

以下為申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函而編製。



MAZARS CPA LIMITED  
瑪澤會計師事務所有限公司  
42<sup>nd</sup> Floor, Central Plaza,  
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓

敬啟者：

以下載列我們就吉林市萬升房地產開發有限公司(「目標公司」)之財務資料所編製之報告，該財務資料包括目標公司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及二零一五年六月三十日之財務狀況表，以及目標公司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及截至二零一五年六月三十日止六個月(「有關期間」)之全面收入表、現金流量表及權益變動表連同其相關附註(「財務資料」)，以及目標公司截至二零一四年六月三十日止六個月之全面收入表、現金流量表及權益變動表連同其相關附註(「相應財務資料」)，以供載入廣澤地產有限公司(「貴公司」)於二零一五年十二月二十八日就建議收購目標公司全部註冊股本而進行主要交易(「建議收購事項」)而刊發之通函(「通函」)內。

目標公司於二零零九年十一月十九日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司，從事中國物業發展業務。

目標公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。於本報告日期，並無就目標公司編製任何經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司之董事已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標公司於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核有關期間之相關財務報表。

財務資料乃由目標公司之董事根據相關財務報表編製，以供載入就建議收購事項而刊發之通函內，並無就此根據下文第B節所載之基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）進行任何調整。

### 董事對財務資料之責任

目標公司之董事負責根據下文第B節所載之基準及上市規則之適用披露規定編製及真實而公平地呈列財務資料，並對目標公司董事釐定就確保編製並無重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之財務資料而言屬必要之有關內部監控負責。

### 申報會計師之責任

我們的責任是根據我們按照香港會計師頒佈之核數指引第3.340號「章程與申報會計師」履行之程序，對財務資料表達意見。我們並無審核目標公司於二零一五年六月三十日後任何期間之任何財務報表。

### 保留意見基準

#### (a) 於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之其他應收款項

於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之財務狀況表「其他應收款項」中，包括主要應收目標公司若干前任主要管理人員之款項結餘分別約人民幣31,000,000元及人民幣61,000,000元。我們未能取得充分而適當的審計憑藉以證實此等結餘之性質，亦無其他切實可行的替代程序可供我們採納以核實相關結餘。因此，我們無法信納該等結餘之存在、完整性及估值、該等結餘分類之適當性及有關披露事項之適當性及充分性。我們無法確定是否有必要就該等金額作出任何調整，以致可能因而對目標公司於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之事務狀況及其截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損產生重大影響。

#### (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之其他應收款項撤銷

誠如財務資料附註12(d)所述，由於目標公司之管理層認為，計入「其他應收款項」內之應收若干前任主要管理人員之款項人民幣71,000,000元於此等主要管理人員離職後不可收回，故於二零一三年將該等金額撤銷。所撤銷之金額已計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之全面收入表「其他經營開支」內。

按上文第(a)部所述，我們無法取得充分而適當的審計憑藉，以證實由二零一二年起結轉之結餘人民幣61,000,000元之性質。此外，我們無法取得充分而適當的審計憑藉，以證實於撇銷前於二零一三年內累計增加金額人民幣71,000,000元之性質，亦無其他切實可行的替代程序可供我們採納以核實相關結餘。因此，我們無法就於全面收入表中作出之撇銷之適當性及有關披露事項之適當性及充分性定下結論。

### 保留意見

我們認為，除保留意見基準一節所述之事項可能產生之影響外，財務資料真實而公平地反映目標公司於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之事務狀況，以及目標公司截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之虧損及現金流量。

我們認為，財務資料真實而公平地反映目標公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之事務狀況，以及目標公司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六月三十日止六個月之業績及現金流量。

### 相應財務資料

就本報告而言，我們亦已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師進行中期財務資料之審閱」，審閱目標公司之未經審核相應財務資料(由目標公司之董事負責)。

目標公司之董事負責根據就財務資料所採納之會計政策編製相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對相應財務資料作出結論。

審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行之審核為小，故未能確保我們能知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不就相應財務資料發表審核意見。

根據我們之審閱，就本報告而言，我們並無發現任何事宜導致我們相信相應財務資料在各重要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，二零一五年十二月二十八日

附錄三 B

萬升之會計師報告

A. 財務資料

全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		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	-	40,828,089	38,204,209	8,844,690	213,436,753
銷售成本		-	(38,663,236)	(32,663,247)	(7,773,166)	(193,097,806)
毛利		-	2,164,853	5,540,962	1,071,524	20,338,947
其他收益及其他收入	3	-	347,404	76,836	3,940	82,748
銷售開支		(1,306,675)	(317,360)	(4,559,815)	(1,547,829)	(704,369)
行政費用		(2,982,578)	(2,536,964)	(8,307,790)	(3,421,151)	(3,751,554)
其他經營開支		(969,310)	(75,117,983)	(2,719,013)	(13,385)	(302,678)
融資成本	4	(8,935,701)	(28,362)	(86,787)	(39,916)	(19,522)
除稅前(虧損)溢利	4	(14,194,264)	(75,488,412)	(10,055,607)	(3,946,817)	15,643,572
所得稅抵免(開支)	5	-	1,119,800	2,513,902	986,704	(3,633,702)
年度/期間(虧損)溢利及 年度/期間全面收入總額		(14,194,264)	(74,368,612)	(7,541,705)	(2,960,113)	12,009,870

