

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

CHAOYUE GROUP LIMITED

超越集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00147)

截至二零一五年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

超越集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五年九月三十日止六個月期間（「本期間」或「報告期間」）之未經審核簡明綜合業績，連同比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

| | 附註 | 未經審核 | |
|---------------|----|-----------------------------|------------------------|
| | | 截至九月三十日止六個月 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 收入 | 3 | 63,033 | 1,245 |
| 銷售及服務成本 | | <u>(183,501)</u> | <u>(1,242)</u> |
| | | (120,468) | 3 |
| 其他收入、收益及虧損 | 4 | 8,277 | (2,149) |
| 銷售費用 | | (4,920) | — |
| 行政費用 | | (17,004) | (8,439) |
| 分佔聯營公司業績 | | — | (24,236) |
| 融資成本 | | <u>(18,194)</u> | <u>—</u> |
| 除稅前虧損 | | (152,309) | (34,821) |
| 所得稅抵免 | 5 | <u>61,019</u> | <u>—</u> |
| 期內虧損 | 6 | <u>(91,290)</u> | <u>(34,821)</u> |
| 期內其他全面收入 | | | |
| 不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算所產生之匯兌差額 | | (71) | 763 |
| 期內全面開支總額 | | <u><u>(91,361)</u></u> | <u><u>(34,058)</u></u> |

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

附註

| | | | |
|-----------|---|------------------------|------------------------|
| 應佔期內虧損 | | | |
| 本公司擁有人 | | (68,007) | (30,767) |
| 非控制權益 | | <u>(23,283)</u> | <u>(4,054)</u> |
| | | <u>(91,290)</u> | <u>(34,821)</u> |
| | | | |
| 應佔全面開支總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (65,314) | (30,007) |
| 非控制權益 | | <u>(26,047)</u> | <u>(4,051)</u> |
| | | <u>(91,361)</u> | <u>(34,058)</u> |
| | | | |
| 每股虧損 | 8 | | |
| 基本 (港仙) | | <u>(0.36)</u> | <u>(0.16)</u> |
| | | | |
| 攤薄 (港仙) | | <u>(0.36)</u> | <u>(0.16)</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 4,367 | 3,406 |
| 於聯營公司之權益 | | - | - |
| 長期應收款項 | 9 | 119,943 | - |
| 融資租賃應收款項 | | 489 | - |
| 遞延稅項資產 | | 63,160 | 55,573 |
| 土地開發成本 | 10 | 289,272 | 301,500 |
| | | 477,231 | 360,479 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 2,229,663 | 2,044,935 |
| 應收貿易賬項及其他應收賬項 | 11 | 237,118 | 319,798 |
| 應收最終控股公司款項 | | 44 | 39 |
| 融資租賃應收款項 | | 119 | - |
| 可退回稅款 | | 2,697 | - |
| 有限制／已抵押銀行存款 | | 332,549 | 395,479 |
| 銀行結餘及現金 | | 23,949 | 196,523 |
| | | 2,826,139 | 2,956,774 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬項及其他應付賬項 | 12 | 459,308 | 718,700 |
| 銷售物業的已收按金 | | 978,246 | 755,696 |
| 借款－一年內到期 | 13 | 1,360,857 | 1,562,275 |
| 應付非控制權益款項 | | 70,544 | 73,526 |
| 稅項負債 | | 22,375 | 42,395 |
| | | 2,891,330 | 3,152,592 |
| 流動負債淨額 | | (65,191) | (195,818) |
| 總資產減流動負債 | | 412,040 | 164,661 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 42,323 | 81,125 |
| 借款－一年後到期 | 13 | 377,542 | - |
| | | 419,865 | 81,125 |
| 資產（負債）淨值 | | (7,825) | 83,536 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 19,039 | 19,039 |
| 儲備 | | (81,216) | (15,902) |
| 本公司擁有人應佔權益 | | (62,177) | 3,137 |
| 非控制權益 | | 54,352 | 80,399 |
| 權益（虧絀）總額 | | (7,825) | 83,536 |

