

---

## 目標集團之其他財務資料

---

為讓投資者及股東更好地了解將根據收購事項收購的目標集團，吾等於本節載列目標集團的財務資料，不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)的財務資料，因為已售附屬公司連同彼等各自的營運資產(深圳旺海怡康的主要營運資產除外)乃由綠景控股集團於往績記錄期間後出售，且不會由本公司根據收購事項收購，而作為重組的一部分，深圳旺海怡康的主要營運資產由目標集團保留。

目標集團過往業績不一定表示日後預期達到的業績。以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，涉及若干風險及不確定因素。由於若干因素，包括目標集團「風險因素」及「業務」等章節所述者，目標集團的實際業績或會與該等前瞻性陳述所預測者出現差異。

### 對賬

下表載列往績記錄期間綠景控股集團的財務資料與目標集團的財務資料的對賬，反映了目標集團的財務狀況，不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)的財務資料。

## 目標集團之其他財務資料

|                   | 截至十二月三十一日止年度 |         | 截至十二月三十一日止年度 |             | 截至十二月三十一日止年度 |             | 截至四月三十一日止四個月 |          | 截至四月三十一日止四個月 |           |
|-------------------|--------------|---------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|----------|--------------|-----------|
|                   | 二零二二年        | 二零二一年   | 二零二三年        | 二零二二年       | 二零二四年        | 二零二三年       | 二零二四年        | 二零二五年    | 二零二四年        | 二零二五年     |
| 營業額               | 485,013      | 15,843  | 1,970,580    | 4,830,654   | 13,103       | 2,277,044   | 2,272,784    | 207,936  | 4,073        | 294,617   |
| 銷貨成本              | (241,746)    | (4,515) | (1,160,836)  | (2,493,449) | (39,352)     | (1,198,838) | (1,197,667)  | (69,962) | (1,176)      | (111,112) |
| 毛利                | 243,267      | 11,328  | 809,744      | 2,337,185   | 9,162        | 1,078,206   | 1,075,117    | 137,974  | 2,897        | 183,505   |
| 其他收益              | 2,147        | 30      | 7,804        | 18,613      | 979          | 11,293      | 11,277       | 17,409   | 10           | 17,399    |
| 其他收益淨額            | (152)        | -       | 70           | -           | -            | -           | -            | -        | -            | -         |
| 銷貨開支              | (77,602)     | (4,074) | (53,443)     | (41,455)    | (2,843)      | (7,012)     | (6,363)      | (8,585)  | (444)        | (8,141)   |
| 行政及其他營運開支         | (126,769)    | (7,993) | (143,659)    | (151,098)   | (10,395)     | (48,338)    | (45,688)     | (42,922) | (2,240)      | (40,682)  |
| 投資物業公允價值增加前經營所得溢利 | 40,891       | (709)   | 620,536      | 2,183,245   | (3,097)      | 1,034,149   | 1,034,243    | 103,876  | 223          | 152,081   |
| 投資物業公允價值增加        | 651,866      | -       | 591,353      | 895,341     | -            | 895,341     | 550,085      | 89,064   | -            | 89,064    |
| 投資物業公允價值增加後經營所得溢利 | 692,757      | (709)   | 1,211,889    | 3,078,586   | (3,097)      | 1,929,490   | 1,584,328    | 192,940  | 223          | 241,145   |
| 應收成本              | (231,443)    | -       | (205,516)    | (217,324)   | (2,185)      | (87,379)    | (86,545)     | (82,605) | -            | (82,605)  |
| 應付合營公司虧損          | (137)        | -       | (19)         | (40)        | -            | (40)        | -            | -        | -            | -         |
| 除稅前溢利             | 461,177      | (709)   | 1,006,354    | 2,861,222   | (5,282)      | 1,496,855   | 1,497,783    | 110,335  | 223          | 158,540   |
| 所得稅開支             | (129,748)    | (2,485) | (326,056)    | (1,132,263) | (10,582)     | (537,966)   | (537,859)    | (33,142) | (28)         | (50,906)  |
| 年終溢利              | 331,429      | (3,194) | 680,298      | 1,728,959   | (15,864)     | 958,889     | 959,924      | 77,193   | 195          | 107,634   |
| 以下人士應佔：           |              |         |              |             |              |             |              |          |              |           |
| 本公司權益股東           | 330,342      | (3,194) | 680,416      | 1,728,473   | (15,862)     | 958,249     | 959,284      | 75,543   | 195          | 105,984   |
| 非控股權益             | 1,087        | -       | (118)        | 486         | (2)          | 640         | 640          | 1,650    | -            | 1,650     |
| 年終溢利              | 331,429      | (3,194) | 680,298      | 1,728,959   | (15,864)     | 958,889     | 959,924      | 77,193   | 195          | 107,634   |

