

以下為目標公司之申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就目標集團之財務資料出具之報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

吾等於下文列載有關家潤投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)財務資料之報告，財務資料包括目標集團於二零一二年、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之綜合財務狀況表、目標公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之財務狀況表、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及截至二零一五年八月三十一日止八個月(「相關期間」)之綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註(「財務資料」)，以及目標集團截至二零一四年八月三十一日止八個月之綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註(「相關財務資料」)，以供載入廣澤地產有限公司(「貴公司」)就建議收購目標公司全部註冊股本之非常重大收購事項(「建議收購事項」)刊發日期為●之通函(「通函」)。

於二零一五年五月十四日收購廣澤地產集團股份有限公司(「廣澤地產」)及其附屬公司(統稱「廣澤地產集團」)之全部股權(「廣澤地產收購事項」)前，目標公司直接或間接持有鑫銳投資有限公司(「鑫銳」)、吉林省鑫銳企業管理諮詢有限公司(「吉林鑫銳」)、吉林省融利投資有限公司(「吉林融利」)及吉林省融裕投資有限公司(「吉林融裕」)(連同目標公司統稱「新控股公司」)之全部股權。

廣澤地產於二零一零年十一月二十六日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，其全部股權由崔民東先生(「崔先生」)及柴琇女士(「柴女士」)(為崔薪瞳女士(「崔女士」)之父母)最終擁有之一組公司持有。廣澤地產集團之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理及相關服務。

於二零一四年二月二十五日，廣澤地產與廣澤投資控股集團有限公司（「廣澤投資控股」）訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意向廣澤投資控股收購吉林省廣澤旅遊開發有限公司（「吉林廣澤旅遊開發」）之65%實體權益，代價為人民幣6,500,000元（「撫松收購事項」）。吉林廣澤旅遊開發之餘下35%股權由創興國際資本有限公司（為 貴公司之全資附屬公司）持有。

根據日期為二零一四年十二月十日之饋贈及確認契據，一組由崔先生及柴女士最終實益擁有之公司（包括廣澤投資控股）透過轉贈及提名人安排轉讓其於廣澤地產之100%股權及吉林廣澤旅遊開發之65%股權予崔女士，自二零一四年一月一日起生效。自該日起，崔女士成為廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發之控股方。

就編製目標公司之財務資料而言，撫松收購事項構成共同控制合併，因為於撫松收購事項前後，廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發均由崔女士共同控制。此共同控制合併已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」使用合併會計法處理入賬。

自二零一四年一月一日（確立共同控制當日）起，吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司之業績及資產及負債載入廣澤地產集團之財務資料。

於二零一五年五月十四日，吉林融利及吉林融裕分別與廣澤投資控股、吉林省東秀投資有限公司（「吉林東秀」）及長春東秀投資有限公司（「長春東秀」）訂立股份轉讓協議，轉讓其各自於廣澤地產之股權予吉林融利及吉林融裕。

廣澤地產收購事項實質上涉及在廣澤地產集團上加插新控股公司，以由廣澤地產有限公司進行對目標公司之建議收購。於廣澤地產收購事項日期，概無新控股公司進行任何業務。於相關期間，在廣澤地產集團上加插新控股公司，不會導致任何實際經濟變動。據此，財務資料乃作為廣澤地產集團之持續呈報。

緊隨於二零一五年五月十四日進行廣澤地產收購事項後，目標公司成為廣澤地產集團之控股公司。

目標公司所有附屬公司採納十二月三十一日為其財政年度年結日以作財務申報之用。於本報告日期，並無編製目標公司及其各附屬公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之法定經審核財務報表。

就本報告而言，目標集團於相關期間之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括目標集團現時旗下所有公司之業績及現金流量，猶如目標公司已於整段相關期間一直為廣澤地產集團之控股公司。目標集團已編製於二零一二年、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之綜合財務狀況表（「相關財務報表」），以呈報目標集團之事務狀況，猶如目標公司於該等日期一直為廣澤地產集團之控股公司。

財務資料乃目標公司董事基於相關財務報表（並無對其作出調整），並根據下文B節所載基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製，以供載入就建議收購事項而刊發之通函內。

董事對財務資料之責任

目標公司董事須負責根據下文B節所載基準及上市規則之適用披露條文編製財務資料，以令其作出真實而公平的反映，並負責落實目標公司董事認為屬必要的內部控制，致使財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師對財務資料之責任

吾等的責任是基於吾等根據香港會計師公會頒佈之核數指引3.340號「售股章程及申報會計師」所進行之程序，提出吾等對財務資料之意見。吾等並無就二零一五年八月三十一日之後任何期間之目標集團任何財務報表進行審核。

意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文B節所載基準，財務資料真實而公平地反映目標公司及目標集團於二零一二年、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之事務狀況及目標集團於相關期間之業績及現金流量。

相關財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱目標集團之未經審核相關財務資料，而目標公司董事須對此負責。

目標公司董事負責根據就財務資料所採納之會計政策編製相關財務資料。吾等之責任是根據吾等對相關財務資料之審閱作出結論。

有關審閱包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故吾等無法確保已知悉可通過審核識別之所有重要事項。因此，吾等並無就相關財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事宜導致吾等相信相關財務資料在所有重大方面未有根據就財務資料所採納之會計政策編製。

此 致

廣澤地產有限公司
董事會台照

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

日期

附錄三 A

目標集團之會計師報告

A. 財務資料

綜合全面收益表

附註	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	
營業額	2	530,975,132	553,117,398	805,611,497	635,356,203	808,836,051
銷售成本		(393,592,158)	(414,257,651)	(601,275,482)	(462,174,825)	(459,960,428)
毛利		137,382,974	138,859,747	204,336,015	173,181,378	348,875,623
其他收益及收入	3	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	12	123,176,063	56,673,149	151,948,204	118,248,121	17,731,608
融資成本	4	(1,979,923)	(474,474)	(27,645,625)	(19,539,841)	(41,552,613)
除稅前溢利	4	201,120,829	120,769,899	257,352,397	231,005,545	301,583,326
所得稅開支	5	(60,404,718)	(29,811,712)	(57,100,448)	(51,868,736)	(141,668,982)
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：						
目標公司擁有人		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>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一五年
		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	八月三十一日 人民幣元
非流動資產					
投資物業	12	197,000,000	342,000,000	639,000,000	660,000,000
物業、機器及設備	13	6,207,688	11,237,522	8,495,886	8,920,997
商譽	14	-	-	-	4,999,430
遞延稅項資產	25	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	15	1,336,042,336	1,538,970,142	2,918,494,886	2,888,115,074
其他應收款項	16	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	17	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	18	652,925,708	744,198,533	1,325,730,755	1,268,378,922
銷售物業之按金	19	1,344,381,781	1,728,767,629	1,578,771,823	950,060,579
遞延收入	20	-	-	55,005,000	33,511,804
計息借貸	21	-	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>
非流動負債					
遞延收入	20	2,210,000	30,502,000	1,040,000	1,040,000
計息借貸	21	300,000,000	552,400,000	306,600,000	250,000,000
遞延稅項負債	25	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>343,434,326</u>	<u>434,392,513</u>	<u>1,219,656,438</u>	<u>956,991,662</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於二零一五年
		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	八月三十一日 人民幣元
股本及儲備					
股本	22	-	-	6	60,886
儲備		<u>264,113,684</u>	<u>331,648,817</u>	<u>852,731,137</u>	<u>751,923,509</u>
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		<u>79,320,642</u>	<u>102,743,696</u>	<u>366,925,295</u>	<u>205,007,267</u>
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>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

