

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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。



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)

截至二零一五年九月三十日止六個月

中期業績

業績

宇業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年九月三十日止六個月(「期內」)之未經審核中期業績。

期內，本公司擁有人應佔溢利約為155,000港元，較二零一四年同期3,580,000港元下降95.7%。溢利下跌主要由於其他收入下跌76.8%至約1,109,000港元(二零一四年九月三十日：4,774,000港元)。本集團錄得收益11,902,000港元，較二零一四年同期約4,660,000港元上升155.4%，而毛利為3,830,000港元，較二零一四年同期約4,373,000港元下跌12.4%。於二零一五年九月三十日，本集團之資產淨值約為308,238,000港元，較本集團於二零一五年三月三十一日之資產淨值約97,239,000港元上升217.0%，乃主要由於發行820,000,000股每股面值0.26港元之新股份所致。

股息

董事會不建議派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息(二零一四年：無)。

業務回顧

貿易業務

期內，來自貿易業務之營業額為5,674,000港元，較去年上升10.7倍；此分部之盈利為36,000港元。貿易產品銷售為向一間獲授權之香港代理銷售保健產品，其產生488,000港元之收入。買賣化學原料產生5,186,000港元之收入。本集團買賣化學原料之業務仍處於起步階段。儘管毛利率於起步階段非常低，惟其代表貿易業務之新商機。

研發及項目管理

本集團於二零零七年開始與香港之研發機構合作進行化學及生物研究。管理層對此業務表示樂觀，除不斷推動現有項目外，亦持續物色具潛力之研發項目。

本集團其中一個醫藥產品研發項目已取得階段性的成果。本集團與積華生物科技於二零一二年七月二十三日訂立技術轉讓協議，據此，總代價人民幣111,000,000元須於就以下三個建設、生產及登記各階段制定之先決條件達成後，由積華生物科技支付：

於第一階段，本集團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同其配套設施，以生產本集團及積華生物科技釐定符合規格之該醫藥原料產品，而廠房建設已於二零一四年七月完成；

而於第三階段，本集團須協助積華生物科技(i)開始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)不遲於二零一六年十二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，此分部溢利為480,000港元，與去年相同，乃主要來自租金收益。

顧問及營銷代理業務

期內，此分部錄得分部業績6,228,000港元，較去年同期4,175,000港元上升49.2%，乃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。

展望

於澳洲之物業發展

期內，本集團將業務分散並在澳洲開展物業發展業務。於二零一五年四月九日，本公司之全資附屬公司U-Home Oceania Pty Ltd與Alphington Developments Pty Ltd訂立協議，以代價33,480,000澳元收購一幅土地。收購事項根據上市規則構成本公司一項非常重大收購事項。相關協議之詳情載於本公司日期為二零一五年五月二十九日之通函。

外商投資審查局根據一九七五年外國收購及併購法發出之批准已於二零一五年五月十九日取得。概無將對收購該土地造成負面影響之限制。

財務回顧

流動資金

於二零一五年九月三十日，本集團之現金及現金等價物合共約為214,484,000港元(二零一五年三月三十一日：約52,208,000港元)，當中約99.5%以港元列值、0.3%以人民幣列值、0.1%以美元列值及0.1%以澳門幣列值。

於二零一五年九月三十日，本集團之銀行信貸總額約為100,000,000港元(二零一五年三月三十一日：約100,000,000港元)，及並無任何銀行信貸額(二零一五年三月三十一日：約100,000,000港元)經已動用。銀行借貸總額減少，乃主要由於已償還所有銀行貸款所致。

現金及現金等價物增加乃主要由於公開發售所籌集之資金所致。

於二零一五年九月三十日，本集團有流動資產約466,131,000港元(二零一五年三月三十一日：165,560,000港元)及流動負債約201,196,000港元(二零一五年三月三十一日：111,670,000港元)。

利率風險

於二零一五年九月三十日，資產負債比率為0%(二零一五年三月三十一日：約48%)，比率乃按本集團並無銀行借貸(二零一五年三月三十一日：100,000,000港元)除以本集團資產總值約509,434,000港元(二零一五年三月三十一日：208,909,000港元)計算。資產負債比率下降乃主要由於已償還所有銀行貸款及現金結餘增加所致。

資本承擔

本集團於二零一五年九月三十日並無未償還資本承擔(二零一五年三月三十一日：無)。

抵押集團資產

於二零一五年九月三十日，概無任何銀行貸款(二零一五年三月三十一日：100,000,000港元)以本集團之已抵押銀行存款(二零一五年三月三十一日：100,000,000港元)作抵押。

