

下文所載為本集團截至2013年12月31日止年度的初步綜合財務資料（「2013年初步財務資料」）連同對本集團財務狀況及經營業績的討論與分析。2013年初步財務資料未經審核。閱讀有關資料的投資者務請注意，本附錄所載的該等2013年初步財務資料或會調整。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元
營業額	4	1,966,348	1,812,014
銷售成本		(1,254,158)	(1,235,378)
毛利		712,190	576,636
其他收入	5	21,981	7,450
銷售及分銷開支		(47,450)	(39,154)
行政開支		(141,922)	(118,287)
其他開支	5	(911)	(482)
投資物業公允價值變動前 經營活動所得業績		543,888	426,163
投資物業公允價值增加		6,542	8,167
投資物業公允價值變動後 經營活動所得業績		550,430	434,330
財務收入		15,263	19,359
財務成本		(12,597)	(1,592)
財務收入淨額	6(a)	2,666	17,767
分佔聯營公司虧損		(439)	(386)
分佔合營企業利潤／(虧損)		41,124	(4,653)
除稅前利潤	6	593,781	447,058
所得稅	7	(255,227)	(169,357)
年度利潤		<u>338,554</u>	<u>277,701</u>

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
以下應佔：			
本公司權益股東		320,869	211,276
非控股權益		17,685	66,425
年度利潤		<u>338,554</u>	<u>277,701</u>
每股基本盈利(人民幣元)(附註)	8	<u>3,485</u>	<u>2,515</u>

附註：上文呈列的每股盈利並未計及根據日期為2014年3月12日的股東決議案進行的建議資本化發行(附註13)，因為建議資本化發行於批准2013年初步財務資料日期尚未生效。

合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元
年度利潤		338,554	277,701
年度其他全面收益			
其後或會重新分類至 損益的項目：			
換算中國內地境外附屬公司財務 報表的匯兌差額		(486)	(303)
分佔一間合營企業儲備的變動		—	1,994
年度全面收益總額		<u>338,068</u>	<u>279,392</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		320,383	212,557
非控股權益		<u>17,685</u>	<u>66,835</u>
年度全面收益總額		<u>338,068</u>	<u>279,392</u>

綜合財務狀況表

	附註	12月31日	
		2013年	2012年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		175,440	99,477
投資物業		298,200	299,800
無形資產		4,332	4,246
於聯營公司的權益		1,146	1,585
於合營企業的權益		160,475	119,351
其他投資		10,000	10,000
遞延稅項資產		75,194	50,996
		<u>724,787</u>	<u>585,455</u>
流動資產			
其他投資		122,220	58,316
開發中物業		2,946,308	1,729,850
持有待售竣工物業		992,615	941,206
存貨及訂約在建工程		200,072	130,479
貿易及其他應收款項	9	898,022	1,101,531
即期稅項資產		32,578	49,467
受限制現金		3,630	4,288
現金及現金等價物		1,163,239	947,899
		<u>6,358,684</u>	<u>4,963,036</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	2,530,444	2,805,324
貸款及借款		905,500	476,165
應付公司債券	11	77,427	–
即期稅項負債		151,745	95,181
		<u>3,665,116</u>	<u>3,376,670</u>
流動資產淨值		<u>2,693,568</u>	<u>1,586,366</u>
總資產減流動負債		<u>3,418,355</u>	<u>2,171,821</u>

	附註	12月31日	
		2013年	2012年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款		1,151,830	733,000
應付公司債券	11	544,763	–
遞延稅項負債		56,646	50,454
		<u>1,753,239</u>	<u>783,454</u>
資產淨值		<u><u>1,665,116</u></u>	<u><u>1,388,367</u></u>
權益			
股本		8	4,852
儲備		<u>1,434,417</u>	<u>866,926</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,434,425	871,778
非控股權益		<u>230,691</u>	<u>516,589</u>
權益總額		<u><u>1,665,116</u></u>	<u><u>1,388,367</u></u>

2013年初步財務資料附註

1 編製基準

2013年初步財務資料並不構成本集團截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。

本集團的綜合財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）編製，該統稱包括《國際會計準則》及相關詮釋。編製綜合財務報表所採納的會計政策與本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月的綜合財務資料所載者一致。

2013年初步財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，均湊整至最接近的千位數。綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按公允價值列賬的投資物業及若干財務資產除外。

2 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》的影響

國際會計準則理事會已頒佈以下新訂準則、準則修訂及詮釋，但於2013年1月1日開始的會計年度／期間尚未生效，且於編製本集團截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表時尚未獲應用。於該等變動中，以下各項與可能有關本集團業務及財務資料的事宜有關：