財務狀況表

		於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣元	於 二零一五年 八月三十一日 人民幣元
	附註		
非流動資產			
於附屬公司之投資	11	<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產			
其他應收款項	16	6	60,886
現金及銀行結餘	17	<u>55,524</u>	<u>53,084</u>
		55,530	113,970
流動負債			
其他應付款項	18	<u>55,525</u>	<u>57,800</u>
淨流動資產		<u>5</u>	<u>56,170</u>
淨資產		<u>6</u>	<u>56,171</u>
股本及儲備			
股本	22	6	60,886
累計虧損	23	<u>-</u>	<u>(4,715)</u>
權益總額		<u><u>6</u></u>	<u><u>56,171</u></u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔						總計
	股本	法定儲備 (附註22(b))	合併儲備 (附註22(b))	(累計虧損)	小計	非控股權益	
				保留盈利			
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	
於二零一二年一月一日	-	-	110,000,000	(32,250,670)	77,749,330	34,968,885	112,718,215
本年度溢利及本年度全面收益總額	-	-	-	96,364,354	96,364,354	44,351,757	140,716,111
就廣澤地產之注資(附註22(b))	-	-	90,000,000	-	90,000,000	-	90,000,000
轉撥至法定儲備	-	5,094,230	-	(5,094,230)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>5,094,230</u>	<u>200,000,000</u>	<u>59,019,454</u>	<u>264,113,684</u>	<u>79,320,642</u>	<u>343,434,326</u>
於二零一三年一月一日	-	5,094,230	200,000,000	59,019,454	264,113,684	79,320,642	343,434,326
本年度溢利及本年度全面收益總額	-	-	-	67,535,133	67,535,133	23,423,054	90,958,187
轉撥至法定儲備	-	4,868,877	-	(4,868,877)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>9,963,107</u>	<u>200,000,000</u>	<u>121,685,710</u>	<u>331,648,817</u>	<u>102,743,696</u>	<u>434,392,513</u>
於二零一四年一月一日	-	9,963,107	200,000,000	121,685,710	331,648,817	102,743,696	434,392,513
本年度溢利及本年度全面收益總額	-	-	-	140,824,540	140,824,540	59,427,409	200,251,949
發行股份	6	-	-	-	6	-	6
共同控制權合併(附註26)	-	-	380,257,780	-	380,257,780	204,754,190	585,011,970
轉撥至法定儲備	-	8,101,678	-	(8,101,678)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	<u>6</u>	<u>18,064,785</u>	<u>580,257,780</u>	<u>254,408,572</u>	<u>852,731,143</u>	<u>366,925,295</u>	<u>1,219,656,438</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	目標公司擁有人應佔						總計
	股本	法定儲備 (附註22(b))	合併儲備 (附註22(b))	(累計虧損)		非控股權益	
				保留盈利	小計		
人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	
於二零一五年一月一日	6	18,064,785	580,257,780	254,408,572	852,731,143	366,925,295	1,219,656,438
期內溢利及期內全面收益總額	-	-	-	103,352,292	103,352,292	56,562,052	159,914,344
發行股份	60,880	-	-	-	60,880	-	60,880
就廣澤地產之注資(附註22(b))	-	-	200,000,000	-	200,000,000	-	200,000,000
支付予廣澤地產權前益擁有人之 股息(附註10)	-	-	-	(145,000,000)	(145,000,000)	-	(145,000,000)
支付予非控股權益持有人之 股息(附註10)	-	-	-	-	-	(35,640,000)	(35,640,000)
收購附屬公司之額外權益(附註11)	-	-	-	140,840,080	140,840,080	(182,840,080)	(42,000,000)
收購廣澤地產產生之分派(附註22(b))	-	-	(400,000,000)	-	(400,000,000)	-	(400,000,000)
轉撥至法定儲備	-	3,024,552	-	(3,024,552)	-	-	-
於二零一五年八月三十一日	<u>60,886</u>	<u>21,089,337</u>	<u>380,257,780</u>	<u>350,576,392</u>	<u>751,984,395</u>	<u>205,007,267</u>	<u>956,991,662</u>
<i>(未經審核)</i>							
於二零一四年一月一日	-	9,963,107	200,000,000	121,685,710	331,648,817	102,743,696	434,392,513
期內溢利及期內全面收益總額	-	-	-	128,065,018	128,065,018	51,071,791	179,136,809
發行股份	6	-	-	-	6	-	6
共同控制權合併(附註26)	-	-	380,257,780	-	380,257,780	204,754,190	585,011,970
轉撥至法定儲備	-	5,400,000	-	(5,400,000)	-	-	-
於二零一四年八月三十一日	<u>6</u>	<u>15,363,107</u>	<u>580,257,780</u>	<u>244,350,728</u>	<u>839,971,621</u>	<u>358,569,677</u>	<u>1,198,541,298</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止	
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	八個月	
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
						(未經審核)
經營活動						
經營業務所得(所用)現金	24	82,931,377	(274,667,293)	200,217,679	338,556,524	(3,348,670)
已付利息		(37,073,047)	(44,293,224)	(73,449,072)	(56,130,465)	(35,280,489)
已付中國土地增值稅		(14,966,665)	(26,776,462)	(20,508,618)	(14,397,059)	(6,388,619)
已付中國企業所得稅		<u>(5,541,565)</u>	<u>(1,540,150)</u>	<u>(17,582,228)</u>	<u>(16,536,885)</u>	<u>(7,946,383)</u>
經營活動所得(所用)現金淨額		<u>25,350,100</u>	<u>(347,277,129)</u>	<u>88,677,761</u>	<u>251,492,115</u>	<u>(52,964,161)</u>
投資活動						
已收利息		665,616	2,002,795	727,709	421,567	163,658
共同控制合併之現金流出淨額	26	-	-	(1,800,098)	(1,800,098)	-
收購一間附屬公司之現金流入淨額	27(a)	-	-	-	-	893,354
出售物業、廠房及設備之所得款項		-	-	577,878	382,246	556,839
投資物業之額外資金開支		(73,823,937)	(88,326,851)	(145,051,796)	(76,918,365)	(3,268,392)
購買物業、廠房及設備之付款		<u>(1,717,253)</u>	<u>(8,092,324)</u>	<u>(1,603,140)</u>	<u>(970,131)</u>	<u>(2,220,767)</u>
投資活動所用現金淨額		<u>(74,875,574)</u>	<u>(94,416,380)</u>	<u>(147,149,447)</u>	<u>(78,884,781)</u>	<u>(3,875,308)</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	截至八月三十一日止				
	截至十二月三十一日止年度			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
附註	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
				(未經審核)	
融資活動					
關聯公司之新墊款(還款)	18,666,834	(61,946,000)	321,002,443	183,085,231	(68,015,812)
同系附屬公司之(還款)新墊款	(95,932,714)	72,270,000	-	-	-
直接控股公司之還款	(30,000,000)	-	(6)	(6)	(60,880)
非控股權益之(還款)新墊款	(19,000,000)	(25,000,000)	(10,000,000)	(10,000,000)	16,000,000
發行股份	-	-	6	6	60,880
就廣澤地產之注資	22(b) 90,000,000	-	-	-	200,000,000
支付予廣澤地產權益前					
擁有人之股息	10 -	-	-	-	(145,000,000)
支付予非控股權益持有人的股息	10 -	-	-	-	(35,640,000)
收購附屬公司之額外權益	11 -	-	-	-	(42,000,000)
新造借款	500,000,000	312,400,000	-	-	340,000,000
償還借款	(210,000,000)	-	(335,800,000)	(275,800,000)	(84,200,000)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>253,734,120</u>	<u>297,724,000</u>	<u>(24,797,557)</u>	<u>(102,714,769)</u>	<u>181,144,188</u>
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/期初之現金及現金等價物	<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/期末之現金及現金等價物	17 <u>240,841,599</u>	<u>96,872,090</u>	<u>13,602,847</u>	<u>166,764,655</u>	<u>137,907,566</u>

B. 財務資料附註

公司資料

家潤投資有限公司(「目標公司」)為有限責任公司，二零一四年四月四日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。目標公司之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the BVI。目標公司之直接控股公司及(董事認為)最終控股公司為家譯投資有限公司(「家譯」)，其於英屬處女群島註冊成立。目標公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務已於財務資料附註11披露。

呈報基準

於二零一五年五月十四日收購廣澤地產集團股份有限公司(「廣澤地產」)及其附屬公司(統稱「廣澤地產集團」)之全部股權(「廣澤地產收購事項」)前，目標公司直接或間接持有鑫銳投資有限公司(「鑫銳」)、吉林省鑫銳企業管理諮詢有限公司(「吉林鑫銳」)、吉林省融利投資有限公司(「吉林融利」)及吉林省融裕投資有限公司(「吉林融裕」)之全部股權，該等公司均為全資擁有公司(連同目標公司統稱「新控股公司」)。

廣澤地產集團

廣澤地產於二零一零年十一月二十六日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，其全部股權由崔民東先生(「崔先生」)及柴琇女士(「柴女士」)(崔薪瞳女士(「崔女士」)之父母)最終擁有之一組公司持有。廣澤地產集團之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理及相關服務。

於二零一四年二月二十五日，廣澤地產與廣澤投資控股集團有限公司(「廣澤投資控股」)訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意向廣澤投資控股收購吉林省廣澤旅遊開發有限公司(「吉林廣澤旅遊開發」)之65%實體權益，代價為人民幣6,500,000元(「撫松收購事項」)。吉林廣澤旅遊開發之餘下35%股權由創興國際資本有限公司持有，其為 貴公司之全資附屬公司。

根據日期為二零一四年十二月十日之確認契據，一組由崔先生及柴女士最終實益擁有之公司(包括廣澤投資控股)透過轉贈及提名人安排轉讓其於廣澤地產之100%股權及吉林廣澤旅遊開發之65%股權予崔女士，自二零一四年一月一日起生效。自該日起，崔女士成為廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發之控股方。

就編製目標公司之財務資料而言，撫松收購事項構成共同控制合併，因為於撫松收購事項前後，廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發均由崔女士共同控制。此共同控制合併已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」使用合併會計法處理入賬。

自二零一四年一月一日（確立共同控制當日）起，吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司之業績及資產及負債載入廣澤地產集團之財務資料。

收購廣澤地產集團

於二零一五年五月十四日，吉林融利及吉林融裕與廣澤投資控股、吉林省東秀投資有限公司（「吉林東秀」）及長春東秀投資有限公司（「長春東秀」）訂立股份轉讓協議，轉讓其各自於廣澤地產之股權予吉林融利及吉林融裕。

廣澤地產收購事項實質上涉及在廣澤地產集團上加插新控股公司，以由廣澤地產有限公司進行對目標公司之建議收購。於廣澤地產收購事項日期，概無新控股公司進行任何業務。於相關期間，在廣澤地產集團上加插新控股公司，不會導致任何實際經濟變動。據此，財務資料乃作為廣澤地產集團之持續呈報。

緊隨於二零一五年五月十四日進行廣澤地產收購事項後，目標公司成為廣澤地產集團之控股公司（統稱「目標集團」）。

財務資料包括目標公司及其附屬公司之財務報表。公司間交易及集團公司間結餘連同未變現溢利，於編製綜合財務資料時悉數對銷。未變現虧損亦對銷，除非交易提供所轉讓之資產之減值憑證，在此情況下，虧損於損益確認。

就本報告而言，目標集團於相關期間之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括目標集團現時旗下所有公司之業績及現金流量，猶如目標公司於整段相關期間一直為廣澤地產集團之控股公司。目標集團已編製於二零一二年、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之綜合財務狀況表，以呈報目標集團之事務狀況，猶如目標公司於該等日期為廣澤地產集團之控股公司。

1. 主要會計政策

合規聲明

財務資料乃根據下文所載之會計政策編製，該等政策符合香港財務報告準則，該統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋以及香港公認會計原則。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露條文。

香港會計師公會於相關期間頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。為編製財務資料，目標集團貫徹採納所有與業務有關並在相關期間已生效之該等香港財務報告準則。

計量基準

編製財務資料時所用之計量基準為歷史成本基準，惟投資物業以公允價值計量除外，詳情於下文會計政策闡述。

業務合併及綜合基準

根據收購法，所轉讓之代價乃按收購日期公允價值計量，即目標集團所轉讓資產之收購日期公允價值、目標集團自被收購方前擁有人承擔之負債及目標集團發行以換取被收購方控制權之股權之總額。所收購之可識別資產及所承擔之負債主要按收購日期公允價值計量。就各項業務合併而言，收購方計量於附屬公司現有擁有權益之非控制權益時，按被收購方可識別淨資產之公允價值或按比例權益作出。收購成本於產生時支銷。

目標公司於獲得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於相關期間收購或出售之附屬公司之收入或開支，由目標公司取得控制日期起計綜合計算。

損益及其他全面收入各組成部份歸屬至目標公司擁有人及非控股權益。一間附屬公司的全面收入總額，乃由目標公司的擁有人及非控股權益應佔，即使這導致非控股權益的結餘虧絀。附屬公司的財務報表於必要時會作出調整，令所採用的會計政策與目標公司之會計政策一致。集團內公司間的結餘及交易已於綜合賬目時全數對銷。於附屬公司的非控股權益乃與目標公司擁有人的股權分開呈列。

目標公司於現有附屬公司擁有權權益之變動

目標公司於現有附屬公司內之擁有權權益如不會導致目標公司對其失去控制權，將作為股權交易入賬。目標公司之權益與非控股權益之賬面值應予調整，以反映其於附屬公司中相關權益的變動。調整的非控股權益之金額與所支付或收取代價之公允價值之間的差額直接於權益確認並歸屬於目標公司擁有人。

涉及受共同控制實體業務合併的合併會計法

財務資料載納共同控制業務合併所涉合併實體或業務的財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次受控股方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控股方的現有賬面值綜合。在控股方權益維持不變的期間，代價其中所包含共同控制業務合併時產生的商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或有負債公平淨值超逾成本的差額並不確認。

綜合全面收益表包括各綜合實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制日期的業績(不論何日為共同控制合併的日期，均以較短期間為準)。

附屬公司

附屬公司指受目標公司控制之實體。倘目標公司就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則目標公司為控制該實體。如有事實及情況顯示一項或多項控制權要素出現變化，則廣澤地產集團會重新評估其對被投資者之控制權。

在目標公司財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損入賬。倘投資之賬面值高於可收回金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司之業績由目標公司根據已收及應收股息為基準入賬。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽按所轉讓代價、於被收購公司中任何非控股權益之金額及以往所持被收購公司股權之公允值，超過被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額之差額計量。

收購附屬公司所產生之商譽確認為獨立之資產，並以成本減累計減值虧損列賬，並每年或於發生事件或狀況變動顯示賬面值可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就減值測試及釐定出售損益而言，商譽分配至現金產生單位。商譽之減值虧損將不予撥回。