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定編製。

超越集團有限公司（「本公司」）之功能貨幣為人民幣（「人民幣」），此乃由於本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）之業務主要位於中華人民共和國（「中國」）。本公司管理層乃採用港元管理及監控本集團之表現及財務狀況，故本公司董事認為港元屬適當之呈列貨幣，因而簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月已產生91,290,000港元虧損及於二零一五年九月三十日，本集團之流動負債超出其流動資產約65,191,000港元且其負債總額超出其資產總額約7,825,000港元。本公司董事正與貸方磋商續借將分別於二零一五年十二月及二零一六年一月到期償還的銀行借款約791,621,000港元及483,498,000港元，並有信心該等借款可延期一年以上。鑒於本集團與貸方的長期關係和及時還款的良好過往記錄，考慮到在該等借款到期後的成功續借及本集團的內部產生資金，本公司董事認為本集團將擁有充足的財務資源履行其於可見未來到期之財務責任。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般基於換取商品而付出之代價之公允值。

除下文闡述者外，截至二零一五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

租賃

當租賃條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移往承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款額按本集團於該等租約之投資淨額列作應收賬款。融資租賃收入分配予各會計期間，以反映本集團就該等租賃尚餘投資淨額之固定回報率。

經營租賃之租金收入於有關租賃期內以直線法於損益內確認。

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之下述香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋適用於本集團簡明綜合財務報表之編製。

香港會計準則第19號修訂本

界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則修訂本

對二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進

香港財務報告準則修訂本

對二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

於本中期期間應用香港財務報告準則之以上新詮釋及修訂並無對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露產生重大影響。

3. 收入及分類資料

外部呈報之分類資料乃柳州正和樺桂置業集團有限公司（「柳州正和」）及其附屬公司所提供之物業發展及本公司附屬公司聯和（福建）企業管理有限公司（「聯和福建」）所提供之顧問及貿易活動，該等資料與本公司執行董事（即主要營運決策者）就資源分配及表現評估而定期審閱之內部資料一致。這亦為本集團之組織基礎，藉此董事已選擇按不同產品及服務管理本集團。

根據香港財務報告準則第8號，本集團之可呈報及營運分類載列如下：

| | | |
|------|---|---|
| 顧問服務 | — | 主要在中華人民共和國提供企業管理顧問服務（例如有關業務收購之業務發展及投資機會研究、有關內部監控之系統開發以及電腦系統開發及人力資源服務） |
| 商品貿易 | — | 銷售酒類 |
| 物業開發 | — | 在中國開發及銷售商業住宅物業，包括在中國承接一級土地開發業務 |

分類業績指各分類產生之業績，而未獲分配中央行政費用及董事薪金、其他若干收入項目及融資成本。此為向主要營運決策者呈報資源分配及表現評估情況之方法。

以下為按回顧期間之營運及可呈報分類呈列之本集團收入及業績分析：

截至二零一五年九月三十日止六個月

| | 物業開發 千港元 | 顧問服務 千港元 | 商品貿易 千港元 | 抵銷 千港元 | 總額 千港元 |
|---------|------------------|--------------|-------------|--------------|-------------------------|
| 收入 | | | | | |
| 對外銷售 | 61,291 | 1,173 | 569 | — | 63,033 |
| 內部銷售 | — | 591 | — | (591) | — |
| 分類收入 | <u>61,291</u> | <u>1,764</u> | <u>569</u> | <u>(591)</u> | <u>63,033</u> |
| 分類虧損 | <u>(140,709)</u> | <u>985</u> | <u>270</u> | <u>(591)</u> | <u>(140,045)</u> |
| 未分配虧損 | | | | | (279) |
| 未分配公司費用 | | | | | <u>(11,985)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | <u><u>(152,309)</u></u> |

其他分類資料

計入分類損益及分類資產之計量之金額：

| | 物業開發 千港元 | 顧問服務 千港元 | 商品貿易 千港元 | 抵銷 千港元 | 總額 千港元 |
|-------------|---------------|-------------|-------------|-----------|---------------|
| 持作出售物業之減值虧損 | <u>58,702</u> | — | — | — | <u>58,702</u> |

截至二零一四年九月三十日止六個月

| | 顧問服務 千港元 | 商品貿易 千港元 | 抵銷 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------|----------------|--------------|--------------|------------------------|
| 收入 | | | | |
| 對外銷售 | 1,185 | 60 | – | 1,245 |
| 內部銷售 | 593 | – | (593) | – |
| 分類收入 | <u>1,778</u> | <u>60</u> | <u>(593)</u> | <u>1,245</u> |
| 分類虧損 | <u>(3,347)</u> | <u>(202)</u> | <u>(633)</u> | <u>(4,182)</u> |
| 未分配收入 | | | | 599 |
| 未分配公司費用 | | | | (7,002) |
| 分佔聯營公司業績 | | | | <u>(24,236)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | <u><u>(34,821)</u></u> |

