

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)

截至二零一六年三月三十一日止年度之 業績公佈

超越集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年三月三十一日止年度(「報告年度」)之經審核綜合業績及二零一五年同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 收入 | 4 | 176,996 | 2,424 |
| 銷售及服務成本 | | <u>(398,429)</u> | <u>(2,085)</u> |
| 毛(損)利 | | (221,433) | 339 |
| 其他收入、收益及虧損 | 5 | 19,842 | (2,045) |
| 銷售費用 | | (21,972) | (15) |
| 行政費用 | | (36,647) | (21,556) |
| 非常重大收購開支 | | - | (8,221) |
| 商譽減值虧損 | | - | (172,707) |
| 分佔聯營公司業績 | | - | (24,236) |
| 融資成本 | | <u>(27,276)</u> | <u>-</u> |
| 除稅前虧損 | | (287,486) | (228,441) |
| 所得稅抵免 | 6 | <u>69,552</u> | <u>-</u> |
| 年內虧損 | 7 | (217,934) | (228,441) |
| 年內其他綜合收益(開支) | | | |
| 隨後將不會分類至損益之項目： | | | |
| 換算所產生之匯兌差額 | | <u>(651)</u> | <u>815</u> |
| 年內全面開支總額 | | <u><u>(218,585)</u></u> | <u><u>(227,626)</u></u> |

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 應佔年內虧損： | | |
| — 本公司擁有人 | (161,159) | (223,794) |
| — 非控制權益 | <u>(56,775)</u> | <u>(4,647)</u> |
| | <u><u>(217,934)</u></u> | <u><u>(228,441)</u></u> |
| 應佔全面開支總額： | | |
| — 本公司擁有人 | (158,121) | (223,073) |
| — 非控制權益 | <u>(60,464)</u> | <u>(4,553)</u> |
| | <u><u>(218,585)</u></u> | <u><u>(227,626)</u></u> |
| 每股虧損 | 8 | |
| 基本及攤薄(港仙) | <u><u>(0.85)</u></u> | <u><u>(1.18)</u></u> |

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 3,739 | 3,406 |
| 於聯營公司之權益 | | – | – |
| 長期應收款項 | | 102,579 | – |
| 融資租賃應收款項 | | 423 | – |
| 遞延稅項資產 | | 44,392 | 55,573 |
| 土地開發支出 | 9 | 274,176 | 301,500 |
| | | <u>425,309</u> | <u>360,479</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | 10 | 2,384,983 | 2,044,935 |
| 應收貿易賬項及其他應收賬項 | 11 | 187,890 | 319,798 |
| 應收最終控股公司款項 | | – | 39 |
| 融資租賃應收款項 | | 125 | – |
| 受限制／已抵押銀行存款 | | 3,199 | 395,479 |
| 銀行結存及現金 | | 36,567 | 196,523 |
| | | <u>2,612,764</u> | <u>2,956,774</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬項及其他應付賬項 | 12 | 534,015 | 718,700 |
| 銷售物業的已收按金 | | 1,150,300 | 755,696 |
| 借款 – 一年內到期 | 13 | 114,229 | 1,562,275 |
| 應付非控制權益款項 | | 58,654 | 73,526 |
| 應付最終控股公司款項 | | 2,296 | – |
| 稅項負債 | | 33,084 | 42,395 |
| | | <u>1,892,578</u> | <u>3,152,592</u> |
| 流動資產(負債)淨額 | | <u>720,186</u> | <u>(195,818)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,145,495</u> | <u>164,661</u> |

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|----|-------------------------|---------------|
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | - | 81,125 |
| 借款 – 一年後到期 | 13 | 1,278,139 | - |
| 遞延收益 | | 2,405 | - |
| | | <u>1,280,544</u> | <u>81,125</u> |
| (負債)資產淨值 | | <u>(135,049)</u> | <u>83,536</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 19,039 | 19,039 |
| 儲備 | | (174,023) | (15,902) |
| 本公司擁有人應佔權益 | | (154,984) | 3,137 |
| 非控制權益 | | 19,935 | 80,399 |
| (權益虧絀總額)總額 | | <u>(135,049)</u> | <u>83,536</u> |