另一方面，重新評估後所收購附屬公司之已購入可識別資產及所承擔負債之收購當日金額超出所轉撥代價、於被收購公司之任何非控股權益金額及收購公司先前於被收購公司所持權益之公允值總和之任何差額(如有)，隨即於損益內確認為一項議價收購。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值之物業。投資物業初步按成本(包括任何直接開支)計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動產生之收益及虧損於產生期間計入損益。

在建或開發日後作投資物業用途的物業分類為發展中投資物業，初步按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘無法可靠地釐定公允價值，則發展中投資物業將按成本減減值計量，直至公允價值可以釐定或發展項目完工為止，屆時公允價值與先前賬面值之間的差額於期內的損益表中確認。

發展中投資物業之建設成本資本化為發展中投資物業之賬面值的一部份。

借貸成本根據目標集團之會計政策資本化為發展中投資物業之賬面值的一部份。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊及減值虧損入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及現存地點作預定用途所產生之直接應佔成本。維修及保養開支乃於其產生期內於損益中支銷。

物業、機器及設備均按估計可使用年期(自可供使用之日起)並計及其估計剩餘價值，以直線法按下述年率計算折舊，按成本減累計減值虧損後攤銷。倘物業、機器及設備項目之各部份可使用年期不同，該項目之成本或估值乃獨立按合理基準分配及折舊。

車輛	25%
廠房及機械	10%
傢俬、裝置及辦公室設備	33%

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。取消確認資產所產生的盈虧(按銷售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於取消確認項目之期間計入損益中。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低值入賬。可變現淨值計入最終預計可變現價格，減去適用可變銷售開支及預期竣工成本計算。物業的發展成本主要包括建築成本、土地使用權成本、借款成本及發展期間產生的專業費用。竣工後，有關物業轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

其餘於各呈報期末尚未出售的竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值參考日常業務過程中的估計售價，減進行銷售之適用估計銷售開支釐定。

金融工具

確認及取消確認

金融資產及金融負債乃當及僅當廣澤地產集團成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)目標集團對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿或(ii)當目標集團轉讓金融資產及(a)目標集團已轉移金融資產之絕大部份風險及回報；或(b)目標集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，且並無保留該項金融資產之控制權時取消確認。

金融負債於且僅於負債消除時方取消確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融資產或金融負債初步按公允值計量，倘金融資產或金融負債並未按公允值計入損益，則加上收購或發行金融資產或金融負債之直接應佔交易成本。

1) 貸款及應收款項

貸款及應收款項包括(i)具有固定或可確定款額；(ii)在活躍市場中無報價；及(iii)持有非作交易用途之其他應收款項。該等資產使用實際利率方法按攤銷成本

計算，惟倘應收款項為免息貸款及無固定還款期或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本扣除減值虧損入賬。攤銷成本經考慮到期年內收購之任何折讓或溢價計算。因終止確認、減值或於攤銷過程中產生之盈虧計入該年度之損益中確認。

2) 金融負債

目標集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借貸。所有金融負債(除衍生工具外)初步按公允價值確認，其後按攤銷成本採用實際利息法計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

金融資產減值

目標集團於各呈報期末評估是否有客觀跡象顯示透過金融資產(按公允價值計入損益者除外)出現減值。金融資產之減值虧損按攤銷成本入賬，而攤銷成本則按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者間之差異計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

非金融資產減值

目標集團於各呈報期末檢討內部及外間資訊，以評估是否有跡象顯示其物業、機器及設備可能出現減值，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何以上的現象，將需評估資產的可收回價值，資產之可收回價值乃根據其公允價值減銷售成本及使用價值之較高者計算。如未能估計個別資產之可收回價值，目標集團則就能獨立賺取現金流量之最小組別資產(即現金產生單位)釐定可收回價值。

倘廣澤地產集團估計某項資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位之賬面值須減低至其可收回價值。減值虧損將即時確認為開支。

倘若某項減值虧損其後撥回，則該項資產或現金產生單位之賬面值不得超過假設在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時於損益中確認為收益。

現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金等價物是指短期和流通率極高之投資，扣除銀行透支。此等投資可隨時轉換為既定金額之現金，其價值變動風險有限。

租賃

凡絕大部份擁有權之風險及回報均已轉讓予承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列作經營租賃。

根據經營租賃應付之租金乃以直線基準按有關租賃年期於損益中扣除。

收益之確認

收益是在目標集團能獲得有關經濟效益且該收益及成本(如適用)能可靠地計算之情況下，按下列基準入賬確認：

銷售物業之收益於物業之風險及回報轉移至買方，即相關物業之建築工程經已完成，而物業已交付予買方，且可合理確定能收回相關應收款項時確認。倘目標集團須對已交付予買方的物業履行進一步工作，則相關開支將同時確認。就於確認收益日期前出售的物業已收到的按金及分期付款計入流動負債下「銷售物業之按金」。

經營租賃物業之租金收入於各有關租賃期間按直線法基準確認。

提供物業管理服務之收益於提供相關服務時確認。

金融資產之利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準計算。

借款成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產(即需要相當長期間以達致其擬定用途或銷售的資產)的借款成本(扣除指定借款之臨時投資之任何投資收入)資本化為該等資產的部份成本。該借款成本會於該等資產大致用作其擬定用途或銷售時終止資本化。所有其他借款成本於產生期間確認為開支。

政府補助

政府補助於合理確認將會收到有關補助及所有附帶條件將會達成時按公允價值確認。倘補助與一項資產有關，則按系統基準根據資產之可使用年期確認為收入，或於計算資產時從補助中扣除，並根據可折舊資產年期確認為收入。倘補助與開支項目有關，則按系統基準所需期間確認為收益，以抵銷擬用作補償之成本。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。

界定供款計劃

目標集團之中國僱員均參與政府營運之國家管理退休福利計劃。目標集團須按工資成本之指定百分比，向退休福利計劃供款。目標集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定供款。

稅項

即期所得稅支出乃根據各呈報期間之業績就免課稅或不可扣減項目作調整並按於呈報期末已制定或實際會制定之稅率作出計算。

遞延稅項乃採用負債法，就呈報期末資產與負債之稅項計算準則與其於綜合財務資料之賬面值兩者不同引致之暫時差額作出全數撥備。然而，遞延稅項資產和負債乃自進行交易時不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)，則不會確認。

當資產被變現或負債被清還時，遞延稅項負債及資產以該期間預期之適用稅率衡量，根據於呈報期末已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。遞延稅項資產乃根據有可能獲得之未來應課稅溢利與暫時差額可互相抵銷之程度而予以確認。

外幣換算

財務資料所列項目，乃按該實體主要經營所在地之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料按目標集團之功能貨幣即人民幣(「呈列貨幣」)呈列。

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益中確認。

分部報告

財務資料呈報之經營分部及每個分部細項之金額均與定期提交予目標集團首席營運決策人之財務資料一致。目標集團執行董事負責資源分配及評估目標集團多項業務的表現，被視作為首席營運決策人。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合計，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別種類、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。個別而言並不重大之經營分部倘擁有大部份相同標準，可彙總計算。

有關連人士

有關連人士為與目標集團有關連之人士或實體。

- (a) 倘一名人士符合以下條件，則該人士或該名人士家庭之近親屬目標集團之有關連人士：
- (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則實體為目標集團之有關連人士：
- (i) 實體與目標集團為同一集團成員公司(指各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。

- (v) 實體是為目標集團或與目標集團有關連之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所確定人士對實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員。
- (viii) 提供主要管理人員服務予目標集團或其母公司之實體或其屬一部分之集團。

該名人士之近親是指他們與實體進行交易時，被預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

關鍵會計估算及判斷

管理層於編製財務報表時會作出估計及關於未來之假設。有關估計及假設會影響目標集團會計政策之應用情況、資產、負債、收入及開支之申報金額以及所披露之資料，並持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下相信對未來事件作出之合理預期)評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

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。已售物業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。

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。詳情載於附註12。

香港財務報告準則之未來變動

於財務資料發行日期，香港會計師公會已頒佈多項於相關期間尚未生效及目標集團並無提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則。管理層預期於未來期間採納該等新訂香港財務報告準則不會對目標集團之業務造成任何重大影響。

2. 營業額及分部資料

目標公司之執行董事獲識別為目標集團之主要營運決策人（「主要營運決策人」），負責檢討目標集團用以評估表現及分配資源之內部申報。管理層已根據該等報告釐定營運分部。目標集團分為四個業務分部：物業開發、物業投資、物業管理及相關服務。

目標集團之主要營運決策人根據分部業務計量評估營運分部表現。各營運分部的業績並不計及融資成本或收入。

分部資產包括所有資產，惟不包括遞延稅項資產、已計提所得稅及未分配資產（包括物業、廠房及設備、其他應收款項以及現金及銀行結餘）。

分部負債包括所有負債，惟不包括遞延稅項負債及未分配負債（包括其他應付款項）。

於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之營業額包括物業銷售、租金收入及物業管理及相關服務之收益，現列載如下：

	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
物業銷售	526,555,469	543,958,383	794,241,618	627,001,719	781,076,669
租金收入	-	-	-	-	10,406,296
物業管理及 相關服務之收益	4,419,663	9,159,015	11,369,879	8,354,484	17,353,086
	<u>530,975,132</u>	<u>553,117,398</u>	<u>805,611,497</u>	<u>635,356,203</u>	<u>808,836,051</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

分部資料

下文列載目標集團按可呈報分部劃分之收益及業績之分析：

	物業開發 人民幣元	物業投資 人民幣元	物業管理及 相關服務 人民幣元	總計 人民幣元
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度				
分部收益				
外部客戶	526,555,469	-	4,419,663	530,975,132
分部業績				
外部客戶	85,584,325	119,598,090	(751,438)	204,430,977
未分配企業收入及 其他收益				691,963
未分配企業開支及 其他虧損				(2,022,188)
融資成本				(1,979,923)
除稅前溢利				201,120,829
資產				
分部資產	1,336,042,336	197,000,000	-	1,533,042,336
遞建稅項資產				3,593,242
預付所得稅				27,344,656
未分配資產				1,109,765,597
總資產				2,673,745,831
負債				
分部負債	(1,804,107,268)	(25,988,509)	(1,314,093)	(1,831,409,870)
遞延稅項負債				(30,794,016)
未分配負債				(468,107,619)
總負債				(2,330,311,505)
其他資料				
資本開支	962,904	73,910,744	56,422	74,930,070
發展中物業開支	991,727,705	-	-	991,727,705
投資物業的公允價值增加	-	123,176,063	-	123,176,063
折舊*	1,439,373	29,213	29,990	1,498,576