以下為按營運及可呈報分類呈列之本集團資產及負債分析：

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 資產 | | |
| 分類資產 | | |
| 物業開發 | 3,123,107 | 3,111,407 |
| 顧問服務 | <u>309</u> | <u>–</u> |
| 分類資產總額 | <u>3,123,416</u> | <u>3,111,407</u> |
| 未分配資產總額 | <u>179,954</u> | <u>205,846</u> |
| 集團資產總額 | <u><u>3,303,370</u></u> | <u><u>3,317,253</u></u> |
| 負債 | | |
| 分類負債 | | |
| 物業開發 | (3,298,818) | (3,224,320) |
| 顧問服務 | <u>(609)</u> | <u>(2,221)</u> |
| 分類負債總額 | <u>(3,299,427)</u> | <u>(3,226,541)</u> |
| 未分配負債總額 | <u>(11,768)</u> | <u>(7,176)</u> |
| 集團負債總額 | <u><u>(3,311,195)</u></u> | <u><u>(3,233,717)</u></u> |

4. 其他收入、收益及虧損

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 利息收入 | 7,759 | 427 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | 271 | — |
| 融資租賃收入 | 36 | — |
| 物業、廠房及設備減值 | — | (1,490) |
| 呆壞賬撥備 | — | (1,258) |
| 其他 | 211 | 172 |
| | <u>8,277</u> | <u>(2,149)</u> |

5. 所得稅開支

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 中華人民共和國(「中國」)之即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 1,190 | — |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | (15,556) | — |
| | <u>(14,366)</u> | — |
| 遞延稅項： | | |
| 本期間 | (46,653) | — |
| | <u>(61,019)</u> | — |

由於本集團於香港並無產生應課稅溢利，故於兩個期間內並無就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅按應課稅溢利之適用稅率計算(如適用)。本公司中國附屬公司之適用企業所得稅稅率為25%(二零一四年：25%)。

土地增值稅按土地價值之增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值之增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本及所有物業發展開支。

6. 本期間虧損

本期間虧損已扣除：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 董事酬金 | 1,089 | 909 |
| 其他員工成本 | 6,187 | 3,942 |
| 其他員工之退休福利計劃供款 | 526 | 163 |
| 員工成本總額 | <u>7,802</u> | <u>5,014</u> |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 937 | 214 |
| 待售物業之減值虧損(計入銷售成本) | 58,702 | — |
| 利息開支(計入銷售成本) | 4,643 | — |
| 就過往年度已售物業確認之額外銷售成本(附註) | <u>58,018</u> | <u>—</u> |

附註：該款項指就過往年度已售物業因在該區域重新修建道路及其他公共設施產生額外成本而於本中期期間產生的額外成本。預期將不會產生其他成本。

7. 股息

於報告期內，並無派付、宣派或擬派任何股息。董事不建議派付中期股息。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔本期間每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算得出：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 溢利及虧損 | | |
| 用於計算每股虧損之本公司擁有人應佔本期間虧損 | <u>(68,007)</u> | <u>(30,767)</u> |

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| 股份數目 | | |
| 用於計算每股基本及攤薄虧損之加權平均股份數目 | <u>19,039,072,320</u> | <u>19,039,072,320</u> |

9. 長期應收賬項

於二零一五年九月三十日之結餘主要為應收福建萬嘉貿易有限公司（「福建萬嘉」）之款項。截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團與福建萬嘉訂立一項金額為人民幣120,000,000元（相當於約152,323,000港元）的保理協議。根據該協議，本集團有權收取由福建萬嘉擁有的物業所產生的租金收入，而福建萬嘉負責代表本集團收取租金。倘承租人拖欠付款，福建萬嘉須償還到期款項。該款項按固定年利率13%計息，且將於五年內分季度償還。截至本報告日期，已按時收取租金收入且並無拖延償還款項。

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收保理款項之賬面值 | 147,841 | — |
| 減：流動資產項下所示之一年內到期之款項 (附註11) | (27,898) | — |
| 非流動資產項下所示之款項 | <u>119,943</u> | <u>—</u> |