附註：

1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。直接及最終控股公司為長鴻有限公司，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，分別由任宇先生及袁亮先生（本公司一名董事及主要行政人員）擁有70%及30%。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址載於年報「公司資料」一節。

本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」），此乃由於本集團之業務主要位於中華人民共和國（「中國」）。由於本公司股份於聯交所上市，為方便財務報表的使用者，本集團之業績及財務狀況以港元（「港元」）呈列，即綜合財務報表之呈列貨幣。

2. 編製基準

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度產生虧損217,934,000港元及於二零一六年三月三十一日，本集團之總負債超出其總資產約135,049,000港元。在計及本集團之內部產生資金後，本公司董事認為本集團將有充足財務資源以履行其於可見未來到期之財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之經修訂香港財務報告準則：

| | |
|---------------|-----------------------------|
| 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 |

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及於綜合財務報表的披露造成重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

4. 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開發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，本集團三個營運及可呈報分類載列如下：

- 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
- 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

分類收入及業績

以下為截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度按營運及應呈報分類呈列之本集團收入及業績分析。

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 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 | 綜合 千港元 |
|----------|----------------|--------------|-------------|--------------|-------------------------|
| 收入 | | | | | |
| 對外銷售 | 174,715 | 1,735 | 546 | - | 176,996 |
| 內部銷售 | - | 867 | - | (867) | - |
| 分類收入 | <u>174,715</u> | <u>2,602</u> | <u>546</u> | <u>(867)</u> | <u>176,996</u> |
| 分類(虧損)溢利 | (261,290) | (750) | 405 | - | (261,635) |
| 未分配收入 | | | | | 601 |
| 未分配公司費用 | | | | | (44,257) |
| 利息收入 | | | | | <u>17,805</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | <u><u>(287,486)</u></u> |

截至二零一五年三月三十一日止年度

| | 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 | 綜合 千港元 |
|----------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| 收入 | | | | | |
| 對外銷售 | - | 2,337 | 87 | - | 2,424 |
| 內部銷售 | - | 1,189 | - | (1,189) | - |
| 分類收入 | - | 3,526 | 87 | (1,189) | 2,424 |
| 分類虧損 | (172,707) | (1,403) | (1,535) | - | (175,645) |
| 未分配收入 | | | | | 140 |
| 未分配公司費用 | | | | | (29,472) |
| 分佔聯營公司業績 | | | | | (24,236) |
| 利息收入 | | | | | 772 |
| 除稅前虧損 | | | | | (228,441) |

附註：內部銷售乃按現行市價收款。

營運及應呈報分類之會計政策與附註3所述本集團之會計政策一致。分類業績指各分類之業績，並未計及分配中央行政費用(包括董事酬金、利息收入及分佔聯營公司業績)。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。

分類資產及負債

以下為二零一六年及二零一五年三月三十一日按營運及應呈報分類呈列之本集團資產及負債分析。

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 資產 | | |
| 分類資產 | | |
| 營運及應呈報分類資產 | | |
| 物業開發 | 2,859,572 | 3,111,407 |
| 顧問服務 | 605 | - |
| 分類資產總額 | 2,860,177 | 3,111,407 |
| 未分配資產 | | |
| 長期應收款項 | 102,579 | - |
| 銀行結存及現金 | 36,567 | 196,523 |
| 其他 | 38,750 | 9,323 |
| 未分配資產總額 | 177,896 | 205,846 |
| 綜合資產總額 | 3,038,073 | 3,317,253 |

