

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度 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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「本年度」)之業績。

業績

本公司於上一個財政期間將財政年度結算日期由三月三十一日改為十二月三十一日，以符合於中華人民共和國(「中國」)成立之經營附屬公司之財政年度結算日期。因此，本年度之年度財務期間涵蓋由二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日之十二個月期間，而比較金額(除綜合財務狀況表及有關附註外)僅涵蓋由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日之九個月期間，因此，相關資料不可作完全比較。

於回顧年內，本集團錄得營業額63,918,000港元(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：57,003,000港元)。股東應佔溢利約34,464,000港元(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：7,734,000港元)。扣除認沽期權之融資成本3,489,000港元(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：無)後，年內股東應佔相關溢利為37,954,000港元(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：7,734,000港元)。

年內貿易業務所得溢利為1,227,000港元(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：2,131,000港元)，跌幅主要由於溢利率欠佳所致。顧問及代理業務所得溢利為1,237,000港元(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：9,230,000港元)，大幅下跌主要由於顧問及代理業務在中國之規模大幅縮減所致。此外，投資及財務業務貢獻49,699,000港元(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：2,490,000港元)，乃由於其投資物業之公平值收益增加所致。

股息

董事會並不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息。

業務發展與展望

於二零一六年一月二十二日，本公司之全資附屬公司宇業實業發展有限公司(「宇業實業」)成功收購蕪湖美瑞健康管理有限公司(「蕪湖美瑞」，前稱蕪湖逸舟商貿有限公司)之全部已發行股份，代價為122,600,000港元。蕪湖美瑞之主要業務為投資控股及租賃物業。就此項收購而言，江蘇懿德投資有限公司(「江蘇懿德」，賣方)向宇業實業不可撤銷地承諾，蕪湖美瑞於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之經審核純利將不少於人民幣18,000,000元。

於二零一六年四月二日，本公司之全資附屬公司宇業集團健康服務有限公司(「宇業集團健康服務」)與Taiyue Inc.、其他六名公司股東及一名個人股東(「LCDPI賣方」)訂立一份買賣協議，據此，宇業集團健康服務有條件同意購買及LCDPI賣方有條件同意出售銷售股份，佔La Clinique de Paris International Ltd(「LCDPI」)全部已發行股本之60%，代價為82,800,000港元。LCDPI之主要業務為從事提供抗衰老、健康管理、健康補充劑及其他保健相關服務。收購LCDPI已於二零一六年五月二十七日完成。

於二零一六年六月十日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份0.284港元之認購價配發及發行合共375,300,000股認購股份。所得款項淨額約為106,585,000港元。本公司有意使用認購事項之所得款項淨額來擴大資本基礎，並為日後出現之任何發展商機作好準備。認購已於二零一六年七月四日完成。

於二零一六年十二月九日，董事會建議將本公司之英文名稱由「U-Home Group Holdings Limited」更改為「Meilleure Health International Industry Group Limited」，及採納中文名稱「美瑞健康國際產業集團有限公司」作為本公司之第二名稱，以取代現有中文名稱「宇業集團控股有限公司」。於二零一七年三月二十一日，建議更改公司名稱之特別決議案已獲通過。

於二零一六年十二月二十日，全資附屬公司宇業集團健康服務與Hong Ling Investment Limited（「Hong Ling」）訂立買賣協議，據此，Hong Ling同意出售及宇業集團健康服務有條件同意購買金萌投資有限公司（「金萌投資」，一間於香港註冊成立之有限公司）之全部已發行股本，代價為人民幣250,000,000元（約281,900,000港元）。於收購及重組完成後，金萌投資及其附屬公司將持有物業之總樓面面積合共為19,952.53平方米，包括位於中國江蘇省南京江寧區麒麟街道悅民街128號之東方紅郡花園（「新中心」）之(i)於第18號樓宇之第十層及第十一層；(ii)第19號樓宇之部分第一層、第二層至第十一層全層及一層地庫；及(iii)相關土地使用權。於二零一七年三月二十一日，有關買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案已獲通過。

本集團擬於新中心設立一間抗衰老及健康管理諮詢中心及一間為諮詢中心客戶提供配套服務之酒店，符合其於二零一六年收購之抗衰老及保健相關業務之戰略發展。新中心將在收購完成後成立，預計將於二零一七年下半年開始營運。

業務回顧及前景

貿易業務

年內，來自貿易業務之營業額為33,660,000港元，比截至二零一五年十二月三十一日止九個月之37,414,000港元下跌10.0%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，收益減少主要由於化學材料銷售額減少所致。截至二零一六年十二月三十一日止年度，貿易業務產生之溢利為1,227,000港元（由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：2,131,000港元），主要由於化學材料貿易減少及溢利率欠佳所致。

研發及項目管理

年內，此分部錄得虧損3,079,000港元。經營業績令人失望，主要由於未能達成與雲南積華生物科技有限公司（於中國註冊成立之公司）訂立之技術轉讓協議項下之先決條件所致。

投資及財務業務

年內，此分部錄得分部業績49,699,000港元，比截至二零一五年十二月三十一日止九個月之2,490,000港元上升20倍，主要因其投資物業公平值收益所致。本集團將繼續尋找投資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

此分部之收益由截至二零一五年十二月三十一日止九個月之19,589,000港元下跌69.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度之6,036,000港元。所產生之溢利由截至二零一五年十二月三十一日止九個月之9,230,000港元下跌86.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度之1,237,000港元。

租賃業務

於二零一六年一月二十二日，本集團透過本公司之全資附屬公司宇業實業成功於中國收購一間租賃公司。截至二零一六年十二月三十一日止年度，此分部之收益為4,004,000港元，而所產生溢利亦為4,004,000港元。