10. 土地開發支出

於二零零九年，柳州正和30%權益持有人柳州華桂房地產開發有限公司（「柳州華桂」）與柳州東城投資開發有限公司（「東城投資」）訂立一份協議，內容有關聯合開發柳州工業項目會展中心之土地一級開發項目（「該項目」），該項目其後根據柳州華桂、東城投資與柳州正和簽訂之一份三方協議於二零一零年由柳州華桂轉讓予柳州正和。

根據協議，柳州正和主要負責為該項目項下之土地開發取得融資並進行監督。根據協議，於成功拍賣該項目項下之開發土地後，倘拍賣售價超過每畝人民幣250,000元，而有關拍賣價足以支付所產生之全部成本，柳州正和有權收取所產生之土地開發成本，亦有權享有50%之溢利分成（經扣除所有相關稅項、銷售開支以及協定金額每畝人民幣250,000元）。倘公開拍賣所得款項無法悉數支付柳州正和已產生之土地開發成本，柳州正和亦須分擔損失。由於本集團預期將能在相關土地推出拍賣時成功投得開發土地，故土地開發支出按成本扣除減值列賬。預計於二零一六年首季度各幅土地推出拍賣時可自東城投資獲得已產生的土地開發成本。

11. 應收貿易賬項及其他應收賬項

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易賬項 | 5,606 | 559 |
| 其他應收賬款及預付款項 | | |
| 其他按金 (附註a) | 24,414 | 25,724 |
| 建築工程之預付款項 | 120,021 | 216,316 |
| 其他稅項預付款項 | 10,904 | 9,334 |
| 員工墊款 | 1,007 | 657 |
| 應收利息 | 5,878 | 10,478 |
| 應收保理款項 (附註9) | 27,898 | – |
| 其他預付款項 | 2,689 | 3,865 |
| 應收第三方款項 (附註b) | 35,150 | 49,589 |
| 其他應收賬項 | 3,551 | 3,276 |
| | 237,118 | 319,798 |

附註：

- (a) 於二零一五年九月三十日，其他按金包括本集團向地方政府支付一筆約23,274,000港元(二零一五年三月三十一日：24,118,000港元)的保證金，以在柳州市建造一家酒店。該筆款項將在開始施工時悉數退回，預計會於截至二零一六年三月三十一日止年度退回。
- (b) 該款項指應收獨立第三方的結餘，有關款項為非貿易性質、無抵押及須按要求償還。此外，計入應收第三方款項的款項為於二零一五年九月三十日柳州正和之全資附屬公司廣西正桓貿易有限公司(「廣西正桓」)代表廣西正和實業集團有限公司(「廣西正和實業」，柳州正和前任主要股東之控股公司)向銀行舉借的約32,797,000港元(二零一五年三月三十一日：38,081,000港元)，該筆借款以廣西正和實業的資產作抵押。該項墊款計息，為銀行就廣西正桓提取的借款所收取的款項。

於報告期末，本集團之應收貿易賬項於扣除呆賬撥備後之賬齡分析(按發票日期計算，與各自的收入確認日期相若)如下：

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至90日 | 5,302 | – |
| 91至180日 | – | 559 |
| 181至360日 | 304 | – |
| | 5,606 | 559 |

已售物業之代價乃根據相關買賣協議之條款收取，分期付款之若干部分於向客戶交付物業當日或之前收取，而剩餘結餘通常於自交付日期起計九十日內結清。

除因已售物業產生之應收貿易賬項外，本集團一般給予其貿易客戶30至180日之平均信貸期。

12. 應付貿易賬項及其他應付賬項

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應付貿易賬項 | 26,436 | 29,774 |
| 應付承包商之應計建築成本 (附註a) | 323,912 | 90,971 |
| 預收客戶款項 | 609 | 1,269 |
| 應計費用 | 1,201 | 2,532 |
| 應付員工款項 | - | 10,282 |
| 應付第三方款項 (附註b) | 89,905 | 218,097 |
| 應付保留金 (附註c) | 4,424 | 5,712 |
| 收購附屬公司應付賬項 (附註d) | - | 355,420 |
| 其他應付稅項 | 3,137 | 3,155 |
| 其他應付賬項 | 9,684 | 1,488 |
| | 459,308 | 718,700 |

