

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



# 宇業控股

U-HOME HOLDINGS

## U-HOME GROUP HOLDINGS LIMITED

### 宇業集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

## 截至二零一四年三月三十一日止年度 全年業績公告

本人謹代表宇業集團控股有限公司(「宇業控股」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一四年三月三十一日止年度(「年內」或「期內」)之業績。

### 業績

期內，本公司擁有人應佔溢利為89,219,000港元(包括非經常性溢利60,611,000港元)。扣除出售附屬公司之收益淨額60,611,000港元(由出售事項之收益100,069,000港元減中國資本增值稅暫留金額32,000,000港元及相關法律及專業費用7,458,000港元所得出)，本公司擁有人應佔溢利為28,608,000港元，較去年同期18,225,000港元增加57.0%。

### 股息

董事會並不建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息。

### 業務回顧與展望

於二零一三年八月二十三日，U-Home Group International Limited及U-Home Group Investment Limited(「宇業集團」)收購本公司約71.53%的股份，成為本公司最終控股股東。本公司新的董事會一直致力於尋找新的業務和業績增長機會，適時拓展本公司的經營範圍和投資範圍，藉此改善本公司的業務運營及財務狀況，並提升本公司的股東回報。

## 貿易業務

期內，來自貿易業務的營業額為33,072,000港元，較去年減少7.2%；此分部之虧損為6,957,000港元，主因是毛利率下降所致，於二零一四／一五年度，本公司會致力改善虧損情況。本公司所經營之貿易產品主要包括透過一間獲授權之獨立進出口公司間接向昆明積大銷售之進口處方藥品，以及少量於中國生產之保健產品。

## 研發及項目管理

本集團於二零零七年開始與香港的研發機構合作進行化學及生物研究。期內錄得分部業績1,735,000港元。管理層對此業務表示樂觀，不斷推動現有項目，並繼續積極物色具潛力的研發項目。

期內，本集團其中一項藥品研發項目已取得分階段成果。於二零一二年七月二十三日，本集團與積華生物科技訂立技術轉讓協議，據此，積華生物科技須於就三個建設、生產及登記各階段制定之先決條件達成後，支付總代價人民幣111,000,000元。

於第一階段，本集團將於技術轉讓協議簽訂後六個月內，向積華生物科技轉交該產品技術之技術文件；於第二階段，本集團須協助積華生物科技在指定建設預算內建設生產廠房連配套設施，以生產本集團及積華生物科技釐定符合規格之醫藥原料產品，廠房建設工程預計在二零一四年七月完成；及於第三階段，本集團須協助積華生物科技開始(i)以指定產能全面投產該醫藥原料產品及確保有關該醫藥原料之生產成本不超過指定單位成本；及(ii)不遲於二零一五年三月三十一日取得中國國家食品藥品監督管理局發出之有關該產品登記證及「良好作業規範」認證。

根據技術轉讓協議，於上述第一階段、第二階段及第三階段之先決條件分別達成後將分別發出人民幣40,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣51,000,000元之發票。上述付款時間進度表可藉技術轉讓協議之訂約方互相協議延長；而倘上述若干條款及條件未能全面達成，則最高代價可予調整。

## 投資及財務業務

期內，此分部錄得分部業績1,136,000港元，主要來自財務產品收益及投資商廈的租金收益。本集團亦出售所有財務產品，並將繼續尋找風險承擔有限而回報相對較高之財務產品之機會。

## 顧問及營銷代理業務

期內，此分部錄得分部業績978,000港元，主要來自中國內地物業顧問諮詢服務收益。本集團將繼續在中國內地物業銷售及顧問業務上尋找發展機會。

## 完成出售於昆明積大集團之49%股權

於二零一三年八月二十三日，本集團完成出售其附屬公司積華藥業有限公司（「積華藥業」），積華藥業直接於昆明積大制藥股份有限公司及其附屬公司（「昆明積大集團」）持有49%股權。本集團錄得出售積華藥業之收益100,069,000港元。

## 未來發展

### 物業發展

二零一三年底，本公司擬將與宇業集團合作開發中國安徽省池州市境內的住宅項目。擬開發地塊位於安徽省池州市貴池區高新技術開發區，是貴池區政務新區的主要地帶。安徽省位於中國華東地區，是中國經濟最具發展活力的長江三角洲的腹地之一，東鄰江蘇省及浙江省，北接山東，是另一承接經濟發展的前沿地帶。池州市位於安徽西南部，交通便捷。所收購的該地塊位於貴池區高新技術產業開發區內，是貴池區政務新區的主要地帶。該地塊將用作商業及住宅用途。該地塊之西面是二零一一年建成並使用的貴池區委、區政府。周邊配套有池州市第二人民醫院東區醫院、省示範中學池州市第八中學和市重點小學貴池實驗小學分部濱湖小學。該地塊距離池州大學城、火車站、高鐵站也不到2公里。該地塊臨近池州市平天湖風景區，周邊環境優美宜人。

