

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成「附錄三A—目標集團之會計師報告」所載之本公司申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司發出之會計師報告一部份，其載入本文僅供參考。未經審核備考財務資料應與本通函「目標集團之財務資料」一節及「附錄三A—目標集團之會計師報告」所載之會計師報告一併閱讀。

### (A) 擴大後集團之未經審核備考財務資料

#### (I) 擴大後集團之未經審核備考綜合財務資料編製基準

於二零一三年十月，美成集團有限公司（「美成」）收購廣澤地產有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）當時之已發行股本約[編纂]%，並向本公司當時已發行股份之所有股東（除美成及其一致行動人士已擁有之股份外）提出強制現金收購要約。於強制性現金收購要約在二零一三年十一月完成後，美成於本公司當時已發行股本持有約[編纂]%權益。

於二零一四年三月二十八日，本公司建議按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份（「發售股份」）之基準，以每股發售股份0.20港元之價格進行公開發售。根據包銷協議之條款，包銷商美成已認購未獲合資格股東承購之餘下發售股份。於二零一四年五月二十六日完成交易後，美成於其時已發行股份中擁有約[編纂]%權益。

誠如本公司於二零一五年四月二十四日所公佈，本公司當時之控股股東柴琇女士（「柴女士」）根據饋贈契約向崔薪瞳女士（「崔女士」，為柴女士之女兒）轉讓其於美成之全部股權。向崔女士轉讓美成之股份於二零一五年四月二十四日完成。

於二零一五年五月二十六日，Frontier Power Investments Limited（「買方」，為本公司之全資附屬公司）、家譯投資有限公司（「賣方」，由崔女士全資擁有之公司）與崔女士訂立買賣協議（「買賣協議」）（經補充協議修訂），據此，買方已同意收購及賣方已同意出售股本中每股面值[編纂]美元之[編纂]股股份，相當於家潤投資有限公司（「目標公司」）100%股權，代價為[編纂]港元（「代價」）（「收購事項」）。

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

於二零一五年七月三日，買方、賣方與崔女士訂立補充協議（「第一份補充協議」），以（其中包括）修訂代價之結付方法，據此，將透以下方式支付部分代價：(i)配發及發行本公司股份；(ii)配發及發行本公司可換股優先股；及(iii)發行本公司可換股債券之方式部份支付。

於二零一五年九月，目標集團及其附屬公司（統稱為「目標集團」）訂立國有建設用地使用權出讓合同，取得中國吉林省延吉市一幅約51,854.9平方米的地塊（「E1地塊」）之土地使用權。為配合將E1地塊納入目標集團之物業組合及延長須達成買賣協議所載先決條件之條件達成日期，買方、賣方及崔女士於二零一五年十二月二十二日訂立買賣協議之第二份補充協議（「第二份補充協議」）。第二份補充協議所載之修訂不會導致代價作出任何修訂，代價仍為[編纂]港元。

收購事項涉及根據於美成取得本公司控制權後24個月內訂立之買賣協議及補充協議向賣方（為美成之聯繫人）收購資產，故構成本公司對目標公司之反收購（定義見收購守則）。於收購事項完成後，由於本集團及目標集團（連同萬升統稱為「擴大後集團」）共同由崔女士控制，彼將繼續為本集團之控股股東，收購事項預期將根據合併之會計基準入賬，猶如本公司與目標集團合併已於二零一五年四月二十四日（即本公司及目標集團首次共同由崔女士控制當日）發生。於應用合併會計法時，收購事項將入賬為目標集團於二零一五年四月二十四日收購本公司之儲備，當中已計及香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」之規定。

本公司、目標集團及萬升之財政年結日分別為三月三十一日、十二月三十一日及十二月三十一日。就編纂擴大後集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，報告期末與本公司最近刊發之中期報告一致，即二零一五年九月三十日。就編纂擴大後集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，財政年度與本公司一致，即由二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日。

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

編製未經審核備考財務資料乃為根據下文附註所載基準提供有關完成收購事項後之擴大後集團資料，以陳述收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一五年九月三十日發生，及編纂未經審核備考綜合財務狀況及本公司股權持有人應佔未經審核備考有形資產淨值報表；及就編纂未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，收購事項猶如已於二零一四年四月一日發生。本公司董事認為有關基準就反映完成收購事項後將採納之會計處理及向本公司股東提供相關資料而言屬適當。