* 折舊人民幣576,607元計入未分配公司開支及其他虧損。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	物業開發 人民幣元	物業投資 人民幣元	物業管理及 相關服務 人民幣元	總計 人民幣元
截至二零一三年				
十二月三十一日止年度				
分部收益				
外部客戶	543,958,383	-	9,159,015	553,117,398
分部業績				
外部客戶	71,097,935	51,842,788	(1,520,135)	121,420,588
未分配企業收入及 其他收益				2,012,252
未分配企業開支及 其他虧損				(2,188,467)
融資成本				(474,474)
除稅前溢利				120,769,899
資產				
分部資產	1,538,970,142	342,000,000	-	1,880,970,142
遞延稅項資產				9,584,814
預付所得稅				46,512,568
未分配資產				1,670,641,751
總資產				3,607,709,275
負債				
分部負債	(2,412,494,508)	(127,424,019)	(5,574,855)	(2,545,493,382)
應付稅項				(12,486,297)
遞延稅項負債				(44,962,303)
未分配負債				(570,374,780)
總負債				(3,173,316,762)
其他資料				
資本開支	5,601,473	88,372,341	316,974	94,270,788
發展中物業開支	617,344,289	-	-	617,344,289
投資物業的公允價值增加	-	56,673,149	-	56,673,149
折舊*	1,943,705	56,242	52,091	2,052,038

* 折舊人民幣1,010,452元計入未分配公司開支及其他虧損。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	物業開發 人民幣元	物業投資 人民幣元	物業管理及 相關服務 人民幣元	總計 人民幣元
截至二零一四年				
十二月三十一日止年度				
分部收益				
外部客戶	<u>794,241,618</u>	<u>-</u>	<u>11,369,879</u>	<u>805,611,497</u>
分部業績				
外部客戶	<u>141,100,077</u>	<u>148,522,003</u>	<u>(3,457,135)</u>	<u>286,164,945</u>
未分配企業收入及 其他收益				1,378,417
未分配企業開支及 其他虧損				(2,545,340)
融資成本				<u>(27,645,625)</u>
除稅前溢利				<u>257,352,397</u>
資產				
分部資產	2,918,494,886	639,000,000	-	3,557,494,886
遞延稅項資產				26,780,696
預付所得稅				67,638,481
未分配資產				<u>1,375,383,044</u>
總資產				<u>5,027,297,107</u>
負債				
分部負債	(2,381,017,384)	(186,136,017)	(6,300,079)	(2,573,453,480)
應付稅項				(31,597,252)
遞延稅項負債				(288,895,839)
未分配負債				<u>(913,694,098)</u>
總負債				<u>(3,807,640,669)</u>
其他資料				
資本開支	1,495,225	145,055,842	47,769	146,598,836
發展中物業開支	740,135,792	-	-	740,135,792
投資物業的公允價值增加	-	151,948,204	-	151,948,204
折舊*	2,358,150	100,170	114,710	2,573,030
出售物業、廠房及設備虧損	<u>68,489</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,489</u>

* 折舊人民幣1,125,379元計入未分配公司開支及其他虧損。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	物業發展 人民幣元	物業投資 人民幣元	物業管理及 相關服務 人民幣元	總計 人民幣元
截至二零一五年				
八月三十一日止八個月				
分部收益				
外部客戶	781,076,669	10,406,296	17,353,086	808,836,051
分部業績				
外部客戶	428,979,811	(62,516,626)	(22,164,269)	344,298,916
未分配企業收入及其他收益				209,208
未分配企業開支及其他虧損				(1,372,185)
融資成本				(41,552,613)
除稅前溢利				301,583,326
資產				
分部資產	2,888,115,074	660,000,000	4,999,430	3,553,114,504
遞延稅項資產				20,704,794
預付所得稅				41,758,662
未分配資產				792,676,357
總資產				4,408,254,317
負債				
分部負債	2,158,297,761	157,998,141	10,207,741	2,326,503,643
應付稅項				122,542,609
遞延稅項負債				293,328,741
未分配負債				708,887,662
總負債				3,451,262,655
其他資料				
資本開支	76,500	3,276,892	1,755,156	5,108,548
發展中物業開支	560,028,130	-	-	560,028,130
投資物業的公允價值增加	-	17,731,608	-	17,731,608
折舊*	892,788	26,215	346,771	1,265,774
政府補助收入	14,185,509	7,307,687	-	21,493,196
出售物業、廠房及設備收益	457,606	-	-	457,606

* 折舊人民幣430,649元計入未分配公司開支及其他虧損。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	物業發展 人民幣元	物業投資 人民幣元	物業管理及 相關服務 人民幣元	總計 人民幣元
(未經審核)				
截至二零一四年				
八月三十一日止八個月				
分部收益				
外部客戶	627,001,719	-	8,354,484	635,356,203
分部業績				
外部客戶	135,954,755	116,318,161	(1,704,916)	250,568,000
未分配企業收入及其他收益				977,122
未分配企業開支及其他虧損				(999,736)
融資成本				(19,539,841)
除稅前溢利				231,005,545
其他資料				
資本開支	877,015	76,922,411	32,970	77,832,396
發展中物業開支	1,154,017,398	-	-	1,154,017,398
投資物業的公允價值增加	-	118,248,121	-	118,248,121
折舊*	1,033,647	25,097	71,232	1,129,976

* 折舊人民幣740,401元已計入未分配企業開支及其他虧損。

地理資料

目標集團所有業務均位於中國，因此，概無就外部客戶之收益及特定非流動資產呈列地理分部資料。

主要客戶之資料

概無對單一客戶或受共同控制之一組客戶之銷售佔目標集團於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之收益10%或以上。

3. 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 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
銀行利息收入	665,616	2,002,795	727,709	421,567	163,658
政府補助收入(附註20)	-	-	-	-	21,493,196
出售物業、廠房及 設備收益	-	-	-	-	457,606
雜項收入	26,347	9,457	650,708	555,555	57,341
	691,963	2,012,252	1,378,417	977,122	22,171,801

附錄三 A

目標集團之會計師報告

4. 除稅前溢利

以下所列金額已扣除／(計入)：

	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
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
融資成本					
須於五年內悉數償還 之銀行及其他借款 之利息	37,073,047	44,293,224	73,449,072	56,130,465	44,364,873
減：資本化為發展中 物業及投資物業 之利息開支	(35,093,124)	(43,818,750)	(45,803,447)	(36,590,624)	(2,812,260)
	<u>1,979,923</u>	<u>474,474</u>	<u>27,645,625</u>	<u>19,539,841</u>	<u>41,552,613</u>

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的資本化利息開支透過對合資格資產之開支應用其一般借貸之加權平均資本化年率(介乎10%至18%)計算。截至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及二零一四年八月三十一日止八個月的資本化利息開支與特定物業開發項目之借貸有關。

	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
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
其他項目					
僱員福利開支 (包括董事酬金)	27,227,189	32,268,651	35,792,358	22,930,037	23,731,118
定額福利計劃供款	<u>2,812,694</u>	<u>3,088,293</u>	<u>4,181,446</u>	<u>2,287,035</u>	<u>9,543,200</u>
員工成本總額	30,039,883	35,356,944	39,973,804	25,217,072	33,274,318
減：於在建物業及 投資物業資本化 之借貸成本	(9,647,992)	(11,192,421)	(13,964,854)	(7,879,804)	(12,455,971)
	20,391,891	24,164,523	26,008,950	17,337,268	20,818,347
折舊	2,075,183	3,062,490	3,698,409	1,870,377	1,696,423
已售物業成本	393,592,158	414,257,651	601,275,482	462,174,825	444,656,836
租賃成本	-	-	-	-	15,303,592
出售物業、廠房及 設備之虧損	-	-	68,489	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,489</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

5. 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
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
				(未經審核)	
即期稅項					
中國企業所得稅	20,130,463	21,634,997	36,075,888	33,931,396	43,818,956
中國土地增值稅	12,659,008	—	—	—	87,341,222
	<u>32,789,471</u>	<u>21,634,997</u>	<u>36,075,888</u>	<u>33,931,396</u>	<u>131,160,178</u>
遞延稅項					
產生及撥回臨時差異 (已確認)/撥回稅項 虧損之利益	30,794,016	14,168,287	37,987,050	29,562,031	4,432,902
	<u>(3,178,769)</u>	<u>(5,991,572)</u>	<u>(16,962,490)</u>	<u>(11,624,691)</u>	<u>6,075,902</u>
	<u>27,615,247</u>	<u>8,176,715</u>	<u>21,024,560</u>	<u>17,937,340</u>	<u>10,508,804</u>
本年度稅項支出	<u><u>60,404,718</u></u>	<u><u>29,811,712</u></u>	<u><u>57,100,448</u></u>	<u><u>51,868,736</u></u>	<u><u>141,668,982</u></u>

於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月，已按照適用於目標集團之中國相關稅法根據估計應課稅溢利計提中國企業所得稅(「企業所得稅」)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中國法定企業所得稅率為25%。

銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本和其他物業開發開支)為土地增值額，按30%至60%累進稅率計算中國土地增值稅(「土地增值稅」)。目標集團已根據相關中國稅法預估並計提土地增值稅稅額。土地增值稅稅額最終將由地方稅局審核/批准。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

稅項開支對賬

	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
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	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>
按25%適用稅率繳納					
中國企業所得稅	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 之可扣減中國土地 增值稅	(3,164,752)	-	-	-	(21,835,306)
就稅務而言不可扣減 開支之稅務影響	682,153	69,530	2,850,694	-	2,731,745
就稅務而言毋須課稅 收入之稅務影響	(244,724)	(450,599)	(218,594)	-	(5,517,609)
確認先前未確認之 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/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>

6. 董事酬金

	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
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
董事酬金					
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金，亦無向董事或任何僱員支付酬金，作為加入目標公司或於加入目標公司時之獎勵或離職補償。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

7. 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士之薪酬如下：

	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
薪金、津貼及實物福利	1,391,218	1,187,069	1,857,885	1,727,900	1,932,782
定額退休計劃供款	157,737	180,682	179,591	113,091	230,504
總計	<u>1,548,955</u>	<u>1,367,751</u>	<u>2,037,476</u>	<u>1,840,991</u>	<u>2,163,286</u>

上述最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	人數				
	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 (未經審核)	二零一五年
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

8. 每股盈利

由於計入相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列每股盈利。

9. 目標公司擁有人應佔虧損

目標公司擁有人應佔綜合虧損包括截至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年八月三十一日止期間之虧損，分別為人民幣零元及人民幣4,715元，以及截至二零一四年八月三十一日止期間之虧損人民幣零元，其已於目標公司之財務報表中處理。

10. 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。

廣澤地產集團附屬公司吉林省廣澤地產開發有限公司(「吉林廣澤地產」)宣派之股息人民幣198,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益股東批准，其中人民幣35,640,000元付予其非控股權益持有人。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

11. 於附屬公司之投資

	目標公司			
	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
非上市股本權益	-	-	1	1

所有附屬公司均為有限責任公司。於呈報期末之附屬公司詳情如下：

附屬公司之名稱	註冊成立/營運地點及日期	持有之類別股份	目標公司應佔權益				主要業務
			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	
目標公司直接持有							
鑫銳	香港 二零一四年四月七日	1股總值1港元 之普通股	-	-	100%	100%	投資控股
目標公司間接持有							
吉林鑫銳	中國 二零一四年十二月十六日	註冊及繳足股本： 1,000,000港元	-	-	100%	100%	投資控股
吉林融利	中國 二零一四年十二月二十九日	註冊股本： 人民幣20,000,000元 繳足股本：無	-	-	100%	100%	投資控股
吉林融裕	中國 二零一四年十二月二十九日	註冊股本： 人民幣20,000,000元 繳足股本：無	-	-	100%	100%	投資控股
廣澤地產	中國 二零一零年十一月二十六日	註冊及繳足股本：人 民幣400,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股
吉林廣澤地產(附註1)	中國 二零零九年十月二十二日	註冊及繳足股本： 人民幣100,000,000元	82%	82%	82%	100%	物業發展
白山市廣澤房地產開發 有限公司 (「白山廣澤房地產」) (附註2)	中國 二零一一年八月八日	註冊及繳足股本： 人民幣50,000,000元	60%	60%	60%	100%	物業發展
延吉市惠澤房地產開發 有限公司(「延吉惠澤」)	中國 二零一二年五月二十四日	註冊及繳足股本： 人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展

