

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。

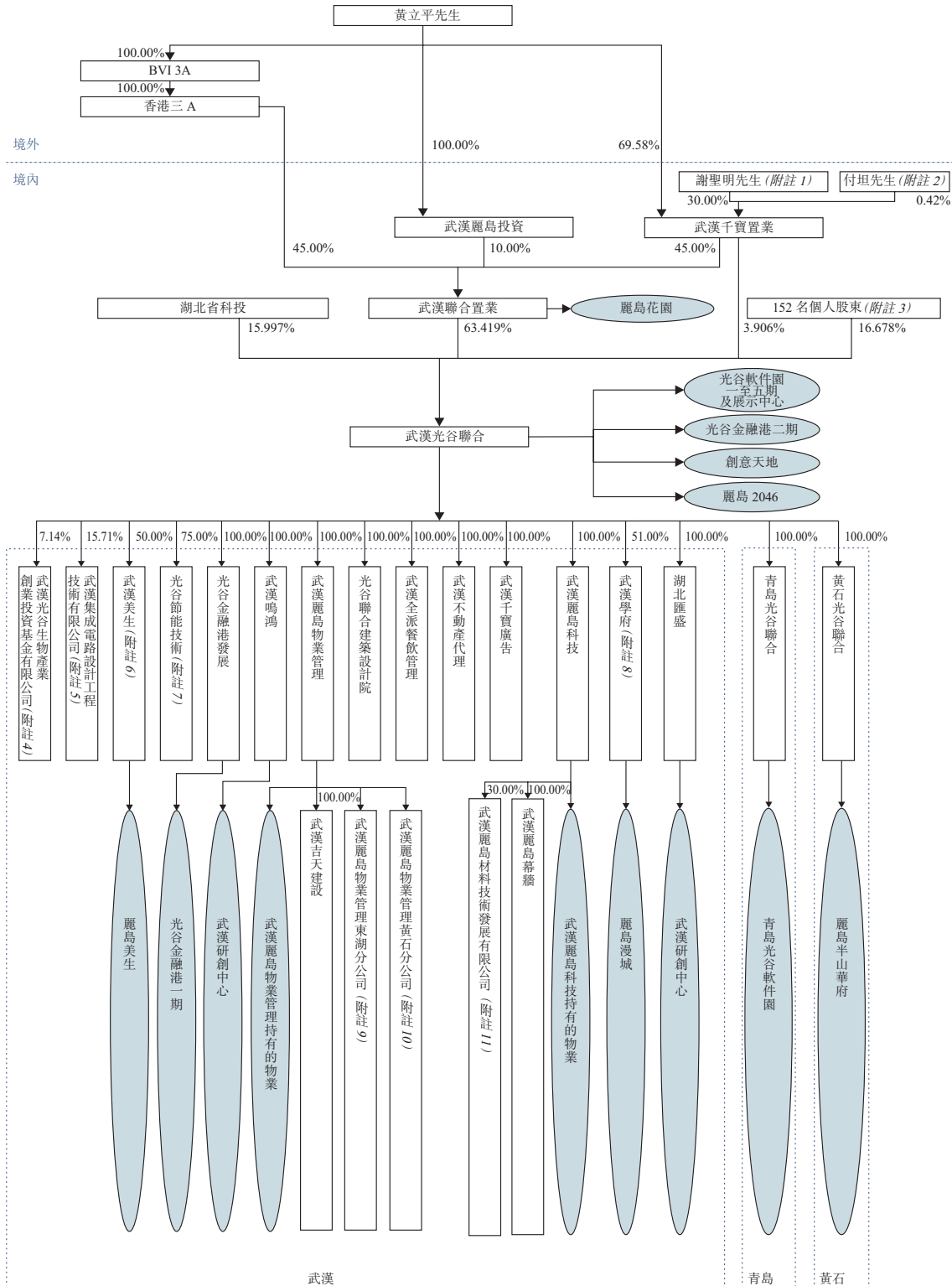
據我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，除上文所披露者外，所有上述收購事項已根據中國法律取得必要的批文及／或辦妥必要的登記手續。