附錄三 B

萬升之會計師報告

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	六月三十日 人民幣元
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	10	530,412	146,388	62,644	37,475
遞延稅項資產	19	—	1,119,800	3,633,702	—
		530,412	1,266,188	3,696,346	37,475
<b>流動資產</b>					
發展中物業及持作銷售之 已落成物業	11	246,748,033	273,638,908	326,633,609	173,746,079
應收貿易賬款及其他應收款項	12	125,310,571	61,637,246	63,176,168	142,815,262
預付所得稅		2,073,856	3,286,996	4,258,140	5,829,669
現金及銀行結餘	13	4,006,163	5,746,772	82,155,801	5,270,434
		378,138,623	344,309,922	476,223,718	327,661,444
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	14	75,572,229	146,951,952	79,723,493	84,262,465
來自銷售物業之按金	15	144,276,377	175,306,375	248,808,598	84,629,824
計息借貸	16	132,441,135	71,307,101	206,918,996	202,327,783
		352,289,741	393,565,428	535,451,087	371,220,072
淨流動資產(負債)		25,848,882	(49,255,506)	(59,227,369)	(43,558,628)
淨資產(負債)		26,379,294	(47,989,318)	(55,531,023)	(43,521,153)
<b>股本及儲備</b>					
繳足股本	17	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
累計虧損		(23,620,706)	(97,989,318)	(105,531,023)	(93,521,153)
權益(虧絀)總額		26,379,294	(47,989,318)	(55,531,023)	(43,521,153)

附錄三 B

萬升之會計師報告

權益變動表

	繳足股本 人民幣元	累計虧損 人民幣元	總計 人民幣元
於二零一二年一月一日	50,000,000	(9,426,442)	40,573,558
年度虧損及年度全面收入總額	<u>-</u>	<u>(14,194,264)</u>	<u>(14,194,264)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>50,000,000</u>	<u>(23,620,706)</u>	<u>26,379,294</u>
於二零一三年一月一日	50,000,000	(23,620,706)	26,379,294
年度虧損及年度全面收入總額	<u>-</u>	<u>(74,368,612)</u>	<u>(74,368,612)</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>50,000,000</u>	<u>(97,989,318)</u>	<u>(47,989,318)</u>
於二零一四年一月一日	50,000,000	(97,989,318)	(47,989,318)
年度虧損及年度全面收入總額	<u>-</u>	<u>(7,541,705)</u>	<u>(7,541,705)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>50,000,000</u>	<u>(105,531,023)</u>	<u>(55,531,023)</u>
於二零一五年一月一日	50,000,000	(105,531,023)	(55,531,023)
期間溢利及期間全面收入總額	<u>-</u>	<u>12,009,870</u>	<u>12,009,870</u>
於二零一五年六月三十日	<u>50,000,000</u>	<u>(93,521,153)</u>	<u>(43,521,153)</u>
(未經審核)			
於二零一四年一月一日	50,000,000	(99,109,118)	(49,109,118)
期間虧損及期間全面收入總額	<u>-</u>	<u>(2,960,113)</u>	<u>(2,960,113)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>50,000,000</u>	<u>(102,069,231)</u>	<u>(52,069,231)</u>