附錄三 A

目標集團之會計師報告

附屬公司之名稱	註冊成立/營運地點及日期	持有之類別股份	目標公司應佔權益				主要業務
			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	
目標公司間接持有							
長春市築家房地產開發有限公司(「長春築家」)	中國 二零一零年十二月七日	註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
吉林市築家房地產開發有限公司(「吉林築家」) (附註3)	中國 二零一一年二月二十八日	註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元	60%	60%	60%	100%	物業發展
吉林省科高房地產開發有限公司(「吉林科高」)	中國 二零一一年一月四日	註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
吉林省廣澤物業投資有限公司(「吉林廣澤物業投資」)	中國 二零一二年七月四日	註冊及繳足股本：人 民幣2,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股
吉林省廣澤旅遊開發有限公司(「吉林廣澤旅遊開發」)	中國 二零一三年一月二十五日	註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元	-	-	65%	65%	開發旅遊相關 項目
吉林市廣澤物業服務有限公司(「吉林廣澤物業服務」)	中國 二零一零年九月二十九日	註冊及繳足股本： 人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	房地產管理
白山市廣澤物業服務有限公司(「白山廣澤物業服務」)	中國 二零一三年六月二十四日	註冊及繳足股本： 人民幣500,000元	-	100%	100%	100%	房地產管理
白山市廣澤商業管理有限公司(「白山廣澤商業管理」)	中國 二零一二年十二月二十五日	註冊及繳足股本： 人民幣500,000元	-	-	-	100%	房地產管理
撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司(「撫松長白山」)	中國 二零一一年十二月二十一日	註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元	-	-	65%	65%	開發旅遊相關 項目
撫松廣澤房地產開發有限公司(「撫松廣澤」)	中國 二零一二年七月六日	註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元	-	-	65%	65%	物業發展

附錄三 A

目標集團之會計師報告

附屬公司之名稱	註冊成立/營運地點及日期	持有之類別股份	目標公司應佔權益				主要業務
			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	
撫松果松會務服務有限公司 (「撫松果松會務」)	中國 二零一二年十月二十六日	註冊及繳足股本： 人民幣500,000元	-	-	65%	65%	無業務
撫松果松特產有限公司 (「撫松果松特產」)	中國 二零一二年十月二十六日	註冊及繳足股本： 人民幣500,000元	-	-	65%	65%	無業務
吉林省廣澤酒店管理有限公司 (「吉林廣澤酒店管理」)	中國 二零一四年十一月十八日	註冊資本： 人民幣500,000元 繳足股本：零	-	-	65%	65%	無業務

附註：

- 於二零一五年四月十五日，廣澤地產與吉林廣澤地產之非控股權益股東訂立股權轉讓協議，以收購吉林廣澤地產之18%股權，代價為人民幣18,000,000元，而交易已於二零一五年五月十二日完成。完成後，吉林廣澤地產成為目標集團之全資附屬公司。
- 於二零一五年四月十五日，廣澤地產與吉林省廣澤股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「吉林省廣澤股權」)(目標集團之關聯方)訂立股權轉讓協議，以收購白山廣澤房地產之40%股權，代價為人民幣20,000,000元，而交易已於二零一五年四月二十七日完成。完成交易後，白山廣澤房地產成為目標集團之全資附屬公司。
- 於二零一五年四月十五日，廣澤地產與吉林省廣澤股權(目標集團之關聯方)訂立股權轉讓協議，向吉林廣澤股權收購吉林築家之40%股權，代價為人民幣4,000,000元，而交易已於二零一五年四月二十七日完成。完成後，吉林築家成為目標集團之全資附屬公司。

下表概述已付代價及目標集團於該等附屬公司之擁有權權益變動：

	吉林 廣澤地產 人民幣元	白山廣澤 房地產 人民幣元	吉林築家 人民幣元	總計 人民幣元
已付代價	18,000,000	20,000,000	4,000,000	42,000,000
已收購非控股權益	(18,028,579)	(167,327,578)	2,516,077	(182,840,080)
於權益確認	<u>(28,579)</u>	<u>(147,327,578)</u>	<u>6,516,077</u>	<u>(140,840,080)</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

擁有個別重大非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司之財務資料

下表列載有關各間擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之資料。財務資料概要指集團內公司間對銷前之金額。

	吉林廣澤地產	白山廣澤 房地產	吉林築家
於二零一二年十二月三十一日 非控股權益之擁有權權益比例	18%	40%	40%
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
流動資產	1,810,258,071	371,857,260	145,955,982
非流動資產	3,943,848	199,838,787	72,605
流動負債	(1,389,525,538)	(406,273,183)	(136,250,200)
非流動負債	(300,000,000)	(33,004,016)	—
資產淨值	124,676,381	132,418,848	9,778,387
非控股權益之賬面值	22,441,749	52,967,539	3,911,354
	吉林廣澤地產 人民幣元	白山廣澤 房地產 人民幣元	吉林築家 人民幣元
截至二零一二年 十二月三十一日止年度			
收益	529,046,062	—	—
投資物業的公允價值變動	—	123,176,063	—
開支	(435,865,200)	(10,481,399)	(229,521)
所得稅開支	(32,789,471)	(28,834,483)	72,605
溢利(虧損)及全面收益總額	60,391,391	83,860,181	(156,916)
非控股權益應佔溢利(虧損)及 全面收益總額	10,870,451	33,544,072	(62,766)
以下各項(所用)現金流量：			
經營活動	(305,546,944)	228,505,864	17,174,089
投資活動	(408,107)	(74,188,695)	21,466
融資活動	300,000,000	—	—

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	吉林廣澤地產	白山廣澤 房地產	吉林築家
於二零一三年十二月三十一日			
非控股權益之擁有權權益比例	18%	40%	40%
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
流動資產	2,087,091,309	718,612,279	164,152,422
非流動資產	7,055,616	348,000,123	1,712,932
流動負債	(1,592,165,553)	(586,966,597)	(159,539,232)
非流動負債	(312,400,000)	(314,424,302)	—
資產淨值	189,581,372	165,221,503	6,326,122
非控股權益之賬面值	34,124,647	66,088,601	2,530,448
	吉林廣澤地產 人民幣元	白山廣澤 房地產 人民幣元	吉林築家 人民幣元
截至二零一三年			
十二月三十一日止年度			
收益	548,376,028	352,800	—
投資物業的公允價值變動	—	56,673,149	—
開支	(461,836,042)	(13,247,968)	(4,603,019)
所得稅開支	(21,634,996)	(10,975,326)	1,150,755
溢利(虧損)及全面收益總額	64,904,990	32,802,655	(3,452,264)
非控股權益應佔溢利(虧損)及 全面收益總額	11,682,898	13,121,062	(1,380,906)
以下各項(所用)現金流量：			
經營活動	19,225,341	(334,058,036)	(24,809,529)
投資活動	(4,153,113)	(87,354,588)	(528,063)
融資活動	12,400,000	300,000,000	—

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	吉林廣澤地產	白山廣澤 房地產	吉林築家	吉林廣澤 旅遊開發
於二零一四年 十二月三十一日 非控股權益之擁有權 權益比例	18%	40%	40%	35%
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
流動資產	1,593,295,530	1,036,723,623	146,322,197	1,240,859,322
非流動資產	5,241,791	647,149,786	5,421,599	10,411,493
流動負債	(1,014,128,289)	(1,254,132,765)	(155,806,218)	(456,095,412)
非流動負債	(286,600,000)	(157,954,353)	-	(205,946,485)
資產(負債)淨值	297,809,032	271,786,291	(4,062,422)	589,228,918
非控股權益之賬面值	53,605,626	108,714,517	(1,624,969)	206,230,121
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
截至二零一四年 十二月三十一日止年度				
收益	799,840,303	335,700	-	2,355
投資物業的公允價值變動	-	151,948,204	-	-
開支	(655,536,754)	(10,164,445)	(13,330,929)	(5,830,775)
所得稅開支	(36,075,887)	(35,554,671)	2,942,385	10,045,367
溢利(虧損)及全面收益 總額	108,277,662	106,564,788	(10,388,544)	4,216,947
非控股權益應佔溢利 (虧損)及全面收益總額	19,480,980	42,625,915	(4,155,417)	1,475,931
以下各項(所用)現金流量：				
經營活動	76,427,737	171,122,705	1,051,814	-
投資活動	416,261	(144,919,896)	(1,070,352)	-
融資活動	(25,800,000)	(60,000,000)	-	4,699,902

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	吉林廣澤地產	白山廣澤 房地產	吉林築家	吉林廣澤 旅遊開發
於二零一五年八月三十一日				
非控股權益之擁有權 權益佔比	-	-	-	35%
流動資產	1,323,323,426	670,670,162	179,778,015	1,391,077,122
非流動資產	4,926,624	660,123,270	5,340,438	10,405,894
流動負債	(1,218,091,278)	(768,948,900)	(191,408,644)	(359,801,482)
非流動負債	(10,000,000)	(143,525,589)	-	(455,946,485)
資產(負債)淨額	100,158,772	418,318,943	(6,290,191)	585,735,049
並無導致控制權變動之 收購附屬公司非控股 權益				
	18,028,579	167,327,578	(2,516,077)	-
非控股權益之賬面值	-	-	-	205,007,267
截至二零一五年 八月三十一日止八個月				
收益	33,944,066	504,799,388	-	6,573
投資物業公允值變動	-	16,168,104	-	-
開支	(29,984,687)	(238,781,245)	(2,227,769)	(3,500,442)
所得稅開支	(3,609,640)	(135,653,594)	-	-
溢利(虧損)及全面收益總額	349,739	146,532,653	(2,227,769)	(3,493,869)
非控股權益應佔溢利(虧損) 及全面收益總額	62,953	58,613,061	(891,108)	(1,222,854)
以下各項所得(所用) 淨現金流：				
經營活動	193,792,041	4,686,720	(184,291)	(194,817,086)
投資活動	-	(4,850,849)	300	(8,301)
融資活動	(272,200,000)	-	-	300,000,000

附錄三 A

目標集團之會計師報告

12. 投資物業

	發展中 人民幣元	已竣工 人民幣元	總計 人民幣元
公允價值			
於二零一二年一月一日	-	-	-
額外開支	73,823,937	-	73,823,937
公允價值變動	123,176,063	-	123,176,063
於二零一二年十二月三十一日/ 二零一三年一月一日	197,000,000	-	197,000,000
額外開支	88,326,851	-	88,326,851
公允價值變動	56,673,149	-	56,673,149
於二零一三年十二月三十一日/ 二零一四年一月一日	342,000,000	-	342,000,000
額外開支	145,051,796	-	145,051,796
轉讓	(487,051,796)	487,051,796	-
公允價值變動	-	151,948,204	151,948,204
於二零一四年十二月三十一日/ 二零一五年一月一日	-	639,000,000	639,000,000
額外開支	-	3,268,392	3,268,392
公允價值變動	-	17,731,608	17,731,608
於二零一五年八月三十一日	-	660,000,000	660,000,000