鑒於安徽的良好發展前景和當地物業市場的發展潛力，董事會認為，池州項目是本公司進入地產開發領域的戰略機會，將成為公司重要的經營板塊，和業績增長來源。

## 物業銷售及顧問諮詢服務

於二零一四年三月，本公司之全資附屬公司南京拓宇置業管理有限公司（「南京拓宇」）向宇業集團遞交標書，競投向宇業集團及其連絡人士提供物業銷售及顧問諮詢服務。並於二零一四年五月與宇業集團訂立框架合作協議，預計該項業務將為本公司在二零一四年至二零一六年的三財政年度帶來之收益不多於112,500,000港元。

本公司董事會及管理層將持續致力於為公司拓展新的戰略發展機會，加強企業管治，優化業務組合，從而提升企業價值。

## 財務回顧

### 流動資金

於二零一四年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物合共約為45,011,000港元（二零一三年：約94,058,000港元），當中約98.7%以港元列值、0.9%以人民幣列值、0.3%以美元列值及0.1%以歐元列值。現金及現金等價物減少，乃主要由於派付特別股息及償還銀行貸款所致。

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行信貸總額約為100,000,000港元（二零一三年：約548,069,000港元），當中約99,992,000港元（二零一三年：約181,153,000港元）經已動用（包括99,992,000港元之短期銀行貸款）。銀行借貸總額減少，乃主要由於銀行借貸相對已抵押財務產品減少所致。

### 利率風險

本集團銀行借貸主要以港元列值，以降低貨幣風險。於二零一四年三月三十一日，負債比率約為48%（二零一三年：約21%），比率乃按本集團之銀行借貸總額約99,992,000港元（二零一三年：約178,545,000港元）除以本集團資產總值約207,420,000港元（二零一三年：約872,449,000港元）計算。

### 外幣風險

由於本集團自歐洲國家之採購進口產生之若干應付票據乃以歐元列值，故本集團須面對外幣風險。管理層已以歐元遠期合約對沖，以減低外幣風險。

## 信貸風險

本集團在信貸風險管理方面採取務實之策略。新客戶一般不獲准以信貸進行購買，而本集團會監察客戶之付款情況，以協助釐定信貸限額及控制應否作出新銷售付貨。本集團之銷售員工及營銷代理定期造訪客戶以推廣本集團之產品，同時亦會更新客戶信譽之資料。銷售員工及營銷代理之酬金架構乃為符合維持強健之信貸風險管理系統之目標而設計。

## 資本承擔

於二零一四年三月三十一日，本公司並無任何未履行資本承擔(二零一三年：無)及並無資本承擔(二零一三年：無)。

## 抵押本集團資產

於二零一四年三月三十一日，本集團並無銀行貸款(二零一三年：9,585,000 港元)以本集團賬面淨值約為33,000,000 港元(二零一三年：33,000,000 港元)之投資物業(二零一三年：投資物業)作抵押。此外，銀行貸款99,992,000 港元(二零一三年：79,960,000 港元)以本集團已抵押銀行存款106,214,000 港元(二零一三年：76,652,000 港元)作抵押。本集團並無銀行借貸(二零一三年：89,000,000 港元)以本集團之財務產品(二零一三年：100,888,000 港元)作抵押。

## 或然負債

於二零一四年三月三十一日，本集團並無就本集團聯營公司之銀行借貸向銀行發出公司擔保(二零一三年：217,000,000 港元)。

本集團毋須就任何須作出或然負債準備之重大法律程序負上責任。

## 綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	4	35,079	35,648
銷售成本		(29,599)	(27,720)
毛利		5,480	7,928
其他收入	6	7,772	6,278
銷售開支		(25)	—
行政費用		(10,042)	(12,891)
其他經營支出		(9,877)	(4,476)
其他收益及虧損	7	2,408	19,557
出售一間附屬公司之收益	16(a)	100,069	—
<b>經營溢利</b>		<b>95,785</b>	<b>16,396</b>
融資成本		(1,401)	(4,435)
應佔聯營公司業績		27,135	35,352
<b>除所得稅前溢利</b>	8	<b>121,519</b>	<b>47,313</b>
所得稅開支	9	(32,302)	(5,559)
<b>年內溢利</b>		<b>89,217</b>	<b>41,754</b>
<b>其他全面收益，扣除稅項</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
出售一間附屬公司時撥回換算儲備		—	(1,002)
換算外國業務財務報表之匯兌虧損		(40)	—
<b>年內全面收益總額</b>		<b>89,177</b>	<b>40,752</b>
<b>下列各項應佔年內溢利：</b>			
本公司擁有人		89,219	41,754
非控股權益		(2)	—
<b>年內溢利</b>		<b>89,217</b>	<b>41,754</b>
<b>下列各項應佔全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		89,179	40,752
非控股權益		(2)	—
<b>每股盈利</b>	11		
基本(港仙)		5.44	2.57
攤薄(港仙)		5.44	2.56