抗衰老及保健相關業務

於二零一六年五月二十七日，本集團透過本公司之全資附屬公司宇業集團健康服務成功收購LCDPI之控股股權。截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自此分部之收益為20,218,000港元及所產生溢利為2,673,000港元。

未來發展

物業發展

於澳洲持續發展之物業發展業務

年內，本集團繼續擴充其於澳洲之物業發展業務。於二零一五年四月九日，U-Home Oceania Pty Ltd (「UHOL」，本公司之全資附屬公司)與Alphington Developments Pty Limited簽訂一項協議以收購土地。買賣協議所述所有先決條件已獲達成，而土地總代價及相關成本約35,798,000澳元已於二零一六年十二月全數償付。

抗衰老及保健相關業務

於二零一六年五月二十七日，宇業集團健康服務(本公司之全資附屬公司)已收購LCDPI之全部已發行股本之60%。LCDPI之主要業務為提供抗衰老、健康管理、健康補充劑及其他保健相關服務。

董事會計劃(i)於下半年至一年內於瑞士、北京及上海設立旗艦診所；(ii)於未來兩至三年內於廣州、深圳以及三至五個其他指定中國省會城市設立診所；(iii)於未來兩至三年內於中國設立測試實驗室及複合中心，以支援中國之業務及服務；及(iv)進一步於全球指定地點設立新診所，以進一步擴展其於中國及全球之抗衰老及保健相關佈局。

董事會認為，於醫療保健行業進行戰略投資具有龐大發展潛力，特別是抗衰老及健康管理行業。董事會致力尋求新業務及業績增長機會，並適時拓展本公司之經營及投資範疇。

董事會及本公司管理層將持續致力拓展新的戰略發展機會，加強企業管治，優化業務組合，從而提升本公司的企業價值。

財務回顧

流動資金

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物合共約為55,794,000港元(二零一五年：197,347,000港元)，當中約17.9%以港元列值、79.1%以人民幣列值、1.8%以美元列值、1.0%以歐元列值及0.2%以澳元列值。現金及現金等價物減少，乃主要由於就收購土地及附屬公司作出償付所致。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行信貸總額為100,000,000港元(二零一五年：100,000,000港元)，其中已動用短期貸款50,000,000港元(二零一五年：無)。銀行貸款主要用作本集團之營運資金。

負債比率

於二零一六年十二月三十一日，負債比率為8.7%(二零一五年：無)，乃按本集團之銀行貸款除本集團資產總額計算。於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款為50,000,000港元，而本集團於二零一六年十二月三十一日之資產總額為573,827,000港元(二零一五年：335,293,000港元)。負債比率增加主要由於債務融資增加所致。

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貸可靠性之資料。銷售員工及營銷代理之佣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

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無資本承擔(二零一五年：無)。

抵押本集團資產

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款50,000,000港元(二零一五年：無)已由本集團於香港之投資物業作抵押，其公平值為39,000,000港元。

或然負債

本集團有一項尚未解決訴訟，該訴訟由Feng Hong Jiao(「Feng」)對(其中包括)本公司之間接非全資附屬公司La Clinique de Paris (HK) Limited(「LCDPHK」)展開。LCDPHK為LCDPI之附屬公司，誠如本公司日期為二零一六年四月六日之公告所載，根據買賣協議其已由本集團收購。於二零一六年十一月一日，Feng向LCDPHK及兩名其他被告人發出傳訊令狀，聲稱彼遭受指稱是由LCDPHK及該等被告人醫療疏忽及／或違反合約及／或失實陳述所造成之個人傷害、損失及損害，而LCDPHK與該等被告人須就其員工、工作人員、代理及／或代表對Feng作出之治療及護理承擔替代責任(「訴訟」)。於訴訟中，Feng向LCDPHK與該等被告人申索未經算定損害賠償，金額約為2,317,000港元加將予評估之利息。於報告日期，訴訟處於初步階段，及本公司正就上述事宜向其法律顧問尋求法律意見。香港高等法院聆案官核對表評檢預定於二零一七年四月二十一日進行。鑒於申索金額，董事認為訴訟不會對其業務或財務狀況產生重大影響。

除上文所披露者外，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。

股息

董事會並不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由 二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間 千港元
收益	4	63,918	57,003
銷售及提供服務成本		(45,252)	(44,229)
毛利		18,666	12,774
其他收入	6	5,991	10,734
投資物業之公平值收益	11	46,624	2,000
其他收益及虧損	7	4,165	1,503
銷售開支		(325)	(54)
行政費用		(21,650)	(7,819)
融資成本		(3,499)	—
除所得稅開支前溢利	8	49,972	19,138
所得稅開支	9	(14,672)	(11,406)
年／期內溢利		35,300	7,732
其他全面收益，扣除稅項			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算外國業務財務報表之匯兌虧損		(15,240)	(984)
可供出售投資之公平值虧損		(992)	—
年／期內全面收益總額		19,068	6,748
下列各項應佔年／期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		34,464	7,734
非控股權益		836	(2)
年／期內溢利		35,300	7,732
下列各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		18,232	6,750
非控股權益		836	(2)
年／期內全面收益總額		19,068	6,748
每股盈利	10		
基本及攤薄(港仙)		1.26	0.38

