我們亦無法向閣下保證，我們的擴張計劃將不會對我們的現有經營、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們未必能夠以合理成本或可能根本無法為未來項目物色或收購合適地塊

往績記錄期間，我們的收入主要源自銷售自行開發的產業園及住宅物業。我們能否產生可持續收入視乎我們能否持續為旗下開發項目物色及收購合適地塊。

近年中國多個城市均出現土地成本飆升的情況，而該等城市的合適開發用地供應有限。我們的大型產業園需要大面積地塊實現規劃規模經濟效益，而該等地塊並非隨時可供購入。此外，我們未必能夠以合理成本收購合適地塊。我們亦可能就計劃收購的地塊面對其他物業開發商的激烈競爭，且我們無法向閣下保證，我們將能夠以合理成本購得該等地塊，或根本無法購得有關地塊。

風險因素

中國政府控制中國所有新土地供應，並監管二級市場的土地銷售。因此，中國政府針對土地供應的政策可能對我們收購有意開發地塊的土地使用權的能力產生不利影響，並可能使購地成本上漲。中國中央及地方政府可能規管物業開發商獲取開發項目地塊的途徑。此舉可能限制可供產業園及其他物業開發項目使用的土地供應，或提高合適地塊的收購成本。因此，我們未必能以合理成本取得適合作產業園及其他開發項目用途的地塊，或根本無法取得有關地塊，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們需要大量資本資源購地及開發項目，並受市場需求及政策變動所影響

產業園及其他物業開發屬資本密集型產業。融資充裕對我們購地及落成項目的能力至關重要。我們主要透過結合投資者出資、內部所得資金（包括定制開發項目的進度款及預售所得款項）以及來自金融機構的外來資金（包括銀行借款）為開發活動提供資金。

我們按商業可行條款為購地或產業園及其他開發項目安排足夠融資的能力取決於多項因素，而當中多項因素非我們所能控制。我們動用定制開發項目的進度款、預售所得款項及經營所得資金，作為撥支產業園及其他開發項目的重要資金來源。我們目標城市的地方政府政策可能並無規定准許預售有關產業園及其他開發項目的物業，或可能就定制開發項目或產業園及其他開發項目相關預售限制我們的收款能力或禁止我們收款。此外，我們未必能收取足以為特定開發項目提供資金的足夠進度款或實現足夠的預售。地方土地政策亦可能出現變動，致令我們在能夠取得預售許可證前必須產生的前期開支大幅增加。倘我們因相關中國法律法規出現變動或其他原因，以致就定制開發項目或預售或銷售產業園或其他物業收取客戶付款的能力受到任何限制，或我們動用預售所得款項的能力受到任何限制，則我們收回資本支出可能需時更長，而我們可能須尋求其他方式為開發項目的不同階段提供資金。

此外，我們產生現金的能力亦取決於旗下物業的需求及價格，以及我們繼續開發及出售或租賃旗下物業的能力。根據銷售或預售合同分期支付購買價的客戶未必能按時付款。我們產生經營利潤的能力或向買家收取分期付款的能力如有任何不利轉變，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的債務以及貸款協議對我們施加的條件及限制性契諾可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響

我們的債務可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。往績記錄期間，我們的債務水平高企。我們可能為撥支產業園及其他物業開發項目以及推進擴張計劃而持續產生高額債務。我們能否按常規時間表為債務還本付息將取決於我們未來的經營表現以及經營所得現金流量，而後者則取決於現行經濟及政治狀況以及其他因素，當中多項因素並非我們所能控制。此外，債務水平高企將令我們面臨利率風險，倘現行利率上調，則可能對我們產生現金或盈利的能力造成重大影響。

此外，我們的貸款協議載有多項條件及契諾，限制我們未經貸方同意不得從事某些活動以及訂立某些交易，例如接納來自第三方的新融資（包括借款及發行商業票據及債券）、向任何第三方質押我們的股權或資產、以任何第三方為受益人提供任何擔保、分派股息以及訂立涉及合併、分拆、股份轉讓及重組的任何交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債項、或然負債及流動資產淨值－債項－限制性契諾」分節。就我們的現有銀行貸款及其他借款而言，我們已同意遵守該等條件及契諾。倘我們未能遵守貸款協議下的任何該等限制性契諾，則有關違反可能構成違約事件，而貸方將有權要求提前償還全部或任何部分債務。倘我們無法以合理條款獲得充足的替代資金，則我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

倘我們未能達成該等條件及契諾或未能取得貸方同意以從事受限制活動，則可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。任何現有或新增銀行貸款以及其他借款的限制性契諾可能限制我們向股東派付股息或其他分派的能力。亦可能嚴重限制我們透過銀行借款以及發行債券或股票為產業園及其他物業開發項目籌措額外資本，或從事我們預期有利於我們業務的某些交易的能力。任何該等制約或限制均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的若干項目出現延期至超過相關土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年未動工開發

根據中國法律，倘開發商未能根據相關土地出讓合同的條款（包括與支付費用、指定土地用途以及開發項目的動工開發及竣工時間有關的條款）開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或徵繳罰款，或在最壞的情況下，收回該幅土地。據中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，截至最後實際可行日期，我們有五個項目（即光谷金融港一期、麗島漫城、武漢研創中心一期、麗島美生一期及麗島2046）過往已延期至超過其相關土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年。我們的中國法律顧問進一步告知我們，根據現行中國法律，除非延期因《閑置土地處置辦法》規定的不可抗力事件、政府或政府有關部門的行為或動工開發必需的前期工作造成，否則倘我們超過土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年未動工開發，則相關中國土地管理部門可以向我們下達《閑置土地認定書》，按土地出讓金最多20%徵繳土地閑置費；而倘我們超過規定的相關動工開發日期滿兩年未動工開發，則相關中國土地管理部門可無償收回土地。截至最後實際可行日期，除麗島2046現正開發之外，所有其他四個項目已全部完工。我們亦於2013年12月27日自湖北省國土資源廳取得確認書，確認該五個項目的建設概無違反中國法律法規，而鑑於該五個項目已動工，相關機關由於閑置土地問題將對本集團施加任何處罰的風險並不存在。與此同時，截至最後實際可行日期，相關部門並無因我們未能根據相關土地出讓合同及時動工開發該等五個項目而向我們徵繳任何罰款或土地閑置費。此外，最終控股股東黃立平先生已承諾就我們因該等延期所招致的所有申索、訴訟、索求、法律程序、判決、損失、責任、損害賠償、訟費、收費、費用、開支及罰款向我們作出彌償保證。

我們無法向閣下保證，我們日後將可全面遵守土地出讓合同下的責任，包括由於非我們所能控制的因素或其他原因而未能根據相關土地出讓合同規定的限期動工開發，或我們將不會被徵繳土地閑置費。此外，倘我們的任何土地遭相關部門收回，我們將不僅失去開發該物業的機會，亦會損失之前的投資，包括已付土地出讓金及已產生成本。此外，倘中國政府行使其行政權力收回任何已向我們出讓的土地使用權，我們未必可獲該土地市值的全數賠償，或可能完全不會獲得賠償，因而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據有關合肥金融港的相關協議，我們受有關最低稅收保證及若干其他規定的訂約責任規限

根據我們就合肥金融港與合肥地方政府於2013年1月10日訂立的項目投資協議、我們於2013年9月2日與合肥市國土資源局訂立的國有土地使用權出讓合同以及我們於2013年11月4日與該地方政府進一步訂立的諒解備忘錄，我們已同意盡最大努力招攬公司於產業園建立業務，而倘該產業園進駐公司自項目動工日期起直至其後第八年結束為止累計的應付稅項總額不足人民幣250.0百萬元，我們應支付任何差額，而如未能於規定限期內支付有關差額，我們須支付每天按差額0.1%計算的罰款。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－物業開發－產業園開發流程－購地」分節。如因我們未能招攬足夠數目的公司或其他原因而於項目動工日期後第九年無法達致有關稅收目標，而我們被催繳相關協議規定差額及／或罰款，則我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

此外，我們已同意於項目竣工後爭取達到最低數目的公司或其分支辦事處在合肥金融港設立業務（「客戶組合規定」）。倘若我們未能符合客戶組合規定，我們將須按每畝人民幣1.5百萬元支付罰金，而由於合肥項目的地盤面積約為171.65畝，根據相關協議條款可能對我們徵繳的罰金總額將約為人民幣275.5百萬元。我們亦同意發展完全符合一級綠色建築規定（「綠色建築規定」）的產業園。倘若我們未能符合綠色建築規定，我們亦須按每畝人民幣1.5百萬元支付罰金，而根據相關協議條款可能對我們徵繳的罰金總額將約為人民幣275.5百萬元。倘出現上述任一情形，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績亦有可能會受到不利影響。

我們未必能出售、租賃或作為貸款擔保質押我們正在申領相關房屋所有權證的物業

我們的大部分大型產業園項目開發階段各異。物業開發商通常需一段時間，方可自相關政府機關取得有關物業各開發階段的證書及許可證，並於相關政府機關辦妥必要手續。就開發流程最後階段的若干物業而言，我們已取得土地使用權證以及規劃及施工所需的其他許可證，並已完成分項驗收交付手續。我們不時出於各種商業原因向第三方收購若干物業，並於取得相關房屋所有權證之前付清所有代價。倘若出於賣方

風險因素

的任何原因以致我們不能取得房屋所有權證，我們將無法出售或質押有關物業。當我們正在申領相關房屋所有權證時，倘我們出於任何原因而無法按計劃出售或作為貸款擔保質押物業，則我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

中國規定更趨嚴格，以致影響物業開發商資金，可能導致我們不能按商業上合理的條款取得開發項目的資本資源，或根本無法取得有關資本資源

中國政府近年於金融業出台多項政策措施針對物業開發商貸款的規定更趨嚴格，或另行限制其可用資金，其中包括：

- 中國的商業銀行不得向物業開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 物業開發商於達到某些開發進度節點前不得預售項目的未竣工單位；
- 中國的銀行不得向房地產公司發放用於購買土地使用權的貸款；
- 中國的銀行不得就某一項目向任何物業開發商發放貸款，除非該物業開發商在該項目總投資額資本金比例已至少達20%；
- 倘任何物業開發商並未就某一項目取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，則中國的銀行不得就該項目向該物業開發商發放貸款；及
- 物業開發商不得使用自地方銀行取得的借款撥支該地區以外的物業開發項目。

根據相關中國政策，金融機構對房地產項目超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足將予開發土地總面積三分之一或建設某指定樓宇的直接投資額佔總投資額不足四分之一的企業，應進一步檢討發放企業貸款及核准融資，亦應從嚴控制展期貸款及滾動授信。該等措施及日後的任何其他類似措施或會限制我們於日後開發項目中開發多元化產品的能力。

風險因素

我們無法向閣下保證，我們將能夠在需要時按商業上合理的成本獲得足夠資金撥支擬購買的土地使用權、開發未來項目或滿足其他資金需求，或根本不能獲得足夠資金。未能按商業上合理的成本獲得足夠資金可能限制我們啟動新項目或繼續開發現有項目的能力，亦可能增加我們的財務成本。

我們可能無法為若干現有物業或日後可能需要收購的物業取得土地使用權證

截至最後實際可行日期，我們正在為若干項目申請或預備申請土地使用權證。我們無法向閣下保證，國土資源部或其地方分局將就該等項目及我們日後需要收購的其他土地及時向我們授出適當的土地使用權及發出有關土地使用權證，或根本不會如此行事。倘發生任何該等問題，我們可能無法按預定進度表完成及銷售相關物業開發項目，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們已與青島、黃石、鄂州、合肥及瀋陽的地方政府訂立項目框架、合作或投資協議，以便進行該等城市若干地塊的土地使用權潛在收購。該等協議並非土地使用權出讓合同、土地開發協議或據此可合理確定能取得土地使用權的項目公司收購協議。我們無法向閣下保證，相關政府機關將會就該等地塊向我們出讓土地使用權或發出相關土地使用權證，或該等協議將最終使我們可收購相關土地使用權或與相關政府機關訂立任何土地使用權出讓合同。倘我們未能獲得該等地塊的土地使用權，或於申領時出現任何重大延誤，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能在通過收購項目公司股權以獲取地塊時面臨不確定性

除透過公開招標、拍賣及掛牌出讓擴充土地儲備外，我們已透過收購持有土地使用權的項目公司的股權取得四個項目的地塊。我們可能於日後繼續透過該等收購獲得地塊。我們無法向閣下保證，我們將能夠發現被視為或然或可能的目標公司所有現有重大負債或潛在負債。此外，我們收購目標公司後，相關中國政府機關可能變更土地使用權屬目標公司所有的地塊的許可用途，導致該等地塊不適用於我們的產業園或其他物業開發用途。倘被收購公司任何未被發現的現有或潛在負債被發現屬重大，或倘我們無法在被收購公司擁有土地使用權的地塊上開發產業園或其他物業，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能面臨與武漢鳴鴻及由武漢鳴鴻前股東經營的依水園項目有關的風險

我們面對有關附屬公司武漢鳴鴻及其依水園項目的下述風險：

1. 收購武漢鳴鴻及分拆兩個相關項目

我們於2007年至2008年期間與武漢鳴鴻兩名前個人股東訂立股權轉讓協議，並收購該公司全部股權。我們於2009年及2013年進一步與該等前股東訂立補充協議（連同2007年及2008年股權轉讓協議統稱「股權轉讓協議」），以界定及釐清各自有關武漢鳴鴻及管理開發項目的權責。武漢鳴鴻於收購時運營兩個項目：依水園項目（該項目的開發已於收購前大致完成）及藏龍島項目。我們收購武漢鳴鴻的目的是取得藏龍島項目的土地使用權供開發武漢研創中心之用。根據相關中國法律法規，我們可通過直接轉讓土地使用權或轉讓武漢鳴鴻的股權收購藏龍島項目的土地使用權。一個項目的土地使用權僅在完成該項目開發投資總額的25%以上，並獲相關政府機關批准該項轉讓後，方可直接轉讓。於收購時，藏龍島項目尚在開發初期，不符合完成項目開發投資總額的25%的相關規定。因此，我們通過武漢鳴鴻的股權轉讓收購藏龍島項目的土地使用權。

根據股權轉讓協議的條款，所有訂約方均同意(i)除藏龍島項目外，前股東將繼續完全控制及管理（包括財務會計、保管相關批文及文件以及繳付稅款及其他費用）彼等於2008年10月31日之前已控制及管理的所有武漢鳴鴻業務及項目（「前業務」），及(ii)武漢鳴鴻代表前股東持有前業務，該等前股東同意個人承擔及處理有關前業務的所有責任、處罰及法律程序，而有關藏龍島項目的資產將一概不得被用作處理任何該等責任、處罰或法律程序。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，根據中國法律，股權轉讓協議具法律效力及約束力。武漢鳴鴻已設立兩個項目管理部門分別管理藏龍島項目及依水園項目，而兩個項目已分別由我們及前股東向地方稅務局作出年度納稅申報。

為進一步釐清及處理純粹與依水園項目有關的任何潛在責任，於2013年7月，武漢鳴鴻刊發債權申報公告，據此，建議與依水園項目有關的任何潛在債權人申報其對前股東的申索。公告期間，概無任何第三方申報其債權人權利或對前股東提起任何其他申索。此外，控股股東已承諾向我們彌償我們就依水園項目及其他前業務可能須承擔的所有損害賠償及損失。

2. 依水園項目的會計處理及財務資料

根據有關收購武漢鳴鴻以及分別由前股東及本集團獨立管理的依水園項目及藏龍島項目的相關協議，收購後，我們已將依水園項目排除於本集團的綜合財務資料之外。因此，根據《國際財務報告準則》，依水園項目的財務資料已排除於本招股章程附錄一 所載會計師報告的往績記錄期間綜合財務資料之外。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－我們的財務報表的編製及呈列基準－武漢鳴鴻」分節。

根據前股東就依水園項目向地方稅務機關提交的年度納稅申報，截至2010年、2011年及2012年12月31日，依水園項目應佔資產總值分別為人民幣4.0百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.5百萬元，而依水園項目於往績記錄期間內仍然繼續為零收入，原因是該項目的大部分物業開發及銷售已於該期間前完成。此外，根據地方稅務局的通知，前股東已繳納與開發及銷售依水園項目的物業有關的土地增值稅。

3. 有關依水園項目的潛在風險

儘管我們與武漢鳴鴻的前股東訂有協議、概無任何第三方於依水園項目的相關公告期內申報或申索，以及控股股東已作出彌償保證，但我們仍可能因擁有武漢鳴鴻的法定所有權而面臨因開發依水園項目所產生的法律訴訟及行政訴訟。倘就依水園項目與貸方、供應商及物業業主存有任何商業爭議，該等第三方可能對本集團提出法律訴訟。此外，不論爭議的結果如何，於該等法律訴訟進行抗辯可能產生大額開支及須管理層分神關注。倘我們未能於該等法律訴訟成功抗辯，我們可能須承擔鉅額損害賠償。

儘管控股股東已承諾向我們彌償我們就依水園項目可能須承擔的所有損害賠償及損失，但任何對法律訴訟或行政訴訟的負面報導亦可能對我們的聲譽造成不利影響。此外，倘於依水園項目開發期間有任何違反全國及地方法律、規則及法規的情況，相關政府機關可能對本集團施加處分、處罰或罰款、提起行政訴訟或發出不利的政府判令。

我們收購目標公司股權時可能面對不確定性

我們過往曾向第三方收購目標公司股權。我們於1998年9月向一名第三方收購武漢聯合置業的45%股權，並於其後發現轉讓人於1996年2月被除名及解散。我們已取得法院頒令將轉讓人復名並使我們於武漢聯合置業的該45%股權的所有權生效。此外，我們分別向若干國有企業收購於武漢聯合置業的10%股權、於武漢光谷軟件園公司的100%股權以及於武漢美生的50%股權。然而，該等轉讓不符規管國有實體轉讓的適用規則，而有關國資委機關有權要求轉讓人改正有關違規事項，或可尋求法院頒令使該等轉讓無效。有關進一步討論，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－我們的附屬公司」分節。我們日後或會繼續收購目標公司的股權。我們無法向閣下保證，我們能夠發現目標公司的所有現有或潛在負債，或可能對我們於被收購公司的股權造成不利影響的股份轉讓相關事宜。倘被收購公司的任何未被發現現有或潛在負債，或股份轉讓相關事宜被發現屬重大或甚至使股份轉讓無效及使我們於被收購公司的股權無效，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

倘我們無法取得或在取得產業園及其他物業開發項目的必要政府批文時出現重大延誤，我們的經營業績可能受到重大不利影響

中國房地產業受中國政府嚴格規管。中國的物業開發商必須遵守各種國家及地方法律法規強制規定，包括地方機關為實施該等法律法規而制訂的政策與程序。為開發及落成某一物業開發項目，物業開發商必須向相關管理機關取得多項許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證，或竣工驗收確認書。各項批准可能取決於能否達成若干條件。有關進一步討論，請參閱本招股章程「法規－與房地產開發有關的法律法規－房地產項目的開發」分節。

我們無法向閣下保證，我們將不會在達成取得該等批文的先決條件方面遇到重大延誤或其他阻礙，或我們將能適應整體物業行業或特別針對產業園及其他物業開發領域可能不時生效的新法律、法規或政策，或我們將能符合與監管批文有關的特定程序的規定。相關監管機構在審核我們的申請及授出批文時亦可能有所延誤。倘若我們無法取得或在取得所需政府批文時出現嚴重延誤，我們的開發項目的竣工與銷售進度

可能受嚴重干擾，而任何該等干擾將可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。再者，相關政府機關未必批准我們的項目開發計劃，我們或須為取得必要許可證修訂有關計劃。修訂開發計劃或會耽誤我們的開發進度，並可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務及前景可能受到競爭的不利影響

我們的業務受競爭所影響。產業園及其他物業開發商及運營商之間的競爭可能導致收購開發用地的成本增加、原材料成本上漲、熟練承建商短缺、物業開發項目供過於求、我們在中國的目標城市的物業價格下跌、相關政府機關批准及／或審核新物業開發項目的速度放緩以及聘請或挽留合資格人員的行政成本上升，上述任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們的若干競爭對手（特別是國有物業開發商及運營商）資金充裕，且財務、營銷及其他資源較我們更雄厚。部分競爭對手亦土地儲備更龐大、經濟規模效益更強大、品牌認受性更廣泛、往績更悠久以及於若干市場與地方政府、承建商、供應商及客戶有更穩固的關係。該等物業開發商及運營商或能較我們更迅速、更有效應對市況變動，或可能於通過拍賣或其他程序購地方面更具競爭力。倘我們未能就購地維持競爭力、因時制宜適應不斷改變的市況或在其他方面成功與競爭對手抗衡，則我們的前景、業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，我們的商業運營服務以及開發、管理及運營第三方擁有產業園的服務面臨激烈競爭。該等業務的競爭取決於服務質量、品牌認受性、地域覆蓋、費率及服務範圍。與自行開發產業園比較，提供該等服務毋須大額資本承擔。准入壁壘低令新競爭對手易於加入市場。新晉及現有競爭對手可能提供具競爭力的費率、更便利或更優勝的服務，此舉可吸納我們的客戶，導致我們的市場份額及收入下滑。提供該等服務的公司之間的競爭，可能導致我們的收費下滑以及吸引或挽留幹練僱員的成本上升。此外，若干競爭對手可能規模較小，但可能歷史較悠久而於本地或地區層面市場版圖更遼闊及品牌認受性更佳，而若干競爭對手為大型全國及跨國公司，財務或其他資源可能較我們更雄厚。倘我們不能有效競爭，我們提供商業運營服務及開發管理服務的業務可能蒙受損失，而我們的經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們或未能如期達成項目開發進度及落成項目，或根本無法達成或落成

開發大型產業園及其他物業項目涉及長期複雜過程，且包含多種內在風險，可能妨礙開發項目按原定計劃竣工。某一項目的建設通過預售、銷售及租賃產生正現金流量前可能需時數年，而落成該項目涉及的時間及成本可能受到多項因素的重大不利影響，其中包括：

- 向政府機構或機關申領必需執照、許可證或批文時出現延誤，包括但不限於協助客戶取得必需個人房產證時出現延誤；
- 安置現址佔用人及拆卸現有構築物；
- 物料、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工意外；
- 天災及惡劣天氣狀況；及
- 市況變動。

某一項目的任何工程延誤或未能按項目既定規格、規劃進度或預算竣工，均可能損害我們的聲譽，並導致收入損失、因物業逾期交付產生潛在罰款以及建築成本上升。倘我們未能如期落成項目，或根本無法落成項目，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能須承擔與我們部分開發項目有關的拆遷安置成本，而該等成本可能上漲

根據相關中國《城市房屋拆遷管理條例》，我們可能須對被拆卸樓宇的業主及居民作出遷居及安置補償。我們將須支付的補償乃根據相關地方機關頒佈的公式計算。該等公式考慮拆遷樓宇的地段及類型、地方收入水平及多項其他因素。然而，我們無法向閣下保證，該等地方機關將於更改或調整其公式前預留足夠時間發出事先通知。於該等情況下，土地成本可能大幅上漲，而我們的現金流量、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。此外，倘我們未能與任何現有業主或居民就補償金額達成協

議，則我們或有關業主或居民可能向相關機關申請就補償金額作出裁決。持異議的業主及居民亦可能拒絕遷居。有關行政程序或任何業主或居民抗拒或拒絕遷居可能令開發項目進度表出現延誤，或在若干情況下甚至妨礙竣工。此外，任何最終裁決敗訴均可能需要我們支付高於正常情況所需金額。任何該等事件均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘我們未能達致獲發房產證的所有規定，則我們可能須承擔向客戶賠償的責任

一旦物業項目通過必須的竣工驗收，我們即須在正式購買協議所規定的時限內向買方交付該等竣工開發項目。倘發生任何延誤，我們可能須承擔向買方支付罰款的責任，這將可能對我們的聲譽及業務營運造成不利影響。

根據相關中國法規，我們於收到物業開發項目相關樓宇的竣工證明書後，須向地方房屋管理局提交必要的政府批文（包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證），並須申領一般房產證。我們其後須在交付物業後的訂明期間內，將相關物業買賣協議、買方身份證明文件、契稅繳納憑證及一般房產證提交該局審核並向買方發出房產證。不同行政機關於審核相關申請及授出批文時如有任何延誤，均可能影響房產證按時交付。我們可能須就任何逾期交付向買方支付罰款。儘管我們至今未嘗就交付竣工物業開發項目或發出房產證出現任何延誤，惟我們無法向閣下保證，日後不會出現該等延誤。倘我們的任何主要物業項目出現嚴重延誤，我們的業務及聲譽將受不利影響。

我們為客戶取得的按揭提供擔保，倘大量該等擔保被催繳，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

我們一般於相關法律及目標城市地方政府政策許可的情況下，在建設工程竣工前預售物業。根據中國物業行業慣例，我們須就銀行向我們的客戶提供的按揭提供擔保，直至建設工程竣工並將房產證及物業其他權益證書提交予該等銀行為止。在上述擔保的有效期內，倘客戶拖欠按揭而承按銀行向我們執行擔保，則我們將須向承按銀行償還客戶結欠的全數按揭金額。倘我們未能償還按揭金額，承按銀行可能拍賣有關物業，並向作為按揭擔保人的我們收回任何尚欠餘額。按照行業慣例，我們不會進行任何獨立信用核查，而僅依賴由承按銀行進行的客戶信用核查結果。

風險因素

我們無法向閣下保證，日後不會發生拖欠按揭，或我們不會因該等拖欠而蒙受任何損失。此外，倘大量客戶拖欠按揭，且我們被催繳擔保，以致於物業較客戶所付價格大幅貶值或我們因市況欠佳或其他原因而未能以不低於按揭金額的價格出售有關物業，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

倘日後利率上調，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

利率變動已經及將會繼續影響我們的財務成本，並最終影響我們的經營業績。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們產生的銀行借款利息開支分別為人民幣43.9百萬元、人民幣67.3百萬元、人民幣131.1百萬元及人民幣114.4百萬元。利率上調亦可能影響客戶按可接受條款獲得按揭的能力，繼而影響其購買我們的物業的能力。我們無法向閣下保證，人民銀行將不會進一步上調貸款利率或以其他方式阻礙銀行發放借款，或我們的業務、經營業績及財務狀況不會因此受到重大不利影響。

我們日後或須按更高稅率繳納土地增值稅

根據1994年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則（「《土地增值稅條例》」）的條文，所有人士（包括公司及個人）出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附著物取得收入時，必須就土地及有關土地上的建築物按增值額的30%至60%繳交土地增值稅，惟出售普通住房的，若增值額未超過《土地增值稅條例》所界定的扣除開支項目的20%，則可免徵土地增值稅。凡出售商業用房及豪宅物業，均不符合享有有關豁免資格。有關《土地增值稅條例》的更詳細說明，載於本招股章程附錄五「主要法律及監管條文概要－第三部分：外匯與稅務的法律法規－B. 適用於本集團業務的主要稅項－土地增值稅」分節。

我們已參照預售所得款項預繳土地增值稅。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們預繳的土地增值稅分別為零、人民幣13.1百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣4.9百萬元。此外，我們根據銷售旗下項目物業所得營業額作出土地增值稅撥備。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣75.9百萬元、人民幣65.2百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣74.5百萬元。截至最後實際可行日期，儘管我們於往績記錄期間內已預繳土地增值稅及作出撥備，惟我們並無就任何期間的土地增值稅負債接獲任何正式豁免或確認。中國機關日後或會運用不同方法評估我們的土地增值稅責任。我們無法向閣下保證，我們於日後將不會按更高稅率繳納土地增值稅，以致可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的物業評值可能與實際可變現價值有別，並且可能有所變動

物業估值報告所載對我們物業的評值是基於多項帶有主觀性及不確定因素的假設作出。因此，我們物業的評值不應被當作其實際可變現價值或其可變現價值的預測。開發物業項目以及全國及地方經濟狀況出現無法預測的變故，均可能會對我們的物業價值造成影響。該等假設包括(i)我們將按時落成開發項目；(ii)我們已經或將會及時從監管機構獲得項目開發所需的所有批文；及(iii)我們已繳付所有土地出讓金，並已取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權（無附帶任何額外土地出讓金的付款責任）。就並非我們全資擁有的物業而言，其評值根據我們於項目公司的所有權按比例攤分予我們。

我們倚重高級管理層團隊及其他主要人員持續留效

我們的成功有賴執行董事及高級管理層成員提供持續服務。中國物業行業對幹練僱員競爭激烈。我們尤其依賴董事長黃立平先生以及其他高級管理層成員，彼等以管理專長及商業遠見領導本公司，加上彼等的行業知識及與全國及地方政府、主要股東及主要客戶的關係，對我們的業務及營運實屬關鍵。倘任何核心管理層團隊成員離任而我們未能及時物色合適替代人員，則我們的業務將受到不利影響。

我們可能須承擔環保違規事項的責任

我們須遵守各種有關保障健康及環保的法律法規。適用於任何指定開發地點的具體環保法律法規因應地點、環境狀況、現時及過往用途以及鄰近物業而大相逕庭。遵守環保法律及條件可能導致延誤，令我們產生鉅額合規及其他成本，以及嚴重限制環境易受影響地區或區域的項目開發活動。

按中國法律法規規定，我們已委聘獨立環保顧問為我們的開發項目進行環境影響評價，截至目前進行的環境調查並無發現將可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響的環保違規行為。該等調查未必顯示所有潛在環保違規行為或其所有影響，並可能存在我們尚未知悉的重大環境責任。我們無法向閣下保證，我們的程序將可全面有效遏制環保方面的違規行為。倘發現開發項目的任何部分違反適用環保法律或法規，我們可能被迫暫停運作並可能被處以罰款及其他處罰，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

控股股東對本公司有重大控制權，且彼等的利益與其他公眾少數股東的利益未必一致

緊隨全球發售後，控股股東將繼續對已發行股本行使重大控制權。因此，在我們的組織章程大綱及細則以及開曼群島《公司法》的規限下，控股股東藉其對我們股本的控制性所有權及其於董事會的職務，將能夠對我們的業務或以其他方式對我們的重大事宜行使重大控制權或影響力。控股股東有重大控制權或可影響結果的釐定的若干事宜其中包括：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理層；
- 股息派付及其他分派的金額及時間；
- 併購其他實體；
- 整體戰略發展及投資決定；
- 發行證券及調整股本架構；及
- 修訂本公司組織章程大綱及細則。

控股股東的利益可能與其他公眾少數股東的利益有別，且控股股東可根據彼等的利益自由行使投票權。倘日後我們的戰略性及其他利益與控股股東的利益出現分歧，控股股東可能以與其他股東利益相抵觸的方式對我們行使控制權，而少數股東的利益或會受損。

我們可能不時涉及因經營產生的爭議、法律及其他程序，並可能因此而面臨重大責任

我們可能不時涉及與有關產業園及其他物業開發、銷售、運營及租賃過程各方（包括僱員、承建商、供應商、建築公司、客戶及租戶）產生的爭議。該等爭議可能導致抗議或法律或其他程序，並可能導致聲譽受損、鉅額經營成本及分散管理層注意力。此外，我們可能於日常業務過程中與監管機構意見不一，這可能令我們須面對行政程序及敗訴命令或禁令，從而將導致須承擔責任以及延誤產業園及其他物業開發。我們無法向閣下保證，我們日後將不會涉及任何重大法律或其他程序。

與合營企業或項目開發合作夥伴發生爭議可能對我們的業務造成重大不利影響

我們透過合營企業或與其他第三方業務方合作開展部分業務。該等合營安排或協作涉及多項風險，包括：

- 就合作夥伴履行相關合營協議或物業開發合作協議項下的責任而與彼等存有爭議；
- 對各方在該等安排項下的責任範圍存有爭議；
- 合作夥伴出現財政困難，影響彼等履行相關合營協議或物業開發合作協議項下的責任的能力；或
- 合作夥伴採納的政策或目標與我們所採納者存有矛盾。

任何該等及其他因素均可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們有限的保險未必足以涵蓋因建築相關人身損害產生的申索或我們的業務所蒙受的其他損害及損失

我們除就武漢吉天建設建築僱員的人身損害投購集體意外保險外，一般並無就項目的所有潛在損失或損害投保。我們並無就其他集團成員公司因我們項目的建築相關人身損害或侵權行為而產生的責任投保。於往績記錄期間，因建築相關損害，武漢麗島物業管理向一名僱員賠償人民幣160,000元，而武漢麗島科技則向一名僱員賠償人民幣350,000元。

基於建築工程的性質，工人的意外或人身損害屬固有風險，且無法完全消除。受傷僱員或第三方的申索可能超出武漢吉天建設建築僱員現有承保範圍及保額。此外，有關各方的磋商、法院裁決或相關機關的裁判均可能影響任何申索的結果。倘我們因建築相關人身損害或其他侵權行為而被起訴或須承擔因此產生的損害及損失，我們無法向閣下保證，我們的保險覆蓋足以涵蓋該等損失、損害及責任。

此外，我們的業務可能因發生天災及其他意外災難事件而受到不利影響，而我們並無就此投保。另外，若干損失不能以商業可行條款投購保險，例如由於地震、核污染、颱風、水災、戰爭及內亂蒙受的損失。倘我們就物業開發項目蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠財務資源悉數撥付該等損失、損害或責任，或置換任何已損毀開發項目，亦可能損失就受影響物業投入的全部或部分投資以及該等物業的預期未來收入。任何該等大額未投保損失均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能受外聘承建商的表現及建材成本所影響

我們委聘第三方承建商從事與我們的開發項目有關的多項服務，包括設計、樓宇地基、施工、設備安裝、機電及管道工程、電梯安裝、園林以及內部裝修。我們一般透過招標程序，經考慮往績記錄、過往表現、可靠性方面的口碑、質量、安全性、引薦推介、建議交付進度及成本估計挑選第三方承建商。任何有關第三方承建商或未能按我們要求的質量水平或進度提供滿意的服務。此外，我們的產業園及其他物業開發項目可能延期竣工，並可能因承建商的財務或其他困難產生額外成本。倘任何第三方承建商的表現未如理想，我們可能需要更換該承建商或採取其他補救行動，這可能對我們項目的成本結構及開發進度產生不利影響，並可能對我們的聲譽、信用、財務狀況及業務營運造成負面影響。此外，由於我們計劃擴展業務至北京、上海、西安、重慶及天津等其他城市，而該等城市可能缺乏符合我們的質量標準及其他挑選準則的第三方承建商，我們或因此無法委聘足夠的優秀第三方承建商。

此外，我們透過外聘承建商或自行採購建材。倘建材成本升幅超過經協定的預訂價格，則外聘承建商可能要求將有關升幅轉嫁予我們或提高承建商費用。另外，在法律許可的情況下，我們一般於物業竣工前預售物業，倘建築成本於該預售時間後增加，我們將無法將增加成本轉嫁予客戶。倘建材及建築設備的成本大幅增加，而我們無法將有關增幅轉嫁予承建商或物業開發項目的客戶，則我們的經營業績可能受到負面影響。

物業投資流通性不足及投資物業缺乏其他用途可能限制我們應對投資物業表現出現重大不利變動的能力

截至2013年12月31日，我們擁有總建築面積約50,733平方米的投資物業。由於投資物業流通性不足，故我們應對不斷轉變的經濟、財務及投資狀況出售投資物業的能力有限。我們無法預料能否按我們釐定的價格或條款出售任何投資物業，或我們能否接受有意買家所建議的任何價格或其他條款。我們亦無法預料物色客戶及完成有關銷售所需的時間。此外，我們或須斥資對物業進行維護、維修欠妥之處或於物業可售出前進行裝修。我們無法向閣下保證，我們將擁有充裕資金進行上述各項。

此外，倘投資物業因競爭、樓齡、需求減少、競爭對手的物業供應增加或其他因素而變得無利可圖，其未必能即時轉投其他用途。將投資物業轉投其他用途一般需要大量資本開支，我們無法向閣下保證，我們將備有該等資金可供動用。該等原因以及會削弱我們應對投資物業表現的重大不利變動的能力的任何其他因素或會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

品牌及公司形象轉差可能對我們的業務造成不利影響

我們在很大程度上依賴品牌名稱及公司形象吸引產業園及其他物業開發項目的潛在客戶。倘出現有關我們或旗下物業開發項目或物業開發項目內任何長期進駐企業及個人的任何負面事件或報導，則我們的聲譽及業務前景可能受到不利影響。品牌價值主要基於涉及各種主觀元素的消費者認知，即使發生個別商業事件，亦會因而受到損害。倘我們未能保持產品質量，或未能於物業開發項目提供貫徹如一的正面消費者體驗，或倘我們被認為行事不道德或欠缺社會責任，我們產品的消費需求和我們的品牌價值均會顯著下降。任何負面報導均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與中國物業行業有關的風險

我們的營運須遵守大量政府法規，且我們尤其易受與中國物業行業有關的政策變動所影響

我們的業務須遵守大量政府法規。一如其他中國物業開發商，我們須遵守中國法律法規的各種規定，包括地方機關專為實施有關法律法規而制訂的政策及程序。尤其是，中國政府透過實施行業政策以及外匯管制、稅務、融資可得性及外商投資等其他經濟措施，對中國物業行業的發展施加相當大的直接及間接影響。該等措施包括上調商業銀行的基準利率、對商業銀行向物業開發商發放貸款的能力施加更多限制、徵收額外的物業銷售稅費及限制中國物業行業的外商投資。中國政府實施的不少物業行業政策皆無先例可循，並預期將日漸完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致該等政策進一步調整。該完善及調整過程不一定對我們的營運及未來業務發展產生正面影響。

此外，中國政府近期已實施新措施遏止房地產市場過熱。我們無法向閣下保證，中國政府日後將不會採取更多及更嚴格的行業政策及法規。倘我們未能因應可能不時生效的有關房地產業的新政策及法規調整營運，或有關政策變動擾亂我們的業務前景或使我們產生額外成本，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

中國的預售相關法律法規發生變動可能對我們的現金流量狀況及業務表現產生不利影響

我們依賴預售物業所得現金流量作為物業開發項目的重要資金來源。根據中國現行法律法規，物業開發商在開始預售有關物業前須符合若干條件，且預售所得款項僅可用於撥支開發項目。於2005年8月，人民銀行發佈一份報告，題為《2004年中國房地產金融報告》，當中建議終止預售未竣工物業的做法，理由是此舉會產生重大市場風險及造成交易不規範。該項建議及人民銀行的其他建議未獲中國政府採納。然而，我們無法向閣下保證，中國政府不會採納該等建議及廢除預售未竣工物業的做法或對物業預售施加進一步限制，例如對申領預售許可證施加額外條件，或對預售所得款項的用途施加進一步限制。此外，不同城市的地方政府或未有就預售產業園及其他開發項目內的物業制訂相關的政策及措施，有關土地出讓作工業用途時更是如此。限制預售我們的物業開發項目的任何措施均可能對我們的現金流量狀況造成重大不利影響，並迫使我們尋求其他資金來源為項目開發提供資金。

風險因素

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括於買賣協議規定期間內取得物業的必要竣工驗收證明書以及交付竣工物業及房產證予客戶。該等買賣協議及中國法律法規規定了違反該等承諾的補救措施。例如，倘我們預售一項物業項目，但未能落成該物業項目，則須對買家的損失負責。倘我們未能按時落成預售物業項目，買家可依據其與我們訂立的合同或相關中國法律法規，就逾期交付索取賠償。倘我們逾期至超過一段指定期間，買家可終止買賣協議並申索賠償。我們無法向閣下保證，我們在落成及交付項目方面將不會出現可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的重大延誤。

我們面臨有關中國國家稅務總局頒佈並於2008年1月1日生效的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「國稅函698號」)的不確定因素

根據國稅函698號，除通過公開證券市場買賣股權外，倘非居民企業透過出售境外控股公司的股權間接轉讓中國居民企業股權(「間接轉讓」)，而該境外控股公司所在稅務司法權區實際稅負低於12.5%或者對居民境外所得不徵稅，則非居民企業(作為轉讓人)必需向有關該中國居民企業的主管稅務機關申報該間接轉讓。採用「實質重於形式」的方式，倘境外控股公司不具合理商業目的且成立目的乃旨在減免、規避或遞延繳納中國稅項，則中國稅務機關可否定該境外控股公司的存在。因此，自該間接轉讓產生的收益可能須按最高10%的稅率繳納中國稅項。國稅函698號亦規定，倘非中國居民企業按低於公允市值的價格向其關連方轉讓其於中國居民企業的股權，則相關稅務機關有權對該項交易的應課稅收入作出合理調整。

應用國稅函698號存在不確定因素。例如，「間接轉讓」一詞未有清晰界定，據了解，相關中國稅務機關擁有管轄權，可要求與中國並無直接聯繫的各類境外實體提供資料。再者，相關機關尚未頒佈任何正式條文或正式宣佈或列明如何計算境外稅務管轄權區的實際稅率，且向相關中國居民企業相關主管稅務機關申報間接轉讓的程序及形式尚未清晰。此外，亦無有關如何釐定境外投資方是否通過採納濫用安排以減免、

規避或遞延繳納中國稅項的正式聲明。倘稅務機關判定有關交易不具合理商業目的，則稅務機關可能決定國稅函698號適用於我們的重組。因此，我們可能須面對根據國稅函698號被徵稅的風險及可能須耗費寶貴資源以遵守國稅函698號或證明我們不應根據國稅函698號被徵稅，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們未必能取得、延長或重續產業園及其他物業開發項目或其他業務活動的資質證書

作為在中國從事物業開發的先決條件，房地產開發商須取得資質證書及每年續期，除非規則及法規允許較長續期年期則另作別論。根據有關房地產開發商資質的相關中國法規，新成立的房地產開發商須首先申請有效期為一年、可延長最多兩年的《暫定資質證書》。倘新成立的房地產開發商於《暫定資質證書》有效的一年期間內未能動工開發物業開發項目，則將不獲准延長《暫定資質證書》的期限。成立較久的房地產開發商亦須每年為其資質證書申請續期。政府法規強制規定開發商在取得或重續資質證書前須符合所有法定要求。我們可能無法及時或根本無法取得資質證書或在資質證書期滿前重續資質證書。倘我們不具備有效的資質證書，則政府機關或會拒絕簽發物業開發項目所需的預售許可證及其他許可證。此外，政府機關可能因我們不遵守相關許可規定而對我們徵繳罰款。因此，倘我們未能取得或重續資質證書或通過年檢，則我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

此外，由於我們從事物業服務業務，我們須從中國政府主管機構獲得提供該等服務的相關資質證書。另外，我們從事產業園及住宅項目的開發管理服務，並須取得相關資質證書，如建築工程資質以及測量及設計資質。我們無法向閣下保證，我們將能通過相關資質證書的年檢，或我們將能夠於日後獲得業務所需的新資質證書。倘我們未能取得、重續或維持相關資質證書，則我們可能不獲批准繼續經營相關業務，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

獲得按揭貸款（如有）的條款可能影響我們的銷售

我們的部分客戶依賴按揭撥支物業購置。利率上調可導致按揭財務成本大幅增加，進而影響物業的購買力。此外，中國政府及商業銀行亦可能上調首付款、施加其他條件或以其他方式更改監管架構以致潛在物業買家無法取得按揭融資或按揭融資不具吸引力。

風險因素

根據現行中國法律法規，銀行可為購買已通過竣工驗收的竣工商業用房提供融資。就商業用房中的營業或工業用房屋而言，買家的最低首付款已上調至購買價的50%，按揭貸款利率不得低於人民銀行相關基準利率的1.1倍，最長期限不得超過10年。此外，承按銀行不得向償還預計按揭貸款的月支出高於其月收入50%，或月還款總額超過其月收入55%的任何個人借款人放貸。就產業園及其他物業開發項目中住房用房而言，於2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定90平方米以上的首套住房的首付款比例不得低於購買價30%；以按揭貸款購買的第二套住房的首付款比例不得低於購買價50%且貸款利率不得低於人民銀行公佈的基準貸款利率的1.1倍。於2011年1月26日，國務院辦公廳頒佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。此通知規定購買第二套住房的最低首付款比例由50%提高至60%，貸款利率不得低於人民銀行公佈的當前基準利率的1.1倍及其他事宜。2013年第三季，武漢、瀋陽、上海、杭州及廣州等若干城市的地方政府進一步實行措施上調有關購買第二套住房貸款的首付款規定，各市視乎情況自60%上調至65%或自60%上調至70%不等。

依照行業慣例，我們向承按銀行提供予我們買家的按揭提供擔保，直至竣工後將有關物業房產證及其他權益證書交付予承按銀行。倘法律、法規、政策或慣例出現變動，禁止物業開發商就物業買家所獲提供的按揭向銀行提供擔保，而該等銀行不接納由第三方提供的任何其他擔保，或倘市場並無可提供或願提供該等擔保的第三方，則物業買家可能更難以在我們銷售及預售物業期間向銀行及其他金融機構取得按揭。該等融資困難可能導致我們的物業銷售及預售率大幅下降，而我們的現金流量、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。我們無法向閣下保證，中國日後不會出現可能禁止或限制物業開發商就物業買家獲提供的按揭向銀行提供擔保的法律、法規、政策或慣例的變動。

與中國有關的風險

中國的政治及經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大影響

中國經濟過去數十年大幅增長。然而，中國經濟近期呈現潛在放緩或倒退跡象。此外，中國政府可能不時實施措施調控中國經濟增長速度。因此，我們無法向閣下保證，中國經濟將於日後繼續保持過往增長速度，或根本不會取得增長。

中國經濟在多方面有別於大部分發達國家的經濟，包括結構、政府參與、發展程度、經濟增長率、外匯管制、資源配置及收支平衡狀況等。過往30年，中國政府一直實施經濟改革措施，強調於中國經濟發展中運用市場力量。儘管我們相信該等改革將為中國整體長遠發展帶來正面影響，但我們無法預測中國經濟、政治及社會狀況的改變會否對我們目前或日後的業務、財務狀況、經營業績或前景構成重大不利影響。另外，即使新政策長遠而言可能對我們有利，我們無法向閣下保證，我們將能成功適應該等政策。倘中國的經濟增長進一步放緩或倘中國經濟出現衰退，則我們旗下產業園及住宅物業的需求亦可能下跌，而我們的業務、財務狀況、經營業績及營運可能受到重大不利影響。

此外，對我們產品的需求或會受各種因素所影響，當中多項因素並非我們所能控制，包括：

- 中國政局的穩定性或社會狀況的改變；
- 法律法規或其詮釋的變更；
- 為控制通脹或通縮而可能出台的措施；
- 稅率或徵稅方法的變動；及
- 貨幣兌換及海外匯款被施加額外限制。

有關任何該等因素的任何重大變動或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，我們或會被視為中國稅務居民企業，這可能對我們及我們的非中國股東產生不利稅務後果

我們根據開曼群島法例註冊成立，但絕大部分業務位於中國。根據《企業所得稅法》及其實施條例，於境外國家或地區註冊成立的企業可歸類為「非居民企業」或「居民企業」。倘於海外國家或地區註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該等企業將被視為中國稅務居民企業，一般按其全球收入的25%繳納企業所得稅。相關實施條例將「實際管理機構」界定為對企業的生產經營、人員、賬務、財產及其他方面實施實質性全面管理和控制的機構。國家稅務總局於2009年4月頒佈《國家稅務總局關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(82號文)，列明釐定中資控股境外註冊成立企業的「實際管理機構」是否位於中國內地的若干具體標準。然而，82號文僅適用於中國企業控制的境外企業，而非中國個人控制的企業。我們絕大部分管理層成員現時駐於中國，並預期會繼續駐於中國。由於對中國稅務機關可據之根據《企業所得稅法》釐定我們所屬稅務居民身份的標準缺乏明確指引，故中國稅務機關就稅務目的是否將我們視為中國居民企業仍未明確。因此，倘我們被視為中國稅務居民企業，則須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，並須就支付予非中國稅務居民股東的股息總額預扣中國所得稅。除非中國與股東作為稅務居民的相關境外稅務司法權區的政府訂立的適用避免雙重徵稅協定另有規定，否則預扣所得稅的稅率為10%。此外，倘我們根據《企業所得稅法》就稅務目的被視為中國居民企業，則投資者於發售股份的出售或其他轉讓收益亦可能被視為源於中國境內的收入而須繳納中國稅項。

人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

人民幣兌美元及其他貨幣的幣值可能波動，並受中國政治及經濟狀況的變化及其他因素所影響。人民幣兌美元等外幣一直以人民銀行設定的匯率為基準。於2005年，中國政府修訂人民幣幣值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於兌人民銀行釐定的一籃子貨幣的浮動區間內浮動，每日上下浮動最高0.3%。於2007年5月21日，中國政府進一步擴大每日匯率浮動區間至0.5%。於2005年7月21日至2009年12月31日期間，人民幣兌美元大幅升值。於2010年6月，中國政府表示將令人民幣匯率更具彈性，

此舉提高了人民幣幣值於不久將來大幅波動的可能性及人民幣匯率附帶的不可預計性。於2012年4月16日，中國政府進一步擴大每日匯率浮動區間至1%。然而，中國政府仍然承受重大國際壓力，被要求進一步開放貨幣政策，而這可能導致人民幣兌美元的匯價進一步及更大幅度波動。

人民幣的任何重大重估，均可能對我們的營業額及財務狀況以及任何以外幣計值股份的應付股息價值造成不利影響。倘我們需將上市的港元所得款項兌換為人民幣金額以撥支營運，則人民幣兌港元升值將對我們兌換後所收取的人民幣金額造成不利影響。相反，倘我們需要將人民幣資金兌換為港元以支付股份股息或作其他業務用途，則港元兌人民幣升值將對所兌換的港元金額造成負面影響。

我們受限於中國政府對貨幣兌換的管制

中國政府對人民幣兌換外幣實施多項管制，並在若干情況下管制貨幣匯出中國境外。我們絕大部分收入均以人民幣收取。按現時結構，我們的收入主要源自中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足可能限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或作出其他付款，或償還以外幣計值的債務（如有）的能力。根據現行中國外匯法規，在符合若干程序規定下，若干經常賬項目可以外幣支付而毋須國家外匯管理局地方分局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外以支付資本開支，例如償還以外幣計值的銀行借款等，須經適當政府機關批准。中國政府日後亦可能酌情限制以外幣進行經常賬交易。倘外匯管制制度禁止我們取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向股東派付股息。

中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，可能對我們的業務及股東可獲得的保障造成影響

由於我們絕大部分業務在中國進行，且絕大部分資產位於中國，故我們的業務主要受中國法律法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅具參考作用。自1979年以來，中國政府為發展一套完備的商法制度，已頒佈多項與外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、外匯及貿易等經濟事宜有關的法律法規。然而，中國尚未發展出一套全面一體化的法制。近期頒佈的法律法規未必足以涵蓋中國經濟活動

風險因素

的所有範疇。尤其是由於該等法律法規較新，且已公佈的判決數量有限及屬不具約束力性質，因此該等法律法規的詮釋及執行涉及不確定性。此外，中國法制部分建基於可能具有追溯效力的政府政策及內部規則（部分不會及時公佈）。因此，我們可能直至違反該等政策及規則後一段時間方意識到有關違規。此外，任何於中國的訴訟均可能需時甚久，以致產生大額訟費並分散資源及需管理層分神關注。

我們是一間控股公司，非常依賴附屬公司派付股息作為資金，而我們的企業架構可能限制我們自中國附屬公司收取股息及向其轉撥資金的能力，這可能對我們及時應對市況變動及從一間聯屬中國實體向另一間聯屬中國實體調撥資金的能力構成限制

我們是一間在開曼群島註冊成立的控股公司，透過在中國的附屬公司經營核心業務。因此，我們是否具備可動用資金向股東派付股息及償還債務視乎從該等附屬公司收取的股息而定。中國法律規定，股息僅可以根據中國會計原則計算的淨利撥付，而中國會計原則在若干方面有別於其他司法權區的公認會計原則（包括《國際財務報告準則》）。中國法律亦規定，外商投資企業（如我們在中國的若干附屬公司）須提取部分淨利作法定儲備金。該等法定儲備金不可用作分派現金股息。此外，我們或我們的附屬公司目前須遵守或日後可能訂立的銀行信貸融資、可換股債券文據或其他協議的限制性契諾，亦可能限制我們的附屬公司向我們出資及我們收取分派的能力。因此，該等對我們主要資金來源的可得性及用途的限制，可能影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

我們的中國附屬公司向我們作出股息以外的分派可能須經政府審批及徵稅。本公司向我們的中國附屬公司轉撥任何資金，不論作為股東貸款或作為註冊資本增資，均須向中國政府機關（包括有關外匯管理局或有關審批機關）登記或由其審批。此外，中國法律禁止我們的中國附屬公司互相直接貸款。因此，本公司一旦向我們的中國附屬公司匯出相關資金，將難以改變有關資金用途的計劃或資本開支計劃。該等對我們與中國附屬公司之間資金自由流動的限制，可能對我們及時應對市況變化及從一間中國附屬公司向另一間中國附屬公司調撥資金的能力構成限制。

風險因素

中國全國及地區經濟以及我們的前景可能受到非典型肺炎再次爆發或甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒及甲型流感(H1N1)病毒等其他疫症爆發的重大不利影響

中國部分地區(包括我們經營業務所在的目標城市)易受疫症影響。過往發生的疫症(視乎規模)已對中國全國及地方經濟造成不同程度的破壞。中國(特別是我們業務所在城市)再次爆發嚴重急性呼吸系統綜合症或非典型肺炎或爆發任何其他疫症(如甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒及甲型流感(H1N1)病毒或其他蔓延的傳染病),均可能導致我們的物業開發以及銷售及營銷出現重大中斷,繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

閣下在中國可能難以向我們或董事或高級職員送達法律程序文件、執行外國判決或提起原訴

我們是一間根據開曼群島法例註冊成立的公司,但我們絕大部分業務及資產均位於中國。我們絕大部分董事及高級職員均居於中國,而彼等的絕大部分資產亦位於中國。因此,閣下可能難以或無法向我們或董事及高級職員送達法律程序文件。

另外,中國並無訂立條約規定互相承認及執行美國、開曼群島及大多數其他西方國家法院所判定的裁決。因此,在中國可能難以或無法承認及執行任何該等司法權區的法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜所作出的判決。此外,只有在訴訟毋須根據中國法律進行仲裁及符合根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴訟的條件的情況下,方可在中國向我們或我們的董事或高級職員提起原訴。由於《中華人民共和國民事訴訟法》載列的條件,以及中國法院可酌情決定是否已符合條件及是否接受訴訟裁決,因此投資者(如閣下)能否以此方式在中國提起原訴尚存在不確定性。

與全球發售有關的風險

股份以往並無公開市場。股份的市價及流通量於全球發售後或會波動

於全球發售前,股份並無公開市場。全球發售完成後,香港聯交所將為股份上市的唯一市場。我們無法向閣下保證,股份目前在香港聯交所上市後會形成交投活躍且流通的公開交易市場。此外,股份在全球發售後或會於公開市場以低於發售價成

風險因素

交。發售價將由我們與聯席全球協調人（代表包銷商）以協議方式釐定，而發售價可能與全球發售完成後股份的市價存在大幅差距。倘全球發售後股份無法形成或維持交投活躍的市場，股份的市價及流通量可能受到重大不利影響。

股份成交價或會波動，可能使閣下蒙受重大損失

股份成交價或會波動，並可能受我們無法控制的因素影響而大幅波動，該等因素包括香港、中國及全球其他地區的證券市場的整體市況。尤其是業務營運主要位於中國且證券於香港上市的其他公司（特別是其他物業開發公司）的市價表現及波動，可能影響股份股價及成交量的波幅。近期有多家中國公司已經或正籌備將其證券在香港上市。近期上市的部分公司的股價曾大幅波動，包括股價在首次公開發售後大幅下挫。該等公司的證券在發售當時或之後的成交表現，可能影響投資者對在香港上市且業務主要位於中國的公司的整體投資意欲，因而可能影響股份的成交表現。該等整體市場及行業因素或會顯著影響我們股份的市價及波幅，而不論我們的實際經營表現如何。

除市場及行業因素外，我們的股份股價及成交量亦可能因某些業務原因而大幅波動。尤其是，我們的營業額、盈利及現金流量發生變動，或發生本節內其他部分所述的任何風險等因素，均可能導致股份的市價大幅波動。任何該等因素均可能導致股份股價及成交量大幅及突然變動。

日後在公開市場大量出售我們的證券（或視為出售的交易）可能對股份的現行市價構成重大不利影響

發售股份的市價或會因日後在公開市場大量出售股份或與發售股份有關的其他證券、或發行新股份或其他證券，或有關出售或發行被認為可能發生而下跌。日後大量出售我們的證券（包括任何日後發售）或有關出售被認為可能發生，亦可能對我們日後在我們認為適當的時間按我們認為適當的價格集資的能力構成重大不利影響。

此外，控股股東所持有的股份受限於禁售期。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾」分節。儘管我們並不知悉該等股東有意於禁售期完結後大量出售其股份，但我們無法保證彼等將不會出售其可

能擁有的任何股份。控股股東日後於有關禁售期完結後大量出售股份，可能對股份的現行市價構成重大不利影響。

全球發售的股份買家將面臨即時攤薄，而我們日後倘增發股份則可能面臨進一步攤薄

股份的發售價高於緊接全球發售前每股有形資產淨值。因此，按每股最高發售價1.09港元計，全球發售的股份買家將面臨備考經調整有形資產淨值每股0.63港元被即時攤薄。

為擴充業務，我們或會考慮於日後增發股份。倘若我們日後按低於每股有形資產賬面淨值的價格增發股份，則股份買家或會面臨其股份的每股有形資產賬面淨值進一步攤薄。

無法保證我們日後將派付股息

董事或會於考慮我們的經營業績、財務狀況、按《國際財務報告準則》計算得出的可供分派利潤金額、我們的組織章程大綱及細則、開曼群島《公司法》、適用法律法規以及董事認為相關的其他因素後宣派股息。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－股息及可供分派儲備」分節。我們日後的股息派付將由董事會全權酌情決定。我們無法向閣下保證，我們日後於何時或會否派付股息。

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國物業行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個官方政府來源及第三方資料來源，且未必可靠

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國物業開發行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物及第三方資料來源。然而，我們無法保證該等資料來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或經其獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或無效，或公佈的資料與市場慣例不一致及其他問題，本招股章程內的事實及統計數字未必準確，或無法與根據其他來源編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮彼等對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

風險因素

閣下在作出投資決定時應依賴本招股章程，而非依賴報刊報導或其他媒體所載的任何資料

閣下在作出投資決定時應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並未授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。於本招股章程刊發前後，除我們遵照《香港上市規則》刊發的市場推廣材料外，報刊及媒體已經或可能對我們及全球發售作出報道。我們並無授權任何該等報刊及媒體報道，且該等未經授權報刊及媒體報道所載有關我們的任何財務資料、財務預計、預測、估值及其他資料，未必真實反映本招股章程所披露的內容。我們不會對任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性發表聲明，因此亦不對任何該等報刊或媒體報道或任何該等資料的不準確或不完備之處承擔任何責任。我們對與本招股章程所載資料不符或相抵觸的報刊及媒體所載的任何相關資料概不負責，因此，閣下不應依賴任何該等資料。閣下在決定是否購買股份時，應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料。

豁免嚴格遵守《香港上市規則》的規定及 豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

為籌備全球發售，本公司已尋求免除嚴格遵守《香港上市規則》相關條文的下列豁免及豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》。

關連交易

我們已訂立若干交易，而該等交易根據《香港上市規則》將於全球發售完成後構成本公司的不獲豁免持續關連交易。因此，我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已同意就該等持續關連交易批准豁免嚴格遵守《香港上市規則》第十四A章項的規定。有關進一步討論，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

管理層留駐

根據《香港上市規則》第8.12條，我們必須有足夠的管理層人員在香港，此一般是指至少須有兩名執行董事常居於香港。

由於我們的絕大部分主營業務及營運均位於中國，並於中國管理及經營，且全體執行董事現時均居於中國，故我們認為調派常駐中國的執行董事至香港或委任通常居於香港的額外執行董事存有實際困難，且商業上亦不必要。我們現時並無且在可預見將來亦不擬為符合《香港上市規則》第8.12條的規定而安排足夠的管理層人員在香港。因此，我們已向香港聯交所申請並獲香港聯交所同意批准豁免嚴格遵守《香港上市規則》第8.12條的規定，並已作出以下安排，以與香港聯交所保持定期及有效溝通：

- (a) 我們已根據《香港上市規則》第3.05條委任董事黃立平先生及其中一位聯席公司秘書梁晶晶女士（「梁女士」）為我們的兩名授權代表，彼等將作為我們與香港聯交所溝通的主要渠道。每名授權代表將應香港聯交所要求於合理時限內赴港與香港聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真及電郵聯絡。每名授權代表將獲授權代表本公司與香港聯交所溝通；
- (b) 每名授權代表均有方法隨時及當香港聯交所有意聯絡董事及高級管理層團隊時，即時聯絡董事會（包括獨立非執行董事）及高級管理層團隊的全體成員；

豁免嚴格遵守《香港上市規則》的規定及
豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

- (c) 全體董事及授權代表已向香港聯交所提供彼等的手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；
- (d) 並非通常居於香港的董事均持有或可申請有效的旅遊證件訪港，並可在接獲合理通知後與香港聯交所會面；及
- (e) 我們亦已根據《香港上市規則》第3A.19條委任合規顧問，其任期由上市日期起至本公司就上市日期後開始的首個財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日為止。合規顧問將作為我們與香港聯交所溝通的另一渠道，並可隨時聯絡本公司的授權代表、董事及其他高級職員，以確保我們能夠就香港聯交所有關本公司的任何查詢或要求作出回應。合規顧問亦將就有關遵守《香港上市規則》的事宜及香港上市公司的其他責任提供專業意見。

公司秘書

根據《香港上市規則》第8.17及3.28條，發行人必須有一名公司秘書，該名人士必須為香港聯交所認為憑藉其學術或專業資格或有關經驗足可履行公司秘書職責的人士。香港聯交所認為可接受的學術或專業資格如下：(i)香港特許秘書公會會員；(ii)《法律執業者條例》所界定的律師或大律師或(iii)《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

本公司已委任張雪蓮女士（「張女士」）及梁女士為聯席公司秘書。梁女士同時為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會的會員，符合《香港上市規則》第8.17及3.28條下的規定。儘管董事認為張女士憑藉其學術背景、專業資格及經驗（詳情載於本招股章程「董事及高級管理層」一節），足可履行其作為本公司公司秘書的職責，但彼並非《香港上市規則》第3.28條所規定的香港特許秘書公會會員或《法律執業者條例》所界定的律師或大律師或《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

**豁免嚴格遵守《香港上市規則》的規定及
豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》**

因此，本公司已向香港聯交所申請並獲香港聯交所授出一項免除本公司嚴格遵守《香港上市規則》第8.17及3.28條規定的豁免，並已為符合該等規定而作出下列安排：

- (a) 梁女士將與張女士緊密合作，以共同履行作為本公司公司秘書的職責及責任，並協助張女士獲得《香港上市規則》所規定的相關知識及經驗；
- (b) 梁女士已獲委任為本公司聯席公司秘書，任期由2014年3月6日起至上市日期起計三年屆滿當日為止，此段期間應足以令張女士獲得香港聯交所規定的相關知識及經驗；
- (c) 本公司將進一步確保張女士獲得有關培訓及支持，讓彼熟悉《香港上市規則》及作為香港聯交所上市發行人的公司秘書所須履行的職責。本公司的香港法律顧問已向張女士提供有關《香港上市規則》的培訓；及
- (d) 待梁女士出任本公司聯席公司秘書的初步任期屆滿後，我們將評估張女士的經驗，以確定彼是否已獲得《香港上市規則》第3.28條所規定的資格，以及是否應安排持續協助。倘梁女士不再作為我們的聯席公司秘書向張女士提供協助，則該項豁免將被撤銷。

本招股章程的財務報表

本招股章程附錄一所載的會計師報告中載有截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年以及截至2013年9月30日止九個月的財務資料。

《香港上市規則》第4.04條規定，我們須於本招股章程載入有關截至2013年12月31日止三個年度的本集團綜合業績。

《香港上市規則》第13.49條進一步規定，上市後，我們須於財政年度結束後三個月（即2014年3月31日）內，刊發我們截至2013年12月31日止年度的初步業績。

**豁免嚴格遵守《香港上市規則》的規定及
豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》**

我們已申請並獲香港聯交所批准豁免嚴格遵守《香港上市規則》第4.04(1)條及第13.49(1)條的規定，條件為(i)我們於2014年3月31日或之前在香港聯交所上市；(ii)我們自證監會取得豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)條、附表3第I部第27段及第II部第31段項下規定的證明；(iii)我們於本招股章程載列本公司截至2013年12月31日止年度的未經審核財務資料及相關論述，有關財務資料及相關論述符合《香港上市規則》第13.49(1)條下對初步業績公告的同一內容規定，並且在申報會計師根據香港會計師公會頒佈的應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」進行審閱後已與其同意有關財務資料；及(iv)我們並未違反章程文件或開曼群島法例及法規或其他有關刊發初步業績公告的法規。

《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)條規定，所有招股章程均須載入一份會計師報告，當中載有《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3所指明的事宜。《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第27段規定，我們須於本招股章程載入在緊接本招股章程發行前三個年度中的營業總收入或銷售營業額的陳述，包括一項關於計算此等收入或營業額的方法的解釋，以及在較重要的營業活動之間的合理細目分類。《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第II部第31段進一步規定，我們須於本招股章程載入核數師就緊接本招股章程發行前三個財政年度中每個年度本集團的利潤及虧損、資產及負債。

我們已申請並獲證監會授出免於嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)條、附表3第I部第27段及第II部第31段有關於招股章程載入截至2013年12月31日止全年的經審核財務報表規定的豁免證明書。由於我們及我們的申報會計師於本招股章程發行前未有足夠時間編製截至2013年12月31日止年度全年經審核賬目，故嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)條、附表3第I部第27段及第II部第31段將對我們構成過重負擔。

豁免嚴格遵守《香港上市規則》的規定及
豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

我們已於本招股章程附錄三中載入有關截至2013年12月31日止年度的初步財務資料及該年度的業績評論，有關財務資料符合《香港上市規則》第13.49(1)條下對初步業績公告的同一內容規定，而就我們刊發初步業績公告的責任而言，我們並無違反細則或開曼群島法例及法規或其他監管規定。我們的董事已確認(i)彼等已對本集團進行足夠盡職審查，以確保截至本招股章程刊發日期，本集團的財務及貿易狀況或前景自2013年9月30日起概無重大不利變動，且自2013年9月30日起概無任何事件重大影響會計師報告所載資料；及(ii)彼等相信，豁免嚴格遵守《香港上市規則》第4.04條及第13.49(1)條的規定以及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)條、附表3第I部第27段及第II部第31段的規定將不會損害投資公眾人士的利益，此乃由於有意投資公眾人士為對本集團活動或財務狀況作出知情評價而合理所需的所有資料已載入本招股章程。本公司將遵守《香港上市規則》第13.46條下的規定，於2014年4月30日之前刊發及寄發其截至2013年12月31日止年度的年報。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照《公司（清盤及雜項條文）條例》、《證券及期貨（在證券市場上市）規則》及《香港上市規則》提供的詳情，旨在向公眾人士提供有關本集團的資料。董事對本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程概無遺漏任何其他事實，致使本招股章程的任何陳述產生誤導。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司於定價日協定發售價方可作實。全球發售由聯席全球協調人經辦。包銷商及包銷安排的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

銷售限制

每名購買發售股份的人士將須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述發售股份的發售及銷售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港境外的任何司法權區公開發售發售股份或在香港境外的任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權提出要約或邀請或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何司法權區內或任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份均受到限制，惟根據該等司法權區的適用《證券法》因向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲豁免而所允許者則除外。尤其是，發售股份並無在中國或美國直接或間接公開發售或銷售。

有關全球發售的資料

發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，並按照本招股章程及申請表格所載的條款及遵守其所載的條件提呈發售。概無任何人士獲授權發佈有關全球發售的任何資料或作出本招股章程未有載列的任何聲明，而本招股章程未載列的任何資料或聲明不得被視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、任何彼等各自的董事、代理人、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

全球發售架構的詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節，而申請香港公開發售股份的手續則載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節及有關申請表格內。

申請於香港聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份）上市及買賣。

除本文所披露者外，本公司股本或債務證券概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無亦不擬於短期內尋求該等上市或批准上市。

根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第44B(1)條，倘於截止辦理認購申請登記日期起計三個星期，或本公司於上述三個星期內獲香港聯交所或其代表知會的有關較長期間（不超過六個星期）屆滿前，本公司的股份遭拒絕於香港聯交所上市及買賣，則就任何申請作出的任何配發將告作廢。

股份將合資格納入中央結算系統

待本公司的股份獲准於香港聯交所上市及買賣，及本公司符合香港結算的股份收納規定後，本公司的股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於本公司股份在香港聯交所開始買賣的日期或香港結算釐定的任何其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統交收。所有中央結算系統內的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。本公司已作出一切必要的安排，以使本公司的股份獲納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

申請人如對認購、購買、持有、出售及買賣股份涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此鄭重聲明，本集團獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、任何彼等各自的董事、代理人或顧問或參與全球發售的任何其他人士概不會因閣下認購、購買、持有、出售或買賣本公司的股份而產生的稅務影響或責任承擔責任。

香港股東名冊及印花稅

根據全球發售提出申請而發行的所有股份將於在香港存置的本公司股東名冊內登記。本公司的股東名冊總冊將於本公司在開曼群島的證券登記總處存置。

買賣本公司於香港股東名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則就股份以港元應付的股息將以普通郵遞方式按各股東的登記地址，向名列本公司香港股東名冊的股東派付，郵誤風險概由股東承擔。

超額配發及穩定價格

就全球發售而言，作為穩定價格經辦人的法國巴黎證券（亞洲）或任何代其行事的人士可超額配發股份或進行任何其他交易，務求在上市日期後一段有限期間內，穩定及維持發售股份的市價高於原有市價水平。然而，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。

就全球發售而言，本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，可在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內，由聯席全球協調人（代表國際包銷商）全部或部分行使。根據超額配股權，本公司可能須按發售價發行最多合共150,000,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購股份總數的15%，以補足全球發售的超額配發（如有）及作其他用途。

有關穩定價格及超額配股權的進一步詳情，載於本招股章程「全球發售的架構—超額配發及穩定價格」分節。

申請香港公開發售股份的手續

香港公開發售股份的申請手續載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的架構

全球發售架構的詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

湊整

任何列表所示的總額與表內各數額總和間的任何差異乃由於四捨五入所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

黃立平	中國湖北省 武漢市洪山區 珞獅路497號 梅園7樓	中國
-----	------------------------------------	----

胡斌	中國湖北省 武漢市洪山區 珞獅路497號 櫻園 F棟701室	中國
----	--	----

陳惠芬	中國湖北省 武漢市武昌區 武珞路 七巷66號35-B22室	中國
-----	--	----

非執行董事

蘆俊	中國湖北省 武漢市江岸區 球場路151-3號 8樓801室	中國
----	--	----

舒春萍	中國湖北省 武漢市洪山區 珞獅南路 麗島花園楓園 G棟802室	中國
-----	---	----

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
齊民	中國湖北省 武漢市武昌區 洪山路26號 2001室	中國
梁民傑	香港 寶馬山道2號 豪景 16樓A室	中國
張樹勤	中國湖北省 武漢市洪山區 桂子山西村35-15號	中國

參與全球發售的其他各方

獨家保薦人	法國巴黎證券（亞洲）有限公司 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期59-63樓
聯席全球協調人	法國巴黎證券（亞洲）有限公司 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期59-63樓 招商證券（香港）有限公司 香港 中環 交易廣場一期48樓

董事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期59-63樓

招商證券（香港）有限公司

香港

中環

交易廣場一期48樓

海通國際證券有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

廣發證券（香港）經紀有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈29及30樓

長江證券經紀（香港）有限公司

香港

中環

皇后大道中183號

中遠大廈19樓1908室

建銀國際金融有限公司

香港

中環

干諾道中3號

中國建設銀行大廈12樓

農銀國際融資有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場一期7樓701室

董事及參與全球發售的各方

聯席牽頭經辦人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期59-63樓

招商證券（香港）有限公司

香港

中環

交易廣場一期48樓

海通國際證券有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

廣發證券（香港）經紀有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈29及30樓

長江證券經紀（香港）有限公司

香港

中環

皇后大道中183號

中遠大廈19樓1908室

建銀國際金融有限公司

香港

中環

干諾道中3號

中國建設銀行大廈12樓

農銀國際融資有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場一期7樓701室

本公司法律顧問

香港法例
普衡律師事務所
香港
花園道1號
中銀大廈
21-22樓

中國法律
競天公誠律師事務所
中國北京市
朝陽區
建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層

開曼群島法例
Appleby
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

包銷商法律顧問

香港法例
美富律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈33樓

中國法律
通商律師事務所
中國北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

申報會計師

畢馬威會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

物業估值師

第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港
中環
交易廣場第二座23樓

董事及參與全球發售的各方

行業顧問

第一太平戴維斯房地產評估（北京）有限公司
中國北京市
朝陽區
建國門外大街乙12號
雙子座大廈東塔2101室

收款銀行

渣打銀行（香港）有限公司
香港
觀塘道388號
渣打中心15樓

交通銀行股份有限公司香港分行
香港
中環畢打街20號

永隆銀行有限公司
香港中環
德輔道中45號
永隆銀行大廈

公司資料

註冊辦事處	Clifton House 75 Fort Street PO Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 湖北省武漢市 東湖新技術開發區 光谷軟件園 關山一路 展示中心D座
香港營業地點	香港中環 德輔道141號 中保集團大廈 29樓2902室
公司網站	www.ovuni.com (本網站所載資料並不構成本招股章程一部分)
聯席公司秘書	張雪蓮女士 梁晶晶女士 (HKICS、ICSA)
授權代表	黃立平先生 中國 湖北省武漢市 洪山區 珞獅路497號 梅園7樓 梁晶晶女士 香港 皇后大道東183號 合和中心 54樓
審核委員會	梁民傑先生 (主席) 舒春萍女士 齊民先生

公司資料

薪酬委員會

齊民先生 (主席)
胡斌先生
張樹勤女士
梁民傑先生
舒春萍女士

提名委員會

黃立平先生 (主席)
齊民先生
張樹勤女士

財務控制委員會

黃立平先生
王元成先生
黃敏女士

合規顧問

廣發融資(香港)有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29樓及30樓

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
Clifton House
75 Fort Street
PO BOX 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

主要往來銀行

漢口銀行光谷支行

中國湖北省
武漢市洪山區
東湖新技術開發區
關山大道特1號
光谷軟件園A5棟

交通銀行武昌支行

中國湖北省
武漢市武昌區
中南路80號

中國工商銀行東湖開發區支行

中國湖北省
武漢市洪山區
珞瑜路648號

國家開發銀行湖北分行

中國湖北省
武漢市武昌區
東湖大道181號
楚天媒體大廈

本節所載資料及統計數字部分摘錄自多份官方政府刊物及由我們委託進行並由第一太平戴維斯北京編製的市場研究報告（「《第一太平戴維斯北京報告》」）。我們相信該等來源乃該等資料及統計數字的適當來源，而我們於摘錄及轉載該等資料及統計數字時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料及統計數字屬虛假或具誤導性，或當中遺漏任何事實，以致該等資料屬虛假或具誤導性。本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商以及彼等各自的董事、顧問及聯屬人士，概無獨立核實該等資料及統計數字。因此，本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的董事、顧問及聯屬人士或參與全球發售的任何其他人士概無就該等資料及統計數字的準確性發表任何聲明，有關資料及統計數字可能不準確、不完整、過時或與中國境內外編撰的其他資料不一致。

中國經濟

按幅員總土地面積約9.6百萬平方公里計，中國為全球第三大國，並為全球人口最多的國家，截至2013年12月31日的人口約13.6億。下表載列中國於所示期間的選定經濟統計數字：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年 增長率
人口(百萬人)	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	0.5%
名義國內生產總值 (人民幣萬億元)	12.0	13.6	16.0	18.5	21.6	26.6	31.4	34.1	40.2	47.3	51.9	56.9	15.2%
國內生產總值增長率(%)	9.1	10.0	10.1	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.7	7.7	-
人均國內生產總值(人民幣元)	9,398	10,542	12,336	14,185	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,198	38,420	41,805	14.5%
城鎮家庭全年人均可支配收入 (人民幣元)	7,703	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	12.1%
固定資產投資(人民幣萬億元)	4.3	5.6	7.0	8.9	11.0	13.7	17.3	22.5	25.2	31.1	37.5	43.7	23.3%

資料來源：國家統計局

中國政府銳意保持中國經濟增長。中國主要經濟發展趨勢包括（當中包括）以下三方面：

- (1) 產業轉型升級及結構調整。中國十二五規劃（2011－2015）進一步加強中國政府刺激內需及調整產業結構，以期減少倚賴以投資及出口帶動的經濟增長，並推動國內消費的政策以及戰略目標。中國政府擬發展七大「戰略性新興產業」，包括生物科技、新能源、高端裝備製造、節能環保、清潔能源汽車、新材料以及新一代信息技術，作為中國經濟的主調。
- (2) 新型城鎮化趨勢。中國於過去數十年實現高速城鎮化。中國政府日漸意識到發展新型城鎮化模式的重要性及必要性，在新型城鎮化模式下，不單只是人口由鄉入城，更重要的是能同時解決人們就業及社會地位向上流動以至改善生活環境等多重需要。中國政府新一屆領導層近期倡導「新型城鎮化」理念，以實現產業現代化、優化資源配置及推動國內增長等目標。作為城鎮化規劃的一環，地方政府普遍推動市場化產業園的開發，尤其於部分城市，大型市場化產業園的開發與周邊地區結合，打造新城市中心。
- (3) 中小企發展及業務創新。國家及地方政府均已頒佈法律法規，為中小企發展營造有利的政策環境，同時亦為海外歸來的人才成立以快速增長的新興產業為重心的創業公司提供優惠及措施。因此，近年中小企出現高速增長，並為相關產業帶來創新技術、產品及服務。

中國市場化產業園市場

概覽

定義

根據環球非牟利研究及教育組織城市土地學會指，產業園一般由多幢設計載容兼容一體化類園區環境中的多種商務用途（比如輕工業及辦公空間）的樓宇組成，並附配套設施。

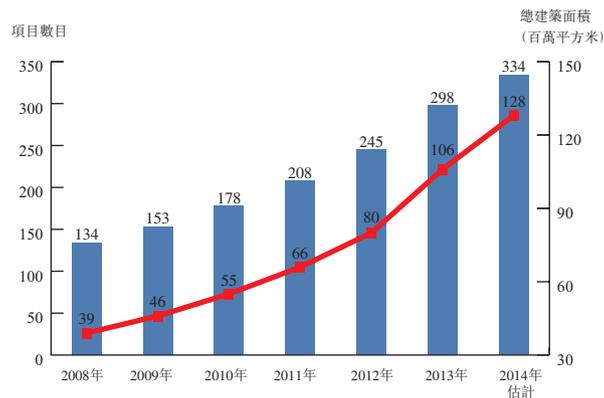
據第一太平戴維斯北京表示，我們作為市場化產業園開發商及運營商，在中國的市場化產業園市場經營業務。如《第一太平戴維斯北京報告》所述，中國的市場化產業園大部分由私營及國營開發商及運營商在經濟開發區開發，其收入源自出售、出租及運營物業開發項目以及按市場化模式經營其業務。中國的市場化產業園普遍規模較

大，且一般順應各行各業的眾多公司（包括大型跨國企業、中小企及創業公司）所需，由配備配套設施的各類開發項目組成。各公司可從一般特質符合若干行業準則及工程質量要求的現成開發項目中選購，亦可於空置土地上由市場化產業園開發商及運營商或自行設計及興建滿足其特定業務需求的定制開發項目。中國最新一代的市場化產業園為產城一體，並提供完備商業、住宅、零售及其他休閒設施的大型開發項目，從而形成全新城市中心，帶動地方經濟增長。

中國市場化產業園市場於1990年代末至2000年開始在中國湧現，當時中國政府採取推進經濟開發區的政策，作為刺激國內增長及中國產業結構轉型升級戰略工作的一環。隨著越來越多私營及國營開發商及運營商秉持運用運營專業知識及取得公司收入的主要目標，開始在經濟開發區從事開發及運營市場化產業園，中國市場化產業園市場興起。自此，中國市場化產業園市場一直迅猛增長，而市場化產業園則對中國經濟開發區的發展及擴張起更大推動作用。

中國主要市場化產業園市場的供應

下圖載列涵蓋中國市場化產業園市場最少90%的20個中國城市（包括北京、長春、成都、重慶、大連、廣州、杭州、合肥、濟南、南京、青島、上海、瀋陽、深圳、蘇州、天津、武漢、無錫、廈門及西安）的市場化產業園市場總供應資料。2008年至2013年，該等市場的市場化產業園總建築面積供應按複合年增長率22.2%攀升，同期市場化產業園項目總數則按複合年增長率17.3%攀升。



資料來源：第一太平戴維斯北京

中國市場化產業園市場的地域分析

根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國的市場化產業園市場有以下三類：

- (1) 中國一線城市較成熟的市場（北京、上海及廣州等）、長三角地區外包產業高速增長的大城市（蘇州、無錫、南京及杭州等），以及中國最大型軟件外包基地大連，整體特點為：(a)正在轉型升級及進行結構調整的地方產業規模較大；(b)對服務外包產業需求殷切；及(c)市場化產業園發展歷史較長；
- (2) 中國二三線城市的增長型市場（武漢、青島、合肥、成都、瀋陽、西安及天津等），其市場化產業園開發項目歷史較短而規模較小，地方外包產業規模不及較成熟市場。該等城市的地方政府已制訂積極而全面的城鎮及產業發展規劃，並為吸引經驗豐富的市場化產業園開發商及運營商及優秀公司提供優厚的優惠待遇。該等城市在成本及人才儲備方面亦有競爭優勢，並將躋身中國的新經濟中心行列；及
- (3) 中國地級市細分市場（湖北省鄂州及黃石等），市場化產業園業的發展非常初步。市場化產業園項目一般規模較大，對地方經濟影響深遠。

中國市場化產業園增長動力

根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國市場化產業園產業預期將持續增長，有關增長的主要動力包括以下因素：

- **經濟開發區增長**。中國經濟開發區的增長已經及將會繼續締造對市場化產業園的殷切需求。中國各經濟開發區的高新科技公司總產出自2007年的人民幣44,380億元增加至2011年的人民幣105,680億元，複合年增長率為24.0%，而該等公司的總收入自2007年的人民幣54,930億元增加至2012年的人民幣165,690億元，複合年增長率為24.7%。
- **政府大力支持**。為配合推進產業結構調整及轉型升級及城鎮化的政府政策，地方政府一般將指定範圍劃定作經濟開發之用，以優惠價格將該等範圍的土地出售作市場化產業園開發，並提供一系列獎勵及優惠政策，包括向進駐經濟開發區的公司提供補貼及免稅期以及為其僱員提供住房補貼及其他津貼。

- **政府改善土地利用及規劃**。通過分區或其他措施讓經營不同產業的企業集群於指定範圍或區域，由於產業各異的公司可共享基礎設施發展、配套設施及其他資源，地方政府便可在規劃上更高效地運用土地。
- **城鎮中心區辦公空間的租售價格持續上升**。根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國各大城市辦公空間的平均售價由2008年的每平方米人民幣8,378元上升至2012年的每平方米人民幣12,300元，複合年增長率為10.8%。該等城市的甲級辦公空間平均月租自2008年的每平方米人民幣128.9元增加至2013年的每平方米人民幣158.9元，複合年增長率為4.3%。中國城市城鎮中心區的辦公空間租售價格不斷攀升，已經推動並預期將繼續推動對中國新市場化產業園開發項目的需求。
- **產業集群**。據競爭戰略的領導權威Michael E. Porter表示，產業集群是「某特定領域的商號、供應商、相關產業及專門機構在特定地區的地域集聚」。實證研究顯示，一個地區內的產業集群主要會帶動產業特有的資源、人才、技能及專業知識高度集中，亦會促進企業之間的知識、技能及專長的交流匯粹及發揮其他作用。美國的矽谷及中國的中關村是科技領域中兩個廣為人知的產業集群成功例子。
- **研發投資增加**。根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國的研發開支於2013年創下人民幣1.2萬億元歷史新高，相當於中國該年度整體國內生產總值2.09%。於2013年，中國的研發總開支位列全球第二，僅屈居於美國之後。此外，基於中國在成本、人才儲備及多個其他範疇的競爭優勢，將研發業務遷至中國的跨國企業不斷遞增。
- **外包產業增長**。中國政府推動及支持外包產業增長，外包產業一般包括(i)業務流程外包，例如金融後台服務；(ii)信息技術外包，例如軟件開發及研發；及(iii)知識流程外包，例如數據中心、生物科技、醫療器械、節能、環保以及產品設計及開發。根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國的外包產業近年一直大幅增長，總收入於2013年達955億美元，為2006年的近22倍，並僅次於印度位列全球第二。總訂約金額自2008年的70億美元增至2013年的955億美元，複合年增長率為68.6%，國內外包活動訂約金額由2008年的12億美元增至2013年的332億美元，複合年增長率為94.2%。
- **中小企的發展及業務創新**。根據第一太平戴維斯北京，產業園一直充當中小企的孵化及發展基地，中小企對商務空間的需求極為殷切，預計產業園將因而出現高速增長。根據科學技術部的資料，於2002年至2010年，中小企所租用的產業園辦公空間增加約5倍至30.4百萬平方米。

我們的可持續增長一直主要由國家及地方政府的有力支持、有關產業園開發的產業集群趨勢、我們的目標城市核心城鎮地區的辦公空間的租售價格上漲以及中國外包產業增長推動。

展望

根據《第一太平戴維斯北京報告》，隨著多個地方政府積極推動轄下城市或地區的市場化產業園開發，以期刺激地方經濟可持續增長，估計中國的市場化產業園市場供應將於未來五年逐步增加。未來十年，估計中國市場化產業園市場需求將仍然非常殷切，主要原因在於城鎮化水平提高、經濟結構調整以及上文所述的其他推動增長因素。根據鼎韜 (Devott)⁽¹⁾進行的2012年度中國服務外包城市投資吸引力評估，我們足跡所及的武漢、青島、瀋陽及合肥均位列中國預期外包產業增長最為迅猛的十大城市。

競爭勢態

中國市場化產業園市場競爭較低。與中國辦公物業市場比較，中國市場化產業園市場歷史較短，市場規模較小，已開發市場化產業園主要位於約20個一線及二線城市。

准入壁壘

中國市場化產業園市場的准入壁壘甚高。開發商必須具備深厚的行業經驗，透徹了解政府的產業發展政策以及相關產業的客戶需要，且須具有技術訣竅、營運專長以及提供多元化商業運營服務的實力。除附設標準設施的現成商務空間外，開發商亦必須具備實力，在產業園中開發配備完善基建及行業特有配套設施的定制物業，以迎合客戶業務營運的特定要求。為參與地方產業及技術開發區項目，開發商亦須與地方政府建立良好關係。

附註：

- (1) 鼎韜總部位於天津，在上海及美國設有辦事處，是中國外包及技術市場的獨立調研諮詢服務供應商。

行業概覽

全國排名

下表載列按截至2013年12月31日的竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算的中國十大市場化產業園開發商及運營商：

排名	市場化產業園開發商及運營商	總建築 面積 ⁽¹⁾ (千平 方米)	產業園 數目	行業主題
1.	天安數碼城集團	9,468	14	電訊、軟件開發及金融服務
2.	武漢光谷聯合集團有限公司	8,688 ⁽²⁾	11	金融服務、數碼媒體、工業設計、信息技術(「信息技術」)、軟件開發、環保科技、新一代信息技術及海洋科技
3.	北京科技園建設(集團)股份有限公司	7,447	7	信息技術及軟件開發、生物科技、新能源及新材料
4.	招商局集團	6,051	8	文化創意產業及新一代信息技術
5.	瑞安集團	4,108	2	信息技術及軟件開發、文化創意產業
6.	北京聯東投資(集團)有限公司	3,720	11	目標企業來自不同製造及服務行業及無鮮明產業主題
7.	億達集團	3,714	6	信息技術、軟件開發、新一代信息技術及生物科技
8.	總部基地控股集團	3,660	3	目標企業來自不同製造及服務行業及無鮮明產業主題
9.	武漢東湖高新集團股份有限公司	2,667	5	軟件及信息服務、生物科技及環保科技
10.	上海浦東軟件園股份有限公司	2,360	3	信息技術及軟件開發

資料來源：第一太平戴維斯北京

附註：

- (1) 包括可售建築面積及車位、貨倉及並無計入容積率的其他空間等不可售建築面積。
- (2) 我們截至2013年12月31日的總建築面積包括由我們開發的竣工項目的總建築面積2,042,999平方米(不包括有關麗島美生一期的建築面積71,203平方米以及其他物業的建築面積206,007平方米)、開發中項目的總建築面積1,059,634平方米(不包括麗島美生二期的建築面積80,524平方米)及規劃作未來開發項目的總建築面積5,379,162平方米。該等麗島美生項目(一期及二期)均由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發。

行業概覽

據第一太平戴維斯北京所悉，中國市場化產業園行業內尚未發展出業內通用及普遍採納的市場化產業園開發商及運營商排名方法。第一太平戴維斯北京認為，其現有方法用於市場化產業園開發商及運營商排名屬恰當，原因在於該排名方法計及有關產業園開發的產業特性，以及營商模式及開發週期等多項因素，反映競爭優勢（包括在不同地點擴充產業園開發業務的效益）。市場化產業園開發商及運營商一般需時兩至三年方可順應產業集群趨勢開發產業主題產業園，並在地方市場化產業園市場的客戶中建立口碑。因此，相對住宅開發商，將其營商模式複製到新市場化產業園市場所需的時間較長。

天安數碼城（集團）有限公司開發的市場化產業園中約半數位於中國較成熟的市場，例如北京、廣州、深圳、無錫、杭州及南京，其大部分市場化產業園均出租給中小型電子公司，絕大部分業務以住宅開發為重心。此外，大部分市場化產業園開發商及運營商傾向開發適合不同客戶作一般商務用途的辦公空間，而非特定產業的市場化產業園。

選定城市的市場化產業園市場

下表載列選定城市於2013年的若干經濟統計數據及對辦公物業市場需求的概要以及2005年至2013年的複合年增長率：

	武漢		青島		瀋陽		合肥		黃石		鄂州	
	2013年	複合年增長率	2013年	複合年增長率	2013年	複合年增長率	2013年	複合年增長率	2013年	複合年增長率	2013年	複合年增長率
國內生產總值 (人民幣十億元)	900.0	18.8%	800.7	14.6%	660.7 ⁽²⁾	17.9% ⁽²⁾	416.4 ⁽²⁾	24.0% ⁽²⁾	104.1 ⁽²⁾	16.3% ⁽²⁾	63.1	20.0%
人均國內生產總值	87,652 ⁽¹⁾	16.1%	90,056 ⁽¹⁾	13.3% ⁽¹⁾	80,632.0 ⁽²⁾	16.2% ⁽²⁾	55,186.0 ⁽²⁾	15.1% ⁽²⁾	42,649.0 ⁽²⁾	16.8% ⁽²⁾	59,791	20.0%
固定資產投資 (人民幣十億元)	600.2	24.3%	502.8	17.3%	562.5 ⁽²⁾	22.4% ⁽²⁾	400.1 ⁽²⁾	34.8% ⁽²⁾	75.1 ⁽²⁾	32.2% ⁽²⁾	57.2	33.9%
房地產投資	190.6	26.1%	104.9	21.3%	218.4	23.1%	110.6	24.6%	8.5	28.8%	1.6	13.1%
城鎮家庭可支配收入 (人民幣元)	29,821	13.5%	35,227	13.4%	26,431.0 ⁽²⁾	14.7% ⁽²⁾	25,434.0 ⁽²⁾	14.8% ⁽²⁾	19,417.0 ⁽²⁾	12.5% ⁽²⁾	20,878	12.4%
辦公物業平均售價 (人民幣元/平方米)	9,372	13.3%	14,766	6.2%	10,670	7.9%	8,117	6.7%	2,817	3.5%	2,980	17.2%
已售辦公物業總建築面積(平方米)	714,000	18.2%	460,000	16.1%	170,000	18.8%	580,600	19.2%	65,537	22.7%	2,265	-10.9%

資料來源：各城市統計年鑑

附註：

- (1) 使用第一太平戴維斯北京的估計，因相關統計年鑑尚未出版。
- (2) 使用2012年的數據，因2013年相關統計年鑑尚未出版。

武漢

武漢為湖北省省會，2012年人口約8.2百萬。2012年，武漢經濟位居中國城市第九位，華中城市第一位。該市高等院校收生人數為全國各市之冠（逾110萬人），企業可從武漢79所高等院校的龐大畢業生人才庫中選聘優秀僱員。武漢的企業開支及個人生活平均成本均低於一線城市。作為中國的交通樞紐，武漢位處被稱為「四小時經濟圈」的中心，亦即從武漢乘坐高鐵約四小時即可抵達全國人口覆蓋率達80%的各大城市或經濟區。隨著外包產業近年增長迅猛，武漢成為業務流程外包及信息技術外包服務的主要中心，因而帶動對商務空間的需求。

自我們開發的首個大型項目光谷軟件園取得成功後，地方市場化產業園市場大幅擴展。地方市場化產業園開發業預期將持續高速增長。由於東湖新技術開發區（國務院批准的中國第二個國家自主創新示範區）毗鄰不斷增長的外包產業，成本優勢則勝於武漢城鎮中心區的商務空間，亦便於從武漢79家高等院校的畢業生人才庫進行選拔，因此估計大部分市場化產業園將於該處開發。光谷生物城位於東湖新技術開發區，獲BioInsight及鼎韜⁽¹⁾共同評為中國2012年三大生物科技產業園之一及中國2012年產業特點最突出的兩大生物科技產業園之一。我們在光谷生物城為武漢國家生物產業創新基地提供開發管理服務。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居武漢第一位。

青島

青島為山東省的主要城市，2012年人口約7.7百萬。該市位處擬建立的中國、韓國及日本自由貿易區的中心，為華北環渤海最重要的經濟中心之一。該市為傳統製造業基地，且已發展主要服務業（其中包括金融、旅遊、文化創意產業及服務外包）。

附註：

- (1) BioInsight為生物谷集團旗下的調研諮詢事業部，生物谷集團為總部位於上海、以生物科技行業為重心的網絡媒體平台及服務供應商。BioInsight從事調研及產業規劃，並提供競爭對手的情報及行業數據服務。有關鼎韜的背景資料，請參閱本節註腳1。

青島市場化產業園市場的歷史不足十年，相對較短。鑑於青島地方政府致力發展高科技產業、戰略性新興產業及海洋科技，該市已成為外包產業及其他產業的目的地。在當地產業轉型升級及進行結構調整期間，該市迫切需要開發更多市場化產業園，而其業務流程外包、信息技術外包及知識流程外包領域急速增長，預期將創造龐大的市場化產業園需求。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居青島第三位。青島地方政府正在發展我們的所有青島項目所在的西海岸經濟開發區，並已成功招攬一批軟件開發、服務外包及信息技術產業的領先企業於該開發區設立業務。該等領先企業的存在進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關全產業價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐。此外，我們已就產業園開發與青島地方政府訂立項目框架協議，並就我們在當地開發項目在多方面向其收取優惠及利益。青島地方政府亦已支持我們開發以海洋科技產業為重心的青島海洋科技園。

瀋陽

瀋陽為遼寧省省會，2012年人口約7.2百萬，為中國東北部經濟中心，便於從當地人才庫選拔人才。該市亦為中國設備製造業重鎮，連同數個周邊城市形成瀋陽經濟區。

瀋陽的市場化產業園開發業處於增長初期，有少數項目位於瀋北新區及渾南新區。瀋陽市場化產業園市場的規模預期將於未來數年大幅擴展，大部分新市場化產業園估計將用作總部辦公室及業務流程外包活動的商務空間。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居瀋陽第三位。信息技術及軟件開發產業的跨國企業及中國領先企業已投資重金在我們項目所在的瀋北新區設立業務，此舉促進了當地的產業結構轉型升級及我們於該地區的目標產業發展。我們亦已與瀋陽地方政府訂立項目框架協議，並就我們在當地開發項目在多方面向其收取優惠及利益。

合肥

合肥為安徽省省會，2012年人口約7.6百萬。相對其他中國城市，合肥具有城市規模大、文化遺產豐富及便於從當地龐大人才庫選拔人才的優勢。於2010年，合肥被納入長三角經濟圈。過去30年，汽車製造、設備製造、家電、新材料及能源、信息技術及軟件等多個行業開始漸見雛型。合肥是經國務院批准的中國21個服務外包示範城市之一，並為中國首個科技創新型試點城市。據鼎韜指，合肥將是未來外包產業增長最為迅猛的中國十大城市之一。2012年，合肥外包合同總值較2011年增加76.5%至1,070.0百萬美元。合肥地方政府設定目標，在2017年年底前將外包合同總值增至2,800.0百萬美元、外包服務公司增至約12,000家及從業人員增至180,000名。

根據《第一太平戴維斯北京報告》，合肥的市場化產業園開發業處於增長初期，開發項目數量有限。合肥市場化產業園市場的規模預期將於未來數年擴展。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居合肥第二位。預期不久將來該地將會就業務流程外包服務、軟件開發及其他產業開發不同類型的產業園。合肥地方政府一直積極推動外包產業，其中包括金融後台服務及信息技術，亦即我們的項目合肥金融港重心所在。近期，一批大型國有銀行及領先金融機構已於我們項目所在的合肥市濱湖新區設立據點。彼等於該開發區的存在進一步吸引同業或相若產業的其他外包服務公司，以及沿相關全產業價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐。我們亦已與合肥地方政府訂立項目框架協議，並就我們在當地開發項目在多方面向其收取優惠及利益。

黃石

黃石位於湖北省東南部，2012年人口約2.4百萬，其傳統產業以通過冶煉工藝製鐵製銅為重心，而該市已進行地方產業架構轉型升級。黃石位於武漢東南約80公里，由於毗鄰武漢，位處主要鐵路沿線及長江流域，因而成為物流、配送及交通要塞。

黃石的大部分市場化產業園尚在規劃及開發階段。我們規劃作未來開發項目之一的黃石光谷聯合科技城為當地首個重點市場化產業園項目。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居黃石第一位。我們已與黃石地方政府訂立項目框架協議，並就我們在該市開發項目在多方面向其收取優惠及利益。鑑於該市與武漢往來交通便利、其具競爭力的成本優勢及當地市場化產業園市場的增長潛力，第一太平戴維斯北京預期黃石對產業園的需求殷切。

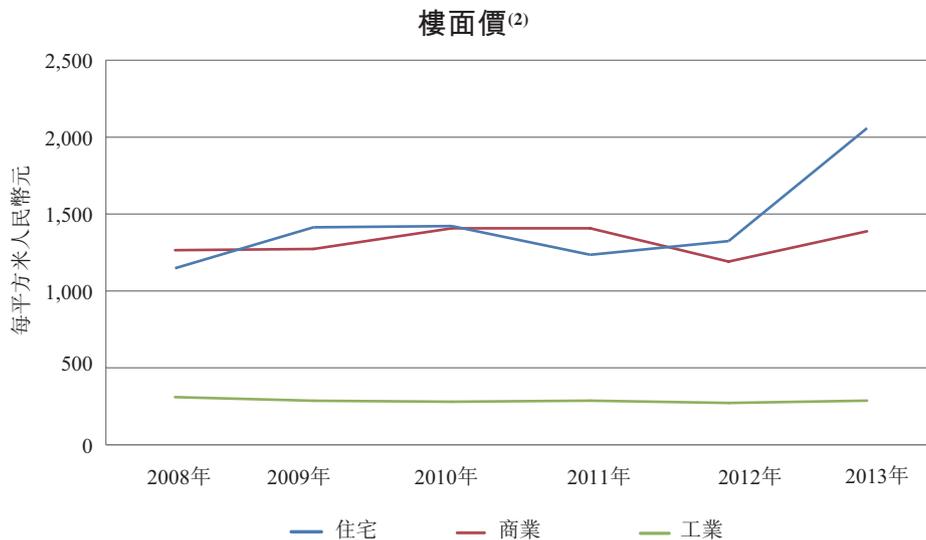
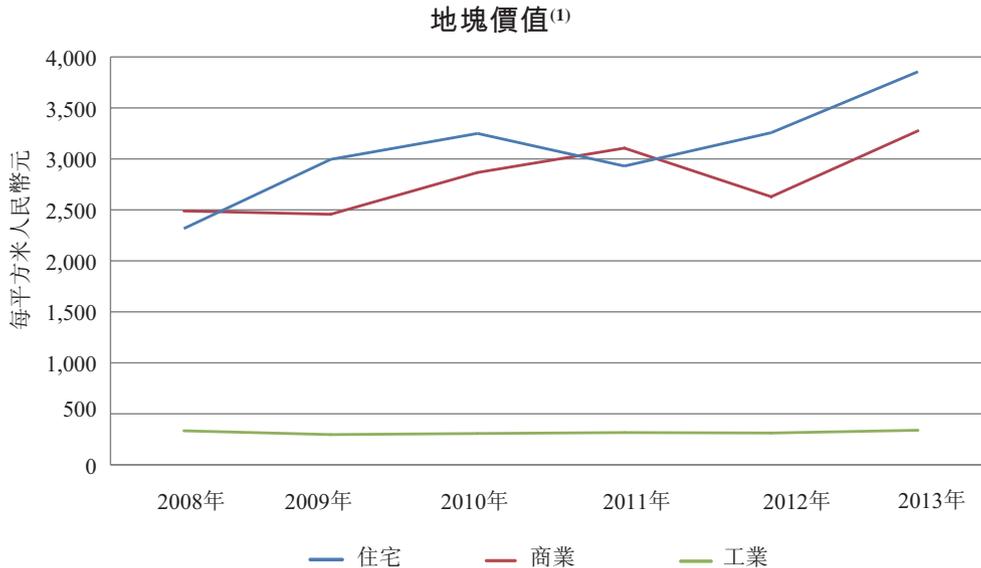
鄂州

鄂州位於湖北省東南部，2012年人口約1.1百萬。鄂州作為最接近武漢的城市，與東湖新技術開發區的經濟關係密切。武漢、黃石及鄂州連同湖北省的其他六個城市形成地區經濟同盟，即武漢市商圈。地方政府計劃開發市場化產業園，將地方產業架構轉型升級及推動地方經濟。

大部分市場化產業園項目尚在規劃階段並需要進行投資。我們的開發中項目之一鄂州光谷聯合科技城，預期將成為該市最大的市場化產業園項目。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居鄂州第一位。鄂州地方政府已成功招攬一批戰略性新興產業的領先企業於我們項目所在的湖北葛店高技術產業開發區設立業務。該等領先企業於該開發區的存在可進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關全產業價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐。鑑於武漢往來該市交通便利、其具競爭力的成本優勢及當地市場化產業園市場的增長潛力，第一太平戴維斯北京預期鄂州對產業園的需求殷切。

土地成本

土地成本直接影響市場化產業園開發商及運營商的經營業績及業務增長，而建材成本的影響則相對影響不大。下表載列中國2008年至2013年根據97個中國城市的土地成交記錄按地塊價值及樓面價計算得出的工業、商業及住宅用地的平均地價。



資料來源：中國房地產指數系統，由第一太平戴維斯北京編撰

附註：

- (1) 按地塊價值計算的平均地價是以土地價格除以總土地面積計算得出。
- (2) 按樓面價計算的平均地價是以土地價格除以獲准建設的總建築面積計算得出，乃開發項目的實際土地成本。

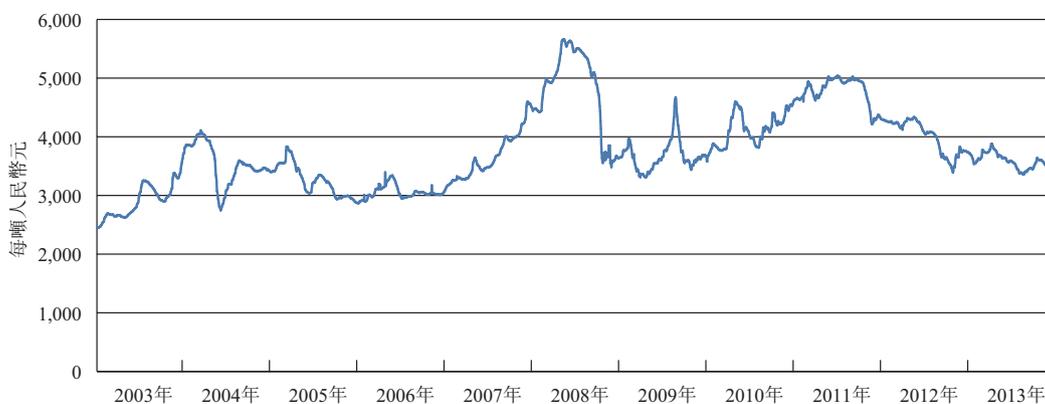
自2008年至2013年，中國按地塊價值計算的住宅、商業及工業用地的平均地價分別按複合年增長率約12.0%、6.3%及0.4%上漲，而中國按樓面價計算的相同用地平均地價則分別按複合年增長率約13.9%、2.1%及-1.7%上漲。中國工商業用地的平均地價於上述期間維持相對穩定，尤其於較低線城市而言。此外，自2012年至2013年，中國商住用地的平均地價上漲，主要受一線城市地價大幅攀升所拉動。產業園所用地塊主要出讓作工業用途。在若干情況下，產業園地塊會出讓作商業用途，而產業園地塊中一小部分會出讓作住宅用途。第一太平戴維斯北京認為，2008年至2013年，中國住宅及商業用地的平均地價上漲對中國市場化產業園市場的影響不大，原因是對於市場化產業園開發商及運營商而言，商住物業對產業園開發起互補作用，而對於整體開發而言，相關土地成本僅佔土地成本的一小部分。

由於往績記錄期間大部分旗下產業園項目的地塊均獲出讓作工業用途，而中國工業用地的平均地價較穩定，故我們於開發旗下大型產業園的整個過程均對土地成本維持良好控制。於往績記錄期間，我們旗下產業園內物業的平均售價及租值受中國城市城鎮中心區辦公空間的租售價格推動而攀升。

建材成本

鋼材價格

中國的鋼材價格於2003年至2013年間一直波動。下圖載列中國國內熱軋鋼於2003年1月至2013年12月間的現貨價，中間價為每噸人民幣3,630元。由於鋼材產能龐大，預測鋼材價格於可見將來料應持續低企。



資料來源：彭博資訊

水泥價格

根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國水泥價格於過往十年的名義增長僅為21.8%，而過往五年的名義增長為14%，主要由於同期水泥產能大增，導致價格增長緩慢。由於產能龐大加上需求平穩，預期中國水泥價格在可見將來將會大致持平。下表載列常用硅酸鹽水泥於2001年1月至2013年12月間在中國36個城市的均價。



資料來源：國家發改委；CEIC⁽¹⁾

附註：

- (1) 環亞經濟數據有限公司（「CEIC」）為一間專營全球新興及發達市場的經濟數據庫的獨立金融信息服務公司。

中國政府的物業市場調控從緊措施

中國政府近年出台若干政策及實施多項措施以控制中國物業價格大幅上漲，其中包括進一步收緊向物業開發商放貸的規定，以及上調首付款佔購買價比例及按揭利率。2013年2月，國務院發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，以加強對中國物業市場的管理控制。有關進一步討論，請參閱本招股章程「法規－與房地產開發有關的法律法規－關於穩定住房價格的措施」分節。中國政府自2013年2月起再無進一步出台重大調控從緊政策或措施。截至2013年4月1日，有32個城市已根據該通知頒佈相關實施細則，當中包括我們的目標城市武漢、青島、瀋陽及合肥。

該等政策及措施的主要目標之一是引導消費者合理購買住房，並遏制住宅物業市場的投資及投機。因此，該等政策及措施對我們開發及運營旗下產業園項目所在的中國工業用房市場影響不大。根據第一太平戴維斯北京，2011年至2012年，青島、瀋陽及黃石已售辦公物業的平均售價增幅分別約為-0.8%、6.7%及137.6%，而該等城市辦公物業的已售總建築面積則分別增加約166.9%、107.3%及503.7%。於往績記錄期間，我們旗下項目的已售建築面積及該等項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）呈普遍上漲趨勢。

此外，儘管該等政策及措施已影響可供物業開發商動用的購地及開發資金，但我們於往績記錄期間於籌措銀行貸款及其他借款撥支有關物業開發開支時並無任何過大困難。中國政府並無就購置工業用房進一步上調購買價首付款的規定比例(50%)，亦無上調規定按揭利率（按十年期貸款基準利率加10%或以上計算）。因此，我們相信，調控從緊政策及措施的出台並無影響可供潛在客戶動用的信貸融資，亦無加重彼等的利息開支。

該等適用於購買我們旗下住宅項目物業的調控從緊政策及措施尚未對我們的物業開發業務構成任何重大影響，原因如下：往績記錄期間，由於我們以開發產業園為重心，而旗下的住宅項目一般對我們的產業園開發項目起互補作用，因此住宅物業銷售對所有旗下項目物業銷售所得營業額的貢獻整體下降。此外，我們開發中小套型住宅單位，主要旨在順應在我們產業園工作的客戶僱員的住房需要，而彼等則可按合理而經濟適用的價格購買該等單位。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，根據該等政策及措施，該等中小套型住宅單位的數目佔住宅項目單位總數逾70%的，銀行須為有關項目的開發提供融資優惠。此外，我們目標城市的地方政府一般支持我們開發該等毗鄰我們旗下產業園開發項目的住宅項目，並已就我們的開發項目在多方面向我們提供優惠。

根據上文所述，董事認為，該等調控從緊政策及措施並無且預期將不會對我們的物業開發業務及營運資金狀況產生任何重大影響。

資料來源

我們已就全球發售委聘獨立合資格市場研究顧問公司第一太平戴維斯北京就中國及我們現有及規劃中的市場化產業園的所在城市（即武漢、青島、瀋陽、黃石、鄂州及合肥）的市場化產業園市場進行詳細分析及報告。我們已於本節載入來自《第一太平戴維斯北京報告》的若干資料。我們已就所獲提供的市場研究服務，向第一太平戴維斯北京支付費用約人民幣600,000元。第一太平戴維斯北京根據對相關物業市場的多份政府刊物、實地考察及訪談以及第一太平戴維斯北京專有數據編製《第一太平戴維斯北京報告》。於無法取得某些資料或有關資料超出其專業範疇的情況下，第一太平戴維斯北京亦採用了假設。儘管第一太平戴維斯北京乃於審慎考慮已知因素後採用假設，惟不能排除任何假設可能有誤的風險。《第一太平戴維斯北京報告》亦載列大量直接源於二手來源或建基於其他第三方資料的資料；第一太平戴維斯北京概不對該等資料的準確性或完整性作出聲明及保證。第一太平戴維斯北京確認，編製《第一太平戴維斯北京報告》時已按第一太平戴維斯北京標準市場研究方法進行研究，以增加預測的可信性及準確性。研究過程採用的步驟包括(1)從不同來源搜集資料及數據，以達成預測依據，(2)數據分析，以了解及借鑒市場趨勢及發展，(3)識別市場增長動力及市場限制，(4)通過訪談與討論，綜合業界及專家的意見，及(5)報告定稿前核證數據及預測，將之與現有的其他數據及資料進行核對。

與房地產開發有關的法律法規

房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日發佈、於1995年1月起施行，並分別於2007年8月及2009年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），房地產開發，是指在依法取得土地使用權的國有土地上進行基礎設施、房屋建設的行為；房地產開發企業定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營條例》」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，兩名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

根據《開發經營條例》，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前款的規定。根據湖北省人民政府於1999年11月19日頒佈的《湖北省城市房地產開發經營管理辦法》），除相關法律法規所規定之要求外，從事房地產開發的企業亦須符合下列要求：

- 有人民幣2百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業、土木工程專業專職技術人員、一名或以上持有資格證書的建設、房地產的專職管理人員，及兩名或以上持有資格證書的專職會計人員。

根據商務部和國家發改委於2011年12月24日發佈並於2012年1月30日施行的《外商投資產業指導目錄》，

- 土地成片開發（限於合資、合作）屬於限制外商投資產業；
- 高檔賓館、高檔寫字樓、國際會展中心的建設、經營屬於限制外商投資產業；
- 房地產二級市場交易及房地產仲介或經紀公司屬於限制外商投資產業；
- 高爾夫球場、別墅的建設、經營屬於禁止外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

2010年4月6日，國務院發佈《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》。該意見規定，《外商投資產業指導目錄》中總投資額（包括增資）3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、工商局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見及在該意見後發出的相關通知，外商投資中國房地產市場須符合多項要求。進一步詳情請參閱本招股章程「附錄五－第一部分：與房地產開發有關的法律法規—A(b).外商投資房地產開發企業」分節。

房地產開發企業的資質

根據前建設部（現稱住房和城鄉建設部）於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發企業應當按照《資質管理規定》申請核定企業資質等級，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。根據《資質管理規定》，房地產開發企業可分為四個資質等級：

- 一級資質由省級建設主管部門初審，然後由建設部作最終審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產項目。
- 二級資質或二級資質以下由地方建設主管部門審批。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積少於25萬平方米的項目。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業的審批辦法以及該等開發企業所承接業務的具體範圍應由省級建設行政主管部門制訂及確定。

例如，根據湖北省建設廳於2000年7月27日頒佈並施行的《湖北省房地產開發企業資質管理實施細則》，二級資質的房地產開發企業可承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，可以在全省範圍承攬房地產開發項目；三級資質的房地產開發企業可承擔建築面積10萬平方米以下的開發建設項目，限定在本市（州）行政區域內承攬房地產開發項目；四級資質的房地產開發項目企業可承擔建築面積4萬平方米以下的開發建設項目，不得承擔八層以上的開發建設項目，限定在本市區（縣、市）範圍內承攬房地產開發項目。

根據《資質管理規定》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績及其他因素，對房地產開發企業核定資質等級。

法 規

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質需進行年檢。此外，根據《資質管理規定》，新設立的房地產開發企業僅可取得《暫定資質證書》，原因是該等企業未能符合取得一至四級資質需經營業務一段期間的規定。《暫定資質證書》有效期一年，亦可延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。房地產開發主管部門應當根據其開發管理業績核定相應的資質等級。

下表載列我們持有的房地產開發商資質證書概要：

公司名稱	級別	發出日期	屆滿日期
武漢光谷聯合	一級	2014年1月15日	2016年12月9日
光谷金融港發展	暫定	2013年3月26日	2014年3月25日
黃石光谷聯合	三級	2012年9月25日	2015年9月25日
青島光谷聯合	暫定	2012年10月9日	2014年9月30日
武漢學府	三級	2013年6月9日	2016年6月8日
武漢美生	三級	2014年1月23日	2017年1月22日
湖北匯盛	三級	2014年1月24日	2017年1月23日
武漢鳴鴻	三級	2013年6月19日	2016年6月18日
瀋陽光谷聯合	暫定	2013年3月21日	2014年3月20日
湖北科技企業加速器	四級	2013年12月19日	2016年12月18日
節能科技園公司	暫定	2013年6月17日	2014年6月16日
武漢金融港開發	暫定	2013年6月17日	2014年6月16日
武漢光谷軟件園公司	暫定	2013年1月14日	2015年1月13日

根據適用中國法律法規，房地產開發企業的資質證書實行年檢制度。僅對於不符合原定資質證書條件或者有不良經營行為的房地產開發企業，相關資質審批機關予以降級或者註銷資質證書。

房地產項目的開發

房地產開發用地

全國人民代表大會於1988年4月12日修訂《憲法》，允許依法轉讓土地使用權。1988年12月29日，全國人民代表大會常務委員會修訂《土地管理法》，允許依法轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），國家實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。國家將土地使用權在一定期限內讓予土地使用者，土地使用者向國家支付土地出讓金。在使用年限內，土地使用者可以將土地使用權轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓應當由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽訂土地出讓合同。土地使用者必須按照土地出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，作為取得土地使用權憑證。

根據國土資源部於2002年5月9日發佈並於2002年7月1日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。國土資源部於2007年9月28日發佈並於2007年11月1日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步釐清招標、拍賣、掛牌出讓土地使用權的程序。根據該規定，工業（包括倉儲用地，但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權受讓人依照相關土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取土地使用證。未繳清全部土地出讓價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地出讓價款繳納比例分割發放土地使用證。

2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，該通知規定對現有工業用地，在符合規劃、不改變用途的前提下，提高土地利用率和增加容積率的，

不再增收土地價款；對新增工業用地，要進一步提高工業用地控制指標，廠房建築面積高於容積率控制指標的部分，不再增收土地價款；工業和經營性用地出讓必須以招標拍賣掛牌方式確定土地使用者和土地價格。

2009年11月18日，財政部、國土資源部、人民銀行、監察部、審計署共同發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。根據通知，土地出讓合同中依法約定的分期繳納土地出讓價款的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體認定，特殊項目可以約定在兩年內全部繳清。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

2010年12月19日，國土資源部發佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，根據該通知，對發現競買人及其控股股東存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地、非法轉讓土地使用權、因企業原因造成土地閑置一年以上、違背出讓合同約定條件開發利用土地等違法違規違約行為的，不得通過競買資格審查；堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，市、縣國土資源主管部門應當按照批准調整時的土地市場樓面地價核定應補繳的土地出讓價款。

國土資源部和國家發改委於2012年5月23日聯合發佈《限制用地項目目錄（2012年本）》和《禁止用地項目目錄（2012年本）》。根據上述目錄，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：小城市和建制鎮7公頃，中等城市14公頃，大城市20公頃；容積率不得低於1.0（含1.0）；別墅類房地產開發項目和高爾夫球場項目屬於禁止用地項目。

房地產項目開發

房地產項目及閑置土地的開發

根據《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地；超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閑置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據國土資源部於1999年4月26日頒佈，於2012年6月1日修訂並2012年7月1日起施行的《閑置土地處置辦法》，以下情形可認定為閑置土地：

- 國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；
- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一，中止開發建設滿一年的國有建設用地；
- 已投資額佔總投資額不足25%，中止開發建設滿一年的國有建設用地；或
- 倘動工開發日期未約定、規定或者約定、規定不明確，在實際交付土地之日起滿一年未動工開發建設的。

上述辦法規定未動工開發滿一年的閑置土地，由市、縣國土資源主管部門按照土地出讓或者劃撥價款的20%徵繳土地閑置費；未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。上述辦法也列舉了由於政府原因導致的土地閑置的情形，並具體規定了該等情形下對於閑置土地的處置方式。

房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月4日頒佈，於1993年1月1日施行並於2011年1月26日修改的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的承讓人（即房地產開發企業）應當向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。僅在取得建設用地規劃許可證後，企業方可辦理土地使用權屬證明。

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日發佈，並自2008年1月1日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》，建設單位元進行工程建設的，應當向城市、縣城鄉規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

房地產項目的建設

根據建設部於1999年10月15日頒佈、於1999年12月1日施行、並於2001年7月4日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，開發企業從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾等，應在開工前向工程所在地的縣級以上建設行政主管部門申領施工許可證。

房地產項目的竣工

根據《開發經營條例》、住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》以及建設部於2000年4月4日頒佈、並由住房與城鄉建設部於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產項目竣工後，房地產開發企業應組織竣工驗收，並應在驗收合格後向相關政府機關進行竣工驗收備案。房地產開發項目未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於房地產項目實行分期開發的，可以分期驗收。

關於房地產的轉讓

根據《城市房地產法》和建設部於1995年8月7日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂房地產書面轉讓合同並應在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓手續。

關於房地產的抵押

根據《城市房地產法》、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日發佈並於1995年10月1日施行的《擔保法》、建設部於1997年5月9日發佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》以及全國人民代表大會於2007年3月16日發佈並於2007

年10月1日施行的《物權法》，以依法取得房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時設定抵押。以出讓方式取得的土地的抵押的，該土地上的房屋所有權必須同時設定抵押。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押權自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證的房地產抵押的，登記抵押時，登記機關應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載後，並向抵押權人頒發房屋他項權證。以預售商品房或在建工程抵押的，登記抵押時，登記機關應當在抵押合同上作詳細記載。房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房地產的信貸

根據人民銀行於2003年6月5日頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，銀行提高對發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商品房貸款的要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。有關貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對涉及豪華商品住房及別墅等大型及／或涵蓋大範圍的樓宇物業的項目應適當嚴格限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。
- 對未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款。商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對房地產開發企業已發放

的非房地產開發貸款，各商業銀行按照只收不放的原則執行。房地產開發企業申請銀行貸款，其自有資金（指所有者權益）應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行發放的房地產貸款，只能用於本地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。

2007年9月27日，人民銀行和中國銀監會共同發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 對項目資本金（所有者權益）比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；及
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款。

根據國務院於2009年5月25日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例由35%調整為30%。金融機構應依據資本金比例的調整要求，自主決定是否向房地產開發企業發放貸款。

誠如本公司確認，其所有物業開發項目中的保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例均不低於30%，故本集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期一直符合上述通知下的最低資本金規定。

關於商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日發佈並於2001年6月1日施行的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。商品房現售應當符合已通過竣工驗收及其他各項條件。房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明檔報送房地產開發主管部門備案。房地產開發企業不得以售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據《開發經營條例》和建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》的規定，進行商品房預售須取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：

- 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及
- 已取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於有關預售項目的開發。

關於房屋的租賃

根據《城市房地產法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同，並向房產管理部門登記備案。

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日施行的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。違反該規定的，相關政府建設（房地產）主管部門可對個人處以人民幣1,000元以下罰款，對單位處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

關於房地產開發的環境保護

根據國務院於1998年11月29日發佈的《建設項目環境保護管理條例》，建設單位應當在建設項目可行性研究階段報批建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表。建設項目需要配套建設的環境保護設施，必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。此外，建設項目試生產期間，建設單位應當對環境保

護設施運行情況和建設項目對環境的影響進行監測。建設項目竣工後，建設單位應當向審批該建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表的環境保護行政主管部門，申請該建設項目的環境保護竣工驗收。環境保護設施竣工驗收，應當與項目主體工程竣工驗收同時進行。

保險

中國法律、法規及政府規則並無強制要求房地產開發企業對其房地產開發項目投購任何保險。根據中國房地產行業慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、自行支付保險費以及辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險、建築安裝工程一切險等險種的保險。該等保險在建築工程竣工驗收後將立即終止。

關於穩定住房價格的措施

2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於房價的30%；對利用按揭貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於房價的50%，貸款利率不得低於人民銀行頒佈的基準貸款利率的1.1倍。此外，對利用按揭貸款購買第三套或以上住房的，首付款比例和貸款利率應大幅度提高。對於商品住房供應緊張及房價上漲過快的地區，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房的按揭貸款或向不能提供一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放按揭貸款。

2011年1月26日，國務院辦公廳頒佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知作出以下及其他規定：

- 對個人購買住房不足5年轉手的，將統一按其住房銷售價全額徵收營業稅；
- 對購買第二套住房的，最低首付款比例由50%上調至60%，貸款利率不低於人民銀行頒佈的當前基準利率的1.1倍；及
- 各直轄市、計畫單列市、省會城市和房價高企的城市，在一定時期內，要對當地居民施以住房限購措施。原則上對已擁有一套住房的當地居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民家庭，限購一套額外住房（含新建住房和二手住房）。對(a)已擁有兩套或以上住房的當地居民家庭；(b)擁有一套或以上住房的非當地居民家庭；及(c)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民家庭，均會被暫停在當地行政區域內向其售房。

為執行國務院頒佈的通知，相關機關已頒佈多項規定，以穩定房價，包括有關購買物業的信貸、稅項及限制。進一步詳情請參閱本招股章程「附錄五－第一部分：與房地產開發有關的法律法規—K.關於穩定住房價格的措施」。

2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，當中訂明以下規定：(i)嚴格執行商品住房限購措施，限購範疇應覆蓋有關城市全部行政區域，限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房；(ii)對房價過度上漲的城市，人民銀行當地分支機構可根據相關地方政府的價格控制政策和目標，進一步提高購買第二套住房貸款的首付款比例和利率；及(iii)對出售自有住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史資訊能核實房屋原值的，應按收益所得的20%計徵。

2013年第三季，武漢、瀋陽、上海、杭州及廣州等若干城市對購買第二套住房貸款的首付款進一步實行調控從緊政策。購買第二套住房的首付款規定自60%上調至65%或70%。

其他業務有關的法律法規

關於中國建築業務的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈，並於2011年4月22日修訂，於2011年7月1日起施行的《中華人民共和國建築法》以及建設部於2007年6月26日頒佈，並於2007年9月1日起施行的《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業按照其註冊資本、專業技術人員、技術、裝備和已完成的建築工程業績等條件，劃分為不同的資質等級。經審查合格及取得建築業企業的資質證書後，方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。

根據《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業資質分為施工總承包、專業承包和勞務分包三個序列。施工總承包、專業承包和勞務分包的序列按照工程性質和技術特點劃分為若干資質類別，各資質類別再按照規定的條件劃分為若干資質等級。

關於中國物業管理業務的法律監管

外商投資的物業服務企業

根據《產業指導目錄》的規定，物業管理屬於允許外商投資的產業。根據《外商投資產業指導目錄》及其他有關外商投資企業法律及行政法規的相關規定，外商投資物業服務企業可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的形式成立。工商行政管理部門將外商投資企業登記為外商投資物業服務企業前，外商投資物業服務企業應取得相關商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

物業服務企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日起施行且於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》的規定，國家對物業服務企業實行資質管理制度。

根據《物業服務企業資質管理辦法》的規定，物業服務企業的資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

選聘物業服務企業

根據《物業管理條例》的規定，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，可以選聘和解聘物業服務企業。在業主、業主大會正式選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合同。

關於中國酒店業務的法律監管

根據《外商投資產業指導目錄》的規定，高檔賓館的建設、經營屬於「限制外商投資的產業」。除上述高檔賓館以外的普通酒店、經濟型酒店的建設、經營屬於「允許外商投資的產業」。

經營酒店業務的外商投資企業可依據《外商投資產業指導目錄》及有關外商投資企業的相關法律、行政法規，以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的形式設立企業。經營酒店業務的外商投資企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得相關商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

在中國境內建設一間酒店的程式包括獲取用地、項目規劃以及項目施工的審批，均應遵守前述有關房地產項目開發的法規。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常經營管理，酒店業務的日常管理根據不同酒店的業務範疇由不同的政府部門負責管理。進一步詳情請參閱本招股章程「附錄五－第二部分：其他業務有關的法律法規－C.關於中國酒店業務的法律監管」分節。

關於中國工程設計業務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈的《建設工程勘察設計管理條例》以及建設部於2007年6月26日頒佈並於2007年9月1日施行的《建設工程勘察設計資質管理規定》的規定，國家對從事建設工程勘察、設計活動的單位，實施資質管理制度。從事建設工程設計活動的企業，應當按照註冊資本、專業技術人員、技術裝備和設計業績等條件申請資質，經審查合格，取得建設工程設計資質證書後，方可在資質許可的範圍內從事建設工程設計活動。

歷史及發展

於1998年9月，武漢千寶置業（當時由最終控股股東黃立平先生控制）收購武漢聯合置業的10.0%股權，黃立平先生自此於武漢開展物業開發業務。於收購後，黃立平先生成為武漢聯合置業總經理。武漢聯合置業於1993年7月23日成立，主要從事住宅物業開發。於收購當時，其主要項目包括麗島花園及麗島紫園。於1998年9月至2007年11月期間，黃立平先生繼續透過武漢千寶置業及其持有的其他公司收購武漢聯合置業的股權。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的附屬公司－本公司（或透過其附屬公司）收購的附屬公司」分節。截至2007年11月23日，黃立平先生因上述收購事項實益持有武漢聯合置業約86.3%股權。

於2005年6月24日，武漢聯合置業（當時由黃立平先生控制）向其前股東武漢東湖高新收購武漢光谷聯合的62.0%股權。武漢光谷聯合於2000年7月24日成立，主要從事市場化產業園開發及運營，於收購當時，其主要項目包括光谷軟件園。自2005年6月24日收購武漢光谷聯合以來，我們一直專注於市場化產業園開發及運營，並將其作為核心業務。

下表載列我們業務發展的重大事項及里程碑：

- | | |
|-------|---|
| 2004年 | • 我們於12月開始預售位於武漢的光谷軟件園。 |
| 2008年 | • 我們於12月於武漢開展武漢國家生物產業創新基地的開發管理服務。 |
| 2009年 | • 我們於4月開始預售位於武漢的麗島漫城。
• 我們於6月在武漢動工興建光谷金融港。 |
| 2010年 | • 我們於7月開展武漢高科醫療器械園的開發管理服務。
• 我們於10月開展武漢未來科技城的開發管理服務。
• 武漢光谷聯合於10月取得全國房地產開發企業一級資質。 |

- 2011年
- 我們於5月訂立青島光谷軟件園項目框架協議。
 - 我們於12月訂立瀋陽金融港項目框架協議。
 - 我們於12月在武漢動工興建武漢研創中心。
- 2012年
- 我們於2月在武漢動工興建創意天地。
 - 我們於2月訂立鄂州光谷聯合科技城項目框架協議。
 - 我們於4月訂立黃石光谷聯合科技城項目框架協議。
 - 我們於5月開始預售麗島美生。
 - 我們於7月在青島動工興建青島光谷軟件園。
 - 我們於10月開始預售武漢研創中心。
 - 武漢光谷聯合於11月榮獲中國房地產業協會及住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心頒發「2011-2012年度廣廈獎」。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－獎項及榮譽」分節。
- 2013年
- 我們於1月訂立合肥金融港項目框架協議。
 - 我們於7月在武漢推出創意天地體驗館。
 - 我們於9月名列「2013中國產業地產品牌價值TOP10」之一。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－獎項及榮譽」分節。

我們的附屬公司

截至最後實際可行日期，本集團已成立或收購31間附屬公司。下表載列我們的附屬公司的公司資料：

本公司（或透過其附屬公司）成立的附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立日期	主營業務	本公司擁有的 實際股權
武漢千寶廣告	2003年12月29日	廣告服務	100%
黃石光谷聯合	2005年1月24日	物業開發	100%
光谷金融港發展	2008年7月24日	物業開發	100%
光谷節能技術	2010年7月26日	節能技術服務	80% ⁽¹⁾
光谷聯合建築設計院	2011年4月21日	項目規劃及設計服務	100%
武漢全派餐飲管理	2011年6月7日	團膳服務	100%
青島光谷聯合	2011年9月1日	物業開發	100%
武漢不動產代理	2011年9月16日	物業代理服務	100%
武漢麗島幕牆	2011年11月17日	建設服務	100%
武漢麗島 房地產代理	2012年2月20日	物業代理服務	100%
武漢麗島人力資源	2012年5月15日	人力資源服務	100%
湖北科技企業 加速器	2012年5月18日	物業開發	80% ⁽²⁾
瀋陽光谷聯合	2012年5月29日	物業開發	100%
武漢尚源	2012年11月19日	勞務服務	100%
光谷節能工程	2013年1月23日	機電服務	100%
武漢紫緣酒店管理	2013年2月1日	酒店管理	100%
合肥光谷聯合	2013年9月13日	物業開發	92% ⁽³⁾
武漢銀訓人力資源	2014年1月2日	人力資源服務	51% ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 光谷節能技術分別由武漢光谷聯合及武漢高新熱電股份有限公司*擁有80%及20%權益。
- (2) 湖北科技企業加速器分別由武漢光谷聯合、湖北省高新技術產業投資有限公司*及一名獨立第三方擁有80%、13.33%及6.67%權益。
- (3) 合肥光谷聯合分別由武漢光谷聯合及上海京兆奧喜投資中心*擁有92%及8%權益。
- (4) 武漢銀訓人力資源分別由武漢光谷聯合及武漢盈端智管理顧問有限公司擁有51%及49%權益。

歷史、重組及集團架構

本公司（或透過其附屬公司）收購的附屬公司

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
BVI 3A (100%)	<ul style="list-style-type: none"> 於2000年6月8日，黃立平先生按面值向謝聖明先生的妻子孫小麗女士收購BVI 3A的全部股權，代價為100美元。於收購當時，BVI 3A持有香港三A的17.83%股權。 	投資控股 1997年 6月17日
香港三A (100%)	<ul style="list-style-type: none"> 於2004年9月27日，BVI 3A向獨立第三方Forever Bright Limited收購香港三A的82.17%股權，名義代價合共為1.00港元。因此，香港三A成為BVI 3A的全資公司。 	投資控股 1996年 12月13日
武漢聯合置業 (100%)	<ul style="list-style-type: none"> 於1998年9月18日，武漢千寶置業向獨立第三方深通（武漢）科技有限公司*收購武漢聯合置業的10.0%股權，代價為人民幣2,220,000元。有關代價乃經公平磋商後參考武漢聯合置業的資產淨值釐定。 於1998年9月18日，香港三A向獨立第三方開寶投資有限公司（「開寶」）收購武漢聯合置業（前稱南寶（武漢）物業有限公司*）的45.0%股權，代價為人民幣10,000,000元（「轉讓」）。有關代價乃經公平磋商後參考武漢聯合置業的資產淨值釐定。 	物業開發 1993年 7月23日

附屬公司名稱及
我們擁有的
實際股權

收購事項詳情

主營業務
及註冊
成立日期

開寶於1991年4月30日在香港註冊成立。於1996年2月9日，公司註冊處處長根據前身《公司條例》第291(6)條將開寶的名稱自公司登記冊中剔除，開寶因而於同日解散。根據向公司註冊處作出的查詢，我們相信，開寶被剔除名稱及解散的原因是其未能提交週年申報表。我們已根據前身《公司條例》第291(7)條向香港法院提出申請，以使開寶恢復名列公司登記冊，而法院已於2013年12月12日授出有關命令（「復名令」）。據大律師告知，據Top Creative Ltd. 訴St. Albans District Council [2000] 2 BCLC 379案及EI Vince Ltd. 訴Wu Wen Sheng [2001] 4 HKC 107, 3 HKLRD 445案，根據香港法例，復名令的效力可以使開寶自解散至復名期間以其名義或代表其進行的一切行為可追溯生效。經作出一切合理查詢後，就董事所深知，開寶與香港三A於1997年4月25日訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）時，香港三A並無法律代表，且並不知悉公司註冊處處長已根據前身《公司條例》第291(6)條將開寶的名稱自公司登記冊中剔除此一事實。董事進一步確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知，彼等並不知悉自轉讓日期以來，本公司於武漢聯合置業的利益有任何受質疑或挑戰的情況。據本公司中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，已根據相關中國法律就轉讓取得所有必要批准並於1998年9月18日完成將45%股權自開寶轉讓予香港三A的登記，而香港三A已登記為武漢聯合置業全部100%股權的法定及實益擁有人。鑑於開寶已獲頒復名令，據大律師告知，復名令的效力可以使開寶自解散至復名期間以其名義或代表其進行的一切行為可追溯生效，競天公誠律師事務所進一步告知：

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
--------------------------	--------	---------------------

- (i) 由於簽訂股份轉讓協議前，有關武漢聯合置業的文件（包括武漢聯合置業的成立文件）全部均由同一簽署人代表開寶簽署，而香港三A已確認，其並不知悉顯示該簽署人無權代表開寶簽訂股份轉讓協議的任何情況，故自中國法律角度而言，根據《中華人民共和國合同法》第四十九條，股份轉讓協議的簽署人可被視作有權代表開寶簽訂股份轉讓協議；及
- (ii) 倘若上文(i)的分析獲聆訊該事宜的任何爭議的相關法院或仲裁機構接納，則根據中國法律，股份轉讓協議以及向香港三A轉讓於武漢聯合置業的45%權益應對開寶具約束力。

大律師亦告知，根據香港法例，股份轉讓協議以及向香港三A轉讓武漢聯合置業的45%股權被開寶及／或其股東或董事於代表開寶進行的衍生訴訟中作廢的風險極低，原因如下：

- (1) 已獲授復名令，而開寶的名稱其後已按日期為2014年1月3日的憲報公告所知會者恢復列入公司登記冊；
- (2) 股份轉讓協議的合同自體法為中國法律，而基於競天公誠律師事務所的意見，根據中國法律，股份轉讓協議應對開寶具有約束力；
- (3) 自股份轉讓協議簽立起超過16年，開寶或其任何董事或股東概無就我們於武漢聯合置業的權益對本集團採取任何行動；及
- (4) 武漢聯合置業（藉著香港三A的努力而開寶或其董事及股東並無作出任何貢獻）在業務盈利能力及資產淨值方面均有所增長。

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
	<ul style="list-style-type: none"> • 於2003年5月21日，武漢千寶置業無償向武漢民本科技有限公司*（「武漢民本」）收購武漢聯合置業的35.0%股權。武漢民本為投資控股公司，於收購當時分別由黃立平先生及謝聖明先生擁有約17.8%及37.6%權益。該收購事項無償進行，原因是黃立平先生放棄收取武漢民本應向其派付的若干股息，有關股息的金額相等於武漢聯合置業的註冊股本中相當於武漢千寶置業收購的35%股權。 • 於2007年11月23日，武漢麗島投資向獨立第三方收購武漢聯合置業的10.0%股權，代價為人民幣16,250,000元。有關代價乃參考武漢聯合置業截至2006年12月31日的資產淨值釐定。 • 作為重組的一部分，我們分別向武漢麗島投資及武漢千寶置業收購武漢聯合置業的10.0%及45.0%股權。有關進一步詳情，請參閱本節「一境內重組－收購武漢聯合置業」分節。 <p>由於上述收購事項及重組，武漢聯合置業已由香港三A全資擁有。</p>	
武漢吉天建設 (100%)	<ul style="list-style-type: none"> • 於2011年1月18日，武漢光谷聯合向三名個人獨立第三方收購武漢吉天建設的全部股權，總代價為人民幣22,000,000元。有關代價乃參考武漢吉天建設當時的註冊資本釐定。 	建設服務 2001年 6月11日