## 目標集團之其他財務資料

|         | 截至十二月三十一日止年度 |       | 截至十二月三十一日止年度 |         | 截至十二月三十一日止年度 |       | 截至四月三十一日止四個月 |           | 截至四月三十一日止四個月 |       |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
|---------|--------------|-------|--------------|---------|--------------|-------|--------------|-----------|--------------|-------|-----------|---------|---------|-------|---|---------|--------|------|----------|----|---------|
|         | 二零二二年        | 二零二一年 | 二零二三年        | 二零二二年   | 二零二四年        | 二零二三年 | 二零二四年        | 二零二五年     | 二零二四年        | 二零二五年 |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
| 榮景控股    |              |       | 榮景控股         | 榮景控股    | 榮景控股         | 榮景控股  | 榮景控股         | 榮景控股      | 榮景控股         | 榮景控股  |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
| 集團      |              |       | 集團           | 集團      | 集團           | 集團    | 集團           | 集團        | 集團           | 集團    |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
| 已借附屬    |              |       | 已借附屬         | 已借附屬    | 已借附屬         | 已借附屬  | 已借附屬         | 已借附屬      | 已借附屬         | 已借附屬  |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
| 公司      |              |       | 公司           | 公司      | 公司           | 公司    | 公司           | 公司        | 公司           | 公司    |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
| 備考調整    |              |       | 備考調整         | 備考調整    | 備考調整         | 備考調整  | 備考調整         | 備考調整      | 備考調整         | 備考調整  |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
| 目標集團    |              |       | 目標集團         | 目標集團    | 目標集團         | 目標集團  | 目標集團         | 目標集團      | 目標集團         | 目標集團  |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
| 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     | 人民幣千元        | 人民幣千元 |           |         |         |       |   |         |        |      |          |    |         |
| (8)     | 26           | =     | (34)         | 3,227   | (6,393)      | =     | 9,620        | (135)     | 702          | =     | (837)     | (404)   | (220)   | 2,105 | = | (2,509) | 5      | (26) | =        | 31 |         |
| 99      | =            | =     | 99           | 139     | =            | =     | 139          | (165)     | =            | =     | =         | (165)   | (220)   | =     | = | =       | =      | =    | =        | =  | =       |
| 91      | 26           | =     | 65           | 3,366   | (6,393)      | =     | 9,759        | (300)     | 702          | =     | (1,002)   | (624)   | (2,729) | 2,105 | = | (2,729) | 5      | (26) | =        | 31 |         |
| 331,520 | (3,168)      | =     | 334,688      | 683,664 | (229)        | =     | 683,893      | 1,728,659 | (15,162)     | =     | 1,743,821 | 958,265 | 1,070   | 1,070 | = | 957,195 | 77,198 | 169  | (30,656) | =  | 107,665 |
| 330,433 | (3,168)      | =     | 333,601      | 683,782 | (229)        | =     | 684,011      | 1,728,173 | (15,160)     | =     | 1,743,333 | 957,625 | 1,070   | 1,070 | = | 956,555 | 75,548 | 169  | (30,656) | =  | 106,015 |
| 1,087   | =            | =     | 1,087        | (118)   | =            | =     | (118)        | 486       | (2)          | =     | 488       | 640     | =       | =     | = | 640     | 1,650  | =    | =        | =  | 1,650   |
| 331,520 | (3,168)      | =     | 334,688      | 683,664 | (229)        | =     | 683,893      | 1,728,659 | (15,162)     | =     | 1,743,821 | 958,265 | 1,070   | 1,070 | = | 957,195 | 77,198 | 169  | (30,656) | =  | 107,665 |