## 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		64	373
投資物業		33,000	55,000
於聯營公司之權益		—	443,816
按金		8,883	—
		<u>41,947</u>	<u>499,189</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		387	—
應收賬款	13	9,594	8,282
按金、預付款項及其他應收款項		3,363	10,634
應收聯營公司款項		—	81,873
按公平值計入損益之財務產品		—	100,888
可收回稅項		904	873
已抵押銀行存款		106,214	76,652
現金及現金等價物		45,011	94,058
		<u>165,473</u>	<u>373,260</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		99,992	178,545
應付賬款及票據	14	8,506	7,727
應付費用及其他應付款項		3,129	2,283
應付稅項		362	1,832
衍生財務負債	15	—	64,523
		<u>111,989</u>	<u>254,910</u>
流動資產淨值		<u>53,484</u>	<u>118,350</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>95,431</u>	<u>617,539</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		217	1,602
<b>資產淨值</b>		<u>95,214</u>	<u>615,937</u>
<b>權益</b>			
股本		16,400	16,250
儲備		78,822	599,693
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>95,222</u>	<u>615,943</u>
<b>非控股權益</b>		(8)	(6)
<b>權益總額</b>		<u>95,214</u>	<u>615,937</u>

## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

宇業集團控股有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為有限公司。其註冊辦事處之地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda, 而其主要營業地點則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場12樓01室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

根據在本公司於二零一三年十一月四日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案,以及公司註冊處於二零一三年十一月十三日之批准,本公司之名稱已由「Jiwa Bio-Pharm Holdings Limited 積華生物醫藥控股有限公司」更改為「U-Home Group Holdings Limited 宇業集團控股有限公司」。

本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

本公司主要從事投資控股。其附屬公司之主要業務包括買賣醫藥及健康護理產品、研究及開發化學及生物產品,以及投資及財務業務。年內,本集團已多元化拓展其業務至顧問及營銷代理業務。

於二零一三年三月十二日,本公司(透過本公司之全資附屬公司 Jiwa Development Company Limited)與一間由本公司前董事及前股東劉友波先生、陳慶明女士及劉建彤先生(統稱「劉氏家族」)全資擁有之公司 Goldvault Limited (「Goldvault」)訂立有條件買賣協議(「出售協議」),以出售其於本集團之附屬公司積華藥業有限公司(「積華藥業」,於昆明積大製藥股份有限公司(「昆明積大」)持有49%直接股權)之全部100%股權,現金代價為512,000,000港元(「港元」)。昆明積大於中華人民共和國(「中國」)或香港擁有無錫積大製藥有限公司(「無錫積大」)、昆明積大藥品銷售有限公司(「昆明積大藥品銷售」)、雲南積華生物科技有限公司(「雲南積華生物科技」)及積大醫藥(香港)貿易有限公司(「積大醫藥(香港)」)等四間全資附屬公司(統稱「昆明積大集團」)。出售事項於二零一三年八月二十三日已經完成。

董事認為其直接控股公司為 U-Home Group International Limited 及最終母公司為 Shunda Investment Limited,兩者均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。

董事會已於二零一四年六月十日批准刊發截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。

## 2. 主要會計政策

本公司之綜合財務報表乃按照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」,其中包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)而編製。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

財務報表乃按歷史成本基準編製,惟投資物業、按公平值計入損益之財務產品及若干衍生財務工具乃按公平值計量除外。

編製綜合財務報表時所採用之會計政策與本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致,惟加入了下述已頒佈並於本年度生效之香港財務報告準則之若干準則及詮釋。

## 3. 採納香港財務報告準則

### (a) 採納新訂/經修訂香港財務報告準則 — 二零一三年四月一日起生效

於本年度,本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈、與本集團之財務報表相關且於二零一三年四月一日開始之年度期間生效之新訂準則、修訂本及詮釋:

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂本(經修訂)	其他全面收益項目之呈列
香港財務報告準則第7號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	投資於聯營公司及合營企業

除下文所闡釋者外,採納此等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

#### **香港財務報告準則(修訂本) — 二零一零年至二零一二年週期之年度改進**

香港財務報告準則第13號公平值計量之計算基準已作出修訂,以釐清倘折讓之影響並不重大,並無既定利率之短期應收款項及應付款項可按其未折讓之發票金額計量。有關修訂與本集團之現有會計政策一致。

## **香港會計準則第1號之修訂本(經修訂) — 其他全面收益項目之呈列**

香港會計準則第1號之修訂本(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益之項目分為該等可能於未來重新分類至損益之項目及該等未必會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之稅項會按相同基準進行分配及披露。

本集團已於截至二零一四年三月三十一日止財政年度追溯採納該等修訂本。於未來可能及未必會重新分類至損益之其他全面收益項目已分開於綜合損益及其他全面收益表中呈列。比較資料已重列以符合該等修訂本。由於該等修訂本僅影響呈列方式，故對本集團之財務狀況或表現並無影響。