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
	<ul style="list-style-type: none"> • 於2012年1月6日，武漢麗島物業管理向武漢光谷聯合收購武漢吉天建設的全部股權，代價為人民幣100,000,000元。有關代價乃參考武漢吉天建設當時的註冊資本釐定。 • 作為重組的一部分，武漢光谷聯合向武漢麗島物業管理收購武漢吉天建設的全部股權，而香港三A則向武漢光谷聯合收購武漢吉天建設的75.0%股權。有關進一步詳情，請參閱本節「— 重組 — 境內重組 — 武漢吉天建設的股權轉讓」分節。 <p>由於上述收購事項，武漢吉天建設已分別由香港三A及武漢光谷聯合擁有75.0%及25.0%權益。</p>	
武漢光谷聯合 (100%)	<ul style="list-style-type: none"> • 於2005年6月6日，武漢聯合置業訂立股權轉讓協議，向武漢東湖高新收購武漢光谷聯合的80.0%股權，代價為人民幣136,133,300元。有關代價乃參考武漢光谷聯合當時的資產淨值經公平磋商後釐定。於2007年2月2日，武漢學府分別與武漢聯合置業及武漢千寶置業訂立股權轉讓協議。根據該兩份股權轉讓協議，武漢學府分別向武漢聯合置業及武漢千寶置業轉讓其於武漢光谷聯合持有的15%及5%股權，代價分別為人民幣25,525,000元及人民幣8,508,500元。有關代價乃參考武漢光谷聯合當時的資產淨值經公平磋商後釐定。完成上述股權轉讓後，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業及武漢千寶置業擁有95%及5%權益。於2007年2月16日，武漢光谷聯合完成向工商局地方分局登記上述股權轉讓的手續。 	物業開發 2000年 7月24日

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
--------------------------	--------	---------------------

- 於2008年1月7日，湖北省科投藉增資人民幣30,714,286元收購武漢光谷聯合的17.0%股權。由於此次增資，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業、武漢千寶置業及湖北省科投擁有78.85%、4.15%及17.0%權益。

- 於2008年6月23日，身為我們僱員的67名個人股東按每股人民幣1.14元的價格向武漢聯合置業收購武漢光谷聯合合共16.6%股權，總代價為人民幣34,200,000元。有關代價乃參考武漢光谷聯合截至2007年12月31日的資產淨值釐定。由於該等收購事項，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業、湖北省科投、武漢千寶置業及67名個人股東擁有62.25%、17%、4.15%及16.6%權益。

在67名個人股東的其中兩名於2009年9月及2010年1月完成一系列股權轉讓後，截至2010年1月25日，身為我們僱員的66名個人股東合共持有武漢光谷聯合16.6%股權。

- 於2010年8月，武漢光谷聯合透過將其資本儲備約人民幣306百萬元轉換為註冊資本，就其股東每持有10股現有股份免費發行15股新股份。
- 於2010年12月28日，66名個人股東的其中27名及88名身為我們僱員的新個人股東，藉增資人民幣28,214,285元進一步按每股人民幣2.88元的價格認購武漢光谷聯合的股權，有關價格乃參考武漢光谷聯合當時的資產淨值加上盈餘（以反映公允價值）釐定。由於此次增資，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業、武漢千寶置業、湖北省科投及154名個人股東擁有60.878%、3.906%、15.997%及19.219%權益。

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
--------------------------	--------	---------------------

- 在154名個人股東的其中三名於2011年3月及2011年5月完成一系列股權轉讓後，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業、湖北省科投、武漢千寶置業及身為我們僱員的152名個人股東（「152名個人股東」）擁有約63.419%、15.997%、3.906%及16.678%權益。
- 作為重組的一部分，我們分別向湖北省科投、武漢千寶置業及152名個人股東收購武漢光谷聯合的15.997%、3.906%及16.678%股權。有關進一步詳情，請參閱本節「一境內重組－收購武漢光谷聯合」分節。

由於上述收購事項及重組，武漢光谷聯合已由武漢聯合置業全資擁有。

湖北匯盛(100%)	<ul style="list-style-type: none"> • 於2008年9月25日，武漢光谷聯合向兩名個人獨立第三方收購湖北匯盛的95.0%股權，代價為人民幣28,500,000元。有關代價乃經公平磋商後釐定。 • 於2008年12月3日，武漢光谷聯合向一名個人獨立第三方收購5.0%股權，代價為人民幣1,500,000元。有關代價乃經公平磋商後釐定。 	物業開發 2005年 12月8日
------------	---	----------------------------

由於上述收購事項，湖北匯盛已由武漢光谷聯合全資擁有。

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
武漢麗島 物業管理 (100%)	<ul style="list-style-type: none"> • 於2003年8月7日，武漢聯合置業藉增資人民幣4,000,000元收購武漢麗島物業管理的80.0%股權。 • 於2007年12月29日，武漢光谷聯合分別向武漢聯合置業及武漢千寶置業收購武漢麗島物業管理的64.0%及16.0%股權，代價分別為人民幣3,200,000元及人民幣800,000元。有關代價乃參考武漢聯合置業及武漢千寶置業的原出資額釐定。 • 於2008年6月25日，武漢光谷聯合向八名個人股東收購武漢麗島物業管理的20.0%股權，總代價為人民幣1,700,000元（根據每股股份的價格人民幣1.70元得出）。於收購當時，八名個人中有七名為我們的僱員，另一名個人則為前僱員。有關代價乃參考武漢麗島物業管理截至2007年12月31日的資產淨值釐定。 <p>由於上述收購事項，武漢麗島物業管理已由武漢光谷聯合全資擁有。</p>	物業管理服務 2000年7月19日
武漢麗島科技 (100%)	<ul style="list-style-type: none"> • 於2008年6月23日，武漢光谷聯合向19名個人股東收購武漢麗島科技的全部股權，總代價為人民幣18,000,000元（根據每股股份的價格人民幣1.80元得出）。於收購當時，19名個人中有18名為我們的僱員，另一名個人則為前僱員。有關代價乃參考武漢麗島科技截至2007年12月31日的資產淨值釐定。 <p>由於上述收購事項，武漢麗島科技已由武漢光谷聯合全資擁有。</p>	建設服務 2000年 12月13日

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
武漢鳴鴻(100%)	<ul style="list-style-type: none"> 於2008年5月5日，武漢光谷聯合向兩名個人獨立第三方收購武漢鳴鴻的70.0%股權，總代價為人民幣27,000,000元。於2008年11月28日，武漢光谷聯合向該兩名個人收購武漢鳴鴻的餘下30.0%股權（相當於武漢鳴鴻註冊資本當中的人民幣9百萬元），代價為武漢光谷聯合轉讓其於武漢鴻鳴科技發展有限公司*（「武漢鴻鳴」）的75.0%股權（相當於武漢鴻鳴註冊資本當中的人民幣15百萬元）予兩名個人獨立第三方。有關總代價乃經公平磋商後釐定。 <p>由於上述收購事項，武漢鳴鴻已由武漢光谷聯合全資擁有。武漢鳴鴻於收購當時運營兩個項目：依水園項目及藏龍島項目。我們收購武漢鳴鴻是為取得藏龍島項目的土地使用權，以開發武漢研創中心。根據我們與武漢鳴鴻的兩名前個人股東訂立的相關股權轉讓協議，該兩個項目將由我們及前股東分別獨立管理。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－我們可能面臨與武漢鳴鴻及由武漢鳴鴻前股東經營的依水園項目有關的風險」分節。</p>	物業開發 2001年 2月8日
武漢光谷軟件園 公司(100%)	<ul style="list-style-type: none"> 於2012年5月29日，武漢光谷聯合向一名獨立第三方收購武漢光谷軟件園公司的50.0%股權，代價為人民幣41,500,000元。有關代價乃參考武漢光谷軟件園公司於收購當時的資產淨值釐定。 	物業開發 2005年 9月8日

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
	<ul style="list-style-type: none"> 於2013年5月17日，武漢光谷聯合向湖北省科投收購武漢光谷軟件園公司的50.0%股權，代價為人民幣35,054,250元。有關代價乃參考湖北省科投初步持有的50.0%股權的估值結果釐定。 <p>由於上述收購事項，武漢光谷軟件園公司已由武漢光谷聯合全資擁有。</p>	
武漢學府(51%)	<ul style="list-style-type: none"> 於2006年1月20日，武漢聯合置業向武漢東湖高新收購武漢學府的44.0%股權，代價為人民幣63,131,200元。有關代價乃參考武漢學府當時的資產淨值釐定。 於2008年1月4日，武漢光谷聯合分別向武漢聯合置業及武漢千寶置業收購武漢學府的44.0%及5.0%股權，代價分別為人民幣63,131,200元及人民幣3,000,000元。有關代價乃參考武漢聯合置業及武漢千寶置業支付的初始收購成本釐定。 於2011年11月28日，武漢光谷聯合向武漢東湖高新收購武漢學府的2.0%股權，代價為人民幣4,448,400元。有關代價乃參考武漢學府於收購當時的資產淨值釐定。 <p>由於上述收購事項，武漢學府已分別由武漢光谷聯合及武漢東湖高新擁有51.0%及49.0%權益。</p>	物業開發 1999年 4月29日

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱及 我們擁有的 實際股權	收購事項詳情	主營業務 及註冊 成立日期
武漢金融港開發 (70%)	<ul style="list-style-type: none"> • 武漢金融港開發於註冊成立後由湖北省科投全資擁有。 • 於2012年5月11日，武漢光谷聯合藉增資人民幣140,000,000元收購武漢金融港開發的70.0%股權。 <p>由於上述增資，武漢金融港開發已分別由武漢光谷聯合及湖北省科投擁有70.0%及30.0%權益。</p>	物業開發 2011年 12月5日
節能科技園公司 (70%)	<ul style="list-style-type: none"> • 節能科技園公司於註冊成立後由湖北省科投全資擁有。 • 於2012年5月9日，武漢光谷聯合藉增資人民幣140,000,000元收購節能科技園公司的70.0%股權。 <p>由於上述增資，節能科技園公司已分別由武漢光谷聯合及湖北省科投擁有70.0%及30.0%權益。</p>	物業開發 2011年 12月8日

以往，我們收購初始由國有企業擁有的若干股權。該等股權包括武漢聯合置業的10%股權、武漢光谷軟件園公司的100%股權及武漢美生的50%股權（統稱「股權」）。本集團直接向武漢聯合置業的國有股東收購武漢聯合置業10%股權，而餘下股權則向首先自其各自的國有股東收購該等股權的其他人士購得。其各自的國有股東首次轉讓股權（「該等轉讓」）時，已向武漢相關地區的地方機關取得批文。然而，於該等轉讓當時並無對該等股權進行估值，且該等轉讓亦無在指定交易中心進行掛牌出售程序，上述兩項均為監管國有資產轉讓的相關規則規定的手續（「不合規事宜」）。

根據《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》及《企業國有資產評估管理暫行辦法》，倘國有資產轉讓不符合適用中國法律或法規，國有資產監督管理機構有權要求轉讓方改正有關不合規行為，或尋求法院頒令確認有關轉讓行為無效。

我們已自湖北省國有資產監督管理委員會（「湖北省國資委」）取得日期為2014年3月13日的確認函，確認向本集團的轉讓尚未對國有資產構成任何損失，並已符合中國法律且具法律效力。據本公司中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，湖北省國資委是發出該等確認的適當及主管機關。

據本公司中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，達成相關規定（包括完成及進行規管國有資產轉讓的相關規則所規定估值及掛牌出售程序）是轉讓人的責任，而承讓人毋須對有關不合規行為負責。中國法律顧問進一步表示，本集團將不會因不合規事宜而被處以任何其他罰款。

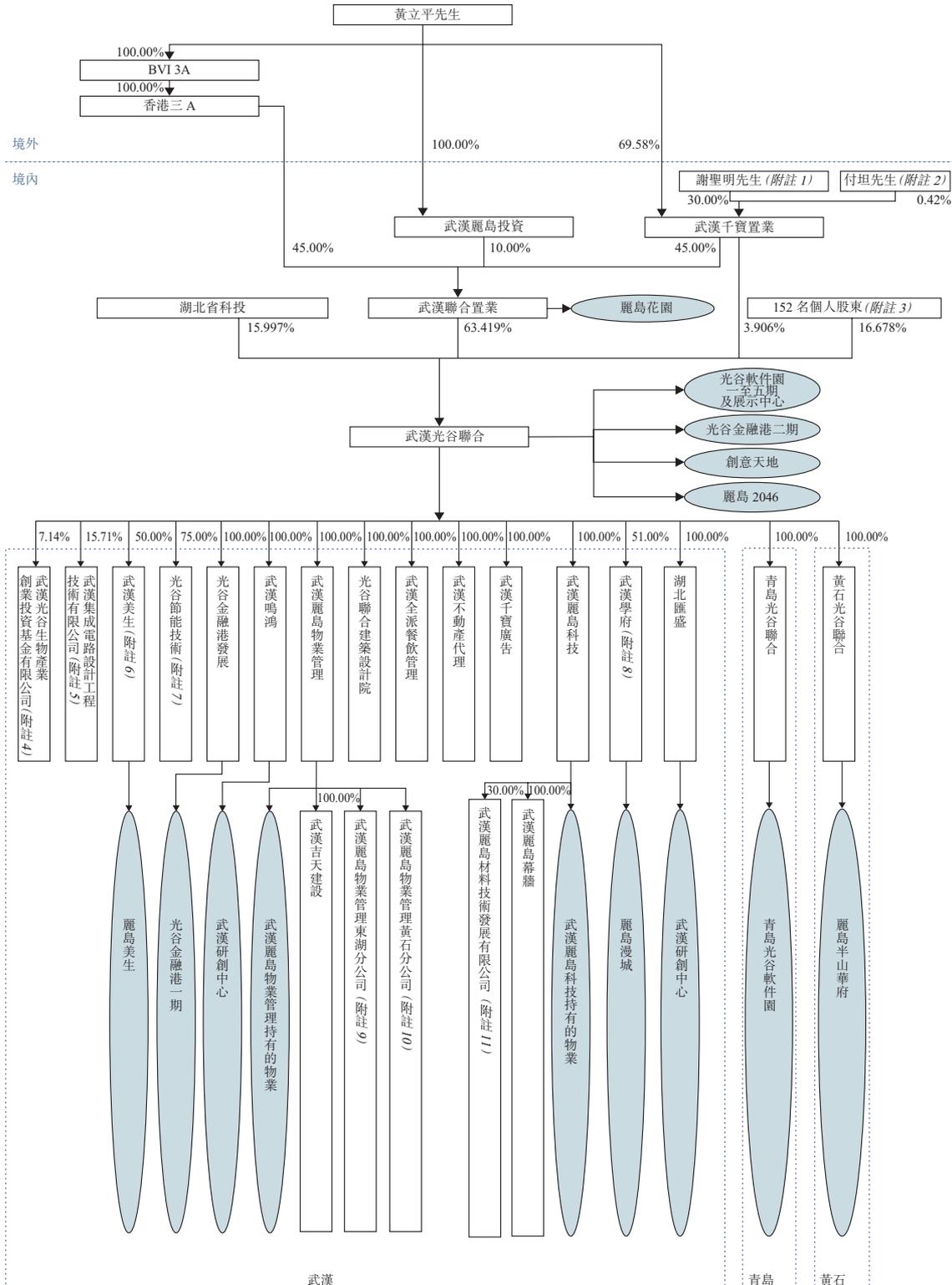
據我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，除上文所披露者外，所有上述收購事項已根據中國法律取得必要的批文及／或辦妥必要的登記手續。

出售武漢科諾生物科技

武漢科諾生物科技股份有限公司*（「武漢科諾生物科技」）是於1999年4月23日在中國註冊成立的有限責任公司。我們於2005年4月28日向武漢東湖高新收購生物農藥製造公司武漢科諾生物科技，而作為專注於產業園開發及運營的戰略工作的其中一環，我們於2011年11月17日經公平磋商後按一般商業條款向一名獨立第三方出售我們於武漢科諾生物科技的所有股權。於往績記錄期間，武漢科諾生物科技於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度產生及應佔的利潤分別為人民幣5.4百萬元、人民幣35.8百萬元及零。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－經營業績」分節。

重組

下圖載列本集團緊接重組前的企業及股權架構以及我們於聯營公司、合營企業及投資的權益：



附註：

- (1) 謝聖明先生為黃立平先生的姑父。
- (2) 付坦先生為黃立平先生的妻弟。
- (3) 152名個人股東為我們的僱員。有關進一步詳情，請參閱本節「— 重組 — 境內重組 — 收購武漢光谷聯合」分節。
- (4) 武漢光谷生物產業創業投資基金有限公司*的其餘10.00%、35.71%、14.28%、14.29%及18.57%股權分別由武漢光谷創投基金管理有限公司*、武漢新創創業投資有限公司*、兩名獨立第三方、湖北省科投及湖北省科投的附屬公司武漢光谷生物產業基地建設投資有限公司*持有。
- (5) 武漢集成電路設計工程技術有限公司*的其餘42.77%、24.22%及17.30%股權分別由華中科技大產業集團有限公司*、武漢火炬科技投資有限公司*及湖北省科投的附屬公司武漢東湖新技術開發區生產力促進中心*持有。
- (6) 武漢美生的其餘50.0%股權由天津美通發展有限公司持有。
- (7) 光谷節能技術的其餘20.0%及5.0%股權分別由武漢高新熱電股份有限公司*及一名獨立第三方持有。
- (8) 武漢學府的其餘49.0%股權由武漢東湖高新持有。
- (9) 武漢麗島物業管理東湖分公司*為武漢麗島物業管理的分公司，於2011年3月14日在中國成立。
- (10) 武漢麗島物業管理黃石分公司*為武漢麗島物業管理的分公司，於2007年8月29日在中國成立。
- (11) 武漢麗島材料技術發展有限公司*的其餘70.0%股權由我們的僱員持有。

為籌備全球發售，我們自2012年2月起進行一系列重組步驟，藉以就上市確立及精簡企業架構，並促進增長及擴張戰略。重組涉及的主要步驟概述如下。

境內重組

收購武漢聯合置業

緊接重組前，武漢聯合置業分別由香港三A、武漢麗島投資及武漢千寶置業擁有45.0%、10.0%及45.0%權益。於2012年2月15日，香港三A與武漢麗島投資訂立股權轉讓協議，據此，香港三A向武漢麗島投資收購武漢聯合置業的10.0%股權，代價為人民幣16,250,000元。同日，香港三A與武漢千寶置業訂立股權轉讓協議，據此，香港三A向武漢千寶置業收購武漢聯合置業的45.0%股權，代價為人民幣14,334,000元。該等收購事項的代價乃參考彼等各自的初始收購成本釐定。由於該等收購事項，武漢聯合置業成為香港三A的全資附屬公司。

收購武漢光谷聯合

緊接重組前，武漢光谷聯合分別由湖北省科投、武漢聯合置業、武漢千寶置業及身為我們僱員的152名個人股東擁有15.997%、63.419%、3.906%及16.678%權益。於2012年2月11日，武漢聯合置業向武漢千寶置業收購武漢光谷聯合的3.906%股權，代價為人民幣8,508,500元。有關代價乃參考武漢千寶置業支付的初始收購成本釐定。由於該收購事項，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業、湖北省科投及152名個人股東擁有67.325%、15.997%及16.678%權益。

2012年2月至2013年5月期間，武漢聯合置業與152名個人股東訂立股權轉讓協議，據此，武漢聯合置業向152名個人股東收購武漢光谷聯合的合共16.678%股權，總代價為人民幣105,876,200元。

在152名個人股東中，有48名個人股東因不再為我們的僱員或需要現金而將彼等於武漢光谷聯合的股權套現，價格如下：(i)就於2008年收購的股權而言，轉讓價為每股人民幣2.88元，有關價格乃參考2010年的股權認購價釐定；及(ii)就於2010年認購的股權而言，轉讓價為每股人民幣3.08元或人民幣3.32元，有關價格乃參考人民幣2.88元的初始認購價以及市場當時通行的利率釐定。

152名個人股東中餘下的104名個人股東（「104名個人股東」）決定繼續持有本集團股權，並於重組後透過一項信託成為我們的股東。有關該信託的詳情，請參閱本節「－重組－境外重組－設立信託」分節。彼等按每股人民幣0.456元⁽²⁾（就於2008年收購的股權而言）及／或每股人民幣2.88元（就於2010年認購的股權而言）的價格，向武漢聯合置業轉讓彼等各自於武漢光谷聯合的全部或部分⁽¹⁾股權，有關價格乃根據實際／初始收購成本得出。

由於上述股權轉讓，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業及湖北省科投擁有84.003%及15.997%權益。

湖北省科投為國有企業，於2005年7月成立。於2013年5月10日，相關政府機關批准湖北省科投將其於武漢光谷聯合的15.997%股權掛牌出售，條件為代價不得低於人民幣215,000,000元。於2013年7月15日，湖北省科投與武漢聯合置業訂立股權轉讓協議，據此，武漢聯合置業向湖北省科投收購武漢光谷聯合的15.997%股權，代價為人民幣215,000,000元。有關代價乃根據武漢光谷聯合截至2012年5月31日的估值結果得出。該收購事項已於2013年8月22日完成。

於上述收購事項完成後，武漢光谷聯合成為武漢聯合置業的全資附屬公司。

武漢吉天建設的股權轉讓

於2013年5月14日，武漢光谷聯合向武漢麗島物業管理收購武漢吉天建設的全部股權，代價為人民幣100,000,000元。有關代價乃參考武漢吉天建設當時的註冊資本釐定。

附註：

- (1) 在104名個人股東中，部分股東決定按每股人民幣2.88元（就於2008年收購的股權而言）及／或每股人民幣3.32元（就於2010年認購的股權而言）的價格，將彼等於武漢光谷聯合的部分股權套現。
- (2) 於2008年收購的股權的初始收購成本為每股人民幣1.14元。於2010年8月，武漢光谷聯合就其股東每持有10股現有股份免費發行15股新股份。根據上文所述，於2008年所收購股權的實際收購成本為每股人民幣0.456元。

於2013年6月4日，香港三A向武漢光谷聯合收購武漢吉天建設的75.0%股權，代價為人民幣157,500,000元。有關代價乃根據武漢吉天建設截至2013年5月15日的估值結果得出。

於上述收購事項完成後，武漢吉天建設分別由香港三A及武漢光谷聯合擁有75.0%及25.0%權益。

境外重組

註冊成立英屬處女群島控股公司

AAA Finance於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元的普通股。同日，按面值向黃立平先生發行及配發AAA Finance的100股入賬列為繳足股份。AAA Finance自此由黃立平先生全資擁有。AAA Finance為投資控股公司，預期於上市後用作為黃立平先生設立一項家族信託。

Lidao BVI於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元的普通股。同日，按面值向黃立平先生發行及配發Lidao BVI的100股入賬列為繳足股份。Lidao BVI自此由黃立平先生全資擁有。Lidao BVI為投資控股公司。

Qianbao BVI於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元的普通股。同日，按面值向黃立平先生發行及配發Qianbao BVI的100股入賬列為繳足股份。Qianbao BVI自此由黃立平先生全資擁有。Qianbao BVI為投資控股公司。

註冊成立本公司

於2013年7月15日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。於2013年7月25日，向Reid Services Limited配發及發行一股認購人股份並由其繳足股款，該股股份其後於同日向AAA Finance轉讓。

收購BVI 3A

於2013年8月29日，本公司向黃立平先生收購BVI 3A的全部已發行股本，代價為本公司向AAA Finance配發及發行73,323股股份。

成立科投香港及配發香港三A股份

湖北省科投於2013年7月11日在香港註冊成立科投香港為有限公司，法定股本為人民幣215,000,000元，分為215,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份。科投香港為投資控股公司。

於2013年8月30日，香港三A將其法定股本由1,000,000股增至10,000,000股每股面值1.0港元的股份。

於2013年8月30日，香港三A向科投香港配發及發行190,476股普通股，代價為人民幣215,000,000元。有關代價乃參考武漢聯合置業向湖北省科投收購武漢光谷聯合15.997%股權的代價根據訂約方公平磋商後釐定。

由於有關配發，香港三A分別由BVI 3A及科投香港擁有約84.0%及約16.0%權益。

設立信託

Hengxin PTC於2013年8月12日在英屬處女群島註冊成立為私人信託股份有限公司。於2013年8月13日，Hengxin PTC向黃立平先生配發及發行一股入賬列為繳足股份。根據日期為2013年9月13日的信託契據，一項以Hengxin PTC為信託人的信託於2013年9月13日設立（「信託」）。同日，本公司向Hengxin PTC發行及配發10,679股股份，Hengxin PTC代表104名個人股東及為彼等的利益持有該等股份，總代價為人民幣49,820,400元。有關代價乃參考武漢聯合置業就104名個人股東轉讓彼等各自於武漢光谷聯合的股權向彼等支付的初始代價釐定。根據本公司採納的計劃規則（經管理委員會根據信託契據及計劃規則作出修訂），104名個人股東出售彼等各自於股份的權益的權利須遵守若干限制。詳情請參閱本招股章程附錄七「D. Hengxin PTC信託」分節。

收購香港三A的16.0%股權

於2013年9月13日，本公司透過BVI 3A向科投香港收購香港三A的16.0%股權，代價為人民幣215,000,000元。有關代價乃參考科投香港就香港三A的15.997%股權所支付的初始代價根據訂約方公平磋商後釐定。本公司向科投香港配發及發行15,997股股份以換取其於香港三A的股權。因此，香港三A由BVI 3A全資擁有。

AAA Finance向Lidao BVI及Qianbao BVI轉讓股份

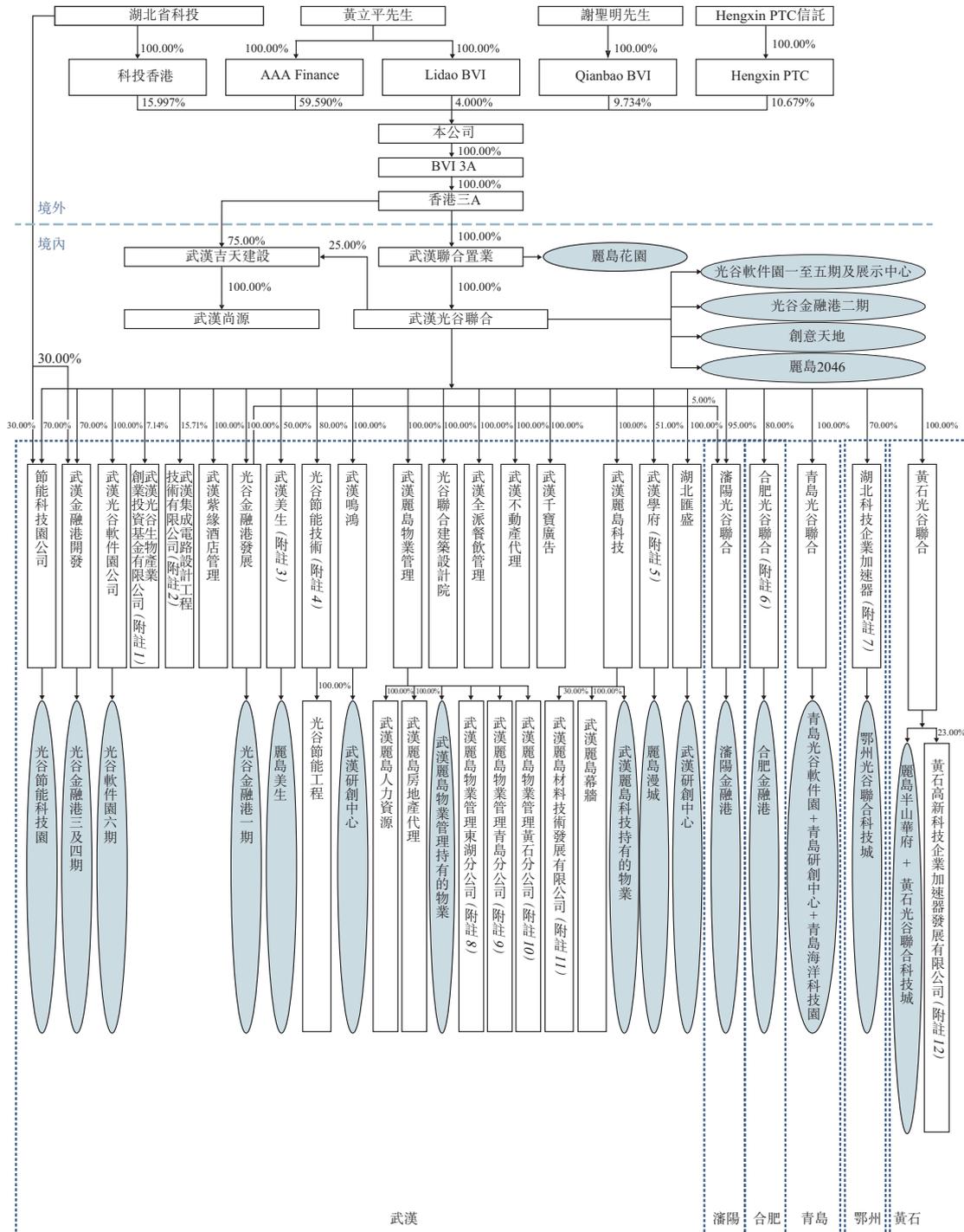
於2013年9月13日，AAA Finance分別按面值向Lidao BVI及Qianbao BVI轉讓4,000股股份及9,734股股份。

於2013年9月16日，黃立平先生向謝聖明先生轉讓Qianbao BVI的100股股份，代價為人民幣6,852,750元。有關代價乃參考我們透過武漢千寶置業向謝聖明先生收購武漢聯合置業及武漢光谷聯合的股權所支付的成本釐定。

歷史、重組及集團架構

於上述收購事項完成後，Qianbao BVI由謝聖明先生全資擁有。

於上述重組步驟完成後，本集團的企業及股權架構以及我們於聯營公司、合營企業及投資的權益如下：

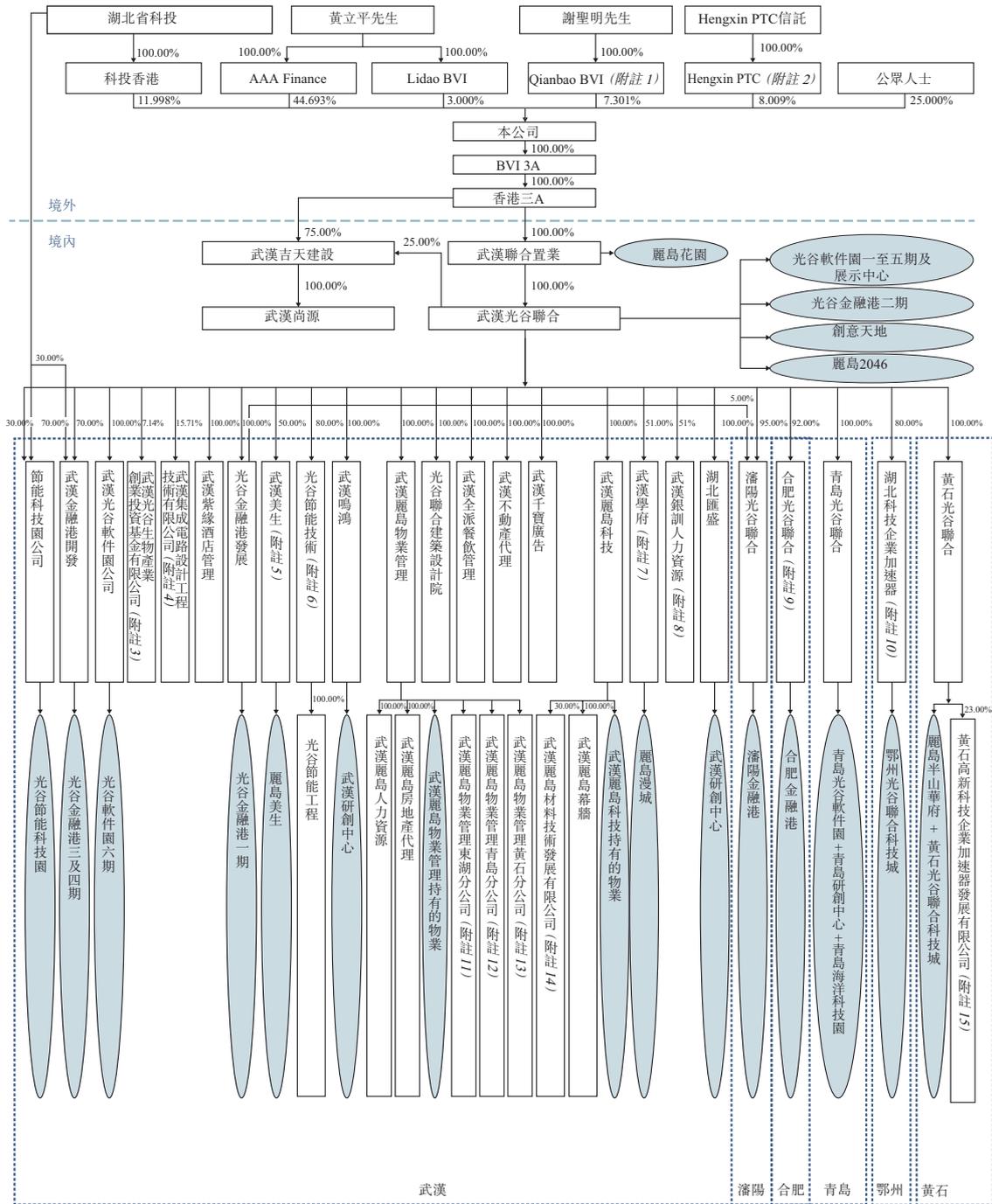


附註：

- (1) 武漢光谷生物產業創業投資基金有限公司*的其餘10.00%、35.71%、14.28%、14.29%及18.57%股權分別由武漢光谷創投基金管理有限公司*、武漢新創創業投資有限公司*、兩名獨立第三方、湖北省科技及湖北省科投的附屬公司武漢光谷生物產業基地建設投資有限公司*持有。
- (2) 武漢集成電路設計工程技術有限公司*的其餘42.77%、24.22%及17.30%股權分別由華中科技大產業集團有限公司*、武漢火炬科技投資有限公司*及湖北省科投的附屬公司武漢東湖新技術開發區生產力促進中心*持有。
- (3) 武漢美生的其餘50.0%股權由天津美通發展有限公司持有。
- (4) 光谷節能技術的其餘20.0%股權由武漢高新熱電股份有限公司*持有。
- (5) 武漢學府的其餘49.0%股權由武漢東湖高新持有。
- (6) 合肥光谷聯合的其餘20.0%股權由上海京兆奧喜投資中心*持有。
- (7) 湖北科技企業加速器的其餘20%及10%股權分別由湖北省高新技術產業投資有限公司*及一名獨立第三方持有。
- (8) 武漢麗島物業管理東湖分公司*為武漢麗島物業管理的分公司，於2011年3月14日在中國成立。
- (9) 武漢麗島物業管理青島分公司*為武漢麗島物業管理的分公司，於2012年8月23日在中國成立。
- (10) 武漢麗島物業管理黃石分公司*為武漢麗島物業管理的分公司，於2007年8月29日在中國成立。
- (11) 武漢麗島材料技術發展有限公司*的其餘70.0%股權由我們的僱員持有。
- (12) 黃石高新科技企業加速器發展有限公司的其餘30.00%、23.00%、23.00%及1.00%股權分別由湖北黃金山科技園投資有限公司、黃石光谷激光技術有限公司、黃石金禾工貿有限公司及黃石高新技術創業服務中心持有。

歷史、重組及集團架構

下圖載列本集團於全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使）的企業及股權架構以及我們於聯營公司、合營企業及投資的權益：



附註：

- (1) 謝聖明先生為黃立平先生的姑父，並非黃立平先生的聯繫人，亦非本公司就《香港上市規則》而言的主要股東，其於股份的權益將計入公眾持股量。

- (2) 董事胡斌先生及陳惠芬女士分別為該信託的70,320,000股股份及10,950,000股股份的受益人，相當於本公司分別1.758%及0.274%股權。就《香港上市規則》而言，Hengxin PTC被視為胡斌先生及陳惠芬女士的聯繫人，其持有的股份將不會計入公眾持股量。
- (3) 武漢光谷生物產業創業投資基金有限公司*的其餘10.00%、35.71%、14.28%、14.29%及18.57%股權分別由武漢光谷創投基金管理有限公司*、武漢新創創業投資有限公司*、兩名獨立第三方、湖北省科投及湖北省科投的附屬公司武漢光谷生物產業基地建設投資有限公司*持有。
- (4) 武漢集成電路設計工程技術有限公司*的其餘42.77%、24.22%及17.30%股權分別由華中科技大產業集團有限公司*、武漢火炬科技投資有限公司*及湖北省科投的附屬公司武漢東湖新技術開發區生產力促進中心持有*。
- (5) 武漢美生的其餘50.0%股權由天津美通發展有限公司持有。
- (6) 光谷節能技術的其餘20.0%股權由武漢高新熱電股份有限公司*持有。
- (7) 武漢學府的其餘49.0%股權由武漢東湖高新持有。
- (8) 武漢銀訓人力資源於2014年1月2日（即重組完成後之日）註冊成立。武漢銀訓人力資源的其餘49%股權由武漢盈端智管理顧問有限公司*持有。
- (9) 於2014年3月5日（即重組完成後的日期），武漢光谷聯合訂立股權轉讓協議，向上海京兆奧喜投資中心收購合肥光谷聯合12%股權，代價為人民幣12百萬元。於2014年3月7日，合肥光谷聯合於地方國家工商管理總局地方分局完成上述股權轉讓的登記。因此，武漢光谷聯合擁有合肥光谷聯合92.0%的權益。合肥光谷聯合的其餘8.0%股權由上海京兆奧喜投資中心*持有。
- (10) 武漢光谷聯合於2013年11月25日（即完成重組後翌日）藉增資人民幣50百萬元進一步認購湖北科技企業加速器的股權。因此，湖北科技企業加速器由武漢光谷聯合擁有80.0%權益。湖北科技企業加速器的其餘13.33%及6.67%股權分別由湖北省高新技術產業投資有限公司*及一名獨立第三方持有。
- (11) 武漢麗島物業管理東湖分公司*為武漢麗島物業管理的分公司，於2011年3月14日在中國成立。
- (12) 武漢麗島物業管理青島分公司*為武漢麗島物業管理的分公司，於2012年8月23日在中國成立。
- (13) 武漢麗島物業管理黃石分公司*為武漢麗島物業管理的分公司，於2007年8月29日在中國成立。
- (14) 武漢麗島材料技術發展有限公司*的其餘70.0%股權由我們的僱員持有。
- (15) 黃石高新科技企業加速器發展有限公司的其餘30.00%、23.00%、23.00%及1.00%股權分別由湖北黃金山科技園投資有限公司、黃石光谷激光技術有限公司、黃石金禾工貿有限公司及黃石高新技術創業服務中心持有。

中國政府批准

併購規定

於2006年8月8日，商務部、中國證監會及國家外匯管理局等六個中國監管機構聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），以規管外國投資者併購境內企業，該規定於2006年9月8日生效。根據併購規定，在以下情況下外國投資者須取得必要的批准：(i)其購買境內企業的股權或認購境內企業增資，使該境內企業變更為外商投資企業；或(ii)其設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或其協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產（「受規管活動」）。本節描述的重組步驟（「重組步驟」）並不涉及任何受規管活動。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，外商投資企業併購境內企業受《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》以及有關外商投資企業境內投資的其他規定規管，而外國投資者併購外商投資企業則受《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》以及有關外商投資及外商投資企業投資者股權變更的其他規定規管，只有上述規定未有涵蓋的事項才會參照併購規定處理。由於武漢聯合置業於併購規定生效日期前已變更為外商投資企業，故此我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知我們，併購規定不適用於我們的重組。

國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2005年10月21日制訂並於2005年11月1日生效的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「國家外匯管理局75號文」），境內居民通過境外特殊目的公司（「特殊目的公司」）以其持有的境內企業資產或權益在境外進行股權融資（包括可轉換債融資），應向外匯管理局地方分局申請辦理境外投資外匯登記手續。完成境外融資後，境內居民可以根據商業計劃書或招股章程載明的資金使用計劃，將應在境內安排使用的資金調回境內。境內居民按規定辦理境外投資外匯登記及變更手續後，可向特殊目的公司支付利潤、紅利、清算、轉股、減資等款項。特殊目的公司發生增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立、長

期股權或債權投資、對外擔保等重大資本變更事項且不涉及返程投資的，境內居民應於重大事項發生之日起30日內向外匯局申請辦理境外投資外匯登記變更或備案手續。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，黃立平先生已於2013年8月28日按國家外匯管理局75號文規定向國家外匯管理局湖北分局辦理境外投資外匯登記手續。

概覽

我們從事開發及運營產業主題鮮明的大型產業園。根據中國房地產10強研究組⁽¹⁾，我們位列「2013中國產業地產品牌價值TOP10」之一。由於各行各業的企業對產業園需求極為殷切、產業轉型升級及結構調整的政府政策、城鎮化水平提高以及中小企發展及業務創新的帶動，中國市場化產業園市場於1990年代末至2000年間興起，並一直增長迅猛。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於中國所有市場化產業園開發商及運營商中位列第二位。

我們的營商模式

物業開發

在武漢、青島及鄂州，我們已開發多主題產業園組合並成為產業園開發領域的市場翹楚。根據我們在武漢開發及運營大型產業園所累積的行業知識、開發實力以及運營專長，我們於其他目標城市複製自身的產業園開發營商模式。我們近期已開始在黃石開發產業園項目。我們亦預期將於瀋陽及合肥著手開發產業園項目，並擬進一步拓展至北京、上海、西安、重慶及天津等目標城市。我們順應產業集群趨勢開發產業主題鮮明的產業園，為大量新興高速增長產業的企業提供解決方案，滿足其商務空間、運營環境、產業配套設施以及多元化商業運營服務方面的需求。我們的大型產業園的主題遍及多元化產業，其中包括軟件開發、服務外包、金融後台服務、數據中心、研發、信息技術、生物科技、醫療器械、新材料、節能、環保、海洋科技及文化創意產業。

我們主要順應產業集群趨勢從事開發大型、產業主題產業園，並為客戶創造價值。我們積極追蹤分析目標產業領先企業在選址、商務空間及運營環境方面的需求，

附註：

- (1) 中國房地產10強研究組由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院組成。

並向選定的企業提供具競爭力的條款，招攬彼等進駐我們旗下的產業園設立業務。我們相信，該等領先企業的存在可進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關全產業價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐我們旗下的產業園。由於我們旗下產業園內的企業及公司位置接近，可因彼此之間增進互動及知識交流、分享和商業協同效應而獲益，加上我們的產業園內某些產業專門資源、人才、技術訣竅及專長高度集中，繼而有利於提高生產力及業務創新能力，而我們的產業園內由此產生的生產及商業活動可進一步促進地方經濟的增長。我們一般的方針為發展產業主題產業園，一般不會嚴格要求彼等必須從事符合相關產業園鮮明主題的若干業務。

我們的大型主題產業園於協助我們經營業務所在城市的地方政府實現地方產業結構轉型升級、推動中小企及創業公司發展及業務創新、增進及改善城市功能，並將該等產業園所在地及周邊地區轉型為新市中心的政策措施方面擔當重要角色。地方政府經常向我們提供優惠待遇並協助我們招攬公司在旗下產業園建立據點。

我們致力開發定制物業及特色均可滿足客戶個別要求的產業園，並就此具備雄厚實力。我們對目標產業及相關產業中的領先企業在選址、商務空間及運營環境方面的需要積極進行廣泛市場研究。我們在項目早期全力開展銷售及營銷，並在開發全過程中力求與客戶緊密合作，並引導客戶改良產業園項目設計以及定制特色，務求確保充分滿足個別客戶的具體需求。

因應我們的目標城市地方城鎮發展規劃，我們開發的住宅項目通常毗鄰我們的產業園開發項目並起互補作用，進而開發產城一體的大型項目。往績記錄期間及截至2013年12月31日，我們及合營企業有三個竣工住宅項目，即武漢的麗島漫城及麗島美生一期以及黃石的麗島半山華府，並有兩個開發中住宅項目，即武漢的麗島2046及麗島美生二期。該等麗島美生項目（一期及二期）均由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發。住宅項目的標準開發流程與產業園項目大致相若。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－物業開發－住宅物業開發流程」分節。憑藉在理解中國新城鎮化趨勢方面所洞悉的遠見卓識，我們已協助地方政府將旗下大型產業園所在地段及周邊地區開發為新城市中心，繼而為城市新居民提供更多就業機會及產城一體的社區環境。

其他業務活動

我們亦從事多項其他商業運營及活動，各項均為我們的產業園開發及運營業務整體不可分割及不可或缺的一部分，並為我們的營業額及利潤作出貢獻。該等商業運營及活動包括：

- **為進駐旗下產業園的公司提供商業運營服務。**我們為進駐旗下產業園的企業提供多元化商業運營服務，以便利其商業運營及節省運營成本。除物業管理及運營服務外，我們的商業運營服務亦包括相關區域能源供應系統及服務、人力資源及培訓服務。此外，我們提供配套設施（包括公寓、酒店、食堂、企業服務中心、會議中心及僱員活動中心）、提供團膳、物業代理及廣告代理服務，並舉辦體育賽事及休閒活動，以順應客戶的業務需求以及其僱員的社交及其他需求。
- **建造合同。**我們向旗下產業園以及第三方擁有的物業開發項目的客戶提供樓宇外部及室內範圍裝飾及裝修方面的建設服務。
- **物業租賃。**我們在旗下產業園內從事物業租賃，並戰略性持有及出租提供配套服務的若干物業以及適合作一般商務用途的辦公物業，以期產生經常性租金收入。我們通常在預期投資物業可為旗下產業園的物業保值及增值以及依循業務戰略改善投資物業組合時，決定持有該等物業，以期產生經常性租金收入。我們計劃在未來三至五年內將投資物業的比例增至約10%；並於其後進一步增至約20%。因此，我們將增持旗下產業園內的配套設施（包括食堂、公寓及酒店）及一般商務用途辦公物業作為投資物業。我們亦將以多個品牌開發及運營酒店，以提升我們的盈利能力及豐富收入基礎。
- **為第三方擁有的產業園提供開發管理服務。**作為戰略規劃的一環，我們選擇性地以地方政府及領先企業為主要對象，向其自置的地標式或其他大型產業園提供項目規劃及開發管理服務。透過該等服務，我們僅需小量資本支出，便可累積大量專業知識，同時鞏固開發及運營大型產業園的實力，提升在產業園開發領域的品牌認知度，與相關地方政府及領先企業發展長期關係、建立人才儲備，並有機會接洽其產業園內的企業及公司並了解其資料，該等企業及公司或會成為我們現有或未來產業園中具吸引力的潛在

業 務

客戶。隨著我們與相關地方政府緊密合作以順應地方城市及產業發展規劃開發旗下產業園、就由相關地方政府擁有的大型產業園向彼等提供開發管理服務、與彼等合作以吸引地方政府所倡導產業內的領先企業、中小企及創業公司在我們旗下產業園內設立業務，以及在部分目標城市於產業發展及相關政策事宜方面向彼等提供協助，我們於過往已與相關地方政府發展長期關係。地方政府一直就我們開發以其推動產業為重心的產業園在多方面向我們提供扶持措施及優惠待遇，並已在我們致力招攬潛在客戶於我們旗下產業園設立業務時向我們提供協助。

憑藉我們在產業園開發運營方面的雄厚實力及政府的優惠政策，我們一直戰略性拓展業務及改善經營業績。往績記錄期間，我們產生的營業額源自出售旗下產業園及住宅項目的物業、商業運營服務、建造合同、物業租賃以及開發管理服務。下表說明我們於所示期間按經營分部劃分的營業額：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	估總額 營業額 人民幣 千元	百分比	估總額 營業額 人民幣 千元	百分比	估總額 營業額 人民幣 千元	百分比	估總額 營業額 人民幣 千元 (未經審核)	百分比	估總額 營業額 人民幣 千元	百分比
物業開發	647,635	82.1%	1,171,429	83.4%	1,431,893	79.0%	495,567	70.2%	853,254	75.1%
產業園項目	473,514	60.0%	727,138	51.8%	1,362,218	75.2%	432,671	61.3%	847,453	74.6%
住宅項目	174,121	22.1%	444,291	31.6%	69,675	3.8%	62,896	8.9%	5,801	0.5%
商業運營服務	61,175	7.8%	89,098	6.3%	131,331	7.2%	86,409	12.2%	105,497	9.3%
建造合同	48,977	6.2%	107,658	7.7%	195,056	10.8%	93,594	13.3%	142,531	12.6%
物業租賃	8,199	1.0%	11,927	0.8%	17,635	1.0%	10,874	1.5%	17,613	1.6%
開發管理服務	22,812	2.9%	25,057	1.8%	36,099	2.0%	19,627	2.8%	16,171	1.4%
總額	788,798	100.0%	1,405,169	100.0%	1,812,014	100.0%	706,071	100.0%	1,135,066	100.0%

業 務

我們的項目

我們一直受惠於目標城市優質產業園日益殷切的客戶需求、產業轉型升級及結構調整的政府政策、城鎮化水平提高以及中小企的發展及業務創新。於往績記錄期間及直至2013年12月31日，我們及我們的合營企業已於武漢、青島及鄂州落成11個產業園項目，並於武漢及黃石落成三個住宅項目。

下表載列截至2013年12月31日我們持有的項目概覽。

項目	城市	地盤面積	總建築面積	可售建築面積	本集團	
					物業市值	應佔物業市值
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
竣工項目	武漢、青島、 鄂州、黃石	1,430,928 ⁽¹⁾	2,249,006 ⁽¹⁾	1,884,555 ⁽¹⁾	2,962,700 ⁽¹⁾	2,925,779 ⁽¹⁾
開發中項目	武漢、青島、 鄂州、黃石	621,351 ⁽²⁾	1,059,634 ⁽²⁾	872,276 ⁽²⁾	3,432,100 ⁽²⁾	3,419,680 ⁽²⁾
規劃作未來 開發項目	武漢、青島、 鄂州、瀋陽、 合肥	1,816,536	5,379,162	4,246,314	6,793,000	5,401,780
潛在開發項目	武漢、青島、 鄂州、黃石、 瀋陽	2,463,806	5,063,151	4,587,343	零	零
總計		6,332,621	13,750,953	11,590,488	13,187,800	11,747,239

附註：

- (1) 分別不包括有關麗島美生一期的地盤面積36,105平方米、建築面積71,203平方米、可售建築面積69,072平方米、物業市值人民幣125.3百萬元及本集團應佔物業市值人民幣62.65百萬元。該等麗島美生項目（一期及二期）均由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發。
- (2) 分別不包括有關麗島美生二期的地盤面積36,067平方米、建築面積80,524平方米、可售建築面積60,298平方米、物業市值人民幣290.9百萬元及本集團應佔物業市值人民幣145.45百萬元。

產業園的產業主題

下表載列我們旗下產業園的名稱及產業主題：

我們的項目	產業主題
武漢	
光谷軟件園	軟件開發及服務外包
光谷金融港	金融後台服務及信息技術
武漢研創中心	研發
創意天地	文化創意產業
節能科技園	節能及新材料
青島	
青島光谷軟件園	軟件開發及服務外包
青島海洋科技園	海洋科技
青島研創中心	研發
其他城市	
瀋陽金融港	金融後台服務及信息技術
鄂州光谷聯合科技城	節能及環保
黃石光谷聯合科技城	生物科技、節能、環保及新材料
合肥金融港	金融後台服務及信息技術

下表載列由地方政府及企業擁有而由我們提供開發管理服務的第三方產業園的名稱及鮮明的產業主題：

第三方產業園項目	產業主題
武漢國家生物產業創新基地	生物科技
武漢高科醫療器械園	醫療器械
武漢未來科技城	戰略性新興產業
中國電子新能源（武漢）研究院	新能源

競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢可令我們在市場開展有力競爭：

作為2013年中國第二大市場化產業園開發商及運營商，我們於開發及運營大型主題產業園方面經驗豐富且實力雄厚。

根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們為中國第二大市場化產業園開發商及運營商。我們已開發多主題產業園組合並為武漢、青島及鄂州產業園開發領域的市場翹楚。我們以開發大型主題產業園為重心，並已就此累積豐富經驗及專業知識。我們產業主題鮮明的產業園為來自各行各業的企業提供解決方案，滿足其商務空間、運營環境、產業配套設施以及多元化運營服務方面的需求。我們的大型產業園的主題遍及多元化產業，其中包括軟件開發、服務外包、金融後台服務、數據中心、研發、信息技術、生物科技、醫療器械、新材料、節能、環保、海洋科技及文化創意產業。我們在交付主題產業園項目及服務方面實力雄厚而專業知識豐富，加上對相關產業透徹了解，對目標城市的競爭對手構成極高的入行門檻。我們主要順應產業集群趨勢從事大型、產業主題產業園開發，並受惠於地方政府多方面的優惠待遇及扶助，當中包括客戶開發及旗下產業園的融資籌措。

我們屢獲殊榮，足證我們的品牌及設計、開發及運營大型多主題產業園的雄厚實力備受國家及地方政府、行業協會及領先研究機構推許。根據中國房地產10強研究組，我們位居「2013中國產業地產品牌價值TOP10」之一。作為對光谷軟件園的認同，我們於2012年11月獲中國房地產業協會頒發地位崇高的廣廈獎，該獎項是一年一度表彰少數中國優秀地標式物業開發項目的殊榮。我們亦於2013年8月獲中國房地產報頒發「中國房地產產業地產標杆企業」殊榮，以認可我們的市場領先地位。我們在開發運營大型、多主題產業園方面的聲譽、往績以及專長均鞏固我們作為武漢、青島及鄂州領先市場化產業園開發商及運營商的核心競爭優勢。

縱向一體化營商模式輔以雄厚實力及資源，締造成功往績，並成功複製至目標城市的產業園開發項目。

作為中國市場化產業園開發商及運營商中的先行者，我們自進入產業園開發領域後累積深厚行業經驗，並打造集全方位的產業園設計、開發及運營於一體的營商模式。我們於開發具有定制物業及特色的產業園以及為客戶提供多元化商業運營服務及售後服務方面實力雄厚。

我們致力開發定制物業及特色均可滿足客戶個別要求的產業園，並就此具備雄厚實力。我們進行廣泛的市場研究，並根據所預期的客戶需求以及其他考慮因素，戰略性選擇目標城市的大面積地塊。在開發流程中，我們根據相關產業的一般特點、行業標準及公司的建設要求，進行項目規劃及準備產業園的整體設計。我們在項目早期全力開展銷售及營銷，並在開發全過程中力求與客戶緊密合作，並引導客戶改良產業園項目設計以及定制特色，務求確保充分滿足個別客戶的具體業務需求。此外，由於我們一般根據相關協議的節點進度表分期收取購買價的付款，與其他類型的開發項目比較，定制開發項目可自早期開發階段起實現財務回報。

我們為進駐旗下產業園的企業提供多元化商業運營服務及售後服務，以便利其商業運營及節省運營成本。除物業管理及運營服務外，我們為產業園內的企業提供相關區域能源供應系統及服務、人力資源及培訓服務。我們的商業運營服務亦包括政府聯絡及專業諮詢等企業職能。此外，我們在旗下產業園提供多項配套設施（包括公寓、酒店、食堂、企業服務中心、會議中心及僱員活動中心）、提供團膳、物業代理及廣告代理服務，並舉辦體育賽事及休閒活動。我們的商業運營服務順應產業園內企業的業務需求以及其僱員的個人需求。我們的商業運營服務已為旗下產業園增值及提高其吸引力，並增強客戶忠誠度。

憑藉標準化的開發流程、文檔記錄編製及產品模塊，我們已將營商模式應用到開發產業主題各異的產業園，以在目標城市複製成功經驗。繼光谷軟件園取得成功後，我們亦在武漢多個產業園開發項目成功複製營商模式。我們積極進行廣泛市場研究，並戰略性選擇客戶對產業園需求殷切及產業園開發的准入壁壘及風險較低的潛在目標城市。就各潛在目標城市而言，我們對地方政府政策、地方產業及城鎮發展規劃、可

供使用地塊位置以及我們的目標產業當中的領先地方企業的業務擴張計劃進行進一步深入分析，以物色具合適地塊而我們可發揮自身競爭優勢及開發旗下主要類型產業園的目標城市。建基於我們在武漢開發及運營大型產業主題產業園所累積的行業知識、開發實力以及運營專長，我們於其他目標城市複製我們有關產業園開發的營商模式。尤其是，我們已於該等城市開發各個主要類型的產業園，即金融港、軟件園、研創中心（以研發以及信息技術相關產業為重心）以及科技城（以戰略性新興產業為重心）。由於我們的產業園與地方發展規劃同步，並已經或預期將對地方產業結構轉型升級及推動地方經濟增長貢獻良多，地方政府通常就我們在當地開發項目在多方面向我們提供優惠待遇，並協助我們招攬目標產業的領先地方企業及其他公司在旗下產業園設立據點。青島光谷軟件園及鄂州光谷聯合科技城已獲地方政府選定為優先開發項目。我們戰略性地擴展至武漢以外的其他目標城市，於2013年7月開始預售鄂州光谷聯合科技城一期1.1區的物業，並已與客戶就青島光谷軟件園一期1.3至1.4及1.5區的物業訂立定制協議。有關進一步討論，請參閱本招股章程「概要－近期發展」分節。我們近期已開始在黃石發展業務項目。我們進一步預期於2014年上半年在青島、鄂州、瀋陽及合肥著手開發其他產業園項目。此外，我們的戰略規劃是打造遍及全國的版圖，作為其中一環，我們擬進一步拓展至北京、上海、西安、重慶及天津等中國多個全國性或地區性經濟中心。

旗下產業園與中國政府推動產業結構調整和轉型升級的國家發展戰略同步，對「新型城鎮化」發展以及中小企的發展及業務創新貢獻良多，令我們得以受惠於有利的政府政策。

我們的大型、多主題產業園與推動產業結構調整及轉型升級的國家發展戰略同步。中國政府已在「十二五規劃」(2011-2015)中提出優先開展產業結構調整和轉型升級，並以此作為刺激國內增長及調整中國產業結構戰略工作的一環。我們的產業園主要以中國政府倡導的高速增長的新興產業為重心。憑藉中國中央及地方政府的扶助，該等產業內的不少公司已經並將繼續出現高速業務增長及擴張，因而對我們的產業園產生極為殷切的需求。此外，根據我們對政府政策（其中包括《產業結構調整指導目錄》）的透徹了解，我們積極進行主要針對以下三大範疇的產業研究和分析：傳統產業結構調整和轉型升級；戰略性新興產業（其中包括生物科技、新能源、節能環保、新材料及新一代信息技術）；及創新產業（其中包括電子商務、雲計算、移動辦公系統及

信息安全)。此外，我們亦已在部分目標城市於產業發展及相關政策事宜向地方政府提供協助，並應地方政府要求向其提供相關研究材料。此舉進而令我們可根據目標市場地方政府的產業及經濟發展政策規劃及開展產業園開發。

此外，我們的一體化開發項目對目標城市的城鎮化發作出重大貢獻。隨著國家經濟進一步發展，中國生活水平持續提高，中國政府日益體會到新型城鎮化的重要性和必要性，新型城鎮化不僅是民眾遷居新城鎮地區，更重要的是能夠解決其就業、社會地位提升以及改善生活環境等方面的多重需要。為此，中國政府新一屆領導層近期倡導「新型城鎮化」理念，以期實現產業現代化、優化資源配置及推動國內經濟增長等目標。作為中國市場化產業園開發商及運營商中的先行者，我們具備洞悉中國新城鎮化趨勢的遠見卓識。我們招攬眾多公司進駐我們旗下的產業園設立業務，而該等公司為城市新居民提供職位。我們的大型開發項目進一步實現產城一體，並提供安穩而可持續發展的城鎮社區，滿足彼等的各種社交及其他需求。此外，我們一直協助地方政府將旗下大型產業園所在地段及周邊地區開發為新城市中心，繼而為城市新居民提供更多就業機會及產城一體的社區環境。我們的產業園開發項目不設圍欄或其他不對外開放範圍，一律對公眾人士開放，因而與周邊地區共融，形成新市中心，並促進目標城市地方經濟的可持續增長。

我們的產業園亦對目標城市的中小企發展及業務創新貢獻良多。國家及地方政府均已頒佈法律法規，以為中小企發展營造有利的政策環境。與此同時為海外歸來的人才成立並以高速增長、新興產業為重心的創業公司提供優惠待遇及措施。近年中小企出現高速增長，而中小企在數目及規模上同告增長，製造了極為殷切的產業園需求。為把握有關需求，我們已開發武漢研創中心及青島研創中心，兩者均主要充當大量中小企的孵化及發展基地。此外，我們在旗下產業園向中小企提供多項優惠及商業運營服務（例如租金補貼及協助進行專利申請及科技創新基金申請），以支持其發展及業務創新。

我們已選定我們認為在經濟增長、城鎮發展以及中小企的增長及業務創新方面均極具潛力的目標城市，從而掌握產業園的預期客戶需求、政府優惠政策及城鎮化提高的優勢。根據鼎韜⁽¹⁾的資料，武漢、青島、瀋陽及合肥均位列未來外包產業增長最為迅猛的中國十大城市。憑藉我們在武漢成功開發大型、多主題產業園的良好往績，加上在其他目標城市據點穩固，我們已具備充分條件，可望受惠於該等城市的持續產業及經濟發展、城鎮化以及中小企的增長及業務創新，以及地方政府的優惠政策及其他扶助措施。

我們一直發展高質素、多元化及具忠誠度的客戶群，並與客戶建立長期戰略關係。

我們一直發展規模龐大、多元化及具忠誠度的客戶群，並與客戶維持深厚的關係。與住宅客戶比較，產業園客戶對商務空間、運營環境、周邊公司、行業配套設施以及商業運營服務的要求更為複雜。我們積極追蹤分析目標產業領先企業的相關需要，並向選定的企業提供具競爭力的條款，招攬彼等進駐我們旗下的產業園設立業務。該等領先企業的存在繼而進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關產業全價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐我們旗下的產業園。我們的大型多主題產業園已吸引高質素、多元化客戶，當中包括最具規模或其他領先跨國公司、中國藍籌企業、中小企及創業公司。由於我們在持續交付符合客戶具體需求的產業園方面往績卓著，我們已與客戶建立長期戰略關係。

進駐我們旗下產業園的公司中不乏知名跨國企業和各行各業的翹楚。我們長期客戶中的全球領先企業及中國藍籌企業包括施耐德電氣、交通銀行股份有限公司*、中國光大銀行股份有限公司*及緯創資通股份有限公司等全球500強企業，泰康人壽保險股份有限公司*及國華人壽保險股份有限公司*等中國500強企業，以及博彥科技股份有限公司*等全球服務外包100強公司。該等領先企業的進駐令我們旗下產業園的物業增值，並可進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關產業全價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐我們旗下的產業園。

附註：

- (1) 鼎韜總部位於天津，在上海及美國設有辦事處，是中國外包及技術市場的獨立研究及諮詢服務提供商。

我們的產業園亦作為大量高速增長中小企的孵化及發展基地。該等公司在我們的產業園內成立其據點之初，不少業務尚在初期始創階段。我們一直致力協助該等客戶在我們的產業園內物色適合的租購辦公空間。隨著該等公司業務持續增長及擴張，我們將進一步協助其解決擴大辦公空間的需求及其他業務需要。我們相信，在該等客戶的業務增長及發展的整個過程中，彼等已對我們形成極高的忠誠度，並料應在我們的產業園內購置更大面積的新辦公空間以應付業務擴充所需。

此外，透過以地方政府及領先企業為對象，向其自置的地標式及其他大型產業園提供開發管理服務，我們與彼等建立長期關係，並有機會接洽其產業園內的企業及公司並了解其資料，該等企業及公司或會成為我們現有或未來產業園中具吸引力的潛在客戶。我們與武漢市政府合夥開發管理多個大型開發項目，包括光谷生物城中的武漢國家生物產業創新基地及武漢高科醫療器械園。另外，武漢中原電子集團有限公司*已選用我們作為其位於武漢未來科技城的大型產業園的開發商及運營商。

我們相信，我們可憑藉與現有客戶的深厚關係將其轉化為回頭客。我們根據客戶回饋和潛在需求，並因應政府優惠政策持續開發以新產業或領域為重心的產業園，並拓展至新城市。我們預期，視乎業務需求，旗下現有產業園內的客戶及我們提供開發管理服務的第三方產業園內的企業，料應成為我們在新市場針對相關產業開發的產業園的客戶。此外，我們相信，順應「產業集群」趨勢，旗下現有產業園內的企業及公司亦料將向上游供應商及下游客戶推介我們的開發項目，並協助吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關產業全價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐我們旗下的新產業園。

土地儲備戰略性選址、大面積、質素高而收購成本較低，為我們的持續增長提供有力支持。

我們以經濟增長潛力優厚及對產業園需求極為殷切的二三線富裕城市為目標。我們已戰略性選址中國多個高速增長的城市收購質素高且面積大的土地儲備。截至最後實際可行日期，我們及我們的合營企業於武漢、青島、瀋陽、合肥、黃石及鄂州擁有總建築面積約7,183,744平方米的土地儲備，並已就此取得相關土地使用權證或簽訂相關土地出讓合同或收取有關土地使用權競標的確認函但尚未取得土地使用權證。

我們的業務享有低成本土地儲備成本較低的優勢。為實現可持續規模經濟效益，我們的大型產業園需要質量如一的優質大面積地塊。在我們進軍目標城市時，我們與地方政府緊密合作，確保我們的產業園與地方發展及分區規劃同步，並獲地方政府全力扶助，以及與彼等訂立項目框架、合作或投資協議。我們相信，在目標城市已購入的大面積地塊具備成本及地利方面的競爭優勢。截至2013年12月31日，通過公開招拍掛出讓方式的總購地成本約為人民幣24億元，而平均購地成本約為每平方米人民幣395元（按截至2013年12月31日通過公開招拍掛出讓方式的總購地成本除以相關項目地上物業的總可售建築面積）。由於我們的產業園已經或預期將對地方產業結構轉型升級及推動地方經濟增長貢獻良多，地方政府通常就我們在當地開發項目在多方面向我們提供優惠待遇（包括基礎設施配套費用減免及優惠稅收政策）及扶助。此舉保障我們的盈利能力，並提高我們應對因市況變動而產生的潛在物業價格波動的能力。

我們的土地儲備，加上強大的執行能力，為我們的可持續增長提供支持。為盡量減低運營風險，我們不會依賴任何單一購地渠道，而是透過多種渠道建立土地儲備，當中包括招拍掛、向現有土地權益持有人購買，以及投資於持有土地權益的項目公司。我們預期可繼續以合理成本將土地儲備維持於最佳規模，以支持未來三至五年的增長。此外，從購地到產生營業額一般為期兩至三年。我們已建立快速開發項目的強大執行能力。我們可更高效地運用營運資金及其他資源，維持穩健利潤率及更有效應對不斷變化的市況。

我們的管理層團隊經驗豐富、願景清晰、胸懷企業家精神，與本公司及股東的利益密切相關、同步一致，加上主要股東為國有企業的獨有股權架構，造就競爭優勢。

我們的高級管理層團隊已合作逾十年，在發展和運營成功的物業開發公司方面往績卓著。創辦人黃董事長於中國房地產業積逾16年經驗。中國國務院已向黃先生發放特殊專家津貼，以表彰其對中國醫療和護理行業發展的重大貢獻。管理層團隊的其他成員在房地產業的平均經驗亦近16年。我們的管理層團隊成員兼具多個行業的專長。行業專業經驗、遠見及多元化的背景令我們得以提供切合各行各業客戶需求的產品及服務。此外，管理層團隊的遠見卓識和企業家精神引領我們開發以新興、高速增長產業為重心的產業園。管理團隊也協助我們與政府機關、行業領先企業、主要客戶、供應商及其他市場參與者建立深厚關係。

此外，自2008年以來，我們一直受惠於與我們的主要股東，國有企業湖北省科技之間的策略性關係。我們的國有主要股東為我們的業務策略提供全面支持，並在促進我們與政府機關之間的溝通及建立深厚關係方面發揮重要作用，也協助我們與戰略夥伴及特選客戶建立互惠關係。我們亦受惠於該公司致力奉行透明企業管治標準及審慎理財政策，進而令我們可為股東、客戶及僱員創造重大價值。

我們奉行審慎業務擴充及財務管理戰略，並致力於在穩健業務增長與財務穩定性之間維持戰略平衡。有鑑於此，我們相信應能繼續把握戰略性市場機遇，同時亦能有效管理流動資金及其他業務風險。

我們亦已實施全方位管理政策，藉以招募、培養及挽留資質出眾的員工支持長期可持續增長。僱員是我們業務的最寶貴資產，並將繼續為我們的成功作出重大貢獻。高級管理層及其他僱員於2007年成為本集團股東，彼等的利益與本公司及股東的整體利益一致。於全球發售完成後（假設並無行使超額配股權），該104名股東（包括13名高級管理層成員）將透過一項信託（Hengxin PTC信託）合共持有我們股本中共計約8.009%權益。作為對我們的人才招募及挽留戰略以及管理政策的肯定，北京大學及中國知名招聘及人力資源管理公司智聯招聘（Zhaopin.com）自2011年至2013年連續三年向我們聯合頒發中國最佳僱主榮譽。

我們的戰略

我們矢志進一步鞏固已於中國產業園開發領域確立的市場領導地位，並將旗下以主題為本的大型開發項目拓展至涵蓋高速增長的新興產業及全新市場領域。為產生理想的利潤及投資回報回饋股東，並推動日後可持續增長，我們擬採取下列戰略：

進一步鞏固產業園開發的市場領導地位，持續在高速增長的目標城市複製我們的營商模式，並建立全國性市場版圖

我們擬於具可持續增長潛力的高速增長目標城市複製我們的營商模式。我們已開發15個產業主題各異的產業園項目，並是武漢、青島及鄂州產業園開發領域的市場翹楚。我們近期已開始在黃石開發產業園項目。我們亦已於瀋陽及合肥購地作產業園開發，並正進一步拓展至其他目標城市。在我們已與地方政府訂立項目框架、合作或投

資協議的青島、瀋陽、鄂州、黃石及合肥，我們將於開發新項目時繼續複製自身的營商模式。此外，為物色及選定新目標城市，我們計劃就中國城市產業園市場相關增長潛力及未來風險定期審閱業界廣受認同的研究報告。屆時我們將因應一系列因素（其中包括地方經濟規模及增長率、於物業開發的投資、高等院校數目及收生規模）將中國城市進行排名，並於考慮該等因素後挑選排名靠前的城市作為我們的潛在目標城市。就每個潛在目標城市而言，我們將就多項因素（其中包括其地方優惠政府政策、地方產業及城鎮發展規劃、可使用土地的位置、運輸成本、能源供應成本及目標產業領先企業的業務擴張計劃）進行進一步深入分析，為我們的物業開發物色具有合適地塊的目標城市。為提高我們的品牌認知度及鞏固市場翹楚地位，我們有意在中國進軍北京、上海、西安、重慶及天津等其他高速增長城市以及國家或地區經濟中心。

我們已與目標城市的地方政府積極溝通並與該等政府密切合作，以爭取有關政府對我們旗下產業園項目的支持。我們有意根據我們基於自身競爭優勢所制訂的戰略規劃進軍新目標城市。我們預期於2014年在部分新目標城市與地方政府機關訂立項目框架、合作或投資協議。由於我們在武漢、青島及鄂州成功開發及運營大型多主題產業園方面的往績出色，加上我們透徹了解目標城市及旗下產業園項目重心所在的相關產業，我們相信，我們將可在戰略性選址城市成功複製營商模式，在新地域市場分佔大部分市場份額並打造全國性地域版圖。

憑藉我們在產業園開發方面的豐富經驗，我們擬進一步改進標準化開發流程及產品，以期在新目標城市的新開發項目複製營商模式。我們現正進一步提升五大類產業園（即金融港、軟件園、研創中心（以研發以及信息技術相關產業為重心）、創意天地及科技城）的相關標準化開發流程（其中包括選址、項目規劃及設計、建設以及商業運營服務）。我們旨在於運用資金及其他資源方面發揮更大效益，並於抓緊新項目竣工時間的同時維持有效的成本控制。我們相信，隨著開發流程及產品的標準化水平提高，我們應可有效執行業務擴充計劃，從而進一步提高日後的盈利能力。

發揮品牌、經驗及人才優勢，以高速增長的新興產業為重心持續開發增長潛力可觀的產業園

我們有意發揮品牌、經驗、人才及其他競爭優勢，開發以高速增長的新興產業為重心的產業園。憑藉我們對國家及地方產業發展趨勢的遠見卓識以及對遍及各行各業

的領先知名企業需求的透徹了解，我們將戰略性挑選極具增長潛力的高速增長新興產業作為新產業園的主題。我們現正開發以海洋科技產業為重心的青島海洋科技園。此外，我們短期內的計劃是在目標城市開發以各種高速增長的新興產業（包括武漢的電子商務及工程設計、青島的海洋科技及互聯網、瀋陽的智能製造、北京的文化創意產業及互聯網金融、上海的文化創意產業以及西安的智能製造）為重心的多個新增新型產業園。

此外，我們有意根據我們的現有產業園模組開發以新興、高速增長產業為重心的產業園。順應產業集群的發展趨勢，我們產業主題鮮明的大型產業園不僅是為相關產業內的企業，而且是為沿相關產業全價值鏈的供應商及服務提供商而設計，並且已經招攬彼等進駐。於相關產業中的某個子產業或分部或沿相關產業價值鏈中形成並出現產業園開發機遇時，我們可使用現有產業園模組及經驗開發主題重心為有關子產業或分部的新產業園。例如，在運營光谷軟件園時，我們增進了對金融後台服務產業的了解及專業知識，並發現銀行及其他金融機構對後台服務潛在需求極為殷切。因此，我們運用在光谷軟件園積累的經驗及相關產品模組，並成功開發光谷金融港。我們計劃繼續開發以旗下現有產業園所涵蓋產業的某個子產業或分部為重心的該等新產業園，包括數據中心及雲計算相關公司的產業園，原因是我們預見金融後台服務產業對數據存儲及信息處理潛在需求極為殷切。

進一步提高產業園開發及運營方面的雄厚實力並鞏固縱向一體化營商模式

我們有意提高在產業園開發方面的雄厚實力。我們相信，我們向客戶交付優質產業園方面的雄厚實力是成功發展縱向一體化營商模式的基礎。我們旗下的專責開發及服務公司（例如建設方面的武漢吉天建設及樓宇內外裝飾及裝修方面的武漢麗島科技）在產業園開發方面實力雄厚。我們有意進一步提高其他專責開發及服務公司（例如項目設計方面的光谷聯合建築設計院、建設節能項目方面的光谷節能工程以及製造建築部件的武漢麗島幕牆）的實力。我們亦有意沿產業園開發業全價值鏈就顧問、項目規劃及建築監理等有關開發階段成立新公司，以及專門從事市政工程及建設的新公司。我們現正建立項目管控體系，力求各項目流程順暢而考核科學。我們將調配專責人員

主管主要開發階段並進一步改善及精簡開發流程，藉以縮短開發週期，實現更高成本效益。此外，我們現正為旗下物業開發項目實施集中採購體系，並將與供應商及服務提供商建立戰略聯盟，以期降低開發成本及提高營運效率。

此外，我們有意提升商業運營服務的水平並擴大有關範圍。我們現正建立一套具統一標準及規定服務體系，確保我們可向客戶提供貫徹一致的優質服務。我們有意進一步鞏固我們的專責開發及服務公司的服務實力，並擴展相關服務業務的營運規模（包括物業管理及運營服務方面的武漢麗島物業管理、團膳方面的武漢全派餐飲管理、區域能源服務及節能解決方案方面的光谷節能技術以及酒店管理服務方面的武漢紫緣酒店管理）。此外，我們有意將商業運營服務的範圍擴展至全新領域。具體而言，我們擬與第三方電信運營商合作，以為旗下產業園內的客戶提供多元化高速互聯網服務（例如雲計算、移動辦公系統、視像會議及遠程項目監控）及電子商務服務。我們亦有意為客戶提供商業物業管理及企業金融服務，以及為購置創意天地類產業園物業的客戶提供文化及藝術相關服務。

戰略性增持投資物業及開發各類品牌的酒店，以提高盈利能力及豐富收入基礎

我們有意戰略性增持投資物業以提高盈利能力。我們有意增持旗下產業園內的配套設施（包括食堂、公寓及酒店）作為投資物業。該等設施為旗下產業園內的企業及公司提供配套服務，從而將為我們產生經常性收入。隨着備受招攬進駐旗下產業園的企業及公司日益增加，加上周邊範圍進一步開發，預期該等投資物業亦將會升值。此外，我們有意在旗下產業園增持適合用作一般商務用途的辦公物業。部分企業（例如跨國企業的地方業務）傾向租賃我們旗下產業園的辦公物業。此外，眾多業務尚在初期始創階段的小型高速增長公司可能未有足夠財力購買我們產業園內適合他們的辦公場地而因此有意租賃該場地。由於適合作一般商務用途的辦公物業租賃需求極為殷切，且該等租賃物業的財務回報高，我們將可通過增持有關物業提高盈利能力。

我們一直積極推廣旗下多個酒店品牌，包括紫緣（我們的豪華精品酒店品牌）、麗島（我們的一級酒店品牌）及麗緣（我們的標準商務級酒店品牌），並計劃開發適合不同收入水平客戶的酒店。作為我們增持投資物業計劃的一環，我們計劃開發及運營分別位於光谷金融港一期及四期以及創意天地的三間酒店。我們將在其他產業園（其中包括青島光谷軟件園、青島研創中心及青島海洋科技園）把酒店開發流程進一步標準化並加以複製。我們矢志取得及維持多元化收入基礎，以令我們有更大能力應對市況變動可能引致的物業價格波動。

進一步擴大開發管理服務範圍

我們計劃擴大對第三方擁有的產業園提供的開發管理服務的範圍。憑藉我們在開發及運營由地方政府自置的大型產業園項目方面的經驗及專長，我們有意進一步向第三方企業就其產業園提供開發管理服務。除開發及運營該等產業園外，我們的全方位服務亦將包括銷售及營銷該等產業園的竣工物業。此外，我們有意以我們的品牌設計、開發及運營由第三方企業自置的產業園，以協助我們打造品牌和擴大市場影響力。如第三方開發商自置的土地毗鄰我們旗下產業園，通過承接有關合作項目，我們將可對該等產業園的質量、產業主題及客戶行使重大控制權，以確保我們旗下產業園周邊地區有序開發並有利於旗下產業園運營。我們選取潛在項目以提供開發管理服務的條件一般為該項目不會使我們過度投放人力及其他資源，致令我們本身的項目進度及質素受到不利影響，以及我們對與該第三方企業發展長期戰略關係感興趣。我們亦將評估第三方企業自置土地的規模、地點及其他特點，並進一步評估項目於相關地區的潛在影響力及地位，以及我們參與開發及管理該產業園能否大幅提升我們的品牌認知度以及是否有利於我們進軍新市場。

我們的物業開發項目

我們已於目標城市開發及落成產業主題鮮明的產業園及住宅項目。以下地圖說明我們在中國的全國地理覆蓋，以及我們的目標城市和產業園項目所在地：



截至2013年12月31日，我們及我們的合營企業武漢美生擁有處於不同開發階段的35個產業園項目和五個住宅項目。我們將旗下已取得相關土地使用權證或訂立土地使用權出讓合同的物業開發項目分為四類：

- 竣工項目，包括我們已竣工並取得相關政府機關發出相關竣工證明書的物業項目；
- 開發中項目，包括我們已取得相關建築工程施工許可證而已施工但尚未竣工的物業項目；
- 規劃作未來開發項目，包括我們已(a)取得相關土地使用權證，或(b)簽訂相關土地出讓合同或接獲有關土地使用權競標的確認函但尚未取得土地使用權證的物業項目；及

業 務

- 潛在開發項目，包括我們已與有關政府機關訂立項目框架、合作或投資協議，而我們現正辦理領取土地使用權證所需的中國監管手續的物業項目。

下表載列我們的項目分類，以及於本招股章程會計師報告及物業估值報告的相應項目分類：

分類	會計師報告	物業估值報告
<ul style="list-style-type: none"> • 竣工項目 <p>包括我們已竣工並就其收取相關政府機關發出相關竣工證明書的物業項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 持作待售竣工物業 • 投資物業 	<p>第一類 – 本集團於中國持作自用或銷售的物業</p> <p>第四類 – 本集團於中國持作投資的物業（僅包括竣工物業）</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 開發中項目 <p>包括我們已就其收取相關建築工程施工許可證而已動工但尚未竣工的物業項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 開發中物業 – 待售開發中物業 	<p>第二類 – 本集團於中國持有的開發中物業</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 規劃作未來開發項目 <p>包括我們已(a)取得相關土地使用權證，或(b)簽訂相關土地出讓合同或收取有關土地使用權競標的確認函但尚未取得土地使用權證的物業項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 開發中物業 – 持作未來開發的待售物業 • 貿易及其他應收款項 – 持作開發物業預付款項 	<p>第三類 – 本集團於中國持作未來開發的物業</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 潛在開發項目 <p>包括我們已就其與有關政府機關訂立項目框架、合作或投資協議，而我們現正辦理領取土地使用權證所需的中國監管手續的物業項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 資本承擔 	<p>第五類 – 本集團擬於中國收購的物業</p>

業 務

我們的物業開發項目組合

下表載列截至2013年12月31日由本集團及合營企業持有的產業園項目及住宅項目概覽。

項目	項目公司	城市	本集團 應佔 權益	實際／	實際／	實際／	地盤面積 (平方米)	(A)	(B)	已取得 土地 使用權 建築面積 (平方米)	竣工建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)
				估計施工 日期 ⁽¹⁾ (年/月)	估計預售 日期 (年/月)	估計竣工 日期 ⁽²⁾ (年/月)		總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	竣工建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		
I. 竣工項目											
產業園											
1. 光谷軟件園一至四期	武漢光谷聯合	武漢	100%	2001年4月	2004年12月	2010年9月	393,296	508,826	457,360	508,826	
2. 光谷軟件園五期	武漢光谷聯合	武漢	100%	2010年1月	2010年11月	2013年11月	37,925	238,893	183,098	238,893	
3. 光谷軟件園六期	武漢光谷軟件園公司	武漢	100%	2010年10月	2011年8月	2012年12月	28,677	100,106	80,290	100,106	
4. 光谷軟件園展示 中心一期	武漢光谷聯合	武漢	100%	2008年10月	2009年2月	2009年12月	8,946	1,570	1,570	1,570	
5. 光谷軟件園展示 中心二期	武漢光谷聯合	武漢	100%	2012年8月	不適用 ⁽¹³⁾	2013年12月	19,798	26,319	20,717	26,319	
6. 光谷金融港一期	光谷金融港發展	武漢	100%	2009年6月	2010年5月	2012年9月	145,856	275,913	256,098	275,913	
7. 光谷金融港二期B1-B-20棟	武漢光谷聯合	武漢	100%	2011年8月	2011年12月	2013年11月	139,463	335,429	263,809	335,429	
8. 武漢研創中心一期	武漢鳴鴻	武漢	100%	2011年12月	2012年6月	2012年12月	70,500	43,236	41,350	43,236	
	湖北匯盛	武漢	100%	2011年12月	2012年5月	2012年12月	31,359	18,091	17,681	18,091	
9. 武漢研創中心二期	湖北匯盛	武漢	100%	2012年9月	2013年7月	2013年8月	65,800	53,353	43,316	53,353	
10. 青島光谷軟件園 一期1.1及1.5區	青島光谷聯合	青島	100%	2012年7月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2013年12月	49,652	80,664	64,265	80,664	
11. 鄂州光谷聯合科技城一期 1.1區D2-D3 及D5-D6組團	湖北科技企業 加速器	鄂州	80%	2013年5月	2013年7月	2013年12月	73,414	53,452	53,452	53,452	
小計							<u>1,064,686</u>	<u>1,735,852</u>	<u>1,483,006</u>	<u>1,735,852</u>	
住宅／商業物業											
12. 麗島漫城	武漢學府	武漢	51%				94,432	158,876	144,473	158,876	
- 住宅			51%	2008年7月	2009年4月	2011年12月		152,201	137,798	152,201	
- 商業			51%	2008年7月	2009年4月	2010年12月		6,675	6,675	6,675	
13. 麗島半山華府	黃石光谷聯合	黃石	100%				122,261	148,271	148,271	148,271	
- 住宅			100%	2006年3月	2006年12月	2010年6月		118,575	118,575	118,411	
- 商業			100%	2006年8月	2007年9月	2010年6月		29,696	29,696	29,860	
小計							<u>216,693</u>	<u>307,147</u>	<u>292,744</u>	<u>307,147</u>	
其他物業											
14. 北港工業園第一部分	武漢麗島物業管理	武漢	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	3,083 ⁽¹⁵⁾	3,083 ⁽¹⁵⁾	3,083 ⁽¹⁵⁾	
15. 北港工業園第二部分	武漢麗島科技	武漢	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	3,683	3,683	3,683	
16. 麗島花園第一部分	武漢聯合置業	武漢	100%	不適用	不適用	不適用	149,549	198,119	198,119	198,119	
17. 麗島花園第二部分	武漢麗島物業管理	武漢	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	1,122	1,122	1,122	
小計							<u>149,549</u>	<u>206,007</u>	<u>206,007</u>	<u>206,007</u>	
小計							<u>1,430,928</u>	<u>2,249,006</u>	<u>1,981,757</u>	<u>2,249,006</u>	
由合營企業持有的住宅物業											
18. 麗島美生一期 ⁽¹⁷⁾	武漢美生	武漢	50%	2011年7月	2012年5月	2013年9月	36,105	71,203	68,399	71,203	

已標註各欄之間的關係：(A) = (C) + (D) + (E) + (F) + (G)

(B) = (C) + (D) + (E) + (F)

業 務

實測 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	(C)	(D)	(E) 可售建築面積 ⁽⁶⁾			(F)	(G)	已產生開發 成本 ⁽¹¹⁾ (人民幣 百萬元)	未來開發 成本 ⁽¹¹⁾⁽¹²⁾ (人民幣 百萬元)	物業市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告所 採用的 物業編號
	持作 本公司 自用的 建築面積 (平方米)	不可售 及不可 租賃建築 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	已售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾ (平方米)	可售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可租賃 建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾ (平方米)	地下 建築 面積 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾ (平方米)				
511,490	143	1,495	435,071	-	1,214	19,437	51,466	1,155.0	-	929.4	1及31
234,846	-	3,523	160,859	-	18,716	-	55,794	592.2	-	-	-
101,543	-	270	61,065	-	18,954	-	19,817	349.5	-	-	-
1,515	-	-	-	-	1,570	-	-	15.1	-	-	-
-	8,620	-	-	-	12,097	-	5,602	124.1	-	-	-
266,666	12,293	4,104	224,266	-	10,875	4,561	19,815	743.7	-	389.1	2及32
289,904	-	8,334	227,504	24,745	3,226	-	71,620	811.5	-	-	-
42,752	-	-	9,942	11,160	20,248	-	1,887	131.3	-	232.9	6
17,542	-	-	5,233	4,303	8,146	-	410	80.4	-	95.1	5
52,489	3,058	-	-	-	40,259	-	10,036	154.1	-	346.9	5
80,646	-	-	-	24,060	40,205	-	16,399	260.2	-	560.9	13
53,452	-	-	10,987	11,667	30,799	-	-	47.6	-	128.5	12
<u>1,652,845</u>	<u>24,114</u>	<u>17,726</u>	<u>1,134,927</u>	<u>75,935</u>	<u>206,309</u>	<u>23,998</u>	<u>252,846</u>	<u>4,464.7</u>	<u>-</u>	<u>2,682.8</u>	<u>-</u>
161,401	-	636	141,499	124	1,822	392	14,403	445.6	-	22.9	3及33
154,725	-	124	135,728	124	1,822	-	14,403	426.7	-	-	-
6,676	-	512	5,771	-	-	392	-	18.9	-	-	-
150,035	-	1,189	130,165	164	1,291	15,462	-	326.6	-	159.5	11及37
120,002	-	440	117,269	-	866	-	-	261.6	-	-	-
30,033	-	749	12,896	164	425	15,462	-	65.0	-	-	-
<u>311,436</u>	<u>-</u>	<u>1,825</u>	<u>271,664</u>	<u>288</u>	<u>3,113</u>	<u>15,854</u>	<u>14,403</u>	<u>772.2</u>	<u>-</u>	<u>182.4</u>	<u>-</u>
3,546	1,248	-	-	-	-	2,298	-	不適用	-	20.6	7及34
3,683	2,023	-	-	-	-	1,661	-	不適用	-	22.0	8及35
198,119	-	-	191,197	-	不適用 ⁽¹⁶⁾	6,922	-	510.0	-	44.6	9及36
1,122	-	-	-	-	1,122	-	-	不適用	-	10.3	10
<u>206,470</u>	<u>3,271</u>	<u>-</u>	<u>191,197</u>	<u>-</u>	<u>1,122</u>	<u>10,881</u>	<u>-</u>	<u>510.0</u>	<u>-</u>	<u>97.5</u>	<u>-</u>
<u>2,170,751</u>	<u>27,385</u>	<u>19,551</u>	<u>1,597,788</u>	<u>76,223</u>	<u>210,544</u>	<u>50,733</u>	<u>267,249</u>	<u>5,746.9</u>	<u>-</u>	<u>2,962.7</u>	<u>-</u>
72,620	-	744	57,997	6,274	4,801	-	2,804	210.6	-	125.3	4

業 務

項目	項目公司	城市	本集團 應佔 權益	實際/ 估計施工 日期 ⁽¹⁾	實際/ 估計預售 日期	實際/ 估計竣工 日期 ⁽²⁾	地盤面積 (平方米)	(A)	(B)
								總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	已取得 土地 使用權 建築面積 (平方米)
II. 開發中項目									
產業園									
1. 光谷金融港二期B21-B30棟	武漢光谷聯合	武漢	100%	2012年9月	2013年12月	2014年11月	91,848	179,592	139,262
2. 創意天地一期	武漢光谷聯合	武漢	100%	2012年2月	2014年3月	2016年1月	193,900	389,255	309,508
3. 青島光谷軟件園一期1.3至1.4區	青島光谷聯合	青島	100%	2013年4月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2014年12月	79,615	122,972	95,424
4. 鄂州光谷聯合科技城一期1.1區	湖北科技	鄂州	80%	2013年7月	2014年3月	2014年3月	42,665	50,586	50,586
	C7-C9組團	企業加速器							
5. 黃石光谷聯合科技城一期	黃石光谷聯合	黃石	100%	2013年10月	2013年12月	2015年11月	175,337	190,600	190,600
小計							<u>583,365</u>	<u>933,005</u>	<u>785,380</u>
住宅物業									
6. 麗島2046	武漢光谷聯合	武漢	100%	2012年8月	2014年5月	2015年10月	37,986	126,629	114,351
小計							<u>621,351</u>	<u>1,059,634</u>	<u>899,731</u>
由合營企業持有的住宅物業									
7. 麗島美生二期 ⁽¹⁷⁾	武漢美生	武漢	50%	2012年10月	2013年5月	2014年11月	36,067	80,524	60,298

已標註各欄之間的關係： $(A) = (C) + (D) + (E) + (F) + (G)$
 $(B) = (C) + (D) + (E) + (F)$

業 務

	(C)	(D)	(E) 可售建築面積 ⁽⁸⁾			(F)	(G)	已產生開發 成本 ⁽¹¹⁾	未來開發 成本 ⁽¹¹⁾⁽¹²⁾	物業市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告所 採用的 物業編號
	竣工建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持作 本公司 自用的 建築面積 (平方米)	不可售 及不可 租賃建築 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	已售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾ (平方米)	可售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可租賃 建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾ (平方米)				
	-	8,862	-	92,456	37,944	-	40,330	309.7	327.9	712.8	14
	-	15,296	69	-	294,143	-	79,746	833.5	925.7	1,329.9	16
	-	-	-	10,903	84,521	-	27,548	156.2	240.2	352.4	20
	-	-	-	-	50,586	-	-	47.8	46.7	62.1	19
	-	2,000	-	-	188,600	-	-	69.8	436.5	357.4	18
	-	<u>26,158</u>	<u>69</u>	-	<u>103,359</u>	-	<u>147,624</u>	<u>1,417.0</u>	<u>1,977.0</u>	<u>2,814.6</u>	-
	-	-	1,228	-	113,123	-	12,278	477.2	299.8	617.5	17
	-	<u>26,158</u>	<u>1,297</u>	-	<u>103,359</u>	-	<u>159,902</u>	<u>1,894.2</u>	<u>2,276.8</u>	<u>3,432.1</u>	-
	-	-	-	48,494	11,804	-	20,226	200.6	81.6	290.9	15

業 務

項目	項目公司	城市	本集團 應佔 權益	實際／	實際／	實際／	地盤面積 (平方米)	(A)	(B)
				估計施工 日期 ⁽¹⁾ (年／月)	估計預售 日期 (年／月)	估計竣工 日期 ⁽²⁾ (年／月)		總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	已取得 土地 使用權 建築面積 (平方米)
1. 光谷金融港三期	武漢金融港開發	武漢	70%	2014年3月	2015年9月	2016年7月	57,431	350,463	-
2. 光谷金融港四期	武漢金融港開發	武漢	70%	2014年9月	2016年3月	2018年5月	91,838	658,333	-
3. 武漢研創中心三期	武漢鳴鴻	武漢	100%	2014年3月	2015年1月	2016年3月	15,115	57,113	50,003
	湖北匯盛	武漢	100%	2014年3月	2015年1月	2016年3月	13,017	57,155	50,003
4. 節能科技園	節能科技園公司	武漢	70%	2014年5月	2015年3月	2020年12月	686,255	2,235,156	-
5. 青島光谷軟件園一期 1.2區	青島光谷聯合	青島	100%	2014年3月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2015年10月	18,366	33,085	28,790
6. 青島光谷軟件園一期 1.6至1.7區	青島光谷聯合	青島	100%	2014年3月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2016年12月	63,563	209,123	170,725
7. 青島海洋科技園一期	青島光谷聯合	青島	100%	2014年10月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2016年4月	150,681	197,050	-
8. 青島研創中心	青島光谷聯合	青島	100%				62,285	148,285	-
			100%	2014年6月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2016年6月	48,072	119,842	-
			100%	2014年9月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2015年10月	14,213	28,443	-
9. 鄂州光谷聯合科技城一期 1.2至1.3區	湖北科技企業 加速器	鄂州	80%	2014年3月	2014年10月	2015年9月	297,013	374,123	336,770
10. 瀋陽金融港一期	瀋陽光谷聯合	瀋陽	100%	2014年4月	2015年4月	2016年9月	246,537	415,431	388,431
11. 合肥金融港	合肥光谷聯合	合肥	92%	2014年7月	2015年1月	2017年2月	114,435	643,845	-
小計							<u>1,816,536</u>	<u>5,379,162</u>	<u>1,024,722</u>

已標註各欄之間的關係： $(A) = (C) + (D) + (E) + (F) + (G)$
 $(B) = (C) + (D) + (E) + (F)$

業 務

	(C)	(D)	(E)			(F)	(G)				物業估值 報告所 採用的 物業編號	
	持作 本公司 自用的 建築面積 ⁽⁴⁾ <i>(平方米)</i>	不可售 及不可 租賃建築 面積 ⁽⁵⁾ <i>(平方米)</i>	可售建築面積 ⁽⁸⁾			可租賃 建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾ <i>(平方米)</i>	地下建築 面積 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾ <i>(平方米)</i>	已產生開發 成本 ⁽¹¹⁾ <i>(人民幣 百萬元)</i>	未來開發 成本 ⁽¹¹⁾⁽¹²⁾ <i>(人民幣 百萬元)</i>	物業市值 <i>(人民幣 百萬元)</i>		
	建築面積 ⁽⁶⁾ <i>(平方米)</i>	預售建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾ <i>(平方米)</i>	已售建築 面積 ⁽⁶⁾ <i>(平方米)</i>	可售建築 面積 ⁽⁶⁾ <i>(平方米)</i>								
	-	6,583	2,074	-	-	249,834	-	91,972	74.0	1,260.6	2,000.3	21
	-	-	-	-	-	496,200	-	162,133	201.6	2,074.2	-	-
	-	-	200	-	-	49,803	-	7,110	15.3	149.4	180.3	24
	-	-	200	-	-	49,803	-	7,152	3.0	162.1	121.8	23
	-	-	3,000	-	-	1,712,420	-	519,736	287.3	5,977.0	2,388.3	22
	-	2,922	-	-	-	25,868	-	4,294	9.7	137.6	444.1	26
	-	-	-	-	-	170,725	-	38,398	30.3	663.1	-	-
	-	6,800	-	-	-	160,250	-	30,000	53.0	694.3	282.7	28
	-	-	-	-	-	116,917	-	31,368	24.1	490.0	140.4	27
	-	-	-	-	-	95,662	-	24,180	21.1	395.4	-	-
	-	-	-	-	-	21,255	-	7,188	3.0	94.6	-	-
	-	-	-	-	-	336,770	-	37,353	53.5	587.0	182.2	25
	-	-	-	-	-	388,431	-	27,000	79.8	1,214.1	575.4	29
	-	-	-	-	-	489,293	-	154,552	169.0	1,893.8	477.5	30
	-	16,305	5,474	-	-	4,246,314	-	1,111,068	1,000.5	15,303.2	6,793	-

業 務

項目	項目公司	城市	本集團 應佔 權益	實際／	實際／	實際／	地盤面積 (平方米)	(A)	(B)
				估計施工 日期 ⁽¹⁾ (年／月)	估計預售 日期 (年／月)	估計竣工 日期 ⁽²⁾ (年／月)		總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	已取得 土地 使用權 建築面積 (平方米)
IV. 潛在開發項目									
1. 青島光谷軟件園二期	青島光谷聯合	青島	100%	2014年10月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2016年6月	113,334	284,214	-
2. 青島光谷軟件園三期	青島光谷聯合	青島	100%	2015年12月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2021年9月	1,000,005	2,369,286	-
3. 青島海洋科技園二期	青島光谷聯合	青島	100%	2015年3月	不適用 ⁽¹⁴⁾	2016年3月	12,145	26,218	-
4. 瀋陽金融港二期	瀋陽光谷聯合	瀋陽	100%	2015年3月	2016年3月	2018年9月	200,001	400,002	-
5. 鄂州光谷聯合 科技城二至三期	湖北科技企業 加速器	鄂州	80%				640,244	827,932	-
- 工業			80%	2015年3月	2015年7月	2017年3月	311,402	535,028	-
- 住宅			80%	2015年10月	2016年10月	2017年9月	328,842	292,904	-
6. 黃石光谷聯合科技城二期	黃石光谷聯合	黃石	100%	2014年9月	2015年6月	2017年3月	145,419	218,100	-
7. 黃石光谷聯合科技城三期	黃石光谷聯合	黃石	100%	2015年3月	2016年3月	2017年5月	167,784	267,800	-
8. 創意天地二期	武漢光谷聯合	武漢	100%	2015年10月	2016年10月	2018年9月	184,874	669,599	-
小計							<u>2,463,806</u>	<u>5,063,151</u>	<u>-</u>
I至IV總計							<u>6,332,621</u>	<u>13,750,953</u>	<u>3,906,210</u>

已標註各欄之間的關係： $(A) = (C) + (D) + (E) + (F) + (G)$
 $(B) = (C) + (D) + (E) + (F)$

業 務

	(C)	(D)	(E) 可售建築面積 ⁽⁸⁾			(F)	(G)		已產生開發 成本 ⁽¹¹⁾	未來開發 成本 ⁽¹¹⁾⁽¹²⁾	物業市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告所 採用的 物業編號
	竣工建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持作 本公司 自用的 建築面積 (平方米)	不可售 及不可 租賃建築 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	已售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾ (平方米)	可售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可租賃 建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾ (平方米)	地下建築 面積 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾ (平方米)				
	-	-	-	-	240,286	-	43,928	-	1,096.4	零	41	
	-	-	-	-	2,000,000	-	369,286	-	7,983.3	零	42	
	-	-	-	-	18,218	-	8,000	-	46.4	零	43	
	-	-	-	-	400,002	-	-	-	1,453.6	零	44	
	-	-	-	-	773,338	-	54,594	-	1,468.7	零	40	
	-	-	-	-	535,028	-	-	-	1,016.6	零	-	
	-	-	-	-	238,310	-	54,594	-	452.1	零	-	
	-	-	-	-	218,100	-	-	-	657.6	零	39	
	-	-	-	-	267,800	-	-	-	725.5	零	-	
	-	-	-	-	669,599	-	-	-	120.0	零	38	
	-	-	-	-	4,587,343	-	475,808	-	13,551.5	零	-	
	<u>2,249,006</u>	<u>69,848</u>	<u>26,322</u>	<u>1,597,788</u>	<u>179,582</u>	<u>9,813,118</u>	<u>50,733</u>	<u>2,014,027</u>	<u>8,641.6</u>	<u>31,131.5</u>	<u>13,187.8</u>	<u>-</u>

附註：

- (1) 實際施工日期指建築工程施工許可證所示我們動工開發某一項目的當日或之後的日期。就規劃作未來開發項目而言，項目的估計施工日期反映我們基於項目現有開發計劃的最佳估計。
- (2) 實際竣工日期指有關某一項目的竣工驗收備案證明日期。就開發中項目及規劃作未來開發項目而言，項目的估計竣工日期反映我們基於項目現有開發計劃的最佳估計。
- (3) 有關各竣工物業的「總建築面積」按我們已取得許可證的該項目的竣工驗收備案證明所提供的數據得出，或在若干情況下則按我們的內部記錄及根據獨立報告作出的估計。各開發中項目的相關「總建築面積」按(i)有關該項目的建築工程施工許可證（我們已就該項目取得許可證但尚未取得竣工驗收備案證明），(ii)有關該項目的建設工程規劃許可證（我們已就該項目取得建設工程規劃許可證但尚未取得建築工程施工許可證），或(iii)我們的內部記錄及估計所提供的數據得出，包括設施的應佔價值。
- (4) 「竣工建築面積」以相關政府部門的房產證、施工及規劃許可證、測量報告或竣工驗收備案證明所提供的數字為基準。
- (5) 物業的「不可售及不可租賃建築面積」包括用作公攤停車位及其他配套設施的若干地上範圍的建築面積。
- (6) 以下資料基於我們的內部記錄及估計：(a)「實測面積」，(b)「已售建築面積」，(c)「預售建築面積」，(d)「可售建築面積」，(e)「可租賃建築面積」，及(f)「地下建築面積」。
- (7) 「可租賃建築面積」指我們為經常性租金收入而持有及租賃的各項投資物業的總建築面積。
- (8) 各竣工項目的「可售建築面積」指我們用於銷售但並未售出的建築面積；各開發中項目的「可售建築面積」指我們指定作銷售的估計建築面積，即根據預售許可證可租或可售的建築面積，或如尚未取得預售許可證，則為我們的內部記錄及估計。
- (9) 「預售建築面積」數字基於內部記錄。物業在簽立具約束力銷售協議時即為預售。
- (10) 物業的「地下建築面積」包括用作車位及其他配套設施（包括貯物室、設備設施及供電站）的若干地庫範圍的建築面積。除麗島花園外，我們概無有關旗下項目的地下車位的產權或土地使用權，惟根據相關施工及規劃許可證及武漢當地一般慣例所擁有的使用權除外。我們擁有麗島花園地下車位的業權。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－經營業績－若干收益表項目說明－營業額－物業開發－車位」分節。
- (11) 以下資料基於我們的內部記錄或估計以及未經審核財務資料：(a)若干項目的已產生開發成本，及(b)未來開發成本。已產生開發成本指截至2013年12月31日各項目產生的所有開發成本，主要包括各項目的土地成本及建築成本。
- (12) 各項目的已產生開發成本及未來開發成本等於項目的總實際／估計開發成本。
- (13) 我們目前大部分營業額自銷售旗下項目物業產生，而截至2013年12月31日，我們並無將光谷軟件園展示中心二期的任何物業用於投資物業。
- (14) 青島市政府並無規定准許就產業園項目預售物業的政策。

- (15) 總建築面積3,083平方米不包括興建防火絕緣構築物的總建築面積。計及該構築物的總建築面積，總建築面積將為3,546平方米。
- (16) 麗島花園項目有93個無建築面積資料的地下車位。
- (17) 往績記錄期間，由於我們僅持有項目公司50%股權，其財務資料並無計入我們的綜合財務報表。

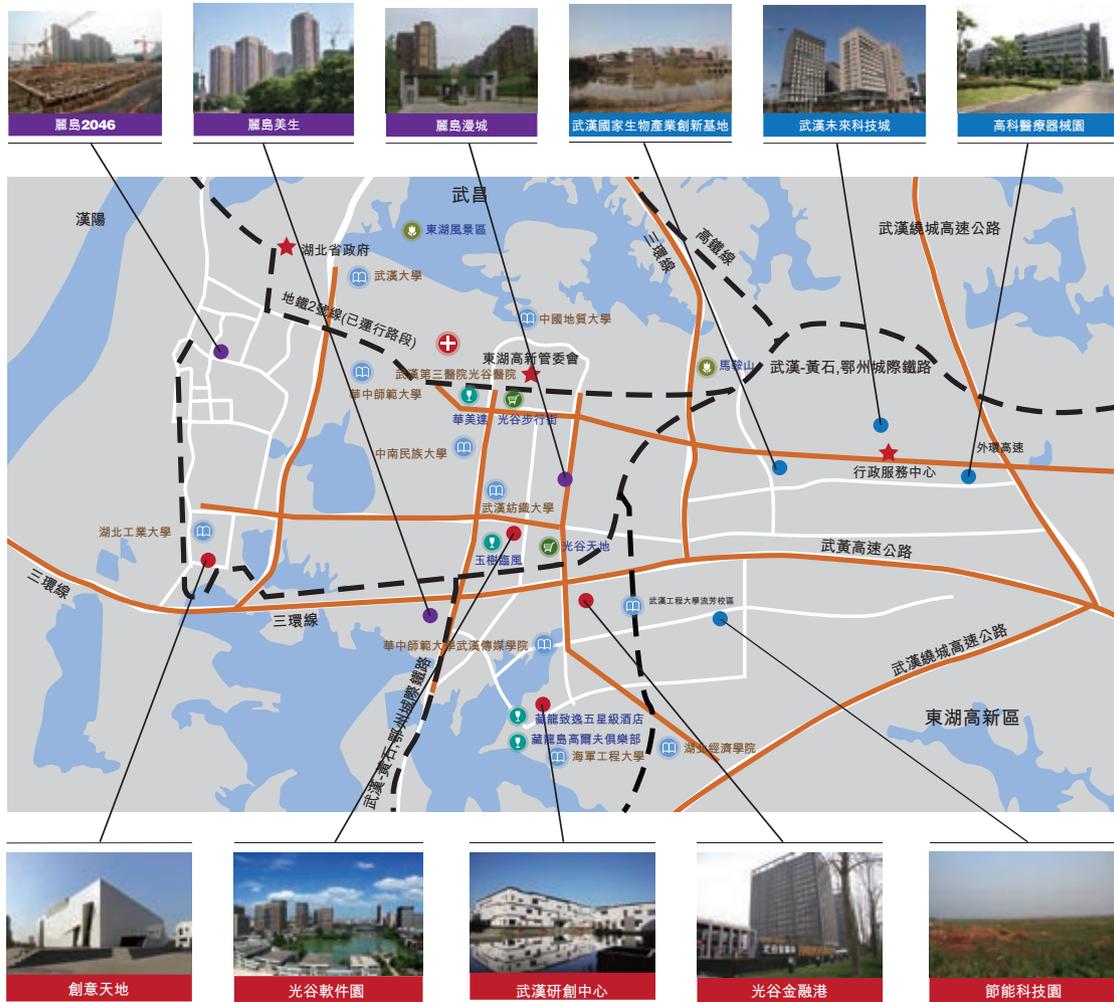
我們的物業項目說明

下文所載為本集團與合營企業開發的35個產業園項目以及我們旗下產業園毗鄰的五個住宅項目的詳細說明。我們的產業園項目目前開發階段各異，計有竣工項目、開發中項目、規劃作未來開發項目及潛在開發項目。有關各竣工項目的開展日期一般指該項目於竣工報告所示的施工日期。若竣工報告並未顯示該日期，則指自地方政府收取的相關批文或許可證顯示的施工日期。就各開發中項目而言，開展日期指實際施工日期。項目開發說明所載的竣工日期按下列基準得出：(i)若有關機關已出具或批准竣工驗收文件，則出具或批准（如適用）有關文件之日被視為項目竣工日期；或(ii)若有關部門尚未出具或批准有關竣工驗收文件，則竣工日期指我們基於當前開發計劃所作的最佳估計。

除我們現有的物業開發項目外，我們現正積極物色在中國增設產業園項目的機遇。根據我們的擴張計劃，我們已與若干地方政府機關訂立多份不具約束力項目框架、合作或投資協議，以示我們對開發該等項目的初步承諾。在我們可取得該等協議擬定地塊的相關土地使用權前，我們須根據相關中國規則及法規進行公開招拍掛出讓程序（視情況而定）及／或取得相關政府批准。因此，不能保證該等協議將可使我們獲得任何土地使用權。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能無法為若干現有物業或日後可能需要收購的物業取得土地使用權」分節。

位於武漢的產業園

以下地圖說明我們截至2013年12月31日位於武漢的項目的地理位置：



- 我們的產業園項目
- 我們的住宅項目
- 我們提供開發管理服務的第三方項目

- ★ 行政/市政府中心
- ⓘ 大學
- 🌳 旅遊景點
- 🏨 酒店

- 🛒 購物區
- ⛑ 醫院
- 高速公路
- ⋯ 鐵路

(1) 光谷軟件園



下表載列截至2013年12月31日光谷軟件園按不同開發階段劃分的概覽。

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積	總建築 面積	可售建築面積			總可售 建築面積	已產生 開發成本	未來 開發成本
	施工日期	預售日期	竣工日期			已售 建築面積	預售 建築面積	可供出售 建築面積			
	(年/月)	(年/月)	(年/月)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
光谷軟件園											
光谷軟件園一至四期	2001年4月	2004年12月	2010年9月	393,296	508,826	435,071	-	1,214	436,285	1,155.0	-
光谷軟件園五期	2010年1月	2010年11月	2013年11月	37,925	238,893	160,859	-	18,716	179,575	592.2	-
光谷軟件園六期	2010年10月	2011年8月	2012年12月	28,677	100,106	61,065	-	18,954	80,019	349.5	-
總計				459,898	847,825	656,995	-	38,884	695,879	2,096.7	-
光谷軟件園展示中心											
光谷軟件園展示中心一期	2008年10月	2009年2月	2009年12月	8,946	1,570	-	-	1,570	1,570	15.1	-
光谷軟件園展示中心二期	2012年8月	不適用	2013年12月	19,798	26,319	-	-	12,097	12,097	124.1	-
總計				28,744	27,889	-	-	13,667	13,667	139.2	-

業 務

光谷軟件園位於東湖新技術開發區，中心設人工湖，湖畔為多幢低層獨立辦公樓，為軟件及其他技術研發、金融後台服務及服務外包領域的跨國公司以及小型高速增長公司提供頂級基建設施，其作為以下各項的平台：(i)歸國留學生創業，(ii)動漫設計和(iii)集成電路設計。光谷軟件園由辦公樓組成，並配備分佈式能源供應站、食堂及酒店等配套設施，成立已久的公司及創業公司均可使用。

光谷軟件園展示中心位於光谷軟件園內。為光谷軟件園內舉行的活動提供接待及展示等功能。光谷軟件園展示中心內設貴賓接待處、會議廳及活動中心。

截至最後實際可行日期，約440間公司已在光谷軟件園設立業務，包括重心為電腦動畫、網絡通訊、信息系統、地理服務、嵌入式模組及其他技術的軟件開發公司、服務外包公司、金融機構，以及信息技術教育服務公司。光谷軟件園的長期進駐企業包括國際商業機器 (IBM)、惠普、愛立信、交通銀行股份有限公司*、招商銀行股份有限公司*、中國光大銀行股份有限公司*、漢口銀行股份有限公司*、銀聯商務有限公司*、華為技術有限公司*、軟通動力信息技術 (集團) 有限公司*、傳神 (中國) 網路科技有限公司*、群碩軟件開發公司*、文思海輝技術有限公司*、泛亞班拿國際運輸代理 (中國) 有限公司、安防科技 (中國) 有限公司*、中鐵二院工程集團有限責任公司*、惠普公司、中國太平洋保險 (集團) 股份有限公司、天平汽車保險股份有限公司、上海益實多電子商務有限公司及江通動畫股份有限公司*。

光谷軟件園分六期建設，而光谷軟件園展示中心分兩期建設。詳情說明如下：

光谷軟件園一至四期－竣工項目



一期



二期



三期



四期

光谷軟件園一至四期佔地地盤面積約393,296平方米，總建築面積約508,826平方米。該項目由我們的全資附屬公司之一武漢光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

光谷軟件園一至四期於2001年4月施工並於2010年9月竣工，建有45幢辦公樓。我們已於2004年12月就光谷軟件園一至四期的436,213平方米建築面積取得預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已出售約435,071平方米建築面積的物業。

光谷軟件園五期－竣工項目



光谷軟件園五期佔地地盤面積約37,925平方米，總建築面積約238,893平方米。該項目由我們的全資附屬公司之一武漢光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

光谷軟件園五期於2010年1月施工並於2013年11月竣工，建有六幢高層研發辦公樓。我們已於2010年11月就光谷軟件園五期的173,424平方米建築面積取得相關預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已出售160,859平方米建築面積的物業。

光谷軟件園六期－竣工項目



光谷軟件園六期佔地地盤面積約28,677平方米，總建築面積約100,106平方米。該項目由我們的全資附屬公司之一武漢光谷軟件園公司全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

光谷軟件園六期於2010年10月施工並於2012年12月竣工，建有五幢辦公樓。我們已於2011年8月就光谷軟件園六期的80,289.93平方米建築面積取得預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已出售約61,065平方米建築面積的物業。

光谷軟件園展示中心一期－竣工項目



光谷軟件園展示中心一期佔地地盤面積約8,946平方米，總建築面積約1,570平方米。該項目由我們的全資附屬公司之一武漢光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

光谷軟件園展示中心一期於2008年10月施工並於2009年12月竣工，建有一幢活動接待及展示大樓。我們已就1,515.08平方米建築面積取得預售許可證。

光谷軟件園展示中心二期－竣工項目



業 務

光谷軟件園展示中心二期佔地地盤面積約19,798平方米，總建築面積約26,319平方米。該項目由我們的全資附屬公司之一武漢光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

光谷軟件園展示中心二期於2012年8月施工並於2013年12月竣工，建有一期展示中心的擴建部分及兩幢新研發辦公樓。

(2) 光谷金融港



下表載列截至2013年12月31日光谷金融港按不同開發階段劃分的概覽。

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積	總建築 面積	可售建築面積				已產生 開發成本	未來 開發成本
	施工日期	預售日期	竣工日期			已售 建築面積	預售 建築面積	可供出售 建築面積	總可售 建築面積		
	(年/月)	(年/月)	(年/月)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
光谷金融港一期	2009年6月	2010年5月	2012年9月	145,856	275,913	224,266	-	10,875	235,141	743.7	-
光谷金融港二期 B1-B20棟	2011年8月	2011年12月	2013年11月	139,463	335,429	227,504	24,745	3,226	255,475	811.5	-
光谷金融港二期 B21-B30棟	2012年9月	2013年12月	2014年11月	91,848	179,592	-	92,456	37,944	130,400	309.7	327.9
光谷金融港三期	2014年3月	2015年9月	2016年7月	57,431	350,463	-	-	249,834	249,834	74.0	1,260.6
光谷金融港四期	2014年9月	2016年3月	2018年5月	91,838	658,333	-	-	496,200	496,200	201.6	2,074.2
總計				526,436	1,799,730	451,770	117,201	798,079	1,367,050	2,140.5	3,662.7

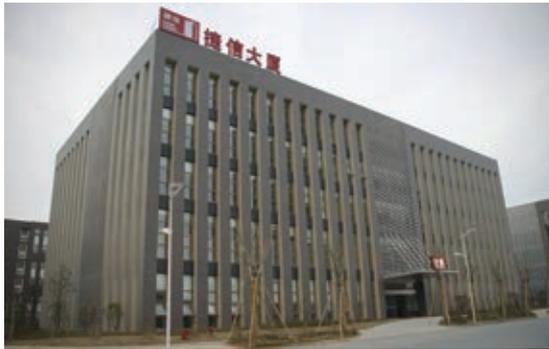
業 務

光谷金融港位於東湖新技術開發區，毗鄰貫通中國南北及東西的兩條運輸幹線京珠高速公路及滬蓉高速公路交匯處。光谷金融港為銀行及金融機構提供一體化、多功能平台，便於客戶使用金融後台服務、信息技術外包服務、業務流程外包服務及其他信息服務。光谷金融港建有綜合性金融後台服務中心，並配備分佈式能源供應站、食堂及康樂中心等配套設施。

截至最後實際可行日期，約130家銀行、金融機構及研發公司已於光谷金融港設立其常規業務。光谷金融港的長期進駐企業包括中國人民銀行*、泰康人壽保險股份有限公司*、國華人壽保險股份有限公司*、太平人壽保險有限公司*、長江證券股份有限公司*、湖北銀行股份有限公司*、九江銀行股份有限公司*、深圳農村商業銀行*、聯發科技軟件（武漢）有限公司*、博彥科技股份有限公司*、捷信消費金融有限公司*、聯想集團、施耐德電氣及咸寧核電有限公司*、中國建設銀行股份有限公司、中國郵政儲蓄銀行、中工武大設計研究有限公司、大禹電氣科技股份有限公司、武漢建築材料工業設計研究院有限公司及康明斯（中國）投資有限公司武漢分公司。

光谷金融港分四期建設。詳情說明如下：

光谷金融港一期 — 竣工項目



光谷金融港一期佔地地盤面積約145,856平方米，總建築面積約275,913平方米，光谷金融港一期由我們的全資項目公司之一光谷金融港發展全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

光谷金融港一期於2009年6月施工並於2012年9月竣工，建有19幢定制研發辦公樓，配備食堂等配套設施，並毗鄰主要運輸網絡。我們已於2010年5月就光谷金融港一期的231,696.75平方米取得預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已出售224,266平方米建築面積的物業。

光谷金融港二期B1-B20棟 – 竣工項目



光谷金融港二期B1-B20棟佔地地盤面積約139,463平方米，總建築面積約335,429平方米，光谷金融港二期B1-B20棟由我們的全資項目公司之一武漢光谷聯合全資擁有及開發。光谷金融港二期B1-B20棟的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

光谷金融港二期B1-B20棟於2011年8月施工並於2013年11月竣工，為從事大規模業務經營的金融機構及公司建有20幢定制高層研發辦公樓。我們已於2011年12月就光谷金融港二期B1-B20棟的204,847平方米建築面積取得預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已售出約227,504平方米建築面積。

光谷金融港二期B21-B30棟－開發中項目



光谷金融港二期B21-B30棟佔地地盤面積約91,848平方米，總建築面積約179,592平方米，光谷金融港二期B21-B30棟由我們的全資項目公司之一武漢光谷聯合全資擁有及開發。光谷金融港二期B21-B30棟的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

光谷金融港二期B21-B30棟於2012年9月施工並預期將於2014年11月竣工，設計為從事大規模業務經營的金融機構及公司建有10幢定制高層研發辦公樓。

光谷金融港三期－規劃作未來開發項目

光谷金融港三期設計是佔地規劃地盤面積約57,431平方米，總規劃建築面積約350,463平方米，光谷金融港三期由我們持有70%股權的項目公司武漢金融港開發全資擁有及開發。根據土地使用權競標確認函，光谷金融港三期的土地使用權用於工業用途。

光谷金融港三期定於2014年3月施工並預期將於2016年7月竣工，設計建有七幢高層研發大樓及一個展示中心。

光谷金融港四期－規劃作未來開發項目

光谷金融港四期設計是佔地規劃地盤面積約91,838平方米，總規劃建築面積約658,333平方米。光谷金融港四期由我們擁有70%股權的項目公司武漢金融港開發全資擁有及開發。根據土地使用權競標確認函，光谷金融港四期的土地使用權用於商業用途。

光谷金融港四期定於2014年9月施工並預期將於2018年5月竣工，設計建有九幢高層大樓，包括一幢酒店大樓、一幢酒店式公寓樓、三幢住宅公寓樓及四幢通用辦公樓，並配備配套設施。

(3) 武漢研創中心



下表載列截至2013年12月31日武漢研創中心按不同開發階段劃分的概覽：

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售建築面積			總可售 建築面積 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
	施工日期 (年/月)	預售日期 (年/月)	竣工日期 (年/月)			已售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)			
武漢研創中心一期	2011年12月	2012年5月	2012年12月	101,859	61,327	15,175	15,463	28,394	59,032	211.7	-
武漢研創中心二期	2012年9月	2013年7月	2013年8月	65,800	53,353	-	-	40,259	40,259	154.1	-
武漢研創中心三期	2014年3月	2015年1月	2016年3月	28,132	114,268	-	-	99,606	99,606	18.3	311.5
總計				<u>195,791</u>	<u>228,948</u>	<u>15,175</u>	<u>15,463</u>	<u>168,259</u>	<u>198,897</u>	<u>384.1</u>	<u>311.5</u>

武漢研創中心位於武漢市江夏區，是我們唯一具備傳統中式建築、庭院及園林特色的產業園。武漢研創中心為研發光電、生物醫藥、新材料及其他戰略性新興產業技術（當中包括生物科技、新材料及新一代信息技術）的中小企及創業公司，以及創意設計類公司提供頂級基建設施。武漢研創中心主要建有低層研發辦公樓、項目展示中心及食堂等配套設施，容積率較低。

截至最後實際可行日期，約30間公司已於武漢研創中心設立業務。武漢研創中心的長期進駐企業包括北京國電藍天節能科技開發有限公司*、湖北中油科昊機械製造有限公司*、武漢德普力電液科技有限公司*、武漢亞利山醫學科技有限公司*、武漢融鑫昌盛生物科技發展有限公司*、武漢普潤傳媒科技股份有限公司*及武漢海晨工控技術有限公司*。

武漢研創中心分三期建設。詳情說明如下：

武漢研創中心一期 – 竣工項目



武漢研創中心一期佔地地盤面積約101,859平方米，總建築面積約61,327平方米，武漢研創中心一期由我們的兩間全資項目公司湖北匯盛及武漢鳴鴻分別擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

武漢研創中心一期於2011年12月施工並於2012年12月竣工，建有34幢研發辦公樓（包括一幢目前指定作項目展示用途的辦公樓）。我們已於2012年5月就武漢研創中心

一期16,877平方米建築面積（由湖北匯盛開發）取得預售許可證，並開始預售該開發項目，而我們已於2012年6月就該項目40,024平方米建築面積（由武漢鳴鴻開發）取得預售許可證，並開始預售該項目。截至2013年12月31日，我們已出售15,175平方米建築面積。

武漢研創中心二期 – 竣工項目



武漢研創中心二期佔地地盤面積約65,800平方米，總建築面積約53,353平方米。武漢研創中心二期由我們的全資項目公司湖北匯盛擁有及開發。項目土地使用權按工業用途出讓，我們其後取得建築工程施工許可證。

武漢研創中心二期於2012年9月施工並於2013年8月竣工，建有15幢辦公樓，並配備一幢食堂等配套設施。我們已於2013年7月就武漢研創中心二期的39,703平方米建築面積取得相關預售許可證並開始預售。

武漢研創中心三期 – 規劃作未來開發項目

武漢研創中心三期設計佔地規劃地盤面積約28,132平方米，總規劃建築面積約114,268平方米。武漢研創中心三期由我們的兩間全資項目公司湖北匯盛及武漢鳴鴻分別擁有及開發。項目土地使用權按工業用途出讓。

武漢研創中心三期定於2014年3月施工並預期將於2016年3月竣工，設計建有四幢高層研發辦公樓。

(4) 創意天地



下表載列截至2013年12月31日創意天地的概覽。

項目	實際/ 估計 施工日期	實際/ 估計 預售日期	實際/ 估計 竣工日期	地盤面積	總建築 面積	可售建築面積			總可售 建築面積	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
						已售 建築面積	預售 建築面積	可供出售 建築面積			
創意天地一期	2012年2月	2014年3月	2016年1月	193,900	389,255	-	-	294,143	294,143	833.5	925.7
創意天地二期	2015年10月	2016年10月	2018年9月	184,874	669,599	-	-	669,599	669,599	-	120.0 ⁽¹⁾
總計				378,774	1,058,854	-	-	963,742	963,742	833.5	1,045.7

附註：

(1) 根據相關項目開發進度表，未來開發成本僅包括估計土地收購成本。

創意天地位於武漢洪山區。設計建為藝術家及文化創意產業公司的一體化多功能平台，當中包括廣告及傳媒、美術設計、時裝設計、音樂、娛樂及網絡遊戲。創意天地將建有美術館、藝術家創意工坊、露天劇場及酒店等商務及辦公設施。

創意天地一期 – 開發中項目



創意天地一期設計佔地地盤面積約193,900平方米，總建築面積約389,255平方米。創意天地一期由我們的全資附屬公司之一武漢光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按商業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

創意天地一期於2012年2月施工並預期將於2016年1月竣工，設計建有61幢大樓。我們現正申領相關預售許可證。

創意天地二期 – 潛在開發項目

創意天地二期設計佔地地盤面積約184,874平方米，總建築面積約669,599平方米。該項目將由我們的全資附屬的項目公司之一武漢光谷聯合全資擁有及開發。

(5) 節能科技園 – 規劃作未來開發項目

下表載列截至2013年12月31日節能科技園的概覽：

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積	總建築 面積	可售建築面積			總可售 建築面積	已產生 開發成本	未來 開發成本
	施工日期	預售日期	竣工日期			已售 建築面積	預售 建築面積	可供出售 建築面積			
	(年/月)	(年/月)	(年/月)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
節能科技園	2014年5月	2015年3月	2020年12月	686,255	2,235,156	-	-	1,712,420	1,712,420	287.3	5,977.0

節能科技園將位於武漢東湖新技術開發區，設計建為孵化及發展節能公司以及研發節能環保及相關信息服務領域技術的節能環保平台。節能科技園將建有節能公司的孵化及發展辦公樓、研發辦公樓、展示體驗中心以及其他配套設施。

節能科技園設計是佔地規劃地盤面積686,255平方米，總規劃建築面積約2,235,156平方米。節能科技園由我們持有70%股權的項目公司節能科技園公司全資擁有及開發。根據土地使用權競標確認函，項目的土地使用權用於工業用途。

節能科技園定於2014年5月施工並預期將於2020年12月竣工，設計建有134幢節能公司孵化及發展辦公樓以及研發辦公樓。

我們位於青島的產業園

以下地圖說明我們截至2013年12月31日位於青島的項目的地理位置：



(1) 青島光谷軟件園



業 務

下表載列截至2013年12月31日青島光谷軟件園按不同開發階段劃分的概覽：

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積	總建築 面積	可售建築面積			總可售 建築面積	已產生 開發成本	未來 開發成本
	施工日期	預售日期	竣工日期			已售 建築面積	預售 建築面積	可供出售 建築面積			
	(年/月)	(年/月)	(年/月)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
青島光谷軟件園一期1.1及1.5區	2012年7月	不適用	2013年12月	49,652	80,664	-	24,060	40,205	64,265	260.2	-
青島光谷軟件園一期 1.3至1.4區	2013年4月	不適用	2014年12月	79,615	122,972	-	10,903	84,521	95,424	156.2	240.2
青島光谷軟件園一期1.2區	2014年3月	不適用	2015年10月	18,366	33,085	-	-	25,868	25,868	9.7	137.6
青島光谷軟件園一期 1.6至1.7區	2014年3月	不適用	2016年12月	63,563	209,123	-	-	170,725	170,725	30.3	663.1
青島光谷軟件園二期	2014年10月	不適用	2016年6月	113,334	284,214	-	-	240,286	240,286	-	1,096.4
青島光谷軟件園三期	2015年12月	不適用	2021年9月	1,000,005	2,369,286	-	-	2,000,000	2,000,000	-	7,983.3
總計				1,324,535	3,099,344	-	34,963	2,561,605	2,596,568	456.4	10,120.6

青島光谷軟件園位於西海岸經濟開發區，為研發軟件、電腦動畫、網絡通訊及其他技術以及服務外包的跨國公司及小型高速增長公司提供頂級基建設施。青島光谷軟件園由辦公樓組成，並配備公寓、食堂及酒店等配套設施，成立已久的公司及創業公司均可使用。

青島光谷軟件園分三期建設。詳情說明如下：

青島光谷軟件園一期1.1及1.5區－竣工項目



青島光谷軟件園一期1.1及1.5區佔地地盤面積約49,652平方米，總建築面積約80,664平方米。該項目由我們的全資項目公司之一青島光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

青島光谷軟件園一期1.1及1.5區於2012年7月施工並於2013年12月竣工，建有17幢辦公樓。

青島光谷軟件園一期1.3至1.4區－開發中項目



青島光谷軟件園一期1.3至1.4區設計佔地地盤面積約79,615平方米，估計總建築面積122,972平方米。該項目由我們的全資項目公司之一青島光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

青島光谷軟件園一期1.3至1.4區於2013年4月施工並預期將於2014年12月竣工，設計建有供軟件開發及服務外包公司使用的17幢大樓。

青島光谷軟件園一期1.2區－規劃作未來開發項目

青島光谷軟件園一期1.2區設計佔地地盤面積約18,366平方米，估計總建築面積33,085平方米。該項目由我們的全資項目公司之一青島光谷聯合全資擁有及開發。該項目的土地使用權按工業用途出讓。

青島光谷軟件園一期1.2區定於2014年3月施工並預期將於2015年10月竣工，設計建有三幢公寓樓，並配備食堂、餐館及康樂中心等配套設施。

青島光谷軟件園一期1.6至1.7區－規劃作未來開發項目

青島光谷軟件園一期1.6至1.7區設計佔地地盤面積約63,563平方米，估計總建築面積209,123平方米。該項目由我們的全資項目公司之一青島光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。

青島光谷軟件園一期1.6至1.7區定於2014年3月施工並預期將於2016年12月竣工，設計建有供軟件開發及服務外包公司使用的19幢大樓。

青島光谷軟件園二期－潛在開發項目

青島光谷軟件園二期設計佔地規劃地盤面積約113,334平方米，總規劃建築面積約284,214平方米。該項目將由我們的全資項目公司之一青島光谷聯合全資擁有及開發。

青島光谷軟件園三期－潛在開發項目

青島光谷軟件園三期設計佔地規劃地盤面積約1,000,005平方米，總規劃建築面積約2,369,286平方米。該項目將由青島光谷聯合全資擁有及開發。

業 務

(2) 青島海洋科技園

下表載列截至2013年12月31日青島海洋科技園按不同開發階段劃分的概覽：

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售建築面積				已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
	施工日期 (年/月)	預售日期 (年/月)	竣工日期 (年/月)			已售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (平方米)		
青島海洋科技園一期	2014年10月	不適用	2016年4月	150,681	197,050	-	-	160,250	160,250	53.0	694.3
青島海洋科技園二期	2015年3月	不適用	2016年3月	12,145	26,218	-	-	18,218	18,218	-	46.4
總計				162,826	223,268	-	-	178,468	178,468	53.0	740.7

青島海洋科技園將位於西海岸經濟開發區，設計為孵化及發展海洋科技公司及海洋科學領域的科技研發提供一體化、多功能平台。青島海洋科技園設計建有有關海洋科技的實驗、研發、展示、服務及辦公用途大樓，並配備食堂及住宅公寓等配套設施。

青島海洋科技園設計分兩期建設，詳情說明如下：

青島海洋科技園一期－規劃作未來開發項目

青島海洋科技園一期設計佔地規劃地盤面積150,681平方米，總規劃建築面積約197,050平方米。青島海洋科技園一期由我們的全資項目公司之一青島光谷聯合全資擁有及開發。根據相關土地出讓合同，項目的土地使用權用於工業用途。

青島海洋科技園一期定於2014年10月施工並預期將於2016年4月竣工，設計建有41幢低層研發大樓。

青島海洋科技園二期－潛在開發項目

青島海洋科技園二期設計佔地規劃地盤面積12,145平方米，總規劃建築面積約26,218平方米。青島海洋科技園二期將由我們的全資項目公司之一青島光谷聯合全資擁有及開發。

業 務

(3) 青島研創中心 – 規劃作未來開發項目

下表載列截至2013年12月31日青島研創中心的概覽：

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積	總建築 面積	可售建築面積			總可售 建築面積	已產生 開發成本	未來 開發成本
	施工日期	預售日期	竣工日期			已售 建築面積	預售 建築面積	可供出售 建築面積			
	(年/月)	(年/月)	(年/月)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
青島研創中心	2014年6月	不適用	2016年6月	62,285	148,285	-	-	116,917	116,917	24.1	490.0

青島研創中心將位於西海岸經濟開發區。設計為進行有關戰略性新興產業的技術研發的中小企及創業公司提供頂級基礎設施。青島研創中心將建有孵化及發展高科技公司的辦公樓、網絡通訊及物流信息系統領域技術研發辦公樓，並配備食堂、住宅公寓及酒店等配套設施。

青島研創中心設計佔地總規劃地盤面積62,285平方米，總規劃建築面積約148,285平方米，青島研創中心由我們的全資項目公司之一青島光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業及住宅用途出讓。

青島研創中心定於2014年6月施工並預期將於2016年6月竣工，設計建有20幢大樓。

位於其他城市的產業園

(1) 瀋陽金融港

以下地圖說明我們截至2013年12月31日位於瀋陽的項目的地理位置：



下表載列截至2013年12月31日瀋陽金融港按不同開發階段劃分的概覽：

項目	實際/ 估計 施工日期	實際/ 估計 預售日期	實際/ 估計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售建築面積			總可售 建築面積 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
						已售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)			
瀋陽金融港一期	2014年4月	2015年4月	2016年9月	246,537	415,431	-	-	388,431	388,431	79.8	1,214.1
瀋陽金融港二期	2015年3月	2016年3月	2018年9月	200,001	400,002	-	-	400,002	400,002	-	1,453.6
總計				446,538	815,433	-	-	788,433	788,433	79.8	2,667.7

瀋陽金融港位於瀋陽市瀋北新區。設計為(i)銀行及金融機構便於使用金融後台服務、信息技術外包服務及業務流程外包服務；及(ii)光電及軟件開發領域的技術研發高科技公司提供一體化、多功能平台。項目將建有辦公樓，並配備食堂、商場及住宅公寓等配套設施。

瀋陽金融港分兩期建設。詳情說明如下：

瀋陽金融港一期－規劃作未來開發項目

瀋陽金融港一期設計佔地地盤面積246,537平方米，總建築面積約415,431平方米。瀋陽金融港一期由我們的全資項目公司之一瀋陽光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。

瀋陽金融港一期定於2014年4月施工並預期將於2016年9月竣工，設計建有36幢大樓。

瀋陽金融港二期－潛在開發項目

瀋陽金融港二期設計佔地規劃地盤面積200,001平方米，總規劃建築面積約400,002平方米。瀋陽金融港二期將由我們的全資項目公司之一瀋陽光谷聯合全資擁有及開發。

(2) 鄂州光谷聯合科技城

以下地圖說明我們截至2013年12月31日位於鄂州的項目的地理位置：



- ★ 行政／省政府中心
- 📖 大學
- 🏨 酒店

- 高速公路
- - 鐵路



業 務

下表載列截至2013年12月31日鄂州光谷聯合科技城按不同開發階段劃分的概覽：

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積	總建築 面積	可售建築面積			總可售 建築面積	已產生 開發成本	未來 開發成本
	施工日期	預售日期	竣工日期			已售 建築面積	預售 建築面積	可供出售 建築面積			
	(年/月)	(年/月)	(年/月)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
鄂州光谷聯合科技城 一期1.1區D2-D3 及D5-D6組團	2013年5月	2013年7月	2013年12月	73,414	53,452	10,987	11,667	30,799	53,453	47.6	-
鄂州光谷聯合科技城 一期1.1區C7-C9組團	2013年7月	2014年3月	2014年3月	42,665	50,586	-	-	50,586	50,586	47.8	46.7
鄂州光谷聯合科技城一期 1.2至1.3區	2014年3月	2014年10月	2015年9月	297,013	374,123	-	-	336,770	336,770	53.5	587.0
鄂州光谷聯合科技城 二及三期	2015年3月	2015年7月	2017年9月	640,244	827,932	-	-	773,338	773,338	-	1,468.7
總計				1,053,336	1,306,093	10,987	11,667	1,191,493	1,214,147	148.9	2,102.4

鄂州光谷聯合科技城位於湖北葛店經濟技術開發區，設計為研發光電信息、機電一體化、新材料以及節能環保先進技術的中小企提供頂級基建設施。鄂州光谷聯合科技城將建有研發辦公樓、一至多層產品製造定制大樓，並配備食堂及住宅公寓等配套設施。

鄂州光谷聯合科技城分三期建設。詳情說明如下：

鄂州光谷聯合科技城一期1.1區D2-D3及D5-D6組團－竣工項目



鄂州光谷聯合科技城一期1.1區D2-D3及D5-D6組團佔地地盤面積約73,414平方米，總建築面積約53,452平方米。該項目由我們持有80%股權的項目公司湖北科技企業加速器全資擁有及開發。項目的土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