### 年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)

不會重新分類至損益之項目：

— 換算非中國內地業務的附屬營業表

的匯兌差額

— 可供出售證券：公允價值變動的變動淨值

年度其他全面收益

年度全面收益總額

以下人士應佔：

本公司權益股東

非控股權益

年度全面收益總額

## 目標集團之其他財務資料

|                 | 截至十二月三十一日          |                  | 截至十二月三十一日         |                | 截至十二月三十一日         |                   | 截至四月三十一日          |                | 截至四月三十一日          |                  |
|-----------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|
|                 | 二零二二年              | 二零二二年            | 二零二三年             | 二零二三年          | 二零二四年             | 二零二四年             | 二零二五年             | 二零二五年          | 二零二五年             | 二零二五年            |
|                 | 已附屬公司              | 備考調整             | 已附屬公司             | 備考調整           | 已附屬公司             | 備考調整              | 已附屬公司             | 備考調整           | 已附屬公司             | 備考調整             |
|                 | 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             | 人民幣千元            |
| <b>非流動資產</b>    |                    |                  |                   |                |                   |                   |                   |                |                   |                  |
| 物業、廠房及設備        | 427,663            | 1,502            | 419,332           | 5,704          | 391,883           | 413,628           | 375,043           | 6,629          | 368,414           | -                |
| 無形資產            | 1,427              | -                | 3,041             | -              | 3,756             | 3,041             | 3,826             | -              | 3,826             | -                |
| 投資物業            | 8,588,246          | -                | 9,770,764         | -              | 11,143,025        | 9,770,764         | 11,294,875        | -              | 11,294,875        | -                |
| 於合營公司的權益/長期投資   | 465,350            | (782,146)        | 505,197           | -              | 521,757           | 1,348,617         | 525,104           | -              | 1,270,534         | (745,430)        |
| 其他投資            | 5,535              | -                | 297,620           | -              | 347,767           | 297,620           | 347,767           | -              | 347,767           | -                |
| 遞延稅項資產          | 195,821            | -                | 137,441           | -              | 221,317           | 137,441           | 239,404           | -              | 221,612           | 17,792           |
| <b>非流動資產總值</b>  | <b>9,684,042</b>   | <b>(782,146)</b> | <b>11,133,395</b> | <b>5,704</b>   | <b>12,629,505</b> | <b>11,971,111</b> | <b>12,786,019</b> | <b>6,629</b>   | <b>13,507,028</b> | <b>(727,638)</b> |
| <b>流動資產</b>     |                    |                  |                   |                |                   |                   |                   |                |                   |                  |
| 存貨              | 640,766            | -                | 5,311,839         | 651,122        | 4,934,458         | 4,660,717         | 5,599,140         | 806,051        | 4,841,517         | (48,428)         |
| 貿易及其他應收款項       | 446,891            | 218,749          | 772,171           | 221,552        | 823,207           | 755,996           | 469,180           | 97,485         | 581,756           | (210,061)        |
| 受限現金            | 43,085             | -                | 387,898           | -              | 741,878           | 387,898           | 1,522,765         | -              | 1,522,765         | -                |
| 現金及銀行現金         | 512,984            | 15,774           | 652,588           | 24,249         | 1,099,118         | 628,339           | 713,547           | 10,453         | 703,094           | -                |
| 其他流動資產          | 20,000             | -                | 150,000           | -              | 260,710           | 150,000           | -                 | -              | -                 | -                |
| 預付稅項            | 101,104            | 75               | 163,579           | 239            | 17,625            | 163,340           | 34,740            | 239            | 34,501            | -                |
| <b>流動資產總值</b>   | <b>6,392,182</b>   | <b>875,364</b>   | <b>7,438,075</b>  | <b>897,162</b> | <b>7,878,996</b>  | <b>6,746,290</b>  | <b>8,339,372</b>  | <b>914,228</b> | <b>7,683,633</b>  | <b>(258,489)</b> |
| <b>資產總值</b>     | <b>16,076,224</b>  | <b>876,866</b>   | <b>18,571,470</b> | <b>902,866</b> | <b>20,508,501</b> | <b>18,717,401</b> | <b>21,125,391</b> | <b>920,857</b> | <b>21,190,661</b> | <b>(986,127)</b> |
| <b>流動負債</b>     |                    |                  |                   |                |                   |                   |                   |                |                   |                  |
| 銀行貸款及其他借貸       | 1,874,793          | -                | 1,029,069         | -              | 1,762,494         | 1,029,069         | 1,622,576         | -              | 1,622,576         | -                |
| 貿易及其他應付款項       | 5,501,320          | 62,077           | 5,813,005         | 25,114         | 2,646,612         | 5,993,268         | 3,155,416         | 142,271        | 3,223,206         | (210,061)        |
| 即期稅項負債          | 153,784            | 890              | 133,015           | 368            | 655,796           | 132,647           | 701,542           | 9,710          | 691,832           | -                |
| <b>流動負債總額</b>   | <b>7,529,897</b>   | <b>62,967</b>    | <b>6,975,089</b>  | <b>25,482</b>  | <b>5,064,902</b>  | <b>7,154,984</b>  | <b>5,479,534</b>  | <b>151,981</b> | <b>5,537,614</b>  | <b>(210,061)</b> |
| <b>流動資產淨值</b>   | <b>(1,137,715)</b> | <b>812,397</b>   | <b>(462,986)</b>  | <b>871,680</b> | <b>2,814,094</b>  | <b>(408,694)</b>  | <b>2,859,838</b>  | <b>762,247</b> | <b>2,146,019</b>  | <b>(48,428)</b>  |
| <b>總資產減流動負債</b> | <b>8,546,327</b>   | <b>813,899</b>   | <b>11,596,381</b> | <b>877,384</b> | <b>15,443,599</b> | <b>11,562,417</b> | <b>15,645,857</b> | <b>768,876</b> | <b>15,653,047</b> | <b>(776,066)</b> |