目標集團的投資物業全部均位於中國，並具有中期租約。

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，投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用直接比較法按市值基準重新估值。

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，目標集團於呈報期末賬面總值為人民幣197,000,000元、人民幣342,000,000元、人民幣639,000,000元及人民幣660,000,000元的若干投資物業已作抵押，以擔保目標集團獲授的銀行融資。

公允價值層級披露資料載於附註31。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

13. 物業、機器及設備

	汽車 人民幣元	機器及機械 人民幣元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣元	總計 人民幣元
賬面值對賬—截至二零一二年 十二月三十一日止年度				
年初	3,400,192	-	3,165,426	6,565,618
添置	611,119	14,900	1,091,234	1,717,253
折舊	(1,223,585)	(118)	(851,480)	(2,075,183)
年末	<u>2,787,726</u>	<u>14,782</u>	<u>3,405,180</u>	<u>6,207,688</u>
賬面值對賬—截至二零一三年 十二月三十一日止年度				
年初	2,787,726	14,782	3,405,180	6,207,688
添置	2,665,602	140,024	5,286,698	8,092,324
折舊	(1,740,744)	(2,117)	(1,319,629)	(3,062,490)
年末	<u>3,712,584</u>	<u>152,689</u>	<u>7,372,249</u>	<u>11,237,522</u>
賬面值對賬—截至二零一四年 十二月三十一日止年度				
年初	3,712,584	152,689	7,372,249	11,237,522
添置	4,450	14,000	1,584,690	1,603,140
出售	(219,939)	(2,831)	(423,597)	(646,367)
折舊	(1,692,654)	(18,660)	(1,987,095)	(3,698,409)
年末	<u>1,804,441</u>	<u>145,198</u>	<u>6,546,247</u>	<u>8,495,886</u>
賬面值對賬—截至二零一五年 八月三十日止八個月				
期初	1,804,441	145,198	6,546,247	8,495,886
添置	-	24,580	2,196,187	2,220,767
出售	(31,370)	-	(67,863)	(99,233)
折舊	(541,498)	(11,222)	(1,143,703)	(1,696,423)
年末	<u>1,231,573</u>	<u>158,556</u>	<u>7,530,868</u>	<u>8,920,997</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

	汽車 人民幣元	機器及機械 人民幣元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣元	總計 人民幣元
於二零一一年十二月三十一日				
成本	4,529,114	-	3,646,960	8,176,074
累計折舊	(1,128,922)	-	(481,534)	(1,610,456)
	<u>3,400,192</u>	<u>-</u>	<u>3,165,426</u>	<u>6,565,618</u>
於二零一二年十二月三十一日				
成本	5,140,233	14,900	4,738,194	9,893,327
累計折舊	(2,352,507)	(118)	(1,333,014)	(3,685,639)
	<u>2,787,726</u>	<u>14,782</u>	<u>3,405,180</u>	<u>6,207,688</u>
於二零一三年十二月三十一日				
成本	7,805,835	154,924	10,024,892	17,985,651
累計折舊	(4,093,251)	(2,235)	(2,652,643)	(6,748,129)
	<u>3,712,584</u>	<u>152,689</u>	<u>7,372,249</u>	<u>11,237,522</u>
於二零一四年十二月三十一日				
成本	7,171,916	161,824	9,552,404	16,886,144
累計折舊	(5,367,475)	(16,626)	(3,006,157)	(8,390,258)
	<u>1,804,441</u>	<u>145,198</u>	<u>6,546,247</u>	<u>8,495,886</u>
於二零一五年八月三十一日				
成本	6,544,515	186,404	11,611,300	18,342,219
累計折舊	(5,312,942)	(27,848)	(4,080,432)	(9,421,222)
	<u>1,231,573</u>	<u>158,556</u>	<u>7,530,868</u>	<u>8,920,997</u>

14. 商譽

於二零一五年一月十五日，目標集團向吉林省當代建築節能建材經銷有限公司（「吉林當代建築」）收購白山廣澤商業管理100%股權，代價為人民幣500,000元。於二零一五年一月十五日，吉林當代建築乃由廣澤投資控股持有。廣澤投資控股乃由崔先生（崔女士之近親）持有。

二零一五年
八月三十一日
人民幣元

成本及賬面值：

於期內及於二零一五年八月三十一日收購附屬公司

4,999,430

附錄三 A

目標集團之會計師報告

商譽被分配予目標集團之現金產生單位(「現金產生單位」)，該現金產生單位根據經營分部識別如下：

二零一五年
八月三十一日
人民幣元

物業管理 4,999,430

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算採用以管理層批准涵蓋五年期的財務預測為基礎的現金流量預測作出。五年期後之現金流量使用估計加權平均增長率5%推算。所使用之增長率並無超出現金產生單位經營之業務之長期平均增長率。現金流量乃使用貼現率10%貼現。所使用之貼現率尚未扣除稅項，並反映相關分部的特定風險。

根據使用價值計算，可收回金額超出商譽之賬面值。概無作出減值虧損。

15. 發展中物業及持作出售之已竣工物業

		於十二月三十一日			於二零一五年
	附註	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	八月三十一日 人民幣元
發展中物業	(a)	1,234,195,951	685,958,203	1,961,383,990	2,296,136,360
持作出售之已竣工物業	(b)	<u>101,846,385</u>	<u>853,011,939</u>	<u>957,110,896</u>	<u>591,978,714</u>
		<u>1,336,042,336</u>	<u>1,538,970,142</u>	<u>2,918,494,886</u>	<u>2,888,115,074</u>

- (a) 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。

- (b) 所有持作出售之已竣工物業位於中國及按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

- (c) 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，目標集團若干發展中物業(賬面總值分別為人民幣452,935,245元、人民幣342,075,951元、人民幣342,075,951元及人民幣342,075,951元)已作抵押，以擔保授予目標集團之銀行融資。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

16. 其他應收款項

		目標集團			
		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
附註		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	物業發展之按金	48,523,634	103,970,142	43,811,994	48,234,790
	土地開發費用	141,523,412	266,478,650	316,535,284	270,504,951
	預付土地成本	-	-	-	27,000,000
	預付商業稅及其他稅項	68,901,910	81,352,235	94,454,478	60,825,751
	預付款項及其他應收款項	27,708,665	102,740,991	52,934,155	62,967,322
	其他按金	138,236	9,360,400	9,651,400	12,406,200
	應收關聯公司款項	490,159,165	623,325,165	741,523,115	156,687,966
	應收控股公司款項	-	-	6	60,886
	應收同系附屬公司款項	72,270,000	-	-	-
		<u>849,225,022</u>	<u>1,187,227,583</u>	<u>1,258,910,432</u>	<u>638,687,866</u>
		目標公司			
		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
附註		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	應收直接控股公司款項	-	-	6	60,886
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>60,886</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

- (a) 結餘代表就地盤之土地開發工作墊付予地方政策之款項。不論目標集團日後是否將取得土地之土地使用權，目標集團將就進行土地開發而獲得退還墊付款予地方政策之款項。

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，將於超過一年後收回之款項分別為人民幣141,523,412元、人民幣266,478,650元、人民幣270,504,951元及人民幣270,504,951元。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
廣澤投資控股	-	-	-	153,327,966
吉林廣澤集團	482,489,165	609,505,165	727,703,115	-
吉林市廣澤乳品 有限公司(「吉林 廣澤乳品」)	7,670,000	13,820,000	13,820,000	3,360,000
	<u>490,159,165</u>	<u>623,325,165</u>	<u>741,523,115</u>	<u>156,687,966</u>

廣澤地產收購事項前，廣澤投資控股為廣澤地產集團之控股公司。其由崔先生控制，並屬關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。該款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

吉林廣澤集團及吉林廣澤乳品由崔先生控制及為關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。該款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

- (c) 應收家譯(直接控股公司)之款項為無抵押、免息及須應要求償還。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
撫松廣澤	72,270,000	-	-	-
	<u>72,270,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

撫松廣澤於二零一二年及二零一三年為目標集團之同系附屬公司。於二零一四年，撫松廣澤經二零一四年一月一日業務合併生效後成為廣澤地產之附屬公司，其資產與負債及業績綜合入賬至目標集團。該金額為無抵押、免息及按要求償還。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

17. 現金及銀行結餘

		目標集團			
		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
附註					
	現金及現金等價物 (如綜合現金流量表 所列)	240,841,599	96,872,090	13,602,847	137,907,566
	受限制銀行存款	(a) 13,491,288	375,304,556	94,373,879	7,159,928
	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>
		目標公司			
		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
	銀行現金存款	-	-	55,524	53,084

- (a) 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。受限制之現金於每天浮動銀行存款利率計算利息。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

18. 應付貿易賬款及其他應付款項

目標集團				
附註	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
應付貿易賬款				
予第三方 (a)	183,293,996	166,335,329	401,683,222	541,303,663
其他應付款項				
收取按金	234,062	1,974,309	5,553,920	10,965,535
應付吉林廣澤股權之 款項 (b)	159,500,000	134,500,000	124,500,000	140,500,000
應付關聯公司之款項 (c)	143,376,000	214,596,000	653,796,387	400,945,426
收取政府之按金 (d)	148,626,315	98,053,172	96,758,703	107,736,605
應付利息 (b)	-	-	-	9,084,384
預收管理服務款項	1,290,031	5,514,115	4,799,515	7,222,062
其他應付款項	16,605,304	123,225,608	38,639,008	50,621,247
	469,631,712	577,863,204	924,047,533	727,075,259
	652,925,708	744,198,533	1,325,730,755	1,268,378,922
目標公司				
附註	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
其他應付款項				
應付關聯公司之款項 (c)	-	-	55,524	57,799
應付附屬公司之款項 (e)	-	-	1	1
	-	-	55,525	57,800

(a) 於報告期末按發票日期呈列之目標集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
應付貿易賬款				
365日內	182,651,045	102,508,743	305,998,008	508,887,800
365日以上	642,951	63,826,586	95,685,214	32,415,863
	183,293,996	166,335,329	401,683,222	541,303,663

附錄三 A

目標集團之會計師報告

- (b) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年，應付吉林廣澤股權(為若干附屬公司之非控股權益持有人)之款項為無抵押、免息及按要求償還。於二零一五年，吉林廣澤股權出售若干附屬公司之股權，並重新分類為廣澤地產之有關連方，因為崔女士及崔先生為該有限合夥公司之普通合夥人。

根據吉林廣澤股權與目標集團訂立日期為二零一五年五月五日之還款協議，有關款項改為以年利率20%計息，由二零一五年五月六日起生效，並須於二零一七年五月五日前還款。截至二零一五年八月三十一日止期間之相關利息開支約為人民幣9,084,000元。

(c)