鄂州光谷聯合科技城一期1.1區D2-D3及D5-D6組團於2013年5月施工並於2013年12月竣工，建有13幢辦公樓。我們已於2013年7月就鄂州光谷聯合科技城一期1.1區D2-D3及D5-D6組團的53,452平方米建築面積取得預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已出售約10,987平方米建築面積的物業。

鄂州光谷聯合科技城一期1.1區C7-C9組團－開發中項目



鄂州光谷聯合科技城一期1.1區C7-C9組團設計佔地地盤面積42,665平方米，總建築面積約50,586平方米。鄂州光谷聯合科技城一期1.1區C7-C9組團由我們持有80%股權的項目公司湖北科技企業加速器全資擁有及開發。項目土地使用權按工業用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

鄂州光谷聯合科技城一期1.1區C7-C9組團於2013年7月施工並預期將於2014年3月竣工，設計建有約11幢產品製造辦公樓、一幢食堂及一幢公寓樓。

鄂州光谷聯合科技城一期1.2至1.3區－規劃作未來開發項目

鄂州光谷聯合科技城一期1.2至1.3區設計佔地總規劃地盤面積297,013平方米，總規劃建築面積約374,123平方米。鄂州光谷聯合科技城一期1.2至1.3區由我們持有80%股權的項目公司湖北科技企業加速器全資擁有及開發。項目土地使用權按工業用途出讓。

鄂州光谷聯合科技城一期1.2至1.3區定於2014年3月施工並預期將於2015年9月竣工，設計建有約31幢產品製造樓、15幢研發大樓、25幢高層住宅樓、一幢公寓樓、一幢會所樓及兩幢後勤大樓。

鄂州光谷聯合科技城二及三期－潛在開發項目

鄂州光谷聯合科技城二及三期設計佔地規劃地盤面積640,244平方米，總規劃建築面積約827,932平方米。鄂州光谷聯合科技城二及三期將由我們持有80%股權的項目公司湖北科技企業加速器全資擁有及開發。

(3) 黃石光谷聯合科技城

以下地圖說明我們截至2013年12月31日位於黃石的項目的地理位置：



業 務

下表載列截至2013年12月31日黃石光谷聯合科技城的概覽：

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售建築面積			總可售 建築面積 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
	施工日期 (年/月)	預售日期 (年/月)	竣工日期 (年/月)			已售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)			
黃石光谷聯合科技城一期	2013年10月	2013年12月	2015年11月	175,337	190,600	-	-	188,600	188,600	69.8	436.5
黃石光谷聯合科技城二期	2014年9月	2015年6月	2017年3月	145,419	218,100	-	-	218,100	218,100	-	657.6
黃石光谷聯合科技城三期	2015年3月	2016年3月	2017年5月	167,784	267,800	-	-	267,800	267,800	-	725.5
總計				488,540	676,500	-	-	674,500	674,500	69.8	1,819.6

黃石光谷聯合科技城位於黃金山工業新區。設計為研發有關生物科技、新能源、高端設備製造（包括光電器械）、節能環保及清潔能源汽車等戰略性新興產業相關科技的中小企及創業公司提供一體化多功能平台。黃石光谷聯合科技城將建有研發辦公樓、定制產品製造樓，並配備配套設施，提供商務、居住、休閒及娛樂服務（其中包括酒店、商場及住宅公寓）。黃石光谷聯合科技城將提供總部辦公室及研發辦公室、設商業運營服務的酒店及設有配套住宅公寓的定制工廠大樓。

黃石光谷聯合科技城分三期建設。詳情說明如下：

黃石光谷聯合科技城一期 – 開發中項目



黃石光谷聯合科技城一期設計佔地規劃地盤面積175,337平方米，總規劃建築面積約190,600平方米。黃石光谷聯合科技城一期由黃石光谷聯合全資擁有及開發。項目土地使用權按工業用途出讓。

黃石光谷聯合科技城一期定於2013年10月施工並預期將於2015年11月竣工，設計建有50幢研發辦公樓以及其他定制產品製造大樓。

黃石光谷聯合科技城二期 – 潛在開發項目

黃石光谷聯合科技城二期設計佔地規劃地盤面積145,419平方米，總規劃建築面積約218,100平方米。黃石光谷聯合科技城二期將由黃石光谷聯合全資擁有及開發。

黃石光谷聯合科技城三期 – 潛在開發項目

黃石光谷聯合科技城三期設計佔地規劃地盤面積167,784平方米，總規劃建築面積約267,800平方米。黃石光谷聯合科技城三期將由黃石光谷聯合全資擁有及開發。

(4) 合肥金融港－規劃作未來開發項目

以下地圖說明我們截至2013年12月31日位於合肥的項目的地理位置：



業 務

下表載列截至2013年12月31日合肥金融港的概覽：

項目	實際/ 估計	實際/ 估計	實際/ 估計	地盤面積	總建築 面積	可售建築面積			總可售 建築面積	已產生 開發成本	未來 開發成本
	施工日期	預售日期	竣工日期			已售 建築面積	預售 建築面積	可供出售 建築面積			
	(年/月)	(年/月)	(年/月)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
合肥金融港	2014年7月	2015年1月	2017年2月	114,435	643,845	-	-	489,293	489,293	169.0	1,893.8

合肥金融港將位於合肥市濱湖新區。該項目設計為金融機構、服務外包企業及高速增長中小企提供一體化多功能平台，集中於各項金融後台服務、信息技術外包服務及業務流程外包服務。產業園設計建有綜合性金融後台服務中心、外包配套中心、辦公樓，並配備食堂及住宅公寓等配套設施。

合肥金融港設計佔地規劃地盤面積114,435平方米，總規劃建築面積約643,845平方米。合肥金融港由武漢光谷聯合全資擁有及開發，我們持有該項目公司92%股權。根據相關土地出讓合同，項目的土地使用權用於商業用途。

合肥金融港定於2014年7月施工並預期將於2017年2月竣工，設計是建有約25幢辦公樓，並配備提供商業、休閒及娛樂服務（包括酒店及商場）的配套設施。

位於武漢的住宅項目

順應在我們的產業園工作的客戶僱員的住房需要，我們於武漢在旗下產業園項目毗鄰開發三個住宅項目。有關我們截至2013年12月31日位於武漢的住宅項目的地理位置，請參閱「位於武漢的產業園」下的地圖。

下表載列截至2013年12月31日我們位於武漢的住宅項目的概覽：

項目	實際/ 估計 施工日期	實際/ 估計 預售日期	實際/ 估計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售建築面積			總可售 建築面積 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
	(年/月)	(年/月)	(年/月)			已售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)			
麗島漫城	2008年7月	2009年4月	2011年12月	94,432	158,876	141,499	124	1,822	143,445	445.6	-
麗島2046	2012年8月	2014年5月	2015年10月	37,986	126,629	-	-	113,123	113,123	477.2	299.8
麗島美生一期	2011年7月	2012年5月	2013年9月	36,105	71,203	57,997	6,274	4,801	69,072	210.6	-
麗島美生二期	2012年10月	2013年5月	2014年11月	36,067	80,524	-	48,494	11,804	60,298	200.6	81.6
總計				204,590	437,232	199,496	54,892	131,550	385,938	1,334.0	381.4

(1) 麗島漫城 – 竣工項目



麗島漫城位於東湖新技術開發區。該項目毗鄰光谷軟件園及光谷金融港的住宅綜合體。該兩個產業園位於武漢而開發階段各異。

麗島漫城佔地地盤面積約94,432平方米，總建築面積約158,876平方米。該綜合體由我們持有51%股權的項目公司武漢學府全資擁有及開發。項目的土地使用權按住宅用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

麗島漫城於2008年7月施工並於2011年12月竣工，建有24幢大樓。我們已於2009年4月就麗島漫城的140,303.3平方米建築面積取得相關預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，已出售141,499平方米建築面積。

(2) 麗島2046 – 開發中項目



麗島2046位於東湖新技術開發區。該項目設計是建為毗鄰我們位於武漢的開發中產業園創意天地的住宅綜合體。

麗島2046設計是佔地地盤面積約37,986平方米，總建築面積126,629平方米。麗島2046由武漢光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按住宅用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

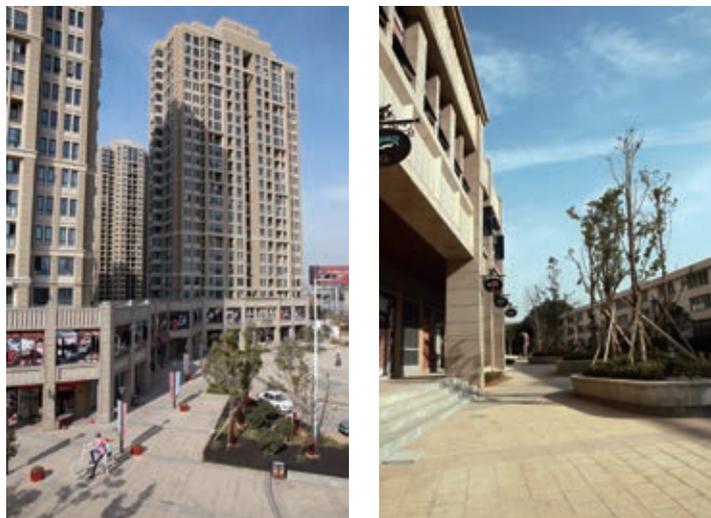
麗島2046於2012年8月施工，並預期於2015年10月竣工，設計是建有八幢大樓。我們現正申領相關預售許可證，預期將於2014年5月開始預售麗島2046。

(3) 麗島美生



麗島美生位於東湖新技術開發區。該項目設計是建為毗鄰我們位於武漢而開發階段各異的產業園光谷軟件園的住宅綜合體。

麗島美生一期 – 竣工項目



麗島美生一期佔地地盤面積36,105平方米，總建築面積約71,203平方米。麗島美生一期由武漢美生全資擁有及開發。我們為該項目提供開發管理服務。項目的土地使用權按住宅用途出讓。武漢美生其後取得建築工程施工許可證。

麗島美生一期於2011年7月施工並於2013年9月竣工，建有五幢大樓。我們已於2012年5月就麗島美生一期的66,152平方米建築面積取得相關預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已預售6,274平方米建築面積。

麗島美生二期 – 開發中項目



麗島美生二期設計是佔地地盤面積36,067平方米，總建築面積約80,524平方米。麗島美生二期由武漢美生全資擁有及開發。我們為該項目提供開發管理服務。項目的土地使用權按住宅用途出讓。武漢美生其後取得建築工程施工許可證。

麗島美生二期於2012年10月施工並預期將於2014年11月竣工，設計是建有三幢大樓。我們已於2013年5月就麗島美生二期的59,336平方米建築面積取得相關預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已預售48,494平方米建築面積。

位於黃石的住宅項目 – 麗島半山華府 – 竣工項目

我們於黃石的住宅項目麗島半山華府順應在黃石光谷聯合科技城工作的客戶僱員的住房需要。有關我們截至2013年12月31日位於黃石的住宅項目的地理位置，請參閱「業務 – 位於其他城市的產業園 – 黃石光谷聯合科技城」下的地圖。

業 務

下表載列截至2013年12月31日我們位於黃石的住宅項目麗島半山華府的概覽：

項目	實際/ 估計 施工日期	實際/ 估計 預售日期	實際/ 估計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售建築面積			總可售 建築面積 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
						已售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)			
麗島半山華府	2006年3月	2006年12月	2010年6月	122,261	148,271	130,165	164	1,291	131,620	326.6	-



麗島半山華府位於黃石經濟技術開發區。該項目設計建為毗鄰我們位於黃石而開發階段各異的產業園黃石光谷聯合科技城的住宅綜合體。

麗島半山華府佔地地盤面積約122,261平方米，總建築面積約148,271平方米。麗島半山華府由我們的全資項目公司之一黃石光谷聯合全資擁有及開發。項目的土地使用權按住宅用途出讓。我們其後取得建築工程施工許可證。

麗島半山華府於2006年3月施工並於2010年6月竣工，建有56幢大樓。我們已於2006年12月就麗島半山華府的147,752平方米建築面積取得相關預售許可證並開始預售。截至2013年12月31日，我們已出售130,165平方米建築面積。

我們提供開發管理服務的第三方項目

概覽

我們向地方政府及企業自置的第三方產業園以及地方實體及武漢美生擁有的住宅項目提供開發管理服務。進一步討論請參閱本節「一 我們為第三方產業園及住宅項目提供的開發管理服務」分節。下表載列截至2013年12月31日我們提供開發管理服務的第三方項目的概覽：

	實際／估計 施工日期 (年／月)	實際／估計 竣工日期 (年／月)	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
地方政府及企業自置的產業園項目				
武漢國家生物產業創新基地一期	2008年12月	2017年1月	993,338	1,058,202
武漢高科醫療器械園一期	2010年7月	2014年12月	202,879	413,475
武漢未來科技城一期	2010年10月	2015年11月	400,900	598,705
中國電子新能源（武漢） 研究院一期	2012年10月	2014年10月	<u>18,321</u>	<u>21,002</u>
小計			<u>1,615,438</u>	<u>2,091,384</u>

業 務

	實際／估計	實際／估計	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
	施工日期	竣工日期		
	(年／月)	(年／月)		
其他住宅項目				
麗島柳園	2005年11月	2010年2月	38,907	133,959
麗島美生	2011年7月	2014年11月	72,172	151,727
小計			<u>111,079</u>	<u>285,686</u>
總計			<u>1,726,517</u>	<u>2,377,070</u>

地方政府及企業擁有的產業園項目

武漢市政府已挑選我們作為三個戰略性新興產業（包括節能環保、信息技術、生物科技、先進設備製造、新能源、新材料及新能源汽車等）主題鮮明大型產業園的開發商及運營商。該三個項目全部均位於武漢東湖新技術開發區，毗鄰中國兩條運輸幹線京珠高速公路與滬蓉高速公路的交匯處，武漢東湖新技術開發區是國家級開發區之一及國家自主創新示範區之一，享有國家及地方優惠政策優勢。此外，武漢中原電子集團有限公司已選用我們作為其位於武漢未來科技城的大型產業園的開發商及運營商。有關截至2013年12月31日由地方政府及企業擁有的產業園項目的地理位置，請參閱「業務－位於武漢的產業園」下的地圖。

(1) 武漢國家生物產業創新基地一期 – 開發中項目



武漢國家生物產業創新基地劃定為光谷生物城六大大型子產業園之一，光谷生物城被BioInsight及鼎韜於2012年共同評為中國三大生物科技產業園，並評為中國2012年產業特點最特出的兩大生物科技產業園之一。其設計是為研發生物科技的生物科技公司提供一體化多功能平台及生物科技公司企業孵化。武漢國家生物產業創新基地將建有生物科技實驗室、動物實驗中心、高科技項目辦公樓、生物科技公司企業孵化及發展大樓、生物研發及外包服務區、生物能源及生物信息產業區，以及研發、新公司企業孵化、中試及生物科技相關商業等多區。

截至最後實際可行日期，武漢國家生物產業創新基地約有100間公司進駐，包括輝瑞（中國）研究開發有限公司、藥明康得集團、華大基因、武漢人福高科技產業股份有限公司、上海新生源醫藥研究有限公司、華諾森（北京）生物醫藥技術有限公司、滬亞生物國際、中美華世通生物醫藥科技有限公司、武漢生物技術研究院、輝源生物科技有限公司、國藥控股湖北有限公司、中國種子集團有限公司、湖北省食品藥品監督管理局、湖北省醫藥工業研究院有限公司、武漢口岸藥品檢驗所、湖北省疾病預防控制中心、武漢三鷹生物技術有限公司及湖北出入境檢驗檢疫局等。

我們獲武漢市政府委聘從事武漢的重點開發項目之一武漢國家生物產業創新基地一期的開發管理。武漢國家生物產業創新基地一期設計是佔地規劃地盤面積約993,338平方米，總規劃建築面積約1,058,202平方米。我們與武漢光谷生物產業基地建設投資有限公司*（產業園物業業主）於2008年12月訂立代建協議。預先磋商的費用約為項目總投資額的1.5%。業主按月向我們支付服務費，餘額於最終的驗收結算報告完成後七個營業日內結清。

武漢國家生物產業創新基地一期於2008年12月施工並預期將於2017年1月竣工，設計是建有六幢研發大樓以及一般辦公樓，並配備用作技術支援、公共服務、業務設立、信息資源共享、投融資以及人才引進的基建及配套設施。

(2) 武漢高科醫療器械園一期 – 開發中項目



武漢高科醫療器械園劃定為光谷生物城六大大型子產業園之一。該產業園設計是為生物製藥器械及相關生產技術研發的生物科技公司提供一體化多功能平台。武漢高科醫療器械園將包括研發辦公樓、醫療器械製造相關公司的企業孵化辦公樓、研發中心、器械生產廠房、一般服務樓、產業展廳及酒店式公寓。

截至最後實際可行日期，武漢高科醫療器械園約有40間公司入駐，包括比利時瓦隆州企業服務中心、深圳市益心達醫學新技術有限公司*、武漢蘭丁醫學高科技有限公

司*、湖北聯結生物材料有限公司*、武漢中旗電子有限責任公司*、武漢新華中欣生物工程設備有限公司*、武漢時代陽光科技發展有限公司*、武漢耦合醫學科技有限責任公司*、武漢科信科學儀器有限公司*及武漢博激世紀科技有限公司*等。

我們已獲委聘開發及管理武漢高科醫療器械園一期。武漢高科醫療器械園一期設計是佔地地盤面積約202,879平方米，總建築面積約413,475平方米。我們先後與武漢高科國有控股集團有限公司（產業園物業業主）以及武漢高科醫療器械園有限公司（持有產業園的後繼公司）訂立協議。我們的事先磋商費用約佔項目總投資額的1.5%。業主每季向我們支付費用，餘額於最終的驗收結算報告完成後一個月內結清。

武漢高科醫療器械園一期於2010年7月施工，並預期將於2014年12月竣工，建有八幢大樓，包括四幢研發大樓、兩幢宿舍樓、一幢公寓樓及一個運營配套中心。

(3) 武漢未來科技城一期 – 開發中項目



武漢未來科技城位於東湖新技術開發區。其設計是為研發戰略性新興產業（新能源、高端設備製造（包括光電器械）、節能環保、新材料及新一代信息技術）技術的大型央企、全球500強企業、知名中國高科技公司、科研機構及高等院校提供一體化多功

能平台。武漢未來科技城將包括一所中央科技服務中心、周邊建設九個各具特色的產業園以及一個生態休閒區。九個產業園分別以不同研發領域為重心，其中包括光電研究、移動通訊、軟件開發及服務外包、航天技術及設備、軍民兩用技術、海洋科技、信息技術、新能源科技、節能環保。

截至最後實際可行日期，武漢未來科技城中進駐(i)約四個開發項目（包括人才暨企業服務中心、新思科技武漢研發中心、華為武漢基地及中美清潔能源聯合研究中心試驗基地等），(ii)約七個科研機構（包括武漢新能源研究院、武漢光電工業技術研究院、武漢智能裝備工業技術研究院、武漢導航與位置服務工業技術研究院、中國電子新能源（武漢）研究院、凱迪生物質能國家重點實驗室及武漢地質資源環境工業技術研究院等），及(iii)約100家國有企業及跨國公司（其中包括中國電信集團公司、中國移動通信有限公司、中國聯合通信集團有限公司、華為技術有限公司、中國電子信息產業集團有限公司及新思科技股份有限公司）。

我們已獲武漢市政府委聘開發及管理武漢重點開發項目之一武漢未來科技城一期。武漢未來科技城一期設計是佔地地盤面積約400,900平方米，總建築面積約598,705平方米。我們與武漢未來科技城投資建設有限公司（產業園物業業主）於2010年10月訂立協議。我們事先磋商的費用約佔項目總投資額1.5%。業主按月向我們支付費用，餘額於最終的驗收結算報告完成後七個營業日內結清。

武漢未來科技城一期於2010年10月施工，並預期將於2015年11月竣工，將建有展示中心，以及研發、高科技公司孵化、住宅物業、文化產業及配套商業等多區。

(4) 中國電子新能源(武漢)研究院－開發中項目

武漢中原電子集團有限公司挑選我們作為其位於武漢未來科技城的大型產業園中國電子新能源(武漢)研究院的開發商及運營商。該產業園設計是佔地地盤面積約18,321平方米及總建築面積約21,002平方米。

我們獲委聘就總規劃建築面積約21,002平方米為中國電子新能源(武漢)研究院一期進行開發及管理。我們與武漢中原電子集團有限公司(產業園物業業主)於2012年10月訂立協議。我們事先磋商的費用約佔項目總投資額2%。於簽訂協議後七個營業日內,業主向我們支付人民幣100,000元,並將於項目竣工時向我們支付累計最多達總訂約費用的50%,於項目竣工驗收及交付完成時將進一步向我們支付最多達總訂約費的95%。業主將保留總訂約費餘下5%作為保修金,直至保修期完結為止。

中國電子新能源(武漢)研究院一期於2012年10月施工並預期將於2014年10月竣工,建有一幢辦公大樓、五幢研發大樓,並配備一個污水處理站等多項配套設施。

其他住宅項目

(1) 麗島柳園－竣工項目

我們為由地方實體擁有的住宅項目麗島柳園提供開發管理服務。該住宅項目分為兩期,設計是佔地總地盤面積約38,907平方米,總建築面積約133,959平方米。

我們於2005年5月與洪山村村民委員會(該住宅項目的物業業主)訂立一份協議。我們事先磋商的費用約佔該項目總投資額的7%。總投資額的最多80%已於項目竣工後一週內按累計基準支付,而餘額則已於交付該項目後三個月內支付。武漢麗島物業管理已獲委聘為該項目提供物業運營及管理服務。

根據協議,麗島柳園於2005年11月施工並於2010年2月竣工,建有多幢住宅樓,並配備多項配套設施。

(2) 麗島美生一期 – 竣工項目

我們為由武漢美生擁有的麗島美生一期提供開發管理服務。該住宅項目設計是佔地地盤面積約36,105平方米，總建築面積約71,203平方米。

武漢美生已同意於項目竣工前向我們支付總訂約費用人民幣6.5百萬元（按每平方米人民幣500元的費率得出）。此外，我們亦進行宣傳及營銷活動以出售該項目內的物業，而武漢美生已同意就我們的銷售服務向我們支付一筆相當於項目總投資額3%的費用。

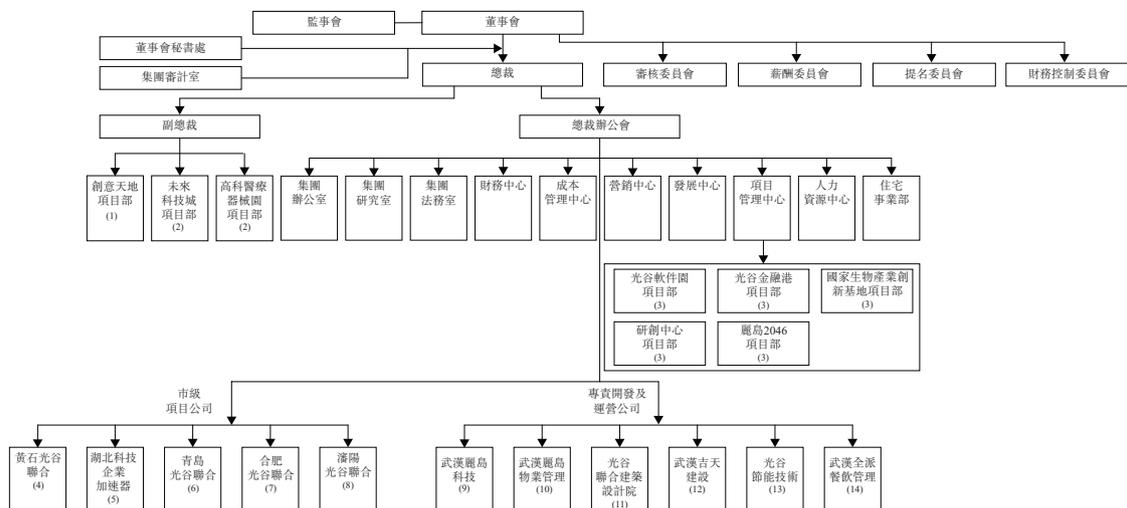
(3) 麗島美生二期 – 開發中項目

我們已為由武漢美生擁有的麗島美生二期提供開發管理服務。該住宅項目設計是佔地地盤面積約36,067平方米，總建築面積約80,524平方米。有關相關開發進度表的進一步詳情，請參閱本節「我們的物業開發項目 – 位於武漢的住宅項目」分節，而有關項目開發管理服務所得營業額的進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料 – 經營業績」分節。

物業開發

一體化管理架構

下圖載列我們的管理及匯報架構：



業 務

附註：

- (1) 創意天地項目部為由副總裁直接督導而以項目為本的子部門，是為管理創意天地的開發及運營而建立。
- (2) 未來科技城項目部及醫療器械園項目部為兩個由副總裁直接督導而以項目為本的子部門，是為管理武漢未來科技城一期及武漢高科醫療器械園一期的開發管理服務而建立。
- (3) 該等部門為五個由項目管理中心直接督導而以項目為本的子部門，是為分別管理光谷軟件園、光谷金融港、武漢國家生物產業創新基地一期、武漢研創中心及麗島2046的開發及運營而建立。
- (4) 湖北科技企業加速器是位於鄂州的市級項目公司，負責管理鄂州光谷聯合科技城的開發及運營。
- (5) 黃石光谷聯合是位於黃石的市級項目公司，負責管理黃石光谷聯合科技城及麗島半山華府的開發及運營。
- (6) 青島光谷聯合是位於青島的市級項目公司，負責管理青島光谷軟件園、青島研創中心及青島海洋科技園的開發及運營。
- (7) 合肥光谷聯合是位於合肥的市級項目公司，將負責管理合肥金融港的開發及運營。
- (8) 瀋陽光谷聯合是位於瀋陽的市級項目公司，負責管理瀋陽金融港的開發及運營。
- (9) 武漢麗島科技就旗下產業園及第三方擁有的物業開發項目樓宇外部及室內裝修範圍裝飾及裝修提供建設服務、製造及安裝建築部件及為客戶提供裝修服務。
- (10) 武漢麗島物業管理及其附屬公司在我們旗下產業園及第三方擁有的物業開發項目提供物業運營及管理服務，包括餐館、食堂、保安、物業保潔、基建管理、公用設施維護、園藝景觀。
- (11) 光谷聯合建築設計院安排項目概念規劃及設計流程，編製產業園核心概念及總規劃，並制訂產品創新計劃。
- (12) 武漢吉天建設承接我們旗下項目的絕大部分建設工程。
- (13) 光谷節能技術及其附屬公司光谷節能工程為客戶在旗下產業園內提供能源供應服務（通過區域能源供應系統提供）、照明服務、工程技術服務及改善能源使用效益的其他服務。
- (14) 武漢全派餐飲管理提供酒店管理及餐飲服務。

我們採納三級管理制，包括(i)董事會，(ii)總部高級管理層，及(iii)市級項目公司高級管理層。

武漢總部

我們於武漢總部武漢光谷聯合成立十個專責中心及部門。總裁辦公會監督十個中心及部門的日常運營，即主要負責在武漢管理物業開發運營的所有範疇（包括產業園及住宅項目）。

就位於武漢的旗下產業園項目以及我們提供開發管理服務的第三方項目而言，我們已成立五個由項目管理中心直接督導而以項目為本的子部門以管理光谷軟件園、光谷金融港、武漢國家生物產業創新基地一期、武漢研創中心及麗島2046的開發及運營，以及三個由副總裁直接督導而以項目為本的子部門以管理創意天地、武漢未來科技城一期及武漢高科醫療器械園一期的開發及運營。

我們的專責開發及服務公司

我們亦已成立七間專責開發及服務公司，為總部及項目公司提供有關物業開發及運營的專責服務。有關主要專責開發及服務公司主要職能的說明，請參閱上圖。

位於武漢以外的市級項目公司

我們已為我們位於武漢以外的項目成立五間市級項目公司，分別管理及運營位於青島、瀋陽、黃石、鄂州及合肥的物業開發項目。我們的總部及市級項目公司為位於武漢以外的項目緊密合作。我們成立市級項目公司後，總部提供人手協助該項目公司在目標城市成立職能部門及進行開發流程。物業開發項目上軌道後，總部在項目開發流程中向該項目公司提供支持，包括建設、採購和質量控制。地方項目公司一般監督開發項目的日常運作，包括管理項目和項目公司的財務及行政事宜。

我們的管理制度確保市級項目公司和專責開發及服務公司（作為一方）與高級管理層及董事會（作為另一方）之間屬直接匯報，以改善本集團的整體內部控制。憑藉該制度，我們已一直改善工作效率，並加強武漢以外地區物業開發項目的管理。

產業園開發流程

我們主要在中國從事大型多主題產業園的開發及運營，目標客戶為跨國公司及高速增長中小企。儘管各項目的開發均針對所在地的具體狀況量身打造，並按照相關地方機關、行業標準及個別客戶要求設計，我們的標準流程一般包括下圖說明的核心階

段。我們的標準化開發流程使我們得以改善運營效率、優化產能及資源運用、加強對供應商及承建商的議價能力，並促進業務中不同項目之間在設計、建設、銷售及營銷方面的資源及專業知識共享。

下表載列我們的產業園開發流程：



市場研究

集團研究室主要以三大範疇為重心進行研究：政府宏觀經濟優惠政策（例如《產業結構調整指導目錄》）及目標城市的地方經濟及產業發展規劃。我們進一步就三大範疇積極進行產業分析：(i)傳統產業結構調整及轉型升級（例如自傳統零售產業邁向為電子商務產業，以及汽車零件製造產業及建材製造產業的轉型升級）；(ii)戰略性新興產業；及(iii)創新產業（包括電子商務、雲計算、互聯網及信息安全等）。根據研究結果，我們經考慮若干因素後物色及評估中國多個城市及地點的潛在產業園開發機遇，該等因素包括但不限於：

- 相關城市或地區的面積、人口、經濟優惠政策、發展規劃、經濟增長潛力以及其他競爭優勢；
- 地方監管環境及政策；
- 地方產業發展所需資源；
- 相關城市或地區對產業園的預計供求；
- 可供新產業園使用的未來土地供應及地價；
- 地方產業結構及營商環境；
- 是否具備合適企業及人才庫；及
- 產業園開發的整體競爭態勢及競爭對手業務。

選址

我們的研究室、發展中心及財務管理中心主要參與城市及地點選址流程。我們會搜集有關供目標產業使用的潛在開發地點的相關資料，以評價投資的估計風險及回報。我們一般僅在四個範疇均符合我們的標準時，才會於目標城市致力挑選大面積地塊：(i)目標城市的競爭優勢及經濟增長，(ii)地方產業發展的趨勢，(iii)有關發展所需資源，及(iv)可供新產業園使用的土地儲備。

我們隨後會繪製初步項目開發藍圖及進行初步可行性研究。倘我們滿意可行性研究的結果，我們會繼而進行盡職審查及實地考察，以深入了解該地點是否具有發展潛力，及以面積及狀況計是否適合開發為大規模、一體化產業園。在部分目標城市，我們亦積極與地方政府機關溝通，藉以更好地掌握其就該地點及目標產業所提供的優惠政策及發展規劃。部分地方政府亦向我們提供優惠待遇並邀請我們在其經濟開發區內開發專注於若干新興的高速增長產業的產業園。

我們的研究室、發展中心及財務管理中心其後編製詳細項目設計及投資回報分析。根據可行性研究及分析，管理層會釐定是否進軍該城市及選擇相關地點。經管理層批准後，我們會進一步評估及評價目標城市的增長潛力、開發地點以及將於該地點開發的產業園的最佳定位。我們其後為產業園項目立項及施工。

購地

項目框架、合作或投資協議

我們已經與青島、黃石、鄂州、合肥及瀋陽的地方政府訂立合作或投資協議，當中列明地塊面積及位置、分期購地規劃及分期開發計劃等購地條款。地方政府會就相關項目在多方面向我們提供土地使用權轉讓、預售、基礎設施配套費減免等方面的優惠待遇及拆除現有建築物等。董事會授權我們在購買價上限以內收購相關地塊。我們其後會就相關項目制訂標準化開發流程。

直接收購及其他收購

發展中心與項目公司合作，根據於2002年5月9日頒佈及自2002年7月1日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》以及於2007年9月28日頒佈及於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》通過招標拍買掛牌出讓土地使用權方式向中國政府直接購地以取得開發用地。於往績記錄期間及截至2013年12月31

日，我們根據中國法律法規的規定通過掛牌出讓方式取得大部分土地。有關適用中國法律法規的進一步詳情，請參閱本招股章程「法規—與房地產開發有關的法律法規—房地產項目的開發」分節。

發展中心及項目公司亦可通過以下方式在中國置地(i)收購持有相關土地使用權的公司的股權或(ii)與其他物業開發商成立合營企業進行購地。於往績記錄期間及截至2013年12月31日，我們(1)通過自控股公司武漢學府其他股東收購該公司股權取得有關麗島漫城的土地使用權，(2)通過向一名獨立第三方收購控股公司武漢光谷軟件園公司的股權取得有關光谷軟件園六期的土地使用權，(3)通過收購控股公司武漢鳴鴻的股權取得有關武漢研創中心的土地使用權，及(4)通過收購控股公司武漢美生的股權取得有關麗島美生的土地使用權。

我們預期維持充裕土地儲備，以滿足未來三至五年的增長及發展需求。截至2013年12月31日，我們開發中的總建築面積約為1,059,967平方米，而規劃作未來開發的總建築面積約為5,379,162平方米。

有關合肥金融港項目的購地

(1) 合肥項目合同概要

根據於2013年1月10日就合肥金融港項目與合肥地方政府訂立的項目投資協議，我們已同意盡最大努力招攬公司於產業園建立業務，而倘若源自產業園進駐公司的總稅款於項目動工日期後若干期間不足人民幣250.0百萬元，則我們須向相關稅務機關支付任何差額。我們於2013年8月就合肥金融港的土地使用權中標後，我們與合肥市國土資源局於2013年9月2日訂立國有土地使用權出讓合同（「合肥土地出讓合同」，連同合肥項目投資協議（定義見下文）統稱「合肥項目合同」），當中載有土地出讓的標準條文、最低稅收保證條文及其他相關規定。作為負責機關的合肥當地政府執行相關最低稅收保證條款並監察我們於合肥土地出讓合同項下的責任履行。此外，我們於2013

年11月4日與合肥地方政府訂立諒解備忘錄（連同項目投資協議統稱「合肥項目投資協議」），以界定及釐清有關最低稅收保證的稅項範圍及相關程序。據中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，(i)根據適用中國法律法規，諒解備忘錄具法律約束力，並可強制執行；(ii)倘若項目投資協議的條款與諒解備忘錄的條款之間有任何矛盾，則以後者為準；(iii)當合肥地方政府執行相關條款並監察我們於合肥項目合同項下的責任履行時諒解備忘錄有關最低稅收保證的條文可適用；及(iv)就合肥合約及諒解備忘錄中未作修訂的項目投資協議的條款而言，則根據中國法律，該等條款仍具法律效力及約束力。

根據合肥項目投資協議的條款，訂約方均同意，為釐定我們有關該人民幣250.0百萬元稅收的履行及義務，(i)稅款應為產業園內進駐公司自項目動工日期起直至其後第八年結束為止累計的應付稅項總額（例如，倘項目於2014年動工，總累計應付稅款應自動工日期開始累計至2021年結束為止），(ii)產業園內進駐公司應包括(A)該等被招攬於合肥金融港設立業務並已於該處進行經營的第三方實體，(B)本集團於產業園進行經營的任何全資、受控制及共同控制實體，以及(C)被招攬並有意於產業園設立業務，以及將註冊地址定於該處但由於多種商業原因暫時於產業園外經營的實體，(iii)計算累計的應付稅項總額所用的稅項須由訂約方於項目動工日期後第五年之前協定，其中包括產業園內進駐公司的中國企業所得稅、營業稅金及附加、增值稅、印花稅、契稅、房產稅、土地增值稅以及預扣個人所得稅，(iv)項目動工日期後，合肥地方政府應計算產業園內進駐公司每年應付的年度稅項，並於翌年2月底之前把結果書面知會我們，(v)合肥地方政府應計算於項目動工日期後第九年的累計應付稅項總額，並把任何差額書面知會我們，而雙方將協定不會令我們的持續業務營運中斷的付款安排（例如分期付款）及時間表，及(vi)倘若我們未能於訂明限期內支付任何差額，我們須每日繳納按差額0.1%計算的罰款。

根據合肥土地出讓合同條款，相關中國機關亦要求我們落實最少兩間大型金融後台服務公司或其分支辦事處、最少十間中小型金融後台服務公司或其分支辦事處以及最少40間金融業外包公司、軟件開發公司、電子商務公司、商業服務公司及有關產業發展的其他代理公司於合肥金融港項目設立業務（「客戶組合規定」）。根據合肥土地出讓合同，對何時達致客戶組合規定並無特定時間限制。倘若我們未能符合合肥項目的

客戶組合規定，我們將須按每畝人民幣1.5百萬元支付罰金，而由於合肥項目的地盤面積約為171.65畝，故對我們施加的罰金總額將約為人民幣257.5百萬元。此外，根據合肥土地出讓合同條款，在沒有時間限制下，相關中國機關要求合肥項目的已建成開發項目應在能源、水及建築物料、室內及室外環境質素以及開發運營方面符合一級綠色建築規定（「綠色建築規定」）。倘若我們未能在合肥項目符合綠色建築規定，我們將須按每畝人民幣1.5百萬元支付罰金，故對我們施加的罰金總額將約為人民幣257.5百萬元。

就客戶組合規定而言，董事認為我們可減低潛在違約風險，原因如下：首先，根據日期為2013年1月10日的項目投資協議的條款，合肥地方政府須就合肥項目的開發在多方面向本集團提供優惠待遇，包括但不限於盡最大努力協助我們符合客戶組合規定。

此外，根據我們的項目經驗，我們有能力於2012年底前安排約74間公司進駐光谷金融港一及二期，並於2013年底前安排約129間公司進駐該兩個竣工項目，董事相信，該兩個竣工項目的客戶組合將可輕易符合合肥項目的較低客戶組合規定限額。此外，我們已邀請現有產業園中的大型公司、銀行及金融機構客戶實地造訪合肥項目。部分該等客戶有意在合肥設立業務，並已對購置合肥項目物業表示強烈興趣。

就綠色建築規定而言，董事認為，根據我們累積的產業園開發行業知識、開發實力及營運專長，我們將可符合此項規定。由於設計及開發流程將由本集團嚴格控制及管理，本集團於根據綠色建築規定進行合肥項目的項目規劃、設計及開發方面將無任何困難。

根據上文所述，董事有信心本集團將可成功開發合肥項目，而就該等規定而言，潛在違約風險極低。

此外，我們的最終控股股東黃立平先生已承諾，以向我們彌償因未能符合合肥土地出讓合同所訂明的客戶組合規定或綠色建築規定所導致的任何罰金、申索或損失。

(2) 合肥金融港項目原因

作為我們於合肥擴展業務的戰略規劃的一環，我們已訂立合肥項目合同，我們相信，合肥在經濟增長及城鎮發展以及中小企增長和業務創新方面潛力龐大，將帶動產業園客戶需求，而我們將因此受益。此外，我們計劃以金融後台服務及信息技術產業（均為合肥地方政府推動的產業之一）為重心開發合肥金融港。多家大型國有銀行及金融機構近期已於合肥市濱湖新區設立據點。據鼎韜指，合肥亦將是外包產業增長最為迅猛的中國十大城市之一。此外，合肥地方政府已制訂嚴格土地管理政策，而於出讓有關作工商業用途的大型開發項目的地塊時，一般對項目開發進度表及進駐該等大型開發項目的公司的財務表現施加規定。

(3) 有關最低稅收保證的財務分析

根據中國物業開發商的一般慣例，為於規劃階段評估項目的可行性，管理層已進行以下工作，並已考慮最低稅收保證條款的影響：

- **內部計算及估計。**我們按合理假設對有關相關地塊的主要變數（例如將予支付的土地出讓金、總土地成本的現值、視為土地成本部分的遞延付款（說明見下文）以及估計建築成本）作出內部計算及估計。我們亦將該等計算及估計與獨立物業估值師第一太平戴維斯於購地過程中（包括於我們於2013年1月與合肥地方政府訂立項目投資協議前、我們於2013年8月參與公開招標拍賣掛牌出讓程序時及於其後訂立合肥土地出讓合同前）提供的該地塊於相關日期在現況下的公平市值作出比較。
- **進一步財務分析。**我們根據我們的竣工項目（尤其是金融港類的產業園項目，例如光谷金融港一期）的過往建築成本，估計就開發項目將產生的每平方米平均建築成本。此外，我們根據合肥濱湖新區過往三年的可資比較產業園物業的過往購買價及營業額，估計合肥金融港預期將予出售的建築面積的平均售價。我們根據合理假設進一步估計銷售此項目的規劃可售物業所得營業額，並將其與項目的公平市值比較，猶如於截至相關日期已竣工。考慮到最低稅收保證作為項目的視為土地成本，我們進一步估計項目的毛利率，並發現其介乎我們於往績記錄期間的竣工項目中物業銷售的毛利率範圍之間。

根據合肥項目所在的合肥市濱湖新區近期的土地成交，第一太平戴維斯北京確認，合肥地方政府已就出讓該區的地塊向其他物業開發商施加最低稅收保證或類似規定。為確保成功開發合肥市濱湖新區，合肥地方政府選用具有所需資質、客戶基礎廣泛及開發經驗充足的物業開發商，並要求該等開發商招攬公司於該區設立業務。第一太平戴維斯北京亦對我們其他目標城市的各大高新技術或經濟開發區近期土地成交進行進一步調研，並無發現針對物業開發商的該最低稅收保證或類似規定。因此，第一太平戴維斯北京認為，我們於合肥被施加的最低稅收保證規定並非中國市場化產業園市場的業內常規。根據第一太平戴維斯北京提供的研究結果，我們認為，合肥項目合同下的最低稅收保證人民幣250百萬元，低於合肥地方政府就合肥市濱湖新區近期土地成交中對其他物業開發商所施加的類似規定。

建基於以上因素及我們與相關合肥政府官員的持續討論，我們的竣工項目的過往經營業績，以及第一太平戴維斯北京對合肥市濱湖新區類似物業的近期土地成交的研究結果，以及鑒於最低稅收保證作為視作土地成本處理的會計處理，董事有信心，與往績記期間內我們的竣工項目比較，合肥金融港項目將具合理盈利能力。

(4) 最低稅收保證的會計處理

有關合肥金融港項目的土地使用權公開招拍掛出讓的土地招標程序於2013年8月進行。中標後，我們於2013年9月2日與合肥市國土資源局訂立合肥土地出讓合同，並於2013年10月2日向我們交付地塊。因此，代價（包括稅收保證額）乃於我們的資產負債表資料入賬列為於2013年9月30日的承擔。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－資本開支及承擔－訂約承擔」分節。

我們已在規劃階段評估合肥項目的可行性時，妥為考慮最低稅收保證條款的影響。董事建基於彼等根據合理假設作出的最佳估計及與相關合肥政府官員的持續討論，認為該條款可能導致於該項目動工日期後第八年出現人民幣250百萬元的經濟利益流出。根據《國際會計準則》第37號的相關規定，我們已就可能承擔的責任累計人民幣250百萬元作為於2013年10月2日根據合肥土地出讓合同向我們交付有關地塊時的部分項目成本。另一方面，合肥金融港項目的總成本（包括土地成本、建築成本以及其他直接應佔成本）將於「開發中物業」賬項下列賬。項目竣工時，總成本將轉撥至「持有

待售竣工物業」賬。其後，成本將於出售物業時於損益表扣除，並確認相關收入。該等會計處理與我們有關物業開發及收入確認的會計政策一致。申報會計師畢馬威會計師事務所將於審核財務報表時考慮我們的有關會計處理。

(5) 盡量減低我們的潛在負債及風險的措施

管理層已實行一系列措施以減低我們有關合肥項目合同的潛在負債及風險。我們已物色財務表現一直保持穩健的領先銀行、金融機構以及合肥當地政府所倡導產業內的領先企業，作為我們的潛在客戶。我們已積極追蹤分析該等潛在客戶對產業園內商務空間及運營環境的需要。我們擬提供具競爭力的條款，以招攬該等企業在合肥金融港設立總部辦事處及業務營運。

此外，我們邀請現有產業園中已與我們建立長期戰略性關係的大型企業、銀行及金融機構客戶實地視察合肥項目。部分該等客戶有意於合肥設立業務，並將與我們訂立定制協議。另外，與客戶訂立相關協議時，我們將要求載入一項稅收目標條文，並向客戶提供於訂明限期內符合相關稅收目標的若干優惠。我們將按彼等於訂明限期內符合各自稅收目標的百分比，按比例給予客戶若干置業折扣，並向彼等提供商業運營服務及產業園中的特殊設施。

另外，我們計劃加強對現金流量管理的內部控制措施，並進一步設立由黃立平先生、王元成先生及黃敏女士組成的財務控制委員會。該委員會的成員應在財務管理及業務戰略方面具有相當經驗。彼等將每年舉行例會，以評估用於履行相關義務時所需的內部資金的充足性、在必要時取得備用銀行融資、進一步討論我們的潛在風險及敞口水平、評估為盡量減低該等風險而實行的現有措施的充足性，以及於適當時制訂新業務戰略及跟進措施。上市後，我們計劃每年於年報內披露就合肥項目合同下的最低稅收保證所實施內部控制措施的最新進展。

項目規劃及設計

發展中心及光谷聯合建築設計院早於我們購入相關土地前就已著手編製項目概念規劃及設計，並制訂產業園的核心概念及總規劃。項目總設計概念一經確立，我們即與國內及跨國領先建築設計公司緊密合作，將有關概念轉化為更詳細的設計圖。我們通過競標程序為各項目挑選有關公司。我們一般考慮其建議設計概念、在創新及質量方面的專業口碑、費用建議書以及服務質量。

一旦項目開始，我們會按相關產業內公司的一般特點、業內標準及建設要求進行產業園的項目規劃，並編製產業園整體設計。就定制物業而言，我們進一步與客戶緊密合作，並引導客戶根據其個別業務需要及喜好的建築設計風格，從產業園整體設計出發，改良產業園的項目設計及定制特色。流程結束時，我們與客戶確定最終設計圖，繼而由發展中心向相關政府機關提交以待批准。一經批准，設計圖將成為項目基礎。就現成物業而言，客戶不參與有關產業園開發的項目設計階段。

營銷中心與客戶訂立定制協議前，會積極與發展中心、光谷聯合建築設計院及其他部門舉行多次會議，以確保項目設計可反映及處理而建設階段可落實客戶的需求及喜好。我們會於決定最佳項目設計規劃及落實該規劃的實際可行方案後，與客戶訂立定制協議。客戶一般會於簽訂定制協議時支付購買價的某百分比作為首付款。就現成物業而言，我們不會與客戶訂立任何定制協議。就兩種物業而言，營銷中心其後於取得預售或銷售物業所需的必要許可證後即與客戶訂立正式採購協議。

施工前

施工前，我們必須首先獲授土地開發權及申領所需許可證及證書。我們於產業園開發項目施工前必須取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證（僅在取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後才會發出）。有關該等證書及許可證的進一步詳情，請參閱本招股章程「法規—與房地產開發有關的法律法規—房地產項目的開發」分節。

於往績記錄期間，除本招股章程所披露者外，我們在申領上述證書及許可證時並無出現任何重大延誤。

項目融資

我們的政策為在切實可行情況下以內部資金撥支旗下產業園開發項目，以減低所需的外來資金水平。我們一般會運用內部產生資金（包括定制開發項目的進度款及預售所得款項）、投資者出資及來自財務機構的外部資金（包括銀行借款）撥支開發項目。

我們須遵守中國政府對物業開發商施加的多項限制。根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的指引，物業開發商尚未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目，不得獲授任何銀行貸款。2009年5月25日，國務院頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定保障性住房及普通商品房的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例則為30%。

截至2014年1月31日（即最後債項日期），我們的銀行借款總額為人民幣2,990.8百萬元。

項目管理

項目管理中心

我們的項目管理中心已設立集中管理模型，制訂有關政策及標準，以及查核、督導及檢討位於武漢而以項目為本的子部門及位於武漢以外的項目公司落實政策及標準的情況。該中心由工程管理部、工程技術部、設計管理部及報建報裝部組成。

工程管理部審閱以項目為本的子部門所編製的節點規劃，以及督導及檢討有關產業園開發項目的建設進度。該部門亦統籌、監察及督導旗下開發項目的每週及每月常規質量及安全檢測。工程管理部亦確保各建設階段均按照節點規劃完成，且建設質量符合相關標準及規定。

工程技術部制訂工程及技術標準、就旗下開發項目的日常運營提供技術指引、批准主要項目技術解決方案及後續修訂，以及進行新材料及技術的研究。

業 務

設計管理部收集客戶、多個專責中心及承建商的反饋，統籌及協調有關項目設計修訂，並向發展中心提出建議以優化設計圖，亦會統籌承建商落實設計變更。

報建報裝部與武漢以項目為本的子部門協調，為旗下開發項目向相關政府機關申請必要審批及許可證。於開發流程中，該部門就接駁安裝供電系統、天然氣、供水、語音通訊、互聯網及有線電視協調有關工程及提供支持。

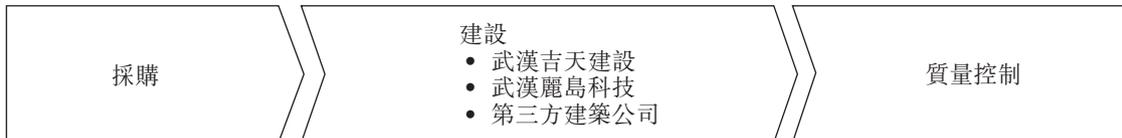
成本管理中心

我們的成本管理中心於各項目啟動時編製目標成本規劃，並釐定整體項目成本及分項成本明細。該中心亦通過每月成本審核審查建造合同的落實情況及監察旗下項目的成本。

該中心根據審核結果釐定建設工程的每月進度款及編製成本規劃，亦於項目竣工後統籌其他專責中心及部門與承建商磋商未付餘額結算。此外，該中心會審查最終付款及協調質量保證程序的完成工作。

建設

下圖說明項目的典型建設流程：



自行建設

我們的專責開發及服務公司武漢吉天建設承接我們旗下項目部分建設工程。武漢麗島科技在室內外裝飾工程方面實力雄厚，承接我們產業園大樓外部以及大樓公用範圍的室內裝飾及裝修的有關工程。

委任承建商

(1) 一般委任程序

我們將絕大部分建設工程外包予第三方承建商。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們支付予第三方承建商的金額分別佔同期總銷售成本約94.2%、74.2%、72.2%及69.9%。往績記錄期間，我們委聘超過200名承建商，各承建商與我們的合作期介乎一至二十四個月不等。

成本管理中心編製投標文件及統籌投標會議，並通過競標程序甄選承建商，且一般邀請最少三名承建商競投。成本管理中心評估承建商的入標及釐定中標者。我們已制訂一套承建商甄選程序，確保承建商達到我們的質量及工藝標準。於甄選過程中，我們會考慮承建商的往績記錄、過往表現、可靠性方面的口碑、質量、安全性、引薦推介、擬定交付進度表及成本估計。我們力求在不犧牲質量的情況下將建築成本維持於合理水平。

此外，根據相關中國法律法規，承建商於進行某類建設工程前必須申領該類建設工程的建築資質證書。作為盡職審查程序的一環，我們亦檢查及確認各承建商的資質等級。其後，我們的成本管理中心統籌與承建商進行招標建築工程磋商。未經我們同意，承建商不得向任何第三方分包或轉讓與我們訂立的協議。

(2) 合同條款概要

我們與承建商訂立的合同一般包含根據相關規定就建設質量所作的保證以及項目進度表。倘出現任何建設延誤或工藝質量欠佳，我們可要求建築公司承擔補救任何建設工程瑕疵的成本及支付罰款或向我們提供其他補償。

我們根據協議下的協定進度節點向承建商付款。在某項目中，我們一般於訂立協議後支付不超過合同價格20%的不可退還首付款。我們向承包商支付每月進度款，一般為上月完成建設工程的65%，或根據協定節點進度表，累計最多達總合同價格的85%。於地方政府機關完成最終檢驗及發出竣工證明書以及我們經決算審計驗收項目後，我們再支付另10%，即累計付款達最終合同價格的95%。我們根據中國法律法規保留總合同價格的餘額作為保修金，直至保修期完結為止。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，已付予承包商的費用總額分別為約人民幣605百萬元、人民幣1,842百萬元、人民幣1,865百萬元及人民幣1,536百萬元。

於往績記錄期間，我們概無因武漢吉天建設或第三方承建商進行的建設工程欠佳或工程延誤而面臨任何罰款、重大申索或直接損失。

質量控制

(1) 質量控制程序及措施

質量是我們的首要考慮，我們一向非常著重質量控制，確保向客戶交付符合相關規則及法規的最佳質量開發項目。我們的多個專責中心均設有標準質量控制程序。我們已實行標準技術指引，以確保各期項目開發均符合由中國政府機關及行業協會頒佈的相關法律、法規及其他強制性準則。

我們密切監察所有建設過程。項目管理中心的檢測團隊對各項目進行每週及每月常規檢測以及臨時抽樣檢測，確保建設質量及安全控制符合我們的技術指引、所有相關法律法規及行業準則。

我們的嚴格質量控制措施確保我們及承包商遵守相關規則及法規，包括環保、勞工、社會及安全法規，從而將我們的風險及責任減至最低。於往績記錄期間，我們概無牽涉與任何承建商的任何爭議，亦無集團公司或承建商牽涉對我們的業務有重大不利影響的任何重大人員傷亡個案。

(2) 委聘建設監理公司

我們委聘第三方建設監理公司監察項目建設的若干範疇。我們於核查及確認其資質後，透過競標程序甄選認可建設監理公司。該等公司為所有建材及建設工藝進行現場質量及安全控制檢查，亦根據項目竣工進度表監察建設進度。

就某項目而言，我們按照經審批建築圖所示的總建築面積根據經協商百分比或項目投資額（視乎實際安排而定）向建設監理公司付款。我們一般根據節點進度表向建設監理公司支付進度款，最多達總合同價格的95%。我們會於最終的驗收結算報告完成後一週內結清餘額，或在若干情況下，會保留總合同價格的餘額作為保修金，直至保修期完結為止。

採購

(1) 一般採購管理

我們的建築公司（比如武漢吉天建設及第三方承建商）根據項目設計圖的規格採購項目所用的一般建材及設備。於建造合同內我們應付的總合同價格包括承建商費用及原材料成本。承建商須承受原材料價格、勞工成本及其他類似項目的波動，以便我們控制潛在風險以及我們因原材料價格波動所面臨的風險。倘若原材料市價超逾相關建造合同規定估價的某一範圍，採購原材料的付款應大致按所採購原材料的數量乘以價格差額以及協定的調整數額等額上調。

為統一採購流程及控制相關成本，武漢吉天建設已制訂原材料採購政策。原材料相應分為四類：(i)A類原材料（例如水泥、鋼材及絕緣材料）由其採購部通過競標過程或與供應商直接磋商集中管理及採購，(ii)B類原材料（例如管材及纜線）由其項目管理部根據相關協議參考相關價格及數量限制採購，(iii)C類原材料（例如砂、礫石和磚）由其項目管理部按特定品牌及製造商的要求採購，及(iv)備件（例如小型五金及工具）由其項目管理部採購。項目管理部每月編製採購計劃及協調有關原材料的交付事宜。武漢吉天建設亦已制訂有關原材料交付後檢驗及付款以及每月實際存貨盤點的標準程序。就任何超逾人民幣10,000元的採購而言，須訂立符合中國法律的相關法定標準和規定的書面協議。

此外，成本管理中心管理電梯及大樓外牆面磚的集中採購。我們通常於簽訂採購協議後支付購買價5%的首付款。我們其後知會製造商於協定交付日期前60天開始生產，並支付購買價的15%作為第二期付款。我們於交付日期前30天進一步支付購買價的60%款項。原材料向我們交付並通過檢驗後，製造商給予我們涵蓋購買價5%的一年保修，而我們則支付購買價的20%餘款。我們的專責開發及服務公司（比如武漢麗島科技）製造及供應室內外裝飾組件（例如窗、門、室內裝置及幕牆組件）。

我們就建材及設備的挑選和檢測維持嚴格質量控制程序。項目管理中心及以項目為本的子部門會檢驗所有設備及材料，確保符合合同規格後，方會於現場驗收及審批付款。我們拒收並向供應商退回任何不達標材料或不符合規格的材料。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，五大供應商應佔成本百分比分別為20.3%、6.2%、12.5%及8.8%，最大供應商應佔成本百分比則分別為6.2%、1.7%、3.2%及2.1%。據董事所深知，於往績記錄期間概無董事、彼等的聯繫人或持有我們的已發行股本逾5%的任何股東於任何五大供應商中擁有任何權益。

(2) 減低原材料價格波動影響的措施

我們的管理層已實施一系列措施以減低原材料價格波動的影響。我們向第三方承建商外包絕大部分建築工程，承建商一般須承受建造合同中原材料價格、勞工成本及其他類似項目的波動。此外，我們的成本管理中心監察旗下項目的成本、管理建築工程的每月進度款並編製成本預算表。項目竣工後，我們的成本管理中心編製開發成本概要並將實際成本與項目預算作出比較。此外，我們的管理團隊積極協調武漢總部層面的營銷中心、成本管理中心及財務中心，以及武漢以外的市級項目公司，以期將任何原材料成本重大漲幅轉嫁客戶。

銷售及營銷

營銷

我們的銷售人手包括武漢總部層面的營銷中心，以及留駐武漢以外項目公司的地方銷售及營銷人員。截至2013年12月31日，我們位於總部的營銷中心旗下設有企劃部、招商一部、二部及三部、銷售管理部及客戶關係部。我們約70名銷售及營銷人員平均擁有二至三年產業園開發經驗。

企劃部主要負責有關客源、產品戰略、宣傳及推廣以及品牌建設的事宜。招商一部及二部負責產業園及住宅物業的銷售及營銷，招商三部則就各項目開發提供銷售支援，包括產業園的定位、採購、營銷及推廣。銷售管理部負責銷售規劃、定價、合同管理、培訓統籌及記錄管理。

鑑於我們的營商模式以客為本且強調切合客戶個別需求，我們的營銷中心就揉合建築風格及功能性、空間利用高效化、平衡定制開發項目的具體客戶需求與相關產業園整體開發進度、配合客戶企業形象及業務需要作樓宇外部裝飾、宣傳本公司標誌以及新增若干配套服務提出寶貴建議，並於整個開發流程中協調其他職能中心及部門。

下圖說明我們的營銷中心在開發流程中的主要職能：



購地後，我們的營銷中心會參與制訂項目的最佳定位及概念設計，協助確保旗下產業園的設計符合目標客戶的喜好及需求。於建設過程中，營銷中心進行定期實地視察，以確保景觀、平面圖、裝修及裝飾標準於營銷資料中準確反映。

我們進行項目預售前，營銷中心會進行大規模市場調查、詳盡分析市況、收集目標客戶資料以及制訂營銷戰略及定價政策。我們為每個項目制訂銷售實行規劃、銷售節點規劃、優惠政策及媒體宣傳規劃。我們參與地方政府機關及行業協會推廣的招商活動，以開拓廣闊的客戶群。我們亦組織有意買家參觀物業及解答其查詢。

整個預售及銷售期間，我們的營銷中心統籌現場銷售活動，為客戶提供全面協助，並協調相關中心及部門回應客戶需求。一經取得預售或銷售物業的必要許可證後，營銷中心即與客戶訂立正式購買協議。簽訂該等協議後，我們會進行備案、編製收款規劃及收取款項，亦會邀請客戶就產品及服務提供反饋，並在有需要時編製改善或修正計劃。

預售

(1) 預售程序

與市場慣例一致及按照中國法律法規，在項目或某些項目階段竣工前，我們會在符合預售條件時預售旗下產業園。多項規管物業預售的中國法律法規均施加了我們的產業園必須達成方可開展預售的條件，當中包括申領預售許可證及其他相關證書及許可證、悉數繳付土地出讓金及其他規定。

我們使用有關城市地方政府機關所訂明的標準預售正式購買協議。就定制開發項目而言，客戶主要根據定制協議中的協定節點進度表支付進度款。購買預售產業園的客戶一般會於簽訂標準預售正式購買協議時支付誠意金，並於其後六至八個月內進一步支付購買價的未付餘額。我們會於訂立該等協議起計30天內向地方國土局及地方房地產管理部門為所有預售正式購買協議登記備案。於往績記錄期間及截至2013年12月31日，我們已遵守相關政府機關所施行的所有相關預售規則及法規。

(2) 地方政府預售政策

若干地方政府並無規定准許預售有關產業園項目物業的政策。根據青島地方一般慣例，過往並無就工業用地塊上的開發項目發出預售許可證。我們位於青島的產業園項目一直受限於有關地方一般慣例，並可能需要較高前期開發開支。於最後實際可行日期，我們有關青島的竣工項目、開發中項目、規劃作未來開發項目及潛在開發項目（包括青島光谷軟件園、青島海洋科技園及青島研創中心）的總地盤面積為1,549,646平方米，總建築面積為3,470,897平方米，分別約佔我們於該日的所有項目的24.5%及25.2%。

截至2013年12月31日，我們已落成總建築面積為80,664平方米的青島光谷軟件園一期1.1及1.5區。由於項目座落西海岸經濟新區中心，我們將提供項目的若干辦公空間向潛在客戶作展示，並與青島地方政府合作，以招攬該等客戶於我們位於青島的新產業園項目內設立業務。此外，我們已就開發中項目青島光谷軟件園一期1.3至1.4區的物業與客戶訂立定制協議，並根據協定節點進度表向該等客戶收取現金進度款。並無適用中國及地方規則及法規具體規定該類定制協議，而我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，根據中國合同法以及中國最高人民法院的相關司法詮釋及司法先例，定制協議對訂約方具法律約束力並可予強制執行。截至2013年12月31日止三個月，青

島光谷軟件園一期1.3至1.4及1.5區的已訂約銷售為人民幣219.7百萬元，此乃源自已訂約可售建築面積34,964平方米或項目可售建築面積的約26.1%。有關進一步討論，請參閱本招股章程「概要－近期發展」分節。由於不少客戶普遍為財務表現往績穩健的優秀企業實體，其一般並無使用按揭貸款撥支物業購置，而我們一般於相關協議下向其要求以現金付款。根據過往經營業績、管理層經驗、我們的業務戰略以及擴張計劃，董事認為，青島地方一般慣例於往績記錄期間並無對我們的業務造成任何重大營運及財務影響。

此外，管理層現正實施一系列措施，以盡量減少青島地方政府政策對我們的物業開發所得現金流量所造成的影響。我們將繼續與客戶訂立定制協議，以銷售我們位於青島的產業園項目內的物業，並於開發流程的早期階段起向其收取現金進度款。此外，我們將積極追蹤分析青島當地政府所倡導產業內該等持續顯示財務表現穩健的領先企業的相關需要，並向該等企業提供具競爭力的條款，以招攬有關企業於我們位於青島的產業園內設立業務。我們預期該等企業將可輕易符合我們有關青島的定制物業的付款安排及進度。基於上文所述，董事認為，青島的地方政府政策日後將不會對我們的業務造成任何重大營運及財務影響。

據中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，青島不允許就工業用地地塊上的開發項目發出預售許可證的地方一般慣例，並非於中國全國適用。在我們與其他目標城市地方政府訂立項目框架、合作或投資協議時，我們一般要求明文載列一項條件，即地方政府政策准許我們就產業園開發項目收取定制開發的付款及進行物業預售。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們需要大量資本資源以購地及開發項目，並受市場需求及政策變動所影響」分節。

付款安排

(1) 一般安排

訂立正式購買協議前，我們一般要求客戶支付不可退還首付款約人民幣100,000元至人民幣500,000元，倘若客戶違約則予以沒收。簽訂購買協議時，客戶須支付不少於購買價的50%，而購買價餘額須於十二個月內支付。

部分客戶選擇以現金支付餘額。客戶亦可根據中國現行銀行按揭慣例，提取按揭貸款向我們付款。倘客戶選擇以銀行提供的按揭貸款撥付購買資金，彼等將負責申請及取得相關按揭貸款批准，惟作為銷售工作的一環，我們將會協助向銀行提供必要資料。在此情況下，彼等須於簽訂購買協議時支付不低於購買價50%的不可退還首付款。視乎相關承按銀行的審批程序，在正常情況下，購買價餘額由承按銀行於一至三個月內支付。由於已售物業的已售建築面積與實測面積之間的差異而產生的任何購買價調整，乃於向客戶交付有關物業前作出。支付購買價有任何延誤的，將導致物業交付日期押後。根據相關中國法律法規，客戶可取得最多達購買價50%的按揭貸款，而還款期最長為10年。此外，倘若承按銀行不能悉數支付購買價未付餘額，該等客戶必須於接獲付款通知起計五個工作日內向我們支付承按銀行的未付部分。

(2) 客戶違約的控制措施

截至最後實際可行日期，我們根據相關定制及生效的正式購買協議向客戶收取的付款總額為人民幣559.5百萬元，而該等協議的總合同價格為人民幣1,212.5百萬元。

我們已通過於相關協議訂明客戶責任及義務，有效減低有關客戶終止合同的潛在風險。根據該等協議的條款，客戶須支付首付款及進度款。倘若客戶違反該等協議，並決定不繼續完成物業銷售交易，我們有權沒收首付款並要求彼等賠償我們的實際損失。此外，進度款一般於相關建築工程動工前支付，並足夠應付建築成本、原材料及勞工成本以及其他開支。倘若客戶未能如期支付進度款，彼等須承擔按協定付款日期後欠款逾期天數計算的罰款。

此外，我們亦已通過於違約時轉售相關物業，管理與合同終止有關的風險。直至辦妥最終驗收及交付手續後並已悉數支付所須付款之時，相關物業的產權方屬於客戶所有。相關項目竣工前，如逾期付款已超逾若干天，則我們有權選擇終止協議並向新客戶出售相關物業。倘若違反相關協議的客戶支付部分購買價，並通過按揭貸款結清

餘額，則我們有權終止該等協議、轉售物業並申索罰金。此外，由於我們旗下項目的物業已開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施，我們的目標城市對我們旗下產業園的物業存在殷切需求。我們認為轉售有關客戶拖欠還款物業時蒙受任何損失的可能性不高。

此外，我們已實行一系列措施以減低終止合同對業務造成的任何負面影響。我們與客戶訂立相關協議前，武漢總部的集團法務室、發展中心、項目管理中心及財務中心必須審批所有條款。

由於客戶一般為信貸記錄良好的優秀企業實體，於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們並無出現任何終止銷售合同的重大事件，亦無因轉售旗下項目物業蒙受任何重大損失。根據過往資料及管理層的經驗，董事認為客戶甚少違反相關協議，並將不會對我們的業務造成任何重大營運及財務影響。

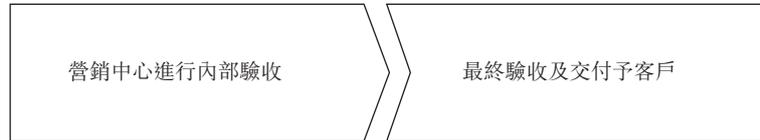
(3) 我們就預售向承按銀行提供的擔保

我們已經與若干銀行訂立框架協議，就提供予預售物業客戶的按揭貸款作出擔保。根據有關擔保，我們須擔保客戶就貸款準時還本付息。作為擔保人，我們就按揭還款承擔共同責任。該等擔保於以下時間解除（以較早發生者為準）(i)向客戶交付相關房產證時；及(ii)承按銀行與客戶之間的按揭貸款最終結清時。依照市場慣例，我們並無對客戶進行獨立信貸審查，而只是依賴承按銀行所進行的信貸審查。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們有關旗下預售物業客戶的未解除按揭貸款擔保分別達人民幣207.6百萬元、人民幣236.3百萬元、人民幣453.4百萬元及人民幣277.9百萬元。往績記錄期間，我們並無出現因客戶拖欠按揭貸款而遭承按銀行要求我們履行擔保責任的情況。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們為客戶取得的按揭提供擔保，倘大量該等擔保被催繳，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響」分節。

驗收及交付

下圖說明我們最終驗收及交付的兩項程序：



營銷中心進行內部驗收

項目竣工後，項目管理中心會進行檢驗，確保開發項目符合經批准項目設計圖下的規格，且符合行業標準及建築規定。該中心會統籌並協調其他職能中心及部門進行開發項目內部驗收程序。營銷中心會於確認產業園狀況理想後驗收開發項目。

最終驗收及交付予客戶

我們銳意向客戶交付優質開發項目及提供滿意的購買體驗。於內部驗收開發項目後，營銷中心會安排客戶檢驗開發項目。當客戶需要按其業務需求修改定制開發項目任何外觀及內部功能時，營銷中心會協調專責中心及部門作出相應修正及修改，並於交付予客戶前再行檢驗。其後，我們會通知客戶及安排最終交付。當我們交付定制開發項目予客戶時，我們亦會向彼等交付房屋質量保證書。

售後服務

向客戶最終交付後，我們會協助其領取房產證，並向地方機關提供所有必要資料進行登記。此外，營銷中心負責收集及分析客戶數據，以掌握客戶喜好的最新市場趨勢。該中心亦會進行客戶滿意度調查，藉以改善旗下產品定位、項目設計、營銷戰略以及產業園運營服務的質量。

與地方政府的關係

隨著我們於目標城市開發及運營大型主題產業園，我們已與地方政府發展長遠關係。

有關產業園開發的關係

進軍目標城市前，我們計及其他考慮因素進行深入的地方政府政策以及地方產業及城鎮發展規劃分析，藉以物色具合適地塊而我們可發揮自身競爭優勢及開發旗下主要類型產業園的目標城市。在若干目標城市，我們與地方政府積極溝通以更好地掌握其優惠政策及推動產業。地方政府官員一般對我們的營商模式、開發實力、運營專長及管理團隊是否符合彼等的準則作出初步評估後，方與我們訂立相關協議。此外，有見於我們於中國產業園開發領域的聲譽、往績記錄以及運營專長，若干其他地方政府主動向我們提供若干優惠，並邀請我們在其城市開發以其推動產業為重心的產業園。在我們的若干目標城市（青島、黃石、鄂州、合肥及瀋陽），我們已與地方政府訂立項目框架、合作或投資協議，並就我們在當地開發項目在多方面向其收取優惠及利益。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，我們與地方政府已訂立項目框架、合作或投資協議，共同意向為界定及釐清順應地方發展規劃的相關產業園項目開發計劃項下的合同權責，故該等協議的條款根據適用中國法律法規具法律約束力及可予強制執行。此外，根據該等協議的條款及相關中國法律法規，我們須於相關機關向我們授出有關資質及發出土地使用權證及建設許可證之前，就購地及建設符合相關要求並辦妥必要手續（包括但不限於及時進行公開招拍掛出讓程序以取得土地使用權、與主管土地部門訂立正式土地出讓合同，並根據土地出讓合同的條款及時全數支付所需的土地出讓金）。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已進一步告知我們，根據該等協議的條款，我們有權要求地方政府安排相關土地出讓程序、協助我們進行項目開發及於我們符合相關規定並辦妥必要手續後向我們提供特定優惠待遇。

開發旗下產業園項目期間，我們與地方政府緊密合作，以確保旗下產業園可獲其全面支持，以及符合其所推動產業中的地方企業的要求。我們的產業園於協助我們經營業務所在目標城市的地方政府實現地方產業結構轉型升級、推動中小企及創業公司發展及業務創新、增進及改善城市功能，並將該等產業園所在地及周邊地區轉型為新市中心的政策措施方面擔當重要角色。

產業園項目竣工後，我們與地方政府合作，以招攬地方政府所倡導產業中的領先企業、中小企及創業公司在我們的產業園設立業務。我們亦在需要時為地方政府提供若干辦公空間以進行相關營銷活動及推廣活動。

此外，作為我們戰略規劃的一環，我們主要以地方政府及領先企業為對象，向其自置的地標式或其他大型產業園（例如武漢國家生物產業創新基地一期、武漢高科醫療器械園一期及武漢未來科技城）選擇性提供項目規劃及開發管理服務。我們的管理團隊亦與相關地方政府官員定期會面，以討論產業發展規劃、政策措施、項目開發進度以及推廣戰略，以招攬企業在旗下產業園設立業務。我們亦已在部分目標城市於產業發展及相關政策事宜方面向地方政府提供協助。

對我們業務裨益

由於我們的產業園與地方發展規劃同步，並已經或預期對地方產業結構轉型升級及推動地方經濟增長貢獻良多，相關地方政府通常就我們在當地開發項目在多方面向我們提供優惠待遇及幫助。

- **政府補助金**。地方政府一般授予我們免繳基礎設施配套費及管理費的豁免，此舉有助我們節省開發成本。彼等亦按源自進駐我們旗下產業園的公司的稅款向我們提供補貼，而該等補貼則成為我們業務的額外收入。此外，地方政府對於在我們旗下產業園購置或租賃物業，並於其中設立業務的新進駐公司，地方政府會在考慮我們旗下產業園是否以其政策重點優先發展的產業為重心，並計及有關公司的業內排名和營運規模以及估計源自彼等的稅款後，向該等公司提供補助金及補貼。此舉鞏固了我們旗下產業園的競爭優勢，並有助招攬地方政府所倡導產業內的更多領先企業於我們旗下的產業園設立業務。
- **財政補貼**。根據國家政府政策，我們旗下產業園內的戰略性新興產業公司獲發放財政補貼。地方政府可酌情按源自進駐我們旗下產業園的該等公司的稅收所得款項，向該等公司提供財政補貼。地方政府亦可酌情向進駐我們旗下產業園的該等公司的管理人員及高級技術專才提供按其個人收入的稅收所得款項計算的財政補貼。

- **商機。**我們旗下產業園項目竣工後，相關地方政府已在我們致力招攬潛在客戶於我們旗下產業園設立業務時向我們提供協助。此外，我們以地方政府及領先企業為對象，向其自置的地標式或其他大型產業園提供開發管理服務，我們已藉此在產業園開發領域增進品牌認知度，並取得其產業園中企業的資料，該等企業或會成為我們現有或未來產業園中具吸引力的潛在客戶。
- **購地及開發的優惠措施。**我們已與青島、黃石、鄂州、合肥及瀋陽的地方政府訂立項目框架、合作或投資協議，該等地方政府已就我們在當地開發項目在多方面向我們提供優惠待遇，例如將我們的項目作為優先開發項目進行推廣、縮短取得建設批文及許可證的時間以及拆除現有建築，該等優惠待遇在開發我們已於目標城市收購的大面積地塊及有關位置方面賦予我們競爭優勢。

此外，我們與五年前成為我們的主要股東的湖北省科投建立長期戰略關係。作為國有實體，湖北省科投在促進我們與相關政府機關之間的溝通及建立深厚關係方面發揮重要作用，也協助我們與部分戰略夥伴及特選客戶建立互惠關係。

複製營商模式

於我們的目標城市複製營商模式取決於一系列因素，包括地方經濟發展水平、地方政府政策及支持、地方產業發展階段、對旗下產業園的市場需求、將予開發的產業園類型及其開發週期、物業市場趨勢以及監管慣例等。具體而言，董事已就我們的擴張計劃考慮以下及其他因素：

- **旗下產業園的市場需求。**根據我們旗下項目的過往經營業績以及目標城市的地方政府政策及支持，董事認為目標城市對產業園現正並將會繼續存在殷切的市場需求。
- **我們的可持續增長。**我們相信，主要在政府鼎力支持、有關產業園開發的產業集群趨勢、目標城市城鎮中心區辦公空間的租售價格持續攀升以及中國外包產業增長的帶動下，我們將繼續保持可持續增長。
- **盈利能力。**青島、瀋陽、合肥、黃石及鄂州的市場化產業園市場均尚在增長初期，競爭水平較低。建基於我們累積的行業知識、產業園開發實力及

運營專長，以及地方政府的政策及支持，我們於目標城市確定及開發存在殷切需求的產業園類型。青島的客戶願意就我們旗下已開發至較成熟及後期開發階段的產業園物業支付較高價格。在鄂州，我們已開發科技城類的產業園，其自購地至從預售產業園物業產生營業額之間的開發週期較短。

- **風險概況**。除上述因素外，地方經濟發展水平、地方產業發展階段、物業市場趨勢及監管慣例以及其他不確定因素均可能影響我們在目標城市複製營商模式的能力。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的盈利能力及經營業績可能受營商模式成效以及我們複製該營商模式以於中國擴張的能力所影響」分節。

除上文所述者外及妥為作出查詢後，董事認為，我們已經能夠並預期將繼續在武漢之外的其他城市複製我們的營商模式，而盈利能力或風險狀況概不會出現任何重大變動。我們持續監測旗下項目的經營及財務表現，並進一步改善標準化開發流程及產品，以根據我們的擴張計劃在目標城市的新開發項目複製營商模式。

定制開發

開發流程

定制開發是我們在產業園開發方面的獨有範疇。我們通過營銷活動與有意客戶會面，以了解其有關定制開發項目的建設要求和業務需求。我們與其訂立定制協議後，我們的發展中心、光谷聯合建築設計院、營銷中心以及其他部門通力合作以確保項目設計可反映及處理客戶的需求及喜好。與客戶確定最終設計圖之前，我們會確保客戶的規格以及開發項目的實際狀況符合開發項目所在地的產業園的一般特點及項目設計。定制物業開發週期一般視乎相關物業的規模、類型及高度以及中國及當地物業市況而定。定制物業低層樓宇平均開發期一般為時八個月至一年，而高層樓宇的定制物業平均開發期則一般為期兩年至三年。

若干客戶委派駐場專責團隊監察其定制開發項目各階段的建設進度。我們定期與該等專責團隊會面，以監察建設進度、建設質量、項目設計的落實及影響建設進度的潛在問題。

定制協議的主要條款

我們與客戶訂立的定制協議一般載有以下條款：

- **購買價**：購買價等於建築面積乘以平均售價；
- **建築面積**：倘開發項目竣工後的實測建築面積與簽訂協議前的估計建築面積之間有任何差距，則對購買價作出相應調整；
- **首付款**：
 - 對於武漢的定制開發項目，客戶於簽訂定制協議後五個營業日內支付購買價約20%的首付款；及
 - 對於青島的定制開發項目，客戶於簽訂定制協議時支付一定金額的首付款；
- **進度款**：客戶根據協議內的節點進度表支付進度款。
 - 對於武漢的定制開發項目，客戶於完成樓宇地基工程後支付購買價約20%，於完成建設工程後另付購買價的20%，並於發出預售許可證後五個營業日內與我們訂立正式購買協議並支付購買價餘額；及
 - 對於青島的定制開發項目，客戶於定制協議生效後十個營業日內支付購買價約80%，並於驗收及交付物業前七個營業日內支付購買價餘額；
- **交付物業**：物業須於協定期限前交付予客戶；客戶負責所有費用及開支；而我們於客戶全數支付購買價後360日內陸續向其提供相關產權轉讓文件；及

- **違約**：我們須就未能交付物業予客戶而支付罰款，而客戶須就未能全數支付購買價而支付罰款。倘若我們違反及終止一項協議，我們須向客戶支付若干罰款，並向客戶退回所有其他相關付款。倘若客戶違反及終止協議，其首付款須予沒收。相關物業竣工前，倘若客戶逾期付款超過若干天數，我們有權選擇終止協議。

在辦妥最終驗收及交付手續並已悉數支付所須付款及取得相關房產證之前，相關物業的產權方屬於客戶所有。倘若我們於客戶逾期付款超過若干天數後選擇終止協議，則我們有權向新客戶出售相關物業。

定制協議亦訂明經客戶批准的若干建築圖、施工規範及要求以及驗收標準。一旦我們取得預售或銷售物業的必要許可證，我們的銷售及營銷中心即與客戶訂立正式購買協議。

與現成物業的比較

截至2013年12月31日，我們擁有11個竣工產業園項目及5個發展中產業園項目。除光谷軟件園二及五期以及光谷金融港一及二期外，其他產業園項目的物業一般包括現成物業。現成物業一般具有平常設施，並符合若干產業客戶的若干業內標準及建築質量要求。產業園的定制物業均具備發展完善的基建並配備符合客戶業務經營特定要求的產業特有配套設施。我們與客戶就定制物業訂立相關定制協議。

以下概要載列現成物業及定制物業的主要區別：

- **客戶參與**。就我們旗下產業園的定制物業而言，客戶參與整個開發流程（自項目設計至竣工）。就現成物業而言，我們會按相關產業內公司的一般特點、業內標準及建設要求在產業園設計及開發該等物業。
- **付款安排**。就定制物業而言，我們一般於開發流程開始時與客戶訂立相關定制協議，而客戶主要根據該等協議的協定節點進度表支付進度付款。就

現成物業而言，我們一般在取得預售或銷售相關物業的必要許可證後，隨即與客戶訂立相關城市地方政府機關規定的標準正式購買協議。

我們的產業園中的定制物業一般包括地上樓宇（我們就此擁有房產證）及地下車位（於2013年7月1日前，根據武漢的地方一般慣例，我們僅就此擁有使用權）。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－經營業績－若干收益表項目的說明－營業額－物業開發－車位」分節。往績記錄期間內，我們與客戶訂立定制協議時明確訂明定制物業各部分的平均售價。一經取得預售或銷售物業的必要許可證，我們即與客戶進一步訂立正式購買協議，根據有關協議的條款，定制物業平均售價僅按地面樓宇的可售建築面積重新計算，但不計入地下車位的不可售建築面積。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，由於並無適用中國及地方規則及法規具體規定定制協議付款條款，而根據中國合同法，定制協議的訂約方有權互相磋商及釐定付款安排（包括首付款、進度款及付款進度表等），定制協議的付款條款並無違反規管物業銷售的現有中國法律法規。

住宅物業開發流程

我們已在武漢開發三個住宅項目並在黃石開發一個住宅項目，該等項目一般毗鄰我們分別位於該等城市的產業園開發項目並與之互補，以開發產城一體的大型開發項目。住宅項目的標準化開發流程與產業園項目大致相若，核心階段一般包括選址、購地、項目規劃及設計、施工前、項目管理、建設（包括採購及質量控制等）、銷售及營銷、驗收及交付以及售後服務。住宅物業開發週期一般視乎相關物業的規模、類型及高度以及中國及當地物業市況而定，而住宅物業平均開發期一般為時一至兩年。就潛在住宅項目的市場研究而言，有別於產業園項目，我們一般以該等毗鄰我們旗下產業園並與之互補的項目為主，以形成大型開發項目並進一步開發為與地方城鎮發展規劃同步的新城市中心。我們符合市場慣例及根據中國法律法規預售住宅物業及與客戶訂立相關協議。有關詳細討論及說明，請參閱本節「－物業開發－產業園開發流程」分節。

信息技術系統

隨著我們於武漢以外的開發項目迅速增長，我們於2012年初開始推行一體化辦公室自動化系統（「辦公室自動化系統」）。我們已設立數據中心，並完成武漢總部、青島、瀋陽、黃石及鄂州項目公司以及專責開發及服務公司（如武漢麗島科技及武漢麗島物業管理）的辦公室自動化系統佈局。我們已委任專責人員運營、維護及支援數據中心及辦公室自動化系統。

透過推行辦公室自動化系統，我們的總部可控制及管理武漢以外的開發流程，並與項目公司合作。我們亦可將查驗及審批程序標準化，並改善工作效率。此外，我們可監察各項目的成本狀況及每月進度結果以及相關項目公司的綜合表現。

辦公室自動化系統整合我們的財務、成本控制及營銷系統，並為我們的業務資料提供保障。我們已全面實行總賬目、財務報表、固定資產以及現金管理的財務管理模組。辦公室自動化系統亦使我們得以減低武漢以外項目公司的系統硬件及維護開支。

商業運營服務

我們在提供多元化商業運營服務方面實力雄厚而且經驗豐富，讓我們得以為客戶提供範疇遠較典型物業開發商及專業物業服務供應商可供選擇服務更為廣泛的優勢。該等服務對產業園的運營亦至關重要。我們的服務可為客戶節省時間及減低工作量，並降低其業務運營成本，令彼等得以專注經營本業。我們的商業運營服務已為產業園增值以及提高吸引力和客戶忠誠度，有關服務包括下列各項：

物業管理

武漢麗島物業管理提供物業管理服務、制訂管理程序及編製物業維護及翻新計劃，其客戶包括中國移動等中國藍籌企業。武漢麗島物業管理嚴格遵守ISO9001：2008質量管理體系、ISO28001職業健康安全管理體系及ISO14001：2004環境管理體系的標準運營，並已就我們的體系取得認證。

業 務

武漢麗島物業管理一般與我們旗下產業園及第三方物業開發項目的客戶訂立物業管理協議。該等協議載有我們的服務的範圍及質量要求以及管理費付款安排。管理費一般參考現行市價釐定。各客戶應付的費用金額取決於其接受管理物業的建築面積。視乎協議類型，我們的物業管理公司會按月或按季開具發票，而管理費則一般按月或按季結算。

區域能源供應系統及服務

光谷節能技術為客戶提供冷熱中央空調及熱水供應服務，以及區域能源系統工程及設計以及節能解決方案等其他服務。我們已建成三座能源站，總設計能源供應覆蓋面積為850,000平方米，為光谷軟件園五期及光谷金融港提供能源。我們現正為光谷金融港增建一座能源站。我們計劃為我們旗下的其他產業園項目（例如節能科技園）興建更多能源站。

人力資源及培訓服務

我們於每年春秋兩季與客戶合辦大型招聘會，滿足客戶的特定招聘需要。我們亦通過第三方服務公司為客戶提供招聘服務，並通過與知名專業培訓公司合作提供培訓服務。

團膳

武漢全派餐飲管理為客戶的僱員提供多元化團體膳食及商務膳食。

物業代理

武漢不動產代理協助持有投資物業的客戶出租該等物業，亦協助中小企在我們旗下產業園物色合適租賃空間。當我們向該等客戶提供租賃服務時，營銷中心亦積極接觸其管理層團隊，以將該等企業發展為我們新產業園的潛在客戶。

廣告代理

武漢千寶廣告為客戶提供廣告策劃與設計、銷售推廣以及媒體代理服務。

為客戶的僱員提供服務

我們為客戶的僱員提供迎新培訓及家居協助計劃，並協助彼等完成戶籍登記及取得個人居住證。我們亦會籌辦特備活動，比如商展、呼叫中心培訓、招聘會、婚介交友活動、婚禮及體育賽事。

政府聯絡及專業顧問服務

我們一般會協助客戶取得商業登記及稅務登記，亦會協助旗下產業園中的科技公司提出專利申請及技術創新基金申請，並為客戶提供法律及會計事宜的協助。

我們與第三方財務及投資服務公司合作，為客戶提供小額信貸、企業銀行、物業估值、電訊及商業翻譯等服務。該等第三方服務公司亦會為客戶提供質量控制服務，以及有關產品質量及生產流程安全的認證服務。

我們為第三方產業園及住宅項目提供的開發管理服務

作為戰略規劃的一環，我們為地方政府及私營企業自置的產業園提供開發管理服務。我們的服務主要涵蓋產業園開發流程。我們選取項目的條件一般為該等項目不會使我們過度投放人力及其他資源，致令我們本身的項目進度及質素受到不利影響，且將不會對我們的產業園構成競爭。通過為第三方擁有的產業園提供開發管理服務，我們毋須鉅額資本開支，即可累積大量專業知識，並在大型產業園或我們缺乏過往經驗及專業知識的產業主題產業園方面提高開發及運營實力。此外，我們提高了我們在產業園開發領域的品牌認知度及品牌價值。我們已經與地方政府及企業發展長遠關係，並已建立更廣泛的客戶基礎。此外，我們亦為由地方實體及武漢美生（我們擁有該公司50%股權）擁有的住宅項目提供開發管理服務。我們自該等項目取得經常性財務回報，包括服務費、顧問費、裝飾工程及幕牆工程付款以及物業管理費。

相關法律關係

業主代理人

我們作為代理就各項目與業主訂立協議。我們在協議的授權範圍內以及根據業主指示控制項目的一切範疇。我們在項目的所有階段統籌及執行建設工程，當中包括：根據成本效益分析及可行性研究選定設計圖及控制投資、設立建築成本管理制度及程序、編製項目資金規劃及提交業主批准、設立多項採購管理程序、審查工程進度款、檢驗建設設備及材料，以及要求承包商改正任何違反設計規定及國家質量標準的情況。我們亦向相關政府機關提交規劃備案以待批准、進行物業最終驗收、交付竣工物業及執行相關保修期。

我們一般按固定及預先磋商的費用提供服務。根據若干協議，倘建設提前竣工或實際成本低於估計預算，我們亦可獲得獎勵。我們一般於簽訂協議前向業主支付總合同價格的5%作為履約金。

業主－代理－承建商三方關係

我們分期向第三方承建商外包建設工程，並向第三方供應商採購物料、設備及系統。一般而言，該等外包及採購工作均涉及三方關係，即項目業主、本公司（作為代理）以及承建商或供應商。為確保各項建設工程可根據相關規定及標準如期交付，並確保所有採購均屬優質而成本合理，我們一般邀請承建商參與投標程序。

於承建商或供應商就招標工程中標後，我們統籌該三方訂立三方協議。承建商進行的建設工程須符合指定標準，並就建設工程的不同部分提供質保。業主擁有項目的所有權，並須承擔所有法律後果，而我們作為代理可強制承建商或供應商根據協議履行特定責任。業主亦有向承建商或供應商付款的法定責任。三方協議一般包括固定價格部分及可調整成本部分。固定價格部分一般包括可於簽訂協議時釐定的費用及開支。鋼材、電纜及塗料等其他材料成本可按暫訂價目表於其後根據市價波動調整。

業主一般每月按上月對應竣工建設工程向每名承建商支付進度款的70%。業主及我們進行建設工程竣工驗收後，承建商將於一個月內獲付進一步款項，確保其累計收取總合同價格的最多85%。業主完成造價決算審計後，累計付款將最多達到總合同價格的95%。各項目的最終驗收一般根據經批准的建築圖分期進行，並於30天內完成。總合同價格5%的餘額一般保留作保修金，以涵蓋因任何建設工程欠妥而產生的潛在開支，直至保修期完結為止。承建商如未能於預定限期前完成建設工程，或業主於竣工時不接納建設工程，則承建商須承擔違約責任。

建造合同業務

我們的專責開發及服務公司武漢麗島科技及其附屬公司在樓宇外部及室內範圍裝飾及裝修工程方面實力雄厚，向我們旗下產業園及第三方擁有的物業開發項目提供建設服務。此外，其製造及安裝建築部件，並向客戶提供裝修服務。該等服務為我們的業務帶來經常性收入。

物業租賃業務

概覽

我們現時持有若干位於武漢的投資物業。該等物業為我們帶來經常性租金收入，包括：(i)光谷軟件園三至四期的兩幢公寓樓及一個商鋪單位的部分，(ii)光谷金融港一期的公寓樓，(iii)麗島漫城的商鋪單位（202號舖），(iv)麗島花園的會所及配套設施，(v)北港工業園的辦公物業（一至三層），及(vi)麗島半山華府的商場及運動設施。我們計劃於旗下產業園內增持食堂、公寓及酒店等配套設施作為投資物業，以為客戶提供配套服務及為我們帶來經常性收入。此外，我們擬增持旗下產業園內適合用作一般商務用途的辦公物業。

業 務

下表載列我們截至2013年12月31日的投資物業概要。

項目	光谷軟件園三 及四期的部分	光谷金融港 一期的部分	麗島漫城 202號	北港工業園 1至3層	北港工業園 2至3層	麗島花園 的部分	麗島半山華府 的部分
物業類型	宿舍及零售	宿舍及零售	零售	辦公室	辦公室	會所及零售	零售
總建築面積 (平方米)	19,437	4,561	392	2,298	1,661	6,922	15,462
可租賃建築面積 (平方米)	19,437	4,561	392	2,298	1,661	6,922	15,462
已租賃建築面積 (平方米)	19,437	2,163	392	2,298	603	5,000	7,941
出租率	100.0%	47.4%	100.0%	100.0%	36.3%	72.2%	51.4%
於往續記錄期間及截至	8,718	855	1,255	2,589	1,987	2,313	13,919
2013年12月31日的							
租金收入 (人民幣千元)							
租期範圍	2005年至 2015年	2011年至 2015年	2011年至 2021年	2013年至 2018年	2012年至 2013年	2010年至 2015年	2007年至 2019年
市值 (人民幣百萬元)	61.9	26.9	3.5	13.2	9.9	35.3	147.5
應佔市值 (人民幣百萬元)	61.9	26.9	1.785	13.2	9.9	35.3	147.5
物業估值報告所採用的 物業編號	31	32	33	34	35	36	37

租期

產業園內辦公空間的租期一般介乎兩至五年，視乎租賃條款、特定物業需求以及個別租戶的運營歷史及聲譽等多項因素而定。我們的租期一般介乎24至36個月之間，平均租金約為每月每平方米人民幣10.0元至人民幣43.0元。租金一般按當前市值租金以及租期及租戶背景等其他因素釐定。我們一般要求約三至六個月租金作為保證金。此外，我們亦出租毗鄰產業園的住宅物業予客戶的僱員，租期約為24個月，平均租金約為每月每平方米人民幣8.8元至人民幣60.0元。

租戶一般與我們訂立固定租期租賃協議。根據若干租賃，租戶獲授優先選擇權，以我們可自第三方獲得的相同條款續租或購買物業。該等租賃協議一般不會給予租戶於租期屆滿前終止租約的權利。

租賃管理

租戶一般負責支付租賃辦公空間的水電費及大樓管理費，而我們則負責支付公用範圍的公用設施費。租戶一般亦負責支付有關租用辦公空間內部的維修費及所有其他開支，我們則一般負責維修公用範圍及主體建築。未經我們事先同意，租戶一般不得轉讓或轉租租賃辦公空間。

倘租戶欠租或違反租賃協議若干條件或於租期後逾期逗留，我們有權向其施加一般相等於協議項下租金總額5%的違責罰款。除違責罰款外，我們有權依據可供使用的其他合同補救措施，收回因該違約或違責行為產生而超出違責罰款的一切損失。

有關若干投資物業的房屋所有權證

於最後實際可行日期，我們正在申領有關我們為賺取經常性租金收入而持有的光谷軟件園一至四期兩幢公寓樓的房屋所有權證。我們已就該兩幢公寓樓取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工驗收備案證明。由於我們無意出售該兩幢公寓樓，而是作為投資物業持有，且概無租戶要求我們申領相關房屋所有權證，我們於該兩幢公寓樓竣工後並無及時申請該等證書。

下表載列往績記錄期間該等物業的應佔收入：

物業	項目	於往績記錄期間 應佔收入 (人民幣千元)
兩幢公寓樓	光谷軟件園一至四期	2010年：2,164 2011年：2,375 2012年：2,303 2013年首三季：1,898

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，由於我們已就該等物業取得土地使用權證、相關建設證明及許可以及項目竣工驗收備案證明，我們申領相關房屋所有權證並不存在任何重大法律障礙。我們預期於2014年第三季度前後取得相關房屋所有權證。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所亦已告知我們(i)由於《商品房租賃管理辦法》下並無適用規則具體規定物業業主必須於出租相關物業前已取得房屋所有權證，我們應不會因於取得相關房屋所有權證前出租該兩幢樓宇而受任何行政處分；(ii)由於《房屋登記辦法》下並無適用規則對物業業主未能及時申領房屋所有權證施加任何行政處分，我們應不會因於該兩幢樓宇竣工後未能及時取得相關房屋所有權證而受任何行政處分；及(iii)我們於取得相關房屋所有權證前出租該兩幢樓宇應不會影響相關租賃協議的效力及可強制執行性。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所進一步告知我們，根據中國法律法規，於取得相關房屋所有權證前我們不能將該兩幢樓宇內的任何物業轉讓或質押作為抵押。由於我們無意將該兩幢樓宇內的任何物業轉讓或質押作為抵押，董事認為未能取得相關房屋所有權證將不會對我們的業務造成任何重大影響。

此外，考慮到我們僅未取得有關該兩幢樓宇的相關房屋所有權證此一事實，及據我們的中國法律顧問的上述法律意見，我們取得該等證書並無重大法律障礙，第一太平戴維斯認為，我們將於適當時取得該兩幢樓宇的法定所有權。故第一太平戴維斯將該兩幢樓宇載入本招股章程附錄四所載的估值報告，並根據市場價值的定義獲賦予其商業價值。

根據我們的中國法律顧問的法律意見、第一太平戴維斯對該兩幢樓宇的物業估值及管理層的經驗，董事並不預期我們或我們的租戶將須搬遷重置，或相關房屋所有權證從缺將會對出租該兩幢樓宇構成任何重大影響，原因是我們已根據相關中國及地方規則及法規完成大部分必要程序，並預期將於2014年第三季度前後取得相關房屋所有權證。此外，董事認為，相關潛在風險極低，而且有關該兩幢樓宇的業權欠妥之處（不論個別及共同）對我們的業務均並非關鍵或重大。

客戶

與客戶建立長期關係

在過往多年產業園開發及運營過程中，我們已建立規模龐大、多元化及具備忠誠度的客戶群。我們的客戶包括最具規模或領先的跨國公司、中國藍籌企業以及小型、高速增長公司，我們已與其中不少客戶建立長期戰略關係。

業 務

我們一直順應產業集群趨勢開發大型、產業主題產業園。我們積極追蹤分析目標產業領先企業在選址、商務空間及運營環境方面的需要，並向選定的企業提供具競爭力的條款，招攬彼等進駐我們旗下的產業園設立業務。該等領先企業的存在可進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關產業全價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐我們旗下的產業園。

此外，儘管我們於往績記錄期間向客戶銷售物業一般屬一次性質，我們已按下列方式與大量客戶建立長期戰略關係。自中小企及創業公司首次在我們旗下的產業園設立據點起，我們一直致力向該等公司提供協助。隨著該等公司業務持續增長及擴張，我們將進一步協助其解決擴大辦公空間的需求及其他業務需要。例如，當武漢中科創新園高科技術有限公司*於我們旗下產業園設立據點時，在光谷金融港一期購置用於研發的辦公空間。隨著其業務持續增長及擴張，其進一步於武漢研創中心購置更多辦公空間。此外，透過以地方政府及領先企業為對象，向其自置的地標式及其他大型產業園提供開發管理服務，我們有機會接洽其產業園內的企業及公司，該等企業及公司或會成為我們現有或未來產業園中具吸引力的潛在客戶。我們預期，視乎業務需求，旗下現有產業園內的客戶及我們提供開發管理服務的第三方產業園內的企業，很大可能成為我們在新市場針對相關產業開發的產業園的客戶。我們亦邀請旗下現有產業園中的大型企業、銀行及金融機構客戶實地造訪我們的新項目。若干該等客戶有意於我們的其他目標城市設立業務，並已表示非常有意購置我們新項目中的定制物業。我們亦相信，順應「產業集群」趨勢，旗下現有產業園內的企業及公司亦料將沿相關全產業價值鏈向上游供應商及服務提供商以及下游客戶推介我們的開發項目，並協助吸引同業或相若產業的其他公司搬遷進駐我們的新產業園。

根據我們對客戶的透徹了解及經作出適當查詢後，我們已將同一集團內不同附屬公司或屬直系家族成員的個人視為回頭客處理。我們估計，於往績記錄期間，我們至少有七名回頭客，當中包括領先企業、銀行及金融機構（例如泰康人壽保險股份有限公司*及國華人壽保險股份有限公司*）、高科技公司（例如武漢中科創新園高科技術有限公司*）以及個人。

此外，我們為獲取經常性收入持有及出租於產業園向公司提供配套服務的若干投資物業。此外，我們協助若干客戶出租旗下產業園的空置辦公空間予其他公司。

業 務

最大客戶資料概要

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，五大客戶應佔銷售項目物業的營業額百分比分別為49.1%、37.0%、33.7%及48.4%，而最大客戶應佔銷售項目物業的營業額百分比則分別為35.9%、14.9%、9.7%及19.2%。據董事所深知，往績記錄期間概無董事、其聯繫人或持有已發行股本5%以上的任何股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

下表載列往績記錄期間五大客戶的概要：

客戶	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
最大客戶				
估物業開發所得 總營業額百分比	35.9%	14.9%	9.7%	19.2%
建立關係年期	2	2	2	3
出售項目種類	軟件園	金融港	軟件園	金融港
背景	金融中後台服務公司	金融後台服務公司	金融後台服務公司	金融後台服務公司 ⁽¹⁾
第二大客戶				
估物業開發所得 總營業額百分比	6.5%	8.7%	7.9%	11.2%
建立關係年期	1	2	2	2
出售項目種類	金融港	金融港	軟件園	金融港
背景	金融服務外包公司	金融後台服務公司 ⁽¹⁾	總部及後台服務中心	電子商務及互聯網 服務公司

附註：

(1) 指同一業務實體。

業 務

客戶	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
第三大客戶				
估物業開發所得	3.1%	7.9%	6.9%	6.1%
總營業額百分比				
建立關係年期	1	1	2	2
出售項目種類	金融港	軟件園	金融港	金融港
背景	軟件服務外包公司	文化創意 產業服務公司	金融後台辦公室	金融機構
第四大客戶				
估物業開發所得	2.2%	3.3%	5.2%	6.0%
總營業額百分比				
建立關係年期	1	2	3	2
出售項目種類	金融港	金融港	金融港	金融港
背景	節能及環保服務公司	金融後台服務公司	金融後台服務公司	軟件開發公司
第五大客戶				
估物業開發所得	1.4%	2.1%	3.9%	5.9%
總營業額百分比				
建立關係年期	2	2	-	2
出售項目／提供服務種類	建設服務客戶	軟件園	軟件園	金融港
背景	建設服務公司	信息技術服務公司	不適用	網上招聘及人力資源 服務公司

獎項及榮譽

多年來，我們獲得中國國家及地方政府機關以及行業協會的廣泛認同。下表載列我們就集團公司及開發項目所獲得的部分獎項：

獎項／榮譽	獲獎公司／項目	日期	頒發機構
企業層面獎項			
「武漢市守合同重信用企業」	武漢光谷聯合	2010年2月	武漢市合同信用促進會
「2009年度武漢房地產開發二十強企業」	武漢光谷聯合	2010年7月	武漢房地產開發企業協會
「湖北省守合同重信用企業」	武漢光谷聯合	2010年11月	湖北省人民政府
「2010年度中國物業行業十大管理服務雙優企業」	武漢麗島物業管理	2011年1月	中國物業管理企業聯合會
「2009-2010年度誠信企業」	武漢光谷聯合	2011年3月	武漢房地產開發行業誠信企業評審組
「2010年度武漢房地產開發行業綜合實力二十強企業」	武漢光谷聯合	2011年6月	武漢房地產開發企業協會

業 務

獎項／榮譽	獲獎公司／項目	日期	頒發機構
「2010年度武漢市建築工程（裝飾）黃鶴獎金獎」	武漢麗島科技	2011年9月	武漢建築裝飾協會
「2010年度武漢市建築裝飾優質（黃鶴獎）工程獎」	武漢麗島科技	2011年9月	武漢建築裝飾協會
「2010年度湖北省建築裝修裝飾企業十強」	武漢麗島科技	2011年11月	湖北省政府
「信用等級證書AAA」	武漢光谷聯合	2011年12月	武漢企業信用管理服務中心
「武漢年度最佳僱主(2011) 武漢年度最佳僱主(2012)」	武漢光谷聯合	2012年1月及 2013年1月	智聯招聘、 北京大學企業 社會責任與僱主 品牌傳播研究中心
「2011年度東湖高新區積極貢獻企業」	武漢光谷聯合	2012年4月	武漢東湖新 技術開發區 管理委員會
「中國房地產產業地產標杆企業」	武漢光谷聯合	2013年8月	中國房地產報

業 務

獎項／榮譽	獲獎公司／項目	日期	頒發機構
「2013中國產業地產 品牌價值TOP 10」	武漢光谷聯合	2013年9月	由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院組成的中國房地產10強研究組
項目層面獎項			
「中國服務外包基地城市」	光谷軟件園	2006年12月	商務部
「中國服務外包基地 城市示範區」	光谷軟件園	2007年4月	武漢市人民政府
「2008年度湖北省 建築優質工程（楚天杯）」	光谷軟件園一期	2008年7月	湖北省住房和城鄉建設廳
「2008-2009中國城市 綜合體新地標」	光谷軟件園	2008年11月	中國房地產業協會、中國房地產指數系統、產業與市場研究專業委員會及中國指數研究院

業 務

獎項／榮譽	獲獎公司／項目	日期	頒發機構
「2010年度湖北省建築 新技術應用示範工程」	光谷軟件園二期	2011年5月	湖北省住房和 城鄉建設廳
「2011年度湖北省建築 優質工程（楚天杯）」	光谷軟件園二期	2011年5月	湖北省建設工程 質量安全協會
「2011中國創意產業 最佳園區獎」	創意天地	2011年11月	中國創意產業 年度大獎 評選委員會
「2011-2012年度「廣廈獎」 （非住宅類）」	光谷軟件園	2012年11月	中國房地產業協會 及住房和城鄉 建設部住宅產業化 促進中心

競爭

中國市場化產業園市場於1990年代末至2000年開始在中國湧現，當時中國政府採取推進經濟開發區的政策，作為刺激國內增長及中國產業結構轉型升級戰略工作的一環。與中國整體房地產市場及中國住宅市場比較，中國市場化產業園市場發展歷史短而市場的地域覆蓋僅限於約20個一線及二線城市，故此競爭較低。中國市場化產業園市場的准入壁壘甚高。詳細討論請參閱本招股章程「行業概覽－中國市場化產業園市場－競爭勢態」分節。

在中國市場化產業園市場，我們主要與其他大型市場化產業園開發商及運營商競爭，主要競爭因素其中包括：(i)深入的行業知識、開發訣竅及運營專長，(ii)開發配備標準設施的現成商務空間及能迎合客戶特定需求、配備行業專有配套設施的定制物業的實力，(iii)產業園質量及價格，(iv)與有關產業領先企業及地方政府的關係，及(v)提供廣泛優質的商業運營服務以及進一步擴大該等服務的範圍及水平以滿足客戶需求的能力。倘我們進一步拓展業務至新城市，尤其是北京、上海、西安、重慶及天津，競爭對手於該等市場的資源可能對我們構成挑戰。

根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於在中國所有市場化產業園開發商及運營商中位居第二位。我們在武漢、青島及鄂州的競爭優勢尤其突出，此乃由於我們在該等城市已發展出一個多主題產業園組合，我們亦為該等城市產業園開發領域的市場領袖。我們積極進行廣泛市場研究，並戰略性選擇目標城市，主要是客戶對產業園需求殷切、准入壁壘及風險較低以及有地塊可供收購而我們可發揮競爭優勢及開發旗下主要類型產業園的城市。建基於我們在武漢開發及運營大型產業主題產業園所累積的行業知識、開發實力以及運營專長，我們於其他目標城市複製自身的產業園開發營商模式。由於我們的產業園與地方發展規劃同步，並已經或預期對地方產業結構轉型升級及推動地方經濟增長貢獻良多，地方政府通常就我們在相關城市開發項目在多方面向我們提供優惠待遇，並幫助我們招攬目標產業的領先地方企業及其他公司在旗下產業園設立據點。

然而，我們的若干競爭對手，尤其是國有市場化產業園開發商及運營商資本雄厚，而且財務、營銷及其他資源較我們優勝。有關我們在物業開發、商業運營服務及開發管理服務業務面對的競爭的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業務及前景可能受到競爭的不利影響」分節。我們的多名競爭對手亦已響應政府的產業發展政策，進軍中國一線及二線城市的產業園市場，並已開發有關科技研發、軟件開發、資訊科技及業務流程外包的項目。

知識產權

截至最後實際可行日期，我們為中國162項多個類別註冊商標的註冊人，包括房地產業務（房地產租賃、房地產代理及房地產管理）、建設、建築、工程、傢俱及非金屬建造。我們為一個於中國註冊的商標的承讓人，並已獲轉讓該商標。截至最後實際可行日期，我們亦為域名「ovuni.com.cn」及「ovuni.com」的擁有人。此外，截至最後實際可行日期，我們為六個註冊專利的註冊人，並已於中國申請註冊八項專利。

截至最後實際可行日期，我們為兩個香港註冊商標的註冊人，並已向香港知識產權署商標註冊處申請註冊一項商標。有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」分節。

保險

根據國家或地方法律法規，中國的項目開發商毋須為其項目開發業務投保。除為武漢吉天建設的建築僱員投購的人身傷害團體意外保險外，我們一般並無為開發中項目投保。我們並無規定獲聘的第三方承建商為開發中產業園投保。第三方承建商負責建設期間的質量及安全控制，並須根據中國法律法規為其建築工人投購意外保險。

我們相信，本集團的投保範圍大致符合物業開發商及市場的行業及市場慣例。然而，就我們於業務運營中可能產生的損失、損害及責任而言，我們存在未有充分投保或未有投保的風險。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們有限的保險未必足以涵蓋因建築相關人身損害產生的申索或我們的業務所蒙受的其他損害及損失」分節。

僱員

截至2013年12月31日，我們聘有3,695名全職僱員。我們與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止理由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。下表載列截至2013年12月31日按職責劃分的僱員詳情：

	僱員數目	佔總數百分比
管理	56	1.5%
銷售及營銷	86	2.3%
開發、工程及施工	457	12.4%
採購及成本控制	106	2.9%
會計及財務	54	1.5%
研發	76	2.1%
項目管理及運營	112	3.0%
人力資源	184	5.0%
商業運營服務	2,564	69.4%
總計	<u>3,695</u>	<u>100.0%</u>

我們已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。僱員薪酬待遇包括薪金及花紅。一般而言，我們依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。我們設有年審制度評核僱員績效，作為我們釐定加薪幅度、花紅及晉升的基準。

此外，董事確認，於往績記錄期間概無因建築相關工傷而產生任何重大僱員申索。

勞工、衛生及安全事宜

就社會責任（尤其是勞工、衛生及安全保險）而言，根據《中華人民共和國勞動合同法》及其實施條例、《中華人民共和國勞動法》及《關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見》的法規，企業須根據相關法律法規與各僱員簽立勞動合同，

並不得無故解除勞動合同。僱員有權根據法律及勞動合同規定的條文獲休息和年假。企業須訂有衛生及安全政策，並為其僱員提供衛生及安全培訓，亦須為其僱員提供安全衛生工作環境，以及任何保護設備（倘有需要）。根據《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《國務院管理建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《住房公積金管理條例》、《失業保險條例》及《工傷保險條例》，企業須依法為其員工購買住房公積金、基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險及工傷保險，並繳納相關保險金。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已為僱員按中國社會保障法規所規定，向僱員社會福利計劃繳納有關住房公積金、社會保險、養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險的全數供款。我們相信，我們的保險政策符合中國物業開發行業的慣例。

於往績記錄期間，我們概無嚴重違反現行適用的中國勞工、衛生及安全法規，亦無涉及任何重大僱員安全問題。我們擬全面遵守新中國勞動合同法，且預期並無有關合規事宜會於任何重大方面影響我們的業務經營。

根據《中華人民共和國建築法》，施工現場安全由承建商負責。就我們的開發項目而言，總承建商對施工現場承擔整體責任，而分承建商須服從總承建商採納的保護措施。根據《建築施工現場環境與衛生標準》，承建商須採取有效工傷控制措施，為工人提供必備的防護用品，對從事有職業病危害作業的人員應定期進行體檢和培訓。據我們所知，總承建商及分承建商在與我們的業務往來過程中，兩者均無嚴重違反衛生及安全法律法規。

環保事宜

我們須遵守中央及地方政府頒佈的中國環境及安全法律法規。監管中國房地產開發項目環境規定的法律法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條

例》。誠如中國法律法規規定，由物業開發商開發的各項目須進行環境影響評價，物業開發商必須於施工前向相關政府部門報批環境影響評價文件。項目的施工地點、規模或性質發生重大變動的，應當重新報批環境影響評價文件。建設期間，物業開發商須採取措施防止空氣污染、噪聲排放及排廢。此外，由於我們將建設工程外包予第三方承建商，根據建造合同條款，承建商及分承建商須遵守由相關政府機關其後審批的環境影響評價及條件。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們就遵守適用環境法律法規而分別產生約人民幣223,700元、人民幣262,000元、人民幣330,500元及人民幣452,591元支出，主要有關興建物業的環境影響評價、環保檢查及採購及維護環保設備。由於我們業務的性質，我們用於遵守環保法例的總開支不高，而我們預期我們的環保合規成本在可見將來不會出現任何重大波動。

此外，根據中國環境法律法規，倘建設項目包括環保設施（包括為防止污染及保護環境而建造或設置的項目、儀器、監測儀及其他設施），該等設施將須通過環境機關檢驗，並必須於環保設施投入運作前獲得批准。倘建設項目並無包括任何環保設施，則毋須獲得該審批。

我們的所有竣工項目及開發中項目均已取得必要環境審批。於各物業項目竣工後，相關政府機關會視察物業地盤，確保我們已遵守適用的環境及安全準則。迄今，在相關政府機關進行的各竣工物業項目視察中，未有發現可對我們的業務運營或財務狀況造成重大不利影響的任何環境責任。於往績記錄期間，我們並無發生任何重大環境污染事故，亦無因違反環境法律法規而被施加任何處罰。

監管事宜

除本招股章程所披露者外，本公司及其所有附屬公司均已取得且現時亦持有進行業務活動所需的一切必要許可及執照，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守有關中國房地產業的相關中國法規及規定，包括必須持有有效營業執照及房地產開發企業資質證書等相關資質證書的規定。

業 務

閑置土地

本集團與合營企業擁有及開發的若干項目的動工日期延期至超過相關土地出讓合同規定的有關動工開發日期一年。下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期有關我們的潛在閑置土地違規情況詳情：

所涉項目／ 總建築面積(平方米)	於往績記錄期間內		負責政府機關	相關機關確認	延期原因	項目現況
	應佔項目收入	延期期間				
	(人民幣千元)					
光谷金融港一期／ 總建築面積：275,913	2010年：172,964 2011年：480,011 2012年：409,640 2013年首三季：零	2006年11月15日－ 2009年6月25日 (即動工日期)	武漢市國土局東湖 新技術開發區分局	我們並無因違反中國 有關房地產管理的 法律或法規而受到 任何處罰。	原土地所有人應相關政府 機關要求更改項目總規 劃，以及重新提交項目 設計圖	建設工程全面竣工
麗島漫城／ 總建築面積：158,876	2010年：零 2011年：434,241 2012年：51,401 2013年首三季：3,857	2003年5月18日－ 2008年7月11日 (即動工日期)	武漢市國土局東湖 新技術開發區分局	我們並無因違反中國 有關房地產管理的 法律或法規而受到 任何處罰。	原土地使用人未能準時進 行土地拆遷安置	建設工程全面竣工
武漢研創中心一期／ 總建築面積：61,327	2013年首三季： 77,499	2007年12月31日－ 2011年12月27日 (即動工日期)	武漢市江夏經濟開 發區藏龍島辦事處	我們並無因物業開發 而違反任何法律或 協議。	應相關政府機關要求 多次更改項目總規劃	建設工程全面竣工
麗島美生一期／ 總建築面積：71,203	2010年：零 2011年：零 2012年：零 2013年首三季：345,802	2010年5月－ 2011年7月21日 (即動工日期)	武漢市國土局東湖 新技術開發區分局	我們並無因違反中國 有關房地產管理的 法律或法規而受到 任何處罰。	原土地使用人未能準時 進行土地拆遷安置	建設工程全面竣工
麗島2046／ 總建築面積：126,629	零	2010年11月8日－ 2012年8月30日 (即動工日期)	武漢市國土局	我們並無因物業開發 而違反任何法律或 協議。	因地方發展規劃變動而 更改項目總規劃	在建

據董事所深知，上述延期均並非由於我們缺乏營運資金而無法於有關時間為所涉及的项目提供資金。

據中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，根據中國法律，除非延期因《閑置土地處置辦法》規定的不可抗力事件、政府或政府有關部門的行為、或動工開發必需的前期工作導致，否則倘若我們超過土地出讓合同訂明的動工開發日期滿一年未動工開發，則相關中國土地管理部門可向我們發出《閑置土地認定書》，按照土地出讓價款的最多20%徵繳土地閑置費；而倘若我們超過土地出讓合同訂明的動工開發日期滿兩年未動工開發，則相關機關可無償收回土地。此外，最終控股股東黃立平先生已承諾就我們因該等延期所蒙受的所有申索、訴訟、索求、法律程序、判決、損失、責任、損害賠償金、訟費、收費、費用、開支及罰款向我們作出彌償保證。

就該五個项目的閑置土地情況而言，武漢市國土資源和規劃局（作為主管機關）於2013年12月23日向國土資源部的省級上級機關湖北省國土資源廳匯報，指該五個项目的建設概無違反中國法律法規。湖北省國土資源廳根據武漢市國土資源和規劃局的匯報，於2013年12月27日出具一份確認書，確認其同意武漢市國土資源和規劃局的調查結果，即該五個项目的建設概無違反中國法律法規，而鑑於該五個项目已動工，相關機關由於閑置土地情況將對本集團施加任何處分的風險並不存在。截至最後實際可行日期，我們並無面臨相關機關因我们的項目未能根據相關土地出讓合同及時動工而對我們施加任何處罰或土地閑置費。由於相關機關完全知悉上述延期，以及根據上文所披露我們自該等主管機關取得的確認以及所涉项目的現況，中國法律顧問競天公誠律師事務所認為相關機關將對本集團施加任何處罰的風險並不存在。

此外，我們獲中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，截至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們並無有關物業開發的閑置土地違規情況，而根據適用的中國規則及法規，我們概不會因旗下项目的任何動工延誤而被處以任何行政處罰。根據最新項目開發時間表以及我們的中國法律顧問的意見，董事預期我們旗下项目的動工將符合相關中國法律法規。

我們已在目標城市的經擴充開發業務中採納優化內部控制措施，以免日後再次發生同類不合規情況。我們的管理層透過辦公室自動化系統監控各項目的開發流程，並參照我們的指引監督內部控制措施的施行情況。我們的不同專責中心會定期舉行會議，以評定及檢討各項目的運作情況，確保各項目均按辦公室自動化系統內規定的時間表準時竣工。負責員工會被敦促通過辦公室自動化系統處理各項目未完成的已排程工作及與相關政府機關溝通，以準時完成必要的程序。我們亦會指派專責專家定期視察目標城市的所有項目。若發現任何內部控制事故，管理層將對事故進行評估，並及時採取恰當的糾正措施。

目標公司股權收購

作為我們的增長及發展規劃的一環，我們不時收購若干公司的股權以擴充業務。為鞏固我們的監控狀況，我們已就收購目標公司股權採納以下措施：

- 我們已成立投資管理委員會（「該委員會」）監督每項建議目標公司股權收購。委員會將由六至八名來自集團法務室、財務中心、研究室及成本管理中心的成員組成，物色目標公司後，將隨即成立工作小組。工作小組將列出建議收購所須的具體盡職審查程序以及監管規定。如有需要，工作小組可能包括委員會以外以及來自其他部門的人員。
- 我們已就所有收購編製一份載列盡職審查程序及監管規定的清單。盡職審查程序涵蓋法律、財務及業務方面，其中包括(i)審閱目標公司的公開記錄，例如在香港公司註冊處、中國工商管理部門及相關證券交易所（如適用）的備案；(ii)對賣方及目標公司進行背景審查，(iii)審閱目標公司及其附屬公司的財務報表及管理賬目；(iv)在適當時就其資產進行獨立估值；及(v)審閱目標公司及其附屬公司的會議記錄等法定文件及公司文件。該委員會將按適用法律法規定期檢討此份清單並予以更新。

- 該委員會將密切監控每宗收購的整個過程，並確保已妥為遵守所有必要盡職審查程序及監管規定。該委員會將於需要時諮詢及尋求外聘專業人士的意見，例如法律顧問、會計師及財務顧問，並將向董事會匯報結果及作出推薦建議。
- 我們已經及將會繼續於適當時向本集團內公司的董事、高級管理層及員工提供量身打造的培訓課程，內容將涵蓋有關物業行業的相關中國法律法規、《香港上市規則》、我們的內部控制政策及程序以及一般風險管理技巧，以提高彼等對內部法律合規重要性的意識，並改善彼等的風險管理技巧。

法律程序

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或任何旗下附屬公司概無牽涉個別或整體可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或仲裁，且據董事所深知，我們或任何旗下附屬公司概無待決或面臨重大訴訟、仲裁或申索。

持續關連交易

我們已在日常及一般業務過程中與關連人士訂立若干協議及交易，當中該等交易將於上市後繼續進行，故上市後將構成《香港上市規則》第十四A章項下的持續關連交易。

獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

下文載列獲豁免遵守《香港上市規則》第14A.33條項下的申報、年度審核及公告以及獨立股東批准規定的本集團持續關連交易的概要。董事確認，本節所載的所有交易乃按正常商業條款進行。

1. 商標使用許可協議

於重組前，武漢千寶置業擁有武漢聯合置業45%權益。我們於日常業務過程中一直使用「千寶」商標。

於2013年4月30日，我們的全資附屬公司武漢千寶廣告與武漢千寶置業訂立一份商標使用許可協議（「商標使用許可協議」），據此，武漢千寶置業同意按代價人民幣1,000元向武漢千寶廣告授出一項使用許可，以於2013年5月1日至2015年12月31日期間內使用以武漢千寶置業名稱註冊的商標。於商標使用許可協議期內，本集團任何成員公司均有權使用當中載列的商標。商標使用許可協議為期三年。於2013年8月30日，武漢光谷聯合與武漢千寶置業訂立一份商標轉讓協議，據此，武漢千寶置業同意按總代價人民幣10,000元向武漢光谷聯合轉讓「千寶」商標。截至最後實際可行日期，已申請將「千寶」商標由武漢千寶置業轉讓予本集團，預期有關轉讓將於上市後完成。

有關武漢千寶置業根據商標使用許可協議許可武漢千寶廣告使用的商標的全部詳情，載於本招股章程附錄七「法定及一般資料」。

關連交易

黃立平先生為董事兼控股股東。武漢千寶置業由黃立平先生擁有超過30%權益，故武漢千寶置業為黃先生的聯繫人，因而亦為我們的關連人士。

商標使用許可協議按一般商業條款訂立，而每項適用百分比率按年計算均低於0.1%，故將符合《香港上市規則》第14A.33(3)條項下可獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易的資格。

2. 黃立平先生及其配偶提供的擔保（「擔保」）

中國兩家銀行（一間作為融資代理兼貸方，另一間作為貸方）於2012年4月26日向本集團授出一筆13年期浮息貸款融資人民幣330百萬元，利率按提取當時人民銀行公佈的5年期人民幣貸款基準利率加10%計算。此項融資由關連人士黃立平先生（即我們的董事長、執行董事兼控股股東）及其配偶擔保。

根據《香港上市規則》第14A.65(4)條，涉及由黃立平先生及其配偶向本集團提供擔保的持續關連交易獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定，原因是該等持續關連交易構成關連人士為本集團的利益按一般商業條款提供但並無以本集團的資產就有關財務資助作抵押的財務資助。

3. 我們向若干非全資附屬公司提供的貸款融資

於2014年3月3日，為向我們的非全資附屬公司提供融資作為其營運資金之用，本公司、湖北省科投、節能科技園公司與武漢金融港開發訂立框架融資協議，據此，本公司及湖北省科投同意（及同意促使其各自的附屬公司）通過與第三方銀行訂立的委託貸款安排，向節能科技園公司及武漢金融港開發（兩者均為我們的非全資附屬公司及湖北省科投的聯繫人）提供貸款融資（「框架融資協議」）。框架融資協議的年期自簽訂日期起至2016年12月31日止。我們及湖北省科投提供的貸款融資必須按照我們各自於節能科技園公司及武漢金融港開發的股權比例。利息將根據人民銀行公佈的通行利率向節能科技園公司及武漢金融港開發各自收取。

關連交易

湖北省科投為本公司的主要股東，故為我們的關連人士。我們的非全資附屬公司節能科技園公司及武漢金融港開發各自由武漢光谷聯合及湖北省科投分別擁有70%及30%權益，故根據《香港上市規則》第14A.11(5)條亦為我們的關連人士。

根據中國法律，未有放貸許可的實體不得向另一實體發放貸款。為讓股權持有人向節能科技園公司及武漢金融港開發貸出資金滿足其業務需要，本公司與湖北省科投同意按各自於節能科技園公司及武漢金融港開發的股權，於第三方銀行存入相關資金，再委託其將該等資金轉貸予節能科技園公司及武漢金融港開發。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務已告知我們，我們透過委託貸款安排向湖北省科投的聯繫人提供貸款符合中國法律法規，包括《貸款通則》。

根據《香港上市規則》第14A.65(3)條，由於我們根據框架融資協議為節能科技園公司及武漢金融港開發利益提供的財務資助構成我們為關連人士（我們為其股權持有人）利益按一般商務條款提供的財務資助，並符合我們各自於節能科技園公司及武漢金融港開發所佔的權益比例，故獲豁免申報、公告及獨立股東批准規定。

須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

下文載列獲豁免遵守《香港上市規則》第14A.34條項下的獨立股東批准規定，惟須遵守《香港上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定的本集團持續關連交易的概要。

1. 我們向武漢未來科技城園區資產管理有限公司（「武漢未來城資產管理」）提供的物業管理服務

(a) 背景

於2012年11月28日，武漢麗島物業管理東湖分公司與武漢未來城資產管理訂立物業管理協議（「物業管理協議」，經於2013年12月簽立的補充協議補充），據此，武漢麗島物業管理東湖分公司同意向武漢未來城資產管理提供若干物業管理服務。該協議較重要的條款如下：

物業	武漢未來科技城龍山創新園一期A04區3、4號樓，位於武漢市東湖高新區高新大道999號，包括約28,476平方米的辦公區及約5,520平方米的配套商業區。
服務範圍	<ol style="list-style-type: none">1. 綜合服務：提供客服、接待及會議服務，建立24小時值班制度，設立服務熱線，接受其他人士對物業管理服務報修、問詢、訴求、建議等信息的收集和反饋，並及時處理，維持回訪制度和記錄。2. 設備管理：對大樓內外的供電系統、消防系統、給排水系統等設備進行巡視、檢查、維修、維護保養，並制訂相關突發事件的應急預案。3. 設施管理：對道路、消防設備、上下水管道、污水及雨水管道以及溝、池、井進行維護保養。

關連交易

4. 衛生保潔：公共道路的清潔；園區周邊定期進行防鼠、滅蟲等環境消殺。
5. 園林綠化管理：公共綠地、花木、建築小品等的保養與管理。
6. 秩序維護：大樓內外秩序維護、消防安全值班、交通車輛管理、大樓周邊監控系統管理及內部門禁管理，並制訂有關突發事件的應急措施。
7. 管理建築圖等與物業相關的信息與竣工驗收信息。
8. 法律、法規和政策規定由物業管理公司管理的其他事項。

年期

自2012年11月28日起計2年

費用

- 按每月每平方米人民幣4.5元計算管理費－每季匯款；
- 發還大樓內／外預備開支、材料採購開支及臨時活動僱用開支－根據產生的實際金額每季支付；
- 空置物業管理費金額有待磋商。

關連交易

(b) 關連人士

由於武漢未來城資產管理由湖北省科投全資擁有，故武漢未來城資產管理為湖北省科投的聯繫人，因而亦為我們的關連人士。

(c) 過往數據

下表載列武漢未來城資產管理於往績記錄期間向武漢麗島物業管理東湖分公司支付的交易金額：

截至12月31日止年度			截至
2010年	2011年	2012年	9月30日止九個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013年
			人民幣千元
零	零	679	1,051

(d) 年度上限

截至2014年12月31日止年度，武漢未來城資產管理根據物業管理協議向武漢麗島物業管理東湖分公司應付的年度交易金額不得超過人民幣3,672,000元上限。

關連交易

於達致上述年度上限時，董事已考慮(i)武漢未來城資產管理向武漢麗島物業管理東湖分公司支付的過往交易金額；(ii)根據物業管理協議應收的管理費；(iii)我們將於2014年管理的建築面積增加100%。下表載列於2012年及2013年由我們管理的建築面積及於2014年預期將由我們管理的建築面積：

截至12月31日止年度		
2012年	2013年	2014年
千平方米	千平方米	千平方米
34	34	68

將由我們管理的建築面積的預期增長乃根據(如下所示)截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的實際竣工建築面積，以及截至2014年12月31日預期將竣工的建築面積545,000平方米估計得出：

實際竣工建築面積

	截至12月31日			截至9月30日
2010年	2011年	2012年	2013年	
千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米
零	零	17	226	

(e) 《香港上市規則》的涵義

根據《香港上市規則》第14A.34條，由於《香港上市規則》項下有關上述年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)預計超過0.1%但低於5%，而該等交易均按正常商業條款進行，故物業管理協議項下的交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 我們提供的委託工程服務

(a) 背景

我們分別向武漢未來科技城投資建設有限公司（「武漢未來城」）及武漢光谷生物產業基地建設投資有限公司（「武漢生物產業建設」）提供委託工程服務。有鑑於我們過往成功建設類似項目的往績，我們受武漢未來城及武漢生物產業建設委託，為彼等提供工程服務。簡要而言，我們就進行工程獲付若干金額的佣金及花紅（倘符合若干準則），而武漢未來城及武漢生物產業建設則承擔與工程有關的一切成本（包括材料成本）。有關委託工程協議的進一步詳情，請參閱下文。

(i) 武漢未來城委託工程協議

於2010年10月19日，武漢光谷聯合與武漢未來城訂立委託工程協議（「武漢未來城委託工程協議」），據此，武漢光谷聯合同意向武漢未來城提供若干委託工程服務。該協議較重要的條款如下：

項目	武漢未來科技城起步區一期，位於高新大道以北、外環線以西（「項目」）。
項目投資額	人民幣1,800百萬元
項目規模	總建築面積約450,000平方米

服務範圍

從獲取項目規劃許可證直至項目竣工驗收合格交付使用以及保修期等全過程的代建服務（包括自概念規劃、建築方案設計、規劃、立項、可研、環評等建設前期手續報批開始，直至項目竣工驗收合格備案，並交付使用及保修期內的工程建設服務全過程的項目代建服務）。尤其是，我們負責以下各項：

1. 項目代建管理編製與項目組織設計。建立一整套項目代建管理制度體系，包括項目目標、組織架構、方案規劃、實施戰略、流程制訂、項目控制、項目評價等各方面內容，並負責組織、實施和完善優化。
2. 對項目各階段進行工作策劃、方案分析及提供實施建議，按需要組織實施專項評價工作。
3. 在項目建設過程中與武漢未來城共同辦理獲取規劃許可證、文件審查等各類有關手續。
4. 提出工程設計要求，組織評審工程設計方案，組織設計單位進行工程設計優化。

5. 按技術經濟分析方法和價值工程方法選擇最佳的設計方案並進行投資控制；建立各項採購管理程序，組織工程勘察、設計、監理、施工、材料、設備、傢俱及其配套採購等招標；組織各方與工程總承包商或施工企業及建築材料、設備、構配件供應商等企業簽訂三方合同並監督實施。
6. 建立完整的工程造價管理體系和流程，在工程造價管理中為業主方提供技術性諮詢意見。提出工程實施用款計劃報武漢未來城審批，審核工程進度款及工程變更價款，初步審核建設工程結（決）算，為工程量清單編製提供計算依據。
7. 整個項目全過程中的文檔管理：建立項目文件管理標準，負責項目建設所有文件的收集、整理、歸類及移交工作，並對資本進行檢查和審核，保證資本的真實性、完整性和準確性。
8. 參與組織工程竣工驗收管理及資料歸檔，參與組織項目後評價。
9. 項目代建管理合同約定的其他工作。

關連交易

- | | |
|----------|--|
| 應付予我們的佣金 | <ul style="list-style-type: none">估計為人民幣27百萬元（即項目估計投資總成本人民幣18億元的1.5%）。該佣金將會於結算時予以調整（按項目決算投資總成本的1.5%計算）。以暫定價80%按項目預計施工階段分月支付每月人民幣0.6百萬元，自項目施工之日起支付。 |
| 保證金付款 | 為確保我們履行協議，我們須向武漢未來城支付佣金的5%作為保證金付款。 |
| 花紅佣金 | <ul style="list-style-type: none">花紅按代建實際產生的總投資額（不含土地購置費用和建設期貸款利息）與預算總投資額（不含土地購置費用和建設期貸款利息）兩者差額的15%計算。應在經武漢未來城確認竣工後的7天內支付。對整體工程提前完成的，武漢未來城將給予我們每天人民幣5,000元獎勵。主要建築物（單體建築超過25,000平方米的）工程品質評上省部級獎的給予單體造價2%的獎勵，評上國家級獎的給予單體造價3%的獎勵，我們可取得上述獎勵的三分之一。 |

項目費付款

- 合同簽訂之日後的十個工作日內，武漢未來城向我們支付人民幣5百萬元，作為項目設計及場地平整、臨時道路、供電、供水等的項目啟動資金。

- 武漢未來城根據建造合同及材料、設備、構配件等採購合同約定的付款時間，提前30天將應付工程建設基金按以下比例撥付給我們，我們再將武漢未來城撥付工程建設基金按相關規定支付給承包商或供應商，以確保工程計劃實施：
 - 工程進度款：每月按完成工程進度款的70%支付工程建設基金；

 - 工程竣工款：房屋竣工驗收合格後支付至合同價款的85%；

 - 工程決算款：決算審計後支付至決算款的95%；

 - 工程尾款：餘款約為決算審計價的5%，在工程保修期滿後7個工作日內無息支付；履約保證金，在項目竣工驗收合格之日起7個工作日內無息支付；

- 其他自來水、供電、煤氣、消防、電信(含寬頻)等專業設計、施工的費用，我們於獲劃撥相關款項後，根據專業部門的要求支付。具體費用由有關專業部門確定。

(ii) 武漢生物產業建設委託工程協議

於2008年12月22日，武漢光谷聯合與武漢生物產業建設訂立委託工程協議(經相同訂約方於2010年12月1日訂立的協議補充，統稱「武漢生物產業建設委託工程協議」)，據此，武漢光谷聯合同意向武漢生物產業建設提供若干委託工程服務。武漢生物產業建設委託工程協議較重要的條款如下：

項目	武漢國家生物產業(九峰創新)基地，位於武漢市洪山區九峰鄉三星村光谷三路以西、高新大道以南、二妃山以北的區域內(「項目二」)。
項目投資額	約人民幣2,700百萬元
項目規模	地盤面積約1,326畝及總建築面積約800,000平方米

服務範圍

從獲取項目規劃許可證直至項目竣工驗收合格交付使用以及保修期等全過程的代建服務（包括自概念規劃、建築方案設計、規劃、立項、可研、環評等建設前期手續報批開始，直至項目竣工驗收合格備案，並交付使用及保修期內的工程建設服務全過程的項目代建服務）。尤其是，我們負責以下各項：

1. 項目代建管理編製與項目組織設計。建立一整套項目代建管理制度體系，包括項目目標、組織架構、方案規劃、實施戰略、流程制訂、項目控制、項目評價等各方面內容，並負責組織、實施和完善優化。
2. 對項目各階段進行工作策劃、方案分析及提供實施建議，按需要組織實施專項評價工作。
3. 在項目建設過程中與武漢生物產業建設共同辦理獲取規劃許可證、文件審查等各類有關手續。
4. 提出工程設計要求，組織評審工程設計方案，組織設計單位進行工程設計優化。

5. 按技術經濟分析方法和價值工程方法選擇最佳的設計方案並進行投資控制；建立各項採購管理程序，組織工程勘察、設計、監理、施工、材料、設備、傢俱及其配套採購等招標；組織各方與工程總承包商或施工企業及建築材料、設備、構配件供應商等企業簽訂三方合同並監督實施。
6. 建立完整的工程造價管理體系和流程，在工程造價管理中為業主方提供技術性諮詢意見。提出工程實施用款計劃報武漢生物產業建設審批，審核工程進度款及工程變更價款，初步審核建設工程結(決)算，為工程量清單編製提供計算依據。
7. 整個項目全過程中的文檔管理：建立項目文件管理標準，負責項目建設所有文件的收集、整理、歸類及移交工作，並對資本進行檢查和審核，保證資本的真實性、完整性和準確性。
8. 參與組織工程竣工驗收管理及資料歸檔，參與組織項目後評價。
9. 項目代建管理合同約定的其他工作。

關連交易

- | | |
|----------|---|
| 應付予我們的佣金 | <ul style="list-style-type: none">• 估計為人民幣40.5百萬元(即項目二估計投資總成本人民幣2,700百萬元的1.5%)。該佣金將會於結算時予以調整(按項目二決算投資總成本的1.5%計算)。
• 以暫定價80%按項目二預計工期分月支付每月人民幣0.7百萬元,自項目施工之日起支付。 |
| 保證金付款 | <p>為確保我們履行協議,我們須向武漢生物產業建設支付佣金的5%作為保證金付款。</p> |
| 花紅佣金 | <ul style="list-style-type: none">• 花紅按代建實際產生的總投資額(不含土地購置費用和建設期貸款利息)與預算總投資額(不含土地購置費用和建設期貸款利息)兩者差額的15%計算。
• 應在經武漢生物產業建設確認竣工後的7天內支付。
• 對整體工程提前完成的,武漢生物產業建設將給予我們每天人民幣5,000元獎勵。
• 主要建築物(單體建築超過25,000平方米的)工程品質評上省部級獎的給予單體造價2%的獎勵,評上國家級獎的給予單體造價3%的獎勵,我們可取得上述獎勵的三分之一。 |