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| 負債 | | |
| 分類負債 | | |
| 營運及應呈報分類負債 | | |
| 物業開發 | (3,144,740) | (3,224,320) |
| 顧問服務 | - | (2,221) |
| | <u>(3,144,740)</u> | <u>(3,226,541)</u> |
| 分類負債總額 | <u>(3,144,740)</u> | <u>(3,226,541)</u> |
| 未分配負債 | | |
| 其他 | (28,382) | (7,176) |
| | <u>(28,382)</u> | <u>(7,176)</u> |
| 綜合負債總額 | <u><u>(3,173,122)</u></u> | <u><u>(3,233,717)</u></u> |

就監察分類表現及分類間資源分配而言：

- 所有資產已分配入營運分類(銀行結存及現金、於聯營公司之權益、長期應收款項以及不屬於各分類之其他資產除外)；及
- 所有負債已分配入營運分類(不屬於各分類之其他應付款項除外)。

其他分類資料

截至二零一六年三月三十一日止年度

計量分類溢利或虧損或分類資產時計入之款額：

| | 物業開發 千港元 | 顧問服務 千港元 | 商品貿易 千港元 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|-----------------------|----------------|-------------|-------------|------------|----------------|
| 添置物業、廠房及設備 | 75 | 5 | - | 2,344 | 2,424 |
| 出售物業、廠房及 設備之收益 | 533 | - | - | - | 533 |
| 物業、廠房及設備之 折舊 | 456 | 1 | - | 1,321 | 1,778 |
| 待售物業減值(計入 銷售及服務成本) | <u>154,524</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>154,524</u> |

截至二零一五年三月三十一日止年度

計量分類溢利或虧損或分類資產時計入之款額：

| | 物業開發 千港元 | 顧問服務 千港元 | 商品貿易 千港元 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 添置物業、廠房及設備 | 1,078 | - | - | 2,447 | 3,525 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | - | 211 | - | 119 | 330 |
| 物業、廠房及設備減值 | - | 1,490 | - | - | 1,490 |
| 商譽減值 | 172,707 | - | - | - | 172,707 |
| 呆壞賬撥備 | - | 1,258 | - | - | 1,258 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | - | 37 | - | - | 37 |
| 存貨撥備 | - | - | 660 | - | 660 |
| | <u>1,078</u> | <u>2,996</u> | <u>660</u> | <u>2,447</u> | <u>6,181</u> |

地理區域資料

本集團之業務主要位於註冊成立國家中國。所有來自外部客戶之收入均來自中國客戶。本集團所有非流動資產主要位於中國。

主要客戶資料

於相應年度，為本集團貢獻超過10%總收入之客戶如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------|---------------|--------------|
| 客戶A(附註i) | 23,637 | - |
| 客戶B(附註ii) | 不適用 | 1,168 |
| 客戶C(附註ii) | 不適用 | 1,169 |
| | <u>23,637</u> | <u>2,337</u> |

附註i：物業開發收入。

附註ii：顧問服務收入，貢獻截至二零一六年三月三十一日止年度少於10%，而於截至二零一五年三月三十一日止年度則貢獻逾10%。

產品及服務資料

年內，本集團之收入分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------|----------------|--------------|
| 物業開發 | 174,715 | - |
| 顧問服務 | 1,735 | 2,337 |
| 商品貿易 | 546 | 87 |
| | <u>176,996</u> | <u>2,424</u> |

5. 其他收入、收益及虧損

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------------|---------------|----------------|
| 利息收入 | 17,805 | 772 |
| 投資收入 | 1 | 103 |
| 融資租賃收入 | 67 | - |
| 匯兌收益(虧損)淨額 | 1,162 | (197) |
| 呆壞賬撥備 | - | (1,258) |
| 物業、廠房及設備之減值虧損 | - | (1,490) |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | 533 | 37 |
| 其他 | 274 | (12) |
| | <u>19,842</u> | <u>(2,045)</u> |

