

目標集團之財務資料

閣下應將以下對目標集團及家潤集團經營業績及財務狀況的論述與本通函附錄三A所載於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月或自註冊成立日期以來(以較短期間為準)的經審核綜合財務資料(包括隨附附註)一併閱讀。過往綜合財務資料未必代表目標集團或擴大集團的未來表現。有關擴大集團由於完成收購事項的財務資料的說明，請參閱本通函附錄五「擴大集團的未經審計備考財務資料」一節。目標集團的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及公司條例的披露規定編製。以下論述包含涉及風險和不確定因素的前瞻性陳述。目標集團的未來業績可能因多項因素而與該等前瞻性陳述所論述者存在重大出入，包括「風險因素」一節及本通函其他章節所載的因素。

概覽

目標集團為中國吉林省之物業發展商，主要從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個物業項目(全部位於吉林省)：

- 住宅項目：廣澤•紫晶城、廣澤•瀾香、廣澤蘭亭、廣澤紅府及位於廣澤國際購物中心—住宅
- 商用物業項目：廣澤國際購物中心
- 旅遊物業項目：長白山廣澤果松小鎮國際度假村

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團之收益總額分別為約人民幣531.0百萬元、人民幣553.1百萬元，人民幣805.6百萬元及人民幣808.8百萬元，而其溢利則分別為約人民幣140.7百萬元、人民幣91.0百萬元、人民幣200.3百萬元及人民幣159.9百萬元。

有關目標集團業務及營運之進一步資料(包括物業組合詳情)，請參閱本通函「目標集團之業務」一節。

目標集團之財務資料

編製基準

根據「目標集團之歷史及重組」一節「目標集團之重組計劃」所載之重組，崔女士為收購事項採取若干步驟組成目標集團，其後目標公司於二零一五年五月十四日成為目標集團之控股公司。目標集團於重組期間成立，被視為持續經營實體，因目標集團現時旗下所有公司緊接重組前及重組後均受崔女士共同控制。

目標集團截至二零一二年、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八月三十一日止八個月之財務資料包括目標集團於往績記錄期之經營業績及財務狀況，猶如現有集團架構自二零一二年一月一日或其註冊／成立日期(以較早者為準)已存在。

影響目標集團經營業績的因素

中國的經濟及房地產市場

中國的經濟增長、城鎮化及不斷提高的生活水平，一直是物業市場需求日益增加的主要推動因素。中國的房地產行業極其依賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力的提高以及由此產生的住宅物業需求。中國的整體經濟增長及城鎮化比率將持續受多項宏觀經濟因素影響，這些因素包括全球經濟變化以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策。由於目標集團的業務主要集中於吉林省，吉林省的整體經濟增長及城鎮化比率對目標集團業務增長將繼續有舉足輕重的影響。

中國房地產市場近年歷經大幅波動，尤其是隨著環球經濟和金融危機帶來的持續影響及中國經濟增長和信貸環境近期有所轉差。鑒於中國房地產市場發展放緩，民眾對於在物業市場進行投資亦抱持較審慎態度，對中國物業的需求因而下降。倘中國整體經濟狀況，或目標集團未來將會經營業務的吉林省或城市的經濟狀況持續低迷，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境和措施

目標集團的業務已經並將繼續受到中國監管環境影響，尤其是針對物業開發及相關行業的政策和措施。近年來，中國政府實施一系列措施抑制被視為過熱

目標集團之財務資料

的房地產市場，包括(i)收緊金融業的放貸規定；(ii)提高住宅按揭的首期比例；(iii)收緊融資及按揭貸款信貸；及(iv)限制在中國居住省份以外地區擁有多套住房及投資性住宅物業。

中國對房地產行業的監管措施將繼續對目標集團未來的業務構成影響。相關中國法律和法規的其他詳情，請參閱本通函「風險因素－與中國物業發展行業有關的風險－擴大集團的業務受制於多項政府政策、法規，中國政府可能進一步推出其他措施遏止物業增長」一段以及附錄二所載「監管概覽」一節。

物業開發時間表及物業組合

物業開發通常需投入巨大資本開支及大量時間方可完成。開發項目的進度會受到多項因素的不利影響，包括但不限於缺少建築材料或承建商、難以融資、遭遇建築事故、自然災害以及惡劣的天氣狀況等。目標集團亦可能於取得其項目的必要劃區、用地、房屋、開發及所需的其他政府和監管執照、許可證、批文及授權方面出現延誤。倘開發項目進度推遲，將導致建築成本增加。此外，倘已預售物業未能按時完成開發，買家或承租人可能有權就延遲交付獲取賠償。延遲竣工或交付開發項目可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績構成影響。鑑於目標集團的綜合組合包括住宅、商業及旅遊物業項目，各個期間的業務、財務狀況、經營業績及經營所得現金流量，可能會因應目標集團出售的物業類型以及目標集團留作投資物業用途的已竣工商用物業的比例而出現重大變化。

預售物業是目標集團的重要營運現金流量來源。因此，物業開發進度可能影響目標集團獲得現金流入的時間。此外，由於目標集團直至完成開發及已向買家交付物業後方會就所出售的物業確認收益，故物業開發進度亦可能導致目標集團於不同期間的經營業績基於所出售物業的建築面積、交付時間及所推出物業項目類型而呈現重大差異。於往績記錄期，目標集團之收益主要來自住宅項目紫晶城一及二期，其分別於二零一一年及二零一三年竣工。

物業開發成本

已售物業成本對目標集團的經營業績具有重大影響力，有關成本主要包括建築成本、購地成本及借貸成本。建築成本主要包括項目的建材成本、設計及建築成本，包括向第三方承建商支付的款項、勞工成本及已資本化開支(包括已資

目標集團之財務資料

本化利息)。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及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的建築成本分別佔銷售成本的75.8%、61.8%、60.0%、61.8%及67.4%，以及其收益的56.2%、46.3%、44.8%、44.9%及36.5%。土地收購成本分別佔截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月銷售成本的24.2%、33.4%、35.4%、33.4%及27.2%，以及其收益的17.9%、25.0%、26.4%、24.3%及14.7%。借貸成本分別佔截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月之銷售成本之-%、4.8%、4.5%、4.8%及5.4%及收入之-%、3.6%、3.4%、3.5%及2.9%。倘建築成本(包括建築合同內已訂明者)大幅變動，若目標集團無法將相關增幅轉嫁予其客戶，則目標集團的銷售成本及邊際利潤將會受到影響。

目標集團於收購佔用權、使用權及土地發展權產生土地收購成本。為維持穩定的可供出售物業數量以及達致長期持續增長，擴大集團將繼續以可接受的成本於目標城市收購適合作業開發的土地儲備。由於中國主要城市的未開發土地日漸稀缺，故收購適合作業開發土地的成本可能增加。購地成本亦受多項因素影響，包括土地所在地段、收購時機、收購方式(透過參與一級市場招標、拍賣或掛牌出售，以及於二級市場自行收購及達成合作協議)以及中國購地政策和法規的相關變動。

投資物業的公允價值

目標集團於往績記錄期擁有列為投資物業的在建或已竣工物業。由於目標集團預期將持有投資物業，目標集團未來將繼續面臨基於現行市況出現的投資物業公允價值波動。倘目標集團投資物業的公允價值有所下降，可能對其盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業按與估值相若的代價被出售之前無法變現公允價值收益，亦不會為目標集團帶來任何現金流入。因此，目標集團藉由投資物業的估值收益提升盈利能力時，其流動資金狀況未必會相應改善。

重大會計政策、會計判斷及估計

編製目標集團符合香港財務報告準則之財務報表時，相關管理層須作出判決、估計及假設，有關判決、估計及假設會影響政策之應用及資產、負債、收入及開支之呈報金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他在有關情況下認為合理的各種因素而作出，所得之結果構成就未能從其他來源即時確定之資產及負債之賬面值作出判斷之基準。目標集團之實際業績或會與此等估計有出入。

目標集團之財務資料

此等估計及相關假設乃按持續經營基準審閱。會計估計之修訂如只影響該修訂期，則於該修訂期內確認；修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。目標集團過往所作之相關估計或有關假設大致上與往績記錄期或自註冊成立日期以來(以較短者為準)之實際業績一致。

目標集團之管理層於應用香港財務報告準則時所作判斷對相關財務報表之重大影響以及估計不確定因素之主要來源如下：

分配在建物業之建築成本

目標集團於開發物業時，通常將發展項目分為多個期數。與發展項目之期數直接相關之成本記錄為該期數之成本。多個期數共通之成本根據各期可銷售樓面面積佔整個項目總可銷售樓面面積百分比分配至各個期數。已售單位成本已售樓面面積平方米乘以項目特定期數之每平方米平均成本。

中國土地增值稅

目標集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市有異，而目標集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以估計土地增值稅之金額。目標集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務責任可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

投資物業的遞延稅項

就計算以公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，目標集團管理層已審閱目標集團的投資物業組合，並認為其乃按業務模式持有該等物業，其目的是隨時間耗用該等投資物業所包含的絕大部份經濟利益。故此，目標集團管理層斷定以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可全數透過出售而收回的假定已被駁回。因此，目標集團並未就土地增值稅確認遞延稅項，並僅就目標集團之投資物業公允價值變動之企業所得稅確認遞延稅項，基準為該等物業之賬面值將悉數透過使用收回。

目標集團之財務資料

投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。目標集團管理層已基於本通函附錄六B所載之估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致目標集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益確認。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱目標集團之財務報表時須予考慮的因素。以下主要會計政策涉及編製相關綜合財務報表時使用之最重大判斷及估計。

收益確認

當經濟利益有可能流向目標集團，且收益及成本(如有)能可靠計量時，將按以下方式於損益確認收益：

銷售物業

銷售物業所得收益於物業之風險及回報轉移至買方時方予確認。銷售物業所得收益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。已售物業於收益確認前所收到的按金及分期付款計入財務狀況表「銷售物業所得按金」項下。

經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或然租金在產生的會計期間確認為收入。

服務費收入

有關物業管理服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供服務時確認。

目標集團之財務資料

投資物業

投資物業乃為賺取租金收入而根據租賃權益擁有或持有之樓宇，包括正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。投資物業按公允價值列賬，除非該等物業於呈報期末仍在建設或開發中，而其當時之公允價值未能可靠計量則另作別論。投資物業的公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何盈虧於損益確認。

所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收益的預期應付稅項，採用於呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額（即資產及負債的賬面價值與其稅基之間的差額）。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

土地增值稅

目標集團已根據相關中國稅務法律及法規所載之規定估計、作出及計入土地增值稅之稅項撥備。其實際的土地增值稅負債須於物業發展項目竣工後由稅務部門釐定，而稅務部門可能不同意土地增值稅撥備之計算基準。於釐定撥備水平時須作出重大判斷，因為土地增值稅之實際計算取決於所釐定之最終稅項。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。實際結果／估計金額的增減將影響釐定稅項期間之所得稅撥備。