誠如本公司於二零一五年九月十一日二零一五年十月八日宣佈及於本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函中進一步詳述，本公司一間全資附屬公司訂立有關協議，收購吉林市萬升房地產開發有限公司（「萬升」）全部股權，代價為人民幣[編纂]百萬港元（相當於約[編纂]百萬港元）（「萬升收購事項」），根據上市規則，構成本公司一項主要交易。本公司將於二零一五年一月十八日召開股東特別大會，以考慮對萬升之建議收購。完成該建議收購後，萬升將成為本公司之附屬公司，其財務業績將綜合計入本公司之財務業績。

編製資料僅供參考，因為其假設性質，資料並不反映完成收購事項後擴大後集團於任何未來期間或任何未來日期之財務狀況或業績及現金流。

編製二零一五年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於(i)本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，摘錄自本通函附錄四所載本集團財務資料；(ii)目標集團於二零一五年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表，摘錄自本通函附錄三A所載目標集團之會計師報告；及(iii)萬升於二零一五年六月三十日之經審核財務狀況表，摘錄自本通函附錄三B所載萬升之會計師報告，有關資料已就收購事項及萬升收購事項作出備考調整，猶如收購事項及萬升收購事項於二零一五年九月三十日完成。

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

編纂擴大後集團由二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日期間之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃基於(i)本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，摘錄自本通函附錄四所載本集團財務資料；(ii)目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及全面收益表及經審核綜合現金流量表，摘錄自本通函附錄三A所載目標集團之會計師報告；及(iii)萬升於截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核全面收益表及經審核現金流量表，摘錄自本通函附錄三B所載萬升之會計師報告，有關資料已就收購事項及萬升收購事項作出備考調整，猶如收購事項及萬升收購事項於二零一四年四月一日完成。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

(II) 擴大後集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整										
	本公司 收購所得 溢價收益， 猶如於 二零一五年 九月三十日 反收購 人民幣千元 (附註4)	本集團 於二零一五年 九月三十日 人民幣千元 (附註1)	本集團 於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元 (附註2)	萬升 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (附註3)	與收購事項 相關之 收購成本 人民幣千元 (附註5)	結付於 二零一五年 八月三十一日 應付及 結欠之款項 人民幣千元 (附註7)	收購 目標集團 之代價 人民幣千元 (附註8)	就聯營公司 權益之 合併調整 人民幣千元 (附註9)	萬升 收購事項 之代價 人民幣千元 (附註13)	對銷萬升 向本集團 借入之 委託貸款 人民幣千元 (附註14)	對銷萬升 與目標集團 之即期賬 於二零一五年 八月三十一日 之即期賬 人民幣千元 (附註16)
資產及負債											
非流動資產											
投資物業	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	-	(編纂)
物業、機器及設備	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	(編纂)
商譽	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	-	(編纂)
於聯營公司之權益	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	(編纂)	-	-	-	(編纂)
於合營企業之權益	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	-	(編纂)
遞延稅項資產	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	-	(編纂)
流動資產											
存貨	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	(編纂)
發展中物業及持作出售之 已竣工物業	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	(編纂)
應付貿易賬款及其他應付款項	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	(編纂)
應收委託貸款	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	(編纂)	-	(編纂)
預付稅項	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	-	-	(編纂)
已抵押銀行存款	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	(編纂)	-	(編纂)
銀行結餘及現金	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	-	-	-	-	(編纂)	-	(編纂)