6. 所得稅

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|-----------------|--------------|
| 中國之即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 2,568 | - |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 13,882 | - |
| 去年土地增值稅超額撥備 | (16,060) | - |
| | <u>390</u> | <u>-</u> |
| 遞延稅項 | (69,942) | - |
| | <u>(69,552)</u> | <u>-</u> |

由於本集團並無產生或源於香港之收入，故並無於綜合財務報表中就香港所得稅作出撥備。

中國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截至二零一六年三月三十一日止年度之適用企業所得稅稅率為25%(二零一五年：25%)。

7. 本年度虧損

虧損已扣除：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------------|----------------|---------------|
| 董事酬金 | 2,178 | 1,818 |
| 其他員工薪金、工資及津貼 | 14,797 | 7,902 |
| 其他員工之退休福利計劃供款 | 653 | 365 |
| | <u>17,628</u> | <u>10,085</u> |
| 員工成本總額 | 17,628 | 10,085 |
| 減：於待售物業資本化之員工成本 | <u>(1,697)</u> | <u>-</u> |
| | <u>15,931</u> | <u>10,085</u> |
| 就本年度出售物業確認為開支的存貨成本 | 187,128 | 2,085 |
| 就過往年度出售物業所確認的額外銷售成本 | 56,777 | - |
| 核數師酬金 | 1,550 | 1,400 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 1,778 | 330 |
| 物業、廠房及設備之減值虧損 | - | 1,490 |
| 待售物業之減值虧損(計入銷售及服務成本) | 154,524 | - |
| 存貨撥備(計入銷售及服務成本) | - | 660 |
| 有關租賃物業之租金開支 | <u>6,296</u> | <u>5,133</u> |

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據為基準計算：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人 應佔本年度虧損 | <u>(161,159)</u> | <u>(223,794)</u> |
| 用於計算每股基本及攤薄虧損之股份數目 | <u>19,039,072,320</u> | <u>19,039,072,320</u> |

計算每股攤薄虧損時，並無假設本公司之未行使購股權已獲行使，因為該等購股權之行使價高於股份於二零一五年度之平均市價。

9. 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。預計相關土地將於一年後推出拍賣。

本年度，已就土地開發成本收取東城投資約人民幣9,500,000元(相當於約11,423,000港元)之現金。

10. 待售物業

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 已落成待售物業 | 295,499 | 317,339 |
| 持作出售開發中物業 | <u>2,089,484</u> | <u>1,727,596</u> |
| | <u>2,384,983</u> | <u>2,044,935</u> |
| 預期落成之持作出售開發中物業之賬面值： | | |
| 一年內 | 402,747 | 267,000 |
| 一年後 | <u>1,686,737</u> | <u>1,460,596</u> |
| | <u>2,089,484</u> | <u>1,727,596</u> |

於二零一六年三月三十一日，賬面值約為681,951,000港元(二零一五年：580,243,000港元)之若干待售物業已予質押，作為本集團取得若干銀行借款之擔保。

11. 應收貿易賬項及其他應收賬項

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 應收貿易賬項 | 5,493 | 1,817 |
| 減：呆賬撥備 | <u>(1,202)</u> | <u>(1,258)</u> |
| | 4,291 | 559 |
| 其他應收賬項及預付款項 | | |
| 其他按金(附註a) | 12,581 | 25,724 |
| 建築工程之預付款項 | 81,776 | 216,316 |
| 其他稅項預付款項 | 19,881 | 9,334 |
| 員工墊款 | 1,299 | 657 |
| 應收利息 | - | 10,478 |
| 其他應收賬項(附註b) | 32,757 | 3,276 |
| 其他預付款項 | 2,843 | 3,865 |
| 應收第三方款項(附註c) | <u>32,462</u> | <u>49,589</u> |
| 應收貿易賬款及其他應收款項總額 | <u><u>187,890</u></u> | <u><u>319,798</u></u> |

