

閣下閱讀以下有關我們的經營業績及財務狀況的討論時，應一併閱讀本招股章程附錄一所載我們截至2010年、2011年及2012年12月31日及截至該等日期止三個年度各年以及截至2013年9月30日及截至該日止九個月的綜合財務資料（包括有關附註）。我們的綜合財務資料乃按《國際財務報告準則》編製。以下討論包括涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因多項因素（包括本招股章程「風險因素」及其他部分所載者）而與該等前瞻性陳述所討論者存有重大差異。

概覽

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

我們的營商模式

物業開發

在武漢、青島及鄂州，我們已開發多主題產業園組合並成為產業園開發領域的市場翹楚。建基於我們在武漢開發及運營大型產業園所累積的行業知識、開發實力以及運營專長，我們於其他目標城市複製自身的產業園開發營商模式。我們近期已開始在黃石開發產業園項目。我們亦預期將於瀋陽及合肥著手開發產業園項目，並擬進一步拓展至北京、上海、西安、重慶及天津等其他目標城市。我們的產業園產業主題鮮

附註：

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

明，為大量產業中的領先企業以及高速增長中小企及創業公司提供解決方案，滿足其商務空間、運營環境、產業配套設施以及多元化商業運營服務方面的需求。我們的大型產業園的主題遍及多元化產業，其中包括軟件開發、服務外包、金融後台服務、數據中心、信息技術、生物科技、醫療器械、節能、環保、海洋科技及文化創意產業。

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

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

其他業務活動

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

- **為進駐旗下產業園的公司提供商業運營服務。**我們為進駐旗下產業園的企業提供多元化商業運營服務，以便利其商業運營及節省運營成本。除物業管理及運營服務外，我們的商業運營服務亦包括相關區域能源供應系統及服務、人力資源及培訓服務。此外，我們提供配套設施（包括公寓、酒

店、食堂、企業服務中心、會議中心及僱員活動中心)、提供團膳、物業代理及廣告代理服務,並舉辦體育賽事及休閒活動,以順應客戶的業務需求以及其僱員的社交及其他需求。

- **建造合同**。我們向旗下產業園以及第三方擁有的物業開發項目的客戶提供樓宇外部及室內範圍裝飾及裝修方面的建設服務。
- **物業租賃**。我們在旗下產業園內從事物業租賃,並戰略性持有及出租提供配套服務的若干物業以及適合作一般商務用途的辦公物業,以期產生經常性租金收入。
- **為第三方擁有的產業園提供開發管理服務**。作為戰略規劃的一環,我們選擇性地以地方政府及領先企業為主要對象,向其自置的地標式或其他大型產業園提供項目規劃及開發管理服務。透過該等服務,我們只需小量資本支出,便可累積大量專業知識,同時鞏固開發及運營大型產業園的實力,提升在產業園開發領域的品牌認知度,與相關地方政府及領先企業建立長期關係、建立人才儲備,並有機會接洽其產業園內的企業及公司並了解其資料,該等企業及公司或會成為我們現有或未來產業園中具吸引力的潛在客戶。

我們的項目

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

財務資料

下表載列截至2013年12月31日我們持有的項目概覽。

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

附註：

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

我們的財務報表的編製及呈列基準

重組

為籌備全球發售，本公司於2013年7月15日在開曼群島註冊成立，並根據本招股章程「歷史、重組及集團架構－重組－境外重組」分節所載的重組，成為現時組成本集團的多家公司的控股公司。完成重組前後，對本公司及涉及重組的其他集團公司的所有重大事務的最終控制權歸屬於控股股東。作為重組的一部分作出的收購屬受共同

控制的交易，並已應用合併會計法編製及呈列綜合財務資料。我們的綜合財務報表猶如本集團一直存在而編製，而集團公司的資產淨值乃以控股股東角度使用現有賬面值綜合入賬。所有集團內公司間交易結餘已於綜合賬目時對銷。

武漢鳴鴻

武漢光谷聯合於2008年向多名獨立第三方收購武漢鳴鴻的全部股權。於我們收購武漢鳴鴻時，其主要資產為兩個項目，即依水園項目及藏龍島項目。進一步詳請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能面臨與武漢鳴鴻及由武漢鳴鴻前股東經營的依水園項目有關的風險」分節。

根據我們與武漢鳴鴻前股東訂立的股權轉讓協議及補充協議，(i)我們通過武漢鳴鴻的股權轉讓收購藏龍島項目的土地使用權，(ii)除藏龍島項目外，前股東將繼續完全控制及管理（包括財務會計、保管相關批文及文件以及支付稅款及其他費用）彼等於2008年10月31日之前控制及管理的所有武漢鳴鴻業務及項目（「前業務」），及(iii)武漢鳴鴻代表前股東持有前業務，該等前股東同意自行承擔及清償所有有關前業務的相關負債、處罰及法律程序，而有關藏龍島項目的資產一概不得用作清償任何該等負債、處罰或法律程序。武漢鳴鴻已設立兩個項目管理部門分別管理該兩個項目，而兩個項目已分別由我們及前股東向地方稅務局作出年度稅項備案。武漢鳴鴻已代表前股東持有依水園項目的資產，但尚未自行經營該項目。儘管武漢鳴鴻擁有相關資產的法定業權，但前股東已保留有關依水園項目的所有風險及回報。根據《國際財務報告準則》，武漢鳴鴻的資產及負債（不包括藏龍島項目相關者）於收購事項後不應計入本集團的綜合財務賬目中。根據《國際財務報告準則》下的相關原則及基於我們收購武漢鳴鴻的相關協議以及分別由前股東及本集團個別管理依水園項目及藏龍島項目，收購後，我們已自本集團的綜合財務賬目剔除依水園項目。

影響我們的經營業績的主要因素

中國的經濟增長、產業發展及城鎮化水平

經濟增長、產業發展及城鎮化水平一直是中國生產及商業活動日益增長的主要推動力，而後者則刺激了對集產業園及相關運營服務為一體的產城一體大型開發項目的需求。中國經濟主要受資本投資及產品出口帶動而於過去30年出現快速增長。近年來，作為刺激國內增長及調整中國產業結構戰略工作的一環，中國政府一直致力於產業結構調整及轉型升級。然而，中國政府能否成功在中國落實其政策措施及繼續保持經濟增長仍然存在重大不確定性。此外，我們易受我們的所有業務目前所在的武漢、青島、瀋陽、合肥、黃石及鄂州的地方經濟狀況及產業發展影響。雖然該等城市的經濟增長及產業發展相信存在可觀潛力，但該等城市起步時處於較為落後的發展階段，需要進行大量基建及基礎工作。該等因素將繼續對我們的客戶及潛在客戶的數量，以及產業園及相關運營服務的定價及盈利能力產生重大影響，並繼而直接影響我們的經營業績。

中國房地產行業的法規

中國政府有關物業開發及相關行業的政策及措施對我們的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，透過規管土地供應、外匯、預售物業、土地用途、容積率、銀行融資、稅項及外商投資，鼓勵或限制私營房地產的發展及其他方面。自2011年以來，中國政府及多個行政機構出台一系列措施，以遏制投機及控制中國房地產市場的增長。新的調控措施（其中包括提高購置住宅物業的最低首付款規定及其他限制以及上調按揭融資的銀行貸款利率）已直接影響到我們在目標城市的物業銷量及購買價。此外，中國政府可能不時採取新產業政策及經濟措施，以指引及進一步規範中國的產業結構調整及轉型升級。新的政府政策及措施可能對有關產業的企業對產業園的需求造成不利影響，並降低與產業園開發項目有關的建築活動及資本投資的水平。中國於房地產業（尤其是產業園開發業）的監管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。相關中國法規的更多詳情，請參閱本招股章程「法規－與房地產開發有關的法律法規－房地產項目的開發」分節。

投資物業公允價值

投資物業公允價值變動產生的盈虧可能對我們的利潤產生重大影響。我們的投資物業包括為取得租金收入、資本增值或兩者兼得而持有的辦公單位、酒店式公寓、商業設施及其他配套設施。我們的投資物業於截至各報告日期按獨立物業估值師進行的估值為基準，以公允價值在綜合財務狀況表內入賬列為非流動資產。投資物業公允價值變動產生的盈虧在綜合收益表內入賬列為重估收益或虧損，可能對我們的利潤產生重大影響。物業估值涉及行使專業判斷，並需要使用若干基準及假設。倘估值師採用一套不同的基準或假設，或倘估值由另一位合資格獨立專業估值師採用一套不同的基準及假設進行，則於特定日期釐定的投資物業公允價值可能有所增減。此外，估值上調反映於截至有關報告日期投資物業的未變現資本收益，不會產生任何可供我們的業務動用的現金流入，亦不會為我們的股東產生潛在股息分派。公允價值調整的數額一直且可能繼續受中國當時的房地產市況的重大影響，而且可增可減。我們無法向閣下保證，日後可維持與我們於往績記錄期間就投資物業確認的類似水平的任何公允價值收益。有關進一步討論，請參閱本節「若干財務狀況表項目的討論－投資物業」分節。

按理想成本收購合適土地的能力

我們的經營業績及持續增長將取決於我們按可產生合理回報的成本取得優質開發土地的能力。儘管我們目前維持足以滿足未來三至五年的開發需求的充裕土地儲備，但我們仍會繼續物色適合用作未來開發項目的地塊，而我們的持續增長某程度上取決於此。武漢、青島、瀋陽、黃石、鄂州及我們計劃擴充業務的其他目標城市適合用作大型開發項目的土地供應有限。中國物業開發商之間對土地的競爭一直十分激烈，而我們預期有關趨勢將會持續。此外，我們的經營業績受構成銷售成本主要組成部分的購地成本影響。多年來，中國的土地出讓金整體上穩步上升，並預期將隨中國經濟繼續發展而持續上升。此外，中國政府的土地供應政策及實施措施（例如有關出讓國有土地使用權的招標、拍賣及掛牌出讓的做法的法定規定）可能進一步加劇對未開發土地的競爭及增加購地成本。例如，2009年11月，中國政府將土地出讓金的最低首付款提高至50%，並規定土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內繳清，惟少數例外情況除外。

項目開發進度

我們的現金流量及營業額受項目開發進度表所影響。由於購地及項目開發需要大量資金及管理資源，我們於某段期間可開發或竣工的物業數目及建築面積有限。由於項目啟動、物業預售、竣工及交付之間的時差，故我們的現金流量及營業額均受項目開發進度所影響。項目開發進度取決於多個因素，包括我們的建築公司的表現及效率以及我們以銀行借款及來自定制開發項目及預售物業客戶的所得款項撥支建設工程的能力。施工以及取得相關政府執照及批文的任何延誤均可能對我們的項目開發進度表產生重大不利影響。

融資途徑及成本

銀行借款是我們的物業開發項目的重要資金來源。截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們的尚未償還銀行借款分別為人民幣369.0百萬元、人民幣618.1百萬元、人民幣1,209.2百萬元及人民幣2,118.3百萬元。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的銀行借款的總利息開支（在利息撥充資本至開發中物業之前）分別為人民幣43.9百萬元、人民幣67.3百萬元、人民幣131.1百萬元及人民幣114.4百萬元，根據各貸款協議，該等銀行借款於同期的年利率分別介乎5.31%至7.04%、5.4%至7.05%、5.4%至8.32%及3.9%至12%。我們的銀行借款的利率乃一般參考人民銀行設定的基準利率浮動，而基準利率的任何上調將增加我們的項目開發的財務成本。倘貸方向我們批出的貸款是為建設特定項目，則有關所得款項不能用於建設另一項目且通常不得續期。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘日後利率上調，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響」分節。此外，中國政府不時對銀行向物業開發發放貸款施加限制。倘中國政府通過限制向私營物業領域放貸或上調該領域的貸款利率使該領域的發展放緩，我們的資本渠道及財務成本可能受到不利影響。此外，儘管我們並無外幣銀行借款，但全球信貸市場如出現2008年至2009年全球經濟下滑期間出現的任何波動，影響中國的利率及信貸供應，則可能對我們造成重大不利影響。

開發成本的波動

我們的經營業績亦受開發成本或建築成本所影響，該等成本包括向我們的承建商支付的合同款項（用作應付建材成本及勞工成本）。我們項目的建築成本因應樓宇的建築面積及高度以及工地的地質情況而異。我們一般將項目絕大部分建築工程外包給第三方承建商，該等承建商自行採購建材，並根據相關建造合同承擔有關原材料價格波動的風險，而武漢吉天建設則承接建築工程的餘下部分。建築成本因主要建材（例如鋼材及混凝土）價格變動而波動。建材成本的任何上漲將影響我們項目開發的銷售成本及毛利率。根據我們的最佳估計，僅作說明用途，下表顯示假設所有其他變量維持不變，於往績記錄期間物業開發的毛利率對同期確認為建築成本的鋼材及混凝土成本若干可能變動的敏感度：

	物業開發毛利率變動			
	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2010年	2011年	2012年	止九個月
				2013年
鋼材及混凝土成本變動：				
+10.0%	-1.338%	-1.519%	-1.268%	-1.061%
+5.0%	-0.669%	-0.759%	-0.634%	-0.531%
+1.0%	-0.134%	-0.152%	-0.127%	-0.106%
-1.0%	0.134%	0.152%	0.127%	0.106%
-5.0%	0.669%	0.759%	0.634%	0.531%
-10.0%	1.338%	1.519%	1.268%	1.061%

倘若我們不能將任何因而產生的成本漲幅轉嫁客戶，則我們的盈利能力可能受到不利影響。此外，由於我們在物業竣工前預售部分物業，倘預售後建築成本上漲，我們將無法把該等物業所增加的任何成本轉嫁客戶。我們預期，我們的開發成本將繼續受到物業開發項目建材成本波動及勞工成本的上漲所影響。

收購實體

收購事項（當中包括我們增購聯營公司及合營企業的股權，使其作為附屬公司受我們控制）亦影響我們的經營業績。我們為本集團的營運及財務利益進行選擇性收購事項，但並非純粹依賴收購事項實現增長。具體而言，我們進行該等我們認為將為我們提供收入增長及與現有業務互補的收購事項。例如，我們通過一系列收購事項收購武漢學府（其擁有及開發住宅項目麗島漫城）合共49%股權。我們於2011年11月以代價人民幣4.4百萬元增購武漢學府的2%股權，並作為附屬公司控制該公司。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售，導致截至2011年12月31日止年度確認出售聯營公司收益淨額人民幣68.8百萬元。此外，武漢學府持有的資產（包括持有待售竣工物業）及武漢學府所持投資物業的價值已於收購時按經上調公允市值入賬。該等調整導致武漢學府持有待售竣工物業的成本基礎增加，我們將有關增加確認為部分銷售成本，原因是有關物業已於收購後出售。有關該等物業的銷售成本上升，將繼而對我們在麗島漫城項目可實現的整體毛利率產生負面影響。截至2011年12月31日止年度，我們綜合入賬銷售麗島漫城物業所得營業額人民幣434.2百萬元（約佔該年物業開發總營業額的37.1%），而投資物業賬面值因我們綜合入賬武漢學府持有的投資物業增加人民幣12.1百萬元。有關進一步討論，請參閱本節「一經營業績－若干收益表項目說明－出售聯營公司收益淨額」分節。此外，往績記錄期間內，我們亦收購武漢光谷軟件園公司及武漢吉天建設的股權並作為全資附屬公司控制該等公司，有關公司於各自的收購事項後均為我們的營業額及淨利作出貢獻。

重大會計政策

我們根據《國際財務報告準則》編製綜合財務報表，《國際財務報告準則》規定我們須作出影響(i)我們的資產及負債於各財政期末的報告金額，及(ii)收入及開支於各財政期間內的報告金額的判斷、估計及假設。我們基於自身的過往經驗、所知及對目前業務及其他狀況的評估、按可得資料對未來作出的預計及最佳假設（上述各項共同構成我們對無法自其他資料來源即時確定的事宜作出判斷的依據），持續評估該等估計。由於所用估計為財務報告過程整體的一部分，故我們的實際業績可能有別於該等估計及預期。我們的部分會計政策於應用時須作出較其他政策更高程度的判斷。

於審閱我們的綜合財務報表時，閣下務請考慮(i)我們的重大會計政策選擇；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)報告業績對條件及假設變化的敏感度。我們相信，下列會計政策涉及編製綜合財務報表時的最重要判斷及估計。

收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流入本集團且收入及成本（如適用）能可靠計量，則會確認收入。

收入指來自物業銷售、商業運營服務、開發管理服務、建造合同及物業租賃的收入（扣除營業稅及其他銷售相關稅項），並已減去任何貿易折扣。

物業銷售

竣工物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移至買方時於收益表確認。我們認為，所有權的重大風險及回報乃於相關物業的建設已竣工且物業已交付予買方時轉移。

物業銷售所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。在收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期涵蓋的會計期間內，以等額分期於損益確認，惟倘有另一基準對使用租賃資產將予產生的利益模式更具代表性則除外。授出的租金優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在賺取的會計期間確認為收入。

服務費收入

與商業運營服務、開發管理服務及建設服務有關的服務費收入於向客戶提供有關服務時確認。

建造合同

合同收入包括合同協定的初始金額，另加任何合同工程變更、申索及獎勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建造合同的結果能可靠地估計時，合同收入即按照合同完成階段按比例在損益確認。合同開支於產生時確認，惟合同開支產生與未來合同活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建造合同的結果無法可靠地估計，則只有在所產生的合同成本很可能收回時方會確認合同收入。合同的預期虧損乃即時於損益確認。

政府補助金

倘可合理保證我們將收取政府補助金且符合有關政府補助金所附帶的條件，則政府補助金初始於財務狀況表確認。因所產生開支而補償予我們的補助金於開支產生的同一期間內系統化地於損益確認為收入。就資產成本而補償予我們的補助金初步確認為遞延收入，其後於符合有關補助金所附帶的有關條件（如有）後自資產的賬面值扣除。

物業開發

有關物業開發活動的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

持作開發以供銷售的物業

持作開發以供銷售的租賃土地的成本指購地成本。可變現淨值乃參考管理層按現行市況所作估計釐定。

待售開發中物業

待售開發中物業的成本包含已明確識別的成本，包括土地使用權及開發、材料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接費用及資本化借款成本。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業將予產生的成本。

持有待售竣工物業

就本集團開發的竣工物業而言，成本乃按未售出物業所佔該開發項目的總開發成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持有待售竣工物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將存貨運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括持作目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值於財務狀況表列賬，惟報告期末仍在建設或開發且其公允價值於當時無法可靠釐定者除外。因投資物業公允價值變動、或報廢或出售所產生的任何盈虧均在損益確認。

稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或已直接於權益或其他全面收益確認的項目有關則除外。

即期稅項為採用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率計算的報告期間應課稅收入或虧損的預期應付或應收稅項，以及對過往年度應付稅項的任何調整。應付即期稅項亦包括因宣派股息產生的任何稅項負債。

遞延稅項就作財務報告用途的資產及負債的賬面值與作稅務用途金額之間的暫時性差異確認。

財務資料

經營業績

下表載列我們於所示期間的經營業績概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
持續經營業務					
營業額	788,798	1,405,169	1,812,014	706,071	1,135,066
銷售成本	(503,539)	(1,029,666)	(1,235,378)	(489,838)	(789,816)
	285,259	375,503	576,636	216,233	345,250
毛利					
其他收入	621	1,449	7,450	2,044	4,588
銷售及分銷開支	(15,460)	(20,745)	(39,154)	(26,225)	(33,246)
行政開支	(48,137)	(85,103)	(118,287)	(84,187)	(90,014)
其他開支	(2,397)	(710)	(482)	(278)	(334)
	219,886	270,394	426,163	107,587	226,244
投資物業公允價值變動前 經營活動所得業績					
投資物業公允價值增加	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100
	226,686	292,813	434,330	113,487	232,344
投資物業公允價值變動後 經營活動所得業績					
財務收入	8,672	12,460	19,359	15,675	7,009
財務成本	(1,492)	(9,042)	(1,592)	(1,243)	(12,170)
	7,180	3,418	17,767	14,432	(5,161)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	34,623	(4,468)	(386)	(351)	(323)
分佔合營企業利潤／(虧損)	(242)	(247)	(4,653)	(4,080)	36,731
出售一間聯營公司收益淨額	—	68,847	—	—	—