## **香港財務報告準則第7號之修訂本 — 抵銷財務資產及財務負債**

香港財務報告準則第7號已作修訂，以對根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認財務工具以及該等受限於可強制執行總對銷協議或類似安排者(而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)引入披露規定。

由於本集團並無抵銷財務工具，或其並無訂立總對銷協議或類似安排，故採納該等修訂本對此等財務報表並無影響。

## **香港財務報告準則第10號 — 綜合財務報表**

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控制模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權之數量及分散情況，投資者之表決權數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，方會在分析控制權時考慮。

該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。香港會計準則第27號(二零零八年)有關其他綜合賬目相關事項之會計規定不變。本集團已改變其釐定是否對被投資方擁有控制權之會計政策，因而須綜合計算該權益(見附註3.2)。採納該修訂本並無改變本集團就其於二零一三年四月一日參與其他實體而達致之任何控制權結論。

## **香港財務報告準則第12號 — 披露於其他實體之權益**

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標是財務報表使用者可評估報告實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對報告實體之財務報表之影響。

由於新訂準則僅影響披露事項，故對本集團之財務狀況及表現並無影響。

## **香港財務報告準則第13號 — 公平值計量**

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之財務及非財務項目，並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格（即平倉價）。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之財務資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公平值所採用之方法及輸入數據，以及公平值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號已獲追溯應用。

香港財務報告準則第13號並無重大影響任何本集團資產及負債之公平值計量，因而對本集團之財務狀況及表現並無影響。該準則規定須就公平值計量作出額外披露。並無根據該準則之過渡性條文呈列比較披露事項。

### **(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則**

下列可能與本集團財務報表相關之新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，而本集團並無提早採納。

香港會計準則第32號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

### **香港會計準則第32號之修訂本 — 抵銷財務資產及財務負債**

該修訂本透過對香港會計準則第32號增設應用指引而釐清抵銷規定，該指引釐清實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同淨額結算之時間。

## 香港財務報告準則第9號 — 財務工具

根據香港財務報告準則第9號，財務資產乃根據實體管理財務資產之業務模式及財務資產合約現金流量特徵，分類為按公平值或攤銷成本計量之財務資產。公平值盈虧將於損益中確認，惟就該等非貿易權益投資而言，實體將可選擇於其他全面收益確認盈虧。香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號之財務負債確認、分類及計量規定，惟指定為按公平值計入損益之財務負債除外，其因該負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收益中確認，除非此舉會導致或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認財務資產及財務負債之規定。

### 4. 收益

本集團之營業額為來自其主要業務之收益。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
買賣藥品及保健產品	33,072	35,648
銷售技術知識	1,000	—
顧問服務費收入	1,007	—
	<u>35,079</u>	<u>35,648</u>

### 5. 分部資料

本集團根據定期呈報予執行董事之內部財務資料識別其經營分部及編製分部資料。執行董事根據該等報告所載者決定本集團業務部分之資源分配及檢討該等部分之表現。呈報予執行董事之內部財務資料所載業務部分乃依據本集團之主要產品及服務範疇釐定。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團有四個可呈報分部，下列概要載述本集團各呈報分部之營運：

- (i) 買賣藥品及保健產品 — 買賣藥品及保健產品
- (ii) 研究及開發 — 化學及生物產品之研究及開發
- (iii) 投資及財務業務 — 投資控股及財務業務
- (iv) 顧問及營銷代理業務 — 提供物業營銷代理及顧問服務

該等經營分部各自受獨立管理，因為各項產品及服務範疇所需資源及營銷方法不同。

本集團根據香港財務報告準則第8號呈報分部業績所採用之計量政策與其根據香港財務報告準則編製之財務報表所用者相同，惟：

- 股份付款相關開支
- 認沽期權之公平值盈虧
- 其他應收款項之減值／減值撥回
- 以權益法入賬之應佔聯營公司損益
- 公司借貸之融資成本
- 所得稅
- 並非直接歸屬於任何經營分部之業務活動之公司收支

並無計入經營分部之經營業績。

分部資產包括所有資產，惟不包括於聯營公司之權益及可收回稅項。此外，並非直接歸屬於任何經營分部之業務活動之公司資產並無分配予某分部及本集團總部。

分部負債不包括有關認沽期權之衍生財務負債。此外，並非直接歸屬於任何經營分部之業務活動之公司負債並無分配予某分部，該等公司負債包括應付稅項及遞延稅項負債。

並無對可呈報分部作出不均勻分配。

## 分部收益、分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團可呈報分部之資料(包括與收益、除所得稅前溢利、資產總值、負債總額及其他分部資料之對賬)如下：

	買賣藥品及 保健產品 千港元	研究及開發 千港元	投資及 財務業務 千港元	顧問及營銷 代理業務 千港元	總計 千港元
截至二零一四年三月三十一日止年度					
可呈報分部收益	33,072	1,000	—	1,007	35,079
可呈報分部(虧損)/溢利	(6,957)	1,735	1,136	978	(3,108)
撤銷應付聯營公司及前附屬公司款項					5,127
財務擔保費收入					606
匯兌收益，淨額					2,616
應佔聯營公司業績					27,135
出售一間附屬公司之收益					100,069
秘書費用					(1,205)
法律及專業費用					(7,515)
未分配公司收入					311
未分配公司開支					(2,517)
除所得稅前溢利					<u>121,519</u>