附註：

- a. 於二零一六年三月三十一日，其他按金包括本集團向地方政府支付一筆約11,423,000港元(二零一五年：24,118,000港元)的保證金，以在柳州市建造一家酒店。12,695,000港元之款項將於年內退回，而餘下按金將在建築工程竣工時悉數退回，預計會於一年內作出。
- b. 於二零一六年三月三十一日，該結餘主要指一年內可收回之應收保理款項30,672,000港元(二零一五年：無)。
- c. 於二零一六年三月三十一日，款項指應收個別第三方的結餘，該等款項為非貿易相關款項、無抵押及須按要求償還。此外，廣西正桓貿易有限公司(柳州正和之全資附屬公司)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)向銀行作出的借貸計入應收第三方款項約32,462,000港元(二零一五年：38,081,000港元)，該筆借款乃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。

本集團之應收貿易賬項之賬齡分析(按向客戶交付物業日期及提供顧問服務日期計算)如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 91至180日 | 301 | 559 |
| 181至365日 | 3,715 | - |
| 一至兩年 | 275 | - |
| | <u>4,291</u> | <u>559</u> |

應收貿易賬項主要指物業銷售及顧問服務之應收賬項。

已售物業之代價乃根據相關買賣協議之條款收取，分期付款之若干部份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。本集團一般就顧問服務給予其貿易客戶30至180日之平均信貸期。

本集團於釐定應收貿易賬項之可收回性時，乃考慮自信貸首次授出日期起至報告日期止，應收貿易賬項之任何信用質素變動。倘該等餘款尚未逾期，則毋須計提減值。

除因物業出售引致之應收客戶賬款外，接納任何新客戶前，本集團會先評估潛在客戶之信用質素及為各客戶訂出信貸限額。客戶信貸限額於每年均會進行檢討。本集團於釐定應收貿易賬項之可收回性時，乃考慮信貸自首次授出日期起至報告日期止，應收貿易賬項之任何信用質素變動。倘該等餘款尚未逾期，則毋須計提減值。

於二零一六年三月三十一日，由於信用質素並無任何重大變動及有關金額基於過往經驗仍被視為可收回，本集團應收貿易賬項結餘內，有應收賬項賬面總值約3,990,000港元(二零一五年：559,000港元)已逾期而本集團尚未作出減值虧損撥備。本集團對該等結餘概無持有任何抵押品。

已逾期但尚未減值的應收貿易賬項賬齡如下

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 91至180日 | - | 559 |
| 181至365日 | 3,715 | - |
| 一至兩年 | 275 | - |
| | <u>3,990</u> | <u>559</u> |

有關應收貿易賬項之呆賬撥備變動

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 年初結餘 | 1,258 | - |
| 已確認減值虧損 | - | 1,258 |
| 匯兌調整 | (56) | - |
| | <u>1,202</u> | <u>-</u> |
| 年終結餘 | <u>1,202</u> | <u>1,258</u> |

於二零一六年三月三十一日，呆賬撥備包括個別減值應收貿易賬項及其他應收賬項，結餘總值為1,202,000港元(二零一五年：1,258,000港元)。

12. 應付貿易賬項及其他應付賬項

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 應付貿易賬項 | 27,922 | 29,774 |
| 應付承包商之應計建築成本 | 443,944 | 90,971 |
| 預收客戶款項 | - | 1,269 |
| 應計費用 | 1,962 | 2,532 |
| 應付員工款項 | - | 10,282 |
| 應付第三方款項(附註a) | 37,361 | 218,097 |
| 應付保留金(附註b) | 760 | 5,712 |
| 收購附屬公司應付賬項(附註c) | - | 355,420 |
| 其他應付賬項 | 18,657 | 1,488 |
| 其他應付稅項(附註d) | 3,409 | 3,155 |
| | <u>534,015</u> | <u>718,700</u> |