附錄三 B

萬升之會計師報告

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		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
(未經審核)						
<b>經營活動</b>						
經營業務(所動用)						
所得之現金	18	(124,020,378)	64,659,948	(126,358,281)	9,842,691	12,698,905
已付利息		(11,823,273)	(4,217,148)	(6,499,344)	(2,023,213)	(7,294,466)
已付中國土地增值稅		(800,148)	(1,213,140)	(971,144)	(375,583)	(1,571,529)
<b>經營活動(所動用)所得之現金淨額</b>						
		<u>(136,643,799)</u>	<u>59,229,660</u>	<u>(133,828,769)</u>	<u>7,443,895</u>	<u>3,832,910</u>
<b>投資活動</b>						
已收利息						
		-	7,404	40,012	3,940	70,741
出售物業、機器及設備						
所得款項		-	180,000	-	-	-
購買物業、機器及設備之						
付款		(14,858)	-	-	-	-
<b>投資活動所動用(所得)之現金淨額</b>						
		<u>(14,858)</u>	<u>187,404</u>	<u>40,012</u>	<u>3,940</u>	<u>70,741</u>
<b>融資活動</b>						
新增借貸						
		132,441,135	-	143,900,000	-	-
償還借貸						
		-	(61,134,034)	(8,288,105)	(7,000,000)	(4,591,213)
<b>融資活動所得(所動用)之現金淨額</b>						
		<u>132,441,135</u>	<u>(61,134,034)</u>	<u>135,611,895</u>	<u>(7,000,000)</u>	<u>(4,591,213)</u>
<b>現金及現金等價物之(減少)增加淨額</b>						
		(4,217,522)	(1,716,970)	1,823,138	447,835	(687,562)
年/期初之現金及						
現金等價物		<u>6,089,957</u>	<u>1,872,435</u>	<u>155,465</u>	<u>155,465</u>	<u>1,978,603</u>
年/期末之現金及						
現金等價物	13	<u>1,872,435</u>	<u>155,465</u>	<u>1,978,603</u>	<u>603,300</u>	<u>1,291,041</u>

## B. 財務資料附註

### 公司資料

目標公司為一家於二零零九年十一月十九日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限責任公司。目標公司之註冊辦事處位於吉林省吉林市船營區軍民路23號。目標公司之主要業務為物業發展。

#### 1. 主要會計政策

##### 合規聲明

財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(此統稱包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。

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適用披露規定。

於有關期間內，香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製財務資料而言，目標公司已貫徹採納所有此等與其營運有關及於有關期間生效之香港財務報告準則。

##### 持續經營

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司之淨負債分別為人民幣47,989,318元、人民幣55,531,023元及人民幣43,521,153元。於二零一五年六月三十日後，目標公司之註冊及繳足股本增加至人民幣200,000,000元，藉此擴大目標公司之資金基礎。目標公司之董事認為，憑藉沿用至今的措施及其他現行措施，目標公司將具備足夠的營運資金應付其目前需要，且可合理預期目標公司將恢復以經濟上可行之方式持續經營。因此，不管目標公司於有關期間內之財務及流動資金狀況，目標公司之董事亦信納以持續經營基準編製財務資料為恰當之舉。

##### 計量基準

編製財務資料時乃以歷史成本法作為計量基準。

##### 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間內於全面收入表中支銷。

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，以直線法按下文所載之年率計算折舊，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，該項目之成本乃獨立按合理基準分配及折舊：

汽車	25%
廠房及機器	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(按出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

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及最終預期將變現之價格，減相關的可變銷售開支及預期完工成本。物業發展成本主要包括建築成本、土地使用權成本、借貸成本及於發展期內產生之專業費。

#### 持作出售之已落成物業

於各呈報期末尚未售出之已落成物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括未售物業應佔之發展成本。可變現淨值根據日常業務之估計售價釐定，減進行銷售相關的估計銷售開支。

#### 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目標公司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)目標公司對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿或(ii)當目標公司轉讓金融資產及(a)目標公司已轉移金融資產之絕大部份風險及回報；或(b)目標公司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價值計量，倘金融資產或金融負債並未按公允價值計入損益，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應收貿易賬款及其他應收款項，乃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度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會於損益中確認。

#### 2) 金融負債

目標公司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(衍生工具除外)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

目標公司於各呈報期末評估是否有客觀跡象顯示金融資產(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

目標公司於各呈報期末檢討內部及外間資訊，以釐定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，目標公司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出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，目標公司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)估計可收回價值。

倘目標公司估計某項資產或現金產生單位之可收回價值低於其賬面值，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。

### 收益之確認

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

物業銷售收益於物業之風險及回報轉移至買家，即有關物業已完成施工及物業已交付買家且有關應收款項之可收回性可合理確保時確認。倘目標公司對已交付予買家之物業進行進一步工程，則有關開支將同時確認。於收益確認日期前就已售物業收取之按金及分期款項計入流動負債項下之「銷售物業之按金」內。

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。

### 借貸成本

購買、建設或生產合資格資產(即須一段長期間籌備作擬定用途或出售之資產)直接應佔之已產生借貸，於扣除短期投資特定借貸賺取之任何投資收入後，資本化為該等資產之成本部份。該等借貸成本於資產大致可作其擬定用途或出售時終止資本化。所有其他借貸成本於產生期間內確認為開支。

## 政府補助

政府補助於可合理確定將收取且符合所有附帶條件時，按公允價值確認。倘補助涉及開支項目，則有系統地按所需年期將該項補助配對擬補貼成本確認為收入。

## 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。倘付款或結算延遲及影響屬重大，該等金額按彼等之現值列賬。

### 界定供款計劃

目標公司於中國的僱員乃政府管理之國家退休福利計劃之成員。目標公司須按有關薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以資助有關福利。就退休福利計劃而言，目標公司之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

