



宇业控股

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)

2014

中 期 報 告

目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
簡明綜合損益表	8
簡明綜合全面收益表	9
簡明綜合財務狀況表	10
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
中期財務報表附註	14
其他資料	30

公司資料

董事會

執行董事

周旭洲(主席)
周文川(行政總裁)
劉來臨

非執行董事

陳學軍

獨立非執行董事

高冠江
周志偉
李卓然

授權代表

周旭洲
周文川

公司秘書

石文輝

審核委員會

李卓然(主席)
高冠江
陳學軍

薪酬委員會

高冠江(主席)
周志偉
劉來臨

提名委員會

周旭洲(主席)
周志偉
李卓然

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

根據公司條例第 XI 部登記之香港

總辦事處及主要營業地點

香港
金鐘
金鐘道 89 號
力寶中心 2906 室

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HK11,
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

公司網址

www.u-home.hk

股份代號

2327

管理層討論及分析

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」)截至二零一四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為**3,580,000**港元，較去年同期**93,251,000**港元減少**96.2%**。溢利大幅下跌乃主要由於並無二零一三年上半年錄得之出售一間附屬公司之一次性收益約**100,069,000**港元，以及應佔聯營公司業績約**27,135,000**港元所致。

股息

董事會不建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息(二零一三年：無)。

重大事項

與宇業集團有限公司就持續關連交易訂立框架協議

謹此提述本公司於二零一四年三月三日及二零一四年五月十九日就持續關連交易刊發之公佈。除本公佈另有界定者外，本公佈所用詞彙具有該公佈所賦予之相同涵義。

於二零一四年五月，本公司之全資附屬公司南京拓宇置業管理有限公司與宇業集團訂立框架合作協議。預期有關業務將於二零一五年至二零一七年間為本公司產生不多於112,500,000港元之收入。

此外，本公司決定與宇業集團有限公司合作開發中國安徽省池州市境內之住宅項目，有關合作已於二零一四年一月舉行之股東大會上獲批准。鑒於需要額外時間取得合營協議所載之許可及批准，合營協議之訂約方已訂立合營協議之進一步延期協議，以將最後完成日延期至二零一四年十二月三十一日。

業務回顧

貿易業務

期內，來自貿易業務之營業額為485,000港元，較去年減少97.1%；此分部之虧損為虧損1,354,000港元，主因是營業額下降。貿易產品銷售為向一間獲授權之香港代理銷售保健產品。

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。

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，於上述第三階段之先決條件達成後將發出人民幣**51,000,000**元之發票。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，較去年減少**83.4%**，乃主要來自租金收益。

未來展望

期內，宇業控股在現有醫藥貿易及研發項目管理業務下，已經在中國南京設立全資附屬公司南京拓宇置業管理有限公司，開展物業銷售及顧問諮詢服務，同時與宇業集團合作開發池州項目，參與物業發展。未來，本公司董事會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，優化業務組合，提升企業價值及回報。

財務回顧

流動資金

於二零一四年九月三十日，本集團之現金及現金等價物合共約為**46,502,000**港元(二零一四年三月三十一日：約**45,011,000**港元)，當中約**88.5%**以港元列值，**10.8%**以人民幣列值、**0.6%**以美元列值及**0.1%**以澳門元列值。

於二零一四年九月三十日，本集團之銀行信貸總額約為**100,000,000**港元(二零一四年三月三十一日：約**100,000,000**港元)，當中約**99,839,000**港元(二零一四年三月三十一日：約**99,992,000**港元)經已動用(包括約**99,839,000**港元之短期銀行貸款)。銀行借貸總額減少，主因是以已抵押銀行存款擔保之銀行借貸減少。

現金及現金等價物增加，主因是已抵押銀行存款減少。

於二零一四年九月三十日，本集團有流動資產約 158,403,000 港元(二零一四年三月三十一日：165,473,000 港元)及流動負債約 102,854,000 港元(二零一四年三月三十一日：111,989,000 港元)。

利率風險

於二零一四年九月三十日，資產負債比率約為 49%(二零一四年三月三十一日：約 48%)，比率乃按本集團之銀行借貸總額約 99,839,000 港元(二零一四年三月三十一日：99,992,000 港元)除以本集團資產總值約 201,903,000 港元(二零一四年三月三十一日：207,420,000 港元)計算。資產負債比率上升，主因是流動資產減少。