附註：

- (a) 結餘指應收第三方之非貿易、無抵押、免息及按要求應付款項。於二零一六年三月三十一日，計入應付北京中宏基建築工程有限責任公司、福建萬嘉貿易有限公司及福州大展實業有限公司款項約28,804,000港元(二零一五年：209,063,000港元)指該等有關方為柳州正和當時前股東之業務夥伴時所作出之墊款。
- (b) 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。
- (c) 結餘指收購附屬公司之應付代價，於二零一五年四月到期及支付。
- (d) 於二零一六年三月三十一日之結餘主要包括就取得土地使用權的應付契稅約2,705,000港元(二零一五年：2,860,000港元)。

應付貿易賬項主要包括就待售物業採購建築材料之尚未支付款項。採購建築材料之平均信貸期為180日至365日。

以下為本集團應付貿易賬項於報告期末根據已收取材料日期的賬齡分析：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 0至90日 | 16,747 | 27,332 |
| 91至180日 | 10,901 | 820 |
| 181至365日 | 123 | 1,600 |
| 365日以上 | 151 | 22 |
| | <u>27,922</u> | <u>29,774</u> |

13. 借款

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 銀行借款 | 1,055,693 | 82,508 |
| 其他借款 | 336,675 | 1,479,767 |
| | <u>1,392,368</u> | <u>1,562,275</u> |
| 分析： | | |
| 有抵押 | 1,055,693 | 1,368,368 |
| 無抵押 | 336,675 | 193,907 |
| | <u>1,392,368</u> | <u>1,562,275</u> |
| 按下列情況償還的借款賬面值： | | |
| 一年內 | 114,229 | 1,562,275 |
| 超過一年，但不超過兩年 | 941,464 | — |
| 超過兩年，但不超過五年 | 336,675 | — |
| | <u>1,392,368</u> | <u>1,562,275</u> |
| 減：流動負債項下顯示的款項 | <u>114,229</u> | <u>1,562,275</u> |
| | <u>1,278,139</u> | <u>—</u> |

於兩個年度，所有借款均為固定利率借款，且以人民幣計值。

有關本集團固定利率借款之實際利率之範圍如下：

| | 二零一六年 | 二零一五年 |
|------|---------------------|---------------------|
| 實際利率 | <u>8.42%–15.98%</u> | <u>7.45%–12.00%</u> |

於二零一六年三月三十一日，本集團其他借款指一名第三方提供的無抵押借款336,675,000港元。該借款按固定年利率6.00%計息，應於二零一八年四月償還。

於二零一五年三月三十一日，計入本集團之其他借款總額1,368,368,000港元，該等借款乃信託公司提供之借款。該等借貸按固定年利率介乎7.8%至12.00%計息，已於年內償還。

為本集團之借款作擔保之已抵押資產的賬面值載列如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------|----------------|----------------|
| 由下列項目抵押： | | |
| 待售物業 | 681,951 | 580,243 |
| 抵押存款 | - | 342,727 |
| 土地開發支出 | <u>58,918</u> | <u>-</u> |
| | <u>740,869</u> | <u>922,970</u> |

除本集團自身已抵押之資產除外，柳州正和之前任關連人士廣西正和實業及柳州正和前股東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。

末期股息

董事會建議不派發截至二零一六年三月三十一日止年度之股息(二零一五年：無)。

整體業績

本集團於報告年度錄得營業額約176,996,000港元，較截至二零一五年三月三十一日止年度約2,424,000港元增長72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」)於年內產生的銷售，柳州正和乃於二零一五年三月三十一日收購。

於報告年度錄得毛損約221,433,000港元，而去年錄得毛利約339,000港元。於報告年度出現毛損主要由於：

1. 作出持作待售物業之減值虧損約154,524,000港元；及
2. 為改善該區及整個正和城的交通，本年度修建連接正和城A區與B區的道路，其產生額外成本約56,777,000港元。