目標集團之財務資料

綜合全面收益表若干主要項目之描述及有關目標集團經營業績之管理層討論及分析

綜合全面收益表

	截至八月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止八個月	
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元	二零一四年 人民幣元 (未經審核)	二零一五年 人民幣元
營業額	530,975,132	553,117,398	805,611,497	635,356,203	808,836,051
銷售成本	<u>(393,592,158)</u>	<u>(414,257,651)</u>	<u>(601,275,482)</u>	<u>(462,174,825)</u>	<u>(459,960,428)</u>
毛利	137,382,974	138,859,747	204,336,015	173,181,378	348,875,623
其他收益及收入	691,963	2,012,252	1,378,417	977,122	22,171,801
銷售開支	(23,515,868)	(29,951,488)	(28,690,743)	(14,700,167)	(12,051,335)
行政費用	(33,374,380)	(45,784,967)	(42,749,587)	(26,996,551)	(33,091,701)
其他經營開支	(1,260,000)	(564,320)	(1,224,284)	(164,517)	(500,057)
投資物業的公允價值變動	123,176,063	56,673,149	151,948,204	118,248,121	17,731,608
融資成本	<u>(1,979,923)</u>	<u>(474,474)</u>	<u>(27,645,625)</u>	<u>(19,539,841)</u>	<u>(41,552,613)</u>
除稅前溢利	201,120,829	120,769,899	257,352,397	231,005,545	301,583,326
所得稅開支	<u>(60,404,718)</u>	<u>(29,811,712)</u>	<u>(57,100,448)</u>	<u>(51,868,736)</u>	<u>(141,668,982)</u>
年／期內溢利及年／ 期內全面收益總額	<u>140,716,111</u>	<u>90,958,187</u>	<u>200,251,949</u>	<u>179,136,809</u>	<u>159,914,344</u>
應佔年／期內溢利及年／ 期內全面收益總額：					
目標集團擁有人	96,364,354	67,535,133	140,824,540	128,065,018	103,352,292
非控股權益	<u>44,351,757</u>	<u>23,423,054</u>	<u>59,427,409</u>	<u>51,071,791</u>	<u>56,562,052</u>
	<u>140,716,111</u>	<u>90,958,187</u>	<u>200,251,949</u>	<u>179,136,809</u>	<u>159,914,344</u>

目標集團之財務資料

收益－物業銷售

	截至十二月三十一日止年度					截至八月三十一日止八個月		
	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			
	面積 (平方米)	面積 (平方米)	增幅/ (減幅) (%)	面積 (平方米)	增幅/(減幅) (%)	面積 (平方米)	面積 (平方米)	增幅/ (減幅) (%)
－已確認建築面積								
－住宅單位	109,551	110,558	0.9	181,430	64.1	141,732	69,866	(50.7)
－商業單位	8,831	-	(100.0)	2,430	不適用	2,430	36,095	1,385.4
－車庫/泊車位	22,928	35,925	56.7	4,421	(87.7)	2,360	987	(58.2)
總計	141,310	146,483	3.7	188,281	28.5	146,522	106,948	(27.0)
	金額 人民幣元	金額 人民幣元	增幅/ (減幅) (%)	金額 人民幣元	增幅/ (減幅) (%)	金額 人民幣元	金額 人民幣元	增幅/ (減幅) (%)
－單位價格								
－每平方米住宅單位	3,594	4,292	19.4	4,433	3.3	4,444	4,046	(9.0)
－每平方米商業單位	10,980	-	(100.0)	9,971	不適用	9,971	15,014	50.6
－每單位車庫/泊車位	132,632	134,898	1.7	107,458	(20.3)	130,446	108,485	(16.8)
	數量	數量	增幅/ (減幅) (%)	數量	增幅/ (減幅) (%)	數量	數量	增幅/ (減幅) (%)
－已售單位數量								
－已售住宅單位數量	1,313	1,327	1.1	2,113	59.2	1,686	721	(57.2)
－已售商業單位數量	68	-	(100.0)	18	不適用	18	1,073	5,861.1
－已售車庫/泊車位數量	499	758	51.9	120	(84.2)	56	26	(53.6)
	金額 人民幣元	金額 人民幣元	增幅/ (減幅) (%)	金額 人民幣元	增幅/ (減幅) (%)	金額 人民幣元	金額 人民幣元	增幅/ (減幅) (%)
－已售不同單位收益								
－住宅單位	393,717,858	474,476,040	20.5	804,233,012	69.5	629,877,150	282,657,297	(55.1)
－商業單位	96,964,136	-	(100.0)	24,229,635	不適用	24,229,596	541,933,828	2,136.7
－車庫/泊車位	66,183,600	102,252,600	54.5	12,895,000	(87.4)	7,305,000	2,820,600	(61.4)
	556,865,594	576,728,640	3.6	841,357,647	45.9	661,411,746	827,411,725	25.1
減：銷售稅	(30,310,125)	(32,770,257)	8.1	(47,116,029)	43.8	(34,410,027)	(46,335,056)	34.7
	526,555,469	543,958,383	3.3	794,241,618	46.0	627,001,719	781,076,669	24.6

目標集團之財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團收益為人民幣530,975,132元。廣澤地產集團收益主要來自物業銷售及來自物業管理服務收益。物業銷售之收入總額為人民幣526,555,469元，佔目標集團二零一二年收益之99.2%，其中人民幣393,717,858元源於以平均單位價每平方米人民幣3,594元銷售1,313個住宅單位；人民幣96,964,136元源於以平均單位價每平方米人民幣10,980元銷售68個零售商業單位；及人民幣66,183,600元源於以平均單位價每平方米人民幣133,632元銷售499個車庫／停車場。該等銷售與廣澤•紫晶城一期項目有關。來自物業管理服務的收益為人民幣4,419,663元，包括1,835個住宅單位及68個商業單位。物業管理服務平均月費為(就住宅單位)每平方米人民幣1.4元及(就商業單位)每平方米人民幣2.5元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團收益為人民幣553,117,398元，較上一年度增加人民幣22,142,266元或約4.2%。收益增加主要由於物業銷售由二零一二年的人民幣526,555,469元增加人民幣17,402,914元或約3.3%至二零一三年的人民幣543,958,383元，其增長源於住宅單位以及車庫／泊車位的銷售額分別增加人民幣80,758,182元及人民幣36,069,000元。住宅單位銷售增加乃由於廣澤•紫晶城二期之住宅單位之平均單位售價增至每平方米人民幣4,292元，且銷售已於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認(二零一二年平均單位售價：廣澤•紫晶城一期為每平方米人民幣3,594元)，而已確認總建築面積維持平穩。就車庫／停車場銷售而言，增幅乃由於已售車庫／停車場數目由二零一二年的499個增至758個，而平均單位售價維持在介乎每個人民幣133,000元至人民幣135,000元。商業單位銷售減少人民幣96,964,136元乃由於截至二零一三年十二月三十一日止年度廣澤•紫晶城二期並無已竣工及可交付之商用物業。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團物業管理服務的收益源自3,162個住宅單位及68個商業單位，為人民幣9,159,015元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣4,419,663元增加人民幣4,739,352元或約107.2%。物業管理服務收益增加乃主要由於管理的物業數目由二零一二年的1,903個單位增至二零一三年的3,230個單位。

目標集團之財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的收益為人民幣805,611,497元，較二零一三年增加人民幣252,494,099元或約45.6%。增幅乃主要由於物業銷售收益由二零一三年的人民幣543,958,383元增加人民幣250,283,235元或約46.0%至二零一四年的人民幣794,241,618元。

增幅乃由於住宅單位及商業單位之已確認總建築面積大幅增加。住宅單位之已確認總建築面積為181,430平方米，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加64.1%。此重大升幅源於確認廣澤•紫晶城第二期下的高層住宅單位銷售，涉及總建築面積174,938平方米(二零一三年：66,040平方米)佔已售總建築面積96.4%，而平均價格為每平方米人民幣4,441元(二零一三年：每平方米人民幣4,015元)。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等高層單位經已竣工，並已交付予買家。就商業單位而言，總已確認建築面積為2,430平方米(二零一三年：無)，導致商業單位錄得收益大幅增長。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自物業管理服務收益為人民幣11,369,879元，較二零一三年增加人民幣2,210,864元或約24.1%。該收益包括5,275個住宅單位及86個商業單位之物業管理服務收入。物業管理服務之收益增加主要由於已竣工及交付予買家之物業單位增加，令管理物業數目由二零一三年的3,230個單位增至二零一四年的5,361個單位。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，廣澤地產集團收益為人民幣808,836,051元，較二零一四年同期增加人民幣173,479,848元或約27.3%。增幅主要由於物業銷售所得收益由截至二零一四年八月三十一日止八個月人民幣627,001,719元增加人民幣154,074,950元或約24.6%，至截至二零一五年八月三十一日止八個月人民幣781,076,669元。

截至二零一五年八月三十一日止八個月之物業銷售所得收益為人民幣781,076,669元，其中人民幣551,240,707元與廣澤國際購物中心之住宅及商業部分之物業發展項目有關，及人民幣229,835,962元與廣澤•紫晶城一期及二期之餘下單位有關。於二零一四年同期，已就廣澤•紫晶城一期及二期確認與物業銷售有關之收益人民幣627,001,719元。

截至二零一五年八月三十一日止八個月，商業物業之銷售為人民幣541,933,828元(二零一四年：人民幣24,229,596元)，乃源於(i)廣澤國際購物中心之零售商業單位完成建設及交付予買家後之銷售額，其已確認總建築面積為26,872

目標集團之財務資料

平方米及平均單位價格為每平方米人民幣16,379元；及(ii)廣澤•紫晶城一期及二期之餘下商業單位之銷售額，其已確認總建築面積為9,223平方米(二零一四年：2,430平方米)及平均單位價格為每平方米人民幣11,037元，而截至二零一四年八月三十一日止八個月僅錄得廣澤•紫晶城一期商業單位之銷售額。

住宅單位之銷售大幅減至人民幣282,657,297元(截至二零一四年八月三十一日止八個月：人民幣629,877,150元)主要由於廣澤•紫晶城二期住宅單位(已確認建築面積為31,081平方米)之銷售與去年竣工之餘下庫存有關。此外，住宅單位之銷售乃源於截至二零一五年八月三十一日止八個月已竣工及交付予買家之廣澤國際購物中心(已確認總建築面積為38,785平方米)。

銷售成本

銷售成本包含目標集團就物業發展活動直接招致之成本；及主要包括已售物業成本。

已售物業成本

下表列出往績記錄期目標集團之已售物業成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	
	金額	佔總額 百分比								
	(人民幣元)	(%)								
-土地收購成	95,228,858	24.2	138,277,329	33.4	213,080,490	35.4	154,271,864	33.4	119,055,935	27.2
-建築成本	298,363,300	75.8	255,937,423	61.8	360,941,914	60.0	285,541,700	61.8	294,885,937	67.4
-借貸成本	-	-	20,042,899	4.8	27,253,078	4.6	22,361,261	4.8	23,693,514	5.4
總計	393,592,158	100.0	414,257,651	100.0	601,275,482	100.0	462,174,825	100.0	437,635,386	100.0