## 稅項

即期所得稅支出乃根據各呈報期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基與其於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，倘遞延稅項乃自進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損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。

當資產被收回或負債被清還時，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可扣除之暫時差額、稅項虧損及抵免可互相抵銷之程度而予以確認。

## 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公司首席營運決策人之財務資料一致。目標公司執行董事負責資源分配及評估目標公司多項業務的表現，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、客戶種類或類別、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。倘非個別重大經營分部符合上述大部份準則，則可予合計。

### 有關連人士

有關連人士為與目標公司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公司之有關連人士：
- (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
  - (iii) 為目標公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則實體為目標公司之有關連人士：
- (i) 實體與目標公司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) 實體是為目標公司或與目標公司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) 實體或實體所屬任何集團向目標公司或其母公司提供主要管理人員服務。

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。

### 關鍵會計估計及判斷

管理層於編製財務資料時會作出關於未來之估計及假設以及判斷。有關估計及假設以及判斷會影響目標公司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。

### 發展中物業之建築成本分配

於發展物業時，目標公司通常將發展項目分期。與發展一期有關之直接成本記賬為該期之成本。多期共同的成本按各期可銷售樓面面積於整個項目之總可銷售樓面面積所佔百分比予以分配。已售單位之成本按已售樓面面積(以平方米計)乘以該期項目之平均每平方米成本釐定。

### 中國土地增值稅

目標公司須繳納中國土地增值稅。然而，此等稅項於中國不同城市之執行及結付情況各異，目標公司並未與中國任何地方稅務機關落實其土地增值稅之計算及付款。因此，於估計土地增值稅金額時須作出重大判斷。目標公司按管理層依據稅務規則之詮釋所作之最佳估計確認此等土地增值稅。最終稅務負債可能有別於最終記賬之金額，而此等差異將影響所得稅開支及已與土地稅務機關落實該等稅項之期間之稅項撥備。

### 其他應收款項撇銷

倘有情況顯示其他應收款項之賬面值或不可收回，則資產可被視為減值，並可確認減值虧損。其他應收款項之賬面值由管理層定期檢討，以評估可收回金額是否已降至低於賬面值。其他應收款項之可收回金額為按原實際稅率折算之估計未來現金流量。目標公司使用已可用資料來釐定可收回金額合理約數之金額。由於估計可收回金額存在固有風險，故應收款項之可收回金額或有別於估計，故損益可能受到估計之準確性所影響。

### 香港財務報告準則之未來變動

於財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂／經修訂之香港財務報告準則，但該等香港財務報告準則於有關期間尚未生效，且目標公司並無提早應用。管理層預期於未來期間採納此等新訂香港財務報告準則不會對目標公司之業績造成任何重大影響。

## 2. 營業額及分部資料

### 業務分部

目標公司之執行董事已識別為目標公司之首席營運決策人，彼等負責審閱目標公司之內部報告，以進行表現評估及資源分配。目標公司只有一個業務分部，即中國物業發展，故並無呈列業務分部資料。

### 地區資料

目標公司之營運全部均位於中國。因此，並無呈列有關來自外來顧客之收益及指定非流動資產之地區資料。

### 有關主要客戶之資料

於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月，並無向單一客戶或於共同控制下之客戶群作出之銷售額乃佔目標公司收益10%或以上。

附錄三 B

萬升之會計師報告

營業額

於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月內，營業額僅包括物業銷售如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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	—	40,828,089	38,204,209	8,844,690	213,436,753

3. 其他收益及其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
其他收益					
銀行利息收入	—	7,404	40,012	3,940	70,741
其他收入					
政府補貼	—	340,000	—	—	—
雜項收入	—	—	36,824	—	12,007
	—	340,000	36,824	—	12,007
	—	347,404	76,836	3,940	82,748

4. 除稅前(虧損)溢利

經扣除(加入)下列項目後：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
融資成本					
須於五年內悉數償還 之貸款之利息	11,823,273	4,217,148	6,499,344	2,023,213	7,294,466
減：資本化為發展中物 業之利息開支	(2,887,572)	(4,188,786)	(6,412,557)	(1,983,297)	(7,274,944)
	8,935,701	28,362	86,787	39,916	19,522

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六月三十日止六個月之資本化利息開支，乃應用合資格資產開支之加權平均資本化比率介乎每年14.2%至22.9%而計算。截至二零一五年六月三十日止六個月之資本化利息開支乃與特定物業發展項目之借貸有關。