資本承擔

本集團於二零一四年九月三十日並無未償還資本承擔(二零一四年三月三十一日：無)。

抵押集團資產

於二零一四年九月三十日，銀行貸款約 99,839,000 港元(二零一四年三月三十一日：99,992,000 港元)以本集團金額為 102,349,000 港元(二零一四年三月三十一日：106,214,000 港元)之已抵押銀行存款作抵押。

或然負債

於二零一四年九月三十日，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(二零一四年三月三十一日：無)。

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。

簡明綜合損益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	5	4,660	17,601
銷售成本		(287)	(13,657)
毛利		4,373	3,944
其他收入		4,774	7,299
投資收入		480	2,888
銷售開支		—	(24)
行政費用		(3,964)	(6,208)
其他經營支出		(743)	(8,930)
出售附屬公司之收益	6	—	100,069
經營溢利		4,920	99,038
融資成本		(266)	(987)
應佔聯營公司業績		—	27,135
除所得稅前溢利	7	4,654	125,186
所得稅開支	8	(1,076)	(31,937)
期內溢利		3,578	93,249
下列各項應佔溢利：			
本公司擁有人		3,580	93,251
非控股權益		(2)	(2)
		3,578	93,249
每股盈利			
— 基本(仙)	10	0.22	5.69
— 攤薄(仙)	10	0.22	5.69

第 14 頁至第 29 頁之附註屬本中期財務報表一部份。

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>3,578</u>	<u>93,249</u>
期內全面收益總額	<u>3,578</u>	<u>93,249</u>
下列各項應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	3,580	93,251
非控股權益	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
	<u>3,578</u>	<u>93,249</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	於 二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一四年 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	11	98	64
投資物業	12	33,000	33,000
無形資產		1,519	—
按金	13	8,883	8,883
		43,500	41,947
流動資產			
存貨		330	387
應收賬款	14	4,928	9,594
按金、預付款項及其他應收款項	13	4,294	3,363
可收回稅項		—	904
已抵押銀行存款	15	102,349	106,214
現金及現金等價物	15	46,502	45,011
流動資產總值		158,403	165,473

		於 二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
銀行借貸		99,839	99,992
應付賬款	16	229	8,506
應計費用及其他應付款項		1,402	3,129
應付稅項		1,384	362
		102,854	111,989
流動資產淨值		55,549	53,484
資產總值減流動負債		99,049	95,431
非流動負債			
遞延稅項負債		217	217
資產淨值		98,832	95,214
權益			
股本	17	16,400	16,400
儲備		82,442	78,822
本公司擁有人應佔權益		98,842	95,222
非控股權益		(10)	(8)
權益總額		98,832	95,214

第 14 頁至第 29 頁之附註屬本中期財務報表一部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔權益							非控股權益 千港元	權益總額 千港元		
	股本 千港元	股份溢價 千港元	撥入盈餘 千港元	換算儲備 千港元	潛差 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	撥派 末期股息 千港元			保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日(經審核)	16,250	59,932	2,000	—	22,353	2,027	—	513,381	615,943	(6)	615,937
行使購股權時發行普通股	150	4,950	—	—	—	—	—	—	5,100	—	5,100
行使購股權	—	2,027	—	—	—	(2,027)	—	—	—	—	—
特別股息(附註9)	—	—	—	—	—	—	—	(615,000)	(615,000)	—	(615,000)
與擁有人交易	150	6,977	—	—	—	(2,027)	—	(615,000)	(609,900)	—	(609,900)
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	93,250	93,250	(2)	93,248
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	93,250	93,250	(2)	93,248
出銷附屬公司時喪失撥入盈餘	—	—	[909]	—	—	—	—	909	—	—	—
於二零一三年九月三十日(未經審核)	16,400	66,909	1,091	—	22,353	—	—	(7,460)	99,293	(8)	99,285
於二零一四年四月一日(經審核)	16,400	66,909	1,091	(40)	22,353	—	—	(11,491)	95,222	(8)	95,214
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	3,580	3,580	(2)	3,578
其他全面收益	—	—	—	40	—	—	—	—	40	—	40
換算外國業務附屬表之滙兌收益	—	—	—	40	—	—	—	3,580	3,620	(2)	3,618
期內全面收益總額	—	—	—	40	—	—	—	3,580	3,620	(2)	3,618
於二零一四年九月三十日(未經審核)	16,400	66,909	1,091	—	22,353	—	—	(7,911)	98,842	(10)	98,832