於以下日期或之後開始的
會計期間生效

《國際會計準則》第32號，
財務工具：呈列－對銷財務資產及
財務負債的修訂 2014年1月1日

《國際財務報告準則》第9號，財務工具 2015年1月1日

本集團現正評估該等修訂及新準則預期對首次應用期間的影響。迄今認為上述各項的採納應不會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

3 分部報告

本集團通過按業務種類（產品和服務）組織的部門管理其業務。本集團按與就資源分配及表現評估目的向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式，識別以下六個可報告分部。經濟特徵相若的經營分部已匯總為下列可報告分部。

- 物業開發：此分部開發及銷售產業園及住宅物業。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 建造合同：此分部的收入乃確認自本集團為若干客戶開發的若干辦公樓及住宅樓所得業績。該等樓宇根據與客戶具體磋商的合同興建。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 物業租賃：此分部租賃辦公單位以產生租金收入，而長遠而言可自物業升值得益。本集團的投資物業組合目前悉數位於中國。
- 開發管理服務：此分部為在建項目提供建設管理。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 商業運營服務：此分部就產業園及住宅物業的竣工項目提供物業管理及其他服務。本集團此方面的活動目前均於中國進行。

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及進行分部間資源分配，本集團高級行政管理人員按下列基準監察各可報告分部分佔的業績、資產及負債：

分部資產包括非流動資產及流動資產，但不包括遞延稅項資產及並無分配至個別可報告分部的若干資產。分部負債包括非流動負債及流動負債，但不包括應付所得稅、遞延稅項負債及並無分配至個別可報告分部的若干負債。

收入及開支乃經參考該等分部所得銷售以及該等分部所產生或該等分部應佔資產的折舊或攤銷另行產生的開支分配至可報告分部。

報告分部利潤所使用的計量方法為「經調整經營利潤」。為計算經調整經營利潤，本集團的利潤就並非特定屬個別可報告分部的項目作進一步調整，如董事薪酬、核數師酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

除獲得有關經調整經營利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關收入（包括分部間銷售）、銀行存款利息收入、利息開支、各分部於其營運中所使用非流動分部資產的折舊、攤銷及減值虧損以及添置的分部資料。分部間銷售參考就同類訂單向外部人士收取的價格定價。

就分配資源及評估分部年度表現而向本集團最高級行政管理人員提供的本集團可報告分部的相關資料載列如下。

截至2013年12月31日止年度（未經審核）

			開發		商業	總計
	物業開發	建造合同	物業租賃	管理服務	運營服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	1,580,002	184,577	23,544	27,343	150,882	1,966,348
分部間收入	—	581,509	567	3,131	34,663	619,870
可報告分部收入	<u>1,580,002</u>	<u>766,086</u>	<u>24,111</u>	<u>30,474</u>	<u>185,545</u>	<u>2,586,218</u>
可報告分部利潤	<u>470,707</u>	<u>10,669</u>	<u>14,404</u>	<u>26,054</u>	<u>14,526</u>	<u>536,360</u>
財務收入	11,277	2,375	—	—	1,611	15,263
財務成本	(7,669)	(4,710)	—	—	(218)	(12,597)
折舊	(4,677)	(7,174)	—	—	(1,353)	(13,204)
攤銷	(1,081)	(92)	—	—	(76)	(1,249)
分佔聯營公司虧損	(439)	—	—	—	—	(439)
分佔一間合營企業利潤	41,124	—	—	—	—	41,124
投資物業公允價值增加	<u>6,350</u>	<u>192</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,542</u>

截至2012年12月31日止年度

			開發		商業	總計
	物業開發	建造合同	物業租賃	管理服務	運營服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	1,431,893	195,056	17,635	36,099	131,331	1,812,014
分部間收入	-	547,222	165	6,810	12,630	566,827
可報告分部收入	1,431,893	742,278	17,800	42,909	143,961	2,378,841
可報告分部利潤	362,338	7,897	16,227	28,884	15,489	430,835
財務收入	16,826	1,416	-	-	1,117	19,359
財務成本	(399)	(606)	-	-	(587)	(1,592)
折舊	(5,290)	(5,009)	-	-	(1,138)	(11,437)
攤銷	(554)	(68)	-	-	(63)	(685)
分佔聯營公司虧損	(386)	-	-	-	-	(386)
分佔一間合營企業虧損	(4,653)	-	-	-	-	(4,653)
投資物業公允價值增加	7,167	400	-	-	600	8,167