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	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		841	2,162
投資物業	11	183,049	35,000
可供出售投資		10,383	—
商譽	13	82,790	—
無形資產		979	776
按金	14	8,112	32,609
遞延稅項資產		73	—
非流動資產總額		286,227	70,547
流動資產			
存貨		1,004	513
持作發展土地		199,921	—
持作銷售投資物業	11	1,995	—
應收賬款	12	10,785	6,343
按金、預付款項及其他應收款項	14	17,511	60,543
可收回稅項		590	—
現金及現金等價物		55,794	197,347
流動資產總額		287,600	264,746
流動負債			
銀行貸款		50,000	—
應付賬款	16	913	2,368
應付費用及其他應付款項		21,542	8,768
應付稅項		1,898	9,242
流動負債總額		74,353	20,378
流動資產淨值		213,247	244,368
資產總額減流動負債		499,474	314,915
非流動負債			
授予非控股股東之認沽期權所產生之責任	15(b)	137,659	—
遞延稅項負債		16,032	—
非流動負債總額		153,691	—
資產淨值		345,783	314,915

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股本及儲備			
股本	17	29,519	24,600
儲備		<u>313,369</u>	<u>290,323</u>
本公司擁有人應佔權益		342,888	314,923
非控股權益		<u>2,895</u>	<u>(8)</u>
權益總額		<u>345,783</u>	<u>314,915</u>

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。其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。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金鐘金鐘道89號力寶中心第一座2906室。

於二零一五年十月三十日,本公司之全資附屬公司宇業實業發展有限公司(「宇業實業」)與獨立第三方江蘇懿德投資有限公司(「江蘇懿德」)訂立一份協議(經補充協議及第二份補充協議補充,統稱「YZ買賣協議」),據此,宇業實業同意購買及江蘇懿德同意出售蕪湖美瑞健康管理有限公司(前稱蕪湖逸舟商貿有限公司)(「蕪湖美瑞」)之100%股權,總代價為122,600,000港元。蕪湖美瑞為於中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司,主要從事投資控股及租賃物業。收購蕪湖美瑞已於二零一六年一月二十二日完成。

於二零一六年四月二日,本公司之全資附屬公司宇業集團健康服務有限公司(「宇業集團健康服務」)與Taiyue Inc.、其他六名公司股東及一名個人股東(統稱「該等賣方」)以及Chauchard Claude Alain博士(「擔保人」或「Chauchard博士」)訂立一份買賣協議(「LCDPI買賣協議」),據此,該等賣方有條件同意出售及宇業集團健康服務有條件同意購買銷售股份,佔La Clinique de Paris International Ltd(「LCDPI」)全部已發行股本之60%,代價為82,800,000港元。LCDPI為一間於英屬處女群島成立之有限公司,連同其六間附屬公司(統稱「LCDPI集團」)主要從事提供抗衰老、健康管理、健康補充劑及其他保健相關服務。收購LCDPI已於二零一六年五月二十七日完成。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要營業地點位於香港、中國及澳洲。

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保健產品、化學材料及建築材料、研究及開發化學及生物產品、投資及財務業務、提供抗衰老及健康管理服務、提供顧問及營銷代理服務以及租賃物業發展。

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註冊成立之有限公司。

鑒於於上一財政期間財政年度結算日由三月三十一日變更為十二月三十一日以與本公司於中國註冊成立之經營附屬公司之財政年度結算日一致,綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表、綜合權益變動表及相關附註之比較金額涵蓋九個月期間,因此未能完全進行比較。

董事會已於二零一七年三月二十四日批准刊發截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

2. 編製基準

財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

除投資物業、若干可供出售投資及持作銷售投資物業按公平值計量外，財務報表已根據歷史成本法編製。

財務報表乃以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

3. 採納香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 二零一六年一月一日起生效

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂本及詮釋，與本集團於二零一六年一月一日開始之年度期間之財務報表有關及生效：

香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第27號之修訂本	於獨立財務報表之權益法

香港會計準則第1號之修訂本 — 披露規定

有關修訂本旨在鼓勵實體於應用香港會計準則第1號時，在考慮其財務報表之佈局及內容使用判斷。採納有關修訂本對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第27號之修訂本 — 於獨立財務報表之權益法

有關修訂本容許實體就其於附屬公司、合營企業及聯營公司於其獨立財務報表應用權益法入賬。有關修訂本根據香港會計準則第8號追溯應用。

由於本公司並無選擇於其獨立財務報表應用權益法，採納有關修訂本對該等財務報表並無影響。

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂或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或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7號之修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第15號之修訂本	來自客戶合約之收益(香港財務報告準則第15號之澄清) ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

附註：

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第7號之修訂本 — 披露計劃

有關修訂本引入額外披露，將使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動。

香港會計準則第12號之修訂本 — 就未變現虧損確認遞延稅項資產

有關修訂本有關確認遞延稅項資產及澄清必要考慮，包括與按公平值計量之債務工具有關之遞延稅項資產之入賬方法。

香港財務報告準則第2號之修訂本 — 以股份為基礎付款交易之分類及計量

有關修訂本提供歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份為基礎付款計量之影響之入賬規定；具有預扣稅責任之淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易之入賬規定；以及將交易類別由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎付款之條款及條件修訂。

香港財務報告準則第9號 — 財務工具

香港財務報告準則第9號引進有關財務資產分類及計量之新要求。按業務模式持有而目的為收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該公司業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按透過按公平值計

入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之方式計量。公司可於最初確認時作出不可撤銷之選擇，以按透過按公平值計入其他全面收益之方式計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之方式計量。

香港財務報告準則第9號就並非以按公平值計入損益之方式計量之所有財務資產納入新的預期虧損減值模式(取代了香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓公司於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號項下財務負債之確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之財務負債除外，而負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認財務資產及財務負債之規定。

香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約之收益

此項新準則確立一個單獨的收益確認框架。該框架的核心原則為公司應確認收益以用金額描述轉讓承諾商品或服務予客戶，該金額反映預期該公司有權就交換該等商品及服務所收取的代價。香港財務報告準則第15號將取代現行收益確認指引(包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋)。