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的已售物業成本為人民幣393,592,158元。總銷售成本主要源於土地收購成本、建築成本及借貸成本，佔目標集團於二零一二年的銷售成本100%。於二零一二年，銷售成本乃涉及廣澤•紫晶城第一期，並悉數以內部資金支持。據此，並無產生／資本化任何利息。

目標集團之財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的已售物業成本為人民幣414,257,651元，較上一年度增加人民幣20,665元或約5.3%。成本增幅符合住宅單位銷售收益增長，此乃源於土地收購成本隨著一般行業趨勢上升。其中建築成本由二零一二年的人民幣298,363,300元減少人民幣42,425,877元或14.2%至二零一三年的人民幣255,937,423元。土地收購成本由二零一二年的人民幣95,228,858元增加人民幣43,048,471元或45.2%至二零一三年的人民幣138,277,329元。土地收購成本增加主要由於廣澤•紫晶城二期之土地涉及之土地成本較一期高。建築成本減少的原因是二期之單位建築成本較一期低。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的已售物業成本為人民幣601,275,482元，較上一年度增加人民幣187,017,831元或約45.1%。成本顯著增幅符合住宅及商業單位銷售收益增長，此乃源於土地收購及建築成本隨著一般行業趨勢上升。其中建築成本由二零一三年的人民幣255,937,423元增加人民幣105,004,491元或41.0%至二零一四年的人民幣360,941,914元。土地收購成本由二零一三年的人民幣138,277,329元增加人民幣74,803,161元或54.1%至二零一四年的人民幣213,080,490元。土地收購成本增加主要由於二零一四年確認之廣澤•紫晶城二期物業銷售比例增加，而其土地成本較高。建築成本增幅達人民幣105,004,491元或41.0%，乃主要由於就181,430平方米(二零一三年：110,558平方米)之住宅單位及2,430平方米(二零一三年：無)之商業單位確認之建築面積增加所致。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，廣澤地產集團之已售物業成本為人民幣437,635,386元，較去年同期減少人民幣24,539,439元或約5.3%。土地收購成本減少乃主要由於截至二零一五年八月三十一日止八個月之已售物業成本與白山市之廣澤國際購物中心之商業及住宅單位銷售有關，其平均土地成本較吉林省廣澤•紫晶城低。建築成本減少與已確認總建築面積一致。

毛利及毛利率

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的毛利及毛利率分別為人民幣137,382,974元及25.9%。

目標集團之財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的毛利為人民幣138,859,747元，較上一年度增加1.1%。廣澤地產集團的毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的25.9%輕微下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的25.1%。毛利率下跌乃由於已確認低層住宅單位銷售從二零一二年的確認建築面積32,985平方米減至二零一三年的1,913平方米，而有關單位有較高利潤率。此外，二零一三年並無商業單位銷售(二零一二年：確認建築面積8,831平方米)，有關單位亦具較高利潤率。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的毛利由人民幣138,859,747元增加47.2%至人民幣204,336,015元。目標集團的毛利率亦由25.1%輕微增加至25.4%。毛利及毛利率增加主要源於：(i)廣澤•紫晶城第二期的高層住宅單位的銷售於二零一四年售價上升；及(ii)廣澤•紫晶城第一期的餘下高利潤率商業單位銷售，涉及總建築面積2,430平方米。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的毛利由人民幣173,181,378元增長101.5%至人民幣348,875,623元；而毛利率由27.3%增至43.1%。毛利及毛利率增加主要源自就廣澤國際購物中心若干商舖確認的銷售額，其毛利率約為70%，較過往同期已售住宅物業的毛利率高。另外，廣澤•紫晶城方面的商用物業平均單價亦由每平方米人民幣9,971元增至每平方米人民幣11,037元，令銷售毛利率增加。

目標集團之財務資料

其他收益及其他收入

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	
	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額
(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	
-銀行利息收入	665,616	96.2	2,002,795	99.5	727,709	52.8	421,567	43.1	163,658	0.7
-政府補助	-	-	-	-	-	-	-	-	21,493,196	96.9
-出售物業、廠房及 設備收益	-	-	-	-	-	-	-	-	457,606	2.1
-雜項收入	26,347	3.8	9,457	0.5	650,708	47.2	555,555	56.9	57,341	0.3
總計	691,963	100.0	2,012,252	100.0	1,378,417	100.0	977,122	100.0	22,171,801	100.0

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收益及其他收入為人民幣691,963元，包括銀行利息收入及雜項收入。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的銀行利息收入為人民幣665,616元，佔其他收益及其他收入96.2%。目標集團的雜項收入為人民幣26,347元，佔其他收益及其他收入3.8%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收益及其他收入為人民幣2,012,252元，包括銀行利息收入及雜項收入。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的銀行利息收入為人民幣2,002,795元，較二零一二年增加人民幣1,337,179元或約200.9%。有關顯著增幅主要由於二零一三年的平均銀行結餘較二零一二年顯著增加。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收益及其他收入為人民幣1,378,417元，其中包括銀行利息收入約人民幣727,709元及雜項收入人民幣650,708元。其他收益及其他收入顯著減少乃主要由於銀行利息收入較上一年度減少約人民幣1,275,086元或約63.7%。銀行利息收入減少主要由於二零一四年的平均銀行結餘較二零一三年減少。

雜項收入主要指截至二零一四年十二月三十一日止年度之政府補貼人民幣500,000元，目標集團因對吉林市當地經濟之貢獻而獲授該等補貼。

目標集團之財務資料

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的其他收益及其他收入為人民幣22,171,801元，其中包括政府補助約人民幣21,493,196元、出售固定資產收益人民幣457,606元、銀行利息收入人民幣163,665元及雜項收入人民幣57,334元。政府補助涉及白山市地方政府為當地發展廣澤國際購物中心給予的財務補貼。

出售固定資產收益指出售一輛原先由目標集團持有的汽車。

銷售及營銷成本

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	
	金額	佔總額 百分比								
(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	
-廣告及宣傳開支	11,145,535	47.4	17,188,275	57.4	16,595,406	57.8	6,936,985	47.2	4,262,445	35.4
-供暖費	4,784,578	20.4	4,021,450	13.4	2,016,321	7.1	2,001,274	13.6	489,317	4.0
-員工成本	4,031,896	17.1	3,794,373	12.7	5,856,895	20.4	4,291,185	29.2	5,976,338	49.6
-其他	3,553,859	15.1	4,947,390	16.5	4,222,121	14.7	1,470,723	10.0	1,323,235	11.0
總計	<u>23,515,868</u>	<u>100.0</u>	<u>29,951,488</u>	<u>100.0</u>	<u>28,690,743</u>	<u>100.0</u>	<u>14,700,167</u>	<u>100.0</u>	<u>12,051,335</u>	<u>100.0</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售及營銷成本為人民幣23,515,868元，包括廣告及宣傳開支、供暖費、員工成本及其他成本。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的總廣告及宣傳開支為人民幣11,145,535元，佔截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售及營銷成本47.4%。廣告及宣傳開支乃主要由於廣澤•紫晶城及廣澤國際購物中心之廣告開支分別為人民幣7,402,010元及人民幣2,912,760元。

目標集團之財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售及營銷成本為人民幣29,951,488元，較上一年度增加27.4%。升幅顯著乃由於廣告及宣傳開支迅速增加，其歸因於就廣澤•瀾香及廣澤•紫晶城二期作出的額外宣傳及廣告活動。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售及營銷成本為人民幣28,690,743元，較上一年度減少4.2%。於銷售及營銷成本四大主要成本類別當中，廣告及宣傳開支較二零一三年減少3.4%，而員工成本則增加54.4%。廣告及宣傳開支輕微減少，乃主要由於廣澤紅府的新項目廣告及推廣活動展開，惟因吉林市內項目的廣告及宣傳活動較二零一三年減少而獲抵償。員工成本由人民幣3,794,373元增加至人民幣5,856,895元，主要歸因於延吉市及撫松縣銷售營銷隊伍的員工數目增加，以準備廣澤紅府及長白山廣澤果松小鎮國際度假村的推廣營銷。供暖費大幅減少49.9%，因為當物業交付予物業買家後，供暖費就由彼等負擔。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的銷售及營銷成本達人民幣12,051,335元，較去年同期下降18.0%。該減幅主要源於廣告及宣傳開支及供暖費分別下降38.6%及75.5%。廣告及宣傳開支下降，是因就現有項目的廣告及宣傳活動減少，及期內並無新項目推出。供暖費減少的主要因為期內有更多物業買家，於為數更多的物業交付後負起了供暖費。

目標集團之財務資料

行政開支

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	
	金額	佔總額								
(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	
-清潔開支	1,266,193	3.8	3,387,041	7.4	2,717,703	6.4	1,582,486	5.9	1,244,686	3.8
-折舊費用	1,571,912	4.7	2,299,286	5.0	2,961,780	6.9	1,770,071	6.6	868,814	2.6
-酬酢開支	1,414,493	4.2	2,036,859	4.4	1,892,354	4.4	1,141,944	4.2	1,151,088	3.5
-辦公室易耗品	826,946	2.5	985,652	2.2	1,013,822	2.4	359,949	1.3	261,046	0.8
-辦公室開支	1,653,512	5.0	1,530,375	3.3	1,681,921	3.9	1,126,675	4.2	242,030	0.7
-差旅開支	1,531,578	4.6	1,750,587	3.8	2,433,646	5.7	1,795,860	6.7	780,544	2.4
-電費	505,076	1.5	899,217	2.0	1,231,225	2.9	812,707	3.0	1,418,153	4.3
-其他稅項及專業費	3,001,094	9.0	4,986,311	10.9	4,035,580	9.5	2,295,228	8.5	3,552,739	10.7
-員工成本	16,359,995	49.0	20,370,150	44.5	20,152,055	47.1	13,046,083	48.3	14,842,009	44.9
-其他	5,243,581	15.7	7,539,489	16.5	4,629,501	10.8	3,065,548	11.3	8,730,592	26.3
總計	33,374,380	100	45,784,967	100	42,749,587	100	26,996,551	100	33,091,701	100

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的一般及行政開支為人民幣33,374,380元，包括清潔開支、折舊費用、商務酬酢開支、維修成本、辦公室供應品成本、行政開支、差旅開支、電費、其他稅項、員工成本及其他成本。目標集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的總員工成本為人民幣16,359,995元，佔一般及行政開支的49.0%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的一般及行政開支為人民幣45,784,967元，較二零一二年增加37.2%。該顯著升幅乃主要由於員工成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣16,359,995元急增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣20,370,150元，升幅為人民幣4,010,155元或約24.5%，原因為員工人數增加，源於(i)廣澤紅府及廣澤蘭亭的新項；及(ii)就廣澤•紫晶城建立物業管理服務團隊。