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

備考調整

	本公司 收購所得 諸項收益， 猶如於 二零一五年 九月三十日 反收購 人民幣千元 (附註4)	與收購事項 相關之 收購成本 人民幣千元 (附註5)	結付 二零一五年 八月三十一日 應付及 結欠之款項 人民幣千元 (附註7)	收購 目標集團 之代價 人民幣千元 (附註8)	就營公司 權益之 合併調整 人民幣千元 (附註9)	萬升 萬升充足 股本增加 人民幣千元 (附註12)	收購事項 之代價 人民幣千元 (附註13)	對銷萬升 向本集團 借入之 委託貸款 及資本化開支 人民幣千元 (附註14)	專業費用 及資本化開支 人民幣千元 (附註15)	對銷 二零一五年 六月三十日 之賬面 與日終賬 之賬面 於二零一五年 八月三十一日 之賬面 人民幣千元 (附註16)	擴大後集團 於二零一五年 九月三十日 未經審核備考 人民幣千元
流動負債											
應付貿易賬款及其他應付款項	-	-	[編纂]	-	-	-	-	-	-	[編纂]	[編纂]
銷售物業之撥金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]
遞延收入-政府補助	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]
計息借貸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]
淨流動資產(負債)	-	-	[編纂]	-	-	-	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總資產減流動負債	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
非流動負債											
計息借貸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]
遞延收入-政府補助	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]
可換債券	-	-	-	[編纂]	-	-	-	-	-	-	[編纂]
遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]
淨流動負債	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]



附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

(III) 擴大後集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

營業額	備考調整					擴大後集團 截至二零一五年 三月三十一日 止年度之 未經審核備考 人民幣千元
	本集團 截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註iv)	本集團 截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註i)	目標集團 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	萬升 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	議價收益 人民幣千元 (附註4)	
營業額	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銷售及服務成本	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
毛利	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他收益及其他淨收入	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
分銷成本	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
行政費用	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他經營開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
議價收購的公允價值變動	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
投資物業成本	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資成本	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應佔聯營公司之業績	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應佔合營企業之業績	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
除稅前(虧損)溢利	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
稅項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
本年度(虧損)溢利	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]



附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

	備考調整	萬升集團 截至二〇一五年 三月三十一日 止年度之 未經審核備考 人民幣千元	萬升集團 截至二〇一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	目標集團 截至二〇一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	本集團 截至二〇一五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註1)	本集團 截至二〇一五年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註iii)
議價收益		人民幣千元 (附註4)	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
與收購事項相關之收購成本		人民幣千元 (附註5)	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
對銷分佔聯營公司之業績		人民幣千元 (附註9)	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
可換股債券之利息開支		人民幣千元 (附註10)	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
對銷向本集團之借貸		人民幣千元 (附註14)	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
對銷向本集團之借貸		人民幣千元 (附註14)	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
其他全面收入：						
已經或其後可被重新分類至損益之項目：						
綜合賬目時產生之匯兌差額			[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
應佔聯營公司之其他全面收入			[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
本年度全面收入總額			[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
應佔本年度(虧損)溢利：						
本公司股東			[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
非控股權益			[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
應佔本年度全面收入總額：						
本公司股東			[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
非控股權益			[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]



附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

備考期間

	本集團 截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註iii)	本集團 截至二零一五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註i)	日康集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	萬升 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	本集團收購 所得現金流 人民幣千元 (附註4)	與收購事項相關 之收購成本 人民幣千元 (附註5)	可換取債券 之利息付款 人民幣千元 (附註10)	萬升收購事項 所得之現金流量 人民幣千元 (附註11)	總股本增加 人民幣千元 (附註12)	萬升收購事項 之已付代價 人民幣千元 (附註13)	向本集團購入 之委託託收所得 之現金流量 人民幣千元 (附註14)	萬升收購 事項之專業費用 及開支 人民幣千元 (附註15)	擴大後集團 截至二零一五年 三月三十一日 止年度之 未經審核備考 人民幣千元
融資活動													
關聯公司之新墊款	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
同系附屬公司之新墊款	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
還款予直接控股公司	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
還款予非控股權益	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
發行股本	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
新辦銀行	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
因行使購股權而發行新股份	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
償還銀行借款	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
發行公開開發售項下新股份之 所得款項淨額	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
融資活動所得(所用)之現金淨額	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
年初之現金及現金等價物	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
現金及現金等價物之匯率變動影響	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
年末之現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金代表)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