附錄三 B

萬升之會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
其他項目					
僱員福利開支 (不包括董事酬金)	2,094,346	1,147,059	12,427,776	4,844,370	3,673,204
界定供款計劃之供款	<u>667,914</u>	<u>365,813</u>	<u>3,106,944</u>	<u>1,211,092</u>	<u>918,300</u>
員工成本總額	2,762,260	1,512,872	15,534,720	6,055,462	4,591,504
減：資本化為發展中物 業之金額	<u>(1,644,841)</u>	<u>(495,805)</u>	<u>(5,479,211)</u>	<u>(2,281,312)</u>	<u>(2,025,870)</u>
	1,117,419	1,017,067	10,055,509	3,774,150	2,565,634
折舊	196,557	141,858	83,744	44,825	25,169
其他應收款項撇銷 (附註12(d))	-	71,009,211	-	-	-
已售物業之成本	-	38,663,236	32,663,247	7,773,166	193,097,806
出售物業、機器及設備 之虧損	<u>-</u>	<u>62,166</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
遞延稅項					
(已確認)/已撥回稅項 虧損利益	<u>-</u>	<u>(1,119,800)</u>	<u>(2,513,902)</u>	<u>(986,704)</u>	<u>3,633,702</u>

於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月並無作出中國企業所得稅撥備，乃由於目標公司產生稅務虧損或估計應課稅溢利被過往年度結轉之未沖銷稅項虧損全數抵銷。

中國土地增值稅(「增值稅」)就土地價值之升值(即出售物業所得款項減可扣稅開支，包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支)按累進稅率介乎30%至60%徵收稅項。目標公司乃根據中國有關稅務法例及規例所載之規定估計增值稅。增值稅撥備須由地方稅務局作最終審查/批准。於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月並無作出增值稅撥備，乃由於目標公司於計及可扣減開支後並無應課稅收益。

附錄三 B

萬升之會計師報告

稅項支出對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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(虧損)溢利	<u>(14,194,264)</u>	<u>(75,488,412)</u>	<u>(10,055,607)</u>	<u>(3,946,817)</u>	<u>15,643,572</u>
按適用稅率25%計算之 中國企業所得稅	(3,548,566)	(18,872,103)	(2,513,902)	(986,704)	3,910,893
不可扣稅開支之 稅務影響	3,548,566	17,752,303	-	-	-
不可扣稅收入之 稅務抵銷	-	-	-	-	(277,191)
年度/期間稅項 (抵免)/支出	<u>-</u>	<u>(1,119,800)</u>	<u>(2,513,902)</u>	<u>(986,704)</u>	<u>3,633,702</u>

6. 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
董事酬金	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月內，並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任何酬金，作為加入或於加入目標公司時之獎勵或作為離職補償。

7. 最高酬金人士

五名最高酬金人士如下：

	至十二月三十一日止年度			截至六月三十日截止六個月	
	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	523,620	276,103	1,857,885	854,000	736,888
界定供款計劃之供款	211,019	111,270	179,591	83,080	70,446
總計	<u>734,639</u>	<u>387,373</u>	<u>2,037,476</u>	<u>937,080</u>	<u>807,334</u>

附錄三 B

萬升之會計師報告

以上最高酬金人士之酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
零至人民幣1,000,000元	5	5	5	5	5

8. 每股盈利

就本報告而言，由於載入有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月之每股盈利被視為不具意義，故並無呈列相關資料。

9. 股息

於有關期間內，目標公司之董事並無建議派發股息。

10. 物業、機器及設備

	汽車 人民幣元	廠房及 機器 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	257,305	278,741	176,065	712,111
添置	-	-	14,858	14,858
折舊	(87,652)	(29,260)	(79,645)	(196,557)
年末	<u>169,653</u>	<u>249,481</u>	<u>111,278</u>	<u>530,412</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	169,653	249,481	111,278	530,412
出售	-	(242,166)	-	(242,166)
折舊	(81,181)	(7,315)	(53,362)	(141,858)
年末	<u>88,472</u>	<u>-</u>	<u>57,916</u>	<u>146,388</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	88,472	-	57,916	146,388
折舊	(31,660)	-	(52,084)	(83,744)
年末	<u>56,812</u>	<u>-</u>	<u>5,832</u>	<u>62,644</u>

附錄三 B

萬升之會計師報告

	汽車 人民幣元	廠房及 機器 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—截至二零一五年 六月三十日止期間				
年初	56,812	—	5,832	62,644
折舊	(22,439)	—	(2,730)	(25,169)
期末	<u>34,373</u>	<u>—</u>	<u>3,102</u>	<u>37,475</u>
於二零一二年十二月三十一日				
成本	315,795	308,000	252,730	876,525
累計折舊	(146,142)	(58,519)	(141,452)	(346,113)
	<u>169,653</u>	<u>249,481</u>	<u>111,278</u>	<u>530,412</u>
於二零一三年十二月三十一日				
成本	315,795	—	252,730	568,525
累計折舊	(227,323)	—	(194,814)	(422,137)
	<u>88,472</u>	<u>—</u>	<u>57,916</u>	<u>146,388</u>
於二零一四年十二月三十一日				
成本	315,795	—	211,964	527,759
累計折舊	(258,983)	—	(206,132)	(465,115)
	<u>56,812</u>	<u>—</u>	<u>5,832</u>	<u>62,644</u>
於二零一五年六月三十日				
成本	315,795	—	211,964	527,759
累計折舊	(281,422)	—	(208,862)	(490,284)
	<u>34,373</u>	<u>—</u>	<u>3,102</u>	<u>37,475</u>