報告年度錄得虧損約217,934,000港元(二零一五年：228,441,000港元)，減少5%。於報告期間每股基本及攤薄虧損減少28%至0.85港仙(二零一五年：1.18港仙)。本集團於報告年度虧損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 工作室／辦公大樓 | 正在建設7幢住宅及商業綜合樓及3幢 工作室／辦公大樓。 已授予全部7幢住宅及商業綜合樓預售 許可證。工程竣工驗收證預計於二零 一六年年底取得。 工作室／辦公大樓預售許可證預計於二 零一六年年末收到。工程竣工驗收證預 計於二零一八年上半年取得。 |
| 二期： | | |
| D1區 | 別墅 | 建築工程已竣工。總可出售面積為8,007 平方米的16幢別墅待售。 |
| D1區 | 高層公寓 | 正在建設5幢高層公寓。已授予預售許可 證。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5,847平 方米的10幢別墅待售。 |

| | 物業類型 | 情況 |
|----|----------|---|
| E區 | 酒店及服務式公寓 | 正在建設酒店及服務式公寓。已授予服務式公寓預售許可證。預計於二零一七年年末收到工程竣工驗收證書。 |
| F區 | 住宅及商業綜合樓 | 正在建設6幢住宅及商業綜合樓。 已授予3幢綜合樓的預售許可證。預計於二零一八年上半年收到工程竣工驗收證書。 餘下3幢綜合樓的預售許可證預計於二零一八年上半年授出。 |

截至二零一六年三月三十一日止年度，面積19,175平方米已出售。於本年度產生分部營業額約174,715,000港元。

由於各項開發中建築的工程竣工驗收證書預期於二零一六年底之後取得，於報告年度確認的銷售乃主要源自D1及D2區的別墅銷售。隨著各項建築的建築工程於二零一六年底之後逐步竣工，預期未來數年銷售物業的收入將大幅增加。

已委聘外部專家戴德梁行有限公司以評估物業開發項目於二零一六年三月三十一日的公允值。已就已竣工及待售的物業使用直接比較法，參考相關市場上可得的可比較銷售交易。在建物業的價值乃使用直接比較法得出，當中假設物業的建築工程已於估值日期竣工，並計及已支銷建築成本及為完成開發將支銷的成本。

評估公允值後，已於二零一六年三月三十一日錄得減值虧損154,524,000港元。減值虧損的原因為提供折扣以刺激銷售令物業淨售價下跌，以及預算完成成本增加的綜合影響。預算完成成本乃根據最新簽署的建築合約修訂，其高於上一份可行性報告所載的預算，原因為建材及勞動成本增加及為改善交通及環境狀況而鋪設新規劃道路及公共設施。

其他經營業務

- 提供顧問服務

於本報告年度，聯和福建繼續為其三名固定客戶提供顧問服務，且聯和福建現正與其客戶磋商來年的服務範疇及條款。於本年度，本分部營業額為1,735,000港元(二零一五年：2,337,000港元)，及本分部虧損為750,000港元(二零一五年：1,403,000港元)。管理層將定期審閱該情況，並發掘任何可行的改善解決方案。

- 商品貿易及營運電子商貿平台

於本期間，本分部營業額為546,000港元(二零一五年：87,000港元)及分部收益為405,000港元(二零一五年：分部虧損1,535,000港元)。本年度的銷售數字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，以清減存貨。

- 金礦

採礦場及其他基礎設施的建設工程正在興建中，預期將於二零一七年開始採礦。

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

於二零一六年三月三十一日，本集團之資產總額及負債總額分別為3,038,073,000港元(二零一五年三月三十一日：3,317,253,000港元)及3,173,122,000港元(二零一五年三月三十一日：3,233,717,000港元)。於二零一六年三月三十一日，本集團錄得權益虧絀總額135,049,000港元(二零一五年三月三十一日：權益總額83,536,000港元)。資產淨值減少乃主要由於年內產生虧損。