目標集團之財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的一般及行政開支為人民幣42,749,587元，較二零一三年減少6.6%。一般及行政開支減少乃主要由於：(i) 二零一三年在廣澤•紫晶城二期若干物業單位交付前產生一次性清潔費人民幣70萬元；及(ii)其他一般及行政開支減少人民幣2.9百萬元，因為目標集團的高級管理層實施了更有效的成本中央化管理。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的一般及行政開支為人民幣33,091,701元，較二零一四年同期上升22.6%。導致該輕微升幅乃由於(i)因管理廣澤國際購物中心的物業管理隊伍員工人數增多，導致員工成本增加人民幣1.8百萬元；及(ii)因廣澤國際購物中心二零一五年一月開業以來增加用電導致電費支出增加人民幣60萬元。

融資成本

	截至十二月三十一日止年度					截至八月三十一日止八個月		
	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		
	金額 (人民幣元)	金額 (人民幣元)	增加/ (減少) (%)	金額 (人民幣元)	增加/ (減少) (%)	金額 (人民幣元)	金額 (人民幣元)	增加/ (減少) (%)
一貸款利息	37,073,047	44,293,224	19.5	73,449,072	65.8	56,130,465	44,364,873	(21.0)
減：資本化為在發展中物業 及投資物業之借貸 成本	(35,093,124)	(43,818,750)	24.9	(45,803,447)	4.5	(36,590,624)	(2,812,260)	(92.3)
總計	<u>1,979,923</u>	<u>474,474</u>	<u>(76.0)</u>	<u>27,645,625</u>	<u>5,726.6</u>	<u>19,539,841</u>	<u>41,552,613</u>	<u>112.7</u>

目標集團之財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之貸款利息為人民幣37,073,047元，主要包括利息開支人民幣36,687,568元及銀行費用人民幣385,479元。目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生之利息開支佔貸款利息之99.0%，而銀行費用人民幣385,479元則佔貸款利息之1.0%。利息主要涉及就建設廣澤•紫晶城二期而特別借入的貸款。因此，利息已根據相關香港會計準則資本化為發展中物業。銀行費用涉及廣澤•紫晶城預售，銀行因物業買家使用銷售點系統以銀行卡付款而收取的手續費。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之貸款利息為人民幣44,293,224元，包括銀行費用人民幣474,474元(有關就銷售點系統應付銀行的手續費)。貸款利息增加乃主要由於就興建廣澤國際購物中心增發新銀行貸款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之貸款利息為人民幣73,449,072元，包括銀行費用人民幣483,335元。利息開支涉及特別就發展廣澤•紫晶城二期及廣澤國際購物中心所得銀行貸款的利息開支。貸款利息增加乃由於就廣澤國際購物中心之新貸款收取之全年利息所致。利息人民幣27,162,290元已於損益扣除，因為廣澤•紫晶城項目之建設工程已竣工，而其後產生之利息不再符合資本化資格。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的貸款利息為人民幣44,364,872元，較去年同期減少21.0%。融資成本主要涉及為發展廣澤•紫晶城二期及廣澤國際購物中心而發出的銀行貸款所產生的利息開支。由於二期的物業建設工程已於二零一三年竣工，而廣澤國際購物中心則於二零一四年落成，該等利息開支不再撥充資本，改為於二零一五年記入損益賬。有關減幅主要由於已償還之貸款令期內平均貸款餘額減少。

目標集團之財務資料

其他經營開支

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	
	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額
(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	
-捐款	1,250,000	99.2	550,500	97.6	570,000	46.5	-	-	20,000	4.0
-出售固定資產之虧損	-	-	-	-	68,489	5.6	-	-	-	-
-賠償	-	-	-	-	497,757	40.7	130,745	79.5	480,057	96.0
-其他	10,000	0.8	13,820	2.4	88,038	7.2	33,772	20.5	-	-
總計	1,260,000	100.0	564,320	100.0	1,224,284	100.0	164,517	100.0	500,057	100.0

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之其他開支為人民幣1,260,000元，幾乎全為捐款。目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之捐款為人民幣1,250,000元，佔其他開支之99.2%。捐款指捐予若干教育機構及慈善團體的款項。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之其他開支為人民幣564,320元，幾乎全為捐款。目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之捐款為人民幣550,500元，佔其他開支之97.6%。捐款指捐助若干教育機構的款項。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之其他開支為人民幣1,224,284元，主要包括捐款、出售固定資產之虧損及賠償。截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之捐款、出售固定資產之虧損及賠償分別為人民幣570,000元、人民幣68,489元及人民幣497,757元，佔其他開支之46.5%、5.6%及40.7%。捐款指捐贈予若干教育機構的款項。出售固定資產之虧損指出售目標集團若干部汽車。賠償指向物業買家作出的賠償人民幣417,757元及吉林筑家的買賣合約所列之退款。詳情請參閱本通函業務一節「過往違規事項」一節。

目標集團之財務資料

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，其他開支包括以下對客戶作出的賠償：(i)除了按某個物業項目的買賣合約所列的退款外，向客戶賠償人民幣170,000元；及(ii)就交付物業予買家後的計量差額作出人民幣310,000元的賠償。

所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	
所得稅開支										
- 即期稅項										
- 中國企業所得稅	20,130,463	33.3	21,634,997	72.6	36,075,888	63.2	33,931,396	65.4	43,818,956	30.9
- 中國土地增值稅	12,659,008	21.0	-	-	-	-	-	-	87,341,222	61.7
- 遞延稅項										
- (已確認)/已撥回										
稅務虧損利益	(3,178,769)	(5.3)	(5,991,572)	(20.1)	(16,962,490)	(29.7)	(11,624,691)	(22.4)	6,075,902	4.3
- 估值增益	30,794,016	51.0	14,168,287	47.5	37,987,050	66.5	29,562,031	57.0	4,432,902	3.1
總計	<u>60,404,718</u>	<u>100.0</u>	<u>29,811,712</u>	<u>100.0</u>	<u>57,100,448</u>	<u>100.0</u>	<u>51,868,736</u>	<u>100.0</u>	<u>141,668,982</u>	<u>100.0</u>

目標集團之財務資料

稅項開支調整

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元	二零一四年 人民幣元 (未經審核)	二零一五年 人民幣元
除稅前溢利	<u>201,120,829</u>	<u>120,769,899</u>	<u>257,352,397</u>	<u>231,005,545</u>	<u>301,583,326</u>
中國企業所得稅， 按適用稅率25% 計算	50,280,207	30,192,475	64,338,099	57,751,386	75,395,832
中國土地增值稅	12,659,008	-	-	-	87,341,222
就中國企業所得稅 而言可減免的 中國土地增值稅	(3,164,752)	-	-	-	(21,835,306)
不可扣稅開支的 稅務影響	682,153	69,530	2,850,694	-	2,731,745
毋須課稅收入的 稅務影響	(244,724)	(450,599)	(218,594)	-	(5,517,609)
確認先前未確認的 遞延稅項資產	-	-	(10,278,759)	(9,969,674)	(1,923,443)
未確認稅項虧損	<u>192,826</u>	<u>306</u>	<u>409,008</u>	<u>4,087,024</u>	<u>5,476,541</u>
年內/期內稅項開支	<u>60,404,718</u>	<u>29,811,712</u>	<u>57,100,448</u>	<u>51,868,736</u>	<u>141,668,982</u>
實際稅率	<u>30.0%</u>	<u>24.7%</u>	<u>22.2%</u>	<u>22.5%</u>	<u>47.0%</u>

於截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月，已根據適用於目標集團之中國相關法律按估計應課稅溢利就中國企業所得稅(「企業所得稅」)計提撥備。於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之法定企業所得稅稅率為25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地之增值(即銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地收購成本、借貸成本及其他物業開發支出)按介乎30%至60%之累進稅率徵稅。目標集團已根據相關中國稅法及法規所載規定，估計土地增值稅及計提撥備。土地增值稅撥備有待地方稅務局最終審閱/審批。

目標集團之財務資料

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度，實際稅率為30.0%及24.7%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，實際稅率由24.7%下降至22.2%，主要由於確認過往年度虧損所涉及的遞延稅項資產人民幣10.3百萬元。若撇除該等遞延稅項資產，經調整實際稅率應為26.2%。

截至二零一五年八月三十一日止八個月，實際稅率為47.0%，增加24.5%，主要由於出售廣澤國際購物中心物業單位的土地增值比率較高，導致按累進方式收取的土地增值稅增多。此外，截至二零一五年八月三十一日止八個月，稅項調整包括一項毋須課稅收入的稅務影響，指二零一三年及二零一四年收取的政府補助收入。

年內溢利及純利率

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的純利(撇除投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項)為人民幣48,334,064元，而純利率(撇除投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項)為9.1%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的純利(撇除投資物業的公允價值變動相關遞延稅項)為人民幣48,453,325元，較上一年度減少人民幣119,262元或約0.2%。純利率由二零一二年的9.1%減少至二零一三年的8.8%，主要由於(i)廣澤•瀾香(為低層聯型排屋)預售的相關廣告及宣傳開支人民幣3,024,985元；及(ii)新物業發展項目廣澤紅府及廣澤蘭亭的相關員工成本增加。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的純利(撇除投資物業的公允價值變動相關遞延稅項)為人民幣86,290,796元，較上一年度增加人民幣37,837,471元或約78.1%。純利率由二零一三年的8.8%增加至二零一四年的10.7%，主要由於廣澤•紫晶城第二期高層單位及廣澤•紫晶城第一期各類型住宅單位(包括低層、中層及高層)的銷售額確認入賬，售價較二零一三年為高。

目標集團之財務資料

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的純利(撇除投資物業公平值變化及有關遞延稅項)為人民幣146,615,638元，較去年同期增加人民幣56,164,920元或62.1%。純利率由14.2%提升至18.1%。該顯著升幅乃主要由於就廣澤國際購物中心的商用物業確認的銷售，其毛利率約有70%。於截至二零一五年八月三十一日止八個月內，目標集團亦已於廣澤國際購物中心若干物業單位竣工及交付後，確認政府補貼收入人民幣21,493,196元。

流動資金及現金資源

物業開發須就土地收購及建築投入巨額資本投資。至今，目標集團主要以業務所得現金(主要包括預售及物業銷售所得款項)以及融資機構提供的銀行貸款及借貸為業務提供資金。

現金流

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元	二零一四年 人民幣元	二零一五年 人民幣元
經選定現金流量表數據					
經營活動所得(所動用)現金					
淨額	25,350,100	(347,277,129)	88,677,761	251,492,115	(52,964,161)
投資活動所動用現金淨額	(74,875,574)	(94,416,380)	(147,149,447)	(78,884,781)	(3,875,308)
融資活動所得(所動用)現金					
淨額	253,734,120	297,724,000	(24,797,557)	(102,714,769)	181,144,188
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額	204,208,646	(143,969,509)	(83,269,243)	69,892,565	124,304,719
年/期初之現金及現金	<u>36,632,953</u>	<u>240,841,599</u>	<u>96,872,090</u>	<u>96,872,090</u>	<u>13,602,847</u>
年/期末之現金及現金	<u><u>240,841,599</u></u>	<u><u>96,872,090</u></u>	<u><u>13,602,847</u></u>	<u><u>166,764,655</u></u>	<u><u>137,907,566</u></u>

