

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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：147)

(1) 有關收購目標公司70%股本權益之 非常重大收購事項； 及 (2) 恢復買賣

收購事項

於二零一四年八月二十七日聯交所交易時段後，買方與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司之70%股本權益。銷售股份之代價為人民幣280,000,000元（相等於約350,000,000港元），將全數以現金支付。

目標集團主要從事中國物業發展及投資控股。

一般資料

根據上市規則第14章，收購事項及協議項下擬進行之交易構成本公司非常重大收購事項，並須於股東特別大會上獲股東以投票表決方式通過。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）：(i)收購事項詳情；(ii)本集團及目標集團之財務資料；(iii)假設完成交易，本集團之未經審核備考財務資料；(iv)上市規則所規定有關加強披露之其他資料；及(v)股東特別大會通告。由於本公司預計需要更多時間收集及編製資料以供載入通函，預期通函將不遲於二零一四年十一月二十八日寄發予股東。

股份恢復買賣

應本公司的要求，股份已於二零一四年八月二十八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待發佈本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一四年九月三日上午九時正於聯交所復牌。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成乃取決於是否達成或獲豁免協議下的條件，而收購事項未必一定能夠完成。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購事項

於二零一四年八月二十七日聯交所交易時段後，買方與賣方就收購目標公司之70%股本權益訂立協議。協議之主要條款於下文載列。

日期

二零一四年八月二十七日

訂約方

買方： 福州國天企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，亦為本公司全資附屬公司；及

賣方： 福清市福旺房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司。

就董事所出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)賣方主要在福建省福州市從事物業發展；(ii)賣方及其最終實益擁有人均為與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方；及(iii)除參與訂立協議外，本公司及其關連人士並無／從未與賣方及其最終實益擁有人訂立任何其他（現行或以往）關係或業務安排。

將予收購之資產

買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份，並免除任何股本權益、土地使用權或物業擁有權所附帶之任何按揭、抵押、保證、留置權、限制、權益、購買權、優先購買權、轉讓、租賃、投票權、信託、委託安排、選擇權、第三方權利或利益、其他產權負擔或擔保或具類似效果的任何其他優先安排（包括但不限於擁有權的轉讓或保留安排）。銷售股份相當於目標公司之70%股本權益。有關目標集團之進一步資料載於下文「目標集團之資料」一段。

代價

銷售股份之代價為人民幣280,000,000元（相等於約350,000,000港元），將由買方於完成日期後15個營業日內（或訂約方可能同意的較後日期）全數以現金支付予賣方。

代價乃參考（其中包括）(i)賣方已支付的目標公司70%股本權益之原先購買成本（即人民幣260,000,000元，相等於約325,000,000港元）；及(ii)目標集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核經調整綜合資產淨值約人民幣291,100,000元（相等於約363,900,000港元）（根據目標集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值，按獨立專業估值師使用市場法初步評估的目標集團所持有之該等物業公平值作出調整後得出）之70%，經公平磋商後釐定。代價較上述目標集團之經調整綜合資產淨值折讓約3.8%。

本集團有意透過借款人民幣230,000,000元（相等於約287,500,000港元）及從內部資源撥付人民幣50,000,000元（相等於約62,500,000港元），作為代價所需資金。

先決條件

收購事項須待達成或獲豁免（視情況而定）以下條件後完成：

- (i) 協議及其項下擬進行交易獲股東在股東特別大會上批准；
- (ii) 協議下擬進行的交易並無被聯交所視作反向收購，否則會導致本公司須要遵守新上市規定；
- (iii) 柳州華桂以書面同意收購事項並放棄收購銷售股份之優先購買權；
- (iv) 協議及目標公司之股權變動根據中國適用法例獲中國商務部或其獲授權機構批准；
- (v) 買方信納獲買方接受的中國法律顧問就目標公司的成立、存續、營運及重大資產發出之盡職審查報告；
- (vi) 買方信納獲買方接受的會計師行就目標公司截至二零一三年十二月三十一日止三年度及截至二零一四年六月三十日止六個月（或協議的訂約方可能同意的其他期間）的財務報表發出之會計師報告；
- (vii) 協議及其項下擬進行交易獲賣方及目標公司的股東及董事會以及其他第三方（包括但不限於融資銀行及擔保公司）批准及同意；

