

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/ 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⁾	已取得 土地 使用權 建築面積	竣工建築 面積 ⁽⁴⁾	竣工建築 面積 ⁽⁴⁾
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

	(C)	(D)	(E) 可售建築面積 ⁽⁹⁾			(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	
	實測 面積 ⁽⁶⁾ (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)
	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／	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)
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⁾ (平方米)	不可售 及不可 租賃建築 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可售建築面積 ⁽⁸⁾			可租賃 建築 面積 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾ (平方米)	地下建築 面積 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾ (平方米)	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)		
	建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾ (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)							
	-	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。

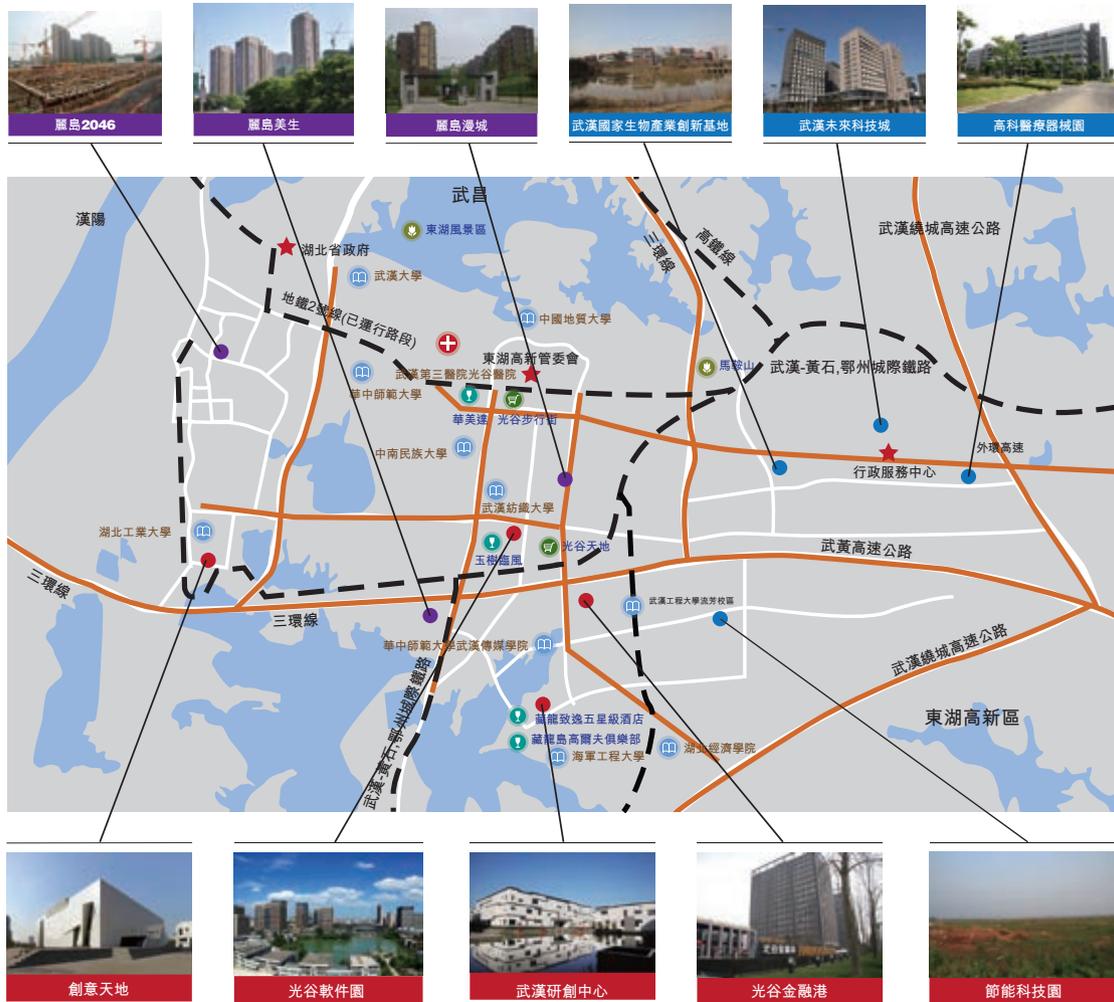
我們的物業項目說明

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	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)		
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	未來 開發成本
						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)
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。

(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	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)		
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				<u>162,826</u>	<u>223,268</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>178,468</u>	<u>178,468</u>	<u>53.0</u>	<u>740.7</u>

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。

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 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	未來 開發成本
						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)
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：



- ★ 行政／市政府中心
- 📖 大學
- 🌳 旅遊景點
- 高速公路
- - 鐵路



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	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)
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)
						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。

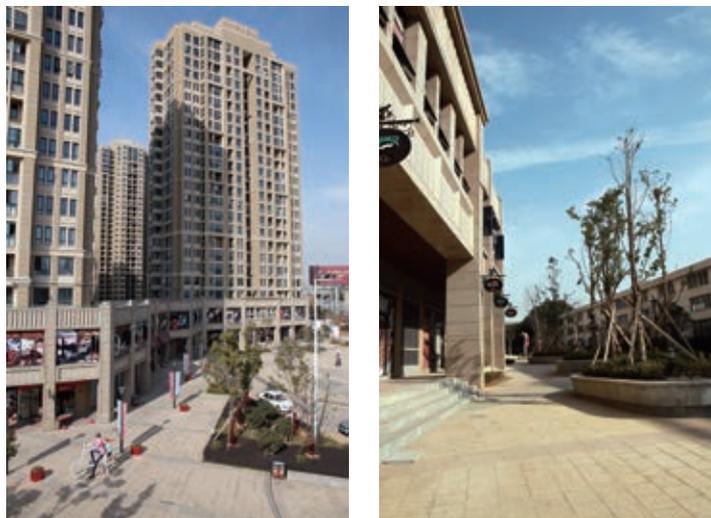
麗島2046於2012年8月施工，並預期於2015年10月竣工，設計是建有八幢大樓。我們現正申領相關預售許可證，預期將於2014年5月開始預售麗島2046。

(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。

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。

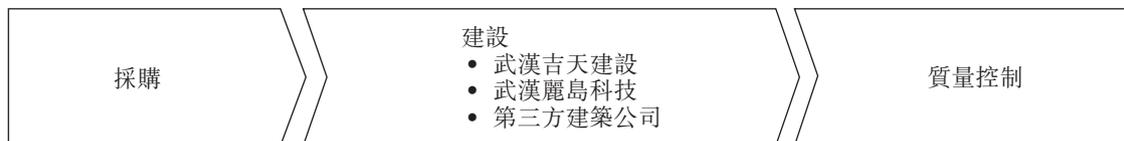
成本管理中心

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。

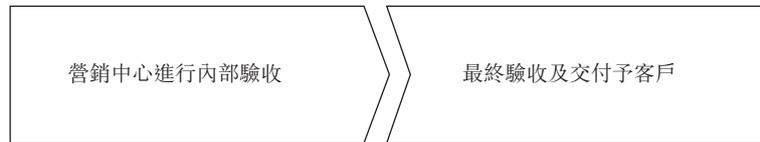
(3) 我們就預售向承按銀行提供的擔保

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：



营销中心进行内部验收

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。

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。

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 總營業額百分比	3.1%	7.9%	6.9%	6.1%
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 總營業額百分比	2.2%	3.3%	5.2%	6.0%
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 總營業額百分比	1.4%	2.1%	3.9%	5.9%
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。