香港財務報告準則第15號要求以五個步驟確認收益：

- 第一步：識別與客戶的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至各履約責任
- 第五步：於各履約責任完成時確認收益

香港財務報告準則第15號包含與特定收益相關課題的特定指引，該等指引或會更改根據香港財務報告準則現時應用之方法。該準則亦顯著提升與收益相關的質化與量化披露。

香港財務報告準則第15號之修訂本 — 來自客戶合約收益(香港財務報告準則第15號之澄清)

香港財務報告準則第15號之修訂本包括識別履約責任之澄清；應用主事人及代理人之對比；知識產權許可；及過渡規定。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，引入單一承租人入賬模式並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括如承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃或行使選擇權以終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此入賬方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人入賬而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人入賬規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方法對兩類租賃入賬。

本公司董事預期所有公告將於公告將於有關公告生效日前後開始之首個期間於本集團會計政策採納。本公司董事目前正評估上述新訂或經修訂準則對本集團於首個應用年度之業績及財務狀況之潛在影響。本集團尚未能述明該等新公告會否將導致本集團之會計政策或財務報表有重大變動。其他已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則於應用後將不太可能對本集團之財務報表造成重大影響。

4. 收益

本集團之主要業務於附註1闡述。收益包括本集團已售出貨品之發票淨值、所提供服務及租金收入。各主要類別於年／期內確認之收益金額如下：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由 二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間 千港元
買賣保健產品	928	763
買賣化學材料	29,187	33,518
買賣建築材料	3,545	3,133
顧問服務費收入	6,036	19,589
租金收入	4,004	—
抗衰老及保健相關收入	20,218	—
	63,918	57,003

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團有七個(二零一五年：五個)可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務並須不同業務策略，故該等分部乃分開管理。下列概要載述本集團各呈報分部之營運：

- (i) 買賣保健產品、化學材料及建築材料 — 買賣保健產品、化學材料及建築材料
- (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
- (v) 物業發展 — 發展住宅物業
- (vi) 租賃業務 — 租賃投資物業(年內新分部)
- (vii) 抗衰老及保健相關業務 — 抗衰老及健康管理服務(年內新分部)

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：

- 公司借貸之融資成本
- 所得稅開支
- 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。

分部負債包括所有負債，惟不包括應付稅項。此外，並非直接歸屬於任何經營分部之業務活動之公司負債並無分配予某分部。

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、除所得稅開支前溢利、資產總值、負債總額及其他分部資料之對賬)如下：

	買賣		顧問及		租賃業務		抗衰老及	總計
	保健產品、 化學材料及 建築材料	研究及開發	投資及 財務業務	營銷代理 業務	物業發展	租賃業務	保健相關 業務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一六年十二月 三十一日止年度								
可呈報分部收益								
— 來自外來客戶	33,660	—	—	6,036	—	4,004	20,218	63,918
可呈報分部溢利/(虧損)	1,227	(3,079)	49,699	1,237	(341)	4,004	2,673	55,420
議價購買一間附屬公司之 收益								4,643
僱員福利開支 (包括董事酬金)								(2,142)
匯兌虧損，淨額								(22)
秘書費用								(2,581)
核數師酬金								(868)
法律及專業費用								(522)
來自前股東之賠償								547
融資成本								(3,489)
未分配公司收入								152
未分配公司開支								(1,166)
除所得稅開支前溢利								<u>49,972</u>

	買賣 保健產品、 化學材料及 建築材料	研究及開發	投資及 財務業務	顧問及 營銷代理業務	物業發展	租賃業務	抗衰老及 保健相關 業務	公司	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一六年十二月 三十一日止年度									
其他資料									
來自以下各項之利息收入：									
— 銀行存款	18	—	—	4	—	—	5	65	92
融資成本	7	—	3,492	—	—	—	—	—	3,449
無形資產攤銷	—	—	—	(88)	—	—	(130)	—	(218)
物業、廠房及設備折舊	(4)	—	(21)	(1,663)	—	—	(197)	—	(1,885)
透過收購業務所收購之 非流動資產：									
— 投資物業	—	—	—	—	—	115,344	—	—	115,344
— 可供出售投資	—	—	97,136	—	—	—	—	—	97,136
— 物業、廠房及設備	—	—	—	—	—	—	621	—	621
— 無形資產	—	—	—	—	—	1	1,108	—	1,109
增添至特定非流動資產#	—	—	9	—	—	—	—	—	9

包括本集團之物業、廠房及設備。

	買賣 保健產品、 化學材料及 建築材料	研究及開發	投資及 財務業務	顧問及 營銷代理業務	物業發展	租賃業務	抗衰老及 保健相關 業務	公司	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年十二月三十一日									
可呈報分部資產	10,295	17	57,833	23,079	199,922	173,055	18,308	116	482,625
現金及現金等價物									2,411
商譽									82,790
可收回稅項									590
其他公司資產									5,411
集團資產									573,827
於二零一六年十二月三十一日									
可呈報分部負債	266	—	117,612	2,433	—	15,406	16,269	74,160	226,146
應付稅項									1,898
其他公司負債									—
集團負債									228,044

	買賣保健產品、 化學材料及 建築材料 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	物業發展 千港元	總計 千港元
由二零一五年四月一日至 二零一五年十二月三十一日 期間						
可呈報分部收益	<u>37,414</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,589</u>	<u>—</u>	<u>57,003</u>
可呈報分部溢利／(虧損)	<u>2,131</u>	<u>(6)</u>	<u>2,490</u>	<u>9,230</u>	<u>—</u>	<u>13,845</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)						(2,209)
匯兌虧損，淨額						(536)
秘書費用						(1,698)
法律及專業費用						(922)
出售一間附屬公司收益						1,503
來自前股東之賠償						9,852
未分配公司收入						280
未分配公司開支						<u>(977)</u>
除所得稅開支前溢利						<u><u>19,138</u></u>