(viii) 買方及柳州華桂制訂目標公司的新組織章程大綱及細則，並同意目標公司於完成後的新董事會組成及成員提名；及

(ix) 賣方作出之所有聲明、保證及承諾在各方面仍屬真實準確且無任何重大遺漏。

倘截至二零一五年三月三十一日（或各訂約方可能同意的較後日期）上述條件並無達成或獲買方豁免（視情況而定），則協議將告終止，而除任何先前違反外，任何一方概不會根據協議承擔任何義務或責任。截至本公告日期，以上先決條件概無達成或獲豁免。

完成

收購事項將於協議的所有條件達成或獲豁免（視情況而定）後第15個營業日（或協議的訂約方可能同意的較後日期）當日完成。

於完成後，目標集團之成員公司將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之業績、資產及負債將綜合計入本集團之財務報表。

董事會組成

於完成後，目標公司之董事會將由三名董事組成，其中兩人將由買方委任，而另一人將由柳州華桂委任。目標公司之董事會主席及法定代表將由買方委任。

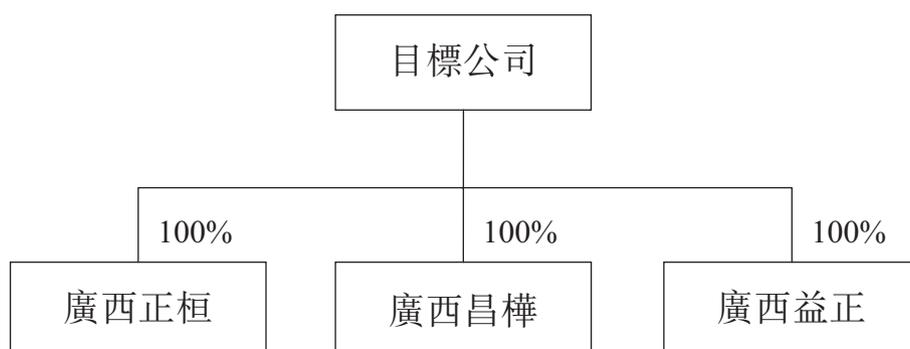
目標集團之資料

背景

目標公司於二零一零年一月七日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元（相等於約250,000,000港元）。於其註冊成立時，目標公司分別由海南正和及柳州華桂擁有70%及30%權益。根據海南正和於二零一三年十二月十三日刊發的公告，海南正和與賣方訂立協議，按代價約人民幣260,000,000元（相等於約325,000,000港元）向賣方出售（其中包括）目標公司之70%股本權益。該出售事項已於二零一四年五月完成。

就董事所知、所悉及所信，柳州華桂及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

目標集團由目標公司及三家全資附屬公司（即廣西正恒、廣西昌樺及廣西益正）所組成。以下為目標集團之集團架構：



主要業務活動

目標公司主要從事中國廣西壯族自治區柳州市的物業發展以及投資控股，而廣西正恒、廣西昌樺及廣西益正並無任何重大營運。

物業發展

於二零一零年，目標公司成功從柳州市地方政府投得柳州市多幅土地，並計劃在有關地盤進行住宅及商業物業發展項目（「**第一期項目**」）。第一期項目之地盤面積約為230,000平方米。根據第一期項目之發展計劃，目標公司將興建多幢建築面積約為500,000平方米之住宅及商業物業。根據第一期項目之最新資料，總建築面積約260,000平方米之建築工程經已完成，而目標公司已出售約250,000平方米之建築面積，所得收益約為人民幣989,000,000元（相等於約1,236,300,000港元）。

截至二零一三年十二月三十一日，目標公司已就第一期項目支付累計投資金額約人民幣1,161,400,000元（相等於約1,451,800,000港元）。預期第一期項目將於二零一七年完成，而第一期項目之總投資成本將約為人民幣18億元（相等於約23億港元）。

於二零一二年，目標公司成功投得與上述地盤相鄰的另外多幅土地，總地盤面積約為140,000平方米，並計劃進行物業發展項目（「**第二期項目**」）。根據第二期項目之發展計劃，目標公司將興建另外多幢總建築面積約為580,000平方米之住宅及商業物業。預期第二期項目將於二零一八年完成，而第二期項目之總投資成本將約為人民幣20億元（相等於約25億港元）。