目標集團之財務資料

經營活動所得(所動用)現金淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年，目標集團的經營活動所得現金淨額為人民幣25.4百萬元，乃主要由於物業合約銷售之除稅前溢利人民幣77.9百萬元(未計投資物業公允價值變動)及其他經營活動之所得現金人民幣5百萬元(主要包括營運資金變動)，惟被以下各項部份抵銷：(i)已付銀行現金人民幣37百萬元，作為計息貸款的利息；(ii)就中國土地增值稅已付現金人民幣15百萬元；及(iii)就中國企業所得稅已付現金人民幣6百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年，目標集團的經營活動所動用現金淨額為人民幣347.3百萬元。該經營活動所動用現金淨額乃主要由於物業合約銷售之除稅前溢利人民幣64.1百萬元(撇除投資物業的公允價值變動)，惟被以下各項部份抵銷：(i)其他經營活動所動用現金人民幣338.8百萬元，主要包括營運資金變動，其較二零一二年大幅增加，因為目標集團發展多項營運資金需求龐大的物業項目；(ii)已付銀行現金人民幣44百萬元，作為計息貸款的利息；(iii)就中國土地增值稅已付現金人民幣27百萬元；及(iv)就中國企業所得稅已付現金人民幣2百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年，目標集團的經營活動所得現金淨額為人民幣88.7百萬元。該經營活動所得現金淨額乃主要由於物業合約銷售之除稅前溢利人民幣105.4百萬元(撇除投資物業的公允價值變動)，以及其他經營活動所得現金人民幣94.8百萬元，主要包括營運資金變動，因為目標集團有巨額受限制銀行存款獲解除，惟被以下各項部份抵銷：(i)已付銀行現金人民幣73百萬元，作為計息貸款的利息；(ii)就中國土地增值稅已付現金人民幣21百萬元；及(iii)就中國企業所得稅已付現金人民幣18百萬元。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的經營活動所用現金淨額為人民幣53.0百萬元，主要源於物業合約銷售之除稅前溢利人民幣283.9百萬元(撇除投資物業的公允價值變動)，惟被以下各項抵銷：(i)其他經營活動所用現金人民幣329.8百萬元，(ii)已付銀行現金人民幣35.3百萬元，作為計息貸款的利息；(iii)就中國土地增值稅已付現金人民幣6.4百萬元；及(iv)就中國企業所得稅已付現金人民幣7.9百萬元。

目標集團之財務資料

投資活動所動用之現金淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年，目標集團的投資活動所動用之現金淨額為人民幣75百萬元。該投資活動所動用之現金淨額乃主要由於(i)添置物業人民幣74百萬元及(ii)就購買物業、廠房及設備支付人民幣2百萬元，惟被已收利息人民幣1百萬元部份抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年，目標集團的投資活動所動用之現金淨額為人民幣94百萬元。該投資活動所動用之現金淨額乃主要由於(i)添置物業人民幣88百萬元及(ii)就購買物業、廠房及設備支付人民幣8百萬元，惟被已收利息人民幣2百萬元部份抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年，目標集團的投資活動所動用之現金淨額為人民幣147百萬元。該投資活動所動用之現金淨額乃主要由於添置物業人民幣145百萬元及就共同控制結合進行合併產生的現金流出淨額人民幣2百萬元。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的投資活動所動用現金淨額為人民幣3.9百萬元，主要有關廣澤國際購物中心商用物業所作的額外開支人民幣3.3百萬元。

融資活動所得／(所動用)現金淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年，目標集團的融資活動所得現金淨額為人民幣253.7百萬元。融資活動所得現金淨額乃主要源於貸款及借貸所得款項人民幣500百萬元及發行繳足股本人民幣90百萬元，惟被以下各項部份抵銷：貸款及借貸還款人民幣210百萬元，及來自／向關聯公司及非控股權益墊款的還款淨額人民幣126.3百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年，目標集團的融資活動所得現金淨額為人民幣297.7百萬元。融資活動所得現金淨額乃主要源於融資機構提供銀行貸款及借貸的所得款項人民幣312.4百萬元，惟被來自關聯公司及非控股權益墊款的還款淨額人民幣14.7百萬元部份抵銷。

目標集團之財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年，目標集團的融資活動所動用現金淨額為人民幣24.8百萬元，主要源於償還金融機構所提供銀行貸款及借貸人民幣335.8百萬元，惟被來自關聯公司及非控股權益的新增墊款淨額人民幣311.0百萬元抵銷。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的融資活動所得現金淨額為人民幣181.1百萬元，主要源於以下的抵銷作用：(i)新貸款淨額人民幣255.8百萬元；(ii)支付予廣澤地產前權益持有人吉林省廣澤地產有限公司非控股權益的股息人民幣180.6百萬元；(iii)廣澤地產股東向其注資人民幣200百萬元，及(iv)來自關聯公司及非控股權益的償還墊款淨額人民幣52.0百萬元。

營運資金

於二零一五年八月三十一日，目標集團發展中項目及／或持作未來發展的項目的估計合同資本開支約為人民幣971.2百萬元，包括物業發展建築費用約人民幣827.9百萬元及地價人民幣143.3百萬元。

目標集團計劃主要以經營所得現金(主要包括物業預售及銷售所得款項、銀行貸款及金融機構借款)支付資本開支。預售所得款項屬於經營現金流入。目標集團可於達致若干標準後預售物業，而預售所得款項受目標集團物業項目開發所在吉林市及白山市等部份城市地方政府規管。根據該等地方政府的適用規則及法規，預售所得款項須存入地方政府或目標集團指定銀行的規管賬戶，主要用於相關項目的建設及開發。對於預售所得款項不受有關法規限制的城市，預售所得款項由總部管理。目標集團的銀行貸款主要由中國主要商業銀行提供。

經計及目標集團之經營所得現金、現有銀行貸款及其他借款，董事作出審慎查詢後認為，目標集團之營運資金足以應付本通函日期起至少12個月的需求。

目標集團之財務資料

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	八月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
非流動資產				
投資物業	197,000,000	342,000,000	639,000,000	660,000,000
物業、機器及設備	6,207,688	11,237,522	8,495,886	8,920,997
商譽	-	-	-	4,999,430
遞延稅項資產	3,593,242	9,584,814	26,780,696	20,704,794
	<u>206,800,930</u>	<u>362,822,336</u>	<u>674,276,582</u>	<u>694,625,221</u>
流動資產				
發展中物業及持作出售之 已竣工物業	1,336,042,336	1,538,970,142	2,918,494,886	2,888,115,074
其他應收款項	849,225,022	1,187,227,583	1,258,910,432	638,687,866
預付所得稅	27,344,656	46,512,568	67,638,481	41,758,662
現金及銀行結餘	254,332,887	472,176,646	107,976,726	145,067,494
	<u>2,466,944,901</u>	<u>3,244,886,939</u>	<u>4,353,020,525</u>	<u>3,713,629,096</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	652,925,708	744,198,533	1,325,730,755	1,268,378,922
銷售物業之按金	1,344,381,781	1,728,767,629	1,578,771,823	950,060,579
遞延收入	-	-	55,005,000	33,511,804
計息借貸	-	60,000,000	220,000,000	532,400,000
應付稅項	-	12,486,297	31,597,252	122,542,609
	<u>1,997,307,489</u>	<u>2,545,452,459</u>	<u>3,211,104,830</u>	<u>2,906,893,914</u>
淨流動資產	<u>469,637,412</u>	<u>699,434,480</u>	<u>1,141,915,695</u>	<u>806,735,182</u>
總資產減流動負債	<u>676,438,342</u>	<u>1,062,256,816</u>	<u>1,816,192,277</u>	<u>1,501,360,403</u>

目標集團之財務資料

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	八月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
非流動負債				
遞延收入	2,210,000	30,502,000	1,040,000	1,040,000
計息借貸	300,000,000	552,400,000	306,600,000	250,000,000
遞延稅項負債	30,794,016	44,962,303	288,895,839	293,328,741
	<u>333,004,016</u>	<u>627,864,303</u>	<u>596,535,839</u>	<u>544,368,741</u>
淨資產	<u><u>343,434,326</u></u>	<u><u>434,392,513</u></u>	<u><u>1,219,656,438</u></u>	<u><u>956,991,662</u></u>
股本及儲備				
股本	-	-	6	60,886
儲備	264,113,684	331,648,817	852,731,137	751,923,509
目標公司擁有人應佔權益	264,113,684	331,648,817	852,731,143	751,984,395
非控股權益	79,320,642	102,743,696	366,925,295	205,007,267
權益總額	<u><u>343,434,326</u></u>	<u><u>434,392,513</u></u>	<u><u>1,219,656,438</u></u>	<u><u>956,991,662</u></u>

目標集團之財務資料

影響綜合財務狀況表若干主要項目之描述

投資物業

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	八月三十一日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
廣澤國際購物中心	<u>197,000,000</u>	<u>342,000,000</u>	<u>639,000,000</u>	<u>660,000,000</u>

目標集團持有的投資物業已分類為非流動資產。於二零一五年八月三十一日，目標集團投資物業的總可出租面積有68,432.89平方米，經一家獨立專業物業估值師行評定價值為人民幣660,000,000元。

投資物業價值由二零一二年十二月三十一日至二零一五年八月三十一日期間大幅增加，歸因於(i)廣澤國際購物中心建設工程產生的額外費用；及(ii)待租約復歸後廣澤國際購物中心未來比較市場價格／市場租金的潛在利好變化，導致投資物業公允價值增加。

發展中物業及持作出售之已竣工物業

	二零一二年		於十二月三十一日 二零一三年		二零一四年		於二零一五年 八月三十一日	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
發展中物業	1,234,195,951	92.4	685,958,203	44.6	1,961,383,990	67.2	2,296,136,360	79.5
持作出售之已竣工物業	<u>101,846,385</u>	<u>7.6</u>	<u>853,011,939</u>	<u>55.4</u>	<u>957,110,896</u>	<u>32.8</u>	<u>591,978,714</u>	<u>20.5</u>
總計	<u>1,336,042,336</u>	<u>100</u>	<u>1,538,970,142</u>	<u>100</u>	<u>2,918,494,886</u>	<u>100</u>	<u>2,888,115,074</u>	<u>100</u>

發展中物業包括收購若干土地使用權之成本，該等土地位於中國，用作物業發展。土地使用權以租賃形式持有，為期介乎40至70年。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，預期將於一年後收回之發展中物業金額分別為人民幣116,100,028元、人民幣272,848,759元、人民幣1,382,701,685元及人民幣1,384,231,173元。所有持作出售之已竣工物業均位於中國，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。於二零一五年十月三十一日，發展中物業及已竣工物業之未經審核結餘為人民幣2,978,613,519元。

目標集團之財務資料

發展中物業

於二零一二年十二月三十一日，發展中物業主要有關(i)廣澤•紫晶城第二期；及(ii)廣澤國際購物中心—住宅部份，全部於二零一二年動工興建。

發展中物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,234百萬元減少至二零一三年十二月三十一日的人民幣686百萬元，主要由於廣澤•紫晶城第二期竣工後，部份發展中物業已被轉撥至銷售成本(已交付部份)及已竣工待售物業(尚未交付部份)，並因(i)廣澤國際購物中心—住宅部份的接續發展；及廣澤•瀾香建設工程動工所抵銷。