附註：

1. 就編製未經審核備考財務資料而言，本集團之呈列貨幣由港元改為人民幣。於二零一五年三月三十一日及截至二零一五年九月三十日止年度，本集團以港元呈列之綜合財務狀況、財務業績及現金流報表項目已按[編纂]港元兌人民幣[編纂]元換算為人民幣。概不表示港元經已、曾經或可能按該匯率或任何其他匯率或甚至完全不可換算為人民幣，反之亦然。
  - (i) 該等金額摘錄自本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本通函附錄四)。
  - (ii) 該等金額摘錄自本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表(載於本通函附錄四)。
2. 該等金額摘錄自本通函附錄三A所載之目標集團之會計師報告。
3. 金額乃摘錄自本通函附錄三B所載萬升之會計師報告。
4. 於二零一五年五月二十六日，本集團與賣方訂立買賣協議，以收購目標集團之全部股權(「收購事項」)。根據買賣協議連同日期為二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日之補充協議，應付賣方代價總額為[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)。

收購事項之代價總額[編纂]百萬港元將按以下方式結付：

- (a) 發行[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)之可換股債券(「可換股債券」)；
- (b) 發行[編纂]股本公司股本中每股[編纂]港元之不可贖回之新可換股優先股(「可換股優先股」)，總值[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)；及
- (c) 餘額[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)，透過按發行價每股[編纂]港元發行[編纂]股股份(「代價股份」)結付。

經計及香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」之規定，收購事項被視為目標集團反收購本公司。

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

### 該等調整

該等調整指：

#### 就未經審核備考綜合財務狀況表

- (i) 撇銷於收購事項前本集團之收購前儲備及目標集團之股本
- (ii) 確認視作代價及本公司已發行股本與目標公司已發行股本之差額。

### 視作代價

就編製未經審核備考財務資料應用會計收購法以反映反收購時，於二零一四年四月一日及二零一五年九月三十日，視作目標集團支付之收購本集團代價（「視作代價」）為人民幣[編纂]億元，此乃使用本集團已發行股份於二零一五年九月三十日之有關市場報價計量。

其他儲備指：

人民幣千元

視作代價 [編纂]

本公司已發行股本與目標公司已發行股本之差額 [編纂]

[編纂]

- (iii) 就本集團可識別資產及負債作出公允價值調整

### **本集團可識別資產及負債之公允價值**

就編製未經審核備考財務資料而言，本集團於二零一四年四月一日及二零一五年九月三十日之可識別已收購資產及已承擔負債之公允價值，乃使用該等資產及負債於二零一五年九月三十日之公允價值計量。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

本公司董事已評估本集團二零一五年九月三十日之可識別已收購資產及已承擔負債之公允價值，並認為當時之公允價值與其賬面值相若，惟於本集團聯營公司之權益之公允價值增加除外，有關計算方式如下：

人民幣千元

已收購可識別資產淨值之賬目值	[編纂]
加：聯營公司所持土地之公允價值增加	[編纂]
減：源於聯營公司所持土地之公允價值變動之 遞延稅項負債	[編纂]

本集團可識別資產及負債之公允價值 [編纂]

本集團於二零一四年四月一日及二零一五年九月三十日之可識別資產及負債之公允價值(按[編纂]港元兌人民幣[編纂]元由港元換算為人民幣)如下：

二零一五年  
九月三十日  
人民幣千元

投資物業	[編纂]
物業、廠房及設備	[編纂]
於聯營公司之權益	[編纂]
於合營企業之權益	[編纂]
存貨	[編纂]
應收貿易賬款及其他應收款項	[編纂]
應收委託貸款	[編纂]
已抵押銀行存款	[編纂]
銀行結餘及現金	[編纂]
應付貿易賬款及其他應付款項	[編纂]
應繳稅項	[編纂]
計息借貸	[編纂]
本集團非控股權益	[編纂]
遞延稅項負債	[編纂]

[編纂]

(iv) 就於二零一五年九月三十日之收購事項確認議價收購收益及非控股權益。

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

### 議價收購收益

就編製未經審核備考財務資料而言，收購事項之議價收購收益乃按以下方式計算：

人民幣千元

視作代價	[編纂]
本集團可識別資產淨值之公允價值	[編纂]
非控股權益(按本集團之可識別資產及負債淨額之公允價值之35%計算)(附註)	[編纂]
	<hr/>
議價收購收益	[編纂]
	<hr/> <hr/>