根據目標集團編製之預算及營運資金預測，預期目標公司將可自行營運，並從銷售物業及銀行借貸所得現金流而為物業發展項目提供所需資金。

以下為第一期項目及第二期項目之發展時間表；

第一期項目

日期	事項
二零一零年	— 土地收購 — 開始建築工程 — A區的物業開始預售
二零一一年	— B區的物業開始預售
二零一二年	— 已收到A區物業的工程竣工驗收證書，並作出公開聲明
二零一三年	— 已收到B區物業的工程竣工驗收證書，並作出公開聲明
二零一四年E	— C-1區的物業開始預售
二零一五年E	— C-2區的物業開始預售
二零一六年E	— 已收到C-1區物業的工程竣工驗收證書，並作出公開聲明
二零一七年E	— 已收到C-2區物業的工程竣工驗收證書，並作出公開聲明

第二期項目

日期	事項
二零一二年	— 土地收購
二零一三年	— 開始建築工程
二零一五年E	— D及E區的物業開始預售
二零一六年E	— F區的物業開始預售
二零一七年E	— 已收到D區物業的工程竣工驗收證書，並作出公開聲明
二零一八年E	— 已收到F區物業的工程竣工驗收證書，並作出公開聲明

附註： 「E」代表上文所載有關事項之預計發生時間。

合作協議下的土地一級開發

除物業發展業務外，目標集團亦從事土地一級開發項目，即為了準備土地在公開拍賣中出售所需之前期開發工程。於土地一級開發過程中，發展商能夠對土地及其他相關事項的狀況取得深入了解，並向地方政府證明發展商之開發及財政實力。因此，在投標過程中收購土地時，土地一級開發商一般相比其他投標者較有競爭優勢。此舉亦與中國物業發展商亦從事土地一級開發項目之市場慣例相符。

本公司認為，考慮到(i)土地一級開發是在目標公司之一般及日常業務過程中進行，且屬其營業執照所載業務範圍；(ii)藉此取得根據國際會計準則確認為收入之經濟利益，因此構成目標公司之收入來源之一；及(iii)從事土地一級開發項目將有助提升發展商在收購優質土地方面之優勢，因此土地一級開發乃目標公司之主要業務之一。

於二零零九年九月九日，目標公司與中國一家土地一級開發公司（「合作夥伴」）訂立合作協議（「合作協議」），據此，合作夥伴須規劃和組織多幅地盤面積約為3,226畝的土地（「土地」）之土地一級開發工程（即獲取土地、補償和重新安置居民、平整土地及建造基礎建設及設施以符合土地出售之規定），而目標公司則負責土地一級開發工程之管理工作，包括但不限於：(i)確保工程按照預定時間表完成；(ii)就土地的一級開發工程所附帶之物料採購及建造工程訂立合約；及(iii)處理有關公開招標以委聘建造工程承包商之事宜。作為回報，目標公司有權於土地在公開拍賣中出售後收取投資收入，金額相等於土地銷售收益（經扣除每畝開發成本人民幣250,000元（相等於約312,500港元））及相關稅項及開支）的一半。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合作夥伴為柳州市地方政府轄下實體，並為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

目標集團已在土地上進行七項總地盤面積約為577.4畝之土地一級開發項目，所有項目所需資金來自目標集團內部資源，已於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度完成，隨後由目標集團收購以用作有關第一期項目及第二期項目之物業發展。合作夥伴現正進行若干其他地盤現有居民的重新安置及現有房屋之拆卸。當有關重置及拆卸完成後，目標集團有意接收該等地盤作進一步土地一級開發。

財務資料

以下為目標集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩年度各年根據國際財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料：

	截至二零一二年		截至二零一三年	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度
	人民幣千元	千港元等值	人民幣千元	千港元等值
收入	271,596	339,495	339,561	424,451
除稅前溢利	128,295	160,369	42,138	52,673
除稅後溢利	94,769	118,461	31,111	38,889

於二零一三年
十二月三十一日
人民幣千元 千港元等值

資產淨值 133,973 167,466

按一家獨立專業估值師使用市場法所作估值顯示，該等物業於二零一三年十二月三十一日之初步估值約為人民幣1,600,000,000元（相等於約2,000,000,000港元）。就該等物業之上述初步估值作調整後，目標集團之綜合資產淨值應為人民幣415,800,000元（相等於約519,800,000港元）。

據目標集團委聘之申報會計師（「申報會計師」）表示，目標集團之物業銷售收入將於物業完成並交付予買家時確認。達到上述收入確認標準前從買家收到的按金及分期付款在綜合財務狀況表內列作流動負債。為使收入得到確認，必須符合以下條件：