	買賣保健產品、 化學材料及 建築材料 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	物業發展 千港元	公司 千港元	總計 千港元
由二零一五年四月一日至 二零一五年十二月三十一日 期間							
其他資料							
利息收入：							
— 銀行存款	—	—	—	—	—	7	7
— 定期存款	—	—	212	—	—	—	212
無形資產攤銷	—	—	—	(559)	—	—	(559)
物業、廠房及設備折舊	—	—	(18)	(1,953)	—	—	(1,971)
增添至特定非流動資產 [#]	—	—	—	3,963	—	—	3,963
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

[#] 包括本集團物業、廠房及設備及無形資產。

	買賣保健產品、 化學材料及 建築材料 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	物業發展 千港元	總計 千港元
於二零一五年十二月三十一日						
可呈報分部資產	<u>4,632</u>	<u>3,089</u>	<u>66,577</u>	<u>30,525</u>	<u>38,957</u>	143,780
現金及現金等價物						186,094
其他公司資產						<u>5,419</u>
集團資產						<u><u>335,293</u></u>
於二零一五年十二月三十一日						
可呈報分部負債	<u>413</u>	<u>—</u>	<u>108</u>	<u>6,298</u>	<u>—</u>	6,819
應付稅項						9,242
應付費用及其他應付款項						610
其他公司負債						<u>3,707</u>
集團負債						<u><u>20,378</u></u>

地區資料

本集團按資產實際位置釐定之地區劃分之物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及可供出售投資(即特定非流動資產)分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港(註冊地點)	40,617	35,078
中國(不包括香港)	154,634	2,860
日本	1	—
	<u>195,252</u>	<u>37,938</u>

下表載列本集團來自外來客戶之收益之分析：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間 千港元
香港	49,105	34,281
中國(不包括香港)	14,813	22,722
	<u>63,918</u>	<u>57,003</u>

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

本年度本集團買賣保健產品、化學材料及建築材料分部之一名(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：一名)客戶產生之收益為29,187,000港元(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：33,518,000港元)，佔本集團收益之45.8%(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：59%)。

於二零一六年十二月三十一日，並無應收最大客戶之結餘。於二零一五年十二月三十一日，應收最大客戶結餘佔本集團應收賬款結餘總額之11%。

6. 其他收入

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由 二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間 千港元
銀行存款之利息收入	92	219
其他利息收入(附註(a))	1,179	—
來自前股東之賠償(附註(b))	547	9,852
租金收入	480	600
撥回其他應付款項	874	—
其他收入	2,819	63
	5,991	10,734

附註：

- (a) 投標按金人民幣25,000,000元(約27,916,000港元)已於二零一六年七月支付予本集團一名供應商。該招標其後於二零一六年九月終止，而供應商已就最後一期還款收取利息人民幣1,011,000元(約1,179,000港元)。投標按金及相關利息於二零一六年十一月三十日向本集團全數償還。
- (b) 於二零一三年三月，本公司與本公司前股東之全資擁有公司太陽企業有限公司(「太陽企業」)訂立管理協議(「管理協議」)，據此，太陽企業向本集團若干公司提供若干管理服務，為期兩年，由二零一三年八月二十三日起生效(「管理期間」)，並同意就管理期間產生及出現之任何損害、損失及負債向本公司作出賠償。建議償付9,143,000港元(附註9)由太陽企業以前股東身份根據管理協議進行賠償。於二零一五年十二月三十一日，前股東已向本集團賠償2,640,000港元，而建議償付之未償還結餘6,503,000港元計入「其他應收款項」(附註14)。該結餘於年內全數償付。

年內，太陽企業就因編製二零一二／一三年課稅年度之不正确報稅表所收取之稅項罰金賠償366,000港元。餘下181,000港元由LCDPI賣方賠償，彼等同意根據LCDPI買賣協議就LCDPI集團產生之若干開支向本公司作出彌償。

7. 其他收益及虧損

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 期間 千港元
議價購買收益(附註15(a))	4,643	—
出售投資物業收益	2,594	—
出售一間附屬公司之收益	—	1,503
撇銷其他應收款項(附註14(d))	(3,072)	—
	<u>4,165</u>	<u>1,503</u>

8. 除所得稅開支前溢利

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由 二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金	868	596
確認為開支之存貨成本	38,760	34,879
物業、廠房及設備折舊	1,885	1,971
無形資產攤銷	218	559
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,779	6,295
匯兌虧損，淨額	22	536
融資成本 — 銀行透支利息	10	—
融資成本 — 授予非控股權益之認沽期權產生之責任利息	3,489	—
物業之經營租賃開支	2,073	174
投資物業之相關開銷	158	110
投資物業之租金收入淨額	(4,326)	(490)

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% (由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：16.5%) 之稅率作出撥備。

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% (由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：25%) 之稅率作出撥備。

本集團亦須就本集團主要中國附屬公司產生之溢利分派按 5% 之稅率繳交預扣稅，該等主要中國附屬公司由本集團於香港註冊成立之附屬公司直接擁有。

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由 二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度／期間稅項	652	359
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(18)	9,123
	<u>634</u>	<u>9,482</u>
— 中國		
本年度／期間企業所得稅	<u>2,697</u>	<u>1,924</u>
遞延稅項		
本年度／期間	<u>11,341</u>	—
	<u><u>14,672</u></u>	<u><u>11,406</u></u>