(b) 可報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
收入		
可報告分部收入	2,586,218	2,378,841
對銷分部間收入	(619,870)	(566,827)
	<u>1,966,348</u>	<u>1,812,014</u>
利潤／(虧損)		
來自本集團外部客戶的		
可報告分部利潤	536,360	430,835
投資物業公允價值增加	6,542	8,167
分佔聯營公司虧損	(439)	(386)
分佔一間合營企業利潤／(虧損)	41,124	(4,653)
其他收入	21,981	7,450
財務收入	15,263	19,359
財務成本	(12,597)	(1,592)
折舊及攤銷	(14,453)	(12,122)
	<u>593,781</u>	<u>447,058</u>
持續經營業務所得		
除稅前綜合利潤	<u>593,781</u>	<u>447,058</u>
資產		
可報告分部資產	6,821,591	5,393,751
按權益法入賬的被投資方	160,552	120,936
其他未分配金額	101,328	33,804
	<u>7,083,471</u>	<u>5,548,491</u>
負債		
可報告分部負債	5,414,069	4,153,205
其他未分配金額	4,286	6,919
	<u>5,418,355</u>	<u>4,160,124</u>
綜合負債總額	<u>5,418,355</u>	<u>4,160,124</u>

4 營業額

本集團的主營業務為於中國的物業開發及銷售、設計及建設、物業管理服務以及運營產業園物業。

營業額即銷售物業所得收入以及建造合同、物業管理服務及租金收入所得收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)，並已扣除任何貿易折扣。

於營業額確認的各重大收入類別的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
收入源自：		
物業開發	1,580,002	1,431,893
建造合同	184,577	195,056
商業運營服務	150,882	131,331
開發管理服務	27,343	36,099
物業租賃	23,544	17,635
	<u>1,966,348</u>	<u>1,812,014</u>

5 其他收入及其他開支

其他收入

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
政府補助金 (附註)	4,829	4,723
出售其他非流動資產的收益淨額	12,122	1,380
賠償收入	100	500
其他	4,930	847
	<u>21,981</u>	<u>7,450</u>

附註：截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團自不同地方政府部門收取政府補助金，以表彰本集團於相關地區的貢獻。

其他開支

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(269)	(129)
罰款	(18)	(11)
其他	(624)	(342)
	<u>(911)</u>	<u>(482)</u>

6 除稅前利潤

(a) 財務收入／(成本)

除稅前利潤乃經(扣除)／抵免下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
財務收入		
利息收入	10,459	15,533
其他投資的已變現及 未變現收益淨額	4,804	3,602
匯兌收益淨額	—	224
小計	15,263	19,359
財務成本		
利息開支	(127,710)	(131,095)
減：資本化利息開支(附註)	120,524	130,089
	(7,186)	(1,006)
匯兌虧損淨額	(1,227)	—
其他投資的已變現及未變現虧損淨額	(4,184)	(586)
小計	(12,597)	(1,592)
財務收入淨額	2,666	17,767

附註：截至2013年12月31日止年度，借款成本按介乎5.4%至11.46%（2012年：5.4%至8.32%）的年利率資本化。

(b) 其他項目

除稅前利潤乃經(扣除)/抵免下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
折舊	13,204	11,437
攤銷	1,249	685
核數師酬金	3,730	1,944
已售物業成本	955,877	957,556
建造及已售貨品成本	173,322	173,536
投資物業應收租金	(23,544)	(17,635)
減：直接支銷	32	472
經營租賃費用	3,295	1,778
	<u>3,295</u>	<u>1,778</u>

7 於綜合收益表的所得稅

於綜合收益表的所得稅指：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
即期稅項		
年度中國企業所得稅	139,791	113,053
年度中國土地增值稅	133,442	81,753
	<u>273,233</u>	<u>194,806</u>
遞延稅項暫時性差異的產生及撥回	(18,006)	(25,449)
	<u>255,227</u>	<u>169,357</u>

8 每股基本盈利

截至2013年12月31日止年度的每股基本盈利乃按截至2013年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤，以及本公司視作加權平均股份數目92,045（2012年：84,003）股股份計算。

截至2013年12月31日止年度內並無具潛在攤薄作用的普通股，因此，概無呈列每股攤薄盈利。

綜合收益表所呈列的每股基本盈利並無考慮附註13所述的建議資本化發行。

9 貿易及其他應收款項

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
應收第三方款項		
— 貿易應收款項 (附註(i))	127,732	136,712
— 應收票據	4,341	—
應收非控股權益持有人款項	21,312	32,258
應收關連方款項	14,950	5,318
預付款項		
— 持作開發物業 (附註(ii))	518,056	668,078
— 建築成本及原材料	91,784	111,718
預付營業稅及其他稅項	44,596	66,653
其他	75,251	80,794
總計	<u>898,022</u>	<u>1,101,531</u>

附註：

- (i) 貿易應收款項主要有關出售物業所得款項。出售物業所得款項乃為根據有關買賣協議條款支付的整筆付款或分期付款。倘付款為整筆支付，一般須於簽訂銷售合同當日結清。倘付款為分期支付，則按合約條款規定結算。