11. 發展中物業及持作銷售之已落成物業

	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	六月三十日 人民幣元
發展中物業	(a)	246,748,033	129,721,853	21,033,790	22,108,140
持作銷售之已落成物業	(b)	—	143,917,055	305,599,819	151,637,939
		<u>246,748,033</u>	<u>273,638,908</u>	<u>326,633,609</u>	<u>173,746,079</u>

(a) 發展中物業包括收購使用若干位於中國之土地作物業發展之成本。土地使用權按租賃期介乎40年至70年之租約持有。

附錄三 B

萬升之會計師報告

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六月三十日，預期於超過一年後收回之發展中物業金額為人民幣102,830,978元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

(b) 所有持作銷售之已落成物業均位於中國。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

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	六月三十日 人民幣元
應收貿易賬款				
應收第三方 (a)	<u>3,637,000</u>	<u>720,000</u>	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>
其他應收款項				
按金	2,920,014	2,602,665	2,569,753	2,591,270
土地開發支出 (b)	42,509,559	44,775,471	44,775,471	124,751,207
預付營業稅及其他稅項	6,907,254	9,025,239	10,698,231	3,400,874
應收一名股權持有人 款項 (c)	2,380,000	2,380,000	2,380,000	2,380,000
預付款項及其他 應收款項 (d)	<u>66,956,744</u>	<u>2,133,871</u>	<u>2,302,713</u>	<u>9,241,911</u>
	<u>121,673,571</u>	<u>60,917,246</u>	<u>62,726,168</u>	<u>142,365,262</u>
	<u>125,310,571</u>	<u>61,637,246</u>	<u>63,176,168</u>	<u>142,815,262</u>

(a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。銷售物業所得款項根據相關買賣協議之條款收取。一般來說，物業買家須於買賣協議指定30天內支付結餘或不獲給予任何信貸期。

於各呈報期末之應收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	六月三十日 人民幣元
365天內	3,637,000	310,000	-	-
超過365天	<u>-</u>	<u>410,000</u>	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>
	<u>3,637,000</u>	<u>720,000</u>	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>

於各呈報期末，目標公司並無重大的已逾期應收賬款結餘。

於各呈報期末承受之最高信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。於獲支付應收貿易賬款前，目標公司已保留售予此等客戶之物業之法定所有權。

附錄三 B

萬升之會計師報告

- (b) 該等結餘指墊付予土地政府於某地盤進行土地發展工程之款項。目標公司將獲償付應付予地方政府進行土地發展之款項，而不論目標公司日後將會否取得該土地之土地使用權。
- (c) 應收崔桂英(為股權持有人，持有目標公司49%權益)之款項為無抵押、免息及無固定還款期。該結餘將於收購事項完成前結付。
- (d) 於二零一二年十二月三十一日之預付款項及其他應收款項包括應收一名主要管理人員之款項人民幣61,614,875元，為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一三年初向此主要管理人員進一步墊款人民幣9,394,336元。於該主要管理人員離職後，目標公司之董事認為該結餘變得不可收回，故於二零一三年十二月三十一日將整筆結餘人民幣71,009,211元撇銷。撇銷之結餘自損益於其他經營開支項下扣除。

13. 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	六月三十日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
現金等價物	1,872,435	155,465	1,978,603	1,291,041
有限制銀行存款(附註(a))	2,133,728	5,591,307	80,177,198	3,979,393
現金及銀行結餘總額	<u>4,006,163</u>	<u>5,746,772</u>	<u>82,155,801</u>	<u>5,270,434</u>

- (a) 根據中國地方國土資源局簽發之有關文件，目標公司須存入預售物業收取之若干所得款項作為建設物業之保證金。該限制將於完成施工後解除。有限制現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	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	六月三十日
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
應付貿易賬款					
應付第三方	(a)	2,045,153	31,459,645	37,470,518	48,704,709
其他應付款項					
應付利息		20,855,405	16,012,058	18,987,005	18,987,005
已收按金		2,250,000	1,850,000	1,450,000	1,450,000
應付一名有關連人士款項	(b)	40,385,801	-	-	-
其他應付賬款		10,035,870	97,630,249	21,815,970	15,120,751
		<u>73,527,076</u>	<u>115,492,307</u>	<u>42,252,975</u>	<u>35,557,756</u>
		<u>75,572,229</u>	<u>146,951,952</u>	<u>79,723,493</u>	<u>84,262,465</u>