財務資料

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前利潤	268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
所得稅	(90,397)	(136,992)	(169,357)	(53,634)	(127,455)
持續經營業務利潤	177,850	223,371	277,701	69,854	136,136
終止經營業務					
終止經營業務利潤 (扣除稅項)	5,381	35,846	-	-	-
年度／期間利潤	183,231	259,217	277,701	69,854	136,136
以下應佔：					
本公司權益股東	116,662	147,146	211,276	51,564	119,044
非控股權益	66,569	112,071	66,425	18,290	17,092
年度／期間利潤	183,231	259,217	277,701	69,854	136,136

財務資料

若干收益表項目說明

營業額

營業額源自產業園及住宅物業銷售、商業運營服務、建造合同、物業租賃及開發管理服務。下表說明我們於所示期間按經營分部劃分的營業額。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	估總額	估總額	估總額	估總額	估總額	估總額	估總額	估總額	估總額	
營業額	百分比	營業額	百分比	營業額	百分比	營業額	百分比	營業額	百分比	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)									
物業開發	647,635	82.1%	1,171,429	83.4%	1,431,893	79.0%	495,567	70.2%	853,254	75.1%
產業園項目	473,514	60.0%	727,138	51.8%	1,362,218	75.2%	432,671	61.3%	847,453	74.6%
住宅項目	174,121	22.1%	444,291	31.6%	69,675	3.8%	62,896	8.9%	5,801	0.5%
建造合同	48,977	6.2%	107,658	7.7%	195,056	10.8%	93,594	13.3%	142,531	12.6%
商業運營服務	61,175	7.8%	89,098	6.3%	131,331	7.2%	86,409	12.2%	105,497	9.3%
物業租賃	8,199	1.0%	11,927	0.8%	17,635	1.0%	10,874	1.5%	17,613	1.6%
開發管理服務	22,812	2.9%	25,057	1.8%	36,099	2.0%	19,627	2.8%	16,171	1.4%
總額	788,798	100.0%	1,405,169	100.0%	1,812,014	100.0%	706,071	100.0%	1,135,066	100.0%

物業開發

(1) 概覽

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，我們75.0%以上的營業額乃源自物業銷售。我們於接獲相關竣工驗收證明以及物業已售出及交付後確認物業銷售所得營業額。任何時期的已售及已交付物業的建築面積主要受物業開發進度及市場需求帶動。平均售價一般受整體市況及客戶需求所影響。

與行業慣例一致，我們一般會就定制開發項目與客戶訂立購買合同。我們的客戶根據協定節點進度表支付進度款。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－產業園開發流程－銷售及營銷－付款安排」分節。就其他開發中物業而言，根據中國法律法規，我們於物業符合預售條件後與客戶訂立購買合同。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－產業園開發流程－銷售及營銷－預售」分節。一般而言，(i)我們根據定制協議自客戶收取進度款或我們開始預售開發中物業的時間與(ii)該等物業竣工之間存在時差。直至物業竣工（自有關機關取得竣工驗收證明為證）及物業的管有權已交付予買方為止，即使我們於交付前已在不同階段自客戶收取付款，我們仍不會確認任何來自定制開發項目及預售物業所得營業額。我們交付定制物業或預售物業之前自客戶收取的付款均於綜合財務狀況表中入賬列為「流動負債－貿易及其他應付款項」下的「預收款項」。

此外，就定制開發項目而言，倘客戶有責任根據協定節點進度表於交付物業後作出進一步付款，則付款餘額會於綜合財務狀況表中入賬列為「流動資產」下的「貿易應收款項」。由於我們的物業銷售所得營業額乃於交付物業後確認，故交付時間可能不僅影響物業開發所得營業額的金額及增長率，亦可能導致各期間之間其他應付款項及應收款項的變動出現波動。

產業園及住宅物業銷售所得營業額由2010年的人民幣647.6百萬元增至2012年的人民幣1,431.9百萬元，相當於2010年至2012年間複合年增長率為48.7%。物業開發所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣495.6百萬元增加人民幣357.7百萬元或72.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣853.3百萬元。物業發展項目所得營業額增長的主要原因是(i)隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加，售予客戶的物業的總建築面積有所增加，及(ii)產業園及住宅物業的平均售價增加，原因是我們的產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段，具備完善基建及配套設施。

(2) 定制開發項目

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，銷售旗下產業園項目內的定制物業所得營業額分別為人民幣283.5百萬元、人民幣466.2百萬元、人民幣1,027百萬元及人民幣589.9百萬元，分別約佔同期物業開發所得營業額的43.7%、39.8%、71.7%及69.1%。截至2010年12月31日止年度至截至2012年12月31日止年度，我們的產業園項目的定制物業銷售所得營業額有所增加，定制物業銷售佔物業開發所得營業額的百分比亦有所增加，主要由於開發及銷售光谷軟件園二及五期以及光谷金融港一及二期的定制物業所致。截至2013年9月30日止九個月，我們的產業園項目的定制物業銷售所得營業額以及定制物業銷售佔物業開發所得營業額的百分比均較低，主要由於(i)光谷金融港二期乃開發至較成熟及較後期開發階段，繼若干領先銀行及企業購置項目的定制物業並設立據點後，更多中小企及創業公司被吸引購買項目的剩餘現成辦公空間；及(ii)武漢研創中心以中小企及創業公司為目標，並主要包括附標準設施的現成辦公空間。

以下概要載列對於往績記錄期間旗下定制物業與旗下其他類型物業（包括現成商務空間及住宅物業）的毛利率、風險狀況及流動資金狀況的比較的討論。

- **毛利率**。由於我們通常向購買大型定制物業的客戶提供優惠條款，故於往績記錄期間，定制物業的平均售價相對低於其他類型的物業。因此，銷售定制物業的毛利率相對低於銷售其他類型物業。
- **風險狀況**。於往績記錄期間，由於客戶通常購買整幢樓宇的定制物業且按時全數支付購買價，而定制物業開發流程於較短期間內（為期兩年）竣工，故有關開發定制物業的風險整體低於有關開發其他類型物業的風險。
- **流動資金狀況**。於往績記錄期間，由於定制物業的客戶一般於簽訂定制協議時支付首付款，並根據節點進度表支付進度款，故相對其他類型物業，我們於開發過程的較早階段收取現金付款，而我們開發定制物業所需的前期開發開支較少。

財務資料

(3) 已訂約銷售

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

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

我們通常於我們與客戶訂立相關協議後，確認有關開發項目物業的已訂約銷售。往績記錄期間及直至2013年12月31日，我們旗下項目物業的已訂約銷售總額整體攀升，此乃由於我們就數目日益增加的項目的物業開發及銷售與客戶訂立協議。截至2013年12月31日止年度的已訂約銷售總額主要來自開發及銷售青島光谷軟件園一期1.3至1.4及1.5區、鄂州光谷聯合科技城一期1.1區、光谷金融港二期以及光谷軟件園五期的物業。另外，於往績記錄期間，我們旗下項目物業的已訂約平均售價整體上漲，原因是我們於與客戶訂立相關協議時上調我們旗下項目物業的價格，以及客戶願意就該等我們開發至較成熟的後期階段且具有完善的基礎設施及配套設施的物業支付較高價格。鄂州光谷聯合科技城一期1.1區的物業的已訂約平均售價較低，原因為鄂州的開發成本普遍較低，故我們的項目物業於截至2013年12月31日止三個月的已訂約平均售價低於截至2013年9月30日止九個月。

(4) 車位

我們已於住宅項目麗島半山華府興建地上車位，並已根據地方規則及法規申請且已取得有關車位的房產證。我們另行出售項目內的車位予客戶，並與客戶訂立正式購買協議，彼等據此得以取得車位的相關房產證。

此外，我們在四個產業園項目內興建地下車位，包括光谷軟件園一至四期及六期、光谷金融港一期及二期以及住宅項目麗島漫城。於2013年7月1日實施《武漢市地下空間開發利用管理暫行規定》前，武漢並無規則或法規規管有關地下車位房產證的申請。根據2013年7月1日前武漢當地一般慣例，除根據相關許可證擁有該等車位的使用權外，我們並無有關各地下車位的房產證。當我們向客戶銷售該等項目內的地上物業時，我們在某些情況下會與該等客戶訂立補充協議並出售地下車位的使用權。客戶在該等情況下就地上物業開發項目的所有權及地下車位的使用權支付代價。在其他情況下，我們免費給予購買地上物業的客戶地下車位的使用權。根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括我們擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，根據中國法律，某些物業的使用權銷售被視為物業租賃，租期上限為20年，而該等協議並無違反相關中國法律法規。當我們出售地下車位的使用權予客戶時，補充協議的年期僅為20年，而我們將於20年後免費給予客戶地下車位的使用權，以使客戶可使用地下車位的總年數與地上物業的相關房產證所示的年數相符。

董事認為，實際上，根據《國際財務報告準則》項下相關會計規則，絕大部分與地下車位所有權相關的風險及回報已於簽訂協議時轉移。因此，往績記錄期間，地下車位所得收入於我們的綜合財務報表確認為「物業開發」。就我們僅擁有地下車位使用權的項目而言，物業開發所得營業額包括(i)銷售地上物業所得營業額，及(ii)在某些適用情況下，銷售地下車位的使用權所得營業額。各項目的平均售價目前按物業開發所得營業額除以該項目地上物業的建築面積計算。倘項目的可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可能較低。

商業運營服務

源自商業運營服務的營業額於提供有關服務時確認。武漢麗島物業管理及其附屬公司向我們的產業園及第三方擁有的物業開發項目的客戶提供該等服務。

商業運營服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣61.2百萬元增加人民幣27.9百萬元或45.6%至截至2011年12月31日止年度的人民幣89.1百萬元，並進一步增加人民幣42.2百萬元或47.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元。商業運營服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣86.4百萬元增加人民幣19.1百萬元或22.1%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣105.5百萬元。商業運營服務所得營業額增長的主要原因是我們所開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

建造合同

源自建設服務的營業額根據建造協議中的協定進度表按建設服務竣工階段按比例於損益確認。武漢麗島科技承接我們的產業園及第三方擁有的物業開發項目內樓宇的外部及室內範圍裝飾及裝修工程。

建造合同所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣49.0百萬元增加人民幣58.7百萬元或119.8%至截至2011年12月31日止年度的人民幣107.7百萬元，並進一步增加人民幣87.4百萬元或81.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元，主要由於客戶認可其技術專長、雄厚建設實力及品牌，故武漢麗島科技向更多我們旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供室內及外部裝飾及裝修服務。建造合同所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣93.6百萬元增加人民幣48.9百萬元或52.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣142.5百萬元，主要由於上述原因所致。

物業租賃

源自物業租賃業務的營業額指自投資物業已收及應收的營業額，有關營業額以往產生自辦公空間的租金，並於租期涵蓋的會計期間內於損益等額分期確認。日後，隨著我們開發更多產業園並增持投資物業，我們預期源自投資物業的營業額將會增加。

物業租賃所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元增加人民幣3.7百萬元或45.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元，並進一步增加人民幣5.7百萬元或47.9%至截至2012年12月31日止年度的人民幣17.6百萬元。物業租賃所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣10.9百萬元增加人民幣6.7百萬元或61.5%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣17.6百萬元。物業租賃所得營業額增長的主要原因是投資物業的物業價值、平均租金及出租率增加，原因是我們的產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段及客戶對產業園內辦公物業的租賃需求極為殷切，以及地方市值租金整體上漲。

開發管理服務

源自開發管理服務的營業額，於我們已提供涵蓋開發及運營第三方所擁有產業園及住宅項目各範疇或若干階段的服務時確認。我們的服務費乃按各相關項目總投資額的固定及預先磋商的百分比計算。

開發管理服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元增加人民幣2.3百萬元或10.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣25.1百萬元，並進一步增加人民幣11.0百萬元或43.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣36.1百萬元，主要由於我們向武漢高科醫療器械園一期、武漢未來科技城一期及麗島美生一期提供開發管理服務。開發管理服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣19.6百萬元減少人民幣3.4百萬元或17.3%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣16.2百萬元，主要由於我們於2012年根據項目開發進度表完成麗島美生一期的主要開發階段。

財務資料

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關我們的物業開發業務的已售物業成本（主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本），(ii)建設服務成本（主要包括武漢麗島科技所提供裝飾及裝修服務的建築成本），及(iii)有關其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的其他成本。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的銷售成本分別約佔同期營業額的63.8%、73.3%、68.2%及69.6%。下表載列我們於所示期間的銷售成本詳情：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	估	估	估	估	估	估	估	估	估	
人民幣	銷售成本	人民幣	銷售成本	人民幣	銷售成本	人民幣	銷售成本	人民幣	銷售成本	
千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	
購地成本	36,011	7.2%	83,003	8.1%	97,995	7.9%	33,310	6.8%	52,645	6.7%
建築成本	361,424	71.8%	584,492	56.8%	812,488	65.8%	295,344	60.3%	485,818	61.5%
資本化利息	16,300	3.2%	40,415	3.9%	54,862	4.4%	12,805	2.6%	33,955	4.3%
其他成本	89,804	17.8%	321,756	31.2%	270,033	21.9%	148,379	30.3%	217,398	27.5%
總計	503,539	100.0%	1,029,666	100.0%	1,235,378	100.0%	489,838	100.0%	789,816	100.0%

已售物業成本

於往績記錄期間，物業開發的已售物業成本佔總銷售成本的極高比例。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，已售物業成本分別佔總銷售成本的80.8%、83.6%、77.5%及72.8%。已售物業成本主要包括物業開發活動直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本。

建築成本。建築成本指開發項目的設計及建築成本，主要包括已付予第三方承建商及設計師的費用以及建材成本。我們的建築成本受建材價格、物業位置及類型、所

財務資料

選材料以及配套設施投資等多項因素所影響。以往，建材成本，尤其是鋼材及水泥的成本，一直是影響我們的建築成本的主要因素。與物業開發有關的其他供應品（包括扶手電梯、電梯、室內裝飾材料及空調系統）的價格變動亦影響我們的建築成本。

購地成本。購地成本指有關購買佔有、使用及開發土地的權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置成本以及其他土地相關稅項及政府附加。購地成本於相關物業竣工及交付時確認為銷售成本的一部分。

資本化利息。我們的借款成本以項目的收購或建設直接應佔的有關成本為限予以資本化。一般而言，我們會把某一項目開始規劃及設計（此舉一般在收到建築工程施工許可證之前進行）起至竣工止所產生的財務成本撥充資本。該等資本化利息於我們確認物業銷售時入賬列為相關物業銷售成本的一部分。

其他成本。其他成本主要包括有關收購持有土地使用權的項目公司的公允價值調整。

下表載列我們於所示期間的已售物業成本詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
購地成本 (人民幣千元)	36,011	83,003	97,995	33,310	52,645
建築成本 (人民幣千元)	332,824	542,466	716,799	260,867	464,515
資本化利息 (人民幣千元)	16,300	40,415	54,862	12,805	33,955
其他成本 (人民幣千元)	21,865	194,610	87,901	26,755	23,740
已售物業總成本 (人民幣千元)	406,999	860,493	957,556	333,737	574,855
已售建築面積 (平方米)	151,107	225,792	289,468	89,765	146,082
已售物業平均成本 (人民幣元/平方米)	2,693	3,811	3,308	3,718	3,935

於往績記錄期間，已售物業成本整體上升，主要由於隨著我們收購地塊用於開發數目日益增加的項目而導致土地成本攀升，以及勞工及原材料成本受整體市況帶動而日益上漲。截至2011年12月31日止年度，已售物業平均成本較高，主要由於我們透過於2011年11月23日增購武漢學府2%股權而作為附屬公司控制該公司，並上調其持有待售竣工物業的成本基礎，我們將上調的成本確認為部分銷售成本，原因是相關物業已於收購後在2011年售出。

毛利及毛利率

整體毛利由截至2010年12月31日止年度的人民幣285.3百萬元增加至截至2012年12月31日止年度的人民幣576.6百萬元，2010年至2012年間的複合年增長率為42.2%。整體毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣216.2百萬元增加人民幣129.1百萬元或59.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣345.3百萬元。往績記錄期間內整體毛利增長主要由於(i)物業開發所得毛利增加，此乃由於產業園及住宅項目的已售建築面積增加及該等項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）增加，及(ii)其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）隨我們擴展該等服務範圍及開發新客戶而增加。

整體毛利率由截至2010年12月31日止年度的36.2%下降至截至2011年12月31日止年度的26.7%，但於截至2012年12月31日止年度則增加至31.8%，主要由於物業開發的毛利率波動。整體毛利率於截至2012年9月30日止九個月為30.6%，截至2013年9月30日止九個月保持平穩於30.4%，主要由於同期物業開發的毛利率保持平穩所致。

物業開發的毛利由截至2010年12月31日止年度的人民幣240.6百萬元增加人民幣70.3百萬元或29.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣310.9百萬元，並進一步增加人民幣163.4百萬元或52.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣474.3百萬元。物業開發的毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣161.8百萬元增加人民幣116.6百萬元或72.1%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣278.4百萬元。物業開發的毛利增長，主要原因是(i)我們落成的發展項目數目日益增加，以致已售建築面積整體增加，及(ii)產業園及住宅物業項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）增加，此乃由於我們上調所售物業的價格，而客戶願意就我們開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施的項目中的物業支付較高價格。

物業開發的毛利率由截至2010年12月31日止年度的37.2%下跌至截至2011年12月31日止年度的26.5%，主要由於我們於2011年11月收購武漢學府並將其作為附屬公司予以控制。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售。武漢學府持有的資產包括持有待售竣工物業以及投資物業，已於收購時按經上調公允市值入賬。該調整導致武漢學府持有待售竣工物業的成本基礎增加，我們將有關增加確認為部分銷售成本，原因是有關物業已於收購後出售。有關該等物業的銷售成本上升，將繼而對我們在麗島漫城項目可實現的毛利率產生負面影

財務資料

響，並因而對物業開發的整體毛利率構成不利影響。有關進一步討論，請參閱本節「影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。物業開發的毛利率進一步上升至截至2012年12月31日止年度的33.1%，其後大致持平，截至2012年9月30日止九個月為32.7%，截至2013年9月30日止九個月則為32.6%，主要由於已售總建築面積有所增加，原因是我們落成的產業園及住宅項目數目日益增加以及我們於2012年及2013年上調所售物業的價格，而客戶願意就我們開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施的項目中的物業支付較高價格，以致產業園的平均售價上升。

由於我們主要從事產業園開發，故本集團於往績記錄期間的會計制度明確界定有關物業開發的土地成本、建築成本及資本化利息。根據按項目分列的有關財務資料，我們得以計算物業開發的毛利。另一方面，我們的物業租賃及其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）對我們的主營物業開發業務起互補作用，而勞工成本（主要是我們的管理層的薪金及福利）為該等互補業務相關銷售成本的主要組成部分。於往績記錄期間，我們並無要求管理層及員工在工時表中輸入詳細的明細資料，以將彼等的時間及成本在該等互補業務分部的不同項目之間作出分配。因此，該等互補業務分部於往績記錄期間各自的毛利及相關毛利率並無於本招股章程進行披露。

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)政府補助金，(ii)出售其他非流動資產的收益淨額，(iii)賠償收入及(iv)其他。下表載列我們於所示期間的其他收入詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助金	-	786	4,723	141	3,312
出售其他非流動資產的					
收益淨額	-	-	1,380	1,209	4
賠償收入	-	1	500	349	91
其他	621	662	847	345	1,181
總計	621	1,449	7,450	2,044	4,588