貿易應收款項的餘額預期可於一年內收回。

董事認為所有貿易應收款項於各報告期末個別或共同均不會被視為減值。

應收關連方款項為無抵押、免息且無固定還款期。

(ii) 本集團已訂立多項物業開發項目合同，並已根據合同條款支付預付款項。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據貿易應收款項及應收票據確認日期得出的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
1個月內	78,587	92,087
1至3個月	3,232	1,955
3至6個月	3,836	16,593
超過6個月	46,418	26,077
總計	<u>132,073</u>	<u>136,712</u>

(b) 個別或共同並無被視為減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
並無逾期或減值	108,097	96,528
逾期少於1個月	14,592	2,606
逾期1至3個月	3	3,148
逾期3至6個月	–	20,313
逾期超過6個月	9,381	14,117
總計	<u>132,073</u>	<u>136,712</u>

10 貿易及其他應付款項

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
應付第三方款項		
— 貿易應付款項 (附註)	1,125,360	731,661
— 應付票據	6,430	—
— 預收款項	549,030	1,263,451
— 應計工資	17,997	23,309
其他應付款項及應計費用	388,034	193,366
	<u>2,086,851</u>	<u>2,211,787</u>
應付非控股權益持有人款項	224,021	491,212
應付關連方款項	219,572	102,325
	<u>443,593</u>	<u>593,537</u>
	<u><u>2,530,444</u></u>	<u><u>2,805,324</u></u>

附註：截至報告期末，根據貿易應付款項確認日期得出的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
1個月內	998,457	379,902
1至12個月	76,577	111,392
12個月以上	56,756	240,367
	<u>1,131,790</u>	<u>731,661</u>

貿易應付款項主要指應付承建商款項。給予承建商的付款乃根據進度及協定節點分期作出。本集團一般保留5%作為保修金。

預期將於超過一年後結清的應付保修金計入貿易應付款項，於2013年12月31日為人民幣40,176,000元（2012年：人民幣28,451,000）。

11 應付公司債券

	12月31日
	2013年
	人民幣千元
	(未經審核)
即期	
於發行日期 (附註(i))	69,350
加：已攤銷交易成本	83
應付利息 (附註(iii))	7,994
	<u>77,427</u>
非即期	
於發行日期 (附註(ii))	543,527
加：已攤銷交易成本	1,236
	<u>544,763</u>
	<u>622,190</u>

附註：

- (i) 於2013年11月11日，本集團一間附屬公司發行短期公司債券（「2013年短期公司債券」）。2013年短期公司債券為無抵押，按面值人民幣70,000,000元發行，到期期限為365天，並按年利率7.2%計息，並須於到期日支付。
- (ii) 於2013年10月，本集團一間附屬公司發行長期公司債券（即「2013年長期公司債券」）為數人民幣600,000,000元。於發行日期，經扣除交易成本人民幣56,473,000元，2013年長期公司債券的所得款項淨額為人民幣543,527,000元。

2013年長期公司債券按年利率7.35%計息，須於2014年、2015年及2016年10月22日支付未付的利息。根據債券的條款，於2016年10月23日，本集團可選擇於第三個週年紀念日將債券的利率上調最高100個基點，而債券持有人可選擇於同日按每份債券的面值贖回債券。倘並無於2016年10月23日贖回債券，2013年長期公司債券須於2019年10月23日償還，並須於2017年、2018年及2019年10月22日支付未來三年內未付的利息。

2013年長期公司債券由武漢信用風險管理有限公司擔保，並由本集團於2013年12月31日賬面值為人民幣144,458,000元的若干投資物業作抵押。

- (iii) 截至2013年12月31日止年度，2013年長期公司債券及2013年短期公司債券的利息開支人民幣7,350,000元及人民幣644,000元乃分別計入應付利息。

12. 股息

截至2013年12月31日止年度的股息為人民幣50,479,000元(2012年：人民幣85,042,000元)，指現時組成本集團的相關附屬公司於集團重組於2013年9月16日完成前，經抵銷集團內公司間股息後，自其保留盈利宣派或建議宣派予各公司當時權益持有人的股息。

13 期後事項

根據本公司股東於2014年3月12日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因「全球發售的架構」一節所載全球發售而錄得進賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬進賬項下金額299,990,000港元撥充資本的方式，向名列本公司股東名冊的股東按面值配發及發行合共2,999,900,000股入賬列為繳足股份。

業務回顧

我們主要從事開發及運營產業主題鮮明的大型產業園。根據《第一太平戴維斯北京報告》，於2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於中國所有市場化產業園開發商及運營商中位居第二位。