附註：

- (a) 結餘指於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日之應付承包商之應計建築成本。
- (b) 結餘指應付第三方之款項，為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。於二零一五年九月三十日，計入應付第三方的款項主要包括應付桂林市房地產華奧開發有限公司、柳州正晟投資有限公司及福州大展實業有限公司之一筆金額約為66,319,000港元(二零一五年三月三十一日：209,063,000港元)的款項，即該等有關方為柳州正和當時前任主要股東之業務夥伴時所作出之墊款。
- (c) 結餘指本集團根據建築合約持有之保留金，該建築合約中之有關款項將於建築工程完成後一年內解除。
- (d) 結餘指於二零一五年三月三十一日收購附屬公司之應付代價，於二零一五年四月到期及支付。

以下為本集團按於報告期末已收材料日期呈列的應付貿易賬項賬齡分析：

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至90日 | 24,652 | 27,332 |
| 91至180日 | - | 820 |
| 181至360日 | 1,784 | 1,600 |
| 一至兩年 | - | 22 |
| | 26,436 | 29,774 |

13. 借款

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 銀行借款 | 105,955 | 82,508 |
| 其他借款 | 1,632,444 | 1,479,767 |
| | 1,738,399 | 1,562,275 |
| 分析： | | |
| 有抵押 | 1,381,074 | 1,368,368 |
| 無抵押 | 357,325 | 193,907 |
| | 1,738,399 | 1,562,275 |

於二零一五年九月三十日，所有借款均為以人民幣計值的定息借款。

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應付借款賬面值： | | |
| 一年內 | 1,360,857 | 1,562,275 |
| 一年以上 | 377,542 | — |
| | 1,738,399 | 1,562,275 |
| 減：流動負債項下所示於一年內到期之款項 | 1,360,857 | 1,562,275 |
| 非流動負債項下所示之款項 | 377,542 | — |

有關本集團定息借款之實際利率之範圍如下：

| | 二零一五年 九月三十日 | 二零一五年 三月三十一日 |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 實際利率 | 6.00% – 12.00% | 7.45% – 12.00% |

於二零一五年九月三十日，計入本集團之其他貸款的款項為由信託公司提供總金額為1,275,119,000港元（二零一五年三月三十一日：1,368,368,000港元）的貸款。該等借貸按介乎8.24%至12.00%（二零一五年三月三十一日：8.24%至12.00%）的固定年利率計息。

於二零一五年九月三十日，本集團之若干信託貸款間接由本集團之待售物業及已抵押予銀行之銀行存款作擔保，以換取銀行向信託公司發出擔保函作為所授出貸款之擔保。

為本集團之借款作擔保之已抵押資產的賬面值載列如下：

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 由下列項目擔保： | | |
| 待售物業 | 633,219 | 580,243 |
| 抵押存款 | 328,827 | 342,727 |
| 土地開發支出 | 59,676 | - |
| | <u>1,021,722</u> | <u>922,970</u> |

於二零一五年九月三十日，除本集團自身已抵押之資產外，柳州正和之前任主要股東控股公司廣西正和實業及柳州正和前任主要股東之其他相關方亦向銀行抵押若干資產以為本集團之借款作擔保。有關抵押資產將於償還相關借款後解除。

14. 其他承擔

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 有關待售物業之已訂約但未於簡明綜合 財務報表撥備之建築承擔 | <u>685,827</u> | <u>225,044</u> |

管理層討論及分析

整體業績

本集團於報告期間錄得營業額約63,033,000港元，較二零一四年同期約1,245,000港元增長49.63倍。該大幅增長主要受益於柳州正和樺桂置業集團有限公司（「柳州正和」）所建造的正和城物業於該期間的銷售。

於報告期間錄得毛損約120,468,000港元，而二零一四年同期錄得毛利約3,000港元。於報告期間出現毛損主要由於：

1. 待售物業之減值虧損約58,702,000港元，乃由於柳州正和出售物業銷售價格降低所致；及
2. 為改善該區及整個正和城的交通，本期間修建連接正和城A區與B區的道路，其產生額外成本約58,018,000港元。

本期間錄得虧損約91,290,000港元，較上一年度同期約34,821,000港元增加1.62倍。於報告期間每股基本及攤薄虧損為0.36港仙，較二零一四年同期0.16港仙增加1.25倍。本集團於本期間虧損增加主要是由於上述柳州正和錄得的毛損所致。