附錄三 B

萬升之會計師報告

(a) 目標公司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	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
365天內	2,045,153	31,459,645	36,113,360	43,523,714
超過365天	-	-	1,357,158	5,180,995
	<u>2,045,153</u>	<u>31,459,645</u>	<u>37,470,518</u>	<u>48,704,709</u>

(b) 該款項為應付目標公司主要管理人員Li Guowen及其配偶王冬薇(為股權持有人，持有目標公司51%權益)之款項。該應付款項為無抵押、免息及無固定還款期。

15. 來自銷售物業之按金

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六月三十日，來自銷售物業之按金分別為人民幣45,711,522元、人民幣4,555,419元、人民幣13,399,238元及人民幣8,335,561元，預期於超過一年後在全面收入表內確認為收入。

16. 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	二零一三年	二零一四年	六月三十日
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
須於一年內或按要求償還之計息借貸：					
有抵押	(a)	-	-	143,900,000	143,900,000
無抵押	(b)	132,441,135	71,307,101	63,018,996	58,427,783
		<u>132,441,135</u>	<u>71,307,101</u>	<u>206,918,996</u>	<u>202,327,783</u>

計息借貸之加權平均實際利率為每年9.6厘。

(a) 於二零一四年九月二十五日，上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(「貸方」，為一名第三方)與目標公司訂立委託貸款協議，透過中國一家銀行授出本金為人民幣143,900,000元之貸款。

該委託貸款已於二零一四年九月二十五日起計六個月內到期，乃按年利率10厘計息。該委託貸款以根據一份日期為二零一四年九月二十五日之擔保契據設立於目標公司100%股權之股份押記，以及銷售目標公司之物業發展項目所產生之應收賬款結餘作為抵押。於二零一五年三月二十五日，該委託貸款於第一次延長時延長至二零一五年九月二十六日，於第二次延長時進一步延長至二零一六年三月二十五日。

原有及委託貸款協議及委託貸款延長協議之詳情，分別載於廣澤地產有限公司(貸方之控股公司)日期為二零一四年九月二十五日之公佈、日期為二零一五年四月三十日之通函及日期為二零一五年九月二十五日之公佈內。

- (b) 於二零一二年，目標公司與二十九名個人第三方訂立了借貸安排。所有借貸均為無抵押，按固定利率介乎每年15厘至42厘計息，並須於一年內或按要求償還。根據於二零一四年與餘下二十名個人第三方訂立之補充協議，此等借貸安排自二零一四年九月三十日起為免息及須於一年內或按要求償還。餘下未償還結餘將以擴大後集團之內部資金及外部融資清償。

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六月三十日之無抵押計息借貸包括來自一名股權持有人之貸款分別人民幣2,000,000元、人民幣1,400,000元、人民幣1,400,000元及人民幣980,000元，截至二零一四年九月三十日前按利率每年15厘計息，其後根據一份於二零一四年訂立之補充協議為免息以及由目標公司股權持有人王冬薇女士擔保。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六月三十日，相關應付利息（計入其他應付款項內）分別為人民幣687,167元、人民幣897,167元、人民幣1,054,667元及人民幣1,054,667元。未償還之本金及利息將於收購事項完成前結付。

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六月三十日之餘下無抵押計息借貸為來自個人第三方之貸款分別為人民幣130,441,135元、人民幣69,907,101元、人民幣61,618,996元及人民幣57,447,783元。

## 17. 繳足股本

	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	六月三十日 人民幣元
註冊及繳足	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>

目標公司乃於二零零九年十一月十九日在中國成立為有限責任公司，其註冊及繳足股本於二零一五年九月八日增加至人民幣200,000,000元。

附錄三 B

萬升之會計師報告

18. 經營業務(所動用)所得之現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
				(未經審核)	
除稅前(虧損)溢利	(14,194,264)	(75,488,412)	(10,155,607)	(3,946,817)	15,643,572
折舊	196,557	141,858	83,744	44,825	25,169
出售物業、機器及 設備之虧損	-	62,166	-	-	-
其他應收款項撇銷	-	71,009,211	-	-	-
利息收入	-	(7,404)	(40,012)	(3,940)	(70,741)
利息開支	8,935,701	28,362	86,787	39,916	19,522
營運資金變動：					
發展中物業及持作銷售 之已落成物業	(12,932,650)	(22,702,089)	(46,482,144)	(21,110,477)	160,162,474
應收貿易賬款及 其他應收款項	(54,887,151)	(7,335,886)	(1,538,922)	1,128,366	(79,639,094)
有限制銀行存款	(1,879,660)	(3,457,579)	(74,585,891)	2,619,887	76,197,805
應付貿易賬款及 其他應付款項	(129,521,811)	71,379,723	(67,228,459)	8,702,707	4,538,972
來自銷售物業之按金	80,262,900	31,029,998	73,502,223	22,368,224	(164,178,774)
經營業務(所動用)所得 之現金	<u>(124,020,378)</u>	<u>64,659,948</u>	<u>(126,358,281)</u>	<u>9,842,691</u>	<u>12,698,905</u>