物業開發

在武漢、青島及鄂州，我們已開發多主題產業園組合並成為產業園開發領域的市場翹楚。基於我們在武漢開發及運營大型產業主題產業園所累積的行業知識、開發實力以及運營專長，我們於其他目標城市複製自身的產業園開發營商模式。此外，因應我們的目標城市的地方城鎮發展規劃，我們開發的住宅項目通常毗鄰我們的產業園開發項目並起互補作用，進而開發產城一體的大型項目。由於我們的產業園與地方發展規劃同步，並已經或預期對地方產業結構轉型升級及推動地方經濟增長貢獻良多，地方政府就我們於相關城市開發項目的多方面向我們提供各種優惠。

於有關期間及截至2013年12月31日，我們已於武漢、青島及鄂州落成11個產業園項目，並於武漢及黃石落成三個住宅項目。於2013年12月31日，本集團分別應佔落成項目總建築面積及總市場價值的2,247,680平方米及人民幣2,619.3百萬元。我們已持續增加武漢以外地區產業園項目的已訂約銷售及已訂約可售建築面積，該等產業園項目分別佔我們旗下所有產業園項目的總已訂約銷售及總已訂約可售建築面積的比例日益增加。

建造合同

我們向旗下產業園以及第三方擁有的物業開發項目的客戶提供裝飾及裝修樓宇外部及室內公用範圍方面的建設服務。隨著我們沿產業園開發業全價值鏈強化縱向一體化營商模式，武漢麗島科技向我們旗下項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務漸增。建造合同所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元減少人民幣10.5百萬元或5.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣184.6百萬元。

商業運營服務

我們為進駐旗下產業園的企業提供多元化商業運營服務，以便利其商業運營及節省運營成本。隨著開發及落成的產業園數目日益增加，我們旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。我們向客戶提供商業運營業務（包括物業管理及運營服務、相關區域能源供應系統及服務以及人力資源及培訓服務）。商業運營服務所得營業額由截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元增加人民幣19.6百萬元或14.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣150.9百萬元。

開發管理服務

作為戰略規劃的一環，我們選擇性地以地方政府及領先企業為主要對象，向其自置的地標式或其他大型產業園提供項目規劃及開發管理服務。於2013年12月31日，我們已為總建築面積2,091,384平方米的四個產業園項目以及總建築面積285,686平方米的兩個住宅項目提供開發管理服務。

物業租賃

我們在旗下產業園內從事物業租賃，並戰略性持有及出租提供配套服務的若干物業以及適合作一般商務用途的辦公物業，以期產生經常性租金收入。於2013年12月31日，我們持有總建築面積50,733平方米的投資物業，本集團應佔總市場價值為人民幣296.5百萬元。

2014年前景

由於各行各業的企業對產業園需求極為殷切、產業轉型升級及結構調整的政府政策、城鎮化水平提高以及中小企發展及業務創新的帶動，我們所經營的中國市場化產業園市場一直增長迅猛。根據《第一太平戴維斯北京報告》，隨著多個地方政府積極推動轄下城市或地區的市場化產業園開發，以期刺激地方經濟可持續增長，估計中國的市場化產業園市場供應將於2014年逐步增加。2014年，估計中國市場化產業園市場需求將仍然非常殷切，主要原因在於城鎮化水平提高、經濟結構調整以及其他推動增長因素。根據鼎韜(Devott)進行的2012年度中國服務外包城市投資吸引力評估，我們足跡所及的武漢、青島、瀋陽及合肥均位列預期中國增長最為迅猛的十大城市。董事認為，我們的業務將繼續增長，主要得益於國家及地方政府的大力扶助、有關產業園開發的產業集群趨勢、目標城市中心商業區的辦公空間的租售價格不斷上升以及中國外包產業的增長。

我們在武漢、青島及鄂州的競爭優勢尤其突出，此乃由於我們已在該等城市開發多主題產業園組合，並為產業園開發領域的市場翹楚。我們擬進一步鞏固我們的市場翹楚地位，持續在高速增長的目標城市複製營商模式，並建立全國性業務版圖。此外，我們擬發揮品牌、經驗、人才及其他競爭優勢，以新興、高速增長產業為重心開發產業園。再者，我們將進一步提高產業園開發方面的雄厚實力，鞏固縱向一體化營商模式，並在提高業務運營服務水平的同時擴充服務範圍。另外，我們將戰略性增持投資物業及開發不同品牌的酒店，以提高盈利能力及豐富收入基礎。我們亦計劃擴大對第三方擁有的產業園提供開發管理服務的範圍。

財務回顧

營業額

營業額源自產業園及住宅物業銷售、商業運營服務、建造合同、物業租賃及開發管理服務。營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,812.0百萬元增加人民幣154.3百萬元或8.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,966.3百萬元。於該兩段期間，營業額主要來自銷售我們旗下項目的物業。