經營業務回顧

柳州正和

正和城為混合多功能綜合項目，提供多種不同類型物業，包括由柳州正和開發的別墅、聯排屋、商業大樓、辦公大樓、酒店及高層公寓。

正和城項目由兩期構成，一期提供多幢建築面積約500,000平方米及可出售面積約474,570平方米之住宅及商業物業。二期將另外提供多幢住宅及商業物業，總建築面積約為580,000平方米，可出售面積約為536,199平方米。一期與二期均已開始施工及在開發中。各期項目進程如下所示：

| | 物業類型 | 情況 |
|-----|---------------|---|
| 一期： | | |
| A區 | 別墅及高層公寓 | 建築工程已竣工且大部分物業已銷售。 |
| B區 | 別墅及高層公寓 | 建築工程已竣工且大部分物業已銷售。 |
| C區 | 住宅及商業綜合樓及辦公大樓 | 在建工程。已授予住宅及商業綜合樓預售許可證及預計於二零一六年年末收到工程竣工驗收證書。 |
| 二期： | | |
| D1區 | 別墅 | 建築工程已竣工。總可出售面積為10,081平方米的20幢別墅待售。 |
| D1區 | 高層公寓 | 在建工程。已授予預售許可證及預計於二零一七年下半年收到工程竣工驗收證書。 |
| D2區 | 別墅 | 建築工程竣工。總可出售面積為9,912平方米的17幢別墅待售。 |
| E區 | 酒店及服務式公寓 | 在建工程。 |
| F區 | 住宅及商業綜合樓 | 在建工程。預計於二零一六年上半年取得預售許可證。 |

於二零一五年九月三十日，一期及二期項目已出售總可出售面積約250,435平方米及38,458平方米。於本期間，面積6,269平方米已出售及於本期間產生分部營業額約61,291,000港元。

其他經營業務

- 提供顧問服務
於本報告期間，聯和福建繼續為其三名固定客戶提供顧問服務且並無簽訂新客戶或服務合約。於本期間，本分部營業額為1,173,000港元（二零一四年：1,185,000港元），及本分部溢利為985,000港元（二零一四年：分部虧損3,347,000港元）。
- 商品貿易及營運電子商貿平台
於本期間，本分部營業額為569,000港元（二零一四年：60,000港元）及分部溢利為270,000港元（二零一四年：分部虧損202,000港元）。本期間的銷售主要來自於紅酒銷售的業績，而銷售量增加主要由於提供了大量折扣。
- 金礦
開採的準備工作包括制定開採計劃，採礦場及其他基礎設施的建設工程正在興建中，且有待獲得當地政府的批准。

重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

於本報告期間概無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

財務回顧

財務狀況、流動資金及資產負債比率

於二零一五年九月三十日，本集團之資產及負債總額分別為3,303,370,000港元（二零一五年三月三十一日：3,317,253,000港元）及3,311,195,000港元（二零一五年三月三十一日：3,233,717,000港元）。於二零一五年九月三十日，本集團錄得總虧絀為7,825,000港元（二零一五年三月三十一日：總權益83,536,000港元）。總權益變為總虧絀主要由於本期間產生虧損所致。

於二零一五年九月三十日，本集團錄得流動負債淨值65,191,000港元（二零一五年三月三十一日：195,818,000港元）。於二零一五年九月三十日，流動負債淨額主要由於銀行借款約791,621,000港元及483,498,000港元將分別於二零一五年十二月及二零一六年一月到期償還。預期借款可續借及還款期將延長，而內部產生之資金可滿足於可見將來到期之財務責任。於二零一五年九月三十日，銀行結餘及現金為23,949,000港元（二零一五年三月三十一日：196,523,000港元），其中大部份以港元、美元及人民幣計值。

於二零一五年九月三十日，本集團舉借的借款如下：

- (i) 以人民幣計值金額為1,738,399,000港元的銀行貸款及其他貸款，實際利率介乎6.00%至12.00%之間；及
- (ii) 金額分別為89,905,000港元及70,544,000港元的應付第三方無息貸款及非控制權益；