## 目標集團之其他財務資料

|                | 截至十二月三十一日        |                        |                        | 截至十二月三十一日                    |                        |                        | 截至十二月三十一日                    |                        |                        | 截至四月三十一日            |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------------|------------------|
|                | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>備考調整<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>目標集團<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>已售附屬<br>公司<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>備考調整<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>目標集團<br>人民幣千元 | 二零二四年<br>已售附屬<br>公司<br>人民幣千元 | 二零二四年<br>備考調整<br>人民幣千元 | 二零二四年<br>目標集團<br>人民幣千元 | 二零二五年<br>已售附屬<br>公司 | 二零二五年<br>備考調整    | 二零二五年<br>目標集團    |
| <b>非流動負債</b>   |                  |                        |                        |                              |                        |                        |                              |                        |                        |                     |                  |                  |
| 銀行貸款及其他借貸      | 2,281,985        | =                      | 2,281,985              | 4,463,705                    | =                      | 4,463,705              | 6,253,538                    | =                      | 6,253,538              | =                   | 6,516,720        | 6,516,720        |
| 遞延稅項負債         | 1,706,825        | =                      | 1,697,000              | 1,881,495                    | =                      | 1,871,225              | 2,210,221                    | =                      | 2,189,742              | 10,863              | 2,174,315        | 2,163,452        |
| <b>非流動負債總額</b> | <u>3,988,810</u> | <u>=</u>               | <u>3,978,985</u>       | <u>6,345,200</u>             | <u>=</u>               | <u>6,334,930</u>       | <u>8,463,759</u>             | <u>=</u>               | <u>8,443,280</u>       | <u>10,863</u>       | <u>8,691,035</u> | <u>8,680,172</u> |
| <b>資產淨值</b>    |                  |                        |                        |                              |                        |                        |                              |                        |                        |                     |                  |                  |
| 股本及儲備          | 4,557,517        | 804,074                | 4,543,594              | 5,251,181                    | 867,114                | 5,227,487              | 6,979,840                    | 851,952                | 6,971,308              | 758,013             | 6,954,822        | 6,976,875        |
| 股本             | 11               | 44,335                 | 11                     | 11                           | 97,604                 | 11                     | 11                           | 97,604                 | 11                     | 97,604              | 11               | 11               |
| 儲備             | 4,541,871        | 759,739                | 4,527,948              | 5,225,653                    | 759,510                | 5,211,959              | 6,953,826                    | 744,350                | 6,955,292              | 650,411             | 6,940,312        | 6,968,363        |
| 本公司權益持有人應佔權益總額 | 4,541,882        | 804,074                | 4,527,959              | 5,225,664                    | 857,114                | 5,211,970              | 6,953,837                    | 841,954                | 6,955,303              | 748,015             | 6,940,323        | 6,968,374        |
| 非控股權益          | 15,635           | =                      | 15,635                 | 25,517                       | 10,000                 | 15,517                 | 26,003                       | 9,998                  | 16,005                 | 9,998               | 14,499           | 4,501            |
| <b>權益總額</b>    | <u>4,557,517</u> | <u>804,074</u>         | <u>4,543,594</u>       | <u>5,251,181</u>             | <u>867,114</u>         | <u>5,227,487</u>       | <u>6,979,840</u>             | <u>851,952</u>         | <u>6,971,308</u>       | <u>758,013</u>      | <u>6,954,822</u> | <u>6,976,875</u> |