附註：非控股權益指公眾股東於二零一五年九月三十日所持本公司之權益。

就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言

- (v) 確認於二零一四年四月一日之收購事項議價收購收益時，使用本集團於二零一五年九月三十日之可識別已收購資產及已承擔負債之公允價值計量(如上文附註3(iii)所載)。

就未經審核備考綜合現金流量表而言

- (vi) 重新分類本集團於二零一四年四月一日之現金及現金等價物至收購事項所得之現金流入淨額

5. 該調整指就收購事項直接產生之開支，包括財務顧問費、法律費用、印刷成本、會計師費用及其他相關開支約人民幣[編纂]元。該調整對擴大後集團並無持續影響，惟將於本集團實際產生該等開支之年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表中反映。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

6. 本公司持有人應佔擴大後集團之經調整有形資產淨值之未經審核備考報表

	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 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之擴大後 集團之 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 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之擴大後 集團之每股 未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣元 附註d
--	---	--	--	---

本公司股權持有人應佔

有形資產淨值 [編纂] [編纂] [編纂] [編纂]

附註：

- 本集團擁有人應佔於二零一五年九月三十日之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簡明綜合財務狀況表，並按[編纂]港元兌人民幣[編纂]元換算為人民幣。
- 計算本公司持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未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本公司股權持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。



## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

- d. 計算本公司擁有人應佔擴大後集團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)。

假設代價股份經已發行及配發，以及可換股優先股及可換股債券已悉數轉換，計算本公司擁有人應佔擴大後集團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約[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[編纂]股於收購事項完成時將予發行之新股份(包括[編纂]股代價股份及假設於可換股優先股及可換股債券悉數轉換所得之[編纂]股股份)(見上文附註3所述)。本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值應為每股人民幣[編纂]元。

7. 該調整指結付於二零一五年八月三十一日應收廣澤投資控股集團有限公司款項人民幣[編纂]元及於二零一五年八月三十一日應付吉林省廣澤股權投資基金合夥企業(有限合夥)、廣澤投資控股集團有限公司、吉林省東秀投資有限公司及長春市東秀投資有限公司款項(分別為人民幣[編纂]元、人民幣[編纂]元、人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元)，乃以將賣方向目標集團相關成員公司注入的股東貸款撥充資本之方式結付。
8. 該等調整包括：(i)已發行股本增加[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)，即[編纂]股本公司每股面值[編纂]港元；(ii)股份溢價增加[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)；(iii)確認可換股優先股[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)，即[編纂]股發行價為每股[編纂]港元之本公司可換股優先股；及(iv)確認公允價值為[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)之可換股債券之權益及負債部分(釐定負債部分公允價值時假設折現率為[編纂]%)。

此外，非控股權益為人民幣[編纂]元，按本集團於二零一五年九月三十日有關收購事項之可識別資產及負債之公允價值之[編纂]計算(計算方式於上文附註3披露)，並重新分類至其他儲備。

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

9. 該調整指撤銷於聯營公司之投資(原先由本集團持有[編纂])、於聯營公司之權益之公允價值變動及撥回應佔聯營公司之業績。緊隨收購事項完成後，該等聯營公司成為擴大後集團之全資附屬公司。於聯營公司之投資與目標集團於聯營公司之非控股權益部份之差異於其他儲備確認。
10. 誠如上文附註3所述，[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)之可換股債券將予發行，作為收購目標集團之部分代價。該調整指截至二零一五年九月三十日止年度之利息約[編纂]百萬港元(約人民幣[編纂]百萬元)。於損益確認之債務部分利息開支乃使用實際利息法計算。
11. 該調整指萬升於二零一四年四月一日之現金及現金等價物重新分類為收購萬升所得之現金流入淨額。
12. 於二零一五年九月八日，萬升之註冊及已繳足股本由人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)增加人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)至人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)。  
  
註冊及繳足股本之增加，將於擴大後集團之綜合現金流量表中反映，惟僅供說明用途。
13. 萬升主要從事物業發展業務，其主要資產為位於中國之發展中物業及持作銷售之已落成物業。由於並無收購重大程序，故萬升不屬於一組綜合業務及資產。董事認為，儘管事實上此舉屬收購一家公司，而萬升收購事項之代價乃參考業務估值報告而釐定，萬升收購事項本質上為收購資產及負債，即位於中國之發展中物業及持作銷售之已落成物業以及其相關資產及負債，而不是收購業務，故被排除於香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)之範圍。