財務資料

我們與地方經濟及產業發展規劃同步，開發以金融後台服務、軟件開發、服務外包及節能產業為重心的產業園而自武漢、鄂州及黃石的地方政府機關收取政府補助金。地方政府可酌情釐定授予我們的政府補助金金額，而相關地方政府於釐定時一般計及一系列因素，包括項目開發進度、已在我們旗下產業園設立業務的領先企業、中小企及創業公司數目，及我們的產業園是否以其推動的產業為重心。截至最後實際可後日期，除我們將須協助地方政府招攬公司在相關開發區設立據點以及我們的相關項目公司乃於該等開發區註冊的一般要求外，概無有關收取政府補助金的尚未達成條件或或然情況。下表載列所示期間政府補助金的詳情：

城市	類型	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		(人民幣千元)			(人民幣千元)	
					(未經審核)	
武漢	授予重心為金融後台服務、軟件開發、服務外包及節能產業的產業園項目以及循環經濟型企業的補貼，及授予軟件開發、銷售及營銷、文化創意產業、節能及光谷軟件園展示中心的補貼	-	786	4,383	-	3,312
鄂州	授予重心為高科技產業的產業園項目的補貼	-	-	200	-	-
黃石	開發管理服務的補貼	-	-	140	141	-
總計		-	786	4,723	141	3,312

董事預計，由於我們順應目標城市地方發展規劃開發及運營以相關地方政府推動產業為重心的產業園，我們將繼續自相關地方政府收取政府補助金。

出售其他非流動資產的收益淨額源自向兩名關連方武漢千寶置業及武漢麗島投資出售古董及藝術收藏品。

賠償收入主要包括由於第三方承建商未能根據相關建造協議下的經協定進度表完成若干開發工程而引致的處罰。

其他主要包括(i)因僱員曠工而扣除的薪金，(ii)於一間集團公司清盤後地方稅務局退還的預付稅款，(iii)於建設工程竣工後銷售廢料所得的收入，(iv)由於承建商未能按照協定進度表及建設管理要求完成光谷軟件園四期的建設工程而被沒收的質量保證金，及(v)有關票據付款的銀行手續費的客戶付款。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售及營銷員工成本、差旅及通訊開支、辦公室行政開支、折舊開支以及其他。

廣告及宣傳開支主要包括與在各媒體投放廣告相關的費用以及我們就業務及項目進行營銷及其他宣傳活動所產生的開支、就銷售規劃及營銷向第三方專業代理支付的費用、汽車費、公用設施及物業管理費、維護費、空置物業管理費、季節性補貼及消耗品開支。銷售及營銷員工成本主要包括銷售及營銷人員的薪金及福利開支。差旅及通訊開支主要包括交通成本、通訊開支及接待開支。折舊開支主要有關銷售及營銷活動所用物業。其他開支主要包括銷售及營銷雜項費用及開支。

財務資料

下表載列我們於所示期間的銷售及分銷開支詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
廣告及宣傳開支	5,212	6,278	17,384	11,709	20,404
銷售及營銷員工成本	7,125	10,874	15,294	9,581	8,151
差旅及通訊開支	975	1,761	3,086	2,363	1,806
辦公室行政開支	1,863	915	1,810	1,414	1,541
折舊開支	226	710	535	484	422
其他	59	207	1,045	674	922
總計	15,460	20,745	39,154	26,225	33,246

我們於往績記錄期間的銷售及分銷開支增加，原因是我們因應開發項目的數目日益增加而增加銷售及營銷僱員人數及進行更多銷售及營銷活動。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的銷售及分銷開支分別約佔同期總營業額的2.0%、1.5%、2.2%及2.9%。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、辦公室行政開支、差旅、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、專業費用以及其他。

行政員工成本主要包括我們的管理、行政、財務及會計員工的薪金及僱員福利開支。辦公室行政開支主要包括業務行政開支、汽車費、公用設施及物業管理費、季節性補貼及辦公室租金。差旅、會議及通訊開支主要包括管理層、董事及其他行政人員出席商務會議、研討會及培訓產生的開支，包括交通成本、通訊開支、接待開支、董事會費用、工會開支及培訓開支。其他間接稅項主要包括我們的辦公樓的物業稅及土地使用稅。折舊及攤銷開支主要有關作一般營運用途的物業、設施、無形資產及低值易耗品。專業費用主要包括向財務、會計及法律專業人士支付的費用。其他主要包括武漢麗島科技向僱員支付的年終花紅。

財務資料

下表載列我們於所示期間的行政開支詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
行政員工成本	21,073	43,101	54,200	28,221	36,636
辦公室行政開支	5,783	11,413	14,521	10,405	15,696
差旅、會議及通訊開支	6,512	9,718	13,851	8,724	10,979
其他間接稅項	4,708	8,170	10,345	4,807	9,468
折舊及攤銷開支	2,395	4,509	7,197	8,211	4,997
專業費用	3,636	2,297	11,972	20,905	8,389
其他	4,030	5,895	6,201	2,914	3,849
總計	48,137	85,103	118,287	84,187	90,014

我們於往績記錄期間的行政開支有所增加，此乃由於我們因開發項目數目日益增加而增加行政僱員人手及擴充商業運營服務。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的行政開支分別約佔同期總營業額的6.1%、6.1%、6.5%及7.9%。

其他開支

其他開支主要包括(i)出售物業、廠房及設備的虧損淨額，及(ii)其他，主要包括汽車折舊成本、由於逾期繳稅繳納的罰稅、向僱員支付的工傷賠償及由於違反一項物業開發項目原授權範圍所支付的罰款。

投資物業公允價值增加

我們為經常性租金收入及實現資本增值持有小部分已開發物業。投資物業乃為賺取租金收入而持有的物業，並於初步確認時按成本計量。於初步確認後，我們的投資

財務資料

物業會由獨立物業估值師第一太平戴維斯於有關期間結束時以公開市值或現時用途為基礎進行重估。投資物業價值的任何增減均於綜合收益表確認為公允價值收益或虧損。

截至2010年12月31日止年度，我們通過將光谷金融港一期多個部分自存貨轉撥至投資物業而增持投資物業。截至2011年及2012年12月31日止年度，我們並無增持任何投資物業。截至2013年9月30日止九個月，由於一名客戶願意就開發至較成熟及較後期開發階段的物業支付較高價格，我們出售麗島漫城若干商舖單位。下表載列我們於所示期間的投資物業公允價值收益詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
投資物業公允價值收益：					
光谷軟件園一至四期	1,500	1,700	2,700	1,900	1,300
光谷金融港一期	–	14,455	800	600	600
麗島漫城	–	1,064	100	100	1,400
麗島半山華府	2,300	2,200	2,400	1,500	1,700
麗島花園	1,900	1,000	1,167	1,100	700
北港工業園	1,100	2,000	1,000	700	400
	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100

財務資料

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，投資物業公允價值收益分別約佔我們的持續經營業務利潤的3.8%、10.0%、2.9%及4.5%。往績記錄期間投資物業公允價值增加反映我們的投資物業於同期物業價格增加。有關增長亦與我們相關投資物業所在的可資比較城鎮地區的土地及物業租值升值一致。

財務收入

財務收入主要包括貸款及應收款項的利息收入、其他投資的已變現及未變現收益淨額以及由於香港三A於日常業務過程中的人民幣與港元貨幣兌換的匯兌收益淨額。下表載列我們於所示期間的財務收入詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務收入					
利息收入	1,943	10,241	15,533	12,891	5,711
其他投資的已變現及 未變現收益淨額	6,729	2,219	3,602	2,784	1,298
匯兌收益淨額	-	-	224	-	-
總計	<u>8,672</u>	<u>12,460</u>	<u>19,359</u>	<u>15,675</u>	<u>7,009</u>

其他投資的已變現及未變現收益淨額主要有關於若干上市股本證券的投資、於金融信託的投資、為資金保值而購買短期低風險金融產品（上述各項均與我們無關，並已最終出售獲利），以及於武漢光谷生物產業創業投資基金有限公司*的投資。

財務資料

財務成本

財務成本主要包括主要有關旗下項目的借款利息減撥充資本至開發中物業及投資物業的利息開支，以及其他投資的已變現及未變現虧損淨額。下表載列我們於所示期間的財務成本詳情：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務成本					
利息開支	(43,878)	(67,341)	(131,095)	(124,063)	(114,362)
減：資本化利息開支	42,411	66,003	130,089	123,196	104,201
	(1,467)	(1,338)	(1,006)	(867)	(10,161)
匯兌虧損淨額	—	—	—	—	(1,212)
其他投資的已變現及未變現虧損淨額	(25)	(7,704)	(586)	(376)	(797)
總計	(1,492)	(9,042)	(1,592)	(1,243)	(12,170)

其他投資的已變現及未變現虧損淨額主要有關於若干上市股本證券的投資，上述各項均與我們無關，並已最終錄得虧損出售。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

分佔聯營公司利潤／(虧損) 主要包括我們於往績記錄期間按比例分佔以下三間實體的利潤或虧損：

- (i) 武漢學府：由於2004年至2009年間的一系列股份收購，我們收購該項目公司合共49%股權。我們於2011年11月以代價人民幣4.4百萬元增購其2%股權，並作為附屬公司控制該公司；

- (ii) 武漢集成電路設計工程技術有限公司*：我們於該公司成立時持有其12.34%股權，並於2007年增購其3.37%股權作長期投資。該公司從事集成電路的編程、模擬、合成、執行、核證及測試；及
- (iii) 黃石高新科技企業加速器發展有限公司*：作為協助中小企發展的部分工作，我們於2012年與地方政府共同成立該公司並持有該公司23.00%股權。該公司提供投資及諮詢服務。

我們於截至2010年12月31日止年度的分佔聯營公司利潤為人民幣34.6百萬元，主要包括我們於該年度就於武漢學府持有的49%股權按比例分佔該聯營公司銷售麗島漫城物業所得利潤。我們於截至2011年12月31日止年度的分佔聯營公司虧損為人民幣4.5百萬元，包括(i)我們就於2011年11月收購武漢學府作為附屬公司前就麗島漫城產生的開發成本而按比例分佔該公司虧損，及(ii)我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。我們於截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的分佔聯營公司虧損分別為人民幣386,000元及人民幣323,000元，主要包括我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司的虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

分佔合營企業利潤／(虧損) 主要包括我們於往績記錄期間按比例分佔以下兩間實體的虧損：

- (i) **武漢美生**。我們於2010年3月以總代價人民幣10.8百萬元向天津美通發展有限公司及一名個人（兩者均為獨立第三方）以及武漢千寶置業收購該項目公司的50%股權。武漢美生於2012年及截至2013年9月30日止九個月開始銷售由武漢美生擁有且我們為其提供開發管理服務的麗島美生一期的物業時產生銷售及分銷開支以及行政開支。項目竣工後，我們於2013年下半年分佔銷售該項目物業所得利潤；及

- (ii) **武漢智薈生物科技股份有限公司**。我們於2011年與武漢科諾生物科技共同成立該公司，並持有該公司的50%股權。該公司主要從事飼料、飼料添加劑、環境淨化生物產品以及生物肥料的產銷及研發。我們與武漢科諾生物科技共同成立該公司，主要是為透過其網絡產銷飼料、飼料添加劑及其他產品。作為我們專注於產業園開發的戰略規劃的一環，我們於2011年底向一名獨立第三方出售我們於該公司的50%股權連同於武漢科諾生物科技的81.0%股權。

分佔合營企業虧損由截至2010年12月31日止年度的人民幣242,000元增加人民幣5,000元至截至2011年12月31日止年度的人民幣247,000元，並於截至2012年12月31日止年度進一步增至人民幣4.7百萬元，主要由於武漢美生就開發及銷售麗島美生一期的物業產生的銷售及分銷開支以及行政開支。我們於截至2013年9月30日止九個月有分佔合營企業利潤人民幣36.7百萬元，其源自於該期間內就我們於武漢美生的50%股權按比例分佔的銷售麗島美生一期的物業所得。

出售聯營公司收益淨額

2011年11月，緊接我們增購武漢學府2%股權並作為附屬公司控制該公司前，我們持有其49%股權，根據《國際財務報告準則》，此舉屬於「逐步收購」。根據相關會計處理法，我們於取得控制權前於武漢學府持有的49%非控股權益被視為向第三方出售，再於其後由我們於收購日期購回。根據此項處理法於2011年11月重新計量於武漢學府的49%非控股權益的公允價值，導致截至2011年12月31日止年度有人民幣68.8百萬元的出售聯營公司收益淨額。有關進一步討論，請參閱本節「一 影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。

財務資料

所得稅

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項包括我們的中國附屬公司應付的中國企業所得稅及土地增值稅。下表載列於所示期間的所得稅開支的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
即期稅項					
年度／期間中國企業					
所得稅	53,222	98,455	113,053	36,455	69,917
年度／期間中國土地					
增值稅	46,254	80,939	81,753	31,892	66,678
	99,476	179,394	194,806	68,347	136,595
遞延稅項					
暫時性差異的產生及撥回	(9,079)	(42,402)	(25,449)	(14,713)	(9,140)
持續經營業務的稅項開支	90,397	136,992	169,357	53,634	127,455
終止經營業務的稅項開支	-	11,632	-	-	-
	-	11,632	-	-	-
所得稅開支總額	90,397	148,624	169,357	53,634	127,455

中國企業所得稅

根據中國《企業所得稅法》，我們的中國附屬公司的中國所得稅稅率自2008年1月1日起為25%。

中國土地增值稅

在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附著物所產生的所有增值均須按累進稅率繳納土地增值稅，有關稅率根據有關稅法釐定，介乎增值額的30%至60%之間。根據中國稅務法律法規，我們在中國的物業須於出售有關物業時就土地及土地上改善工程的評估價值繳納土地增值稅。我們須繳納我們銷售及預售所得款項的1%至3%作為預付土地增值稅。

遞延稅項為預期就財務報表中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的差異應付或可收回的稅項。一般就所有應課稅差異確認遞延稅項負債，而就可抵扣暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債按預期將於變現資產或清償負債期間採用的稅率釐定。

香港利得稅

由於我們於往績記錄期間並無須繳納香港利得稅的商業運營服務，故我們並無計提任何香港利得稅撥備。

開曼群島稅項

開曼群島目前概無基於利潤、收入、收益或增值而向公司徵稅。因此，我們毋須繳納任何開曼群島所得稅。

實際稅率

基於上述原因，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的實際稅率（即所得稅開支除以除稅前利潤）分別為33.7%、38.0%、37.9%及48.4%。

終止經營業務利潤（扣除所得稅）

終止經營業務利潤來自我們先前的生物農藥生產業務。我們持有武漢科諾生物科技約81.0%股權，該公司經營生物農藥生產業務。作為專注於產業園開發及運營的戰略部署的一部分，於2011年9月22日，我們與一名獨立第三方進行公平磋商並訂立協議，以出售我們於武漢科諾生物科技的股權。該協議的條款及條件均按一般商業條款訂立。代價人民幣102.8百萬元乃經參考武漢科諾生物科技的財務狀況、生產技術及產品組合後釐訂。出售事項於2011年11月17日完成。有關進一步討論，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－出售武漢科諾生物科技」分節。

非控股權益應佔利潤

非控股權益主要指多家實體於我們的附屬公司持有的股權，並於綜合財務狀況表內獨立於本公司權益股東應佔權益呈列於權益項下。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註33(d)。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們分別有非控股權益應佔利潤人民幣66.6百萬元、人民幣112.1百萬元、人民幣66.4百萬元及人民幣17.1百萬元，相當於同期利潤的36.3%、43.2%、23.9%及12.6%。截至2011年12月31日止年度非控股權益應佔利潤較高，乃由於我們於2011年11月收購武漢學府的額外股權並將其作為附屬公司控制。有關進一步討論，請參閱本節「一影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。截至2013年9月30日止九個月非控股權益應佔利潤較低，主要由於作為重組的一環，我們收購武漢光谷聯合的其餘非控股權益。

財務資料

截至2013年9月30日止九個月與截至2012年9月30日止九個月比較

營業額

營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣706.1百萬元增加人民幣429.0百萬元或60.8%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣1,135.1百萬元。於該兩段期間，營業額主要來自銷售我們旗下項目的物業。

物業開發

下表載列於所示期間物業銷售所得營業額資料概要。

項目	截至9月30日止九個月											
	2012年						2013年					
	營業額	毛利	毛利率	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	佔總分部 營業額 百分比	營業額	毛利	毛利率	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	佔總分部 營業額 百分比
(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		
產業園項目												
光谷金融港二期B1-B7、 B9-B15和B19棟	34,810	14,921	42.9%	5,378	6,473	7.0%	766,983	245,832	32.1%	132,876	5,772	89.9%
武漢研創中心一期	-	-	-	-	-	-	77,499	31,132	40.2%	11,302	6,857	9.1%
光谷軟件園六期	-	-	-	-	-	-	2,702	73	2.7%	579	4,667	0.3%
光谷金融港一期	254,626	73,412	28.8%	49,301	5,165	51.4%	-	-	-	-	-	-
光谷軟件園五期B1棟	143,235	49,968	34.9%	25,655	5,583	28.9%	-	-	-	-	-	-
住宅項目												
麗島漫城	48,453	16,144	33.3%	6,625	7,314	9.8%	3,857	811	21.0%	689	5,598	0.5%
麗島半山華府	13,186	7,225	54.8%	2,503	5,268	2.7%	-	(7)	-	-	-	-
其他物業 ⁽²⁾	1,257	160	12.7%	303	4,149	0.2%	2,213	558	25.2%	636	3,480	0.2%
總計	495,567	161,830	32.7%	89,765	5,521	100.0%	853,254	278,399	32.6%	146,082	5,841	100.0%

附註：

- (1) 根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括我們擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。因此，各項目的平均售價目前按各項目的物業開發所得營業額除以項目地上物業的建築面積計算。倘若項目可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可予以下調。有關進一步討論，請參閱本節「— 經營業績 — 若干收益表項目說明 — 物業開發」分節。

- (2) 其他物業指本集團於往績記錄期間前已完成開發及銷售且其未付餘額已於往績記錄期間內結清的住宅物業。

物業銷售所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣495.6百萬元增加人民幣357.7百萬元或72.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣853.3百萬元，主要由於：

- (i) 光谷金融港二期B1-B7、B9-B15和B19棟物業銷售所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣34.8百萬元增加人民幣732.2百萬元至截至2013年9月30日止九個月的人民幣767.0百萬元，主要由於該項目已售建築面積由截至2012年9月30日止九個月的5,378平方米增加127,498平方米至截至2013年9月30日止九個月的132,876平方米，原因是我們根據開發進度表落成該項目更多物業，而該物業的已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）由截至2012年9月30日止九個月的每平方米人民幣6,473元減少10.8%至截至2013年9月30日止九個月的每平方米人民幣5,772元，此乃由於我們向客戶提供具競爭力的條款並與彼等訂立相關定制協議；及
- (ii) 截至2013年9月30日止九個月，武漢研創中心一期物業銷售所得營業額為人民幣77.5百萬元，原因是我們已落成該項目並確認已售建築面積11,302平方米的營業額；及

其部分被以下各項所抵銷：

- (i) 光谷金融港一期物業銷售所得營業額減少人民幣254.6百萬元，原因是我們於2012年按照施工進度表落成該項目並售出該項目的大部分物業；
- (ii) 光谷軟件園五期B1棟物業銷售所得營業額減少人民幣143.2百萬元，原因是我們於2012年按照施工進度表落成該項目並售出該項目的大部分物業；及
- (iii) 麗島漫城物業銷售所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣48.5百萬元減少人民幣44.6百萬元至截至2013年9月30日止九個月的人民幣3.9百萬元，原因是我們於截至2012年9月30日止九個月售出該項目的商舖單位，其平均售價較高，而住宅物業則於截至2013年9月30日止九個月售出，其平均售價較低。

已售總建築面積由截至2012年9月30日止九個月的89,765平方米增加43.3%至截至2013年9月30日止九個月的146,082平方米，原因是我們落成的產業園項目數目日益增加，尤其是光谷金融港二期B1-B7、B9-B15和B19棟及武漢研創中心一期。我們旗下的產業園及住宅項目已售總建築面積的整體平均售價（扣除營業稅）由截至2012年9月30日止九個月的每平方米人民幣5,521元上漲5.8%至截至2013年9月30日止九個月的每平方米人民幣5,841元，主要由於我們因開發成本不斷上漲而客戶願意就我們開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施的項目中的物業支付較高價格而於2013年上調所售物業的價格。