## 目標集團之其他財務資料

|                    | 截至十二月三十一日止年度 |          |             | 截至十二月三十一日止年度 |          |           | 截至四月三十日止四個月 |             |           | 截至四月三十日止四個月 |             |             |
|--------------------|--------------|----------|-------------|--------------|----------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
|                    | 二零二二年        | 二零二一年    | 二零二〇年       | 二零二二年        | 二零二一年    | 二零二〇年     | 二零二二年       | 二零二一年       | 二零二〇年     | 二零二二年       | 二零二一年       | 二零二〇年       |
|                    | 集團           | 目標集團     | 目標集團        | 集團           | 目標集團     | 目標集團      | 集團          | 目標集團        | 目標集團      | 集團          | 目標集團        | 目標集團        |
|                    | 已附屬公司        | 已附屬公司    | 已附屬公司       | 已附屬公司        | 已附屬公司    | 已附屬公司     | 已附屬公司       | 已附屬公司       | 已附屬公司     | 已附屬公司       | 已附屬公司       | 已附屬公司       |
|                    | 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     | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元       |
| 經營活動               |              |          |             |              |          |           |             |             |           |             |             |             |
| 除稅前盈利              | 461,177      | =        | 461,886     | 1,006,354    | 11,949   | =         | 994,405     | 2,861,222   | (5,282)   | =           | 2,866,504   | 1,497,783   |
| 調整項目：              |              |          |             |              |          |           |             |             |           |             |             |             |
| 投資物業公允價值變動         | (651,866)    | =        | (651,866)   | (591,353)    | =        | (591,353) | (895,341)   | =           | (895,341) | =           | (895,341)   | (89,064)    |
| 折舊及攤銷              | 30,369       | =        | 29,786      | 48,749       | 527      | =         | 48,222      | 48,444      | 481       | =           | 47,963      | 15,437      |
| 出售物業、廠房及設備的虧損／(收益) | 152          | =        | 152         | (70)         | =        | (70)      | =           | =           | =         | =           | =           | =           |
| 融資成本               | 231,443      | =        | 231,443     | 205,516      | =        | 205,516   | 217,324     | 2,185       | 2,185     | =           | 215,139     | 86,545      |
| 利息收入               | (1,630)      | (28)     | (1,602)     | (5,774)      | (74)     | (5,700)   | (8,491)     | (979)       | (16)      | (1,196)     | (7,512)     | (1,180)     |
| 投資收入               | (517)        | =        | (517)       | (1,981)      | =        | (1,981)   | (9,372)     | =           | (9,372)   | =           | (9,372)     | (12,511)    |
| 附屬公司減值虧損           | =            | =        | =           | =            | =        | =         | =           | =           | =         | =           | =           | =           |
| 應佔合營公司虧損           | 137          | =        | 137         | 19           | =        | 19        | 40          | =           | 40        | =           | 40          | =           |
| 營運資金變動：            |              |          |             |              |          |           |             |             |           |             |             |             |
| 存款(增加)/減少          | (1,769,363)  | (17,634) | (1,751,729) | 125,971      | (10,356) | 136,327   | 749,715     | (59,914)    | (59,914)  | =           | 809,629     | 2,021,277   |
| 受限現金增加             | (8,846)      | =        | (8,846)     | (344,813)    | =        | (344,813) | (353,980)   | =           | (353,980) | =           | (353,980)   | (974,729)   |
| 貿易及其他應收賬項(減少)/增加   | 87,467       | 99,764   | (38,197)    | (325,268)    | 50,466   | (47,660)  | (328,054)   | (53,215)    | 27,501    | (34,318)    | (46,398)    | 141,313     |
| 貿易及其他應付賬項增加/(減少)   | 2,581,150    | (30,224) | 2,573,177   | 490,663      | (43,344) | 476,800   | (3,117,588) | (3,117,588) | 23,837    | 34,318      | (3,175,743) | (2,846,897) |
| 經營活動所得/所用現金        | 959,673      | 51,752   | 907,921     | 608,013      | 9,168    | 598,845   | (561,242)   | (12,171)    | (17,239)  | (549,071)   | (1,146,449) | (1,129,210) |
| 已由中國企業所得稅(企業所得稅)   | (99,456)     | (11,056) | (28,400)    | (34,338)     | (1,485)  | (32,853)  | (190,727)   | (1,456)     | (218)     | (189,271)   | (16,404)    | (16,186)    |
| 已由中國土地增值稅          | (128,126)    | (37,894) | (90,232)    | (141,958)    | (4,541)  | (137,417) | (27,896)    | (207)       | (207)     | (27,689)    | (8,078)     | (8,078)     |
| 經營活動所得/所用現金淨額      | 792,091      | 2,802    | 789,289     | 431,717      | 3,142    | 428,575   | (779,865)   | (13,854)    | (17,457)  | (766,031)   | (1,170,931) | (1,153,474) |



## 目標集團之其他財務資料

### 目標集團之主要財務比率

|                          | 截至十二月三十一日及 |       |       | 截至                     |
|--------------------------|------------|-------|-------|------------------------|
|                          | 截至該日止年度    |       |       | 二零一五年                  |
|                          | 二零一二年      | 二零一三年 | 二零一四年 | 四月三十日<br>及截至該日<br>止四個月 |
| 毛利率(%) <sup>(1)</sup>    | 49.4       | 41.0  | 48.5  | 62.3                   |
| 純利率(%) <sup>(2)</sup>    | 71.3       | 35.4  | 36.1  | 36.5                   |
| 股本回報率(%) <sup>(3)</sup>  | 7.4        | 12.9  | 25.0  | 1.5                    |
| 流動比率(倍數) <sup>(4)</sup>  | 0.7        | 0.9   | 1.4   | 1.4                    |
| 資本負債比率(%) <sup>(5)</sup> | 44.3       | 46.1  | 47.0  | 45.9                   |
| 利息覆蓋率(倍數) <sup>(6)</sup> | 2.2        | 3.7   | 5.9   | 1.7                    |

附註：

- (1) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月之毛利率乃按目標集團有關期間之毛利除以目標集團有關期間之收益再乘以100%計算。
- (2) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月之純利率乃按目標集團有關期間之盈利除以目標集團有關期間之收益再乘以100%計算。
- (3) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月之股本回報率乃按有關期間目標集團之純利除以截至有關期間末股本再乘以100%計算。
- (4) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及截至二零一五年四月三十日止四個月之流動比率乃按截至有關日期目標集團之流動資產總值除以截至有關日期目標集團之流動負債總額計算。
- (5) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年四月三十日之資本負債比率乃按負債淨額除以截至有關日期目標集團之總負債淨額及權益計算。負債淨額乃按截至有關日期銀行貸款及金融機構借貸總額減現金及現金等價物以及限制性現金計算。
- (6) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月之利息覆蓋率乃根據目標集團除所得稅開支前期間之盈利，加利息開支(包括於目標集團之合併財務報表之資本化利息)，除以截至有關期間計息借貸之利息(包括資本化之利息)計算。