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動(所用)／產生之現金淨額	(708)	17,079
投資活動產生之現金淨額	2,312	31,616
融資活動所用之現金淨額	(153)	<u>(89,545)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,451	(40,850)
匯兌差額	40	—
於四月一日之現金及現金等價物	45,011	<u>94,058</u>
於九月三十日之現金及現金等價物	46,502	<u>53,208</u>

第 14 頁至第 29 頁之附註屬本中期財務報表一部份。

未經審核中期財務報表附註

截至二零一四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。

董事會已於二零一四年十一月六日批准刊發二零一四年四月一日至二零一四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。

截至二零一四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二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本期間，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二零一四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：

香港會計準則第 1 號之修訂本(經修訂)	財務報表之呈列 — 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	披露 — 抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第 32 號之修訂本	呈列 — 抵銷財務資產及財務負債
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
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
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進

本集團尚未提早應用已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則。截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表獲授權刊發之日期後，下列新訂準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第 9 號	財務工具 ¹
---------------	-------------------

¹ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預計應用其他新訂或經修訂準則對本集團之業績及財務狀況亦不會構成重大影響。

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

截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
分部收益	485	16,601	-	-	-	1,000	4,175	-	4,660	17,601
分部業績	(1,354)	(1,453)	480	2,888	-	316	3,335	-	2,461	1,751
出售附屬公司之收益 未分配收入/(開支)									-	100,069
									2,459	(2,782)
經營溢利									4,920	99,038
融資成本									(266)	(987)
應佔聯營公司業績									-	27,135
除所得稅前溢利									4,654	125,186

6. 出售一間附屬公司

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。

- (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		<u>470,951</u>
已出售資產淨值		411,931
出售積華藥業之收益		<u>100,069</u>
總計		<u>512,000</u>

	附註	千港元
支付方式：		
現金代價		40,090
以抵銷特別股息償付之代價	(i)	439,910
就中國資本利得稅作出之暫留款	(ii)	<u>32,000</u>
		<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		<u>(3,135)</u>
現金及現金等價物流入淨額		<u>36,955</u>
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以應付予劉氏家族(Goldvault之股東及積華藥業之收購人)之特別股息(附註9)償付。
- (ii) 暫留款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。

於出售日期二零一二年九月二十四日，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		<u>(1,852)</u>
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)	<u>21,859</u>
總計		<u>75,023</u>
支付方式：		
現金代價		48,108
遞延代價	(iv)	<u>26,915</u>
		<u>75,023</u>
出售事項產生之現金流入淨額		
現金代價		48,108
所出售現金及現金等價物		<u>(1,233)</u>
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		<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。

7. 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	
	二零一四年 千元 (未經審核)	二零一三年 千元 (未經審核)
存貨成本	287	13,657
員工成本	1,379	2,098
退休成本	9	9
折舊	11	204
物業之經營租賃開支	133	1,430
須於五年內悉數償還之銀行墊款利息	266	735

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
— 香港		
本期間稅項	85	61
過往年度超額準備	—	(209)
	<u>85</u>	<u>(148)</u>
— 中國 — 本期間稅項	<u>991</u>	<u>32,085</u>
	<u>1,076</u>	<u>31,937</u>

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

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內已批准及支付之股息	<u>—</u>	<u>615,000</u>

並無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(二零一三年：無)。

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)積華生物科技之出售事項完成；(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**港元將以有關出售積華藥業之應收代價償付(附註**6(a)**)。

10. 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**3,580,000**元(二零一三年：**93,251,000**元)及已發行普通股加權平均數**1,640,000,000**股(二零一三年：**1,640,000,000**股)計算。