		目標集團			
		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
附註		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
結欠關聯公司					
廣澤投資控股	(i)	143,376,000	195,330,000	598,712,373	340,000,000
吉林廣澤集團	(ii)	-	19,266,000	50,000,000	-
吉林東秀	(ii)	-	-	-	30,000,000
長春東秀	(ii)	-	-	-	30,000,000
白山廣澤商業管理	(iii)	-	-	4,969,000	-
美成集團有限公司	(iv)	-	-	103,116	933,041
仁基秘書服務有限公司	(iv)	-	-	11,898	12,385
		<u>143,376,000</u>	<u>214,596,000</u>	<u>653,796,387</u>	<u>400,945,426</u>

		目標公司			
		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	人民幣	人民幣	人民幣
結欠關聯公司					
美成集團有限公司	(iv)	-	-	47,592	49,542
仁基秘書服務有限公司	(iv)	-	-	7,932	8,257
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,524</u>	<u>57,799</u>

- (i) 廣澤投資控股於廣澤地產收購事項前為廣澤地產集團之直接控股公司。其由崔先生控制，並為一間關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 吉林廣澤集團、吉林東秀及長春東秀由崔先生控制，並為關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

- (iii) 白山廣澤商業管理由崔先生控制，並為一間關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。於二零一五年一月十五日，目標集團收購白山廣澤商業管理，由其時起，成為全資附屬公司，詳情載於附註27(a)。
- (iv) 美成集團有限公司及仁基秘書服務有限公司因均受崔女士控制，故為關聯公司。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (d) 代表收取政府按金之款項乃目標集團需負責興建商品房，其中包括但不限於去拆除位於該土地上之現有建築物、提供基建系統包括道路、排水系統、水、煤氣及電之供應及建設公共設施。
- (e) 結欠鑫銳之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

19. 出售物業所得按金

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之出售物業所得按金金額為分別為人民幣276,749,614元、人民幣640,024,191元、人民幣168,421,128元及人民幣171,924,512元，預計於一年或以上將確認為收入增益或虧損。

20. 遞延收入

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
年/期初	-	2,210,000	30,502,000	56,045,000
年/期內添置	2,210,000	28,292,000	25,543,000	-
年/期內確認為收益(附註3)	-	-	-	(21,493,196)
於年/期末	<u>2,210,000</u>	<u>30,502,000</u>	<u>56,045,000</u>	<u>34,551,804</u>
非流動部份	2,210,000	30,502,000	1,040,000	1,040,000
流動部份	-	-	55,005,000	33,511,804
	<u>2,210,000</u>	<u>30,502,000</u>	<u>56,045,000</u>	<u>34,551,804</u>

遞延收入代表目標集團收取之政府撥款，作為促進吉林省白山市之基建發展之財政補助，而在必須將撥款根據系統基準配對擬彌補之成本之期間，該款項獲確認為收入。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

21. 計息借貸

	附註	於十二月三十一日			於二零一五年
		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	八月三十一日 人民幣元
計息借貸					
有抵押					
銀行借款	(a)	300,000,000	600,000,000	514,200,000	430,000,000
其他借款	(b)	—	—	—	300,000,000
	(c)	<u>300,000,000</u>	<u>600,000,000</u>	<u>514,200,000</u>	<u>730,000,000</u>
無抵押					
銀行借款	(d)	—	—	—	40,000,000
其他借款	(e)	—	12,400,000	12,400,000	12,400,000
		—	12,400,000	12,400,000	52,400,000
		<u>300,000,000</u>	<u>612,400,000</u>	<u>526,600,000</u>	<u>782,400,000</u>
須償還款項：					
一年內		—	60,000,000	220,000,000	532,400,000
第二年		—	220,000,000	306,600,000	200,000,000
第三至五年(包括 首尾兩年)		300,000,000	332,400,000	—	50,000,000
		300,000,000	612,400,000	526,600,000	782,400,000
分類為流動負債部分		—	(60,000,000)	(220,000,000)	(532,400,000)
非流動部分		<u>300,000,000</u>	<u>552,400,000</u>	<u>306,600,000</u>	<u>250,000,000</u>

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，計息借貸之加權平均有效年利率分別為14.29%、9.61%、9.67%及9.11%。

- (a) 有抵押銀行貸款按中國人民銀行頒佈之當前利率加每年0.5%計息。
- (b) 於二零一五年七月十七日，目標集團向吉林省信託有限責任公司一筆過借入人民幣300,000,000元。該貸款由撫松兩幅土地為抵押，並按年利率11%之定息計算。
- (c) 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，計息借款由在建物業及投資物業之質押為抵押，該等物業之賬面值約為人民幣649,935,245元、人民幣684,075,951元、人民幣981,075,951元及人民幣1,002,075,951元。

此外，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年度計息借款由若干關聯方以公司及/或個人擔保形式就擔保，而該等擔保已於截至二零一五年八月三十一日止八個月獲銀行解除。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

- (d) 無抵押銀行貸款須計息，年利率為中國人民銀行頒佈之當前利率加0.6%。
- (e) 於二零一三年五月二十七日，目標集團向吉林市聯創小額貸款股份有限公司一筆過借入人民幣12,400,000元，而崔先生為吉林市聯創小額貸款股份有限公司之權益持有人之一。該無抵押貸款按年利率10%之定息計息。於二零一三年，吉林市聯創小額貸款股份有限公司為目標集團之關聯公司，共同權益持有人為崔先生。自二零一四年一月一日起，崔女士成為廣澤地產之最終控股權益持有人。由於崔先生為吉林市聯創小額貸款股份有限公司之權益持有人，崔先生為崔女士之近親，故吉林市聯創小額貸款股份有限公司繼續為關聯公司。於截至二零一三年十二月三十一日、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及二零一四年八月三十一日止八個月期間，已就上述借款分別支付人民幣716,158元、人民幣1,240,000元、人民幣416,623元及人民幣416,611元之借款成本。

22. 股本及儲備

(a) 股本

	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	人民幣	人民幣	人民幣
法定				
50,000股每股面值				
1美元	-	-	300,000	300,000
已發行及悉數繳足				
年/期初	-	-	-	6
已發行新股	-	-	6	60,880
報告期末	-	-	6	60,886

目標公司於二零一四年四月四日於英屬處女群島註冊成立，已發行股本為1美元。於二零一五年五月六日，通過配發9,999股每股面值1美元之普通股，目標公司之已發行股本增至10,000美元。於二零一五年八月三十一日後，已額外發行一股面值1美元的股份予其股東，以將股東貸款人民幣400百萬元撥充資本。

(b) 儲備

法定儲備

根據關於在中國成立的公司的相關規則及法規，以及廣澤地產及其附屬公司的組織章程細則，其須將若干金額的除稅後溢利轉撥至法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備基金可以紅股發行的方式分派予權益持有人。

合併儲備

合併儲備因以下各項產生：(i) 合併廣澤地產繳足股本；(ii) 收購廣澤地產股權之廣澤地產收購事項；及(iii) 使用合併會計法之原則，將吉林廣澤旅遊開發之65%股權以共同控制業務合併方式入賬，詳情載於附註26。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

廣澤地產為於中國註冊成立成冊之有限責任公司，註冊日期為二零一零年十一月二十六日，註冊股本為人民幣100,000,000元。於二零一一年六月九日及二零一二年六月十九日，註冊及繳足股本已分別增至人民幣110,000,000元及人民幣200,000,000元。於二零一五年四月三十日及二零一五年五月十一日，註冊及繳足股本已分別增至人民幣300,000,000元及人民幣400,000,000元。二零一五年五月十四日之廣澤地產收購事項後，目標公司成為廣澤地產之控股公司，詳情載於「編製基準」。廣澤地產收購事項後之分派代表廣澤地產收購事項之代價人民幣400,000,000元。

23. 目標公司之累計虧損

	人民幣元
於二零一四年四月四日(註冊成立日期)	-
期內溢利及期內全面收入總額	<u>-</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>-</u>
於二零一五年一月一日	-
期內溢利及期內全面收入總額	<u>(4,715)</u>
於二零一五年八月三十一日	<u>(4,715)</u>

24. 經營業務所得(所動用)之現金

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日	
	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	201,120,829	120,769,899	257,352,397	231,005,545	301,583,326
折舊	2,075,183	3,062,490	3,698,409	1,870,377	1,696,423
出售物業、廠房及 設備之虧損(收益)	-	-	68,489	-	(457,606)
利息收入	(665,616)	(2,002,795)	(727,709)	(421,567)	(163,658)
利息開支	1,979,923	474,474	27,645,625	19,539,841	41,552,613
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)
營運資本變動：					
發展中物業及 持作出售之 已竣工物業	(494,399,405)	(159,109,056)	(93,721,297)	109,240,794	33,192,072
其他應收款項	47,851,912	(277,106,561)	46,583,007	88,670,298	41,167,149
受限制銀行存款	(2,001,461)	(361,813,268)	280,930,677	357,741,459	87,213,951
應付貿易賬款及 其他應付款項	327,886,279	45,052,825	(45,210,909)	(172,503,863)	158,803,108
延遲收入	2,210,000	28,292,000	25,543,000	19,774,000	(21,493,196)
出售物業之按金	120,049,796	384,385,848	(149,995,806)	(198,112,239)	(628,711,244)
經營業務所得 (所動用)之現金	<u>82,931,377</u>	<u>(274,667,293)</u>	<u>200,217,679</u>	<u>338,556,524</u>	<u>(3,348,670)</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

主要非現金交易

於二零一五年四月三十日，目標集團與吉林廣澤集團及廣澤投資控股訂立協議，內容有關以應付吉林廣澤集團款項人民幣50,000,000元及應付廣澤投資控股款項人民幣559,505,165元(附註18(c))抵銷應收吉林廣澤集團款項人民幣609,505,165元(附註16)。

25. 延遲稅項

於相關期間，目標集團之延遲稅項資產(負債)淨額變動如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
年/期初	414,473	(27,200,774)	(35,377,489)	(262,115,143)
共同控制合併所產生 (附註26)	-	-	(205,713,094)	-
計入損益(附註5)	<u>(27,615,247)</u>	<u>(8,176,715)</u>	<u>(21,024,560)</u>	<u>(10,508,804)</u>
於年/期末	<u>(27,200,774)</u>	<u>(35,377,489)</u>	<u>(262,115,143)</u>	<u>(272,623,947)</u>

相關期間末已確認延遲稅項資產及負債如下：

	資產			於二零一五年 八月三十一日 人民幣元
	於十二月三十一日			
	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	
稅項虧損	<u>3,593,242</u>	<u>9,584,814</u>	<u>26,780,696</u>	<u>20,704,794</u>

	負債			於二零一五年 八月三十一日 人民幣元
	於十二月三十一日			
	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	
投資物業的公允價值變動	<u>(30,794,016)</u>	<u>(44,962,303)</u>	<u>(288,895,839)</u>	<u>(293,328,741)</u>

未確認遞延稅項資產源自

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
稅項虧損	<u>771,304</u>	<u>772,528</u>	<u>2,408,562</u>	<u>24,314,724</u>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