19. 遞延稅項

目標公司之遞延稅項資產淨額於有關期間之變動如下：

	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	六月三十日 人民幣元
年/期初	-	-	1,119,800	3,633,702
從損益中扣除	-	1,119,800	2,513,902	(3,633,702)
年/期末	<u>-</u>	<u>1,119,800</u>	<u>3,633,702</u>	<u>-</u>

於有關期間結束時之已確認遞延稅項資產為：

	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	六月三十日 人民幣元
稅項虧損	<u>-</u>	<u>1,119,800</u>	<u>3,633,702</u>	<u>-</u>

## 20. 財務風險管理目標及政策

目標公司已制定政策及程序，以辨別、評估、監察及控制多項與目標公司業務有關之風險類別。主要風險類別之管理政策如下：

### 信貸風險

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六月三十日，目標公司承受之最高信貸風險為目標公司因交易對手未能履行責任而蒙受財務損失，即財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。目標公司之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項。

物業銷售方面，於獲支付應收賬款前，目標公司已保留售予客戶之物業之法定所有權。就此而言，管理層認為目標公司之信貸風險已大幅降低。

就其他應收款項而言，目標公司依據債務人之還款能力評估個人信貸表現，並持續執行監察程序以降低信貸風險。

### 利率風險

利率風險為目標公司之狀況可能因市場利率變動而受到影響之風險。於財務狀況表呈報之金融工具賬面值與其公允價值相若，且由於目標公司之計息借貸按固定利率計息，而銀行存款利率預期不會出現重大變動，故此等工具不涉及重大的利率風險承擔。

### 流動資金風險

目標公司之目標為透過來自預售物業之所得款項及使用借貸以維持資金持續性與靈活性之間的平衡。於呈報期末，目標公司之金融負債之到期情況均為按要求或於一年內到期。

附錄三 B

萬升之會計師報告

	未貼現現金 流量總額 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	75,572,229	75,572,229
計息借貸	144,264,407	132,441,135
	<u>219,836,636</u>	<u>208,013,364</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	146,951,952	146,951,952
計息借貸	87,319,159	71,307,101
	<u>234,271,111</u>	<u>218,259,053</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	79,723,493	79,723,493
計息借貸	225,906,001	206,918,996
	<u>305,629,494</u>	<u>286,642,489</u>
於二零一五年六月三十日		
應付貿易賬款及其他應付款項	84,262,465	84,262,465
計息借貸	221,314,788	202,327,783
	<u>305,577,253</u>	<u>286,590,248</u>

公允價值

目標公司之金融資產(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)之賬面值與其公允價值相若。

21. 資本管理

目標公司之資本管理目標為確保實體能以持續經營方式繼續經營及為擁有人提供回報。目標公司管理其資本架構及作出調整，包括向其擁有人支付股息、為其擁有人帶來資本回報，或發行新股本或出售資產以減少債務。於有關期間內，並無對該等目標、政策或過程作出任何變動。

22. 或然負債

目標公司為其物業單位之若干買家作出銀行融資安排，並就確保該等買家履行還款責任提供擔保。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及二零一五年六月三十日，就目標公司物業之買家獲授之貸款向銀行提供之擔保金額分別為人民幣2,108,330元、人民幣2,776,305元、人民幣2,943,420元及人民幣3,831,039元。該等擔保將於以下較早發生之時間終止：(i)向買家發出房產證；或(ii)物業買家支付按揭貸款。

## 附錄三 B

## 萬升之會計師報告

根據擔保條款，倘此等買家沒有支付按揭款項，目標公司須負責向銀行償還違約買家所欠負之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而目標公司有權向銀行接收相關物業之法定所有權及管有權。目標公司提供之擔保為期由按揭授出日期起計。於有關期間內，目標公司並無因任何此等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極微，因此，按公平值計量之財務擔保並不重大。此外，如拖欠付款，則相關物業單位之可變現淨值將足以償還未支付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保作出任何撥備。

### 23. 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	六月三十日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
已訂約但未撥備之				
物業發展規劃支出	<u>207,720,219</u>	<u>178,101,575</u>	<u>108,363,693</u>	<u>89,457,658</u>

### C. 報告期後財務報表

目標公司並無就二零一五年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。