於二零一六年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨值720,186,000港元(二零一五年三月三十一日：流動負債淨值195,818,000港元)，本年度由流動負債淨值改為流動資產淨值乃主要由於重續若干借款及還款期延長超過一年。於二零一六年三月三十一日，銀行結存及現金為36,567,000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、美元及人民幣列值。

於二零一六年三月三十一日，本集團借款總額為1,490,679,000港元(二零一五年：2,209,318,000港元)，明細如下：

- (i) 銀行貸款及其他貸款為1,392,368,000港元，以人民幣列值，實際利率介乎6.00%至15.98%不等；及
- (ii) 應付第三方、最終控股公司及非控制權益之免息貸款分別為37,361,000港元、2,296,000港元及58,654,000港元；

於二零一六年三月三十一日，本集團未能計算出資產負債比率(即為借款總額與權益總額之比例)，因為本集團有權益虧絀總額135,049,000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

於二零一六年三月三十一日，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

本集團若干借款乃由本集團資產擔保。於二零一六年三月三十一日，就擔保借款而抵押之資產之賬面值分析如下：

| | |
|--------|-------------|
| | 千港元 |
| 待售物業 | 681,951 |
| 土地開發支出 | 58,918 |
| | <hr/> |
| | 740,869 |
| | <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。於二零一六年三月三十一日，為上述按揭融資而向銀行作出的擔保為569,921,000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、美元及港元列值，為將外匯風險降至最低程度，本集團盡量動用以相同貨幣列值之資金進行交易。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，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。

未來計劃及前景

未來中國物業市場發展預期維持穩定，這有賴政府推出多項政策，放寬若干城市置業及按揭貸款的限制，推動農村城市化及中國人民銀行調低利率，實施房地產存量削減措施。雖然柳州並非中國一二線城市，我們的項目位於柳東新區，乃柳州重點開發的區域之一。管理層對該項目的未來發展感到樂觀。

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機會的合適投資，期望有關投資長遠可提供穩定的現金流及溢利。管理層承諾本集團資源將妥善管理及動用，以將本集團價值增至最高，並為股東帶來最大回報。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司並無贖回任何其證券；於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何證券。

審核委員會

本公司之審核委員會（「審核委員會」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.21及3.22條之規定成立，其書面職權範圍乃按上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）界定。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為葉勇先生（主席）、林文傑博士及張光生先生。

審核委員會已與董事審閱本集團所採納之會計準則及常規，並已討論有關編製二零一六年年報之內部監控及財務報告事宜，包括審閱年度業績。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認與本集團本年度之經審核綜合財務報表一致。德勤•關黃陳方會計師行所進行之有關確認工作，並不構成香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱項目準則或香港審計項目準則定義下之核證工作，故德勤•關黃陳方會計師行並未就本初步公佈發出任何保證。

企業管治常規

董事會相信優良之企業管治對本公司之成功及提升股東價值乃非常重要。本公司致力於建立及維持高水平之企業管治。本公司董事會及管理層一直參照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文持續檢討及改善其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則，惟下列偏離守則條文第A.2.1條除外：

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及行政總裁(「行政總裁」)之職務應予以區分，並不應由同一人擔任。然而，本公司並沒有單獨的主席和行政總裁，而袁亮先生目前同時出任這兩個職務。董事會認為，袁先生擔任主席兼行政總裁可確保本集團的領導方針一致並使本集團整體戰略規劃更具效益及效率。董事會認為目前的安排將不會削弱權力及授權制衡，而此架構亦將令本公司得以及時及有效地作出並實行決策。

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10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，彼等於本年度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。

發佈業績公佈及年報

本公佈已於本公司網站(www.chaoyuehk.com)及聯交所之指定發行人網站(www.hkexnews.hk)發佈。本公司將於適當時候向其股東寄發二零一六年年報，並將年報上載上述網站。

致謝

本人謹此代表董事會藉此機會對本集團股東持之以恆之支持以及本集團全體僱員於過往年度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，二零一六年六月二十四日

* 僅供識別

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。