項目費付款

- 合同簽訂之日後的十個工作日內，武漢生物產業建設向我們支付人民幣5百萬元，作為項目設計及場地平整、臨時道路、供電、供水等的項目啟動資金。

- 武漢生物產業建設根據建造合同及材料、設備、構配件等採購合同約定的付款時間，提前5天將應付工程建設基金按以下比例撥付給我們，我們再將武漢生物產業建設撥付工程建設基金按相關規定支付給承包商或供應商，以確保工程計劃實施：
 - 工程進度款：每月按完成工程進度款的70%支付工程建設基金；

 - 工程竣工款：房屋竣工驗收合格後支付至合同價款的85%；

 - 工程決算款：決算審計後支付至決算款的95%；

 - 工程尾款：餘款約為決算審計價的5%，在工程保修期滿後7個工作日內無息支付；履約保證金，在項目竣工驗收合格之日起7個工作日內無息支付；

關連交易

- 其他自來水、供電、煤氣、消防、電信(含寬頻)等專業設計、施工的費用，我們於獲劃撥相關款項後，根據專業部門的要求支付。具體費用由有關專業部門確定。

(b) 關連人士

由於武漢未來城由湖北省科投全資擁有，故武漢未來城為湖北省科投的聯繫人，因而亦為我們的關連人士。

由於湖北省科投擁有武漢生物產業建設的77.66%權益，故武漢生物產業建設為湖北省科投的聯繫人，因而亦為我們的關連人士。

(c) 過往數據

下表載列於往績記錄期間，武漢光谷聯合根據武漢未來城委託工程協議所產生的交易金額：

截至12月31日止年度			截至
2010年	2011年	2012年	9月30日止九個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013年
			人民幣千元
零	4,381	6,705	4,562

下表載列於往績記錄期間，武漢光谷聯合根據武漢生物產業建設委託工程協議所產生的交易金額：

截至12月31日止年度			截至
2010年	2011年	2012年	9月30日止九個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013年
			人民幣千元
7,848	7,719	7,832	5,322

關連交易

(d) 年度上限

項目及項目二預期將分別於2016年6月及2015年12月前竣工。倘項目及項目二於2016年尚未竣工，則本公司將遵守《香港上市規則》下的相關規定，包括但不限於《香港上市規則》第十四A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定（視乎情況而定）。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，武漢未來城及武漢生物產業建設分別根據武漢未來城委託工程協議及武漢生物產業建設委託工程協議應付武漢光谷聯合的年度交易金額分別不得超過下文所載按合計基準計算的上限：

	武漢未來城 委託工程協議	武漢生物產業建設 委託工程協議	總計
截至12月31日止年度 的年度上限			
2014年 (人民幣千元)	5,590	7,500	13,090
2015年 (人民幣千元)	5,590	7,500	13,090
2016年 (人民幣千元)	2,796	-	2,796
年度上限的 計算基準	董事已考慮(i)武漢未來城已向武漢光谷聯合支付的過往交易金額；(ii)根據武漢未來城委託工程協議應付的每月分期付款人民幣0.6百萬元；及(iii)根據武漢未來城委託工程協議應付的管理費總額人民幣27百萬元（即項目估計投資總成本人民幣18億元的1.5%）。	董事已考慮(i)武漢生物產業建設已向武漢光谷聯合支付的過往交易金額；(ii)根據武漢生物產業建設委託工程協議應付的每月分期付款人民幣0.7百萬元；及(iii)根據武漢生物產業建設委託工程協議應付的管理費總額人民幣40.5百萬元（即項目估計投資總成本人民幣2,700百萬元的1.5%）。	

(e) 《香港上市規則》的涵義

根據《香港上市規則》第14A.34條，由於按合計基準計算，《香港上市規則》項下有關武漢未來城委託工程協議及武漢生物產業建設委託工程協議的上述年度上限的最高適用百分比率（盈利比率除外）預計超過0.1%但低於5%，而有關交易均按一般商業條款進行，故武漢未來城委託工程協議及武漢生物產業建設委託工程協議項下的交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

豁免嚴格遵守《香港上市規則》的規定

我們已向香港聯交所申請並獲香港聯交所向我們批准豁免就各該等交易嚴格遵守《香港上市規則》的公告規定，惟須符合以下條件：

1. 各該等持續關連交易於各財政年度的總值不得超過上文所載的相關年度上限金額；及
2. 我們將會就於2016年12月31日後進行的交易全面遵守《香港上市規則》第十四A章項下的規定。

保薦人及董事確認

保薦人及董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)上文所載持續關連交易乃在本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東的整體利益，及(ii)上述該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不包括因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份），AAA Finance、Lidao BVI、Qianbao BVI、Hengxin PTC及科投香港將分別持有本公司已發行股本44.693%、3.000%、7.301%、8.009%及11.998%。AAA Finance及Lidao BVI均由黃立平先生直接全資擁有。因此，AAA Finance、Lidao BVI及黃立平先生各自將於上市後成為我們的控股股東。

避免競爭及清晰劃分業務

各董事及控股股東已確認，截至最後實際可行日期，除我們的業務外，彼等或彼等各自的任何聯繫人概無在直接或間接對我們的業務構成競爭或可能構成競爭而根據《香港上市規則》第8.10條須予披露的任何業務中擁有權益。

獨立於控股股東

董事基於以下各項理由信納，本集團能夠獨立於控股股東運作、營運及經營業務：

管理層獨立性

於上市後，董事會將由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

董事基於以下各項理由認為，董事會能夠獨立於控股股東履責及管理我們的業務：

- (a) 董事會由八名董事組成，當中三名為獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一以上，符合或超出《香港上市規則》所規定者。鑑於三分之一以上董事會成員為獨立非執行董事，董事會內將有足夠有力及獨立的意見，制衡任何涉及利益衝突的情況，並保障獨立股東的利益；
- (b) 董事會由一支經驗豐富的全職管理團隊支持。我們具備獨立履行財務及會計、人力資源、業務管理及研發等一切必要行政職能的能力及人員；
- (c) 各董事均知悉彼作為本公司董事的受信責任，該等責任的要求包括彼為本公司利益以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與其個人利益之間出現任何衝突以及其他要求；

與控股股東的關係

- (d) 倘因本公司與董事或彼等各自的聯繫人將予訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，有利害關係的董事須於就有關交易舉行的本公司相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數；及
- (e) 本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的關連交易須遵守《香港上市規則》的規定，包括申報、公告及獨立股東批准（如適用）規定。

經考慮上述因素，董事信納彼等於上市後能夠獨立於控股股東履行於本公司的職務及管理我們的業務。

營運獨立性

我們可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人全權作出商業決策及經營業務。董事基於以下各項理由認為，本公司於上市後將繼續獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人營運：

- (a) 我們並不依賴由控股股東或受控股股東控制的其他公司擁有的商標，惟「千寶」商標除外，詳情載於本招股章程「關連交易－持續關連交易－獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商標使用許可協議」分節。根據於2013年8月30日訂立的商標轉讓協議，武漢千寶置業已同意按代價人民幣10,000元向本集團轉讓「千寶」商標。截至最後實際可行日期，已申請將「千寶」商標由武漢千寶置業轉讓予本集團。預期該轉讓將於上市後完成；
- (b) 我們持有對經營業務而言屬重要的所有相關執照，並有足夠資金、設備及僱員獨立經營業務；
- (c) 我們設有本身的行政及企業管治架構，包括本身的會計、法務及人力資源部門；
- (d) 除本招股章程「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事並不預期本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人將會於上市後或上市後短期內進行任何其他交易；及

- (e) 概無控股股東及彼等各自的聯繫人擁有對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何權益。AAA Finance為控股公司，除持有本公司股權外，並無經營任何業務。

財務獨立性

我們設有本身的會計制度、會計及財務部門、獨立的現金收支庫務職能，並按照本身業務需要作出財務決策。董事確認，於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，除會計師報告附註37所載的擔保外，概無控股股東或彼等各自的聯繫人已向本集團提供任何擔保。董事確認，除黃立平先生及其配偶就中國兩家銀行於2012年4月授出的一筆13年期浮息（按提取當時人民銀行公佈的5年期人民幣貸款基準利率加10%計息）銀團貸款融資人民幣330,000,000元（「貸款」）提供的擔保（「擔保」）外，所有其他有關擔保將於上市前解除。董事認為，就擔保而言，取代擔保或為貸款進行再融資並不切實可行，且不符合本公司及股東整體最佳利益，理由如下：

- 授出貸款的其中一間銀行的分行（即處理貸款及擔保的分行）已於其日期為2013年5月15日的函件中確認，要求提供擔保，乃純粹為了確保貸款期間武漢光谷聯合的實際控制權維持不變，或倘無銀行事先書面同意則不會作出任何有關變動，而並非旨在以黃立平先生及其配偶的資產為貸款作信用增級。
- 本集團一直在並無控股股東提供任何擔保或其他財務資助下取得其他貸款融資。截至最後實際可行日期，我們已取得貸款融資總額約人民幣30億元，當中約11.0%來自貸款，餘額則來自在並無控股股東提供任何擔保或其他財務資助下取得的貸款融資。此證明本集團能夠在並無控股股東提供財務資助下獨立取得融資。
- 誠如本招股章程「財務資料－發行公司債券」分節所載，我們於2013年10月發行人民幣600百萬元的公司債券，以取代短期貸款及作其他用途。我們亦擬發行總額人民幣400百萬元的短期公司債券，以撥資日常營運資金。中國銀行間市場交易商協會已於2013年9月登記我們的發行短期公司債券申請。於最後實際可行日期，已有人民幣70百萬元之短期公司債券發行予認購人。該等債券已經／將會由我們獨立發行，毋須依賴控股股東提供任何財務資助。獲批准發行該等債券以及其後發行公司債券，皆進一步證明我們可毋須依賴控股股東取得融資。

與控股股東的關係

- 鑒於已發行的人民幣600百萬元債券及人民幣70百萬元短期公司債券以及將發行的人民幣330百萬元債券，我們具有償還貸款的能力。我們擬先償還財務成本較高的貸款融資。此外，取代擔保將可能需要重新磋商現有融資協議。貸款已於2012年4月授予武漢光谷聯合，為期13年，以撥支創意天地項目。創意天地項目仍處於開發初期，預計該項目將於2015年6月竣工。任何重新磋商均可能影響現有貸款融資的還款條款，繼而對創意天地項目的正常營運及開發造成不利影響以及延誤竣工時間表。此外，任何重新磋商均會增加本集團在人手及法律成本等方面的成本，對我們的營運及股東整體並無好處。此外，倘我們須重新磋商融資協議的條款，新條款未必可與貸款同樣有利。
- 倘若我們未經貸方同意而終止擔保，貸方可能會取消尚未動用的貸款，宣佈所有尚未償還貸款即時到期，要求我們即時償還貸款結欠的所有本息及其他應付款項，並根據貸款融資的條款支付賠償金。截至最後實際可行日期，貸款項下人民幣330,000,000元的貸款融資已獲全數提取。為償還結欠的貸款，我們將須以另一銀行授予的其他貸款融資為貸款進行再融資，此舉將增加本集團在人手及法律成本等方面的成本。此外，任何新貸款融資的條款未必可與貸款同樣有利。
- 我們已向湖北一間銀行取得一份日期為2013年8月28日的意向書，當中表明該銀行有意向本集團提供人民幣400百萬元的貸款融資以撥支創意天地項目，有關貸款融資毋須由黃立平先生提供擔保，並將以項目資產作抵押。有關意向的有效期至2015年8月28日為止。倘若我們著手申請該人民幣400百萬元的貸款融資，貸款融資能否獲批將受制於適用法律法規、創意天地項目的相關國家批文以及銀行的內部程序。

基於上述理由，本公司認為取代擔保或為貸款進行再融資並不符合本集團及股東整體利益，且在商業上並不可行，原因是本公司將須花費大量時間、精力及費用，而任何新融資的條款將很可能遜於貸款的條款。鑑於本集團能夠在並無控股股東提供擔保或其他財務資助下取得大部分貸款融資，董事信納，本集團於上市後將在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的任何聯繫人。

此外，於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，本集團有若干應收／應付控股股東聯繫人的未償還結餘，詳情載於會計師報告附註37。董事確認，所有應收／

與控股股東的關係

應付控股股東聯繫人的未償還結餘將於上市前全數結清。除上文所載的擔保外，於上市後，控股股東或彼等各自的聯繫人將不會以本集團為受益人提供任何財務資助、抵押或擔保，反之亦然。

不競爭承諾

就上市而言，控股股東（「契諾人」）已於2014年3月14日以本公司為受益人訂立不競爭承諾契據（「不競爭契據」），據此，各契諾人已共同及個別不可撤回及無條件地向本公司作出以下及其他承諾，除本招股章程所披露的業務外，於有關期間（定義見下文）內任何時間，契諾人不得及須促使其聯繫人（本集團成員公司除外）不得直接或間接進行、從事、投資、參與或試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉及中國及香港境內與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動（不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動）（「受限制業務」），亦不得於其中擁有權益。

上述限制並無禁止任何契諾人及其聯繫人（本集團成員公司除外）持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的證券，前提是：

- (i) 契諾人及彼等各自的聯繫人（本集團成員公司除外）持有的股份總數少於該公司該類別已發行股份的10%；及
- (ii) 該投資或權益並無授予，而任何契諾人或其聯繫人（本集團成員公司除外）並無以其他方式持有任何權利，以控制該受限制業務的董事會或經理的組成或直接或間接參與該受限制業務。

根據不競爭契據，各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (i) 契諾人本身須並須促使其聯繫人（本集團成員公司除外）於有關期間（定義見下文）內在任何相關法律、規則及法規或任何合約責任的規限下，於必要時及至少每年提供所有必要資料供獨立非執行董事審閱，讓彼等審閱契諾人及其聯繫人（本集團成員公司除外）遵守不競爭契據的情況，並讓獨立非執行董事可強制執行不競爭契據；

與控股股東的關係

- (ii) 在不損害上文(i)段的一般性的原則下，契諾人須就彼等遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報；
- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年報內或以公告方式，披露經獨立非執行董事審閱有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜的決定；
- (iv) 於有關期間（定義見下文）內，倘契諾人或其聯繫人（本集團成員公司除外）獲提供任何商機而有關商機確實或可能直接或間接構成受限制業務，契諾人本身須並須促使其聯繫人在切實可行的情況下盡快以書面通知我們有關機會連同彼等所獲得的一切資料，並須盡力協助我們以同等或更有利的條款取得該商機；
- (v) 倘董事會（包括全體獨立非執行董事，但不包括任何有利益衝突的董事）決定本集團不應於商業上合理的期間內接納上文(iv)所述的有關商機，契諾人及其聯繫人（本集團成員公司除外）可接納該商機，而參與源自該商機的業務不得被視為違反不競爭契據；及
- (vi) 各契諾人同意就我們因契諾人或彼等各自的任何聯繫人不遵守不競爭契據條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、責任、成本及開支（包括法律成本及開支），向我們作出彌償保證。

本公司將於本公司年報內或以向公眾發表公告的方式披露獨立非執行董事在審閱有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜後作出的決定連同有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自上市日期開始並須於以下較早日期屆滿的期間：
(i) 契諾人及（視乎情況而定）其任何聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行普通股本30%或以上（或《香港上市規則》訂明構成控股股東的其他持股百分比）或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii) 股份不再於香港聯交所上市（股份暫停買賣除外）當日。

董事及高級管理層

董事會

董事會負責並擁有管理及經營業務的一般權力。董事會由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加入年份	職位	獲委任為董事的日期
黃立平	52	1998年	董事長、總裁兼執行董事	2013年7月15日
胡斌	45	1997年	執行總裁兼執行董事	2014年3月6日
陳惠芬	51	2005年	副總裁兼執行董事	2014年3月6日
蘆俊	53	2008年	非執行董事	2014年3月6日
舒春萍	51	2005年	非執行董事	2014年3月6日
齊民	63	2014年	獨立非執行董事	上市日期
梁民傑	60	2014年	獨立非執行董事	上市日期
張樹勤	60	2011年	獨立非執行董事	上市日期

執行董事

黃立平先生，52歲，執行董事、董事長、本集團總裁兼提名委員會主席。黃先生為最終控股股東。黃先生於2013年7月15日獲委任為董事。彼負責我們的整體戰略、業務及投資規劃。

黃先生積逾20年業務管理經驗。彼為紅桃開集團股份有限公司*創辦人之一，並於1993年至1996年間出任副總裁。彼亦曾分別於1996年4月至1998年10月及1998年10月至2005年2月出任上海證券交易所上市公司武漢東湖高新（證券代碼：600133）董事

及董事長。黃先生於1998年9月至2002年12月擔任武漢聯合置業副董事長，並自2002年12月起一直擔任武漢聯合置業董事長。彼自2005年6月起一直擔任武漢光谷聯合董事長。

除擔任本集團職務外，黃先生參與多個政府顧問團體及協會，包括擔任：

- 武漢市總商會副會長；
- 武漢市企業聯合會副會長；及
- 武漢市房地產開發企業協會副會長。

黃先生藉對社會的貢獻屢獲殊榮、獎項及表彰，包括：

- 共青團武漢市委員會、中共武漢市委組織部、武漢市科學技術委員會、武漢市人事局及武漢市青年聯合會聯合頒發的武漢傑出科技青年創業獎；
- 武漢市人民政府授予的勞動模範；
- 長江日報社湖北省住宅成果博覽組委會表彰為武漢地產十大風雲人物之一；
- 湖北省總工會頒發的湖北五一勞動獎章；
- 湖北省企業聯合會及湖北省企業家協會共同頒發的2002年度湖北省優秀企業家（金牛獎）；
- 中共武漢市委宣傳部及武漢市民政局共同授予的武漢慈善公益之星；及
- 國務院特殊津貼專家，一項為表彰黃先生為社會所作貢獻的現金獎勵。

董事及高級管理層

黃先生於1983年7月自武漢理工大學（前稱武漢水運工程學院）取得船舶港口電氣化學士學位，並於1986年6月自華中師範大學取得法學雙學士學位。彼於1996年9月獲武漢市人事局授予經濟管理教授資格，並於1997年1月獲建設部授予房地產估價師資格。

胡斌先生，45歲，執行董事、本集團執行總裁兼薪酬委員會成員。彼於2014年3月6日獲委任為董事。胡先生負責協助本集團總裁進行整體業務運營及管理。

胡先生於企業管理方面擁有16年經驗。胡先生於1997年加入本集團，自此一直為武漢聯合置業的副總經理兼董事。

胡先生於2000年7月畢業於湖北經濟學院（前稱湖北省計劃管理幹部學院），修畢國民經濟管理學士課程，並於2003年6月畢業於中南民族大學，修畢中國少數民族經濟碩士課程。彼於2011年6月獲湖北省經濟專業（武漢）高評會授予房地產高級經濟師資格。胡先生於2006年獲頒中國房地產百傑獎項，並於2012年4月獲頒發武漢五一勞動獎章。

陳惠芬女士，51歲，執行董事兼本集團副總裁。陳女士於2014年3月6日獲委任為董事。彼負責本集團成本管理中心、武漢高科醫療器械園項目部、武漢未來科技城項目部及光谷節能科技園項目部。

陳女士於2005年8月加入本集團，曾於2005年至2008年3月間擔任武漢光谷聯合（前稱華中曙光軟件園有限公司）副總經理，並自2008年4月起一直擔任武漢光谷聯合副總裁。加入本集團前，彼於1980年至1987年任職於武漢市第三建築工程公司*、於1987年至1994年任職於武漢市城市綜合開發總公司*及於1994年至2005年任職於武漢東湖高新。

陳女士於1986年7月取得武漢市廣播電視大學工業企業經營管理專科文憑，並於2001年2月畢業於中共湖北省黨校，修畢經濟管理（培訓課程）。彼於2009年10月獲湖北省職改辦授予正高職高級工程師資格、於2008年1月獲項目管理研究委員會及國際項目管理協會認可為國際高級項目經理、於1997年1月獲建設部授予註冊房地產估價師資格以及於2009年12月獲住房和城鄉建設部授予工程造價高級工程師資格。

非執行董事

蘆俊先生，53歲，於2014年3月6日獲委任為非執行董事。蘆先生擁有34年企業管理經驗。彼於2008年9月加入本集團，並於本集團內歷任多職，包括於2008年9月至2010年10月間任武漢光谷聯合監事以及自2010年10月起任武漢光谷聯合董事（包括自2011年5月起任其副董事長）。加入本集團前，彼於1979年3月至1993年6月間歷任武漢市財政局科員、副科長、科長及副處長，並於1993年6月至1999年7月間擔任長發集團武漢公司投資部副經理、總經理及總經辦主任。彼於1999年7月至2001年1月間擔任武漢東湖新技術開發區發展總公司*的總會計師，並於2001年1月至2005年11月間擔任武漢高科國有控股集團有限公司*副總經理。蘆先生於2005年11月至2008年6月任湖北省科投總經理。2008年6月至2012年1月，蘆先生出任湖北省科投總經理及東湖新技術開發區生產力促進中心主任。彼於2010年8月至2010年11月間任湖北省科投董事。蘆先生於2010年11月至2012年3月間任湖北省科投副董事長兼總經理以及東湖開發區土地儲備中心主任。自2012年3月起，蘆先生一直出任湖北省科投副董事長兼總經理。

蘆先生於2011年6月獲中國共產黨武漢市委員會頒發優秀黨務工作者獎項。

舒春萍女士，前稱舒茹，51歲，於2014年3月6日獲委任為非執行董事。彼為審核委員會及薪酬委員會成員。彼於2005年3月加入本集團，其後一直擔任武漢光谷聯合董事。加入本集團前，彼於1984年7月至1989年2月間出任武漢鋼琴廠技術員及工程師，1992年5月至1995年7月間出任深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司*（證券代碼：002159）總裁辦主任兼證券部經理，並於1993年5月至1995年2月間出任武漢南陽美食娛樂有限公司*總經理。彼於1996年至1997年間出任武漢高科國有控股集團有限公司*籌備辦主任。1997年至2006年12月間，舒女士出任武漢東湖高新董事會秘書、投資管理中心總監及副總經理。自2007年12月起，舒女士一直出任湖北省科投副總經理。

舒女士於1999年12月自華中師範大學取得政治經濟學碩士學位。

獨立非執行董事

齊民先生，63歲，已獲委任為獨立非執行董事，由上市日期起生效。齊先生為薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。

齊先生於1982年8月至1984年10月任職於湖北省統計局，並於1984年10月至1996年9月任職於湖北省人民政府辦公廳及研究室。彼於1996年9月至1998年9月任職於中共湖北省委財經辦公室主任，並於1998年9月至2001年5月任職於湖北清江水電開發有限責任公司*董事兼副總經理。2001年5月至2013年7月，齊先生任職於深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司*（證券代碼：002159）董事長。彼分別於2001年7月及2004年4月獲委任為武漢高科國有控股集團有限公司*副總經理及董事、於2010年12月獲委任為湖北省經濟學會副主席以及於1997年9月獲委任為華中科技大學（前稱華中理工大學）兼職教授。

齊先生於1982年8月自武漢大學取得經濟學學士學位，並於2002年6月自華中科技大學取得經濟學博士學位。彼於1993年4月獲湖北省人事廳授予高級經濟師資格。彼於2002年11月獲授予中國優秀民營科技企業家稱號。

董事及高級管理層

梁民傑先生，60歲，已獲委任為獨立非執行董事，由上市日期起生效。梁先生為審核委員會及薪酬委員會主席。

梁先生於1992年1月至1993年12月在百富勤融資有限公司、於1994年1月至1997年11月在法國興業證券(香港)有限公司(前稱高誠證券(香港)有限公司)及於1997年12月至1998年9月在瑞士銀行香港分行(前稱瑞士銀行公司香港分行)歷任高職。梁先生於1999年2月至2001年8月擔任Emerging Markets Partnership (Hong Kong) Limited (美國友邦集團亞洲基礎設施基金總顧問)董事，2002年8月至2004年6月擔任洛爾達資本有限公司(前稱Genesis Global Strategies Limited)董事兼負責人員，並於2004年12月至2005年3月擔任邦盟滙駿融資有限公司企業財務主管。

梁先生於2011年5月獲委任為香港聯交所上市公司川盟金融集團有限公司(股份代號：8020)的負責人員，並自2011年9月起一直任該公司執行董事。梁先生於2002年7月至2003年11月擔任香港聯交所上市公司英普達資訊科技公司(股份代號：8077)獨立非執行董事、於2006年6月至2006年12月擔任香港聯交所上市公司四海國際集團有限公司(股份代號：0120)執行董事、於2005年8月至2011年8月擔任香港聯交所上市公司安徽皖通高速公路股份有限公司(股份代號：0995)獨立非執行董事及於2002年12月至2013年5月擔任香港聯交所上市公司莊勝百貨集團有限公司(股份代號：0758)獨立非執行董事。

梁先生自2002年7月起一直擔任納斯達克上市公司網易(NASDAQ：NTES)、自2005年11月起一直擔任香港聯交所上市公司華鼎集團控股有限公司(股份代號：3398)、自2008年2月起一直擔任香港聯交所上市公司橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(股份代號：1132)及自2012年6月起一直擔任香港聯交所上市公司中國匯源果汁集團有限公司(股份代號：1886)的獨立非執行董事。

梁先生於財務管理方面擁有11年經驗。彼一直為多家上市公司的審核委員會主席，包括：

- 網易(自2002年7月起)；
- 橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(自2008年2月起)；及
- 中國匯源果汁集團有限公司(自2012年6月起)。

此外，梁先生曾參與會計或審核研討會，包括：

- 澳洲會計師公會於2012年3月6日舉行有關「應對最新企業管治要求」的持續專業發展研討會；
- 美國證券交易委員會2012年度會議：CPE Inc.於2012年6月18日至2012年6月19日舉行的美國上市公司會計與報告簡報會；
- 香港上市公司商會於2013年2月21日主辦的2013年監管條例簡報會；
- 美國證券交易委員會2013年度會議：CPE Inc.於2013年6月20日至2013年6月21日舉行的美國上市公司會計與報告簡報會；及
- 羅兵咸永道會計師事務所於2013年10月25日主辦的羅兵咸永道企業家論壇「增長新世代」。

梁先生於1977年10月自香港大學取得社會科學學士學位。

張樹勤女士，60歲，已獲委任為獨立非執行董事，由上市日期起生效。彼為薪酬委員會及提名委員會成員。

張女士於1995年創立湖北大晟律師事務所*，其後一直擔任該律師事務所的主任。湖北大晟律師事務所獲湖北省科投旗下一間附屬公司委聘為法律合規顧問，任期由2013年5月至2014年5月。誠如張樹勤女士確認，湖北大晟律師事務所*向該附屬公司收取的法律費用於該律師事務所的總收入中所佔比例並不重大。張女士於2011年4月獲委任為武漢光谷聯合獨立非執行董事，並自2008年1月起一直擔任深圳證券交易所上市公司武漢高德紅外股份有限公司*（證券代碼：002414）獨立非執行董事。彼於1992年7月獲武漢市政府委任為法律顧問、於1997年1月獲武漢仲裁委員會委任為仲裁員、於1999年11月成為武漢仲裁委員會專家諮詢委員會成員及於2002年4月成為中國共產黨武漢市委員會政法委員會執法監督員。

張女士於1982年1月自華中師範大學取得中文學士學位。彼於1984年3月獲湖北省司法廳授予律師資格、於1996年7月獲中華人民共和國司法部及中國證監會聯合授予證券法律業務從業律師資格以及於1997年4月獲湖北省職改辦授予一級律師資格。彼獲評為1987年及1989年度優秀律師，並獲武漢市總工會授予1992年度武漢市女能人稱號。

有關董事於股份的權益（定義見《證券及期貨條例》第XV部）、董事服務合約及董事薪酬的詳情，請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料」分節。

除本招股章程所披露者外，各董事已確認，概無有關其委任為董事而須股東垂注的其他事宜，亦無就其委任須根據《香港上市規則》第13.51(2)條予以披露的任何其他資料。

聯席公司秘書

張雪蓮女士，38歲，聯席公司秘書，亦為我們的董事會秘書兼本集團法務室主任，負責董事會秘書處及集團法務室工作。彼於2008年加入本集團並於本集團歷任多職，包括武漢金融港開發監事、行政中心總監、董事會秘書及集團法務室主任。加入本集團前，張女士於1998年至2008年間曾歷任武漢東湖高新秘書、證券事務代表、招商部總經理、審計法務部主任、副總經濟師及監事。

張女士於1998年7月自中南財經政法大學（前稱中南政法學院）取得經濟法學士學位。彼分別於2009年4月及2010年4月獲湖北省職業技能鑒定指導中心評為高級經營師及高級人力資源管理師，並於2011年6月獲湖北省經濟專業（武漢）高評會評為高級經濟師。張女士曾參加為上市公司董事會公司秘書、高級管理層及獨立非執行董事舉辦的培訓課程，並分別於2001年6月、2007年5月及2008年4月獲上海證券交易所頒發相關資格。

梁晶晶女士，33歲，聯席公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司的企業服務經理。梁女士為特許秘書，亦同時為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的會員。梁女士畢業於香港中文大學，並於2003年12月取得社會科學學士學位。彼亦於2006年11月自香港城市大學取得專業會計與資訊系統文學碩士學位。

董事及高級管理層

高級管理層

下表載列有關本集團高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	加入年份	職位
王先紅	44	1997年	副總裁
王元成	49	1996年	副總裁
陳同舉	48	1996年	副總裁
姜永進	48	2014年	首席財務官
彭濤	45	2000年	助理總裁兼項目管理中心總經理
姚華	42	1998年	助理總裁兼營銷中心總經理
黃敏	39	2002年	助理總裁兼財務中心總經理
李勁松	43	1996年	助理總裁兼發展中心及創意天地 項目部總經理
黃永平	41	2000年	助理總裁兼住宅事業部總經理
張雪蓮	38	2008年	董事會秘書兼集團法務室主任
馬欣	32	2011年	人力資源中心總經理
雍暉	45	1996年	武漢麗島科技總經理
崔群	45	2011年	青島光谷聯合執行總經理
陳大斌	45	2003年	黃石光谷聯合總經理

董事及高級管理層

王先紅先生，44歲，本集團副總裁，負責光谷聯合建築設計院的整體營運及管理以及本集團的整體發展工作。王先生於1997年加入本集團，並分別擔任武漢聯合置業綜合部及拓展部經理、總經理助理及項目經理。

王先生於1991年7月自天津大學取得基本建設管理工程學士學位，並於2011年6月獲湖北省城市建設專業（武漢）高評會評為高級工程師。

王元成先生，49歲，本集團副總裁，負責瀋陽光谷聯合、武漢麗島科技、武漢麗島幕牆及合肥光谷聯合的整體營運及管理。彼於1996年加入本集團，於1996年至2000年間擔任武漢聯合置業綜合技術部經理，並自2000年起一直任武漢麗島科技總經理兼董事。

王先生於1986年8月取得江漢大學市政工程專科文憑，並於2008年7月取得北弗吉尼亞大學工商管理碩士學位。彼於1998年9月獲湖北省城鄉建設廳中級職評委評為工程師。王先生分別於2005年4月、2006年4月及2011年9月獲授予武漢地區優秀企業經理稱號。

陳同舉先生，48歲，本集團副總裁，負責武漢麗島物業管理、武漢全派餐飲管理、武漢紫緣酒店管理、武漢麗島房地產代理及武漢麗島人力資源的整體營運及管理。彼於1996年加入本集團，並於1996年至2011年間任武漢聯合置業董事兼監事。陳先生一直擔任武漢麗島物業管理、武漢全派餐飲管理及武漢紫緣酒店管理的董事兼總經理。

陳先生於1987年7月自中南財經政法大學（前稱中南財經大學）⁽¹⁾取得法學學士學位，並於1993年7月自武漢大學取得西方哲學碩士學位。彼於1994年11月獲武漢大學評為講師。陳先生於2006年4月獲授予武漢創名牌十大優秀人物稱號，於2008年1月獲授

附註：

(1) 2000年5月，中南財經大學與中南政法學院合併為中南財經政法大學。

董事及高級管理層

予武漢物業管理最佳領導人稱號，並於2011年1月獲授予中國物業管理傑出貢獻企業家稱號。彼於2006年2月當選為洪山區物業管理協會主席及武漢市物業管理協會副主席。

姜永進先生，48歲，本公司首席財務官。彼於2014年2月加入本集團，負責本集團的境外財務管理、境外融資及企業傳訊。姜先生積逾20年投融資、投資者關係管理及戰略規劃經驗。加入本集團前，彼於1991年8月至2001年4月於北京的中國中化集團公司歷任多職，並曾任職於英國倫敦的中化歐洲集團公司，負責中化集團的歐洲投融資及戰略規劃。於2005年11月至2011年1月，姜先生擔任中國海外金融投資有限公司副總經理及中國海外集團有限公司對外關係部總經理，負責融資及投資者及傳媒關係。於2011年2月至2014年2月間，姜先生擔任香港聯交所上市公司恆盛地產控股有限公司（股份代號：845）副總裁兼首席財務官，負責該公司投融資及企業傳訊。

姜先生於1986年自山東大學取得經濟學學士學位，於1991年自對外經濟貿易大學取得經濟學碩士學位，並於2003年自加拿大西安大略大學毅偉商學院取得工商管理碩士學位。於2011年10月，姜先生修畢賓夕法尼亞大學沃頓商學院的熔盛全球領袖課程。姜先生於1999年自加拿大註冊會計師協會獲得其資格，目前為香港加拿大註冊會計師協會會員。

彭濤先生，45歲，本集團助理總裁兼項目管理中心總經理，負責本集團項目管理中心及武漢吉天建設的項目管理及營運。彭先生於2000年加入本集團，並於2000年至2008年間擔任武漢光谷聯合總工程師及工程部經理。於加入本集團前，彼於1997年7月至2000年8月間擔任武漢市商業建築設計院設計部主任。彭先生自2012年12月起一直任漢南區政協委員。

彭先生於1993年6月畢業於武漢理工大學（前稱武漢工業大學），修畢工業與民用建築工程學士課程。彼於2000年12月獲武漢市人事局評為高級工程師。

董事及高級管理層

姚華女士，42歲，本集團助理總裁兼營銷中心總經理，負責本集團營銷及品牌管理。彼於1998年加入本集團，並於1998年至2006年間出任武漢聯合置業營銷總監。姚女士於2006年至2008年3月間任武漢學府營銷企劃總監及企劃部經理，並於2008年至2010年間任武漢光谷聯合企劃中心總監。

姚女士於1993年7月取得湖北美術學院美術教育專科文憑，並於2004年6月畢業於武漢紡織大學（前稱武漢科技學院），取得服裝藝術設計（函授課程）學士學位。彼於2011年6月獲湖北省經濟專業（武漢）高評會評為高級經濟師。

黃敏女士，39歲，本集團助理總裁兼財務中心總經理，負責本集團整體財務管理及境內融資等工作。彼於2002年加入本集團，任職財務部經理。加入本集團前，黃女士於1996年7月至2002年4月間出任武漢東湖高新會計及主管會計。

黃女士於1996年6月自湖北財經高等專科學校取得審計專科文憑，並於2001年6月畢業於中南財經政法大學，修畢會計（自學課程）學士課程。彼於2006年6月自武漢大學取得工商管理碩士學位。黃女士為湖北省註冊會計師協會會員，並於2006年12月獲湖北省職改辦評為高級會計師。彼於1999年9月獲頒發武漢市技能選拔賽一等獎及武漢五一勞動獎章，並於2000年10月獲頒發「金蝶杯」第二屆全國會計知識大賽三等獎。

李勁松女士，43歲，本集團助理總裁、本集團發展中心及創意天地項目部總經理，負責發展中心的營運。李女士於1996年加入本集團，於1996年至2008年間出任武漢聯合置業拓展部經理，於2008年至2011年間任武漢光谷聯合發展中心副總監，並自2011年起一直任武漢光谷聯合發展中心經理。

李女士於1990年7月自湖北大學取得計算機科學專科文憑，並於2009年4月獲湖北省職業技能鑒定指導中心評為高級經營師。

董事及高級管理層

黃永平先生，41歲，本集團助理總裁兼住宅事業部總經理，負責本集團麗島美生、麗島2046及住宅事業部的工作。彼於2000年加入本集團，並於本集團內歷任多職，包括麗島美生及麗島2046項目經理、武漢聯合置業住宅事業部經理及銷售部副經理以及勞工委員會主席，以及武漢學府營銷總監。

黃先生於1991年7月自湖北大學取得管理專科文憑，並於2000年1月自華中師範大學取得管理碩士學位。彼於2000年獲授予湖北省武漢市武昌區十大優秀青年之一稱號。

張雪蓮女士，38歲，本集團董事會秘書兼集團法務室主任。彼亦為聯席公司秘書之一。有關其履歷詳情，請參閱本節「一 聯席公司秘書」分節。

馬欣先生，32歲，本集團人力資源中心總經理，負責人力資源管理。彼於2011年加入本集團，自此一直出任人力資源中心總經理。加入本集團前，彼於1999年9月至2004年10月擔任青島啤酒華南行銷有限公司*人力資源部副經理、於2004年12月至2007年5月擔任天音通信發展有限公司*人力資源中心招聘部經理及於2007年7月至2009年3月擔任華夏幸福基業股份有限公司*人力資源部高級經理。

馬先生於1999年7月自四川大學取得企業管理學士學位，並於2007年3月獲頒發香港亞洲商學院工商管理碩士學位。彼於2011年5月獲北京市人力資源和社會保障局頒授高級人力資源管理師資格，並於2011年12月獲人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心頒授一級企業人力資源管理師資格。

雍暉女士，45歲，武漢麗島科技總經理，負責武漢麗島科技的整體營運。彼於1989年12月至1996年10月任職於武漢市二輕工業科學研究設計院。彼於1996年加入本集團，並於1996年11月至2000年12月任職於武漢聯合置業綜合技術部以及於2001年1月至2010年10月任職於武漢麗島科技。彼自2010年10月起一直出任武漢麗島科技總經理，並自2013年1月起一直出任武漢麗島幕牆總經理。

董事及高級管理層

雍女士於1989年12月自武漢理工大學（前稱武漢工業大學）取得工業與民用建築專科文憑。雍女士於2005年1月獲荊州市安檢工程評審委員會評為工程師。雍女士分別於2007年7月及2012年8月獲武漢建築裝飾協會頒發武漢地區建築裝飾優秀企業經理之一稱號。

崔群先生，45歲，青島光谷聯合的行政總經理，負責協助本集團執行總裁有關經營管理青島光谷聯合事宜。彼於2011年加入本集團，並自此一直出任青島光谷聯合行政總經理。

崔先生於1991年7月獲得中國海洋大學（前稱青島海洋大學）中外文秘書專科文憑。彼自2012年3月起任青島市人大代表，並曾任第五屆青島市經濟技術開發區工商業聯合會副會長及第一屆中國人民政治協商會議青島市黃島區委員會委員。

陳大斌先生，45歲，武漢光谷聯合總經理，負責黃石光谷聯合的整體營運。彼於2003年加入本集團，自此一直出任黃石聯合置業有限公司*（現稱黃石光谷聯合發展有限公司*）副總經理及總經理。加入本集團前，陳先生於1998年7月至1999年5月出任武漢東湖高新附屬公司東湖高新農業生物工程有限責任公司財務總監，並於1999年5月至2003年出任武漢科諾生物科技財務總監。

陳先生於1989年7月畢業於哈爾濱科學技術大學工業管理工程系，並於2000年12月自中南財經政法大學取得工商管理碩士證書。彼於2001年11月獲武漢市人事局授予高級經濟師資格。

除本招股章程所披露者外，各董事及高級管理層人員於緊接本招股章程刊發日期前三年內並無擔任其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何上市公司的董事。

董事報酬

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，已付董事薪酬（包括袍金、薪金、津貼、福利、花紅、退休計劃供款）合計分別為人民幣4,758,000元、人民幣5,862,000元、人民幣5,897,000元及人民幣4,122,000元。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，已付本集團五名最高薪酬人士的酬金合計分別為人民幣1,504,000元、人民幣2,746,000元、人民幣2,609,000元及人民幣1,837,000元。

往績記錄期間，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。概無董事於往績記錄期間內放棄任何酬金。

除上文所披露者外，就往績記錄期間而言，本集團概無向或代表任何董事作出或應付任何其他款項。

有關往績記錄期間內董事薪酬的額外資料以及最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註10及附註11。

審核委員會

我們遵照《香港上市規則》附錄十四所載的企業管治守則將於上市時成立審核委員會。審核委員會的主要職責為檢討及監督我們的財務申報程序及內部控制制度，並向董事會提出建議及意見。

審核委員會包括三名成員，即梁民傑先生、舒春萍女士及齊民先生。審核委員會主席為獨立非執行董事梁民傑先生。

薪酬委員會

我們遵照《香港上市規則》附錄十四所載的企業管治守則將於上市時成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為就有關董事及高級管理層全部薪酬的政策及結構以及就設立有關制訂有關薪酬政策的正式透明程序向董事提出推薦建議、釐定各執行董事及高級管理層具體薪酬待遇的條款，以及參照董事不時決議的企業目標及宗旨審批績效薪酬。

薪酬委員會將包括五名成員，即齊民先生、胡斌先生、梁民傑先生、舒春萍女士及張樹勤女士。薪酬委員會主席為獨立非執行董事齊民先生。

提名委員會

我們遵照《香港上市規則》附錄十四所載的企業管治守則將於上市時成立提名委員會。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模及成員，並就任何建議改動向董事會提出推薦建議、物色、甄選董事職務提名人選或就此向董事會提出推薦建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就有關委任或重新委任董事及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議。

提名委員會將包括三名成員，即黃立平先生、齊民先生及張樹勤女士。提名委員會主席為執行董事、董事長兼總裁黃立平先生。

財務控制委員會

我們將設立財務控制委員會以履行我們與當地政府就合肥金融港所訂立協議項下的責任。財務控制委員會的主要職責為評估內部資金的充足性，在必要時取得備用銀行融資，進一步探討我們的潛在風險及敞口水平，評估為減低該等風險而實行的現有措施是否充足，以及於適當時候制定新業務戰略及跟進措施。

財務控制委員會包括黃立平先生、王元成先生及黃敏女士。

企業管治守則

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，我們並無區分主席與總裁，黃立平先生目前兼任該兩個職位。董事會相信，由同一人兼任主席及總裁的角色有利於確保本集團內部領導層的一致性，並可更有效及高效地為本集團進行整體戰略規劃。董事會認為，就現行安排而言，權力與權限間的平衡將不會受到影響，而此架構將令本公司可更迅速有效地作出及實施決策。董事會將繼續檢討並於計及本集團整體情況後，考慮於適當時候將董事會主席與本公司總裁的職務分開。

合規顧問

本公司已根據《香港上市規則》第3A.19條委任廣發融資（香港）有限公司為其合規顧問。

本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的主要條款如下：

- (1) 合規顧問的任期應自股份於香港聯交所上市當日起至本公司就本集團的財務業績遵守《香港上市規則》第13.46條當日為止；
- (2) 合規顧問向本公司提供的服務應包括提供有關遵守《香港上市規則》及其他適用法律、規則、守則及指引規定的指示及建議，以及陪同本公司出席與香港聯交所進行的任何會議；
- (3) 本公司可藉向合規顧問發出30日事先書面通知終止委任合規顧問。本公司將會遵照《香港上市規則》第3A.26條行使該項權利。合規顧問將有權在若干特定情況下，於通知香港聯交所其辭任理由後終止其合規顧問委任；及
- (4) 在任期內，本公司必須在以下情況及時諮詢及（如需要）徵詢合規顧問的意見：
 - (a) 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
 - (b) 擬進行交易（可能屬須予公佈交易或關連交易），包括發行股份及購回股份；
 - (c) 我們擬運用首次公開發售的所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料不同；及
 - (d) 香港聯交所就本公司股份價格或成交量的不尋常波動向本公司作出查詢。

股 本

法定及已發行股本

本公司緊接全球發售前的法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

假設超額配股權概未獲行使，本公司緊隨全球發售後的股本將如下：

股份數目	股份及股東說明	股份總面值 (港元)	佔已發行股本 概約百分比
100,000	股緊接全球發售前 已發行的股份	10,000	0.0025%
2,999,900,000	股根據資本化發行 將予發行的股份	299,990,000	74.9975%
1,000,000,000	股根據全球發售 將予發行的股份 (假設超額配股權 概未獲行使)	100,000,000	25%
<u>4,000,000,000</u>	總計	<u>400,000,000</u>	<u>100%</u>

假設超額配股權獲悉數行使，本公司緊隨全球發售後的股本將如下：

股份數目	股份及股東說明	股份總 面值 (港元)	佔已發行股本 概約百分比
100,000	股緊接全球發售前 已發行的股份	10,000	0.0024%
2,999,900,000	股根據資本化發行 將予發行的股份	299,990,000	72.2868%
1,150,000,000	股根據全球發售將予 發行的股份(假設超 額配股權獲悉數行使)	115,000,000	27.7108%
<u>4,150,000,000</u>	總計	<u>415,000,000</u>	<u>100%</u>

地位

發售股份及因行使超額配股權而可能發行的股份須與於配發及發行該等股份當日已發行的所有現有股份享有同等權利，尤其是將有權享有於本招股章程刊發日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行所附的任何權利除外。

資本化發行

根據全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬進賬項下299,990,000港元金額撥充資本的方式，按股東各自的持股比例，按面值向上市日期上午8時正名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共2,999,900,000股入賬列為繳足股份，而根據資本化發行將予配發及發行的股份在各方面將與現有已發行股份享有同等權利。

發行股份的一般授權

在本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」分節所載條件的規限下，董事已獲授一般無條件授權，以發行、配發及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或該等可換股證券的期權、認股權證或類似權利，並作出或授出將須或可能須行使該等權力的要約、協議或選擇權，惟董事配發或同意配發的股份總面值不得超過下列兩者的總和：

- (i) 緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%（惟不包括因行超額配股權而可能發行的任何股份）；及
- (ii) 本公司根據下述購回股份的一般授權所購回本公司股本的總面值（如有）。

董事獲授權根據此項授權配發及發行的股份總面值將不會因根據下列各項配發及發行股份而削減：

- (a) 供股；
- (b) 根據細則規定配發股份以代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排；

- (c) 股東於股東大會上授出的任何特定授權；或
- (d) 可能受《香港上市規則》第17章規管的任何安排。

此項發行股份的一般授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (1) 下屆股東週年大會結束時；
- (2) 任何適用法例或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (3) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料－A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料－3.全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案」分節。

購回股份的一般授權

在本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」分節所載條件的規限下，董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過我們於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股本總面值10%的股份（惟不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份）。

此項一般授權僅與根據《香港上市規則》及所有適用法例在香港聯交所或股份上市並獲證監會及香港聯交所就此認可的任何其他證券交易所進行的購回有關。《香港上市規則》項下相關規定的概要載於本招股章程附錄七「法定及一般資料－A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料－本公司購回股份」分節。

此項購回股份的一般授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (i) 下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料－A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料－3.全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案」分節。

主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文將須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊隨全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權未獲行使) ⁽¹⁾	
		數目	百分比
AAA Finance ⁽²⁾	實益擁有人	1,787,700,000	44.693%
黃立平先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	2,228,070,000	55.702%
科投香港 ⁽³⁾	實益擁有人	479,910,000	11.998%
湖北省科投 ⁽³⁾	受控制法團權益	479,910,000	11.998%
Hengxin PTC ⁽⁴⁾	信託人	320,370,000	8.009%
Qianbao BVI ⁽⁵⁾	實益擁有人	292,020,000	7.301%
謝聖明先生 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	292,020,000	7.301%
陽光人壽保險股份有限公司 ⁽⁶⁾	實益擁有人	280,000,000	7%
陽光保險集團股份有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	280,000,000	7%

附註：

- (1) 以上所有股份均以好倉（定義見《證券及期貨條例》第XV部）持有。
- (2) 黃立平先生持有AAA Finance及Lidao BVI各100%股權。根據《證券及期貨條例》，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,787,700,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。黃立平先生亦為Hengxin PTC的唯一股東。根據《證券及期貨條例》，黃立平先生亦被視作於Hengxin PTC所持有的320,370,000股股份中擁有權益。
- (3) 湖北省科投持有科投香港的100%股權。根據《證券及期貨條例》，湖北省科投被視作於科投香港所持有的全部股份中擁有權益。

主要股東

- (4) 董事胡斌先生及陳惠芬女士分別為根據於2013年9月13日與Hengxin PTC（作為信託人）簽立的信託契據所設立的一項信託的70,320,000股股份及10,950,000股股份的受益人，分別相當於本公司1.758%及0.274%股權。就《香港上市規則》而言，Hengxin PTC被視為胡斌先生及陳惠芬女士的聯繫人，其持有的股份將不會計入公眾持股量。
- (5) 謝聖明先生持有Qianbao BVI的100%股權。根據《證券及期貨條例》，謝先生被視作於Qianbao BVI所持有的全部股份中擁有權益。彼為黃立平先生妻子的叔父，並非黃立平先生的聯繫人，亦非本公司就《香港上市規則》而言的主要股東。其於股份的權益將被計入公眾持股量。
- (6) 陽光人壽保險股份有限公司（「陽光人壽」）已同意作為基礎投資者認購全球發售項下280,000,000股股份。陽光人壽作為陽光保險集團股份有限公司（「陽光集團」）的附屬公司，故根據《證券及期貨條例》，陽光集團被視為擁有陽光人壽所持有280,000,000股股份權益。

除上文及本招股章程附錄七「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料」分節所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文將須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益。董事並不知悉可能於其後日期導致本公司控制權出現變動的任何安排。

閣下閱讀以下有關我們的經營業績及財務狀況的討論時，應一併閱讀本招股章程附錄一所載我們截至2010年、2011年及2012年12月31日及截至該等日期止三個年度各年以及截至2013年9月30日及截至該日止九個月的綜合財務資料（包括有關附註）。我們的綜合財務資料乃按《國際財務報告準則》編製。以下討論包括涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因多項因素（包括本招股章程「風險因素」及其他部分所載者）而與該等前瞻性陳述所討論者存有重大差異。

概覽

我們主要從事開發及運營產業主題鮮明的大型產業園。根據中國房地產10強研究組⁽¹⁾，我們位居「2013中國產業地產品牌價值TOP 10」之一。由於各行各業的企業對產業園需求極為殷切、產業轉型升級及結構調整的政府政策、城鎮化水平提高以及中小企發展及業務創新的帶動，中國市場化產業園市場於1990年代末至2000年間興起，並一直增長迅猛。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於中國所有市場化產業園開發商及運營商中位居第二位。有關我們排名的詳細討論請參閱本招股章程「行業概覽－中國市場化產業園市場－競爭勢態」分節。

我們的營商模式

物業開發

在武漢、青島及鄂州，我們已開發多主題產業園組合並成為產業園開發領域的市場翹楚。建基於我們在武漢開發及運營大型產業園所累積的行業知識、開發實力以及運營專長，我們於其他目標城市複製自身的產業園開發營商模式。我們近期已開始在黃石開發產業園項目。我們亦預期將於瀋陽及合肥著手開發產業園項目，並擬進一步拓展至北京、上海、西安、重慶及天津等其他目標城市。我們的產業園產業主題鮮

附註：

- (1) 中國房地產10強研究組由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院組成。

明，為大量產業中的領先企業以及高速增長中小企及創業公司提供解決方案，滿足其商務空間、運營環境、產業配套設施以及多元化商業運營服務方面的需求。我們的大型產業園的主題遍及多元化產業，其中包括軟件開發、服務外包、金融後台服務、數據中心、信息技術、生物科技、醫療器械、節能、環保、海洋科技及文化創意產業。

我們致力開發定制物業及特色均可滿足客戶個別要求的產業園，並就此具備雄厚實力。我們對目標產業及相關產業中的領先企業在選址、商務空間及運營環境方面的需要積極進行廣泛市場研究。我們在項目早期即開展銷售營銷流程，並在開發全過程中力求與客戶緊密合作，並引導客戶改良產業園項目設計以及定制特色，務求確保充分滿足個別客戶的具體需求。

因應我們的目標城市的地方城鎮發展規劃，我們開發的住宅項目通常座落於我們的產業園開發項目毗鄰並起互補作用，進而開發產城一體的大型項目。往績記錄期間及截至2013年12月31日，我們及合營企業有三個竣工住宅項目，即武漢的麗島漫城及麗島美生一期以及黃石的麗島半山華府，並有兩個開發中住宅項目，即武漢的麗島2046及麗島美生二期。該等麗島美生項目（一期及二期）均由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發。住宅項目的標準開發流程與產業園項目大致相若。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－物業開發－住宅物業開發流程」分節。憑藉掌握中國新城鎮化趨勢的遠見，我們協助地方政府將旗下大型產業園所在地段及周邊地區開發為新城市中心，繼而為城市新居民提供更多就業機會及產城一體的社區環境。

其他業務活動

我們亦從事多項其他商業運營及活動，每項均為我們的產業園開發及運營業務整體不可分割及不可或缺的部分，並為我們的營業額及利潤作出貢獻。該等商業運營及活動包括：

- **為進駐旗下產業園的公司提供商業運營服務。**我們為進駐旗下產業園的企業提供多元化商業運營服務，以便利其商業運營及節省運營成本。除物業管理及運營服務外，我們的商業運營服務亦包括相關區域能源供應系統及服務、人力資源及培訓服務。此外，我們提供配套設施（包括公寓、酒

店、食堂、企業服務中心、會議中心及僱員活動中心)、提供團膳、物業代理及廣告代理服務,並舉辦體育賽事及休閒活動,以順應客戶的業務需求以及其僱員的社交及其他需求。

- **建造合同**。我們向旗下產業園以及第三方擁有的物業開發項目的客戶提供樓宇外部及室內範圍裝飾及裝修方面的建設服務。
- **物業租賃**。我們在旗下產業園內從事物業租賃,並戰略性持有及出租提供配套服務的若干物業以及適合作一般商務用途的辦公物業,以期產生經常性租金收入。
- **為第三方擁有的產業園提供開發管理服務**。作為戰略規劃的一環,我們選擇性地以地方政府及領先企業為主要對象,向其自置的地標式或其他大型產業園提供項目規劃及開發管理服務。透過該等服務,我們只需小量資本支出,便可累積大量專業知識,同時鞏固開發及運營大型產業園的實力,提升在產業園開發領域的品牌認知度,與相關地方政府及領先企業建立長期關係、建立人才儲備,並有機會接洽其產業園內的企業及公司並了解其資料,該等企業及公司或會成為我們現有或未來產業園中具吸引力的潛在客戶。

我們的項目

我們一直受惠於目標城市優質產業園日益殷切的客戶需求、產業轉型升級及結構調整的政府政策、城鎮化水平提高以及中小企的發展及業務創新。於往績記錄期間及直至2013年12月31日,我們及我們的合營企業已於武漢、青島及鄂州落成了11個產業園項目,並於武漢及黃石落成三個住宅項目。

財務資料

下表載列截至2013年12月31日我們持有的項目概覽。

項目	城市	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	本集團 應佔 物業市值	
					物業市值 (人民幣 千元)	物業市值 (人民幣 千元)
竣工項目	武漢、青島、 鄂州、黃石	1,430,928 ⁽¹⁾	2,249,006 ⁽¹⁾	1,884,555 ⁽¹⁾	2,962,700 ⁽¹⁾	2,925,779 ⁽¹⁾
開發中項目	武漢、青島、 鄂州、黃石	621,351 ⁽²⁾	1,059,634 ⁽²⁾	872,276 ⁽²⁾	3,432,100 ⁽²⁾	3,419,680 ⁽²⁾
規劃作未來 開發項目	武漢、青島、 鄂州、瀋陽、 合肥	1,816,536	5,379,162	4,246,314	6,793,000	5,401,780
潛在開發項目	武漢、青島、 鄂州、黃石、 瀋陽	2,463,806	5,063,151	4,587,343	零	零
總計		6,332,621	13,750,953	11,590,488	13,187,800	11,747,239

附註：

- (1) 分別不包括有關麗島美生一期的地盤面積36,105平方米、建築面積71,203平方米、可售建築面積69,072平方米、物業市值人民幣125.3百萬元及本集團應佔物業市值人民幣62.65百萬元。該等麗島美生項目（一期及二期）均由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發。
- (2) 分別不包括有關麗島美生二期的地盤面積36,067平方米、建築面積80,524平方米、可售建築面積60,298平方米、物業市值人民幣290.9百萬元及本集團應佔物業市值人民幣145.45百萬元。

我們的財務報表的編製及呈列基準

重組

為籌備全球發售，本公司於2013年7月15日在開曼群島註冊成立，並根據本招股章程「歷史、重組及集團架構－重組－境外重組」分節所載的重組，成為現時組成本集團的多家公司的控股公司。完成重組前後，對本公司及涉及重組的其他集團公司的所有重大事務的最終控制權歸屬於控股股東。作為重組的一部分作出的收購屬受共同

控制的交易，並已應用合併會計法編製及呈列綜合財務資料。我們的綜合財務報表猶如本集團一直存在而編製，而集團公司的資產淨值乃以控股股東角度使用現有賬面值綜合入賬。所有集團內公司間交易結餘已於綜合賬目時對銷。

武漢鳴鴻

武漢光谷聯合於2008年向多名獨立第三方收購武漢鳴鴻的全部股權。於我們收購武漢鳴鴻時，其主要資產為兩個項目，即依水園項目及藏龍島項目。進一步詳請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能面臨與武漢鳴鴻及由武漢鳴鴻前股東經營的依水園項目有關的風險」分節。

根據我們與武漢鳴鴻前股東訂立的股權轉讓協議及補充協議，(i)我們通過武漢鳴鴻的股權轉讓收購藏龍島項目的土地使用權，(ii)除藏龍島項目外，前股東將繼續完全控制及管理（包括財務會計、保管相關批文及文件以及支付稅款及其他費用）彼等於2008年10月31日之前控制及管理的所有武漢鳴鴻業務及項目（「前業務」），及(iii)武漢鳴鴻代表前股東持有前業務，該等前股東同意自行承擔及清償所有有關前業務的相關負債、處罰及法律程序，而有關藏龍島項目的資產一概不得用作清償任何該等負債、處罰或法律程序。武漢鳴鴻已設立兩個項目管理部門分別管理該兩個項目，而兩個項目已分別由我們及前股東向地方稅務局作出年度稅項備案。武漢鳴鴻已代表前股東持有依水園項目的資產，但尚未自行經營該項目。儘管武漢鳴鴻擁有相關資產的法定業權，但前股東已保留有關依水園項目的所有風險及回報。根據《國際財務報告準則》，武漢鳴鴻的資產及負債（不包括藏龍島項目相關者）於收購事項後不應計入本集團的綜合財務賬目中。根據《國際財務報告準則》下的相關原則及基於我們收購武漢鳴鴻的相關協議以及分別由前股東及本集團個別管理依水園項目及藏龍島項目，收購後，我們已自本集團的綜合財務賬目剔除依水園項目。

影響我們的經營業績的主要因素

中國的經濟增長、產業發展及城鎮化水平

經濟增長、產業發展及城鎮化水平一直是中國生產及商業活動日益增長的主要推動力，而後者則刺激了對集產業園及相關運營服務為一體的產城一體大型開發項目的需求。中國經濟主要受資本投資及產品出口帶動而於過去30年出現快速增長。近年來，作為刺激國內增長及調整中國產業結構戰略工作的一環，中國政府一直致力於產業結構調整及轉型升級。然而，中國政府能否成功在中國落實其政策措施及繼續保持經濟增長仍然存在重大不確定性。此外，我們易受我們的所有業務目前所在的武漢、青島、瀋陽、合肥、黃石及鄂州的地方經濟狀況及產業發展影響。雖然該等城市的經濟增長及產業發展相信存在可觀潛力，但該等城市起步時處於較為落後的發展階段，需要進行大量基建及基礎工作。該等因素將繼續對我們的客戶及潛在客戶的數量，以及產業園及相關運營服務的定價及盈利能力產生重大影響，並繼而直接影響我們的經營業績。

中國房地產行業的法規

中國政府有關物業開發及相關行業的政策及措施對我們的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，透過規管土地供應、外匯、預售物業、土地用途、容積率、銀行融資、稅項及外商投資，鼓勵或限制私營房地產的發展及其他方面。自2011年以來，中國政府及多個行政機構出台一系列措施，以遏制投機及控制中國房地產市場的增長。新的調控措施（其中包括提高購置住宅物業的最低首付款規定及其他限制以及上調按揭融資的銀行貸款利率）已直接影響到我們在目標城市的物業銷量及購買價。此外，中國政府可能不時採取新產業政策及經濟措施，以指引及進一步規範中國的產業結構調整及轉型升級。新的政府政策及措施可能對有關產業的企業對產業園的需求造成不利影響，並降低與產業園開發項目有關的建築活動及資本投資的水平。中國於房地產業（尤其是產業園開發業）的監管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。相關中國法規的更多詳情，請參閱本招股章程「法規－與房地產開發有關的法律法規－房地產項目的開發」分節。

投資物業公允價值

投資物業公允價值變動產生的盈虧可能對我們的利潤產生重大影響。我們的投資物業包括為取得租金收入、資本增值或兩者兼得而持有的辦公單位、酒店式公寓、商業設施及其他配套設施。我們的投資物業於截至各報告日期按獨立物業估值師進行的估值為基準，以公允價值在綜合財務狀況表內入賬列為非流動資產。投資物業公允價值變動產生的盈虧在綜合收益表內入賬列為重估收益或虧損，可能對我們的利潤產生重大影響。物業估值涉及行使專業判斷，並需要使用若干基準及假設。倘估值師採用一套不同的基準或假設，或倘估值由另一位合資格獨立專業估值師採用一套不同的基準及假設進行，則於特定日期釐定的投資物業公允價值可能有所增減。此外，估值上調反映於截至有關報告日期投資物業的未變現資本收益，不會產生任何可供我們的業務動用的現金流入，亦不會為我們的股東產生潛在股息分派。公允價值調整的數額一直且可能繼續受中國當時的房地產市況的重大影響，而且可增可減。我們無法向閣下保證，日後可維持與我們於往績記錄期間就投資物業確認的類似水平的任何公允價值收益。有關進一步討論，請參閱本節「若干財務狀況表項目的討論－投資物業」分節。

按理想成本收購合適土地的能力

我們的經營業績及持續增長將取決於我們按可產生合理回報的成本取得優質開發土地的能力。儘管我們目前維持足以滿足未來三至五年的開發需求的充裕土地儲備，但我們仍會繼續物色適合用作未來開發項目的地塊，而我們的持續增長某程度上取決於此。武漢、青島、瀋陽、黃石、鄂州及我們計劃擴充業務的其他目標城市適合用作大型開發項目的土地供應有限。中國物業開發商之間對土地的競爭一直十分激烈，而我們預期有關趨勢將會持續。此外，我們的經營業績受構成銷售成本主要組成部分的購地成本影響。多年來，中國的土地出讓金整體上穩步上升，並預期將隨中國經濟繼續發展而持續上升。此外，中國政府的土地供應政策及實施措施（例如有關出讓國有土地使用權的招標、拍賣及掛牌出讓的做法的法定規定）可能進一步加劇對未開發土地的競爭及增加購地成本。例如，2009年11月，中國政府將土地出讓金的最低首付款提高至50%，並規定土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內繳清，惟少數例外情況除外。

項目開發進度

我們的現金流量及營業額受項目開發進度表所影響。由於購地及項目開發需要大量資金及管理資源，我們於某段期間可開發或竣工的物業數目及建築面積有限。由於項目啟動、物業預售、竣工及交付之間的時差，故我們的現金流量及營業額均受項目開發進度所影響。項目開發進度取決於多個因素，包括我們的建築公司的表現及效率以及我們以銀行借款及來自定制開發項目及預售物業客戶的所得款項撥支建設工程的能力。施工以及取得相關政府執照及批文的任何延誤均可能對我們的項目開發進度表產生重大不利影響。

融資途徑及成本

銀行借款是我們的物業開發項目的重要資金來源。截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們的尚未償還銀行借款分別為人民幣369.0百萬元、人民幣618.1百萬元、人民幣1,209.2百萬元及人民幣2,118.3百萬元。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的銀行借款的總利息開支（在利息撥充資本至開發中物業之前）分別為人民幣43.9百萬元、人民幣67.3百萬元、人民幣131.1百萬元及人民幣114.4百萬元，根據各貸款協議，該等銀行借款於同期的年利率分別介乎5.31%至7.04%、5.4%至7.05%、5.4%至8.32%及3.9%至12%。我們的銀行借款的利率乃一般參考人民銀行設定的基準利率浮動，而基準利率的任何上調將增加我們的項目開發的財務成本。倘貸方向我們批出的貸款是為建設特定項目，則有關所得款項不能用於建設另一項目且通常不得續期。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘日後利率上調，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響」分節。此外，中國政府不時對銀行向物業開發發放貸款施加限制。倘中國政府通過限制向私營物業領域放貸或上調該領域的貸款利率使該領域的發展放緩，我們的資本渠道及財務成本可能受到不利影響。此外，儘管我們並無外幣銀行借款，但全球信貸市場如出現2008年至2009年全球經濟下滑期間出現的任何波動，影響中國的利率及信貸供應，則可能對我們造成重大不利影響。

開發成本的波動

我們的經營業績亦受開發成本或建築成本所影響，該等成本包括向我們的承建商支付的合同款項（用作應付建材成本及勞工成本）。我們項目的建築成本因應樓宇的建築面積及高度以及工地的地質情況而異。我們一般將項目絕大部分建築工程外包給第三方承建商，該等承建商自行採購建材，並根據相關建造合同承擔有關原材料價格波動的風險，而武漢吉天建設則承接建築工程的餘下部分。建築成本因主要建材（例如鋼材及混凝土）價格變動而波動。建材成本的任何上漲將影響我們項目開發的銷售成本及毛利率。根據我們的最佳估計，僅作說明用途，下表顯示假設所有其他變量維持不變，於往績記錄期間物業開發的毛利率對同期確認為建築成本的鋼材及混凝土成本若干可能變動的敏感度：

	物業開發毛利率變動			
	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2010年	2011年	2012年	止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
鋼材及混凝土成本變動：				
+10.0%	-1.338%	-1.519%	-1.268%	-1.061%
+5.0%	-0.669%	-0.759%	-0.634%	-0.531%
+1.0%	-0.134%	-0.152%	-0.127%	-0.106%
-1.0%	0.134%	0.152%	0.127%	0.106%
-5.0%	0.669%	0.759%	0.634%	0.531%
-10.0%	1.338%	1.519%	1.268%	1.061%

倘若我們不能將任何因而產生的成本漲幅轉嫁客戶，則我們的盈利能力可能受到不利影響。此外，由於我們在物業竣工前預售部分物業，倘預售後建築成本上漲，我們將無法把該等物業所增加的任何成本轉嫁客戶。我們預期，我們的開發成本將繼續受到物業開發項目建材成本波動及勞工成本的上漲所影響。

收購實體

收購事項（當中包括我們增購聯營公司及合營企業的股權，使其作為附屬公司受我們控制）亦影響我們的經營業績。我們為本集團的營運及財務利益進行選擇性收購事項，但並非純粹依賴收購事項實現增長。具體而言，我們進行該等我們認為將為我們提供收入增長及與現有業務互補的收購事項。例如，我們通過一系列收購事項收購武漢學府（其擁有及開發住宅項目麗島漫城）合共49%股權。我們於2011年11月以代價人民幣4.4百萬元增購武漢學府的2%股權，並作為附屬公司控制該公司。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售，導致截至2011年12月31日止年度確認出售聯營公司收益淨額人民幣68.8百萬元。此外，武漢學府持有的資產（包括持有待售竣工物業）及武漢學府所持投資物業的價值已於收購時按經上調公允市值入賬。該等調整導致武漢學府持有待售竣工物業的成本基礎增加，我們將有關增加確認為部分銷售成本，原因是有關物業已於收購後出售。有關該等物業的銷售成本上升，將繼而對我們在麗島漫城項目可實現的整體毛利率產生負面影響。截至2011年12月31日止年度，我們綜合入賬銷售麗島漫城物業所得營業額人民幣434.2百萬元（約佔該年物業開發總營業額的37.1%），而投資物業賬面值因我們綜合入賬武漢學府持有的投資物業增加人民幣12.1百萬元。有關進一步討論，請參閱本節「一經營業績－若干收益表項目說明－出售聯營公司收益淨額」分節。此外，往績記錄期間內，我們亦收購武漢光谷軟件園公司及武漢吉天建設的股權並作為全資附屬公司控制該等公司，有關公司於各自的收購事項後均為我們的營業額及淨利作出貢獻。

重大會計政策

我們根據《國際財務報告準則》編製綜合財務報表，《國際財務報告準則》規定我們須作出影響(i)我們的資產及負債於各財政期末的報告金額，及(ii)收入及開支於各財政期間內的報告金額的判斷、估計及假設。我們基於自身的過往經驗、所知及對目前業務及其他狀況的評估、按可得資料對未來作出的預計及最佳假設（上述各項共同構成我們對無法自其他資料來源即時確定的事宜作出判斷的依據），持續評估該等估計。由於所用估計為財務報告過程整體的一部分，故我們的實際業績可能有別於該等估計及預期。我們的部分會計政策於應用時須作出較其他政策更高程度的判斷。

於審閱我們的綜合財務報表時，閣下務請考慮(i)我們的重大會計政策選擇；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)報告業績對條件及假設變化的敏感度。我們相信，下列會計政策涉及編製綜合財務報表時的最重要判斷及估計。

收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流入本集團且收入及成本（如適用）能可靠計量，則會確認收入。

收入指來自物業銷售、商業運營服務、開發管理服務、建造合同及物業租賃的收入（扣除營業稅及其他銷售相關稅項），並已減去任何貿易折扣。

物業銷售

竣工物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移至買方時於收益表確認。我們認為，所有權的重大風險及回報乃於相關物業的建設已竣工且物業已交付予買方時轉移。

物業銷售所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。在收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期涵蓋的會計期間內，以等額分期於損益確認，惟倘有另一基準對使用租賃資產將予產生的利益模式更具代表性則除外。授出的租金優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在賺取的會計期間確認為收入。

服務費收入

與商業運營服務、開發管理服務及建設服務有關的服務費收入於向客戶提供有關服務時確認。

建造合同

合同收入包括合同協定的初始金額，另加任何合同工程變更、申索及獎勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建造合同的結果能可靠地估計時，合同收入即按照合同完成階段按比例在損益確認。合同開支於產生時確認，惟合同開支產生與未來合同活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建造合同的結果無法可靠地估計，則只有在所產生的合同成本很可能收回時方會確認合同收入。合同的預期虧損乃即時於損益確認。

政府補助金

倘可合理保證我們將收取政府補助金且符合有關政府補助金所附帶的條件，則政府補助金初始於財務狀況表確認。因所產生開支而補償予我們的補助金於開支產生的同一期間內系統化地於損益確認為收入。就資產成本而補償予我們的補助金初步確認為遞延收入，其後於符合有關補助金所附帶的有關條件（如有）後自資產的賬面值扣除。

物業開發

有關物業開發活動的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

持作開發以供銷售的物業

持作開發以供銷售的租賃土地的成本指購地成本。可變現淨值乃參考管理層按現行市況所作估計釐定。

待售開發中物業

待售開發中物業的成本包含已明確識別的成本，包括土地使用權及開發、材料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接費用及資本化借款成本。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業將予產生的成本。

持有待售竣工物業

就本集團開發的竣工物業而言，成本乃按未售出物業所佔該開發項目的總開發成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持有待售竣工物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將存貨運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括持作目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值於財務狀況表列賬，惟報告期末仍在建設或開發且其公允價值於當時無法可靠釐定者除外。因投資物業公允價值變動、或報廢或出售所產生的任何盈虧均在損益確認。

稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或已直接於權益或其他全面收益確認的項目有關則除外。

即期稅項為採用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率計算的報告期間應課稅收入或虧損的預期應付或應收稅項，以及對過往年度應付稅項的任何調整。應付即期稅項亦包括因宣派股息產生的任何稅項負債。

遞延稅項就作財務報告用途的資產及負債的賬面值與作稅務用途金額之間的暫時性差異確認。

財務資料

經營業績

下表載列我們於所示期間的經營業績概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
持續經營業務					
營業額	788,798	1,405,169	1,812,014	706,071	1,135,066
銷售成本	(503,539)	(1,029,666)	(1,235,378)	(489,838)	(789,816)
	285,259	375,503	576,636	216,233	345,250
毛利					
其他收入	621	1,449	7,450	2,044	4,588
銷售及分銷開支	(15,460)	(20,745)	(39,154)	(26,225)	(33,246)
行政開支	(48,137)	(85,103)	(118,287)	(84,187)	(90,014)
其他開支	(2,397)	(710)	(482)	(278)	(334)
	219,886	270,394	426,163	107,587	226,244
投資物業公允價值變動前					
經營活動所得業績					
投資物業公允價值增加	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100
	226,686	292,813	434,330	113,487	232,344
投資物業公允價值變動後					
經營活動所得業績					
財務收入	8,672	12,460	19,359	15,675	7,009
財務成本	(1,492)	(9,042)	(1,592)	(1,243)	(12,170)
財務收入淨額	7,180	3,418	17,767	14,432	(5,161)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	34,623	(4,468)	(386)	(351)	(323)
分佔合營企業利潤／(虧損)	(242)	(247)	(4,653)	(4,080)	36,731
出售一間聯營公司收益淨額	-	68,847	-	-	-

財務資料

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前利潤	268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
所得稅	(90,397)	(136,992)	(169,357)	(53,634)	(127,455)
持續經營業務利潤	177,850	223,371	277,701	69,854	136,136
終止經營業務					
終止經營業務利潤 (扣除稅項)	5,381	35,846	-	-	-
年度／期間利潤	183,231	259,217	277,701	69,854	136,136
以下應佔：					
本公司權益股東	116,662	147,146	211,276	51,564	119,044
非控股權益	66,569	112,071	66,425	18,290	17,092
年度／期間利潤	183,231	259,217	277,701	69,854	136,136

財務資料

若干收益表項目說明

營業額

營業額源自產業園及住宅物業銷售、商業運營服務、建造合同、物業租賃及開發管理服務。下表說明我們於所示期間按經營分部劃分的營業額。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	估總額 營業額 人民幣千元	百分比	估總額 營業額 人民幣千元	百分比	估總額 營業額 人民幣千元	百分比	估總額 營業額 人民幣千元 (未經審核)	百分比	估總額 營業額 人民幣千元	百分比
物業開發	647,635	82.1%	1,171,429	83.4%	1,431,893	79.0%	495,567	70.2%	853,254	75.1%
產業園項目	473,514	60.0%	727,138	51.8%	1,362,218	75.2%	432,671	61.3%	847,453	74.6%
住宅項目	174,121	22.1%	444,291	31.6%	69,675	3.8%	62,896	8.9%	5,801	0.5%
建造合同	48,977	6.2%	107,658	7.7%	195,056	10.8%	93,594	13.3%	142,531	12.6%
商業運營服務	61,175	7.8%	89,098	6.3%	131,331	7.2%	86,409	12.2%	105,497	9.3%
物業租賃	8,199	1.0%	11,927	0.8%	17,635	1.0%	10,874	1.5%	17,613	1.6%
開發管理服務	22,812	2.9%	25,057	1.8%	36,099	2.0%	19,627	2.8%	16,171	1.4%
總額	788,798	100.0%	1,405,169	100.0%	1,812,014	100.0%	706,071	100.0%	1,135,066	100.0%

物業開發

(1) 概覽

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，我們75.0%以上的營業額乃源自物業銷售。我們於接獲相關竣工驗收證明以及物業已售出及交付後確認物業銷售所得營業額。任何時期的已售及已交付物業的建築面積主要受物業開發進度及市場需求帶動。平均售價一般受整體市況及客戶需求所影響。

與行業慣例一致，我們一般會就定制開發項目與客戶訂立購買合同。我們的客戶根據協定節點進度表支付進度款。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－產業園開發流程－銷售及營銷－付款安排」分節。就其他開發中物業而言，根據中國法律法規，我們於物業符合預售條件後與客戶訂立購買合同。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－產業園開發流程－銷售及營銷－預售」分節。一般而言，(i)我們根據定制協議自客戶收取進度款或我們開始預售開發中物業的時間與(ii)該等物業竣工之間存在時差。直至物業竣工（自有關機關取得竣工驗收證明為證）及物業的管有權已交付予買方為止，即使我們於交付前已在不同階段自客戶收取付款，我們仍不會確認任何來自定制開發項目及預售物業所得營業額。我們交付定制物業或預售物業之前自客戶收取的付款均於綜合財務狀況表中入賬列為「流動負債－貿易及其他應付款項」下的「預收款項」。

此外，就定制開發項目而言，倘客戶有責任根據協定節點進度表於交付物業後作出進一步付款，則付款餘額會於綜合財務狀況表中入賬列為「流動資產」下的「貿易應收款項」。由於我們的物業銷售所得營業額乃於交付物業後確認，故交付時間可能不僅影響物業開發所得營業額的金額及增長率，亦可能導致各期間之間其他應付款項及應收款項的變動出現波動。

產業園及住宅物業銷售所得營業額由2010年的人民幣647.6百萬元增至2012年的人民幣1,431.9百萬元，相當於2010年至2012年間複合年增長率為48.7%。物業開發所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣495.6百萬元增加人民幣357.7百萬元或72.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣853.3百萬元。物業發展項目所得營業額增長的主要原因是(i)隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加，售予客戶的物業的總建築面積有所增加，及(ii)產業園及住宅物業的平均售價增加，原因是我們的產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段，具備完善基建及配套設施。

(2) 定制開發項目

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，銷售旗下產業園項目內的定制物業所得營業額分別為人民幣283.5百萬元、人民幣466.2百萬元、人民幣1,027百萬元及人民幣589.9百萬元，分別約佔同期物業開發所得營業額的43.7%、39.8%、71.7%及69.1%。截至2010年12月31日止年度至截至2012年12月31日止年度，我們的產業園項目的定制物業銷售所得營業額有所增加，定制物業銷售佔物業開發所得營業額的百分比亦有所增加，主要由於開發及銷售光谷軟件園二及五期以及光谷金融港一及二期的定制物業所致。截至2013年9月30日止九個月，我們的產業園項目的定制物業銷售所得營業額以及定制物業銷售佔物業開發所得營業額的百分比均較低，主要由於(i)光谷金融港二期乃開發至較成熟及較後期開發階段，繼若干領先銀行及企業購置項目的定制物業並設立據點後，更多中小企及創業公司被吸引購買項目的剩餘現成辦公空間；及(ii)武漢研創中心以中小企及創業公司為目標，並主要包括附標準設施的現成辦公空間。

以下概要載列對於往績記錄期間旗下定制物業與旗下其他類型物業（包括現成商務空間及住宅物業）的毛利率、風險狀況及流動資金狀況的比較的討論。

- **毛利率**。由於我們通常向購買大型定制物業的客戶提供優惠條款，故於往績記錄期間，定制物業的平均售價相對低於其他類型的物業。因此，銷售定制物業的毛利率相對低於銷售其他類型物業。
- **風險狀況**。於往績記錄期間，由於客戶通常購買整幢樓宇的定制物業且按時全數支付購買價，而定制物業開發流程於較短期間內（為期兩年）竣工，故有關開發定制物業的風險整體低於有關開發其他類型物業的風險。
- **流動資金狀況**。於往績記錄期間，由於定制物業的客戶一般於簽訂定制協議時支付首付款，並根據節點進度表支付進度款，故相對其他類型物業，我們於開發過程的較早階段收取現金付款，而我們開發定制物業所需的前期開發開支較少。

財務資料

(3) 已訂約銷售

下表概述我們於往績記錄期間及直至2013年12月31日按建築面積、銷售額及平均售價計算的已訂約銷售：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月		自2013年 10月1日 起直至 2013年 12月31日
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年	
已訂約銷售 (人民幣千元)	1,215,926	1,290,684	1,320,245	1,031,123	802,802	584,368
已訂約建築面積 (平方米)	262,314	208,549	200,031	157,420	112,818	113,211
已訂約平均售價 (人民幣元/平方米)	4,635	6,188	6,600	6,550	7,116	5,162

我們通常於我們與客戶訂立相關協議後，確認有關開發項目物業的已訂約銷售。往績記錄期間及直至2013年12月31日，我們旗下項目物業的已訂約銷售總額整體攀升，此乃由於我們就數目日益增加的項目的物業開發及銷售與客戶訂立協議。截至2013年12月31日止年度的已訂約銷售總額主要來自開發及銷售青島光谷軟件園一期1.3至1.4及1.5區、鄂州光谷聯合科技城一期1.1區、光谷金融港二期以及光谷軟件園五期的物業。另外，於往績記錄期間，我們旗下項目物業的已訂約平均售價整體上漲，原因是我們於與客戶訂立相關協議時上調我們旗下項目物業的價格，以及客戶願意就該等我們開發至較成熟的後期階段且具有完善的基礎設施及配套設施的物業支付較高價格。鄂州光谷聯合科技城一期1.1區的物業的已訂約平均售價較低，原因為鄂州的開發成本普遍較低，故我們的項目物業於截至2013年12月31日止三個月的已訂約平均售價低於截至2013年9月30日止九個月。

(4) 車位

我們已於住宅項目麗島半山華府興建地上車位，並已根據地方規則及法規申請且已取得有關車位的房產證。我們另行出售項目內的車位予客戶，並與客戶訂立正式購買協議，彼等據此得以取得車位的相關房產證。

此外，我們在四個產業園項目內興建地下車位，包括光谷軟件園一至四期及六期、光谷金融港一期及二期以及住宅項目麗島漫城。於2013年7月1日實施《武漢市地下空間開發利用管理暫行規定》前，武漢並無規則或法規規管有關地下車位房產證的申請。根據2013年7月1日前武漢當地一般慣例，除根據相關許可證擁有該等車位的使用權外，我們並無有關各地下車位的房產證。當我們向客戶銷售該等項目內的地上物業時，我們在某些情況下會與該等客戶訂立補充協議並出售地下車位的使用權。客戶在該等情況下就地上物業開發項目的所有權及地下車位的使用權支付代價。在其他情況下，我們免費給予購買地上物業的客戶地下車位的使用權。根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括我們擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，根據中國法律，某些物業的使用權銷售被視為物業租賃，租期上限為20年，而該等協議並無違反相關中國法律法規。當我們出售地下車位的使用權予客戶時，補充協議的年期僅為20年，而我們將於20年後免費給予客戶地下車位的使用權，以使客戶可使用地下車位的總年數與地上物業的相關房產證所示的年數相符。

董事認為，實際上，根據《國際財務報告準則》項下相關會計規則，絕大部分與地下車位所有權相關的風險及回報已於簽訂協議時轉移。因此，往績記錄期間，地下車位所得收入於我們的綜合財務報表確認為「物業開發」。就我們僅擁有地下車位使用權的項目而言，物業開發所得營業額包括(i)銷售地上物業所得營業額，及(ii)在某些適用情況下，銷售地下車位的使用權所得營業額。各項目的平均售價目前按物業開發所得營業額除以該項目地上物業的建築面積計算。倘項目的可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可能較低。

商業運營服務

源自商業運營服務的營業額於提供有關服務時確認。武漢麗島物業管理及其附屬公司向我們的產業園及第三方擁有的物業開發項目的客戶提供該等服務。

商業運營服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣61.2百萬元增加人民幣27.9百萬元或45.6%至截至2011年12月31日止年度的人民幣89.1百萬元，並進一步增加人民幣42.2百萬元或47.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元。商業運營服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣86.4百萬元增加人民幣19.1百萬元或22.1%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣105.5百萬元。商業運營服務所得營業額增長的主要原因是我們所開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

建造合同

源自建設服務的營業額根據建造協議中的協定進度表按建設服務竣工階段按比例於損益確認。武漢麗島科技承接我們的產業園及第三方擁有的物業開發項目內樓宇的外部及室內範圍裝飾及裝修工程。

建造合同所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣49.0百萬元增加人民幣58.7百萬元或119.8%至截至2011年12月31日止年度的人民幣107.7百萬元，並進一步增加人民幣87.4百萬元或81.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元，主要由於客戶認可其技術專長、雄厚建設實力及品牌，故武漢麗島科技向更多我們旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供室內及外部裝飾及裝修服務。建造合同所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣93.6百萬元增加人民幣48.9百萬元或52.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣142.5百萬元，主要由於上述原因所致。

物業租賃

源自物業租賃業務的營業額指自投資物業已收及應收的營業額，有關營業額以往產生自辦公空間的租金，並於租期涵蓋的會計期間內於損益等額分期確認。日後，隨著我們開發更多產業園並增持投資物業，我們預期源自投資物業的營業額將會增加。

物業租賃所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元增加人民幣3.7百萬元或45.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元，並進一步增加人民幣5.7百萬元或47.9%至截至2012年12月31日止年度的人民幣17.6百萬元。物業租賃所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣10.9百萬元增加人民幣6.7百萬元或61.5%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣17.6百萬元。物業租賃所得營業額增長的主要原因是投資物業的物業價值、平均租金及出租率增加，原因是我們的產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段及客戶對產業園內辦公物業的租賃需求極為殷切，以及地方市值租金整體上漲。

開發管理服務

源自開發管理服務的營業額，於我們已提供涵蓋開發及運營第三方所擁有產業園及住宅項目各範疇或若干階段的服務時確認。我們的服務費乃按各相關項目總投資額的固定及預先磋商的百分比計算。

開發管理服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元增加人民幣2.3百萬元或10.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣25.1百萬元，並進一步增加人民幣11.0百萬元或43.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣36.1百萬元，主要由於我們向武漢高科醫療器械園一期、武漢未來科技城一期及麗島美生一期提供開發管理服務。開發管理服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣19.6百萬元減少人民幣3.4百萬元或17.3%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣16.2百萬元，主要由於我們於2012年根據項目開發進度表完成麗島美生一期的主要開發階段。

財務資料

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關我們的物業開發業務的已售物業成本（主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本），(ii)建設服務成本（主要包括武漢麗島科技所提供裝飾及裝修服務的建築成本），及(iii)有關其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的其他成本。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的銷售成本分別約佔同期營業額的63.8%、73.3%、68.2%及69.6%。下表載列我們於所示期間的銷售成本詳情：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	估	估	估	估	估	估	估	估	估	
人民幣	銷售成本	人民幣	銷售成本	人民幣	銷售成本	人民幣	銷售成本	人民幣	銷售成本	
千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	
購地成本	36,011	7.2%	83,003	8.1%	97,995	7.9%	33,310	6.8%	52,645	6.7%
建築成本	361,424	71.8%	584,492	56.8%	812,488	65.8%	295,344	60.3%	485,818	61.5%
資本化利息	16,300	3.2%	40,415	3.9%	54,862	4.4%	12,805	2.6%	33,955	4.3%
其他成本	89,804	17.8%	321,756	31.2%	270,033	21.9%	148,379	30.3%	217,398	27.5%
總計	503,539	100.0%	1,029,666	100.0%	1,235,378	100.0%	489,838	100.0%	789,816	100.0%

已售物業成本

於往績記錄期間，物業開發的已售物業成本佔總銷售成本的極高比例。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，已售物業成本分別佔總銷售成本的80.8%、83.6%、77.5%及72.8%。已售物業成本主要包括物業開發活動直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本。

建築成本。建築成本指開發項目的設計及建築成本，主要包括已付予第三方承建商及設計師的費用以及建材成本。我們的建築成本受建材價格、物業位置及類型、所

財務資料

選材料以及配套設施投資等多項因素所影響。以往，建材成本，尤其是鋼材及水泥的成本，一直是影響我們的建築成本的主要因素。與物業開發有關的其他供應品（包括扶手電梯、電梯、室內裝飾材料及空調系統）的價格變動亦影響我們的建築成本。

購地成本。購地成本指有關購買佔有、使用及開發土地的權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置成本以及其他土地相關稅項及政府附加。購地成本於相關物業竣工及交付時確認為銷售成本的一部分。

資本化利息。我們的借款成本以項目的收購或建設直接應佔的有關成本為限予以資本化。一般而言，我們會把某一項目開始規劃及設計（此舉一般在收到建築工程施工許可證之前進行）起至竣工止所產生的財務成本撥充資本。該等資本化利息於我們確認物業銷售時入賬列為相關物業銷售成本的一部分。

其他成本。其他成本主要包括有關收購持有土地使用權的項目公司的公允價值調整。

下表載列我們於所示期間的已售物業成本詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
購地成本 (人民幣千元)	36,011	83,003	97,995	33,310	52,645
建築成本 (人民幣千元)	332,824	542,466	716,799	260,867	464,515
資本化利息 (人民幣千元)	16,300	40,415	54,862	12,805	33,955
其他成本 (人民幣千元)	21,865	194,610	87,901	26,755	23,740
已售物業總成本 (人民幣千元)	406,999	860,493	957,556	333,737	574,855
已售建築面積 (平方米)	151,107	225,792	289,468	89,765	146,082
已售物業平均成本 (人民幣元/平方米)	2,693	3,811	3,308	3,718	3,935

於往績記錄期間，已售物業成本整體上升，主要由於隨著我們收購地塊用於開發數目日益增加的項目而導致土地成本攀升，以及勞工及原材料成本受整體市況帶動而日益上漲。截至2011年12月31日止年度，已售物業平均成本較高，主要由於我們透過於2011年11月23日增購武漢學府2%股權而作為附屬公司控制該公司，並上調其持有待售竣工物業的成本基礎，我們將上調的成本確認為部分銷售成本，原因是相關物業已於收購後在2011年售出。

毛利及毛利率

整體毛利由截至2010年12月31日止年度的人民幣285.3百萬元增加至截至2012年12月31日止年度的人民幣576.6百萬元，2010年至2012年間的複合年增長率為42.2%。整體毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣216.2百萬元增加人民幣129.1百萬元或59.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣345.3百萬元。往績記錄期間內整體毛利增長主要由於(i)物業開發所得毛利增加，此乃由於產業園及住宅項目的已售建築面積增加及該等項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）增加，及(ii)其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）隨我們擴展該等服務範圍及開發新客戶而增加。

整體毛利率由截至2010年12月31日止年度的36.2%下降至截至2011年12月31日止年度的26.7%，但於截至2012年12月31日止年度則增加至31.8%，主要由於物業開發的毛利率波動。整體毛利率於截至2012年9月30日止九個月為30.6%，截至2013年9月30日止九個月保持平穩於30.4%，主要由於同期物業開發的毛利率保持平穩所致。

物業開發的毛利由截至2010年12月31日止年度的人民幣240.6百萬元增加人民幣70.3百萬元或29.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣310.9百萬元，並進一步增加人民幣163.4百萬元或52.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣474.3百萬元。物業開發的毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣161.8百萬元增加人民幣116.6百萬元或72.1%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣278.4百萬元。物業開發的毛利增長，主要原因是(i)我們落成的發展項目數目日益增加，以致已售建築面積整體增加，及(ii)產業園及住宅物業項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）增加，此乃由於我們上調所售物業的價格，而客戶願意就我們開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施的項目中的物業支付較高價格。

物業開發的毛利率由截至2010年12月31日止年度的37.2%下跌至截至2011年12月31日止年度的26.5%，主要由於我們於2011年11月收購武漢學府並將其作為附屬公司予以控制。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售。武漢學府持有的資產包括持有待售竣工物業以及投資物業，已於收購時按經上調公允市值入賬。該調整導致武漢學府持有待售竣工物業的成本基礎增加，我們將有關增加確認為部分銷售成本，原因是有關物業已於收購後出售。有關該等物業的銷售成本上升，將繼而對我們在麗島漫城項目可實現的毛利率產生負面影

財務資料

響，並因而對物業開發的整體毛利率構成不利影響。有關進一步討論，請參閱本節「影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。物業開發的毛利率進一步上升至截至2012年12月31日止年度的33.1%，其後大致持平，截至2012年9月30日止九個月為32.7%，截至2013年9月30日止九個月則為32.6%，主要由於已售總建築面積有所增加，原因是我們落成的產業園及住宅項目數目日益增加以及我們於2012年及2013年上調所售物業的價格，而客戶願意就我們開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施的項目中的物業支付較高價格，以致產業園的平均售價上升。

由於我們主要從事產業園開發，故本集團於往績記錄期間的會計制度明確界定有關物業開發的土地成本、建築成本及資本化利息。根據按項目分列的有關財務資料，我們得以計算物業開發的毛利。另一方面，我們的物業租賃及其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）對我們的主營物業開發業務起互補作用，而勞工成本（主要是我們的管理層的薪金及福利）為該等互補業務相關銷售成本的主要組成部分。於往績記錄期間，我們並無要求管理層及員工在工時表中輸入詳細的明細資料，以將彼等的時間及成本在該等互補業務分部的不同項目之間作出分配。因此，該等互補業務分部於往績記錄期間各自的毛利及相關毛利率並無於本招股章程進行披露。

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)政府補助金，(ii)出售其他非流動資產的收益淨額，(iii)賠償收入及(iv)其他。下表載列我們於所示期間的其他收入詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助金	-	786	4,723	141	3,312
出售其他非流動資產的					
收益淨額	-	-	1,380	1,209	4
賠償收入	-	1	500	349	91
其他	621	662	847	345	1,181
總計	<u>621</u>	<u>1,449</u>	<u>7,450</u>	<u>2,044</u>	<u>4,588</u>

財務資料

我們與地方經濟及產業發展規劃同步，開發以金融後台服務、軟件開發、服務外包及節能產業為重心的產業園而自武漢、鄂州及黃石的地方政府機關收取政府補助金。地方政府可酌情釐定授予我們的政府補助金金額，而相關地方政府於釐定時一般計及一系列因素，包括項目開發進度、已在我們旗下產業園設立業務的領先企業、中小企及創業公司數目，及我們的產業園是否以其推動的產業為重心。截至最後實際可後日期，除我們將須協助地方政府招攬公司在相關開發區設立據點以及我們的相關項目公司乃於該等開發區註冊的一般要求外，概無有關收取政府補助金的尚未達成條件或或然情況。下表載列所示期間政府補助金的詳情：

城市	類型	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		(人民幣千元)			(人民幣千元)	
					(未經審核)	
武漢	授予重心為金融後台服務、軟件開發、服務外包及節能產業的產業園項目以及循環經濟型企業的補貼，及授予軟件開發、銷售及營銷、文化創意產業、節能及光谷軟件園展示中心的補貼	-	786	4,383	-	3,312
鄂州	授予重心為高科技產業的產業園項目的補貼	-	-	200	-	-
黃石	開發管理服務的補貼	-	-	140	141	-
總計		-	786	4,723	141	3,312

董事預計，由於我們順應目標城市地方發展規劃開發及運營以相關地方政府推動產業為重心的產業園，我們將繼續自相關地方政府收取政府補助金。

出售其他非流動資產的收益淨額源自向兩名關連方武漢千寶置業及武漢麗島投資出售古董及藝術收藏品。

賠償收入主要包括由於第三方承建商未能根據相關建造協議下的經協定進度表完成若干開發工程而引致的處罰。

其他主要包括(i)因僱員曠工而扣除的薪金，(ii)於一間集團公司清盤後地方稅務局退還的預付稅款，(iii)於建設工程竣工後銷售廢料所得的收入，(iv)由於承建商未能按照協定進度表及建設管理要求完成光谷軟件園四期的建設工程而被沒收的質量保證金，及(v)有關票據付款的銀行手續費的客戶付款。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售及營銷員工成本、差旅及通訊開支、辦公室行政開支、折舊開支以及其他。

廣告及宣傳開支主要包括與在各媒體投放廣告相關的費用以及我們就業務及項目進行營銷及其他宣傳活動所產生的開支、就銷售規劃及營銷向第三方專業代理支付的費用、汽車費、公用設施及物業管理費、維護費、空置物業管理費、季節性補貼及消耗品開支。銷售及營銷員工成本主要包括銷售及營銷人員的薪金及福利開支。差旅及通訊開支主要包括交通成本、通訊開支及接待開支。折舊開支主要有關銷售及營銷活動所用物業。其他開支主要包括銷售及營銷雜項費用及開支。

財務資料

下表載列我們於所示期間的銷售及分銷開支詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
廣告及宣傳開支	5,212	6,278	17,384	11,709	20,404
銷售及營銷員工成本	7,125	10,874	15,294	9,581	8,151
差旅及通訊開支	975	1,761	3,086	2,363	1,806
辦公室行政開支	1,863	915	1,810	1,414	1,541
折舊開支	226	710	535	484	422
其他	59	207	1,045	674	922
總計	15,460	20,745	39,154	26,225	33,246

我們於往績記錄期間的銷售及分銷開支增加，原因是我們因應開發項目的數目日益增加而增加銷售及營銷僱員人數及進行更多銷售及營銷活動。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的銷售及分銷開支分別約佔同期總營業額的2.0%、1.5%、2.2%及2.9%。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、辦公室行政開支、差旅、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、專業費用以及其他。

行政員工成本主要包括我們的管理、行政、財務及會計員工的薪金及僱員福利開支。辦公室行政開支主要包括業務行政開支、汽車費、公用設施及物業管理費、季節性補貼及辦公室租金。差旅、會議及通訊開支主要包括管理層、董事及其他行政人員出席商務會議、研討會及培訓產生的開支，包括交通成本、通訊開支、接待開支、董事會費用、工會開支及培訓開支。其他間接稅項主要包括我們的辦公樓的物業稅及土地使用稅。折舊及攤銷開支主要有關作一般營運用途的物業、設施、無形資產及低值易耗品。專業費用主要包括向財務、會計及法律專業人士支付的費用。其他主要包括武漢麗島科技向僱員支付的年終花紅。

財務資料

下表載列我們於所示期間的行政開支詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政員工成本	21,073	43,101	54,200	28,221	36,636
辦公室行政開支	5,783	11,413	14,521	10,405	15,696
差旅、會議及通訊開支	6,512	9,718	13,851	8,724	10,979
其他間接稅項	4,708	8,170	10,345	4,807	9,468
折舊及攤銷開支	2,395	4,509	7,197	8,211	4,997
專業費用	3,636	2,297	11,972	20,905	8,389
其他	4,030	5,895	6,201	2,914	3,849
總計	48,137	85,103	118,287	84,187	90,014

我們於往績記錄期間的行政開支有所增加，此乃由於我們因開發項目數目日益增加而增加行政僱員人手及擴充商業運營服務。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的行政開支分別約佔同期總營業額的6.1%、6.1%、6.5%及7.9%。

其他開支

其他開支主要包括(i)出售物業、廠房及設備的虧損淨額，及(ii)其他，主要包括汽車折舊成本、由於逾期繳稅繳納的罰稅、向僱員支付的工傷賠償及由於違反一項物業開發項目原授權範圍所支付的罰款。

投資物業公允價值增加

我們為經常性租金收入及實現資本增值持有小部分已開發物業。投資物業乃為賺取租金收入而持有的物業，並於初步確認時按成本計量。於初步確認後，我們的投資

財務資料

物業會由獨立物業估值師第一太平戴維斯於有關期間結束時以公開市值或現時用途為基礎進行重估。投資物業價值的任何增減均於綜合收益表確認為公允價值收益或虧損。

截至2010年12月31日止年度，我們通過將光谷金融港一期多個部分自存貨轉撥至投資物業而增持投資物業。截至2011年及2012年12月31日止年度，我們並無增持任何投資物業。截至2013年9月30日止九個月，由於一名客戶願意就開發至較成熟及較後期開發階段的物業支付較高價格，我們出售麗島漫城若干商舖單位。下表載列我們於所示期間的投資物業公允價值收益詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
投資物業公允價值收益：					
光谷軟件園一至四期	1,500	1,700	2,700	1,900	1,300
光谷金融港一期	–	14,455	800	600	600
麗島漫城	–	1,064	100	100	1,400
麗島半山華府	2,300	2,200	2,400	1,500	1,700
麗島花園	1,900	1,000	1,167	1,100	700
北港工業園	1,100	2,000	1,000	700	400
	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100
總計	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100

財務資料

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，投資物業公允價值收益分別約佔我們的持續經營業務利潤的3.8%、10.0%、2.9%及4.5%。往績記錄期間投資物業公允價值增加反映我們的投資物業於同期物業價格增加。有關增長亦與我們相關投資物業所在的可資比較城鎮地區的土地及物業租值升值一致。

財務收入

財務收入主要包括貸款及應收款項的利息收入、其他投資的已變現及未變現收益淨額以及由於香港三A於日常業務過程中的人民幣與港元貨幣兌換的匯兌收益淨額。下表載列我們於所示期間的財務收入詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務收入					
利息收入	1,943	10,241	15,533	12,891	5,711
其他投資的已變現及 未變現收益淨額	6,729	2,219	3,602	2,784	1,298
匯兌收益淨額	-	-	224	-	-
總計	<u>8,672</u>	<u>12,460</u>	<u>19,359</u>	<u>15,675</u>	<u>7,009</u>

其他投資的已變現及未變現收益淨額主要有關於若干上市股本證券的投資、於金融信託的投資、為資金保值而購買短期低風險金融產品（上述各項均與我們無關，並已最終出售獲利），以及於武漢光谷生物產業創業投資基金有限公司*的投資。

財務資料

財務成本

財務成本主要包括主要有關旗下項目的借款利息減撥充資本至開發中物業及投資物業的利息開支，以及其他投資的已變現及未變現虧損淨額。下表載列我們於所示期間的財務成本詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務成本					
利息開支	(43,878)	(67,341)	(131,095)	(124,063)	(114,362)
減：資本化利息開支	42,411	66,003	130,089	123,196	104,201
	(1,467)	(1,338)	(1,006)	(867)	(10,161)
匯兌虧損淨額	-	-	-	-	(1,212)
其他投資的已變現及 未變現虧損淨額	(25)	(7,704)	(586)	(376)	(797)
總計	<u>(1,492)</u>	<u>(9,042)</u>	<u>(1,592)</u>	<u>(1,243)</u>	<u>(12,170)</u>

其他投資的已變現及未變現虧損淨額主要有關於若干上市股本證券的投資，上述各項均與我們無關，並已最終錄得虧損出售。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

分佔聯營公司利潤／(虧損) 主要包括我們於往績記錄期間按比例分佔以下三間實體的利潤或虧損：

- (i) 武漢學府：由於2004年至2009年間的一系列股份收購，我們收購該項目公司合共49%股權。我們於2011年11月以代價人民幣4.4百萬元增購其2%股權，並作為附屬公司控制該公司；

- (ii) 武漢集成電路設計工程技術有限公司*：我們於該公司成立時持有其12.34%股權，並於2007年增購其3.37%股權作長期投資。該公司從事集成電路的編程、模擬、合成、執行、核證及測試；及
- (iii) 黃石高新科技企業加速器發展有限公司*：作為協助中小企發展的部分工作，我們於2012年與地方政府共同成立該公司並持有該公司23.00%股權。該公司提供投資及諮詢服務。

我們於截至2010年12月31日止年度的分佔聯營公司利潤為人民幣34.6百萬元，主要包括我們於該年度就於武漢學府持有的49%股權按比例分佔該聯營公司銷售麗島漫城物業所得利潤。我們於截至2011年12月31日止年度的分佔聯營公司虧損為人民幣4.5百萬元，包括(i)我們就於2011年11月收購武漢學府作為附屬公司前就麗島漫城產生的開發成本而按比例分佔該公司虧損，及(ii)我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。我們於截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的分佔聯營公司虧損分別為人民幣386,000元及人民幣323,000元，主要包括我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司的虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

分佔合營企業利潤／(虧損) 主要包括我們於往績記錄期間按比例分佔以下兩間實體的虧損：

- (i) **武漢美生**。我們於2010年3月以總代價人民幣10.8百萬元向天津美通發展有限公司及一名個人（兩者均為獨立第三方）以及武漢千寶置業收購該項目公司的50%股權。武漢美生於2012年及截至2013年9月30日止九個月開始銷售由武漢美生擁有且我們為其提供開發管理服務的麗島美生一期的物業時產生銷售及分銷開支以及行政開支。項目竣工後，我們於2013年下半年分佔銷售該項目物業所得利潤；及

- (ii) **武漢智薈生物科技股份有限公司**。我們於2011年與武漢科諾生物科技共同成立該公司，並持有該公司的50%股權。該公司主要從事飼料、飼料添加劑、環境淨化生物產品以及生物肥料的產銷及研發。我們與武漢科諾生物科技共同成立該公司，主要是為透過其網絡產銷飼料、飼料添加劑及其他產品。作為我們專注於產業園開發的戰略規劃的一環，我們於2011年底向一名獨立第三方出售我們於該公司的50%股權連同於武漢科諾生物科技的81.0%股權。

分佔合營企業虧損由截至2010年12月31日止年度的人民幣242,000元增加人民幣5,000元至截至2011年12月31日止年度的人民幣247,000元，並於截至2012年12月31日止年度進一步增至人民幣4.7百萬元，主要由於武漢美生就開發及銷售麗島美生一期的物業產生的銷售及分銷開支以及行政開支。我們於截至2013年9月30日止九個月有分佔合營企業利潤人民幣36.7百萬元，其源自於該期間內就我們於武漢美生的50%股權按比例分佔的銷售麗島美生一期的物業所得。

出售聯營公司收益淨額

2011年11月，緊接我們增購武漢學府2%股權並作為附屬公司控制該公司前，我們持有其49%股權，根據《國際財務報告準則》，此舉屬於「逐步收購」。根據相關會計處理法，我們於取得控制權前於武漢學府持有的49%非控股權益被視為向第三方出售，再於其後由我們於收購日期購回。根據此項處理法於2011年11月重新計量於武漢學府的49%非控股權益的公允價值，導致截至2011年12月31日止年度有人民幣68.8百萬元的出售聯營公司收益淨額。有關進一步討論，請參閱本節「一 影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。

財務資料

所得稅

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項包括我們的中國附屬公司應付的中國企業所得稅及土地增值稅。下表載列於所示期間的所得稅開支的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
即期稅項					
年度／期間中國企業					
所得稅	53,222	98,455	113,053	36,455	69,917
年度／期間中國土地					
增值稅	46,254	80,939	81,753	31,892	66,678
	99,476	179,394	194,806	68,347	136,595
遞延稅項					
暫時性差異的產生及撥回	(9,079)	(42,402)	(25,449)	(14,713)	(9,140)
持續經營業務的稅項開支	90,397	136,992	169,357	53,634	127,455
終止經營業務的稅項開支	-	11,632	-	-	-
所得稅開支總額	90,397	148,624	169,357	53,634	127,455

中國企業所得稅

根據中國《企業所得稅法》，我們的中國附屬公司的中國所得稅稅率自2008年1月1日起為25%。

中國土地增值稅

在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附著物所產生的所有增值均須按累進稅率繳納土地增值稅，有關稅率根據有關稅法釐定，介乎增值額的30%至60%之間。根據中國稅務法律法規，我們在中國的物業須於出售有關物業時就土地及土地上改善工程的評估價值繳納土地增值稅。我們須繳納我們銷售及預售所得款項的1%至3%作為預付土地增值稅。

遞延稅項為預期就財務報表中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的差異應付或可收回的稅項。一般就所有應課稅差異確認遞延稅項負債，而就可抵扣暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債按預期將於變現資產或清償負債期間採用的稅率釐定。

香港利得稅

由於我們於往績記錄期間並無須繳納香港利得稅的商業運營服務，故我們並無計提任何香港利得稅撥備。

開曼群島稅項

開曼群島目前概無基於利潤、收入、收益或增值而向公司徵稅。因此，我們毋須繳納任何開曼群島所得稅。

實際稅率

基於上述原因，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的實際稅率（即所得稅開支除以除稅前利潤）分別為33.7%、38.0%、37.9%及48.4%。

終止經營業務利潤（扣除所得稅）

終止經營業務利潤來自我們先前的生物農藥生產業務。我們持有武漢科諾生物科技約81.0%股權，該公司經營生物農藥生產業務。作為專注於產業園開發及運營的戰略部署的一部分，於2011年9月22日，我們與一名獨立第三方進行公平磋商並訂立協議，以出售我們於武漢科諾生物科技的股權。該協議的條款及條件均按一般商業條款訂立。代價人民幣102.8百萬元乃經參考武漢科諾生物科技的財務狀況、生產技術及產品組合後釐訂。出售事項於2011年11月17日完成。有關進一步討論，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－出售武漢科諾生物科技」分節。

非控股權益應佔利潤

非控股權益主要指多家實體於我們的附屬公司持有的股權，並於綜合財務狀況表內獨立於本公司權益股東應佔權益呈列於權益項下。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註33(d)。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們分別有非控股權益應佔利潤人民幣66.6百萬元、人民幣112.1百萬元、人民幣66.4百萬元及人民幣17.1百萬元，相當於同期利潤的36.3%、43.2%、23.9%及12.6%。截至2011年12月31日止年度非控股權益應佔利潤較高，乃由於我們於2011年11月收購武漢學府的額外股權並將其作為附屬公司控制。有關進一步討論，請參閱本節「一影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。截至2013年9月30日止九個月非控股權益應佔利潤較低，主要由於作為重組的一環，我們收購武漢光谷聯合的其餘非控股權益。

財務資料

截至2013年9月30日止九個月與截至2012年9月30日止九個月比較

營業額

營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣706.1百萬元增加人民幣429.0百萬元或60.8%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣1,135.1百萬元。於該兩段期間，營業額主要來自銷售我們旗下項目的物業。

物業開發

下表載列於所示期間物業銷售所得營業額資料概要。

項目	截至9月30日止九個月											
	2012年						2013年					
	營業額	毛利	毛利率	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	佔總分部 營業額 百分比	營業額	毛利	毛利率	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	佔總分部 營業額 百分比
(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		
產業園項目												
光谷金融港二期B1-B7、 B9-B15和B19棟	34,810	14,921	42.9%	5,378	6,473	7.0%	766,983	245,832	32.1%	132,876	5,772	89.9%
武漢研創中心一期	-	-	-	-	-	-	77,499	31,132	40.2%	11,302	6,857	9.1%
光谷軟件園六期	-	-	-	-	-	-	2,702	73	2.7%	579	4,667	0.3%
光谷金融港一期	254,626	73,412	28.8%	49,301	5,165	51.4%	-	-	-	-	-	-
光谷軟件園五期B1棟	143,235	49,968	34.9%	25,655	5,583	28.9%	-	-	-	-	-	-
住宅項目												
麗島漫城	48,453	16,144	33.3%	6,625	7,314	9.8%	3,857	811	21.0%	689	5,598	0.5%
麗島半山華府	13,186	7,225	54.8%	2,503	5,268	2.7%	-	(7)	-	-	-	-
其他物業 ⁽²⁾	1,257	160	12.7%	303	4,149	0.2%	2,213	558	25.2%	636	3,480	0.2%
總計	495,567	161,830	32.7%	89,765	5,521	100.0%	853,254	278,399	32.6%	146,082	5,841	100.0%

附註：

- (1) 根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括我們擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。因此，各項目的平均售價目前按各項目的物業開發所得營業額除以項目地上物業的建築面積計算。倘若項目可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可予以下調。有關進一步討論，請參閱本節「— 經營業績 — 若干收益表項目說明 — 物業開發」分節。

- (2) 其他物業指本集團於往績記錄期間前已完成開發及銷售且其未付餘額已於往績記錄期間內結清的住宅物業。

物業銷售所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣495.6百萬元增加人民幣357.7百萬元或72.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣853.3百萬元，主要由於：

- (i) 光谷金融港二期B1-B7、B9-B15和B19棟物業銷售所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣34.8百萬元增加人民幣732.2百萬元至截至2013年9月30日止九個月的人民幣767.0百萬元，主要由於該項目已售建築面積由截至2012年9月30日止九個月的5,378平方米增加127,498平方米至截至2013年9月30日止九個月的132,876平方米，原因是我們根據開發進度表落成該項目更多物業，而該物業的已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）由截至2012年9月30日止九個月的每平方米人民幣6,473元減少10.8%至截至2013年9月30日止九個月的每平方米人民幣5,772元，此乃由於我們向客戶提供具競爭力的條款並與彼等訂立相關定制協議；及
- (ii) 截至2013年9月30日止九個月，武漢研創中心一期物業銷售所得營業額為人民幣77.5百萬元，原因是我們已落成該項目並確認已售建築面積11,302平方米的營業額；及

其部分被以下各項所抵銷：

- (i) 光谷金融港一期物業銷售所得營業額減少人民幣254.6百萬元，原因是我們於2012年按照施工進度表落成該項目並售出該項目的大部分物業；
- (ii) 光谷軟件園五期B1棟物業銷售所得營業額減少人民幣143.2百萬元，原因是我們於2012年按照施工進度表落成該項目並售出該項目的大部分物業；及
- (iii) 麗島漫城物業銷售所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣48.5百萬元減少人民幣44.6百萬元至截至2013年9月30日止九個月的人民幣3.9百萬元，原因是我們於截至2012年9月30日止九個月售出該項目的商舖單位，其平均售價較高，而住宅物業則於截至2013年9月30日止九個月售出，其平均售價較低。

已售總建築面積由截至2012年9月30日止九個月的89,765平方米增加43.3%至截至2013年9月30日止九個月的146,082平方米，原因是我們落成的產業園項目數目日益增加，尤其是光谷金融港二期B1-B7、B9-B15和B19棟及武漢研創中心一期。我們旗下的產業園及住宅項目已售總建築面積的整體平均售價（扣除營業稅）由截至2012年9月30日止九個月的每平方米人民幣5,521元上漲5.8%至截至2013年9月30日止九個月的每平方米人民幣5,841元，主要由於我們因開發成本不斷上漲而客戶願意就我們開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施的項目中的物業支付較高價格而於2013年上調所售物業的價格。

商業運營服務

商業運營服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣86.4百萬元增加人民幣19.1百萬元或22.1%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣105.5百萬元，原因是我們開發及落成的產業園數目日益增加、我們的服務範圍擴大及產業園中客戶數目有所增加。

建造合同

建造合同所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣93.6百萬元增加人民幣48.9百萬元或52.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣142.5百萬元，主要由於武漢麗島科技向更多我們旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供裝飾及裝修服務。

物業租賃

租金收入所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣10.9百萬元增加人民幣6.7百萬元或61.5%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣17.6百萬元，主要由於光谷金融港一期內多幢公寓樓的租金收入增加，原因是旗下產業園內投資物業的物業價值及平均租金增加，及客戶對旗下產業園內辦公物業的租賃需求極為殷切，以及租金整體上漲。

財務資料

開發管理服務

下表載列於所示期間有關開發管理服務的營業額資料概要：

項目	截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年	
	營業額	佔總分部 營業額 百分比	營業額	佔總分部 營業額 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
麗島美生一期	7,106	36.2%	2,189	13.5%
武漢未來科技城一期	5,084	25.9%	4,562	28.2%
武漢國家生物產業創新基地一期	5,931	30.2%	5,322	32.9%
武漢高科醫療器械園一期	1,506	7.7%	1,859	11.5%
其他住宅項目	–	–	2,239	13.9%
總計	19,627	100.0%	16,171	100.0%

開發管理服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣19.6百萬元減少人民幣3.4百萬元或17.3%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣16.2百萬元，主要由於我們於2012年根據相關項目開發進度完成麗島美生一期的主要開發階段，以致該項目的開發管理服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣7.1百萬元減少人民幣4.9百萬元或69.0%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣2.2百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣489.8百萬元增加人民幣300.0百萬元或61.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣789.8百萬元，主要由於(i)已售物業的成本因已售予客戶的產業園項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)有關服務業務的成本因我們向日益增加的客戶提供不同服務而有所增加。

已售物業成本

已售物業成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣333.7百萬元增加72.3%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣574.9百萬元。已售物業成本增加的主要原因是建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予客戶的總建築面積（主要有關光谷金融港二期B1-B7、B9-B15和B19棟及武漢研創中心一期）隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，整體毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣216.2百萬元增加人民幣129.1百萬元或59.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣345.3百萬元。整體毛利率維持穩定，截至2012年9月30日止九個月為30.6%，截至2013年9月30日止九個月則為30.4%。

其他收入

其他收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣2.0百萬元增加人民幣2.6百萬元至截至2013年9月30日止九個月的人民幣4.6百萬元，主要由於(i)我們就開發以受政府推動產業為重心的產業園而自武漢地方政府部門收取的政府補助金增加約人民幣3.2百萬元，及(ii)其他有所增加，主要與於相關法定期限屆滿後物業買家尚未領回退款有關。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣26.2百萬元增加人民幣7.0百萬元或26.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣33.2百萬元，主要由於廣告及宣傳開支有所增加，原因是我們因項目數目日益增加而進行更多銷售、營銷及廣告活動。

行政開支

行政開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣84.2百萬元增加人民幣5.8百萬元或6.9%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣90.0百萬元，主要由於(i)行政員工成本因我們將行政僱員人手由2012年9月30日的330人增至2013年9月30日的387人而有所增加，原因是我們開發及落成的項目日益增加而擴大一般營運，及(ii)辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支因我們擴大一般營運規模而有所增加。

其他開支

其他開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣278,000元增加人民幣56,000元或20.1%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣334,000元。有關增加的主要原因是出售物業、廠房及設備的虧損淨額增加人民幣96,000元，其部分被其他減少人民幣32,000元所抵銷，主要原因是武漢麗島物業管理2012年上半年就工傷而向一名僱員作出賠償。

投資物業公允價值增加

投資物業公允價值收益由截至2012年9月30日止九個月的人民幣5.9百萬元減少人民幣0.2百萬元或3.4%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣6.1百萬元。兩個期間均錄得公允價值收益，主要由於隨著地方市場整體租金普遍上漲而導致投資物業的物業價格不斷攀升。

財務收入

財務收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣15.7百萬元減少人民幣8.7百萬元或55.4%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣7.0百萬元，主要由於(i)貸款及應收款項的利息收入主要因於2012年向湖北省科投提供用作購地的相關貸款的利息收入而由截至2012年9月30日止九個月的人民幣12.9百萬元減少人民幣7.2百萬元或55.8%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣5.7百萬元，及(ii)其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣2.8百萬元減少人民幣1.5百萬元或53.6%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣1.3百萬元，原因是我們出售若干上市股本證券。

財務成本

財務成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣1.2百萬元增加人民幣11.0百萬元至截至2013年9月30日止九個月的人民幣12.2百萬元，主要由於有關光谷軟件園六期項目的利息開支並無於2013年有關期間資本化，以致資本化利息開支減少所致。

分佔聯營公司利潤／（虧損）

分佔聯營公司虧損由截至2012年9月30日止九個月的人民幣351,000元減少人民幣28,000元或8.0%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣323,000元，主要由於我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／（虧損）

我們於截至2012年9月30日止九個月的分佔合營企業虧損為人民幣4.1百萬元，主要由於我們就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司的虧損。武漢美生產生虧損，主要由於就銷售麗島美生一期的物業產生銷售及分銷開支以及行政開支，而大部分該等開支均於2012年產生。我們於截至2013年9月30日止九個月有分佔合營企業利潤人民幣36.7百萬元，主要包括我們於該期間內就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司自銷售麗島美生一期物業所得利潤。

出售聯營公司收益淨額

截至2012年及2013年9月30日止九個月，出售聯營公司收益淨額仍為零。有關進一步討論，請參閱本節「－經營業績－若干收益表項目說明－出售聯營公司收益淨額」分節。

所得稅

所得稅開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣53.6百萬元增加人民幣73.9百萬元或137.9%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣127.5百萬元。所得稅增加的主要原因是(i)中國企業所得稅增加人民幣33.5百萬元，(ii)中國土地增值稅增加人民幣34.8百萬元，原因是我們的除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而有所增加，及(iii)遞延稅項減少人民幣5.6百萬元。

持續經營業務利潤

由於上文所述，持續經營業務利潤由截至2012年9月30日止九個月的人民幣69.9百萬元增加人民幣66.2百萬元或94.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣136.1百萬元。

終止經營業務利潤（扣除所得稅）

截至2012年及2013年9月30日止九個月，終止經營業務利潤（扣除所得稅）仍為零。有關進一步討論，請參閱本節「－經營業績－若干收益表項目說明－終止經營業務利潤（扣除所得稅）」分節。

期間利潤

由於上述原因，我們的期間利潤由截至2012年9月30日止九個月的人民幣69.9百萬元增加人民幣66.2百萬元或94.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣136.1百萬元。

截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

營業額

營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,405.2百萬元上升人民幣406.9百萬元或29.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,812.0百萬元。該兩年的營業額主要來自銷售我們旗下項目的物業。

財務資料

物業開發

下表載列於所示期間物業銷售所得營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度											
	2011年						2012年					
	營業額	毛利	毛利率	已售 建築 面積	平均 售價 ⁽¹⁾ /平方米	佔總分部 營業額 百分比	營業額	毛利	毛利率	已售 建築 面積	平均 售價 ⁽¹⁾ /平方米	佔總分部 營業額 百分比
(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		
產業園項目												
光谷金融港二期B1、B3-B5和 B9-B11棟	-	-	-	-	-	-	323,470	127,444	39.4%	65,220	4,960	22.6%
光谷軟件園六期	-	-	-	-	-	-	299,380	45,355	15.1%	60,152	4,977	20.9%
光谷軟件園五期B1-B2棟	247,469	64,643	26.1%	52,010	4,758	21.1%	318,669	131,446	41.2%	63,682	5,004	22.3%
光谷軟件園一至四期 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	6,559	4,586	69.9%	895	7,330	0.5%
光谷金融港一期	475,249	174,630	36.7%	104,075	4,566	40.6%	409,640	141,786	34.6%	87,543	4,679	28.6%
住宅項目												
麗島半山華府	10,051	4,603	45.8%	1,838	5,468	0.8%	18,274	9,941	54.4%	3,130	5,839	1.3%
麗島漫城	434,241	66,058	15.2%	66,399	6,540	37.1%	51,401	15,197	29.6%	7,395	6,951	3.6%
其他物業 ⁽³⁾	4,419	1,003	22.7%	1,470	3,006	0.4%	4,500	666	14.8%	1,451	3,101	0.2%
總計	1,171,429	310,937	26.5%	225,792	5,188	100.0%	1,431,893	476,421	33.3%	289,468	4,947	100.0%

附註：

- 根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括我們擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。因此，各項目的平均售價目前按各項目的物業開發所得營業額除以項目地上物業的建築面積計算。倘若項目可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可予以下調。有關進一步討論，請參閱本節「一經營業績一若干收益表項目說明一物業開發」分節。
- 銷售光谷軟件園一至四期物業所得營業額包括銷售光谷軟件園一至四期物業以及銷售光谷軟件園展示中心一期物業所得營業額等。
- 其他物業指本集團於往績記錄期間前已完成開發及銷售且其未付餘額已於往績記錄期間內結清的住宅物業。

物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,171.4百萬元上升人民幣260.5百萬元或22.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,431.9百萬元，主要由於：

- (i) 截至2012年12月31日止年度，光谷金融港二期B1、B3-B5和B9-B11棟物業銷售所得營業額為人民幣323.5百萬元，此乃由於我們已落成該項目及我們確認已售建築面積65,220平方米的營業額；
- (ii) 截至2012年12月31日止年度，光谷軟件園六期物業銷售所得營業額為人民幣299.4百萬元，此乃由於我們在收購武漢光谷軟件園公司50%股權並作為全資附屬公司控制該公司後，就竣工項目將已售建築面積60,152平方米的營業額綜合入賬；及
- (iii) 光谷軟件園五期B1-B2棟物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣247.5百萬元增加人民幣71.2百萬元或28.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣318.7百萬元，主要由於我們於2012年根據開發進度表落成該項目更多物業，以致該項目已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的52,010平方米增加11,672平方米至截至2012年12月31日止年度的63,682平方米，及該項目已售建築面積平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣4,758元增加5.2%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣5,004元，此乃由於我們於2012年由於開發成本增加而上調所售物業價格，以及2012年項目開發至較成熟及較後期開發階段，具備完善的基建及配套設施，物業客戶願意就項目中的物業支付較高價格；及

其部分被以下各項所抵銷：

- (i) 麗島漫城物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣434.2百萬元減少人民幣382.8百萬元或88.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣51.4百萬元，主要由於該項目已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的66,399平方米減少59,004平方米至截至2012年12月31日止年度的7,395平方米，原因是我們於2011年將武漢學府作為附屬公司予以控制，並於該年售出該項目的大部分住宅物業，有關減少部分被該項目已售建築面積平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣6,540元增加6.3%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣6,951元所抵銷，原因是2012年所售住宅單位的價格因開發成本不斷上漲整體上調，而客戶願意就項目內的該等住宅單位支付較高價格；及

- (ii) 光谷金融港一期物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣475.2百萬元減少人民幣65.6百萬元或13.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣409.6百萬元，主要由於該項目的已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的104,075平方米減少16,532平方米至截至2012年12月31日止年度的87,543平方米，原因為我們於2011年根據開發進度表向大型客戶銷售更多該項目的定制開發項目，以及向零售客戶銷售更多作一般商務用途的辦公空間，其部分被該項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣4,566元增加2.9%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣4,697元所抵銷，原因是我們上調於2012年出售的物業的價格，此乃由於開發成本增加及客戶願意就項目中的物業支付較高價格。

已售總建築面積由截至2011年12月31日止年度的225,792平方米增加51.4%至截至2012年12月31日止年度的289,468平方米，原因是我們落成的產業園及住宅項目數目日益增加。我們旗下的產業園及住宅項目已售總建築面積的整體平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣5,188元略降至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣4,947元，主要由於麗島漫城（其已售住宅物業的平均售價相對較高）為物業開發所得營業額貢獻的比例由截至2011年12月31日止年度的37.1%下跌至截至2012年12月31日止年度僅為3.6%。

商業運營服務

商業運營服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣89.1百萬元上升人民幣42.2百萬元或47.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元，此乃由於我們所開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

建造合同

建造合同所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣107.7百萬元上升人民幣87.4百萬元或81.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元，主要由於客戶認可其技術專長、雄厚建設實力及品牌，故武漢麗島科技向更多我們旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供樓宇室內及外部裝飾及裝修服務。

財務資料

物業租賃

租金收入所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元上升人民幣5.7百萬元或47.9%至截至2012年12月31日止年度的人民幣17.6百萬元，主要由於投資物業的物業價值及平均租金增加，此乃由於旗下產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段及客戶對旗下產業園辦公物業租賃需求殷切，以及租金整體上漲所致。

開發管理服務

下表載列於所示期間有關開發管理服務的營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度			
	2011年		2012年	
	營業額	佔總分部 營業額 百分比	營業額	佔總分部 營業額 百分比
	(人民幣 千元)		(人民幣 千元)	
麗島美生一期	6,447	25.7%	14,755	40.9%
武漢高科醫療器械園一期	1,470	5.9%	4,941	13.7%
武漢未來科技城一期	4,381	17.5%	6,705	18.6%
武漢國家生物產業創新基地一期	7,719	30.8%	7,832	21.7%
麗島柳園	4,595	18.3%	–	–
其他住宅項目	445	1.8%	1,866	5.1%
總計	25,057	100.0%	36,099	100.0%

開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣25.1百萬元上升人民幣11.0百萬元或43.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣36.1百萬元，主要由於：

- (i) 麗島美生一期的開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元增加人民幣8.4百萬元或131.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元，主要由於(i)根據相關項目開發及付款進度表，我們的2012年服務費較2011年整體增加，及(ii)其次，2012年根據訂約條款向我們支付的額外銷售代理費。
- (ii) 武漢高科醫療器械園一期開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣3.4百萬元或226.7%至截至2012年12月31日止年度的人民幣4.9百萬元，主要由於(i)武漢市政府於2012年就落成項目若干部分支付花紅獎金，及(ii)我們於2012年根據相關項目開發及付款進度表就開展若干開發階段收取服務費；及
- (iii) 武漢未來科技城一期開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元增加人民幣2.3百萬元或52.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣6.7百萬元，主要由於根據相關項目開發及付款進度表，我們的2012年服務費較2011年整體增加；及

其部分被麗島柳園開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.6百萬元減少人民幣4.6百萬元至截至2012年12月31日止年度的零所抵銷，原因是我們於2011年根據相關合同條款完成項目的若干跟進階段。

銷售成本

銷售成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,029.7百萬元上升人民幣205.7百萬元或20.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,235.4百萬元，主要由於(i)已售物業的成本因已售予客戶的產業園及住宅項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)因我們向越來越多的客戶提供該等服務，故有關服務業務的成本有所增加。

已售物業成本

已售物業成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣860.5百萬元上升11.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣957.6百萬元。已售物業成本上升，主要由於建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予客戶的總建築面積（主要有關光谷金融港二期B1、B3-B5和B9-B11棟、光谷軟件園五期B1-B2棟及六期以及麗島半山華府）隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

基於上述原因，我們的整體毛利由截至2011年12月31日止年度的人民幣375.5百萬元上升人民幣201.1百萬元或53.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣576.6百萬元。整體毛利率則由截至2011年12月31日止年度的26.7%上升至截至2012年12月31日止年度的31.8%，主要由於2012年產業園及住宅項目的平均售價較2011年有所增加，加上我們於2012年將武漢光谷軟件園公司作為全資附屬公司予以控制並將相關營業額綜合入賬後，銷售光谷軟件園六期物業所得毛利對我們的整體毛利有所貢獻。

其他收入

其他收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣6.0百萬元至截至2012年12月31日止年度的人民幣7.5百萬元，主要由於(i)我們就開發以受政府推動產業為重心的產業園而自武漢、鄂州及黃石的地方政府機關收取的政府補助金增加約人民幣3.9百萬元，(ii)因向兩名關連方武漢千寶置業及武漢麗島投資出售古董及藝術收藏品所得出售其他非流動資產的收益淨額人民幣1.4百萬元，(iii)由於第三方承建商未能根據經協定進度表完成項目的若干開發階段而根據訂約條款向我們支付罰款的賠償收入人民幣499,000元，及(iv)其他有所增加，主要與於建設工程完工後銷售廢料有關。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣20.7百萬元上升人民幣18.5百萬元或89.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元，主要由於(i)我們進行更多銷售、營銷及廣告活動及聘用更多銷售代理，以推廣日益增加的項目，導致廣告及宣傳開支增加，(ii)銷售及營銷員工成本增加，此乃由於銷售及營銷僱員人手自2011年12月31日的56人增加至2012年12月31日的75人，原因是我們的已開發項目日益增加，及(iii)由於我們擴充銷售及營銷營運規模，我們的差旅及通訊開支有所增加。

行政開支

行政開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣85.1百萬元上升人民幣33.2百萬元或39.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣118.3百萬元，主要由於(i)行政員工成本增加，此乃由於行政僱員人手自2011年12月31日的226人增加至2012年12月31日的272人，原因是我們的已開發及落成物業日益增加，(ii)由於我們擴大一般營運規模，我們的辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支有所增加，及(iii)我們就經擴充業務增加付予財務、會計及法律專業人士的費用。

其他開支

其他開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣710,000元下跌人民幣228,000元或32.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣482,000元，主要由於出售物業、廠房及設備的虧損淨額減少人民幣453,000元，惟部分被其他增加人民幣277,000元所抵銷。截至2011年12月31日止年度，其他項下的人民幣65,000元僅包括汽車折舊成本。截至2012年12月31日止年度，其他項下的人民幣342,000元主要包括(i)武漢麗島物業管理因工傷向多名僱員賠償人民幣160,000元，及(ii)捐款開支人民幣70,000元。

投資物業公允價值增加

投資物業公允價值收益由截至2011年12月31日止年度的人民幣22.4百萬元下跌人民幣14.2百萬元或63.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元。兩個年度均錄得公允價值收益，主要由於投資物業的物業價格隨著地方市場整體租金普遍上漲而不斷攀升。

財務收入

財務收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元增加人民幣6.9百萬元或55.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣19.4百萬元，主要由於(i)我們的貸款及應收款項利息收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣10.2百萬元增加人民幣5.3百萬元或52.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣15.5百萬元，及(ii)其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增加人民幣1.4百萬元或63.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元，主要由於為資金保值而購買短期低風險金融產品，有關產品已最終出售獲利。

財務成本

財務成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣9.0百萬元減少人民幣7.4百萬元或82.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元，主要由於其他投資的已變現及未變現虧損淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣7.7百萬元減少人民幣7.1百萬元或92.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣586,000元，主要由於出售上市及新發行股本證券錄得虧損。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

分佔聯營公司虧損由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.5百萬元減少人民幣4.1百萬元或91.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣386,000元。我們於截至2011年12月31日止年度的分佔聯營公司虧損為人民幣4.5百萬元，包括(i)我們就我們於2011年11月收購武漢學府作為附屬公司前就麗島漫城產生的開發成本而按比例分佔該公司虧損，及(ii)我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。我們於截至2012年12月31日止年度有分佔聯營公司虧損人民幣386,000元，主要由於我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

分佔合營企業虧損由截至2011年12月31日止年度的人民幣247,000元增加人民幣4.5百萬元至截至2012年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元。分佔合營企業虧損指就我們於武漢美生的50%股權按比例分佔該公司的虧損。武漢美生產生虧損，主要由於2012年就銷售麗島美生一期的物業而產生銷售及分銷開支以及行政開支。

出售聯營公司收益淨額

出售聯營公司收益淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣68.8百萬元減至截至2012年12月31日止年度的零，此乃由於我們於2011年11月以代價人民幣4.4百萬元增購武漢學府的2%股權，並將其作為附屬公司予以控制。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售。有關進一步討論，請參閱本節「－影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。

所得稅

所得稅開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣137.0百萬元上升人民幣32.4百萬元或23.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣169.4百萬元。所得稅增加主要由於(i)中國企業所得稅增加人民幣14.6百萬元，(ii)我們的除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而有所增加，導致中國土地增值稅增加人民幣0.9百萬元，及(iii)遞延稅項減少人民幣17.0百萬元。

持續經營業務利潤

由於上文所述，持續經營業務利潤由截至2011年12月31日止年度的人民幣223.4百萬元增加人民幣54.3百萬元或24.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣277.7百萬元。

終止經營業務利潤(扣除所得稅)

終止經營業務利潤(扣除所得稅)由截至2011年12月31日止年度的人民幣35.8百萬元減少至截至2012年12月31日止年度的零，此乃由於我們按一般商業條款以代價人民幣102.8百萬元出售於武漢科諾生物科技(經營我們先前的生物農藥生產業務的公司)的81.0%股權予一名獨立第三方。進一步討論請參閱本節「－經營業績－若干收益表項目說明－終止經營業務利潤(扣除所得稅)」分節。

年度利潤

由於上文所述，我們的年度利潤由截至2011年12月31日止年度的人民幣259.2百萬元上升人民幣18.5百萬元或7.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣277.7百萬元。

財務資料

截至2011年12月31日止年度與截至2010年12月31日止年度比較

營業額

營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣788.8百萬元上升人民幣616.4百萬元或78.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣1,405.2百萬元。該兩年的營業額主要來自銷售我們旗下產業園及住宅項目的物業。

物業開發

下表載列於各所示期間物業銷售的營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度											
	2010年						2011年					
	營業額	毛利	毛利率	已售 建築面積	平均 售價 ⁽¹⁾	佔總分部	營業額	毛利	毛利率	已售 建築面積	平均 售價 ⁽¹⁾	佔總分部
百分比						百分比						
	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)	
產業園項目												
光谷金融港一期	172,964	73,655	42.6%	42,898	4,032	26.7%	475,249	174,630	36.7%	104,075	4,566	40.6%
光谷軟件園五期 B1-B2棟	-	-	-	-	-	-	247,469	64,643	26.1%	52,010	4,758	21.1%
光谷軟件園一至四期 ⁽²⁾	292,083	100,263	34.3%	60,224	4,850	45.1%	-	-	-	-	-	-
住宅項目												
麗島漫城	-	-	-	-	-	-	434,241	66,058	15.2%	66,399	6,540	37.1%
麗島半山華府	174,121	63,779	36.6%	45,271	3,846	26.9%	10,051	4,603	45.8%	1,838	5,468	0.9%
其他物業 ⁽³⁾	8,467	2,938	34.7%	2,714	3,120	1.3%	4,419	1,003	22.7%	1,470	3,006	0.3%
總計	647,635	240,635	37.2%	151,107	4,286	100.0%	1,171,429	310,937	26.5%	225,792	5,188	100.0%

附註：

- 根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括我們擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。因此，各項目的平均售價目前按各項目的物業開發所得營業額除以項目地上物業的建築面積計算。倘若項目可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可予以下調。有關進一步討論，請參閱本節「一 經營業績 – 若干收益表項目說明 – 物業開發」分節。
- 銷售光谷軟件園一至四期物業所得營業額包括銷售光谷軟件園一至四期的物業以及銷售光谷軟件園展示中心一期物業所得營業額等。
- 其他物業指本集團於往績記錄期間前已完成開發及銷售且其未付餘額已於往績記錄期間內結清的住宅物業。

物業銷售所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣647.6百萬元上升人民幣523.8百萬元或80.9%至截至2011年12月31日止年度的人民幣1,171.4百萬元，主要由於：

- (i) 麗島漫城物業銷售所得營業額人民幣434.2百萬元，此乃由於我們於2011年11月23日通過增購2%股權將武漢學府作為附屬公司予以控制，及自收購日期起至2011年12月31日將已售建築面積66,399平方米的營業額綜合入賬；
- (ii) 光谷金融港一期物業銷售所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣173.0百萬元增加人民幣302.2百萬元或174.7%至截至2011年12月31日止年度的人民幣475.2百萬元，主要由於我們於2011年向大型客戶銷售更多定制開發項目及向零售客戶銷售現成商務空間，以致該項目的已售建築面積由截至2010年12月31日止年度的42,898平方米增加61,177平方米至截至2011年12月31日止年度的104,075平方米，及該項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）由截至2010年12月31日止年度的每平方米人民幣4,032元上升13.2%至截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣4,566元，原因是我們由於開發成本不斷上漲而於2011年上調所售物業的價格，而客戶願意就開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施的項目中的物業支付較高價格；及
- (iii) 截至2011年12月31日止年度，光谷軟件園五期B1-B2棟物業銷售所得營業額人民幣247.5百萬元，此乃由於我們已落成該項目並確認項目已售建築面積52,010平方米的營業額；及