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

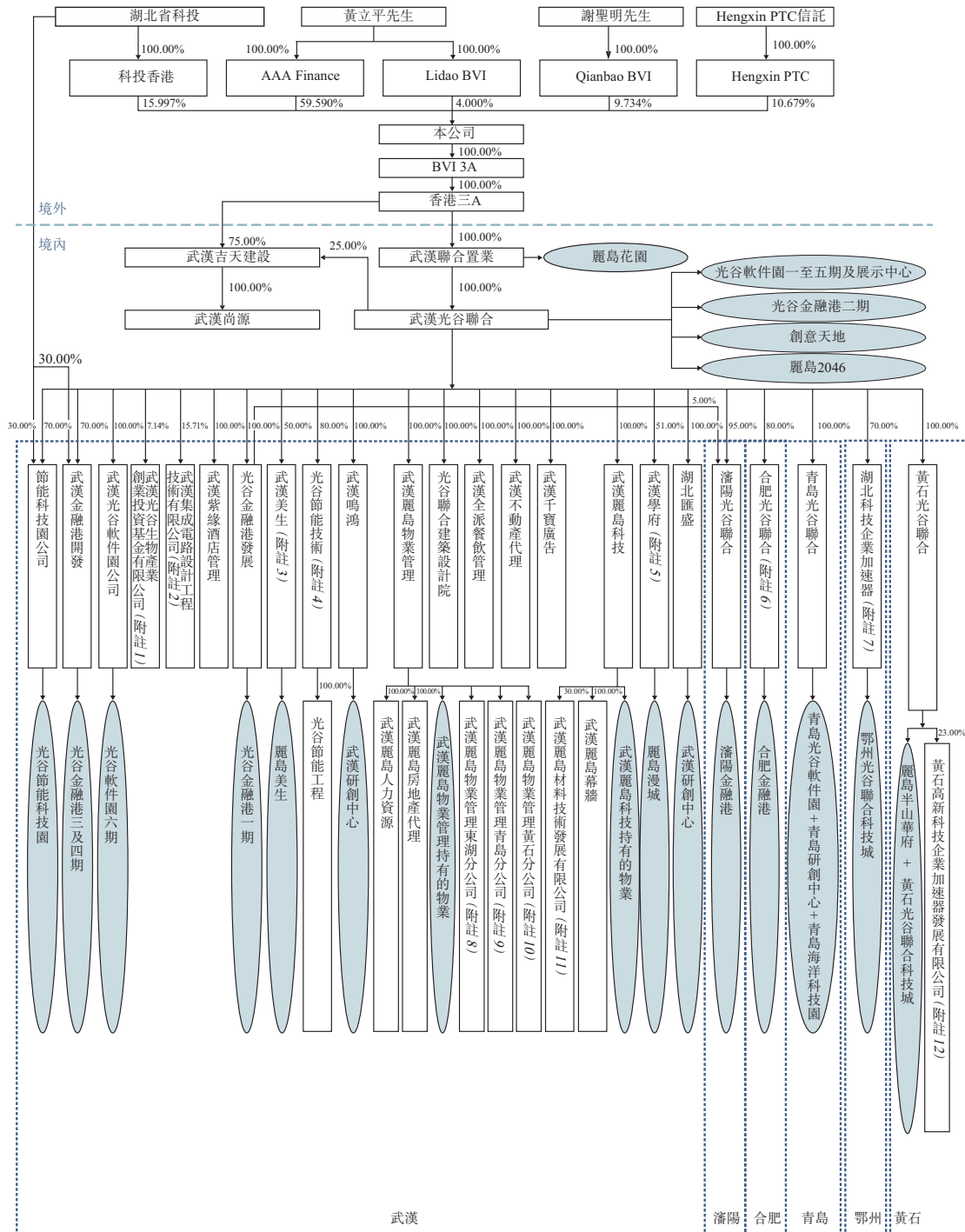
於2013年9月13日，AAA Finance分別按面值向Lidao BVI及Qianbao BVI轉讓4,000股股份及9,734股股份。