- (i) 目標集團與買家已訂立物業銷售合同；
- (ii) 物業之建築工程基本上已完成，並已取得政府當局就該樓宇發出之工程竣工驗收證書；及
- (iii) 在報章刊發聲明，通知買家樓宇已準備好交付及入伙。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩年度，目標集團從銷售第一期項目的單位所得收入分別約為人民幣271,600,000元（相等於約339,500,000港元）及人民幣339,600,000元（相等於約424,500,000港元）。由於截至二零一一年十二月三十一日止年度第一期項目仍在發展階段，因此該年度並無取得收入。

目標集團之毛利率由二零一二年約51%降至二零一三年約17%，原因是二零一二年之毛利來自第一期項目A區物業之銷售，而二零一三年大部份毛利則來自第一期項目B區物業之銷售。主要由於B區鄰近山區，須要進行較複雜的建造工程，因此B區物業之銷售成本遠遠高於A區物業之銷售成本。

申報會計師表示，於土地一級開發項目進行時目標公司所產生的土地開發成本，將於已完成一級開發項目的土地（「已完成地盤」）作公開拍賣之前在資產負債表內撥充資本，列作其他應收款項。由於將會流入目標公司之土地一級開發的相關經濟利益不能可靠計量，因此於已完成地盤公開拍賣前不會確認任何收入或成本。

倘目標公司成功投得由目標公司開發的已完成地盤，則根據國際會計準則，包括一級開發在內之整個發展項目應被視為一連串交易。目標公司將會收回其他應收款項，而來自土地一級開發之投資收入將從發展中物業賬目內的土地成本中扣除，並於已完成地盤上發展的物業售予最終客戶時在目標公司之收益表內銷售成本當中反映。

倘目標公司未能投得由其開發之已完成地盤，鑒於當已完成地盤售予最終客戶時將會獨立評估經濟效益，故土地一級開發項目將被視作個別交易。因此，當已完成地盤之公開拍賣完成時，由於將會流入目標公司的與該交易相關之經濟效益能可靠地計量，故目標公司應收之結餘（即所產生之土地開發成本加上投資收入）將確認為收入，而所產生並已資本化為其他應收款項之土地開發成本將在目標公司之收益表內確認為銷售成本。

按上文所披露，目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度已完成七項土地一級開發項目，而其後所有已完成地盤已由目標集團收購。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，目標集團應佔之投資收入分別約為人民幣20,000,000元、人民幣46,100,000元及人民幣46,100,000元，並從發展中物業賬目內的土地成本中扣除。

進行收購事項之因由

本公司主要從事投資控股。於本公告日期，本集團之主要資產包括：(i)於聯和(福建)企業管理有限公司之60%權益，該公司從事提供企業管理顧問服務、商品貿易及建立、經營及維修網站及／或電子商務平台業務；及(ii)於吉爾吉斯共和國的黃金及銅開採業務之30%權益。

本公司貫徹策略，不時檢討有潛力的商機及投資，以提升股東價值。本集團一直專注於物色目前具發展機會之合適投資，期望有關投資長遠可提供穩定之現金流及溢利。

根據中國國家統計局於二零一四年二月發表之《二零一三年國民經濟和社會發展統計公報》(「統計公報」)，於二零一三年住宅房屋竣工面積下跌約0.4%至約787,000,000平方米。董事相信，竣工面積下跌的主要原因是中國政府之前頒佈嚴厲的房地產市場調控政策。儘管出現後遺症，但統計公報顯示二零一三年住宅發展項目之總投資額增加約19.4%至人民幣5.9萬億元(相等於約7.4萬億港元)，令董事相信中國房地產市場正在復甦，因此收購事項為本公司提供難得機會，可及時以具成本效益的方式進軍正在復甦之房地產市場。此外，考慮到代價較目標集團之經調整綜合資產淨值折讓約3.8%，董事認為收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

未來意向

本公司目前無意改變本公司董事會及高級管理層之組成，而除收購事項外，目前亦無有關(i)本集團現有業務之任何出售、終止或縮減規模；或(ii)向本集團注入任何其他新業務之任何意向、安排、協議、共識或磋商（不論已落實或其他形式）。另外，亦無意對本公司股權架構作任何改變。

鑒於本公司擬於收購事項完成後保留目標集團現有管理團隊，且其中一名執行董事樂利女士具有中國房地產市場相關經驗（因其為香港及中國主要從事房地產投資及發展業務之多家跨國公司之高級管理層成員），本公司預期收購事項完成後目標集團之營運不會受到任何干擾。本公司將會考慮有需要時招攬具相關市場經驗之人員，以輔助目標集團現有管理層。