其部分被以下各項所抵銷：

- (i) 麗島半山華府物業銷售所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣174.1百萬元減少人民幣164.0百萬元或94.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣10.1百萬元，原因是我們於2010年銷售該項目的大部分住宅物業後，於2011年銷售其剩餘店舖及住宅單位，故該項目的已售建築面積由截至2010年12月31日止年度的45,271平方米減少43,433平方米至截至2011年12月31日止年度的1,838平方米，而該項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）則由截至2010年12月31日止年度的每平方米人民幣3,846元上漲42.2%至截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣5,468元，原因是2011年開發成本不斷上漲，而客戶願意就開發至較成熟及後期開發階段的項目內的物業支付較高價格，以致2011年所售物業的價格整體上漲；及

- (ii) 光谷軟件園一至四期物業銷售所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣292.1百萬元減少至截至2011年12月31日止年度的零，此乃由於我們到2010年出售及交付該項目的大部分物業予買家，而於截至2011年12月31日止年度則並無出售該項目的其餘部分。

已售總建築面積由截至2010年12月31日止年度的151,107平方米增加49.4%至截至2011年12月31日止年度的227,477平方米，原因是我們於2011年11月收購武漢學府並將其作為附屬公司予以控制。我們旗下的產業園及住宅項目已售總建築面積的整體平均售價（扣除營業稅）由截至2010年12月31日止年度的每平方米人民幣4,286元上漲21.0%至截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣5,188元，主要由於(i)麗島漫城（於我們收購武漢學府為附屬公司後，其為截至2011年12月31日止年度物業開發所得營業額貢獻37.1%）住宅物業因項目的地點、處於後期開發階段及高質量施工而平均售價相對較高，及(ii)因開發成本不斷上漲而客戶願意就開發至較成熟及處於較後期階段的項目中的物業支付較高價格，我們於2011年整體上調旗下項目所售物業的價格。

商業運營服務

商業運營服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣61.2百萬元上升人民幣27.9百萬元或45.6%至截至2011年12月31日止年度的人民幣89.1百萬元，此乃由於我們所開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

建造合同

建造合同所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣49.0百萬元上升人民幣58.7百萬元或119.8%至截至2011年12月31日止年度的人民幣107.7百萬元，主要由於(i)客戶認可其技術專長、雄厚建設實力及品牌，故武漢麗島科技向更多我們旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供樓宇室內及外部裝飾及裝修服務，及(ii)我們在收購武漢吉天建設的全部股權後，將來自該公司的營業額綜合入賬。

物業租賃

租金收入所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元上升人民幣3.7百萬元或45.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元，主要由於投資物業的物業價值及平均租金增加，此乃由於旗下產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段及客戶對旗下產業園辦公物業租賃需求極為殷切，以及租金整體上漲所致。

財務資料

開發管理服務

下表載列於各所示期間開發管理服務的營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度			
	2010年		2011年	
	營業額	佔總分部 營業額 百分比	營業額	佔總分部 營業額 百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
武漢未來科技城一期	–	–	4,381	17.5%
麗島美生一期	4,218	18.5%	6,447	25.7%
武漢高科醫療器械園一期	750	3.3%	1,470	5.9%
武漢國家生物產業創新基地一期	7,848	34.4%	7,719	30.8%
麗島柳園	8,437	37.0%	4,595	18.3%
其他住宅項目	1,559	6.8%	445	1.8%
總計	22,812	100.0%	25,057	100.0%

開發管理服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元增加人民幣2.3百萬元或10.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣25.1百萬元，主要由於：

- (i) 於根據相關項目開發進度表開始項目開發後，截至2011年12月31日止年度武漢未來科技城一期開發管理服務所得營業額為人民幣4.4百萬元；及
- (ii) 麗島美生一期的開發管理服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣4.2百萬元增加人民幣2.2百萬元或52.4%至截至2011年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元，主要由於根據相關項目開發及付款時間表，我們的2011年服務費較2010年整體增加；

其部分被麗島柳園的開發管理服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣8.4百萬元減少人民幣3.8百萬元或45.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣4.6百萬元所抵銷，主要由於我們根據相關項目開發及付款進度表收取服務費，而項目大部分是於2010年完工。

銷售成本

銷售成本由截至2010年12月31日止年度的人民幣503.5百萬元增加人民幣526.2百萬元或104.5%至截至2011年12月31日止年度的人民幣1,029.7百萬元，主要由於(i)已售物業的成本因已售予客戶的產業園及住宅項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)因我們向越來越多的客戶提供服務，故有關服務業務的成本有所增加。

已售物業成本

已售物業成本由截至2010年12月31日止年度的人民幣407.0百萬元上升111.4%至截至2011年12月31日止年度的人民幣860.5百萬元。已售物業成本上漲，主要由於建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予客戶的總建築面積（主要有關麗島漫城、光谷金融港一期及光谷軟件園五期B1-B2棟）隨著我們開發的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由截至2010年12月31日止年度的人民幣285.3百萬元上升人民幣90.2百萬元或31.6%至截至2011年12月31日止年度的人民幣375.5百萬元。整體毛利率則由截至2010年12月31日止年度的36.2%下跌至截至2011年12月31日止年度的26.7%，主要由於我們於2011年11月收購武漢學府並將其作為附屬公司予以控制。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售。武漢學府持有的資產包括持有待售竣工物業以及投資物業，已於收購時按經上調公允市值入賬。該調整導致武漢學府持有待售竣工物業的成本基礎增加，我們將有關增加確認為部分銷售成本，原因是有關物業已於收購後出售。有關該等物業的銷售成本上升，將繼而對我們在麗島漫城項目可實現的整體毛利率產生負面影響，並對我們的整體毛利率構成不利影響。有關進一步討論，請參閱本節「一 影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。

其他收入

其他收入由截至2010年12月31日止年度的人民幣621,000元上升人民幣828,000元或133.3%至截至2011年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元，主要由於我們自武漢地方政府機關收取政府補助金人民幣786,000元作為開發項目的稅務優惠。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣15.5百萬元上升人民幣5.2百萬元或33.5%至截至2011年12月31日止年度的人民幣20.7百萬元，主要由於(i)銷售及營銷員工成本增加，此乃由於我們所開發項目數目日益增加，以致銷售及營銷僱員人手自2010年12月31日的38人增加至2011年12月31日的56人，(ii)我們進行更多銷售、營銷及廣告活動及聘用更多銷售代理，以推廣日益增加的項目，故廣告及宣傳開支增加，及(iii)由於我們擴大銷售及營銷經營規模，故差旅及通訊開支增加。

行政開支

行政開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣48.1百萬元上升人民幣37.0百萬元或76.9%至截至2011年12月31日止年度的人民幣85.1百萬元，主要由於(i)行政員工成本增加，此乃由於我們所開發項目數目日益增加，以致我們的行政僱員人手自2010年12月31日的145人增加至2011年12月31日的226人，及(ii)我們擴充一般營運規模，故辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支增加。

其他開支

其他開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元下跌人民幣1.7百萬元或70.8%至截至2011年12月31日止年度的人民幣710,000元。截至2010年12月31日止年度，其他項下的人民幣2.4百萬元主要包括(i)由於武漢光谷聯合逾期繳稅所繳納的罰稅人民幣677,000元，(ii)由於黃石光谷聯合逾期繳稅所繳納的罰稅人民幣651,000元，(iii)由於光谷金融港一期公寓樓的總建築面積超逾原批准面積，武漢光谷聯合繳納罰款人民幣533,000元，及(iv)武漢麗島科技就工傷而向一名僱員賠償人民幣350,000元。截至2011年12月31日止年度，其他項下的人民幣530,000元僅包括汽車折舊成本。

投資物業公允價值增加

投資物業公允價值收益由截至2010年12月31日止年度的人民幣6.8百萬元增加人民幣15.6百萬元或229.4%至截至2011年12月31日止年度的人民幣22.4百萬元，主要由於因地方市場整體租金普遍上漲而導致投資物業的物業價格不斷攀升。截至2010年12月31日止年度，我們將光谷金融港一期多個部分自存貨轉撥至投資物業，其後並無增持投資物業。

財務收入

財務收入由截至2010年12月31日止年度的人民幣8.7百萬元增加人民幣3.8百萬元或43.7%至截至2011年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元，主要由於我們的貸款及應收款項利息收入由截至2010年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元增加人民幣8.3百萬元或436.8%至截至2011年12月31日止年度的人民幣10.2百萬元，此乃由於我們已開發的開發項目數目日益增多，部分被其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2010年12月31日止年度的人民幣6.7百萬元減少人民幣4.5百萬元或67.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元所抵銷，原因是我們於2010年投資於若干上市股本證券，以及自2011年起，我們為資金保值而購買短期低風險金融產品。

財務成本

財務成本由截至2010年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣7.5百萬元或500%至截至2011年12月31日止年度的人民幣9.0百萬元，主要由於其他投資已變現及未變現虧損淨額由截至2010年12月31日止年度的人民幣25,000元大幅增加至截至2011年12月31日止年度的人民幣7.7百萬元，主要由於出售上市及新發行股本證券錄得虧損。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

我們於截至2010年12月31日止年度有分佔聯營公司利潤人民幣34.6百萬元，主要由於我們於該年度就於武漢學府持有的49%股權按比例分佔該公司銷售麗島漫城物業所得利潤。我們於截至2011年12月31日止年度有分佔聯營公司虧損人民幣4.5百萬元，主要由於我們按比例分佔武漢學府及武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

分佔合營企業虧損由截至2010年12月31日止年度的人民幣242,000元增加人民幣5,000元至截至2011年12月31日止年度的人民幣247,000元。分佔合營企業虧損指我們根據我們於武漢美生的50%股權按比例分佔該公司虧損，主要由於武漢美生於其落成麗島美生一期前於2010年及2011年就該項目產生銷售及分銷開支以及行政開支。

出售聯營公司收益淨額

出售聯營公司收益淨額由截至2010年12月31日止年度的零增加至截至2011年12月31日止年度的人民幣68.8百萬元，此乃由於我們於2011年11月以代價人民幣4.4百萬元增購武漢學府的2%股權，並作為附屬公司控制該公司。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售。有關進一步討論，請參閱本節「－影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。

所得稅

所得稅開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣90.4百萬元增加人民幣46.6百萬元或51.5%至截至2011年12月31日止年度的人民幣137.0百萬元，所得稅增加主要由於(i)中國企業所得稅增加人民幣45.2百萬元，及(ii)我們的除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而有所增加，導致中國土地增值稅增加人民幣34.7百萬元，由遞延稅項增加人民幣34.5百萬元部分抵銷。

持續經營業務利潤

由於上文所述，我們的持續經營業務利潤由截至2010年12月31日止年度的人民幣177.9百萬元增加人民幣45.5百萬元或25.6%至截至2011年12月31日止年度的人民幣223.4百萬元。

終止經營業務利潤(扣除所得稅)

先前的生物農藥生產業務的終止經營業務利潤(扣除所得稅)由截至2010年12月31日止年度的人民幣5.4百萬元上升人民幣30.4百萬元或563%至截至2011年12月31日止年度的人民幣35.8百萬元。有關進一步討論，請參閱本節「－經營業績－若干收益表項目說明－終止經營業務利潤(扣除所得稅)」分節。

年度利潤

基於上述原因，我們的年度利潤由截至2010年12月31日止年度的人民幣183.2百萬元上升人民幣76.0百萬元或41.5%至截至2011年12月31日止年度的人民幣259.2百萬元。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於支付就物業開發產生的建築成本、土地成本（主要為土地出讓金付款）、基建成本、財務成本、償還債務及撥支營運資金及一般經常性開支。至今，我們主要透過內部產生現金流量，主要為預售及銷售旗下物業所得的現金（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金），以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

下表呈列於所示期間來自我們的綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	541,460	(86,371)	(309,144)	(65,025)	(715,449)
投資活動所得／(所用)					
現金淨額	(168,271)	192,321	120,199	184,579	18,098
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	137,549	(155,440)	275,082	386,320	616,472
現金及現金等價物					
增加／(減少) 淨額	510,738	(49,490)	86,137	505,874	(80,879)
年／期初現金及現金等價物	400,648	911,322	861,762	861,762	947,899
匯率變動的影響	(64)	(70)	-	5	(9)
年／期末現金及現金等價物	<u>911,322</u>	<u>861,762</u>	<u>947,899</u>	<u>1,367,641</u>	<u>867,011</u>

經營活動

經營活動現金流入主要產生自物業銷售所得款項（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金）。經營活動所用現金主要反映(i)我們的物業開發項目開支，(ii)有關我們規劃作未來開發項目的土地使用權證預付款項，及(iii)所得稅付款。

截至2013年9月30日止九個月，經營活動所用現金淨額為人民幣715.4百萬元，而經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣236.2百萬元。差額人民幣951.6百萬元主要源於(i)開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣730.9百萬元，主要有關用於開發及銷售創意天地、麗島2046、武漢研創中心、光谷金融港二期、光谷軟件園五期及青島光谷軟件園的資金，及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣60.3百萬元，主要由於我們就項目開發相關的裝飾及裝修工程增加使用武漢麗島科技而非第三方承包商，其部分被貿易應收款項減少人民幣11.0百萬元所抵銷，主要因客戶支付未付結餘。

截至2012年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣309.1百萬元，而經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣437.0百萬元。差額人民幣746.1百萬元主要源於(i)開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣993.6百萬元，主要有關用於開發及銷售創意天地、麗島2046、武漢研創中心、光谷金融港二期、光谷軟件園五期及青島光谷軟件園的資金，及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣81.3百萬元，主要由於光谷金融港二期某一階段按開發進度表於2012年竣工，我們就該項目向承建商及其他供應商付款，其部分被貿易及其他應收款項減少人民幣490.2百萬元所抵銷，主要因客戶支付未付結餘。

截至2011年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣86.4百萬元，而經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣294.4百萬元。差額人民幣380.8百萬元主要源於(i)開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣419.5百萬元，主要有關用於開發及銷售麗島2046、光谷金融港一期及二

期、光谷軟件園五期、創意天地及武漢研創中心的資金，及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣35.8百萬元，主要由於我們擴大運營規模及與客戶的貿易應收款項結餘有所增加，其部分被貿易及其他應付款項增加人民幣289.5百萬元（主要有關定制開發項目客戶的進度款所得款項增加及預售物業客戶的銷售按金所得款項增加）所抵銷。

截至2010年12月31日止年度，經營活動現金流入淨額為人民幣541.5百萬元，而經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣233.1百萬元。差額人民幣308.4百萬元主要源於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣373.9百萬元，主要有關定制開發項目客戶的進度款所得款項增加及預售物業客戶的銷售按金所得款項增加，及(ii)貿易及其他應收款項減少人民幣77.0百萬元，主要由於客戶支付未付結餘，其部分被開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣58.9百萬元（主要有關用於開發及銷售光谷金融港二期、創意天地、麗島2046及光谷軟件園五期的資金）所抵銷。

投資活動

投資活動現金流入主要反映我們出售武漢科諾生物科技約81.0%股權的所得款項、有關收購附屬公司的現金流入淨額、由於收購其他投資的現金流入淨額、自聯營公司武漢學府收取的股息、合營企業武漢美生的貸款還款以及已收利息。投資活動所用現金淨額主要包括為經擴展物業開發項目收購物業、廠房及設備、收購其他投資以及墊付武漢美生的貸款有關的現金流出。

截至2013年9月30日止九個月，投資活動所得現金淨額為人民幣18.1百萬元，主要由於出售其他投資所得款項人民幣33.3百萬元（與出售交易證券及其他金融投資產品有關），其部分被收購物業、廠房及設備（主要包括經擴展物業開發項目的在建工程）人民幣21.1百萬元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣120.2百萬元，主要由於(i)有關我們收購節能科技園公司、武漢金融港開發及武漢光谷軟件園公司為附屬公司的現金流入淨額合共人民幣91.9百萬元，(ii)合營企業武漢美生的貸款還款人民幣45.0百萬元，(iii)出售非流動資產所得款項人民幣48.7百萬元，此乃有關向兩名關連

方武漢千寶置業及武漢麗島投資出售古董及藝術收藏品，(iv)已收利息人民幣15.5百萬元，及(v)出售其他投資所得款項人民幣15百萬元（與銷售交易證券及其他金融投資產品有關），其部分被以下各項所抵銷：(i)收購其他投資人民幣50百萬元，主要有關於金融產品的投資，及(ii)收購物業、廠房及設備人民幣44.8百萬元，主要包括用於經擴展物業開發項目的在建工程及汽車。

截至2011年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣192.3百萬元，主要由於(i)就我們收購武漢學府及武漢吉天建設作為附屬公司的現金流入淨額合共人民幣167.4百萬元，(ii)出售我們於武漢科諾生物科技的股權的所得款項人民幣93.1百萬元，及(iii)自聯營公司武漢學府收取股息人民幣24.5百萬元（於我們在2011年11月收購該公司為附屬公司之前），其部分被以下各項所抵銷：(i)收購其他非流動資產人民幣31.9百萬元（與收購古董及藝術收藏品有關），(ii)收購物業、廠房及設備人民幣31.0百萬元，主要包括經擴展物業開發項目的在建工程及汽車，及(iii)授予合營企業武漢美生貸款人民幣30百萬元。

截至2010年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣168.3百萬元，主要由於(i)於合營企業武漢美生的投資增加人民幣124.5百萬元，(ii)收購其他投資人民幣19.6百萬元（與收購交易證券及其他金融投資產品有關），及(iii)授予武漢美生貸款人民幣15.0百萬元。

融資活動

融資活動現金流入主要產生自銀行貸款及其他借款以及權益持有人出資。融資活動所用現金則主要包括償還銀行貸款及其他借款、股息付款及利息付款。

截至2013年9月30日止九個月，融資活動所得現金淨額為人民幣616.5百萬元，主要來自(i)貸款及借款所得款項人民幣1,381.3百萬元，及(ii)來自湖北省科投的貸款所得款項人民幣63.7百萬元，其部分被以下各項所抵銷：(i)償還銀行及其他貸款人民幣472.2百萬元，(ii)已付利息及其他借款成本人民幣114.4百萬元，及(iii)已派付股息人民幣50.5百萬元，(iv)向非控股權益持有人收購股權人民幣258.5百萬元（與收購武漢光谷軟件園公司及武漢光谷聯合的少數股東權益有關），及(v)償還來自湖北省科投的貸款人民幣141.8百萬元。

財務資料

截至2012年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣275.1百萬元，主要來自(i)貸款及借款所得款項人民幣1,198.0百萬元，(ii)來自湖北省科投的貸款所得款項人民幣236.9百萬元，(iii)由於我們就若干貿易及其他應付款項質押現金存款，並於其後以待售開發中物業及持有待售竣工物業取代抵押品，受限制現金減少人民幣217.9百萬元，及(iv)權益持有人出資人民幣33.2百萬元，主要有關節能科技園公司少數股東的出資，而其部分被以下各項所抵銷(i)償還銀行及其他貸款人民幣606.9百萬元，(ii)償還來自湖北省科投的貸款人民幣527.1百萬元，(iii)已付利息及其他借款成本人民幣127.0百萬元，及(iv)已付股息人民幣85.1百萬元。

截至2011年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣155.4百萬元，主要來自(i)就我們的開發項目相關的若干貿易及其他應付款項質押現金存款，故受限制現金增加人民幣220.0百萬元，(ii)償還銀行及其他貸款人民幣215.9百萬元，(iii)償還來自湖北省科投的貸款人民幣214.6百萬元，(iv)已付利息及其他借款成本人民幣74.1百萬元，及(v)已付股息人民幣33.8百萬元，而其部分被以下各項所抵銷(i)貸款及借款所得款項人民幣490.0百萬元，及(ii)來自湖北省科投的貸款所得款項人民幣142.8百萬元。

截至2010年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣137.5百萬元，主要來自(i)貸款及借款所得款項人民幣310.0百萬元，(ii)來自湖北省科投的貸款所得款項人民幣174.6百萬元，及(iii)權益持有人出資人民幣51.7百萬元，主要有關武漢光谷聯合及光谷節能技術少數股東的出資，而其部分被以下各項所抵銷(i)向非控股權益持有人收購股權人民幣192.3百萬元（與收購光谷金融港發展的少數股東權益有關），(ii)償還銀行及其他貸款人民幣112.8百萬元，(iii)已付利息及其他借款成本人民幣45.1百萬元，及(iv)已付股息人民幣34.1百萬元。

若干財務狀況表項目的討論

投資物業

下表載列我們於往績記錄期間的投資物業公允價值：

	投資物業
	人民幣千元
於2010年1月1日	240,400
公允價值調整	6,800
截至2010年12月31日	247,200
估：	
成本	87,374
估值	159,826
	247,200
於2011年1月1日	247,200
轉撥自存貨	9,481
收購一間附屬公司	12,100
公允價值調整	22,419
截至2011年12月31日	291,200
估：	
成本	108,955
估值	182,245
	291,200
於2012年1月1日	291,200
添置	433
公允價值調整	8,167
截至2012年12月31日	299,800
估：	
成本	109,388
估值	190,412
	299,800
於2013年1月1日	299,800
公允價值調整	6,100
轉撥至持有待售資產	(6,710)
截至2013年9月30日	299,190
估：	
成本	102,678
估值	196,512
	299,190

財務資料

於往績記錄期間，投資物業賬面值截至各有關報告期末均有所上升。截至2010年12月31日的投資物業賬面值較截至2010年1月1日增加人民幣6.8百萬元，主要由於公允價值調整人民幣6.8百萬元，反映我們的投資物業的物業價格上升。

投資物業賬面值由截至2010年12月31日的人民幣247.2百萬元增加人民幣44百萬元或17.8%至截至2011年12月31日的人民幣291.2百萬元，主要由於：(i)由於我們將光谷金融港一期的一幢公寓樓轉撥至投資物業，自存貨轉撥人民幣9.5百萬元，(ii)收購附屬公司人民幣12.1百萬元，原因為我們於2011年11月增購武漢學府2%股權而作為附屬公司控制該公司，並將該附屬公司持有的麗島漫城店舖單位作為投資物業綜合入賬；及(iii)人民幣22.4百萬元的公允價值調整，反映我們的投資物業的物業價格上升。

投資物業賬面值由截至2011年12月31日的人民幣291.2百萬元增加人民幣8.6百萬元或3.0%至截至2012年12月31日的人民幣299.8百萬元，主要由於(i)我們作出翻新、裝飾及其他裝修以提高投資物業的物業價值，故增加人民幣433,000元，及(ii)人民幣8.2百萬元的公允價值調整，反映我們的投資物業的物業價格上升。

投資物業賬面值由截至2012年12月31日的人民幣299.8百萬元減少人民幣0.6百萬元或0.2%至截至2013年9月30日的人民幣299.2百萬元，主要由於在賬目中將人民幣6.7百萬元資產自投資物業轉撥至持有待售資產，原因為一位第三方客戶願意就開發至較成熟及後期開發階段的麗島漫城的若干商舖單位支付較高價格，而我們已售出有關單位。

開發中物業

我們的開發中物業包括(i)預期將根據項目開發進度表於一年內竣工及可供出售的開發中物業，主要包括光谷金融港二期、光谷軟件園五期、創意天地、青島光谷軟件園及武漢研創中心的開發中物業；(ii)我們尚未取得相關建築工程施工許可證但持有以待未來開發的持作未來開發的待售物業，主要包括麗島2046、創意天地及光谷金融港二期的持作未來開發物業；及(iii)我們預期將於超過一年後竣工及出售的待售開發中物業，主要包括麗島2046、創意天地及武漢研創中心的開發中物業。

財務資料

下表載列我們截至所示日期有關開發中物業的若干數據：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於一年內收回				
— 待售開發中物業	213,911	828,532	782,940	1,818,041
預期將於超過一年後收回				
— 持作未來開發的待售物業	660,431	587,962	117,673	161,936
— 待售開發中物業	—	288,408	829,237	644,546
	660,431	876,370	946,910	806,482
總計	874,342	1,704,902	1,729,850	2,624,523

開發中物業的賬面值由截至2010年12月31日的人民幣874.3百萬元增加人民幣830.6百萬元或95.0%至截至2011年12月31日的人民幣1,704.9百萬元，進一步增加人民幣25.0百萬元或1.46%至截至2012年12月31日的人民幣1,729.9百萬元，並進一步增加人民幣894.6百萬元或51.7%至截至2013年9月30日的人民幣2,624.5百萬元，主要由於開發光谷軟件園一至四期及五期、光谷金融港二期、武漢研創中心一期及二期及麗島2046所致。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，賬面總值分別為人民幣293.3百萬元、人民幣313.5百萬元、人民幣543.1百萬元及人民幣527.5百萬元，已就授予我們的若干銀行貸款予以質押。有關進一步討論，請參閱本節「— 債項、或然負債及流動資產淨值— 債項」分節。

持有待售竣工物業

持有待售竣工物業包括於各財政期末尚未售出的產業園及住宅項目的若干竣工物業。該等持有待售竣工物業按成本列賬，有關成本乃透過未售出物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。

財務資料

持有待售竣工物業的賬面值由截至2010年12月31日的人民幣327.3百萬元減少人民幣18.3百萬元或5.6%至截至2011年12月31日的人民幣309.0百萬元，主要由於有關光谷軟件園一至四期的持有待售竣工物業減少。持有待售竣工物業的賬面值由截至2011年12月31日的人民幣309.0百萬元增加人民幣632.2百萬元或204.6%至截至2012年12月31日的人民幣941.2百萬元，主要由於有關光谷金融港二期及武漢研創中心的持有待售竣工物業增加。持有待售竣工物業的賬面值由截至2012年12月31日的人民幣941.2百萬元減少人民幣94.5百萬元或10.0%至截至2013年9月30日的人民幣846.7百萬元，主要由於光谷金融港二期的持有待售竣工物業減少。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，總賬面值人民幣33.2百萬元、人民幣34.6百萬元、人民幣34.8百萬元及零的持有待售竣工物業已分別就授予我們的若干銀行貸款予以質押。有關進一步討論，請參閱本節「一債項、或然負債及流動資產淨值—債項」分節。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括應收第三方款項（包括貿易應收款項及應收票據）、應收非控股權益持有人款項、應收關連方款項、預付款項，以及預付營業稅及其他稅項。下表載列我們截至所示日期有關貿易及其他應收款項的若干數據：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收第三方款項				
— 貿易應收款項	52,496	54,932	136,712	69,723
— 應收票據	380	—	—	—
應收非控股權益				
持有人款項	47	136,644	32,258	21,729
應收關連方款項	21,343	20,299	5,318	3,265
預付款項				
— 持作開發物業	—	39,700	668,078	699,045
— 建築成本及原材料	7,158	15,602	111,718	123,827
預付營業稅及其他稅項	2,127	56,186	66,653	72,038
其他	33,338	39,544	80,794	99,128
總計	116,889	362,907	1,101,531	1,088,755

我們應收第三方的貿易應收款項由截至2010年12月31日的人民幣52.5百萬元增加人民幣2.4百萬元或4.6%至截至2011年12月31日的人民幣54.9百萬元，並進一步增加人民幣81.8百萬元或149.0%至截至2012年12月31日的人民幣136.7百萬元，主要有關(i)武漢麗島科技於旗下產業園及第三方擁有的物業開發項目內提供樓宇外部及內部範圍裝飾及裝修服務的未付結餘有所增加，及(ii)隨著我們開發的定制項目數目日益增加，客戶須於交付物業後根據協定節點進度表支付其餘進度款的定制開發項目的數目有所增加。我們應收第三方的貿易應收款項由截至2012年12月31日的人民幣136.7百萬元減少人民幣67.0百萬元或49.0%至截至2013年9月30日的人民幣69.7百萬元，主要由於我們沿產業園開發業全價值鏈強化縱向一體化營商模式，因而導致武漢麗島科技向項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務漸增。我們於截至2010年12月31日的應收票據人民幣380,000元與我們於2011年出售的公司武漢科諾生物科技接獲的一張匯票有關。所有貿易及其他應收款項均以人民幣計值，且並無逾期或減值。

我們的貿易應收款項主要有關出售物業的所得款項。出售物業的所得款項乃根據相關買賣協議條款以全額付款或分期付款結清。倘作全額付款，則一般需要於簽訂銷售合同的同日結清。倘作分期付款，則買方一般須於簽訂買賣協議後向我們支付購買價的50%，而餘額則須於簽訂買賣協議起計一年內支付。物業業權一般僅會於買方已全額支付購買價後方會轉移至買方。

我們的預付款項主要有關預付予相關地方土地機關的購地價格，以及建材採購及委聘承建商的預付款項。預付款項於往績記錄期間有所波動，主要由於有關我們的物業開發項目的購地價、建材採購及聘用承建商預付款項。

我們的預付營業稅及其他稅項主要有關就定制開發項目及預售物業預付的營業稅及其他稅項。隨著我們開發的項目數目日益增加，於往績記錄期間預付營業稅及其他稅項按項目開發進度表有所波動。

應收關連方款項主要包括(i)有關武漢麗島科技向武漢美生及武漢學府提供建設服務的貿易應收款項，(ii)我們向黃立平先生及其控制的實體武漢千寶置業提供的貸款，及(iii)應收其他權益持有人款項。應收關連方款項由截至2010年12月31日的人民幣21.3百萬元減少人民幣1.0百萬元或4.7%至截至2011年12月31日的人民幣20.3百萬元，主要

財務資料

由於(i)有關武漢麗島科技2011年向武漢學府提供建設服務的貿易應收款項較2010年減少，及(ii)我們與黃立平先生的貸款結餘減少。應收關連方款項由截至2011年12月31日的人民幣20.3百萬元減少人民幣15.0百萬元或73.9%至截至2012年12月31日的人民幣5.3百萬元，主要由於(i)給予武漢千寶置業的墊款減少，及(ii)應收其他權益持有人款項減少。截至2013年9月30日的應收關連方款項較截至2012年12月31日減少人民幣2百萬元或37.7%至人民幣3.3百萬元，主要由於應收其他權益持有人款項減少。上表所載的應收關連方款項均為無抵押、免息且並無固定還款期。除武漢麗島科技在日常物業開發業務過程中向武漢美生提供的建設服務外，所有其他應收關連方款項將於上市前悉數結清。

應收非控股權益持有人款項主要包括我們就若干物業開發項目而分別給予湖北省科投及武漢東湖高新的墊款。於往績記錄期間內，應收非控股權益持有人款項有所波動，原因是我們就產業園開發分別向湖北省科投及武漢東湖高新作出墊款。應收非控股權益持有人款項將於上市前悉數結清。

其他主要包括我們就物業開發給予建築公司的墊款、給予僱員的墊款及有關開發管理項目的履約保證金。於往績記錄期間內，其他有所增加的主要原因是我們因所開發的項目日益增加而委聘更多承建商，故給予建築公司的墊款增加，以及我們受委聘進行的開發管理項目日益增加而導致履約保證金增加。

貿易應收款項及應收票據截至所示日期的賬齡分析如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	20,518	992	92,087	8,660
1個月以上至3個月	1,897	3,310	1,955	2,008
3個月以上至6個月	486	14,320	16,593	9,682
6個月以上	29,975	36,310	26,077	49,373
總計	52,876	54,932	136,712	69,723

財務資料

截至2013年9月30日，賬齡超過六個月的貿易應收款項及應收票據約佔同日貿易應收款項及應收票據總結餘的50.0%，主要由於根據相關定制協議下的協定節點進度表，截至相關報告日期，客戶需要但尚未就已交付予其的若干定制物業支付進度款餘額。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，平均貿易應收款項周轉期分別為24天、14天、27天及17天。平均貿易應收款項周轉期乃將有關期間的貿易應收款項期初及期末結餘的平均值除以同期相應營業額，再乘以該期間的天數計算。截至2011年12月31日止年度的平均貿易應收款項周轉期較短，主要由於我們於截至2011年12月31日止年度將銷售麗島漫城物業所得營業額人民幣434.2百萬元（相當於該年度物業開發總營業額約37.1%）綜合入賬，而根據相關買賣協議的付款條款，該住宅項目並無任何貿易應收款項結餘。截至2012年12月31日止年度的平均貿易應收款項周轉期較長，主要由於我們向若干客戶就其購買的大型定制物業提供優惠條款，並授予較長信貸期。

下表載列上文所載截至2013年9月30日的貿易及其他應收款項以及預付款項中其後已於截至2014年1月31日結清的款項的詳情：

	其後於截至 2014年 1月31日 結清的 截至2013年 9月30日 的款項 (人民幣千元)	2014年 1月31日的 已結清百分比 (%)
應收第三方款項		
— 貿易應收款項	21,848	31.3%
應收非控股權益持有人款項	417	1.9%
應收關連方款項	623	19.1%
其他	14,803	14.9%
	14,803	14.9%
總計	37,691	19.4%

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括應付第三方款項（包括貿易應付款項、預收款項、應計工資以及其他應付款項及應計費用）、應付非控股權益持有人款項及應付關連方款項（包括應付其他關連方款項及應付股東股息）。下表載列截至所示日期有關貿易及其他應付款項的若干數據：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付第三方款項				
— 貿易應付款項	238,620	626,674	731,661	803,226
— 應付票據	—	—	—	7,410
— 預收款項	550,323	1,020,538	1,263,451	991,509
— 應計工資	22,637	29,954	23,309	2,100
— 其他應付款項及 應計款項	181,082	181,490	193,366	338,562
小計	992,662	1,858,656	2,211,787	2,142,807
應付非控股權益 持有人款項	454,962	412,687	491,212	320,750
應付關連方款項	67,907	23,675	102,325	202,348
	522,869	436,362	593,537	523,098
總計	1,515,531	2,295,018	2,805,324	2,665,905

我們應付第三方的貿易應付款項由截至2010年12月31日的人民幣238.6百萬元增加人民幣388.1百萬元或162.7%至截至2011年12月31日的人民幣626.7百萬元，再增加人民幣105.0百萬元或16.8%至截至2012年12月31日的人民幣731.7百萬元，並進一步增加人民幣71.5百萬元或9.8%至截至2013年9月30日的人民幣803.2百萬元。貿易應付款項主要指應付承建商款項。向承建商付款乃根據經協定的進度節點分期作出。我們一般會保留5%作為保修金。預期將於超過一年後結算的應付保修金乃計入貿易應付款項，於截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日分別為人民幣30.4百萬元、人民幣31.0百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣4.8百萬元。

預收款項主要包括來自定制開發項目客戶的進度款，及來自預售物業客戶的誠意金。有關定制開發項目的進度款所得款項及有關預售物業的銷售按金所得款項在相關物業竣工、該等物業交付予買方，且買方已向我們支付絕大部分銷售所得款項（即擁有權的主要風險及回報已轉移至買方）時確認為營業額。我們的預收款項由截至2010年12月31日的人民幣550.3百萬元增加人民幣470.2百萬元或85.4%至截至2011年12月31日的人民幣1,020.5百萬元，並進一步增加人民幣243.0百萬元或23.8%至截至2012年12月31日的人民幣1,263.5百萬元，主要由於我們於相關報告期間內隨著我們開發的項目日益增加而就產業園項目內的定制物業自客戶收取更多進度款，以及就預售物業收取更多誠意金。預收款項由截至2012年12月31日的人民幣1,263.5百萬元減少人民幣272.0百萬元或21.5%至截至2013年9月30日的人民幣991.5百萬元，此乃由於我們於截至2013年9月30日止九個月確認銷售光谷金融港二期及武漢研創中心一期定制物業所得營業額。

我們的應計工資主要包括僱員薪金、年度績效掛鈎花紅及其他福利。我們一般於每年第四季根據我們對該年度財務表現的預測估計年度花紅付款，並於翌年的春節假期前後向僱員派付花紅。應計工資由截至2010年12月31日的人民幣22.6百萬元增加人民幣7.4百萬元或32.7%至截至2011年12月31日的人民幣30.0百萬元，主要由於我們因開發項目數目日益增加而增加僱員人手，以及目標城市的平均薪酬水平受整體市況推動而上升。應計工資由截至2011年12月31日的人民幣30.0百萬元減少人民幣6.7百萬元或22.3%至截至2012年12月31日的人民幣23.3百萬元，主要由於我們高估2011年應計工資，並以該額外金額對銷2012年的應計工資。應計工資由截至2012年12月31日的人民幣23.3百萬元減少人民幣21.2百萬元或91.0%至截至2013年9月30日的人民幣2.1百萬元，此乃由於年度花紅付款一般於每年第四季進行估計並於翌年初春節前後支付，故並無計入我們截至2013年9月30日的應付款項。

截至2010年及2011年12月31日的應付關連方款項主要包括其他應付關連方款項及應付身為股東的關連實體的股息。應付關連方款項由截至2010年12月31日的人民幣68.0百萬元減少人民幣44.3百萬元或65.1%至截至2011年12月31日的人民幣23.7百萬元，主要由於2011年其他應付武漢學府及武漢千寶置業款項少於2010年。應付關連方款項由截至2011年12月31日的人民幣23.7百萬元增加人民幣78.6百萬元或331.6%至截至2012年12月31日的人民幣102.3百萬元，主要由於同期應付股息增加及其他應付黃立平先生款項增加。應付關連方款項由截至2012年12月31日的人民幣102.3百萬元增加人民幣100.0百萬元或97.8%至截至2013年9月30日的人民幣202.3百萬元，主要由於給予武漢美生的其他應付款項增加。應付關連方款項均為無抵押、免息及並無固定還款期。除於開發管理服務業務正常業務過程中應付武漢美生的人民幣1.9百萬元外，應付關連方的所有其他金額將於上市前悉數支付。

財務資料

應付非控股權益持有人款項主要包括(i)按正常商業條款進行的委託貸款安排項下的本金、利息及其他應付款項，據此，我們為湖北省科投向一間第三方銀行借入的無抵押貸款的最終資金使用方，並負責湖北省科投實際產生的所有付款，(ii)就若干將予交付物業自湖北省科投收取的預收款項，及(iii)湖北省科投就產業園開發向節能科技園公司及武漢金融港開發按其於各項目公司的股權比例提供的股東貸款。除湖北省科投提供的股東貸款為全面豁免關連交易外，應付非控股權益持有人的全部其他款項將於上市前悉數支付。

其他應付款項及應計費用主要包括就開發管理項目應付予承建商的費用、就運營我們的項目應付的費用、就質量保證金應付予承建商的款項、就裝飾及裝修按金以及租賃按金應付予客戶的款項、就按金應付予物業買家的款項及應付營業稅。其他應付款項及應計費用於2010年至2011年間相對維持穩定。其他應付款項及應計費用由截至2011年12月31日的人民幣181.5百萬元增加人民幣11.9百萬元或6.6%至截至2012年12月31日的人民幣193.4百萬元，主要由於就開發管理項目應付予承建商的費用增加，以及就營運我們的項目應付的費用增加。

其他應付款項及應計費用進一步增加人民幣145.2百萬元或75.1%至截至2013年9月30日的人民幣338.6百萬元。於人民幣145.2百萬元增長中，人民幣49.8百萬元主要與重組有關，當中涉及由若干個人股東收購於武漢光谷聯合的股權，以及彼等通過一項信託相應間接收購於本公司的股權。其餘人民幣95.4百萬元主要有關就開發管理項目應付承建商費用以及運營我們旗下項目的應付費用。

貿易應付款項及應付票據於截至所示日期的賬齡分析如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	136,399	95,462	379,902	562,438
1個月以上至12個月	24,018	468,783	111,392	201,059
12個月以上	78,203	62,429	240,367	47,139
總計	238,620	626,674	731,661	810,636

財務資料

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，平均貿易應付款項及應付票據周轉期分別為171天、219天、213天及277天。平均貿易應付款項周轉期乃將有關期間的貿易應付款項期初及期末結餘的平均值除以同期相應銷售成本，再乘以該期間的天數計算。往績記錄期間平均貿易應付款項周轉期有增加趨勢，主要由於我們與承建商及供應商磋商對我們有利的較長信貸期的議價能力日漸增強，且我們已開發更多高層樓宇，其開發週期需時更長，周轉期亦較長。截至2012年12月31日止年度，平均貿易應付款項周轉期較短，主要由於我們因光谷金融港二期若干期於2012年按開發進度表竣工而就該項目向承建商及其他供應商付款。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或期間的若干主要財務比率：

	12月31日／截至該日止年度			9月30日／ 截至該日 止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
	權益回報率 ⁽¹⁾	20.4%	19.4%	20.0%
流動比率 ⁽²⁾	1.37	1.38	1.47	1.51
速動比率 ⁽³⁾	63.2%	58.6%	64.0%	55.3%
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	-62.1%	-21.2%	18.8%	87.1%
資本負債比率 ⁽⁵⁾	42.3%	53.7%	87.1%	147.5%

附註：

- (1) 持續經營業務利潤／總權益x100%。截至2013年9月30日的權益回報率按年度化基準計算。
- (2) 流動資產／流動負債。
- (3) (流動資產－存貨)／流動負債。
- (4) 淨債務／總權益x100%；淨債務包括短期借款及長期借款減現金及現金等價物。
- (5) 總債務／總權益x100%；總債務包括短期借款及長期借款。

財務資料

我們於截至2012年12月31日止三個年度的權益回報率維持相對穩定，主要由於我們於同期的淨利有所增加，主要原因是就我們的產業園及住宅項目已竣工及已售出的總建築面積增加，以及我們開發至較成熟及較後期階段且具備完善基建及配套設施的項目的已售出總建築面積的平均售價（扣除營業稅）上漲。截至2013年9月30日止九個月，我們的權益回報率減至12.6%，與此同時，我們於2013年第四季將落成多個項目並根據項目開發進度表確認收入。

我們的流動比率由截至2010年12月31日的1.37上升至截至2011年12月31日的1.38，進一步上升至截至2012年12月31日的1.47，再進一步上升至截至2013年9月30日的1.51，主要由於我們的流動資產有所增加，其主要原因是隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加，而物業開發項目的大部分貸款及其他借款的年期均超過一年，以及我們的流動負債增長速度較流動資產緩慢。

我們於往績記錄期間內的速動比率有所波動。速動比率由截至2010年12月31日的63.2%下跌至截至2011年12月31日的58.6%，並由截至2012年12月31日的64.0%下跌至截至2013年9月30日的55.3%，主要由於隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加。速動比率由截至2011年12月31日的58.6%上升至截至2012年12月31日的64.0%，原因是我們出售持有待售竣工物業予客戶並確認收入。

我們的淨債務權益比率由截至2010年12月31日的-62.1%上升至截至2011年12月31日的-21.2%，進一步上升至截至2012年12月31日的18.8%，再進一步上升至截至2013年9月30日的87.1%，主要由於我們於往績記錄期間內的開發項目銀行貸款及其他借款增加。

我們的資本負債比率由截至2010年12月31日的42.3%上升至截至2011年12月31日的53.7%，進一步上升至截至2012年12月31日的87.1%，再進一步上升至截至2013年9月30日的147.5%，主要由於我們於往績記錄期間內日益增加的開發項目銀行貸款及其他借款增加。

財務資料

債項、或然負債及流動資產淨值

債項

我們於往績記錄期間的借款均以人民幣計值。下表載列截至所示日期的即期及非即期銀行貸款及其他借款的詳情：

	12月31日			9月30日	1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期					
有抵押					
— 銀行貸款	30,000	-	100,000	772,500	732,500
— 其他借款	-	30,000	-	-	-
— 非即期銀行貸款的 即期部分	47,000	70,000	264,165	94,500	173,500
— 應付公司債券	-	-	-	-	11,025
	<u>77,000</u>	<u>100,000</u>	<u>364,165</u>	<u>867,000</u>	<u>917,025</u>
無抵押					
— 銀行貸款	-	42,000	42,000	162,000	152,000
— 其他借款的即期部分	-	70,000	70,000	-	-
— 應付公司債券	-	-	-	-	71,185
— 其他應付款項	-	-	104,724	168,385	153,376
	<u>-</u>	<u>112,000</u>	<u>216,724</u>	<u>330,385</u>	<u>376,561</u>
小計	<u>77,000</u>	<u>212,000</u>	<u>580,889</u>	<u>1,197,385</u>	<u>1,293,586</u>
非即期					
有抵押					
— 銀行貸款	338,992	406,111	997,165	1,045,000	1,187,330
減：非即期銀行貸款的 即期部分	(47,000)	(70,000)	(264,165)	(94,500)	(173,500)
— 應付公司債券	-	-	-	-	545,381
	<u>291,992</u>	<u>336,111</u>	<u>733,000</u>	<u>951,330</u>	<u>1,559,211</u>
已質押					
— 其他借款	-	-	-	138,000	138,000
無抵押					
— 其他借款	-	140,000	-	-	-
減：非即期其他借款的 即期部分	-	(70,000)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>70,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138,000</u>
小計	<u>291,992</u>	<u>406,111</u>	<u>733,000</u>	<u>1,089,330</u>	<u>1,697,211</u>
總計	<u>368,992</u>	<u>618,111</u>	<u>1,313,889</u>	<u>2,286,715</u>	<u>2,990,797</u>

財務資料

尚未償還銀行貸款及其他借款總額由截至2010年12月31日的人民幣369百萬元增加人民幣249.1百萬元或67.5%至截至2011年12月31日的人民幣618.1百萬元，進一步增加人民幣695.8百萬元或112.6%至截至2012年12月31日的人民幣1,313.9百萬元，再進一步增加人民幣972.8百萬元或74.0%至截至2013年9月30日的人民幣2,286.7百萬元，再進一步增至截至2014年1月31日（即最後債項日期）的人民幣2,990.8百萬元，主要由於撥支我們經擴充物業開發的資金需求有所增加。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，銀行貸款及其他借款的年利率分別介乎5.31%至7.04%、5.4%至7.05%、5.4%至8.32%以及5.68%至12.0%。

截至2010年、2011年及2012年12月31日、2013年9月30日以及最後債項日期，尚未償還銀行借款及公司債券約人民幣369.0百萬元、人民幣436.1百萬元、人民幣1,097.2百萬元、人民幣1,818.3百萬元以及人民幣2,476.2百萬元乃分別由本集團賬面淨值合共達人民幣366.1百萬元、人民幣616.9百萬元、人民幣626.6百萬元及人民幣575.6百萬元以及人民幣967.1百萬元資產抵押，其概要載列於下表：

	12月31日			9月30日	1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	8,200	34,100	35,300	30,337	174,794
待售開發中物業	293,280	313,502	543,094	527,503	774,541
持有待售竣工物業	33,159	34,624	34,796	-	-
物業、廠房及設備	19,034	14,652	13,369	17,740	17,740
預付租賃款項	12,464	-	-	-	-
受限制現金	-	220,000	-	-	-
總計	<u>366,137</u>	<u>616,878</u>	<u>626,559</u>	<u>575,580</u>	<u>967,075</u>

於2013年9月30日，我們通過與一間第三方銀行的委託貸款安排就合肥金融港項目的開發有來自上海京兆奧喜投資中心*的其他借款人民幣138.0百萬元。合肥金融港項目由武漢光谷聯合全資擁有及關聯，我們及上海京兆奧喜投資中心分別持有該項目公司92%及其餘8%股權。我們於合肥光谷聯合的92%股權已就該其他借款作出質押。

截至2013年9月30日，一筆價值達人民幣330百萬元有抵押銀團銀行貸款由黃立平先生及其配偶擔保。

財務資料

下表載列截至所示日期按到期日劃分的即期及非即期銀行貸款及其他借款概要：

	12月31日			9月30日	1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內或按要求	77,000	212,000	476,165	1,029,000	1,293,586
1年以上但2年內	90,000	186,111	109,000	807,000	887,000
2年以上但5年內	201,992	220,000	414,000	251,330	720,211
5年以上	-	-	210,000	31,000	90,000
總計	<u>368,992</u>	<u>618,111</u>	<u>1,209,165</u>	<u>2,118,330</u>	<u>2,990,797</u>

除上述者及本招股章程下文所述或然負債外，截至最後債項日期，我們並無任何尚未償還的已發行或同意將予發行借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔或擔保。此外，董事確認，於往績記錄期間內，我們並無重大拖欠支付貿易及非貿易應付款項以及銀行借款，亦無違反任何財務契諾。

發行公司債券

武漢光谷聯合於2013年10月23日向18間中國銀行、證券交易公司及投資基金發行人民幣600百萬元長期公司債券。主要發行目標為以長期公司債券取代短期貸款，並應用所得款項開發光谷金融港二期，以改善我們的資本結構。原規劃作開發光谷金融港二期的資金將於上市前用於償還與湖北省科投的委託貸款安排項下的尚未償還結餘。

我們已於2013年9月向主管及負責政府機關國家發改委取得發行長期公司債券的批准。據我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，根據中國法律，發行實體必須就發行任何公司債券取得國家發改委批准，而根據適用中國法律法規，有關發行實體必須符合發行長期公司債券的若干規定，其中包括：(i)有關發行實體為中國有限責

任公司，其資產淨值不得低於人民幣60.0百萬元，(ii)發行實體須實施一套完整的會計核算系統及相關財務程序，(iii)公司債券的未贖回餘額不得超過發行實體經審核資產淨值的40%，(iv)發行實體已證明其有能力於最近三個財政年度實現盈利，且該三個年度發行實體的平均利潤足以支付將予發行長期公司債券一年的利息，(v)公司債券所得款項的用途符合中國政府的產業發展政策，而發行實體已就將動用該等所得款項的項目辦妥所需程序，及(vi)發行實體於最近三個財政年度並無嚴重違反任何中國法律法規。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，我們已辦妥發行長期公司債券的相關手續並已符合所有相關規定。

以下載列長期公司債券的主要條款：

- **債券的信用評級：**AA+；
- **年期：**六年，到期日為2019年10月23日；
- **票面利率：**首三年為定息，年利率不高於7.35%。我們可於2016年10月23日酌情上調票面利率最多100個基點。餘下三年期的經調整票面利率將為定息；
- **債券持有人的沽售權：**債券持有人有權於2016年10月23日將彼等持有的全部或部分債券售予我們；及
- **付款條款：**於每年10月23日支付年度利息，而於到期日支付的最後一期付款包括本金付款及最後一期利息付款。

根據長期公司債券的包銷協議條款，我們須遵守若干限制性契諾：(i)發行公司債券所得款項僅可用於開發光谷金融港二期；及(ii)我們必須就所得款項用途的任何變動、註冊資本減資以及企業合併、分拆、重組及解散取得債券持有人的同意。

此外，武漢光谷聯合有意向中國機構投資者發行總額人民幣400百萬元的短期公司債券，以撥支日常營運資金。短期公司債券的登記機構中國銀行間市場交易商協會*（「中國銀行間市場交易商協會」）已於2013年9月登記我們的申請。武漢光谷聯合於2013年11月14日向一間中國銀行發行首批短期公司債券人民幣70百萬元。據我們的

中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，發行實體必須於發行短期債券前已根據中國法律有效存在，而短期債券的未贖回餘額不得超過發行實體於最近期財政年度結算日的經審核資產淨值的40%。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已進一步告知我們，中國法律、或中國銀行間市場交易商協會或任何其他相關政府機關在評估及登記短期公司債券申請時，概無強制規定計算經審核資產淨值須予採納的會計準則。在我們的短期公司債券申請中，我們使用《中國會計準則》計算武漢光谷聯合及其附屬公司的綜合經審核資產淨值，而中國銀行間市場交易商協會已登記我們的申請。我們的中國法律顧問認為，我們已辦妥相關手續並已符合所有相關規定。

以下載列首批短期公司債券的主要條款：

- **債券的信用評級：**A-1；
- **期限：**365天，到期日為2014年11月15日；
- **票面利率：**365天期內為定息7.0至7.3%；及
- **付款條款：**於到期日還本付息。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，在釐定發行實體是否符合經審核資產淨值40%的規定時，概無中國法律法規規定短期及長期公司債券的未贖回餘額須加總計算。在實行上，就發行中長期公司債券而言，發行實體於債券發行申請中僅會計算中長期公司債券的未贖回餘額，並將未贖回餘額與其經審核資產淨值的40%進行比較。作為負責機關的國家發改委在判定發行實體符合有關規定後會批准債券申請。相對而言，就發行短期公司債券而言，發行實體僅會計算短期公司債券的未贖回餘額，並將未贖回餘額與其經審核資產淨值的40%進行比較。作為負責機關的中國銀行間市場交易商協會在判定發行機構符合有關規定後會登記債券申請。

限制性契諾

我們須遵守我們的貸款協議條款項下的多項慣性條件及契諾。舉例而言，根據有關授予武漢光谷聯合並由黃立平先生及其配偶提供保證的銀團貸款融資的協議，該公司須於進行若干活動以及訂立若干交易前知會銀團或取得其書面同意，有關活動及交易包括但不限於(i)接納來自第三方的新融資；(ii)將其股權或資產質押予任何第三方；(iii)以任何第三方為受益人提供擔保；(iv)出售其經營資產或超逾其資產總值20%的資

產；(v)於某一財政年度內作出超逾公司淨利50%的股息分派；(vi)於一項交易中作出超逾人民幣50百萬元或年度累計金額超逾人民幣200百萬元的任何投資；(vii)進行涉及合併、分拆、股份轉讓及重組的交易；(viii)削減註冊資本或股本；及(ix)抵押品價值或擔保人提供擔保的能力有任何下降。

根據武漢光谷聯合與中國的一間銀行訂立以為開發麗島2046提供資金的若干貸款協議，該公司被規定，尚未悉數償還貸款結餘（包括本金、利息及其他費用）前，未獲銀行書面同意，則不得自項目所得利潤作出任何股息分派。根據光谷節能技術與中國一間銀行為建設光谷金融港電站提供資金而訂立的若干貸款協議，於悉數償還貸款結餘前，則該公司不得分派任何股息。

或然負債

根據市場慣例，我們為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買我們的預售物業。預售物業的按揭擔保與相關按揭同時開始，並一般會於下列較早者發生時解除：(i)客戶取得個別物業房產證，及(ii)客戶悉數結清按揭貸款。根據我們的擔保的條款，就某一項按揭貸款而言，倘客戶拖欠任何按揭付款，我們有責任向銀行償還該按揭貸款的尚未償還結餘，以及欠款客戶所拖欠的應計利息及罰款。倘我們未能如此行事，承按銀行將會拍賣相關物業，而倘尚未償還貸款金額超過止贖銷售所得款項淨額，則向我們收回其餘結餘。與行業慣例一致，我們並無對客戶進行獨立信貸檢查，惟依賴承按銀行所進行的信貸檢查。

截至2010年、2011年及2012年12月31日、2013年9月30日及最後債項日期，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣207.6百萬元、人民幣236.3百萬元、人民幣453.4百萬元、人民幣295.4百萬元及人民幣271.6百萬元。我們相信，倘客戶拖欠按揭貸款付款，我們將不大可能蒙受損失，原因是我們可接管相關物業的所有權，並按公允市值將其出售，以收回我們所擔保的尚未償還按揭貸款結餘。董事認為，該等擔保的公允價值並不重大，且我們並無就該等擔保確認任何遞延收入。

除上文所披露者外，截至最後債項日期，我們並無對任何獨立第三方的債項作出擔保。

董事確認，我們的債項或或然負債自最後債項日期以來並無出現任何重大不利變動。

財務資料

資產負債表外安排

除「或然負債」項下所披露的按揭貸款擔保外，截至2014年1月31日（即最後債項日期），我們並無任何重大資產負債表外安排。

流動資產淨值狀況

流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程以及現金及現金等價物。除現金及現金等價物外，該等項目指與項目開發相關的成本。

流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及即期稅項負債。貿易及其他應付款項指與開發活動相關的成本。

於往績記錄期間，流動資產淨值一直受我們的急速增長以及物業開發及交付進度表重大影響。開發中物業及持有待售竣工物業乃按成本入賬。下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	12月31日			9月30日	1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產					
開發中物業	874,342	1,704,902	1,729,850	2,624,523	3,308,865
持有待售竣工物業	327,260	309,002	941,206	846,727	862,814
存貨及訂約在建工程	46,469	69,127	130,479	160,922	200,072
貿易及其他應收款項	116,889	362,907	1,101,531	1,088,755	1,094,638
即期稅項資產	21,381	66,268	49,467	78,659	32,578
受限制銀行存款	2,180	222,180	4,288	15,491	3,630
現金及現金等價物	911,322	861,762	947,899	867,011	1,034,308
持有待售資產	-	-	-	18,550	-
其他投資	19,624	20,976	58,316	24,263	122,220
流動資產總值	<u>2,319,467</u>	<u>3,617,124</u>	<u>4,963,036</u>	<u>5,724,901</u>	<u>6,659,125</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	1,515,531	2,295,018	2,805,324	2,665,905	2,637,146
貸款及借款	77,000	212,000	476,165	1,029,000	1,058,000
即期稅項負債	103,809	112,885	95,181	89,549	175,324
應付公司債券	-	-	-	-	82,210
流動負債總額	<u>1,696,340</u>	<u>2,619,903</u>	<u>3,376,670</u>	<u>3,784,454</u>	<u>3,952,680</u>
流動資產淨值	<u>623,127</u>	<u>997,221</u>	<u>1,586,366</u>	<u>1,940,447</u>	<u>2,706,445</u>

資本開支及承擔

資本開支

往績記錄期間，我們的資本開支主要有關在建開發項目、就物業開發購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

下表載列我們於所示期間的資本開支詳情。

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2010年	2011年	2012年	止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	55,477	66,247	99,477	104,107
無形資產	2,185	447	4,246	4,458
總計	57,662	66,694	103,723	108,565

我們的資本開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣57.7百萬元增加人民幣9.0百萬元或15.7%至截至2011年12月31日止年度的人民幣66.7百萬元，並進一步增加人民幣37.0百萬元或55.5%至截至2012年12月31日止年度的人民幣103.7百萬元。往績記錄期間，我們的物業、廠房及設備購置有所增加，主要有關我們購置節能科技園的分佈式能源供應站及輸電纜。往績記錄期間，我們的無形資產採購增加，主要有關我們採購辦公軟件金蝶財務軟件及成本管理軟件廣聯達工程軟件以設立及發展我們的一體化辦公室自動化系統。

財務資料

我們估計，我們截至2013年12月31日止年度及其後的資本開支總額已經並將會隨業務及營運持續擴充而進一步增加。我們預計該等資本開支將主要以全球發售所得款項、銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。我們可能在必要時按我們可接納的條款籌措額外資金。此外，下表載列於所示期間我們的竣工項目、開發中項目、規劃作未來開發項目及潛在開發項目的年度估計資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
竣工項目	61,291	25,909	–
開發中項目	1,373,019	2,100,271	2,110,204
規劃作未來開發項目	266,708	1,729,346	1,994,675
潛在開發項目	–	447,602	177,278

訂約承擔

於往績記錄期間，訂約承擔主要包括經營租賃項下的承擔以及有關購地及開發成本的資本承擔。

經營租賃承擔

出租人

我們根據經營租賃出租多幢樓宇。該等租賃一般初步為期一至十二年，並附有選擇權可按經重新磋商的租賃條款予以重續。

財務資料

下表載列截至相關報告期末根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款應收款項。

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	13,539	14,215	12,511	17,160
1年以上但5年以內	48,946	40,505	31,286	30,944
5年以上	20,717	14,943	10,268	4,929
總計	83,202	69,663	54,065	53,033

承租人

我們亦根據經營租賃租賃多幢樓宇。該等租賃一般初步為期一至五年，並附有選擇權可按經重新磋商的租賃條款予以重續。該等租賃概無包括或然租金。

下表載列截至相關報告期末根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款。

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	574	2,027	2,911	2,632
1年以上但5年以內	790	3,764	2,713	2,336
總計	1,364	5,791	5,624	4,968

財務資料

有關開發開支的承擔

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們有關物業開發開支承擔的未付結餘如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>925,892</u>	<u>1,117,900</u>	<u>2,452,296</u>	<u>2,257,295</u>

截至2013年9月30日，有關已訂約但未撥備開發開支承擔的未付結餘為人民幣2,257.3百萬元。有關開發開支將主要根據我們旗下項目的開發進度而實際產生。就截至2013年9月30日的開發開支相關承擔而言，截至2013年12月31日止三個月所產生的總資本開支估計為人民幣385.1百萬元，而截至2014年12月31日止年度將產生的總資本開支預期為人民幣1,622.2百萬元。該等承擔主要有關開發光谷軟件園五期、光谷金融港二期、創意天地、麗島2046、武漢研創中心及青島光谷軟件園的物業。

有關合肥金融港的若干承擔人民幣250.0百萬元於我們的資產負債表資料中入賬列為截至2013年9月30日的承擔的一部分，此乃由於我們於該報告日期尚未取得相關土地使用權證。董事認為，該等承擔將於項目動工日期後第八年到期結清。有關進一步討論，請參閱「業務－物業開發－產業園開發流程－購地」分節。

營運資金

承擔結算及債項償還的計劃

我們相信，我們結算開發計劃相關的承擔及償還銀行貸款及其他借款將可透過使用結合多種來源的資金達成，包括內部產生現金流量，主要為通過旗下物業預售及銷售所得現金（當中包括來自定制開發項目客戶的進度款以及來自預售物業客戶的銷售訂金）、物業租賃及其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）所得現金、自銀行貸款及其他借款的現金所得款項以及全球發售及發行公司債券所得款項等。

我們過往已經並將會在日後繼續取得指定用於相關項目的銀行貸款及其他借款，此舉令我們可高效運用貸款所得款項。我們計劃持續監控我們遵守銀行貸款及其他借款條款的情況，並通過使用我們當時可動用的現金資源（包括手頭現金及現金等價物）、通過旗下項目物業預售及銷售所得額外現金流量、我們可能向銀行及其他貸款人籌措的額外貸款所得款項或在可供動用信貸融資項下可能提取的款項以及額外提呈發售公司債券及其他資本市場工具所得款項，藉以於到期時償還該等銀行貸款及其他借款。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們以人民幣計值的現金總額分別約為人民幣911.3百萬元、人民幣861.8百萬元、人民幣947.9百萬元及人民幣867.0百萬元。截至2014年1月31日，於最後債項日期，我們的已動用銀行融資及其他借款合共達人民幣2,994.3百萬元，未動用不受限制銀行融資則為人民幣1,835.7百萬元，而未動用不受限制其他借款則為人民幣1,887.2百萬元。我們已就未動用不受限制其他借款取得向中國機構投資者發行公司債券的批准。此外，董事預期中國有關物業市場的最新調控從緊措施將不會對我們的業務營運及營運資金的充足性產生任何重大不利影響，原因是該等措施主要針對中國住宅物業市場的不合理購買及投機。有關進一步討論，請參閱本招股章程「行業概覽－中國政府的物業市場緊縮措施」分節。

我們為改善營運資金狀況而實施的措施

我們一直根據審慎財務政策實施一系列措施，以進一步改善我們的營運資金狀況。我們集中管理營運資金以確保妥善及高效收回及調配資金。董事及高級管理層舉行定期會議，以檢討各項目的每月營運預算計劃及現金流量估計，以及釐定已撥付資金的相關金額。

我們審慎考慮我們的現金狀況以及就土地儲備及項目開發成本安排付款時取得進一步融資的能力。我們致力於在作出重大資本承擔之前備妥融資。如有適當機會，我們亦打算尋求較長年期的融資機會，包括銀團貸款、發行公司債券以及股權及股票掛鈎融資。我們尋求通過以較長年期公司債券取代短期融資以改善資本結構。例如，我們於2013年10月就該目的發行人人民幣600百萬元的公司債券。有關進一步討論，請參閱本節「一 債項、或然負債及流動資產淨值 — 債項」分節。

此外，我們正致力於透過若干替代方案有效管理未來現金流量及減低我們面臨經濟狀況意外不利變動的風險。我們積極執行我們的銷售計劃，並透過定制開發項目的進度款以及物業預售及銷售的所得款項產生充裕經營現金流量。我們通過基於多項因素（包括我們的流動資金需求及可動用資本資源）調整旗下項目的進度及相關資本開支預算，進一步積極管理我們的流動資金狀況。儘管截至2013年9月30日已承擔開發開支合共人民幣2,257.3百萬元，但有關承擔乃與預計將於未來一至兩年產生的開支有關。有關每個項目的承擔一般包括中國法律下規定的估計土地成本（例如土地出讓金付款）以及根據相關協議的估計建築成本。我們旗下大部分產業園包括建築階段各異的多個項目。我們根據預算計劃及可供動用資金及資源釐定將予開發項目的階段。我們保持某程度的靈活性調整項目開發進度及相關開支項目的時機。項目一旦施工，我們根據旗下正在施工項目的開發階段及銷情釐定新項目動工日期。我們一般不能調整已預售物業的開發流程。此外，我們已在開發及營運過程中實施成本控制措施，並在相關階段及流程中實現更高節流。此外，我們將繼續通過加大營銷力度、採取更靈活的物業銷售定價方法以及進一步就物業銷售及預售加強客戶收款，改善我們有關物業銷售及預售的現金流量。我們亦擬通過磋商及建立戰略關係更好地利用一般承建商在建設協議下所提供的付款條款，以優化建造費用的付款進度，配合我們的所得款項收賬及物業銷售計劃。此外，在我們的總部層面，通過根據外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入制訂開發及施工進度表以及物業銷售及購地計劃，各部門將互相協調以控制現金流出。為於需要時產生額外現金流入，我們將按商業上合宜的價格出售某些投資物業，並於若干購地合同安排中與對手方重新磋商付款條款。由於上述方案及我們來自全球發售的所得款項淨額，我們預期，我們的流動資金狀況將於全球發售後進一步改善。

此外，我們已實施以下內部控制措施以管理我們的現金流量。我們於每個專責中心及部門的指定人員根據我們的內部標準及規定每月編製相關部門或中心未來三個月的營運預算計劃。我們的營運預算計劃主要包括項目銷售收款規劃、項目開發成本計劃、銷售及分銷開支計劃、行政開支計劃、財務成本及稅務開支計劃以及資產購買計劃。每間集團公司的財務部每月編撰該集團公司的部門及中心計劃、編製該集團公司未來三個月的營運預算計劃並將其提交我們的財務中心審閱。財務中心的負責經理每月編撰我們的不同部門、中心及集團公司的營運預算計劃，以編製本集團未來三個月的營運預算計劃，並將其提交總裁辦公會以供高級管理層審閱。我們的營運預算計劃經總裁、集團公司總經理及負責經理、財務中心主管以及部門及中心負責經理審閱後調整，並於其後落實。此外，集團公司的總經理以及我們的財務中心的主管在需要時與高級管理層密切溝通，以對我們的營運預算計劃持續作出調整。根據本集團的最終營運預算計劃，我們的專責中心及部門相應每月編製開支報告，而我們的財務中心其後審計該等報告。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無出現(i)我們旗下產業園及住宅項目的已訂約或交付物業的平均售價或建築面積出現任何大幅下調，(ii)在取得信貸融資方面出現任何不必要困難或遭銀行撤回融資，(iii)拖欠任何銀行貸款或借款的還款、違反任何契諾或取消重大客戶訂單，(iv)提早償還銀行貸款及其他借款的任何要求，或(v)客戶的任何重大拖欠。

經計及全球發售估計所得款項淨額、可供動用銀行融資及根據我們已與客戶訂立的相關合同所得經營現金流量，董事認為，我們具有充裕營運資金，足以滿足我們目前的需求及自本招股章程刊發日期起計最少未來12個月所需。根據上文所述，本公司預期可通過來自定制開發項目的進度款及來自預售及出售物業的所得款項、經營所得收入、銀行貸款及其他借款以及全球發售所得款項撥支自本招股章程刊發日期起計最少未來12個月的本集團的營運資金、資本開支及其他資本需求。

市場風險

我們在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

流動資金風險

我們會持續檢討自身的流動資金狀況，包括預期現金流量、旗下各物業項目的銷售／預售業績、貸款到期日及已規劃物業開發項目的進度。

利率風險

我們承受利率風險，主要乃關於我們的銀行貸款及其他借款，其於截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的尚未償還金額分別為人民幣293.6百萬元、人民幣329.9百萬元、人民幣549百萬元及人民幣608百萬元。我們承擔債務責任，以支持自身的物業開發及一般營運資金需求。利率攀升可能增加我們的財務成本。利率波動亦可能導致我們的債務責任的公允價值大幅波動。人民銀行截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日頒佈的一年期銀行貸款基準利率分別為5.81%、6.56%、6.00%及6.00%。我們現時並無進行任何對沖活動管理利率風險。

外匯風險

我們的功能貨幣為人民幣，而我們的絕大部分營業額、開支、現金及存款均以人民幣計值。我們承受源自以港元計值的若干現金及銀行結餘的貨幣匯率風險。倘港元兌人民幣貶值，我們的港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘我們維持任何外幣計值資產或負債（包括籌措任何外幣計值債項），人民幣匯率的波動將會對該等資產及負債的價值造成影響，因而影響我們的財務狀況及經營業績。我們並無使用衍生財務工具對沖外幣風險。我們會定期檢討所承受的外幣風險，並認為所承受的外幣風險並不重大。

信貸風險

我們主要因貿易及其他應收款項而承受信貸風險。就投資物業所得租金收入而言，我們相信，我們持有充裕按金，足以應付我們所承受的潛在信貸風險。應收款項的賬齡分析乃定期進行，而我們會就此進行密切監控，以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。鑑於我們客戶數量眾多，我們並無信貸集中風險。我們於往績記錄期間並無錄得重大壞賬虧損。

根據《香港上市規則》第13.13至13.19條作出的披露

我們確認，除本招股章程所披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉於上市後根據《香港上市規則》第13.13條至第13.19條將會產生披露責任的任何情況。

物業權益及物業估值

根據第一太平戴維斯的估值，我們截至2013年12月31日的物業權益（包括我們應佔的物業權益）約為人民幣11,747,239百萬元。有關我們的物業權益的進一步討論，以及第一太平戴維斯就該等物業權益所編製的函件全文及估值證書，請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

根據《香港上市規則》第5.07條的規定，截至2013年9月30日，我們的應佔物業權益的估值與我們的綜合財務狀況表內的相關物業權益對賬披露如下：

	人民幣百萬元
下列物業截至2013年9月30日的賬面淨值	
— 計入物業、廠房及設備的樓宇	21.7
— 開發中物業	2,624.5
— 持有待售竣工物業	846.7
— 投資物業	299.2
	<u>3,792.1</u>
於2013年10月1日至2013年12月31日期間的增加淨額	528.5
截至2013年12月31日的賬面淨值	4,320.6
估值盈餘淨額	<u>8,775.5</u>
本招股章程附錄四物業估值報告所載物業 截至2013年12月31日的市值 ⁽¹⁾	<u><u>13,187.8</u></u>

附註：

- (1) 不包括有關由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發的麗島美生一期及二期的物業市值人民幣416.2百萬元。

股息政策

遵照開曼群島《公司法》及我們的組織章程細則，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程細則規定，股息可由董事酌情自我們的已變現或未變現利潤或自利潤劃撥的任何儲備宣派及派付。經普通決議案批准下，股息亦可自我們的股份溢價賬或根據開曼群島《公司法》及我們的組織章程細則獲准用作此用途的任何其他資金或賬目宣派及派付。

除根據某次發行的條款所規定者或有關任何股份所附帶的權利外，(i)所有股息必須按獲派付股息股份的繳足金額予以宣派及派付，惟就此而言，於催繳前就股份繳足的金額一概不得被視作股份的繳足金額；及(ii)所有股息必須根據股份於有關獲派付股息的期間內任何一個或多個時段的繳足金額按比例予以劃撥及派付。

董事可自應付予我們任何股東或有關任何股份的任何股息或其他款項當中，扣除該股東因催繳或其他原因現時應向我們支付的所有金額（如有）。此外，股息的宣派乃由董事會酌情決定，而實際宣派及派付的股息金額亦將視乎下列因素而定：

- 我們的一般業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 股東的利益；及
- 董事會可能視作相關的任何其他因素。

我們日後向股東派付股息亦將取決於是否可從我們的中國附屬公司收取股息。中國法律規定，股息須從根據在若干方面均有別於《國際財務報告準則》的中國會計原則計算的淨利派付。中國法律亦規定，位於中國的企業須於分派該等淨額前，劃撥部分淨利作為法定儲備。該等法定儲備不得作為現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司產生債項或虧損或因我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議存有任何限制性契諾，來自我們的附屬公司的分派可能受到限制。

董事將會按每股基準就股份宣派港元股息（如有），並將會以港元派付該等股息。某一財政年度的任何末期股息將須經股東批准方可作實。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們分別向股東宣派股息約人民幣34.1百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣154.4百萬元及人民幣50.5百萬元，而有關股息已全數向股東派付。計及我們的財務狀況，假設無發生任何會削減可供分派儲備金額的情況（不論為虧損或其他形式），我們目前有意將截至2013年12月31日止財政年度的本集團可分派利潤淨額約30%向股東分派。董事會計劃於2014年4月中召開會議，以考慮就截至2013年12月31日止財政年度派付予於相關記錄日期有紀錄的股東的末期股息的建議及其他事宜。我們將就此正式發出進一步公告。我們計劃定期檢討我們的股息政策，而董事會將視乎（其中包括）整體市況、我們於各其後年度的經營業績及業務發展規劃來釐定日後期間的股息金額。

可供分派儲備

截至2013年9月30日，我們的可供分派儲備為人民幣464.6百萬元，可供分派予我們的權益股東。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下有形資產淨值的未經審核備考經調整數據乃根據《香港上市規則》第4.29條編製，僅供說明用途，並載於本節以說明全球發售對我們截至2013年9月30日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2013年9月30日進行。

財務資料

基於其假設性質使然，未經審核備考經調整有形資產淨值數據未必能真實反映我們截至2013年9月30日或全球發售後的任何未來日期的財務狀況。其乃按照本招股章程附錄一會計師報告所載截至2013年9月30日的本公司股東應佔綜合資產淨值編製，並作出下述調整。

	截至2013年 9月30日		未經審核		
	本公司權益	估計全球	備考經調整	每股未經審核	
	股東應佔綜合	發售所得	綜合有形	備考經調整	
	有形資產淨值 ⁽¹⁾	款項淨額 ⁽²⁾	資產淨值 ⁽³⁾	綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣元)	(港元)
按發售價每股股份					
1.09港元計算	1,217,342	787,781	2,005,123	0.50	0.63
按發售價每股股份					
0.83港元計算	1,217,342	589,570	1,806,912	0.45	0.57

附註：

- (1) 截至2013年9月30日本公司權益持有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載「會計師報告」，此乃根據截至2013年9月30日本公司權益持有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣1,221.80百萬元（經扣除無形資產人民幣4.46百萬元）得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股發售股份1.09港元或0.83港元（即指示性發售價範圍的上限或下限），經扣除包銷費用及本集團應付的其他相關開支得出，且並無計及於行使根據超額配股權時可能發行的任何股份。為作說明，估計所得款項淨額按本招股章程第25頁載列的匯率自港元兌換為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出上述調整後，按假設全球發售已於2013年9月30日完成而已發行4,000,000,000股股份得出，惟並無計及於行使超額配股權時可能發行的任何股份。每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按本招股章程第25頁載列的匯率兌換為港元。
- (4) 截至2013年12月31日，我們的開發中物業及持有待售竣工物業已由獨立估值師第一太平戴維斯作出估值。我們並無於綜合財務資料中計入重估盈餘（即該等物業權益的市值超出其賬面值的部分），此乃由於就會計目的而言，我們的開發中物業及持有待售竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。上述調整並無計及該等重估盈餘。

概無作出任何調整以反映於2013年9月30日後的任何貿易業績或本集團訂立的其他交易。

財務資料

無重大不利變動

我們確認，我們的財務或貿易狀況自2013年9月30日（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）以來並無任何重大不利變動。我們已編製截至2013年12月31日止年度的未經審核初步財務資料。下表載列本集團截至2012年及2013年12月31日止年度的主要綜合財務資料概要：

主要收益表資料

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
營業額	1,966,348	1,812,014
毛利		
物業開發	624,125	474,337
其他業務分部	88,065	102,299
	712,190	576,636
除稅前利潤	593,781	447,058
年度利潤	338,554	277,701

財務資料

主要資產負債表資料

	於12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
非流動資產	724,787	585,455
流動資產	6,358,684	4,963,036
流動負債	<u>3,665,116</u>	<u>3,376,670</u>
流動資產淨值	<u>2,693,568</u>	<u>1,586,366</u>
總資產減流動負債	<u>3,418,355</u>	<u>2,171,821</u>
總權益	1,665,116	1,388,367
非流動負債	<u>1,753,239</u>	<u>783,454</u>
總權益及非流動負債	<u>3,418,355</u>	<u>2,171,821</u>

有關進一步討論，請參閱本招股章程附錄三「截至2013年12月31日止年度本公司未經審核初步綜合財務資料」。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略」分節。

所得款項用途

我們估計，假設發售價為每股發售股份0.96港元（即指示性發售價範圍每股股份0.83港元至每股發售股份1.09港元的中位數），我們從全球發售獲得的所得款項淨額（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及估計開支，假設超額配股權未獲行使）將約為871.7百萬港元（相等於約人民幣688.7百萬元）（或倘超額配股權獲悉數行使及假設發售價為每股發售股份0.96港元（即指示性發售價範圍每股0.83港元至每股發售股份1.09港元的中位數），則約為1,010.5百萬港元）。

我們計劃按下列方式動用全球發售所得款項淨額871.7百萬港元（相等於約人民幣688.7百萬元）（假設發售價為中位數每股發售股份0.96港元）：

- 約455.9百萬港元（約佔現金所得款項淨額的52.3%）將用於撥付我們規劃作未來開發項目的土地出讓金及前期建築成本，包括：
 - 約322.5百萬港元（約佔現金所得款項淨額的37.0%）將用於撥付以下規劃作未來開發項目的前期建築成本：
 - 約67.1百萬港元（約佔現金所得款項淨額的7.7%）用於青島光谷軟件園一期1.2區；
 - 約133.4百萬港元（約佔現金所得款項淨額的15.%）用於青島光谷軟件園一期1.6至1.7區；
 - 約33.1百萬港元（約佔現金所得款項淨額的3.8%）用於青島海洋科技園一期；
 - 約33.1百萬港元（約佔現金所得款項淨額的3.8%）用於青島研創中心；
 - 約55.8百萬港元（約佔現金所得款項淨額的6.4%）用於鄂州光谷聯合科技城一期1.2至1.3區；及

未來計劃及所得款項用途

- 約133.4百萬港元（約佔現金所得款項淨額的15.3%）將用於撥付有關開發以文化創意產業為主的產業園項目的土地出讓金；
- 約328.6百萬港元（約佔現金所得款項淨額的37.7%）將用於開發本集團開發中項目；及
- 約87.2百萬港元（約佔現金所得款項淨額的10.0%）將用作營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價高於或低於上述指示性發售價範圍的中位數，董事將按比例調整上述所得款項的計劃用途。倘發售價釐定為指示性發售價範圍的最高價，所得款項淨額將增加125.4百萬港元。倘發售價釐定為該範圍的最低價，所得款項淨額將減少125.5百萬港元。

假設發售價為每股發售股份0.96港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們超額配股權獲悉數行使的情況下將收取的額外所得款項淨額將約為138.8百萬港元。董事擬將額外所得款項淨額用於撥付新項目資金。

倘我們從全球發售獲得的所得款項淨額並未即時用於上述用途，我們將於中國或香港聲譽良好的商業銀行以短期活期存款或貨幣市場工具的方式投資所得款項淨額。

我們計劃透過增加中國附屬公司的資本將全球發售所得款項注入我們的項目。我們須就該等注資取得中國有關部門的相關批文，而我們將於全球發售完成後盡快申請該等批文。據中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，在符合相關中國法律法規的規定手續的前提下，我們取得有關批文並無法律障礙。據本公司確認，審批過程一般需時一至兩個月。

基礎配售

我們已與陽光人壽保險股份有限公司（「陽光人壽」）訂立基礎投資協議（「基礎投資協議」），其已同意按發售價認購合共280,000,000股股份，相當於(i)本公司緊隨全球發售完成後全部已發行股本的7%（假設超額配股權未獲行使），及(ii)本公司緊隨全球發售完成後全部已發行股本約6.75%（假設超額配股權獲悉數行使）（「基礎配售」）。向陽光人壽作出分配的詳情將於在2014年3月27日或前後刊發的香港公開發售分配結果公告內披露。

陽光人壽於2007年在中國註冊成立，為一家專門提供全面人壽保險產品的全國性壽險公司。陽光人壽作為陽光保險集團股份有限公司的附屬公司。陽光保險集團股份有限公司主要透過其主要附屬公司陽光人壽、陽光財產保險股份有限公司及陽光資產管理股份有限公司提供廣泛的保險產品及服務。

據我們深知，陽光人壽為獨立第三方且並非為本公司的關連人士。陽光人壽將根據國際發售及作為國際發售的一部分購買發售股份。除根據彼等各自的基礎投資協議外，陽光人壽將不會購買全球發售項下的任何發售股份。陽光人壽將予購買的發售股份將在所有方面與繳足股款的當時已發行股份享有同等權益，並將被計入本公司公眾持股量。緊隨全球發售完成後，陽光人壽將不會委派代表加入董事會，亦不會成為我們的主要股東。作為基礎配售的一部分，陽光人壽並無獲授任何特別權利。

陽光人壽的認購義務受限於以下及其他先決條件：

- (a) 香港包銷協議及國際包銷協議於不遲於該等協議指定的時間及日期由本公司與聯席全球協調人及其他人士訂立，且成為無條件及並無予以終止（根據其各自的原有條款或其後經相關各方以協議豁免或修訂），或其後經其訂約方以協議豁免或修訂；
- (b) 聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司就全球發售協定發售價；
- (c) 概無任何政府機關制訂或頒佈法例，禁止完成根據基礎投資協議擬進行的交易，且主管司法權區的法院概無發出判令或禁制令，以致實際上阻止或禁止完成根據基礎投資協議擬進行的交易；

- (d) 陽光人壽及本公司各自於基礎投資協議的聲明、保證、承諾及承認在所有重大方面屬準確真實，且並無誤導，而陽光人壽概無重大違反有關基礎投資協議；及
- (e) 上市委員會已批准股份上市及買賣，而該等批准或許可並無於股份在香港聯交所開始買賣前被撤回。

基礎投資者投資限制

陽光人壽同意，未經本公司及聯席全球協調人事先書面同意，其將不會於上市日期後六個月期間內任何時間直接或間接處置（定義見各基礎投資協議）其根據彼等各自的基礎投資協議認購的任何相關股份。

香港包銷商

聯席全球協調人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
招商證券（香港）有限公司

聯席賬簿管理人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
招商證券（香港）有限公司
海通國際證券有限公司
廣發證券（香港）經紀有限公司
長江證券經紀（香港）有限公司
建銀國際金融有限公司
農銀國際融資有限公司

聯席牽頭經辦人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
招商證券（香港）有限公司
海通國際證券有限公司
廣發證券（香港）經紀有限公司
長江證券經紀（香港）有限公司
建銀國際金融有限公司
農銀國際證券有限公司

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及申請表格所載條款並受其中所載條件規限，根據香港公開發售初步提呈100,000,000股香港公開發售股份以供認購。

待(i)上市委員會批准現有已發行股份、根據資本化發行及全球發售將予發行的股份上市及買賣後；及(ii)在香港包銷協議所載的若干其他條件（其中包括聯席全球協調人（代表包銷商）與我們協定發售價）的規限下，香港包銷商已個別而非共同地同意按照本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款並受其中所載條件規限下，根據彼等各自的適用比例（載於香港包銷協議）自行認購或促使認購人認購現時於香港公開發售下提呈而未獲認購的香港公開發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議根據其條款成為及持續為無條件（任何有關香港包銷協議成為無條件的條件則除外）且並無根據其條款或以其他方式被終止後，方可作實。

終止香港包銷協議的理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生以下任何事件，聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）可全權絕對酌情向本公司發出書面通知，立即終止香港包銷協議：

(A) 聯席全球協調人得悉：

- (i) 本招股章程、申請表格、正式通知、國際發售文件（統稱「發售文件」）及本公司就全球發售按協定形式發出的任何修訂所載的任何聲明於任何重大方面已經或已變得不真實、不正確或存有誤導，或任何發售文件所載的任何預測、意見表述、意願或預期整體上在所有重大方面既不公平誠實，亦非以合理假設為依據；或
- (ii) 已發生或已發現任何事宜，而有關事宜倘於緊接本招股章程日期前發生或發現將構成重大遺漏；或
- (iii) 重大違反向香港包銷協議或國際包銷協議（不包括任何包銷商為其中一訂約方的協議）的任何訂約方（獨家保薦人、聯席全球協調人或任何香港包銷商除外）施加的任何責任；或
- (iv) 導致或可能導致本公司、控股股東、執行董事或非執行董事（統稱「擔保人」）中任何一方根據香港包銷協議須承擔任何重大責任的任何事件、作為或不作為；或
- (v) 本公司或本集團任何其他成員公司的狀況、資產、負債、業務狀況、前景、利潤、虧損或財務或經營狀況或表現或其他方面的任何重大不利影響或涉及潛在重大不利影響的發展；或
- (vi) 香港包銷協議項下的任何保證在任何方面為／或將為（倘重複）不真實、不正確或在任何重大方面存有誤導；或
- (vii) 上市委員會拒絕或不授出股份上市及買賣批准（受慣常條件規限者除外），或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、被施加制約（受慣常條件限制者除外）或拒絕授出；或

- (viii) 本公司撤回任何發售文件（及就擬認購及出售發售股份所用的任何其他文件）或全球發售；或
- (ix) 任何人士（獨家保薦人、聯席全球協調人及任何香港包銷商除外）已撤回或尋求撤回其名列於任何發售文件或就任何發售文件的刊發而發出的同意書；或
- (B) 下列事件發展、發生、存在或生效：
- (i) 屬不可抗力性質的任何事件或連串事件（包括但不限於政府行為或任何法庭頒令、罷工、災難、危機、停工、火災、爆炸、水災、地震、核洩漏、火山爆發、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論有否宣戰）、天災、恐怖活動、宣佈全國或國際緊急狀態、暴亂、公眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病或傳染病（包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感(H5N1、H7N9或H10N8)、豬流感(H1N1)或相關或變種疾病或交通中斷或延誤）；或
- (ii) 地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、貨幣、監管或市場狀況的任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致或代表任何變動或涉及潛在變動的發展的單一事件或連串事件（包括但不限於任何股市或債市、貨幣及外匯市場、銀行間市場的狀況或香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、東京證券交易所、倫敦證券交易所或上海證券交易所全面禁止、暫停或限制證券買賣，或港元兌任何外幣的匯率出現重大波動，或位於或影響香港或全球任何地方的貨幣或交易或證券交收或結算服務或程序出現任何中斷或有關港元或人民幣的任何其他重大發展）；或
- (iii) 在香港、中國、美國、英國、歐盟（或其任何成員國）、新加坡、開曼群島、英屬處女群島或與本集團任何成員公司相關的任何其他司法權區（統稱「特定司法權區」）發生或影響任何特定司法權區的任何新法律或現行法律的變動或涉及潛在變動的發展，或其任何法院或其他主管部門對相關詮釋或應用作出的任何變動或涉及潛在變動的發展；或

- (iv) 有關部門宣佈香港、紐約、日本、倫敦、歐盟（或其任何成員國）或中國全面暫停商業銀行活動，或任何特定司法權區的商業銀行或證券交收或結算服務出現重大中斷；或
- (v) 由或為或對任何特定司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或
- (vi) (a)任何特定司法權區的稅務或外匯管制（或任何外匯管制的實施）、貨幣匯率或境外投資法律的變動或涉及潛在變動的發展，或(b)任何特定司法權區內對股份投資產生不利影響的稅務變動或涉及潛在變動的發展；或
- (vii) 本招股章程「風險因素」一節所載有關任何風險的任何變動或涉及潛在變動的發展，或有關風險作實；或
- (viii) 本集團任何成員公司或任何擔保人面臨或遭到任何訴訟或申索，或本集團任何成員公司或任何擔保人違反前身《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》、《公司條例》、任何法例或《香港上市規則》的任何條文；或
- (ix) 董事被控犯有可公訴罪行，或因法律的施行而被禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；或
- (x) 本公司董事長或行政總裁或首席財務官或任何董事離職；或
- (xi) 任何政府、監管或政治機構或組織開始對董事（以其董事身份）進行任何公訴，或任何政府、監管或政治機構或組織宣佈其擬採取任何有關行動；或
- (xii) 本公司因任何理由被政府或監管機構禁止根據全球發售的條款配發發售股份（包括根據超額配股權將發行的股份）；或
- (xiii) 本招股章程、初步發售通函、最終發售通函（或就認購及購買發售股份所用的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合《香港上市規則》或任何其他適用法律；或

- (xiv) 本公司根據《公司（清盤及雜項條文）條例》或《香港上市規則》刊發或須刊發招股章程補充文件（或就認購或出售發售股份所用的任何其他文件）；或
- (xv) 任何債權人於債務指定到期日前有效要求償還或支付本集團任何成員公司的或本集團任何成員公司須就此負責的任何債務；或
- (xvi) 本集團任何成員公司蒙受任何損失或損害（不論成因，亦不論是否受任何保險保障或可向任何人士申索）；或
- (xvii) 提出呈請或命令將本集團任何成員公司清盤或解散，或本集團任何成員公司與其債權人作出任何債務重整協議或安排或訂立債務償還安排或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司出現任何類似情況，

而於各情況下或合計時，聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權及絕對認為：

- (a) 會或將會或可能或預期會產生重大不利影響；或
- (b) 對或將對或可能或預期會對全球發售的順利進行產生重大不利影響；或
- (c) 導致或將導致或可能或預期會導致根據發售文件的條款及按發售文件擬定的方式繼續進行香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份成為不明智、不合宜或不可行；或
- (d) 導致或將導致或可能或預期會導致香港包銷協議、國際包銷協議或定價協議（包括包銷）、香港公開發售及／或全球發售的任何部分無法如期履行或執行。

根據《香港上市規則》向香港聯交所作出的承諾

(A) 我們作出的承諾

根據《香港上市規則》第10.08條，我們已向香港聯交所承諾，除非根據全球發售或在《香港上市規則》第10.08條所規定的情況下，否則自上市日期起計六個月內，我們將不再發行任何股份或可轉換為我們的股本證券的證券（不論是否屬於已上市類別），亦不會就該等發行訂立任何協議（不論該等股份或證券發行會否在上市日期起計六個月內完成）。

(B) 控股股東作出的承諾

根據《香港上市規則》第10.07條，控股股東已向香港聯交所及本公司承諾，其將不會及將促使相關登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程內披露彼等持股量的參考日期起至上市日期起計六個月當日止期間內，出售或訂立任何協議以出售據本招股章程所示其為實益擁有人的任何股份，或以其他方式就該等股份增設任何選擇權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 不會於以上(a)段所述的期間屆滿日期起計的六個月期間內，出售或訂立任何協議以出售該等任何股份，或以其他方式就該等股份增設任何選擇權、權利、權益或產權負擔（倘緊隨有關出售後或於行使或執行該等選擇權、權利、權益或產權負擔後，其將不成為我們的控股股東）。

根據《香港上市規則》第10.07(2)條附註3，控股股東已向香港聯交所及本公司承諾，其自本招股章程內披露彼等於本公司的持股量的參考日期起至上市日期起計12個月當日止期間，彼等在下列的情況：

- (a) 於向認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）按《香港上市規則》第10.07(2)條附註2，質押或押記其實益擁有的任何股份以獲取真誠的商業貸款時，將即時通知本公司有關該質押或押記連同已質押或押記的股份數目；及
- (b) 於其接獲任何股份的承押人或承押記人就將出售任何已質押或押記股份而作出的任何口頭或書面表示時，將即時通知本公司有關該表示。

於任何控股股東將上述事宜知會我們後，本公司將盡快知會香港聯交所，並將盡快根據《香港上市規則》的規定以公告方式披露該等事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 我們作出的承諾

本公司已向獨家保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，除根據全球發售進行者外，於香港包銷協議日期起直至上市日期起計六個月屆滿當日（包括該日）止期間（「首六個月期間」）內任何時間，未經聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意，以及除非遵照《香港上市規則》規定，本公司將不會：

- (i) 提呈發售、接受認購、質押、借出、轉讓、按揭、押記、配發、發行、出售、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置（不論是直接或間接）或購回本公司的任何股份或其他證券或任何可轉換為、行使或交換為，或代表可收取本公司股份或其他證券權利或其中權益的證券或作為標的證券的股份或其他證券的任何衍生品；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排將任何有關股本或證券或當中任何權益的擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易，

不論上述任何有關交易是否以交付股本或其他證券、現金或其他形式結算，亦不論有否公開披露本公司將或可能訂立任何上述交易。本公司進一步同意，倘於緊隨首六個月期間屆滿後六個月期間內發行或出售任何股份或其中任何權益，本公司將採取所有合理措施確保有關發行或出售以及本公司的其他行為不會造成混亂及任何股份或本公司其他證券的虛假市場。

(B) 控股股東作出的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已共同及個別向本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商各自承諾：

- (i) 於香港包銷協議日期起至上市日期後滿十二個月之日（包括該日）的期間任何時間，未經聯席全球協調人事先書面同意及除非因行使任何超額配股權或另行遵照《香港上市規則》的規定外，其不得並將促使有關登記持有人、其聯繫人、受其控制的公司及以信託形式代其持有的任何代名人或信託人不得(a)直接或間接提呈發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何選擇權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何股份或可轉換或可行使或可交換為任何股份或等同可獲得任何該等股份或該等證券權利的任何證券（統稱「相關證券」）；或(b)訂立任何掉期或其他安排以將相關證券擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人，而不論任何上述交易是否以交付股份或該等其他證券的方式，以現金或其他形式交收；(c)同意（有條件或無條件）訂立或進行與上文第(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(d)公佈擬訂立或進行上文第(a)、(b)或(c)段所述的任何交易；及
- (ii) 其須（及須促使其控制的聯繫人及公司或持有其信託的代名人或受託人）遵守所有《香港上市規則》下就其或其所控制的登記股東出售、轉讓或處置股份方面的限制及規定。

其他股東作出的承諾

(i)湖北省科投及科投香港，(ii)謝聖明先生及Qianbao BVI，以及(iii)Hengxin PTC已分別向本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商各自承諾：

- (i) 於香港包銷協議日期起至上市日期後滿十二個月之日（包括該日）的期間任何時間，未經聯席全球協調人事先書面同意及除非因行使任何超額配股權或另行遵照《香港上市規則》的規定外，其不得並將促使有關登記持有人、其聯繫人、受其控制的公司及以信託形式代其持有的任何代名人或信託人不得(a)直接或間接提呈發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購

股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何選擇權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何股份或可轉換或可行使或可交換為任何股份或等同可獲得任何該等股份或該等證券權利的任何證券（統稱「相關證券」）；或(b)訂立任何掉期或其他安排以將相關證券擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人，而不論任何上述交易是否以交付股份或該等其他證券的方式，以現金或其他形式交收；(c)同意（有條件或無條件）訂立或進行與上文第(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(d)公佈擬訂立或進行上文第(a)、(b)或(c)段所述的任何交易；及

- (ii) 其須（及須促使其控制的聯繫人及公司或持有其信託的代名人或受託人）遵守所有《香港上市規則》下就其或其所控制的登記股東出售、轉讓或處置股份方面的限制及規定。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司及控股股東將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，預期國際包銷商將在若干條件的限制下（個別而非共同）同意按彼等各自適用比例（載於國際包銷協議）認購或購買，或促使認購人認購或買家購買根據國際發售提呈發售的國際發售股份。

根據國際包銷協議，本公司預計將向國際包銷商授予超額配股權，可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）於上市日期起直至2014年4月20日（星期日）（即預期為遞交香港公開發售申請截止日期後第30日當日）期間隨時行使，以要求本公司配發及發行最多150,000,000股額外股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份數目的15%。該等股份將按每股發售價（另加發售價的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費）出售，並將用作補足國際發售中的超額配股（如有）。若超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

預期國際包銷協議將以（其中包括）香港包銷協議已獲簽立並成為無條件及未被終止為條件並受此規限。

佣金及開支總額

包銷商將獲得全部發售股份（包括（如有）根據超額配股權而將予發行的股份）總發售價的2.75%作為包銷佣金。就未獲認購而重新分配至國際發售的香港公開發售股份而言，包銷佣金不會支付予香港包銷商，而會根據國際包銷協議按國際發售的適用比率支付予國際包銷商。此外，本公司或全權酌情向包銷商支付全部發售股份總發售價的0.75%作為獎勵費用。

假設每股股份的發售價為0.96港元（即建議發售價範圍0.83港元至1.09港元的中位數）及超配額股權未獲行使，我們須支付的包銷佣金及費用總額連同上市費用、證監會交易徵費及香港聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的其他開支估計合共約88.3百萬港元。

包銷商於本公司的權益

除彼等各自須根據香港包銷協議及國際包銷協議承擔的相關責任外，包銷商概無於本公司或任何附屬公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本公司或任何附屬公司證券的任何權利或選擇權（不論是否可依法強制執行）。

保薦人的獨立性

獨家保薦人符合《香港上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。

發售價及申請時應付的價格

每股發售股份的發售價將不高於1.09港元，並預期不低於0.83港元。按最高發售價每股發售股份1.09港元（另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費）計算，一手4,000股股份將合共為4,403.95港元。發售價預期由本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）於2014年3月22日（星期六）前後釐定。聯席全球協調人（代表包銷商）可在其認為合適的情況下並經本公司同意後，根據有意專業、機構及／或其他投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，將指示性發售價範圍及／或發售股份數目下調至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司在決定作出有關下調後，將在切實可行的情況下盡快並無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登下調指示性發售價範圍及／或發售股份數目的通告。

刊發有關通告後，經修訂的發售價範圍及／或發售股份數目將為最終及具決定性，而發售價（倘經本公司協定）將定於經修訂的發售價範圍內。於該通告內，本公司亦將確認或修訂（如適用）目前載於「概要」的發行統計數字，以及可能因有關下調而更改的任何其他財務資料。倘本公司並無於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登下調本招股章程所述指示性發售價範圍的通告，發售價（倘經本公司協定）將定於本招股章程所述的發售價範圍內。

倘聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司未能於2014年3月26日（星期三）或本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）可能協定的較後時間或之前就發售價達成協議，全球發售將告失效。

香港公開發售的條件

香港公開發售的所有申請將待下列條件達成後方獲接納：

- (i) 香港聯交所上市委員會批准股份上市及買賣；

全球發售的架構

- (ii) 於定價日或前後已正式釐定發售價，並簽立及交付國際包銷協議；及
- (iii) 包銷商於各包銷協議下的責任成為無條件（包括聯席全球協調人（代表包銷商）豁免任何條件），且無根據該等協議的條款或以其他方式予以終止，

上述各條件須於包銷協議訂明的日期及時間或之前達成（除非及倘該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免），且無論如何不得遲於上市日期上午八時正達成。

香港公開發售及國際發售各自須待另一項發售成為無條件且並無根據其條款予以終止以及其他條件達成後，方告完成。

倘未能達成上述條件，則全部申請股款將按照本招股章程「如何申請香港公開發售股份」所載條款不計利息退還。同時，有關股款將存入收款銀行或香港其他持牌銀行的獨立銀行賬戶內。

分配股份的基準

全球發售

全球發售包括香港公開發售及國際發售。初步提呈發售的1,000,000,000股股份將包括根據國際發售提呈發售的900,000,000股股份（可按下文所述予以調整）及根據香港公開發售提呈發售的100,000,000股股份（可按下文所述予以調整）。不計及超額配股權，本公司根據全球發售提呈發售的1,000,000,000股股份，將相當於本公司於緊隨全球發售完成後經擴大股本的25%。

本公司將根據香港公開發售向香港公眾人士提呈發售100,000,000股股份，相當於根據全球發售初步提呈發售股份總數的10%，惟可能按下文所載基準作出重新分配。香港所有公眾人士以及香港的機構及專業投資者均可參與香港公開發售。

全球發售的架構

根據全球發售提呈發售合共1,000,000,000股股份中，900,000,000股股份（可能按下文所載基準予以重新分配）（相當於根據全球發售初步提呈發售股份總數的90%）將根據國際發售配售予香港及若干其他司法權區的專業、機構及／或其他投資者。國際發售股份將依據S規例以其所界定的離岸交易方式在香港及美國境外若干其他司法權區提呈發售。

就全球發售而言，根據國際包銷協議，本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）自遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內行使。根據超額配股權，本公司或須按發售價根據與其他發售股份相同的條款及條件，發行最多合共150,000,000股股份（合共相當於根據全球發售初步提呈發售股份數目的15%），以補足國際發售的超額分配及作其他用途。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士亦可通過在二級市場購入股份的方法，或通過在二級市場購入股份及行使全部或部分超額配股權相結合或根據借股安排向本公司股東借入股份的方法，補足國際發售的超額分配。可能獲超額分配的股份數目將不會超過本公司根據超額配股權可能發行的最高股份數目。在二級市場進行的有關購買將遵照所有適用法例、規則及法規進行。

倘聯席全球協調人決定行使超額配股權，則有關超額配股權獲行使將用作補足（其中包括）國際發售的超額分配。國際發售股份（包括任何超額分配）將於股份開始在香港聯交所買賣前分配。

國際發售的踴躍程度、香港公開發售的配發基準及申請結果，預期將於2014年3月27日（星期四）或之前於南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登，並將於香港聯交所網站及本公司網站(www.ovuni.com)登載。

香港公開發售

本公司以香港公開發售方式在香港初步提呈發售100,000,000股香港公開發售股份（相當於全球發售下初步提呈發售股份總數的10%）以供認購。香港公開發售股份按發售價提呈發售。待聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司於定價日協定發售價後，香港公開發售將由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件按發售價悉數包銷。

全球發售的架構

香港公開發售項下可供認購的股份總數（經計及下述的任何重新分配），將平均分為甲乙兩組以供分配。甲組的股份將按公平基準分配予申請總認購價達5百萬港元或以下（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）股份的申請人。乙組的股份將按公平基準分配予申請總認購價達5百萬港元以上（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）及最高達乙組價值股份的申請人。僅就本段而言，香港公開發售股份的「認購價」指申請時應付的價格（並無考慮最終釐定的發售價）。投資者務請留意，甲組申請與乙組申請的分配比例或會不同。倘若其中一組（而非兩組）的股份認購不足，剩餘股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求並作出相應分配。

申請人僅會獲分配甲組或乙組（而非兩組）的股份。任何一組內或兩組之間的重複或疑屬重複申請，以及任何申請超過每組原本獲分配的股份總數（即50,000,000股股份）的申請將遭拒絕受理。根據香港公開發售提出申請的各申請人亦須於所遞交的申請表格承諾及確認，彼及彼為其利益而代其申請的任何人士並無獲分配國際發售下的任何股份，如上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定），則該申請人的申請可遭拒絕受理。

國際發售與香港公開發售之間股份分配或會調整。倘根據香港公開發售有效申請的股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購股份數目的15倍或以上但少於50倍，則股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售項下可供認購的股份總數增至300,000,000股，相當於全球發售項下初步可供認購股份的30%。倘根據香港公開發售有效申請的股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購股份數目的50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的股份數目將會增加，使香港公開發售項下可供認購的股份總數增至400,000,000股，相當於全球發售項下初步可供認購股份的40%。倘根據香港公開發售有效申請的股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購股份數目的100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售

全球發售的架構

發售的股份數目將會增加，使香港公開發售項下可供認購的股份總數增至500,000,000股，相當於全球發售項下初步可供認購股份的50%。在上述各情況下，重新分配至香港公開發售的額外股份將於甲、乙兩組之間平均分配，而分配至國際發售的股份數目將相應減少。

在若干情況下，聯席全球協調人可酌情將香港公開發售及國際發售下將予提呈發售的發售股份在兩項發售之間重新分配。在前段規限下，聯席全球協調人可酌情將國際發售的股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下的有效申請。此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，聯席全球協調人可酌情將香港公開發售原先所包含的全部或任何未獲認購股份重新分配至國際發售。申請人僅可獲分配香港公開發售或國際發售下所提呈發售的股份。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件並在有關條款及條件的規限下按發售價包銷。

根據香港公開發售分配予投資者的香港公開發售股份，將純粹按香港公開發售所接獲的有效申請水平而定。分配基準可能視乎申請人有效申請的香港公開發售股份數目而有所不同，但除此之外須嚴格按比例分配，儘管分配基準可能（如適用）包括抽籤，此意味著部分申請人獲分配的香港公開發售股份數目可能較申請相同數目的香港公開發售股份的其他申請人為多，而未中籤的申請人則可能不會獲分配任何香港公開發售股份。

國際發售

根據國際發售將予初步提呈以供認購或出售的發售股份數目將為900,000,000股發售股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定），相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數約90%。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

國際包銷商正洽詢有意專業、機構及／或其他投資者表示在國際發售對認購國際發售股份的興趣。有意專業、機構及／或其他投資者將須表明其有意按不同價格或指定價格認購國際發售股份的數目。該程序稱為「累計投標」。

全球發售的架構

根據國際發售分配國際發售股份乃基於多項因素，包括需求水平及時間，以及預期有關投資者於上市後會否增購及／或持有或出售其股份。該分配一般旨在令國際發售股份按將可能會導致建立廣泛股東基礎以使本公司及其股東整體受惠的基準分配。

倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人可將香港公開發售原先所包含的全部或任何未獲認購股份重新分配至國際發售。國際包銷商或其指定的銷售代理將代表本公司，依據S規例並在其所界定的離岸交易中有條件配售國際發售股份予美國境外的投資者。配售國際發售股份須受本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料」一節及發售通函所載的發售限制所規限。

國際發售須待上文「香港公開發售的條件」所載的相同條件達成後，方可作實。根據國際發售將予配發及發行及／或提呈發售的國際發售股份總數，或會因上文「分配股份的基準－香港公開發售」所述的回撥安排、行使超額配股權及重新分配香港公開發售原先所包含的任何未獲認購股份而有所變動。

超額配發及穩定價格

超額配股權

就全球發售而言，本公司擬向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）在不遲於2014年3月21日（星期五）（即遞交香港公開發售申請截止日期）起計30日內行使。根據超額配股權，本公司可能須就國際發售的超額分配（如有），按發售價根據與其他發售股份相同的條款及條件發行及配發最多合共150,000,000股額外股份，相當於全球發售項下初步可供認購股份總數的15%。倘超額配股權獲悉數行使，額外發售股份將相當於本公司於全球發售完成及行使超額配股權後經擴大已發行股本約3.61%。倘超額配股權獲行使，則本公司將發表公告。

穩定價格行動

就全球發售而言，法國巴黎證券（亞洲）或代其行事的任何人士或會進行超額分配或交易，以於有限期間內維持股份市價高於倘未有進行超額分配或交易而原本可能形成的市價水平。該等交易開始後可隨時終止。法國巴黎證券（亞洲）已經或將會根據《證券及期貨條例》下的《證券及期貨（穩定價格）規則》獲委任為全球發售的穩定價格經辦人，而倘就全球發售進行穩定價格交易，則將由法國巴黎證券（亞洲）全權酌情決定，並將根據香港有關穩定價格的現行法例、規則及法規進行。本公司將根據《證券及期貨條例》下的《證券及期貨（穩定價格）規則》的規定，於穩定價格期間結束後七日內向公眾人士發表公告。

就全球發售超額分配任何股份後，法國巴黎證券（亞洲）或代其行事的任何人士，可通過在二級市場購入股份或行使全部或部分超額配股權，或通過購入股份及行使超額配股權相結合的方法以及其他方法，補足超額分配。任何有關購買將依照所有適用法例及監管規定作出，包括《證券及期貨條例》下的《證券及期貨（穩定價格）規則》。可能獲超額分配的股份數目將不會超過於行使超額配股權後可能發行的股份數目，即150,000,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購股份的15%。

為促進就全球發售進行超額分配的交收，法國巴黎證券（亞洲）（或其聯屬人士）可選擇根據借股安排向AAA Finance借入股份，或從其他來源購買股份，包括行使超額配股權。

倘若與AAA Finance訂立有關借股安排，則將僅由穩定價格經辦人或其代理為進行國際發售下超額分配的交收而進行相關借股安排，而該等安排毋須遵守《香港上市規則》第10.07(1)(a)條的限制，惟須全面遵守《香港上市規則》第10.07(3)條所載的規定。就此借入的相同數目的股份須於(i)超額配股權可能行使的截止日期；及(ii)超額配股權獲悉數行使當日（以較早者為準）後第三個營業日或之前歸還予AAA Finance或其代名人。借股安排將遵照所有適用法例、規則及監管規定進行。穩定價格經辦人或其代理將不會就該等股份向AAA Finance支付任何款項。

法國巴黎證券（亞洲）就全球發售可能採取的穩定價格行動可能涉及：(i)超額分配股份；(ii)購買或同意購買股份；(iii)股份的建倉、對沖及平倉；(iv)行使全部或部分超額配股權；及／或(v)建議或試圖作出上述任何行動及其他方面。

全球發售的架構

具體而言，有意申請發售股份的申請人及投資者務請注意：

- 法國巴黎證券（亞洲）可就任何穩定價格行動持有股份好倉；
- 無法確定法國巴黎證券（亞洲）維持該等倉盤的數額及時間；
- 法國巴黎證券（亞洲）將任何好倉平倉或會對股份市價造成不利影響；
- 於穩定價格期間結束後概不得採取任何穩定價格行動以支持股份價格，穩定價格期間預期將於2014年4月20日（星期日）（即預期為遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）結束。於該日後，不得採取進一步行動以支持股份價格，故股份需求可能下降，股份價格亦可能因此下跌；
- 無法保證通過採取任何穩定價格行動可維持任何證券（包括股份）的價格保持於或高於其發售價；及
- 可能按低於股份申請人或投資者所支付的價格穩定買入價格或進行交易。

於任何其他證券交易所上市

董事並無考慮將本公司在任何其他海外證券交易所上市。本公司並無就股份於任何其他海外證券交易所上市遞交任何申請或獲得任何批准。

交易安排

假設香港公開發售於2014年3月28日（星期五）香港時間上午8時正或之前成為無條件，則預期股份將於2014年3月28日（星期五）上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手4,000股進行買賣。

1. 申請方法

閣下如申請香港公開發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港公開發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站www.eipo.com.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港公開發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美國人士（定義見美國《證券法》S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i) 擁有有效的香港身份證號碼；及(ii) 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合彼等認為合適的條件下（包括出示授權人的授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港公開發售股份。

除《香港上市規則》批准外，下列人士概不得申請認購任何香港公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人（定義見《香港上市規則》）；
- 本公司的關連人士（定義見《香港上市規則》）或緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港公開發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港公開發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**白表eIPO**服務在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2014年3月18日（星期二）上午九時正至2014年3月21日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 聯席賬簿管理人以下辦事處：

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期62樓

招商證券（香港）有限公司

香港

中環

交易廣場一期48樓

海通國際證券有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

廣發證券（香港）經紀有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈29及30樓

長江證券經紀（香港）有限公司

香港

皇后大道中183號

中遠大廈19樓1908室

建銀國際金融有限公司

香港

中環

干諾道中3號

中國建設銀行大廈12樓

農銀國際融資有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場一期7樓701室

如何申請香港公開發售股份

(ii) 收款銀行的下列任何分行：

(a) 渣打銀行（香港）有限公司

	分行名稱	地址
港島	88德輔道中分行 鰂魚涌分行	中環德輔道中88號 鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
九龍	觀塘開源道分行 旺角分行 尖沙咀分行	觀塘開源道63號福昌大廈地下 旺角彌敦道617-623號地下B舖， 一樓及二樓 尖沙咀加連威老道8A-10號地下
新界	沙田新城市廣場分行	沙田新城市廣場一期二樓215, 222及223號舖

(b) 交通銀行股份有限公司香港分行

	分行名稱	地址
港島	香港分行 北角支行	中環畢打街20號 北角英皇道442-444號
九龍	佐敦道支行	佐敦道37號U寶文大廈1樓
新界	上水支行 調景嶺支行	上水上水中心商場地下1010-1014號舖 調景嶺景嶺路8號都會馭商場L2-064及 065號舖

(c) 永隆銀行有限公司

	分行名稱	地址
港島	總行 莊士敦道分行	德輔道中45號 莊士敦道118號
九龍	藍田滙景廣場分行	藍田滙景道8號滙景廣場第三層59號舖
新界	荃灣分行 元朗分行	沙咀道251號 安寧路37號

閣下可於2014年3月18日（星期二）上午九時正至2014年3月21日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓）或自 閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「浩豐代理人有限公司－光谷聯合公開發售」的隨附支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特設的收集箱：

2014年3月18日（星期二）	－	上午九時正至下午五時正
2014年3月19日（星期三）	－	上午九時正至下午五時正
2014年3月20日（星期四）	－	上午九時正至下午五時正
2014年3月21日（星期五）	－	上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記時間為**2014年3月21日（星期五）**（截止登記當日）**上午十一時四十五分至中午十二時正**，或本節「惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示 閣下作出以下及其他行動：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人（或其代理或代名人），為按照組織章程細則的規定將 閣下獲分配的任何香港公開發售股份以 閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表 閣下簽立任何文件；
- (ii) 同意遵守前身《公司條例》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則；
- (iii) 確認 閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認 閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；

- (v) 確認 閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售項下的任何股份，也沒有參與國際發售；
- (viii) 同意在本公司、本公司的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席全球協調人及包銷商和彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港公開發售股份不曾亦不會根據美國《證券法》登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港公開發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的香港公開發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；

- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港公開發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格又或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格、或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「2.可提出申請的人士」分節所載條件的個別人士可透過www.eipo.com.hk提出申請，以透過指定網站www.eipo.com.hk申請以閣下本身名義獲配發及登記的股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(以白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

透過白表eIPO服務提出申請的時間

閣下可於2014年3月18日(星期二)上午九時正至2014年3月21日(星期五)上午十一時三十分，在www.eipo.com.hk(每日24小時，申請截止當日除外)透過白表eIPO服

務遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間將為2014年3月21日（星期五）中午十二時正或本節「10.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」分節所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則一旦閣下就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出申請香港公開發售股份的電子認購指示並完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO服務發出超過一項電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編撰本招股章程的所有其他人士均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均有權根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）獲得賠償。

保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式及經電子申請途徑節省用紙。香港中央證券登記有限公司，作為指定的白表eIPO服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「光谷聯合控股有限公司」白表eIPO申請，捐出2港元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源－香港林」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出電子認購指示申請香港公開發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據香港結算不時有效的投資者戶口操作簡介所載程序）發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥指示輸入表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
無限極廣場2樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港公開發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及本公司的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，寄存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港公開發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售項下的任何股份；
 - 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；

如何申請香港公開發售股份

- (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港公開發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港公開發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程的文本，提出申請時也僅依據本招股章程載列的資料及陳述，除非本招股章程的任何補充文件另有所載；
- 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士，於現時及日後均毋須對本招股章程以及其任何補充文件並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、本公司的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向彼等披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香

港公開發售股份。然而，若根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；

- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列有關就香港公開發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（本身及為各股東的利益）表示同意（並致使本公司因接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合前身《公司條例》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

凡向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者的身份行事）代表閣下申請香港公開發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；倘申請全部

如何申請香港公開發售股份

或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股股份最高發售價，安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）而存入閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少4,000股香港公開發售股份的電子認購指示。申請超過4,000股香港公開發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港公開發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2014年3月18日（星期二） — 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾

2014年3月19日（星期三） — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾

2014年3月20日（星期四） — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾

2014年3月21日（星期五） — 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

附註： (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2014年3月18日（星期二）上午九時正至2014年3月21日（星期五）中午十二時正（每日24小時，申請截止當日除外）輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2014年3月21日（星期五）中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」分節所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港公開發售股份數目，將自動扣減閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港公開發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港公開發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他人士均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的申請人有權根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、本公司的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港公開發售股份也只是**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到截止申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2014年3月21日（星期五）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份**電子認購指示**輸入表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港公開發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」一欄內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 戶口號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請（包括香港結算代理人按照電子認購指示提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同香港公開發售股份數額應付的實際金額。

閣下申請認購香港公開發售股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少4,000股香港公開發售股份。每份超過4,000股香港公開發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk另有指明的數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，證監會交易徵費及香港聯交所交易費則付予香港聯交所（證監會交易徵費由香港聯交所代證監會收取）。

有關發售價的其他詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構－發售價及申請時應付的價格」分節。

10. 惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響

倘香港於2014年3月21日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則不會開始辦理認購申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理認購申請登記。

倘於2014年3月21日（星期五）並無開始及截止辦理認購申請登記，或「預期時間表」一節所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2014年3月27日（星期四）在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及在本公司網站www.ovuni.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港公開發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2014年3月27日（星期四）上午九時正前在本公司網站www.ovuni.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk登載公告；
- 於2014年3月27日（星期四）上午八時正至2014年4月2日（星期三）午夜十二時正期間可全日24小時透過指定網站www.iporeresults.com.hk使用「身份識別搜尋」功能瀏覽分配結果；
- 於2014年3月27日（星期四）至2014年3月30日（星期日）上午九時正至晚上十時正致電電話查詢熱線+852 28628669查詢；
- 於2014年3月27日（星期四）至2014年3月29日（星期六）期間的營業時間內在所有收款銀行指定分行及支行查閱特設的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘達成全球發售所有條件而全球發售並無被另行終止，閣下必須購買有關的香港公開發售股份。其他詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發香港公開發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港公開發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

只有在根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）就本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但卻沒有根據所獲通知的手續確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同構成接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或我們的代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供原因。

(iii) 倘香港公開發售股份的配發無效：

倘香港聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港公開發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記起計三星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意申購又或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港公開發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載的指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致其違反適用的《證券法》或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港公開發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.09港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2014年3月27日（星期四）向閣下退回申請股款。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港公開發售股份獲發一張股票（以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港公開發售股份的股票（就黃色申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港公開發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，但不計利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符或會印於閣下的退款支票上（如有）。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

受限於下文所述發送／領取股票及退款的安排，任何退款支票及股票預期將於2014年3月27日（星期四）或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會於2014年3月28日（星期五）上午八時正成為有效證書。投資者如在接獲股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港公開發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2014年3月27日（星期四）或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室）領取閣下的退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示本公司的香港證券登記處接納的身份證明文件。

如沒有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將儘快以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港公開發售股份，退款支票及／或股票將於2014年3月27日（星期四）以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上的香港公開發售股份，請按上述的同一指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港公開發售股份，退款支票將於2014年3月27日（星期四）以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2014年3月27日（星期四）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司會將中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何資料不符，須於2014年3月27日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港公開發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港公開發售股份而全部或部分獲接納，閣下可於2014年3月27日（星期四）或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室）領取閣下的股票。

倘沒有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港公開發售股份，股票（如適用）將於2014年3月27日（星期四）以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港公開發售股份

就分配香港公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每名人士方會被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2014年3月27日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，寄存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2014年3月27日（星期四）以上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（公司則為香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2014年3月27日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2014年3月27日（星期四）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）查閱閣下獲配發的香港公開發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。緊隨香港公開發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額（如有）。

- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款（如有）及／或發售價與申請時初步支付的每股股份最高發售價之間的差額退款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，但不計利息），將於2014年3月27日（星期四）不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘香港聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（定義見《香港上市規則》）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）所編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就光谷聯合控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料所出具的報告，該等財務資料包括 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的合併財務狀況表，以及 貴集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年9月30日止九個月（「有關期間」）的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同其解釋附註（「財務資料」），以供載入 貴公司於2014年3月18日刊發的招股章程（「招股章程」）。

貴公司於2013年7月15日根據開曼群島法例第22章《公司法》（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所詳述於2013年9月16日完成的集團重組（「重組」）， 貴公司成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司，有關詳情載於下文B節附註1(b)。除上述重組外， 貴公司自其註冊成立日期以來並無經營任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司及AAA Holdings Limited（「BVI 3A」）自註冊成立日期以來並無經營任何業務或屬於投資控股公司，以及毋須遵守其註冊成立所在司法權區的相關規則及法規下的法定審核規定，故概無編製其經審核財務報表。

現時組成 貴集團的所有公司均採納12月31日為其財政年度結算日。須於有關期間內進行審核的 貴集團旗下公司及其各自的核數師名稱的詳情載於B節附註41。該等公司的法定財務報表乃根據彼等註冊成立及／或成立所在國家的實體適用的相關會計規則及法規而編製。

貴公司董事已按與編製下文B節所載財務資料所用的相同基準編製 貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港核數準則》，按照與 貴公司另行訂立的聘約條款審核截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年9月30日止九個月的相關財務報表。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表並根據《香港公司條例》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《香港上市規則》」）的適用披露條文編製，且並無就此作出調整，以供載入有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的招股章程。

董事須就財務資料承擔的責任

貴公司董事負責根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）、《香港公司條例》的披露規定及《香港上市規則》的適用披露條文編製真實公允的財務資料，並對 貴公司董事認為令編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的財務資料而言屬必要的有關內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」所進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於2013年9月30日後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文B節附註1(b)所載的編製基準編製的財務資料真實公允地反映 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的財務狀況，以及 貴集團於截至該等日期止的有關期間的合併業績及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱由董事負責編製的 貴集團未經審核相應中期財務資料，包括截至2012年9月30日止九個月的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同有關附註（「相應財務資料」）。

貴公司董事負責根據就財務資料所採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對相應財務資料發表結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故吾等無法保證定能發現在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事宜，令吾等相信相應財務資料在所有重大方面並非根據就財務資料所採納的相同基準編製。

A 合併財務資料

1 合併收益表

	B節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
持續經營業務						
營業額	6	788,798	1,405,169	1,812,014	706,071	1,135,066
銷售成本		(503,539)	(1,029,666)	(1,235,378)	(489,838)	(789,816)
毛利		285,259	375,503	576,636	216,233	345,250
其他收入	7	621	1,449	7,450	2,044	4,588
銷售及分銷開支		(15,460)	(20,745)	(39,154)	(26,225)	(33,246)
行政開支		(48,137)	(85,103)	(118,287)	(84,187)	(90,014)
其他開支	7	(2,397)	(710)	(482)	(278)	(334)
投資物業公允價值變動前 經營活動所得業績		219,886	270,394	426,163	107,587	226,244
投資物業公允價值增加	15	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100
投資物業公允價值變動後 經營活動所得業績		226,686	292,813	434,330	113,487	232,344
財務收入		8,672	12,460	19,359	15,675	7,009
財務成本		(1,492)	(9,042)	(1,592)	(1,243)	(12,170)
財務收入／(成本)淨額	8(a)	7,180	3,418	17,767	14,432	(5,161)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	18	34,623	(4,468)	(386)	(351)	(323)
分佔合營企業(虧損)／利潤	19	(242)	(247)	(4,653)	(4,080)	36,731
出售一間聯營公司收益淨額	5(b)	-	68,847	-	-	-
除稅前利潤		268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
所得稅	9	(90,397)	(136,992)	(169,357)	(53,634)	(127,455)
持續經營業務利潤		177,850	223,371	277,701	69,854	136,136
終止經營業務						
終止經營業務利潤(扣除稅項)	3	5,381	35,846	-	-	-
年度／期間利潤		183,231	259,217	277,701	69,854	136,136
以下應佔：						
貴公司權益股東		116,662	147,146	211,276	51,564	119,044
非控股權益		66,569	112,071	66,425	18,290	17,092
年度／期間利潤		183,231	259,217	277,701	69,854	136,136
每股基本盈利(人民幣)(附註)	12	1,835	2,314	2,515	614	1,332

附註：上文呈列的每股盈利並未計及根據日期為2014年3月12日的股東決議案進行的建議資本化發行(C節)，原因為建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

2 合併全面收益表

	<i>B節</i> <i>附註</i>	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度／期間利潤		<u>183,231</u>	<u>259,217</u>	<u>277,701</u>	<u>69,854</u>	<u>136,136</u>
年度／期間其他全面收益						
其後或會重新分類至損益的項目：						
換算中國內地境外附屬公司財務 報表的匯兌差額	13	408	571	(303)	(885)	414
分佔一間合營企業儲備的變動	13	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,994</u>	<u>1,994</u>	<u>—</u>
年度／期間全面收益總額		<u><u>183,639</u></u>	<u><u>259,788</u></u>	<u><u>279,392</u></u>	<u><u>70,963</u></u>	<u><u>136,550</u></u>
以下應佔：						
貴公司權益股東		117,070	147,717	212,557	52,263	119,458
非控股權益		<u>66,569</u>	<u>112,071</u>	<u>66,835</u>	<u>18,700</u>	<u>17,092</u>
年度／期間全面收益總額		<u><u>183,639</u></u>	<u><u>259,788</u></u>	<u><u>279,392</u></u>	<u><u>70,963</u></u>	<u><u>136,550</u></u>

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

3 合併財務狀況表

	<i>B節 附註</i>	2010年 人民幣千元	12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	9月30日 2013年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	55,477	66,247	99,477	104,107
投資物業	15	247,200	291,200	299,800	299,190
無形資產	16	2,185	447	4,246	4,458
租賃預付款項	17	12,464	–	–	–
於聯營公司的權益	18	60,412	1,741	1,585	1,261
於合營企業的權益	19	139,173	167,011	119,351	156,083
其他投資	20	10,000	13,000	10,000	10,000
遞延稅項資產	31(b)	19,760	26,089	50,996	61,227
其他非流動資產	21	35,387	45,924	–	–
		582,058	611,659	585,455	636,326
流動資產					
其他投資	20	19,624	20,976	58,316	24,263
開發中物業	23	874,342	1,704,902	1,729,850	2,624,523
持有待售竣工物業	24	327,260	309,002	941,206	846,727
存貨及訂約在建工程	25	46,469	69,127	130,479	160,922
貿易及其他應收款項	26	116,889	362,907	1,101,531	1,088,755
即期稅項資產	31(a)	21,381	66,268	49,467	78,659
受限制現金	27	2,180	222,180	4,288	15,491
現金及現金等價物	28	911,322	861,762	947,899	867,011
持有待售資產	22	–	–	–	18,550
		2,319,467	3,617,124	4,963,036	5,724,901
流動負債					
貿易及其他應付款項	29	1,515,531	2,295,018	2,805,324	2,665,905
貸款及借款	30	77,000	212,000	476,165	1,029,000
即期稅項負債	31(a)	103,809	112,885	95,181	89,549
		1,696,340	2,619,903	3,376,670	3,784,454
流動資產淨值					
		623,127	997,221	1,586,366	1,940,447
總資產減流動負債					
		1,205,185	1,608,880	2,171,821	2,576,773
非流動負債					
貸款及借款	30	291,992	406,111	733,000	1,089,330
遞延稅項負債	31(b)	39,956	50,996	50,454	51,545
		331,948	457,107	783,454	1,140,875
資產淨值					
		873,237	1,151,773	1,388,367	1,435,898
權益					
股本	32	22,564	22,464	4,852	8
儲備	33	483,963	614,045	866,926	1,221,792
貴公司權益股東應佔權益總額					
		506,527	636,509	871,778	1,221,800
非控股權益					
		366,710	515,264	516,589	214,098
權益總額					
		873,237	1,151,773	1,388,367	1,435,898

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

4 合併權益變動表

	B節 附註	貴公司權益股東應佔							權益總額 人民幣千元
		實繳/ 註冊股本 人民幣千元 附註32	其他儲備 人民幣千元 附註33(c)	匯兌儲備 人民幣千元 附註33(b)	法定儲備 人民幣千元 附註33(a)	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元 附註33(d)	
2010年1月1日		22,564	206,906	592	49,909	148,683	428,654	435,806	864,460
<i>2010年權益變動：</i>									
年度利潤		-	-	-	-	116,662	116,662	66,569	183,231
其他全面收益		-	-	408	-	-	408	-	408
年度全面收益總額		-	-	408	-	116,662	117,070	66,569	183,639
提取至法定儲備	33(a)	-	-	-	24,464	(24,464)	-	-	-
年內宣派股息	33(f)	-	-	-	-	(5,085)	(5,085)	(29,022)	(34,107)
非控股權益持有人出資	33(d)(i)	-	8,497	-	-	-	8,497	43,184	51,681
撤銷一間附屬公司註冊	33(d)(i)	-	-	-	-	-	-	(150)	(150)
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(i)	-	(42,609)	-	-	-	(42,609)	(149,677)	(192,286)
2010年12月31日		<u>22,564</u>	<u>172,794</u>	<u>1,000</u>	<u>74,373</u>	<u>235,796</u>	<u>506,527</u>	<u>366,710</u>	<u>873,237</u>
2011年1月1日		22,564	172,794	1,000	74,373	235,796	506,527	366,710	873,237
<i>2011年權益變動：</i>									
年度利潤		-	-	-	-	147,146	147,146	112,071	259,217
其他全面收益		-	-	571	-	-	571	-	571
年度全面收益總額		-	-	571	-	147,146	147,717	112,071	259,788
提取至法定儲備	33(a)	-	-	-	42,469	(42,469)	-	-	-
年內宣派股息	33(f)	-	-	-	-	(5,084)	(5,084)	(32,473)	(37,557)
非控股權益持有人出資	33(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	4,800	4,800
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(ii)	-	(12,234)	-	-	-	(12,234)	(22,417)	(34,651)
收購附屬公司	5(b)	-	-	-	-	-	-	98,959	98,959
出售一間附屬公司	33(d)(ii)及3	-	-	-	-	-	-	(12,803)	(12,803)
出售於一間附屬公司的部分權益	33(d)(ii)	(100)	(317)	-	-	-	(417)	417	-
2011年12月31日		<u>22,464</u>	<u>160,243</u>	<u>1,571</u>	<u>116,842</u>	<u>335,389</u>	<u>636,509</u>	<u>515,264</u>	<u>1,151,773</u>
2012年1月1日		22,464	160,243	1,571	116,842	335,389	636,509	515,264	1,151,773
<i>2012年權益變動：</i>									
年度利潤		-	-	-	-	211,276	211,276	66,425	277,701
其他全面收益		-	1,584	(303)	-	-	1,281	410	1,691
年度全面收益總額		-	1,584	(303)	-	211,276	212,557	66,835	279,392
提取至法定儲備	33(a)	-	-	-	65,566	(65,566)	-	-	-
年內宣派股息	33(f)	-	-	-	-	(85,042)	(85,042)	(69,402)	(154,444)
非控股權益持有人出資	33(d)(iii)	-	-	-	-	-	-	33,200	33,200
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(iii)	-	139,898	-	-	-	139,898	(190,839)	(50,941)
收購附屬公司	5(c)及(d)及(e)	-	-	-	-	-	-	161,531	161,531
視作向股東分派	32	(17,612)	(14,532)	-	-	-	(32,144)	-	(32,144)
2012年12月31日		<u>4,852</u>	<u>287,193</u>	<u>1,268</u>	<u>182,408</u>	<u>396,057</u>	<u>871,778</u>	<u>516,589</u>	<u>1,388,367</u>

	B節 附註	貴公司權益股東應佔							權益總額 人民幣千元
		實繳/ 註冊股本	其他儲備	匯兌儲備	法定儲備	保留利潤	總計	非控股權益	
		人民幣千元 附註32	人民幣千元 附註33(c)	人民幣千元 附註33(b)	人民幣千元 附註33(a)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 附註33(d)	
2013年1月1日		4,852	287,193	1,268	182,408	396,057	871,778	516,589	1,388,367
截至2013年9月30日									
止九個月的權益變動：									
期間利潤		-	-	-	-	119,044	119,044	17,092	136,136
其他全面收益		-	-	414	-	-	414	-	414
期間全面收益總額		-	-	414	-	119,044	119,458	17,092	136,550
期內宣派股息		-	-	-	-	(50,479)	(50,479)	-	(50,479)
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(iv)	-	280,049	-	-	-	280,049	(323,583)	(43,534)
非控股權益持有人出資	33(d)(iv)	-	-	-	-	-	-	4,000	4,000
因重組產生	32	(4,844)	5,838	-	-	-	994	-	994
2013年9月30日		8	573,080	1,682	182,408	464,622	1,221,800	214,098	1,435,898
未經審核									
2012年1月1日		22,464	160,243	1,571	116,842	335,389	636,509	515,264	1,151,773
截至2012年9月30日									
止九個月的權益變動：									
期間利潤		-	-	-	-	51,564	51,564	18,290	69,854
其他全面收益		-	1,584	(885)	-	-	699	410	1,109
期間全面收益總額		-	1,584	(885)	-	51,564	52,263	18,700	70,963
期內宣派股息	33(f)	-	-	-	-	(85,042)	(85,042)	(69,402)	(154,444)
非控股權益持有人出資	33(d)(iii)	-	-	-	-	-	-	33,200	33,200
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(iii)	-	139,898	-	-	-	139,898	(190,839)	(50,941)
收購附屬公司	5(c)及(d)及(e)	-	-	-	-	-	-	161,531	161,531
視向股東分派	32	(17,612)	(14,532)	-	-	-	(32,144)	-	(32,144)
2012年9月30日		4,852	287,193	686	116,842	301,911	711,484	468,454	1,179,938

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

5 合併現金流量表

	B節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
經營活動						
經營所得現金	28(b)	625,088	128,615	(147,647)	74,346	(544,029)
已付所得稅		(83,628)	(214,986)	(161,497)	(139,371)	(171,420)
經營活動所得/(所用)現金淨額		541,460	(86,371)	(309,144)	(65,025)	(715,449)
投資活動						
已收利息		1,983	10,274	15,533	12,891	5,711
已收投資收入		6,729	2,219	3,602	2,784	1,298
出售物業、廠房及設備所得款項		37	264	175	186	126
出售無形資產所得款項		-	-	20	20	-
出售非流動資產所得款項		-	-	48,723	48,552	-
出售終止經營業務所得款項	3	-	93,096	-	-	-
出售其他投資所得款項		-	-	15,000	7,142	33,257
自投資聯營公司收取的股息		-	24,500	-	-	-
收購附屬公司(扣除購入現金)		-	167,436	91,928	91,928	-
購買一間聯營公司權益的付款		-	-	(230)	(230)	-
來自一間合營企業的所得款項		-	-	45,000	45,000	-
於一間合營企業的權益增加		(124,500)	-	-	-	-
收購投資物業		-	-	(433)	-	-
收購物業、廠房及設備		(6,115)	(30,968)	(44,805)	(19,548)	(21,104)
收購其他非流動資產		(11,749)	(31,936)	-	-	-
收購無形資產		(7)	(507)	(4,314)	(4,146)	(1,190)
收購其他投資		(19,649)	(12,057)	(50,000)	-	-
向一間合營企業墊款		(15,000)	(30,000)	-	-	-
投資活動(所用)/所得現金淨額		(168,271)	192,321	120,199	184,579	18,098
融資活動						
權益持有人出資		51,681	4,800	33,200	33,200	4,000
貸款及借款所得款項		310,000	490,000	1,198,000	530,000	1,381,330
來自非控股權益持有人的貸款所得款項		174,550	142,787	236,902	236,902	63,661
償還銀行及其他貸款		(112,829)	(215,881)	(606,946)	142,457	(472,165)
償還來自非控股權益持有人的貸款		(27,000)	(214,587)	(527,062)	(527,062)	(141,772)
受限制現金減少/(增加)		12,820	(220,000)	217,892	218,894	(11,201)
已付利息及其他借款成本		(45,130)	(74,101)	(127,020)	(124,063)	(114,362)
已付股息		(34,107)	(33,807)	(85,114)	(59,237)	(50,479)
就重組向非控股權益持有人收購股權		(192,286)	(34,651)	(32,626)	(32,627)	(258,534)
非控股權益持有人就重組注資		-	-	-	-	215,994
視作向當時權益持有人分派		-	-	(32,144)	(32,144)	-
於清盤時向潔宸餐飲非控股權益 持有人付款		(150)	-	-	-	-
融資活動所得/(所用)現金淨額		137,549	(155,440)	275,082	386,320	616,472
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		510,738	(49,490)	86,137	505,874	(80,879)
年/期初現金及現金等價物		400,648	911,322	861,762	861,762	947,899
匯率變動的影響		(64)	(70)	-	5	(9)
年/期終現金及現金等價物	28	911,322	861,762	947,899	1,367,641	867,011

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

B 合併財務資料附註

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

本報告所載的合併財務資料已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）編製，該統稱包括《國際會計準則》及相關詮釋。所採納重大會計政策的進一步詳情載於下文。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂《國際財務報告準則》。就編製本財務資料而言，除於2013年1月1日或之後開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，貴集團已就有關期間採納所有該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》。已頒佈但於2013年1月1日開始的會計年度尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註40。

合併財務資料亦符合《香港公司條例》的披露規定及《香港上市規則》的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於合併財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

截至2012年9月30日止九個月的相應財務資料已根據就合併財務資料所採納的相同基準及會計政策編製。

(b) 編製及呈列基準

黃立平先生（「控股股東」）於開曼群島、英屬處女群島（「英屬處女群島」）、香港及中華人民共和國（「中國」）實益擁有及控制多家公司，該等公司主要從事投資控股、物業開發及銷售、物業投資及建設。為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，貴公司於2013年7月15日在開曼群島註冊成立，並根據於2013年9月16日完成的重組成為現時組成貴集團的各公司的控股公司。

作為重組的一部分，於2012年2月17日，由BVI 3A（由控股股東實益擁有及控制）實益擁有及控制的公司三A銀信投資有限公司（「香港三A」）向由控股股東控制的多家公司收購聯合置業（武漢）有限公司（「武漢聯合置業」）合共55%股權，而武漢聯

合置業則成為香港三A的全資附屬公司。武漢聯合置業擁有武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）的控股權益，後者繼而持有 貴集團多家經營附屬公司。

於2013年8月29日， 貴公司向控股股東收購BVI 3A的全部已發行股本，作為代價， 貴公司配發及發行73,323股股份予控股股東全資擁有的公司AAA Finance and Investment Holdings Limited，而BVI 3A成為 貴公司全資附屬公司。

於2013年9月13日，AAA Finance and Investment Holdings Limited分別按面值向Lidao Investment Limited及Qianbao Investment Limited轉讓4,000股股份及9,734股股份。Lidao Investment Limited由控股股東全資擁有，而Qianbao Investment Limited則由非控股權益持有人謝聖明先生全資擁有。