年內所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表之除所得稅開支前溢利之對賬如下：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由 二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間 千港元
除所得稅開支前溢利	<u>49,972</u>	<u>19,138</u>
按相關稅務司法地區適用之稅率計算之稅項	12,486	4,002
不可扣減開支之稅務影響	4,585	370
毋須課稅收益之稅務影響	(1,156)	(1,792)
未確認稅項虧損之稅務影響	293	591
未確認暫時差異之稅務影響	(2,223)	(888)
本集團主要中國附屬公司可供分派溢利之5%預扣稅影響	705	—
過往年度(超額撥備)/撥備不足(附註)	<u>(18)</u>	<u>9,123</u>
所得稅開支	<u>14,672</u>	<u>11,406</u>

附註：

稅務局開始就本公司之若干附屬公司進行稅務審核，範圍涵蓋二零零八/零九年及二零一三年/一四年課稅年度。於上一個財政期間，稅務局已分別就二零零八/零九年及二零零九年/一零年課稅年度向本集團發出截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止財政年度金額為2,640,000港元及2,970,000港元之估計利得稅評估。本集團已就該等評估向稅務局提出異議。於二零一五年十二月十五日，本集團提出和解建議，金額為9,143,000港元，以此作為該稅項事宜的完全及最終和解。於二零一六年八月三十一日，最終評稅通知書9,143,000港元已發行予本集團，而全額已由本集團於年內償付。

本公司董事認為及根據彼等的最佳預測，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團已為香港利得稅計提充足撥備。

10. 每股盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	由 二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>34,464</u>	<u>7,734</u>
股份數目		
	千股	千股
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,732,132</u>	<u>2,010,694</u>

116,619,718 股本公司股份已於二零一六年五月二十七日(即收購日期)按每股 0.284 港元完成收購 LCDPI 後發行，以部分清償代價 82,800,000 港元。已發行股份之公平值乃經參考於收購日期所報市價 0.32 港元而釐定。

於二零一六年七月四日，375,300,000 股新股份根據一般授權按認購價每股認購股份 0.284 港元發行，以籌集資金。附權價格，即於最後一日附權報價之價格為 0.315 港元。於本年度已發行普通股加權平均數已經調整，以反映年內之股份認購。

本公司於二零零三年九月二十四日採納之購股權計劃有效期為十年，截至二零一三年九月二十三日失效。概無其他潛在普通股於二零一五年及二零一六年十二月三十一日適用於本公司，因此，每股攤薄盈利不適用於本公司。

11. 投資物業／持作銷售投資物業

	於下列地點之投資物業		合計 千港元
	香港 第2級 千港元	中國 第3級 千港元	
公平值			
於二零一五年四月一日	33,000	—	33,000
公平值變動	2,000	—	2,000
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	35,000	—	35,000
透過業務合併收購 (附註 15 (a))	—	115,344	115,344
出售	—	(3,694)	(3,694)
公平值變動	4,000	42,624	46,624
分類為持作銷售	—	(1,995)	(1,995)
匯兌調整	—	(8,230)	(8,230)
於二零一六年十二月三十一日	39,000	144,049	183,049

分類為持作銷售投資物業

	千港元
公平值	
自投資物業重新分類	1,995
於二零一六年十二月三十一日	1,995

於報告日期二零一六年十二月三十一日後，其中一項於中國之投資物業按代價人民幣1,786,000元(約1,995,000港元)出售予一名獨立第三方，該物業重新分類為持作銷售投資物業。

於香港之投資物業

於二零一六年十二月三十一日，該投資物業之公平值為39,000,000港元(二零一五年：35,000,000港元)，為第二級經常性公平值計量。其於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之公平值由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之獨立估值師，並擁有於該地點及估值投資物業類別之近期估值經驗)按市值基準達致。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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。年內估值技術概無變動。

公平值計量乃按投資物業之最高價值及最佳用途(與實際用途相同)計算。

該投資物業租予本公司一名董事控制之宇城實業有限公司(「宇城」)，租期為一年。

於二零一六年十二月三十一日公平值為39,000,000港元之該投資物業已抵押予銀行，以擔保授予本集團之按揭貸款及一般銀行融資。

於中國之投資物業

位於中國之投資物業由本集團於二零一六年透過業務合併收購。於二零一六年十二月三十一日該等投資物業之公平值為人民幣129,000,000元(相等於約144,049,000港元)，為第3級公平值計量，有關公平值由亞太評估諮詢有限公司(「亞太評估」)(持有認可及相關專業資格之獨立估值師，且擁有於該地點及估值投資物業類別之近期估值經驗)按市值基準達致。

該等投資物業之公平值為第3級經常性公平值計量。該等投資物業之變動對賬載於上文。

該等投資物業之公平值按收入法 — 年期及復歸法釐定，經考慮該等物業之現時租金及租約之復歸潛力估計公平值。估值中所用之重大不可觀察輸入數據包括年期回報率4.84%。年期回報率越高，公平值越低。

公平值計量根據上述物業之最高價值及最佳用途(與實際用途相同)計量。

於二零一六年十二月三十一日，概無於中國之投資物業已就借貸抵押銀行。

12. 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0日至180日(由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間：30日至180日)之信貸期。本集團之應收賬款(扣除減值撥備)根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
三個月內	7,501	6,343
三個月以上但少於六個月	2,168	—
六個月以上	1,116	—
	<u>10,785</u>	<u>6,343</u>

計入結餘之金額為應收本公司執行董事或關聯公司之總額24,660港元(二零一五年：4,308,000港元)。

已過期但未減值之應收賬款之賬齡如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
1 — 30日	916	64
31 — 60日	5,521	—
	<u>6,437</u>	<u>64</u>