行業概覽

中國的經濟增長推動房地產市場之發展。隨著經濟增長，中國都市化進程加快，人均可支配收入亦上升，從而於過去多年推動房地產市場顯著增長。下表載列於二零零九年至二零一三年中國房地產市場之指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	24.1%
住宅發展項目之投資 (人民幣十億元)	2,561	3,403	4,432	4,937	5,895	23.2%
已落成的商業化 住宅物業之建築面積 (百萬平方米)	577	612	717	790	787	8.1%
已售住宅物業 之建築面積 (百萬平方米)	862	934	965	985	1,157	7.6%
商業化住宅物業 之總銷售額 (人民幣十億元)	3,843	4,412	4,820	5,347	6,769	15.2%
商業化住宅物業 之平均售價 (每平方米人民幣)	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	7.0%

來源：中國國家統計局

下表載列於二零零九年至二零一三年廣西壯族自治區房地產市場之指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	81	121	152	155	161	18.7%
住宅發展項目之投資 (人民幣十億元)	58	88	108	107	117	19.2%
已落成的商業化住宅 物業之建築面積 (百萬平方米)	12	13	19	19	14	3.9%
已售住宅物業 之建築面積 (百萬平方米)	22	26	27	25	28	6.2%
商業化住宅物業 之總銷售額 (人民幣十億元)	70	88	98	99	117	12.6%
商業化住宅物業 之平均售價 (每平方米人民幣)	3,133	3,382	3,554	3,910	4,219	7.7%

來源：廣西統計局

風險因素

目標集團容易受中國房地產行業政策轉變之影響

中國政府實施行業政策及其他經濟措施對中國房地產行業之發展直接或間接造成重大影響。中國政府曾實行一系列法規及政策，延緩房地產市場發展和遏抑房價上漲、抑制房地產投機活動及鼓勵自用需求。國家或地方政府採取之政策或會限制目標集團按有利潤的價格出售物業、從合約銷售取得充足經營現金流、獲取融資及收購未來發展所需土地之能力，亦可能實施有關預售或動用預售物業所得款項用於其他項目之額外要求。雖然中國政府實施之政策及措施可以預見，但本集團準備增強本身實力，運用額外資源支援目標集團之營運，並調整策略以適應最新的營商環境，務求盡量減低完成後對本集團構成之有關風險及負面影響。

目標集團之成功十分依賴中國房地產市場，尤其柳州市房地產市場之表現

目標集團現時僅營運一項位於柳州市之物業發展項目。因此，目標集團之成功將十分依賴柳州市房地產市場之表現。柳州市房地產市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，其中包括經濟及金融狀況、本地市場投機活動、物業供求關係、置業者有否其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。此外，因天災、騷亂、污染、人為疏忽或其他事件而導致柳州市的房產出現任何廣泛破壞，亦可能會影響目標集團之物業項目。上述因素或會對目標集團之現金流、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

以目標集團現有資源，目標集團只能夠營運在中國廣西壯族自治區柳州市之物業發展項目。於完成後，預期目標集團將可得到額外資源及/或資金及/或支援，而目標集團將盡力物色合適的商機，以進一步發展及/或多元化發展目標集團的業務。目標集團有意初步在中國廣西壯族自治區柳州市內尋求機會，以達致規模經濟效益及更有效運用資源。然而，截至本公告日期尚未發現特定投資機會。與此同時，目標集團由具經驗的高級管理團隊領導，彼等對房地產市場（尤其柳州市房地產）具有多年經驗，而本集團將借助現有管理層（將於完成後保留）之經驗、網絡及業務聯繫，來營運目標集團之業務並制定目標集團未來發展計劃。

目標集團未必經常能夠獲取適合作業發展之土地儲備

為了有穩定供應之已發展物業以供目標集團出售，及使其業務能持續發展，目標集團須不時補充其土地儲備。目標集團獲取土地之能力取決於多項因素，例如整體經濟狀況、物色及獲取適合用作發展的地塊及爭取有關地塊之效率。為了使用潛在可供應用之土地，目標集團亦從事土地一級開發，使目標集團可在投標過程中收購土地時相比其他投標者較有競爭優勢。然而，並不保證目標集團將能夠獲取目標集團已完成土地一級開發之相關地塊。然而，本集團將密切觀察有關土地管理局進行的公開投標或地塊出售的時間，並評估獲取額外土地儲備之可能性。此外，目標集團由具經驗的高級管理團隊領導，彼等對房地產市場（尤其柳州市房地產）具有多年經驗，而本集團將借助現有管理層（將於完成後保留）之經驗、網絡及業務聯繫，來營運目標集團之業務並制定目標集團未來發展計劃。本公司相信，當日後機會出現時，管理團隊將能夠找到合適的土地儲備。截至本公告日期，尚未找到可供選擇之土地儲備。