對 貴公司、BVI 3A及武漢聯合置業所有重大事務的最終控制權，包括對該等公司所具有的權利、控股股東因參與該等公司的事務而享有的浮動回報所承擔的風險或所享有的權利，以及控股股東行使其對該等公司具有的權力以影響回報額的能力，於重組完成前後均歸屬於控股股東。控制權並非暫時，因此，控股股東的風險及利益存在持續性。因此，香港三A收購武漢聯合置業及 貴公司收購BVI 3A均為受共同控制的交易，且已應用合併會計基準。財務資料的編製乃猶如 貴集團一直存在，而該等公司的資產淨值是以控股股東角度使用現有賬面值綜合入賬。

A節所載 貴集團的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括 貴公司及其附屬公司於有關期間（或倘 貴公司及其附屬公司於遲於2010年1月1日的某一日期註冊成立／成立／獲收購，則為由註冊成立／成立／收購日期至2013年9月30日的期間）的經營業績，猶如重組於有關期間開始時即已完成。A節所載 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的合併財務狀況表乃猶如現時組成 貴集團的各實體於該等日期已獲綜合入賬（或倘該等公司於遲於2010年1月1日的某一日期獲收購／註冊成立／成立，則猶如綜合入賬自該等公司首次受控股股東控制當日起即已發生）而編製，以呈列 貴公司及其附屬公司的事務狀況。

集團內公司間的所有重大交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

於有關期間內，香港三A、武漢聯合置業、武漢光谷聯合及其附屬公司亦向獨立第三方收購若干附屬公司及若干附屬公司的非控股權益（見附註5及33(d)）。該等交易已根據附註1(e)所載的會計政策入賬。

於本報告日期，貴公司擁有下列附屬公司的直接或間接權益，所有該等附屬公司均為私人公司。該等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
AAA Holdings Limited (「BVI 3A」)	1997年6月17日 英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100美元／ 50,000美元	100%	-	投資控股
三A銀信投資有限公司 (「香港三A」)	1996年12月13日 香港	1,190,476港元／ 10,000,000港元	-	100%	投資控股
聯合置業(武漢)有限公司* (「武漢聯合置業」)	1993年7月23日 中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
武漢光谷聯合集團有限公司* (「武漢光谷聯合」)	2000年7月24日 中國	人民幣 480,000,000元	-	100%	物業開發
武漢光谷金融港發展有限公司* (「光谷金融港發展」)	2008年7月24日 中國	人民幣 268,160,000元	-	100%	物業開發
黃石光谷聯合發展有限公司* (「黃石光谷聯合」)	2005年1月24日 中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
青島光谷聯合發展有限公司* (「青島光谷聯合」)	2011年9月1日 中國	人民幣 200,000,000元	-	100%	物業開發
武漢學府房地產有限公司* (「武漢學府」) (附註(i))	1999年4月29日 中國	人民幣 60,000,000元	-	51%	物業開發
湖北匯盛科技發展有限公司* (「湖北匯盛」)	2005年12月8日 中國	人民幣 21,000,000元	-	100%	物業開發
武漢鳴鴻科技發展有限公司* (「武漢鳴鴻」) (附註(ii))	2001年2月8日 中國	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業開發
武漢光谷聯合建築設計研究院 有限公司* (「光谷聯合建築 設計院」)	2011年4月21日 中國	人民幣 6,000,000元	-	100%	項目規劃及 設計服務
武漢麗島科技有限公司* (「武漢麗島科技」)	2000年12月13日 中國	人民幣 20,000,000元	-	100%	建設服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢麗島幕牆製造有限公司* (「武漢麗島幕牆」)	2011年11月17日 中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	建設服務
武漢吉天建設工程有限公司* (「武漢吉天建設」) (附註(iii))	2001年6月11日 中國	人民幣 210,000,000元	-	100%	建設服務
武漢光谷節能技術有限公司* (「光谷節能技術」)	2010年7月26日 中國	人民幣 40,000,000元	-	80%	節能技術開發
武漢麗島物業管理有限公司* (「武漢麗島物業管理」)	2000年7月19日 中國	人民幣 105,000,000元	-	100%	物業管理服務
武漢全派餐飲管理有限公司* (「武漢全派餐飲管理」)	2011年6月7日 中國	人民幣 3,000,000元	-	100%	餐飲服務
武漢市千寶廣告傳播有限公司* (「武漢千寶廣告」)	2003年12月29日 中國	人民幣 300,000元	-	100%	廣告服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢光谷聯合不動產營銷代理有限公司*	2011年9月16日 中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業代理服務
瀋陽光谷聯合發展有限公司* (「瀋陽光谷聯合」)	2012年5月29日 中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
湖北科技企業加速器有限公司* (「湖北科技企業加速器」)	2012年5月18日 中國	人民幣 150,000,000元	-	70%	物業開發
武漢光谷節能科技園有限公司* (「節能科技園公司」) (附註(iv))	2011年12月8日 中國	人民幣 200,000,000元	-	70%	物業開發
武漢金融港開發有限公司* (「武漢金融港開發」) (附註(v))	2011年12月5日 中國	人民幣 200,000,000元	-	70%	物業開發

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢光谷軟件園有限公司* (「武漢光谷軟件園公司」) (附註(vi))	2005年9月9日 中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業開發
武漢麗島房地產代理有限公司*	2012年2月20日 中國	人民幣 1,000,000元	-	100%	物業代理服務
武漢麗島人力資源服務有限公司*	2012年5月15日 中國	人民幣 500,000元	-	100%	人力資源服務
武漢尚源建築勞務有限公司*	2012年11月19日 中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	為施工提供 後勤服務
武漢紫緣酒店管理有限公司*	2013年2月1日 中國	人民幣 2,000,000元	-	100%	酒店管理
武漢光谷節能工程有限公司*	2013年1月23日 中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	機電服務
合肥光谷聯合發展有限公司 (「合肥光谷聯合」)	2013年9月13日 中國	人民幣 100,000,000元	-	92%	物業開發

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	已發行/ 法定/實繳/ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢銀訓人力資源服務有限公司 (「武漢銀訓人力資源」)	2014年1月2日 中國	人民幣 400,000元/ 人民幣 2,000,000元	—	51%	人力資源服務

* 該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

附註：

- (i) 於2011年11月23日，武漢光谷聯合向一名非控股權益持有人進一步收購武漢學府的2%股權，現金代價為人民幣4,448,000元。因此，貴集團於武漢學府的實際權益增至51%，而武漢學府成為貴集團的附屬公司。
- (ii) 於2009年1月1日，武漢光谷聯合向多名無關聯第三方收購武漢鳴鴻的全部股權。貴公司董事認為，收購該附屬公司的目的純粹是為收購相關物業。
- (iii) 於2011年1月18日，武漢光谷聯合向多名獨立第三方收購武漢吉天建設的全部股權，現金代價為人民幣22,000,000元。
- (iv) 於2012年5月9日，武漢光谷聯合與湖北省科技投資集團有限公司（「湖北省科技」）簽訂增資協議，以按代價人民幣140,000,000元收購節能科技園公司的70%股權。
- (v) 於2012年5月11日，武漢光谷聯合與湖北省科技簽訂增資協議，以按代價人民幣140,000,000元收購武漢金融港開發的70%股權。
- (vi) 於2012年5月29日，武漢光谷聯合向大連軟件園股份有限公司收購武漢光谷軟件園公司及其附屬公司湖北軟景職業學校的50%股權，總現金代價為人民幣41,500,000元。貴公司董事認為，該等實體藉彼等的組織章程細則成為貴集團附屬公司，有關組織章程細則賦予貴集團對該等公司所具有的權力、貴集團因參與該等公司的事務而享有的浮動回報所承擔的風險或所享有的權利，以及貴集團行使其對該等公司具有的權力以影響回報額的能力。於2012年7月17日，武漢光谷軟件園公司結束湖北軟景職業學校的業務。

於有關期間內，以下附屬公司獲出售予第三方或撤銷註冊，原因是董事認為，該等附屬公司與 貴集團的主營業務不存在戰略互補性：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	實繳/ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢麗島食堂管理有限公司* (「麗島食堂」) (附註(i))	2006年9月29日 中國	人民幣 100,000元	-	100%	餐飲服務
武漢潔宸餐飲管理服務有限公司* (「潔宸餐飲」) (附註(i))	2009年6月15日 中國	人民幣 500,000元	-	60%	餐飲服務
武漢科諾生物科技股份有限公司* (「武漢科諾生物科技」) (附註(ii))	1999年4月23日 中國	人民幣 57,368,880元	-	81.03%	生產及銷售 生物農藥

* 該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

附註：

- (i) 麗島食堂及潔宸餐飲分別於2010年4月8日及2010年10月21日撤銷註冊。於截至2010年12月31日止年度內，該等實體的虧損淨額為人民幣458,000元，有關虧損淨額計入 貴集團的財務資料內。
- (ii) 武漢光谷聯合於2011年11月17日將其於武漢科諾生物科技的81.03%股權出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣102,800,000元。該附屬公司於出售日期的資產淨值為人民幣57,673,000元。於截至2010年及2011年12月31日止年度內，該被出售實體的淨利分別為人民幣5,381,000元及人民幣2,001,000元，有關淨利計入 貴集團的財務資料內（見附註3）。

(c) 計量基準

合併財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除每股數據外，均湊整至最接近的千位數。合併財務資料按歷史成本基準編製，惟按公允價值列賬的投資物業（見附註1(k)）、若干財務資產（見附註1(g)）除外。

(d) 使用估計及判斷

管理層在編製符合《國際財務報告準則》的合併財務資料時，須作出影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及在當時情況下被認為屬合理的多項其他因素得出，而所得結果構成對不易即時從其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設會持續檢討。倘對會計估計的修訂只影響修訂估計的期間，則有關修訂於該期間確認，或倘有關修訂對當前及未來期間均有所影響，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用《國際財務報告準則》時作出而對財務資料有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源於附註38論述。

(e) 綜合及合併

(i) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受 貴集團控制的實體。當 貴集團對因其參與該實體事務而享有的浮動回報承擔風險或享有權利，並有能力通過其對該實體具有的權力影響該等回報時，即存在控制權。於評估控制權時，對該實體所具有的權力、對因參與該實體事務而享有的浮動回報所承擔風險或所享有權利，以及 貴集團行使對該實體所具有的權力以影響該實體回報額的能力均予以考慮。

附屬公司的財務資料由控制開始當日起直至控制結束當日止期間計入合併財務資料。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現利潤，均於編製合併財務資料時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的對銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據為限。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接應佔某一附屬公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體須就符合財務負債定義的該等權益存在訂約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公允價值或按非控股權益應佔該附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於合併財務狀況表的權益內，與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績內的非控股權益在合併收益表及合併全面收益表上入賬呈列，作為期內非控股權益與 貴公司權益股東之間在損益總額及全面收益總額的分配。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人須承擔的其他訂約責任均根據附註1(g)(ii) (視乎負債性質而定) 於合併財務狀況表中呈列為財務負債。

貴集團於一間附屬公司的權益變動不會引致失去控制權的，則作為權益交易入賬，並據此對綜合權益內的控股及非控股權益的金額作出調整，以反映相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整，且不會確認盈虧。

貴集團失去對一間附屬公司的控制權時，則入賬列為出售在該附屬公司的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初始確認財務資產時的公允價值 (見附註1(g)(i))，或 (如適當) 初始確認於一間合營企業的某項投資時的成本 (見附註1(f))。

於 貴公司財務狀況表內，於一間附屬公司的某項投資乃按成本減去減值虧損列賬 (見附註1(l))。

(ii) 業務合併

貴集團收購附屬公司使用收購會計法入賬。根據收購會計法，附屬公司由控制權轉移予 貴集團之日起全面綜合入賬。收購成本按獲給予資產、所發行股權工具及所產生或承擔的負債於交換當日的公允價值計量。業務合併時所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初始按收購日期的公允價值計量。與業務合併有關的交易成本在產生時支銷。

共同控制合併採用合併會計法。在共同控制合併中，所有綜合實體在業務合併前後均由相同的一方或多方最終控制，而有關控制並非臨時性質。

合併財務資料包括發生共同控制合併事項的綜合實體的財務資料，猶如該等綜合實體自首次受控股方控制當日起即已綜合入賬。

綜合實體的資產淨值已自控股方角度以現有賬面值綜合入賬。在控股權益持續的情況下，並無就於共同控制合併時的商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超過成本的數額確認任何金額。

(f) 聯營公司及合營安排

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對其管理（包括參與其財務及經營政策決策）有重大影響力，但無控制權或共同控制權的實體。

合營安排指兩方或以上於其中擁有共同控制權的安排。視乎 貴集團於合營安排享有的資產權利及承擔的負債義務而定， 貴集團將其於該等安排的權益分類為共同經營或合營企業。於作出此項評估時， 貴集團會考慮安排的架構、任何獨立公司的法律形式、安排的訂約條款以及其他事實及情況。

合營企業為合營安排，據此，對安排有共同控制權的各方對該安排的資產淨值擁有權利。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法入賬。根據權益法，投資初始按成本入賬，其後就 貴集團應佔被投資方的資產淨值的收購後變動及與該項投資相關的任何減值虧損（見附註1(1)）作出調整。 貴集團應佔被投資方年內收購後的除稅後業績及任何減值虧損乃於合併收益表確認，而 貴集團應佔被投資方收購後除稅後其他全面收益項目則於合併全面收益表確認。

當 貴集團於聯營公司或合營企業的應佔虧損超過其應佔權益時， 貴集團的權益會扣減至零並終止確認進一步虧損，惟倘 貴集團已產生法定或推定責任或代表合營企業付款的情況則除外。就此而言， 貴集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值，連同實質上屬 貴集團於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益。

貴集團與其聯營公司及合營企業間進行交易所產生的未變現損益予以對銷，惟以 貴集團於被投資方的權益為限，除非未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，在此情況下，則會即時於損益確認相關未變現虧損。

當 貴集團不再對一間聯營公司擁有重大影響力或不再擁有一間合營企業的共同控制權時，則入賬列為出售在該被投資方的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去重大影響力或共同控制權當日在前被投資方保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初始確認財務資產時的公允價值（見附註1(g)(i)），或（如適當）於初始確認於一間聯營公司的某項投資時的成本（見附註1(f)）。

(g) 財務工具

(i) 衍生財務資產

衍生財務資產初始按公允價值確認。公允價值於各報告期末重新計量。重新計量公允價值的盈虧即時於損益確認。

(ii) 非衍生財務資產

貴集團於貸款及應收款項產生當日初始確認有關貸款及應收款項。所有其他財務資產（包括指定為按公允價值計入損益的資產）於交易日期（即 貴集團成為財務工具合同條文的訂約方當日）初始確認。

倘 貴集團收取某項財務資產現金流量的訂約權利到期或 貴集團於某項交易（在該項交易中，該財務資產所有權的絕大部分風險及回報予以轉移）中轉讓收取訂約現金流量的權利，則該財務資產終止確認。 貴集團產生或保留的該等被轉讓財務資產的任何權益會作為一項單獨資產或負債予以確認。

財務資產與負債當且僅當 貴集團有法定權利抵銷該等金額，並計劃按淨額基準償付或在變現資產的同時償還債務時予以相互抵銷，並於財務狀況表中呈列淨額。

貴集團將非衍生財務資產分為以下類別：按公允價值計入損益的財務資產、持有至到期的財務資產、貸款及應收款項以及可供出售財務資產。

按公允價值計入損益的財務資產

倘財務資產獲分類為持作買賣或在初始確認時指定作此用途，則歸類為按公允價值計入損益。倘 貴集團根據其明文規定的風險管理或投資戰略基於其公允價值管理該等投資，並作出買賣決定，則財務資產會指定為按公允價值計入損益。應佔交易成本於產生時於損益確認。按公允價值計入損益的財務資產乃按公允價值計量，而其變動（已計及任何股息收入）會於損益確認。

分類為持作買賣的財務資產包括由 貴集團庫務部門積極管理以解決短期流動資金需求的短期主權債務證券。

指定為按公允價值計入損益的財務資產包括可能將另行獲分類為可供出售的股本證券。

持有至到期的財務資產

倘 貴集團具有持有債務證券至到期的明確意向及能力，則該等財務資產分類為持有至到期。持有至到期的財務資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，持有至到期的財務資產採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損（見附註1(1)）計量。

持有至到期的財務資產包括債務證券。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款且並無於活躍市場報價的財務資產。該等資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，貸款及應收款項會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損（見附註1(1)）計量。

貸款及應收款項包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金結餘及到期期限為自收購日期起計三個月或以下且其公允價值變動的風險極低的通知存款，並由 貴集團在管理其短期承擔時應用。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定為可供出售或並無分類為任何上述財務資產類別的非衍生財務資產。可供出售財務資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。

初始確認後，可供出售財務資產按公允價值計量，而其變動（減值虧損（見附註1(l)）及可供出售債務工具的匯兌差額（見附註1(u)）除外）則於其他全面收益確認，並於權益的公允價值儲備中呈列。當終止確認某項投資時，於權益累計的盈虧會重新分類至損益。

可供出售財務資產包括股本證券及債務證券。

(iii) 非衍生財務負債

貴集團會於所發行債務證券及後償負債產生當日初始確認有關項目。所有其他財務負債會於交易當日（即 貴集團成為該工具訂約條文的訂約方之日）初始確認。

貴集團於財務負債的訂約責任已獲履行、取消或到期時終止確認該財務負債。

貴集團將非衍生財務負債分類為其他財務負債類別。該等財務負債初始按公允價值減任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，該等財務負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他財務負債包括貸款及借款、已發行債務證券、銀行透支以及貿易及其他應付款項。

按要求償還並構成 貴集團現金管理整體的一部分的銀行透支會作為現金及現金等價物的一部分計入現金流量表。

(iv) 股本

普通股乃歸類為權益。發行普通股直接應佔的增量成本會作為權益的扣減額（扣除任何稅務影響）予以確認。

(h) 物業、廠房及設備

(i) 確認及計量

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何累計減值虧損計量。

成本包括收購資產直接應佔的開支。自建資產成本包括下列各項：

- 原料成本及直接勞工成本；
- 令資產達至其擬定用途的運作狀態的任何其他直接應佔成本；
- (倘 貴集團有責任搬遷有關資產或復原有關場地) 拆卸及搬遷有關項目及復原該等項目所在場地的估計成本；及
- 資本化借款成本。

成本亦包括自權益轉撥的物業、廠房及設備的外幣採購額的合資格現金流量對沖所產生的任何盈虧。購買相關設備運作必備的軟件會資本化為該設備的一部分。

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期有別，則作為物業、廠房及設備的個別項目（主要組成部分）入賬。

出售物業、廠房及設備項目的任何盈虧按出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額計算，並於損益確認。

(ii) 重新分類至投資物業

當物業用途由業主自用改為投資物業時，則有關物業按公允價值重新計量並重新分類為投資物業。該重新計量所產生的任何收益於損益確認，惟以撥回先前就該特定物業作出的減值虧損為限，任何收益餘額則於其他全面收益確認，並於權益的重估儲備內呈列。任何虧損即時於損益確認。

(iii) 日後成本

日後開支僅於有關開支的未來經濟利益將有可能流入 貴集團時予以資本化。後續維修及保養於產生時支銷。

(iv) 折舊

物業、廠房及設備項目自其可供使用當日起或（就自建資產而言）自資產完工並可供使用當日起計提折舊。

物業、廠房及設備項目的折舊乃採用直線法於其估計可使用年期內按撇銷有關項目的成本減其估計剩餘價值計算。折舊一般於損益確認，惟有關金額已計入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定 貴集團將於租期屆滿前取得所有權，否則租賃資產會按租期及其可使用年期兩者的較短者予以折舊。

本年度及比較年度物業、廠房及設備的重大項目的估計可使用年期如下：

	年數	估計剩餘價值 佔成本的百分比
樓宇	20至30年	3%至5%
機器	3至10年	3%至5%
汽車	5至10年	3%至10%
傢俱、辦公設備及其他	3至10年	3%至10%

貴集團會於各報告日期審閱折舊方法、可使用年期及剩餘價值，並於適當時作出調整。

(i) 租賃資產

倘 貴集團斷定一項安排（包括一項交易或一系列交易）賦予權利於協定時限內使用一項或多項特定資產以換取一筆或多筆款項，則該項安排屬於或包含一項租賃。該判斷乃根據對該項安排的內容進行評估而作出，而不論有關安排的法定形式是否屬租賃。

(i) 貴集團租用的資產分類

貴集團根據租賃所持有，而其所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團的資產均分類為根據融資租賃持有。

所有權的絕大部分風險及回報並無轉移至 貴集團的租賃均分類為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

倘 貴集團擁有經營租賃項下資產的使用權，則根據租賃作出的付款會於租期涵蓋的會計期間內以等額分期自損益扣除，惟如有另一基準對該租賃資產將予產生利益的模式更具代表性除外。已收取的租金優惠乃作為已支付淨租賃付款總額的組成部分於損益確認。或然租金於產生的會計期間自損益扣除。

收購經營租賃項下土地的成本在租期內按直線法攤銷，惟倘該物業分類為投資物業（附註1(k)）、待售開發中物業及持有待售竣工物業（附註1(m)）則除外。

倘一項售後租回交易構成經營租賃，同時該交易明確以公允價值進行，則須即時確認任何損益。倘售價低於公允價值，則除下列情況外須即時確認任何損益：倘虧損以低於市價的未來租賃付款補償，則於該資產的預期使用年期按比例遞延及攤銷該虧損至租賃付款。倘售價高於公允價值，則超出公允價值的數額須於該資產的預期使用年期遞延及攤銷。

(j) 無形資產及商譽

(i) 商譽

收購附屬公司所產生的商譽以無形資產呈列。有關初始確認時的商譽計量，請參閱附註1(e)(ii)。

日後計量

商譽按成本減累計減值虧損計量。就以權益列賬的被投資方而言，商譽的賬面值計入投資的賬面值內，而任何減值虧損則會分配至以權益列賬的被投資方的整體賬面值。

(ii) 其他無形資產

貴集團所收購可使用年期確定的其他無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量。

(iii) 日後開支

日後開支僅於其將增加其相關特定資產內的未來經濟利益時，方會予以資本化。所有其他開支（包括有關內部產生的商譽及品牌的開支）於產生時在損益確認。

(iv) 攤銷

無形資產（商譽除外）自其可供使用日期起於其估計可用年期內按直線法於損益攤銷。

本年度及比較年度的估計可使用年期如下：

- 技術訣竅、商標及專利 10年
- 軟件 5至10年

貴集團會於各報告日期審閱攤銷方法、可使用年期及剩餘價值，並於適當時作出調整。

(k) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益（附註1(i)）擁有或持有的土地及／或樓宇，包括持有的目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值於財務狀況表列賬，惟報告期末仍在建設或開發且其公允價值於當時無法可靠釐定者除外。因投資物業公允價值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何盈虧均在損益確認。來自投資物業的租金收入於損益列賬（附註1(s)(ii)）。

(l) 減值

(i) 非衍生財務資產

貴集團於各報告日期評估並非分類為按公允價值計入損益的財務資產（包括於以權益入賬的被投資方的權益），以釐定是否存在客觀減值跡象。倘有客觀跡象顯示財務資產因初始確認該資產後發生的一件或多件事件而導致出現減值，且能可靠估計有關虧損事件對該資產的估計未來現金流量造成的影響，則有關財務資產已出現減值。

財務資產出現減值的客觀跡象包括：債務人逾期還款或拖欠債務、根據貴集團原不會考慮的條款重組結欠貴集團款項、有跡象顯示債務人或發行人將面臨破產、借款人或發行人的還款狀況有不利變動、出現與逾期還款相關的經濟狀況或證券失去交投活躍的市場。此外，就於股本證券的投資而言，其公允價值大幅或長期跌至低於其成本為減值的客觀跡象。

按攤銷成本計量的財務資產

貴集團在特定資產及整體層面考慮按攤銷成本計量的財務資產（貸款及應收款項以及持有至到期的財務資產）有否出現減值的跡象。貴集團會對所有個別重大資產進行具體減值評估。該等結果並無出現具體減值的資產其後會集體進行評估以確定是否存在任何已發生但未發現的減值。並非個別重大的資產藉集合風險特徵相若的資產而進行集體減值評估。

於評估集體減值時，貴集團會運用逾期還款的機率、收回款項的時間及所產生虧損額的過往趨勢，並就管理層對當前經濟及信貸狀況是否有可能導致實際虧損高於或低於以往趨勢所顯示的水平所作判斷作出調整。

有關按攤銷成本計量的財務資產的減值虧損乃按資產的賬面值與估計未來現金流量按其原實際利率折現後的現值兩者間的差額計算。虧損於損益確認，並於貸款及應收款項或持有至到期的投資證券的撥備賬中反映。已減值資產的利息繼續確認。倘於確認減值後發生的某一事件導致減值虧損額有所減少，則減值虧損的減少額乃透過損益撥回。

可供出售財務資產

可供出售財務資產的減值虧損乃透過將於權益的公允價值儲備中累計的虧損重新分類至損益的方式予以確認。自權益重新分類至損益的累計虧損為收購成本（扣除任何本金還款及攤銷）與現時公允價值（減以往於損益確認的任何減值虧損）間的差額。應用實際利率法引致的累計減值虧損變動列作利息收入的一部分。倘後續期間已減值可供出售債務證券的公允價值增加，而且有關增加可與確認減值虧損後發生的某一事件存在客觀聯繫，則撥回減值虧損並於損益確認撥回金額。然而，已減值可供出售股本證券公允價值其後的任何收回額於其他全面收益確認。

以權益入賬的被投資方的減值虧損根據附註3(1)(ii)透過將投資的可收回金額與其賬面值進行比較的方式計量。減值虧損於損益確認。倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

(ii) 非財務資產

貴集團會於各報告日期審閱其非財務資產（生物資產、投資物業、存貨及遞延稅項資產除外）的賬面值，以確定有否出現減值跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。商譽及可使用年期不確定的無形資產會每年進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則會確認減值虧損。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映當時市場對貨幣時間價值及該資產或現金產生單位特定風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。就減值測試而言，有關資產會集合為可從持續使用資產產生現金流量而大致獨立於其他資產或現金產生單位的現金流量的最小資產組別。在作出經營分部上限測試後，會對已獲分配商譽的現金產生單位進行滙總，以使進行減值測試的水平反映為內部報告目的監控商譽的最低水平。業務合併所收購的商譽會分配至預期將受惠於合併的協同效益的現金產生單位組別。

減值虧損於損益確認。已就現金產生單位確認的減值虧損首先分配作削減已獲分配至現金產生單位（現金產生單位組別）的任何商譽的賬面值，其後按比例分配以削減該現金產生單位（現金產生單位組別）中其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不予撥回。對其他資產而言，僅當資產的賬面值不超過假設並無確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除折舊或攤銷）時方可撥回減值虧損。

(m) 物業開發

有關物業開發活動的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 持作開發以供銷售的物業

持作開發以供銷售的租賃土地的成本指購地成本。可變現淨值乃參考管理層按現行市況所作估計釐定。

— 待售開發中物業

待售開發中物業的成本包含已明確識別的成本，包括：土地使用權（附註1(i)）及開發、材料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接費用及資本化借款成本（見附註1(t)）。可變現淨值為估計售價減估計竣工成本及出售物業將予產生的成本。

— 持有待售竣工物業

就 貴集團開發的竣工物業而言，成本乃按未售出物業所佔該開發項目的總開發成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持有待售竣工物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將存貨運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

(n) 存貨

存貨主要包括建材、農藥產品以及低值易耗品。存貨按成本列賬，包括所有購買成本。存貨在扣除陳舊撥備後按加權平均法計算。存貨消耗時，其賬面值於消耗發生當年確認為開支。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

(o) 進行中的建造合同

建造合同乃就建造客戶可指明設計的主要結構要素的一項資產或一組資產，而與一名客戶具體磋商的合同。有關合同收入的會計政策載於附註1(s)(iv)。倘能夠可靠地估計建造合同的結果，則會參照合同於結算日的完成階段將合同成本確認為開支。倘合同總成本將可能超過合同總收入，預期虧損會即時確認為開支。倘無法可靠地估計建造合同的結果，則合同成本會於成本產生的期間內確認為開支。

於結算日進行中的建造合同按已產生的成本加上已確認的利潤再減去已確認的虧損及進度款後的淨額入賬，並於合併資產負債表內呈列為「應收客戶合同工程款項總額」（作為資產）或「應付客戶合同工程款項總額」（作為負債）（倘適用）。客戶尚未支付的進度款會計入「貿易及其他應收款項」下。於相關工程進行前所收取的金額乃於「貿易及其他應付款項」下呈列為「預收款項」。

(p) 僱員福利

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本均於僱員提供相關服務的年度內累計。倘延遲付款或結算且其影響重大，則該等金額會按其現值列賬。

貴集團僱員參與由 貴集團於中國經營業務所在地的有關地方市政府管理的退休計劃（界定供款退休計劃）。向退休計劃繳納的供款乃根據僱員薪金成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本而尚未確認為開支者除外。除上述供款外， 貴集團並無支付員工退休及其他退休後福利的其他責任。

(q) 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或已直接於權益或其他全面收益確認的項目有關則除外。

(i) 即期稅項

即期稅項為採用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率計算的年度應課稅收入或虧損的預期應付或應收稅項，以及對過往年度應付稅項的任何調整。應付即期稅項亦包括因宣派股息產生的任何稅項負債。

(ii) 遞延稅項

遞延稅項就作財務報告用途的資產及負債的賬面值與作稅務用途金額之間的暫時性差異確認。遞延稅項不會就下列各項予以確認：

- 初始確認某項不屬業務合併且對會計處理或應課稅利潤或虧損均無影響的交易的資產或負債所產生的暫時性差異；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關而 貴集團能控制其撥回的時間且其很可能不會於可見將來予以撥回的暫時性差異；及
- 初始確認商譽所產生的應課稅暫時性差異。

遞延稅項的計量反映於報告期末按 貴集團所預期的方式收回或結算其資產及負債的賬面值的稅務後果。就按公允價值計量的投資物業而言，投資物業賬面值將透過銷售予以收回的假定並無被推翻。

遞延稅項按暫時性差異撥回時預期適用於有關暫時性差異的稅率計量，有關稅率乃使用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率得出。

倘有可依法執行權利抵銷即期稅項負債及資產，且該等負債及資產與同一稅務機關向同一課稅實體所徵收的稅項有關，或與同一稅務機關向擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或將同時變現其稅項資產及負債的不同課稅實體所徵收的稅項有關，則遞延稅項資產與負債會相互抵銷。

倘未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用的遞延稅項資產，則會就未動用稅項虧損、稅項抵免及可抵扣暫時性差異確認遞延稅項資產。遞延稅項資產會於各報告日期檢討，並將在相關稅收優惠不再可能變現的情況下予以削減。

(iii) 稅務風險

在釐定即期及遞延稅項的金額時，貴集團會考慮不確定稅務水平的影響以及是否可能有應付的額外稅項及利息。該評估依賴估計及假設，或會涉及對未來事件的一系列判斷。貴公司可能獲得新資料並導致其變更有關現有稅項負債充足性的判斷；該等稅項負債變動將影響作出變更決定期間的稅項開支。

(r) 已作出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出的財務擔保

財務擔保指規定發行人（即擔保方）須作出特定付款以彌償該擔保的受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時還款而招致的損失的合同。

倘貴集團作出財務擔保，擔保的公允價值（除非公允價值能夠以其他方法可靠地估計，否則為交易價格）初始確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘作出該擔保有已收或應收代價，則該代價根據貴集團適用於該類資產的政策予以確認。倘無該等已收或應收代價，則於初始確認任何遞延收入時，即時於損益確認開支。

初始確認為遞延收入的擔保金額於擔保期內在損益攤銷為所作出財務擔保的收入。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保要求 貴集團履行擔保責任，及(ii)對 貴集團申索的金額預期將超過當前就該擔保而於貿易及其他應付款項內列賬的金額（即初始確認金額減累計攤銷），則會確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘 貴集團或 貴公司因過往事件產生法定或推定責任，並可能須為清償該責任而導致需要流出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就未能確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則撥備會按預計清償該責任所須支出的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。倘可能承擔的責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。

(s) 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流入 貴集團，且收入及成本（如適用）能可靠計量，則會按如下方式於損益確認收入：

(i) 物業銷售

物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移至買方時確認。 貴集團認為，所有權的重大風險及回報乃於相關物業的建設已竣工且物業已交付予買方時轉移。

物業銷售所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。在收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期涵蓋的會計期間內，以等額分期於損益確認，惟倘有另一基準對使用租賃資產將予產生的利益模式更具代表性則除外。授出的租金優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 服務費收入

與設計及開發管理服務、物業管理服務、廣告服務及其他配套服務有關的服務費收入於向客戶提供有關服務時確認。

(iv) 建造合同

合同收入包括合同協定的初始金額，另加任何合同工程變更、申索及獎勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建造合同的結果能可靠地估計時，合同收入即按照合同完成階段按比例在損益確認。合同開支於產生時確認，惟合同開支產生與未來合同活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建造合同的結果無法可靠地估計，則只有在所產生的合同成本很可能收回時方會確認合同收入。合同的預期虧損乃即時於損益確認。

(v) 政府補助金

倘可合理保證將收取政府補助金且 貴集團符合有關政府補助金所附帶的條件，則政府補助金初始於財務狀況表確認。因所產生開支而補償予 貴集團的補助金於開支產生的同一期間內系統化地於損益確認為收入。因資產成本而補償予 貴集團的補助金於符合有關補助金所附帶的有關條件（如有）後自資產的賬面值扣除。

(t) 財務收入及財務成本

財務收入包括投資資金（包括可供出售財務資產）的利息收入、股息收入、出售可供出售財務資產的收益、按公允價值計入損益的財務資產的公允價值收益、於業務合併中重新計量至於被收購方任何已存在的權益的公允價值的收益、於損益確認的對沖工具的收益及先前於其他全面收益確認的收益淨額的重新分類。利息收入於其於損益累計時採用實際利率法確認。股息收入於貴集團收取付款的權利確立當日於損益確認，就報價證券而言此日期為除息日。

財務成本包括借款的利息開支、沖抵撥備及遞延代價折現、出售可供出售財務資產的虧損、分類為負債的優先股的股息、按公允價值計入損益的財務資產的公允價值虧損及或然代價、已就財務資產（貿易應收款項除外）確認的減值虧損、於損益確認的對沖工具的虧損及先前於其他全面收益確認的虧損淨額的重新分類。

並非由收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借款成本乃採用實際利率法於損益確認。

由於財務收入或財務成本均取決於外幣變動是否屬淨收益或淨虧損狀況，故財務資產及財務負債的外幣盈虧以淨額基準報告。

(u) 外幣換算

期內外幣交易按交易日期通行的有關匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末通行的有關匯率換算。滙兌盈虧於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債使用交易日期通行的匯率換算。按公允價值列賬的以外幣計值的非貨幣資產及負債使用釐定其公允價值當日通行的有關匯率換算。

於其他司法權區的經營業績按與交易日期通行的有關匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末通行的有關匯率換算為人民幣。所產生的滙兌差額於其他全面收益確認，並於滙兌儲備的權益內個別累計。

在出售於其他司法權區的業務時，有關該業務的滙兌差額的累計金額於確認出售的損益時由權益重新分類至出售的損益。

(v) 持有待售資產及終止經營業務

(i) 持有待售資產

倘非流動資產或出售組別（包括資產及負債）將極有可能主要透過出售或分派而非透過持續使用收回，則分類為持有待售或持作分派。

緊接分類為持有待售之前，資產或出售組別的組成部分會根據 貴集團的其他會計政策計量。其後，資產或出售組別通常按其賬面值與公允價值減出售成本兩者中的較低者計量。出售組別的任何減值虧損會首先分配至商譽，其後按比例分配至餘下資產及負債，惟虧損概不會被分配至存貨、財務資產、遞延稅項資產、僱員福利資產、投資物業或生物資產，上述各項會繼續根據 貴集團的其他會計政策計量。初始分類為持有待售或持作分派的減值虧損及日後重新計量的收益或虧損均於損益確認。收益如超過任何累計減值虧損，則不會予以確認。

凡分類為持有待售，無形資產及物業、廠房及設備則不再予以攤銷或折舊，任何以權益列賬的被投資方亦不再按權益法入賬。

(ii) 終止經營業務

終止經營業務為 貴集團業務的組成部分，其營運及現金流量可與 貴集團其餘業務明確區分，而且其：

- 指一項獨立的主營業務或業務所在地區；
- 為出售一項獨立的主營業務或經營地區的單一經協調計劃的一部分；
或
- 為一間專為轉售而收購的附屬公司。

於出售業務或業務符合將獲分類為持有待售的標準時（如屬較早者），有關業務將分類為終止經營業務。

倘業務獲分類為終止經營業務，則全面收益比較報表會重新呈列，猶如該項業務自比較年度開始起已被終止經營。

(w) 關連方

- (i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與 貴集團屬有關聯：
- (a) 控制或共同控制 貴集團；
 - (b) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (c) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。
- (ii) 倘符合下列任何條件，則實體與 貴集團屬有關聯：
- (a) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關聯）。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (c) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (e) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
 - (f) 該實體受(i)所指的人士控制或共同控制。
 - (g) 於(i)(a)所指的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理人員的成員。

某人士的近親指於彼等與該實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(x) 分部報告

經營分部及於合併財務資料內報告的各分部項目的金額，由定期提供予 貴集團最高級行政管理人員以供按 貴集團各業務種類及地點作資源分配及表現評估的財務報表中識別。

就財務報告目的而言，除非分部經濟特徵相若並在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。個別而言屬重大的經營分部倘符合大部分該等標準，則可進行綜合。

2 分部報告

貴集團通過按業務種類（產品和服務）組織的部門管理其業務。貴集團按與就資源分配及表現評估目的向貴集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式，識別以下六個可報告分部。經濟特徵相若的經營分部已匯總為下列可報告分部。

- 物業開發：此分部開發及銷售產業園及住宅物業。貴集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 建造合同：此分部的收入乃確認自貴集團為若干客戶開發的若干辦公樓及住宅樓所得業績。該等樓宇根據與客戶具體磋商的合同興建。貴集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 物業租賃：此分部租賃辦公單位以產生租金收入，而長遠而言可自物業升值得益。貴集團的投資物業組合目前悉數位於中國。
- 開發管理服務：此分部為在建項目提供建設管理。貴集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 商業運營服務：此分部就產業園及住宅物業的竣工項目提供物業管理及其他服務。貴集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 生物農藥：此分部向國內外客戶產銷生物農藥。此分部已於2011年11月出售（見附註3）。

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及進行分部間資源分配，貴集團高級行政管理人員按下列基準監察各可報告分部分佔的業績、資產及負債：

分部資產包括非流動資產及流動資產，但不包括遞延稅項資產及並無分配至個別可報告分部的若干資產。分部負債包括非流動負債及流動負債，但不包括應付所得稅、遞延稅項負債及並無分配至個別可報告分部的若干負債。

收入及開支乃經參考該等分部所得銷售以及該等分部所產生或該等分部應佔資產的折舊或攤銷另行產生的開支分配至可報告分部。

報告分部利潤所使用的計量方法為「經調整經營利潤」。為計算經調整經營利潤，貴集團的利潤就並非特定屬個別可報告分部的項目作進一步調整，如董事薪酬、核數師酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

除獲得有關經調整經營利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關收入（包括分部間銷售）、銀行存款利息收入、利息開支、各分部於其營運中所使用非流動分部資產的折舊、攤銷及減值虧損以及添置的分部資料。分部間銷售參考就同類訂單向外部人士收取的價格定價。

就分配資源及評估分部年度表現而向 貴集團最高級行政管理人員提供的 貴集團可報告分部的相關資料載列如下。

截至2010年12月31日止年度

	建造		物業租賃	開發		商業	生物農藥	總計
	物業開發	合同收入		管理服務	運營服務	(已終止)		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	647,635	48,977	8,199	22,812	61,175	69,414	858,212	
分部間收入	—	37,565	—	6,000	—	—	43,565	
可報告分部收入	647,635	86,542	8,199	28,812	61,175	69,414	901,777	
可報告分部利潤/(虧損)	191,352	(2,375)	7,874	20,393	4,972	9,353	231,569	
財務收入	7,363	57	—	—	1,252	(184)	8,488	
財務成本	(1,312)	(155)	—	—	(25)	(1,252)	(2,744)	
折舊	(2,053)	(393)	—	—	(483)	(2,656)	(5,585)	
攤銷	(5)	(17)	—	—	—	(646)	(668)	
分佔聯營公司利潤	34,623	—	—	—	—	—	34,623	
分佔合營企業虧損	(242)	—	—	—	—	(85)	(327)	
投資物業公允價值增加	5,700	600	—	—	500	—	6,800	

截至2011年12月31日止年度

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	生物農藥 (已終止)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	1,171,429	107,658	11,927	25,057	89,098	67,149	1,472,318
分部間收入	-	432,293	-	10,000	2,651	-	444,944
可報告分部收入	<u>1,171,429</u>	<u>539,951</u>	<u>11,927</u>	<u>35,057</u>	<u>91,749</u>	<u>67,149</u>	<u>1,917,262</u>
可報告分部利潤/(虧損)	<u>243,064</u>	<u>(6,829)</u>	<u>11,849</u>	<u>22,845</u>	<u>3,130</u>	<u>6,568</u>	<u>280,627</u>
財務收入	9,340	830	-	-	2,290	462	12,922
財務成本	(5,712)	(116)	-	-	(3,214)	(2,210)	(11,252)
折舊	(3,401)	(921)	-	-	(715)	(2,326)	(7,363)
攤銷	(5)	(54)	-	-	(18)	(591)	(668)
分佔聯營公司虧損	(4,468)	-	-	-	-	-	(4,468)
分佔一間合營企業虧損	(247)	-	-	-	-	-	(247)
出售一間聯營公司收益	68,847	-	-	-	-	-	68,847
投資物業公允價值增加	<u>20,419</u>	<u>900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,100</u>	<u>-</u>	<u>22,419</u>

截至2012年12月31日止年度

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	1,431,893	195,056	17,635	36,099	131,331	1,812,014
分部間收入	—	547,222	165	6,810	12,630	566,827
可報告分部收入	<u>1,431,893</u>	<u>742,278</u>	<u>17,800</u>	<u>42,909</u>	<u>143,961</u>	<u>2,378,841</u>
可報告分部利潤	<u>362,338</u>	<u>7,897</u>	<u>16,227</u>	<u>28,884</u>	<u>15,489</u>	<u>430,835</u>
財務收入	16,826	1,416	—	—	1,117	19,359
財務成本	(399)	(606)	—	—	(587)	(1,592)
折舊	(5,290)	(5,009)	—	—	(1,138)	(11,437)
攤銷	(554)	(68)	—	—	(63)	(685)
分佔聯營公司虧損	(386)	—	—	—	—	(386)
分佔一間合營企業虧損	(4,653)	—	—	—	—	(4,653)
投資物業公允價值增加	<u>7,167</u>	<u>400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>600</u>	<u>8,167</u>

截至2013年9月30日止九個月

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	853,254	142,531	17,613	16,171	105,497	1,135,066
分部間收入	—	392,368	129	1,876	10,734	405,107
可報告分部收入	<u>853,254</u>	<u>534,899</u>	<u>17,742</u>	<u>18,047</u>	<u>116,231</u>	<u>1,540,173</u>
可報告分部利潤	<u>184,407</u>	<u>7,726</u>	<u>11,109</u>	<u>15,256</u>	<u>12,959</u>	<u>231,457</u>
財務收入	4,508	1,397	—	—	1,104	7,009
財務成本	(7,265)	(4,688)	—	—	(217)	(12,170)
折舊	(3,187)	(4,681)	—	—	(955)	(8,823)
攤銷	(854)	(69)	—	—	(55)	(978)
分佔聯營公司虧損	(323)	—	—	—	—	(323)
分佔一間合營企業利潤	36,731	—	—	—	—	36,731
投資物業公允價值增加	<u>5,700</u>	<u>200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200</u>	<u>6,100</u>

截至2012年9月30日止九個月（未經審核）

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	495,567	93,594	10,874	19,627	86,409	706,071
分部間收入	—	281,093	144	—	8,693	289,930
可報告分部收入	<u>495,567</u>	<u>374,687</u>	<u>11,018</u>	<u>19,627</u>	<u>95,102</u>	<u>996,001</u>
可報告分部利潤／(虧損)	<u>76,194</u>	<u>179</u>	<u>10,127</u>	<u>18,560</u>	<u>9,393</u>	<u>114,453</u>
財務收入	13,524	1,335	—	—	816	15,675
財務成本	(127)	(740)	—	—	(376)	(1,243)
折舊	(4,031)	(3,721)	—	—	(795)	(8,547)
攤銷	(266)	(51)	—	—	(46)	(363)
分佔聯營公司虧損	(351)	—	—	—	—	(351)
分佔合營企業虧損	(4,080)	—	—	—	—	(4,080)
投資物業公允價值增加	<u>5,200</u>	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>400</u>	<u>5,900</u>

(b) 可報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
				(未經審核)	
收入					
可報告分部收入	901,777	1,917,262	2,378,841	996,001	1,540,173
對銷分部間收入	(43,565)	(444,944)	(566,827)	(289,930)	(405,107)
對銷終止經營業務 (附註3)	(69,414)	(67,149)	-	-	-
合併收入	<u>788,798</u>	<u>1,405,169</u>	<u>1,812,014</u>	<u>706,071</u>	<u>1,135,066</u>
利潤／(虧損)					
來自集團外部客戶的					
可報告分部利潤	231,569	280,627	430,835	114,453	231,457
終止經營業務 (附註3)	(9,353)	(6,568)	-	-	-
投資物業公允價值增加	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100
分佔聯營公司利潤／(虧損)	34,623	(4,468)	(386)	(351)	(323)
分佔合營企業 (虧損)／利潤	(242)	(247)	(4,653)	(4,080)	36,731
出售一間聯營公司收益淨額	-	68,847	-	-	-
其他收入	621	1,449	7,450	2,044	4,588
財務收入	8,672	12,460	19,359	15,675	7,009
財務成本	(1,492)	(9,042)	(1,592)	(1,243)	(12,170)
折舊及攤銷	(2,951)	(5,114)	(12,122)	(8,910)	(9,801)
持續經營業務所得					
除稅前合併利潤	<u>268,247</u>	<u>360,363</u>	<u>447,058</u>	<u>123,488</u>	<u>263,591</u>
資產					
可報告分部資產	2,678,676	4,041,216	5,393,751	5,808,943	6,180,663
按權益法入賬的被投資方	199,585	168,752	120,936	121,544	157,344
其他未分配金額	23,264	18,815	33,804	24,573	23,220
合併資產總值	<u>2,901,525</u>	<u>4,228,783</u>	<u>5,548,491</u>	<u>5,955,060</u>	<u>6,361,227</u>
負債					
可報告分部負債	2,012,432	3,057,204	4,153,205	4,775,122	4,925,219
其他未分配金額	15,856	19,806	6,919	-	110
合併負債總額	<u>2,028,288</u>	<u>3,077,010</u>	<u>4,160,124</u>	<u>4,775,122</u>	<u>4,925,329</u>

3 終止經營業務

於2011年11月17日，因應 貴集團將以物業開發及運營作為業務重心的戰略， 貴集團出售其於武漢科諾生物科技的81.03%股權，即整個生物農藥分部（見附註2）。

	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
終止經營業務業績		
收入	69,414	67,149
開支	<u>(64,033)</u>	<u>(64,798)</u>
經營活動所得業績	5,381	2,351
所得稅	<u>—</u>	<u>(350)</u>
經營活動所得業績（扣除稅項）	----- 5,381	----- 2,001
出售終止經營業務所得收益	—	45,127
出售終止經營業務所得收益的所得稅	<u>—</u>	<u>(11,282)</u>
年度利潤	<u><u>5,381</u></u>	<u><u>35,846</u></u>
終止經營業務所得／(所用) 現金流量		
經營活動所得／(所用) 現金淨額	11,164	(9,767)
融資活動所用現金淨額	(401)	(6,211)
投資活動（所用）／所得現金淨額	<u>(5,963)</u>	<u>93,096</u>
終止經營業務所得現金淨額	<u><u>4,800</u></u>	<u><u>77,118</u></u>

	附註	截至出售日期 的賬面淨值 人民幣千元
出售事項對 貴集團合併財務狀況表的影響		
物業、廠房及設備	14	23,667
租賃付款	17	12,167
無形資產	16	1,874
於合營企業的權益	19	1,915
存貨		16,123
貿易及其他應收款項		35,481
現金及現金等價物		9,704
貿易及其他應付款項		(5,105)
計息借款		(25,000)
即期稅項負債		(350)
非控股權益	33(d)(ii)	<u>(12,803)</u>
資產淨值		57,673
已收代價，以現金支付		<u>102,800</u>
除稅前出售終止經營業務所得收益		45,127
出售現金及現金等價物		<u>(9,704)</u>
現金流入淨額		<u><u>93,096</u></u>

截至2010年及2011年12月31日止年度，貴集團應佔已出售實體的淨利分別為人民幣5,381,000元及人民幣35,846,000元，已計入貴集團的合併財務資料內。

4 附屬公司清盤

於2010年4月及10月，貴集團分別將兩間附屬公司麗島食堂及潔宸餐飲清盤，貴集團分別持有麗島食堂及潔宸餐飲100%及60%股權。該兩間被清盤附屬公司並非分類為終止經營業務，此乃由於其於清盤前在有關期間內一直暫無營業且收入極低，並且不符合《國際財務報告準則》第5號的相關規定。被清盤附屬公司的相關資產及負債根據其股東於清盤時的股權向彼等轉移。因此，清盤事項並無對貴集團的財務狀況構成影響，惟於潔宸餐飲的非控股權益有所減少除外。

5 收購附屬公司

(a) 收購武漢吉天建設

於2011年1月18日，貴集團以現金代價人民幣22,000,000元向一名獨立第三方收購武漢吉天建設的全部股權。倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2011年12月31日止年度的營業額及淨利將不會大幅增加。

	被收購方於		公允價值 公允價值 人民幣千元
	收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	
所收購資產淨值：			
貿易及其他應收款項	16,000	—	16,000
現金及現金等價物	4,000	—	4,000
可識別資產淨值	20,000	—	20,000
商譽			
總代價			22,000
減：可識別資產淨值			(20,000)
收購產生的商譽			<u>2,000</u>
已付代價，以現金支付			(22,000)
減：所收購現金及現金等價物			<u>4,000</u>
現金流出淨額			<u><u>(18,000)</u></u>

商譽乃由於所收購資產淨值的公允價值與代價之間的差額產生，其於2011年12月31日已悉數減值。

於收購事項後，武漢吉天建設於截至2011年12月31日止年度分別貢獻營業額人民幣338,112,000元及淨利人民幣20,808,000元（未對銷集團內公司間交易）。

(b) 收購武漢學府

於2011年11月23日，貴集團向非控股權益持有人增購武漢學府的2%股權。因此，貴集團於武漢學府的實際權益增至51%，而武漢學府成為貴集團的附屬公司。

截至2011年12月31日止年度，武漢學府於其公司層面錄得營業額人民幣444,354,000元及淨利人民幣131,421,000元。於2011年11月23日增購2%股權前，武漢學府乃以權益法於合併財務資料列賬。於武漢學府的49%股權於收購日期的公允價值為人民幣98,550,000元。此項投資的公允價值與賬面值之間的差額為人民幣68,847,000元，並入賬列作出售一間聯營公司收益淨額。收購事項後，武漢學府的業績與貴集團全面綜合。自2011年11月24日（控制權轉移至貴集團之日）至2011年12月31日期間，經就收購日期產生的公允價值調整進行調整後，武漢學府對貴集團截至2011年12月31日止年度業績貢獻營業額人民幣434,410,000元及淨利人民幣14,702,000元。

倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2011年12月31日止年度的營業額及淨利將分別增加約人民幣9,944,000元及減少約人民幣8,313,000元。釐定該等金額時，董事已假設該收購日期所產生公允價值調整（暫時釐定）與倘收購事項於2011年1月1日進行者相同。

		被收購方於		
		收購前的	公允價值	
	附註	賬面值	調整	公允價值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所收購資產淨值：				
物業、廠房及設備	14	1,140	—	1,140
投資物業	15	12,100	—	12,100
持有待售竣工物業		236,165	184,617	420,782
貿易及其他應收款項		167,531	—	167,531
即期稅項資產		22,783	—	22,783
現金及現金等價物		189,884	—	189,884
貿易及其他應付款項		(565,150)	—	(565,150)
遞延稅項負債	31(b)	(959)	(46,154)	(47,113)

	附註	被收購方於 收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
可識別資產淨值		63,494	138,463	201,957
減：以往持有武漢學府 49%權益的公允價值				(98,550)
收購一間附屬公司產生的 非控股權益				<u>(98,959)</u>
總代價				<u><u>4,448</u></u>
已付代價，以現金支付				(4,448)
減：所收購現金及現金等價物				<u>189,884</u>
現金流入淨額				<u><u>185,436</u></u>

(c) 收購節能科技園公司

於2012年5月3日，根據由湖北省科投、武漢光谷聯合及節能科技園公司簽訂的注資協議，武漢光谷聯合及湖北省科投分別向節能科技園公司注資人民幣140,000,000元及人民幣10,000,000元。注資後，武漢光谷聯合及湖北省科投分別持有節能科技園公司的70%及30%股權。倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2012年12月31日止年度的營業額及淨利將分別增加約零及人民幣41,000元。

	被收購方於		公允價值 公允價值 人民幣千元
	收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	
所收購資產淨值：			
現金及現金等價物	150,055	—	150,055
貿易及其他應收款項	303,000	—	303,000
貿易及其他應付款項	(253,005)	—	(253,005)
可識別資產淨值	200,050	—	200,050
減：議價購買收益			(35)
收購一間附屬公司產生的非控股權益			(60,015)
總代價			140,000
已付代價，以現金支付			(140,000)
減：所收購現金及現金等價物			150,055
現金流入淨額			10,055

(d) 收購武漢金融港開發

於2012年5月6日，根據由湖北省科投、武漢光谷聯合及武漢金融港開發簽訂的注資協議，武漢光谷聯合及湖北省科投分別向武漢金融港開發注資人民幣140,000,000元及人民幣10,000,000元。注資後，武漢光谷聯合及湖北省科投分別持有武漢金融港開發的70%及30%股權。倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2012年12月31日止年度的營業額及淨利將分別增加約零及人民幣45,000元。

	被收購方於		公允價值 公允價值 人民幣千元
	收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	
所收購資產淨值：			
現金及現金等價物	150,059	—	150,059
貿易及其他應收款項	265,000	—	265,000
貿易及其他應付款項	(215,005)	—	(215,005)
可識別資產淨值	200,054	—	200,054
減：議價購買收益			(38)
收購附屬公司產生的非控股權益			(60,016)
總代價			140,000
已付代價，以現金支付			(140,000)
減：所收購現金及現金等價物			150,059
現金流入淨額			10,059

(e) 收購武漢光谷軟件園公司

於2012年5月29日，貴集團以現金代價人民幣41,500,000元向一名獨立第三方收購武漢光谷軟件園公司的50%股權，而武漢光谷軟件園公司成為貴集團的附屬公司。

截至2012年12月31日止年度，武漢光谷軟件園公司於其公司層面錄得營業額人民幣301,774,000元及淨利人民幣45,677,000元。於收購日期，武漢光谷軟件園公司資產作出公允價值調整人民幣33,140,000元。收購事項後，武漢光谷軟件園公司的業績與貴集團全面綜合。自2012年5月30日（控制權轉移至貴集團之日）至2012年12月31日期間，經就收購日期產生的公允價值調整進行調整後，武漢光谷軟件園公司對貴集團截至2012年12月31日止年度業績貢獻營業額人民幣301,772,000元及淨利人民幣20,675,000元。

倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2012年12月31日止年度的營業額及淨利將分別增加約人民幣2,000元及減少約人民幣3,000元。釐定該等金額時，董事已假設該收購日期所產生公允價值調整（暫時釐定）與倘收購事項於2012年1月1日進行者相同。

於2013年5月17日，貴集團以現金代價人民幣35,054,000元向湖北省科投收購武漢光谷軟件園公司的餘下50%股權（見附註33d(iv)）。

	附註	被收購方於	
		收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 公允價值 人民幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	14	25	166
待售開發中物業及竣工物業		234,006	267,005
無形資產	16	190	190
貿易及其他應收款項		1,433	1,433
即期稅項資產		34,210	34,210
現金及現金等價物		113,314	113,314
遞延稅項資產		2	2
貿易及其他應付款項		(333,320)	(333,320)

	附註	被收購方於 收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	公允價值 公允價值 人民幣千元
可識別資產淨值		49,860	33,140	83,000
收購一間附屬公司產生的 非控股權益				<u>(41,500)</u>
總代價				<u><u>41,500</u></u>
已付代價，以現金支付				(41,500)
減：所收購現金及現金等價物				<u>113,314</u>
現金流入淨額				<u><u>71,814</u></u>

6 營業額

貴集團的主營業務為於中國的物業開發及銷售、設計及建設、物業管理服務以及運營產業園物業。

營業額即銷售物業所得收入以及建造合同、物業管理服務及租金收入所得收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)，並已扣除任何貿易折扣。

於有關期間於營業額確認的各重大收入類別的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收入源自：					
物業開發	647,635	1,171,429	1,431,893	495,567	853,254
建造合同	48,977	107,658	195,056	93,594	142,531
商業運營服務	61,175	89,098	131,331	86,409	105,497
開發管理服務	22,812	25,057	36,099	19,627	16,171
物業租賃	8,199	11,927	17,635	10,874	17,613
	<u>788,798</u>	<u>1,405,169</u>	<u>1,812,014</u>	<u>706,071</u>	<u>1,135,066</u>

7 其他收入及其他開支

其他收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
政府補助金 (附註)	–	786	4,723	141	3,312
出售其他非流動 資產的收益淨額	–	–	1,380	1,209	4
賠償收入	–	1	500	349	91
其他	621	662	847	345	1,181
	<u>621</u>	<u>1,449</u>	<u>7,450</u>	<u>2,044</u>	<u>4,588</u>

附註：於有關期間，貴集團自不同地方政府部門收取政府補助金，以表彰貴集團於相關地區的貢獻。

其他開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備 的虧損淨額	(61)	(582)	(129)	(104)	(200)
罰款	(1,861)	(63)	(11)	(10)	(2)
其他	(475)	(65)	(342)	(164)	(132)
	<u>(2,397)</u>	<u>(710)</u>	<u>(482)</u>	<u>(278)</u>	<u>(334)</u>

8 除稅前利潤

除稅前利潤乃經扣除／(抵免)下列各項後得出：

(a) 財務收入／(成本)

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
財務收入					
利息收入	1,943	10,241	15,533	12,891	5,711
其他投資的已變現及 未變現收益淨額	6,729	2,219	3,602	2,784	1,298
匯兌收益淨額	—	—	224	—	—
小計	<u>8,672</u>	<u>12,460</u>	<u>19,359</u>	<u>15,675</u>	<u>7,009</u>
財務成本					
利息開支	(43,878)	(67,341)	(131,095)	(124,063)	(114,362)
減：資本化利息開支	42,411	66,003	130,089	123,196	104,201
匯兌虧損淨額	(1,467)	(1,338)	(1,006)	(867)	(10,161)
其他投資的已變現及 未變現虧損淨額	—	—	—	—	(1,212)
其他	(25)	(7,704)	(586)	(376)	(797)
小計	<u>(1,492)</u>	<u>(9,042)</u>	<u>(1,592)</u>	<u>(1,243)</u>	<u>(12,170)</u>
財務收入／ (成本) 淨額	<u>7,180</u>	<u>3,418</u>	<u>17,767</u>	<u>14,432</u>	<u>(5,161)</u>

附註：截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年9月30日止九個月，借款成本分別按介乎5.31%至7.04%、5.4%至7.05%、5.4%至8.32%及3.9%至12%的年利率資本化(見附註30)。

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
薪金、工資及 其他福利	66,731	122,175	178,857	95,121	117,537
向界定供款養老金 計劃供款	3,458	6,248	8,319	6,235	7,799
	<u>70,189</u>	<u>128,423</u>	<u>187,176</u>	<u>101,356</u>	<u>125,336</u>

根據中國相關勞動規則及法規，貴集團參與由相關地方政府機關管理及運營的界定供款養老金計劃（「該等計劃」）。貴集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方政府每年公佈的平均薪金的18%至20%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金責任。

貴集團在上文所述年度供款以外並無與該等計劃相關的其他重大養老金福利的付款責任。

(c) 其他項目

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
折舊	14	2,929	5,037	11,437	8,547	8,823
攤銷	16	22	77	685	363	978
核數師酬金		352	388	1,944	1,053	2,470
已售物業成本		406,999	860,493	957,556	333,737	574,855
建造及已售貨品成本	25	44,710	99,554	173,536	88,429	130,287
來自物業租賃的租金	6	(8,199)	(11,927)	(17,635)	(10,874)	(17,613)
減：直接支銷		274	264	472	82	28
經營租賃費用		258	1,165	1,778	923	2,637
		<u>258</u>	<u>1,165</u>	<u>1,778</u>	<u>923</u>	<u>2,637</u>

9 於合併收益表的所得稅

(a) 於合併收益表的所得稅指：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
即期稅項					
年度／期間中國					
企業所得稅	53,222	98,455	113,053	36,455	69,917
年度／期間中國					
土地增值稅	46,254	80,939	81,753	31,892	66,678
	99,476	179,394	194,806	68,347	136,595
遞延稅項					
暫時性差異的					
產生及撥回	(9,079)	(42,402)	(25,449)	(14,713)	(9,140)
持續經營業務的					
稅項開支	90,397	136,992	169,357	53,634	127,455
終止經營業務的					
稅項開支(附註3)	—	11,632	—	—	—
所得稅開支總額	<u>90,397</u>	<u>148,624</u>	<u>169,357</u>	<u>53,634</u>	<u>127,455</u>

持續經營業務的稅項開支不包括截至2011年12月31日止年度的終止經營業務稅項開支人民幣350,000元(2010年：零)及截至2011年12月31日止年度出售終止經營業務所得收益的稅項開支人民幣11,282,000元(2010年：零)。該等金額均計入全面收益表的「終止經營業務利潤(扣除稅項)」(見附註3)。

(b) 按適用稅率計算的所得稅開支與除稅前利潤的對賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
來自以下各項的 除稅前利潤：					
— 持續經營業務	268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
— 終止經營業務 (附註3)	5,381	47,478	—	—	—
按相關司法權區適用的 標準稅率計算的 除稅前利潤 的名義稅項 (附註(i)至(iii))	68,438	102,407	111,758	30,922	65,778
不可扣稅開支的 稅務影響	300	5,797	6,085	1,814	6,881
對毋須課稅收入的影響	(13,463)	(18,334)	(518)	(1,248)	(625)
對未確認未動用稅項 虧損的影響	112	1,362	559	586	1,174
動用以往未確認的 稅項虧損 及可抵扣暫時性差異 一間中國附屬公司採用 規定的計稅方法的 稅務影響 (附註(iii))	(53)	(92)	—	—	—
中國股息預扣稅 (附註(v))	—	—	—	—	3,500
有關已售竣工物業的 土地增值稅 (附註(iv))	46,254	80,939	81,753	31,892	66,678
對土地增值稅的 稅務影響	(11,563)	(20,235)	(20,438)	(7,973)	(16,669)
所得稅開支	<u>90,397</u>	<u>148,624</u>	<u>169,357</u>	<u>53,634</u>	<u>127,455</u>

(i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，貴集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。

(ii) 由於貴集團的香港附屬公司於有關期間並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備。

- (iii) 自2008年1月1日起，根據中國《企業所得稅法》，中國法定所得稅稅率為25%。除另有指明外，貴集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。根據湖北省武漢市稅務機關的批准，武漢麗島科技及武漢吉天建設的應課稅利潤於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度按其總營業額的5%計算，而截至2013年9月30日止期間則按總營業額的8%計算。
- (iv) 貴集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支）計算。
- (v) 根據中國《企業所得稅法》及其相關條例，就中國企業向其位於中國境外的直接控股公司就2008年1月1日開始產生的盈利所分派的股息而言，貴集團須按10%的稅率繳納預扣稅，除非按稅收協定或安排予以減免，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港的稅收協定及其相關法規，身為「實益擁有人」且持有一間中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民享有5%的經減免預扣稅率。

10 董事薪酬

董事薪酬根據《香港公司條例》第161條披露如下：

	截至2010年12月31日止年度				
	薪金、津貼			退休	
	董事袍金	及實物福利	酌情花紅	計劃供款	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
執行董事					
黃立平	-	381	1,517	14	1,912
胡斌	-	381	1,200	14	1,595
陳惠芬	-	277	960	14	1,251
	<u>-</u>	<u>1,039</u>	<u>3,677</u>	<u>42</u>	<u>4,758</u>

截至2011年12月31日止年度

	薪金、津貼			退休	總計
	董事袍金	及實物福利	酌情花紅	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
黃立平	-	445	1,620	14	2,079
胡斌	-	445	1,620	14	2,079
陳惠芬	-	320	1,370	14	1,704
	<u>-</u>	<u>1,210</u>	<u>4,610</u>	<u>42</u>	<u>5,862</u>

截至2012年12月31日止年度

	薪金、津貼			退休	總計
	董事袍金	及實物福利	酌情花紅	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
黃立平	-	470	1,637	14	2,121
胡斌	-	470	1,792	14	2,276
陳惠芬	-	342	1,144	14	1,500
	<u>-</u>	<u>1,282</u>	<u>4,573</u>	<u>42</u>	<u>5,897</u>

截至2013年9月30日止九個月

	薪金、津貼			退休	總計
	董事袍金	及實物福利	酌情花紅	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
黃立平	-	302	1,262	11	1,575
胡斌	-	302	1,234	11	1,547
陳惠芬	-	194	795	11	1,000
	<u>-</u>	<u>798</u>	<u>3,291</u>	<u>33</u>	<u>4,122</u>

	截至2012年9月30日止九個月(未經審核)				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	
執行董事					
黃立平	-	248	1,334	11	1,593
胡斌	-	248	1,259	11	1,518
陳惠芬	-	158	800	11	969
	<u>-</u>	<u>654</u>	<u>3,393</u>	<u>33</u>	<u>4,080</u>

概無 貴集團董事於有關期間放棄或同意放棄任何薪酬。由於有關期間內尚未委任獨立非執行董事，故於有關期間並無向獨立非執行董事支付任何薪酬。

於有關期間， 貴集團概無任何已付或應付董事款項，作為彼等加入 貴集團或於加入 貴集團時的獎勵，或作為離職補償。

貴集團於有關期間並無購買 貴集團普通股的任何購股期權計劃。

11 最高薪酬人士

就有關期間而言，五名最高薪酬人士中，三名為 貴公司於有關期間內的董事，其酬金已於附註10披露。其他兩名人士的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,476	2,718	2,581	1,776	1,815
退休計劃供款	28	28	28	22	22
	<u>1,504</u>	<u>2,746</u>	<u>2,609</u>	<u>1,798</u>	<u>1,837</u>

該兩名最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年 (未經審核)	2013年
零至1,000,000港元	1	-	-	2	2
1,000,001至 1,500,000港元	1	1	1	-	-
1,500,001至 2,000,000港元	-	1	1	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

12 每股基本盈利

有關期間的每股基本盈利乃按截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月 貴公司權益股東應佔利潤，以及 貴公司於各年度／期間的視作加權平均股份數目63,590、63,590、84,003、84,003（未經審核）及89,394股股份計算。

於有關期間內並無具潛在攤薄作用的普通股，因此，概無呈列每股攤薄盈利。

合併收益表所呈列的每股基本盈利並無考慮C節所述的建議資本化發行。

13 其他全面收益

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務 報表的匯兌差額	408	571	(303)	(885)	414
分佔一間合營企業儲備 變動	—	—	1,994	1,994	—
	<u>408</u>	<u>571</u>	<u>1,691</u>	<u>1,109</u>	<u>414</u>

14 物業、廠房及設備

	附註	樓宇	機器	汽車	傢俱、 辦公設備 及其他	在建工程	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：							
2010年1月1日		50,755	32,750	14,245	5,256	-	103,006
轉撥自在建工程		-	-	-	77	(77)	-
其他添置		-	34	4,094	702	1,285	6,115
出售		-	-	(889)	-	-	(889)
2010年12月31日		50,755	32,784	17,450	6,035	1,208	108,232
2011年1月1日		50,755	32,784	17,450	6,035	1,208	108,232
透過收購附屬公司添置	5(b)	-	-	1,236	329	-	1,565
轉撥自存貨		10,545	-	-	-	-	10,545
其他添置		-	49	10,300	2,897	17,722	30,968
計入終止經營業務的資產	3	(23,360)	(32,153)	(3,306)	(1,929)	(2,380)	(63,128)
出售		-	(387)	(3,896)	(22)	-	(4,305)
2011年12月31日		37,940	293	21,784	7,310	16,550	83,877
2012年1月1日		37,940	293	21,784	7,310	16,550	83,877
轉撥自在建工程		-	48,230	-	-	(48,230)	-
透過收購附屬公司添置	5(e)	-	-	211	210	-	421
其他添置		276	308	6,298	3,794	34,129	44,805
出售		-	-	(334)	(383)	-	(717)
2012年12月31日		38,216	48,831	27,959	10,931	2,449	128,386
2013年1月1日		38,216	48,831	27,959	10,931	2,449	128,386
轉撥自存貨		4,510	-	-	-	-	4,510
其他添置		257	29	1,839	1,532	17,448	21,105
重新分類至持有待售資產	22	(16,839)	-	-	-	-	(16,839)
出售		-	-	(677)	(62)	-	(739)
2013年9月30日		26,144	48,860	29,121	12,401	19,897	136,423

	附註	樓宇	機器	汽車	傢俱、 辦公設備 及其他	在建工程	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊：							
2010年1月1日		(11,676)	(24,469)	(8,272)	(3,536)	-	(47,953)
年度折舊		(1,816)	(1,928)	(1,329)	(512)	-	(5,585)
出售時撥回		-	-	783	-	-	783
2010年12月31日		(13,492)	(26,397)	(8,818)	(4,048)	-	(52,755)
2011年1月1日		(13,492)	(26,397)	(8,818)	(4,048)	-	(52,755)
年度折舊		(2,371)	(1,332)	(2,890)	(770)	-	(7,363)
透過收購附屬公司添置	5(b)	-	-	(205)	(220)	-	(425)
計入終止經營業務的資產	3	8,795	27,252	1,765	1,649	-	39,461
出售時撥回		-	376	3,058	18	-	3,452
2011年12月31日		(7,068)	(101)	(7,090)	(3,371)	-	(17,630)
2012年1月1日		(7,068)	(101)	(7,090)	(3,371)	-	(17,630)
年度折舊		(1,709)	(3,754)	(4,411)	(1,563)	-	(11,437)
透過收購附屬公司添置	5(e)	-	-	(109)	(146)	-	(255)
出售時撥回		-	-	101	312	-	413
2012年12月31日		(8,777)	(3,855)	(11,509)	(4,768)	-	(28,909)
2013年1月1日		(8,777)	(3,855)	(11,509)	(4,768)	-	(28,909)
期間折舊		(679)	(3,545)	(2,933)	(1,666)	-	(8,823)
重新分類至持有待售資產	22	4,999	-	-	-	-	4,999
出售時撥回		-	-	356	61	-	417
2013年9月30日		(4,457)	(7,400)	(14,086)	(6,373)	-	(32,316)
賬面淨值：							
2010年12月31日		<u>37,263</u>	<u>6,387</u>	<u>8,632</u>	<u>1,987</u>	<u>1,208</u>	<u>55,477</u>
2011年12月31日		<u>30,872</u>	<u>192</u>	<u>14,694</u>	<u>3,939</u>	<u>16,550</u>	<u>66,247</u>
2012年12月31日		<u>29,439</u>	<u>44,976</u>	<u>16,450</u>	<u>6,163</u>	<u>2,449</u>	<u>99,477</u>
2013年9月30日		<u>21,687</u>	<u>41,460</u>	<u>15,035</u>	<u>6,028</u>	<u>19,897</u>	<u>104,107</u>

所有樓宇均位於根據中期租約持有的中國土地。

為擔保銀行貸款而質押的若干物業、廠房及設備載列於附註30。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，貴集團賬面值分別為人民幣17,490,000元、人民幣24,553,000元、人民幣23,520,000元及人民幣16,956,000元的若干樓宇均無房屋所有權證。於2013年9月30日，貴集團正申領相關房屋所有權證。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，已悉數折舊但仍使用的物業、廠房及設備分別為人民幣8,211,000元、人民幣5,896,000元、人民幣3,600,000元及人民幣7,581,000元。

15 投資物業

	附註	投資物業 人民幣千元
2010年1月1日		240,400
<i>指：</i>		
成本		87,374
估值		<u>153,026</u>
		----- 240,400
2010年1月1日		240,400
公允價值調整		<u>6,800</u>
2010年12月31日	34(e)	----- 247,200
<i>指：</i>		
成本		87,374
估值		<u>159,826</u>
		----- 247,200
2011年1月1日		247,200
轉撥自存貨		9,481
收購一間附屬公司	5(b)	12,100
公允價值調整		<u>22,419</u>
2011年12月31日	34(e)	----- 291,200

	附註	投資物業 人民幣千元
<i>指：</i>		
成本		108,955
估值		<u>182,245</u>
		----- 291,200
2012年1月1日		291,200
添置		433
公允價值調整		<u>8,167</u>
2012年12月31日	34(e)	----- 299,800
<i>指：</i>		
成本		109,388
估值		<u>190,412</u>
		----- 299,800
2013年1月1日		299,800
公允價值調整		6,100
轉撥至持有待售資產	22	<u>(6,710)</u>
2013年9月30日	34(e)	----- <u>299,190</u>
<i>指：</i>		
成本		102,678
估值		<u>196,512</u>
		----- 299,190
<i>賬面值：</i>		
2010年12月31日		<u>247,200</u>
2011年12月31日		<u>291,200</u>
2012年12月31日		<u>299,800</u>
2013年9月30日		<u>299,190</u>

投資物業包括多項向第三方出租的商業及住宅物業。各項租賃均設有1年至10年的初步不可撤銷租期，且概不收取或然租金。進一步資料請參閱附註35。一項物業已於2011年自存貨轉撥至投資物業，原因為該樓宇已不再為持有待售，故 貴集團已決定將該樓宇出租予第三方。

貴集團的投資物業於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日由獨立測量公司第一太平戴維斯北京重新估值，其員工包括香港測量師學會會員，對所估物業地點及類別有近期經驗。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日， 貴集團賬面值分別為人民幣75,000,000元、人民幣103,700,000元、人民幣108,200,000元及人民幣110,500,000元的若干投資物業均無房屋所有權證。於2013年9月30日， 貴集團正申領相關房屋所有權證。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，授予 貴集團的若干銀行貸款由總公允價值分別為人民幣8,200,000元、人民幣34,100,000元、人民幣35,300,000元及人民幣30,337,000元的若干投資物業（附註30）及 貴集團持有的若干開發中物業及持有待售竣工物業（附註23及24）共同抵押。

16 無形資產

	附註	軟件 人民幣千元	技術訣竅 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
2010年1月1日		161	8,151	8,312
添置		<u>7</u>	<u>-</u>	<u>7</u>
2010年12月31日		<u>168</u>	<u>8,151</u>	<u>8,319</u>
添置		507	-	507
計入終止經營業務的資產	3	<u>(104)</u>	<u>(8,151)</u>	<u>(8,255)</u>
2011年12月31日		<u>571</u>	<u>-</u>	<u>571</u>
添置		4,314	-	4,314
透過收購附屬公司添置	5(e)	1,214	-	1,214
其他出售		<u>(47)</u>	<u>-</u>	<u>(47)</u>
2012年12月31日		<u>6,052</u>	<u>-</u>	<u>6,052</u>
添置		<u>1,190</u>	<u>-</u>	<u>1,190</u>
2013年9月30日		<u>7,242</u>	<u>-</u>	<u>7,242</u>
累計攤銷：				
2010年1月1日		(95)	(5,695)	(5,790)
年度攤銷		<u>(33)</u>	<u>(311)</u>	<u>(344)</u>
2010年12月31日		<u>(128)</u>	<u>(6,006)</u>	<u>(6,134)</u>
年度攤銷		(87)	(284)	(371)
計入終止經營業務的資產	3	<u>91</u>	<u>6,290</u>	<u>6,381</u>
2011年12月31日		<u>(124)</u>	<u>-</u>	<u>(124)</u>

	附註	軟件 人民幣千元	技術訣竅 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
年度攤銷		(685)	—	(685)
透過收購附屬公司添置	5(e)	(1,024)	—	(1,024)
其他出售		27	—	27
2012年12月31日		<u>(1,806)</u>	<u>—</u>	<u>(1,806)</u>
期間攤銷		<u>(978)</u>	<u>—</u>	<u>(978)</u>
2013年9月30日		<u>(2,784)</u>	<u>—</u>	<u>(2,784)</u>
賬面淨值：				
2010年12月31日		<u>40</u>	<u>2,145</u>	<u>2,185</u>
2011年12月31日		<u>447</u>	<u>—</u>	<u>447</u>
2012年12月31日		<u>4,246</u>	<u>—</u>	<u>4,246</u>
2013年9月30日		<u>4,458</u>	<u>—</u>	<u>4,458</u>

17 租賃預付款項

租賃土地權益指 貴集團給予中國機關土地使用權出讓金預付款項。 貴集團的租賃土地位於中國，並由其附屬公司武漢科諾生物科技擁有，並作為資產計入終止經營業務（附註3），其生產廠房建於該幅土地上。截至2011年12月31日止年度， 貴集團出售於武漢科諾生物科技的股權予一名獨立第三方，故其後概無錄得租賃預付款項。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，為擔保 貴集團若干銀行貸款而質押的租賃預付款項賬面值分別為人民幣12,464,000元、零、零及零（附註30）。

18 於聯營公司的權益

	12月31日			9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	60,412	1,741	1,585	1,261

以下為 貴集團的聯營公司，所有聯營公司均為非上市企業實體，主要影響 貴集團的業績或資產：

公司名稱	成立 地點	實繳/ 註冊資本 人民幣千元	貴集團於12月31日 持有的實際權益			主營業務
			2010年	2011年	2012年	
武漢學府* (附註(i))	中國	60,000	49%	-	-	物業開發
武漢集成電路設計工程 技術有限公司* (附註(ii))	中國	28,900	15.71%	15.71%	15.71%	集成電路設計
黃石高新科技企業 加速器發展有限公司*	中國	1,000	-	-	23%	投資及顧問 服務
武漢麗島材料技術發展 有限公司* (附註(iii))	中國	1,000	30%	30%	30%	建築裝飾服務

* 所有該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

附註：

- (i) 截至2011年12月31日止年度，貴集團向一名獨立第三方增購武漢學府的2%股權，武漢學府其後成為貴集團的附屬公司。
- (ii) 儘管貴集團於該聯營公司僅擁有15.71%股權，惟因其於該聯營公司董事會的代表議席，貴集團被視為對該聯營公司具有重大影響力。
- (iii) 武漢麗島材料技術發展有限公司於2010年結業，於該聯營公司的投資已悉數減值。

聯營公司於有關期間的財務資料概要：

	資產	負債	權益	收入	年度／期間 利潤／ (虧損)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2010年12月31日					
100%	444,196	(311,516)	132,680	316,875	69,596
貴集團的實際權益	<u>211,953</u>	<u>(151,541)</u>	<u>60,412</u>	<u>186,063</u>	<u>34,623</u>
2011年12月31日					
100%	17,411	(6,329)	11,082	1,280	(10,980)
貴集團的實際權益	<u>2,735</u>	<u>(994)</u>	<u>1,741</u>	<u>201</u>	<u>(4,468)</u>
2012年12月31日					
100%	15,625	(5,973)	9,652	964	(2,430)
貴集團的實際權益	<u>2,530</u>	<u>(945)</u>	<u>1,585</u>	<u>151</u>	<u>(386)</u>
2013年9月30日					
100%	13,975	(6,331)	7,644	854	(2,007)
貴集團的實際權益	<u>2,285</u>	<u>(1,024)</u>	<u>1,261</u>	<u>134</u>	<u>(323)</u>

19 於合營企業的權益

	12月31日			9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	76,673	74,511	71,851	108,583
商譽	47,500	47,500	47,500	47,500
應收一間合營企業款項	15,000	45,000	—	—
	<u>139,173</u>	<u>167,011</u>	<u>119,351</u>	<u>156,083</u>

應收合營企業款項為無抵押、免息且無固定還款期。

貴集團擁有下列合營企業權益：

公司名稱	成立 地點	實繳／ 註冊資本 人民幣千元	貴集團於12月31日 持有的實際權益			主營業務
			2010年	2011年	2012年	
武漢美生置業有限公司 (「武漢美生」)*	中國	150,000	50%	50%	50%	物業開發
武漢智薈生物科技股份 有限公司* (附註)	中國	4,000／ 10,000	50%	—	—	農業技術

* 該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

附註：截至2011年12月31日止年度，貴集團將於武漢科諾生物科技及其合營企業武漢智薈生物科技股份有限公司的股權出售予一名獨立第三方，故該實體其後不再為貴集團的合營企業。

合營企業於有關期間的財務資料概要— 貴集團的實際權益：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	29	1	6,840	4,953
流動資產	91,846	120,332	230,324	222,405
非流動負債	–	–	(2,894)	(2,134)
流動負債	(15,202)	(45,822)	(162,419)	(116,641)
	<u>76,673</u>	<u>74,511</u>	<u>71,851</u>	<u>108,583</u>
營業額	–	–	6	172,901
銷售成本	–	–	–	(107,676)
開支	(327)	(247)	(6,268)	(16,250)
所得稅開支	–	–	1,609	(12,244)
年度／期間（虧損）／利潤	<u>(327)</u>	<u>(247)</u>	<u>(4,653)</u>	<u>36,731</u>

20 其他投資

非流動資產

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售財務資產 (附註(i))	–	3,000	–	–
股本證券—非上市 (附註(ii))	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
	<u>10,000</u>	<u>13,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

流動資產

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售財務資產 (附註(i))	-	-	53,000	24,220
交易證券 (附註(iii))	19,624	20,976	5,316	43
	<u>19,624</u>	<u>20,976</u>	<u>58,316</u>	<u>24,263</u>

附註：

(i) 可供出售財務資產包括一項於2010年12月購入而將於兩年內到期並預期年度化收益率為9.5%的信託投資，以及預期年度化收益率介乎2.4%至4.2%之間的若干理財產品。

(ii) 非上市股本證券於有關期間的財務資料概要：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	實繳/ 註冊資本 人民幣千元	貴集團於12月31日的權益			主營業務
			2010年	2011年	2012年	
武漢光谷生物產業創業 投資基金有限公司*	中國	150,000/ 700,000	7.14%	7.14%	7.14%	投資基金

* 該實體為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該公司的正式名稱為中文名稱。

(iii) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的交易證券指根據已公佈報價得出的公允價值分別為人民幣19,624,000元、人民幣20,976,000元、人民幣5,316,000元及人民幣43,000元的上市股本證券。

(iv) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，貴集團的其他投資並無被視為已減值。

(v) 貴集團所面臨的信貸及市場風險及有關其他投資的公允價值資料於附註34披露。

21 其他非流動資產

其他非流動資產主要為貴集團於有關期間持有的已購買藝術品及古董，其已於2012年全部出售予關連方（附註37(c)）。

22 持有待售資產

於2013年5月及6月，一間附屬公司與多名獨立第三方訂立買賣協議，以按總代價人民幣25,154,000元出售其若干自用物業。此外，於2013年4月，一間附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，按總代價人民幣6,710,000元出售其若干投資物業。董事認為，該等交易預期將於2013年12月前結束及完成。

因此，該等物業的賬面值分別合計人民幣11,840,000元及人民幣6,710,000元已於2013年9月30日分別由「物業、廠房及設備」及「投資物業」重新分類至「持有待售資產」。

23 開發中物業

(a) 合併財務狀況表所載的開發中物業包括：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於一年內收回				
— 待售開發中物業	213,911	828,532	782,940	1,818,041
預期將於超過一年後收回				
— 持作未來開發的待售物業 (附註)	660,431	587,962	117,673	161,936
— 待售開發中物業	—	288,408	829,237	644,546
	<u>660,431</u>	<u>876,370</u>	<u>946,910</u>	<u>806,482</u>
	<u>874,342</u>	<u>1,704,902</u>	<u>1,729,850</u>	<u>2,624,523</u>

附註：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年9月30日止九個月，持作未來開發的待售物業乃分別經扣除政府補助金優惠零、零、人民幣24,000,000元、人民幣24,000,000元及人民幣62,219,000元。根據 貴集團附屬公司與地方政府間的協議，該等補助金用於補貼若干項目的基建工程。

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	<u>583,856</u>	<u>808,185</u>	<u>742,491</u>	<u>868,699</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，賬面總值分別為人民幣293,280,000元、人民幣313,502,000元、人民幣543,094,000元及人民幣527,503,000元的開發中物業，乃就授予 貴集團的若干銀行貸款作出抵押（附註30）。

24 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均位於中國，租期介乎40至70年之間。所有持有待售竣工物業均按成本列賬。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，賬面總值分別為人民幣33,159,000元、人民幣34,624,000元、人民幣34,796,000元及零的持有待售竣工物業，乃就若干授予 貴集團的銀行貸款作出抵押（附註30）。

25 存貨及訂約在建工程

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收客戶合同工程款項總額 (附註)	25,731	67,475	119,438	147,070
原材料	3,277	207	3,559	6,708
在建工程	8,205	–	2,856	814
成品	<u>9,256</u>	<u>1,445</u>	<u>4,626</u>	<u>6,330</u>
	<u>46,469</u>	<u>69,127</u>	<u>130,479</u>	<u>160,922</u>

附註：

	12月31日		9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
成本加應佔利潤減可預見虧損	50,282	120,866	180,840	184,591
減：已收及應收進度款	<u>(24,551)</u>	<u>(53,391)</u>	<u>(61,402)</u>	<u>(37,521)</u>
訂約在建工程	<u>25,731</u>	<u>67,475</u>	<u>119,438</u>	<u>147,070</u>

指：

計入存貨及訂約在建工程的

應收客戶合同工程款項總額	<u>25,731</u>	<u>67,475</u>	<u>119,438</u>	<u>147,070</u>
--------------	---------------	---------------	----------------	----------------

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
存貨賬面值確認為					
— 銷售成本	<u>96,361</u>	<u>145,544</u>	<u>173,536</u>	<u>88,429</u>	<u>130,287</u>

26 貿易及其他應收款項

	12月31日		9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收第三方款項				
— 貿易應收款項 (附註(i))	52,496	54,932	136,712	69,723
— 應收票據	380	—	—	—
應收非控股權益持有人款項	47	136,644	32,258	21,729
應收關連方款項 (附註37(d))	21,343	20,299	5,318	3,265
預付款項				
— 持作開發物業 (附註(ii))	—	39,700	668,078	699,045
— 建築成本及原材料	7,158	15,602	111,718	123,827
預付營業稅及其他稅項	2,127	56,186	66,653	72,038
其他	<u>33,338</u>	<u>39,544</u>	<u>80,794</u>	<u>99,128</u>
總計	<u>116,889</u>	<u>362,907</u>	<u>1,101,531</u>	<u>1,088,755</u>

附註：

- (i) 貿易應收款項主要有關出售物業所得款項。出售物業所得款項乃根據有關買賣協議條款支付的整筆付款或分期付款。倘付款為整筆支付，一般須於簽訂銷售合同當日結清。倘付款為分期支付，會根據合同條款結清。

貿易應收款項的餘額預期可於一年內收回。

董事認為所有貿易應收款項於各報告期末個別或共同均不會被視為減值。

應收關連方款項為無抵押、免息且無固定還款期。

貴集團的信貸政策詳情載於附註34(a)。

- (ii) 貴集團已訂立多項物業開發項目合同，並已根據合同條款支付預付款項。取得使用該土地的權利時，該等預付款項將轉為土地使用權及開發中物業。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據貿易應收款項及應收票據確認日期得出的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	20,518	992	92,087	8,660
1至3個月	1,897	3,310	1,955	2,008
3至6個月	486	14,320	16,593	9,682
超過6個月	29,975	36,310	26,077	49,373
總計	<u>52,876</u>	<u>54,932</u>	<u>136,712</u>	<u>69,723</u>

(b) 個別或共同並無被視為減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
並無逾期或減值	33,979	38,283	96,528	56,870
逾期少於1個月	83	8,232	2,606	23
逾期1至3個月	55	857	3,148	—
逾期3至6個月	734	7,125	20,313	330
逾期超過6個月	18,025	435	14,117	12,500
總計	<u>52,876</u>	<u>54,932</u>	<u>136,712</u>	<u>69,723</u>

27 受限制現金

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
用作以下各項的質押				
— 按揭存款	—	—	1,395	—
— 銀行保函	2,180	2,180	1,893	2,500
— 工資擔保	—	—	1,000	1,001
— 取得銀行貸款 (附註)	—	220,000	—	—
— 外匯銀行賬戶	—	—	—	11,990
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,990</u>
總計	<u>2,180</u>	<u>222,180</u>	<u>4,288</u>	<u>15,491</u>

附註：受限制現金於2011年12月31日就本金額為人民幣220,000,000元的3年期長期銀行貸款作出質押。貴集團以開發中物業的形式另行作出抵押後，該金額已於截至2012年12月31日止年度解除。

28 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金				
— 手頭現金	133	106	188	109
— 銀行現金	911,189	861,656	947,711	866,902
	<u>911,322</u>	<u>861,762</u>	<u>947,899</u>	<u>867,011</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，貴集團旗下中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由轉換為其他貨幣，並須遵守《中國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

(b) 除稅前利潤及經營業務所得現金的對賬：

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤						
來自持續經營業務		268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
來自終止經營業務	3	5,381	47,478	-	-	-
收入淨額及經營活動所得 現金淨額的對賬調整：						
攤銷						
— 土地租賃費用		324	297	-	-	-
— 無形資產	16	344	371	685	363	978
折舊	14	5,585	7,363	11,437	8,547	8,823
出售物業、廠房及設備虧損		69	589	129	104	200
出售非流動資產收益		-	-	(1,380)	(1,209)	(4)
財務收入		(8,488)	(12,922)	(19,359)	(15,675)	(7,009)
財務成本		2,744	11,253	1,592	1,243	12,170
出售終止經營業務收益 (扣除稅項)	3	-	(33,845)	-	-	-
出售一間聯營公司收益	5(b)	-	(68,847)	-	-	-
投資物業公允價值增加	15	(6,800)	(22,419)	(8,167)	(5,900)	(6,100)
分佔合營企業虧損／(利潤)	19	327	247	4,653	4,080	(36,731)
分佔聯營公司(利潤)／虧損	18	(34,623)	4,468	386	351	323
		<u>233,110</u>	<u>294,396</u>	<u>437,034</u>	<u>115,392</u>	<u>236,241</u>

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
資產及負債變動					
開發中物業、持有待售竣工					
物業及存貨增加	(58,927)	(419,474)	(993,564)	(260,308)	(730,947)
貿易及其他應收款項減少／					
(增加)	76,990	(35,796)	490,168	(245,047)	11,024
貿易及其他應付款項增加／					
(減少)	<u>373,915</u>	<u>289,489</u>	<u>(81,285)</u>	<u>464,309</u>	<u>(60,347)</u>
經營所得現金	625,088	128,615	(147,647)	74,346	(544,029)
稅項					
已付中國所得稅	<u>(83,628)</u>	<u>(214,986)</u>	<u>(161,497)</u>	<u>(139,371)</u>	<u>(171,420)</u>
來自經營活動的現金流入／					
(流出) 淨額	<u><u>541,460</u></u>	<u><u>(86,371)</u></u>	<u><u>(309,144)</u></u>	<u><u>(65,025)</u></u>	<u><u>(715,449)</u></u>

29 貿易及其他應付款項

	12月31日			9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付第三方款項				
— 貿易應付款項 (附註)	238,620	626,674	731,661	803,226
— 應付票據	—	—	—	7,410
— 預收款項	550,323	1,020,538	1,263,451	991,509
— 應計工資	22,637	29,954	23,309	2,100
— 其他應付款項及應計費用	181,082	181,490	193,366	338,562
	<u>992,662</u>	<u>1,858,656</u>	<u>2,211,787</u>	<u>2,142,807</u>
應付非控股權益持有人款項	454,962	412,687	491,212	320,750
應付關連方款項 (附註37(d))	67,907	23,675	102,325	202,348
	<u>522,869</u>	<u>436,362</u>	<u>593,537</u>	<u>523,098</u>
	<u><u>1,515,531</u></u>	<u><u>2,295,018</u></u>	<u><u>2,805,324</u></u>	<u><u>2,665,905</u></u>

附註：截至報告期末，根據貿易應付款項確認日期得出的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	12月31日			9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1個月內	136,399	95,462	379,902	562,438
1至12個月	24,018	468,783	111,392	201,059
12個月以上	78,203	62,429	240,367	47,139
	<u>238,620</u>	<u>626,674</u>	<u>731,661</u>	<u>810,636</u>

貿易應付款項主要指應付承建商款項。給予承建商的付款乃根據進度及協定節點分期作出。貴集團一般保留5%作為保修金。

預期將於超過一年後結清的應付保修金計入貿易應付款項，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日分別為人民幣30,426,000元、人民幣31,041,000元、人民幣28,451,000元及人民幣4,827,000元。

30 貸款及借款

於報告期末，計息借款應償還如下：

	2010年 人民幣千元	12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	9月30日 2013年 人民幣千元
即期				
有抵押				
— 銀行貸款	30,000	—	100,000	772,500
— 其他借款	—	30,000	—	—
— 非即期銀行貸款的即期部分	47,000	70,000	264,165	94,500
	<u>77,000</u>	<u>100,000</u>	<u>364,165</u>	<u>867,000</u>
無抵押				
— 銀行貸款	—	42,000	42,000	162,000
— 其他借款的即期部分	—	70,000	70,000	—
	<u>—</u>	<u>112,000</u>	<u>112,000</u>	<u>162,000</u>
	<u>77,000</u>	<u>212,000</u>	<u>476,165</u>	<u>1,029,000</u>
非即期				
有抵押				
— 銀行貸款	338,992	406,111	997,165	1,045,830
減：非即期銀行貸款的即期部分	(47,000)	(70,000)	(264,165)	(94,500)
	<u>291,992</u>	<u>336,111</u>	<u>733,000</u>	<u>951,330</u>
已質押				
— 其他借款	—	—	—	138,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138,000</u>
無抵押				
— 其他借款	—	140,000	70,000	—
減：非即期其他借款的即期部分	—	(70,000)	(70,000)	—
	<u>—</u>	<u>70,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>291,992</u>	<u>406,111</u>	<u>733,000</u>	<u>1,089,330</u>

貴集團即期及非即期借款的應償還情況如下：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內或按要求	77,000	212,000	476,165	1,029,000
1年以上但2年以內	90,000	186,111	109,000	807,000
2年以上但5年以內	201,992	220,000	414,000	251,330
5年以上	—	—	210,000	31,000
	<u>368,992</u>	<u>618,111</u>	<u>1,209,165</u>	<u>2,118,330</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，計息借款均以目前組成貴集團的各附屬公司的功能貨幣計值。

於2013年9月30日，為數人民幣138,000,000元的已質押貸款以合肥光谷聯合的80%股權質押。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，分別為數人民幣368,992,000元、人民幣436,111,000元、人民幣1,097,165,000元及人民幣1,818,330,000元的有抵押貸款及借款，由貴集團賬面淨值及公允價值總額分別為人民幣366,137,000元、人民幣616,878,000元、人民幣626,559,000元及人民幣575,580,000元的資產抵押。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，計息銀行貸款的年利率介乎5.31%至7.04%、5.4%至7.05%、5.4%至8.32%及5.68%至12%之間。除上述各項外，貴集團於截至2013年9月30日止九個月結算人民幣12,500,000元的信用證時亦享有銀行授出的較低年利率3.9%。銀行貸款由下列資產抵押：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	8,200	34,100	35,300	30,337
待售開發中物業	293,280	313,502	543,094	527,503
持有待售竣工物業	33,159	34,624	34,796	—
物業、廠房及設備	19,034	14,652	13,369	17,740
租賃預付款項	12,464	—	—	—
受限制現金	—	220,000	—	—
	<u>366,137</u>	<u>616,878</u>	<u>626,559</u>	<u>575,580</u>

31 合併財務狀況表的所得稅

(a) 合併財務狀況表的即期稅項資產／(負債)指：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付中國企業所得稅	21,381	53,173	46,309	73,747
預付中國土地增值稅	—	13,095	3,158	4,912
於合併財務狀況表確認的 即期稅項資產	<u>21,381</u>	<u>66,268</u>	<u>49,467</u>	<u>78,659</u>
中國企業所得稅	27,954	47,724	30,472	15,064
中國土地增值稅	<u>75,855</u>	<u>65,161</u>	<u>64,709</u>	<u>74,485</u>
於合併財務狀況表確認的 即期稅項負債	<u>103,809</u>	<u>112,885</u>	<u>95,181</u>	<u>89,549</u>

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)

於有關期間在合併財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債) 組成部分及變動如下：

	土地增值稅撥備產生的暫時性差異		重估投資物業	未動用稅項虧損 (附註)	集團內公司間交易的未變現收益		業務合併產生的重估	總計
	人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元		
2010年1月1日	8,294	(38,256)	-	687	-	(29,275)		
於合併收益表抵免／(扣除)	<u>8,997</u>	<u>(1,700)</u>	<u>549</u>	<u>1,233</u>	<u>-</u>	<u>9,079</u>		
2010年12月31日	<u>17,291</u>	<u>(39,956)</u>	<u>549</u>	<u>1,920</u>	<u>-</u>	<u>(20,196)</u>		
2011年1月1日	17,291	(39,956)	549	1,920	-	(20,196)		
於合併收益表抵免／(扣除)	<u>(4,521)</u>	<u>(5,605)</u>	<u>294</u>	<u>10,556</u>	<u>41,678</u>	<u>42,402</u>		
收購一間附屬公司 (附註5(b))	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(47,113)</u>	<u>(47,113)</u>		
2011年12月31日	<u>12,770</u>	<u>(45,561)</u>	<u>843</u>	<u>12,476</u>	<u>(5,435)</u>	<u>(24,907)</u>		

	集團內						總計
	土地增值稅撥備產生的暫時性差異	重估投資物業	未動用稅項虧損	公司間交易的未變現收益	業務合併產生的重估	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2012年1月1日	12,770	(45,561)	843	12,476	(5,435)	-	(24,907)
於合併收益表抵免／ (扣除)	<u>10,351</u>	<u>(2,043)</u>	<u>841</u>	<u>7,715</u>	<u>2,585</u>	<u>6,000</u>	<u>25,449</u>
2012年12月31日	<u>23,121</u>	<u>(47,604)</u>	<u>1,684</u>	<u>20,191</u>	<u>(2,850)</u>	<u>6,000</u>	<u>542</u>
2013年1月1日	23,121	(47,604)	1,684	20,191	(2,850)	6,000	542
於合併收益表抵免／ (扣除)	<u>(3,521)</u>	<u>(1,525)</u>	<u>2,244</u>	<u>11,508</u>	<u>434</u>	<u>-</u>	<u>9,140</u>
2013年9月30日	<u>19,600</u>	<u>(49,129)</u>	<u>3,928</u>	<u>31,699</u>	<u>(2,416)</u>	<u>6,000</u>	<u>9,682</u>
2012年1月1日 (未經審核)	12,770	(45,561)	843	12,476	(5,435)	-	(24,907)
於合併收益表抵免／ (扣除)	<u>4,016</u>	<u>(1,476)</u>	<u>374</u>	<u>3,750</u>	<u>2,049</u>	<u>6,000</u>	<u>14,713</u>
2012年9月30日	<u>16,786</u>	<u>(47,037)</u>	<u>1,217</u>	<u>16,226</u>	<u>(3,386)</u>	<u>6,000</u>	<u>(10,194)</u>

附註：於評估有關 貴集團於當期或前期蒙受虧損的附屬公司的遞延稅項資產是否可變現時，管理層會考慮該等附屬公司的預計未來應課稅收入。因此， 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日已分別確認遞延稅項資產人民幣549,000元、人民幣843,000元、人民幣1,684,000元及人民幣3,928,000元，原因為 貴集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠的未來應課稅利潤以動用有關遞延稅項資產的物業開發項目。

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨值	19,760	26,089	50,996	61,227
於合併財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額	<u>(39,956)</u>	<u>(50,996)</u>	<u>(50,454)</u>	<u>(51,545)</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(q)(ii)所載的會計政策，貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日並無就未動用稅項虧損分別為人民幣448,000元、人民幣5,528,000元、人民幣7,684,000元及人民幣12,380,000元確認遞延稅項資產。董事認為此等附屬公司不可能有足以動用有關虧損的未來應課稅利潤。

未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2015年	448	80	–	–
2016年	–	5,448	5,448	5,448
2017年	–	–	2,236	2,236
2018年	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4,696</u>

(d) 未確認遞延稅項負債

貴集團並無就其中國實體於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月所得的盈利計提遞延稅項負債撥備，原因為貴集團控制此等附屬公司的股息政策，並認為其於可見將來可能不會作出分派。截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，有關該等未分派利潤的暫時性差異分別為人民幣234,267,000元、人民幣334,392,000元、人民幣393,699,000元及人民幣442,670,000元。

32 實繳／註冊股本

就本報告而言，於2010年1月1日的股本指 貴集團應佔組成 貴集團各公司於該日實繳股本的面值總額。於2010年、2011年及2012年12月31日的股本指經抵銷對附屬公司的投資後， 貴公司應佔現時組成 貴集團各公司的股本與實繳股本總額。於2013年9月30日的股本即 貴公司已發行股本，包括100,000股每股面值0.1港元的普通股。

33 儲備及非控股權益

(a) 中國法定儲備

根據 貴集團現時旗下中國附屬公司的組織章程細則，一般儲備金按除稅後利潤的某一百分比劃撥，稅項則根據中國會計規則及規例釐定。該劃撥百分比由各附屬公司董事釐定。該儲備金可用以抵銷附屬公司的累計虧損或增資，除清盤以外不可用作分派。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算非人民幣功能貨幣的業務的財務報表產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註1(u)所載的會計政策處理。

(c) 其他儲備

其他儲備乃產生自擁有人以其作為權益持有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價之間的差額產生的資本儲備盈餘／虧絀及其於各出售／收購日期的資產淨值。

(d) 非控股權益

請參閱附註1(e)(i)的會計政策。

下表概述任何集團內公司間對銷前後存在重大非控股權益（「非控股權益」）的 貴集團各附屬公司的相關資料。

2013年9月30日

人民幣千元	武漢學府	湖北 科技企業 加速器	節能 科技園公司	武漢 金融港開發	光谷 節能技術	合肥 光谷聯合	其他個別 非重大附屬 公司	集團內 公司間對銷	總計
實際非控股權益百分比	49%	30%	30%	30%	25%	20%			
非流動資產	13,809	1,195	8	-	63,226				
流動資產	98,196	120,291	294,487	276,272	29,992	158,002			
非流動負債	(641)	-	-	-	(37,037)	(138,000)			
流動負債	(16,542)	(24,260)	(94,586)	(76,357)	(13,461)	-			
資產淨值	94,822	97,226	199,909	199,915	42,720	20,002			
非控股權益賬面值	46,463	29,168	59,973	59,975	8,544	4,000		5,975 ⁽¹⁾	214,098
收入	4,469	-	-	-	23,689	-			
利潤	(3,344)	(2,102)	(69)	(69)	423	2			
全面收益總額	(3,344)	(2,102)	(69)	(69)	423	2			
分配予非控股權益的利潤	1,638	(631)	(21)	(21)	85	-			17,092
經營活動所得現金流量	(4,343)	(44,086)	(5)	(618)	(12,815)	(89,336)			
投資活動所得現金流量	-	(199)	-	-	(15,772)	-			
融資活動所得現金流量	(5)	-	-	-	(1,312)	158,000			
（給予非控股權益股息：零）									
現金及現金等價物增加／ （減少）淨額	(4,348)	(44,285)	(5)	(618)	(29,899)	68,664			

1. 指武漢學府於綜合層面的未售出存貨的公允價值調整。

2. 貴集團於2013年7月收購武漢光谷聯合的其餘非控股權益。該金額指於非控股權益出售日期前屬非控股權益的武漢光谷聯合淨利。

2012年12月31日

人民幣千元
實際非控股權益百分比

	武漢 光谷聯合	武漢光谷 軟件園公司	武漢學府	湖北 科技企業 加速器	節能 科技園公司	武漢 金融港開發	光谷 節能技術	其他個別 非重大附屬 公司	集團內 公司間對銷	總計
	21%	60%	59%	44%	44%	44%	40%			
非流動資產	1,666,052	64	12,976	373	11	-	47,085			
流動資產	2,771,843	2,56,369	110,303	99,844	332,561	276,095	41,180			
非流動負債	(638,414)	-	(291)	-	-	-	(35,373)			
流動負債	(2,769,433)	(160,899)	(24,823)	(889)	(132,593)	(76,111)	(10,594)			
資產淨值	1,030,048	95,534	98,165	99,328	199,979	199,984	42,298			
非控股權益賬面值	211,984	57,598	58,404	44,108	88,802	88,805	17,103	261,609	(311,824)	516,589
收入	696,122	301,772	51,942	-	1	-	29,786			
利潤	405,736	45,674	11,513	(672)	(72)	(70)	1,806			
其他全面收益	1,994	-	-	-	-	-	-			
全面收益總額	407,730	45,674	11,513	(672)	(72)	(70)	1,806			
分配予非控股權益的利潤	83,500	27,537	6,850	(298)	(32)	(31)	730	34,085	(85,916)	66,425
分配予非控股權益的 其他全面收益	410	-	-	-	-	-	-	-	-	410
經營活動所得現金流量	(337,771)	(159,888)	15,877	(50,318)	(199,656)	(188,765)	13,927			
投資活動所得現金流量	(303,764)	-	129	(376)	(11)	-	(17,517)			
融資活動所得現金流量 (給予非控股權益股息： 62,938)	534,826	-	(113,700)	100,000	150,000	150,000	28,195			
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(106,709)	(159,888)	(97,694)	49,306	(49,667)	(38,765)	24,605			

2011年12月31日

附錄一

會計師報告

人民幣千元 實際非控股權益百分比	武漢 聯合置業	武漢 光谷聯合	武漢學府	光谷 節能技術	其他個別 非重大 附屬公司	集團內 公司間對銷	總計
	14%	41%	67%	52%			
非流動資產	275,206	1,067,889	15,836	16,650			
流動資產	86,924	2,296,554	349,298	35,953			
非流動負債	(1,813)	(362,739)	(266)	—			
流動負債	(37,599)	(2,379,385)	(164,516)	(15,310)			
資產淨值	322,718	622,319	200,352	37,293			
非控股權益賬面值	44,177	253,505	134,575	19,287	370,172	(306,452)	515,264
收入	10,361	276,223	434,410	11,754			
利潤	56,192	64,849	139,734	875			
全面收益總額	56,192	64,849	139,734	875			
分配予非控股權益的利潤	7,692	26,417	93,858	452	56,118	(72,466)	112,071
經營活動所得現金流量	(37,994)	472,835	(12,079)	(8,793)			
投資活動所得現金流量	26,635	(196,866)	(2)	(23,100)			
融資活動所得現金流量 (給予非控股權益股息：31,332)	—	(36,054)	(47,878)	28,800			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(11,359)	239,915	(59,959)	(3,093)			

2010年12月31日

附錄一

會計師報告

人民幣千元 實際非控股權益百分比	武漢 聯合置業	武漢 光谷聯合	武漢科諾 生物科技	光谷 節能技術	其他個別 非重大 附屬公司	集團內 公司間對銷	總計
	<u>14%</u>	<u>43%</u>	<u>50%</u>	<u>54%</u>			
非流動資產	208,277	827,717	40,435	328			
流動資產	110,963	1,107,474	69,399	10,759			
非流動負債	(1,563)	(157,314)	—	—			
流動負債	(51,151)	(1,124,407)	(41,359)	(3,469)			
資產淨值	<u>266,526</u>	<u>653,470</u>	<u>68,475</u>	<u>7,618</u>			
非控股權益賬面值	<u>36,485</u>	<u>280,239</u>	<u>34,328</u>	<u>4,102</u>	216,332	(204,776)	366,710
收入	14,561	318,351	69,414	15			
利潤	67,343	109,629	5,381	(382)			
全面收益總額	<u>67,343</u>	<u>109,629</u>	<u>5,381</u>	<u>(382)</u>			
分配予非控股權益的利潤	<u>9,219</u>	<u>47,014</u>	<u>2,697</u>	<u>(206)</u>	33,735	(25,890)	66,569
經營活動所得現金流量	(28,123)	379,388	11,164	3,017			
投資活動所得現金流量	10,489	(274,823)	(5,963)	(318)			
融資活動所得現金流量 (給予非控股權益股息：29,022)	—	62,471	(401)	8,000			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<u>(17,634)</u>	<u>167,036</u>	<u>4,800</u>	<u>10,699</u>			

- (i) 截至2010年12月31日止年度，武漢光谷聯合聯同一名獨立第三方成立其擁有75%權益的附屬公司光谷節能技術，而該名獨立第三方持有餘下25%股權。光谷節能技術的實繳股本為人民幣8,000,000元，而非控股權益持有人相應出資人民幣2,000,000元。

截至2010年12月31日止年度，潔宸餐飲被武漢麗島物業管理撤銷註冊，而 貴集團確認非控股權益減少人民幣150,000元。

截至2010年12月31日止年度，武漢光谷聯合按現金代價人民幣192,286,000元收購光谷金融港發展的非控股權益。 貴集團確認非控股權益減少人民幣149,677,000元及其他儲備減少人民幣42,609,000元。

截至2010年12月31日止年度，武漢聯合置業、控股股東及其他非控股權益持有人以現金向武漢光谷聯合合共注資人民幣81,257,000元，以認購28,214,000股武漢光谷聯合所發行每股面值人民幣1元的股份，導致非控股權益增加人民幣41,184,000元，而其他儲備增加人民幣8,497,000元。

- (ii) 截至2011年12月31日止年度，光谷節能技術的實繳股本增加人民幣28,800,000元，當中人民幣4,800,000元為非控股權益持有人的注資。

截至2011年12月31日止年度，武漢光谷聯合按現金代價人民幣60,000元收購武漢千寶廣告的非控股權益，導致非控股權益減少人民幣43,000元。

截至2011年12月31日止年度，武漢聯合置業按總代價人民幣34,591,000元向非控股權益持有人收購武漢光谷聯合的2.542%股權，導致非控股權益減少人民幣22,374,000元。

截至2011年12月31日止年度，武漢光谷聯合向一名獨立第三方出售其於武漢科諾生物科技的81.03%股權，導致非控股權益減少人民幣12,803,000元。

截至2011年12月31日止年度，武漢光谷聯合按現金代價人民幣4,448,000元向非控股權益持有人增購武漢學府的2%股權，因此，貴集團於武漢學府的實際權益增加至51%，而武漢學府成為貴集團的附屬公司，產生非控股權益人民幣98,959,000元。

截至2011年12月31日止年度，黃立平先生按代價人民幣114,000元向管理人員出售其持有的武漢光谷聯合0.052%股權，導致股本減少人民幣100,000元及非控股權益增加人民幣417,000元。

- (iii) 截至2012年12月31日止年度，武漢光谷聯合分別注資收購武漢光谷軟件園公司、節能科技園公司及武漢金融港開發的50%、70%及70%股權，導致非控股權益分別增加人民幣41,500,000元、人民幣60,015,000元及人民幣60,016,000元。

截至2012年12月31日止年度，武漢光谷聯合聯同一名獨立第三方成立其擁有70%權益的附屬公司湖北科技企業加速器，而該名獨立第三方持有餘下30%股權。於2012年9月30日及2012年12月31日，湖北科技企業加速器的實繳股本分別為人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元，而非控股權益持有人分別相應出資人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。光谷節能技術的非控股權益持有人其後進一步注資人民幣3,200,000元。

截至2012年12月31日止年度，香港三A按總代價人民幣30,585,000元向控股股東控制的多間公司收購武漢聯合置業的55%股權。此外，武漢聯合置業按總代價人民幣52,500,000元向一間控股股東控制的公司及若干非控股權益持有人收購武漢光谷聯合的3.906%及3.055%股權。該等交易導致非控股權益減少人民幣128,293,000元。控股股東應佔代價人民幣32,144,000元被視為向控股股東作出的分派。

根據重組，截至2012年12月31日止年度，以按其初步收購成本所訂價格轉讓其各自於武漢光谷聯合的股權的若干非控股權益持有人，於完成重組後透過一項信託成為貴公司實益股東。因此，非控股權益根據重組減少人民幣62,546,000元。

- (iv) 截至2013年9月30日止期間，武漢聯合置業按代價人民幣5,760,000元向一名非控股權益持有人收購0.417%股權，導致非控股權益減少人民幣5,105,000元。

根據重組，截至2013年9月30日止期間，其他少數股東以按其初始收購成本所訂代價轉讓其於武漢光谷聯合的股權，並透過一項信託成為 貴公司股東。因此，非控股權益減少人民幣51,036,000元。

2013年8月13日，Hengxin PTC向黃立平先生配發及發行一股入賬列為繳足的股份。根據日期為2013年9月13日的信託契據，一項以Hengxin PTC作為信託人的信託於2013年9月13日設立。 貴公司於同日向Hengxin PTC發行及配發10,679股股份。

2013年8月22日，武漢聯合置業按代價人民幣215,000,000元向一名非控股權益持有人收購16%股權，導致非控股權益減少人民幣212,732,000元。

其後，香港三A於2013年8月30日按代價人民幣215,000,000元（相等於272,190,000港元）向一名非控股權益持有人配發及發行普通股。非控股權益持有人因而收購於香港三A的16%權益。

貴公司於2013年9月13日向非控股權益持有人配發及發行15,997股股份以換取彼等於香港三A的16%權益。

截至2013年9月30日止期間，武漢光谷聯合按代價人民幣35,054,000元向湖北省科投收購武漢光谷軟件園公司餘下50%股權，導致非控股權益減少人民幣52,710,000元。武漢光谷聯合亦按代價人民幣2,720,000元收購光谷節能技術5%股權，導致非控股權益減少人民幣2,000,000元。

截至2013年9月30日止期間，武漢光谷聯合聯同一名獨立第三方成立其擁有80%股權的附屬公司合肥光谷聯合，而該名獨立第三方則持有餘下20%股權。於2013年9月30日，合肥光谷聯合的實繳股本為人民幣20,000,000元，而非控股權益持有人出資則為人民幣4,000,000元。

- (v) 2013年7月15日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。於2013年9月15日，實繳股本為10,000港元的100,000股。

(e) 資本管理

貴集團管理資金的主要旨為保障貴集團的持續經營能力，以撥支物業開發項目、向股東提供回報和為其他持份者提供利益，以及維持最佳資本結構以節省資金成本。

貴集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在憑藉較高借貸水平可能為股東謀求的較高回報，以及憑藉良好資本狀況帶來的優勢和保障之間維持平衡，並因應經濟狀況變化調整資本結構。

貴公司或其任何附屬公司均不受任何外部施加的資本要求限制。

(f) 股息

就截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止期間披露的股息，指現時組成貴集團的相關附屬公司經抵銷集團內公司間股息後，自其保留盈利宣派或建議宣派予各公司當時權益持有人的股息。

34 財務風險管理及公允價值

貴集團於正常業務過程中產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團所承受的該等風險及貴集團用以管理該等風險的財務風險管理政策和慣例詳述如下。

(a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要因銀行存款以及貿易及其他應收款項所致。貴集團設有明確的信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。

現金乃存入信用評級良好的財務機構，故貴集團就任何單一財務機構所承擔的風險有限。鑑於其高信用評級，管理層不預期任何該等財務機構將無法履責。

對出售物業的逾期應收分期款項及建造合同應收款項進行定期檢討和採取跟進行動，令管理層可評估其可收回性，並盡量減低所面臨的信貸風險。就租賃物業的租金收入而言，目前持有的租賃按金充裕，足以應付潛在信貸風險。應收款項賬齡分析乃定期編製及密切監察，以盡量減少任何與該等應收款項有關的信貸風險。估計不可收回金額已計提足夠的減值虧損。

最高信貸風險指合併財務狀況表內各財務資產的賬面值。除附註35所載 貴集團作出的財務擔保外， 貴集團並無提供可導致 貴集團面臨信貸風險的任何其他擔保。有關該等財務擔保於報告期末的最高信貸風險於附註36披露。

貴集團因貿易及其他應收款項產生的信貸風險的進一步定量披露載於附註26。

(b) 流動資金風險

貴集團的管理層持續檢討 貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入和流出、各物業項目的銷售／預售結果、貸款及借款的到期日及已規劃物業開發項目的進度，以監察 貴集團的短期和長期流動資金需求。

財務負債的到期日分析詳情於附註29及30披露。

截至2010年12月31日止年度

	賬面值 人民幣千元	合同		1年以上	2年以上	5年以上 人民幣千元
		現金流量 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	但2年以內 人民幣千元	但5年以內 人民幣千元	
貸款及借款	368,992	412,701	100,224	106,422	206,055	—
應付關連方款項	67,907	67,907	67,907	—	—	—
應付非控股權益						
持有人款項	454,962	454,962	454,962	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	442,339	442,339	364,136	78,203	—	—
2010年12月31日	<u>1,334,200</u>	<u>1,377,909</u>	<u>987,229</u>	<u>184,625</u>	<u>206,055</u>	<u>—</u>

截至2011年12月31日止年度

	賬面值 人民幣千元	合同 現金流量 人民幣千元	1年以上		2年以上	
			1年以內 人民幣千元	但2年以內 人民幣千元	但5年以內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元
貸款及借款	618,111	665,259	151,728	283,371	230,160	-
應付關連方款項	23,675	23,675	23,675	-	-	-
應付非控股權益						
持有人款項	412,687	412,687	412,687	-	-	-
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	838,118	838,118	775,689	62,429	-	-
2011年12月31日	<u>1,892,591</u>	<u>1,939,739</u>	<u>1,363,779</u>	<u>345,800</u>	<u>230,160</u>	<u>-</u>

截至2012年12月31日止年度

	賬面值 人民幣千元	合同 現金流量 人民幣千元	1年以上		2年以上	
			1年以內 人民幣千元	但2年以內 人民幣千元	但5年以內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元
貸款及借款	1,209,165	1,520,020	376,191	235,454	379,441	528,934
應付關連方款項	102,325	102,325	102,325	-	-	-
應付非控股權益						
持有人款項	491,212	491,212	491,212	-	-	-
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	948,336	948,336	707,969	240,367	-	-
2012年12月31日	<u>2,751,038</u>	<u>3,061,893</u>	<u>1,677,697</u>	<u>475,821</u>	<u>379,441</u>	<u>528,934</u>

截至2013年9月30日止期間

	賬面值 人民幣千元	合同 現金流量 人民幣千元	1年以上		2年以上	
			1年以內 人民幣千元	但2年以內 人民幣千元	但5年以內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元
貸款及借款	2,118,330	2,377,776	882,184	554,834	430,715	510,043
應付關連方款項	202,348	202,348	202,348	-	-	-
應付非控股權益 持有人款項	320,750	320,750	320,750	-	-	-
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	<u>1,151,298</u>	<u>1,151,298</u>	<u>1,104,159</u>	<u>47,139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2013年9月30日	<u><u>3,792,726</u></u>	<u><u>4,052,172</u></u>	<u><u>2,509,441</u></u>	<u><u>601,973</u></u>	<u><u>430,715</u></u>	<u><u>510,043</u></u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制及已質押存款及按浮息發放的借款。

貴集團不預期現金及現金等價物及已質押存款會有重大影響，原因為銀行存款利率預期不會出現大幅變動。

貴集團的銀行貸款及其他借款的利率及償還條款於財務資料附註30披露。 貴集團並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

	2010年12月31日		2011年12月31日		2012年12月31日		2013年9月30日	
	實際利率		實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
定息借款淨額：								
貸款及借款	5.31%	20,000	6.50%	140,000	5.68%	42,000	7.33%	750,500
浮息借款：								
貸款及借款	5.4%-7.04%	348,992	5.4%-7.04%	478,111	5.4%-8.32%	1,167,165	5.4%-8.32%	1,367,830
來自非控股權益								
持有人的貸款	6.14%-6.40%	433,904	6.60%-7.05%	401,491	6.55%-7.05%	296,714	7.21%-7.56%	253,566
總借款淨額		802,896		1,019,602		1,505,879		2,371,896
定息借款淨額佔								
總借款淨額百分比		2.50%		13.73%		2.79%		31.64%

敏感度分析

於2013年9月30日，估計利率整體上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月的除稅後利潤及貴公司權益股東應佔權益總額將分別減少／增加約人民幣2,936,000元、人民幣3,299,000元、人民幣5,490,000元及人民幣6,080,000元。

上述敏感度分析顯示假設利率變動於報告期末發生，並應用於報告期末重新計量貴集團所持有而導致貴集團面臨公允價值利率風險的財務工具，貴集團的除稅後利潤（及保留利潤）及綜合權益其他組成部分的即時變動。就貴集團於報告期末持有的浮息非衍生工具產生的現金流量利率風險而言，對貴集團的除稅後利潤（及保留利潤）及綜合權益其他組成部分所造成的影響，按有關利率變動產生的年度化利息開支或收入的影響作出估計。2010年至2013年按相同基準進行分析。

(d) 貨幣風險

貴集團幾乎所有經營活動均在中國進行，大部分交易以人民幣計值。貨幣匯率風險來自若干貴集團以港元計值的現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項。貴集團並無使用衍生財務工具對沖其外幣風險。貴集團定期檢討其外幣風險，並認為其並無重大外匯風險。

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	2,043	1,459	696	552
貿易及其他應收款項	44	42	42	41
貿易及其他應付款項	<u>(39,558)</u>	<u>(37,723)</u>	<u>(72,668)</u>	<u>(122,094)</u>
確認資產及負債產生的淨風險	<u><u>(37,471)</u></u>	<u><u>(36,222)</u></u>	<u><u>(71,930)</u></u>	<u><u>(121,501)</u></u>

敏感度分析

外幣敏感度分析乃假設人民幣兌港元有5%變動，按貴集團於結算日的主要淨外幣風險計算。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，人民幣兌港元升值5%對除稅後利潤及保留利潤的結果為人民幣1,405,000元、人民幣1,358,000元、人民幣2,660,000元及人民幣4,556,000元。同日，人民幣兌港元貶值5%具相同程度但相反的影響。此分析假設所有其他變數（尤其是利率）維持不變。

(e) 公允價值**(i) 按公允價值計量的資產**

貴集團的所有投資物業於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日按參考潛在可復歸收入的租金收入淨額計算的公開市值基準進行重估。

公允價值層級

下表為按公允價值列賬的經常性投資物業分析。不同層級的定義如下。

- 第一級：實體於計量日期可取得相同資產或負債的活躍市場報價（未經調整）。
- 第二級：除第一級包含的報價外，資產或負債的直接或間接可觀察輸入數據。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入數據。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<i>2013年9月30日</i>			
投資物業	–	–	299,190
<i>2012年12月31日</i>			
投資物業	–	–	299,800
<i>2011年12月31日</i>			
投資物業	–	–	291,200
<i>2010年12月31日</i>			
投資物業	–	–	247,200

於有關期間，第一級和第二級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。貴集團的政策是於截至促成轉移事件或情況變動日期確認從第三級轉出。

附註15的列表顯示第三級公允價值計量的期初結餘及期末結餘對賬。

下表顯示用以釐定層級的第三級內公允價值的估值技術，以及估值模型中使用的主要不可觀察輸入數據。

	估值技術	主要 不可觀察輸入數據	範圍
2013年9月30日			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣／平方米)	16.4-84.4
		資本化比率	4%-7%
2012年12月31日			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣／平方米)	15.8-80.3
		資本化比率	4%-7%
2011年12月31日			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣／平方米)	15.8-80.3
		資本化比率	4%-7%
2010年12月31日			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣／平方米)	15.5-79.0
		資本化比率	4%-7%

投資物業公允價值按收入資本化法釐定，方法是將現有租賃所得的租金收入資本化，並就物業的潛在可復歸收入計提適當撥備。公允價值計量與市場月租成正比。於2013年9月30日，倘若所有其他變數維持不變，估計市場月租上升／下跌5%，貴集團的利潤會增加／減少人民幣13,609,000元（2012年12月31日：人民幣13,094,000元；2011年12月31日：人民幣12,305,000元；2010年12月31日：人民幣11,732,000元）。公允價值計量亦與資本化比率成反比。於2013年9月30日，倘若所有其他變數維持不變，估計資本化比率下跌／上升0.5%，貴集團的利潤會增加／減少人民幣19,190,000元（2012年12月31日：人民幣19,100,000元；2011年12月31日：人民幣18,800,000元；2010年12月31日：人民幣18,600,000元）。

貴集團擁有一支由財務經理主管的團隊為投資物業（包括持有待售資產）進行估值（參考第一太平戴維斯北京進行的估值）。該團隊直接向財務部總經理匯報。公允價值計量變動的分析由該團隊於各報告日期編製，並由首席財務官審批。與財務部總經理就估值程序和結果進行的討論每年舉行兩次，以配合報告日期。

(ii) 證券

交易證券的公允價值乃基於報告期末未經扣除任何交易成本的市場報價而定。無報價股本投資的公允價值使用類似上市公司的適用價格／盈利比率就發行人的具體情況作出調整後予以估計。

(iii) 計息貸款及借款

公允價值以未來現金流量的現值，按報告期末相關政府收益率曲線計算的利率折現，另加足夠的固定信貸息差作出估計。

除交易證券（見附註20）外，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，所有按攤銷成本列賬的財務資產及負債的賬面值與其各自的公允價值相若。

35 承擔

(a) 經營租賃承擔

— 出租人

貴集團根據經營租賃出租若干樓宇設施。該等租賃一般初步為期1至12年，並可選擇在重新磋商所有條款之日以後予以重續。該等物業賬面值的其他詳情載於附註15。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃付款總額如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	13,539	14,215	12,511	17,160
1年以上但5年以內	48,946	40,505	31,286	30,944
5年以上	<u>20,717</u>	<u>14,943</u>	<u>10,268</u>	<u>4,929</u>
	<u>83,202</u>	<u>69,663</u>	<u>54,065</u>	<u>53,033</u>

— 承租人

貴集團根據經營租賃租賃多幢樓宇設施。該等租賃一般初步為期1至5年，並可選擇在重新磋商所有條款之日以後予以重續。該等租賃不包括或然租金。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款總額如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	574	2,027	2,911	2,632
1年以上但5年以內	<u>790</u>	<u>3,764</u>	<u>2,713</u>	<u>2,336</u>
	<u>1,364</u>	<u>5,791</u>	<u>5,624</u>	<u>4,968</u>

(b) 有關開發開支的承擔

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，未於財務資料中計提撥備的已作出承擔如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備 (附註)	<u>925,892</u>	<u>1,117,900</u>	<u>2,452,296</u>	<u>2,257,295</u>

附註：有關 貴集團承接的一項物業開發項目的若干承擔人民幣250百萬元入賬列為於2013年9月30日的承擔的一部分，原因為相應地塊尚未交付，而土地使用權證於該報告日期尚待申領。董事認為，該等承擔於有關項目的動工日期後第八年到期結清。

36 或然負債

貴集團為若干銀行就 貴集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則 貴集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。 貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款之日起至買家獲得個別房產證或結清按揭貸款之日（以較早者為準）止。

於報告期末， 貴集團就授予 貴集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予 貴集團物業買家的 按揭融資向銀行提供的擔保	<u>207,553</u>	<u>236,250</u>	<u>453,376</u>	<u>295,425</u>

董事認為， 貴集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為 貴集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公允市值足以彌補 貴集團所擔保的未償還按揭貸款。

貴集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公允價值甚低。

37 重大關連方交易

除本財務資料其他部分披露的關連方資料外，貴集團於有關期間訂立以下重大關連方交易。

(a) 關連方名稱以及與關連方的關係

於有關期間，與以下各方的交易被視為關連方交易：

關連方名稱	與 貴集團的關係
黃立平先生	控股股東
Xie Xiaoyun女士	控股股東配偶
武漢千寶置業有限公司(「武漢千寶置業」)	受控股股東控制的實體
武漢麗島投資有限公司(「武漢麗島投資」)	受控股股東控制的實體
武漢學府	聯營公司(2010年)
武漢美生	合營企業

(b) 主要管理人員薪酬：

主要管理人員指其出任職位具有直接或間接規劃、指導及控制 貴集團活動的權責的有關人士，包括 貴公司董事。

主要管理人員的薪酬包括向 貴公司董事(於附註10披露)及若干最高薪酬僱員(於附註11披露)支付的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	10,546	18,462	18,838	12,986	13,231
退休計劃供款	115	202	230	173	173
	<u>10,661</u>	<u>18,664</u>	<u>19,068</u>	<u>13,159</u>	<u>13,404</u>

上述支付予主要管理人員的酬金載於「員工成本」(附註8(b))。

(c) 與關連方的交易

(i) 出售貨品及服務

貴集團根據相關合同條款向控股股東出售若干物業。該等出售交易已於合併全面收益表確認，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
根據相關合同的銷售					
所得款項	-	-	2,276	-	-
銷售成本	-	-	(1,270)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(未經審核)

(ii) 其他關連方交易

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售物料 (附註(i))	-	-	1,115	637	478
商業運營服務					
(附註(ii))	531	344	459	-	291
建造合同收入					
(附註(iii))	114	267	2,257	2,168	960
開發管理服務					
(附註(iv))	4,500	7,016	15,826	7,547	2,591
租金收入	174	-	-	-	-
來自控股股東的擔保					
(附註(v))	-	-	330,000	330,000	330,000
出售其他非流動資產					
(附註(vi))	-	-	47,304	22,763	-
收購武漢美生的股權					
(附註(vii))	25,800	-	-	-	-
使用商標 (附註(viii))	-	-	-	-	5
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,006</u>	<u>2,745</u>	<u>3,224</u>

附註：

- (i) 截至2012年12月31日止年度，武漢光谷聯合向武漢美生出售若干建材。
- (ii) 武漢麗島物業管理向武漢學府及武漢美生提供物業管理服務。
- (iii) 武漢麗島科技向武漢美生提供建設服務。
- (iv) 武漢光谷聯合向武漢美生提供開發管理服務。
- (v) 2012年4月26日，黃立平先生及其配偶為武漢光谷聯合的銀行貸款人民幣330,000,000元向其提供擔保。貴集團尚未就控股股東及其配偶提供的財務擔保確認任何遞延開支，原因是該擔保的公允價值無法使用可觀察市場數據可靠計量，且其交易價格為零。
- (vi) 截至2012年12月31日止年度，武漢聯合置業向武漢千寶置業及武漢麗島投資出售若干藝術品及古董。
- (vii) 2010年3月31日，貴集團以人民幣25,800,000元的現金代價向武漢千寶置業收購武漢美生的12%股權。
- (viii) 2013年4月30日，武漢千寶廣告與武漢千寶置業訂立商標使用許可協議，據此，武漢千寶置業同意按代價人民幣1,000元向武漢千寶廣告授出一項特許，藉以於直至2015年12月31日使用一項商標。

(d) 與關連方的結餘

與關連方的結餘主要來自與彼等訂立的資金安排。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的結餘及其主要條款於附註37(d)披露。

董事認為，於有關期間的所有關連方交易均於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。董事確認，上述非經常性交易於 貴公司股份在香港聯交所上市後將不會繼續進行。

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項				
貿易相關：				
武漢美生	–	193	146	913
武漢學府	1,197	–	–	–
非貿易相關：				
武漢千寶置業	11,600	11,600	–	–
武漢學府	65	–	–	–
武漢美生	–	100	–	–
黃立平	4,687	1,721	1,721	1,983
應收其他權益持有人款項	3,794	6,685	3,451	369
	<u>21,343</u>	<u>20,299</u>	<u>5,318</u>	<u>3,265</u>

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連方款項				
非貿易相關：				
應付以下各方其他應付款項：				
武漢千寶置業	7,164	6,164	–	–
武漢學府	49,463	–	–	–
武漢美生	–	–	–	101,924
黃立平	11,127	13,213	28,962	28,306
其他	153	548	282	–
應付以下各方股息：				
武漢千寶置業	–	3,750	25,000	25,000
武漢麗島投資	–	–	4,500	4,500
黃立平	–	–	43,581	42,618
	<u>67,907</u>	<u>23,675</u>	<u>102,325</u>	<u>202,348</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的應收／應付關連方款項預期於一年內收回／償還。

38 會計估計及判斷

編製合併財務資料所用的估計及判斷乃持續評估，並建基於過往經驗及其他因素，當中包括視乎具體情況對未來事件作出相信為合理的預期。

附註35載有有關財務工具公允價值相關假設及其風險因素的資料。估計不確定性的主要來源如下：

(a) 撇減物業開發存貨

誠如附註1(m)所闡述，貴集團的持作未來開發土地、開發中物業以及持有待售竣工物業乃按成本與可變現淨值中的較低者列賬。基於貴集團近期的經驗以及標的物業的性質，貴集團估計售價、開發中物業的竣工成本以及出售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能須對持有待售竣工物業、持作未來開發物業及待售開發中物業計提撥備，而計提撥備時須使用判斷及估計。倘預期有別於原估計，則有關物業於估計發生變動期間的賬面值及撥備將作相應調整。

鑑於中國物業市場波動不定而個別物業性質鮮明，以成本及收入計算的實際結果可能較報告期末所估計者有所增減。撥備的任何增減將影響未來年度的損益。

(b) 建造合同

如政策附註1(o)及1(s)(iv)所闡述，未竣工項目的收入及利潤確認視乎建造合同估計總結果，以及截至當時已完成工程而定。根據貴集團近期經驗以及進行建設活動的性質，貴集團在其認為工程進度足以可靠估計竣工成本及收入時作出估計。因此，直至該時間為止，附註25披露的應收客戶合同工程款項將不包括貴集團可最終自截至當時已完成工程變現的利潤。此外，以總成本或收入計的實際結果或高於或低於結算日估計者，以致作為截至當時入賬記錄金額的調整影響未來年度確認的收入及利潤。

(c) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產乃根據預期變現或結算資產賬面值方式，以報告期末已制訂或大致制訂的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時對預期應課稅利潤作出估計，

當中涉及有關 貴集團營運環境的多項假設，並須董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動，將可能影響將予確認遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的淨利。

(d) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）撥備

如附註9(b)所闡述， 貴集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定對土地增值稅估計、作出及計入稅項撥備。土地增值稅實際稅負由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，且稅務機關可能反對計算土地增值稅撥備的基準。由於計算取決於最終評稅，釐定撥備水平須行使重大判斷。由於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果或高於或低於報告期末估計者。實際結果／估計的任何增減均將影響作出該等決定期間的所得稅撥備。

(e) 確認及分配開發中物業的建築成本

建設階段的物業開發成本入賬列為開發中物業，並將於確認物業銷售時轉撥至損益。最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由 貴集團根據管理層的最佳估計累算。

開發物業時， 貴集團一般將開發項目分為多期。與開發某期直接相關的特定成本入賬記錄為該期成本。各期的共同成本根據各期估計市場價值佔整個項目總估計市場價值的百分比分配至各期，或如上文所述並不可行，則共同成本按可售面積分配至各期。

如最終成本結算及相關成本分配有別於初始估計，開發成本或其他成本的任何增減將影響日後年度的損益。

(f) 投資物業估值

如附註15所述，投資物業根據獨立專業測量師計及可資比較市場交易以及計及具潛在可復歸收入的租金收入淨額後進行的估值按公允價值列賬。

釐定公允價值時，估值師乃依據一套涉及（其中包括）同一地點及狀況的類似物業的當前市值租金、適當折現率及預期日後市值租金等若干估計的估值法。管理層依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映當前市況。

(g) 非衍生財務工具公允價值

非衍生財務工具公允價值按攤銷成本（其乃為披露用途而釐定）列賬，並根據日後本息現金流量的現值按報告日期的市場利率折現計算。

39 母公司及最終控股方

於2013年9月30日，董事認為，貴集團的最終控股方為AAA Finance and Investment Holdings Limited，其為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由控股股東實益擁有。

40 截至2013年9月30日止期間已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂及詮釋的潛在影響：

截至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下於2013年1月1日開始的會計年度／期間尚未生效，且尚未應用於編製本財務資料的新準則、準則修訂及詮釋。

於該等變動中，以下各項與可能有關 貴集團業務及財務資料的事宜有關：

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《國際會計準則》第32號的修訂， <i>財務工具：呈列</i> — 對銷財務資產及財務負債	2014年1月1日
《國際財務報告準則》第9號， <i>財務工具</i>	2015年1月1日

貴集團現正評估該等修訂及新準則預期對首次應用期間的影響。迄今認為上述各項的採納應不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

41 附屬公司法定財務報表資料

現時組成 貴集團的以下公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年，或自其各自的收購／成立日期以來（以期間較短者為準）的法定財務報表，已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》或中國企業適用的相關會計規則及法規編製，並已於有關期間經下表所示各法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	法定核數師
三A銀信投資有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	才匯會計師事務所有限公司
聯合置業（武漢）有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	武漢市萬里會計師事務所有限公司
武漢光谷聯合集團有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢光谷金融港發展有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
黃石光谷聯合發展有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
青島光谷聯合發展有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢學府房地產有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司