	買賣藥品及 保健產品 千港元	研究及 開發 千港元	投資及 財務業務 千港元	顧問及營銷 代理業務 千港元	公司 千港元	總計 千港元
<b>其他資料</b>						
利息收入						
— 銀行存款及貸款予聯營公司	16	12	615	1	2	646
— 銀行存款(受利率掉期合約 影響)	—	—	354	—	—	354
融資成本	—	—	(1,401)	—	—	(1,401)
物業、廠房及設備折舊	(93)	—	—	—	—	(93)
不符合對沖資格之衍生財務工具之公平 值收益，淨額	—	—	644	—	—	644
按公平值計入損益之財務產品之 公平值虧損	—	—	(2,697)	—	—	(2,697)
特定非流動資產之增加 <sup>#</sup>	68	—	—	—	—	68

	買賣藥品及 保健產品 千港元	研究及開發 千港元	投資及 財務業務 千港元	顧問及營銷 代理業務 千港元	總計 千港元
於二零一四年三月三十一日					
可呈報分部資產	<u>50,690</u>	<u>3,088</u>	<u>139,249</u>	<u>12,453</u>	<u>205,480</u>
可收回稅項					904
現金及現金等價物					1,034
其他公司資產					<u>2</u>
<b>綜合資產總值</b>					<b><u>207,420</u></b>
於二零一四年三月三十一日					
可呈報分部負債	<u>10,034</u>	<u>—</u>	<u>99,992</u>	<u>—</u>	<u>110,026</u>
應付稅項					362
遞延稅項負債					217
應付費用及其他應付款項					<u>1,601</u>
<b>綜合負債總額</b>					<b><u>112,206</u></b>
	買賣藥品及 保健產品 千港元 (經重列*)	研究及 開發 千港元	投資及 財務業務 千港元 (經重列*)	總計 千港元 (經重列*)	
截至二零一三年三月三十一日止年度					
可呈報分部收益	<u>35,648</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,648</u>	
可呈報分部溢利	<u>2,038</u>	<u>21,739</u>	<u>3,445</u>	<u>27,222</u>	
財務擔保費收入					1,707
認沽期權之公平值虧損					(10,356)
股份付款					(2,027)
其他應收款項減值					(12,013)
其他應收款項撥回					7,500
公司借貸之融資成本					(1,439)
應佔聯營公司業績					35,352
未分配公司收入					6,769
未分配公司開支					<u>(5,402)</u>
<b>除所得稅前溢利</b>					<b><u>47,313</u></b>

	買賣藥品及 保健產品 千港元	研究及 開發 千港元	投資及 財務業務 千港元	公司 千港元	總計 千港元
<b>其他資料</b>					
利息收入					
— 銀行存款及貸款予聯營公司	45	4	—	2	51
— 銀行存款(受利率掉期合約 影響)	—	—	2,150	—	2,150
— 已逾期應收款項	—	—	—	216	216
融資成本	—	—	(2,996)	(1,439)	(4,435)
物業、廠房及設備折舊	(224)	(248)	—	—	(472)
其他不符合對沖資格之衍生 財務工具之公平值虧損，淨額	—	—	(6,218)	—	(6,218)
按公平值計入損益之財務產品 之公平值收益	—	—	2,893	—	2,893
出售附屬公司及無形資產之收益	—	23,529	—	—	23,529
特定非流動資產之增加 <sup>#</sup>	21,028	15,472	—	—	36,500

	買賣藥品及 保健產品 千港元 (經重列*)	研究及 開發 千港元	投資及 財務業務 千港元 (經重列*)	總計 千港元
<b>於二零一三年三月三十一日 可呈報分部資產</b>	<u>108,384</u>	<u>27,655</u>	<u>232,596</u>	368,635
於聯營公司之權益				443,816
可收回稅項				873
其他公司資產				<u>59,125</u>
<b>綜合資產總值</b>				<u><u>872,449</u></u>
<b>於二零一三年三月三十一日 可呈報分部負債</b>	<u>9,687</u>	<u>—</u>	<u>80,741</u>	90,428
衍生財務負債 — 認沽期權				64,060
應付稅項				1,832
遞延稅項負債				1,602
其他公司負債				<u>98,590</u>
<b>綜合負債總額</b>				<u><u>256,512</u></u>