目標集團未必具備足夠融資為其未來土地收購及物業發展項目提供資金

物業發展項目需要龐大資金。目標集團主要透過預售及銷售所得收益、來自金融機構之借貸及內部資源，為其物業項目提供資金。目標集團獲取足夠融資以用作土地收購及物業發展之能力取決於多項因素，例如整體經濟狀況、可否從金融機構獲得信貸，以及中國的貨幣政策和有關房地產行業之中國法律法規。並不保證目標集團將能夠獲取足夠融資為其土地收購及物業發展項目提供資金，而倘若無法獲取足夠融資，或會對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。於完成後，目標集團將成為本集團成員公司，而預期目標集團可透過本集團各種渠道，利用海外資本及／或股本市場以取得融資，從而為未來土地收購及物業發展項目提供資金。此外，當有需要時，本集團可提供公司擔保以方便目標集團從金融機構獲得信貸。

目標集團依賴第三方承包商，或會受到彼等表現之不利影響

目標集團聘委第三方承包商進行多項工程，其中包括設計、建造、安裝設備、內部及外部裝修、各種工程及其他配套服務。並不保證任何該等第三方承包商將提供滿意服務，亦不保證服務質素達到要求水平或準時提供服務。此外，承包商或會遇到財務或其他困難而可能影響彼等進行已獲承包的工程，因而令目標集團之物業發展項目延期完成，或導致目標集團動用額外成本。任何上述因素均會對目標集團之收入及聲譽造成不利影響。本公司將指派勝任的人員定期監察物業項目之進度及檢查承包商已完成工程之質素。此外，本公司將存置一系列用作替補的合資格承包商名單，以備一旦出現原有承包商未能完成其工程之罕有情況時，本公司可及時作出反應。

一般資料

根據上市規則第14章，收購事項及協議項下擬進行之交易構成本公司非常重大收購事項，並須於股東特別大會上獲股東以投票表決方式通過。就董事所深知，於本公告日期賣方及其聯繫人士並無持有任何股份，亦無股東於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上，就有關收購事項之決議案放棄投票。

本公司將參照上市規則實務說明第21項，委任財務顧問對目標集團進行盡職審查。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）：(i)收購事項詳情；(ii)本集團及目標集團之財務資料；(iii)假設完成交易，本集團之備考財務資料；(iv)上市規則所規定有關加強披露之其他資料；及(v)股東特別大會通告。由於本公司預計需要更多時間收集及編製資料以供載入通函，預期通函將不遲於二零一四年十一月二十八日寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成乃取決於是否達成或獲豁免協議下的條件，而收購事項未必一定能夠完成。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股份恢復買賣

應本公司的要求，股份已於二零一四年八月二十八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待發佈本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一四年九月三日上午九時正於聯交所復牌。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議之條款及條件建議收購銷售股份
「協議」	指	買方與賣方於二零一四年八月二十七日（交易時段後）就收購事項訂立之有條件協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國政府機構辦公之任何日子（中國法定假期除外）
「本公司」	指	超越集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	協議下銷售股份之代價
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「廣西昌樺」	指	廣西昌樺投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「廣西益正」	指	廣西益正貿易有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「廣西正恒」	指	廣西正恒貿易有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「海南正和」	指	海南正和實業集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600759）
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「柳州華桂」	指	柳州華桂房地產開發有限公司，以柳州市為基地之物業發展商
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	目標集團所持有位於中國柳州市之發展中物業及投資物業
「買方」	指	福州國天企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	目標公司於協議日期之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	柳州正和華桂置業集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	福清市福旺房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「建築面積」	指	建築面積
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
超越集團有限公司
執行董事
袁亮

香港，二零一四年九月二日

本公告採用人民幣1元 = 1.25港元之匯率，惟僅供參考。此匯率並不表示，人民幣金額可按該匯率實際兌換為港元或可進行兌換。

於本公告日期，董事會由執行董事袁亮先生及欒利女士；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。

* 僅供識別