商業運營服務

商業運營服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣86.4百萬元增加人民幣19.1百萬元或22.1%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣105.5百萬元，原因是我們開發及落成的產業園數目日益增加、我們的服務範圍擴大及產業園中客戶數目有所增加。

建造合同

建造合同所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣93.6百萬元增加人民幣48.9百萬元或52.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣142.5百萬元，主要由於武漢麗島科技向更多我們旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供裝飾及裝修服務。

物業租賃

租金收入所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣10.9百萬元增加人民幣6.7百萬元或61.5%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣17.6百萬元，主要由於光谷金融港一期內多幢公寓樓的租金收入增加，原因是旗下產業園內投資物業的物業價值及平均租金增加，及客戶對旗下產業園內辦公物業的租賃需求極為殷切，以及租金整體上漲。

財務資料

開發管理服務

下表載列於所示期間有關開發管理服務的營業額資料概要：

項目	截至9月30日止九個月			
	2012年		2013年	
	營業額	佔總分部 營業額 百分比	營業額	佔總分部 營業額 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
麗島美生一期	7,106	36.2%	2,189	13.5%
武漢未來科技城一期	5,084	25.9%	4,562	28.2%
武漢國家生物產業創新基地一期	5,931	30.2%	5,322	32.9%
武漢高科醫療器械園一期	1,506	7.7%	1,859	11.5%
其他住宅項目	-	-	2,239	13.9%
總計	19,627	100.0%	16,171	100.0%

開發管理服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣19.6百萬元減少人民幣3.4百萬元或17.3%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣16.2百萬元，主要由於我們於2012年根據相關項目開發進度完成麗島美生一期的主要開發階段，以致該項目的開發管理服務所得營業額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣7.1百萬元減少人民幣4.9百萬元或69.0%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣2.2百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣489.8百萬元增加人民幣300.0百萬元或61.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣789.8百萬元，主要由於(i)已售物業的成本因已售予客戶的產業園項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)有關服務業務的成本因我們向日益增加的客戶提供不同服務而有所增加。

已售物業成本

已售物業成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣333.7百萬元增加72.3%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣574.9百萬元。已售物業成本增加的主要原因是建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予客戶的總建築面積（主要有關光谷金融港二期B1-B7、B9-B15和B19棟及武漢研創中心一期）隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，整體毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣216.2百萬元增加人民幣129.1百萬元或59.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣345.3百萬元。整體毛利率維持穩定，截至2012年9月30日止九個月為30.6%，截至2013年9月30日止九個月則為30.4%。

其他收入

其他收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣2.0百萬元增加人民幣2.6百萬元至截至2013年9月30日止九個月的人民幣4.6百萬元，主要由於(i)我們就開發以受政府推動產業為重心的產業園而自武漢地方政府部門收取的政府補助金增加約人民幣3.2百萬元，及(ii)其他有所增加，主要與於相關法定期限屆滿後物業買家尚未領回退款有關。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣26.2百萬元增加人民幣7.0百萬元或26.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣33.2百萬元，主要由於廣告及宣傳開支有所增加，原因是我們因項目數目日益增加而進行更多銷售、營銷及廣告活動。

行政開支

行政開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣84.2百萬元增加人民幣5.8百萬元或6.9%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣90.0百萬元，主要由於(i)行政員工成本因我們將行政僱員人手由2012年9月30日的330人增至2013年9月30日的387人而有所增加，原因是我們開發及落成的項目日益增加而擴大一般營運，及(ii)辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支因我們擴大一般營運規模而有所增加。

其他開支

其他開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣278,000元增加人民幣56,000元或20.1%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣334,000元。有關增加的主要原因是出售物業、廠房及設備的虧損淨額增加人民幣96,000元，其部分被其他減少人民幣32,000元所抵銷，主要原因是武漢麗島物業管理2012年上半年就工傷而向一名僱員作出賠償。

投資物業公允價值增加

投資物業公允價值收益由截至2012年9月30日止九個月的人民幣5.9百萬元減少人民幣0.2百萬元或3.4%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣6.1百萬元。兩個期間均錄得公允價值收益，主要由於隨著地方市場整體租金普遍上漲而導致投資物業的物業價格不斷攀升。

財務收入

財務收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣15.7百萬元減少人民幣8.7百萬元或55.4%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣7.0百萬元，主要由於(i)貸款及應收款項的利息收入主要因於2012年向湖北省科投提供用作購地的相關貸款的利息收入而由截至2012年9月30日止九個月的人民幣12.9百萬元減少人民幣7.2百萬元或55.8%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣5.7百萬元，及(ii)其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2012年9月30日止九個月的人民幣2.8百萬元減少人民幣1.5百萬元或53.6%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣1.3百萬元，原因是我們出售若干上市股本證券。

財務成本

財務成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣1.2百萬元增加人民幣11.0百萬元至截至2013年9月30日止九個月的人民幣12.2百萬元，主要由於有關光谷軟件園六期項目的利息開支並無於2013年有關期間資本化，以致資本化利息開支減少所致。

分佔聯營公司利潤／（虧損）

分佔聯營公司虧損由截至2012年9月30日止九個月的人民幣351,000元減少人民幣28,000元或8.0%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣323,000元，主要由於我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／（虧損）

我們於截至2012年9月30日止九個月的分佔合營企業虧損為人民幣4.1百萬元，主要由於我們就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司的虧損。武漢美生產生虧損，主要由於就銷售麗島美生一期的物業產生銷售及分銷開支以及行政開支，而大部分該等開支均於2012年產生。我們於截至2013年9月30日止九個月有分佔合營企業利潤人民幣36.7百萬元，主要包括我們於該期間內就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司自銷售麗島美生一期物業所得利潤。

出售聯營公司收益淨額

截至2012年及2013年9月30日止九個月，出售聯營公司收益淨額仍為零。有關進一步討論，請參閱本節「－經營業績－若干收益表項目說明－出售聯營公司收益淨額」分節。

所得稅

所得稅開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣53.6百萬元增加人民幣73.9百萬元或137.9%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣127.5百萬元。所得稅增加的主要原因是(i)中國企業所得稅增加人民幣33.5百萬元，(ii)中國土地增值稅增加人民幣34.8百萬元，原因是我們的除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而有所增加，及(iii)遞延稅項減少人民幣5.6百萬元。

持續經營業務利潤

由於上文所述，持續經營業務利潤由截至2012年9月30日止九個月的人民幣69.9百萬元增加人民幣66.2百萬元或94.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣136.1百萬元。

終止經營業務利潤（扣除所得稅）

截至2012年及2013年9月30日止九個月，終止經營業務利潤（扣除所得稅）仍為零。有關進一步討論，請參閱本節「－經營業績－若干收益表項目說明－終止經營業務利潤（扣除所得稅）」分節。

期間利潤

由於上述原因，我們的期間利潤由截至2012年9月30日止九個月的人民幣69.9百萬元增加人民幣66.2百萬元或94.7%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣136.1百萬元。

截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

營業額

營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,405.2百萬元上升人民幣406.9百萬元或29.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,812.0百萬元。該兩年的營業額主要來自銷售我們旗下項目的物業。

財務資料

物業開發

下表載列於所示期間物業銷售所得營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度											
	2011年						2012年					
	營業額	毛利	毛利率	已售 建築 面積	平均 售價 ⁽¹⁾ /平方米	佔總分部 營業額 百分比	營業額	毛利	毛利率	已售 建築 面積	平均 售價 ⁽¹⁾ /平方米	佔總分部 營業額 百分比
(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		
產業園項目												
光谷金融港二期B1、B3-B5和 B9-B11棟	-	-	-	-	-	-	323,470	127,444	39.4%	65,220	4,960	22.6%
光谷軟件園六期	-	-	-	-	-	-	299,380	45,355	15.1%	60,152	4,977	20.9%
光谷軟件園五期B1-B2棟	247,469	64,643	26.1%	52,010	4,758	21.1%	318,669	131,446	41.2%	63,682	5,004	22.3%
光谷軟件園一至四期 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	6,559	4,586	69.9%	895	7,330	0.5%
光谷金融港一期	475,249	174,630	36.7%	104,075	4,566	40.6%	409,640	141,786	34.6%	87,543	4,679	28.6%
住宅項目												
麗島半山華府	10,051	4,603	45.8%	1,838	5,468	0.8%	18,274	9,941	54.4%	3,130	5,839	1.3%
麗島漫城	434,241	66,058	15.2%	66,399	6,540	37.1%	51,401	15,197	29.6%	7,395	6,951	3.6%
其他物業 ⁽³⁾	4,419	1,003	22.7%	1,470	3,006	0.4%	4,500	666	14.8%	1,451	3,101	0.2%
總計	1,171,429	310,937	26.5%	225,792	5,188	100.0%	1,431,893	476,421	33.3%	289,468	4,947	100.0%

附註：

- 根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括我們擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。因此，各項目的平均售價目前按各項目的物業開發所得營業額除以項目地上物業的建築面積計算。倘若項目可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可予以下調。有關進一步討論，請參閱本節「一 經營業績 — 若干收益表項目說明 — 物業開發」分節。
- 銷售光谷軟件園一至四期物業所得營業額包括銷售光谷軟件園一至四期物業以及銷售光谷軟件園展示中心一期物業所得營業額等。
- 其他物業指本集團於往績記錄期間前已完成開發及銷售且其未付餘額已於往績記錄期間內結清的住宅物業。

物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,171.4百萬元上升人民幣260.5百萬元或22.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,431.9百萬元，主要由於：

- (i) 截至2012年12月31日止年度，光谷金融港二期B1、B3-B5和B9-B11棟物業銷售所得營業額為人民幣323.5百萬元，此乃由於我們已落成該項目及我們確認已售建築面積65,220平方米的營業額；
- (ii) 截至2012年12月31日止年度，光谷軟件園六期物業銷售所得營業額為人民幣299.4百萬元，此乃由於我們在收購武漢光谷軟件園公司50%股權並作為全資附屬公司控制該公司後，就竣工項目將已售建築面積60,152平方米的營業額綜合入賬；及
- (iii) 光谷軟件園五期B1-B2棟物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣247.5百萬元增加人民幣71.2百萬元或28.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣318.7百萬元，主要由於我們於2012年根據開發進度表落成該項目更多物業，以致該項目已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的52,010平方米增加11,672平方米至截至2012年12月31日止年度的63,682平方米，及該項目已售建築面積平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣4,758元增加5.2%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣5,004元，此乃由於我們於2012年由於開發成本增加而上調所售物業價格，以及2012年項目開發至較成熟及較後期開發階段，具備完善的基建及配套設施，物業客戶願意就項目中的物業支付較高價格；及

其部分被以下各項所抵銷：

- (i) 麗島漫城物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣434.2百萬元減少人民幣382.8百萬元或88.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣51.4百萬元，主要由於該項目已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的66,399平方米減少59,004平方米至截至2012年12月31日止年度的7,395平方米，原因是我們於2011年將武漢學府作為附屬公司予以控制，並於該年售出該項目的大部分住宅物業，有關減少部分被該項目已售建築面積平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣6,540元增加6.3%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣6,951元所抵銷，原因是2012年所售住宅單位的價格因開發成本不斷上漲整體上調，而客戶願意就項目內的該等住宅單位支付較高價格；及

- (ii) 光谷金融港一期物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣475.2百萬元減少人民幣65.6百萬元或13.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣409.6百萬元，主要由於該項目的已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的104,075平方米減少16,532平方米至截至2012年12月31日止年度的87,543平方米，原因為我們於2011年根據開發進度表向大型客戶銷售更多該項目的定制開發項目，以及向零售客戶銷售更多作一般商務用途的辦公空間，其部分被該項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣4,566元增加2.9%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣4,697元所抵銷，原因是我們上調於2012年出售的物業的價格，此乃由於開發成本增加及客戶願意就項目中的物業支付較高價格。

已售總建築面積由截至2011年12月31日止年度的225,792平方米增加51.4%至截至2012年12月31日止年度的289,468平方米，原因是我們落成的產業園及住宅項目數目日益增加。我們旗下的產業園及住宅項目已售總建築面積的整體平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣5,188元略降至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣4,947元，主要由於麗島漫城（其已售住宅物業的平均售價相對較高）為物業開發所得營業額貢獻的比例由截至2011年12月31日止年度的37.1%下跌至截至2012年12月31日止年度僅為3.6%。

商業運營服務

商業運營服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣89.1百萬元上升人民幣42.2百萬元或47.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元，此乃由於我們所開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

建造合同

建造合同所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣107.7百萬元上升人民幣87.4百萬元或81.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元，主要由於客戶認可其技術專長、雄厚建設實力及品牌，故武漢麗島科技向更多我們旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供樓宇室內及外部裝飾及裝修服務。

財務資料

物業租賃

租金收入所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元上升人民幣5.7百萬元或47.9%至截至2012年12月31日止年度的人民幣17.6百萬元，主要由於投資物業的物業價值及平均租金增加，此乃由於旗下產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段及客戶對旗下產業園辦公物業租賃需求殷切，以及租金整體上漲所致。

開發管理服務

下表載列於所示期間有關開發管理服務的營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度			
	2011年		2012年	
	營業額	佔總分部 營業額 百分比	營業額	佔總分部 營業額 百分比
	(人民幣 千元)		(人民幣 千元)	
麗島美生一期	6,447	25.7%	14,755	40.9%
武漢高科醫療器械園一期	1,470	5.9%	4,941	13.7%
武漢未來科技城一期	4,381	17.5%	6,705	18.6%
武漢國家生物產業創新基地一期	7,719	30.8%	7,832	21.7%
麗島柳園	4,595	18.3%	–	–
其他住宅項目	445	1.8%	1,866	5.1%
總計	25,057	100.0%	36,099	100.0%

開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣25.1百萬元上升人民幣11.0百萬元或43.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣36.1百萬元，主要由於：

- (i) 麗島美生一期的開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元增加人民幣8.4百萬元或131.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元，主要由於(i)根據相關項目開發及付款進度表，我們的2012年服務費較2011年整體增加，及(ii)其次，2012年根據訂約條款向我們支付的額外銷售代理費。
- (ii) 武漢高科醫療器械園一期開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣3.4百萬元或226.7%至截至2012年12月31日止年度的人民幣4.9百萬元，主要由於(i)武漢市政府於2012年就落成項目若干部分支付花紅獎金，及(ii)我們於2012年根據相關項目開發及付款進度表就開展若干開發階段收取服務費；及
- (iii) 武漢未來科技城一期開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元增加人民幣2.3百萬元或52.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣6.7百萬元，主要由於根據相關項目開發及付款進度表，我們的2012年服務費較2011年整體增加；及

其部分被麗島柳園開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.6百萬元減少人民幣4.6百萬元至截至2012年12月31日止年度的零所抵銷，原因是我們於2011年根據相關合同條款完成項目的若干跟進階段。

銷售成本

銷售成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,029.7百萬元上升人民幣205.7百萬元或20.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,235.4百萬元，主要由於(i)已售物業的成本因已售予客戶的產業園及住宅項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)因我們向越來越多的客戶提供該等服務，故有關服務業務的成本有所增加。

已售物業成本

已售物業成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣860.5百萬元上升11.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣957.6百萬元。已售物業成本上升，主要由於建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予客戶的總建築面積（主要有關光谷金融港二期B1、B3-B5和B9-B11棟、光谷軟件園五期B1-B2棟及六期以及麗島半山華府）隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

基於上述原因，我們的整體毛利由截至2011年12月31日止年度的人民幣375.5百萬元上升人民幣201.1百萬元或53.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣576.6百萬元。整體毛利率則由截至2011年12月31日止年度的26.7%上升至截至2012年12月31日止年度的31.8%，主要由於2012年產業園及住宅項目的平均售價較2011年有所增加，加上我們於2012年將武漢光谷軟件園公司作為全資附屬公司予以控制並將相關營業額綜合入賬後，銷售光谷軟件園六期物業所得毛利對我們的整體毛利有所貢獻。

其他收入

其他收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣6.0百萬元至截至2012年12月31日止年度的人民幣7.5百萬元，主要由於(i)我們就開發以受政府推動產業為重心的產業園而自武漢、鄂州及黃石的地方政府機關收取的政府補助金增加約人民幣3.9百萬元，(ii)因向兩名關連方武漢千寶置業及武漢麗島投資出售古董及藝術收藏品所得出售其他非流動資產的收益淨額人民幣1.4百萬元，(iii)由於第三方承建商未能根據經協定進度表完成項目的若干開發階段而根據訂約條款向我們支付罰款的賠償收入人民幣499,000元，及(iv)其他有所增加，主要與於建設工程完工後銷售廢料有關。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣20.7百萬元上升人民幣18.5百萬元或89.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元，主要由於(i)我們進行更多銷售、營銷及廣告活動及聘用更多銷售代理，以推廣日益增加的項目，導致廣告及宣傳開支增加，(ii)銷售及營銷員工成本增加，此乃由於銷售及營銷僱員人手自2011年12月31日的56人增加至2012年12月31日的75人，原因是我們的已開發項目日益增加，及(iii)由於我們擴充銷售及營銷營運規模，我們的差旅及通訊開支有所增加。

行政開支

行政開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣85.1百萬元上升人民幣33.2百萬元或39.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣118.3百萬元，主要由於(i)行政員工成本增加，此乃由於行政僱員人手自2011年12月31日的226人增加至2012年12月31日的272人，原因是我們的已開發及落成物業日益增加，(ii)由於我們擴大一般營運規模，我們的辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支有所增加，及(iii)我們就經擴充業務增加付予財務、會計及法律專業人士的費用。

其他開支

其他開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣710,000元下跌人民幣228,000元或32.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣482,000元，主要由於出售物業、廠房及設備的虧損淨額減少人民幣453,000元，惟部分被其他增加人民幣277,000元所抵銷。截至2011年12月31日止年度，其他項下的人民幣65,000元僅包括汽車折舊成本。截至2012年12月31日止年度，其他項下的人民幣342,000元主要包括(i)武漢麗島物業管理因工傷向多名僱員賠償人民幣160,000元，及(ii)捐款開支人民幣70,000元。

投資物業公允價值增加

投資物業公允價值收益由截至2011年12月31日止年度的人民幣22.4百萬元下跌人民幣14.2百萬元或63.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元。兩個年度均錄得公允價值收益，主要由於投資物業的物業價格隨著地方市場整體租金普遍上漲而不斷攀升。

財務收入

財務收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元增加人民幣6.9百萬元或55.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣19.4百萬元，主要由於(i)我們的貸款及應收款項利息收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣10.2百萬元增加人民幣5.3百萬元或52.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣15.5百萬元，及(ii)其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增加人民幣1.4百萬元或63.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元，主要由於為資金保值而購買短期低風險金融產品，有關產品已最終出售獲利。

財務成本

財務成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣9.0百萬元減少人民幣7.4百萬元或82.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元，主要由於其他投資的已變現及未變現虧損淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣7.7百萬元減少人民幣7.1百萬元或92.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣586,000元，主要由於出售上市及新發行股本證券錄得虧損。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

分佔聯營公司虧損由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.5百萬元減少人民幣4.1百萬元或91.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣386,000元。我們於截至2011年12月31日止年度的分佔聯營公司虧損為人民幣4.5百萬元，包括(i)我們就我們於2011年11月收購武漢學府作為附屬公司前就麗島漫城產生的開發成本而按比例分佔該公司虧損，及(ii)我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。我們於截至2012年12月31日止年度有分佔聯營公司虧損人民幣386,000元，主要由於我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

分佔合營企業虧損由截至2011年12月31日止年度的人民幣247,000元增加人民幣4.5百萬元至截至2012年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元。分佔合營企業虧損指就我們於武漢美生的50%股權按比例分佔該公司的虧損。武漢美生產生虧損，主要由於2012年就銷售麗島美生一期的物業而產生銷售及分銷開支以及行政開支。