或然負債

於二零一五年九月三十日，本集團並無就本集團聯營公司之銀行貸款向銀行發出公司擔保(二零一五年三月三十一日：無)。

本集團毋須就任何須作出或然負債撥備之重大法律程序負上責任。

簡明綜合收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一四年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	5	11,902	4,660
銷售成本		<u>(8,072)</u>	<u>(287)</u>
毛利		3,830	4,373
其他收入		1,109	4,774
投資收入		480	480
銷售開支		(630)	—
行政費用		(3,743)	(3,964)
其他經營支出		<u>(238)</u>	<u>(743)</u>
經營溢利		808	4,920
融資成本		<u>(29)</u>	<u>(266)</u>
除所得稅前溢利	6	<u>779</u>	<u>4,654</u>
所得稅開支	7	<u>(626)</u>	<u>(1,076)</u>
期內溢利		<u>153</u>	<u>3,578</u>
下列各項應佔溢利：			
本公司擁有人		155	3,580
非控股權益		<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
		<u>153</u>	<u>3,578</u>
每股盈利			
— 基本(仙)	9	<u>0.01</u>	<u>0.22</u>
— 攤薄(仙)	9	<u>0.01</u>	<u>0.22</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	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)
期內溢利	<u>153</u>	<u>3,578</u>
期內全面收益總額	<u>153</u>	<u>3,578</u>
下列各項應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	155	3,580
非控股權益	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
	<u><u>153</u></u>	<u><u>3,578</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

	附註	於 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	84	96
投資物業	11	33,000	33,000
無形資產		1,358	1,392
按金	12	8,861	8,861
		<u>43,303</u>	<u>43,349</u>
流動資產			
持作發展之物業		200,691	—
存貨		368	161
應收賬款	13	13,633	4,659
按金、預付款項及其他應收款項	12	36,955	8,532
已抵押銀行存款	14	—	100,000
現金及現金等價物	14	214,484	52,208
		<u>466,131</u>	<u>165,560</u>
流動負債			
銀行借貸		—	100,000
應付賬款	15	8,205	—
應計費用及其他應付款項		191,450	10,595
應付稅項		1,541	1,075
		<u>201,196</u>	<u>111,670</u>
流動資產淨值		264,935	53,890
資產總值減流動負債		<u>308,238</u>	<u>97,239</u>
資產淨值		308,238	97,239
權益			
股本	16	24,600	16,400
儲備		283,646	80,845
本公司擁有人應佔權益		308,246	97,245
非控股權益		(8)	(6)
權益總額		<u>308,238</u>	<u>97,239</u>

未經審核中期財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月
(以港元列值)

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中環金鐘道 89 號力寶中心第 1 座 2906 室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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保健產品、研究及開發化學及生物產品、投資及財務業務，以及顧問及營銷代理業務。

董事認為其直屬股東為 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。

董事會已於二零一五年十月三十日批准刊發二零一五年四月一日至二零一五年九月三十日期間之財務報表。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 16 之適用披露規定及香港會計準則第 34 號「中期財務報告」而編製。

3. 主要會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業按公平值計量除外。

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用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依循者相同。

下列可能與本集團財務報表相關之新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈惟尚未生效，且並未獲本公司提早採納：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方法之釐清 ¹
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	財務工具 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²

附註：

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團將業務按其產品及服務分成業務單位，四個可呈報分部如下：

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

管理層獨立監察其營運分部之業績，以作出有關資源分配之決定及評估表現。分部表現乃根據可呈報分部溢利／(虧損)(乃經調整除稅前溢利／(虧損)之衡量基準)評估。

5. 分部報告

截至二零一五年九月三十日止六個月

	買賣藥品及保健產品		投資及財務業務		研究及開發		顧問及營銷代理業務		綜合	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元								
分部收益	5,674	485	—	—	—	—	6,228	4,175	11,902	4,660
分部業績	36	(1,354)	480	480	(1)	—	2,697	3,335	3,212	2,461
未分配(開支)/收入									(2,404)	2,459
經營溢利									808	4,920
融資成本									(29)	(266)
除所得稅前溢利									<u>779</u>	<u>4,654</u>

6. 除稅前正常業務溢利

除稅前正常業務溢利已扣除/(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千元 (未經審核)	二零一四年 千元 (未經審核)
存貨成本	5,446	287
員工成本	1,611	1,379
退休成本	16	9
折舊	12	11
物業之經營租賃開支	138	133
須於五年內悉數償還之銀行墊款利息	<u>29</u>	<u>266</u>

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千元 (未經審核)	二零一四年 千元 (未經審核)
本期稅項		
— 香港		
本期間稅項	<u>91</u>	<u>85</u>
	<u>91</u>	<u>85</u>
— 中國		
本期間稅項	<u>535</u>	<u>991</u>
	<u>626</u>	<u>1,076</u>

香港利得稅已就期內估計應課稅溢利按 16.5% (二零一四年：16.5%) 之稅率作出準備。

8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千元 (未經審核)	二零一四年 千元 (未經審核)
期內已批准及支付之股息	<u>—</u>	<u>—</u>

並無建議派付截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息 (二零一四年：無)。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內擁有人應佔本集團溢利 155,000 元 (二零一四年溢利：3,580,000 元) 及已發行普通股加權平均數 1,698,251,000 股 (二零一四年：1,640,000,000 股) 計算。

截至二零一五年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄虧損相同，乃由於本公司於期內並無具攤薄潛力之已發行股份。