發展中物業由二零一三年十二月三十一日人民幣686百萬元增加至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,961百萬元，主要由於(i)廣澤紅府工程動工；及(ii)長白山廣澤果松小鎮國際度假村前期工程活動；及(iii)廣澤•瀾香及廣澤蘭亭持續發展，惟被廣澤國際購物中心—住宅部分竣工後由發展中物業轉撥至持作出售之已竣工物業所抵銷。

發展中物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣1,961百萬元增至二零一五年八月三十一日的人民幣2,296百萬元，乃主要由於(i)廣澤紅府，(ii)廣澤•瀾香；及(iii)長白山廣澤果松小鎮國際度假村之持續發展／前期發展。

已竣工待售物業

於二零一二年十二月三十一日，已竣工待售物業主要涉及於二零一二年竣工的廣澤•紫晶城一期未售出單位。

已竣工待售物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣102百萬元增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣853百萬元，主要由於的廣澤•紫晶城二期已竣工。

已竣工待售物業由二零一三年十二月三十一日的人民幣853百萬元增加至二零一四年十二月三十一日的人民幣957百萬元，主要由於廣澤國際購物中心—住宅及商業部份及廣澤蘭亭於竣工後，已由發展中物業轉撥過來；並因廣澤•紫晶城一期及二期若干單位於交付後獲確認至損益賬而被局部抵銷。

持作出售之已竣工物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣957百萬元減至二零一五年八月三十一日的人民幣592百萬元，乃主要由於就廣澤國際購物中心若干單位及銷售廣澤•紫晶城一期及二期之若干餘下單位確認物業銷售。

目標集團之財務資料

物業預售所得按金

物業預售所得按金主要包括預售待售物業所得的銷售收益。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，就廣澤•紫晶城及廣澤國際購物中心的已收按金佔總結餘99.8%、93.3%、83.5%及67.3%，總結餘減少乃因部份結餘於往績記錄期內待完成後已轉撥至銷售成本及已竣工待售物業；及由於就目標集團其他物業發展項目已收的按金。於二零一五年十月三十一日，預售物業按金之未經審核結餘為人民幣996,985,240元。

現金及銀行結餘

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	八月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
現金及現金等價物	240,841,599	96,872,090	13,602,847	137,907,566
受限制銀行存款	<u>13,491,288</u>	<u>375,304,556</u>	<u>94,373,879</u>	<u>7,159,928</u>
現金及銀行存款總額	<u>254,332,887</u>	<u>472,176,646</u>	<u>107,976,726</u>	<u>145,067,494</u>

根據中國本地國有國土資源部，目標集團需投放於物業預售中所得之部份款項為物業建築工程之保證金。該限制將於發出預售物業已完成建築工程或房地產權屬證書時解除，以較早者為準。受限制之現金於每天浮動銀行存款利率計算利息。於二零一五年十月三十一日的未經審核銀行現金及銀行結餘為人民幣55,369,650元。現金及現金等價物詳情請參閱本節「流動資金及現金資源」一段。

目標集團之財務資料

其他應收款項

其他應收款項

	二零一二年		於十二月三十一日 二零一三年		二零一四年		於二零一五年 八月三十一日	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
應收關聯公司款項：								
廣澤投資控股集團有限公司	-	-	-	-	-	-	153,327,966	24.0
吉林省廣澤集團有限公司	482,489,165	56.8	609,505,165	51.3	727,703,115	57.8	-	-
吉林市廣澤乳品有限公司	7,670,000	0.9	13,820,000	1.2	13,820,000	1.1	3,360,000	0.5
小計	490,159,165	57.7	623,325,165	52.5	741,523,115	58.9	156,687,966	24.5
應收直接控股公司款項：								
家譚投資有限公司	-	-	-	-	6	-	60,886	-
應收同系控股公司款項：								
撫松廣澤房地產開發有限公司	72,270,000	8.5	-	-	-	-	-	-
土地發展開支	141,523,412	16.7	266,478,650	22.4	316,535,284	25.1	270,504,951	42.4
預付土地成本	-	-	-	-	-	-	27,000,000	4.2
預付營業稅及其他稅項	68,901,910	8.1	81,352,235	6.9	94,454,478	7.5	60,825,751	9.5
物業開發按金	48,523,634	5.7	103,970,142	8.8	43,811,994	3.5	48,234,790	7.6
其他預付款項及應收款項	27,846,901	3.3	112,101,391	9.4	62,585,555	5.0	75,373,522	11.8
總計	<u>849,225,022</u>	<u>100</u>	<u>1,187,227,583</u>	<u>100</u>	<u>1,258,910,432</u>	<u>100</u>	<u>638,687,866</u>	<u>100</u>

目標集團之財務資料

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團之其他應收款項主要與應收受關聯公司之款項有關，分別佔57.7%、52.5%、58.9%及24.5%。此外，結餘包括土地發展開支及預付營業稅及附加費。土地發展開支涉及就土地移除及拆卸工程向政府墊款，其後將於土地拍賣時獲政府發還。

應收關聯公司款項由二零一二年十二月三十一日的人民幣490.2百萬元大幅增至二零一三年十二月三十一日的人民幣623.3百萬元及二零一四年十二月三十一日的人民幣741.5百萬元，此乃主要由於墊款於關聯公司。於二零一五年八月三十一日，結餘減少至人民幣156.7百萬元。該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一三年十二月三十一日，其他預付款項及應收款項包括就土地發展付款向獨立第三方萬升墊付之人民幣87.8百萬元。部分款項於二零一四年支付。於二零一五年十月三十一日，其他應收款項之未經審核結餘為人民幣606,151,055元。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	八月三十一日 人民幣元
應付第三方	<u>183,293,996</u>	<u>166,335,329</u>	<u>401,683,222</u>	<u>541,303,663</u>

該應付貿易賬款指就建設及開發目標集團物業而應付第三方款項。結餘由二零一二年十二月三十一日的人民幣183,293,996元減少至二零一三年十二月三十一日的人民幣166,335,329元及其後於二零一四年十二月三十一日增加至人民幣401,683,222元，此乃主要由於年內的在建物業發展項目數目增加。結餘由二零一四年十二月三十一日的人民幣401,683,222元增至二零一五年八月三十一日的人民幣541,303,663元，乃主要由於期內結付款項所致。

目標集團之財務資料

其他應付款項

	二零一二年		於十二月三十一日 二零一三年		二零一四年		於二零一五年 八月三十一日	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
應付關聯公司款項：								
廣澤投資控股集團有限公司	143,376,000	30.5	195,330,000	33.8	598,712,373	64.8	340,000,000	38.5
吉林省廣澤集團有限公司	-	-	19,266,000	3.3	50,000,000	5.4	-	-
白山市廣澤商業管理 有限公司	-	-	-	-	4,969,000	0.5	-	-
吉林省東秀投資有限公司	-	-	-	-	-	-	30,000,000	8.3
長春市東秀投資有限公司	-	-	-	-	-	-	30,000,000	8.3
美成集團有限公司	-	-	-	-	103,116	-	933,041	0.1
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,898</u>	<u>-</u>	<u>12,386</u>	<u>-</u>
仁基秘書服務有限公司	-	-	-	-	11,898	-	12,386	-
應付非控股股東款項								
吉林省廣澤股權投資基金 合夥企業(有限合夥)	159,500,000	34.1	134,500,000	23.5	124,500,000	13.6	140,500,000	19.3
小計	<u>302,876,000</u>	<u>64.5</u>	<u>349,096,000</u>	<u>60.4</u>	<u>778,296,387</u>	<u>84.2</u>	<u>541,445,426</u>	<u>74.5</u>
所得政府按金	148,626,315	31.6	98,053,172	17.0	96,758,703	10.5	107,736,605	14.8
所得其他按金	234,062	-	1,974,309	0.3	5,553,920	0.6	10,965,535	1.5
應付契稅	4,069,796	0.9	22,284,570	3.9	22,180,436	2.4	19,314,838	2.7
物業維修基金	7,321,306	1.6	12,990,918	2.2	8,850,098	1.0	5,824,537	0.8
管理服務預收款項	1,290,031	0.3	5,514,115	1.0	4,799,515	0.5	7,222,062	1.0
應付利息	-	-	-	-	-	-	9,084,384	1.2
其他	5,214,202	1.1	87,950,120	15.2	7,608,474	0.8	25,481,872	3.5
總計	<u>469,631,712</u>	<u>100.0</u>	<u>577,863,204</u>	<u>100.0</u>	<u>924,047,533</u>	<u>100.0</u>	<u>727,075,259</u>	<u>100.0</u>

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團之其他應付款項主要與以下各項有關：(i)應付關聯公司之款項；(ii)應付吉林省廣澤股權投資基金合夥企業(有限合夥)之款項；及應付非控股股東款項，其合共分別佔其他應付款項總額64.5%、60.4%、84.2%及74.5%。此外，結餘亦包括所得政府按金、應付契稅及物業維修基金。自政府收取的按金指因代表政府協助拆除現有樓宇及基建而向政府收取的款項。

目標集團之財務資料

結餘由二零一二年十二月三十一日的人民幣302,900,000元大幅增至二零一三年十二月三十一日的人民幣349,100,000元及二零一四年十二月三十一日的人民幣778,300,000元，此乃主要由於目標集團之關聯公司代表目標集團支付開發成本。於二零一五年八月三十一日之結餘較二零一四年十二月三十一日減少乃由於結付吉林東秀及長春東秀之欠款及新結餘分別人民幣60,000,000元，其與截至二零一五年八月三十一日止八個月因向吉林東秀及長春東秀收購廣澤地產而應付代價有關。

於二零一三年十二月三十一日，其他包括獨立第三方長春鼎固物資經銷有限公司墊付之人民幣69,600,000元，為無抵押及免息。餘額已於截至二零一四年十二月三十一日止年度悉數償還。於二零一五年十月三十一日，其他應付款項之未經審核結餘為人民幣718,949,277元。

應付有關連人士之尚未償還款項人民幣549.6百萬元將於收購事項完成前結付。

預付所得稅／應付稅項

預付所得稅指就已預售物業項目支付的中國企業所得稅，根據吉林省當地稅務局採納的規則及法規計算得出。應付稅項指就已確認銷售的物業項目產生的應課稅溢利計提的中國企業所得稅撥備。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的預付所得稅由截至二零一三年十二月三十一日止年度增加人民幣19.2百萬元，及於截至二零一四年十二月三十一日止年度進一步增加人民幣21.1百萬元，乃由於預售廣澤·紫晶城一期及二期以及廣澤國際購物中心。於二零一五年八月三十一日，預付所得稅減少人民幣25.9百萬元，乃由於廣澤蘭亭及廣澤紅府的額外預付所得稅和廣澤·紫晶城一期及二期的預付所得稅於確認相關銷售後轉撥至收益表下所得稅開支的合併影響。