目標集團尚未就稅項虧損確認延遲稅項資產。稅項虧損可結轉五年，以抵銷未來應課稅收入。於相關期間末，稅項虧損(撇除已確認遞延稅項資產)的屆滿年度如下：

	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
稅項虧損屆滿年度：				
二零一七年	771,304	771,304	771,304	771,304
二零一八年	-	1,224	1,224	1,224
二零一九年	-	-	1,636,034	1,636,034
二零二零年	-	-	-	21,906,162
	<u>771,304</u>	<u>772,528</u>	<u>2,408,562</u>	<u>24,314,724</u>

26. 共同控制合併之合併

於二零一四年二月二十五日，廣澤地產與廣澤投資控股訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意收購廣澤投資控股於吉林廣澤旅遊投資的全部股權，即吉林廣澤旅遊開發的65%股權，代價為人民幣6,500,000元。吉林廣澤旅遊開發之餘下35%股權乃由廣澤地產有限公司之全資附屬公司創興國際資本有限公司持有。

根據日期為二零一四年十二月十日之確認契據，由崔先生及柴女士(崔女士之母親)最終及實益擁有之公司集團(包括廣澤投資控股)透過送禮及代名人安排之方式，將其於廣澤地產之100%股權及於吉林廣澤旅遊開發的65%股權轉讓崔女士，由二零一四年一月一日起生效。自該日起，崔女士成為廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發的控股方。

就編製目標集團之財務資料而言，撫松收購事項構成一項共同控制合併，因為廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發於撫松收購事項前後均由崔女士共同控制。該共同控制合併參考香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」採用合併會計法入賬。

由二零一四年一月一日(即確立共同控制權當日)起，吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司之業績及資產及負債計入目標集團的財務資料。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

下表概述於合併日期，共同控制合併之合併之已付代價及已合併資產及已承擔負債之金額：

	人民幣
發展中物業及持作出售之已竣工物業	1,240,000,000
現金及銀行結餘	4,699,902
其他應收款項	67,900
應付貿易賬款及其他應付款項	(197,542,738)
遞延稅項資產	233,391
遞延稅項負債	(205,946,485)
計息借款	(250,000,000)
	<hr/>
已收購可識別淨資產總額	591,511,970
廣澤地產擁有人應佔(合併儲備)	(380,257,780)
共同控制合併產生之合併儲備	(204,754,190)
	<hr/>
已付現金代價	6,500,000
	<hr/> <hr/>
已付現金代價	(6,500,000)
已收購現金	4,699,902
	<hr/>
共同控制合併之現金流出淨額	(1,800,098)
	<hr/> <hr/>

27. 收購及出售附屬公司

(a) 收購白山廣澤商業管理

於二零一四年十二月二十五日，目標集團與吉林當代建築訂立股權轉讓協議，收購白山廣澤商業管理之100%股權，代價為人民幣500,000元，交易已於二零一五年一月十五日完成。於二零一五年一月十五日，吉林當代建築由廣澤投資控股持有。廣澤投資控股由崔先生持有，而崔先生為崔女士之近親。

下文概述已支付代價及已收購資產及已承擔負債之金額，以及於收購日期已確認源自收購事項之商譽金額：

	人民幣元
現金及銀行結餘	1,393,354
其他應收款項	5,718,852
其他應付款項	(11,611,636)
	<hr/>
已收購之可識別淨負債總額	(4,499,430)
收購產生之商譽	4,999,430
	<hr/>
已支付現金代價	500,000
	<hr/> <hr/>
已支付現金代價	(500,000)
已收購現金	1,393,354
	<hr/>
收購附屬公司之現金流入淨額	893,354
	<hr/> <hr/>

(b) 出售及收購吉林築家

於二零一五年五月八日，廣澤地產(目標公司之附屬公司)與吉林省廣澤旅遊投資有限公司(「吉林廣澤旅遊投資」)訂立股份轉讓協議，以轉讓吉林築家之全部股權，代價為人民幣10,000,000元。於二零一五年六月八日，廣澤地產與吉林廣澤旅遊投資訂立股權轉讓協議，以重新收購吉林築家之全部股權，代價為人民幣10,000,000元。完成交易後，吉林築家繼續為廣澤地產之全資附屬公司。

目標集團管理層有意出售廣澤地產集團內預期未來並無用途的實體，以於目標集團重組完成前精簡架構。然而，鑑於吉林築家先前由少數股東持有40%權益；及於各報告期末有部分餘額，管理層決定再次收購吉林築家之全部股權，並於吉林築家取消註冊前結付餘額。

概不會就上述出售及收購交易概確出售收益或商譽。

28. 有關連人士交易

除於本財務報表其他部分所披露之交易及結餘外，目標集團於日常業務過程中進行下列重大有關連人士交易。

於二零一三年五月二十七日，吉林省乳業集團有限公司(「吉林乳業集團」)訂立擔保契據，以擔保目標集團就銀行借款人民幣300,000,000元之責任。於二零一二年及二零一三年，吉林乳業集團為廣澤投資控股之全資附屬公司，並為廣澤地產之同系附屬公司。自二零一四年一月一日起，崔女士成為廣澤地產之最終控股權益持有人。由於崔先生為廣澤投資控股集團有限公司之權益持有人，崔先生又為崔女士之近親，故吉林乳業集團繼續為關聯公司。於截至二零一五年八月三十一日止八個月，吉林乳業集團之擔保已由銀行解除。

29. 風險管理目標及政策

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其他應收款項。

為盡量減低信貸風險，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，管理層認為目標集團之信貸風險已大幅降低。

目標集團一般就客戶借取按揭貸款以為其購買物業提供資金而向銀行提供擔保，金額高達物業總購買價的70%。該等擔保的披露詳情載於附註32。倘買家於擔保期拖欠按揭貸款的付款，則持有有關擔保的銀行或會要求目標集團償還未償還貸款任

附錄三 A

目標集團之會計師報告

何應計利息。在該情況下，目標集團能夠物業的業權及轉售有關物業，以收回目標集團支付予銀行的任何金額。就此，目標公司董事認為目標集團之信貸風險已大大減低。

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*	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*	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*	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*	1,261,156,860	-	-	1,261,156,860	1,261,156,860
計息借貸	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>

* 不包括預收管理服務款項。

該等款項不包括財務擔保合約，於財務擔保合約下，倘目標集團物業買方所借入貸款之擔保之對手方要求償還款項，目標集團或須根據安排結付全部已擔保款項(附註32)。有關擔保乃於下列較早時間終止(i)發出房地產所有權證，通常於完成擔保註冊後平均兩至三年期間內可取得；或(ii)物業買方結付按揭貸款。

根據報告期末之預計，目標集團認為根據安排無須支付款項之可能性較大。

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浮息銀行借款面臨現金流利率風險。

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，為管理層對利率可能發生的合理變動的評估。倘利率於相關期間上升/下跌50個基點，且所有其他變量不變，則目標集團於截至二零一二年、二零一三年、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的溢利淨額將分別減少/增加人民幣456,671元、人民幣1,402,234元、人民幣4,187,325元及人民幣3,792,164元。

公允價值

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

30. 資本管理

目標集團管理其資本之目標為確保目標集團能繼續按持續經營基準經營，同時為股東提供回報。目標集團管理其真呢過本架構並作出調整，包括向股東支付股息、向股東回報資本或發行新股本或出售資產從而減少債務。相關期間概無對目標、政策或程序作出變動。

31. 公允價值計量

下文呈列於二零一二年、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，按公允價值計量或須於財務報表中按經常性基準根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定公允價值等級三個級別披露公允價值之資產及負債，當中公允價值計量乃按對有關整體計量有重大影響之最低輸入級別將整項公允價值計量分類。輸入數據界定如下：

- 級別一(最高級別)：使用於計量日期本集團能夠取得於活躍市場上相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 級別二：級別一所涵蓋報價以外可直接或間接觀察之資產或負債輸入項目；
- 級別三(最低級別)：不可觀察資產或負債輸入項目。

目標集團於二零一二年、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之投資物業分別為人民幣197,000,000元、人民幣342,000,000元及人民幣639,000,000元以及人民幣660,000,000元，乃按公允價值級別三計量。

於相關期間，並無於公允價值計量級別一及級別二之間進行轉撥，亦無轉入及轉出公允價值計量級別三。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

本集團之估值程序

誠如附註12所述，於呈報期末，投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值基準採用直接比較法重估。該估值方法最重要之輸入數據是相關市場可得之可資比較銷售交易，以及就完成有關發展項目而將予支銷之成本。

第3層公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據量化資料及估值技術詳情

第3層公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據量化資料及估值技術詳情(包括出現第3層公允價值計量時對不可觀察輸入數據變動之敏感度詳情)如下：

有待估值師確認

詳情	公允價值 (人民幣元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均數(倘適用))
於二零一二年十二月三十一日 在建中投資物業	197,000,000	比較法*	(a) 比較市場價格	(a) 每平方米人民幣 11,800元
於二零一三年十二月三十一日 在建中投資物業	342,000,000	比較法*	(a) 比較市場價格	(a) 每平方米人民幣 12,200元
於二零一四年十二月三十一日 已竣工投資物業	639,000,000	收入法	(a) 平均每月單位租金 (b) 資本化比率	(a) 每平方米人民幣81元 (b) 5.25%
於二零一五年八月三十一日 已竣工投資物業	660,000,000	收入法	(a) 平均每月單位租金 (b) 資本化比率	(a) 每平方米人民幣83元 (b) 5.25%

* 於進行估值時，估值師亦已計及物業竣工而將予支銷之成本。

公允價值對不可觀察輸入數據變動之敏感度：

- 假設其他因素維持不變，市場價格越高，公允價值越高；
- 假設其他因素維持不變，每月單位租金越高，公允價值越高；
- 假設其他因素維持不變，資本化比率越高，公允價值越低。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

32. 或然負債

目標集團為若干買家購買廣澤地產集團的物業單位安排銀行融資，並就該等買家之還款責任提供擔保。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，目標集團就其物業買家取得之貸款，分別向銀行提供價值人民幣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元之擔保。該等擔保於下列最早者終止：(i)簽發房屋所有權證予買家；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，該等買家一旦拖欠按揭付款，則目標集團有責任償還該未償還按揭本金，連同應計利息及拖欠款項買家結欠銀行的罰款，而目標集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。目標集團之擔保期由授出按揭當日開始。於相關期間，目標集團並無就任何該等擔保招致任何重大虧損。董事認為買家拖欠款項的可能性極低，因此，按公允價值計量之財務擔保金額尚算微少。另外，倘發生拖欠款項事件，則相關物業單位的可變現淨值亦足以償還未償還按揭貸款，連同任何應計利息及罰款，因此，概無就有關擔保計提任何撥備。

33. 經營租賃承擔

廣澤地產集團作為出租人

於相關期間末，目標集團根據訂立的不可撤銷經營租賃應收的到期未來最低應收租金如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	八月三十一日 人民幣元
一年內	-	-	3,732,933	14,124,667
第二年至第五年 (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>

廣澤地產集團作為承租人

於報告期末，廣澤地產集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租金付款之到期情況如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	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>

附錄三 A

目標集團之會計師報告

34. 其他承擔

	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
已訂約但未計提撥備物業 開發之開支	<u>1,023,490,693</u>	<u>951,899,354</u>	<u>942,493,513</u>	<u>971,164,321</u>

C. 期後財務報表

目標集團概無就二零一五年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。