

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 | 本集團應佔 | |
|-----------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | | 物業市值 | 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。