因此，中國企業所得稅於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日的撥備分別為人民幣12.5百萬元及人民幣27.2百萬元，與廣澤·紫晶城一期及二期的應付稅項淨結餘相關；而撥備人民幣122.5百萬元則主要與廣澤國際購物中心相關。於二零一五年十月三十一日的預付所得稅及應付稅項未經審核結餘分別為人民幣46,631,886元及人民幣122,957,494元。

遞延收入－政府補助

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	八月三十一日 人民幣元
總計	<u>2,210,000</u>	<u>30,502,000</u>	<u>56,045,000</u>	<u>34,551,804</u>

目標集團之財務資料

遞延收入指本地政府所授出及向本地政府收取的財務補助，概無尚未達成的與授出補助相關的條件。於往績記錄期，廣澤地產集團向白山市當地政府收取財務補助以發展及建設廣澤國際購物中心。於截至二零一五年八月三十一日止八個月，部分財務補助於交付廣澤國際購物中心若干住宅及商業單元時其他收益下確認。於二零一五年十月三十一日，遞延收入未經審核結餘為人民幣29,178,505元。

流動資產淨值

流動資產主要包括發展中物業及持作出售之已竣工物業、其他應收款項、預付所得稅及現金及銀行結餘。流動負債主要包括應付貿易賬款及其他應付款項、銷售物業之按金、遞延收入、計息借貸及應付稅項。廣澤地產集團於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年八月三十一日及二零一五年十月三十一日的流動資產淨值分別為人民幣469.6百萬元、人民幣699.4百萬元、人民幣1,141.9百萬元、人民幣806.7百萬元及人民幣759百萬元。

承擔

目標集團於二零一二年、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八月三十一日的未結付承擔詳情如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	八月三十一日 人民幣元
物業發展涉及 的開支				
— 已訂約	<u>1,023,490,693</u>	<u>951,899,354</u>	<u>942,493,513</u>	<u>971,164,321</u>

於二零一二年十二月三十一日，約72.4%未結付承擔與廣澤•紫晶城二期有關，而約26.5%則與廣澤國際購物中心有關。

目標集團之財務資料

承擔結餘由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,023.5百萬元減至二零一三年十二月三十一日的人民幣951.9百萬元，並進一步減至二零一四年十二月三十一日的人民幣942.5百萬元，主要由於已就廣澤•紫晶城二期及廣澤國際購物中心支付的發展成本，惟已被有關廣澤蘭亭、廣澤紅府(兩者均已於二零一四年開始施工)及長白山廣澤果松小鎮國際度假村(預期於二零一五年第三季開始施工)訂立的新合約部分抵銷。

承擔結餘由二零一四年十二月三十一日的人民幣942.5百萬元增加至二零一五年八月三十一日的人民幣971.2百萬元，主要源於就廣澤紅府訂立的新主大樓建築合同。

經營租賃承擔

目標集團作為出租人

目標集團一般根據經營租賃安排出租投資物業，所協定的租期介乎三至五年。租約條款一般要求租戶支付抵押按金。

於各有關期末，目標集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約的未來最低應收租賃款項總額的到期情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	八月三十一日 人民幣元
一年內	-	-	3,732,933	14,124,667
第二至第五年 (包括首尾兩年)	-	-	3,764,933	30,095,162
五年後	-	-	467,729	75,274,652
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,965,595</u>	<u>119,494,481</u>

目標集團作為承租人

目標集團已與其商業物業買家就租賃其所擁有的若干商業物業訂立多份管理協議。根據該等協議的支付條款，目標集團將於租期內按固定比例支付物業售價。該等租約分類為經營租約，於二零一五年八月三十一日的餘下租期為六十九個月。

目標集團之財務資料

於各有關期末，目標集團根據不可撤銷經營的未來最低租金付款總額的到期情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	八月三十一日 人民幣元
一年內	-	-	-	25,505,995
第二至第五年 (包括首尾兩年)	-	-	-	102,023,960
五年後	-	-	-	10,132,533
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>137,662,488</u>

債務聲明

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日、二零一五年八月三十一日及二零一五年十月三十一日，目標集團之銀行及其他借貸及實際利率範圍列載如下：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	八月三十一日	十月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
於以下年期					
應償還款項：					
一年內	-	60,000,000	220,000,000	532,400,000	532,400,000
一年後但兩年內	-	220,000,000	306,600,000	200,000,000	200,000,000
兩年後但五年內	300,000,000	332,400,000	-	50,000,000	50,000,000
	<u>300,000,000</u>	<u>612,400,000</u>	<u>526,600,000</u>	<u>782,400,000</u>	<u>782,400,000</u>

	於十二月三十一日		於二零一五年	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	八月三十一日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	%	%	%	%
-有抵押	300,000,000	600,000,000	514,200,000	730,000,000
-無抵押	-	12,400,000	12,400,000	52,400,000
	<u>-</u>	<u>12,400,000</u>	<u>12,400,000</u>	<u>52,400,000</u>
總計	<u>300,000,000</u>	<u>612,400,000</u>	<u>526,600,000</u>	<u>782,400,000</u>
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

目標集團之財務資料

於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，計息借貸增加乃由於就建設以下項目取得新貸款：(i)廣澤國際購物中心；及(ii)廣澤•紫晶城二期。

於二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日，計息借貸減少乃由於根據相關貸款協議之還款期償還人民幣85,800,000元之貸款。

於二零一四年十二月三十一日至二零一五年八月三十一日，計息借貸增加乃由於就長白山廣澤果松小鎮國際渡假村之開發取得新貸款人民幣340,000,000元及根據相關貸款協議之還款期償還人民幣84,200,000元之貸款。

抵押予銀行及用作目標集團獲授銀行融資之抵押之非流動及流動資產賬面值列載如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	八月三十一日 人民幣元
投資物業	197,000,000	342,000,000	639,000,000	660,000,000
發展中物業	<u>452,935,245</u>	<u>342,075,951</u>	<u>342,075,951</u>	<u>342,075,951</u>
	<u>649,935,245</u>	<u>684,075,951</u>	<u>981,075,951</u>	<u>1,002,075,951</u>

庫務政策

於往績記錄期，目標集團主要透過(i)內部資金；(ii)計息借貸；及(iii)關聯公司墊款為營運資金提供資金。

外匯風險

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團並無任何外匯風險，因目標集團全部業務均在中國境內營運。

所持重大投資

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團並無任何重大投資。

目標集團之財務資料

重大收購

除「目標集團之歷史及重組」中「重組詳情」一節披露者外，於往績記錄期內，目標集團並無其他重大收購。

或然負債

目標集團已就若干目標集團物業單位的買家安排銀行融資，以及為保證該等買家還款提供擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，已就目標集團物業買家促成的貸款，向銀行作出擔保額分別為人民幣6,044,623元、人民幣13,966,184元、人民幣12,456,140元及人民幣5,203,120元。該等擔保會於：(i)向買家發出房地產所有權證，或(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據有關擔保條款，倘該等買家出現拖欠按揭還款的情況，目標集團須負責向銀行償還拖欠還款買家所欠的尚餘按揭貸款本金連同應計利息及罰金，而目標集團有權向銀行接收法定業權及管有權，以及有權接收有關物業的法定業權及管有權。目標集團的擔保期間由按揭貸款批授日期開始。因此，以公允價值計量的財務擔保微不足道。

除上述者外，於二零一二年、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八月三十一日，目標集團並無任何或然負債。

或有法律責任

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團並無任何法律擔保。在目標集團日常業務過程中，會牽涉官司及其他法律程序。儘管該等或有事項、官司或其他法律程序的結果目前難以確定，管理層相信，由此引致的任何負債，不論個別或彙總計算，均不會對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所述的或然負債外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔，就任何第三方付款責任作出擔保。目標集團並無擁有任何向目標集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或向目標集團提供租賃或對沖或研發服務的未合併公司的任何可變權益。

目標集團之財務資料

市場風險

目標集團已建立政策及程序，以識別、評估、監管及控制與目標集團業務有關之各類風險。主要風險之管理政策載列如下：

信貸風險

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團之信貸風險為交易對手未能履行責任而導致廣澤地產集團承受財務損失，而信貸風險之最大額度為財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。目標集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項。

為盡量減低信貸風險，目標集團管理層採取信貸審批，並且進行其他監察程序以確保作出跟進行動以收回逾期債務。目標集團在應收款項結付之前，已保留收取該等租戶之租金按金的合法業權。就此而言，目標集團管理層認為目標集團之信貸風險已大幅降低。

目標集團通常就客戶購買物業所需的按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以向其提供高達物業總買價70%之款項。此等擔保之詳細資料於本通函附錄三A所載之「目標集團會計師報告」附註29披露。倘買方未能於擔保期內支付按揭貸款，持有擔保之銀行可要求目標集團償還尚未償還之貸款本金及任何應計利息。在此等情況下，目標集團可保留客戶按金並將物業轉售，以彌補任何目標集團向銀行支付之款項。就此，目標公司董事認為目標集團之信貸風險大幅減少。

目標集團之財務資料

流動資金風險

目標集團之目標為保持融資及通過從預售物業所得收益之持續性及靈活性，及借貸使用之平衡。於呈報期末，目標集團之金融負債之到期情況按合約未貼現付款計算概列如下：

	按要求 或一年內 人民幣元	超過一年 但少於兩年 人民幣元	超過兩年 但少於五年 人民幣元	未折現 現金流總額 人民幣元	賬面值 人民幣元
於二零一二年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他					
應付款項(附註)	651,635,677	-	-	651,635,677	651,635,677
計息借貸	27,675,000	27,675,000	302,028,329	357,378,329	300,000,000
	<u>679,310,677</u>	<u>27,675,000</u>	<u>302,028,329</u>	<u>1,009,014,006</u>	<u>951,635,677</u>
於二零一三年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他					
應付款項(附註)	738,684,418	-	-	738,684,418	738,684,418
計息借貸	116,590,000	325,408,329	253,598,616	695,596,945	612,400,000
	<u>855,274,418</u>	<u>325,408,329</u>	<u>253,598,616</u>	<u>1,434,281,363</u>	<u>1,351,084,418</u>
於二零一四年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他					
應付款項(附註)	1,320,931,240	-	-	1,320,931,240	1,320,931,240
計息借貸	519,608,329	33,598,616	-	553,206,945	526,600,000
	<u>1,840,539,569</u>	<u>33,598,616</u>	<u>-</u>	<u>1,874,138,185</u>	<u>1,847,531,240</u>
於二零一五年八月三十一日					
應付貿易賬款及其他					
應付款項(附註)	1,261,156,860	-	-	1,261,156,860	1,261,156,860
計息借款	588,660,181	220,866,849	54,776,712	864,303,742	782,400,000
	<u>1,849,817,041</u>	<u>220,866,849</u>	<u>54,776,712</u>	<u>2,125,460,602</u>	<u>2,043,556,860</u>