每股攤薄盈利乃根據期內擁有人應佔溢利**3,580,000**元(二零一三年：**93,251,000**元)及按本公司購股權計劃之所有具攤薄潛力股份之影響作出調整後之已發行普通股加權平均數**1,640,000,000**股(二零一三年：**1,638,641,365**股)計算。

11. 物業、廠房及設備

	於 二零一四年 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)
期初賬面淨值		
於二零一四年四月一日／ 二零一三年四月一日	64	373
添置	45	68
折舊	(11)	(93)
出售	—	(284)
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值		
於二零一四年九月三十日／ 二零一四年三月三十一日	98	64

12. 投資物業

	於 二零一四年 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)
於四月一日	33,000	33,000
添置	—	—
公平值變動	—	—
出售	—	—
	<hr/>	<hr/>
於二零一四年九月三十日／ 二零一四年三月三十一日	33,000	33,000

附註：

該物業乃根據超過50年之租約持有。

13. 按金、預付款項及其他應收款項 — 本集團

	本集團	
	於	於
	二零一四年	二零一四年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
非流動資產：		
— 按金(附註)	<u>8,883</u>	<u>8,883</u>
流動資產：		
— 按金	81	93
— 其他應收款項	3,072	3,268
— 預付款項	<u>1,141</u>	<u>2</u>
	<u>4,294</u>	<u>3,363</u>
	<u>13,177</u>	<u>12,246</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8,883,000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。

14. 應收賬款

應收賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一四年 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)
三個月內	4,528	9,594
超過三個月但少於六個月	400	—
	<u>4,928</u>	<u>9,594</u>

預期上述所有結餘將於一年內收回。

15. 已抵押銀行存款及現金及現金等價物 — 本集團

	於 二零一四年 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)
現金及銀行結餘	46,502	45,011
定期存款	102,349	106,214
減：已抵押銀行存款	<u>(102,349)</u>	<u>(106,214)</u>
現金及現金等價物	<u>46,502</u>	<u>45,011</u>

於二零一四年九月三十日，本集團已抵押銀行存款 102,349,000 港元(二零一四年三月三十一日：106,214,000 港元)予銀行，以抵押於二零一四年九月三十日之銀行貸款。

16. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一四年 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	229	3,548
超過三個月但少於六個月	—	4,958
	229	8,506

預期上述所有結餘將於一年內償還。

17. 股本

	於二零一四年九月三十日		於二零一四年三月三十一日	
	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	1,625,000,000	16,250
已行使僱員購股權	—	—	15,000,000	150
	1,640,000,000	16,400	1,640,000,000	16,400
於二零一四年九月三十日/ 二零一四年三月三十一日	1,640,000,000	16,400	1,640,000,000	16,400

18. 以股份支付之僱員補償

期內並無授出或註銷任何購股權。

19. 承擔

(a) 經營租賃承擔

根據不可解除之經營租賃在日後應付最低租賃款項總額如下：

	於 二零一四年 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)
一年內	239	230
一年後但五年內	103	219
	342	449

(b) 資本承擔

於二零一四年九月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一四年三月三十一日：無)。

20. 重大關連人士交易

(a) 以下為本集團與關連人士於有關期內之重大經常交易概要：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千元 (未經審核)	二零一三年 千元 (未經審核)
已付租金：			
— 劉友波先生	(i)	—	351
— 積華投資有限公司	(ii)	—	1,015
出售附屬公司之代價：			
— Goldvault	(iii)	—	512,000
出售投資物業之代價：			
— 太陽企業有限公司	(iv)	—	22,000

附註：

- (i) 本公司董事劉友波先生(於二零一三年九月二十三日辭任)向本集團出租若干物業。
- (ii) 由本公司董事劉友波先生及陳慶明女士(均於二零一三年九月二十三日辭任)控制之積華投資有限公司向本集團出租若干員工宿舍及辦公室物業。
- (iii) Goldvault Limited 為由劉氏家族全資擁有及控制之公司。
- (iv) 太陽企業有限公司為由Goldvault Limited全資擁有之公司，而Goldvault Limited則由劉氏家族控制。

21. 批准中期財務報表

董事會已於二零一四年十一月六日批准本中期財務報表。

其他資料

僱用及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團合共僱用約7名僱員(二零一四年三月三十一日：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