出售聯營公司收益淨額

出售聯營公司收益淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣68.8百萬元減至截至2012年12月31日止年度的零，此乃由於我們於2011年11月以代價人民幣4.4百萬元增購武漢學府的2%股權，並將其作為附屬公司予以控制。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售。有關進一步討論，請參閱本節「－影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。

所得稅

所得稅開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣137.0百萬元上升人民幣32.4百萬元或23.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣169.4百萬元。所得稅增加主要由於(i)中國企業所得稅增加人民幣14.6百萬元，(ii)我們的除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而有所增加，導致中國土地增值稅增加人民幣0.9百萬元，及(iii)遞延稅項減少人民幣17.0百萬元。

持續經營業務利潤

由於上文所述，持續經營業務利潤由截至2011年12月31日止年度的人民幣223.4百萬元增加人民幣54.3百萬元或24.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣277.7百萬元。

終止經營業務利潤(扣除所得稅)

終止經營業務利潤(扣除所得稅)由截至2011年12月31日止年度的人民幣35.8百萬元減少至截至2012年12月31日止年度的零，此乃由於我們按一般商業條款以代價人民幣102.8百萬元出售於武漢科諾生物科技(經營我們先前的生物農藥生產業務的公司)的81.0%股權予一名獨立第三方。進一步討論請參閱本節「－經營業績－若干收益表項目說明－終止經營業務利潤(扣除所得稅)」分節。

年度利潤

由於上文所述，我們的年度利潤由截至2011年12月31日止年度的人民幣259.2百萬元上升人民幣18.5百萬元或7.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣277.7百萬元。

財務資料

截至2011年12月31日止年度與截至2010年12月31日止年度比較

營業額

營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣788.8百萬元上升人民幣616.4百萬元或78.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣1,405.2百萬元。該兩年的營業額主要來自銷售我們旗下產業園及住宅項目的物業。

物業開發

下表載列於各所示期間物業銷售的營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度											
	2010年						2011年					
	營業額	毛利	毛利率	已售 建築面積	平均 售價 ⁽¹⁾	佔總分部 營業額 百分比	營業額	毛利	毛利率	已售 建築面積	平均 售價 ⁽¹⁾	佔總分部 營業額 百分比
(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣元 /平方米)		
產業園項目												
光谷金融港一期	172,964	73,655	42.6%	42,898	4,032	26.7%	475,249	174,630	36.7%	104,075	4,566	40.6%
光谷軟件園五期 B1-B2棟	-	-	-	-	-	-	247,469	64,643	26.1%	52,010	4,758	21.1%
光谷軟件園一至四期 ⁽²⁾	292,083	100,263	34.3%	60,224	4,850	45.1%	-	-	-	-	-	-
住宅項目												
麗島漫城	-	-	-	-	-	-	434,241	66,058	15.2%	66,399	6,540	37.1%
麗島半山華府	174,121	63,779	36.6%	45,271	3,846	26.9%	10,051	4,603	45.8%	1,838	5,468	0.9%
其他物業 ⁽³⁾	8,467	2,938	34.7%	2,714	3,120	1.3%	4,419	1,003	22.7%	1,470	3,006	0.3%
總計	647,635	240,635	37.2%	151,107	4,286	100.0%	1,171,429	310,937	26.5%	225,792	5,188	100.0%

附註：

- 根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括我們擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。因此，各項目的平均售價目前按各項目的物業開發所得營業額除以項目地上物業的建築面積計算。倘若項目可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可予以下調。有關進一步討論，請參閱本節「一 經營業績 – 若干收益表項目說明 – 物業開發」分節。
- 銷售光谷軟件園一至四期物業所得營業額包括銷售光谷軟件園一至四期的物業以及銷售光谷軟件園展示中心一期物業所得營業額等。
- 其他物業指本集團於往績記錄期間前已完成開發及銷售且其未付餘額已於往績記錄期間內結清的住宅物業。

物業銷售所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣647.6百萬元上升人民幣523.8百萬元或80.9%至截至2011年12月31日止年度的人民幣1,171.4百萬元，主要由於：

- (i) 麗島漫城物業銷售所得營業額人民幣434.2百萬元，此乃由於我們於2011年11月23日通過增購2%股權將武漢學府作為附屬公司予以控制，及自收購日期起至2011年12月31日將已售建築面積66,399平方米的營業額綜合入賬；
- (ii) 光谷金融港一期物業銷售所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣173.0百萬元增加人民幣302.2百萬元或174.7%至截至2011年12月31日止年度的人民幣475.2百萬元，主要由於我們於2011年向大型客戶銷售更多定制開發項目及向零售客戶銷售現成商務空間，以致該項目的已售建築面積由截至2010年12月31日止年度的42,898平方米增加61,177平方米至截至2011年12月31日止年度的104,075平方米，及該項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）由截至2010年12月31日止年度的每平方米人民幣4,032元上升13.2%至截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣4,566元，原因是我們由於開發成本不斷上漲而於2011年上調所售物業的價格，而客戶願意就開發至較成熟及後期階段且具備完善基建及配套設施的項目中的物業支付較高價格；及
- (iii) 截至2011年12月31日止年度，光谷軟件園五期B1-B2棟物業銷售所得營業額人民幣247.5百萬元，此乃由於我們已落成該項目並確認項目已售建築面積52,010平方米的營業額；及

其部分被以下各項所抵銷：

- (i) 麗島半山華府物業銷售所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣174.1百萬元減少人民幣164.0百萬元或94.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣10.1百萬元，原因是我們於2010年銷售該項目的大部分住宅物業後，於2011年銷售其剩餘店舖及住宅單位，故該項目的已售建築面積由截至2010年12月31日止年度的45,271平方米減少43,433平方米至截至2011年12月31日止年度的1,838平方米，而該項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）則由截至2010年12月31日止年度的每平方米人民幣3,846元上漲42.2%至截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣5,468元，原因是2011年開發成本不斷上漲，而客戶願意就開發至較成熟及後期開發階段的項目內的物業支付較高價格，以致2011年所售物業的價格整體上漲；及

- (ii) 光谷軟件園一至四期物業銷售所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣292.1百萬元減少至截至2011年12月31日止年度的零，此乃由於我們到2010年出售及交付該項目的大部分物業予買家，而於截至2011年12月31日止年度則並無出售該項目的其餘部分。

已售總建築面積由截至2010年12月31日止年度的151,107平方米增加49.4%至截至2011年12月31日止年度的227,477平方米，原因是我們於2011年11月收購武漢學府並將其作為附屬公司予以控制。我們旗下的產業園及住宅項目已售總建築面積的整體平均售價（扣除營業稅）由截至2010年12月31日止年度的每平方米人民幣4,286元上漲21.0%至截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣5,188元，主要由於(i)麗島漫城（於我們收購武漢學府為附屬公司後，其為截至2011年12月31日止年度物業開發所得營業額貢獻37.1%）住宅物業因項目的地點、處於後期開發階段及高質量施工而平均售價相對較高，及(ii)因開發成本不斷上漲而客戶願意就開發至較成熟及處於較後期階段的項目中的物業支付較高價格，我們於2011年整體上調旗下項目所售物業的價格。

商業運營服務

商業運營服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣61.2百萬元上升人民幣27.9百萬元或45.6%至截至2011年12月31日止年度的人民幣89.1百萬元，此乃由於我們所開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

建造合同

建造合同所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣49.0百萬元上升人民幣58.7百萬元或119.8%至截至2011年12月31日止年度的人民幣107.7百萬元，主要由於(i)客戶認可其技術專長、雄厚建設實力及品牌，故武漢麗島科技向更多我們旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供樓宇室內及外部裝飾及裝修服務，及(ii)我們在收購武漢吉天建設的全部股權後，將來自該公司的營業額綜合入賬。

物業租賃

租金收入所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元上升人民幣3.7百萬元或45.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元，主要由於投資物業的物業價值及平均租金增加，此乃由於旗下產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段及客戶對旗下產業園辦公物業租賃需求極為殷切，以及租金整體上漲所致。

財務資料

開發管理服務

下表載列於各所示期間開發管理服務的營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度			
	2010年		2011年	
	營業額	佔總分部 營業額 百分比	營業額	佔總分部 營業額 百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
武漢未來科技城一期	–	–	4,381	17.5%
麗島美生一期	4,218	18.5%	6,447	25.7%
武漢高科醫療器械園一期	750	3.3%	1,470	5.9%
武漢國家生物產業創新基地一期	7,848	34.4%	7,719	30.8%
麗島柳園	8,437	37.0%	4,595	18.3%
其他住宅項目	1,559	6.8%	445	1.8%
總計	22,812	100.0%	25,057	100.0%

開發管理服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元增加人民幣2.3百萬元或10.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣25.1百萬元，主要由於：

- (i) 於根據相關項目開發進度表開始項目開發後，截至2011年12月31日止年度武漢未來科技城一期開發管理服務所得營業額為人民幣4.4百萬元；及
- (ii) 麗島美生一期的開發管理服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣4.2百萬元增加人民幣2.2百萬元或52.4%至截至2011年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元，主要由於根據相關項目開發及付款時間表，我們的2011年服務費較2010年整體增加；

其部分被麗島柳園的開發管理服務所得營業額由截至2010年12月31日止年度的人民幣8.4百萬元減少人民幣3.8百萬元或45.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣4.6百萬元所抵銷，主要由於我們根據相關項目開發及付款進度表收取服務費，而項目大部分是於2010年完工。

銷售成本

銷售成本由截至2010年12月31日止年度的人民幣503.5百萬元增加人民幣526.2百萬元或104.5%至截至2011年12月31日止年度的人民幣1,029.7百萬元，主要由於(i)已售物業的成本因已售予客戶的產業園及住宅項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)因我們向越來越多的客戶提供服務，故有關服務業務的成本有所增加。

已售物業成本

已售物業成本由截至2010年12月31日止年度的人民幣407.0百萬元上升111.4%至截至2011年12月31日止年度的人民幣860.5百萬元。已售物業成本上漲，主要由於建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予客戶的總建築面積（主要有關麗島漫城、光谷金融港一期及光谷軟件園五期B1-B2棟）隨著我們開發的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由截至2010年12月31日止年度的人民幣285.3百萬元上升人民幣90.2百萬元或31.6%至截至2011年12月31日止年度的人民幣375.5百萬元。整體毛利率則由截至2010年12月31日止年度的36.2%下跌至截至2011年12月31日止年度的26.7%，主要由於我們於2011年11月收購武漢學府並將其作為附屬公司予以控制。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售。武漢學府持有的資產包括持有待售竣工物業以及投資物業，已於收購時按經上調公允市值入賬。該調整導致武漢學府持有待售竣工物業的成本基礎增加，我們將有關增加確認為部分銷售成本，原因是有關物業已於收購後出售。有關該等物業的銷售成本上升，將繼而對我們在麗島漫城項目可實現的整體毛利率產生負面影響，並對我們的整體毛利率構成不利影響。有關進一步討論，請參閱本節「一 影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。

其他收入

其他收入由截至2010年12月31日止年度的人民幣621,000元上升人民幣828,000元或133.3%至截至2011年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元，主要由於我們自武漢地方政府機關收取政府補助金人民幣786,000元作為開發項目的稅務優惠。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣15.5百萬元上升人民幣5.2百萬元或33.5%至截至2011年12月31日止年度的人民幣20.7百萬元，主要由於(i)銷售及營銷員工成本增加，此乃由於我們所開發項目數目日益增加，以致銷售及營銷僱員人手自2010年12月31日的38人增加至2011年12月31日的56人，(ii)我們進行更多銷售、營銷及廣告活動及聘用更多銷售代理，以推廣日益增加的項目，故廣告及宣傳開支增加，及(iii)由於我們擴大銷售及營銷經營規模，故差旅及通訊開支增加。

行政開支

行政開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣48.1百萬元上升人民幣37.0百萬元或76.9%至截至2011年12月31日止年度的人民幣85.1百萬元，主要由於(i)行政員工成本增加，此乃由於我們所開發項目數目日益增加，以致我們的行政僱員人手自2010年12月31日的145人增加至2011年12月31日的226人，及(ii)我們擴充一般營運規模，故辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支增加。

其他開支

其他開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元下跌人民幣1.7百萬元或70.8%至截至2011年12月31日止年度的人民幣710,000元。截至2010年12月31日止年度，其他項下的人民幣2.4百萬元主要包括(i)由於武漢光谷聯合逾期繳稅所繳納的罰稅人民幣677,000元，(ii)由於黃石光谷聯合逾期繳稅所繳納的罰稅人民幣651,000元，(iii)由於光谷金融港一期公寓樓的總建築面積超逾原批准面積，武漢光谷聯合繳納罰款人民幣533,000元，及(iv)武漢麗島科技就工傷而向一名僱員賠償人民幣350,000元。截至2011年12月31日止年度，其他項下的人民幣530,000元僅包括汽車折舊成本。

投資物業公允價值增加

投資物業公允價值收益由截至2010年12月31日止年度的人民幣6.8百萬元增加人民幣15.6百萬元或229.4%至截至2011年12月31日止年度的人民幣22.4百萬元，主要由於因地方市場整體租金普遍上漲而導致投資物業的物業價格不斷攀升。截至2010年12月31日止年度，我們將光谷金融港一期多個部分自存貨轉撥至投資物業，其後並無增持投資物業。

財務收入

財務收入由截至2010年12月31日止年度的人民幣8.7百萬元增加人民幣3.8百萬元或43.7%至截至2011年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元，主要由於我們的貸款及應收款項利息收入由截至2010年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元增加人民幣8.3百萬元或436.8%至截至2011年12月31日止年度的人民幣10.2百萬元，此乃由於我們已開發的開發項目數目日益增多，部分被其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2010年12月31日止年度的人民幣6.7百萬元減少人民幣4.5百萬元或67.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元所抵銷，原因是我們於2010年投資於若干上市股本證券，以及自2011年起，我們為資金保值而購買短期低風險金融產品。

財務成本

財務成本由截至2010年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣7.5百萬元或500%至截至2011年12月31日止年度的人民幣9.0百萬元，主要由於其他投資已變現及未變現虧損淨額由截至2010年12月31日止年度的人民幣25,000元大幅增加至截至2011年12月31日止年度的人民幣7.7百萬元，主要由於出售上市及新發行股本證券錄得虧損。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

我們於截至2010年12月31日止年度有分佔聯營公司利潤人民幣34.6百萬元，主要由於我們於該年度就於武漢學府持有的49%股權按比例分佔該公司銷售麗島漫城物業所得利潤。我們於截至2011年12月31日止年度有分佔聯營公司虧損人民幣4.5百萬元，主要由於我們按比例分佔武漢學府及武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

分佔合營企業虧損由截至2010年12月31日止年度的人民幣242,000元增加人民幣5,000元至截至2011年12月31日止年度的人民幣247,000元。分佔合營企業虧損指我們根據我們於武漢美生的50%股權按比例分佔該公司虧損，主要由於武漢美生於其落成麗島美生一期前於2010年及2011年就該項目產生銷售及分銷開支以及行政開支。

出售聯營公司收益淨額

出售聯營公司收益淨額由截至2010年12月31日止年度的零增加至截至2011年12月31日止年度的人民幣68.8百萬元，此乃由於我們於2011年11月以代價人民幣4.4百萬元增購武漢學府的2%股權，並作為附屬公司控制該公司。從會計角度而言，我們以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售。有關進一步討論，請參閱本節「－影響我們的經營業績的主要因素－收購實體」分節。

所得稅

所得稅開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣90.4百萬元增加人民幣46.6百萬元或51.5%至截至2011年12月31日止年度的人民幣137.0百萬元，所得稅增加主要由於(i)中國企業所得稅增加人民幣45.2百萬元，及(ii)我們的除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而有所增加，導致中國土地增值稅增加人民幣34.7百萬元，由遞延稅項增加人民幣34.5百萬元部分抵銷。

持續經營業務利潤

由於上文所述，我們的持續經營業務利潤由截至2010年12月31日止年度的人民幣177.9百萬元增加人民幣45.5百萬元或25.6%至截至2011年12月31日止年度的人民幣223.4百萬元。

終止經營業務利潤(扣除所得稅)

先前的生物農藥生產業務的終止經營業務利潤(扣除所得稅)由截至2010年12月31日止年度的人民幣5.4百萬元上升人民幣30.4百萬元或563%至截至2011年12月31日止年度的人民幣35.8百萬元。有關進一步討論，請參閱本節「－經營業績－若干收益表項目說明－終止經營業務利潤(扣除所得稅)」分節。

年度利潤

基於上述原因，我們的年度利潤由截至2010年12月31日止年度的人民幣183.2百萬元上升人民幣76.0百萬元或41.5%至截至2011年12月31日止年度的人民幣259.2百萬元。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於支付就物業開發產生的建築成本、土地成本（主要為土地出讓金付款）、基建成本、財務成本、償還債務及撥支營運資金及一般經常性開支。至今，我們主要透過內部產生現金流量，主要為預售及銷售旗下物業所得的現金（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金），以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

下表呈列於所示期間來自我們的綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	541,460	(86,371)	(309,144)	(65,025)	(715,449)
投資活動所得／(所用)					
現金淨額	(168,271)	192,321	120,199	184,579	18,098
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	137,549	(155,440)	275,082	386,320	616,472
現金及現金等價物					
增加／(減少) 淨額	510,738	(49,490)	86,137	505,874	(80,879)
年／期初現金及現金等價物	400,648	911,322	861,762	861,762	947,899
匯率變動的影響	(64)	(70)	-	5	(9)
年／期末現金及現金等價物	<u>911,322</u>	<u>861,762</u>	<u>947,899</u>	<u>1,367,641</u>	<u>867,011</u>

經營活動

經營活動現金流入主要產生自物業銷售所得款項（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金）。經營活動所用現金主要反映(i)我們的物業開發項目開支，(ii)有關我們規劃作未來開發項目的土地使用權證預付款項，及(iii)所得稅付款。

截至2013年9月30日止九個月，經營活動所用現金淨額為人民幣715.4百萬元，而經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣236.2百萬元。差額人民幣951.6百萬元主要源於(i)開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣730.9百萬元，主要有關用於開發及銷售創意天地、麗島2046、武漢研創中心、光谷金融港二期、光谷軟件園五期及青島光谷軟件園的資金，及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣60.3百萬元，主要由於我們就項目開發相關的裝飾及裝修工程增加使用武漢麗島科技而非第三方承包商，其部分被貿易應收款項減少人民幣11.0百萬元所抵銷，主要因客戶支付未付結餘。

截至2012年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣309.1百萬元，而經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣437.0百萬元。差額人民幣746.1百萬元主要源於(i)開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣993.6百萬元，主要有關用於開發及銷售創意天地、麗島2046、武漢研創中心、光谷金融港二期、光谷軟件園五期及青島光谷軟件園的資金，及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣81.3百萬元，主要由於光谷金融港二期某一階段按開發進度表於2012年竣工，我們就該項目向承建商及其他供應商付款，其部分被貿易及其他應收款項減少人民幣490.2百萬元所抵銷，主要因客戶支付未付結餘。

截至2011年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣86.4百萬元，而經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣294.4百萬元。差額人民幣380.8百萬元主要源於(i)開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣419.5百萬元，主要有關用於開發及銷售麗島2046、光谷金融港一期及二

期、光谷軟件園五期、創意天地及武漢研創中心的資金，及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣35.8百萬元，主要由於我們擴大運營規模及與客戶的貿易應收款項結餘有所增加，其部分被貿易及其他應付款項增加人民幣289.5百萬元（主要有關定制開發項目客戶的進度款所得款項增加及預售物業客戶的銷售按金所得款項增加）所抵銷。