附註：管理服務之預收款項並不包括在到期列表內，因為目標集團並無現金流出。

公允價值

目標集團投資物業及金融資產(包括其他應收款項及金融負債(包括其他應付款項及計息借貸))估值之公允價值與彼等之賬面值相若。

目標集團之財務資料

貨幣風險

目標集團的業務主要以人民幣進行，而目標集團大部分貨幣資產及負債均以人民幣計值。因此，目標集團認為其所承受的貨幣風險屬微不足道。

敏感度分析

已交付建築面積之敏感度分析

倘建築面積於往績記錄期增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，目標集團截至二零一二年、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八月三十一日止八個月之純利將分別增加／減少人民幣10,303,723元、人民幣10,414,481元、人民幣15,325,201元及人民幣25,385,200元。

已交付物業之平均單位售價之敏感度分析

倘已交付物業之平均單位售價於往績記錄期增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，目標集團截至二零一二年、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八月三十一日止八個月之純利將分別增加／減少人民幣39,491,660元、人民幣40,796,879元、人民幣59,568,121元及人民幣58,580,750元。

已交付物業之單位成本之敏感度分析

倘已交付物業之單位成本於往績記錄期增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，目標集團截至二零一二年、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八月三十一日止八個月之純利將分別增加／減少人民幣29,519,412元、人民幣31,069,324元、人民幣45,095,661元及人民幣33,349,263元。

每平方米租金收入之敏感度分析

倘每月每平方米租金收入於往績記錄期增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，目標集團截至二零一五年八月三十一日止八個月之純利將增加／減少人民幣7,804,722元。

利率風險

目標集團承受與固定利率銀行借貸相關之公允價值利率風險。目標集團亦就浮息銀行結餘及存放於非銀行金融機構的存款以及浮息銀行借款面臨現金流利率風險。

目標集團之財務資料

目標集團面臨的現金流利率風險主要與浮息銀行借款有關。目標集團之政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。以下敏感度分析已根據各呈報期末銀行借款所承受之利率風險釐定。由於目標集團管理層認為存放於非銀行金融機構的存款的銀行結餘及存款利率波動很小，於相關年度對損益的影響並不重大，所以未對針對銀行結餘的利率進行敏感性分析。

有關分析乃假設呈報期末未償還的浮息銀行借貸於整個年度均未償還。相關期間上升或下跌50個基點乃集團內部向主要管理層人士匯報利率風險時所使用的基準，為管理層對利率變動的合理機率評估。截至二零一五年八月三十一日止八個月，倘利率於往績記錄期上升／下跌50個基點，且所有其他變量不變，則目標集團的純利將增加／減少人民幣3,792,164元（截至二零一四年十二月三十一日止年度：人民幣4,187,325元、截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣1,402,234元及截至二零一二年十二月三十一日止年度：人民幣456,671元）。

股息及可分派儲備

目標集團目前並無固定股息政策。董事會可全權釐定是否就任何期間建議任何股息（倘董事會決定建議股息）及將宣派股息的金額。董事會於日後釐定是否建議宣派股息時考慮的因素包括目標集團的財務狀況、其盈利、現金流及資本需求及任何其他董事會認為相關的其他因素。廣澤地產集團將不時因應其財務狀況及當前經濟環境評估其股息政策。概不保證日後將支付股息。

廣澤地產宣派之股息人民幣145,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益持有人批准。於二零一五年八月三十一日，目標公司之可供分派儲備分別為人民幣零元。

目標集團旗下附屬公司吉林廣澤地產宣派的股息人民幣198,000,000元於二零一五年三月二十五日獲權益持有人批准，當中人民幣35,640,000元歸屬其非控股權益持有人。

目標集團之財務資料

主要財務比率

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 八月三十一日 止八個月
毛利率(%) (附註1)	25.9%	25.1%	25.4%	43.1%
純利率(%) (附註2)	26.5%	16.4%	24.9%	19.8%
權益回報率(%) (附註3)	41.0%	20.9%	16.4%	16.7%
流動比率(倍) (附註4)	1.24	1.27	1.36	1.28
資產負債比率(%) (附註5)	11.7%	24.4%	25.6%	40.0%

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八月三十一日止八個月之毛利率乃按目標集團於相關期間之毛利除以目標集團於相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八月三十一日止八個月之純利率乃按目標集團於相關期間之純利除以目標集團於相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各年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之權益回報率乃按目標集團於相關期間之純利除以截至相關期末之權益再乘以100%計算。
- (4) 於二零一二年、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八月三十一日之流動比率乃按目標集團於相關日期之流動資產總值除以目標集團於相關日期之流動負債總額計算。
- (5) 於二零一二年、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八月三十一日之資產負債比率乃按目標集團於相關日期之淨債務除以淨債務及權益總額計算。淨債務按於相關日期銀行貸款及財務機構借款總額減現及現金等價物計算。

毛利率及純利率

有關於往績記錄期影響毛利率及純利率之因素之討論，請參閱本節「毛利及毛利率」及「年內溢利及純利率」各段。

權益回報率

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及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團之權益回報率分別為41.0%、20.9%、16.4%及16.7%。目標集團之權益回報率減少主要由於目標集團之權益因吉林廣澤旅遊投資於二零一四年一月一日之共同中央合併而增加。

流動比率

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日，目標集團之流動比率分別為1.24、1.27、1.36及1.28。目標集團於

目標集團之財務資料

二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之流動比率增加主要由於目標集團持有更多發展中物業及持作出售之已竣工物業，致使目標集團之流動資產增加。目標集團流動比率於二零一五年八月三十一日之下降主要由於計息借貸須於一年內償還。

資產負債比率

於二零一二年、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八月三十一日，目標集團的資產負債比率分別為11.7%、24.4%、25.6%及40.0%。二零一二年至二零一四年，資產負債比率增加主要由於年內之貸款及借貸總額整體增加。截至二零一五年八月三十一日止八個月，資產負債比率下降，原因為目標集團於該期間並無重大之新造銀行貸款，並且作出了若干還款。

上市規則項下之須予披露資料

截至最後實際可行日期，概無出現情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條就廣澤地產集團作出披露。

概無重大不利變動

財務業績曾因應且將繼續因應目標集團物業及物業組合(如待售物業部份及投資物業租金收入)的不同發展週期而出現波動。其他因素，如預售時機、項目竣工、實際交付物業、轉撥至投資物業時之公平值收益變動及投資物業之公平值變動，均可能影響不時之財務業績。

由二零一五年九月至二零一五年十月產生之未經審核虧損人民幣2,342,133元乃主要由於僅有二十四個住宅單位、三十五個停車位及四個商業單位交付，並就銷售物業確認人民幣21,439,977元，惟廣澤國際購物中心之租金收入及物業管理服務之收益亦分別為營業額貢獻人民幣2,601,574元及人民幣4,894,958元。二零一五年下半年，預期廣澤•紫晶城及廣澤國際購物中心將交付更多物業單位，故財務業績會有所改善。

董事已確認，除通函另有披露者外，自二零一五年八月三十一日起至本通函日期止，目標集團之財務狀況或前景概無重大不利變動，並無發生事件會對本通函附錄三A之會計師報告所示資料造成重大不利影響。

有關連人士交易

就本通函附錄三A的會計師報告附註28所載有關連人士交易及結餘，董事確認往績記錄期內所有有關連人士交易均屬公平合理，並符合股東的整體利益。

目標集團之財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

下列未經審核備考財務資料乃根據上市規則第四章第29段編製，僅供說明用途，載列於本文以向潛在投資者提供有關建議上市可能如何影響擴大後集團於完成收購事項後的綜合有形資產淨值的其他財務資料。

目標集團之財務資料

擴大後集團的隨附未經審核備考財務資料乃根據現時可得資料連同，多項假設、估計及不確定因素。由於該等假設、估計及不確定因素，隨附的擴大後集團未經審核備考財務資料並不旨在預測擴大後集團的未來財務狀況及業績。

雖然前述資料乃經合理審慎編製，惟潛在投資者於閱讀資料時應謹記該等數字須予以固有調整，未必能反映擴大後集團的真實財務狀況。

本公司擁有人應佔擴大後集團之經調整有形資產淨值

	本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之未經審核 有形資產淨值 人民幣千元 附註a	本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之每股未經審核 有形資產淨值 人民幣元 附註b	本公司擁有人 應佔擴大後集團 於二零一五年 九月三十日 之未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣千元 附註c	本公司擁有人 應佔擴大後集團 於二零一五年 九月三十日 之每股未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣元 附註d
本公司擁有人應佔 有形資產淨值	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 本公司擁有人本集團於二零一五年九月三十日應佔未經審核有形資產淨值乃基於本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔之未經審核有形資產淨值額，此乃摘錄自本集團於二零一五年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，並按[編纂]港元兌人民幣[編纂]元換算為人民幣。
- 計算本公司擁有人應佔本集團經審核每股有形資產淨值時所用股份數目為[編纂]股，即於二零一五年九月三十日之已發行股份數目。
- 本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔擴大後集團之未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔之未經審核備考經調整有形資產淨值額計算，此乃摘錄自擴大後集團之未經審核備考綜合財務報表，當中已撇除商譽約人民幣[編纂]元。

目標集團之財務資料

- d. 計算本公司擁有人應佔擴大後集團之未經審核備考經調整每股有形資產淨值時所用之股份數目為[編纂]股，包括於二零一五年九月三十日之[編纂]股已發行股份及於收購事項完成時將予發行之[編纂]股代價股份(見上文附註3所述)。

收購開支

於二零一五年八月三十一日，假設收購事項於二零一六年三月三十一日或之前完成，有關收購事項之預計開支總額約為[編纂]百萬港元，將於擴大後集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合收益表扣除。該等收購開支主要包括支付予法律顧問、申報會計師、獨立財務顧問及聯席保薦人之法律及專業費用。

物業權益及物業估值

物業估值師已評估目標集團之物業權益於二零一五年十月三十一日之價值，認為目標集團物業於該日之總值為人民幣[編纂]百萬元。有關該等物業權益之函件全文、估值概要及估值證書，載於本通函附錄六B之估值報告。

下表顯示目標集團於二零一五年八月三十一日之經審核綜合財務報表所反映之若干物業總值(載於本通函附錄三A)，與此等物業截至二零一五年十月三十一日之估值(載於本通函附錄六B之估值報告所載)之調整。

	人民幣 (百萬元)
於二零一五年八月三十一日之賬面淨值(經審核)	
— 投資物業	[編纂]
— 發展中物業	[編纂]
— 持作出售已竣工物業	[編纂]
	<hr/>
	[編纂]
加： 二零一五年八月三十一日至 二零一五年十月三十一日期間之添置(未經審核)	[編纂]
減： 二零一五年八月三十一日至 二零一五年十月三十一日期間持作出售物業或 發展中之待售物業轉撥至銷售成本(未經審核)	[編纂]
	<hr/>
於二零一五年十月三十一日之賬面淨值(未經審核)	[編纂]
估值盈餘淨額	[編纂]
	<hr/>
附錄六B所載於二零一五年 十月三十一日之物業估值	[編纂]
	<hr/> <hr/>