資產負債比率（即為借款總額與權益總額之比例）無法計算，因本集團於二零一五年九月三十日錄得總虧絀7,825,000港元。

財務資源

目前，本集團主要透過內部資源及借款為其營運提供資金。管理層認為，本集團將透過其業務營運產生流動資金，並於必要時考慮利用進一步股本融資。

股本架構

於二零一五年九月三十日，本公司之股本總額為19,039,072港元，分為19,039,072,320股本公司普通股。

資產抵押

本集團之若干借款間接由本集團之待售物業及已抵押予銀行之銀行存款作擔保，且銀行已向信託公司發出擔保函作為所授出貸款之擔保。於二零一五年九月三十日，用於擔保借款之已抵押資產之賬面值分析如下：

| | 千港元 |
|--------|-------------|
| 待售物業 | 633,219 |
| 已抵押存款 | 328,827 |
| 土地開發支出 | 59,676 |
| | <hr/> |
| | 1,021,722 |
| | <hr/> <hr/> |

或然負債

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家結欠之按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，而本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。於二零一五年九月三十日，為上述提及的按揭融資而向銀行作出的擔保為410,111,000港元（二零一五年三月三十一日：290,175,000港元）。

外匯風險

本集團之部份資產與負債乃以人民幣、美元及港元計值，為降低外匯風險，本集團盡量動用以相同貨幣計值之資金進行交易。

未來計劃及前景

儘管於二零一四年若干城市政策調整放鬆住房購買及抵押貸款的限制對整個中國房地產市場有著積極影響，而於報告期間，我們的銷售仍呈疲弱狀態。為刺激銷售而提供折讓，因此作出待售物業之減值虧損。然而，管理層仍對未來國內房地產市場持樂觀態度及預計隨著中國人民銀行降低利率及中國政府出台加速城鎮化的政策，房地產市場將逐步復甦。

本公司之策略為不時檢討有潛力的商機及投資，以增加股東價值。本集團將繼續物色目前具發展潛力且從長遠而言可提供穩定現金流及溢利的合適投資。管理層承諾將妥善管理及動用本集團的資源，以最大化本集團的價值，並為股東帶來最大回報。

僱員及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，本集團於香港及中國僱用約73名僱員。僱員薪金乃根據僱員之表現及經驗每年進行檢討及調整。本集團之僱員福利包括績效花紅、醫療保險計劃、為香港僱員設立強制性公積金、為中國僱員設立社會保險計劃，以及為員工提供教育資助以鼓勵持續專業進修。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，彼等已遵守標準守則所載之規定標準及董事進行證券交易之行為守則。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

審核委員會

於二零一五年九月三十日，本公司之審核委員會由葉勇先生（主席）、林文傑博士及張光生先生三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料，並已與管理層討論本集團採納之會計準則及常規，以及本集團之內部監控及財務報告事宜。

審閱總結

應審核委員會要求，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會所頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」對截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

下文摘自核數師的審閱報告：

「結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信本簡明綜合財務報表在各大重要方面並未根據香港會計準則第34號編製。

強調事項

吾等並無保留結論，吾等提請閣下垂注簡明綜合財務報表附註1，其顯示本集團於截至二零一五年九月三十日止六個月已產生虧損91,290,000港元，而本集團於二零一五年九月三十日之流動負債超出其流動資產約65,191,000港元且其負債總額超出其資產總額約7,825,000港元。該等狀況，連同簡明綜合財務報表附註1載列的其他事項，表明存在重大不明朗因素，可能會對本集團繼續持續經營之能力造成重大疑慮。」

遵守企業管治常規守則

於截至二零一五年九月三十日止六個月整個期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載列之守則條文，惟守則條文第A.2.1條之偏離除外。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁（「行政總裁」）之職務不應由同一人士擔任。目前，袁亮先生擔任董事會主席兼本公司行政總裁。鑑於本公司之主要營運附屬公司之行政總裁／總經理之職務由具有相關專業知識之其他人士擔任且彼等直接向董事會負責，董事會相信現有安排乃屬恰當。依據本公司業務的未來發展，董事會將不時檢討現有架構，並考慮提名合適的候選人擔任主席及行政總裁之職。

刊發詳細中期業績

本公司將於適當時候向股東寄發報告期間之中期報告，並將於聯交所及本公司網站刊載。

致謝

本人謹此代表董事會藉此機會對本集團股東持之以恒之支持以及本集團全體僱員於本期間所作之努力及貢獻致以衷心謝意。

承董事會命
超越集團有限公司
執行董事
袁亮

香港，二零一五年十一月二十六日

於本公佈日期，董事會由執行董事袁亮先生及樂利女士；及獨立非執行董事林文傑博士、葉勇先生及張光生先生組成。