## 目標集團之其他財務資料

### 目標集團若干項目之明細

#### 收益

下表載列所示期間目標集團按分部劃分之收益。

|           | 截至十二月三十一日止年度   |            |                  |            |                  |            | 截至四月三十日止四個月      |            |                |            |
|-----------|----------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|----------------|------------|
|           | 二零一二年          |            | 二零一三年            |            | 二零一四年            |            | 二零一四年            |            | 二零一五年          |            |
|           | 佔總額百           |            | 佔總額百             |            | 佔總額百             |            | 佔總額百             |            | 佔總額百           |            |
|           | 數額             | 百分比        | 數額               | 百分比        | 數額               | 百分比        | 數額               | 百分比        | 數額             | 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)    |                |            |
| <b>收益</b> |                |            |                  |            |                  |            |                  |            |                |            |
| 房地產開發與銷售  | 136,975        | 29.2       | 1,470,355        | 77.3       | 4,300,500        | 88.9       | 2,112,686        | 93.0       | 102,961        | 34.9       |
| 商業物業投資與經營 | 188,423        | 40.2       | 262,155          | 13.8       | 342,896          | 7.1        | 104,889          | 4.6        | 129,272        | 43.9       |
| 綜合服務      | 143,772        | 30.6       | 169,688          | 8.9        | 194,135          | 4          | 55,209           | 2.4        | 62,384         | 21.2       |
| <b>總計</b> | <b>469,170</b> | <b>100</b> | <b>1,902,198</b> | <b>100</b> | <b>4,837,531</b> | <b>100</b> | <b>2,272,784</b> | <b>100</b> | <b>294,617</b> | <b>100</b> |

## 目標集團之其他財務資料

下表載列所示期間目標集團按項目劃分之房地產銷售已確認收益、已確認建築面積及已確認平均售價明細。

| 項目名稱           | 截至十二月三十一日止年度   |                     |             |                  |                     |             |                  |                     |             | 截至四月三十日止四個月      |                     |             |                |                     |             |
|----------------|----------------|---------------------|-------------|------------------|---------------------|-------------|------------------|---------------------|-------------|------------------|---------------------|-------------|----------------|---------------------|-------------|
|                | 二零一二年          |                     |             | 二零一三年            |                     |             | 二零一四年            |                     |             | 二零一四年            |                     |             | 二零一五年          |                     |             |
|                | 扣除營業稅及附加       |                     |             | 扣除營業稅及附加         |                     |             | 扣除營業稅及附加         |                     |             | 扣除營業稅及附加         |                     |             | 扣除營業稅及附加       |                     |             |
|                | 費前的<br>收益      | 已確認建<br>築面積         | 已確認平<br>均售價 | 費前的<br>收益        | 已確認建<br>築面積         | 已確認平<br>均售價 | 費前的<br>收益        | 已確認建<br>築面積         | 已確認平<br>均售價 | 費前的<br>收益        | 已確認建<br>築面積         | 已確認平<br>均售價 | 費前的<br>收益      | 已確認建<br>築面積         | 已確認平<br>均售價 |
| (人民幣<br>千元)    | (平方米)          | (人民幣<br>千元)/<br>平方米 | (人民幣<br>千元) | (平方米)            | (人民幣<br>千元)/<br>平方米 | (人民幣<br>千元) | (平方米)            | (人民幣<br>千元)/<br>平方米 | (人民幣<br>千元) | (平方米)            | (人民幣<br>千元)/<br>平方米 | (人民幣<br>千元) | (平方米)          | (人民幣<br>千元)/<br>平方米 |             |
| 公館1866花園       | -              | -                   | -           | -                | -                   | -           | 4,367,708        | 190,347             | 22.9        | 2,054,688        | 90,898              | 22.6        | 11,321         | 587                 | 19.3        |
| 中城天邑花園         | 29,749         | 1,919               | 15.5        | 1,100            | 137                 | 8.0         | -                | -                   | -           | -                | -                   | -           | -              | -                   | -           |
| 綠景香頌花園         | -              | -                   | -           | 1,354,063        | 86,032              | 15.7        | 25,456           | 1,052               | 24.2        | 20,409           | 806                 | 25.3        | 1,971          | 87                  | 22.7        |
| 綠景香頌美廬園(住宅物業)  | -              | -                   | -           | 163,321          | 10,768              | 15.2        | 3,259            | 177                 | 18.4        | 3,259            | 177                 | 18.4        | -              | -                   | -           |
| 綠景香頌美廬園-安居房    | -              | -                   | -           | -                | -                   | -           | 45,267           | 10,059              | 4.5         | 45,267           | 10,059              | 4.5         | -              | -                   | -           |
| 綠景香頌美廬園(商用物業)  | -              | -                   | -           | -                | -                   | -           | 53,596           | 2,672               | 20.1        | 53,596           | 2,672               | 20.1        | -              | -                   | -           |
| 城市立方花園(住宅物業)   | 14,417         | 1,069               | 13.5        | 7,647            | 486                 | 15.7        | 2,054            | 140                 | 14.7        | 2,054            | 140                 | 14.7        | -              | -                   | -           |
| 城市立方花園(商用物業)   | 48,066         | 4,015               | 12.0        | -                | -                   | -           | 30,636           | 2,042               | 15.0        | 30,636           | 2,042               | 15.0        | -              | -                   | -           |
| NEO綜合體B座及C座    | 41,030         | 1,847               | 22.2        | 27,097           | 1,314               | 20.6        | 25,046           | 808                 | 31.0        | 25,046           | 808                 | 31.0        | 90,754         | 2,372               | 38.3        |
| 中核提香名苑一期(住宅物業) | 12,015         | 3,476               | 3.5         | 3,002            | 869                 | 3.5         | -                | -                   | -           | -                | -                   | -           | -              | -                   | -           |
| 中核提香名苑一期(商舖)   | -              | -                   | -           | 1,704            | 201                 | 8.5         | -                | -                   | -           | -                | -                   | -           | -              | -                   | -           |
| <b>總計</b>      | <b>145,277</b> | <b>12,326</b>       | <b>11.8</b> | <b>1,557,934</b> | <b>99,807</b>       | <b>15.6</b> | <b>4,553,022</b> | <b>207,297</b>      | <b>22.0</b> | <b>2,234,955</b> | <b>107,602</b>      | <b>20.8</b> | <b>104,046</b> | <b>3,046</b>        | <b>34.2</b> |