公司名稱	財政期間	法定核數師
湖北匯盛科技發展有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢鳴鴻科技發展有限公司	截至2010年12月31日止年度 截至2011年及 2012年12月31日止年度	湖北安華會計師事務所有限公司 眾環海華會計師事務所有限公司
武漢光谷聯合建築設計研究院 有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢麗島科技有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢麗島幕牆製造有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢吉天建設工程有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢光谷節能技術有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司

公司名稱	財政期間	法定核數師
武漢麗島物業管理有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢全派餐飲管理有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢市千寶廣告傳播有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢光谷聯合不動產營銷代理有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢科諾生物科技股份 有限公司	截至2010年及 2011年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司

附註：英文版中上述實體的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

C 期後事項

1 批准發行公司債券

2013年9月9日，武漢光谷聯合自相關政府機關取得發行人民幣600百萬元六年期定息公司債券的批准。批准的票面年利率低於2.95%。此外，於2013年9月17日，武漢光谷聯合自一家認可機構取得發行人民幣400百萬元短期公司債券的批准。

2013年10月23日，貴集團發行人民幣600百萬元公司債券。有關債券於2013年10月28日完成發售。2013年11月14日，貴集團發行首批人民幣70百萬元短期公司債券。

2 資本化發行

根據貴公司股東於2014年3月12日通過的書面決議案，待貴公司股份溢價賬因「全球發售的架構」一節所載全球發售而錄得進賬後，董事獲授權以將貴公司股份溢價賬進賬項下金額299,990,000港元撥充資本的方式，向名列貴公司股東名冊的股東按面值配發及發行合共2,999,900,000股入賬列為繳足股份。

D 貴公司財務資料

於2013年7月15日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。於2013年8月29日，貴公司向黃立平先生收購BVI 3A的全部已發行股本。

貴公司財務狀況表

	附註	9月30日 2013年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的權益	(a)	215,825
		<u>215,825</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	(b)	49,814
現金及現金等價物		2
		<u>49,816</u>
總資產減流動負債		<u>265,641</u>
資產淨值		<u>265,641</u>
股本及儲備		
股本	(c)	8
儲備	(c)	265,633
		<u>265,641</u>

(a) 如B節附註33(d)(iv)所披露，貴公司向一名非控股權益持有人配發及發行15,997股股份以收購彼等於香港三A的權益。

(b) 應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 股本及儲備

貴公司權益的個別組成部分於期初至期終的變動詳情載列如下：

	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
2013年7月15日	8	–	–	8
期間利潤	–	–	50,480	50,480
期內宣派股息	–	–	(50,479)	(50,479)
向控股權益持有人收購股權	–	265,632	–	265,632
	<u>8</u>	<u>265,632</u>	<u>1</u>	<u>265,641</u>
2013年9月30日	<u>8</u>	<u>265,632</u>	<u>1</u>	<u>265,641</u>

(d) 貴公司擁有人應佔利潤

貴公司於2013年7月15日註冊成立，截至2013年9月30日止九個月，貴公司擁有人應佔利潤（以人民幣1,000元為限）於貴集團財務資料中處理。

E 期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製有關2013年9月30日之後任何期間的經審核財務報表。

此致

光谷聯合控股有限公司
列位董事

法國巴黎證券（亞洲）有限公司台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2014年3月18日

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告的一部分，載列於此僅供參考之用。

未經審核備考財務資料須與本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程附錄一所載的「本集團之會計師報告」一併閱讀。

A. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據《香港上市規則》第4.29條編製的每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明之用，並載列於此以說明全球發售對本集團截至2013年9月30日的綜合有形資產淨值產生的影響，猶如全球發售已於當日進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明用途，而基於其假設性質使然，或未能真實反映本公司擁有人應佔本集團於全球發售後的綜合有形資產淨值。此乃根據本招股章程附錄一所載「會計師報告」所示本公司擁有人應佔本集團截至2013年9月30日的綜合有形資產淨值編製，並根據下文所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值並不構成本集團會計師報告的一部分。

	截至2013年 9月30日		本公司 權益股東應佔 未經審核備 考經調整 綜合有形 資產淨值 ⁽³⁾		
	本公司權益 股東應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計全球發售 所得款項淨額 ⁽²⁾	本公司權益股東應佔 每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	本公司權益股東應佔 每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	本公司權益股東應佔 每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股股份					
1.09港元計算	1,217,342	787,781	2,005,123	0.50	0.63
按發售價每股股份					
0.83港元計算	1,217,342	589,570	1,806,912	0.45	0.57

附註：

- 截至2013年9月30日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載「會計師報告」，此乃根據截至2013年9月30日的本公司權益股東應佔本集團綜合資產淨值人民幣1,221.80百萬元（經扣除人民幣4.46百萬元無形資產）得出。

2. 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股發售股份1.09港元或0.83港元（即指示性發售價範圍的上限或下限），經扣除包銷費用及本集團應付的其他相關開支得出，且並無計及於行使超額配股權後而可能發行的任何股份。為作說明，估計所得款項淨額按1.0000港元兌人民幣0.7900元的匯率自港元兌換為人民幣。
3. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出上述調整後，按假設全球發售已於2013年9月30日完成而已發行4,000,000,000股股份得出，惟並無計及於行使超額配股權後而可能發行的任何股份。每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按1.0000港元兌人民幣0.7900元的匯率兌換為港元。
4. 截至2013年12月31日，我們的開發中物業及持有待售竣工物業已由獨立估值師第一太平戴維斯作出估值。我們並無於綜合財務資料中計入重估盈餘（即該等物業權益的市值超出其賬面值的部分），此乃由於就會計目的而言，我們的開發中物業及持有待售竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。上述調整並無計及該等重估盈餘。
5. 概無作出任何調整以反映於2013年9月30日後的任何貿易業績或本集團訂立的其他交易。

B. 申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的報告

以下為自本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）接獲的報告全文，乃就本集團未經審核備考財務資料編製，以供載入本招股章程。

**獨立申報會計師就編撰備考財務資料的核證報告****致光谷聯合控股有限公司列位董事**

吾等已完成核證委聘，以對光谷聯合控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編撰有關 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2013年9月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及相關附註（載於 貴公司刊發日期為2014年3月18日的招股章程（「招股章程」）附錄二 A 部分）。董事編撰備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二 A 部分。

董事編撰備考財務資料以說明建議提呈發售 貴公司普通股（「全球發售」）對 貴集團於2013年9月30日的財務狀況的影響，猶如全球發售已於2013年9月30日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於2013年9月30日的財務狀況資料已由董事自招股章程附錄一所載會計師報告內的 貴集團過往財務報表摘錄。

董事就備考財務資料應負的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《香港上市規則》」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編撰備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據《香港上市規則》第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編撰備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編撰載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執程序，從而合理確定董事是否已根據《香港上市規則》第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編撰備考財務資料時採用的任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於進行委聘工作過程中對編撰備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料純粹為說明某一重大事件或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明而言選定的某一較早日期已經發生或進行。因此，吾等不會就於2013年9月30日的事件或交易將出現所呈列的實際結果作出任何保證。

對備考財務資料是否已按照適用準則妥為編撰作出報告的合理核證委聘工作涉及進行若干程序，以評估董事於編撰備考財務資料時使用的適用準則有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當遵行該等準則；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

所選用的程序取決於申報會計師的判斷，並經考慮申報會計師對貴集團性質的理解、編撰備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

吾等對 貴公司股份發行所得款項淨額的合理性、有關所得款項淨額的應用或有關用途實際是否將如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述作實不發表評論。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據《香港上市規則》第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2014年3月18日

下文所載為本集團截至2013年12月31日止年度的初步綜合財務資料（「2013年初步財務資料」）連同對本集團財務狀況及經營業績的討論與分析。2013年初步財務資料未經審核。閱讀有關資料的投資者務請注意，本附錄所載的該等2013年初步財務資料或會調整。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	
營業額	4	1,966,348	1,812,014
銷售成本		(1,254,158)	(1,235,378)
毛利		712,190	576,636
其他收入	5	21,981	7,450
銷售及分銷開支		(47,450)	(39,154)
行政開支		(141,922)	(118,287)
其他開支	5	(911)	(482)
投資物業公允價值變動前 經營活動所得業績		543,888	426,163
投資物業公允價值增加		6,542	8,167
投資物業公允價值變動後 經營活動所得業績		550,430	434,330
財務收入		15,263	19,359
財務成本		(12,597)	(1,592)
財務收入淨額	6(a)	2,666	17,767
分佔聯營公司虧損		(439)	(386)
分佔合營企業利潤／(虧損)		41,124	(4,653)
除稅前利潤	6	593,781	447,058
所得稅	7	(255,227)	(169,357)
年度利潤		<u>338,554</u>	<u>277,701</u>

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元
以下應佔：			
本公司權益股東		320,869	211,276
非控股權益		17,685	66,425
年度利潤		<u>338,554</u>	<u>277,701</u>
每股基本盈利（人民幣元）（附註）	8	<u>3,485</u>	<u>2,515</u>

附註：上文呈列的每股盈利並未計及根據日期為2014年3月12日的股東決議案進行的建議資本化發行（附註13），因為建議資本化發行於批准2013年初步財務資料日期尚未生效。

合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元
年度利潤		338,554	277,701
年度其他全面收益			
其後或會重新分類至 損益的項目：			
換算中國內地境外附屬公司財務 報表的匯兌差額		(486)	(303)
分佔一間合營企業儲備的變動		—	1,994
年度全面收益總額		<u>338,068</u>	<u>279,392</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		320,383	212,557
非控股權益		<u>17,685</u>	<u>66,835</u>
年度全面收益總額		<u>338,068</u>	<u>279,392</u>

綜合財務狀況表

	附註	12月31日	
		2013年	2012年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		175,440	99,477
投資物業		298,200	299,800
無形資產		4,332	4,246
於聯營公司的權益		1,146	1,585
於合營企業的權益		160,475	119,351
其他投資		10,000	10,000
遞延稅項資產		75,194	50,996
		<u>724,787</u>	<u>585,455</u>
流動資產			
其他投資		122,220	58,316
開發中物業		2,946,308	1,729,850
持有待售竣工物業		992,615	941,206
存貨及訂約在建工程		200,072	130,479
貿易及其他應收款項	9	898,022	1,101,531
即期稅項資產		32,578	49,467
受限制現金		3,630	4,288
現金及現金等價物		1,163,239	947,899
		<u>6,358,684</u>	<u>4,963,036</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	2,530,444	2,805,324
貸款及借款		905,500	476,165
應付公司債券	11	77,427	–
即期稅項負債		151,745	95,181
		<u>3,665,116</u>	<u>3,376,670</u>
流動資產淨值		<u>2,693,568</u>	<u>1,586,366</u>
總資產減流動負債		<u>3,418,355</u>	<u>2,171,821</u>

	附註	12月31日	
		2013年	2012年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款		1,151,830	733,000
應付公司債券	11	544,763	–
遞延稅項負債		56,646	50,454
		<u>1,753,239</u>	<u>783,454</u>
資產淨值		<u><u>1,665,116</u></u>	<u><u>1,388,367</u></u>
權益			
股本		8	4,852
儲備		<u>1,434,417</u>	<u>866,926</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,434,425	871,778
非控股權益		<u>230,691</u>	<u>516,589</u>
權益總額		<u><u>1,665,116</u></u>	<u><u>1,388,367</u></u>

2013年初步財務資料附註

1 編製基準

2013年初步財務資料並不構成本集團截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。

本集團的綜合財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）編製，該統稱包括《國際會計準則》及相關詮釋。編製綜合財務報表所採納的會計政策與本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月的綜合財務資料所載者一致。

2013年初步財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，均湊整至最接近的千位數。綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按公允價值列賬的投資物業及若干財務資產除外。

2 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》的影響

國際會計準則理事會已頒佈以下新訂準則、準則修訂及詮釋，但於2013年1月1日開始的會計年度／期間尚未生效，且於編製本集團截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表時尚未獲應用。於該等變動中，以下各項與可能有關本集團業務及財務資料的事宜有關：

於以下日期或之後開始的
會計期間生效

《國際會計準則》第32號，
財務工具：呈列－對銷財務資產及
財務負債的修訂 2014年1月1日

《國際財務報告準則》第9號，財務工具 2015年1月1日

本集團現正評估該等修訂及新準則預期對首次應用期間的影響。迄今認為上述各項的採納應不會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

3 分部報告

本集團通過按業務種類（產品和服務）組織的部門管理其業務。本集團按與就資源分配及表現評估目的向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式，識別以下六個可報告分部。經濟特徵相若的經營分部已匯總為下列可報告分部。

- 物業開發：此分部開發及銷售產業園及住宅物業。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 建造合同：此分部的收入乃確認自本集團為若干客戶開發的若干辦公樓及住宅樓所得業績。該等樓宇根據與客戶具體磋商的合同興建。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 物業租賃：此分部租賃辦公單位以產生租金收入，而長遠而言可自物業升值得益。本集團的投資物業組合目前悉數位於中國。
- 開發管理服務：此分部為在建項目提供建設管理。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 商業運營服務：此分部就產業園及住宅物業的竣工項目提供物業管理及其他服務。本集團此方面的活動目前均於中國進行。

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及進行分部間資源分配，本集團高級行政管理人員按下列基準監察各可報告分部分佔的業績、資產及負債：

分部資產包括非流動資產及流動資產，但不包括遞延稅項資產及並無分配至個別可報告分部的若干資產。分部負債包括非流動負債及流動負債，但不包括應付所得稅、遞延稅項負債及並無分配至個別可報告分部的若干負債。

收入及開支乃經參考該等分部所得銷售以及該等分部所產生或該等分部應佔資產的折舊或攤銷另行產生的開支分配至可報告分部。

報告分部利潤所使用的計量方法為「經調整經營利潤」。為計算經調整經營利潤，本集團的利潤就並非特定屬個別可報告分部的項目作進一步調整，如董事薪酬、核數師酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

除獲得有關經調整經營利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關收入（包括分部間銷售）、銀行存款利息收入、利息開支、各分部於其營運中所使用非流動分部資產的折舊、攤銷及減值虧損以及添置的分部資料。分部間銷售參考就同類訂單向外部人士收取的價格定價。

就分配資源及評估分部年度表現而向本集團最高級行政管理人員提供的本集團可報告分部的相關資料載列如下。

截至2013年12月31日止年度（未經審核）

			開發		商業	總計
	物業開發	建造合同	物業租賃	管理服務	運營服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	1,580,002	184,577	23,544	27,343	150,882	1,966,348
分部間收入	—	581,509	567	3,131	34,663	619,870
可報告分部收入	<u>1,580,002</u>	<u>766,086</u>	<u>24,111</u>	<u>30,474</u>	<u>185,545</u>	<u>2,586,218</u>
可報告分部利潤	<u>470,707</u>	<u>10,669</u>	<u>14,404</u>	<u>26,054</u>	<u>14,526</u>	<u>536,360</u>
財務收入	11,277	2,375	—	—	1,611	15,263
財務成本	(7,669)	(4,710)	—	—	(218)	(12,597)
折舊	(4,677)	(7,174)	—	—	(1,353)	(13,204)
攤銷	(1,081)	(92)	—	—	(76)	(1,249)
分佔聯營公司虧損	(439)	—	—	—	—	(439)
分佔一間合營企業利潤	41,124	—	—	—	—	41,124
投資物業公允價值增加	<u>6,350</u>	<u>192</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,542</u>

截至2012年12月31日止年度

			開發		商業	總計
	物業開發	建造合同	物業租賃	管理服務	運營服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	1,431,893	195,056	17,635	36,099	131,331	1,812,014
分部間收入	-	547,222	165	6,810	12,630	566,827
可報告分部收入	<u>1,431,893</u>	<u>742,278</u>	<u>17,800</u>	<u>42,909</u>	<u>143,961</u>	<u>2,378,841</u>
可報告分部利潤	<u>362,338</u>	<u>7,897</u>	<u>16,227</u>	<u>28,884</u>	<u>15,489</u>	<u>430,835</u>
財務收入	16,826	1,416	-	-	1,117	19,359
財務成本	(399)	(606)	-	-	(587)	(1,592)
折舊	(5,290)	(5,009)	-	-	(1,138)	(11,437)
攤銷	(554)	(68)	-	-	(63)	(685)
分佔聯營公司虧損	(386)	-	-	-	-	(386)
分佔一間合營企業虧損	(4,653)	-	-	-	-	(4,653)
投資物業公允價值增加	<u>7,167</u>	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>8,167</u>

(b) 可報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
收入		
可報告分部收入	2,586,218	2,378,841
對銷分部間收入	(619,870)	(566,827)
綜合收入	<u>1,966,348</u>	<u>1,812,014</u>
利潤／(虧損)		
來自本集團外部客戶的		
可報告分部利潤	536,360	430,835
投資物業公允價值增加	6,542	8,167
分佔聯營公司虧損	(439)	(386)
分佔一間合營企業利潤／(虧損)	41,124	(4,653)
其他收入	21,981	7,450
財務收入	15,263	19,359
財務成本	(12,597)	(1,592)
折舊及攤銷	(14,453)	(12,122)
持續經營業務所得		
除稅前綜合利潤	<u>593,781</u>	<u>447,058</u>
資產		
可報告分部資產	6,821,591	5,393,751
按權益法入賬的被投資方	160,552	120,936
其他未分配金額	101,328	33,804
綜合資產總值	<u>7,083,471</u>	<u>5,548,491</u>
負債		
可報告分部負債	5,414,069	4,153,205
其他未分配金額	4,286	6,919
綜合負債總額	<u>5,418,355</u>	<u>4,160,124</u>

4 營業額

本集團的主營業務為於中國的物業開發及銷售、設計及建設、物業管理服務以及運營產業園物業。

營業額即銷售物業所得收入以及建造合同、物業管理服務及租金收入所得收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)，並已扣除任何貿易折扣。

於營業額確認的各重大收入類別的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
收入源自：		
物業開發	1,580,002	1,431,893
建造合同	184,577	195,056
商業運營服務	150,882	131,331
開發管理服務	27,343	36,099
物業租賃	23,544	17,635
	<u>1,966,348</u>	<u>1,812,014</u>

5 其他收入及其他開支

其他收入

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
政府補助金 (附註)	4,829	4,723
出售其他非流動資產的收益淨額	12,122	1,380
賠償收入	100	500
其他	4,930	847
	<u>21,981</u>	<u>7,450</u>

附註：截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團自不同地方政府部門收取政府補助金，以表彰本集團於相關地區的貢獻。

其他開支

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(269)	(129)
罰款	(18)	(11)
其他	(624)	(342)
	<u>(911)</u>	<u>(482)</u>

6 除稅前利潤

(a) 財務收入／(成本)

除稅前利潤乃經(扣除)／抵免下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
財務收入		
利息收入	10,459	15,533
其他投資的已變現及 未變現收益淨額	4,804	3,602
匯兌收益淨額	—	224
小計	15,263	19,359
財務成本		
利息開支	(127,710)	(131,095)
減：資本化利息開支(附註)	120,524	130,089
	(7,186)	(1,006)
匯兌虧損淨額	(1,227)	—
其他投資的已變現及未變現虧損淨額	(4,184)	(586)
小計	(12,597)	(1,592)
財務收入淨額	2,666	17,767

附註：截至2013年12月31日止年度，借款成本按介乎5.4%至11.46%（2012年：5.4%至8.32%）的年利率資本化。

(b) 其他項目

除稅前利潤乃經(扣除)/抵免下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
折舊	13,204	11,437
攤銷	1,249	685
核數師酬金	3,730	1,944
已售物業成本	955,877	957,556
建造及已售貨品成本	173,322	173,536
投資物業應收租金	(23,544)	(17,635)
減：直接支銷	32	472
經營租賃費用	3,295	1,778
	<u>3,295</u>	<u>1,778</u>

7 於綜合收益表的所得稅

於綜合收益表的所得稅指：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
即期稅項		
年度中國企業所得稅	139,791	113,053
年度中國土地增值稅	133,442	81,753
	<u>273,233</u>	<u>194,806</u>
遞延稅項暫時性差異的產生及撥回	(18,006)	(25,449)
	<u>255,227</u>	<u>169,357</u>

8 每股基本盈利

截至2013年12月31日止年度的每股基本盈利乃按截至2013年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤，以及本公司視作加權平均股份數目92,045（2012年：84,003）股股份計算。

截至2013年12月31日止年度內並無具潛在攤薄作用的普通股，因此，概無呈列每股攤薄盈利。

綜合收益表所呈列的每股基本盈利並無考慮附註13所述的建議資本化發行。

9 貿易及其他應收款項

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
應收第三方款項		
— 貿易應收款項 (附註(i))	127,732	136,712
— 應收票據	4,341	—
應收非控股權益持有人款項	21,312	32,258
應收關連方款項	14,950	5,318
預付款項		
— 持作開發物業 (附註(ii))	518,056	668,078
— 建築成本及原材料	91,784	111,718
預付營業稅及其他稅項	44,596	66,653
其他	75,251	80,794
總計	<u>898,022</u>	<u>1,101,531</u>

附註：

- (i) 貿易應收款項主要有關出售物業所得款項。出售物業所得款項乃為根據有關買賣協議條款支付的整筆付款或分期付款。倘付款為整筆支付，一般須於簽訂銷售合同當日結清。倘付款為分期支付，則按合約條款規定結算。

貿易應收款項的餘額預期可於一年內收回。

董事認為所有貿易應收款項於各報告期末個別或共同均不會被視為減值。

應收關連方款項為無抵押、免息且無固定還款期。

(ii) 本集團已訂立多項物業開發項目合同，並已根據合同條款支付預付款項。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據貿易應收款項及應收票據確認日期得出的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
1個月內	78,587	92,087
1至3個月	3,232	1,955
3至6個月	3,836	16,593
超過6個月	46,418	26,077
總計	<u>132,073</u>	<u>136,712</u>

(b) 個別或共同並無被視為減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
並無逾期或減值	108,097	96,528
逾期少於1個月	14,592	2,606
逾期1至3個月	3	3,148
逾期3至6個月	—	20,313
逾期超過6個月	9,381	14,117
總計	<u>132,073</u>	<u>136,712</u>

10 貿易及其他應付款項

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
應付第三方款項		
— 貿易應付款項 (附註)	1,125,360	731,661
— 應付票據	6,430	—
— 預收款項	549,030	1,263,451
— 應計工資	17,997	23,309
其他應付款項及應計費用	388,034	193,366
	<u>2,086,851</u>	<u>2,211,787</u>
應付非控股權益持有人款項	224,021	491,212
應付關連方款項	219,572	102,325
	<u>443,593</u>	<u>593,537</u>
	<u><u>2,530,444</u></u>	<u><u>2,805,324</u></u>

附註：截至報告期末，根據貿易應付款項確認日期得出的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
1個月內	998,457	379,902
1至12個月	76,577	111,392
12個月以上	56,756	240,367
	<u>1,131,790</u>	<u>731,661</u>

貿易應付款項主要指應付承建商款項。給予承建商的付款乃根據進度及協定節點分期作出。本集團一般保留5%作為保修金。

預期將於超過一年後結清的應付保修金計入貿易應付款項，於2013年12月31日為人民幣40,176,000元（2012年：人民幣28,451,000）。

11 應付公司債券

	12月31日
	2013年
	人民幣千元
	(未經審核)
即期	
於發行日期 (附註(i))	69,350
加：已攤銷交易成本	83
應付利息 (附註(iii))	7,994
	<u>77,427</u>
非即期	
於發行日期 (附註(ii))	543,527
加：已攤銷交易成本	1,236
	<u>544,763</u>
	<u>622,190</u>

附註：

- (i) 於2013年11月11日，本集團一間附屬公司發行短期公司債券（「2013年短期公司債券」）。2013年短期公司債券為無抵押，按面值人民幣70,000,000元發行，到期期限為365天，並按年利率7.2%計息，並須於到期日支付。
- (ii) 於2013年10月，本集團一間附屬公司發行長期公司債券（即「2013年長期公司債券」）為數人民幣600,000,000元。於發行日期，經扣除交易成本人民幣56,473,000元，2013年長期公司債券的所得款項淨額為人民幣543,527,000元。

2013年長期公司債券按年利率7.35%計息，須於2014年、2015年及2016年10月22日支付未付的利息。根據債券的條款，於2016年10月23日，本集團可選擇於第三個週年紀念日將債券的利率上調最高100個基點，而債券持有人可選擇於同日按每份債券的面值贖回債券。倘並無於2016年10月23日贖回債券，2013年長期公司債券須於2019年10月23日償還，並須於2017年、2018年及2019年10月22日支付未來三年內未付的利息。

2013年長期公司債券由武漢信用風險管理有限公司擔保，並由本集團於2013年12月31日賬面值為人民幣144,458,000元的若干投資物業作抵押。

- (iii) 截至2013年12月31日止年度，2013年長期公司債券及2013年短期公司債券的利息開支人民幣7,350,000元及人民幣644,000元乃分別計入應付利息。

12. 股息

截至2013年12月31日止年度的股息為人民幣50,479,000元(2012年：人民幣85,042,000元)，指現時組成本集團的相關附屬公司於集團重組於2013年9月16日完成前，經抵銷集團內公司間股息後，自其保留盈利宣派或建議宣派予各公司當時權益持有人的股息。

13 期後事項

根據本公司股東於2014年3月12日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因「全球發售的架構」一節所載全球發售而錄得進賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬進賬項下金額299,990,000港元撥充資本的方式，向名列本公司股東名冊的股東按面值配發及發行合共2,999,900,000股入賬列為繳足股份。

業務回顧

我們主要從事開發及運營產業主題鮮明的大型產業園。根據《第一太平戴維斯北京報告》，於2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於中國所有市場化產業園開發商及運營商中位居第二位。

物業開發

在武漢、青島及鄂州，我們已開發多主題產業園組合並成為產業園開發領域的市場翹楚。基於我們在武漢開發及運營大型產業主題產業園所累積的行業知識、開發實力以及運營專長，我們於其他目標城市複製自身的產業園開發營商模式。此外，因應我們的目標城市的地方城鎮發展規劃，我們開發的住宅項目通常毗鄰我們的產業園開發項目並起互補作用，進而開發產城一體的大型項目。由於我們的產業園與地方發展規劃同步，並已經或預期對地方產業結構轉型升級及推動地方經濟增長貢獻良多，地方政府就我們於相關城市開發項目的多方面向我們提供各種優惠。

於有關期間及截至2013年12月31日，我們已於武漢、青島及鄂州落成11個產業園項目，並於武漢及黃石落成三個住宅項目。於2013年12月31日，本集團分別應佔落成項目總建築面積及總市場價值的2,247,680平方米及人民幣2,619.3百萬元。我們已持續增加武漢以外地區產業園項目的已訂約銷售及已訂約可售建築面積，該等產業園項目分別佔我們旗下所有產業園項目的總已訂約銷售及總已訂約可售建築面積的比例日益增加。

建造合同

我們向旗下產業園以及第三方擁有的物業開發項目的客戶提供裝飾及裝修樓宇外部及室內公用範圍方面的建設服務。隨著我們沿產業園開發業全價值鏈強化縱向一體化營商模式，武漢麗島科技向我們旗下項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務漸增。建造合同所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元減少人民幣10.5百萬元或5.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣184.6百萬元。

商業運營服務

我們為進駐旗下產業園的企業提供多元化商業運營服務，以便利其商業運營及節省運營成本。隨著開發及落成的產業園數目日益增加，我們旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。我們向客戶提供商業運營業務（包括物業管理及運營服務、相關區域能源供應系統及服務以及人力資源及培訓服務）。商業運營服務所得營業額由截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元增加人民幣19.6百萬元或14.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣150.9百萬元。

開發管理服務

作為戰略規劃的一環，我們選擇性地以地方政府及領先企業為主要對象，向其自置的地標式或其他大型產業園提供項目規劃及開發管理服務。於2013年12月31日，我們已為總建築面積2,091,384平方米的四個產業園項目以及總建築面積285,686平方米的兩個住宅項目提供開發管理服務。

物業租賃

我們在旗下產業園內從事物業租賃，並戰略性持有及出租提供配套服務的若干物業以及適合作一般商務用途的辦公物業，以期產生經常性租金收入。於2013年12月31日，我們持有總建築面積50,733平方米的投資物業，本集團應佔總市場價值為人民幣296.5百萬元。

2014年前景

由於各行各業的企業對產業園需求極為殷切、產業轉型升級及結構調整的政府政策、城鎮化水平提高以及中小企發展及業務創新的帶動，我們所經營的中國市場化產業園市場一直增長迅猛。根據《第一太平戴維斯北京報告》，隨著多個地方政府積極推動轄下城市或地區的市場化產業園開發，以期刺激地方經濟可持續增長，估計中國的市場化產業園市場供應將於2014年逐步增加。2014年，估計中國市場化產業園市場需求將仍然非常殷切，主要原因在於城鎮化水平提高、經濟結構調整以及其他推動增長因素。根據鼎韜(Devott)進行的2012年度中國服務外包城市投資吸引力評估，我們足跡所及的武漢、青島、瀋陽及合肥均位列預期中國增長最為迅猛的十大城市。董事認為，我們的業務將繼續增長，主要得益於國家及地方政府的大力扶助、有關產業園開發的產業集群趨勢、目標城市中心商業區的辦公空間的租售價格不斷上升以及中國外包產業的增長。

我們在武漢、青島及鄂州的競爭優勢尤其突出，此乃由於我們已在該等城市開發多主題產業園組合，並為產業園開發領域的市場翹楚。我們擬進一步鞏固我們的市場翹楚地位，持續在高速增長的目標城市複製營商模式，並建立全國性業務版圖。此外，我們擬發揮品牌、經驗、人才及其他競爭優勢，以新興、高速增長產業為重心開發產業園。再者，我們將進一步提高產業園開發方面的雄厚實力，鞏固縱向一體化營商模式，並在提高業務運營服務水平的同時擴充服務範圍。另外，我們將戰略性增持投資物業及開發不同品牌的酒店，以提高盈利能力及豐富收入基礎。我們亦計劃擴大對第三方擁有的產業園提供開發管理服務的範圍。

財務回顧

營業額

營業額源自產業園及住宅物業銷售、商業運營服務、建造合同、物業租賃及開發管理服務。營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,812.0百萬元增加人民幣154.3百萬元或8.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,966.3百萬元。於該兩段期間，營業額主要來自銷售我們旗下項目的物業。

下表說明我們於所示期間按經營分部劃分的營業額。

	截至12月31日止年度			
	2012年		2013年	
	營業額 人民幣千元	佔總額%	營業額 人民幣千元 (未經審核)	佔總額%
物業開發	1,431,893	79.0%	1,580,002	80.3%
建造合同	195,056	10.8%	184,577	9.4%
商業運營服務	131,331	7.2%	150,882	7.7%
開發管理服務	36,099	2.0%	27,343	1.4%
物業租賃	17,635	1.0%	23,544	1.2%
總計	1,812,014	100.0%	1,966,348	100.0%

物業開發

產業園及住宅物業銷售所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,431.9百萬元增加人民幣148.1百萬元或10.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,580.0百萬元，主要由於隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加，售予客戶的產業園項目的總建築面積有所增加。此外，光谷軟件園二期所出售物業的平均售價均有所增加，原因是我們的項目已發展至更為成熟及高級的階段，具備完善基建及配套設施。

建造合同

建造合同所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元減少人民幣10.5百萬元或5.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣184.6百萬元，主要由於隨著我們沿產業園開發業全價值鏈強化縱向一體化營商模式，武漢麗島科技向我們旗下項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務漸增。

商業運營服務

商業運營服務所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元增加人民幣19.6百萬元或14.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣150.9百萬元，主要由於我們開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

開發管理服務

開發管理服務所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣36.1百萬元減少人民幣8.8百萬元或24.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣27.3百萬元，主要由於隨著2012年武漢高科醫療器械園一期、武漢未來科技城一期及麗島美生一期的主要開發階段根據相關項目開發進度竣工，物業開發賺取的服務費有所減少，部分由武漢市政府於2013年就武漢高科醫療器械園一期的主要開發階段以低於先前估計成本竣工而發放的獎金抵銷。

物業租賃

物業租賃所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣17.6百萬元增加人民幣5.9百萬元或33.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣23.5百萬元，主要由於光谷金融港一期內多幢公寓樓的租金收入增加，原因是該項目內投資物業的物業價值及平均租金增加，部分由投資物業減少所抵銷，原因為一位第三方客戶願意就麗島漫城的若干商舖單位支付較高價格，而我們已售出有關單位。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關我們的物業開發業務的已售物業成本（主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本），(ii)建設服務成本（主要包括武漢麗島科技所提供裝飾及裝修服務的建築成本），及(iii)有關其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的其他成本。截至2012年及2013年12月31日止年度，我們的銷售成本分別約佔同期營業額的68.2%及63.8%。

銷售成本自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,235.4百萬元增加人民幣18.8百萬元或1.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,254.2百萬元，主要由於(i)已售物業的成本因已售予客戶的產業園項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)有關服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的成本因我們向日益增加的客戶提供不同服務而有所增加。

已售物業成本

已售物業成本主要包括物業開發活動直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本。截至2012年及2013年12月31日止年度，已售物業成本分別佔總銷售成本的77.5%及76.2%。

已售物業成本自截至2012年12月31日止年度的人民幣957.6百萬元增加人民幣1.7百萬元或0.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣955.9百萬元，主要由於建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予客戶的總建築面積（主要有關光谷金融港二期B1-B20棟、光谷軟件園五期、武漢研創中心一期及鄂州光谷聯合科技城一期）隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，整體毛利由截至2012年12月31日止年度的人民幣576.6百萬元增加人民幣135.6百萬元或23.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣712.2百萬元。整體毛利率自截至2012年12月31日止年度的31.8%上升至截至2013年12月31日止年度的36.2%。

其他收入

其他收入由截至2012年12月31日止年度的人民幣7.5百萬元增加人民幣14.5百萬元或193.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣22.0百萬元，主要由於我們將總部遷至新樓宇後，於2013年第四季向第三方客戶出售若干辦公室物業的出售其他非流動資產的收益淨額增加約人民幣13.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售及營銷員工成本、差旅及通訊開支、辦公室行政開支、折舊開支以及其他。截至2012年及2013年12月31日止年度，銷售及分銷開支分別約佔同期總營業額的2.2%及2.4%。

銷售及分銷開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元增加人民幣8.3百萬元或21.2%至截至2013年12月31日止年度的人民幣47.5百萬元，主要由於廣告及宣傳開支有所增加，原因是我們因項目數目日益增加而進行更多銷售、營銷及廣告活動。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、辦公室行政開支、差旅、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、上市開支、專業費用以及其他。截至2012年及2013年12月31日止年度，行政開支分別約佔同期總營業額的6.5%及7.2%。

行政開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣118.3百萬元增加人民幣23.6百萬元或20.0%至截至2013年12月31日止年度的人民幣141.9百萬元，主要由於(i)行政員工成本因我們將行政僱員人手由2012年12月31日的272人增至2013年12月31日的346人而有所增加，原因是我們擴大營運規模，(ii)辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支因我們擴大一般營運規模而有所增加，及(iii)根據相關協議下的付款時間表支付的上市開支有所增加。

其他開支

其他開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣482,000元增加人民幣429,000元或89.0%至截至2013年12月31日止年度的人民幣911,000元，主要由於出售物業、廠房及設備的虧損淨額增加，及因我們擴大營運規模導致其他增加，以及武漢麗島物業管理於2013年第三季向一名僱員作出賠償。

投資物業公允價值增加

投資物業公允價值收益由截至2012年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元減少人民幣1.7百萬元或20.7%至截至2013年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元，主要由於投資物業有所減少、原因是一位第三方客戶願意就開發至較成熟及後期開發階段的麗島漫城的若干商舖單位支付較高價格，而我們已售出有關單位。

截至2012年及2013年12月31日止年度，投資物業公允價值收益分別約佔我們該年度利潤的2.9%及1.9%。該兩段期間均錄得公允價值收益，主要由於我們投資物業的物業價格隨地方市場整體租金增長而上升。

財務收入

財務收入由截至2012年12月31日止年度的人民幣19.4百萬元減少人民幣4.1百萬元或21.2%至截至2013年12月31日止年度的人民幣15.3百萬元，主要由於貸款及應收款項

的利息收入主要因我們於2012年就向湖北省科投提供用作購地的相關貸款收取利息收入而由截至2012年12月31日止年度的人民幣15.5百萬元減少人民幣5.0百萬元或32.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣10.5百萬元。2012年至2013年利息收入的減少部分被其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2012年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元增加人民幣1.2百萬元或33.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元所抵銷，主要原因是出售買賣證券及其他金融投資產品。

財務成本

財務成本由截至2012年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元增加人民幣11.0百萬元或687.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣12.6百萬元，主要由於有關光谷軟件園六期項目的利息開支並無於2013年資本化，以致資本化利息開支減少所致，其部分被其他投資的已變現及未變現虧損淨額增加所抵銷，主要由於以虧損價出售買賣證券。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

分佔聯營公司虧損由截至2012年12月31日止年度的人民幣386,000元增加人民幣53,000元或13.7%至截至2013年12月31日止年度的人民幣439,000元，主要由於我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

我們於截至2012年12月31日止年度的分佔合營企業虧損為人民幣4.7百萬元，主要由於我們就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司的虧損。武漢美生產生虧損主要由於就銷售麗島美生一期的物業產生銷售及分銷開支以及行政開支，而大部分該等開支均於2012年產生。我們於截至2013年12月31日止年度有分佔合營企業利潤人民幣41.1百萬元，主要包括我們於該期間內就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司自銷售麗島美生一期物業所得利潤。

所得稅

所得稅開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣169.4百萬元增加人民幣85.8百萬元或50.7%至截至2013年12月31日止年度的人民幣255.2百萬元。所得稅增加的主要原因是(i)中國土地增值稅增加人民幣51.7百萬元，原因是我們的除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而有所增加，(ii)中國企業所得稅增加人民幣26.7百萬元，及(iii)遞延稅項減少人民幣7.4百萬元。

截至2012年及2013年12月31日止年度，我們的實際稅率（即所得稅開支除以除稅前利潤）分別為37.9%及43.0%。

年度利潤

由於上述原因，我們的年度利潤由截至2012年12月31日止年度的人民幣277.7百萬元增加人民幣60.9百萬元或21.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣338.6百萬元。

財務及流動資金狀況

開發中物業

開發中物業的賬面值由2012年12月31日的人民幣1,729.9百萬元增加人民幣1,216.4百萬元或70.3%至2013年12月31日的人民幣2,946.3百萬元，主要由於開發光谷金融港二期、創意天地一期、青島光谷軟件園一期、鄂州光谷聯合科技城一期及黃石光谷聯合科技城一期。

持有待售竣工物業

持有待售竣工物業的賬面值由2012年12月31日的人民幣941.2百萬元增加人民幣51.4百萬元或5.5%至2013年12月31日的人民幣992.6百萬元，主要由於有關光谷軟件園五期、光谷金融港二期、武漢研創中心一期及青島光谷軟件園一期的持有待售竣工物業增加。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項自2012年12月31日的人民幣1,101.5百萬元減少人民幣203.5百萬元或18.5%至2013年12月31日的人民幣898.0百萬元，主要由於我們根據項目開發進度將相關預付款項轉撥至存貨而導致購地價格預付款項及其他建築相關成本減少，以及定制開發項目的預付營業稅及其他稅項減少。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項自2012年12月31日的人民幣2,805.3百萬元減少人民幣274.9百萬元或9.8%至截至2013年12月31日止年度的人民幣2,530.4百萬元，主要由於(i)我們於截至2013年12月31日止年度確認出售光谷金融港二期、武漢研創中心一期及光谷軟件園五期的定制物業所得營業額而導致預收款項減少，及(ii)應付非控股權益持有人的金額減少，原因為我們償還與湖北省科投的委託貸款安排項下部分未償還結餘，部分被應付第三方款項（該等款項主要為向第三方承建商分期付款）增加所抵銷，原因是我們開發及落成的項目數目日益增加。

主要財務比率

流動比率（即流動資產除以流動負債）由2012年12月31日的1.47上升至2013年12月31日的1.73，主要由於我們的流動資產有所增加，其主要原因是隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加，而物業開發項目的大部分貸款及其他借款的年期均超過一年，以及我們的流動負債增長速度較流動資產緩慢。

資本負債比率（總債務（包括短期借款及長期借款）除以總權益，再乘以100%）由2012年12月31日的87.1%上升至2013年12月31日的160.9%，主要由於我們於2012年至2013年為日益增加的開發項目增加銀行貸款及其他借款。

債項

尚未償還銀行貸款及其他借款總額由2012年12月31日的人民幣1,209.2百萬元增加人民幣1,407.3百萬元或121.6%至2013年12月31日的人民幣2,679.5百萬元。

於2013年10月23日，武漢光谷聯合向中國機構投資者發行人民幣600百萬元的長期公司債券，旨在以長期公司債券取代短期貸款，並將所得款項用於光谷金融港（二期）的開發。此外，武漢光谷聯合擬向中國機構投資者發行總金額人民幣400百萬元的短期公司債券，以為我們籌集一般營運資金。於2013年11月14日，武漢光谷聯合向一家中國銀行發行首批人民幣70百萬元的短期公司債券。

於2013年12月31日，我們的已動用銀行融資及其他借款合共達人民幣2,854.3百萬元、未動用不受限制銀行融資為人民幣1,985.7百萬元及未動用不受限制其他借款為人民幣1,887.2百萬元。於2013年12月31日，一筆價值達人民幣330.0百萬元的有抵押銀團銀行貸款由黃立平先生及其配偶擔保。

或然負債

根據市場慣例，我們為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買我們的預售物業。於2012年及2013年12月31日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣453.4百萬元及人民幣272.0百萬元。

流動資產淨值

流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程以及現金及現金等價物。我們的流動資產總值於2013年12月31日約為人民幣6,358.7百萬元，於2012年12月31日則為人民幣4,963.0百萬元。

於2012年及2013年12月31日，我們以人民幣計值的現金總額分別約為人民幣947.9百萬元及人民幣1,163.2百萬元。我們主要透過內部產生現金流量，即主要為預售及銷售旗下物業所得的現金（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金），以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及即期稅項負債。貿易及其他應付款項指與開發活動相關的成本。我們的流動負債總額於2013年12月31日約為人民幣3,665.1百萬元，於2012年12月31日則為人民幣3,376.7百萬元。

於2013年12月31日，我們的流動資產淨值約為人民幣2,693.6百萬元，於2012年12月31日則為人民幣1,586.4百萬元。我們的流動資產淨值於2012年至2013年間有所增加，其主要原因是隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加。

資本開支及資本承擔

資本開支自截至2012年12月31日止年度的人民幣103.7百萬元增加人民幣76.1百萬元或73.4%至截至2013年12月31日的人民幣179.8百萬元。資本開支主要有關在建開發項目、就物業開發購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支有關。

於2012年及2013年12月31日，我們有關物業開發開支承擔的未付結餘分別為人民幣2,452.3百萬元及人民幣2,244.4百萬元。有關合肥金融港的最低稅收保證的若干承擔人民幣250.0百萬元於我們2013年12月31日的資產負債表資料中入賬列為承擔的一部分，此乃由於我們於該報告日期尚未取得相關土地使用權證。有關討論，請參閱本招股章程「物業－物業開發－產業園開發流程－購地」分節。

我們估計，資本開支及資本承擔將會隨業務及營運持續擴充而進一步增加。我們預計該等資本開支及資本承擔將主要以全球發售所得款項、銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。我們可能在必要時按我們可接納的條款籌措額外資金。

市場風險

有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－市場風險」分節。

企業管治常規守則

由於本公司於截至2013年12月31日止年度尚未於香港聯交所上市，《香港上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）於該回顧期間不適用於本公司。上市後，除黃立平先生身兼董事會主席及本集團總裁之職外，我們將遵守《企業管治守則》所載的所有守則條文。

審閱未經審核初步財務資料

我們遵照《企業管治守則》將於上市時成立審核委員會。審核委員會成員已與本公司管理層討論及審閱本附錄所載的截至2013年12月31日止年度的本公司未經審核初步財務資料。本公司未經審核初步財務資料經我們的申報會計師畢馬威會計師事務所認定為正確無誤。

購買、出售或贖回本公司股份

由於本公司於截至2013年12月31日止年度尚未於香港聯交所上市，此項披露規定不適用於本公司。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團物業於2013年12月31日價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對光谷聯合控股有限公司（下文稱「貴公司」）、其附屬公司及合營企業（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2013年12月31日（「估值日」）價值的意見，以供載入公開發售文件。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見，按吾等定義，市值意指「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易中易手的估計金額」。

進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2012年版)所載的規定。

就 貴集團的應佔權益不足100%的 貴公司附屬公司擁有的物業而言， 貴集團於該等物業的總市值的權益相等於其於該等物業的按比例分佔權益。

物業類別及估值方法

在對 貴集團於中國主要持作自用或銷售的第一類物業進行估值時，吾等經參考有關市場上的可資比較銷售交易，假設該等物業按現狀即時交吉出售，採用直接比較法進行估值。

對 貴集團於中國持有的開發中的第二類物業及於中國持有作未來開發的第三類物業進行估值時，吾等對有關物業的估值乃基於該等物業將按照吾等所獲提供的最新開發計劃開發及落成。吾等已假設已就開發計劃自相關政府部門取得所有同意書、批文及許可證，而並無附帶繁苛條件或出現延誤。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，通過參考有關市場上的可資比較銷售交易，亦已計及已支銷的建築成本及完成開發項目將支銷的成本，以反映竣工開發項目的質量。

在對 貴集團於中國持作投資的第四類物業進行估值時，吾等已參考市場上的可資比較市場交易，並在適當情況下以提供予吾等的計劃所示淨收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

在對 貴集團擬於中國收購但 貴集團尚未取得土地使用權證的第五類物業進行估值時，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

在對 貴集團於中國租用的第六類物業進行估值時，由於該等物業屬短期租賃性質或不得出讓或轉租或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或確定有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。在估值過程中，吾等極為依賴 貴集團及其有關中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業業權提供的資料。

估值考慮及假設

吾等亦已接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、總建築成本及未付建築成本、地盤面積及樓面面積、交易紀錄、售價、買賣協議以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件所載資料得出，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供並對估值而言屬重要的資料是否真實及準確。 貴集團亦向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供達致知情意見所需的充足資料。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或欠款以及進行出售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

現場視察

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合作未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或出現延誤。

胡建明先生（董事）與多名估值助理曾於2013年4月進行實地視察。胡建明先生為皇家特許測量師學會會員。

備註

除另有說明外，報告內所述的所有金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
湖北省
武漢市
東湖新技術開發區
光谷軟件園
關山一路
展示中心D座

光谷聯合控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

2014年3月18日

附註：劉振權乃合資格產業測量師，於取得資格後積逾21年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔權益 (人民幣元)
第一類 – 貴集團於中國主要持作自用或銷售的物業			
1.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 關山大道以東及 南湖南路以南 光谷軟件園一至六期的一部分	867,500,000	100% 867,500,000
2.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一及二期的一部分	362,200,000	100% 362,200,000
3.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道46號 麗島漫城的一部分	19,400,000	51% 9,894,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
4.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 民族大道318號 麗島美生一期的一部分	125,300,000	50% 62,650,000
5.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創中心 一期及二期的一部分 (湖北匯盛持有的部分)	442,000,000	100% 442,000,000
6.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創中心 一期的一部分 (武漢鳴鴻持有的部分)	232,900,000	100% 232,900,000
7.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 3、4及5層 (武漢麗島物業管理持有的部分)	7,400,000	100% 7,400,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
8.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 1至4層 (武漢麗島科技持有的部分)	12,100,000	100% 12,100,000
9.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢聯合置業持有的部分)	9,300,000	100% 9,300,000
10.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢麗島物業管理持有的部分)	10,300,000	100% 10,300,000
11.	中國 湖北省 黃石市 黃石經濟開發區 杭州西路76號 麗島半山華府的一部分	12,000,000	100% 12,000,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
12.	中國 湖北省 鄂州市 湖北葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城 一期的一部分	128,500,000	80% 102,800,000
13.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園一期的一部分	560,900,000	100% 560,900,000
第一類小計：		2,789,800,000	2,691,944,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團於中國持有的開發中物業			
14.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港 二期的一部分	712,800,000	100% 712,800,000
15.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 民族大道318號 麗島美生二期	290,900,000	50% 145,450,000
16.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 馬湖村 創意天地一期	1,329,900,000	100% 1,329,900,000
17.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 雄楚大道與丁字橋路交匯處 麗島2046	617,500,000	100% 617,500,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
18.	中國 湖北省 黃石市 黃金山工業新區 寶山路與金山大道交匯處 黃石光谷聯合科技城 一期	357,400,000	100% 357,400,000
19.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城 一期的一部分	62,100,000	80% 49,680,000
20.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園一期	352,400,000	100% 352,400,000
第二類小計：		3,723,000,000	3,565,130,000

編號	物業	於2013年	貴集團 應佔權益	貴集團
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)		於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
第三類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業				
21.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港三及四期	2,000,300,000	70%	1,400,210,000
22.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 流芳工業園 節能科技園	2,388,300,000	70%	1,671,810,000
23.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創中心三期的一部分 (湖北匯盛持有的部分)	121,800,000	100%	121,800,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
24.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創中心 三期的一部分 (武漢鳴鴻持有的部分)	180,300,000	100% 180,300,000
25.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城 一期的一部分	182,200,000	80% 145,760,000
26.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園一期的一部分	444,100,000	100% 444,100,000
27.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 江山南路以西 錢塘江路以南 青島研創中心	140,400,000	100% 140,400,000

編號	物業	於2013年	貴集團	貴集團
		12月31日	現況下的市值	應佔權益
		(人民幣元)		應佔市值
				(人民幣元)
28.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 峨眉山路以東 珠江路以北 青島海洋科技園一期	282,700,000	100%	282,700,000
29.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 財落街 瀋陽金融港一期	575,400,000	100%	575,400,000
30.	中國 安徽省 合肥市 合肥濱湖新區 南京路以南 徽州大道以西 合肥金融港	477,500,000	92%	439,300,000
		第三類小計：		6,793,000,000
				5,401,780,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
第四類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
31.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 關山大道以東及 南湖南路以南 光谷軟件園一至四期的一部分	61,900,000	100% 61,900,000
32.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期的一部分	26,900,000	100% 26,900,000
33.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道46號 麗島漫城202號	3,500,000	51% 1,785,000
34.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 1至3層 (武漢麗島物業管理持有的部分)	13,200,000	100% 13,200,000

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
35.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 2至3層 (武漢麗島科技持有的部分)	9,900,000	100% 9,900,000
36.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢聯合置業持有的部分)	35,300,000	100% 35,300,000
37.	中國 湖北省 黃石市 黃石經濟技術開發區 杭州西路76號 麗島半山華府的一部分	147,500,000	100% 147,500,000
第四類小計：		298,200,000	296,485,000

編號 物業	於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
第五類 – 貴集團擬於中國收購的物業			
38. 中國 湖北省 武漢市 洪山區 馬湖村 創意天地二期			無商業價值
39. 中國 湖北省 黃石市 黃金山工業新區 寶山路 與金山大道 交匯處 黃石光谷聯合科技城二及三期			無商業價值
40. 中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷聯合科技城二及三期			無商業價值
41. 中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園二期			無商業價值

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
42.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園三期		無商業價值
43.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 峨眉山路以東 珠江路以北 青島海洋科技園二期		無商業價值
44.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 財落街 瀋陽金融港二期		無商業價值

第五類小計：

零

編號 物業	於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團
			於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)

第六類 – 貴集團於中國租賃的物業

45. 中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港服務中心一期 A4棟10層			無商業價值
46. 中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期 A4棟9層的一部分			無商業價值
47. 中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期 A4棟9層的一部分			無商業價值

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
48.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港1.1期 A3棟202號		無商業價值
49.	中國 湖北省 武漢市 江岸區 工農兵路18號 長江委上滑坡小區 3號樓 3單元501室		無商業價值
50.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 關南工業園 綠世界集團園區 工業綜合樓北區1號廠房		無商業價值

編號	物業	貴集團	
		於2013年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	於2013年 12月31日 應佔市值 (人民幣元)
51.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 青年大街356號 東北傳媒文化廣場 1804及1805室		無商業價值
52.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港的 多間宿舍		無商業價值
		第六類小計：	零
		總計：	11,955,339,000
		13,604,000,000	11,955,339,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國主要持作自用或銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
1.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 關山大道以東及 南湖南路以南 光谷軟件園 一期至六期 的一部分	<p>光谷軟件園(「開發項目」)為建於總地盤面積約488,642.52平方米的四幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>該物業包括開發項目總建築面積約118,712.99平方米的一期至六期部分，內設展示中心、辦公樓及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2009年至2013年間落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓，四個並存年期中作工業用途的部分將分別於2052年5月4日、2059年5月6日及2059年11月30日屆滿。</p>	於估值日，該物業部分涉及多份租約，餘下部分則空置作銷售或配套用途。	<p>人民幣 867,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 867,500,000元)</p>

附註：

1. 根據下列土地使用權證，總地盤面積488,642.52平方米的四幅土地的土地使用權已分別出讓予武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)及武漢光谷軟件園有限公司(「武漢光谷軟件園公司」)，兩家公司均為 貴公司擁有100%權益的附屬公司。該等證書的詳情如下：

證書編號	受讓人	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用 年期屆滿日期
武新國用(2003)第023號	武漢光谷聯合	2003年6月	363,977.15	工業：2052年5月4日
武新國用(2008)第029號	武漢光谷聯合	2008年5月10日	58,063.10	工業：2052年5月4日

證書編號	受讓人	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用
				年期屆滿日期
武新國用(2009)第038號	武漢光谷 軟件園公司	2009年6月18日	28,677.08	工業：2059年5月6日
武新國用(2010)第005號	武漢光谷聯合	2010年1月19日	37,925.19	工業：2059年11月30日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

- 根據41份武漢市商品房權屬證明書，多幢樓宇總建築面積為72,415.06平方米的房屋所有權乃歸屬於武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司。

據 貴集團告知，上述武漢市商品房權屬證明書所述樓宇包括該物業的部分。

- 根據日期介乎2002年8月12日至2013年12月25日的75份竣工驗收備案證明，總建築面積874,430.94平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。

- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- 武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- 武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司已取得武漢市商品房權屬證明書所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據武漢市商品房權屬證明書規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
- 根據武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

- 吾等的估值假設展示中心（一樓）及辦公樓的平均單位價格分別約為每平方米人民幣22,000元及每平方米人民幣7,300元。

- 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售及辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）的價格約為每平方米人民幣21,000至28,000元，辦公樓開發項目約為每平方米人民幣5,300至6,800元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
2.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 光谷大道77號 光谷金融港一 及二期的一部分	<p>光谷金融港（「開發項目」）為將建於總地盤面積約526,434.50平方米的多幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>該物業包括開發項目一及二期總建築面積約75,018.07平方米的部分，內設展示中心、辦公樓、宿舍及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業已於2012年至2013年間落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，兩個並存年期將分別於2056年5月17日及2059年9月22日屆滿。</p>	<p>於估值日，該物業部分涉及多份租約，餘下部分則空置作銷售或配套用途。</p>	<p>人民幣 362,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 362,200,000元)</p>

附註：

- 根據日期分別為2006年5月17日及2009年9月22日的兩份土地出讓合同及其有關投資協議，總地盤面積377,233.2平方米的兩幅土地的土地使用權已獲同意將按總土地出讓金人民幣149,186,412元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷金融港發展有限公司（「光谷金融港發展」）及武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）作工業用途，多個年期並存，均為50年。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積377,166.22平方米的兩幅土地的土地使用權已分別出讓予光谷金融港發展及武漢光谷聯合。該等證書的詳情如下：

證書編號	受讓人	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用 年期屆滿日期
武新國用(2009)第027號	光谷金融港發展	2009年3月26日	145,855.98	工業：2056年5月17日
武新國用(2010)第035號	武漢光谷聯合	2010年7月2日	231,310.24	工業：2059年9月22日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 根據117份武漢市商品房權屬證明書，總建築面積為214,371.45平方米的多棟樓宇的房屋所有權乃歸屬於光谷金融港發展及武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述武漢市商品房權屬證明書所述樓宇的部分。

4. 根據九份房屋所有權證－房權證湖字第201011744至201011750、2013016519及2013016520號，總建築面積為23,418.04平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於光谷金融港發展。

據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述樓宇包括該物業的部分。

5. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約24,745.11平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣139,300,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。

6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- i. 光谷金融港發展及武漢光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；

- ii. 光谷金融港發展及武漢光谷聯合已取得武漢市商品房權屬證明書及房屋所有權證所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據武漢市商品房權屬證明書及房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；

- iii. 光谷金融港發展及武漢光谷聯合已取得預售預售許可證所述樓宇的必要許可證；及

- iv. 根據光谷金融港發展及武漢光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

7. 吾等的估值假設展示中心（一樓）及辦公樓的平均單位價格分別約為每平方米人民幣13,000元及每平方米人民幣7,300元，宿舍的月均單位租金約為每平方米人民幣28元。

8. 進行物業估值時，吾等已參考若干零售及辦公樓開發項目的若干叫價參考資料以及與該物業特徵相若的若干住宅開發項目的若干月租叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）及辦公樓開發項目的價格分別約為每平方米人民幣19,000至28,000元及每平方米人民幣5,300至6,800元，而住宅開發項目月租叫價參考資料中的價格約為每平方米人民幣25至32元。吾等假設的單位價格及租金與上述叫價及月租參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價或月租參考資料的單位價格及租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
3.	中國 湖北省 武漢市 光谷大道46號 東湖新技術開發區 麗島漫城的部分	麗島漫城(「開發項目」)為建於總地盤面積約94,432.21平方米的三幅土地上的住宅／商業開發項目，於2010年至2011年間落成。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約2,936.19平方米的部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 19,400,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 9,894,000元)
		用途	概約 建築面積 (平方米)	
		住宅	123.72	
		幼兒園	1,822.47	
		車位	990.00	
		總計：	<u>2,936.19</u>	
		該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，三個並存年期將於2072年4月20日屆滿。		

附註：

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積94,432.21平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有51%權益的附屬公司武漢學府房地產有限公司(「武漢學府」)作住宅用途，年期將於2072年4月20日屆滿。該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
1.	武新國用(2005) 第014號	2005年3月22日	69,782.51	住宅	2072年4月20日
2.	武新國用(2008) 第035號	2008年6月25日	21,435.43	住宅	2072年4月20日
3.	武新國用(2008) 第036號	2008年6月25日	3,214.27	住宅	2072年4月20日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據日期為2004年6月17日的建設用地規劃許可證—0633071號，武漢學府獲准使用地盤面積116,850平方米的一幅土地作開發用途。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。
3. 根據日期介乎2008年6月20日至2010年3月15日的四份建設工程規劃許可證—武規（東開）建[2008]063號、建字第武規（東開）建[2008]163號、建字第武規（東開）建[2009]032號及建字第武規（東開）建[2010]019號，多幢樓宇的獲批總建設規模為159,247.87平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇的部分。
4. 根據日期介乎2008年6月11日至2010年4月9日的八份建築工程施工許可證—4201982008111700814014001號、4201982008031800514BJ4001號、4201982008031800514BJ4002號、1201982008031800514024001號、4201982008031800514014001號、4201982009040200414014001號、4201982009092500814014001號及4201982009092500814024001號，多幢樓宇的獲批總建設規模為158,875.24平方米。
據 貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所述樓宇的部分。
5. 根據日期介乎2009年4月23日至2010年11月19日的五份預售許可證—武開管預售[2009]071號及207號、武房開預售[2009]12號以及武房開預售[2010]297號及433號，總建築面積140,303.27平方米獲准進行預售。
據 貴集團告知，上述預售許可證所述樓宇包括該物業的部分。
6. 根據日期介乎2010年5月14日至2011年12月26日的26份竣工驗收備案證明—22-10-0174至0187號、22-10-0383號及0384號、15-10-106號以及15-11-339至347號，總建築面積158,875.56平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。
據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。
7. 根據房屋所有權證—武房權證湖字第2012005442號，建築面積1,822.47平方米的幼兒園的房屋所有權歸屬於武漢學府。
據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述幼兒園包括該物業的部分。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約123.72平方米的部分已根據一份買賣協議按總代價約人民幣590,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。
9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢學府已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 武漢學府已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢學府擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 武漢學府已取得預售預售許可證所述樓宇的必要許可證；
 - iv. 武漢學府已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - v. 根據武漢學府的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

10. 吾等的估值假設幼兒園及車位的平均單位價格分別約為每平方米人民幣6,700元及每個人民幣90,000元。
11. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目以及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）及車位的平均單位價格分別為約每平方米人民幣15,000至16,000元及每個人民幣70,000至100,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值										
4.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 民族大道318號 麗島美生一期的一 部分	麗島美生(「開發項目」)為將建於 地盤面積約72,172.35平方米的一 幅土地上的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目一期總建築 面積約14,622.57平方米的部分。 該物業的用途及概約建築面積詳 情如下：	於估值日，該物業 空置作銷售或配套 用途。	人民幣 125,300,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 62,650,000元)										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>5,454.45</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,620.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,547.36</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>14,622.57</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	5,454.45	零售	5,620.76	配套設施	3,547.36	總計：	<u>14,622.57</u>	
用途	概約 建築面積 (平方米)													
住宅	5,454.45													
零售	5,620.76													
配套設施	3,547.36													
總計：	<u>14,622.57</u>													
		據 貴集團告知，該物業於2013 年落成。												
		該物業土地使用權已獲出讓作住 宅用途，年期將於2077年7月11日 屆滿。												

附註：

- 根據日期為2007年7月19日的土地使用權證－武新國用(2007)第058號，地盤面積72,172.35平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予貴公司擁有50%權益的合營企業武漢美生置業有限公司(「武漢美生」)作住宅用途，年期將於2077年7月11日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

- 根據日期為2007年4月20日(於2008年4月24日修訂)的建設用地規劃許可證－0602771號，武漢美生獲准使用地盤面積72,196.00平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

3. 根據日期為2011年1月26日的建設工程規劃許可證—建字第武規(東開)建[2010]158號,多幢樓宇的獲批總建設規模為153,436.84平方米。
據 貴集團告知,該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇的部分。
4. 根據日期分別為2011年7月21日及2012年10月18日的兩份建築工程施工許可證—42019820101130011020114001號及42019820120608001000114001號,獲批總建設規模為143,836.84平方米。
據 貴集團告知,該物業包括上述建築工程施工許可證所述樓宇的部分。
5. 根據日期分別為2012年5月18日及2013年5月30日的兩份預售許可證—武房開預售[2012]176號及武房開預售[2013]188號,總建築面積125,488.18平方米獲准進行預售。
據 貴集團告知,上述預售許可證所述的樓宇包括該物業的部分。
6. 根據日期為2013年9月1日的五份竣工驗收備案證明—15-13-196號至15-13-200號,總建築面積71,202.74平方米的樓宇的建設工程已獲驗收,且有關驗收已獲備案。
據 貴集團告知,該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。
7. 據 貴集團告知,該物業總建築面積約6,274.37平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣60,900,000元預售。吾等已在估值中考慮上述金額。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見,當中載有(其中包括)下列資料:
 - i. 武漢美生已取得該物業的土地使用權,並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置土地使用權(不包括其所建樓宇已售出的土地部分);
 - ii. 武漢美生已取得建設該物業的必要許可證及批文,而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢美生擁有開發該物業的合法完整權利;
 - iii. 武漢美生已取得預售預售許可證所述樓宇的必要許可證;
 - iv. 根據武漢美生的書面確認,該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制;
 - v. 武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)與天津美通發展有限公司(「天津美通」)於2010年3月作出的股權轉讓後持有一間合營企業武漢美生。武漢光谷聯合及天津美通擁有武漢美生50%註冊資本的等額權益;及
 - vi. 根據中國法律,武漢美生為合法有效的有限責任公司,並已取得登記的必要許可證及批文。
9. 吾等的估值假設住宅及零售單位(一樓)的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,500元及每平方米人民幣18,000元。
10. 進行物業估值時,吾等已參考該物業住宅部分的若干近期交易及與該物業特徵相若的零售開發項目的若干叫價參考資料。該等交易的住宅價格約為每平方米人民幣7,600至7,700元,而該等叫價參考資料中零售開發項目(一樓)的價格約為每平方米人民幣24,000至25,000元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易及叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中,該等交易及叫價參考資料的單位價格已作適當調整,以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
5.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創 中心一期及二期的 部分(湖北匯盛 持有的部分)	武漢研創中心(湖北匯盛持有的部分)(「開發項目」)為將建於地盤面積約110,175.50平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約66,210.93平方米的一期及二期部分，內設辦公樓及配套設施。 據 貴集團告知，該物業於2012年至2013年間落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 442,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 442,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2008年9月6日的土地使用權證—夏國用(2008)第199號，地盤面積110,175.5平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司湖北匯盛科技發展有限公司(「湖北匯盛」)作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據日期介乎2012年12月28日至2013年8月22日的30份竣工驗收備案證明— 08-12-0490至08-12-0502及08-13-0121至08-13-0137號，總建築面積71,443.65平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。

3. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約4,303.08平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣34,000,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 湖北匯盛已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 湖北匯盛已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。湖北匯盛擁有開發該物業的合法完整權利；及
 - iii. 根據湖北匯盛的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
5. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,500元。
6. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的物業辦公樓部分的若干近期交易。該等交易中辦公樓的價格約為每平方米人民幣7,000至7,900元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
6.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創 中心一期的 一部分(武漢鳴鴻 持有的部分)	武漢研創中心(武漢鳴鴻持有的部分)(「開發項目」)為將建於地盤面積約85,613.97平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約33,294.02平方米的一期部分，內設辦公樓及配套設施。 據 貴集團告知，該物業於2012年落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 232,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 232,900,000元)

附註：

- 根據日期為2007年12月20日的土地使用權證－夏國用(2007)第647號，地盤面積85,613.97平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢鳴鴻科技發展有限公司(「武漢鳴鴻」)作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。
- 根據日期為2012年12月28日的21份竣工驗收備案證明－08-12-0469至08-12-0489號，總建築面積43,236.16平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。
- 據 貴集團告知，該物業總建築面積約11,159.59平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣81,000,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢鳴鴻已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 武漢鳴鴻已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢鳴鴻擁有開發該物業的合法完整權利；及
 - iii. 根據武漢鳴鴻的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
5. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,500元。
6. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的物業辦公樓部分的若干近期交易。該等交易中辦公樓的價格約為每平方米人民幣7,300至7,600元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
7.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 3、4及5層 (武漢麗島物業 管理持有的部分)	北港工業園(「開發項目」)為於 2007年落成的辦公樓開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目總建築面積 約1,247.56平方米的辦公樓部分。	於估值日，該物業 空置作銷售或配套 用途。	人民幣 7,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,400,000元)

附註：

1. 根據日期介乎2013年11月29日至2013年12月3日的三份房屋所有權證－武房權證洪字第2013017421號、2013017422號及2013017426號，總建築面積1,247.58平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島物業管理有限公司(「武漢麗島物業管理」)，作工業、交通、倉儲及商品房用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇。
3. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位租金約為每平方米人民幣37元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣34至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
8.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 1至4層 (武漢麗島科技 持有的部分)	北港工業園(「開發項目」)為於 2007年落成的辦公樓開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目總建築面積 約2,022.50平方米的辦公樓部分。	於估值日，該物業 空置作銷售或配套 用途。	人民幣 12,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,100,000元)

附註：

1. 根據日期為2013年11月15日的四份房屋所有權證—武房權證洪字第2013015997號、2013015998號、2013016003號及2013016004號，總建築面積3,683.1平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島科技有限公司(「武漢麗島科技」)，作工業、交通、倉儲及商品房用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述商品房買賣協議所述樓宇的部分。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；
3. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位月租約為每平方米人民幣37元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣34至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位月租已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
9.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢聯合置業 持有的部分)	麗島花園(「開發項目」)為於2007年落成的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目的93個車位。 該物業土地使用權已獲出讓作車位用途，年期將於2047年4月2日屆滿。	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 9,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2007年5月14日的土地使用權證—武國用(2007)第334號，該物業(地盤面積為2,317.87平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司聯合置業(武漢)有限公司(「武漢聯合置業」)作車位用途，年期將於2047年4月2日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據日期為2012年10月9日的竣工規劃驗收備案證明—武規驗[2012]085號，總建築面積為5,434.95平方米的多幢樓宇的建築工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工規劃驗收備案證明所述樓宇的部分。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 武漢聯合置業已取得該物業的竣工驗收備案證明，目前正申請相關房屋所有權證。於取得房屋所有權證後，武漢聯合置業將有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業。就相關的土地使用權而言，武漢聯合置業已取得相關的土地使用權證；及

- ii. 根據武漢聯合置業的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

4. 吾等的估值假設車位的平均單位價格約為每個人民幣100,000元。

5. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中車位的價格約為每個人民幣80,000至150,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
10.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢麗島物業 管理持有的部分)	麗島花園(「開發項目」)為於2007年落成的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約1,122.13平方米的零售部分。	於估值日，該物業的一部分涉及1份將於2015年7月31日屆滿的租賃協議，月租約為人民幣1,200元，而餘下部分則空置作銷售或配套用途。	人民幣 10,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,300,000元)

附註：

1. 根據八份商品房買賣協議，該物業已按總代價人民幣2,999,990.09元向 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島物業管理有限公司(「武漢麗島物業管理」)轉讓。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已簽訂物業買賣協議，並已繳清所有相關費用。於取得房屋所有權證後，武漢麗島物業管理有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業。
3. 吾等的估值假設零售單位(一樓)的月均單位租金約為每平方米人民幣41元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中零售開發項目(一樓)的價格約為每平方米人民幣30至60元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
11.	中國 湖北省 黃石市 黃石經濟開發區 杭州西路76號 麗島半山華府 的一部分	麗島半山華府(「開發項目」)為建於總地盤面積約122,261.26平方米的四幅土地上的住宅／商業開發項目，其於2010年落成。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約1,454.31平方米的部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 12,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,000,000元)
		用途	概約 建築面積 (平方米)	
		公寓	543.65	
		別墅	321.94	
		零售	588.72	
		總計：	<u>1,454.31</u>	
		該物業土地使用權已獲出讓，四個並存年期中作商業用途的部分將分別於2045年8月30日及2046年11年30日屆滿，而作住宅用途的部分則將分別於2075年8月30日及2076年11月30日屆滿。		

附註：

1. 根據下列土地使用權證，總地盤面積122,261.26平方米的四幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司黃石光谷聯合發展有限公司（「黃石光谷聯合」）。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期 屆滿日期
1.	黃石國用(2005) 第478號	2005年9月23日	4,835.13	商業：2045年8月30日 住宅：2075年8月30日
2.	黃石國用(2005) 第476號	2005年9月23日	52,038.53	商業：2045年8月30日 住宅：2075年8月30日
3.	黃石國用(2006) 第0237號	2006年12月7日	17,122.51	商業：2046年11月30日 住宅：2076年11月30日
4.	黃石國用(2006) 第0238號	2006年12月12日	48,265.09	商業：2046年11月30日 住宅：2076年11月30日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據下列房屋所有權證，總建築面積1,290.75平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於黃石光谷聯合。證書的詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
1.	黃房權證團字 第201004626號	2010年5月19日	321.94	別墅
2.	黃房權證經字 第201014518號	2010年12月16日	149.13	住宅
3.	黃房權證經字 第201014552號	2010年12月16日	133.26	住宅
4.	黃房權證團字 第201006009號	2010年6月23日	172.60	商業
5.	黃房權證經字 第201200169號	2012年1月4日	252.56	商業
6.	黃房權證經字 第201200098號	2012年1月5日	113.65	住宅
7.	黃房權證經字 第201200085號	2012年1月5日	147.61	住宅

據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述的樓宇包括該物業的部分。

3. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約163.56平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約人民幣1,300,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- i. 黃石光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；

- ii. 黃石光谷聯合已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - iii. 根據黃石光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
5. 吾等的估值假設公寓、別墅及零售開發項目的平均單位價格分別約為每平方米人民幣5,100元、每平方米人民幣14,000元及每平方米人民幣8,000元。
 6. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干公寓、別墅及零售開發項目及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中公寓、別墅及零售開發項目的價格分別約為每平方米人民幣5,300至6,000元、每平方米人民幣12,000至20,000元及每平方米人民幣8,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
12.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟技術開發區 高新三路 鄂州光谷 聯合科技城 一期的一部分	鄂州光谷聯合科技城一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約413,092.40平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目一期總建築面積約42,465.60平方米的辦公樓部分。 據 貴集團告知，該物業於2013年落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2063年3月24日屆滿。	於估值日，該物業空置。	人民幣 128,500,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 102,800,000元)

附註：

- 根據下列土地出讓合同，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有80%權益的附屬公司湖北科技企業加速器有限公司(「湖北科技企業加速器」)。合同的詳情如下：

編號	地塊編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	G(2013)017	2013年2月5日	141,640.7	工業：50年	37,700,000
2.	G(2013)021	2013年2月11日	161,201.8	工業：50年	42,590,000
3.	G(2013)016	2013年2月5日	110,249.9	工業：50年	29,840,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

2. 根據下列土地使用權證，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予湖北科技企業加速器。證書的詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期 屆滿日期
1.	鄂州國用(2013) 第2-28號	2013年3月25日	141,640.7	工業：2063年3月24日
2.	鄂州國用(2013) 第2-29號	2013年3月25日	161,201.8	工業：2063年3月24日
3.	鄂州國用(2013) 第2-30號	2013年3月25日	110,249.9	工業：2063年3月24日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年2月5日的建設用地規劃許可證—鄂州規劃地字第420705201300020號，湖北科技企業加速器獲准使用地盤面積189,089.13平方米的一幅土地。

據 貴集團告知，上述建設用地規劃許可證所述的土地包括該物業的部分。

4. 根據日期為2013年2月5日的建設工程規劃許可證—201306號，多幢樓宇的獲批建設規模為161,805.92平方米。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇的部分。

5. 根據日期分別為2013年5月24日及2013年7月31日的兩份建築工程施工許可證—4207002013052450201號及4207002013073150201號，多幢樓宇的獲批總建設規模為53,451.65平方米。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建築工程施工許可證所述樓宇的部分。

6. 根據日期分別為2013年7月30日及2013年9月27日的兩份預售許可證—鄂州房預字(1300047)號及1300069號，總建築面積53,452.38平方米獲准進行預售。

據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所述樓宇的部分。

7. 根據日期為2013年12月30日的兩份竣工驗收備案證明，總建築面積53,452.27平方米的樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約11,666.53平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣33,100,000元。吾等已於估值中計及上述數額。

9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- i. 湖北科技企業加速器已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；

- ii. 湖北科技企業加速器已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。湖北科技企業加速器擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 湖北科技企業加速器已取得預售房屋所有權證所述樓宇的必要許可證；及
 - iv. 根據湖北科技企業加速器的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
10. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣3,100元。
11. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格為約每平方米人民幣3,300至3,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
13.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園 一期的一部分	青島光谷軟件園一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約211,196.30平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目一期總建築面積約80,663.64平方米的部分，內設辦公樓、展示中心及配套設施。 據 貴集團告知，該物業已於2013年竣工。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。	於估值日，該物業空置作銷售或配套用途。	人民幣 560,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 560,900,000元)

附註：

1. 根據青島經濟技術開發區管理委員會(「管理委員會」)與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司(「武漢光谷聯合」)於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述「青島光谷軟件園」項目協議書所述土地的部分。

2. 根據日期介乎2011年12月12日至2013年4月12日的三份土地出讓合同—青島—01-2011-3073號、青島—01-2011-3072號及青島—01-2013-3023號，總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意將出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣63,474,935元。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年10月21日的土地使用權證—青房地權市字第2013126683，地盤面積211,196.3平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予青島光谷聯合作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

4. 根據日期介乎2012年1月10日至2013年7月29日的三份建設用地規劃許可證—地字第370200201217003號、370200201217004號及370200201317063號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地作工業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

5. 根據日期分別為2012年3月31日及2012年4月28日的兩份建設工程規劃許可證—建字第370200201217030號及370200201217104號，多棟樓宇的獲批建設規模為156,953.76平方米。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇的部分。

6. 根據日期為2012年7月24日的三份建築工程施工許可證—370211201207040101號、370211201207240201號及370211201207240101號，多幢樓宇的獲批建設規模為81,006.14平方米。

7. 根據日期介乎2013年4月28日至2013年12月27日的三份竣工驗收備案證明2013-043號、2013-136號及2013-137號，總建築面積80,663.64平方米的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

8. 根據房屋所有權證—青房地權市字第2013131766號，建築面積14,760.48平方米的多棟樓宇的房屋所有權歸屬於青島光谷聯合。

據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述樓宇包括該物業的部分。

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約24,060.33平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣151,100,000元。吾等已於估值中計及上述數額。

10. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- i. 青島光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- ii. 青島光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。青島光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
- iii. 青島光谷聯合已取得房屋所有權證所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；
- iv. 該物業受一項按揭所限；及
- v. 根據青島光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得書面批准。

11. 吾等的估值假設辦公樓及展示中心（一樓）的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,400元及每平方米人民幣24,000元。
12. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及零售開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目及零售開發項目（一樓）的價格分別約為每平方米人民幣11,000元及每平方米人民幣30,000至34,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
14.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 光谷大道77號 光谷金融港 二期的一部分	<p>光谷金融港（「開發項目」）為將建於總地盤面積約526,434.50平方米的多幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為179,591.94平方米，內設辦公樓及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業定於2014年第四季落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2059年9月22日屆滿。</p>	於估值日，該物業 在建。	<p>人民幣 712,800,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 712,800,000元）</p>

附註：

1. 根據日期為2009年9月22日的土地出讓合同，地盤面積231,310.24平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意將按土地出讓金人民幣128,840,000元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）作工業用途，年期為50年。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

2. 根據日期為2010年7月2日的土地使用權證—武新國用(2010)第035號，地盤面積231,310.24平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予武漢光谷聯合作工業用途，年期將於2059年9月22日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 根據建設用地規劃許可證—地字第武規（東開）地[2010]039號，武漢光谷聯合獲准使用地盤面積231,153.2平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

4. 根據日期介乎2011年1月4日至2013年1月28日的九份建設工程規劃許可證—建字武規（東開）建[2010]159號、[2011]073號、[2012]035號至037號、058號、082號及083號以及[2013]010號，多幢樓宇的獲批總建設規模為516,670.89平方米。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇的部分。
5. 根據日期介乎2011年8月2日至2013年7月29日的十份建築工程施工許可證—4201982011030200314BJ4001號、4201982011030200314BJ4003號、4201982011072900414BJ4001號、42019820120216001000414001號、4201982012327002000214001號、42019820120716001000114001號、42019820120716001000124001號、42019820120716002000214001號、4201982011030200314BJ4001號及4201982012080100114BJ4002號，多幢樓宇的獲批總建設規模為515,412.9平方米。

據 貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所述樓宇的部分。
6. 根據日期介乎2011年12月31日至2013年12月5日的十份預售許可證—武房開預售[2011]588號及629號、[2012]56號、116號及309號以及[2013]053號、557號、119號、555號及556號，總建築面積364,164.1平方米獲准進行預售。

據 貴集團告知，上述預售許可證所述樓宇包括該物業的部分。
7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約92,455.61平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣617,900,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。
8. 據 貴集團告知，於估值日就該物業已支銷的總建築成本約為人民幣176,700,000元，及該物業竣工的總建築成本將約為人民幣316,200,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
9. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣1,267,100,000元。
10. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 武漢光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 武漢光谷聯合已取得預售上述預售許可證所述樓宇的必要許可證；及
 - iv. 根據武漢光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
11. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,600元。
12. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣5,300至6,800元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
15.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 民族大道318號 麗島美生二期	麗島美生（「開發項目」）為將建於地盤面積約72,172.35平方米的一幅土地上的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業在建。	人民幣 290,900,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 145,450,000元)

根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為80,524.44平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	60,298.04
車位	<u>20,266.40</u>
總計：	<u><u>80,524.44</u></u>

據 貴集團告知，該物業定於2014年第四季落成。

該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，年期將於2077年7月11日屆滿。

附註：

- 根據日期為2007年7月19日的土地使用權證－武新國用(2007)第058號，地盤面積72,172.35平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有50%權益的合營企業武漢美生置業有限公司（「武漢美生」）作住宅用途，年期將於2077年7月11日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述的土地的部分。

- 根據日期為2007年4月12日（於2008年4月24日修訂）的建設用地規劃許可證－0602771號，武漢美生獲准使用地盤面積72,196.00平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

3. 根據日期為2011年1月26日的建設工程規劃許可證—建字第武規(東開)建[2010]158號,多幢樓宇的獲批總建設規模為153,436.84平方米。
據 貴集團告知,該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇的部分。
4. 根據日期分別為2011年7月21日及2012年10月18日的兩份建築工程施工許可證—42019820101130011020114001號及42019820120608001000114001號,獲批總建設規模為143,836.84平方米。
據 貴集團告知,該物業包括上述建築工程施工許可證所述樓宇的部分。
5. 根據日期分別為2012年5月18日及2013年5月30日的兩份預售許可證—武房開預售[2012]176號及武房開預售[2013]188號,總建築面積125,488.18平方米獲准進行預售。
據 貴集團告知,上述預售許可證所述的樓宇包括該物業的部分。
6. 據 貴集團告知,該物業總建築面積約48,493.76平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣351,400,000元預售。吾等已在估值中考慮上述金額。
7. 據 貴集團告知,於估值日已支銷的總建築成本為人民幣125,100,000元,而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣101,400,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
8. 倘該物業於估值日已經竣工,則其市值估計為人民幣492,700,000元。
9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見,當中載有(其中包括)下列資料:
 - i. 武漢美生已取得該物業的土地使用權,並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地部分);
 - ii. 武漢美生已取得建設該物業的必要許可證及批文,而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢美生擁有開發該物業的合法完整權利;
 - iii. 武漢美生已取得預售預售許可證所述樓宇的必要許可證;
 - iv. 根據武漢美生的書面確認,該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制;
 - v. 武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)與天津美通發展有限公司(「天津美通」)於2010年3月作出的股權轉讓後持有一間合營企業武漢美生。武漢光谷聯合及天津美通分別擁有武漢美生50%註冊資本;及
 - vi. 根據中國法律,武漢美生為合法有效的有限責任公司,並已取得登記的必要許可證及批文。

10. 吾等的估值假設住宅及車位的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,500元及每個人民幣90,000元。
11. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考該物業住宅部分的若干近期交易以及與該物業特徵相若的車位的若干叫價參考資料。該等交易的住宅價格約為每平方米人民幣7,600至7,700元，而該等叫價參考資料中車位的價格為每個約人民幣140,000至150,000元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易及叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格及叫價參考資料已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
16.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 馬湖村 創意天地一期	<p>創意天地（「開發項目」）一期為將建於地盤面積約193,899.68平方米的一幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的商業及住宅樓為主。</p>	於估值日，該物業在建。	人民幣 1,329,900,000元 （ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,329,900,000元）

根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為389,254.59平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
辦公樓	243,019.54
零售	46,527.41
酒店	9,905.00
博物館	9,698.86
配套	4,665.59
車位	<u>75,438.19</u>
總計：	<u><u>389,254.59</u></u>

據 貴集團告知，該物業定於2016年第一季落成。

該物業土地使用權已獲出讓作辦公樓、商業金融及車位用途，年期將於2050年7月8日屆滿。

附註：

- 根據日期為2010年7月9日的土地出讓合同－GF-2008-2601號，地盤面積193,899.68平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意按土地出讓金人民幣254,400,000元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」），年期為40年，作辦公樓、商業金融及車位用途。

2. 根據日期為2010年8月19日的土地使用權證—武國用(2010)第474號，地盤面積193,899.68平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予武漢光谷聯合，年期將於2050年7月8日屆滿，作辦公樓、商業金融及車位用途。
3. 根據日期為2010年4月6日的建設用地規劃許可證—地字第武規地[2010]128號，武漢光谷聯合獲准使用地盤面積193,899.68平方米的一幅土地作辦公樓、商業金融及車位用途。
4. 根據日期介乎2011年8月31日至2012年8月24日的三份建設工程規劃許可證—建字第武規(洪)建[2011]021號、[2012]012號及[2012]021號，多幢樓宇的獲批總建設規模為389,254.59平方米。
5. 根據日期介乎2012年2月22日至2013年5月16日的五份建築工程施工許可證—4201112010122800614BJ4001號、4201112010122800614BJ4002號、4201112010122800614BJ4003號、4201112010122800614BJ4004號及4201112010122800614BJ4005號，多幢樓宇的獲批總建設規模為389,254.59平方米。
6. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣398,500,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣1,019,000,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
7. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣3,097,800,000元。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 武漢光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 該物業受一項按揭所限；及
 - iv. 根據武漢光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得書面批准。
9. 吾等的估值假設辦公樓、零售開發項目(一樓)、酒店、博物館(一樓)及車位的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,400至8,500元、每平方米人民幣17,000元、每平方米人民幣12,000元、每平方米人民幣17,000元及每個人民幣120,000元。
10. 進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及零售開發項目以及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目、零售開發項目(一樓)及車位的價格分別約為每平方米人民幣5,800至8,000元、每平方米約人民幣19,000至30,000元及每個約人民幣140,000至150,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
17.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 雄楚大道與 丁字橋路交匯處 麗島2046	麗島2046 (「開發項目」) 為建於地盤面積約37,986.20平方米的一幅土地上的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業在建。	人民幣 617,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 617,500,000元)

根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為126,628.58平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	103,740.86
零售	9,382.15
車位	12,277.93
配套	1,227.64
總計：	<u>126,628.58</u>

據 貴集團告知，該物業定於2015年第四季落成。

該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，年期將於2080年2月8日屆滿。

附註：

- 根據日期為2010年2月9日的土地出讓合同—E WH-2010-011號，地盤面積37,986.2平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意按土地出讓金人民幣154,000,000元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司 (「武漢光谷聯合」) 作住宅用途，年期為70年。
- 根據日期為2010年3月26日的土地使用權證—武國用(2010)第199號，地盤面積37,986.2平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予武漢光谷聯合作住宅用途，年期將於2080年2月8日屆滿。

3. 根據日期為2009年7月8日的建設用地規劃許可證—地字第武規地(2009)145號，武漢光谷聯合獲准使用該幅地盤面積37,986.2平方米的住宅用地。
4. 根據日期為2012年6月11日的建設工程規劃許可證—建字第武規建(2012)164號，多幢樓宇的獲批建設規模為126,628.58平方米。
5. 根據日期均為2012年8月30日的兩份建築工程施工許可證—4201112010120800814BJ4002號及4201112010120800814BJ4001號，多幢樓宇的獲批建設規模為126,628.58平方米。
6. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣68,300,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣357,600,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
7. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣1,394,400,000元。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置土地使用權；
 - ii. 武漢光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。武漢光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
 - iii. 該物業受一項按揭所限；及
 - iv. 根據武漢光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得承按人的書面批准。
9. 吾等的估值假設住宅、零售開發項目（一樓）及車位的平均單位價格分別約為每平方米人民幣11,000元、每平方米人民幣29,000元及每個人民幣120,000元。
10. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干住宅及零售開發項目以及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中住宅開發項目、零售開發項目（一樓）及車位的價格分別約為每平方米人民幣12,000至13,000元、每平方米約人民幣30,000至35,000元及每個約人民幣140,000至150,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
18.	中國 湖北省 黃石市 黃金山工業新區 寶山路與 金山大道 交匯處 黃石光谷聯合 科技城 一期	黃石光谷聯合科技城一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約175,337.00平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為190,600.00平方米，內設辦公樓、宿舍及配套設施。 據 貴集團告知，該物業定於2015年第四季落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2063年3月9日屆滿。	於估值日，該物業 在建。	人民幣 357,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 357,400,000元)

附註：

1. 根據日期為2013年1月8日的土地出讓合同—E-HS-DY-2013-00005號，地盤面積175,337平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意按土地出讓金人民幣25,930,000元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司黃石光谷聯合發展有限公司(「黃石光谷聯合」)作工業用途。
2. 根據日期為2013年6月22日的土地使用權證—大冶國用(2013) 0060020001號，地盤面積175,337平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予黃石光谷聯合作工業用途，年期將於2063年3月9日屆滿。
3. 根據日期為2013年5月10日的建設用地規劃許可證—地字第2013046號，黃石光谷聯合獲准使用地盤面積175,337平方米的一幅工業用地。
4. 根據日期分別為2013年6月26日及2013年8月29日的兩份建設工程規劃許可證—建字第2013079號及2013112號，多幢樓宇的獲批總建設規模為56,485.34平方米。

據 貴集團告知，上述建設工程規劃許可證所述樓宇包括該物業的部分。

5. 根據日期為2013年10月22日的建築工程施工許可證－第420207201310220101號，多幢樓宇的獲批總建設規模為10,852平方米。

據 貴集團告知，上述建築工程施工許可證所述樓宇包括該物業的部分。
6. 根據日期為2013年12月10日的預售許可證－黃房售字(2013)0052號，建築面積7,766平方米獲准進行預售。

據 貴集團告知，上述預售許可證所述樓宇包括該物業的部分。
7. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣44,100,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣436,300,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。
8. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值將為人民幣1,104,300,000元。
9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 黃石光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權；
 - ii. 黃石光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。黃石光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；及
 - iii. 根據黃石光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
10. 吾等的估值假設辦公樓及宿舍的平均單位價格分別約為每平方米人民幣5,100元及每平方米人民幣5,600元。
11. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及住宅開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目及住宅開發項目的價格分別約為每平方米人民幣6,200至8,000元及約每平方米人民幣5,000至6,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
19.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟 技術開發區 高新三路 鄂州光谷 聯合科技城 一期的一部分	鄂州光谷聯合科技城一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約413,092.40平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為50,585.55平方米，內設辦公樓及配套設施。 據 貴集團告知，該物業預定於2014年第一季落成。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2063年3月24日屆滿。	於估值日，該物業 在建。	人民幣 62,100,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 49,680,000元)

附註：

1. 根據下列土地出讓合同，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有80%權益的附屬公司湖北科技企業加速器有限公司(「湖北科技企業加速器」)。合同的詳情如下：

序號	地塊編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期	土地出讓金 (人民幣元)
1.	G(2013)017	2013年2月5日	141,640.7	工業：50年	37,700,000
2.	G(2013)021	2013年2月11日	161,201.8	工業：50年	42,590,000
3.	G(2013)016	2013年2月5日	110,249.9	工業：50年	29,840,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

2. 根據下列土地使用權證，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予湖北科技企業加速器。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期屆滿日期
1.	鄂州國用(2013) 第2-28號	2013年3月25日	141,640.7	工業：2063年3月24日
2.	鄂州國用(2013) 第2-29號	2013年3月25日	161,201.8	工業：2063年3月24日
3.	鄂州國用(2013) 第2-30號	2013年3月25日	110,249.9	工業：2063年3月24日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年2月5日的建設用地規劃許可證—鄂州規劃地字第420705201300020號，湖北科技企業加速器獲准使用地盤面積189,089.13平方米的一幅土地。

據 貴集團告知，上述建設用地規劃許可證所述的土地包括該物業的部分。

4. 根據日期為2013年2月5日的建設工程規劃許可證—201306號，多幢樓宇的獲批建設規模為161,805.92平方米。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇的部分。

5. 根據日期為2013年7月31日的建築工程施工許可證—4207002013073150101號，多幢樓宇的獲批建設規模為50,585.55平方米。

6. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣108,900,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣69,900,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。

7. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣156,800,000元。

8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- i. 湖北科技企業加速器已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- ii. 湖北科技企業加速器已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。湖北科技企業加速器擁有開發該物業的合法完整權利；及
- iii. 根據湖北科技企業加速器的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

9. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣3,100元。

10. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣3,300至3,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
20.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園 一期的一部分	青島光谷軟件園一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約211,196.30平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業在建。	人民幣 352,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 352,400,000元)
		根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為122,972.38平方米，內設辦公樓、展示中心及配套設施。		
		據 貴集團告知，該物業定於2014年第四季落成。		
		該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。		

附註：

1. 根據青島經濟技術開發區管理委員會(「管理委員會」)與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司(「武漢光谷聯合」)於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述「青島光谷軟件園」項目協議書所述土地的部分。

2. 根據日期介乎2011年12月12日至2013年4月12日的三份土地出讓合同—青島-01-2011-3073號、青島-01-2011-3072號及青島-01-2013-3023號，總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意將出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣63,474,935元。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年10月21日的土地使用權證—青房地權市字第2013126683號，地盤面積211,196.3平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予青島光谷聯合作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

4. 根據日期介乎2012年1月10日至2013年7月29日的三份建設用地規劃許可證—地字第370200201217003號、370200201217004號及370200201317063號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

5. 根據日期分別為2012年4月28日及2012年10月15日的兩份建設工程規劃許可證—建字第370200201217104號及370200201217277號，多棟樓宇的獲批建設規模為189,191.12平方米。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇的部分。

6. 根據日期介乎2013年4月25日至2013年8月23日的三份建築工程施工許可證—370211201304250101號、370211201306170101號及370211201308230201號，多幢樓宇的獲批建設規模為122,972.18平方米。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約10,903.42平方米的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣68,300,000元進行預售。吾等已在估值中考慮上述金額。

8. 據 貴集團告知，於估值日已支銷的總建築成本為人民幣127,300,000元，而落成該物業的估計未支銷建築成本將為人民幣276,000,000元。吾等已在估值中考慮上述金額。

9. 倘該物業於估值日已經竣工，則其市值估計將為人民幣822,100,000元。

10. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- i. 青島光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- ii. 青島光谷聯合已取得建設該物業的必要許可證及批文，而該等許可證及批文未有撤回或修訂。青島光谷聯合擁有開發該物業的合法完整權利；
- iii. 該物業受一項按揭所限；及
- iv. 根據青島光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得書面批准。

11. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,300至7,700元，及展示中心（一樓）則約為每平方米人民幣24,000元。
12. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及零售開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格為每平方米人民幣11,000元，及零售開發項目（一樓）則約為每平方米人民幣30,000元至人民幣34,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
21.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 光谷大道77號 光谷金融港三 及四期	<p>光谷金融港（「開發項目」）為建於總地盤面積約526,434.50平方米的多幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為1,008,796.20平方米，內設辦公樓、展示中心、宿舍及配套設施。</p>	於估值日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 2,000,300,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 70%權益： 人民幣 1,400,210,000元）</p>

附註：

1. 根據日期分別為2012年3月30日及2012年4月26日的兩份成交確認書， 貴公司擁有70%權益的附屬公司武漢金融港開發有限公司（「武漢金融港開發」）成功競投總地盤面積約171,764.65平方米的兩幅土地，總代價為人民幣344,361,238元。
2. 根據日期為2012年5月31日的建設用地規劃許可證一地字第武規（東開）地[2012]055號，武漢金融港開發獲准使用地盤面積79,927.13平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴公司告知，上述建設用地規劃許可證所述的土地包括該物業的部分。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢金融港開發已通過掛牌方式合法投得該物業的土地使用權。根據成交確認書及武漢市國土局東湖新技術開發區分局於2013年8月8日發出的函件，武漢金融港開發有權要求武漢市國土局東湖新技術開發區分局簽訂土地出讓合同；
 - ii. 該物業部分的建設用地規劃許可證已經取得。於簽訂土地出讓合同及按期繳清土地出讓金及其他相關稅項後，武漢金融港開發在取得該物業的土地使用權方面概不存在任何重大法律障礙；及
 - iii. 武漢金融港開發已繳清投標保證金。根據拍賣及掛牌交易的相關規定，該筆保證金將用於抵扣土地出讓金。

4. 吾等的估值假設展示中心（一樓）、辦公樓及宿舍的平均單位價格分別約為每平方米人民幣22,000元、每平方米人民幣7,600元及每平方米人民幣7,100元。
5. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售、辦公樓及住宅物業開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）、辦公樓開發項目及住宅開發項目的價格分別為每平方米約人民幣19,000至28,000元、每平方米約人民幣5,300至6,800元及每平方米約人民幣7,500至7,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
22.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術 開發區 流芳工業園 節能科技園	節能科技園（「開發項目」）為建於 總地盤面積約686,255.35平方米的 四幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。	於估值日，該物業 為空置土地。	人民幣 2,388,300,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 1,671,810,000元)

根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為2,235,155.86平方米，內設辦公樓及配套設施。

附註：

1. 根據日期為2012年3月20日的四份成交確認書， 貴公司擁有70%權益的附屬公司武漢光谷節能科技園有限公司（「節能科技園公司」）成功競投總地盤面積686,255.35平方米的四幅土地，總代價為人民幣328,164,996元。
2. 根據日期為2012年5月22日的四份建設用地規劃許可證一地字第武規（東開）[2012]047至050號，節能科技園公司獲准使用總地盤面積686,255.35平方米的四幅土地作開發用途。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 節能科技園公司已通過掛牌方式合法投得該物業的土地使用權。根據成交確認書及武漢市國土局東湖新技術開發區分局於2013年8月8日發出的函件，節能科技園公司有權要求武漢市國土局東湖新技術開發區分局簽訂土地出讓合同；
 - ii. 該物業的建設用地規劃許可證已經取得。於簽訂土地出讓合同及按期繳清土地出讓金及其他相關稅項後，節能科技園公司在取得該物業的土地使用權方面概不存在任何重大法律障礙；及
 - iii. 節能科技園公司已繳清投標保證金。根據拍賣及掛牌交易的相關規定，該筆保證金將用於抵扣土地出讓金。

4. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣6,200元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣5,800至7,000元。吾等假設的單位價格與所述銷售叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
23.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創 中心三期 的一部分 (湖北匯盛 持有的部分)	武漢研創中心(湖北匯盛持有的部分)(「開發項目」)為將建於地盤面積約110,175.50平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為57,155.09平方米，內設辦公樓及配套設施。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 121,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 121,800,000元)

附註：

1. 根據日期為2008年9月6日的土地使用權證—夏國用(2008)第199號，地盤面積110,175.50平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司湖北匯盛科技發展有限公司(「湖北匯盛」)作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。
2. 根據日期為2010年3月19日的建設用地規劃許可證—地字第武規(夏)第[2010]013號，湖北匯盛獲准使用地盤面積133,508平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 湖北匯盛已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其所建樓宇已售出的土地部分)；及

- ii. 根據湖北匯盛的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,500元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的物業辦公樓部分的若干近期交易。該等交易中辦公樓的價格約為每平方米人民幣7,000至7,900元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
24.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 流芳街 梁山頭村 武漢研創 中心三期 的一部分 (武漢鳴鴻 持有的部分)	武漢研創中心(武漢鳴鴻持有的部分)(「開發項目」)為將建於地盤面積約85,613.97平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為57,112.78平方米，內設辦公樓及配套設施。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 180,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 180,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2007年12月20日的土地使用權證—夏國用(2007)第647號，地盤面積85,613.97平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢鳴鴻科技發展有限公司(「武漢鳴鴻」)作工業用途，年期將於2057年7月6日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。
2. 根據日期為2010年3月19日的建設用地規劃許可證—地字第武規(夏)第[2010]014號，武漢鳴鴻獲准使用地盤面積133,463.3平方米的一幅土地作開發用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢鳴鴻已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其所建樓宇已售出的土地部分)；及

- ii. 根據武漢鳴鴻的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣7,500元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的物業辦公樓部分的若干近期交易。該等交易中辦公樓的價格約為每平方米人民幣7,300至7,600元。吾等假設的單位價格與所述銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
25.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟 技術開發區 高新三路 鄂州光谷 聯合科技城 一期的一部分	鄂州光谷聯合科技城一期(「開發項目」)為將建於地盤面積約413,092.40平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為374,123.19平方米，內設辦公樓、宿舍及配套設施。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2063年3月24日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 182,200,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 145,760,000元)

附註：

- 根據下列土地出讓合同，三幅總地盤面積413,092.4平方米的地塊的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有80%權益的附屬公司湖北科技企業加速器有限公司(「湖北科技企業加速器」)。合同的詳情如下：

序號	地塊編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及	土地出讓金 (人民幣元)
				土地使用年期	
1.	G(2013)017	2013年2月5日	141,640.7	工業：50年	37,700,000
2.	G(2013)021	2013年2月11日	161,201.8	工業：50年	42,590,000
3.	G(2013)016	2013年2月5日	110,249.9	工業：50年	29,840,000

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

2. 根據下列土地使用權證，總地盤面積413,092.4平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予湖北科技企業加速器。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期屆滿日期
1.	鄂州國用(2013) 第2-28號	2013年3月25日	141,640.7	工業：2063年3月24日
2.	鄂州國用(2013) 第2-29號	2013年3月25日	161,201.8	工業：2063年3月24日
3.	鄂州國用(2013) 第2-30號	2013年3月25日	110,249.9	工業：2063年3月24日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- i. 湖北科技企業加速器已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；及
 - ii. 根據湖北科技企業加速器的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位價格約為每平方米人民幣3,100元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格為每平方米人民幣3,300至3,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
26.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷軟件園 一期的一部分	青島光谷軟件園（「開發項目」）一期為將建於地盤面積約211,196.30平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 444,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 444,100,000元)
		根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為242,207.53平方米，內設辦公樓、宿舍及其他配套設施。		
		該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2062年2月21日屆滿。		

附註：

1. 根據青島經濟技術開發區管理委員會（「管理委員會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司（「武漢光谷聯合」）於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」總項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述「青島光谷軟件園」項目協議書所述土地的部分。

2. 根據日期介乎2011年12月12日至2013年4月12日的三份土地出讓合同—青島-01-2011-3073號、青島-01-2011-3072號及青島-01-2013-3023號，總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地的土地使用權已獲同意將出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司（「青島光谷聯合」）作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣63,474,935元。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

3. 根據日期為2013年10月21日的土地使用權證—青房地權市字第2013126683號，地盤面積211,196.3平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予青島光谷聯合，年期將於2062年2月21日屆滿，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

4. 根據日期介乎2012年1月10日至2013年7月29日的三份建設用地規劃許可證—地字第370200201217003號、370200201217004號及370200201317063號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積211,196.3平方米的三幅土地作工業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的部分。

5. 根據日期分別為2013年11月8日及2013年11月27日的兩份建設工程規劃許可證—建字第370200201317223號及370200201317239號，多棟樓宇的獲批建設規模為108,395.59平方米。

據 貴集團告知，上述建設工程規劃許可證所述的樓宇包括物業的部分。

6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 青島光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 該物業受一項按揭所限；及
 - iii. 根據青島光谷聯合的書面確認，除上述按揭外，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。被按揭的部分於出租或再按揭前必須事先取得書面批准。
7. 吾等的估值假設辦公樓及宿舍的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,300至7,700元及每平方米人民幣7,300元。
8. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及住宅開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目及住宅的價格分別為每平方米人民幣11,000元及每平方米約人民幣7,300至8,300元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
27.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 江山南路以西 錢塘江路以南 青島研創中心	青島研創中心（「開發項目」）為將建於總地盤面積約62,285.40平方米的兩幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 140,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 140,400,000元)
<p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為148,285.00平方米，內設辦公樓、宿舍及其他配套設施。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓並劃歸 貴集團，分別作工業及住宅用途（詳情請參閱附註3及4）。</p>				

附註：

1. 根據日期為2013年1月13日的土地出讓合同－青島-01-2013-3004號，地盤面積48,072.40平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司（「青島光谷聯合」）作工業用途，年期為50年，土地出讓金為人民幣14,469,792元。

據 貴集團告知，上述土地出讓合同所述的土地包括該物業的部分。

2. 根據日期為2012年11月22日的國有建設用地劃撥決定書－青島-02-2012-3024，地盤面積14,213.00平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意劃撥予青島光谷聯合，劃撥價款為人民幣2,151,047元。

據 貴集團告知，上述國有建設用地劃撥決定書所述的土地包括該物業的部分。

3. 根據日期為2013年8月30日的土地使用權證－青房地權市字第2013106780號，地盤面積14,213平方米的一幅土地的土地使用權已劃撥予青島光谷聯合，作住宅用途。

據 貴集團告知，上述土地使用權證所述土地包括該物業的部分。

4. 根據日期為2013年10月21日的土地使用權證－青房地權市字第2013123282號，地盤面積48,072.4平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予青島光谷聯合作工業用途，年期將於2063年1月31日屆滿。

據 貴集團告知，上述土地使用權證所述土地包括該物業的部分。

5. 根據日期分別為2012年5月30日及2013年7月29日的兩份建設用地規劃許可證－地字第370200201217056號及370200201317062號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積62,285.4平方米的兩幅土地作保障性住房（公共租賃住房）及工業用途。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 青島光谷聯合已取得該物業部分的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據上述土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及
 - ii. 青島光谷聯合已通過劃撥方式取得該物業剩餘部分的土地使用權，並有權建設及出租公共租賃住房。未經有關國土資源局批准，青島光谷聯合不得轉讓或抵押土地或改變土地用途。
7. 吾等的估值假設辦公樓及宿舍的平均單位價格分別約為每平方米人民幣7,300至8,900元及約每平方米人民幣3,700元。
8. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓及住宅開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目及住宅開發項目的價格分別為約每平方米人民幣11,000元及約每平方米人民幣8,500至9,700元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
28.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 峨眉山路以東 珠江路以北 青島海洋 科技園一期	青島海洋科技園一期(「開發項目」)為將建於總地盤面積約150,681.20平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 282,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 282,700,000元)
<p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為197,050.00平方米，內設展示中心、辦公樓、宿舍及其他配套設施。</p> <p>該物業的土地使用權已獲同意出讓作工業用途，兩個並存年期為50年。</p>				

附註：

1. 根據日期分別為2012年11月16日及2013年10月17日的兩份土地出讓合同—青島-01-2012-3033號及青島-01-2013-3069號，總地盤面積150,681.2平方米的兩幅土地的土地使用權已獲同意將出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣45,053,679元。

據 貴公司告知，上述土地出讓合同所述的土地包括該物業的部分。

2. 根據日期分別為2013年8月8日及2013年11月21日的兩份建設用地規劃許可證—地字第0200201317065號及0200201317132號，青島光谷聯合獲准使用總地盤面積150,681.20平方米的兩幅一類工業用地。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 由於已簽訂土地出讓合同及已繳清必要的土地出讓金，故青島光谷聯合在取得該物業的土地使用權方面概不存在任何重大法律障礙。

4. 吾等的估值假設辦公樓、宿舍及展示中心（一樓）的平均單位價格分別為約每平方米人民幣7,300至7,700元、每平方米人民幣3,700元及約每平方米人民幣27,000元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓、住宅及零售開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公樓開發項目、住宅項目及零售開發項目（一樓）的價格分別約為每平方米人民幣11,000元、每平方米人民幣7,300至8,300元及每平方米人民幣30,000至34,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
29.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 財落街 瀋陽金融港 一期	瀋陽金融港一期（「開發項目」）為將建於總地盤面積約246,537.00平方米的四幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為415,431.10平方米，內設展示中心、辦公樓及宿舍。 該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，四個並存年期將分別於2063年2月4日、2063年2月18日及2063年3月4日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 575,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 575,400,000元)

附註：

1. 根據日期介乎2012年11月19日至2012年12月5日的四份土地出讓合同—2101132012A0068號、2101132012A0069號、2101132012A0070號及2101132012A0071號，總地盤面積246,537.00平方米的四幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司瀋陽光谷聯合發展有限公司（「瀋陽光谷聯合」）作工業用途，年期為50年，總土地出讓金為人民幣72,072,426元。
2. 根據日期為2013年4月8日的四份土地使用權證—瀋北國用(2013)第031至034號，總地盤面積246,537.00平方米的四幅土地的土地使用權已出讓予瀋陽光谷聯合作工業用途，四個並存年期分別於2063年2月4日、2063年2月18日及2063年3月4日屆滿。
3. 根據日期為2013年3月27日的四份建設用地規劃許可證—地字第210113201300018號、210113201300019號、210113201300020號及210113201300021號，瀋陽光谷聯合獲准使用總地盤面積246,537.00平方米的四幅土地作工業用途。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 瀋陽光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權；及
 - ii. 根據瀋陽光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

5. 吾等的估值假設展示中心（一樓）及辦公樓的平均單位價格分別約為每平方米人民幣13,000元及每平方米人民幣6,300元。
6. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售及辦公樓開發項目的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中零售開發項目（一樓）及辦公樓開發項目的價格分別為約每平方米人民幣16,000至25,000元及約每平方米人民幣4,700至7,900元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
30.	中國 安徽省 合肥市 合肥濱湖新區 南京路以南 徽州大道以西 合肥金融港	合肥金融港（「開發項目」）為將建於地盤面積約114,435.00平方米的一幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣 477,500,000元 (貴集團應佔 92%權益： 人民幣 439,300,000元)

根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積將為約643,845.08平方米的部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
辦公樓	438,173.89
零售	25,270.70
酒店	24,960.49
車位	154,552.00
配套	888.00
總計：	<u>643,845.08</u>

該物業土地使用權已獲同意將予出讓，分別作商業及金融用途，年期為40年。

附註：

- 根據日期為2013年9月2日的土地出讓合同—合地濱湖經營[2013]146號，地盤面積114,435.00平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）分別作商業及金融用途，年期為40年，土地出讓金為人民幣149,337,675元。
- 根據日期為2013年9月29日的補充協議，該物業的所有權已獲轉讓予合肥光谷聯合發展有限公司（「合肥光谷聯合」），該公司為 貴公司擁有92%權益的附屬公司。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 由於已簽訂土地出讓合同，於繳清土地出讓金及其他相關稅款後，合肥光谷聯合在取得該物業的土地使用權方面概不存在任何重大法律障礙。
4. 吾等的估值假設辦公樓及零售開發項目（一樓）的平均單位價格分別約為每平方米人民幣4,900至7,700元及每平方米人民幣21,000元。
5. 進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公及零售開發項目及車位的若干叫價參考資料。該等叫價參考資料中辦公開發項目及零售開發項目（一樓）的價格分別為約每平方米人民幣6,500至6,900元及約每平方米人民幣20,000至23,000元。吾等假設的單位價格與所述叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等叫價參考資料的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第四類 – 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
31.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 關山大道以東及 南湖南路以南 光谷軟件園 一至四期的一部分	<p>光谷軟件園(「開發項目」)為建於總地盤面積約488,642.52平方米的四幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>該物業包括開發項目三及六期的一部分，總建築面積約19,436.98平方米，內設學生宿舍及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2010年至2012年間落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓，四個並存年期中作工業用途的部分將分別於2052年5月4日、2059年5月6日及2059年11月30日屆滿。</p>	於估值日，該物業涉及多份租約，最近期簽訂的租約將於2015年9月屆滿，月租總額約為人民幣200,000元。	<p>人民幣 61,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 61,900,000元)</p>

附註：

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積488,642.52平方米的四幅土地的土地使用權已分別出讓予武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)及武漢光谷軟件園有限公司(「武漢光谷軟件園公司」)，兩家公司均為 貴公司擁有100%權益的附屬公司。證書的詳情如下：

證書編號	受讓人	發出日期	用途及土地使用	
			地盤面積 (平方米)	年期屆滿日期
武新國用(2003)第023號	武漢光谷聯合	2003年6月	363,977.15	工業：2052年5月4日

證書編號	受讓人	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用
				年期屆滿日期
武新國用(2008)第029號	武漢光谷聯合	2008年5月10日	58,063.10	工業：2052年5月4日
武新國用(2009)第038號	武漢光谷 軟件園公司	2009年6月18日	28,677.08	工業：2059年5月6日
武新國用(2010)第005號	武漢光谷聯合	2010年1月19日	37,925.19	工業：2059年11月30日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

- 根據41份武漢市商品房權屬證明書，總建築面積72,415.06平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司。

據 貴集團告知，上述武漢市商品房權屬證明書所述樓宇包括該物業的部分。

- 根據日期介乎2002年8月12日至2013年12月25日的75份竣工驗收備案證明，總建築面積874,430.94平方米的多棟樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案證明所述樓宇的部分。

- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- 武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
- 武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司已取得武漢市商品房權屬證明書所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據武漢市商品房權屬證明書規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；
- 就已取得竣工驗收備案證明的樓宇（2及3號學生宿舍）而言，該等樓宇取得房屋所有權證書並不存在重大法律障礙；及
- 根據武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。

- 吾等的估值假設學生宿舍的月均單位租金約為每平方米人民幣17元。

- 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干住宅開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中住宅開發項目的價格約為每平方米人民幣18至27元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
32.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 東湖新技術 開發區 光谷大道77號 光谷金融港 一期的一部分	<p>光谷金融港（「開發項目」）為擬建於總地盤面積約526,434.50平方米的多幅土地上的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。</p> <p>該物業包括開發項目一期總建築面積約4,560.60平方米的部分，內設宿舍及配套設施。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2012年至2013年間落成。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓作工業用途，年期將於2056年5月17日屆滿。</p>	<p>於估值日，該物業的部分涉及多份租約，最近期簽訂的租約將於2015年9月屆滿，月租總額約為人民幣56,000元。</p>	<p>人民幣 26,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,900,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2006年5月17日的土地出讓合同及其有關投資協議，該幅地盤面積145,922.96平方米的土地的土地使用權已獲同意將按土地出讓金人民幣20,346,412元出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷金融港發展有限公司（「光谷金融港發展」）作工業用途，年期為50年。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地出讓合同所述土地的部分。

- 根據日期為2009年3月26日的土地使用權證—武新國用(2009)第027號，地盤面積145,855.98平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予光谷金融港發展，作工業用途，年期將於2056年5月17日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

- 根據15份武漢市商品房權屬證明書，該物業總建築面積56,510.10平方米的房屋所有權乃歸屬於光谷金融港發展。

據 貴集團告知，該物業包括上述武漢市商品房權屬證明書所述樓宇的部分。

4. 根據九份房屋所有權證－房權證湖字第201011744至201011750、2013016519及2013016520號，總建築面積23,418.04平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於光谷金融港發展。
據 貴集團告知，上述房屋所有權證所述樓宇包括該物業的部分。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 光谷金融港發展已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 光谷金融港發展已取得武漢市商品房權屬證明書及房屋所有權證所述樓宇（不包括已售出的樓宇）的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該等樓宇；及
 - iii. 根據光谷金融港發展的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
6. 吾等的估值假設宿舍的月均單位租金約為每平方米人民幣28元。
7. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干住宅開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中住宅開發項目的價格約為每平方米人民幣25至32元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
33.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道46號 麗島漫城202號	麗島漫城(「開發項目」)為建於總地盤面積約94,432.21平方米的三幅土地上的住宅／商業開發項目，於2010年至2011年間落成。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業涉及一份租賃協議，將於2021年4月30日屆滿，月租約為人民幣17,000元。	人民幣 3,500,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 1,785,000元)
該物業包括開發項目建築面積約391.56平方米的一個零售單位。				
該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，三個並存年期將於2072年4月20日屆滿。				

附註：

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積94,432.21平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有51%權益的附屬公司武漢學府房地產有限公司(「武漢學府」)，作住宅用途，年期將於2072年4月20日屆滿。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1.	武新國用(2005)第014號	2005年3月22日	69,782.51	住宅	2072年4月20日
2.	武新國用(2008)第035號	2008年6月25日	21,435.43	住宅	2072年4月20日
3.	武新國用(2008)第036號	2008年6月25日	3,214.27	住宅	2072年4月20日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

- 根據日期為2010年7月19日的武漢市商品房權屬證明書－武房商證湖字第201009706號，建築面積為391.56平方米的該物業的房屋所有權歸屬於武漢學府作商業服務用途。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 武漢學府已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其上所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 武漢學府已取得武漢市商品房權屬證明書所述樓宇的房屋所有權，並有權根據武漢市商品房權屬證明書規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - iii. 根據武漢學府的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設零售開發項目的月均單位租金約為每平方米人民幣51元。
5. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中零售開發項目（一樓）的價格約為每平方米人民幣53至60元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
34.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 1至3層 (武漢麗島物業 管理持有的部分)	北港工業園(「開發項目」)為於 2007年落成的辦公樓開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目總建築面積 約2,298.02平方米的辦公樓部分。	於估值日，該物業 涉及一份租賃協 議，將於2018年 6月30日屆滿， 月租約為人民幣 69,000元。	人民幣 13,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 13,200,000元)

附註：

1. 根據日期介乎2013年11月29日至2013年12月4日的三份房屋所有權證－武房權證洪字第2013017423至2013017425號，總建築面積1,835.63平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島物業管理有限公司(「武漢麗島物業管理」)，作工業、交通、倉儲及商品房用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已取得房屋所有權證所述的樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該等樓宇。
3. 吾等的估值假設辦公樓的平均單位租金約為每平方米人民幣37元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格為約每平方米人民幣34至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
35.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 文治街 北港工業園 2至3層 (武漢麗島科技 持有的部分)	北港工業園(「開發項目」)為於 2007年落成的辦公樓開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 該物業包括開發項目總建築面積 約1,660.60平方米的辦公樓部分。	於估值日，該物業 的部分涉及一份 租賃協議，將於 2013年12月31日 屆滿，月租約為人 民幣19,000元。	人民幣 9,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,900,000元)

附註：

1. 根據日期為2013年11月15日的四份房屋所有權證—武房權證洪字第2013015997號、2013015998號、2013016003號及2013016004號，總建築面積3,683.1平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島科技有限公司(「武漢麗島科技」)，作工業、運輸、儲存及商品房用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所述樓宇的部分。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢麗島物業管理已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇。
3. 吾等的估值假設辦公樓的月均單位租金約為每平方米人民幣37元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干辦公樓開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中辦公樓開發項目的價格約為每平方米人民幣34至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

				於2013年 12月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
36.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 珞南街 珞獅路497號 麗島花園的一部分 (武漢聯合置業 持有的部分)	麗島花園(「開發項目」)為於2007年落成的住宅開發項目。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 該物業包括開發項目總建築面積約6,921.98平方米的零售部分。 該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，年期將於2070年8月18日屆滿。	於估值日，該物業的部分受限於一份於2015年11月30日到期的租約，月租約為人民幣50,000元。	人民幣 35,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 35,300,000元)

附註：

1. 根據日期分別為2004年3月19日及2004年5月20日的兩份房屋所有權證－武房權證洪字第200402119及200406377號，該物業總建築面積為6,831.98平方米的房屋所有權歸屬於 貴公司擁有100%權益的附屬公司聯合置業(武漢)有限公司(「武漢聯合置業」)作其他及商業服務用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 武漢聯合置業已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權及相關土地使用權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - ii. 根據武漢聯合置業的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
3. 吾等的估值假設會所及零售單位(一樓)的月均單位租金分別約為每平方米人民幣22元及每平方米人民幣38元。
4. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中零售開發項目(一樓)的價格約為每平方米人民幣20至50元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
37.	中國 湖北省 黃石市 黃石經濟技術 開發區 杭州西路76號 麗島半山華府 的一部分	麗島半山華府(「開發項目」)為建於總地盤面積約122,261.26平方米的四幅土地上的住宅／商業開發項目，已於2010年間落成。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業涉及兩份租賃協議，最近期簽訂的租賃協議將於2019年9月30日屆滿，月租總額約為人民幣330,000元。	人民幣 147,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 147,500,000元)

該物業包括開發項目總建築面積約15,462.41平方米的零售部分。

該物業已獲出讓土地使用權，四個並存年期中作商業用途的部分將分別於2045年8月30日及2046年11月30日屆滿，而作住宅用途的部分則將分別於2075年8月30日及2076年11月30日屆滿。

附註：

- 根據下列土地使用權證，總地盤面積122,261.26平方米的四幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100%權益的附屬公司黃石光谷聯合發展有限公司(「黃石光谷聯合」)。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及 土地使用年期屆滿日期
1.	黃石國用(2005) 第478號	2005年9月23日	4,835.13	商業：2045年8月30日 住宅：2075年8月30日
2.	黃石國用(2005) 第476號	2005年9月23日	52,038.53	商業：2045年8月30日 住宅：2075年8月30日
3.	黃石國用(2006) 第0237號	2006年12月7日	17,122.51	商業：2046年11月30日 住宅：2076年11月30日
4.	黃石國用(2006) 第0238號	2006年12月12日	48,265.09	商業：2046年11月30日 住宅：2076年11月30日

據 貴集團告知，該物業包括上述土地使用權證所述土地的部分。

2. 根據下列房屋所有權證，總建築面積15,462.41平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於黃石光谷聯合。證書的詳情如下：

序號	證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途
1.	黃房權證經字 第201106457號	2011年5月30日	2,832.51	車位及 倉庫
2.	黃房權證經字 第201106458號	2011年5月30日	3,896.49	商業
3.	黃房權證經字 第201106464號	2011年5月30日	4,688.47	商業
4.	黃房權證經字 第201106465號	2011年5月30日	4,044.94	商業

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- i. 黃石光谷聯合已取得該物業的土地使用權，並有權於土地使用期內及根據土地使用權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置土地使用權（不包括其所建樓宇已售出的土地部分）；
 - ii. 黃石光谷聯合已取得房屋所有權證所述樓宇的房屋所有權，並有權根據房屋所有權證規定的用途佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該等樓宇；及
 - iii. 根據黃石光谷聯合的書面確認，該物業不受任何查封、按揭或其他種類的限制。
4. 吾等的估值假設零售開發項目（一樓）的月均單位租金約為每平方米人民幣59元。
5. 進行物業估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的若干零售開發項目的若干月租叫價參考資料。該等月租叫價參考資料中零售開發項目的價格為約每平方米人民幣43至48元。吾等假設的單位租金與所述月租叫價參考資料一致。於達致主要假設的過程中，該等月租叫價參考資料的單位租金已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第五類－貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
38.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 馬湖村 創意天地二期	<p>創意天地二期（「開發項目」）為將於總地盤面積約184,874.26平方米的三幅土地上開發的產業園。</p> <p>緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的商業及住宅樓為主。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業的總建築面積將約為669,599.00平方米。</p>	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

- 根據武漢市洪山區洪山街馬湖村村民委員會（「馬湖村委會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）於2013年8月19日訂立的總投資協議，馬湖村委會原則上同意提供總地盤面積約277.31畝的三幅土地予武漢光谷聯合。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣972,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣972,000,000元）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
39.	中國 湖北省 黃石市 金山新工業區 寶山路與 金山大道 交匯處 黃石光谷聯合 科技城 二及三期	黃石光谷聯合科技城二及三期 (「開發項目」) 為將建於地盤面積 約313,203.00平方米的一幅土地上 的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 根據 貴集團提供的最新開發計 劃，該物業的總建築面積將約為 485,900.00平方米。	於估值日，該物業 為空置土地。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

- 根據黃石經濟技術開發區管理委員會(「黃石委員會」)與 貴公司擁有100%權益的附屬公司黃石光谷聯合發展有限公司(「黃石光谷聯合」)於2012年4月28日訂立的總投資協議及其補充協議，黃石委員會已原則上同意提供總地盤面積約750畝的多幅土地予黃石光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述總投資協議及其補充協議所述土地的部分。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣352,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣352,400,000元)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
40.	中國 湖北省 鄂州市 湖北省葛店經濟 技術開發區 高新三路 鄂州光谷 聯合科技城 二及三期	鄂州光谷聯合科技城二期及三期 (「開發項目」) 為將建於地盤面積 約640,244.00平方米的一幅土地上 的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及 高度相若的工業、商業及住宅樓 為主。 根據 貴集團提供的最新開發計 劃，該物業的總建築面積將約為 827,932.00平方米。	於估值日，該物業 為空置土地。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據湖北省葛店經濟技術開發區管理委員會(「葛店委員會」)與 貴公司擁有80%權益的附屬公司湖北科技企業加速器有限公司(「湖北科技企業加速器」)於2012年2月7日訂立的總投資協議，葛店委員會已原則上同意提供總地盤面積1,580畝的多幅土地予湖北科技企業加速器。

據 貴集團告知，該物業包括上述總投資協議所述土地的部分。

3. 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣295,400,000元(貴集團應佔80%權益：人民幣236,320,000元)。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
41.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷 軟件園二期	青島光谷軟件園二期（「開發項目」）為將建於總地盤面積約113,334.00平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為284,214.00平方米。	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)

附註：

- 根據青島經濟技術開發區管理委員會（「管理委員會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司（「武漢光谷聯合」）於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述「青島光谷軟件園」項目協議書所述土地的部分。
- 據 貴集團告知，該物業將由 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司（「青島光谷聯合」）持有及發展。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣384,800,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣384,800,000元）。

估值證書

				於2013年 12月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
42.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 富春江路以南 青島光谷 軟件園三期	青島光谷軟件園三期(「開發項目」)為將建於總地盤面積約1,000,005.00平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為2,369,286.30平方米。	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)

附註：

- 根據青島經濟技術開發區管理委員會(「管理委員會」)與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司(「武漢光谷聯合」)於2011年5月23日訂立的「青島光谷軟件園」項目協議書，管理委員會已原則上同意提供總地盤面積約1,988.9畝的四幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述總項目協議書所述土地的部分。
- 據 貴集團告知，該物業將由 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)持有及發展。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣3,797,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣3,797,400,000元)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
43.	中國 山東省 青島市 西海岸經濟開發區 峨眉山路以東 珠江路以北 青島海洋科技園 二期	青島海洋科技園二期(「開發項目」)為將建於總地盤面積約12,145.00平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)
		根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業總建築面積約為26,217.50平方米。		

附註：

1. 根據青島經濟技術開發區發展和改革局於2012年5月15日發出的批准函件， 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)已獲同意於該物業之上開發公共租賃住房。
2. 據 貴集團告知，該物業將由 貴公司擁有100%權益的附屬公司青島光谷聯合發展有限公司(「青島光谷聯合」)持有及發展。
3. 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣2,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,000,000元)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
44.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 財落街 瀋陽金融港 二期	瀋陽金融港二期（「開發項目」）為將建於總地盤面積約200,001.00平方米的多幅土地上的產業園。 緊鄰為一個新開發區，以樓齡及高度相若的工業、商業及住宅樓為主。 根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的建築面積將約為400,002.00平方米。	於估值日，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)

附註：

- 根據瀋陽蒲河新城管理委員會（「蒲河委員會」）與 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合股份有限公司（「武漢光谷聯合」）於2011年12月31日訂立的總投資協議書及其補充協議書，蒲河委員會已原則上同意提供總地盤面積約2,100畝的多幅土地予武漢光谷聯合。

據 貴集團告知，該物業包括上述總投資協議書及其補充協議書所述土地的部分。
- 據 貴集團告知，該物業將由 貴公司擁有100%權益的附屬公司瀋陽光谷聯合發展有限公司（「瀋陽光谷聯合」）持有及發展。
- 由於 貴集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等於估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業的適當業權文件，則該物業於估值日的市值為人民幣299,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣299,000,000元）。

估值證書

第六類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
45.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港 服務中心一期 A4棟10樓	該物業包括於2010年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約2,042.56平方米。	該物業由 貴集團 佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）根據一份租賃協議向杜高峰、劉緯奇、吳鑫、阮奕瀟及郭紅（「出租人」）租用，租期由2013年1月1日起至2014年12月31日屆滿，於估值日，月租為人民幣98,042.88元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢光谷聯合有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記，而武漢光谷聯合或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
46.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期 A4棟9層 的一部分	該物業包括於2010年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約1,021.28平方米。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢吉天建設工程有限公司（「武漢吉天建設」）根據一份租賃協議向柯尊富（「出租人」）租用，租期由2011年8月1日起至2015年7月31日屆滿，於估值日，月租為人民幣38,808.64元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢吉天建設有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而武漢吉天建設或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
47.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港一期 A4棟9層 的一部分	該物業包括於2010年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約1,021.28平方米。	該物業由 貴集團 佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合建築設計研究院有限公司（「光谷聯合建築設計院」）根據一份租賃協議向柯尊富（「出租人」）租用，租期由2011年8月1日起至2015年7月31日屆滿，於估值日，月租為人民幣38,808.64元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及光谷聯合建築設計院有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而光谷聯合建築設計院或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
48.	中國 湖北省 武漢市 東湖新技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港1.1期 A3棟202號	該物業包括於2010年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約500.00平方米。	該物業由 貴集團 佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有80%權益的附屬公司武漢光谷節能科技園有限公司（「光谷節能科技園」）根據一份租賃協議向肖敏及張婧軒（「出租人」）租用，租期由2011年7月30日起至2016年7月30日屆滿，於估值日，月租為人民幣20,900元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及光谷節能科技園有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而光谷節能科技園或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
49.	中國 湖北省 武漢市 江岸區 工農兵路18號 長江委上滑坡小區 3號樓 3單元501室	該物業包括於2004年落成的一幢多層辦公樓的一個辦公單位。 該物業樓面面積約128.71平方米。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島物業管理有限公司(「武漢麗島物業管理」)根據一份租賃協議向郭海晉(「出租人」)租用，租期由2013年7月1日起至2014年6月30日屆滿，於估值日，月租為人民幣2,950元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢麗島物業管理有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而武漢麗島物業管理或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
50.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 關南工業區 綠世界集團園區 工業綜合樓 北區1號廠房	該物業包括於2002年落成的一個工業開發項目的一個廠房單位。 該物業樓面面積約4,000.00平方米。	該物業由 貴集團佔用作車間及辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢麗島幕牆製造有限公司（「武漢麗島幕牆」）根據一份租賃協議向武漢厚瑾環保新材料有限公司（「出租人」）租用，租期由2013年11月15日起至2014年11月14日屆滿，於估值日，月租為約人民幣41,667元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢麗島幕牆有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而武漢麗島幕牆或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年
				12月31日 現況下的市值
51.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 青年大街356號 東北傳媒文化廣場 1804及1805室	該物業包括於2011年落成的一幢多層辦公樓的兩個辦公單位。 該物業總樓面面積約483.81平方米。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司瀋陽光谷聯合發展有限公司（「瀋陽光谷聯合」）根據一份租賃協議向遼寧日報傳媒集團有限公司（「出租人」）租用，租期由2012年9月1日起至2014年8月31日屆滿，月租為約人民幣40,882元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及瀋陽光谷聯合有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而瀋陽光谷聯合或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下的市值
52.	中國 湖北省 武漢市 東湖高技術開發區 光谷大道77號 光谷金融港的 多間宿舍	該物業包括於2010年落成的多間 宿舍。 該物業總樓面面積約45,969.90 平方米。	該物業由 貴集團 轉租予其他人士。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司擁有100%權益的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）根據一份租賃協議向武漢東湖新技術開發區大舒村村民委員會（「出租人」）租用，租期由2012年3月1日起至2022年2月28日屆滿，於估值日，年度運營管理費為人民幣8,274,576元。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有下列及其他資料：
 - i. 租賃協議合法、有效並可強制執行，及武漢光谷聯合有權根據租賃協議規定的要求佔用或使用該物業；
 - ii. 根據房屋所有權證、買賣協議或其他建築文件，出租人有權出租該物業；及
 - iii. 租賃協議尚未登記而武漢光谷聯合或須繳付不高於人民幣10,000元的罰款，惟租賃協議未辦理登記將不影響其效力。

第一部分：與房地產開發有關的法律法規

A. 房地產開發企業的設立

(a) 一般法規

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日發佈、於1995年1月起施行，並分別於2007年8月及2009年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），房地產開發，是指在依法取得土地使用權的國有土地上進行基礎設施、房屋建設的行為；房地產開發企業定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營條例》」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，二名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

根據《開發經營條例》，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前款的規定。根據湖北省人民政府於1999年11月19日頒佈的《湖北省城市房地產開發經營管理辦法》），除相關法律法規所指定之要求外，從事房地產開發的企業亦須符合下列要求：

- 有人民幣2百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業、土木工程專業專職技術人員、一名或以上持有資格證書的建設、房地產的專職管理人員，及兩名或以上持有資格證書的專職會計人員。

根據《開發經營條例》，設立房地產開發企業，應當向工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。外商投資設立房地產開發及銷售企業的，還應當依照中國的外商投資企業法律法規的相關規定，辦理相關審批手續。

根據國務院於2004年4月26日發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）最低資本金比例提高到35%及以上。2009年5月，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品住房項目和保障性住房項目的最低資本金比例下調為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例下調為30%。

(b) 外商投資房地產開發企業

根據商務部和國家發改委於2011年12月24日發佈並於2012年1月30日施行的《外商投資產業指導目錄》，

- 土地成片開發（限於合資、合作）屬於限制外商投資產業；
- 高檔賓館、高檔寫字樓、國際會展中心的建設、經營屬於限制外商投資產業；
- 房地產二級市場交易及房地產仲介或經紀公司屬於限制外商投資產業；
- 高爾夫球場、別墅的建設、經營屬於禁止外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商如要經營房地產開發及經營業務，應依據中國有關外商投資企業法律、行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，且須經由相關外商投資管理機關審批。

2010年4月6日，國務院發佈《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》。該意見規定，《外商投資產業指導目錄》中總投資（包括增資）3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

2010年5月4日，國家發改委發佈《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》。根據該通知，原由國家發改委核准的《外商投資產業指導目錄》中總投資（包括增資）3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由省級發展改革委核准；其中，《外商投資產業指導目錄》中限制類項目核准權限暫不下放。

2010年6月10日，商務部發佈《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》。根據該通知，《外商投資產業指導目錄》鼓勵類、允許類總投資3億美元和限制類總投資5,000萬美元以下的外商投資企業的設立及其變更事項，由地方商務主管部門負責審批和管理；單次增資額在上述限額以下的增資事項，由地方審批機關負責審批和管理。

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、工商局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，外商投資中國房地產市場須符合下列要求：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自住房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

- 外資設立房地產開發企業，投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金按現行規定執行。
- 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，根據《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記。
- 外商投資房地產開發企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業，由商務主管部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》等的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)相關建設房地產主管部門的變更備案證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明材料。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置房地產企業的職工、處理銀行債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述活動。

2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。該通知規定，如外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）的投資總額在300萬美元以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在300萬美元以下（含300萬美元）的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置房地產企業的職工，處理銀行債務，並自外商投資企業營業執照頒發之日起三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「50號通知」)。根據該通知：

- 各地商務主管部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。
- 外商投資申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產或建築物所有權，或已與相關土地管理部門、土地開發商或房地產建築物所有人簽訂預約購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。
- 已設立外商投資企業新增房地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應向審批部門申請辦理相關手續。
- 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。
- 外商投資房地產企業的中方或外方投資者不得以任何形式訂立任何固定回報或變相固定回報條款。
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產公司，應即時向商務部備案。地方外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本專案結售匯手續。

2007年7月10日，國家外匯管理局綜合司發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「130號通知」)，對外商在中國房地產業進行投資作出進一步限制。根據130號通知：

- 對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業(含新設和增資)，外匯管理局或其各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續；及
- 對2007年6月1日或之後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局或其各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。

儘管該通知已於2013年5月廢除，惟有關限制及規定繼續有效。

商務部於2008年6月18日發佈並於2008年7月1日施行的《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「23號通知」)。根據23號通知：

- 商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核對；
- 投資設立(包括增資)的外商投資房地產企業應符合項目公司原則，且僅限於經營經批准的單一房地產項目。

2008年8月29日，國家外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「142號通知」)。根據142號通知，外商投資企業資本金結匯所得的人民幣資金，應在政府審批部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，該等資金不得用於中國境內的股權投資；除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以資本金結匯所得人民幣資金購買非自住境內房地產。

2010年11月22日，商務部發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，該通知規定對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建／

在建房地產物業進行套利；各地商務主管部門不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司，要嚴格控制以返程投資方式設立境內房地產企業。

B. 房地產開發企業的資質

根據建設部（現住房和城鄉建設部，下同）於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發企業應當按照《資質管理規定》申請核定企業資質等級，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。根據該《資質管理規定》，房地產開發企業按照企業分為四個資質等級：

- 一級資質由省級建設主管部門初審，然後由建設部作最終審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產項目。
- 二級資質或二級資質以下由地方建設主管部門審批。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積少於25萬平方米的項目，承擔業務的具體範圍由省級建設主管部門確定。根據湖北省建設廳於2000年7月27日頒佈並施行的《湖北省房地產開發企業資質管理實施細則》，二級資質的房地產開發企業可承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，可以在全省範圍承攬房地產開發項目；三級資質的房地產開發企業可承擔建築面積10萬平方米以下的開發建設項目，限定在本市（州）行政區域內承攬房地產開發項目；四級資質的房地產開發項目企業可承擔建築面積4萬平方米以下的開發建設項目，不得承擔八層以上的開發建設項目，限定在本市區（縣、市）範圍內承攬房地產開發項目。

根據《開發經營條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對房地產開發企業核定資質等級。

根據《資質管理規定》：

- 通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查機關發給相應等級的資質證書。各資質等級企業只可在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。
- 新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內到房地產開發主管部門申請備案，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期一年，經房地產開發主管部門批准，可以延長期限，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。
- 房地產開發企業的資質需進行年檢。

C. 房地產項目的開發

(a) 房地產開發用地

全國人民代表大會於1988年4月12日修訂《憲法》，允許依法轉讓土地使用權。1988年12月29日，全國人民代表大會常務委員會修訂《土地管理法》，允許依法轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），國家實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。國家將土地使用權在一定期限內讓予土地使用者，土地使用者向國家支付土地出讓金。在使用年限內，土地使用者可以將土地使用權轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓應當由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽訂土地出讓合同。土地使用者必須按照土地出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，作為取得土地使用權憑證。

《城市房地產法》和《開發經營條例》規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以以劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

國土資源部於2003年9月24日頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定應嚴格控制高檔商品房的土地供應。2006年5月30日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定房地產開發用地必須採用招標、拍賣及掛牌方式出讓，優先保證中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）和廉租住房的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應。此外，該通知規定停止別墅類房地產開發項目的土地供應。

2006年8月31日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》。該通知要求建立工業用地出讓最低價標準統一公佈制度，統一制訂並公佈各地工業用地出讓最低價標準；工業用地出讓最低價標準不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定收取的相關費用之和；工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓，其出讓價格不得低於公佈的最低價標準。

根據國土資源部於2002年5月9日發佈並於2002年7月1日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。國土資源部於2007年9月28日發佈並於2007年11月1日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步釐清招標、拍賣、掛牌出讓土地使用權的程序。根據該規定，工業（包括倉儲用地，但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權受讓人依照相關土地出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取土地使用證。未繳清全部土地出讓價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地出讓價款繳納比例分割發放土地使用證。