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

根據香港財務報告準則第3號，規管有關交易是否構成一項資產收購或一項業務收購之決定因素為是否存在有能力產生輸出資料的主要過程及輸入資料。自二零一四年起，萬升並無任何僱員負責發展該物業項目。本集團將繼續利用其物業開發團隊發展該物業項目。持作銷售之已落成物業及發展中物業本身（沒有任何收購項目團隊）並不符合「過程」要求。故此，不合資格作為香港財務報告準則第3號項下之「業務」。

因此，萬升收購事項已按透過收購附屬公司收購資產及負債之方式入賬處理。就收購按購買資產之方式入賬而言，申報會計師已同意有關根據香港財務報告準則之會計處理。

備考調整指待萬升收購事項完成後收購事項對本集團在本集團以現時可用內部資源支付代價人民幣[編纂]元（相等約[編纂]港元）及撇銷萬升之已發行股本人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）（於二零一五年九月八日注資後）及於二零一五年六月三十日收購前萬升之累計虧損人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）方面之影響。

就未經審核備考財務資料而言，除發展中物業及持作銷售之已落成物業外，乃假設於二零一五年六月三十日萬升其他可識別資產及負債之公允價值與其各自之賬面值相若。因此，餘下交易代價約人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）相應地分配至發展中物業及持作銷售之已落成物業。並無作出減值虧損。

14. 備考調整指撇銷萬升向本集團借入之委託貸款人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）。已抵押銀行存款人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）乃抵押作向中國一家銀行所取得之委託貸款之現金抵押品，用以撥付應收萬升之委託貸款之資金。該委託貸款將獲償還；而該抵押將於萬升收購事項完成前獲解除，其須按人民幣[編纂]元兌[編纂]港元之匯率進行外幣換算，導致淨資產減少約人民幣[編纂]元（相當於約[編纂]港元）。

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

15. 備考調整指萬升收購事項應佔之估計專業費用及開支，主要為法律費用、印花稅及代理費，合共約人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)，乃於已購買之發展中物業及持作銷售之已落成物業作資本化。
16. 調整指應收萬升其他款項及結欠目標集團其他應付款項的對銷。
17. 除上文所述外，未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考經調整有形資產淨值報表概無作出調整，以反映擴大後集團於二零一五年九月三十日後之任何業務業績或訂立之其他交易(如適用)。

(B) 獨立申報會計師就編製備考財務資料發表之核證報告



敬啟者：

吾等已完成委聘進行之核證工作，以就廣澤地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為[●]之通函（「通函」）第V-1至V-20頁所載於二零一五年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考經調整有形資產淨值報表、截至二零一五年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則於通函第V-1至V-4頁詳述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明在假設萬升收購事項已分別於二零一五年九月三十日及二零一四年四月一日完成之情況下，建議收購家潤投資有限公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）之全部股權（「收購事項」）以及建議收購吉林市萬升房地產開發有限公司（「萬升」）全部股權（「萬升收購事項」）對 貴集團於二零一五年九月三十日之財務狀況以及對其截至二零一五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響。在編製過程之中，有關 貴集團於二零一五年九月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團已刊發截至二零一五年九月三十日止六個月及截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表，已分別就此刊發中期報告及年度報告。有關財務狀況、目標集團及萬升財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自「目標集團之會計師報告」（載於通函附錄三A及附錄三B）。

## 董事於未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製未經審核備考財務資料。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於委聘進行核證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已經進行或收購事項已經於選定的較早日期進行，以供說明。故此，吾等概不就收購事項之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及進行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用

## 附錄五

## 擴大後集團之未經審核備考財務資料

準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於收購事項之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則之影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已恰當地應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團與未經審核備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關受聘情況之性質之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等已取得充分及恰當的憑證，作為吾等意見之基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言均屬恰當。

此 致

香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈35樓3505-3506室  
廣澤地產有限公司  
列位董事 台照

瑪澤會計師事務所有限公司  
執業會計師  
謹啟

香港，●