## 目標集團之其他財務資料

### 商業物業投資與經營

下表載列所示期間目標集團商用物業按項目產生的收入明細。

|               | 截至十二月三十一日止年度   |            |                |            |                |            | 截至四月三十日止四個月    |            |                |            |
|---------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
|               | 二零一二年          |            | 二零一三年          |            | 二零一四年          |            | 二零一四年          |            | 二零一五年          |            |
|               | 估投資物業總收益       |            | 估投資物業總收益       |            | 估投資物業總收益       |            | 估投資物業總收益       |            | 估投資物業總收益       |            |
|               | 收益的百分比         | 收益的百分比     | 收益的百分比         | 收益的百分比     | 收益的百分比         | 收益的百分比     | 收益的百分比         | 收益的百分比     | 收益的百分比         |            |
| (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)    | %              |            |
| 佐齡中心          |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |
| – 香頌佐齡中心(1)   | 不適用            | 不適用        | 14,111         | 5.4        | 37,415         | 10.9       | 11,361         | 10.8       | 12,495         | 9.7        |
| – 1866佐齡中心(2) | 不適用            | 不適用        | 不適用            | 不適用        | 14,473         | 4.2        | 183            | 0.2        | 11,946         | 9.2        |
| NEO都市商務綜合體    | 151,682        | 80.5       | 206,546        | 78.8       | 248,906        | 72.6       | 85,887         | 81.9       | 95,173         | 73.6       |
| 其他商業物業        | 36,741         | 19.5       | 41,498         | 15.8       | 42,102         | 12.3       | 7,458          | 7.1        | 9,658          | 7.5        |
| <b>總計</b>     | <b>188,423</b> | <b>100</b> | <b>262,155</b> | <b>100</b> | <b>342,896</b> | <b>100</b> | <b>104,889</b> | <b>100</b> | <b>129,272</b> | <b>100</b> |

### 綜合服務

下表載列所示期間目標集團綜合服務產生的收益明細。

|           | 截至十二月三十一日止年度   |            |                |            |                |            | 截至四月三十日止四個月   |            |               |            |
|-----------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
|           | 二零一二年          |            | 二零一三年          |            | 二零一四年          |            | 二零一四年         |            | 二零一五年         |            |
|           | 估投資物業總收益       |            | 估投資物業總收益       |            | 估投資物業總收益       |            | 估投資物業總收益      |            | 估投資物業總收益      |            |
|           | 收益的百分比         | 收益的百分比     | 收益的百分比         | 收益的百分比     | 收益的百分比         | 收益的百分比     | 收益的百分比        | 收益的百分比     | 收益的百分比        |            |
| (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)    | %             |            |
| 物業管理      | 48,770         | 33.9       | 56,706         | 33.4       | 75,238         | 38.8       | 22,323        | 40.4       | 28,696        | 46.0       |
| 酒店業務      | 62,065         | 43.2       | 72,344         | 42.6       | 73,736         | 38.0       | 23,588        | 42.7       | 22,123        | 35.5       |
| 其他服務      | 32,937         | 22.9       | 40,638         | 24.0       | 45,161         | 23.2       | 9,298         | 16.9       | 11,565        | 18.5       |
| <b>總計</b> | <b>143,772</b> | <b>100</b> | <b>169,688</b> | <b>100</b> | <b>194,135</b> | <b>100</b> | <b>55,209</b> | <b>100</b> | <b>62,384</b> | <b>100</b> |