國土資源部於2007年9月30日發佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，進一步加強對土地供應的控制。該通知規定，廉租住房、經濟適用房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度土地供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%；國土資源部門應合理控

制單宗土地供應規模、縮短土地開發週期（每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年）以及增加土地供應的總數，防止房地產開發企業大面積「圈佔」土地。沒有按照土地出讓合同開工建設和竣工的且未按期限整改的企業不得參加招拍掛活動購置新的土地。

2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，該通知規定對現有工業用地，在符合規劃、不改變用途的前提下，提高土地利用率和增加容積率的，不再增收土地價款；對新增工業用地，要進一步提高工業用地控制指標，廠房建築面積高於容積率控制指標的部分，不再增收土地價款；工業和經營性用地出讓必須以招標拍賣掛牌方式確定土地使用者和土地價格。

2009年5月11日，國土資源部發佈了《關於調整工業用地出讓最低價標準實施政策的通知》。根據該通知，屬各省（區、市）確定的優先發展產業且用地集約的工業項目，在確定土地出讓底價時可按不低於所在地土地等別相對應《標準》的70%執行。工業用地出讓底價不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定應收取的相關費用之和。

2009年8月10日，國土資源部、監察部發佈了《關於進一步落實工業用地出讓制度的通知》。該通知規定工業用地須以招標拍賣掛牌方式出讓。工業用地出讓期限內，受讓人在符合規劃、不改變土地用途的前提下增加容積率的，經核准，不再增收土地價款。

2009年11月18日，財政部、國土資源部、人民銀行、監察部、審計署共同發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。根據通知，土地出讓合同中依法約定的分期繳納土地出讓價款的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體認定，特殊項目可以約定在兩年內全部繳清。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

2010年3月8日，國土資源部公佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，嚴格規範商品房用地出讓行為。根據該通知：

- 確保經濟適用房、棚戶區改造和自住性中小套型商品房建房用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁向別墅供地。
- 嚴格控制商品房用地單宗出讓面積。
- 土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，競買保證金不得低於出讓最低價的20%。
- 土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。

2010年9月21日，國土資源部、住房和城鄉建設部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，加強對土地競買人的資格審查。該通知列明，國土資源主管部門對競買人參加招拍掛出讓土地時，除應要求提供有效身份證明檔、繳納競買（投標）保證金外，還應要求提交競買（投標）保證金不屬於銀行貸款、股東借款、轉貸和募集資金的承諾書及商業金融機構的資信證明。對發現競買人存在下列違法違規違約行為的，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：(1)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的；(2)存在非法轉讓土地使用權等違法行為的；(3)因企業原因造成土地閑置一年以上的；(4)開發建設企業違背出讓合同約定條件開發利用土地的。此外，土地出讓不得將兩宗以上地塊捆綁出讓，不得「毛地」出讓。

2010年12月19日，國土資源部發佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，根據該通知，對發現競買人及其控股股東存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地、非法轉讓土地使用權、因企業原因造成土地閑置一年以上、違背出讓合同約定條件開發利用土地等違法違規違約行為的，不得通過競買資格審查；堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，市、縣國土資源主管部門應當按照批准調整時的土地市場樓面地價核定應補繳的土地出讓價款。

2011年5月13日，國土資源部發佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，根據該意見，在依法確定土地出讓底價的基礎上，將土地價款及付款時間、開發建設週期、建設要求、土地節約集約程度、企業以往出讓合同履行情況等影響土地開發利用的因素作為評標條件。

2012年3月16日，國土資源部發佈《關於大力推進節約集約用地制度建設的意見》。該意見要求堅持和完善國有土地招標拍賣掛牌出讓制度，依據規劃確定用途，通過市場競爭確定土地價格和用地者；實行工業用地節約集約利用鼓勵政策，深化完善工業用地提高利用率和容積率不再增收土地價款的規定；實行優先發展產業的地價政策，屬各省（區、市）確定的優先發展產業且用地集約的工業項目，出讓底價可按不低於《工業用地出讓最低價標準》的70%確定。

國土資源部和國家發改委於2012年5月23日聯合發佈《限制用地項目目錄（2012年本）》和《禁止用地項目目錄（2012年本）》。根據上述目錄，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：小城市和建制鎮7公頃、中等城市14公頃或大城市20公頃；容積率不得低於1.0（含1.0）；別墅類房地產開發項目和高爾夫球場項目屬於禁止用地項目。

(b) 房地產項目開發

i. 房地產項目的開展及閑置土地

根據國土資源部於1999年3月2日頒佈、並於2010年11月修訂的《建設用地審查報批管理辦法》和於2001年7月25日頒佈，於2004年11月1日及2008年11月29日兩次修訂，並於2009年1月1日起施行的《建設項目用地預審管理辦法》，建設單位或開發單位應當向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設專案的有關事項進行預審。市、縣人民政府土地行政主管部門與土地使用者的簽訂土地出讓合同，並向建設單位或開發單位頒發《建設用地批准書》。

根據《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地；超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閑置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知強調嚴格執行目前的閑置土地處置政策，土地閑置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閑置費；土地閑置滿兩年、應當無償收回的，堅決無償收回。該通知進一步規定，金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足總投資額25%的房地產企業，應審慎貸款。此外，國土資源部於2009年8月11日頒佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申了之前對閑置土地的管理。

2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部共同發佈了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，通知規定，競買人因企業原因造成土地閑置一年以上的，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動。

根據國土資源部於1999年4月26日頒佈，於2012年6月1日修訂並2012年7月1日起施行的《閑置土地處置辦法》，以下情形可認定為閑置土地：

- 國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；
- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一，中止開發建設滿一年的國有建設用地；
- 已投資額佔總投資額不足百分之二十五，中止開發建設滿一年的國有建設用地；或
- 未約定、規定動工開發日期，或者約定、規定不明確的，在實際交付土地之日起滿一年未動工開發建設的。

上述辦法規定未動工開發滿一年的閑置土地，由市、縣國土資源主管部門按照土地出讓或者劃撥價款的百分之二十徵繳土地閑置費；未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。上述辦法也列舉了由於政府原因導致的土地閑置的情形，並具體規定了該等情形下對於閑置土地的處置方式。

ii. 房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月4日頒佈，於1993年1月1日施行並於2011年1月26日修改的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的承讓人（即房地產開發企業）應當向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，企業方可辦理土地使用權屬證明。

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日發佈，並自2008年1月1日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》，建設單位元進行工程建設的，應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

iii. 房地產項目的建設

根據建設部於1999年10月15日頒佈、於1999年12月1日施行、並於2001年7月4日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，開發企業從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾等，應在開工前向工程所在地的縣級以上建設行政主管部門申領施工許可證。

根據國務院辦公廳於2007年11月17日發佈的《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目開工建設必須符合一定的條件，包括符合國家產業政策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準，完成審批、核准或備案手續，符合城鄉規劃，取得用地批准手續，完成環境影響評價審批，完成固定資產投資項目節能評估和審查，以及取得施工許可。

iv. 關於房地產項目建設的招標

根據建設部於2001年6月1日發佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》，房屋建築和市政基礎設施工程的施工單項合同估算價在人民幣200萬元以上，或者項目總投資在人民幣3,000萬元以上的，必須進行招標。省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門報經同級人民政府批准，可以根據實際情況，規定本地區必須進行工程施工招標的具體範圍和規模標準，但不得縮小該管理辦法確定的必須進

行施工招標的範圍。工程施工招標分為公開招標和邀請招標。全部使用國有資金投資或者國有資金投資佔控股或者主導地位的，應當公開招標；其他工程可以實行邀請招標。依法必須進行施工公開招標的工程項目，應當在國家或者地方指定的報刊、資訊網路或者其他媒介上發佈招標公告，並同時在中國工程建設和建築業資訊網上發佈招標公告。招標人採用邀請招標方式的，應當向3個以上符合資質條件的施工企業發出投標邀請書。

v. 房地產項目的竣工

根據《開發經營條例》、住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》以及建設部於2000年4月4日頒佈、並由住房與城鄉建設部於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產項目竣工後，房地產開發企業應組織竣工驗收，並應在驗收合格後向相關政府機關進行竣工驗收備案。房地產開發項目未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於房地產項目實行分期開發的，可以分期驗收。

D. 關於房地產的轉讓

根據《城市房地產法》和建設部於1995年8月7日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂房地產書面轉讓合同並應在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付全部土地出讓金，並取得土地使用權證；及
- 如屬於房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；或
- 如屬於成片開發土地，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通訊及其他基礎設施或公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件；
- 如房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限將為原土地出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途的，必須事先取得原有土地使用權的出讓方和有關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地出讓合同變更協定或者重新簽訂土地出讓合同，以改變土地用途及相應調整土地出讓金及作其他用途。

以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓人辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地出讓金。作工業（包括倉儲用地，但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

E. 關於房地產的抵押

根據《城市房地產法》、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日發佈並於1995年10月1日施行的《擔保法》、建設部於1997年5月9日發佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》以及全國人民代表大會於2007年3月16日發佈並於2007年10月1日施行的《物權法》，以依法取得房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土

地使用權必須同時設定抵押。以出讓方式取得的土地的抵押的，該土地上的房屋所有權必須同時設定抵押。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押權自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證的房地產抵押的，登記抵押時，登記機關應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載後，並向抵押權人頒發房屋他項權證。以預售商品房或在建工程抵押的，登記抵押時，登記機關應當在抵押合同上作詳細記載。房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

F. 房地產的信貸

根據人民銀行於2003年6月5日頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，銀行提高對發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商品房貸款的要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。有關貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對涉及豪華商品住房及別墅等大型及／或涵蓋大範圍的樓宇物業的項目應適當嚴格限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。
- 對未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款。商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對房地產開發企業已發放的非房地產開發貸款，各商業銀行按照只收不放的原則執行。房地產開發

企業申請銀行貸款，其自有資金（指所有者權益）應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行發放的房地產貸款，只能用於本地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。

根據國務院於2003年8月12日頒佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，當中規定了一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應、控制高級商品房建設等。除此之外，政府在發展住房信貸方面也推出了一系列舉措，包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。

根據國務院於2004年4月26日發佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目（不包括經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。

根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，其投資於開發項目資本金比例不得低於35%。

2007年9月27日，人民銀行和中國銀監會共同發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 對項目資本金（所有者權益）比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款。

根據人民銀行、中國銀監會於2008年7月29日聯合頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，土地儲備貸款採取抵押方式向金融機構申請的，房地產開發企業應具有合法的土地使用證，且金融機構提供的貸款抵押額最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；嚴格市政基礎設施和工業用地項目貸款審核。對於不符合國家標準、未取得國土資源部門用地批覆的市政基礎設施、生態綠化項目以及工業項目建設，不得予以任何形式的信貸支持；對在現有工業用地上提高土地利用率和增加容積率的項目，以及開發利用空閒、廢棄、閑置土地的項目，在符合規劃條件、不改變用途的前提下，應優先予以金融支持。

根據國務院於2009年5月25日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，經濟適用房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例由35%調整為30%。金融機構應依據資本金比例的調整要求，自主決定是否向房地產開發企業發放貸款。

2010年9月29日，人民銀行和中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定：對有土地閑置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

G. 關於商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日發佈並於2001年6月1日施行的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。商品房現售應當符合已通過竣工驗收及其他各項條件。房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明檔報送房地產開發主管部門備案。房地產開發企業不得以售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據《開發經營條例》和建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》的規定，進行商品房預售須取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：

- 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及
- 已取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於有關預售項目的開發。

2010年4月13日，住房和城鄉建設部下發《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，該通知規定：

- 未取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業不得以認購、預訂、掛號、發放VIP卡等方式向買受人收取或變相收取定金、預定款等性質的費用；
- 取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業要在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照預售方案申報價格，明碼標價對外銷售；
- 合理確定商品住房項目預售許可的最低規模和工程形象進度要求，預售許可的最低規模不得小於棟，不得分層、分單元辦理預售許可；
- 預售資金要全部納入監管賬戶，確保預售資金用於項目工程建設。

根據國家發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日起施行的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發企業在銷售或預售商品房時應實行明碼標價，並在規定時間內一次性公開全部銷售或預售房源。房地產開發商亦應當明確標示與房價密切相關的因素以及相關收費包括代收代辦收費以及物業管理費；不得收取任何未予標明的額外費用。

H. 關於房屋的租賃

根據《城市房地產法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同，並向房產管理部門登記備案。

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日施行的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。違反該規定的，相關政府建設（房地產）主管部門可對個人處以人民幣1,000元以下罰款，對單位處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

I. 關於房地產開發的環境保護

根據國務院於1998年11月29日發佈的《建設項目環境保護管理條例》，建設單位應當在建設項目可行性研究階段報批建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表。建設項目需要配套建設的環境保護設施，必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。此外，建設項目試生產期間，建設單位應當對環境保護設施運行情況和建設項目對環境的影響進行監測。建設項目竣工後，建設單位應當向審批該建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表的环境保護行政主管部門，申請該建設項目的環境保護竣工驗收。環境保護設施竣工驗收，應當與主體工程竣工驗收同時進行。

J. 保險

中國法律、法規及政府規則並無強制要求房地產開發企業對其房地產開發項目投購任何保險。根據中國房地產行業慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、自行支付保險費以及辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險、建築安裝工程一切險等險種的保險。該等保險在建築工程竣工驗收後將立即終止。

K. 關於穩定住房價格的措施

根據人民銀行於2003年6月5日頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊銀行對發放個人住房貸款及個人商業用房按揭貸款的要求：

- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款仍執行20%的規定；對購買第二套以上（含第二套）住房的，應適當提高首付款比例。
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商業用房必須為經相關政府部門竣工驗收的房屋。

2005年3月26日，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。

2005年4月30日，建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局和中國銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，有下列規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。

- 對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在總土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 自2005年6月1日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的，銷售時按其售房價減去原購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應滿足以下條件：容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍以下。各省地方政府要根據實際情況，制訂本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。此外，實行實名制購房，推行簽立商品房預銷售合同後於網上即時向相關政府機關備案。

建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會於2006年5月24日聯合發佈並施行了《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該意見實施的措施包括：

- 中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）及廉租住房的年度土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；
- 自2006年6月1日起，新審批、新開工的住宅項目中，套型建築面積90平方米以下住房（包括經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。過去已審批但未取得施工許可證的項目應根據要求進行套型調整；

- 從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，最低貸款首付款比例仍為20%；
- 禁止商業銀行向項目資本金比例達不到35%的房地產企業發放貸款。對閑置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行應從嚴控制展期貸款或滾動授信，同時禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 自2006年6月1日起，對購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過五年（含五年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買價的差價徵收營業稅。

根據人民銀行和中國銀監會於2007年9月27日聯合發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，

- 要求銀行支持借款人購買首套中小戶型自住住房的貸款需求，且只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放貸款；
- 購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款比例不得低於20%。購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款比例不得低於30%。已利用貸款購買住房，又申請第二套（或以上）住房的個人買家，應付最低貸款首付款比例不得低於40%。貸款利率不得低於人民銀行公佈的基準利率的1.1倍，而且最低貸款首付款比例和利率應隨已購買套數增加而大幅度提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋；及

- 商業用房的最低貸款首付款比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於人民銀行公佈的基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低貸款首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率應按照商業性用房貸款管理規定執行。

2007年12月5日，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，釐清房貸次數應以家庭（包括借款人、其配偶及未成年子女）為單位計算。

財政部及國家稅務總局於2008年10月22日聯合頒佈於2008年11月1日起生效並於2010年10月1日修改的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知：

- 個人購買或銷售住房暫豁免徵收印花稅；及
- 個人銷售住房暫豁免徵收土地增值稅。

根據人民銀行於2008年10月22日頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比例將被調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否第一次購買房屋、該房屋是否用作自住、該房屋的類型及建築面積是否符合普通住房，以及其他風險因素，如借款人的信貸記錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款比例的優惠待遇。就非自住房屋及非普通住房而言，金融機構可適度提高貸款條件。
- 有關借款人償還住房貸款的每月開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

2008年12月20日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》的規則，訂明為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，倘以貸款購買第一套住房的人均建築面積低於當地平均水準，買家可按第一套住房的相同利率和首付款比例優惠申請購買第二套住房。對於其他購買第二套住房的情況，貸款利率及其他相關因素由商業銀行按風險因素合理確定。

2010年1月7日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定，對已利用貸款購買住房，又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於總房價的40%。貸款利率將按照風險定價調整。

2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於房價的30%；對利用按揭貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於房價的50%，貸款利率不得低於人民銀行頒佈的基準貸款利率的1.1倍。此外，對利用按揭貸款購買第三套或以上住房的，首付款比例和貸款利率應大幅度提高。對於商品住房供應緊張及房價上漲過快的地區，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房的按揭貸款或向不能提供一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放按揭貸款。

2010年5月26日，住房和城鄉建設部、人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，規範商業性個人住房貸款申請人的第二套住房認定標準。根據該通知，商業性個人住房貸款中家庭擁有的住房套數，應依據擬購房家庭（包括貸款申請人、其配偶及未成年子女，下同）成員名下實際擁有的成套住房數量計算。通知亦列明，購房人應通過房屋登記資訊系統進行家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。暫不具備查詢準則的貸款申請人應提交其家庭住房實有套數書面誠信保證。

2010年9月29日，人民銀行和中國銀監會聯合頒發《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，訂明各商業銀行應暫停向其家庭成員已擁有兩套或以上住房的購房人或不能提供一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放購房貸款。

國家稅務總局、財政部以及住房和城鄉建設部於2010年9月29日聯合頒佈於2010年10月1日生效的《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，規定對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（包括購房人、其配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減收及按1%稅率徵收契稅。

2010年9月30日，住房和城鄉建設部、國土資源部和監察部聯合頒佈《關於進一步貫徹落實國發[2010]10號文件的通知》。根據該通知，在房價過高及上漲過快、供應緊張的城市，地方政府可採取暫時性措施在一定時間內限定購房套數。

2010年11月2日，財政部、住房和城鄉建設部、中國銀監會和人民銀行聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》。根據該通知，使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積不超過90平方米的，首付款比例不得低於20%；套型建築面積在90平方米以上的，首付款比例不得低於30%。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水準的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買第三套及以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

2010年11月4日，國家外匯管理局和住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，指除非法律法規另有規定，境外個人在中國境內只能購買一套用於自住的住房；在中國境內設立分支或代表辦事處的境外機構只能在註冊分支或代表辦事處的城市購買辦公所需的非住宅房屋。

2011年1月26日，國務院辦公廳頒佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知作出以下及其他規定：

- 對個人購買住房不足五年轉手的，將統一按其住房銷售價全額徵收營業稅；
- 對購買第二套住房的，最低首付款比例由50%上調至60%，貸款利率不低於人民銀行頒佈的當前基準利率的1.1倍；及
- 各直轄市、計畫單列市、省會城市和房價高企的城市，在一定時期內，要對當地居民施以住房限購措施。原則上對已擁有一套住房的當地居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民家庭，限購一套額外住房（含新建住房和二手住房）。對(a)已擁有兩套或以上住房的當地居民家庭；(b)擁有一套或以上住房的非當地居民家庭；及(c)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民家庭，均會被暫停在當地行政區域內向其售房。

根據國家稅務總局及財政部於2011年1月27日聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，個人將購買不足5年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過5年的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過5年（含5年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，當中訂明以下及其他規定：(i)嚴格執行商品住房限購措施，限購範疇應覆蓋有關城市全部行政區域，限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房；(ii)對房價過度上漲的城市，人民銀行當地分支機構可根據相關地方政府的價格控制政策和目標，進一步提高購買第二套住房貸款的首付款比例和利率；及(iii)對出售自有住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史資訊能核實房屋原值的，應按收益所得的20%計徵。

2013年第三季，武漢、瀋陽、上海、杭州及廣州等若干城市對購買第二套住房貸款的首付款進一步實行緊縮政策。購買第二套住房的首付款規定自60%提高至65%或70%。

第二部分：其他業務有關的法律法規

A. 關於中國建築業務的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈，並於2011年4月22日修訂，於2011年7月1日起施行的《中華人民共和國建築法》以及建設部於2007年6月26日頒佈，並於2007年9月1日起施行的《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業按照其註冊資本、專業技術人員、技術、裝備和已完成的建築工程業績等條件，劃分為不同的資質等級。經審查合格及取得建築業企業的資質證書後，方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。

根據《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業資質分為施工總承包、專業承包和勞務分包三個序列。施工總承包、專業承包和勞務分包的序列按照工程性質和技術特點劃分為若干資質類別，各資質類別再按照規定的條件劃分為若干資質等級。

施工總承包序列特級和一級資質，民航、公路交通、鐵路及其他特殊領域的專業承包由國務院建設行政主管部門審批；施工總承包序列二級資質，由省、自治區或直轄市人民政府建設行政主管部門審批；施工總承包序列三級資質由市人民政府建設行政主管部門審批。建築業企業可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動並接受資質年檢。

根據對外貿易經濟合作部及建設部於2002年9月27日頒佈，並於2002年12月1日實施的《外商投資建築業企業管理規定》，外商獨資建築業企業只允許在其資質等級許可的範圍內承包下列工程：(1)全部由外國投資及外國贈款建設的工程；(2)由國際金融機構資助並通過根據貸款條款進行的國際招標授予的建設項目；(3)外資等於或者超過50%的中外聯合建設項目；及外資少於50%，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施，經省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門批准的中外聯合建設項目；(4)由中國投資，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施的建設項目，經省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門批准，可以由中外建築企業聯合承攬。中外合資經營建築業企業、中外合作經營建築業企業應當在其資質等級許可的範圍內承包工程。

根據建設部於2003年4月8日發佈的《建設部關於外商投資建築業企業管理規定中有關資質管理的實施辦法》，外國企業收購內資建築業企業，企業性質變更為外商投資建築業企業的，企業資質按照其實際達到的標準重新核定。

B. 關於中國物業管理業務的法律監管

(a) 外商投資的物業服務企業

根據《產業指導目錄》的規定，物業管理屬於允許外商投資的產業。根據《外商投資產業指導目錄》及其他有關外商投資企業法律及行政法規的相關規定，外商投資物業服務企業可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的形式成立。工商行政管理部門將外商投資企業登記為外商投資物業服務企業前，外商投資物業服務企業應取得相關商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

(b) 物業服務企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日起施行且於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》的規定，國家對物業服務企業實行資質管理制度。根據建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日起施行且於2007年11月26日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》的規定，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請企業資質等級評定。資質審批部門將核查及發給相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》的規定，物業服務企業的資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

(c) 選聘物業服務企業

根據《物業管理條例》的規定，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，可以選聘和解聘物業服務企業。在業主、業主大會正式選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合同。

C. 關於中國酒店業務的法律監管

根據《外商投資產業指導目錄》的規定，高檔賓館的建設、經營屬於「限制外商投資的產業」。除上述高檔賓館以外的普通酒店、經濟型酒店的建設、經營屬於「允許外商投資的產業」。

經營酒店業務的外商投資企業可依據《外商投資產業指導目錄》及有關外商投資企業的相關法律、行政法規，以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的形式設立企業。經營酒店業務的外商投資企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得相關商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

在中國境內建設一間酒店的程式包括獲取用地、項目規劃以及項目施工的審批，均應遵守前述有關房地產項目開發的法規。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常經營管理，酒店業務的日常管理根據不同酒店的業務範疇由不同的政府部門負責管理，主要涉及下述方面：

- **治安、消防方面的法律監管**

1985年3月21日，公安部發佈《關於改革和加強特種行業管理工作的通知》。該通知規定要改革特種行業開業審批制度。特種行業（包括旅館業）開業審批，由主管部門和工商行政管理部門負責，公安機關不再進行開業審批。為便於公安機關掌握情況進行管理，經營特種行業的，應在領取營業執照後，向公安局審報備案，接受公安機關的治安管理和安全監督檢查。

根據公安部於1987年11月10日發佈的《旅館業治安管理辦法》，申請開辦旅館，應經主管部門審查批准，經當地公安機關簽署意見，領取營業執照後，方准開業。如有歇業、轉業、合併、遷移、改變名稱等情況，旅館應當在工商行政管理部門辦理變更登記後3日內，向當地的縣、市公安局、公安分局備案。根據公

安部於2001年11月14日頒佈，並於2002年5月1日起施行的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，賓館（飯店）屬於消防安全重點管理單位。酒店進行建築、裝修或改造工程應辦理消防設計審核手續，竣工後經消防驗收合格後方能使用。

- **公共衛生方面的管理**

根據國務院於1987年4月1日發佈的《公共場所衛生管理條例》，酒店納入公共衛生管理的範圍。經營企業應取得衛生許可證。衛生許可證的發放管理辦法由省、自治區、直轄市人民政府衛生行政部門制訂。衛生許可證由縣級以上衛生行政部門簽發，而衛生防疫機構則負責發放管理。衛生許可證每兩年覆核一次。

- **餐飲服務方面的管理**

根據全國人民代表大會常務委員會於2009年2月28日公佈、並於2009年6月1日施行的《食品安全法》，經營餐飲服務的酒店應取得餐飲服務許可。餐飲服務許可由食品衛生管理部門負責發放。

- **娛樂、文化方面的管理**

根據國務院於2006年1月29日發佈，並於2006年3月1日起施行的《娛樂場所管理條例》的規定，酒店經營歌舞、遊藝等場所應當向其所在地縣級以上文化行政主管部門提出申請，由其進行文化經營審核；設立中外合資經營、中外合作經營的娛樂場所，應當向所在地省、自治區、直轄市人民政府文化主管部門提出申請；予以批准的，相關地方文化行政主管部門將頒發娛樂經營許可證，倘相關地方申請獲批，將根據國務院文化主管部門的規定核定娛樂場所容納的消費者數量。

根據國務院於1993年10月5日發佈的《衛星電視廣播地面接收設施管理規定》、國家廣播電影電視總局於1994年2月3日發佈的《衛星電視廣播地面接收設施管理規定實施細則》以及國家廣播電影電視總局於2004年6月18日發佈並於2004年8月1日施行的《境外衛星電視頻道落地管理辦法》，三星級或國家標準二級以上的涉外酒店可向當地縣、市廣播電視行政部門申請設置衛星地面接收設施接收衛星傳送的境外電視節目，經地、市級廣播電視行政部門和國家安全部門簽署意見後，報所在省、自治區、直轄市廣播電視行政部門審批。衛星地面接收設施安裝完畢，經省、自治區、直轄市廣播電視行政部門和國家安全部門檢驗合格後，將獲發接收衛星傳送的境外電視節目許可證。

- **污水、污染物排放管理**

根據建設部於2004年10月15日發佈，並於2004年12月1日起施行的《建設部關於納入國務院決定的十五項行政許可的條件的規定》，接通和準備接通城市排水設施排放污水的酒店，應向所在地城建主管部門申請城市排水許可證。

- **特種設備安全管理**

電梯（電梯和扶手電梯）、鍋爐、壓力容器等設備均屬於特種設備。根據國務院於2003年3月11日頒佈，於2003年6月1日實施，並於2009年1月24日修訂及2009年5月1日起施行的《特種設備安全監察條例》的規定，酒店應在前述特種設備投入使用前或者投入使用後30日內，向直轄市或者設區的市的特種設備安全監督管理部門登記，另外特種設備的監督檢驗、定期檢驗、型式試驗和無損檢測應當由依照該條例經核准的特種設備檢驗檢測機構進行。

- 煙、酒的銷售管理

根據國家發改委於2007年2月5日頒佈、並於2007年3月7日施行的《煙草專賣許可證管理辦法》，出售煙草的酒店應向煙草專賣行政主管部門申請領取煙草專賣零售許可證。根據商務部於2004年4月16日發佈，並於2004年6月1日施行的《外商投資商業領域管理辦法》的規定，從事批發和零售的外商投資商業企業不得經營煙草業務。根據商務部於2005年11月7日發佈，並於2006年1月1日起施行的《酒類流通管理辦法》的規定，出售酒類的企業應向登記註冊地工商行政管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記。已依法實行酒類流通行政許可管理的地區，應繼續執行許可證制度。

D. 關於中國工程設計業務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈的《建設工程勘察設計管理條例》以及建設部於2007年6月26日頒佈並於2007年9月1日施行的《建設工程勘察設計資質管理規定》的規定，國家對從事建設工程勘察、設計活動的單位，實施資質管理制度。從事建設工程設計活動的企業，應當按照註冊資本、專業技術人員、技術裝備和設計業績等條件申請資質，經審查合格，取得建設工程設計資質證書後，方可在資質許可的範圍內從事建設工程設計活動。

工程設計資質分為工程設計綜合資質、工程設計行業資質、工程設計專業資質和工程設計專項資質。工程設計綜合資質只設甲級；工程設計行業資質、工程設計專業資質、工程設計專項資質設甲級、乙級。根據工程性質和技術特點，個別行業、專業、專項資質可以設丙級，建築工程專業資質可以設丁級。

取得工程設計綜合資質的企業，可以承接各行業、各等級的建設工程設計業務；取得工程設計行業資質的企業，可以承接相應行業相應等級的工程設計業務及本行業範圍內同級別的相應專業、專項（設計施工一體化資質除外）工程設計業務；取得工程

設計專業資質的企業，可以承接本專業相應等級的專業工程設計業務及同級別的相應專項工程設計業務（設計施工一體化資質除外）；取得工程設計專項資質的企業，可以承接本專項相應等級的專項工程設計業務。

申請工程設計甲級資質，以及涉及鐵路、交通、水利、資訊產業、民航等方面的工程設計乙級資質的，應當向企業工商註冊所在地的省、自治區、直轄市人民政府建設主管部門提出申請。工程設計乙級（涉及鐵路、交通、水利、資訊產業、民航等方面的工程設計乙級資質除外）及以下資質許可由省、自治區、直轄市人民政府建設主管部門依法確定。

第三部分：外匯與稅務的法律法規

A. 外匯管制

(a) 一般規定

中國的法定貨幣為人民幣（「人民幣」），須受外匯管制，目前不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局在人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯控制規定。

1993年12月31日前，中國利用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，須在地方外匯管理局獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關兌換必須按照國家外匯管理局每日規定的官方匯率進行。

根據人民銀行基於國務院的授權於1993年12月28日頒佈並於1994年1月1日生效的《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》（已於2009年8月28日被廢止），外匯配額制度被廢除，實施人民幣在經常項目下有條件兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯中心所訂立的人民幣市場匯率並軌等。

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效並於1997年1月14日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「《外匯管理條例》」)，所有國際支付及轉賬分類為經常項目及資本項目，經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。

根據人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》(「《結匯規定》」)，《結匯規定》取代《暫行規定》，廢除了有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，保留現有有關資本項目的外匯交易的限制。

《外匯管理條例》於2008年8月1日經國務院修訂，並自2008年8月5日起生效。根據修訂的《外匯管理條例》，強制性的結匯規定被刪除。只要經常項目外匯收支具有真實、合法的基礎，個人及機構即可根據國家外匯管理局所發佈的規定及條款將經常項目交易所產生的外匯收入可保留或售予經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目交易所產生的外匯收入保留或售予經營結匯、售匯業務的金融機構，應經國家外匯管理局或其分支機構批准，惟國家另有規定者除外。資本項目的外匯及結匯的人民幣資金，應按國家外匯管理局及其分支機構批准的用途使用，且國家外匯管理局及其分支機構有權對資本項目的外匯及結匯的人民幣資金的使用及資本項目的變動情況進行監督。

2008年8月29日，國家外匯管理局綜合司發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，進一步監管了中國境內外商投資企業外匯資本金支付結匯管理。根據該通知，外商投資企業資本金結匯所得的人民幣資金，應在政府審批部門批准的經營範圍內使用。此外，除另有規定外，該等資金不得用於中國境內的股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以資本金結匯所得人民幣資金購買非自住境內房地產。

(b) 人民幣匯率的規定

1994年1月1日，人民幣雙重匯率制度被廢除，開始實行以市場供求為基礎的、單一的、有管理的浮動匯率制。根據有關制度，人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而確定。此外，人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據人民銀行所公佈的匯率，自由確定適用的匯率。

2005年7月21日，人民銀行宣佈，自2005年7月21日起中國將根據市場供求，並參照一籃子貨幣，實施受監管及有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再盯住單一美元。人民銀行將於每個工作日閉市後公佈當日銀行間外匯市場的人民幣匯率收盤價（如美元兌人民幣的交易價），並將其作為下一個工作日人民幣交易的中間價格。

(c) 境外特殊目的公司的外匯登記

根據國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈並於2005年11月1日施行的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，「特殊目的公司」指由中國境內居民以其持有的境內企業資產或權益進行境外融資為目的而設立或間接控制的境外企業。各境內居民於設立或控制特殊目的公司前，應向相關外匯管理局分局辦理境外投資外匯登記手續。通知可追溯應用，因此，過往設立或取得該等在中國進行岸上投資的離岸公司控制權的中國居民須於2006年3月31日前補辦境外投資外匯登記手續。

根據國家外匯管理局於2012年11月19日頒佈並於2012年12月17日施行的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》，該通知所附的規程對特殊目的公司的外匯登記及變更、特殊目的公司設立及併購境內企業以及新設外商投資企業的外匯登記及外商投資企業併購境內企業等多項內容的實施進行了明確規定。

(d) 房地產企業的特殊外匯制度

2006年9月1日，國家外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：

- 外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用權證或開發項目資本未達到項目投資總額35%，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准；
- 境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外匯管理局不予辦理轉股收匯外資外匯登記；
- 外商投資房地產企業的中外投資各方，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款的，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及
- 境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和經營。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、海外個人，港澳臺居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

B. 適用於本集團業務的主要稅項

企業所得稅。在《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）及其實施條例在2008年1月1日生效之前，中國附屬公司及合營企業一般須繳納33%企業所得稅。根據2008年1月1日起生效的新所得稅法，中國企業及外商投資企業一律按25%稅率繳納企業所得稅（在新企業所得稅法生效前根據法律法規享有優惠稅項待遇的企業除外）。然而，根據之前稅法和行政法規享有所得稅率優惠且於2007年3月16日以前設立的企業將有五年過渡期。

同時，根據新企業所得稅法及其實施條例，依照境外地區法律成立但其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅務而言視為「居民企業」，其全球收入須於中國繳納所得稅。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。

此外，中國附屬公司派付予其境外股東之股息須按10%的稅率繳納預扣稅，除非該境外投資者的註冊成立地與中國訂有稅務條約，規定不同的預扣稅安排。根據中國內的與香港於2006年8月訂立的稅務條約，如果有關香港股東直接持有中國內地企業25%或以上的權益，則位於中國內地的外商投資企業派付予其位於香港的股東的股息將按照5%的稅率繳納預扣稅。

2009年3月6日，國家稅務總局印發了《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，該辦法於2008年1月1日起追溯施行。該辦法規定，企業銷售未完工開發產品的計稅毛利率由各省、自治區、直轄市國家稅務局、地方稅務局按下列規定進行確定。其中開發產品位於省、自治區、直轄市和計畫單列市人民政府所在城市的城區和郊區的，不得低於15%；開發產品位於地及地級市城區及郊區的，不得低於10%；開發產品位於其他地區的，不得低於5%。

2010年5月12日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，釐清房地產開發企業開發產品完工條件確認有關問題。根據該通知，無論工程品質是否通過驗收合格，或是否辦理完工（竣工）備案手續以及會計決算手續，倘任何房地產開發產品符合下列其中一項條件：(1)企業開始辦理開發產品交付手續（包括入住手續）；(2)開發產品已開始實際投入使用，應視為開發產品已經完工。房地產開發企業應及時結算開發產品計稅成本，並計算企業當年度應納稅所得額。

營業稅。根據國務院於1993年12月13日頒佈，於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國境內提供勞務須繳納營業稅。應納稅的服務包括在中國內地進行的房地產銷售。營業稅的稅率在3%至20%之間，根據所提供的服務種類而定。銷售房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為銷售物業的企業營業額的5%，稅款由銷售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

增值稅。根據國務院於1993年12月13日頒佈，於2008年11月5日修訂並於2009年1月1日起施行的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人須繳納增值稅。增值稅的稅率根據銷售或者進口貨物的不同有13%和17%兩種，提供加工、修理修配勞務的稅率為17%。小規模納稅人增值稅徵收率為3%。

土地增值稅。根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日起施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其於1995年1月27日頒佈的實施細則，轉讓土地使用權、土地上的建築物或其他附著物，須就轉讓收入扣除「扣除項目」後的增值額繳納土地增值稅。計算增值額的「扣除項目」包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的建築成本、費用或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅率施行四級超率累進稅率，稅率介乎增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
未超過扣除項目金額50%的部分	30%
超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分	40%
超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分	50%
超過扣除項目金額200%的部分	60%

有下列情形之一的，免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住房出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 因城市實施規劃、國家建設的需要而搬遷；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的。

國家稅務總局於2002年7月10日發佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求各地方完善土地增值稅的預徵辦法。該要求於國家稅務總局於2004年8月5日發佈的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。

根據國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並於2007年2月1日施行的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自2007年2月1日起，房地產開發企業須根據適用稅率向稅務機關清算其房地產開發項目有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。

如項目符合下列任何一項規定，則必須繳納土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售完；
- 已整體轉讓未竣工清算開發項目；或
- 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求房地產開發企業進行土地增值稅清算：

- 就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓建築面積佔可售總建築面積的85%以上，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發企業自用；
- 項目取得銷售或預售許可證後滿三年仍未售完；
- 開發企業申請註銷稅務登記但仍未清算土地增值稅；或
- 省級稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制訂具體的規則或措施管理土地增值稅清算。

2009年5月12日，國家稅務總局發佈了《關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，該通知自2009年6月1日起生效。國家稅務總局於該通知重申了上述規範和要求。

國家稅務總局於2010年5月19日發佈的《關於土地增值稅清算有關問題的通知》明確了土地增值稅清算及其他相關問題的收入確認。根據該通知，土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入；銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量面積不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。通知明確，房地產開發企業為取得土地使用權所支付的契稅，應視同「按國家統一規定交納的有關費用」，計入「取得土地使用權所支付的金額」中扣除。

國家稅務總局於2010年5月25日發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，要求各地科學合理制訂預徵稅率，加強土地增值稅預徵工作。根據通知，各地須對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各地要根據不同類型房地產確定適當的預徵率。

契稅。根據國務院於1997年7月7日發佈並於1997年10月1日施行的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應納稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、贈與和交換土地使用權；及
- 買賣、贈與和交換房屋。

契稅稅率在3%至5%之間，由當地省級政府根據當地情況而決定。

國家稅務總局、財政部以及住房和城鄉建設部於2010年9月29日聯合發佈、並於2010年10月1日施行了《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，根據該通知，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。徵收機關應查詢納稅人契稅納稅記錄。個人購買的普通住房，凡不符合上述規定的，不得享受上述優惠政策。

城鎮土地使用稅。根據國務院於1988年9月27日頒佈並於2006年12月31日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，截至2007年1月1日，城鎮每平方米土地年稅額應為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅。根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日施行的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

國務院於2011年1月，同意在部分城市對個人住房進行房產稅改革試點，具體徵收辦法由試點省、自治區或直轄市人民政府制訂。2011年1月27日，上海和重慶政府公佈了房產稅試點實施方案，該等實施辦法於2011年1月28日起生效。

印花稅。根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據，包括有關財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用證，印花稅按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅。根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，自1985年度起，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的納稅人（不論為單位或個人），都應當繳納城市建設維護稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣、鎮，稅率為5%；倘若納稅人所在地不在市區、縣、鎮，稅率為1%。

根據國務院於2010年10月18日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》。1985年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

教育費附加。根據國務院於1986年4月28日頒佈並分別於1990年6月7日以及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅、消費稅的納稅人（不論為個人或單位），除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的納稅人外，應繳納教育費附加。

根據國務院於2010年10月18日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島《公司法》若干方面的概要。

本公司於2013年7月15日在開曼群島根據開曼群島《公司法》註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其經修訂及重訂組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及重訂組織章程細則（「細則」）。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱作出以下及其他規定：本公司股東的責任為有限，而本公司成立的宗旨不受限制（因此包括作為投資公司行事），本公司應有且有能力以委託人、代理人、承包商或其他身份隨時或不時行使自然人或法人團體可行使的任何及全部權力，而由於本公司為獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易，惟為促進本公司在開曼群島境外經營的業務而進行者除外。
- (b) 本公司可通過特別決議案修改大綱所列的任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於2014年3月12日獲有條件採納並於上市日期生效。以下為若干細則條文的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 股票

以股東身份名列股東名冊的每名人士有權就其股份獲發一張股票。不得發行不記名股份。

本公司每張股票、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券的每張證書須加蓋本公司印鑑，並須由一名董事及秘書，或兩名董事，或董事會為此委任的若干其他人士親筆簽署發出。就本公司的任何股票、債權證或

其他證券的任何證書而言，董事會可通過決議案決定免除該等簽署或其中任何簽署，或按照該決議案所指定，以親筆簽署以外的機印簽署方法或系統或加印於其上，或決定該等股票或證書毋須由任何人士簽署。發出的每張股票須列明就此發行股份的數目及類別以及其已繳股款，亦可另行按董事會可能不時規定的該等形式發出。每張股票應僅與一類股份有關，倘本公司股本包括附帶不同投票權的股份，則各類別股份（附帶股東大會一般投票權的股份除外）的名稱均須包含「受限制投票權」、「受局限投票權」或「無投票權」字樣，或與有關類別股份所附權利相稱的若干其他適當名稱。本公司並無責任就任何股份辦理超過四名聯名持有人的登記。

(b) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在遵照開曼群島《公司法》、大綱及細則條文且不影響賦予任何股份或類別股份持有人的任何特殊權利的情況下，任何股份可連同或附帶本公司可能就股息、投票權、資本回報或其他方面通過普通決議案所決定（或倘無任何有關決定或有關決定並無明確規定，則可由董事會決定）的權利或限制而發行。任何股份的發行條款可訂明，於發生特定事件時或於指定日期，股份須按本公司或股份持有人選擇予以贖回。

董事會可按其不時釐定的條款發行認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予不記名持有人，則除非董事會在無合理疑問下信納原證書已經銷毀，且本公司已就發出任何有關補替證書收取董事會認為形式恰當的彌償，否則不得發出任何認股權證的證書代替所遺失的證書。

在遵照開曼群島《公司法》、細則及（如適用）有關地區（定義見細則）的任何證券交易所規則的條文且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特殊權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置。董事會可全權酌情按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份、授出該等股份的期權或以其他方式處置股份，惟不得折讓發行股份。

在配發或發售股份或授出股份的期權或處置股份時，倘董事會認為在任何一个或多個個別地區如不備註冊聲明或不辦理其他特殊手續而於當地配發、發售股份、授出期權或處置股份即屬或可能屬違法或不切實可行，則本公司及董事會均無責任對登記地址位於該等地區的股東或其他人士進行上述活動。然而，受上文所述影響的股東無論如何均不會成為或被視為另一類別股東。

(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

儘管細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及執行本公司可行使、執行或批准而細則或開曼群島《公司法》並無規定須由本公司於股東大會上行使或執行的一切權力、行為及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規管不得使董事會在未作出該等規管之前所進行而原應有效的行為無效。

(iii) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償、退任代價或相關付款（不包括董事根據合約或依法享有的款項），必須經本公司於股東大會批准。

(iv) 給予董事貸款及提供貸款抵押

細則訂有禁止向董事及其聯繫人發放貸款的條文，該等條文與採納細則當時通行的香港法例條文對等。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人發放貸款，亦不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人發放的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。若一名或多名董事（共同或個別或直接或間接）持有另一間公司的控股權益，本公司亦不得向該公司發放貸款，或就任何人士向該公司發放貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

(v) 披露於本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於董事任內兼任本公司任何其他職位或獲利崗位（本公司核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定，並可在由或根據任何其他細則所規定的任何酬金以外就此獲付額外酬金（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付）。董事可作為或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或股東，而毋須就其在該等其他公司出任董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為適當的方式全面安排行使本公司於任何其他公司所持有或擁有的股份所賦予的投票權，包括行使投票權贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案。

董事或候任董事概不會因其職位而失去以賣方、買方或其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何有關合約或任何董事以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦不會因而失效，而如此訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其擔任董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代自任何有關合約或安排中獲得的任何利潤。董事於與本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益的，則須於切實可行情況下，於最早舉行的董事會會議上申報權益性質。

本公司無權因直接或間接擁有任何股份權益的一名或多名人士未有向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份所附的任何權利。

董事不得就其本身或其聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），即使已投票，其票數亦不得計算，且該名董事不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於下列任何事宜：

- (aa) 就該董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或引致或承擔的責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證；

- (bb) 就董事或其聯繫人本身根據擔保或彌償保證或因提供抵押而個別或共同承擔的本公司或其任何附屬公司一項債務或責任的全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 有關或由本公司或本公司可能創立或擁有權益的任何其他公司發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何建議；
- (dd) 有關採納、修訂或運作與本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員有關的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排，且並無給予任何董事或其聯繫人與該計劃或基金有關的僱員一般未獲賦予的任何特權或利益的任何建議或安排；或
- (ee) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

(vi) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關金額由董事會或本公司於股東大會上（視情況而定）不時釐定，除釐定酬金的決議案另有指定外，有關金額一概按董事可能協定的比例及方式在各董事之間分配。或如未能達成協議，則由各董事均分，惟任何任職時間短於有關受薪期間的董事則僅可根據任職時間按比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或有關履行董事職務另行合理產生的一切差旅、住宿及其他費用。上述酬金為擔任本公司任何受薪工作或職位的董事因該工作或職位有權收取的任何其他酬金以外的額外酬金。

凡任何董事應本公司要求履行董事會認為超出董事日常職責的服務，則可獲付董事會可決定的該等特殊或額外酬金（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式），有關酬金為董事任何常規酬金以外或代替任何常規酬金者。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金（不論以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或上述全部或任何方式）、其他福利（包括養老金及／或約滿酬金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金乃董事任何常規酬金以外的酬金。

董事會可自行或聯同其他公司（本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）或與其他公司協定共同設立或由本公司撥款以繳納供款予任何計劃或基金，以向本公司僱員（此詞於本段及下段的涵義應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位的任何董事或前董事）及前僱員以及彼等的受供養人士或前述任何一類或多類人士提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員及前僱員以及彼等的受供養人士或任何該等人士支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回（不論是否受任何條款或條件所規限）的養老金或其他福利，包括該等僱員、前僱員或彼等的受供養人士根據上述任何有關計劃或基金現正享有或可能享有者（如有）以外的養老金或福利。該等養老金或福利可在董事會認為合宜的情況下，在僱員實際退休前、預計實際退休時、實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vii) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或作為現有董事會成員以外的新增董事，惟董事人數不得超過股東於股東大會可能釐定的上限（如有）。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事的任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，該董事須於該大會上重選連任。任何獲董事會委任作為現有董事會成員以外的新增董事的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，該董事屆時有資格膺選連任。

每名董事（包括該等按特定任期委任者）均須最少每三(3)年輪席退任一次，屆時各董事應合符資格膺選連任。

除退任董事外，任何人士未獲董事會推薦參選，則概無資格在任何股東大會上競選董事一職，惟倘擬提名該名人士參選董事的意向的書面通知及該名人士自願參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處，則另作別論。提交該等通知的期限將不早於寄發就指定進行該選舉而舉行的大會通告後翌日開始，並將不遲於該大會舉行日期前七日結束，而可向本公司提交該等通知的最短期限至少須為七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合任職資格，董事加入董事會或退任董事會亦無任何指定的年齡上下限。

董事任期屆滿前，本公司可通過本公司的普通決議案將其免職（惟不得影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能提出的任何損害賠償申索），並可通過普通決議案委任另一人填補其空缺。董事人數不得少於兩人。

除上述者外，董事可在下列情況下被罷免職務：

- (aa) 倘彼於本公司當時的註冊辦事處或總辦事處向本公司遞交或於董事會會議上呈交書面通知辭職；
- (bb) 倘彼身故或任何具管轄權的法院或主事官員以彼精神失常或可能精神失常或因其他原因無能力處理本身事務為由頒令判定其神智不清，而董事會議決罷免其職務；
- (cc) 倘無特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決罷免其職務；
- (dd) 倘彼破產或接獲接管令或暫停償債或與其債權人訂立全面債務重整協議；

- (ee) 倘彼遭法律禁止出任董事；
- (ff) 倘彼根據任何法律條文停任董事或根據細則遭罷免職務；
- (gg) 倘有關地區（定義見細則）的證券交易所有效要求彼停任董事，而就該要求申請重審或上訴的有關期限時效已過且未曾或現時並無就該要求提出申請重審或上訴；或
- (hh) 倘向彼送達由當時在任董事（包括其本身）中不少於四分之三（或倘並非整數，則以最接近的較低整數為準）的人數簽署的書面通知，將彼罷免職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期及條款由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可按其認為適合者將其任何權力轉授由一名或多名董事及其他人士組成的委員會，而董事會亦可就任何人士或目的不時全部或部分撤回上述授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個如此成立的委員會在行使如此獲授的權力時，均須遵守董事會可不時向其施加的任何規例。

(viii) 借款權力

根據細則，董事會可行使本公司一切權力，以籌措或借取資金、將本公司全部或任何部分的業務、財產及未催繳股本按揭或押記，並可在符合開曼群島《公司法》的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的直接或附屬抵押。上文概述的條文與組織章程細則大致相同，可由本公司通過特別決議案予以更改。

(ix) 董事及高級職員名冊

根據開曼群島《公司法》，本公司須於註冊辦事處備存董事、替任董事及高級職員名冊，該名冊並非公開供公眾人士查閱。該名冊的副本必須送呈開曼群島公司註冊處處長存檔，而董事或高級職員的任何變動（包括有關董事或高級職員的姓名變更）須於30日內知會公司註冊處處長。

(x) 董事會議程

在符合細則的規限下，董事會可按其認為適當者在世界任何地方舉行會議以處理事務、舉行續會及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的議題須通過大多數票決定。倘票數均等，會議主席可投額外一票或決定票。

(c) 修改章程文件

於開曼群島法例准許的範圍內及在符合細則的規限下，本公司僅可以特別決議案修改或修訂本公司的大綱與細則，以及更改本公司名稱。

(d) 更改現有股份或類別股份的權利

在符合開曼群島《公司法》的規限下，倘本公司股本於任何時間分拆為不同類別股份，任何類別股份所附的全部或任何特別權利可經持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意或於該類別股份的持有人另行召開的股東大會上通過特別決議案批准予以修訂、修改或廢除（除非該類別股份的發行條款另有規定）。細則內有關股東大會的條文作出必要修訂後適用於各另行召開的股東大會，惟必要法定人數（續會除外）不得少於兩名合共持有或由受委代表代為出席而代表該類別已發行股份面值不少於三分之一人士（或倘股東為法團，則其正式授權代表）。每名該類別股份持有人有權於按股數投票表決時就其所持的每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席的該類別股份持有人均可要求以按股數投票方式表決。

任何股份或類別股份持有人獲授的任何特別權利，不得因增設或發行與其享有同等權利的其他股份而被視為有所更改，惟該等股份的發行條款所附權利另有明確規定者則除外。

(e) 更改股本

本公司可由股東通過普通決議案(a)透過增設其認為適宜的新股份數額增加股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面值高於或低於現有股份的股份；(c)將未發行股份分拆為若干類別，並分別附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將股份或任何部分股份拆細為面值較大綱所規定者為低的股

份；(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按就此註銷的股份面值削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份計提撥備；(g)更改其股本的計值貨幣；及(h)透過法律批准的任何方式並在法律訂明的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

削減股本－在符合開曼群島《公司法》的規限下及待法院確認後，股份有限公司可在其組織章程細則批准的情況下通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(f) 特別決議案－須經大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲有權表決的親身出席股東或受委代表或（倘股東為法團）其正式授權代表或（倘准許委任代表）受委代表，以不少於該等股東所投票數四分之三的大多數票通過。有關股東大會須正式發出不少於足21日的大會通告，當中指明擬提呈有關決議案為特別決議案的意願。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會並於會上表決的股東如此以大多數票（即合共持有賦予該權利的股份面值不少於95%的大多數股東）同意，及倘在股東週年大會上，有權出席該大會並於會上表決的全體股東如此同意，則可在發出少於足21日大會通告的大會上提呈及通過有關決議案為特別決議案。

根據開曼群島《公司法》，任何特別決議案的副本須於通過該決議案後15日內送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，細則界定「普通決議案」為在根據細則發出不少於足14日通告並舉行的股東大會上，獲有權表決的本公司股東親身或（倘股東為法團）其正式授權代表或（倘准許委任代表）受委代表以簡單大多數票表決通過的決議案。由全體股東或其代表簽署的書面決議案應被視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案，及在適用情況下視為如此通過的特別決議案。

(g) 表決權（一般及以按股數投票方式表決）及要求以按股數投票方式表決的權利

在任何一類或多類股份當時所附有關表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，在任何股東大會上以舉手方式表決時，每名親身或由受委代表或（倘股東為法團）其正式授權代表出席的股東可投一票。倘以按股數投票方式表決，則

每名親身或由受委代表或（倘股東為法團）其正式授權代表出席的股東可就每股以其名義於本公司股東名冊登記的繳足或入賬列作繳足的股份投一票，惟就前述目的而言，在催繳或分期支付股款前提前就股份實繳或入賬列作實繳的股款，概不會被視作股份的實繳股款。儘管細則另有規定，倘身為結算所（定義見細則）（或其代名人）的股東委任超過一名受委代表，每名有關受委代表於舉手表決時可投一票。以按股數投票方式表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其所投票數。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案須以舉手方式表決，除非在宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他以按股數投票方式表決的要求時，有關地區（定義見細則）的證券交易所規則要求或以其他方式規定須以按股數投票方式表決。以下人士可要求以按股數投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少兩名親身或（倘股東為法團）由其正式授權代表或受委代表出席且當時有權於會上表決的股東；或
- (iii) 親身或（倘股東為法團）由其正式授權代表或受委代表出席，並佔全體有權在會上表決的股東總投票權不少於十分之一的任何一名或多名股東；或
- (iv) 親身或（倘股東為法團）由其正式授權代表或受委代表出席，並持有賦予在會上投票的權利而已繳股款總額不少於賦予該投票權的全部股份實繳股款總額十分之一的本公司股份的一名或多名股東。

倘結算所或其代名人為本公司股東，則該股東可授權其認為適當的一名或多名人士作為其於本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘如此獲授權人士超過一名，則授權書須指明每名人士所獲如此授權的相關股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士須視為已獲正式授權而毋須提供進一步事實證明，並有權代表結算所或其代名人行使猶如其為個人股東而可行使的相同權利及權力（包括以舉手方式個別表決的權利）。

倘本公司知悉，任何股東根據《香港上市規則》須就本公司任何特定決議案放棄表決，或僅限於就本公司任何特定決議案投贊成或反對票，則該名股東或其代表所投任何違反該規定或限制的票數不得計算在內。

(h) 股東週年大會

本公司須每年舉行股東週年大會。有關大會不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月或香港聯交所可能批准的較長期間舉行，時間及地點可由董事會釐定。

(i) 賬目及核數

董事會須安排妥為存置賬目，記錄本公司的收支款項、有關進行收支所涉及的事宜、本公司的資產及負債，以及開曼群島《公司法》規定為真實公平反映本公司事務狀況及顯示及說明其交易所需的一切其他事項。

本公司賬目須於本公司總辦事處或董事會釐定的一個或多個其他地點存置，並須供任何董事隨時查閱。股東（董事除外）概無任何權利查閱本公司任何賬目或賬冊或文件，惟開曼群島《公司法》賦予權力或具有司法管轄權的法院頒令或董事會或本公司於股東大會上所批准者除外。

董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬（包括法律規定須隨附的每份文件），連同董事會報告副本及核數師報告副本，於股東週年大會舉行日期前不少於21日提交股東週年大會供本公司省覽。該等文件的副本連同股東週年大會通告須於大會舉行日期前不少於21日寄交根據細則的條文有權收取本公司股東大會通告的每名人士。

在符合有關地區（定義見細則）的證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區（定義見細則）的證券交易所規則同意及選擇收取財務報表摘要而非整份財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須隨附有關地區（定義見細則）的證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於股東大會前不少於21日寄發予同意及選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，委任條款及職責可與董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或由董事會釐定（倘獲股東如此授權）。

核數師須按照香港公認會計原則、《國際會計準則》或香港聯交所可能批准的該等其他準則審核本公司的財務報表。

(j) 會議通告及會上處理事務

股東週年大會及擬於會上通過特別決議案的任何股東特別大會須發出最少21日書面通告召開，而任何其他股東特別大會則須發出最少14日書面通告召開。通告不包括送達或視作送達通告日期及通知發出日期，並須列明大會舉行時間、地點及議程，以及須於該大會上考慮的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的整體性質。

除另行列明者外，任何須根據細則發出或刊發的通告或文件（包括股票）須為書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：專人送達或以預付郵資的信封或包裹按股東於本公司股東名冊所示的登記地址以郵寄方式發送予有關股東，或將該信件或包裹留交上述登記地址，或（倘屬通告）在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港境外的股東可將送達通告的香港地址以書面通知本公司，該地址須就此被視作其登記地址。倘股東的登記地址位於香港境外，以郵遞方式發出的通告須在可使用空郵情況下以預付空郵寄發。在符合開曼群島《公司法》及《香港上市規則》的規限下，本公司可以電子形式按有關股東可能不時授權的地址將通告或文件送達或交付予任何股東，亦可於網站刊登並通知有關股東已如此刊登有關通告或文件。

即使召開本公司大會的通告可能較上述者為短，倘在下列情況下獲同意，則有關大會仍可能視作已正式召開：

- (i) 倘該大會由全體有權出席大會及於會上表決的本公司股東作為股東週年大會召開；及
- (ii) 由有權出席大會及於會上表決的大多數股東（即合共持有賦予上述權利的已發行股份面值不少於95%的大多數票）召開的任何其他大會。

在股東特別大會處理的一切事項均被視為特別事項，而股東週年大會上處理的一切事項亦會視為特別事項，惟下列事項須視為普通事項：

- (aa) 股息宣派及批准；
- (bb) 省覽及採納賬目、資產負債表及董事會與核數師報告；
- (cc) 選舉董事代替退任董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 授予董事會任何授權或權力以發售、配發、授出期權或以其他方式處置不超過本公司現有已發行股本面值20%（或香港聯交所規則可能不時規定的其他百分比）及自授出該等授權起本公司購回的任何證券數目的本公司未發行股份；及
- (gg) 授予董事會任何授權或權力以購回本公司證券。

(k) 股份轉讓

在符合開曼群島《公司法》的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式（惟須為香港聯交所訂明的格式）的轉讓文據辦理，轉讓文據可為親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆或機印方式簽署或以董事會可能不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人或其代表簽立，惟董事會可於其酌情認為適當的任何情況下，免除轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印方式簽立的轉讓文據，而直至有關股份承讓人名列本公司股東名冊為止，轉讓人應仍被視為該股份的持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則登記於股東名冊總冊的股份不得轉移至任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切遷冊文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在相關登記處辦理登記手續，而倘股份在股東名冊總冊登記，則須在存置股東名冊總冊的地點辦理登記手續。

董事會可全權酌情拒絕就向其不批准的人士轉讓任何股份（並非繳足股份）或轉讓根據被施加轉讓限制仍存續的任何購股權計劃發行的任何股份辦理登記手續，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或本公司擁有留置權的任何股份（並非繳足股份）的轉讓。

除非已就轉讓文據向本公司繳付香港聯交所可能釐定為應付的最高費用或董事會可能不時規定的較低費用，亦已就轉讓文據妥為繳付印花稅（如適用），且該文據僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求顯示轉讓人有轉讓權的其他證明文件（及倘轉讓文據由其他人士代為簽立，則須連同該名人士可如此行事的授權書）送達有關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在符合《香港上市規則》（定義見細則）的規限下，可於董事會可能釐定的時間或期間暫停辦理股東登記手續，惟有關期間每年度不得超過30日。

繳足股份不得對股份持有人轉讓該等股份的權利附帶任何限制（香港聯交所批准者除外），亦不受任何留置權約束。

(I) 本公司購回本身股份的權力

本公司獲開曼群島《公司法》及細則賦予權力，可在遵守若干限制下購回本身股份，而董事會僅可在不抵觸細則、香港聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的守則、規則或規例所不時施加的任何適用規定的情況下代表本公司行使該項權力。

本公司為贖回可贖回股份而進行購回，並非經市場或以招標方式進行的購回須以某上限價為限，若以招標方式購回，則全體股東均可參與招標。

(m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(n) 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上以任何貨幣宣派將向股東派付的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附帶的權利或其發行條款可能另有規定者外：

- (i) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟在催繳股款前提前就股份實繳的股款不得就此被視為股份的實繳股款；及
- (ii) 所有股息須按股份於任何派付股息所涉的任何一段或多段期間的實繳股款金額按比例分配及派付。董事會可自應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除其現時就催繳股款、分期股款或其他款項而應付本公司的全部款項（如有）。

倘董事會或本公司在股東大會上議決應就本公司股本派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金收取全部或其中部分股息以代替該配發；或
- (bb) 有權獲派股息的股東將有權選擇收取配發入賬列作繳足的股份以代替全部或董事會可能認為適當的部分股息。

本公司可在董事會建議下通過普通決議案，決定就本公司任何一項特定股息以配發入賬列作繳足股份的方式全數支付，而不給予股東任何選擇收取現金股息代替該項配發的權利。

應以現金支付股份持有人的任何股息、紅利或其他款項可通過支票或股息單支付，並以郵遞方式按股份持有人的登記地址發送予持有人，惟如屬聯名持有人，則寄往在本公司股東名冊內就有關股份名列首位的持有人於名冊所示的地址，或持有人或聯名持有人書面指示的收件人及地址。每張支票或股息單的抬頭人須為收件人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行承兌支票或股息單後，即表示本公司已充分履行責任。兩名或以上聯名持有人中的任何一人，均可就該等聯名持有人所持有的股份應付的任何股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

凡董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別特定資產的方式償付全部或部分股息。

倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東，以現金或現金等值方式收取其所持有的任何股份的全部或任何部分未催繳及未支付股款或應付分期股款，而董事會可就如此預繳的全部或任何股款按其所釐定而不超過20%的年利率（如有）支付利息，惟於催繳前提前繳付的股款，不得賦予股東就於催繳前提前預付股款的股份或適當部分的股份收取任何股息的權利或行使作為股東可享有的任何其他權利或特權。

董事會可將於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派用作符合本公司利益的投資或其他用途，直至獲領取為止，本公司不得因此成為有關款項的信託人。董事會可沒收所有於宣派後六年仍未獲領取的股息、紅利或其他分派，並於沒收後收歸本公司所有。

本公司毋須因或就本公司任何股份應付的股息或其他款項承擔利息。

本公司可在股息權益支票或股息單連續兩次不獲兌現或在首次因無法投遞而退回後，行使權力停止郵寄有關支票或股息單。

(o) 受委代表

凡有權出席本公司會議並於會上表決的本公司股東，均有權委任他人為其受委代表，代其出席及表決。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一名受委代表，代其出席本公司股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並應有權代表其作為受委代表代為行事的個人股東，行使該股東所能行使的相同權力。此外，受委代表有權代表其作為受委代表代為行事的公司股東，行使該股東猶如其為個人股東可行使的相同權力。以按股數投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表表決。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋印鑑或由高級職員或正式授權代表親筆簽署。每份受委代表文據（不論供指定大會或其他大會之用）須為董事會可能不時批准之格式，惟此不應妨礙可投贊成或反對票的表格的使用。任何向股東發出用作委任代表出席處理任何事項之股東特別大會或股東週年大會並於會上表決的表格，須能讓股東按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成或反對票（或如無作出指示，則就該等事項行使其酌情權）。

(p) 催繳股款及沒收股份

董事會可在其認為適當的情況下不時向股東催繳有關彼等各自所持股份未繳及並非根據股份配發條件於指定時間應付的任何股款（不論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款應付的款項在其指定付款日期或之前仍未繳付，欠款的一名或多名人士須就有關款項，按董事會所釐定而不超過20%的年利率，支付由指定付款日期起至實際付款時間止期間的利息，惟董事會可豁免支付全部或部分利息。董事會可於其認為適當的情況下，自任何願意預繳股款的股東，以現金或現金等值方式收取有關其所持有的任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或任何股款，按董事會可釐定而不超過20%的年利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會其後可於任何部分催繳股款或分期股款仍未繳付的期間隨時向其發出不少於14日的通知，要求繳付未繳付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及可能仍會累計至實際付款日期止的利息。該通知將另行指定通知要求的有關款項的截止支付日期（不早於通知日期起計14日屆滿之日），並須指定付款地點。該通知亦須說明倘未能在指定時間或之前付款，則有關催繳所涉及的股份可遭沒收。

倘未有遵守任何有關通知的規定，則通知所涉及股份可於其後在未支付通知所規定款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括就被沒收股份已宣派但於沒收前仍未實際派付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士不再為有關沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日就該等股份應付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情要求）由沒收日期起至付款日期止期間的有關利息，利率可由董事會訂明，惟不得超過年利率20%。

(q) 查閱公司記錄

根據開曼群島《公司法》，本公司股東並無查閱或獲取本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司股東將享有細則可能載列的權利。細則規定，只要本公司有任何部分股本於香港聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（暫停辦理股東登記手續時除外），並可要求獲提供股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司根據《公司條例》註冊成立並須受該條例規限。

在符合組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點（不論於開曼群島境內或境外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。

(r) 大會及另行召開類別大會之法定人數

除非於大會處理事項時及於大會結束前一直有足夠法定人數出席，否則任何股東大會不得處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（或倘股東為法團，則其正式授權代表）或由受委代表出席並有權投票的股東。就為批准修改類別股份權利而另行召開的類別大會（續會除外）而言，所需法定人數為兩名持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(s) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，開曼群島法例有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要載於本附錄第3(f)段。

(t) 清盤程序

議決本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在符合任何一類或多類股份當時所附帶有關於清盤時分派可供分派剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤而可向本公司股東分派的資產超過償還清盤開始時全部實繳股本所需，則超出額須根據該等股東各自持有股份的實繳股款按比例向彼等均等分派；及
- (ii) 倘本公司清盤而可向股東分派的資產不足以償還全部實繳股本，則該等資產的分派方式須盡可能根據股東各自持有股份的實繳股本按比例由彼等承擔虧損。

倘本公司清盤（不論自動或由法院強制清盤），清盤人在經特別決議案批准及開曼群島《公司法》規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產按其原樣或原物由股東瓜分，而不論該等資產是否包括一類財產或不同類

別的財產，並可為此目的而對上述將予瓜分的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，以及決定有關財產在股東或在不同類別股東及同一類別股東之間進行瓜分的方式。清盤人在獲得類似批准的情況下，可按其認為適當而將任何部分資產歸屬於為股東利益而設的信託的信託人，惟不得強迫股東接納任何附法律責任的股份或其他財產。

(u) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單連續兩次未獲兌現，或在首次寄發時因無法投遞而被退回，本公司可行使權力停止郵寄有關支票或股息單。

根據細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

- (i) 有關應付股份持有人的任何現金款項的所有支票或股息單（總數不少於三張）在12年期間仍未兌現；
- (ii) 於12年零3個月期間（即分段(iii)所指的3個月通知期）屆滿時，本公司於該期間並無接獲顯示該股東存在的任何消息；及
- (iii) 本公司根據有關地區（定義見細則）的證券交易所規則安排刊登廣告，發出表示有意出售該等股份的通知，而自該廣告刊登及有關地區（定義見細則）的證券交易所獲知會該意向起計三個月已過。任何有關出售的所得款項淨額將撥歸本公司，而本公司收訖有關所得款項淨額後，即結欠該本公司前股東一筆相當於有關所得款項淨額的款項。

(v) 認購權儲備

根據細則，在開曼群島《公司法》並無禁止及遵守開曼群島《公司法》的情況下，倘本公司發行可認購股份的認股權證，而本公司所採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於行使該等認股權證時將予發行的股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島《公司法》

本公司於2013年7月15日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。下文載有開曼群島《公司法》的若干條文，惟本節並非旨在載入所有適用的限制及例外情況，亦並非旨在全面審閱開曼群島《公司法》及稅務的所有事宜，而這可能與有利益關係各方可能較熟悉的司法權區的對等條文不同。

(a) 公司業務

作為獲豁免公司，本公司必須主要在開曼群島境外經營業務。此外，本公司每年須向開曼群島公司註冊處處長呈交週年申報表及按其法定股本金額支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島《公司法》，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或其任何組合。開曼群島《公司法》規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬目。倘根據任何安排以溢價發行股份，以作為收購或註銷任何其他公司股份的代價，則公司可選擇不就所配發股份的溢價應用該等條文。開曼群島《公司法》規定，在組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，公司可按其可不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足公司將向股東發行的未發行股份，以作為繳足紅股；
- (iii) 開曼群島《公司法》第37條規定的任何方式；
- (iv) 撇銷公司的開辦費用；及
- (v) 撇銷公司發行任何股份或債權證的費用、已付佣金或許可折讓。

儘管上文另有規定，開曼群島《公司法》規定，除非在緊隨建議支付分派或股息之日後，公司仍有能力償還日常業務過程中的到期債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

開曼群島《公司法》進一步規定，倘其組織章程細則許可，則待法院確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有對特殊類別股份持有人的若干保障，規定在更改其權利前須先徵求其同意，並須取得該類別已發行股份特定比例的持有人之同意或在該等股份持有人另行召開的大會上通過決議案批准。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無明文禁止公司向他人提供財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出財務資助時履行其謹慎責任及真誠行事，而用途恰當且符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平基準作出。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司在其組織章程細則許可的情況下，可發行可由該公司或股東選擇贖回或須贖回的股份。為免生疑，在符合公司組織章程細則條文的規限下，變更任何股份附帶的權利以規定該等股份可予或須予贖回乃屬合法。此外，倘其組織章程細則許可，公司可購買其本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無批准該購買方式及條款，則公司須先通過普通決議案批准有關購買方式及條款，方可購買其本身的任何股份。除非有關股份已獲繳足，否則公司不可贖回或購買其股份。此外，倘公司贖回或購買其任何股份後除持作庫存股份的股份外再無任何已發行股份，則該公司不得贖回或購買本身的任何股份。再者，除非在緊隨建議付款日期後公司仍有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則公司以股本贖回或購買其本身股份屬違法。

根據開曼群島《公司法》第37A(1)條，倘(a)公司的組織章程大綱及細則並無禁止其持有庫存股份；(b)已遵守組織章程大綱及細則相關條文（如有）；及(c)公司根據其組織章程細則或董事的決議案獲授權於購買、贖回或退回該等股份前以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則公司所購回或贖回的股份或退回公司

的股份不得被視作註銷，而須分類為庫存股份。公司根據開曼群島《公司法》第37A(1)條持有的股份須繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島《公司法》註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購買其本身的認股權證，故開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購買的明確條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，並在若干情況下可收購該等股份。

(e) 股息及分派

除開曼群島《公司法》第34條及第37A(7)條外，並無有關派付股息的法定條文。根據於開曼群島相當可能具說服力的英國案例法，股息僅可自利潤撥付。此外，開曼群島《公司法》第34條容許，倘通過償債能力測試且符合公司組織章程大綱及細則的條文（如有），則可自股份溢價賬撥付股息及作出分派（其他詳情見本附錄2(n)分段）。開曼群島《公司法》第37A(7)(c)條規定，只要公司持有庫存股份，則不可宣派或派付股息，亦不可就庫存股份以公司資產（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）向公司作出現金或其他形式的其他分派。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法先例（尤其是*Foss*訴*Harbottle*案的判決及其例外情況），允許少數股東以公司名義提出集體訴訟或引申訴訟，以反對：

- (i) 超越公司權限或非法的行為；
- (ii) 構成欺詐少數股東的行為，而過失方本身擁有公司控制權；及
- (iii) 以違規方式通過須獲惟並未獲有效（或特別）大多數票通過的決議案。

倘公司（並非銀行）股本乃分為股份，則法院可在持有公司已發行股份不少於五分之一的股東提出申請下，委派調查員審查公司的事務，並按法院指示就此作出匯報。

此外，公司任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司的申索，必須根據適用於開曼群島的一般合約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則所確立的股東個人權利可能遭侵犯而提出。

(g) 出售資產

開曼群島《公司法》並無有關董事出售公司資產權力的特定限制，惟明確規定公司各高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使權力及履行職責時，須為公司的最佳利益，以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧忠誠信實行事。

(h) 會計及核數規定

開曼群島《公司法》第59條規定，公司須安排妥為存置有關(i)公司所有收支款項及有關進行收支所涉及的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司資產及負債的賬目記錄。

開曼群島《公司法》第59條進一步指出，倘並無存置真實公平反映公司事務狀況及說明其交易所需的賬冊，則不被視作妥為保存賬冊。

倘本公司在註冊辦事處以外任何地方或開曼群島境內任何其他地方存置賬冊，則須於接獲稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法（2009年修訂本）送達的指令或通知時，按照有關指令或通知所指定，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供其賬冊或當中任何內容的副本。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務豁免法（2011年修訂本）第6條，本公司獲得總督會同內閣承諾：

(i) 開曼群島並無制訂法律對本公司或其業務的利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項；及

(ii) 此外，本公司毋須繳納就以下項目或以下述方式就有關利潤、收入、收益或增值所徵繳或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：

(aa) 本公司的股份、債權證或其他債務；或

(bb) 以預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務豁免法（2011年修訂本）第6(3)條）的方式。

對本公司所作的承諾由2013年7月30日起計二十年期間內有效。

開曼群島目前並無對個人或公司的利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除若干文據可能須不時徵收若干印花稅外，開曼群島政府不大可能會對本公司徵收其他重大稅項。

(k) 轉讓的印花稅

轉讓開曼群島公司的股份毋須在開曼群島繳納印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司的股份則除外。

(l) 向董事提供貸款

開曼群島《公司法》並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，細則規定在特定情況下禁止提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據開曼群島《公司法》，公司股東並無查閱或獲取公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，彼等擁有公司組織章程細則可能載列的權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在公司可能不時釐定的開曼群島境內或境外的任何國家或地區存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。開曼群島《公司法》並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單，因此，股東名稱及地址並非公開記錄，不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接獲稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法（2009年修訂本）送達的指令或通知時，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供所須提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為公司清盤屬公平公正時）有權頒令清盤。

倘公司通過特別決議案議決自動清盤，或倘公司因無法支付到期債務而於股東大會上議決自動清盤；或倘公司為有限期的公司，大綱或細則指定的公司期限屆滿，或倘發生大綱或細則規定公司須清盤的事件，則公司將自動清盤。倘為自動清盤，該公司須由清盤開始起停業，惟倘營業可能有利於清盤，則另作別論。一旦委任自動清盤人，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准有關權力繼續生效。

倘屬股東提出公司自動清盤，則須委任一名或多名清盤人以結束公司事務及分派其資產。

公司事務完全結束後，清盤人即須編製清盤報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並隨即召開公司股東大會，以向公司提交賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，基於(i)公司已經或可能無力償債；或(ii)法院監督有助於公司就出資人及債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令，要求在法院監督下繼續清盤。監督令在各方面的效力猶如法院頒令公司清盤，惟已開始的自動清盤及自動清盤人之前的行為須為有效，並對公司及其法定清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名法定清盤人，而法院可在其認為適當的情況下臨時或以其他方式委任人選擔任法定清盤人。倘委任多於一人擔任法定清盤人，法院須宣佈法定清盤人所須進行或獲授權進行的任何行為是否須由全部或由任何一名或多名法定清盤人執行。法院亦可決定法定清盤人於獲委任時是否須提供任何抵押品及須提供何種抵押品。倘並無委任法定清盤人，或在該職務懸空期間，公司所有財產均由法院保管。

(p) 重組

重組及合併受開曼群島《公司法》的具體法定條文規管，據此，倘在就此召開的大會上獲佔出席大會的股東或債權人（視情況而定）價值的大多數票贊成，且其後獲法院批准，有關安排則可進行。儘管異議股東有權向法院表示，其認為尋求批准的交易將無法為股東所持股份提供公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不真誠行為，則法院不大可能會僅因上述理由而否決該項交易。倘該項交易獲得批准並完成，異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東一般可享有的估值權利（即按照法院對其股份所作估值而獲付現金的權利）。

(q) 收購

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%要約標的股份的持有人接納要約，則要約人在上述四個月屆滿後兩個月內可隨時發出通知，要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須負責證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示要約人與接納要約的股份持有人之間有欺詐、不真誠或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能會行使有關酌情權。

(r) 彌償保證

開曼群島法例並無限制公司組織章程細則可能規定對高級職員及董事作出彌償保證的金額，惟法院認為任何有關條文抵觸公共政策的情況除外，例如旨在對觸犯罪行的後果作出彌償保證。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問Appleby已向本公司發出意見函，概述開曼群島《公司法》的若干方面。任何人士如欲查閱開曼群島《公司法》的詳細概要，或了解該等法律與其較為熟悉的任何司法權區的法律之間的差異，務請徵詢獨立法律意見。

A. 有關本公司及其附屬公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2013年7月15日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港中環德輔道141號中保集團大廈29樓2902室，並於2013年11月13日根據前身《公司條例》第XI部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。盧綺霞女士及梁晶晶女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其經營須遵守開曼群島《公司法》及其章程文件（包括組織章程大綱及細則）。細則的若干條文及開曼群島《公司法》相關方面的概要載於本招股章程附錄六。

2. 本公司的股本變動

於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

於2013年7月25日，我們配發及發行1股股份予Reid Services Limited，該股股份於同日轉讓予AAA Finance。

於2013年8月29日，我們向AAA Finance配發及發行73,323股股份，代價為黃立平先生向本公司轉讓其於BVI 3A的全部已發行股本。

於2013年9月13日，我們向科投香港配發及發行15,997股股份，代價為科投香港向BVI 3A轉讓其於香港三A的約16%股權。同日，AAA Finance分別按面值向Lidao BVI及Qianbao BVI轉讓本公司4,000股股份及9,734股股份。同日，我們亦按總代價人民幣49,820,400元向Hengxin PTC配發及發行10,679股股份。完成後，科投香港、AAA Finance、Lidao BVI、Qianbao BVI及Hengxin PTC分別持有15,997股股份、59,590股股份、4,000股股份、9,734股股份及10,679股股份，分別佔我們已發行股本的15.997%、59.590%、4%、9.734%及10.679%。

根據全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案，本公司的法定股本透過額外增設9,996,200,000股股份，由380,000港元增至1,000,000,000港元。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，但並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，本公司的已發行股本將為400,000,000港元，分為4,000,000,000股繳足或入賬列為繳足股份，而6,000,000,000股股份仍未發行。

除上文所述者及下文「全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案」一段所述者外，本公司股本自其註冊成立以來概無變動。

3. 全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案

- (i) 根據全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案：
 - (a) 本公司批准及採納大綱及細則，並將於上市後生效；
 - (b) 透過額外增設9,996,200,000股股份，將本公司的法定股本由380,000港元增至1,000,000,000港元；
 - (c) 待(i)香港聯交所上市委員會批准已發行股份及根據全球發售、資本化發行以及因行使超額配股權而將予發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件（包括（如相關）因聯席全球協調人（代表包銷商）豁免任何條件而成為無條件）且包銷協議並無根據其條款或其他原因被終止後：
 - (i) 批准全球發售以及授權董事進行全球發售及根據全球發售配發及發行新股份；及
 - (ii) 批准招股章程所述股份於香港聯交所的建議上市，並授權董事落實有關上市；
 - (d) 待本公司的股份溢價賬結餘充裕，或因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬，則授權董事以將本公司股份溢價賬的進賬金額299,990,000港元撥充資本的方式，按股份持有人各自的持股比例（惟概無股東將有權獲配發或發行任何零碎股份），向於上市日期上午8時正（或董事可能指示的其他日期）營業時間結束時名列香港證券登記處存置的本公司股東名冊的股份持有人按面值配發及發行合共2,999,900,000股入賬列為繳足股份，而根據本決議案將予配發及發行的股份在各方面將與現有已發行股份享有同等權利；

- (e) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或該等可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將須或可能須行使該等權力的要約、協議或選擇權及作其他用途，惟董事配發或同意將予配發的股份總面值不得超過下列兩者的總和：
- (i) 緊隨上文(d)分段所述的資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%（惟不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份）；及
 - (ii) 本公司根據下述購回股份的一般授權所購回本公司股本的總面值（如有）。

董事獲授權根據此項授權配發及發行的股份總面值將不會因根據下列各項配發及發行股份而削減：

- (a) 供股；
- (b) 根據細則規定配發股份以代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排；或
- (c) 股東於股東大會上授出的任何特定授權。

此項發行股份的一般授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (1) 下屆股東週年大會結束時；
 - (2) 任何適用法例或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
 - (3) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時。
- (f) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過本公司於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股本總面值10%的股份（不包括於行使超額配股權時可能配發及發行的股份）。

此項一般授權僅與根據《香港上市規則》及所有適用法例在香港聯交所或股份上市並獲證監會及香港聯交所就此認可的任何其他證券交易所進行的購回有關。此項授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (i) 下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 任何適用法例或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
 - (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時；
- (g) 透過在董事根據該等授權可能配發及發行或同意將予配發及發行的股份總面值中，加入相當於本公司根據上文(f)段所述購回股份授權所購回股份總面值的數額（最多為緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總面值的10%，不包括因行使超額配股權而可能須予發行的任何股份），擴大上文(e)段所述的一般無條件授權。

4. 公司重組

本集團旗下各公司已進行重組，以籌備股份於香港聯交所上市。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

5. 附屬公司的股本變動

除下文所披露者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內，我們的任何附屬公司的股本概無變動：

BVI 3A

於2013年8月29日，BVI 3A的全部已發行股本由黃立平先生向本公司轉讓，代價為本公司向AAA Finance配發及發行73,323股股份。

香港三A

於2013年8月30日，香港三A的法定股本由1,000,000港元（分為1,000,000股每股面值1.0港元的普通股）增至10,000,000港元（分為10,000,000股每股面值1.0港元的普通股）。

於2013年8月30日，香港三A按代價人民幣215,000,000元向科投香港配發及發行190,476股普通股。於配發完成後，香港三A分別由BVI 3A及科投香港持有約84%及16%，而香港三A的已發行股本由1,000,000港元（分為1,000,000股每股面值1.0港元的普通股）增至1,190,476港元（分為1,190,476股每股面值1.0港元的普通股）。

於2013年9月13日，科投香港向BVI 3A轉讓其於香港三A的約16%股權，代價為向科投香港配發及發行15,997股股份。於轉讓完成後，香港三A由BVI 3A全資擁有。

AAA Industries Limited

於2012年11月5日，香港三A按代價30,115,040港元向黃立平先生轉讓30,115,040股AAA Industries Limited普通股（相當於AAA Industries Limited（一間於香港註冊成立的公司）的全部已發行股本），該等普通股由香港三A根據湖北省科投與香港三A於2006年12月27日訂立的信託協議，代表及為湖北省科投的利益持有。於轉讓完成後，AAA Industries Limited由黃立平先生全資擁有。AAA Industries Limited其後根據前身《公司條例》第291AA(9)條於2013年6月解散及撤銷註冊。

武漢聯合置業

於2012年2月24日，武漢千寶置業及武漢麗島投資分別按代價人民幣14,334,000元及人民幣16,250,000元向香港三A轉讓其於武漢聯合置業的45%及10%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢聯合置業由香港三A全資擁有。

武漢光谷聯合

於2012年2月11日，武漢千寶置業按代價人民幣22,875,000元向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的3.906%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業、湖北省科投以及黃立平先生連同其他151名個人擁有67.33%、15.997%及16.673%股權。

於2012年4月10日，張峰、吳永榮及袁兵權按代價每股人民幣2.88元分別向武漢聯合置業轉讓武漢光谷聯合的250,000股股份、250,000股股份及500,000股股份。王丹、金立平、張利工及江翠琴亦按代價每股人民幣3.08元，分別向武漢聯合置業轉讓武漢光谷聯合的90,000股股份、30,000股股份、30,000股股份及100,000股股份。於上述股份轉讓完成後，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業、湖北省科投以及黃立平先生連同其他144名個人持有67.585%、15.997%及16.418%權益。

於2012年10月19日，139名個人按三種代價水平每股人民幣0.456元、每股人民幣2.88元及每股人民幣3.32元向武漢聯合置業轉讓武漢光谷聯合合共9.314%股權。於轉讓完成後，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業、湖北省科投以及黃立平先生連同其他5名個人（即胡斌、陳同舉、王元成、劉月瑛及陳惠芬）持有76.894%、15.997%及7.109%股權。

於2013年5月13日，黃立平先生連同其他5名個人按兩種代價水平每股人民幣1.14元及每股人民幣2.88元向武漢聯合置業轉讓彼等於武漢光谷聯合的7.109%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢光谷聯合分別由武漢聯合置業及湖北省科投持有84.003%及15.997%股權。

於2013年8月22日，湖北省科投按代價人民幣215,000,000元向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的15.997%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢光谷聯合由武漢聯合置業全資擁有。

黃石光谷聯合

於2012年8月8日，黃石光谷聯合的註冊股本由人民幣10,000,000元增至人民幣100,000,000元，由武漢光谷聯合全資擁有。

青島光谷聯合

於2012年4月24日，青島光谷聯合的註冊股本由人民幣100,000,000元增至人民幣200,000,000元，由武漢光谷聯合全資擁有。

武漢學府

於2011年11月28日，武漢東湖高新集團股份有限公司按代價約人民幣4,448,400元向武漢光谷聯合轉讓其於武漢學府的2%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢學府分別由武漢東湖高新及武漢光谷聯合持有49%及51%股權。

武漢麗島科技

於2012年1月11日，武漢麗島科技的註冊股本由人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元，由武漢光谷聯合全資擁有。

武漢麗島物業管理

於2011年12月29日，武漢麗島物業管理的註冊股本由人民幣5,000,000元增至人民幣105,000,000元，由武漢光谷聯合全資擁有。

武漢全派餐飲管理

於2011年9月22日，武漢麗島物業管理按代價人民幣3,000,000元向武漢光谷聯合轉讓其於武漢全派餐飲管理的全部股權。於上述股份轉讓完成後，武漢全派餐飲管理由武漢光谷聯合全資擁有。

武漢千寶廣告

於2011年10月13日，武漢麗島物業管理及姚華先生分別按代價人民幣240,000元及人民幣60,000元向武漢光谷聯合轉讓彼等於武漢千寶廣告的80%及20%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢千寶廣告由武漢光谷聯合全資擁有。

武漢吉天建設

於2012年1月6日，武漢光谷聯合按代價人民幣100,000,000元向武漢麗島物業管理轉讓其於武漢吉天建設的全部股權。於上述股份轉讓完成後，武漢吉天建設由武漢麗島物業管理全資擁有。

於2013年5月14日，武漢麗島物業管理按代價人民幣100,000,000元向武漢光谷聯合轉讓其於武漢吉天建設的全部股權。同時，武漢吉天建設的註冊股本由人民幣100,000,000元增至人民幣210,000,000元。於上述股份轉讓及增資完成後，武漢吉天建設由武漢光谷聯合全資擁有。

於2013年6月4日，武漢光谷聯合按代價人民幣157,500,000元向香港三A轉讓其於武漢吉天建設的75%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢吉天建設分別由武漢光谷聯合及香港三A持有25%及75%股權。

節能科技園公司

於2012年5月9日，武漢光谷聯合及湖北省科投分別向節能科技園公司的註冊股本注資人民幣140,000,000元及人民幣10,000,000元，因此，節能科技園公司的註冊股本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元。於上述注資完成後，節能科技園公司分別由武漢光谷聯合及湖北省科投持有70%及30%股權。

武漢金融港開發

於2012年5月11日，武漢光谷聯合及湖北省科投分別向武漢金融港開發的註冊股本注資人民幣140,000,000元及人民幣10,000,000元，因此，武漢金融港開發的註冊股本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元。於上述注資完成後，武漢金融港開發分別由武漢光谷聯合及湖北省科投持有70%及30%股權。

武漢光谷軟件園公司

於2012年5月29日，大連軟件園股份有限公司按代價人民幣41,500,000元向武漢光谷聯合轉讓其於武漢光谷軟件園公司的50%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢光谷軟件園公司分別由武漢光谷聯合及湖北省科投持有50%及50%股權。

於2013年5月17日，湖北省科投按代價人民幣35,054,250元向武漢光谷聯合轉讓其於武漢光谷軟件園公司的50%股權。於上述股份轉讓完成後，武漢光谷軟件園公司由武漢光谷聯合全資擁有。

湖北軟景職業學校

於2012年5月29日，大連軟件園股份有限公司按代價人民幣41,500,000元向武漢光谷聯合轉讓其於武漢光谷軟件園公司的50%股權。作為武漢光谷軟件園公司的全資附屬公司，湖北軟景職業學校於同日成為我們的附屬公司。然而，湖北軟景職業學校其後於2013年2月1日解散及撤銷註冊。

光谷節能技術

於2013年9月12日，武漢光谷聯合向武漢博順科技有限責任公司收購光谷節能技術的5%股權。於上述股份轉讓完成後，光谷節能技術分別由武漢光谷聯合及武漢高新熱電股份有限公司持有80%及20%股權。

湖北科技企業加速器

於2013年11月25日，武漢光谷聯合向湖北科技企業加速器的註冊股本注資人民幣50,000,000元，因此，湖北科技企業加速器的註冊股本由人民幣100,000,000元增至人民幣150,000,000元。注資完成後，湖北科技企業加速器分別由武漢光谷聯合、湖北省高新技術產業投資有限公司及湖北省葛店開發區建設投資有限公司持有80%、13.3%及6.7%股權。

6. 附屬公司的詳情

附屬公司的詳情載於會計師報告附註1，會計師報告的全文載於本招股章程附錄一。

7. 本公司購回股份

(a) 《香港上市規則》的規定

《香港上市規則》容許在香港聯交所主板作第一上市的公司於香港聯交所購回其證券，惟須遵守若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

在香港聯交所作第一上市的公司擬於香港聯交所進行的所有證券購回事宜必須事先經股東通過普通決議案（以一般授權或就個別交易作出特別批准的方式）批准。

(附註：根據全體股東於2014年3月12日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），授權本公司可於直至本公司下屆股東週年大會結束、任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿或股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權（以最早發生者為準）之時，隨時於香港聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及香港聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回總面值不超過於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行及將予發行股本總面值10%的股份（不包括於行使超額配股權後可能發行的股份）。

(ii) 資金來源

購回資金須以根據細則及開曼群島法例可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以非現金代價或並非根據香港聯交所交易規則（經不時修訂）進行的結算方式於香港聯交所購回其本身證券。

(b) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予於市場購回股份的一般授權符合本公司及股東的最佳利益。購回股份將僅於董事相信有關購回將有利於本公司及股東時方會進行。視乎當時市況及資金安排而定，該等購回可能提高本公司及其資產的淨值及／或其每股盈利。

(c) 購回的資金

本公司購回證券時僅可動用根據細則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。

購回股份的任何付款將從本公司利潤或就購回而發行新股的所得款項撥付，或倘細則許可及符合開曼群島《公司法》規定，亦可從資本撥付，而倘須就購回支付任何溢價，則從本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬項下撥付，或倘細則許可及符合開曼群島《公司法》規定，亦可從資本撥付。

董事不擬在其認為行使購回授權將會對本公司的營運資金需求或其資產負債水平產生重大不利影響的情況下行使購回授權。然而，與本招股章程所披露的狀況相比較，倘全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金或資產負債狀況產生重大不利影響。

(d) 股本

按緊隨股份上市後已發行4,000,000,000股股份（惟不計及因行使超額配股權而可能配發及發行的股份）計算，全面行使購回授權可能相應導致本公司於直至以下最早發生者為準的期間內購回最多400,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權之日。

(e) 一般資料

概無董事或（據董事作出一切合理查詢後所深知）彼等各自的任何聯繫人（定義見《香港上市規則》）目前有意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向香港聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據《香港上市規則》及開曼群島適用法例行使購回授權。本公司自其註冊成立以來概無購回任何股份。

概無本公司的關連人士（定義見《香港上市規則》）已知會本公司，表示其目前有意於購回授權獲行使時向本公司出售股份，亦無承諾不會如此行事。

倘根據購回授權購回證券會導致股東於本公司的投票權權益比例增加，就香港公司收購及合併守則（「守則」）而言，該增加將被視為一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（視乎股東權益的增幅而定）可取得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據守則第26條提出強制要約。董事並不知悉倘購回授權獲行使而可能產生守則項下的任何後果。

倘購回授權於緊隨全球發售完成後獲全面行使，則（不計及於行使超額配股權時可能配發及發行的任何股份）根據購回授權將予購回的股份總數將為400,000,000股（即根據上述假設，本公司已發行股本的10%）。控股股東的持股比例將增至本公司緊隨全面行使購回授權後已發行股本約52.99%。倘購回授權獲全面行使，公眾人士持有的股份數目將降低於已發行股份總數的25%。導致公眾人士持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的百分比規定限額的任何股份購回，必須獲得香港聯交所批准豁免遵守《香港上市規則》第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行。然而，董事現時無意在行使購回授權將會導致公眾持股量減少至低於《香港上市規則》規定限額水平的情況下行使購回授權。

B. 有關業務的進一步資料

1. 重大合約概要

下列為我們於本招股章程刊發日期前兩年內訂立的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (1) 武漢聯合置業與金立平於2012年3月26日訂立的股權轉讓協議，據此，金立平同意按代價人民幣92,400元（根據每股股份的價格人民幣3.08元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (2) 武漢聯合置業與王丹於2012年3月27日訂立的股權轉讓協議，據此，王丹同意按代價人民幣277,200元（根據每股股份的價格人民幣3.08元得出）向武漢聯合置業轉讓其90,000股武漢光谷聯合股份；
- (3) 武漢聯合置業與張利工於2012年3月27日訂立的股權轉讓協議，據此，張利工同意按代價人民幣92,400元（根據每股股份的價格人民幣3.08元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (4) 武漢聯合置業與吳永榮於2012年3月29日訂立的股權轉讓協議，據此，吳永榮同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；

- (5) 武漢聯合置業與張峰於2012年3月31日訂立的股權轉讓協議，據此，張峰同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (6) 武漢聯合置業與江翠琴於2012年3月31日訂立的股權轉讓協議，據此，江翠琴同意按代價人民幣308,000元（經扣除由武漢聯合置業代表江翠琴支付的預扣股權轉讓稅後為人民幣304,000元，根據每股股份的價格人民幣3.08元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (7) 湖北省科投、武漢光谷聯合及節能科技園公司於2012年5月3日訂立的增資協議，據此，各方同意將節能科技園的註冊股本增至人民幣200,000,000元，由湖北省科投及武漢光谷聯合分別向節能科技園公司註冊股本注資人民幣10,000,000元及人民幣140,000,000元；
- (8) 湖北省科投、武漢光谷聯合及武漢金融港開發於2012年5月6日訂立的增資協議，據此，各方同意將武漢金融港開發的註冊股本增至人民幣200,000,000元，由湖北省科投及武漢光谷聯合分別向武漢金融港開發註冊股本注資人民幣10,000,000元及人民幣140,000,000元；
- (9) 大連軟件園股份有限公司（「大連軟件」）、武漢光谷聯合及湖北省科投（作為擔保人）於2012年5月14日訂立的股權轉讓協議，據此，大連軟件同意按代價人民幣41,500,000元向武漢光谷聯合轉讓其於武漢光谷軟件園公司的50%股權；
- (10) 武漢聯合置業與徐小華於2012年5月28日訂立的股權轉讓協議，據此，徐小華同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (11) 武漢聯合置業與王先紅於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，王先紅同意按代價人民幣1,026,000元向武漢聯合置業轉讓其2,250,000股武漢光谷聯合股份；
- (12) 武漢聯合置業與雍暉於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，雍暉同意按代價人民幣570,000元向武漢聯合置業轉讓其1,250,000股武漢光谷聯合股份；

- (13) 武漢聯合置業與楊樺於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，楊樺同意按代價人民幣570,000元向武漢聯合置業轉讓其1,250,000股武漢光谷聯合股份；
- (14) 武漢聯合置業與李勁松於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，李勁松同意按代價人民幣456,000元向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (15) 武漢聯合置業與劉岩松於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，劉岩松同意按代價人民幣456,000元向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (16) 武漢聯合置業與陳大斌於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，陳大斌同意按代價人民幣456,000元向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (17) 武漢聯合置業與彭濤於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，彭濤同意按代價人民幣456,000元向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (18) 武漢聯合置業與張雪蓮於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，張雪蓮同意按代價人民幣250,800元向武漢聯合置業轉讓其550,000股武漢光谷聯合股份；
- (19) 武漢聯合置業與黃敏於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，黃敏同意按代價人民幣456,000元向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (20) 武漢聯合置業與姚華於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，姚華同意按代價人民幣456,000元向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (21) 武漢聯合置業與黃永平於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，黃永平同意按代價人民幣456,000元向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (22) 武漢聯合置業與翟紅濤於2012年6月7日訂立的股權購回協議（經日期為2013年3月28日的補充協議補充），據此，翟紅濤同意按代價人民幣1,008,000元（根

據每股股份的價格人民幣2.88元得出) 向武漢聯合置業轉讓其350,000股武漢光谷聯合股份；

- (23) 武漢聯合置業與賈子華於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，賈子華同意按代價人民幣136,800元向武漢聯合置業轉讓其300,000股武漢光谷聯合股份；
- (24) 武漢聯合置業與曲濱於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，曲濱同意按代價人民幣342,000元向武漢聯合置業轉讓其750,000股武漢光谷聯合股份；
- (25) 武漢聯合置業與袁俊於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，袁俊同意按代價人民幣171,000元向武漢聯合置業轉讓其375,000股武漢光谷聯合股份；
- (26) 武漢聯合置業與劉書桓於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，劉書桓同意按代價人民幣228,000元向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (27) 武漢聯合置業與袁虎成於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，袁虎成同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (28) 武漢聯合置業與李丹於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，李丹同意按代價人民幣228,000元向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (29) 武漢聯合置業與王黎明於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，王黎明同意按代價人民幣228,000元向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (30) 武漢聯合置業與黃亦娜於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，黃亦娜同意按代價人民幣228,000元向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (31) 武漢聯合置業與徐禮有於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，徐禮有同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；

- (32) 武漢聯合置業與甘行松於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，甘行松同意按代價人民幣228,000元向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (33) 武漢聯合置業與代治斌於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，代治斌同意按代價人民幣228,000元向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (34) 武漢聯合置業與舒宏生於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，舒宏生同意按代價人民幣45,600元向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (35) 武漢聯合置業與夏波於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，夏波同意按代價人民幣45,600元向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (36) 武漢聯合置業與蔡東來於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，蔡東來同意按代價人民幣45,600元向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (37) 武漢聯合置業與俞亮於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，俞亮同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (38) 武漢聯合置業與楊紅娟於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，楊紅娟同意按代價人民幣136,800元向武漢聯合置業轉讓其300,000股武漢光谷聯合股份；
- (39) 武漢聯合置業與吳耀斌於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，吳耀斌同意按代價人民幣45,600元向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (40) 武漢聯合置業與蘇向學於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，蘇向學同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (41) 武漢聯合置業與王亮於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，王亮同意按代價人民幣22,800元向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；

- (42) 武漢聯合置業與喻德漢於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，喻德漢同意按代價人民幣45,600元向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (43) 武漢聯合置業與衛學武於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，衛學武同意按代價人民幣45,600元向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (44) 武漢聯合置業與孟憲剛於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，孟憲剛同意按代價人民幣59,280元向武漢聯合置業轉讓其130,000股武漢光谷聯合股份；
- (45) 武漢聯合置業與胡平利於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，胡平利同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (46) 武漢聯合置業與潘琪於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，潘琪同意按代價人民幣31,920元向武漢聯合置業轉讓其70,000股武漢光谷聯合股份；
- (47) 武漢聯合置業與曾建中於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，曾建中同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (48) 武漢聯合置業與蔡先芝於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，蔡先芝同意按代價人民幣45,600元向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (49) 武漢聯合置業與李自學於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，李自學同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (50) 武漢聯合置業與金蓓於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，金蓓同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (51) 武漢聯合置業與鞏大民於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，鞏大民同意按代價人民幣456,000元向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；

- (52) 武漢聯合置業與陳疆於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，陳疆同意按代價人民幣57,000元向武漢聯合置業轉讓其125,000股武漢光谷聯合股份；
- (53) 武漢聯合置業與吳利萍於2012年6月7日訂立的股權購回協議，據此，吳利萍同意按代價人民幣114,000元向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (54) 武漢聯合置業與劉岩松於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，劉岩松同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (55) 武漢聯合置業與黃敏於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，黃敏同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (56) 武漢聯合置業與姚華於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，姚華同意按代價人民幣2,160,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其750,000股武漢光谷聯合股份；
- (57) 武漢聯合置業與黃永平於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，黃永平同意按代價人民幣748,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其260,000股武漢光谷聯合股份；
- (58) 武漢聯合置業與甘行松於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，甘行松同意按代價人民幣1,440,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (59) 武漢聯合置業與蘇向學於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，蘇向學同意按代價人民幣28,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；
- (60) 武漢聯合置業與董亮於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，董亮同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；

- (61) 武漢聯合置業與尹碧濤於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，尹碧濤同意按代價人民幣172,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其60,000股武漢光谷聯合股份；
- (62) 武漢聯合置業與孫明菁於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，孫明菁同意按代價人民幣28,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；
- (63) 武漢聯合置業與鄭紅濤於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，鄭紅濤同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (64) 武漢聯合置業與石秋玲於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，石秋玲同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (65) 武漢聯合置業與朱建綱於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，朱建綱同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (66) 武漢聯合置業與李向東於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，李向東同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (67) 武漢聯合置業與李紅於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，李紅同意按代價人民幣28,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；
- (68) 武漢聯合置業與袁昌鵬於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，袁昌鵬同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (69) 武漢聯合置業與段青松於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，段青松同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；

- (70) 武漢聯合置業與蔣飛於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，蔣飛同意按代價人民幣230,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其80,000股武漢光谷聯合股份；
- (71) 武漢聯合置業與陳虎於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，陳虎同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (72) 武漢聯合置業與孫巍於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，孫巍同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (73) 武漢聯合置業與周佩於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，周佩同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (74) 武漢聯合置業與張眉於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，張眉同意按代價人民幣115,200元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其40,000股武漢光谷聯合股份；
- (75) 武漢聯合置業與黃黎於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，黃黎同意按代價人民幣115,200元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其40,000股武漢光谷聯合股份；
- (76) 武漢聯合置業與何劍濤於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，何劍濤同意按代價人民幣172,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其60,000股武漢光谷聯合股份；
- (77) 武漢聯合置業與黃鋒於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，黃鋒同意按代價人民幣1,728,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其600,000股武漢光谷聯合股份；
- (78) 武漢聯合置業與余學文於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，余學文同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (79) 武漢聯合置業與崔亞強於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，崔亞強同意按代價人民幣28,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；

- (80) 武漢聯合置業與黃建喜於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，黃建喜同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (81) 武漢聯合置業與陳靜於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，陳靜同意按代價人民幣28,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；
- (82) 武漢聯合置業與程路於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，程路同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (83) 武漢聯合置業與蔡慧榮於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，蔡慧榮同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (84) 武漢聯合置業與涂蘭英於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，涂蘭英同意按代價人民幣86,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (85) 武漢聯合置業與李萍於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，李萍同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (86) 武漢聯合置業與戴聖於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，戴聖同意按代價人民幣28,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；
- (87) 武漢聯合置業與徐奇於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，徐奇同意按代價人民幣86,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (88) 武漢聯合置業與喻鎮宇於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，喻鎮宇同意按代價人民幣201,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其70,000股武漢光谷聯合股份；
- (89) 武漢聯合置業與袁峻於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，袁峻同意按代價人民幣8,640,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其3,000,000股武漢光谷聯合股份；

- (90) 武漢聯合置業與盧奕達於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，盧奕達同意按代價人民幣864,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其300,000股武漢光谷聯合股份；
- (91) 武漢聯合置業與熊小平於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，熊小平同意按代價人民幣2,304,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其800,000股武漢光谷聯合股份；
- (92) 武漢聯合置業與李強於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，李強同意按代價人民幣1,008,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其350,000股武漢光谷聯合股份；
- (93) 武漢聯合置業與張雪蓮於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，張雪蓮同意按代價人民幣1,296,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其450,000股武漢光谷聯合股份；
- (94) 武漢聯合置業與翟紅濤於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，翟紅濤同意按代價人民幣1,152,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其400,000股武漢光谷聯合股份；
- (95) 武漢聯合置業與袁俊於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，袁俊同意按代價人民幣1,080,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其375,000股武漢光谷聯合股份；
- (96) 武漢聯合置業與蔡東來於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，蔡東來同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (97) 武漢聯合置業與許楚國於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，許楚國同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (98) 武漢聯合置業與孟憲文於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，孟憲文同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；

- (99) 武漢聯合置業與郝慶平於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，郝慶平同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (100) 武漢聯合置業與黃礪威於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，黃礪威同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (101) 武漢聯合置業與劉陽於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，劉陽同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (102) 武漢聯合置業與侯建平於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，侯建平同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (103) 武漢聯合置業與孟憲剛於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，孟憲剛同意按代價人民幣115,200元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其40,000股武漢光谷聯合股份；
- (104) 武漢聯合置業與孟憲剛於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，孟憲剛同意按代價人民幣345,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其120,000股武漢光谷聯合股份；
- (105) 武漢聯合置業與潘琪於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，潘琪同意按代價人民幣518,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其180,000股武漢光谷聯合股份；
- (106) 武漢聯合置業與潘琪於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，潘琪同意按代價人民幣86,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (107) 武漢聯合置業與蔡先芝於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，蔡先芝同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；

- (108) 武漢聯合置業與蔡先芝於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，蔡先芝同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (109) 武漢聯合置業與袁虎成於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，袁虎成同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (110) 武漢聯合置業與袁虎成於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，袁虎成同意按代價人民幣86,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (111) 武漢聯合置業與甘夏林於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，甘夏林同意按代價人民幣28,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；
- (112) 武漢聯合置業與皮業亮於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，皮業亮同意按代價人民幣115,200元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其40,000股武漢光谷聯合股份；
- (113) 武漢聯合置業與周利民於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，周利民同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (114) 武漢聯合置業與劉鵬於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，劉鵬同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (115) 武漢聯合置業與劉全鋒於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，劉全鋒同意按代價人民幣576,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其200,000股武漢光谷聯合股份；

- (116) 武漢聯合置業與王維海於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，王維海同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (117) 武漢聯合置業與劉同華於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，劉同華同意按代價人民幣86,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (118) 武漢聯合置業與陳妍艷於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，陳妍艷同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (119) 武漢聯合置業與陳虞於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，陳虞同意按代價人民幣230,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其80,000股武漢光谷聯合股份；
- (120) 武漢聯合置業與林斌翔於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，林斌翔同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (121) 武漢聯合置業與劉衛章於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，劉衛章同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (122) 武漢聯合置業與許厚斌於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，許厚斌同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (123) 武漢聯合置業與俞亮於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，俞亮同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (124) 武漢聯合置業與黃亦娜於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，黃亦娜同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；

- (125) 武漢聯合置業與姚文軒於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，姚文軒同意按代價人民幣1,440,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (126) 武漢聯合置業與趙強於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，趙強同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (127) 武漢聯合置業與舒宏生於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，舒宏生同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (128) 武漢聯合置業與郭俊於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，郭俊同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (129) 武漢聯合置業與夏波於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，夏波同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (130) 武漢聯合置業與夏波於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，夏波同意按代價人民幣230,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其80,000股武漢光谷聯合股份；
- (131) 武漢聯合置業與涂鵬輝於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，涂鵬輝同意按代價人民幣115,200元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其40,000股武漢光谷聯合股份；
- (132) 武漢聯合置業與程影於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，程影同意按代價人民幣720,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其250,000股武漢光谷聯合股份；
- (133) 武漢聯合置業與喻德漢於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，喻德漢同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；

- (134) 武漢聯合置業與喻德漢於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，喻德漢同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (135) 武漢聯合置業與衛學武於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，衛學武同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (136) 武漢聯合置業與衛學武於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，衛學武同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (137) 武漢聯合置業與王亮於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，王亮同意按代價人民幣576,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其200,000股武漢光谷聯合股份；
- (138) 武漢聯合置業與楊琳於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，楊琳同意按代價人民幣172,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其60,000股武漢光谷聯合股份；
- (139) 武漢聯合置業與李瓊於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，李瓊同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (140) 武漢聯合置業與吳耀斌於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，吳耀斌同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (141) 武漢聯合置業與賈子華於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，賈子華同意按代價人民幣1,296,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其450,000股武漢光谷聯合股份；
- (142) 武漢聯合置業與徐禮有於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，徐禮有同意按代價人民幣936,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其325,000股武漢光谷聯合股份；
- (143) 武漢聯合置業與李慧於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，李慧同意按代價人民幣86,400元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；

- (144) 武漢聯合置業與宋世榮於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，宋世榮同意按代價人民幣172,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其60,000股武漢光谷聯合股份；
- (145) 武漢聯合置業與許吉平於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，許吉平同意按代價人民幣633,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其220,000股武漢光谷聯合股份；
- (146) 武漢聯合置業與陳燕於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，陳燕同意按代價人民幣172,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其60,000股武漢光谷聯合股份；
- (147) 武漢聯合置業與魯瓊於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，魯瓊同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (148) 武漢聯合置業與黃英豪於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，黃英豪同意按代價人民幣172,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其60,000股武漢光谷聯合股份；
- (149) 武漢聯合置業與張曉斌於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，張曉斌同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (150) 武漢聯合置業與林光輝於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，林光輝同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (151) 武漢聯合置業與何慧玲於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，何慧玲同意按代價人民幣288,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (152) 武漢聯合置業與石芳於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，石芳同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (153) 武漢聯合置業與周四龍於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，周四龍同意按代價人民幣28,800元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；

- (154) 武漢聯合置業與鞏大民於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，鞏大民同意按代價人民幣216,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其75,000股武漢光谷聯合股份；
- (155) 武漢聯合置業與王敏於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，王敏同意按代價人民幣57,600元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (156) 武漢聯合置業與薛兵於2012年7月3日訂立的股權轉讓協議，據此，薛兵同意按代價人民幣5,760,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其2,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (157) 武漢聯合置業與朱雯潔（由其律師根據所附帶日期為2012年6月1日的授權書簽署）於2012年7月4日訂立的股權轉讓協議，據此，朱雯潔同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (158) 武漢聯合置業與謝延兵於2012年7月4日訂立的股權轉讓協議，據此，謝延兵同意按代價人民幣332,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (159) 武漢聯合置業與張木清於2012年7月4日訂立的股權轉讓協議，據此，張木清同意按代價人民幣1,440,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其500,000股武漢光谷聯合股份；
- (160) 武漢聯合置業與王黎明於2012年7月20日訂立的股權轉讓協議，據此，王黎明同意按代價人民幣498,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (161) 武漢聯合置業與蔡東來於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，蔡東來同意按代價人民幣99,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；

- (162) 武漢聯合置業與蘇向學於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，蘇向學同意按代價人民幣863,200元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其260,000股武漢光谷聯合股份；
- (163) 武漢聯合置業與黃礪威於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，黃礪威同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (164) 武漢聯合置業與潘琪於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，潘琪同意按代價人民幣199,200元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其60,000股武漢光谷聯合股份；
- (165) 武漢聯合置業與許楚國於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，許楚國同意按代價人民幣664,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其200,000股武漢光谷聯合股份；
- (166) 武漢聯合置業與孟憲文於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，孟憲文同意按代價人民幣332,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (167) 武漢聯合置業與劉陽於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，劉陽同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (168) 武漢聯合置業與金蓓於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，金蓓同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (169) 武漢聯合置業與李純兵於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，李純兵同意按代價人民幣332,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (170) 武漢聯合置業與孫明菁於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，孫明菁同意按代價人民幣132,800元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其40,000股武漢光谷聯合股份；

- (171) 武漢聯合置業與劉漢穎於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，劉漢穎同意按代價人民幣332,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (172) 武漢聯合置業與張斌於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，張斌同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (173) 武漢聯合置業與皮業亮於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，皮業亮同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (174) 武漢聯合置業與李超於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，李超同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (175) 武漢聯合置業與魏亮於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，魏亮同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (176) 武漢聯合置業與張海波於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，張海波同意按代價人民幣99,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (177) 武漢聯合置業與周利民於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，周利民同意按代價人民幣99,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (178) 武漢聯合置業與林斌翔於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，林斌翔同意按代價人民幣332,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；
- (179) 武漢聯合置業與梅曉耘於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，梅曉耘同意按代價人民幣33,200元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其10,000股武漢光谷聯合股份；

- (180) 武漢聯合置業與李顥於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，李顥同意按代價人民幣398,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其120,000股武漢光谷聯合股份；
- (181) 武漢聯合置業與王維海於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，王維海同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (182) 武漢聯合置業與許厚斌於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，許厚斌同意按代價人民幣99,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (183) 武漢聯合置業與楊紅娟於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，楊紅娟同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (184) 武漢聯合置業與顧旭於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，顧旭同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (185) 武漢聯合置業與高玲於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，高玲同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (186) 武漢聯合置業與杜進於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，杜進同意按代價人民幣99,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (187) 武漢聯合置業與熊英於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，熊英同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (188) 武漢聯合置業與劉曉於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，劉曉同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；

- (189) 武漢聯合置業與蘭三千於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，蘭三千同意按代價人民幣996,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其300,000股武漢光谷聯合股份；
- (190) 武漢聯合置業與楊琳於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，楊琳同意按代價人民幣464,800元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其140,000股武漢光谷聯合股份；
- (191) 武漢聯合置業與謝莉於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，謝莉同意按代價人民幣99,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (192) 武漢聯合置業與吳耀斌於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，吳耀斌同意按代價人民幣99,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (193) 武漢聯合置業與賀新華於2012年8月7日訂立的股權轉讓協議，據此，賀新華同意按代價人民幣265,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其80,000股武漢光谷聯合股份；
- (194) 武漢聯合置業與楊麗娟於2012年9月13日訂立的股權轉讓協議，據此，楊麗娟同意按代價人民幣166,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (195) 武漢聯合置業與楊麗娟於2012年9月13日訂立的股權轉讓協議，據此，楊麗娟同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；
- (196) 武漢聯合置業與劉樹光於2012年9月13日訂立的股權轉讓協議，據此，劉樹光同意按代價人民幣432,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其150,000股武漢光谷聯合股份；
- (197) 武漢聯合置業與劉樹光於2012年9月13日訂立的股權轉讓協議，據此，劉樹光同意按代價人民幣332,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其100,000股武漢光谷聯合股份；

- (198) 武漢聯合置業與劉啟丹於2012年9月13日訂立的股權轉讓協議，據此，劉啟丹同意按代價人民幣576,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其200,000股武漢光谷聯合股份；
- (199) 武漢聯合置業與林寶峰於2012年10月15日訂立的股權轉讓協議，據此，林寶峰同意按代價人民幣2,880,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其1,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (200) 湖北省科投、武漢光谷聯合及武漢光谷軟件園公司於2013年4月26日訂立的股權轉讓及債務轉移協議，據此，湖北省科投同意按總代價人民幣56,826,050元向武漢光谷聯合轉讓其於武漢光谷軟件園公司的50%股權，並轉移債務人民幣21,771,800元；
- (201) 武漢聯合置業與黃立平於2013年5月8日訂立的股權轉讓協議，據此，黃立平同意向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的2.526%股權（人民幣12,125,000元的投資）；
- (202) 武漢聯合置業與劉月瑛於2013年5月8日訂立的股權轉讓協議，據此，劉月瑛同意向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的0.417%股權（人民幣2,000,000元的投資）；
- (203) 武漢聯合置業與陳惠芬於2013年5月8日訂立的股權轉讓協議，據此，陳惠芬同意向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的0.365%股權（人民幣1,750,000元的投資）；
- (204) 武漢聯合置業與陳同舉於2013年5月8日訂立的股權轉讓協議，據此，陳同舉同意向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的0.729%股權（人民幣3,500,000元的投資）；
- (205) 武漢聯合置業與胡斌於2013年5月8日訂立的股權轉讓協議，據此，胡斌同意向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的2.344%股權（人民幣11,250,000元的投資）；
- (206) 武漢聯合置業與王元成於2013年5月8日訂立的股權轉讓協議，據此，王元成同意向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的0.729%股權（人民幣3,500,000元的投資）；

- (207) 武漢光谷聯合與武漢麗島物業管理於2013年5月13日訂立的股權轉讓協議，據此，武漢麗島物業管理同意向武漢光谷聯合轉讓其於武漢吉天建設的100%股權（人民幣100,000,000元的投資）；
- (208) 武漢聯合置業與熊小平於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，熊小平同意按代價人民幣1,494,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其450,000股武漢光谷聯合股份；
- (209) 武漢聯合置業與熊小平於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，熊小平同意按代價人民幣1,008,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其350,000股武漢光谷聯合股份；
- (210) 武漢聯合置業與薛兵於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，薛兵同意按代價人民幣6,640,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其2,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (211) 武漢聯合置業與張曉斌於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，張曉斌同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (212) 武漢聯合置業與陳虎於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，陳虎同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (213) 武漢聯合置業與李強於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，李強同意按代價人民幣1,162,000元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其350,000股武漢光谷聯合股份；
- (214) 武漢聯合置業與林光輝於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，林光輝同意按代價人民幣66,400元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其20,000股武漢光谷聯合股份；
- (215) 武漢聯合置業與王亮於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，王亮同意按代價人民幣144,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其50,000股武漢光谷聯合股份；

- (216) 武漢聯合置業與涂蘭英於2013年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，涂蘭英同意按代價人民幣99,600元（根據每股股份的價格人民幣3.32元得出）向武漢聯合置業轉讓其30,000股武漢光谷聯合股份；
- (217) 武漢光谷聯合與香港三A於2013年5月22日訂立的股權購買協議，據此，武漢光谷聯合同意按代價人民幣157,500,000元向香港三A轉讓其於武漢吉天建設的75%股權；
- (218) 武漢聯合置業與湖北省科投於2013年7月10日訂立的股權轉讓協議，據此，湖北省科投同意按代價人民幣215,000,000元向武漢聯合置業轉讓其於武漢光谷聯合的15.997%股權；
- (219) 武漢聯合置業與劉月瑛於2013年8月12日訂立的股權轉讓協議，據此，劉月瑛同意按代價人民幣5,760,000元（根據每股股份的價格人民幣2.88元得出）向武漢聯合置業轉讓其2,000,000股武漢光谷聯合股份；
- (220) 武漢光谷聯合與武漢博順科技有限責任公司於2013年8月28日訂立的股權轉讓協議，據此，武漢博順科技有限責任公司同意按代價人民幣2,720,000元向武漢光谷聯合轉讓其於光谷節能技術的5%股權；
- (221) 武漢千寶廣告與武漢千寶置業於2013年4月30日訂立的商標使用許可協議，據此，武漢千寶置業同意按代價人民幣1,000元向武漢千寶廣告授予特許權，可於2013年5月1日至2015年12月31日期間內使用以武漢千寶置業名義註冊的「千寶」商標；
- (222) 武漢千寶置業與武漢光谷聯合於2013年8月30日訂立的商標轉讓協議，據此，武漢千寶置業同意按總代價人民幣10,000元向武漢光谷聯合轉讓「千寶」商標的專用權及版權；
- (223) 本公司、BVI 3A及科投香港就科投香港按代價人民幣215,000,000元（透過本公司發行15,997股股份的方式支付代價）向BVI 3A出售190,476股香港三A股份而於2013年9月13日訂立的買賣協議；
- (224) 本公司與Hengxin PTC就成立一項信託管理本公司一項信託計劃而於2013年9月13日簽立的信託契據，詳情載於本附錄「D. Hengxin PTC信託」一段；

- (225) 本公司、湖北省科投、節能科技園公司及武漢金融港開發就本公司及湖北省科投透過與第三方銀行訂立的委託貸款安排向節能科技園及武漢金融港開發提供貸款融資而於2014年3月3日訂立的框架融資協議，詳情載於本招股章程「關連交易－獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－3.我們向若干非全資附屬公司提供的貸款融資」分節；
- (226) 武漢光谷聯合與上海京兆奧喜投資中心（「上海京兆奧喜」）於2014年3月5日訂立的股權轉讓協議，據此，上海京兆奧喜同意按代價人民幣12,000,000元向武漢光谷聯合轉讓其於合肥光谷聯合的12%股權（人民幣12,000,000元的投資）；
- (227) 控股股東以本公司為受益人於2014年3月14日訂立的不競爭承諾契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」分節；
- (228) 控股股東以本公司（為其本身及作為其附屬公司的信託人）為受益人就若干稅項及訴訟彌償保證於2014年3月14日作出的彌償保證契據，詳情載於本附錄「E. 其他資料－稅項及其他彌償保證」一段；
- (229) 本公司、陽光人壽保險股份有限公司與招商證券（香港）有限公司於2014年3月14日訂立的基礎投資協議，載於本招股章程「基礎投資者」一節；及
- (230) 香港包銷協議。

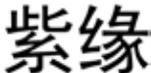
2. 本集團的知識產權

商標

(a) 已獲准註冊的商標

- (i) 截至最後實際可行日期，我們為我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標的註冊擁有人，並有權於中國使用該等商標：

編號	商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
1.	光谷聯合	第6881533號	武漢光谷聯合	6	2011年3月7日至 2021年3月6日
2.	光谷聯合	第6881532號	武漢光谷聯合	19	2011年9月7日至 2021年9月6日
3.	光谷聯合	第6881530號	武漢光谷聯合	36	2012年4月28日至 2022年4月27日
4.	光谷聯合	第6881529號	武漢光谷聯合	37	2011年1月28日至 2021年1月27日
5.		第6881279號	武漢光谷聯合	36	2010年6月7日至 2020年6月6日
6.		第1475475號	武漢聯合置業	37	2000年11月14日至 2020年11月13日
7.		第6881278號	武漢光谷聯合	37	2010年6月7日至 2020年6月6日

編號	商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
8.		第6881520號	武漢光谷聯合	37	2010年6月7日至 2020年6月6日
9.		第6881517號	武漢光谷聯合	36	2010年6月7日至 2020年6月6日
10.		第3575324號	武漢聯合置業	43	2005年6月28日至 2015年6月27日

(ii) 截至最後實際可行日期，我們有權根據商標使用許可協議在中國使用以下商標：

編號	商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
1.		第1197937號	武漢千寶置業*	35	2008年8月7日至 2018年8月6日

* 根據武漢千寶置業與武漢千寶廣告於2013年4月30日訂立的商標使用許可協議，武漢千寶廣告有權於2013年5月1日至2015年12月31日按代價人民幣1,000元使用註冊編號第1197937號的商標（「註冊商標」）。於最後實際可行日期，根據武漢千寶置業與武漢光谷聯合於2013年8月30日訂立的商標轉讓協議，已申請將註冊商標由武漢千寶置業轉讓予本集團。預期該轉讓將於上市後完成。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

- (iii) 截至最後實際可行日期，我們為我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標的註冊擁有人，並有權於香港使用該等商標：

編號	商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
1.	光谷聯合	第302579644號	武漢光谷聯合	6、19、 35、36、 37、41、 42、43、 45	2013年4月16日至 2023年4月15日
2.		第302579626號	武漢光谷聯合	6、19、 35、36、 37、41、 42、43、 45	2013年4月16日至 2023年4月15日

(b) 現正辦理申請的商標

- (i) 截至最後實際可行日期，我們亦已於中國申請註冊我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標：

編號	商標	申請編號	申請人	類別	申請日期
1.	研創中心	第11549021號	武漢光谷聯合	36	2012年9月26日
2.	光谷聯合软件园	第11560681號	武漢光谷聯合	36	2012年9月28日
3.	光谷聯合科技城	第11549049號	武漢光谷聯合	36	2012年9月26日
4.	光谷金融港	第11860654號	武漢光谷聯合	36	2012年12月7日
5.	光谷金融港	第11860727號	武漢光谷聯合	37	2012年12月7日

編號	商標	申請編號	申請人	類別	申請日期
6.	光谷软件园	第11860705號	武漢光谷聯合	36	2012年12月7日
7.	光谷软件园	第11860760號	武漢光谷聯合	37	2012年12月7日
8.	INNOCENTER	第11860858號	武漢光谷聯合	36	2012年12月7日
9.	INNOCENTER	第11860912號	武漢光谷聯合	37	2012年12月7日
10	丽缘	第12443179號	武漢聯合置業	43	2013年4月17日

(c) 商標商品分類

下表載列商標的商品或服務分類（有關相關商標的詳細分類取決於相關商標證書所載內容，或會與以下清單不同）：

分類編號	商品或服務
6	普通金屬及其合金；金屬建築材料；可移動金屬建築物；鐵軌用金屬材料；普通金屬製非電氣用纜線；五金具，金屬小五金具；金屬管；保險箱；不屬別類的普通金屬製品；礦石。
19	非金屬建築材料；建築用非金屬剛性管；柏油，瀝青；可移動非金屬建築物；非金屬碑。
35	廣告；商業經營；商業管理；辦公事務。
36	保險；金融事務；貨幣事務；不動產事務。
37	房屋建築；修理；安裝服務。
41	教育；提供培訓；娛樂；文體活動。

分類編號 商品或服務

- 42 科學技術服務和與之相關的研究與設計服務；工業分析與研究；計算機硬件與軟件的設計與開發。
- 43 提供食物和飲料服務；臨時住宿。
- 45 法律服務；為保護財產和人身安全的服務；由他人提供的為滿足個人需要的私人和社會服務。

域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列域名：

域名	註冊人	屆滿日期
<u>www.ovuni.com</u>	武漢光谷聯合	2016年6月18日
<u>www.ovuni.com.cn</u>	武漢光谷聯合	2016年7月10日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露—董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後，不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，股份一經上市，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	概約持股百分比
黃立平先生 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,228,070,000	55.702%
胡斌先生	信託受益人	70,320,000	1.758%
陳惠芬女士	信託受益人	10,950,000	0.274%

附註：

- (1) 黃立平先生持有AAA Finance及Lidao BVI各100%股權。根據《證券及期貨條例》，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,787,700,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。黃立平先生亦為Hengxin PTC的唯一股東。根據《證券及期貨條例》，黃立平先生亦被視作於Hengxin PTC所持有的320,370,000股股份中擁有權益。

(b) 服務合約的詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自2014年3月11日起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於一個月書面通知予以終止。

每位非執行董事已與本公司訂立一份委任書，自2014年3月11日起為期三年，而每位獨立非執行董事已與本公司訂立一份委任書，自上市日期起為期三年。

(c) 董事薪酬

截至2013年12月31日止年度，已向董事支付合共約人民幣5.55百萬元作為薪酬（包括袍金、薪金、養老金計劃供款、住房津貼、其他津貼、實物福利及酌情花紅）。

獨立非執行董事獲委任的年期為三年。本公司擬向各獨立非執行董事支付董事袍金每年300,000港元或人民幣200,000元。

根據現時生效的安排，截至2014年12月31日止年度，本集團應付予董事的薪酬總額將約為人民幣6.03百萬元。

緊接本招股章程刊發日期前三個財政年度各年，概無董事據此放棄或同意放棄任何酬金的任何安排。

上述服務合約條款的進一步詳情載於本附錄「董事」分節「服務合約的詳情」一段。

2. 主要股東

- (a) 據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（惟不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份），下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）將於或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益及／或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	緊隨全球發售 完成後所持股份 (假設超額配股權 未獲行使) ⁽¹⁾	
		數目	百分比
AAA Finance ⁽²⁾	實益擁有人	1,787,700,000	44.693%
科投香港 ⁽³⁾	實益擁有人	479,910,000	11.998%
湖北省科投 ⁽³⁾	受控制法團權益	479,910,000	11.998%
Hengxin PTC ⁽²⁾	信託人	320,370,000	8.009%
Qianbao BVI ⁽⁴⁾	實益擁有人	292,020,000	7.301%
謝聖明先生 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	292,020,000	7.301%
陽光人壽保險股份有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	280,000,000	7%
陽光保險集團股份有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	280,000,000	7%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉（定義見《證券及期貨條例》第XV部）持有。
- (2) 黃立平先生持有AAA Finance及Lidao BVI各100%股權。根據《證券及期貨條例》，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,787,700,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。黃立平先生亦為Hengxin PTC的唯一股東。根據《證券及期貨條例》，黃立平先生亦被視作於Hengxin PTC所持有的320,370,000股股份中擁有權益。
- (3) 湖北省科投持有科投香港的100%股權。根據《證券及期貨條例》，湖北省科投被視作於科投香港所持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 謝聖明先生持有Qianbao BVI的100%股權。根據《證券及期貨條例》，謝先生被視作於Qianbao BVI所持有的全部股份中擁有權益。

(5) 陽光人壽保險股份有限公司(「陽光人壽」)已同意作為基礎投資者認購全球發售項下280,000,000股股份。陽光人壽作為陽光保險集團股份有限公司(「陽光集團」)的附屬公司，故根據《證券及期貨條例》，陽光集團被視為擁有陽光人壽所持有280,000,000股股份權益。

(b) 截至最後實際可行日期，據董事所知，下列人士擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有該股本的購股權：

股東名稱	本集團成員公司的名稱	概約持股百分比
湖北省科技投資集團有限公司	武漢光谷節能科技園有限公司	30%
	武漢金融港開發有限公司	30%
武漢高新熱電股份有限公司	武漢光谷節能技術有限公司	20%
天津美通發展有限公司	武漢美生置業有限公司	50%
武漢東湖高新	武漢學府房地產有限公司	49%
湖北省高新技術產業投資有限公司	湖北科技企業加速器有限公司	13%
武漢盈瑞智管理顧問有限公司	武漢銀訓人力資源服務有限公司	49%

3. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 股份一經上市，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 概無董事或本附錄「專家同意書」一段所述的專家，於本公司發起過程中，或於本集團任何成員公司已於緊接本招股章程刊發日期前兩年內所收購、出售或租賃或現擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事在於本招股章程刊發日期存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約）；
- (e) 不計及根據全球發售可能認購的股份，據董事所知，概無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）將於緊隨全球發售完成後，於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；及
- (f) 據董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人（定義見《香港上市規則》）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. Hengxin PTC信託

我們於2013年9月13日為若干股東的利益設立一項信託，該信託項下我們於2013年9月13日採納的信託計劃（於2014年3月11日經管理委員會根據信託計劃條款作出修訂）（「Hengxin PTC信託計劃」）的主要條款載列如下：

- (a) Hengxin PTC信託計劃自採納日期起為期十年。
- (b) Hengxin PTC信託計劃的對象為在採納Hengxin PTC信託計劃時身為武漢光谷聯合原權益持有人的104名個人（「104名個人股東」，各自為「個人股東」）。
- (c) 本公司根據一項以Hengxin PTC作為信託人的信託契據設立該信託。Hengxin PTC代表作為受益人的104名個人股東並為彼等的利益持有股份。
- (d) 104名個人股東於股份的權益與其各自於武漢光谷聯合的權益一致。
- (e) 上市後十二個月禁售期後可以隨時出售於股份的權益。
- (f) 所有出售必須符合《香港上市規則》及《證券及期貨條例》的規定，包括但不限於有關內幕交易的規定。
- (g) 如個人股東喪失勞動能力或身故：
 - i. 所持股份權益維持不變或者由其財產繼承人或遺產代理人繼承；
 - ii. 本公司與個人股東或其遺產代理人協商一致後，由Hengxin PTC按照相關指令處置股份相關權益；或
 - iii. 董事會可根據《香港上市規則》及適用法律及監管規定酌情決定處理該等股份權益的方法。
- (h) Hengxin PTC與104名個人股東於本公司所有股東大會上均不得行使有關彼等各自的股份持股及權益的投票權，惟可按其各自於股份中的權益享有本公司派付的所有股息及分派（扣除任何相關稅款及開支）。

- (i) 將成立由5名成員（包括本集團高級管理層2名、財務人員1名、法務人員1名及員工代表1名）組成的計劃管理委員會（「計劃管理委員會」）以處理Hengxin PTC信託的管理事宜。
- (j) Hengxin PTC信託計劃在以下日期的最早者終止：
 - i. 採納日期第十個週年日；
 - ii. 董事會決定提前終止的日期，惟終止不得影響Hengxin PTC信託計劃所訂明的個人股東的現有權利。
- (k) Hengxin PTC信託計劃終止後：
 - i. 留於信託的股份將由信託人在收到終止通知後30個工作日內（股份的買賣於該期間尚未終止）（或者經計劃管理委員會決定的較長期間）出售；
 - ii. 上文(i)所述的銷售所得收入淨額以及按信託契據規定在信託中保留的累計股息（扣除按信託契據規定的所有處置成本、負債以及費用）將在出售後匯予本公司。為了避嫌，信託人不得向本公司轉讓任何股份，本公司也不得持有此類股份（但按照上文(i)所述規定出售此類股份的所得款項利息收入除外）。

E. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲悉，本公司或我們的任何附屬公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

2. 稅項及其他彌償保證

控股股東已訂立以本公司為受益人的彌償保證契據（即本附錄「B.有關業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一段所指的重大合約），以就全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的利潤或收益所產生的稅項，以及因本集團任何成員公司未遵守適用法律法規而被徵繳的任何罰款及其他事宜共同及個別提供彌償保證。

3. 訴訟

截至最後實際可行日期，除本招股章程「業務－法律程序」所披露者外，據董事所知，本集團任何成員公司並無任何待決或面臨或遭提起的重大（對本集團的財務狀況或經營業績而言）訴訟或申索。

4. 保薦人

保薦人已代表我們向香港聯交所上市委員會申請批准已發行股份、根據資本化發行將予發行的股份以及本招股章程所述將予發行的股份（包括因行使超額配股權而可能須予發行的任何股份）上市及買賣。

5. 開辦費用

我們的開辦費用估計約為5,000美元，並由本公司支付。

6. 發起人

我們並無任何發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於我們的香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。現時向買方及賣方各自收取的印花稅率，為所出售或轉讓股份的代價或公允價值（以較高者為準）的0.1%。在香港產生或源自香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。《2005年收入（取消遺產稅）條例》於2006年2月11日在香港生效。毋須就2006年2月11日或之後身故的股份持有人繳納香港遺產稅，亦毋須領取遺產稅清妥證明書以申請遺產承辦書。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓開曼群島公司（於開曼群島持有土地權益的公司除外）股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不會對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或責任負責。

8. 專家資格

以下為發表載入本招股章程意見或建議的專家的資格：

姓名／名稱	資格
法國巴黎證券（亞洲）有限公司	根據《證券及期貨條例》獲准進行《證券及期貨條例》下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）受規管活動的註冊機構
畢馬威會計師事務所	執業會計師
Appleby	本公司的開曼群島法律顧問
競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師及行業顧問
第一太平戴維斯房地產評估（北京）有限公司	行業顧問
許大任	香港大律師

9. 專家同意書

法國巴黎證券（亞洲）有限公司、畢馬威會計師事務所、Appleby、競天公誠律師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、第一太平戴維斯房地產評估（北京）有限公司及許大任已各自就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或估值概要及／或估值證書及／或法律意見（視情況而定）及引述其姓名／名稱，且迄今並無撤回其同意書。

名列上文的專家概無於本公司或其任何附屬公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

10. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條所定的豁免規定，本招股章程的英文版及中文版分開刊發。

11. 約束力

倘依據本招股章程提出認購申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

12. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內：
 - (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使他人認購或同意促使他人認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而已付或應付任何佣金；
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 除本招股章程所披露者外，名列本附錄「專家同意書」分段的人士概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有任何實益或其他權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利或選擇權（不論是否可依法強制執行）；
- (d) 董事確認，自2013年9月30日（即編製本集團最近期經審核合併財務報表的日期）以來，本集團的財務或經營狀況概無重大不利變動；

- (e) 於本招股章程刊發日期前12個月內，本集團的業務概無發生任何對本集團的財務狀況可能構成或已經構成重大影響的中斷；
- (f) 本公司的股東名冊將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。所有股份的過戶及其他所有權文件須呈交以辦理登記手續並於我們的香港證券登記處登記。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (g) 本集團旗下公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；
及
- (h) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無任何已發行可轉換債務證券或債權證。

1. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程文本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格文本；
- (b) 本招股章程附錄七「法定及一般資料—B.有關業務的進一步資料—1.重大合約概要」分節所述各重大合約文本；及
- (c) 本招股章程附錄七「法定及一般資料—E.其他資料—9.專家同意書」分節所述的書面同意。

2. 備查文件

下列文件的文本於直至本招股章程刊發日期起計第14天（包括當日），於一般辦公時間在普衡律師事務所辦事處（地址為香港花園道1號中銀大廈22樓）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年9月30日止九個月的經審核綜合財務報表及畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (d) 畢馬威會計師事務所就我們的未經審核備考財務資料出具的函件，其全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 第一太平戴維斯就本集團物業權益所編製的報告、估值概要及估值證書，其全文載於本招股章程附錄四；
- (f) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面及本集團的物業權益發出的法律意見；
- (g) 我們的開曼群島法律顧問Appleby所編製概述本招股章程附錄六所述開曼群島《公司法》若干方面的意見函件；
- (h) 本公司香港法律方面的大律師就香港三A向開寶投資有限公司收購武漢聯合置業45.0%股權所出具的法律意見；

- (i) 本招股章程附錄七「法定及一般資料—B.有關業務的進一步資料—1.重大合約概要」分節所述的重大合約；
- (j) 本招股章程附錄七「法定及一般資料—E.其他資料—9.專家同意書」分節所述的書面同意；
- (k) 本招股章程附錄七「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事—(b)服務合約的詳情」分節所述本公司與每位執行董事訂立的服務合約以及本公司與每位非執行董事及獨立非執行董事訂立的委任書；及
- (l) 開曼群島《公司法》。



OVU

光谷聯合控股有限公司

OPTICS VALLEY UNION HOLDING COMPANY LIMITED