下表說明我們於所示期間按經營分部劃分的營業額。

	截至12月31日止年度			
	2012年		2013年	
	營業額 人民幣千元	佔總額%	營業額 人民幣千元 (未經審核)	佔總額%
物業開發	1,431,893	79.0%	1,580,002	80.3%
建造合同	195,056	10.8%	184,577	9.4%
商業運營服務	131,331	7.2%	150,882	7.7%
開發管理服務	36,099	2.0%	27,343	1.4%
物業租賃	17,635	1.0%	23,544	1.2%
總計	1,812,014	100.0%	1,966,348	100.0%

物業開發

產業園及住宅物業銷售所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,431.9百萬元增加人民幣148.1百萬元或10.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,580.0百萬元，主要由於隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加，售予客戶的產業園項目的總建築面積有所增加。此外，光谷軟件園二期所出售物業的平均售價均有所增加，原因是我們的項目已發展至更為成熟及高級的階段，具備完善基建及配套設施。

建造合同

建造合同所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元減少人民幣10.5百萬元或5.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣184.6百萬元，主要由於隨著我們沿產業園開發業全價值鏈強化縱向一體化營商模式，武漢麗島科技向我們旗下項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務漸增。

商業運營服務

商業運營服務所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元增加人民幣19.6百萬元或14.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣150.9百萬元，主要由於我們開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

開發管理服務

開發管理服務所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣36.1百萬元減少人民幣8.8百萬元或24.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣27.3百萬元，主要由於隨著2012年武漢高科醫療器械園一期、武漢未來科技城一期及麗島美生一期的主要開發階段根據相關項目開發進度竣工，物業開發賺取的服務費有所減少，部分由武漢市政府於2013年就武漢高科醫療器械園一期的主要開發階段以低於先前估計成本竣工而發放的獎金抵銷。

物業租賃

物業租賃所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣17.6百萬元增加人民幣5.9百萬元或33.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣23.5百萬元，主要由於光谷金融港一期內多幢公寓樓的租金收入增加，原因是該項目內投資物業的物業價值及平均租金增加，部分由投資物業減少所抵銷，原因為一位第三方客戶願意就麗島漫城的若干商舖單位支付較高價格，而我們已售出有關單位。

銷售成本

概覽

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

銷售成本自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,235.4百萬元增加人民幣18.8百萬元或1.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,254.2百萬元，主要由於(i)已售物業的成本因已售予客戶的產業園項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)有關服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的成本因我們向日益增加的客戶提供不同服務而有所增加。

已售物業成本

已售物業成本主要包括物業開發活動直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本。截至2012年及2013年12月31日止年度，已售物業成本分別佔總銷售成本的77.5%及76.2%。

已售物業成本自截至2012年12月31日止年度的人民幣957.6百萬元增加人民幣1.7百萬元或0.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣955.9百萬元，主要由於建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予客戶的總建築面積（主要有關光谷金融港二期B1-B20棟、光谷軟件園五期、武漢研創中心一期及鄂州光谷聯合科技城一期）隨著我們所開發及落成的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，整體毛利由截至2012年12月31日止年度的人民幣576.6百萬元增加人民幣135.6百萬元或23.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣712.2百萬元。整體毛利率自截至2012年12月31日止年度的31.8%上升至截至2013年12月31日止年度的36.2%。

其他收入

其他收入由截至2012年12月31日止年度的人民幣7.5百萬元增加人民幣14.5百萬元或193.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣22.0百萬元，主要由於我們將總部遷至新樓宇後，於2013年第四季向第三方客戶出售若干辦公室物業的出售其他非流動資產的收益淨額增加約人民幣13.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售及營銷員工成本、差旅及通訊開支、辦公室行政開支、折舊開支以及其他。截至2012年及2013年12月31日止年度，銷售及分銷開支分別約佔同期總營業額的2.2%及2.4%。

銷售及分銷開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元增加人民幣8.3百萬元或21.2%至截至2013年12月31日止年度的人民幣47.5百萬元，主要由於廣告及宣傳開支有所增加，原因是我們因項目數目日益增加而進行更多銷售、營銷及廣告活動。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、辦公室行政開支、差旅、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、上市開支、專業費用以及其他。截至2012年及2013年12月31日止年度，行政開支分別約佔同期總營業額的6.5%及7.2%。

行政開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣118.3百萬元增加人民幣23.6百萬元或20.0%至截至2013年12月31日止年度的人民幣141.9百萬元，主要由於(i)行政員工成本因我們將行政僱員人手由2012年12月31日的272人增至2013年12月31日的346人而有所增加，原因是我們擴大營運規模，(ii)辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支因我們擴大一般營運規模而有所增加，及(iii)根據相關協議下的付款時間表支付的上市開支有所增加。