截至二零一四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。

購股權計劃

本公司於二零零三年九月二十四日採納一項購股權計劃，據此，董事獲授權酌情邀請本集團僱員(包括本集團旗下任何公司之董事)及本集團合資格之專家及顧問接納購股權以認購最高相當於不時已發行股份10%之本公司股份。購股權之行使價為股份面值、股份於授出日期於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之收市價及股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所之平均收市價之最高者。已歸屬之購股權可由授出日期起計五年內行使。每份購股權賦予持有人權利認購一股份。

權益披露

董事及主要行政人員於股份之權益

於二零一四年九月三十日，按依據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定置存之董事及主要行政人員權益及短倉登記冊所示，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之規定而另行知會本公司及聯交所者，於該日在任之本公司各董事及主要行政人員於本公司、其附屬公司及其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份權益如下：

長倉

董事姓名	身份	公司權益	持有之股份總數	佔已發行股份總數%
周旭洲	受控制法團之權益	1,067,256,000 (附註1)	1,067,256,000	65.07%

附註：

1. 該等股份由U-Home Group International Limited及U-Home Group Investment Limited持有。

於相關股份之權益

概無本公司董事及主要行政人員根據本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)獲授購股權。

除上述者外，按依據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊所示，或依據標準守則另行知會本公司者，本公司各董事及主要行政人員或任何彼等之配偶或十八歲以下之子女，概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或短倉。

主要股東於股份之權益

於二零一四年九月三十日，本公司獲以下人士(不包括本公司董事或主要行政人員)知會，彼等於二零一四年九月三十日於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部向本公司披露或記錄於本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊之權益或短倉。

於已發行股份之權益

主要股東名稱	身份	權益總額 (附註1)	佔已發行 股份總數 百分比
U-Home Group International Limited (附註2)	實益擁有人	734,154,000(L) 759,154,000(S)	44.76 46.29
U-Home Group Investment Limited (附註3)	實益擁有人	333,102,000(L) 333,102,000(S)	20.31 20.31

主要股東名稱	身份	權益總額 (附註1)	佔已發行 股份總數 百分比
宇華香港實業有限公司	受控制法團之 權益	333,102,000(L)	20.31
		333,102,000(S)	20.31
安徽宇華房地產開發有限公司 (附註3)	受控制法團之 權益	333,102,000(L)	20.31
		333,102,000(S)	20.31
宇城實業有限公司(附註3)	受控制法團之 權益	333,102,000(L)	20.31
		333,102,000(S)	20.31
Kambert Enterprises Limited (附註3))	受控制法團之 權益	333,102,000(L)	20.31
		333,102,000(S)	20.31
U-Home Property (Group) Limited (附註3)	受控制法團之 權益	333,102,000(L)	20.31
		333,102,000(S)	20.31
Shunda Investment Limited (附註2及3)	受控制法團之 權益	1,067,256,000(L)	65.07
		1,192,256,000(S)	66.60
周旭洲先生(附註2及3)	受控制法團之 權益	1,067,256,000(L)	65.07
		1,192,256,000(S)	66.60

附註：

1. 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
2. U-Home Group International Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。
3. U-Home Group Investment Limited由宇華香港實業有限公司全資及實益擁有。宇華香港實業有限公司由安徽宇華房地產開發有限公司全資及實益擁有。安徽宇華房地產開發有限公司由宇城實業有限公司全資及實益擁有。宇城實業有限公司由Kambert Enterprises Limited全資及實益擁有。Kambert Enterprises Limited由U-Home Property (Group) Limited全資及實益擁有。U-Home Property (Group) Limited由周旭洲先生全資及實益擁有之Shunda Investment Limited全資及實益擁有。

董事認購股份或債券之權利

除於上文「董事及主要行政人員於股份之權益」及「購股權計劃」所披露者外，於期內或截至本報告書日期，任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授任何可透過購入本公司股份或債券之方式而獲益之權利，亦無行使任何該等權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排致使董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

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二零一四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二零一四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的支持、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的謝忱。

承董事會命
執行董事兼行政總裁
周文川

香港，二零一四年十一月六日