截至2010年12月31日止年度，經營活動現金流入淨額為人民幣541.5百萬元，而經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣233.1百萬元。差額人民幣308.4百萬元主要源於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣373.9百萬元，主要有關定制開發項目客戶的進度款所得款項增加及預售物業客戶的銷售按金所得款項增加，及(ii)貿易及其他應收款項減少人民幣77.0百萬元，主要由於客戶支付未付結餘，其部分被開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣58.9百萬元（主要有關用於開發及銷售光谷金融港二期、創意天地、麗島2046及光谷軟件園五期的資金）所抵銷。

投資活動

投資活動現金流入主要反映我們出售武漢科諾生物科技約81.0%股權的所得款項、有關收購附屬公司的現金流入淨額、由於收購其他投資的現金流入淨額、自聯營公司武漢學府收取的股息、合營企業武漢美生的貸款還款以及已收利息。投資活動所用現金淨額主要包括為經擴展物業開發項目收購物業、廠房及設備、收購其他投資以及墊付武漢美生的貸款有關的現金流出。

截至2013年9月30日止九個月，投資活動所得現金淨額為人民幣18.1百萬元，主要由於出售其他投資所得款項人民幣33.3百萬元（與出售交易證券及其他金融投資產品有關），其部分被收購物業、廠房及設備（主要包括經擴展物業開發項目的在建工程）人民幣21.1百萬元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣120.2百萬元，主要由於(i)有關我們收購節能科技園公司、武漢金融港開發及武漢光谷軟件園公司為附屬公司的現金流入淨額合共人民幣91.9百萬元，(ii)合營企業武漢美生的貸款還款人民幣45.0百萬元，(iii)出售非流動資產所得款項人民幣48.7百萬元，此乃有關向兩名關連

方武漢千寶置業及武漢麗島投資出售古董及藝術收藏品，(iv)已收利息人民幣15.5百萬元，及(v)出售其他投資所得款項人民幣15百萬元（與銷售交易證券及其他金融投資產品有關），其部分被以下各項所抵銷：(i)收購其他投資人民幣50百萬元，主要有關於金融產品的投資，及(ii)收購物業、廠房及設備人民幣44.8百萬元，主要包括用於經擴展物業開發項目的在建工程及汽車。

截至2011年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣192.3百萬元，主要由於(i)就我們收購武漢學府及武漢吉天建設作為附屬公司的現金流入淨額合共人民幣167.4百萬元，(ii)出售我們於武漢科諾生物科技的股權的所得款項人民幣93.1百萬元，及(iii)自聯營公司武漢學府收取股息人民幣24.5百萬元（於我們在2011年11月收購該公司為附屬公司之前），其部分被以下各項所抵銷：(i)收購其他非流動資產人民幣31.9百萬元（與收購古董及藝術收藏品有關），(ii)收購物業、廠房及設備人民幣31.0百萬元，主要包括經擴展物業開發項目的在建工程及汽車，及(iii)授予合營企業武漢美生貸款人民幣30百萬元。

截至2010年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣168.3百萬元，主要由於(i)於合營企業武漢美生的投資增加人民幣124.5百萬元，(ii)收購其他投資人民幣19.6百萬元（與收購交易證券及其他金融投資產品有關），及(iii)授予武漢美生貸款人民幣15.0百萬元。

融資活動

融資活動現金流入主要產生自銀行貸款及其他借款以及權益持有人出資。融資活動所用現金則主要包括償還銀行貸款及其他借款、股息付款及利息付款。

截至2013年9月30日止九個月，融資活動所得現金淨額為人民幣616.5百萬元，主要來自(i)貸款及借款所得款項人民幣1,381.3百萬元，及(ii)來自湖北省科投的貸款所得款項人民幣63.7百萬元，其部分被以下各項所抵銷：(i)償還銀行及其他貸款人民幣472.2百萬元，(ii)已付利息及其他借款成本人民幣114.4百萬元，及(iii)已派付股息人民幣50.5百萬元，(iv)向非控股權益持有人收購股權人民幣258.5百萬元（與收購武漢光谷軟件園公司及武漢光谷聯合的少數股東權益有關），及(v)償還來自湖北省科投的貸款人民幣141.8百萬元。

財務資料

截至2012年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣275.1百萬元，主要來自(i)貸款及借款所得款項人民幣1,198.0百萬元，(ii)來自湖北省科投的貸款所得款項人民幣236.9百萬元，(iii)由於我們就若干貿易及其他應付款項質押現金存款，並於其後以待售開發中物業及持有待售竣工物業取代抵押品，受限制現金減少人民幣217.9百萬元，及(iv)權益持有人出資人民幣33.2百萬元，主要有關節能科技園公司少數股東的出資，而其部分被以下各項所抵銷(i)償還銀行及其他貸款人民幣606.9百萬元，(ii)償還來自湖北省科投的貸款人民幣527.1百萬元，(iii)已付利息及其他借款成本人民幣127.0百萬元，及(iv)已付股息人民幣85.1百萬元。

截至2011年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣155.4百萬元，主要來自(i)就我們的開發項目相關的若干貿易及其他應付款項質押現金存款，故受限制現金增加人民幣220.0百萬元，(ii)償還銀行及其他貸款人民幣215.9百萬元，(iii)償還來自湖北省科投的貸款人民幣214.6百萬元，(iv)已付利息及其他借款成本人民幣74.1百萬元，及(v)已付股息人民幣33.8百萬元，而其部分被以下各項所抵銷(i)貸款及借款所得款項人民幣490.0百萬元，及(ii)來自湖北省科投的貸款所得款項人民幣142.8百萬元。

截至2010年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣137.5百萬元，主要來自(i)貸款及借款所得款項人民幣310.0百萬元，(ii)來自湖北省科投的貸款所得款項人民幣174.6百萬元，及(iii)權益持有人出資人民幣51.7百萬元，主要有關武漢光谷聯合及光谷節能技術少數股東的出資，而其部分被以下各項所抵銷(i)向非控股權益持有人收購股權人民幣192.3百萬元（與收購光谷金融港發展的少數股東權益有關），(ii)償還銀行及其他貸款人民幣112.8百萬元，(iii)已付利息及其他借款成本人民幣45.1百萬元，及(iv)已付股息人民幣34.1百萬元。

若干財務狀況表項目的討論

投資物業

下表載列我們於往績記錄期間的投資物業公允價值：

	投資物業
	人民幣千元
於2010年1月1日	240,400
公允價值調整	6,800
截至2010年12月31日	247,200
估：	
成本	87,374
估值	159,826
	247,200
於2011年1月1日	247,200
轉撥自存貨	9,481
收購一間附屬公司	12,100
公允價值調整	22,419
截至2011年12月31日	291,200
估：	
成本	108,955
估值	182,245
	291,200
於2012年1月1日	291,200
添置	433
公允價值調整	8,167
截至2012年12月31日	299,800
估：	
成本	109,388
估值	190,412
	299,800
於2013年1月1日	299,800
公允價值調整	6,100
轉撥至持有待售資產	(6,710)
截至2013年9月30日	299,190
估：	
成本	102,678
估值	196,512
	299,190

財務資料

於往績記錄期間，投資物業賬面值截至各有關報告期末均有所上升。截至2010年12月31日的投資物業賬面值較截至2010年1月1日增加人民幣6.8百萬元，主要由於公允價值調整人民幣6.8百萬元，反映我們的投資物業的物業價格上升。

投資物業賬面值由截至2010年12月31日的人民幣247.2百萬元增加人民幣44百萬元或17.8%至截至2011年12月31日的人民幣291.2百萬元，主要由於：(i)由於我們將光谷金融港一期的一幢公寓樓轉撥至投資物業，自存貨轉撥人民幣9.5百萬元，(ii)收購附屬公司人民幣12.1百萬元，原因為我們於2011年11月增購武漢學府2%股權而作為附屬公司控制該公司，並將該附屬公司持有的麗島漫城店舖單位作為投資物業綜合入賬；及(iii)人民幣22.4百萬元的公允價值調整，反映我們的投資物業的物業價格上升。

投資物業賬面值由截至2011年12月31日的人民幣291.2百萬元增加人民幣8.6百萬元或3.0%至截至2012年12月31日的人民幣299.8百萬元，主要由於(i)我們作出翻新、裝飾及其他裝修以提高投資物業的物業價值，故增加人民幣433,000元，及(ii)人民幣8.2百萬元的公允價值調整，反映我們的投資物業的物業價格上升。

投資物業賬面值由截至2012年12月31日的人民幣299.8百萬元減少人民幣0.6百萬元或0.2%至截至2013年9月30日的人民幣299.2百萬元，主要由於在賬目中將人民幣6.7百萬元資產自投資物業轉撥至持有待售資產，原因為一位第三方客戶願意就開發至較成熟及後期開發階段的麗島漫城的若干商舖單位支付較高價格，而我們已售出有關單位。

開發中物業

我們的開發中物業包括(i)預期將根據項目開發進度表於一年內竣工及可供出售的開發中物業，主要包括光谷金融港二期、光谷軟件園五期、創意天地、青島光谷軟件園及武漢研創中心的開發中物業；(ii)我們尚未取得相關建築工程施工許可證但持有以待未來開發的持作未來開發的待售物業，主要包括麗島2046、創意天地及光谷金融港二期的持作未來開發物業；及(iii)我們預期將於超過一年後竣工及出售的待售開發中物業，主要包括麗島2046、創意天地及武漢研創中心的開發中物業。

財務資料

下表載列我們截至所示日期有關開發中物業的若干數據：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於一年內收回				
— 待售開發中物業	213,911	828,532	782,940	1,818,041
預期將於超過一年後收回				
— 持作未來開發的待售物業	660,431	587,962	117,673	161,936
— 待售開發中物業	—	288,408	829,237	644,546
	660,431	876,370	946,910	806,482
總計	874,342	1,704,902	1,729,850	2,624,523

開發中物業的賬面值由截至2010年12月31日的人民幣874.3百萬元增加人民幣830.6百萬元或95.0%至截至2011年12月31日的人民幣1,704.9百萬元，進一步增加人民幣25.0百萬元或1.46%至截至2012年12月31日的人民幣1,729.9百萬元，並進一步增加人民幣894.6百萬元或51.7%至截至2013年9月30日的人民幣2,624.5百萬元，主要由於開發光谷軟件園一至四期及五期、光谷金融港二期、武漢研創中心一期及二期及麗島2046所致。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，賬面總值分別為人民幣293.3百萬元、人民幣313.5百萬元、人民幣543.1百萬元及人民幣527.5百萬元，已就授予我們的若干銀行貸款予以質押。有關進一步討論，請參閱本節「— 債項、或然負債及流動資產淨值— 債項」分節。

持有待售竣工物業

持有待售竣工物業包括於各財政期末尚未售出的產業園及住宅項目的若干竣工物業。該等持有待售竣工物業按成本列賬，有關成本乃透過未售出物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。

財務資料

持有待售竣工物業的賬面值由截至2010年12月31日的人民幣327.3百萬元減少人民幣18.3百萬元或5.6%至截至2011年12月31日的人民幣309.0百萬元，主要由於有關光谷軟件園一至四期的持有待售竣工物業減少。持有待售竣工物業的賬面值由截至2011年12月31日的人民幣309.0百萬元增加人民幣632.2百萬元或204.6%至截至2012年12月31日的人民幣941.2百萬元，主要由於有關光谷金融港二期及武漢研創中心的持有待售竣工物業增加。持有待售竣工物業的賬面值由截至2012年12月31日的人民幣941.2百萬元減少人民幣94.5百萬元或10.0%至截至2013年9月30日的人民幣846.7百萬元，主要由於光谷金融港二期的持有待售竣工物業減少。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，總賬面值人民幣33.2百萬元、人民幣34.6百萬元、人民幣34.8百萬元及零的持有待售竣工物業已分別就授予我們的若干銀行貸款予以質押。有關進一步討論，請參閱本節「一債項、或然負債及流動資產淨值—債項」分節。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括應收第三方款項（包括貿易應收款項及應收票據）、應收非控股權益持有人款項、應收關連方款項、預付款項，以及預付營業稅及其他稅項。下表載列我們截至所示日期有關貿易及其他應收款項的若干數據：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收第三方款項				
— 貿易應收款項	52,496	54,932	136,712	69,723
— 應收票據	380	—	—	—
應收非控股權益				
持有人款項	47	136,644	32,258	21,729
應收關連方款項	21,343	20,299	5,318	3,265
預付款項				
— 持作開發物業	—	39,700	668,078	699,045
— 建築成本及原材料	7,158	15,602	111,718	123,827
預付營業稅及其他稅項	2,127	56,186	66,653	72,038
其他	33,338	39,544	80,794	99,128
總計	116,889	362,907	1,101,531	1,088,755

我們應收第三方的貿易應收款項由截至2010年12月31日的人民幣52.5百萬元增加人民幣2.4百萬元或4.6%至截至2011年12月31日的人民幣54.9百萬元，並進一步增加人民幣81.8百萬元或149.0%至截至2012年12月31日的人民幣136.7百萬元，主要有關(i)武漢麗島科技於旗下產業園及第三方擁有的物業開發項目內提供樓宇外部及內部範圍裝飾及裝修服務的未付結餘有所增加，及(ii)隨著我們開發的定制項目數目日益增加，客戶須於交付物業後根據協定節點進度表支付其餘進度款的定制開發項目的數目有所增加。我們應收第三方的貿易應收款項由截至2012年12月31日的人民幣136.7百萬元減少人民幣67.0百萬元或49.0%至截至2013年9月30日的人民幣69.7百萬元，主要由於我們沿產業園開發業全價值鏈強化縱向一體化營商模式，因而導致武漢麗島科技向項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務漸增。我們於截至2010年12月31日的應收票據人民幣380,000元與我們於2011年出售的公司武漢科諾生物科技接獲的一張匯票有關。所有貿易及其他應收款項均以人民幣計值，且並無逾期或減值。

我們的貿易應收款項主要有關出售物業的所得款項。出售物業的所得款項乃根據相關買賣協議條款以全額付款或分期付款結清。倘作全額付款，則一般需要於簽訂銷售合同的同日結清。倘作分期付款，則買方一般須於簽訂買賣協議後向我們支付購買價的50%，而餘額則須於簽訂買賣協議起計一年內支付。物業業權一般僅會於買方已全額支付購買價後方會轉移至買方。

我們的預付款項主要有關預付予相關地方土地機關的購地價格，以及建材採購及委聘承建商的預付款項。預付款項於往績記錄期間有所波動，主要由於有關我們的物業開發項目的購地價、建材採購及聘用承建商預付款項。

我們的預付營業稅及其他稅項主要有關就定制開發項目及預售物業預付的營業稅及其他稅項。隨著我們開發的項目數目日益增加，於往績記錄期間預付營業稅及其他稅項按項目開發進度表有所波動。

應收關連方款項主要包括(i)有關武漢麗島科技向武漢美生及武漢學府提供建設服務的貿易應收款項，(ii)我們向黃立平先生及其控制的實體武漢千寶置業提供的貸款，及(iii)應收其他權益持有人款項。應收關連方款項由截至2010年12月31日的人民幣21.3百萬元減少人民幣1.0百萬元或4.7%至截至2011年12月31日的人民幣20.3百萬元，主要

財務資料

由於(i)有關武漢麗島科技2011年向武漢學府提供建設服務的貿易應收款項較2010年減少，及(ii)我們與黃立平先生的貸款結餘減少。應收關連方款項由截至2011年12月31日的人民幣20.3百萬元減少人民幣15.0百萬元或73.9%至截至2012年12月31日的人民幣5.3百萬元，主要由於(i)給予武漢千寶置業的墊款減少，及(ii)應收其他權益持有人款項減少。截至2013年9月30日的應收關連方款項較截至2012年12月31日減少人民幣2百萬元或37.7%至人民幣3.3百萬元，主要由於應收其他權益持有人款項減少。上表所載的應收關連方款項均為無抵押、免息且並無固定還款期。除武漢麗島科技在日常物業開發業務過程中向武漢美生提供的建設服務外，所有其他應收關連方款項將於上市前悉數結清。

應收非控股權益持有人款項主要包括我們就若干物業開發項目而分別給予湖北省科投及武漢東湖高新的墊款。於往績記錄期間內，應收非控股權益持有人款項有所波動，原因是我們就產業園開發分別向湖北省科投及武漢東湖高新作出墊款。應收非控股權益持有人款項將於上市前悉數結清。

其他主要包括我們就物業開發給予建築公司的墊款、給予僱員的墊款及有關開發管理項目的履約保證金。於往績記錄期間內，其他有所增加的主要原因是我們因所開發的項目日益增加而委聘更多承建商，故給予建築公司的墊款增加，以及我們受委聘進行的開發管理項目日益增加而導致履約保證金增加。

貿易應收款項及應收票據截至所示日期的賬齡分析如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	20,518	992	92,087	8,660
1個月以上至3個月	1,897	3,310	1,955	2,008
3個月以上至6個月	486	14,320	16,593	9,682
6個月以上	29,975	36,310	26,077	49,373
總計	52,876	54,932	136,712	69,723

財務資料

截至2013年9月30日，賬齡超過六個月的貿易應收款項及應收票據約佔同日貿易應收款項及應收票據總結餘的50.0%，主要由於根據相關定制協議下的協定節點進度表，截至相關報告日期，客戶需要但尚未就已交付予其的若干定制物業支付進度款餘額。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，平均貿易應收款項周轉期分別為24天、14天、27天及17天。平均貿易應收款項周轉期乃將有關期間的貿易應收款項期初及期末結餘的平均值除以同期相應營業額，再乘以該期間的天數計算。截至2011年12月31日止年度的平均貿易應收款項周轉期較短，主要由於我們於截至2011年12月31日止年度將銷售麗島漫城物業所得營業額人民幣434.2百萬元（相當於該年度物業開發總營業額約37.1%）綜合入賬，而根據相關買賣協議的付款條款，該住宅項目並無任何貿易應收款項結餘。截至2012年12月31日止年度的平均貿易應收款項周轉期較長，主要由於我們向若干客戶就其購買的大型定制物業提供優惠條款，並授予較長信貸期。

下表載列上文所載截至2013年9月30日的貿易及其他應收款項以及預付款項中其後已於截至2014年1月31日結清的款項的詳情：

	其後於截至 2014年 1月31日 結清的 截至2013年 9月30日 的款項	2014年 1月31日的 已結清百分比
	(人民幣千元)	(%)
應收第三方款項		
— 貿易應收款項	21,848	31.3%
應收非控股權益持有人款項	417	1.9%
應收關連方款項	623	19.1%
其他	14,803	14.9%
	14,803	14.9%
總計	37,691	19.4%

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括應付第三方款項（包括貿易應付款項、預收款項、應計工資以及其他應付款項及應計費用）、應付非控股權益持有人款項及應付關連方款項（包括應付其他關連方款項及應付股東股息）。下表載列截至所示日期有關貿易及其他應付款項的若干數據：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付第三方款項				
— 貿易應付款項	238,620	626,674	731,661	803,226
— 應付票據	—	—	—	7,410
— 預收款項	550,323	1,020,538	1,263,451	991,509
— 應計工資	22,637	29,954	23,309	2,100
— 其他應付款項及 應計款項	181,082	181,490	193,366	338,562
小計	992,662	1,858,656	2,211,787	2,142,807
應付非控股權益 持有人款項	454,962	412,687	491,212	320,750
應付關連方款項	67,907	23,675	102,325	202,348
	522,869	436,362	593,537	523,098
總計	1,515,531	2,295,018	2,805,324	2,665,905

我們應付第三方的貿易應付款項由截至2010年12月31日的人民幣238.6百萬元增加人民幣388.1百萬元或162.7%至截至2011年12月31日的人民幣626.7百萬元，再增加人民幣105.0百萬元或16.8%至截至2012年12月31日的人民幣731.7百萬元，並進一步增加人民幣71.5百萬元或9.8%至截至2013年9月30日的人民幣803.2百萬元。貿易應付款項主要指應付承建商款項。向承建商付款乃根據經協定的進度節點分期作出。我們一般會保留5%作為保修金。預期將於超過一年後結算的應付保修金乃計入貿易應付款項，於截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日分別為人民幣30.4百萬元、人民幣31.0百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣4.8百萬元。