其他開支

其他開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣482,000元增加人民幣429,000元或89.0%至截至2013年12月31日止年度的人民幣911,000元，主要由於出售物業、廠房及設備的虧損淨額增加，及因我們擴大營運規模導致其他增加，以及武漢麗島物業管理於2013年第三季向一名僱員作出賠償。

投資物業公允價值增加

投資物業公允價值收益由截至2012年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元減少人民幣1.7百萬元或20.7%至截至2013年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元，主要由於投資物業有所減少、原因是一位第三方客戶願意就開發至較成熟及後期開發階段的麗島漫城的若干商舖單位支付較高價格，而我們已售出有關單位。

截至2012年及2013年12月31日止年度，投資物業公允價值收益分別約佔我們該年度利潤的2.9%及1.9%。該兩段期間均錄得公允價值收益，主要由於我們投資物業的物業價格隨地方市場整體租金增長而上升。

財務收入

財務收入由截至2012年12月31日止年度的人民幣19.4百萬元減少人民幣4.1百萬元或21.2%至截至2013年12月31日止年度的人民幣15.3百萬元，主要由於貸款及應收款項

的利息收入主要因我們於2012年就向湖北省科投提供用作購地的相關貸款收取利息收入而由截至2012年12月31日止年度的人民幣15.5百萬元減少人民幣5.0百萬元或32.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣10.5百萬元。2012年至2013年利息收入的減少部分被其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2012年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元增加人民幣1.2百萬元或33.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元所抵銷，主要原因是出售買賣證券及其他金融投資產品。

財務成本

財務成本由截至2012年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元增加人民幣11.0百萬元或687.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣12.6百萬元，主要由於有關光谷軟件園六期項目的利息開支並無於2013年資本化，以致資本化利息開支減少所致，其部分被其他投資的已變現及未變現虧損淨額增加所抵銷，主要由於以虧損價出售買賣證券。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

分佔聯營公司虧損由截至2012年12月31日止年度的人民幣386,000元增加人民幣53,000元或13.7%至截至2013年12月31日止年度的人民幣439,000元，主要由於我們按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

我們於截至2012年12月31日止年度的分佔合營企業虧損為人民幣4.7百萬元，主要由於我們就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司的虧損。武漢美生產生虧損主要由於就銷售麗島美生一期的物業產生銷售及分銷開支以及行政開支，而大部分該等開支均於2012年產生。我們於截至2013年12月31日止年度有分佔合營企業利潤人民幣41.1百萬元，主要包括我們於該期間內就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司自銷售麗島美生一期物業所得利潤。

所得稅

所得稅開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣169.4百萬元增加人民幣85.8百萬元或50.7%至截至2013年12月31日止年度的人民幣255.2百萬元。所得稅增加的主要原因是(i)中國土地增值稅增加人民幣51.7百萬元，原因是我們的除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而有所增加，(ii)中國企業所得稅增加人民幣26.7百萬元，及(iii)遞延稅項減少人民幣7.4百萬元。

截至2012年及2013年12月31日止年度，我們的實際稅率（即所得稅開支除以除稅前利潤）分別為37.9%及43.0%。

年度利潤

由於上述原因，我們的年度利潤由截至2012年12月31日止年度的人民幣277.7百萬元增加人民幣60.9百萬元或21.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣338.6百萬元。

財務及流動資金狀況

開發中物業

開發中物業的賬面值由2012年12月31日的人民幣1,729.9百萬元增加人民幣1,216.4百萬元或70.3%至2013年12月31日的人民幣2,946.3百萬元，主要由於開發光谷金融港二期、創意天地一期、青島光谷軟件園一期、鄂州光谷聯合科技城一期及黃石光谷聯合科技城一期。

持有待售竣工物業

持有待售竣工物業的賬面值由2012年12月31日的人民幣941.2百萬元增加人民幣51.4百萬元或5.5%至2013年12月31日的人民幣992.6百萬元，主要由於有關光谷軟件園五期、光谷金融港二期、武漢研創中心一期及青島光谷軟件園一期的持有待售竣工物業增加。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項自2012年12月31日的人民幣1,101.5百萬元減少人民幣203.5百萬元或18.5%至2013年12月31日的人民幣898.0百萬元，主要由於我們根據項目開發進度將相關預付款項轉撥至存貨而導致購地價格預付款項及其他建築相關成本減少，以及定制開發項目的預付營業稅及其他稅項減少。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項自2012年12月31日的人民幣2,805.3百萬元減少人民幣274.9百萬元或9.8%至截至2013年12月31日止年度的人民幣2,530.4百萬元，主要由於(i)我們於截至2013年12月31日止年度確認出售光谷金融港二期、武漢研創中心一期及光谷軟件園五期的定制物業所得營業額而導致預收款項減少，及(ii)應付非控股權益持有人的金額減少，原因為我們償還與湖北省科投的委託貸款安排項下部分未償還結餘，部分被應付第三方款項（該等款項主要為向第三方承建商分期付款）增加所抵銷，原因是我們開發及落成的項目數目日益增加。