<sup>#</sup> 包括本集團之物業、廠房及設備、投資物業及於聯營公司之權益，惟不包括遞延稅項資產

\* 本集團所持之投資物業及相關收入及開支於過往年度包括在「買賣藥品及保健產品」分部。管理層認為於本年度將此等項目包括在「投資及財務業務」為更妥善呈報，因此，比較數字已經重列。

## 地區資料

本集團按資產實際位置或業務所在地(如屬於聯營公司之權益)釐定之地區劃分之物業、廠房及設備、投資物業及於聯營公司之權益(即指定非流動資產)分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港(註冊地點)	33,000	55,373
中國(不包括香港)	—	443,816
	<u>33,000</u>	<u>499,189</u>

本集團之收益主要來自中國。客戶所在地以交付貨品或提供服務之地區為基準。

## 有關主要客戶之資料

本年度，本集團買賣藥品及保健產品分部之三名(二零一三年：三名)客戶產生之收入為17,152,000港元、9,239,000港元及5,800,000港元(二零一三年：22,951,000港元、8,637,000港元及4,060,000港元)，分別佔本集團收入之49%、26%及17%(二零一三年：64%、24%及12%)。

於二零一四年三月三十一日，應收最大客戶之款項佔本集團應收賬款結餘總額之87%(二零一三年：25%)。

## 6. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款之利息收入	1,000	2,201
已逾期應收款項之利息收入	—	216
租金收入	973	1,091
豁免應付聯營公司及前附屬公司之款項	5,127	—
其他	672	2,770
	<u>7,772</u>	<u>6,278</u>

## 7. 其他收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
匯兌收益，淨額	4,461	9,170
投資物業之公平值收益(附註12)	—	4,972
認沽期權之公平值虧損(附註15(a))	—	(10,356)
按公平值計入損益之財務產品之公平值(虧損)／收益，淨額	(2,697)	2,893
不符合對沖資格之衍生財務工具之公平值收益／(虧損)，淨額 (附註15(b))	644	(6,218)
出售一間附屬公司及無形資產之收益(附註16(b))	—	23,529
出售物業、廠房及設備之收益	—	80
其他應收款項減值(附註(a))	—	(12,013)
其他應收款項減值撥回(附註(b))	—	7,500
	<b>2,408</b>	<b>19,557</b>

附註：

- (a) 結餘與去年出售於山西繁峙縣龍昌實業有限責任公司(「龍昌」)之股權之應收代價之撥備有關。
- (b) 截至二零一三年三月三十一日止年度，減值撥回包括本集團前聯營公司Leader Forever Limited(「Leader Forever」)股東清償之5,000,000港元，以及本集團前聯營公司Vital Element Investments Limited(「Vital Element」)股東清償之2,500,000港元。該等金額乃本集團因根據Leader Forever及Vital Element之股東協議行使認沽期權而收取之代價，惟已於二零一二年撇銷。

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，本集團於Vital Element持有500股股份(即12.5%股權)。該等500股股份之賬面淨值為零，相當於初步投資成本5,000,000港元減截至二零一二年三月三十一日之應佔Vital Element虧損之累計金額。由於在二零一四年三月三十一日，本集團於Vital Element之權益賬面淨值為零，故於報告日期，本集團並無確認其他應佔Vital Element之虧損。

## 8. 除所得稅前溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	480	750
土地使用權攤銷	—	247
確認為開支之存貨成本	29,599	27,720
物業、廠房及設備折舊(附註(a))	93	472
僱員福利開支(包括董事酬金)	4,983	8,613
物業之經營租賃開支	1,599	3,339
撇銷預付款項	—	39
研究及開發成本(附註(a))	—	780
	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

- (a) 該等項目於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表中計入「行政費用」。

## 9. 所得稅開支

年內，香港利得稅已就估計應課稅溢利按16.5%(二零一三年：16.5%)之稅率作出準備。

企業所得稅(「企業所得稅」)已就於中國經營之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一三年：25%)之稅率作出準備。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度稅項	129	170
過往年度超額準備	(209)	(1,026)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	(80)	(856)
— 中國		
本年度企業所得稅	382	996
就出售一間附屬公司作出準備之資本利得稅(附註16(a)(ii))	32,000	—
就銷售一間技術知識作出準備之稅項	—	5,009
	<u>          </u>	<u>          </u>
	32,382	6,005
遞延稅項		
本年度	—	410
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>32,302</u>	<u>5,559</u>

## 10. 股息

### (a) 本年度應佔股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本財政年度之特別中期股息每股0.375港元(二零一三年：無)	<u>615,000</u>	<u>—</u>

於二零一三年五月二十三日，特別股息615,000,000港元(每股0.375港元)獲有條件提呈及待(i)積華藥業之出售事項完成；(ii)本集團之投資物業出售事項完成；及(iii)本公司股東批准後，方可作實。其後達成此等條件，且於二零一三年八月二十三日，特別中期股息成為無條件，並以本集團之負債入賬。該股息已於二零一三年八月三十日派付。