10. 物業、廠房及設備

	於 二零一五年 九月三十日 千元 (未經審核)	於 二零一五年 三月三十一日 千元 (經審核)
期初賬面淨值		
於二零一五年四月一日／二零一四年四月一日	96	64
添置	—	52
折舊	(12)	(20)
出售	—	—
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值		
於二零一五年九月三十日／二零一五年三月三十一日	84	96

11. 投資物業

	於 二零一五年 九月三十日 千元 (未經審核)	於 二零一五年 三月三十一日 千元 (經審核)
於四月一日	33,000	33,000
添置	—	—
公平值變動	—	—
出售	—	—
	<hr/>	<hr/>
於二零一五年九月三十日／二零一五年三月三十一日	33,000	33,000

附註：

該物業乃根據超過50年之租約持有。

12. 按金、預付款項及其他應收款項 — 本集團

	本集團	
	於 二零一五年 九月三十日 千元	於 二零一五年 三月三十一日 千元
非流動資產：		
— 按金(附註)	8,861	8,861
流動資產：		
— 按金	21,970	82
— 其他應收款項	14,046	8,420
— 預付款項	939	30
	<u>36,955</u>	<u>8,532</u>
	<u><u>45,816</u></u>	<u><u>17,393</u></u>

附註：本公司代表本集團之全資附屬公司南京拓宇向本公司執行董事兼控股股東全資擁有之附屬公司宇業集團有限公司支付投標按金人民幣7,000,000元(相等於約8,861,000港元)(二零一五年三月三十一日：8,861,000港元)，以競投向宇業集團有限公司及其聯營公司提供顧問及代理服務之合約。於二零一四年三月二十四日，南京拓宇成功得標。於二零一四年五月十九日，南京拓宇與宇業集團有限公司訂立框架協議，自本公司取得獨立股東有關框架協議之批准當日起計至二零一七年三月三十一日止為期三年有效。投標按金將於框架協議屆滿或終止後7個營業日內退還。

按金及其他應收款項之賬面值被視為公平值之合理約數。

13. 應收賬款

應收賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一五年 九月三十日 千元 (未經審核)	於 二零一五年 三月三十一日 千元 (經審核)
三個月內	13,393	1,416
超過三個月但少於六個月	240	2,551
超過六個月	—	692
	<u>13,633</u>	<u>4,659</u>

預期上述所有結餘將於一年內收回。

14. 已抵押銀行存款及現金及現金等價物 — 本集團

	於 二零一五年 九月三十日 千元 (未經審核)	於 二零一五年 三月三十一日 千元 (經審核)
現金及銀行結餘	214,484	52,208
定期存款	—	100,000
減：已抵押銀行存款	—	(100,000)
現金及現金等價物	<u>214,484</u>	<u>52,208</u>

於二零一五年九月三十日，本集團並無已抵押銀行存款(二零一五年三月三十一日：100,000,000 港元)予銀行，以抵押於二零一五年九月三十日之銀行貸款。

15. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一五年 九月三十日 千元 (未經審核)	於 二零一四年 三月三十一日 千元 (經審核)
應付賬款 三個月內	<u>8,205</u>	—
	<u>8,205</u>	—

預期上述所有結餘將於一年內償還。

16. 股本

	於二零一五年九月三十日		於二零一五年三月三十一日	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	10,000,000,000	100,000	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股				
於四月一日	1,640,000,000	16,400	1,640,000	16,400
根據公開發售發行新股份(附註)	820,000,000	8,200	—	—
於二零一五年九月三十日／ 二零一五年三月三十一日	2,460,000,000	24,600	1,640,000,000	16,400

附註：於二零一五年九月十八日，本公司完成公開發售，其乃按每持有兩股股份獲發一股發售股份之基準以每股發售股份0.26港元之認購價發行820,000,000股每股面值0.01港元之發售股份。因此，本公司之已發行股本增加約8,200,000港元，其股份溢價賬則增加約202,776,000港元(經扣除公開發售之相關交易成本約2,224,000港元)。

17. 以股份支付之僱員補償

期內並無授出或註銷任何購股權。

其他資料

僱用及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，本集團合共僱用約7名僱員(二零一五年三月三十一日：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。本公司亦可能根據其購股權計劃向合資格僱員授出購股權。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

企業管治

期內，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則之規定。

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 所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為本公司有關董事進行證券交易之操守準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，各董事均確認彼等於截至二零一五年九月三十日止六個月內遵守載列於標準守則之必守準則。

審閱中期業績

成員包括本公司兩名獨立非執行董事及一名非執行董事之審核委員會，已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團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報表。

刊發中期業績公佈及中期報告

中期報告將寄發予股東，並刊登於本公司網站 www.u-home.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk。

致謝

本集團業績持續增長，實有賴管理人員及員工於期內不斷作出之支持、承擔及貢獻，亦有賴投資者對本公司之支持。本人謹代表董事會對本公司之投資者及本集團全體員工致以誠摯之謝忱。

承董事會命
執行董事兼行政總裁
周文川

香港，二零一五年十月三十日

於本公佈日期，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，非執行董事毛振華博士，及獨立非執行董事高冠江先生、周志偉教授及張璟瑜女士。

本公佈之中英文本如有歧義，概以英文本為準。