主要財務比率

流動比率（即流動資產除以流動負債）由2012年12月31日的1.47上升至2013年12月31日的1.73，主要由於我們的流動資產有所增加，其主要原因是隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加，而物業開發項目的大部分貸款及其他借款的年期均超過一年，以及我們的流動負債增長速度較流動資產緩慢。

資本負債比率（總債務（包括短期借款及長期借款）除以總權益，再乘以100%）由2012年12月31日的87.1%上升至2013年12月31日的160.9%，主要由於我們於2012年至2013年為日益增加的開發項目增加銀行貸款及其他借款。

債項

尚未償還銀行貸款及其他借款總額由2012年12月31日的人民幣1,209.2百萬元增加人民幣1,407.3百萬元或121.6%至2013年12月31日的人民幣2,679.5百萬元。

於2013年10月23日，武漢光谷聯合向中國機構投資者發行人民幣600百萬元的長期公司債券，旨在以長期公司債券取代短期貸款，並將所得款項用於光谷金融港（二期）的開發。此外，武漢光谷聯合擬向中國機構投資者發行總金額人民幣400百萬元的短期公司債券，以為我們籌集一般營運資金。於2013年11月14日，武漢光谷聯合向一家中國銀行發行首批人民幣70百萬元的短期公司債券。

於2013年12月31日，我們的已動用銀行融資及其他借款合共達人民幣2,854.3百萬元、未動用不受限制銀行融資為人民幣1,985.7百萬元及未動用不受限制其他借款為人民幣1,887.2百萬元。於2013年12月31日，一筆價值達人民幣330.0百萬元的有抵押銀團銀行貸款由黃立平先生及其配偶擔保。

或然負債

根據市場慣例，我們為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買我們的預售物業。於2012年及2013年12月31日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣453.4百萬元及人民幣272.0百萬元。

流動資產淨值

流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程以及現金及現金等價物。我們的流動資產總值於2013年12月31日約為人民幣6,358.7百萬元，於2012年12月31日則為人民幣4,963.0百萬元。

於2012年及2013年12月31日，我們以人民幣計值的現金總額分別約為人民幣947.9百萬元及人民幣1,163.2百萬元。我們主要透過內部產生現金流量，即主要為預售及銷售旗下物業所得的現金（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金），以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及即期稅項負債。貿易及其他應付款項指與開發活動相關的成本。我們的流動負債總額於2013年12月31日約為人民幣3,665.1百萬元，於2012年12月31日則為人民幣3,376.7百萬元。

於2013年12月31日，我們的流動資產淨值約為人民幣2,693.6百萬元，於2012年12月31日則為人民幣1,586.4百萬元。我們的流動資產淨值於2012年至2013年間有所增加，其主要原因是隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加。

資本開支及資本承擔

資本開支自截至2012年12月31日止年度的人民幣103.7百萬元增加人民幣76.1百萬元或73.4%至截至2013年12月31日的人民幣179.8百萬元。資本開支主要有關在建開發項目、就物業開發購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支有關。

於2012年及2013年12月31日，我們有關物業開發開支承擔的未付結餘分別為人民幣2,452.3百萬元及人民幣2,244.4百萬元。有關合肥金融港的最低稅收保證的若干承擔人民幣250.0百萬元於我們2013年12月31日的資產負債表資料中入賬列為承擔的一部分，此乃由於我們於該報告日期尚未取得相關土地使用權證。有關討論，請參閱本招股章程「物業－物業開發－產業園開發流程－購地」分節。

我們估計，資本開支及資本承擔將會隨業務及營運持續擴充而進一步增加。我們預計該等資本開支及資本承擔將主要以全球發售所得款項、銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。我們可能在必要時按我們可接納的條款籌措額外資金。

市場風險

有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－市場風險」分節。

企業管治常規守則

由於本公司於截至2013年12月31日止年度尚未於香港聯交所上市，《香港上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）於該回顧期間不適用於本公司。上市後，除黃立平先生身兼董事會主席及本集團總裁之職外，我們將遵守《企業管治守則》所載的所有守則條文。

審閱未經審核初步財務資料

我們遵照《企業管治守則》將於上市時成立審核委員會。審核委員會成員已與本公司管理層討論及審閱本附錄所載的截至2013年12月31日止年度的本公司未經審核初步財務資料。本公司未經審核初步財務資料經我們的申報會計師畢馬威會計師事務所認定為正確無誤。

購買、出售或贖回本公司股份

由於本公司於截至2013年12月31日止年度尚未於香港聯交所上市，此項披露規定不適用於本公司。