預收款項主要包括來自定制開發項目客戶的進度款，及來自預售物業客戶的誠意金。有關定制開發項目的進度款所得款項及有關預售物業的銷售按金所得款項在相關物業竣工、該等物業交付予買方，且買方已向我們支付絕大部分銷售所得款項（即擁有權的主要風險及回報已轉移至買方）時確認為營業額。我們的預收款項由截至2010年12月31日的人民幣550.3百萬元增加人民幣470.2百萬元或85.4%至截至2011年12月31日的人民幣1,020.5百萬元，並進一步增加人民幣243.0百萬元或23.8%至截至2012年12月31日的人民幣1,263.5百萬元，主要由於我們於相關報告期間內隨著我們開發的項目日益增加而就產業園項目內的定制物業自客戶收取更多進度款，以及就預售物業收取更多誠意金。預收款項由截至2012年12月31日的人民幣1,263.5百萬元減少人民幣272.0百萬元或21.5%至截至2013年9月30日的人民幣991.5百萬元，此乃由於我們於截至2013年9月30日止九個月確認銷售光谷金融港二期及武漢研創中心一期定制物業所得營業額。

我們的應計工資主要包括僱員薪金、年度績效掛鈎花紅及其他福利。我們一般於每年第四季根據我們對該年度財務表現的預測估計年度花紅付款，並於翌年的春節假期前後向僱員派付花紅。應計工資由截至2010年12月31日的人民幣22.6百萬元增加人民幣7.4百萬元或32.7%至截至2011年12月31日的人民幣30.0百萬元，主要由於我們因開發項目數目日益增加而增加僱員人手，以及目標城市的平均薪酬水平受整體市況推動而上升。應計工資由截至2011年12月31日的人民幣30.0百萬元減少人民幣6.7百萬元或22.3%至截至2012年12月31日的人民幣23.3百萬元，主要由於我們高估2011年應計工資，並以該額外金額對銷2012年的應計工資。應計工資由截至2012年12月31日的人民幣23.3百萬元減少人民幣21.2百萬元或91.0%至截至2013年9月30日的人民幣2.1百萬元，此乃由於年度花紅付款一般於每年第四季進行估計並於翌年初春節前後支付，故並無計入我們截至2013年9月30日的應付款項。

截至2010年及2011年12月31日的應付關連方款項主要包括其他應付關連方款項及應付身為股東的關連實體的股息。應付關連方款項由截至2010年12月31日的人民幣68.0百萬元減少人民幣44.3百萬元或65.1%至截至2011年12月31日的人民幣23.7百萬元，主要由於2011年其他應付武漢學府及武漢千寶置業款項少於2010年。應付關連方款項由截至2011年12月31日的人民幣23.7百萬元增加人民幣78.6百萬元或331.6%至截至2012年12月31日的人民幣102.3百萬元，主要由於同期應付股息增加及其他應付黃立平先生款項增加。應付關連方款項由截至2012年12月31日的人民幣102.3百萬元增加人民幣100.0百萬元或97.8%至截至2013年9月30日的人民幣202.3百萬元，主要由於給予武漢美生的其他應付款項增加。應付關連方款項均為無抵押、免息及並無固定還款期。除於開發管理服務業務正常業務過程中應付武漢美生的人民幣1.9百萬元外，應付關連方的所有其他金額將於上市前悉數支付。

財務資料

應付非控股權益持有人款項主要包括(i)按正常商業條款進行的委託貸款安排項下的本金、利息及其他應付款項，據此，我們為湖北省科投向一間第三方銀行借入的無抵押貸款的最終資金使用方，並負責湖北省科投實際產生的所有付款，(ii)就若干將予交付物業自湖北省科投收取的預收款項，及(iii)湖北省科投就產業園開發向節能科技園公司及武漢金融港開發按其於各項目公司的股權比例提供的股東貸款。除湖北省科投提供的股東貸款為全面豁免關連交易外，應付非控股權益持有人的全部其他款項將於上市前悉數支付。

其他應付款項及應計費用主要包括就開發管理項目應付予承建商的費用、就運營我們的項目應付的費用、就質量保證金應付予承建商的款項、就裝飾及裝修按金以及租賃按金應付予客戶的款項、就按金應付予物業買家的款項及應付營業稅。其他應付款項及應計費用於2010年至2011年間相對維持穩定。其他應付款項及應計費用由截至2011年12月31日的人民幣181.5百萬元增加人民幣11.9百萬元或6.6%至截至2012年12月31日的人民幣193.4百萬元，主要由於就開發管理項目應付予承建商的費用增加，以及就營運我們的項目應付的費用增加。

其他應付款項及應計費用進一步增加人民幣145.2百萬元或75.1%至截至2013年9月30日的人民幣338.6百萬元。於人民幣145.2百萬元增長中，人民幣49.8百萬元主要與重組有關，當中涉及由若干個人股東收購於武漢光谷聯合的股權，以及彼等通過一項信託相應間接收購於本公司的股權。其餘人民幣95.4百萬元主要有關就開發管理項目應付承建商費用以及運營我們旗下項目的應付費用。

貿易應付款項及應付票據於截至所示日期的賬齡分析如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	136,399	95,462	379,902	562,438
1個月以上至12個月	24,018	468,783	111,392	201,059
12個月以上	78,203	62,429	240,367	47,139
總計	238,620	626,674	731,661	810,636

財務資料

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，平均貿易應付款項及應付票據周轉期分別為171天、219天、213天及277天。平均貿易應付款項周轉期乃將有關期間的貿易應付款項期初及期末結餘的平均值除以同期相應銷售成本，再乘以該期間的天數計算。往績記錄期間平均貿易應付款項周轉期有增加趨勢，主要由於我們與承建商及供應商磋商對我們有利的較長信貸期的議價能力日漸增強，且我們已開發更多高層樓宇，其開發週期需時更長，周轉期亦較長。截至2012年12月31日止年度，平均貿易應付款項周轉期較短，主要由於我們因光谷金融港二期若干期於2012年按開發進度表竣工而就該項目向承建商及其他供應商付款。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或期間的若干主要財務比率：

	12月31日／截至該日止年度			9月30日／ 截至該日 止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
	權益回報率 ⁽¹⁾	20.4%	19.4%	20.0%
流動比率 ⁽²⁾	1.37	1.38	1.47	1.51
速動比率 ⁽³⁾	63.2%	58.6%	64.0%	55.3%
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	-62.1%	-21.2%	18.8%	87.1%
資本負債比率 ⁽⁵⁾	42.3%	53.7%	87.1%	147.5%

附註：

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

財務資料

我們於截至2012年12月31日止三個年度的權益回報率維持相對穩定，主要由於我們於同期的淨利有所增加，主要原因是就我們的產業園及住宅項目已竣工及已售出的總建築面積增加，以及我們開發至較成熟及較後期階段且具備完善基建及配套設施的項目的已售出總建築面積的平均售價（扣除營業稅）上漲。截至2013年9月30日止九個月，我們的權益回報率減至12.6%，與此同時，我們於2013年第四季將落成多個項目並根據項目開發進度表確認收入。

我們的流動比率由截至2010年12月31日的1.37上升至截至2011年12月31日的1.38，進一步上升至截至2012年12月31日的1.47，再進一步上升至截至2013年9月30日的1.51，主要由於我們的流動資產有所增加，其主要原因是隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加，而物業開發項目的大部分貸款及其他借款的年期均超過一年，以及我們的流動負債增長速度較流動資產緩慢。

我們於往績記錄期間內的速動比率有所波動。速動比率由截至2010年12月31日的63.2%下跌至截至2011年12月31日的58.6%，並由截至2012年12月31日的64.0%下跌至截至2013年9月30日的55.3%，主要由於隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加。速動比率由截至2011年12月31日的58.6%上升至截至2012年12月31日的64.0%，原因是我們出售持有待售竣工物業予客戶並確認收入。

我們的淨債務權益比率由截至2010年12月31日的-62.1%上升至截至2011年12月31日的-21.2%，進一步上升至截至2012年12月31日的18.8%，再進一步上升至截至2013年9月30日的87.1%，主要由於我們於往績記錄期間內的開發項目銀行貸款及其他借款增加。

我們的資本負債比率由截至2010年12月31日的42.3%上升至截至2011年12月31日的53.7%，進一步上升至截至2012年12月31日的87.1%，再進一步上升至截至2013年9月30日的147.5%，主要由於我們於往績記錄期間內日益增加的開發項目銀行貸款及其他借款增加。

財務資料

債項、或然負債及流動資產淨值

債項

我們於往績記錄期間的借款均以人民幣計值。下表載列截至所示日期的即期及非即期銀行貸款及其他借款的詳情：

	12月31日			9月30日	1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期					
有抵押					
— 銀行貸款	30,000	-	100,000	772,500	732,500
— 其他借款	-	30,000	-	-	-
— 非即期銀行貸款的 即期部分	47,000	70,000	264,165	94,500	173,500
— 應付公司債券	-	-	-	-	11,025
	<u>77,000</u>	<u>100,000</u>	<u>364,165</u>	<u>867,000</u>	<u>917,025</u>
無抵押					
— 銀行貸款	-	42,000	42,000	162,000	152,000
— 其他借款的即期部分	-	70,000	70,000	-	-
— 應付公司債券	-	-	-	-	71,185
— 其他應付款項	-	-	104,724	168,385	153,376
	<u>-</u>	<u>112,000</u>	<u>216,724</u>	<u>330,385</u>	<u>376,561</u>
小計	<u>77,000</u>	<u>212,000</u>	<u>580,889</u>	<u>1,197,385</u>	<u>1,293,586</u>
非即期					
有抵押					
— 銀行貸款	338,992	406,111	997,165	1,045,000	1,187,330
減：非即期銀行貸款的 即期部分	(47,000)	(70,000)	(264,165)	(94,500)	(173,500)
— 應付公司債券	-	-	-	-	545,381
	<u>291,992</u>	<u>336,111</u>	<u>733,000</u>	<u>951,330</u>	<u>1,559,211</u>
已質押					
— 其他借款	-	-	-	138,000	138,000
無抵押					
— 其他借款	-	140,000	-	-	-
減：非即期其他借款的 即期部分	-	(70,000)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>70,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138,000</u>
小計	<u>291,992</u>	<u>406,111</u>	<u>733,000</u>	<u>1,089,330</u>	<u>1,697,211</u>
總計	<u>368,992</u>	<u>618,111</u>	<u>1,313,889</u>	<u>2,286,715</u>	<u>2,990,797</u>

財務資料

尚未償還銀行貸款及其他借款總額由截至2010年12月31日的人民幣369百萬元增加人民幣249.1百萬元或67.5%至截至2011年12月31日的人民幣618.1百萬元，進一步增加人民幣695.8百萬元或112.6%至截至2012年12月31日的人民幣1,313.9百萬元，再進一步增加人民幣972.8百萬元或74.0%至截至2013年9月30日的人民幣2,286.7百萬元，再進一步增至截至2014年1月31日（即最後債項日期）的人民幣2,990.8百萬元，主要由於撥支我們經擴充物業開發的資金需求有所增加。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，銀行貸款及其他借款的年利率分別介乎5.31%至7.04%、5.4%至7.05%、5.4%至8.32%以及5.68%至12.0%。

截至2010年、2011年及2012年12月31日、2013年9月30日以及最後債項日期，尚未償還銀行借款及公司債券約人民幣369.0百萬元、人民幣436.1百萬元、人民幣1,097.2百萬元、人民幣1,818.3百萬元以及人民幣2,476.2百萬元乃分別由本集團賬面淨值合共達人民幣366.1百萬元、人民幣616.9百萬元、人民幣626.6百萬元及人民幣575.6百萬元以及人民幣967.1百萬元資產抵押，其概要載列於下表：

	12月31日			9月30日	1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	8,200	34,100	35,300	30,337	174,794
待售開發中物業	293,280	313,502	543,094	527,503	774,541
持有待售竣工物業	33,159	34,624	34,796	-	-
物業、廠房及設備	19,034	14,652	13,369	17,740	17,740
預付租賃款項	12,464	-	-	-	-
受限制現金	-	220,000	-	-	-
總計	<u>366,137</u>	<u>616,878</u>	<u>626,559</u>	<u>575,580</u>	<u>967,075</u>

於2013年9月30日，我們通過與一間第三方銀行的委託貸款安排就合肥金融港項目的開發有來自上海京兆奧喜投資中心*的其他借款人民幣138.0百萬元。合肥金融港項目由武漢光谷聯合全資擁有及關聯，我們及上海京兆奧喜投資中心分別持有該項目公司92%及其餘8%股權。我們於合肥光谷聯合的92%股權已就該其他借款作出質押。

截至2013年9月30日，一筆價值達人民幣330百萬元有抵押銀團銀行貸款由黃立平先生及其配偶擔保。

財務資料

下表載列截至所示日期按到期日劃分的即期及非即期銀行貸款及其他借款概要：

	12月31日			9月30日	1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內或按要求	77,000	212,000	476,165	1,029,000	1,293,586
1年以上但2年內	90,000	186,111	109,000	807,000	887,000
2年以上但5年內	201,992	220,000	414,000	251,330	720,211
5年以上	-	-	210,000	31,000	90,000
總計	<u>368,992</u>	<u>618,111</u>	<u>1,209,165</u>	<u>2,118,330</u>	<u>2,990,797</u>

除上述者及本招股章程下文所述或然負債外，截至最後債項日期，我們並無任何尚未償還的已發行或同意將予發行借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔或擔保。此外，董事確認，於往績記錄期間內，我們並無重大拖欠支付貿易及非貿易應付款項以及銀行借款，亦無違反任何財務契諾。

發行公司債券

武漢光谷聯合於2013年10月23日向18間中國銀行、證券交易公司及投資基金發行人民幣600百萬元長期公司債券。主要發行目標為以長期公司債券取代短期貸款，並應用所得款項開發光谷金融港二期，以改善我們的資本結構。原規劃作開發光谷金融港二期的資金將於上市前用於償還與湖北省科投的委託貸款安排項下的尚未償還結餘。

我們已於2013年9月向主管及負責政府機關國家發改委取得發行長期公司債券的批准。據我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，根據中國法律，發行實體必須就發行任何公司債券取得國家發改委批准，而根據適用中國法律法規，有關發行實體必須符合發行長期公司債券的若干規定，其中包括：(i)有關發行實體為中國有限責

任公司，其資產淨值不得低於人民幣60.0百萬元，(ii)發行實體須實施一套完整的會計核算系統及相關財務程序，(iii)公司債券的未贖回餘額不得超過發行實體經審核資產淨值的40%，(iv)發行實體已證明其有能力於最近三個財政年度實現盈利，且該三個年度發行實體的平均利潤足以支付將予發行長期公司債券一年的利息，(v)公司債券所得款項的用途符合中國政府的產業發展政策，而發行實體已就將動用該等所得款項的項目辦妥所需程序，及(vi)發行實體於最近三個財政年度並無嚴重違反任何中國法律法規。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，我們已辦妥發行長期公司債券的相關手續並已符合所有相關規定。

以下載列長期公司債券的主要條款：

- **債券的信用評級：**AA+；
- **年期：**六年，到期日為2019年10月23日；
- **票面利率：**首三年為定息，年利率不高於7.35%。我們可於2016年10月23日酌情上調票面利率最多100個基點。餘下三年期的經調整票面利率將為定息；
- **債券持有人的沽售權：**債券持有人有權於2016年10月23日將彼等持有的全部或部分債券售予我們；及
- **付款條款：**於每年10月23日支付年度利息，而於到期日支付的最後一期付款包括本金付款及最後一期利息付款。

根據長期公司債券的包銷協議條款，我們須遵守若干限制性契諾：(i)發行公司債券所得款項僅可用於開發光谷金融港二期；及(ii)我們必須就所得款項用途的任何變動、註冊資本減資以及企業合併、分拆、重組及解散取得債券持有人的同意。

此外，武漢光谷聯合有意向中國機構投資者發行總額人民幣400百萬元的短期公司債券，以撥支日常營運資金。短期公司債券的登記機構中國銀行間市場交易商協會*（「中國銀行間市場交易商協會」）已於2013年9月登記我們的申請。武漢光谷聯合於2013年11月14日向一間中國銀行發行首批短期公司債券人民幣70百萬元。據我們的

中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，發行實體必須於發行短期債券前已根據中國法律有效存在，而短期債券的未贖回餘額不得超過發行實體於最近期財政年度結算日的經審核資產淨值的40%。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已進一步告知我們，中國法律、或中國銀行間市場交易商協會或任何其他相關政府機關在評估及登記短期公司債券申請時，概無強制規定計算經審核資產淨值須予採納的會計準則。在我們的短期公司債券申請中，我們使用《中國會計準則》計算武漢光谷聯合及其附屬公司的綜合經審核資產淨值，而中國銀行間市場交易商協會已登記我們的申請。我們的中國法律顧問認為，我們已辦妥相關手續並已符合所有相關規定。

以下載列首批短期公司債券的主要條款：

- **債券的信用評級：**A-1；
- **期限：**365天，到期日為2014年11月15日；
- **票面利率：**365天期內為定息7.0至7.3%；及
- **付款條款：**於到期日還本付息。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，在釐定發行實體是否符合經審核資產淨值40%的規定時，概無中國法律法規規定短期及長期公司債券的未贖回餘額須加總計算。在實行上，就發行中長期公司債券而言，發行實體於債券發行申請中僅會計算中長期公司債券的未贖回餘額，並將未贖回餘額與其經審核資產淨值的40%進行比較。作為負責機關的國家發改委在判定發行實體符合有關規定後會批准債券申請。相對而言，就發行短期公司債券而言，發行實體僅會計算短期公司債券的未贖回餘額，並將未贖回餘額與其經審核資產淨值的40%進行比較。作為負責機關的中國銀行間市場交易商協會在判定發行機構符合有關規定後會登記債券申請。

限制性契諾

我們須遵守我們的貸款協議條款項下的多項慣性條件及契諾。舉例而言，根據有關授予武漢光谷聯合並由黃立平先生及其配偶提供保證的銀團貸款融資的協議，該公司須於進行若干活動以及訂立若干交易前知會銀團或取得其書面同意，有關活動及交易包括但不限於(i)接納來自第三方的新融資；(ii)將其股權或資產質押予任何第三方；(iii)以任何第三方為受益人提供擔保；(iv)出售其經營資產或超逾其資產總值20%的資

產；(v)於某一財政年度內作出超逾公司淨利50%的股息分派；(vi)於一項交易中作出超逾人民幣50百萬元或年度累計金額超逾人民幣200百萬元的任何投資；(vii)進行涉及合併、分拆、股份轉讓及重組的交易；(viii)削減註冊資本或股本；及(ix)抵押品價值或擔保人提供擔保的能力有任何下降。

根據武漢光谷聯合與中國的一間銀行訂立以為開發麗島2046提供資金的若干貸款協議，該公司被規定，尚未悉數償還貸款結餘（包括本金、利息及其他費用）前，未獲銀行書面同意，則不得自項目所得利潤作出任何股息分派。根據光谷節能技術與中國一間銀行為建設光谷金融港電站提供資金而訂立的若干貸款協議，於悉數償還貸款結餘前，則該公司不得分派任何股息。

或然負債

根據市場慣例，我們為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買我們的預售物業。預售物業的按揭擔保與相關按揭同時開始，並一般會於下列較早者發生時解除：(i)客戶取得個別物業房產證，及(ii)客戶悉數結清按揭貸款。根據我們的擔保的條款，就某一項按揭貸款而言，倘客戶拖欠任何按揭付款，我們有責任向銀行償還該按揭貸款的尚未償還結餘，以及欠款客戶所拖欠的應計利息及罰款。倘我們未能如此行事，承按銀行將會拍賣相關物業，而倘尚未償還貸款金額超過止贖銷售所得款項淨額，則向我們收回其餘結餘。與行業慣例一致，我們並無對客戶進行獨立信貸檢查，惟依賴承按銀行所進行的信貸檢查。