於各報告日，本集團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，則須確認特定減值撥備。根據減值評估，本年度及上一個財政期間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。

13. 商譽

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
透過業務合併收購	82,790	—
於十二月三十一日	<u>82,790</u>	<u>—</u>

商譽之減值測試

就減值測試而言，於二零一六年十二月三十一日商譽全數分配至抗衰老及保健業務業務分部內之現金產生單位（「現金產生單位」）。

現金產生單位的可收回金額按使用價值釐定，而使用價值乃根據經正式批准的五年期預算的現金流量預測計算得出。超逾五年期間的現金流量乃使用估計加權平均增長率2%（二零一五年：無）推算。

所用貼現率為現金產生單位的特定資本加權平均成本，並就風險溢價作調整，以反映現金產生單位的特定風險。現金產生單位的估計使用價值使用貼現率15.88%釐定。

14. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產：		
— 投標按金(附註(a))	—	8,359
— 收購公司之已付按金(附註(b))	8,112	24,250
	<u>8,112</u>	<u>32,609</u>
流動資產：		
— 投標按金(附註(a))	7,779	—
— 按金(附註(c))	1,327	24,142
— 其他應收款項(附註(d))	4,921	33,660
— 預付款項	3,484	2,741
	<u>17,511</u>	<u>60,543</u>
	<u>25,623</u>	<u>93,152</u>

附註：

- (a) 此為本公司代表本集團之全資附屬公司南京拓宇置業管理有限公司(「南京拓宇」)於過往年度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，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，有效期為三年，直至二零一七年三月三十一日止。投標按金於框架協議屆滿或終止後7個營業日內可退還。
- (b) 根據宇業集團健康服務(作為「買方」)及Hong Ling Investment Limited(「Hong Ling」，作為「買方」)訂立日期為二零一六年十二月二十日之買賣協議，Hong Ling有條件同意出售及宇業集團健康服務有條件同意按代價人民幣250,000,000元購買金萌投資有限公司(「金萌投資」)之全部已發行股本，金萌投資透過其全資附屬公司於收購完成前重組(定義見本公司日期為二零一七年二月十六日之通函)後將持有目標物業(定義見本公司日期為二零一七年二月十六日之通函)。於二零一六年十二月三十一日，人民幣7,280,000元(約8,112,000港元)由本集團支付作為按金，乃計入非流動資產項下之「收購公司之已付按金」。

於二零一五年十二月三十一日之結餘為按金24,000,000港元及本集團支付之按金250,000港元，分別作為收購蕪湖美瑞及LCDPI集團之可退回按金。收購蕪湖美瑞及LCDPI集團已分別於二零一六年一月二十二日及二零一六年五月二十七日完成(於附註1詳述)，而該結餘於年內已退款。

- (c) 於二零一五年十二月三十一日結餘為按金3,348,000澳元(約19,899,000港元)，為就收購澳洲一幅土地及南京拓宇為競投「獨家代理合約」向兩間物業發展商，即獨立第三方江蘇懿德及一間由本公司執行董事擁有及控制之公司江蘇宇和置業有限公司(「江蘇宇和」)支付之投標按金合共4,180,000港元。投標按金已於二零一六年初退還予本集團。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日之結餘包括應收本集團附屬公司一名董事款項4,245,000港元。有關應收結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一五年十二月三十一日之結餘33,348,000澳元(約18,916,000港元)，佔上文附註(c)所述該土地成本之10%，乃由本公司根據「擔保及彌償公契」向賣方之律師支付，作為現金擔保。有關結餘已於本年度完成土地收購事項後退回。

於二零一五年十二月三十一日之結餘亦包括應收於過往年度收購本集團技術知識之債權人之未償還金額3,072,000港元。該餘額於年內已撇銷(附註7)。

按金及其他應收款項之賬面值被視為公平值之合理約數。

15. 年內業務收購

(a) 收購蕪湖美瑞

於二零一六年一月二十二日，本集團按現金代價122,600,000港元收購蕪湖美瑞之全部股本。於收購日期，蕪湖美瑞可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
投資物業(附註11)	115,344
無形資產	1
可供銷售投資	96,969
貿易應收款項	176
銀行結餘	28,731
其他應付款項及應計款項	(49,726)
預收款項	(56,762)
銀行貸款	(2,129)
應付所得稅	(76)
公平值調整後確認之遞延稅項資產	<u>(5,285)</u>
已收購可識別資產及負債之公平值	127,243
現金代價	<u>122,600</u>
議價購買收益(附註7)	<u><u>4,643</u></u>

議價購買收益指收購時所轉讓代價之公平值超出所收購已識別資產及就此收購所承擔負債公平值之金額。董事認為，收購代價經訂約方公平協定，而議價購買收益主要由於透過此項收購向江蘇懿德提供即時退出機會及向江蘇懿德提供於12個月現金收入122,600,000港元之機會。

有關收購蕪湖美瑞之現金流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	122,600
所購入之銀行結餘	<u>(28,731)</u>
	<u><u>93,869</u></u>

貿易應收款項之公平值及總額約176,000港元。該等應收款項並無減值，並預期可全數收回合約金額。

根據YZ買賣協議，江蘇懿德不可撤回向宇業實業承諾，蕪湖美瑞截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之經審核純利將不少於人民幣18,000,000元。董事認為，於收購日期及報告日期二零一六年十二月三十一日之溢利保證公平值微不足道。