## 目標集團之其他財務資料

### 銷售成本

下表載列所示期間目標集團銷售成本之明細。

|                   | 截至十二月三十一日止年度   |            |                  |            |                  |            | 截至四月三十日止四個月      |              |                |              |
|-------------------|----------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|--------------|----------------|--------------|
|                   | 二零一二年          |            | 二零一三年            |            | 二零一四年            |            | 二零一四年            |              | 二零一五年          |              |
|                   | (人民幣<br>千元)    | %          | (人民幣<br>千元)      | %          | (人民幣<br>千元)      | %          | (人民幣<br>千元)      | %            | (人民幣<br>千元)    | %            |
| <b>房地產開發與銷售成本</b> |                |            |                  |            |                  |            |                  |              |                |              |
| 建築成本              | 48,702         | 20.5       | 688,637          | 61.4       | 1,722,113        | 69.2       | 847,559          | 70.8         | 17,967         | 16.2         |
| 土地收購成本            | 36,289         | 15.3       | 142,111          | 12.7       | 400,566          | 16.1       | 188,854          | 15.8         | 27,758         | 25.0         |
| 其他                | 18,876         | 8.0        | 135,796          | 12.1       | 184,355          | 7.4        | 106,928          | 8.8          | 3,901          | 3.5          |
| 小計                | 103,867        | 43.8       | 966,544          | 86.2       | 2,307,034        | 92.7       | 1,143,341        | 95.4         | 49,626         | 44.7         |
| 商業物業投資與管理成本       | 53,902         | 22.7       | 61,080           | 5.4        | 82,285           | 3.3        | 25,924           | 2.2          | 27,149         | 24.4         |
| 綜合服務之成本           | 79,462         | 33.5       | 93,860           | 8.4        | 100,189          | 4.0        | 28,502           | 2.4          | 34,337         | 30.9         |
| <b>總計</b>         | <b>237,231</b> | <b>100</b> | <b>1,121,484</b> | <b>100</b> | <b>2,489,508</b> | <b>100</b> | <b>1,197,767</b> | <b>100.0</b> | <b>111,112</b> | <b>100.0</b> |

### 毛利率

下表載列所示期間按分部劃分的目標集團的毛利率。

|               | 截至十二月三十一日 |       |       | 截至四月三十日 |       |
|---------------|-----------|-------|-------|---------|-------|
|               | 止年度       |       |       | 止四個月    |       |
|               | 二零一二年     | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年   | 二零一五年 |
|               | (%)       | (%)   | (%)   | (%)     | (%)   |
| 房地產開發與銷售的毛利率  | 24.2      | 34.3  | 46.4  | 45.9    | 51.8  |
| 商業物業投資與經營的毛利率 | 71.4      | 76.7  | 76.0  | 75.3    | 79.0  |
| 綜合服務的毛利率      | 44.7      | 44.7  | 48.4  | 48.4    | 45.0  |
| 目標集團的毛利率      | 49.4      | 41.0  | 48.5  | 47.3    | 62.3  |

## 目標集團之其他財務資料

### 債務／資本承擔／資本開支

目標集團之債務、資本承擔及資本開支與綠景控股集團之債務、資本承擔及資本開支相同。有關目標集團之債務、資本承擔及資本開支之詳細資料，請參閱本通函「綠景控股集團之財務資料」一節中相關段落。

### 目標集團近期發展

根據籌備收購事項而進行之重組，綠景控股有限公司於往績記錄期間後出售七家其附屬公司。出售已售附屬公司乃於二零一五年六月二十四日完成。出售已售附屬公司被認為是綠景控股有限公司非調整日後事件。詳情請參閱本通函第210頁「綠景控股集團之財務資料－呈列基準」一節。

由於中國政府於二零一五年第一季度放寬對房地產市場的若干限制，包括於二零一五年三月將購買第二套房產的首付款的最低要求由60%降低至40%，房地產市場逐漸復甦。根據市場調查報告，於二零一五年上半年，深圳住宅物業售價增幅及甲級辦公樓租金漲幅位居全國第一。

根據目標集團的未經審核管理賬目，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年六月三十日止兩個月的收益及盈利大幅減少。該減少主要由於其房地產開發與銷售分部的收益減少，而房地產開發與銷售分部的收益減少主要由於目標集團的公館1866花園於截至二零一四年六月三十日止兩個月的物業銷售已確認建築面積較二零一五年同期為高，此乃由於截至二零一四年六月三十日止兩個月的已竣工及已交付建築面積較二零一五年同期有所增加，目標集團的不同項目的建築工程時間表所致。由於目標集團於二零一五年將予交付的總建築面積大幅低於二零一四年，目標集團預計二零一五年的收益及純利較二零一四年有所減少。

儘管收益及盈利減少，目標集團截至二零一五年六月三十日止兩個月的房地產開發與銷售分部的預售所得款項為人民幣931.0百萬元，此乃主要由於虹灣花園及綠景國際花城A2區的物業預售所致。

與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年六月三十日止兩個月的商業物業投資與經營分部以及綜合服務分部的收益及盈利繼續錄得穩定增長。

目標集團確認，自二零一四年四月三十日起至最後實際可行日期，其經營業績或財務狀況並無任何重大不利變動，且並無發生對其經營業績或財務狀況有重大不利影響的事件。