在應付股息615,000,000港元當中，439,910,000港元(附註16(a)(i))將以有關出售積華藥業之應收代價償付。

### (b) 於本年度批准及支付之上一財政年度應佔股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上一財政年度之末期股息每股0.021港元	<u>—</u>	<u>34,125</u>

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>89,219</u>	<u>41,754</u>
	千股	千股
<b>普通股加權平均數</b>		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,639,014</u>	1,622,616
攤薄潛在普通股之影響 — 購股權	<u>434</u>	7,631
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,639,448</u>	<u>1,630,247</u>

## 12. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>公平值</b>		
於四月一日	55,000	29,000
添置	—	21,028
出售	(22,000)	—
公平值增加(附註7)	—	4,972
	<u>33,000</u>	<u>55,000</u>
於三月三十一日	<u>33,000</u>	<u>55,000</u>

本集團投資物業之賬面值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>香港土地：</b>		
— 長期租約	<u>33,000</u>	<u>55,000</u>

投資物業之公平值為第二級經常性公平值計量。年初與年末公平值結餘之對賬載列如下。

	二零一四年 千港元
年初結餘(第二級經常性公平值)	55,000
出售	<u>(22,000)</u>
年末結餘(第二級經常性公平值)	<u>33,000</u>

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團物業之公平值已按獨立估值師羅馬國際評估有限公司(「羅馬」)(持有認可及相關專業資格，並擁有於近期對投資物業之地點及類別進行估值之經驗)按市值基準進行之估值達致。

於二零一四年三月三十一日，投資物業之估值乃採用直接比較法，假設物業在現況下交吉出售，並經參考於相關市場上取得之可資比較銷售交易而釐定。

於二零一三年三月三十一日，其中一棟公平值為22,000,000港元之該物業已予抵押作為本集團銀行貸款之抵押品。物業已於本年度內向一間於香港註冊成立並由劉氏家族全資擁有之公司出售，代價為22,000,000港元，乃相等於其在出售日期之公平值。

### 13. 應收賬款

由於應收賬款於訂立時之到期期限短，故本公司董事認為該等款項之公平值與其賬面值並無重大差異。

本集團一般向其貿易客戶提供30日至180日(二零一三年：30日至180日)之信貸期。本集團之應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
三個月內	1,207	8,282
三個月以上但少於六個月	8,387	—
	<u>9,594</u>	<u>8,282</u>

於各報告日，本集團首先評估有否客觀證據證明其個別重大之應收賬款個別出現減值，以及不屬個別重大之應收賬款個別或整體上出現減值。本集團亦整體上就信貸風險特性近似之應收賬款作出減值評估。已減值之應收賬款(如有)乃按其客戶之信貸記錄(例如曾經歷財政困難或拖欠付款及當前市況而釐定。故此，倘金額被釐定為不可收回，則須確認特定減值準備。根據減值評估，截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度並無就本集團之應收賬款確認減值虧損。

本集團並無就按個別或整體基準釐定之應收賬款持有任何抵押品或其他信貸提升措施。

於二零一四年三月三十一日，應收賬款9,594,000港元(二零一三年：8,282,000港元)並無逾期亦未減值。該等款項涉及多名近期並無欠款紀錄之客戶。

### 14. 應付賬款及票據

應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款		
三個月內	3,548	5,119
三個月以上但少於六個月	4,958	—
	<u>8,506</u>	<u>5,119</u>
應付票據	—	2,608
	<u>8,506</u>	<u>7,727</u>

應付賬款及票據均不計息，且預期將於一年內清償。

由於到期期限短，故本集團於二零一四年及二零一三年三月三十一日之應付賬款及票據之公平值與其相應之賬面值相若。

## 15. 衍生財務負債

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
認沽期權之公平值(附註(a))	—	64,060
利率掉期及外幣遠期合約之公平值(附註(b))	—	463
	<u>—</u>	<u>64,523</u>

附註：

- (a) 根據就於截至二零一一年三月三十一日止年度出售附屬公司而注資(「注資」)之條款，本集團與認購人訂立協議，據此向認購人授出認沽期權。倘昆明積大並無於注資完成當日起計48個月內取得證券交易所之上市地位，本集團有責任在認購人行使期權時向認購人購買權益，各認購人可在有關48個月屆滿後6個月內要求本集團購買認購人於昆明積大之權益，另加其複合年利率10%。認沽期權由獨立估值師羅馬採用布萊克—肖爾斯期權定價模型評估。於二零一三年三月三十一日，認沽期權之公平值為64,060,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團於「其他收益及虧損」項下之損益確認公平值變動10,356,000港元(附註7)。