自收購日期起，蕪湖美瑞已向本集團之收益及損益分別貢獻7,549,000港元及41,601,000港元。倘收購於二零一六年一月一日發生，本集團之收益及溢利應分別為63,918,000港元及35,300,000港元。此備考資料僅作說明用途，不一定表示倘收購已於二零一六年一月一日完成，本集團實際應達致之收益及經營業績，亦非擬作為未來表現預測。

收購相關成本500,000港元已支銷。約215,000港元及285,000港元已分別計入本期間及上一個財政期間之行政開支。

(b) 收購LCDPI

於二零一六年五月二十七日，本集團按代價82,800,000港元收購LCDPI已發行股本之60%。代價以現金49,680,000港元及新發行本公司股份償付。

於收購日期，LCDPI可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	621
無形資產	1,108
可供銷售投資	167
遞延稅項資產	73
存貨	2,140
貿易應收款項、按金及預付款項	12,011
銀行結餘	10,363
應付貿易款項、其他應付款項及應計款項	(19,503)
應付所得稅	(525)
公平值調整後確認之遞延稅項負債	(180)
	<hr/>
可識別資產及負債之公平值	6,275
非控股權益	(2,067)
	<hr/>
	4,208
現金代價	49,680
116,619,718股本公司普通股	37,318
	<hr/>
商譽	82,790
	<hr/> <hr/>

有關收購LCDPI之現金流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	49,680
所購入之銀行結餘	<u>(10,363)</u>
	<u>39,317</u>

貿易及其他應收款項之公平值為7,622,000港元。該等應收款項之總額為6,490,000港元。應收款項之1,132,000港元已減值，並預期可全數收回合約金額。

已發行股份公平值乃參考其於收購日期所報市價0.32港元釐定。

根據收購LCDPI之股東協議，本集團授予賣方認沽期權（「認沽期權」）以要求本集團認購賣方所擁有之全部或部分LCDPI股份。作為授予認沽期權之代價，賣方將向本集團支付1.00港元。

認沽期權之行使價將參考LCDPI集團之估值後釐定，為以下較高者：

- (a) 按上個財政年度之財務報表所示LCDPI之經審核綜合純利計算，(i)15 x 經審核綜合純利（最多及包括8,000,000港元）；(ii)10 x 任何經審核綜合純利（超過8,000,000港元至及包括15,000,000港元）；及(iii)8 x 任何經審核綜合純利（超過15,000,000港元）三者之總額；及
- (b) 150,000,000港元。

無論如何，LCDPI集團之估值將不得超過400,000,000港元。

於初步確認時，向賣方授予認沽期權所產生之責任指於收購日期按貼現率4.5%支付股份贖回金額責任之現值134,170,000港元。此金額已於綜合財務狀況表確認，並於「其他儲備」作相應入賬。

自收購日期起，LCDPI已向本集團之收益及損益分別貢獻20,218,000港元及2,134,000港元。倘收購於二零一六年一月一日發生，本集團之收益及溢利應分別為79,445,000港元及35,481,000港元。此備考資料僅作說明用途，不一定表示倘收購已於二零一六年一月一日完成，本集團實際應達致之收益及經營業績，亦非擬作為未來表現預測。

收購相關成本467,000港元已支銷。約267,000港元及200,000港元已分別計入本期間及上一個財政期間之行政開支。

16. 應付賬款

應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
三個月內	910	2,001
三個月以上但少於六個月	3	367
	<u>913</u>	<u>2,368</u>

於二零一六年十二月三十一日之應付賬款乃不計息。於二零一五年十二月三十一日，計入應付賬款之應收一間關聯公司南京德宇建築裝飾有限公司（「南京德宇」）之結餘為2,062,000港元。

17. 股本

	二零一六年		二零一五年	
	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	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股				
於一月一日／四月一日	2,460,000,000	24,600	1,640,000,000	16,400
發行代價股份(附註(a))	116,619,718	1,166	—	—
發行認購股份(附註(b))	375,300,000	3,753	—	—
公開發售時發行股份(附註(c))	—	—	820,000,000	8,200
	<u>2,951,919,718</u>	<u>29,519</u>	<u>2,460,000,000</u>	<u>24,600</u>
於十二月三十一日	<u>2,951,919,718</u>	<u>29,519</u>	<u>2,460,000,000</u>	<u>24,600</u>

附註：

- (a) 116,619,718股本公司股份已在完成收購LCDPI後於二零一六年五月發行，以部分清償代價82,800,000港元。
- (b) 於二零一六年六月十日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份0.284港元之認購價配發及發行合共375,300,000股認購股份。認

購已於二零一六年七月四日完成，並導致股本及股份溢價分別增加約3,750,000港元及102,832,000港元。相關股份發行開支為約3,000港元，乃於股份溢價賬中處理。

- (c) 於二零一五年九月十八日完成公開發售後，820,000,000股發售股份已獲發行，基準為合資格股東於二零一五年八月二十四日每持有兩股現有股份獲發一股發售股份，認購價為每股發售股份0.26港元，致使股本及股本溢價分別增加約8,200,000港元及202,728,000港元。有關股份發行開支約2,272,000港元乃於股本溢價賬中處理。

僱員薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用約60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

本公司於年內概無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內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。

董事會認為於截至二零一六年十二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二零一六年十二月三十一日止年度，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二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計原則及慣例。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團初步公告中截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對初步公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司之二零一七年股東週年大會將於二零一七年五月二十四日(星期三)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓A演講廳舉行，股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發。

暫停辦理過戶登記手續以確定有權出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之股東資格

本公司將就股東週年大會於二零一七年五月十九日(星期五)至二零一七年五月二十四日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席將於二零一七年五月二十四日(星期三)舉行之股東週年大會，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一七年五月十八日(星期四)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

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
行政總裁
周文川

香港，二零一七年三月二十四日

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。