截至2010年、2011年及2012年12月31日、2013年9月30日及最後債項日期，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣207.6百萬元、人民幣236.3百萬元、人民幣453.4百萬元、人民幣295.4百萬元及人民幣271.6百萬元。我們相信，倘客戶拖欠按揭貸款付款，我們將不大可能蒙受損失，原因是我們可接管相關物業的所有權，並按公允市值將其出售，以收回我們所擔保的尚未償還按揭貸款結餘。董事認為，該等擔保的公允價值並不重大，且我們並無就該等擔保確認任何遞延收入。

除上文所披露者外，截至最後債項日期，我們並無對任何獨立第三方的債項作出擔保。

董事確認，我們的債項或或然負債自最後債項日期以來並無出現任何重大不利變動。

財務資料

資產負債表外安排

除「或然負債」項下所披露的按揭貸款擔保外，截至2014年1月31日（即最後債項日期），我們並無任何重大資產負債表外安排。

流動資產淨值狀況

流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程以及現金及現金等價物。除現金及現金等價物外，該等項目指與項目開發相關的成本。

流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及即期稅項負債。貿易及其他應付款項指與開發活動相關的成本。

於往績記錄期間，流動資產淨值一直受我們的急速增長以及物業開發及交付進度表重大影響。開發中物業及持有待售竣工物業乃按成本入賬。下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	12月31日			9月30日	1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產					
開發中物業	874,342	1,704,902	1,729,850	2,624,523	3,308,865
持有待售竣工物業	327,260	309,002	941,206	846,727	862,814
存貨及訂約在建工程	46,469	69,127	130,479	160,922	200,072
貿易及其他應收款項	116,889	362,907	1,101,531	1,088,755	1,094,638
即期稅項資產	21,381	66,268	49,467	78,659	32,578
受限制銀行存款	2,180	222,180	4,288	15,491	3,630
現金及現金等價物	911,322	861,762	947,899	867,011	1,034,308
持有待售資產	-	-	-	18,550	-
其他投資	19,624	20,976	58,316	24,263	122,220
流動資產總值	<u>2,319,467</u>	<u>3,617,124</u>	<u>4,963,036</u>	<u>5,724,901</u>	<u>6,659,125</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	1,515,531	2,295,018	2,805,324	2,665,905	2,637,146
貸款及借款	77,000	212,000	476,165	1,029,000	1,058,000
即期稅項負債	103,809	112,885	95,181	89,549	175,324
應付公司債券	-	-	-	-	82,210
流動負債總額	<u>1,696,340</u>	<u>2,619,903</u>	<u>3,376,670</u>	<u>3,784,454</u>	<u>3,952,680</u>
流動資產淨值	<u>623,127</u>	<u>997,221</u>	<u>1,586,366</u>	<u>1,940,447</u>	<u>2,706,445</u>

資本開支及承擔

資本開支

往績記錄期間，我們的資本開支主要有關在建開發項目、就物業開發購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

下表載列我們於所示期間的資本開支詳情。

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2010年	2011年	2012年	止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	55,477	66,247	99,477	104,107
無形資產	2,185	447	4,246	4,458
總計	57,662	66,694	103,723	108,565

我們的資本開支由截至2010年12月31日止年度的人民幣57.7百萬元增加人民幣9.0百萬元或15.7%至截至2011年12月31日止年度的人民幣66.7百萬元，並進一步增加人民幣37.0百萬元或55.5%至截至2012年12月31日止年度的人民幣103.7百萬元。往績記錄期間，我們的物業、廠房及設備購置有所增加，主要有關我們購置節能科技園的分佈式能源供應站及輸電纜。往績記錄期間，我們的無形資產採購增加，主要有關我們採購辦公軟件金蝶財務軟件及成本管理軟件廣聯達工程軟件以設立及發展我們的一體化辦公室自動化系統。

財務資料

我們估計，我們截至2013年12月31日止年度及其後的資本開支總額已經並將會隨業務及營運持續擴充而進一步增加。我們預計該等資本開支將主要以全球發售所得款項、銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。我們可能在必要時按我們可接納的條款籌措額外資金。此外，下表載列於所示期間我們的竣工項目、開發中項目、規劃作未來開發項目及潛在開發項目的年度估計資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
竣工項目	61,291	25,909	–
開發中項目	1,373,019	2,100,271	2,110,204
規劃作未來開發項目	266,708	1,729,346	1,994,675
潛在開發項目	–	447,602	177,278

訂約承擔

於往績記錄期間，訂約承擔主要包括經營租賃項下的承擔以及有關購地及開發成本的資本承擔。

經營租賃承擔

出租人

我們根據經營租賃出租多幢樓宇。該等租賃一般初步為期一至十二年，並附有選擇權可按經重新磋商的租賃條款予以重續。

財務資料

下表載列截至相關報告期末根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款應收款項。

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	13,539	14,215	12,511	17,160
1年以上但5年以內	48,946	40,505	31,286	30,944
5年以上	20,717	14,943	10,268	4,929
總計	83,202	69,663	54,065	53,033

承租人

我們亦根據經營租賃租賃多幢樓宇。該等租賃一般初步為期一至五年，並附有選擇權可按經重新磋商的租賃條款予以重續。該等租賃概無包括或然租金。

下表載列截至相關報告期末根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款。

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	574	2,027	2,911	2,632
1年以上但5年以內	790	3,764	2,713	2,336
總計	1,364	5,791	5,624	4,968

財務資料

有關開發開支的承擔

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們有關物業開發開支承擔的未付結餘如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>925,892</u>	<u>1,117,900</u>	<u>2,452,296</u>	<u>2,257,295</u>

截至2013年9月30日，有關已訂約但未撥備開發開支承擔的未付結餘為人民幣2,257.3百萬元。有關開發開支將主要根據我們旗下項目的開發進度而實際產生。就截至2013年9月30日的開發開支相關承擔而言，截至2013年12月31日止三個月所產生的總資本開支估計為人民幣385.1百萬元，而截至2014年12月31日止年度將產生的總資本開支預期為人民幣1,622.2百萬元。該等承擔主要有關開發光谷軟件園五期、光谷金融港二期、創意天地、麗島2046、武漢研創中心及青島光谷軟件園的物業。

有關合肥金融港的若干承擔人民幣250.0百萬元於我們的資產負債表資料中入賬列為截至2013年9月30日的承擔的一部分，此乃由於我們於該報告日期尚未取得相關土地使用權證。董事認為，該等承擔將於項目動工日期後第八年到期結清。有關進一步討論，請參閱「業務－物業開發－產業園開發流程－購地」分節。

營運資金

承擔結算及債項償還的計劃

我們相信，我們結算開發計劃相關的承擔及償還銀行貸款及其他借款將可透過使用結合多種來源的資金達成，包括內部產生現金流量，主要為通過旗下物業預售及銷售所得現金（當中包括來自定制開發項目客戶的進度款以及來自預售物業客戶的銷售訂金）、物業租賃及其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）所得現金、自銀行貸款及其他借款的現金所得款項以及全球發售及發行公司債券所得款項等。

我們過往已經並將會在日後繼續取得指定用於相關項目的銀行貸款及其他借款，此舉令我們可高效運用貸款所得款項。我們計劃持續監控我們遵守銀行貸款及其他借款條款的情況，並通過使用我們當時可動用的現金資源（包括手頭現金及現金等價物）、通過旗下項目物業預售及銷售所得額外現金流量、我們可能向銀行及其他貸款人籌措的額外貸款所得款項或在可供動用信貸融資項下可能提取的款項以及額外提呈發售公司債券及其他資本市場工具所得款項，藉以於到期時償還該等銀行貸款及其他借款。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們以人民幣計值的現金總額分別約為人民幣911.3百萬元、人民幣861.8百萬元、人民幣947.9百萬元及人民幣867.0百萬元。截至2014年1月31日，於最後債項日期，我們的已動用銀行融資及其他借款合共達人民幣2,994.3百萬元，未動用不受限制銀行融資則為人民幣1,835.7百萬元，而未動用不受限制其他借款則為人民幣1,887.2百萬元。我們已就未動用不受限制其他借款取得向中國機構投資者發行公司債券的批准。此外，董事預期中國有關物業市場的最新調控從緊措施將不會對我們的業務營運及營運資金的充足性產生任何重大不利影響，原因是該等措施主要針對中國住宅物業市場的不合理購買及投機。有關進一步討論，請參閱本招股章程「行業概覽－中國政府的物業市場緊縮措施」分節。

我們為改善營運資金狀況而實施的措施

我們一直根據審慎財務政策實施一系列措施，以進一步改善我們的營運資金狀況。我們集中管理營運資金以確保妥善及高效收回及調配資金。董事及高級管理層舉行定期會議，以檢討各項目的每月營運預算計劃及現金流量估計，以及釐定已撥付資金的相關金額。

我們審慎考慮我們的現金狀況以及就土地儲備及項目開發成本安排付款時取得進一步融資的能力。我們致力於在作出重大資本承擔之前備妥融資。如有適當機會，我們亦打算尋求較長年期的融資機會，包括銀團貸款、發行公司債券以及股權及股票掛鈎融資。我們尋求通過以較長年期公司債券取代短期融資以改善資本結構。例如，我們於2013年10月就該目的發行人人民幣600百萬元公司債券。有關進一步討論，請參閱本節「一 債項、或然負債及流動資產淨值 — 債項」分節。

此外，我們正致力於透過若干替代方案有效管理未來現金流量及減低我們面臨經濟狀況意外不利變動的風險。我們積極執行我們的銷售計劃，並透過定制開發項目的進度款以及物業預售及銷售的所得款項產生充裕經營現金流量。我們通過基於多項因素（包括我們的流動資金需求及可動用資本資源）調整旗下項目的進度及相關資本開支預算，進一步積極管理我們的流動資金狀況。儘管截至2013年9月30日已承擔開發開支合共人民幣2,257.3百萬元，但有關承擔乃與預計將於未來一至兩年產生的開支有關。有關每個項目的承擔一般包括中國法律下規定的估計土地成本（例如土地出讓金付款）以及根據相關協議的估計建築成本。我們旗下大部分產業園包括建築階段各異的多個項目。我們根據預算計劃及可供動用資金及資源釐定將予開發項目的階段。我們保持某程度的靈活性調整項目開發進度及相關開支項目的時機。項目一旦施工，我們根據旗下正在施工項目的開發階段及銷情釐定新項目動工日期。我們一般不能調整已預售物業的開發流程。此外，我們已在開發及營運過程中實施成本控制措施，並在相關階段及流程中實現更高節流。此外，我們將繼續通過加大營銷力度、採取更靈活的物業銷售定價方法以及進一步就物業銷售及預售加強客戶收款，改善我們有關物業銷售及預售的現金流量。我們亦擬通過磋商及建立戰略關係更好地利用一般承建商在建設協議下所提供的付款條款，以優化建造費用的付款進度，配合我們的所得款項收賬及物業銷售計劃。此外，在我們的總部層面，通過根據外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入制訂開發及施工進度表以及物業銷售及購地計劃，各部門將互相協調以控制現金流出。為於需要時產生額外現金流入，我們將按商業上合宜的價格出售某些投資物業，並於若干購地合同安排中與對手方重新磋商付款條款。由於上述方案及我們來自全球發售的所得款項淨額，我們預期，我們的流動資金狀況將於全球發售後進一步改善。

此外，我們已實施以下內部控制措施以管理我們的現金流量。我們於每個專責中心及部門的指定人員根據我們的內部標準及規定每月編製相關部門或中心未來三個月的營運預算計劃。我們的營運預算計劃主要包括項目銷售收款規劃、項目開發成本計劃、銷售及分銷開支計劃、行政開支計劃、財務成本及稅務開支計劃以及資產購買計劃。每間集團公司的財務部每月編撰該集團公司的部門及中心計劃、編製該集團公司未來三個月的營運預算計劃並將其提交我們的財務中心審閱。財務中心的負責經理每月編撰我們的不同部門、中心及集團公司的營運預算計劃，以編製本集團未來三個月的營運預算計劃，並將其提交總裁辦公會以供高級管理層審閱。我們的營運預算計劃經總裁、集團公司總經理及負責經理、財務中心主管以及部門及中心負責經理審閱後調整，並於其後落實。此外，集團公司的總經理以及我們的財務中心的主管在需要時與高級管理層密切溝通，以對我們的營運預算計劃持續作出調整。根據本集團的最終營運預算計劃，我們的專責中心及部門相應每月編製開支報告，而我們的財務中心其後審計該等報告。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無出現(i)我們旗下產業園及住宅項目的已訂約或交付物業的平均售價或建築面積出現任何大幅下調，(ii)在取得信貸融資方面出現任何不必要困難或遭銀行撤回融資，(iii)拖欠任何銀行貸款或借款的還款、違反任何契諾或取消重大客戶訂單，(iv)提早償還銀行貸款及其他借款的任何要求，或(v)客戶的任何重大拖欠。

經計及全球發售估計所得款項淨額、可供動用銀行融資及根據我們已與客戶訂立的相關合同所得經營現金流量，董事認為，我們具有充裕營運資金，足以滿足我們目前的需求及自本招股章程刊發日期起計最少未來12個月所需。根據上文所述，本公司預期可通過來自定制開發項目的進度款及來自預售及出售物業的所得款項、經營所得收入、銀行貸款及其他借款以及全球發售所得款項撥支自本招股章程刊發日期起計最少未來12個月的本集團的營運資金、資本開支及其他資本需求。

市場風險

我們在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

流動資金風險

我們會持續檢討自身的流動資金狀況，包括預期現金流量、旗下各物業項目的銷售／預售業績、貸款到期日及已規劃物業開發項目的進度。

利率風險

我們承受利率風險，主要乃關於我們的銀行貸款及其他借款，其於截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的尚未償還金額分別為人民幣293.6百萬元、人民幣329.9百萬元、人民幣549百萬元及人民幣608百萬元。我們承擔債務責任，以支持自身的物業開發及一般營運資金需求。利率攀升可能增加我們的財務成本。利率波動亦可能導致我們的債務責任的公允價值大幅波動。人民銀行截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日頒佈的一年期銀行貸款基準利率分別為5.81%、6.56%、6.00%及6.00%。我們現時並無進行任何對沖活動管理利率風險。

外匯風險

我們的功能貨幣為人民幣，而我們的絕大部分營業額、開支、現金及存款均以人民幣計值。我們承受源自以港元計值的若干現金及銀行結餘的貨幣匯率風險。倘港元兌人民幣貶值，我們的港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘我們維持任何外幣計值資產或負債（包括籌措任何外幣計值債項），人民幣匯率的波動將會對該等資產及負債的價值造成影響，因而影響我們的財務狀況及經營業績。我們並無使用衍生財務工具對沖外幣風險。我們會定期檢討所承受的外幣風險，並認為所承受的外幣風險並不重大。

信貸風險

我們主要因貿易及其他應收款項而承受信貸風險。就投資物業所得租金收入而言，我們相信，我們持有充裕按金，足以應付我們所承受的潛在信貸風險。應收款項的賬齡分析乃定期進行，而我們會就此進行密切監控，以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。鑑於我們客戶數量眾多，我們並無信貸集中風險。我們於往績記錄期間並無錄得重大壞賬虧損。

根據《香港上市規則》第13.13至13.19條作出的披露

我們確認，除本招股章程所披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉於上市後根據《香港上市規則》第13.13條至第13.19條將會產生披露責任的任何情況。

物業權益及物業估值

根據第一太平戴維斯的估值，我們截至2013年12月31日的物業權益（包括我們應佔的物業權益）約為人民幣11,747,239百萬元。有關我們的物業權益的進一步討論，以及第一太平戴維斯就該等物業權益所編製的函件全文及估值證書，請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

根據《香港上市規則》第5.07條的規定，截至2013年9月30日，我們的應佔物業權益的估值與我們的綜合財務狀況表內的相關物業權益對賬披露如下：

	人民幣百萬元
下列物業截至2013年9月30日的賬面淨值	
— 計入物業、廠房及設備的樓宇	21.7
— 開發中物業	2,624.5
— 持有待售竣工物業	846.7
— 投資物業	299.2
	<hr/>
	3,792.1
	<hr/>
於2013年10月1日至2013年12月31日期間的增加淨額	528.5
截至2013年12月31日的賬面淨值	4,320.6
估值盈餘淨額	8,775.5
	<hr/>
本招股章程附錄四物業估值報告所載物業 截至2013年12月31日的市值 ⁽¹⁾	13,187.8
	<hr/> <hr/>

附註：

- (1) 不包括有關由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發的麗島美生一期及二期的物業市值人民幣416.2百萬元。

股息政策

遵照開曼群島《公司法》及我們的組織章程細則，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程細則規定，股息可由董事酌情自我們的已變現或未變現利潤或自利潤劃撥的任何儲備宣派及派付。經普通決議案批准下，股息亦可自我們的股份溢價賬或根據開曼群島《公司法》及我們的組織章程細則獲准用作此用途的任何其他資金或賬目宣派及派付。

除根據某次發行的條款所規定者或有關任何股份所附帶的權利外，(i)所有股息必須按獲派付股息股份的繳足金額予以宣派及派付，惟就此而言，於催繳前就股份繳足的金額一概不得被視作股份的繳足金額；及(ii)所有股息必須根據股份於有關獲派付股息的期間內任何一個或多個時段的繳足金額按比例予以劃撥及派付。

董事可自應付予我們任何股東或有關任何股份的任何股息或其他款項當中，扣除該股東因催繳或其他原因現時應向我們支付的所有金額（如有）。此外，股息的宣派乃由董事會酌情決定，而實際宣派及派付的股息金額亦將視乎下列因素而定：

- 我們的一般業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 股東的利益；及
- 董事會可能視作相關的任何其他因素。

我們日後向股東派付股息亦將取決於是否可從我們的中國附屬公司收取股息。中國法律規定，股息須從根據在若干方面均有別於《國際財務報告準則》的中國會計原則計算的淨利派付。中國法律亦規定，位於中國的企業須於分派該等淨額前，劃撥部分淨利作為法定儲備。該等法定儲備不得作為現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司產生債項或虧損或因我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議存有任何限制性契諾，來自我們的附屬公司的分派可能受到限制。

董事將會按每股基準就股份宣派港元股息（如有），並將會以港元派付該等股息。某一財政年度的任何末期股息將須經股東批准方可作實。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們分別向股東宣派股息約人民幣34.1百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣154.4百萬元及人民幣50.5百萬元，而有關股息已全數向股東派付。計及我們的財務狀況，假設無發生任何會削減可供分派儲備金額的情況（不論為虧損或其他形式），我們目前有意將截至2013年12月31日止財政年度的本集團可分派利潤淨額約30%向股東分派。董事會計劃於2014年4月中召開會議，以考慮就截至2013年12月31日止財政年度派付予於相關記錄日期有紀錄的股東的末期股息的建議及其他事宜。我們將就此正式發出進一步公告。我們計劃定期檢討我們的股息政策，而董事會將視乎（其中包括）整體市況、我們於各其後年度的經營業績及業務發展規劃來釐定日後期間的股息金額。

可供分派儲備

截至2013年9月30日，我們的可供分派儲備為人民幣464.6百萬元，可供分派予我們的權益股東。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下有形資產淨值的未經審核備考經調整數據乃根據《香港上市規則》第4.29條編製，僅供說明用途，並載於本節以說明全球發售對我們截至2013年9月30日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2013年9月30日進行。

財務資料

基於其假設性質使然，未經審核備考經調整有形資產淨值數據未必能真實反映我們截至2013年9月30日或全球發售後的任何未來日期的財務狀況。其乃按照本招股章程附錄一會計師報告所載截至2013年9月30日的本公司股東應佔綜合資產淨值編製，並作出下述調整。

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

附註：

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

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

財務資料

無重大不利變動

我們確認，我們的財務或貿易狀況自2013年9月30日（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）以來並無任何重大不利變動。我們已編製截至2013年12月31日止年度的未經審核初步財務資料。下表載列本集團截至2012年及2013年12月31日止年度的主要綜合財務資料概要：

主要收益表資料

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

財務資料

主要資產負債表資料

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

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