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：

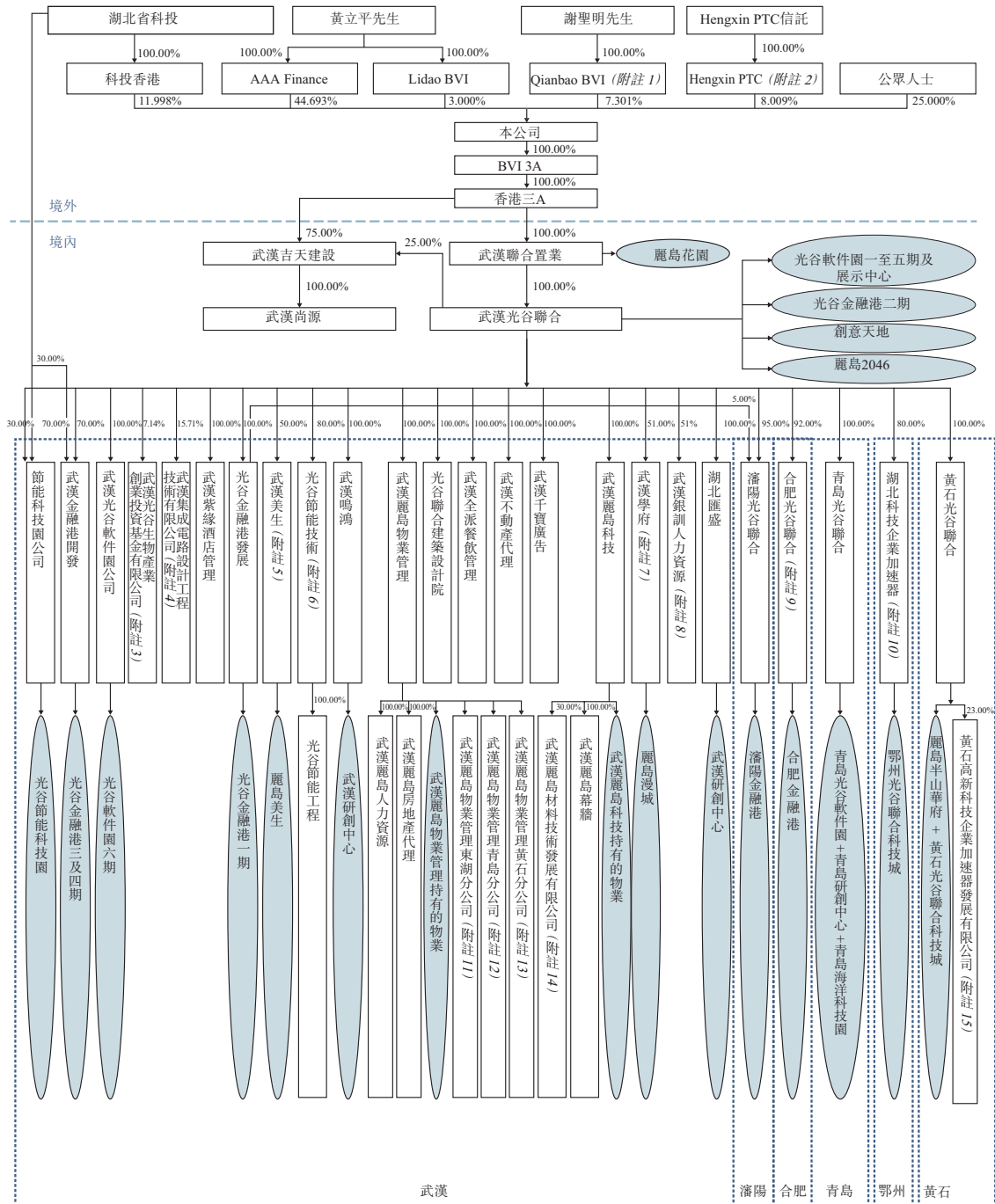


附註：

- (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。

歷史、重組及集團架構

- (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。