於二零一三年七月二日，本公司與Goldvault已訂立債務更替協議，據此，本集團已獲解除其對認沽期權之責任。

- (b) 截至二零一四年三月三十一日止年度，所有利率掉期及外幣遠期合約已到期及清償，公平值收益644,000港元(二零一三年：虧損6,218,000港元)(附註7)已於「其他收益及虧損」項下之損益中確認。

## 16. 出售一間附屬公司／無形資產

- (a) 於二零一三年八月二十三日，本集團出售其附屬公司積華藥業，積華藥業直接於昆明積大集團持有49%股權。

積華藥業於出售日期二零一三年八月二十三日之資產淨值賬面值如下：

	附註	千港元
現金及現金等價物		3,135
可收回稅項		863
應收聯營公司款項		1,971
應收關連公司款項		12,775
其他應付款項		(7)
應付股息		(12,312)
遞延稅項負債		(1,385)
認沽期權之公平值		(64,060)
於聯營公司之權益之賬面值		470,951
		<hr/>
已出售資產淨值		411,931
出售積華藥業之收益		100,069
		<hr/>
總計		<u>512,000</u>
支付方式：		
現金代價		40,090
非現金代價		
— 以抵銷特別股息償付之代價	(i)	439,910
— 中國資本增值稅估計金額	(ii)	32,000
		<hr/>
		<u>512,000</u>
出售事項產生之現金流入淨額		
現金代價		40,090
所出售現金及現金等價物		(3,135)
		<hr/>
現金及現金等價物流入淨額		<u>36,955</u>
		<hr/>
出售積華藥業之收益總額		<u>100,069</u>

附註：

- (i) 有關出售積華藥業之部份代價439,910,000港元(附註10(g))以應付予劉氏家族(Goldvault之股東及積華藥業之收購人)之特別中期股息償付。
- (ii) 暫留金額32,000,000港元(附註9)相當於就出售積華藥業及中國預扣稅提供法定存檔應付之預計稅項。

- (b) 於二零一二年九月二十四日，本集團出售其附屬公司雲南積華生物科技。此外，主要產品技術乃於二零一二年九月二十八日出售予雲南積華生物科技。由於該等交易之訂立時間接近，且均具有生產主要產品之相同業務目的，故該等交易被視為有關連交易，因此出售雲南積華生物科技及無形資產之收益合併列賬。

於出售日期，雲南積華生物科技之資產淨值之賬面值及無形資產之賬面值如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備		1,919
土地使用權		16,060
在建工程		2,152
其他應收款項		2,990
現金及現金等價物		1,233
應付關連公司款項		(1,852)
所出售資產淨值		22,502
出售時撥回換算儲備		(1,002)
出售雲南積華生物科技之收益		1,670
所出售無形資產		29,994
出售無形資產之收益	(iii)	21,859
總計		<u>75,023</u>
支付方式：		
現金代價		48,108
遞延代價	(iv)	26,915
		<u>75,023</u>
出售事項產生之現金流出淨額		
現金代價		48,108
所出售現金及現金等價物		(1,233)
現金及現金等價物流入淨額		<u>46,875</u>
出售積華生物科技及無形資產之收益總額	7	<u>23,529</u>

附註：

- (iii) 於出售無形資產當日，無形資產之公平值及賬面值分別為51,853,000港元及29,994,000港元，其導致出售事項收益21,859,000港元。
- (iv) 遞延代價將以現金清償，本集團已於二零一三年六月六日收取當中之23,843,000港元。

## 僱員薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團僱用約7名僱員。本集團之薪酬政策與現行市場慣例一致，並按個別僱員工作表現及經驗釐定。除基本薪金外，其他員工福利包括公積金及醫療計劃。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本年度概無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買或出售本公司任何股份。

## 企業管治常規

董事會認為良好之企業管治常規對本集團之有效管理至為重要。本公司致力做到上市規則附錄14所載「企業管治常規守則」及其於二零一二年四月一日生效之修訂版（「企管守則」）之守則條文原則所著重之透明度、問責性及獨立性，以保障股東及利益相關團體之權利、提升股東價值及確保妥善管理公司資產。

董事會認為於截至二零一四年三月三十一日止財政年度內，本公司已應用上市規則所載之企管守則。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事已確認於截至二零一四年三月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則及本身守則所載之必守標準。

## 審閱賬目

審核委員會已與管理層審閱截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合報表，包括本集團所採納之會計政策及慣例。

## 本末期業績公告之審閱

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度業績之初步公告所列數字已獲得本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行之工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就此初步公告作出鑒證。

## 股東週年大會

本公司之二零一四年股東週年大會將於二零一四年七月二十九日(星期二)上午十一時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3室舉行，股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發。

## 致謝

本人謹代表董事會對本集團全體員工的卓越貢獻、股東的信任及商業伙伴的支持致以衷心的謝意。

承董事會命  
宇業集團控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
周文川

香港，二零一四年六月十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周旭洲先生、劉來臨先生及周文川女士，非執行董事陳學軍先生，及獨立非執行董事高冠江先生、周志偉教授及李卓然先生。