

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)

截至二零一五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」)截至二零一五年三月三十一日止年度(「年內」或「期內」)之業績。

業績

回顧期內，本集團錄得營業額9,336,000港元，比去年同期35,079,000港元下降73.4%。年內，本公司擁有人應佔溢利為1,981,000港元，比去年同期89,219,000港元下降97.8%。

溢利大幅下跌，乃主要由於並無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

董事會並不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。

業務發展與展望

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(「南京拓宇」)與宇業集團有限公司訂立框架協議。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。

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(「Alphington」)訂立買賣協議，以收購一幅位於澳洲之土地(「收購事項」)。Alphington為一家於澳洲註冊成立之公司，主要從事物業發展業務。本集團藉著在澳洲開設物業項目，將業務分散至物業發展。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「報告期後事項」一節。

貿易業務

期內，來自貿易業務的營業額為1,171,000港元，較去年減少96.5%。此分部由去年錄得虧損6,957,000港元扭轉為本年度溢利484,000港元，主因是改變銷售組合，將重點放於毛利率更高的保健產品所致。

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。期內，此分部業績由去年溢利1,735,000港元轉為本年度虧損6,000港元。經營業績令人失望，主要因為現有研發項目仍在開發中。管理層對此業務表示樂觀，除積極推動現有項目外，亦持續物色具潛力之研發項目。

本集團與一家在中國註冊成立的公司，雲南積華生物科技有限公司(「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704,000港元，比去年下降38.0%，主要因財務產品收益減少所致。本集團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3,651,000港元，比去年上升3.7倍，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。

未來發展

物業發展

年內，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，以就收購事項收購一幅土地。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「報告期後事項」一節。

物業銷售及顧問諮詢服務

於二零一四年五月，南京拓宇與宇業集團有限公司訂立框架協議。預期有關業務將於二零一五年至二零一七年財政年度間為本公司產生不多於112,500,000港元之收入。

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

於二零一五年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物合共約為52,208,000港元(二零一四年：約45,011,000港元)，當中約93.7%以港元列值、5.6%以人民幣列值、0.6%以美元列值及0.1%以澳門幣列值。現金及現金等價物增加，乃主要由於已抵押銀行存款減少所致。

於二零一五年三月三十一日，本集團之銀行信貸總額約為100,000,000港元(二零一四年：約100,000,000港元)，當中約100,000,000港元(二零一四年：約99,992,000港元)經已動用，並由100,000,000港元短期銀行貸款組成。

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。於二零一五年三月三十一日，負債比率約為47.9%(二零一四年：約48.2%)，比率乃按本集團之銀行借貸總額約100,000,000港元(二零一四年：約99,992,000港元)除以本集團資產總值約208,909,000港元(二零一四年：約207,420,000港元)計算。

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

於二零一五年三月三十一日，本公司並無未履行資本承擔(二零一四年：無)及並無資本承擔(二零一四年：無)。

抵押本集團資產

於二零一五年三月三十一日，本集團有銀行貸款100,000,000港元(二零一四年：99,992,000港元)以本集團已抵押銀行存款100,000,000港元(二零一四年：106,214,000港元)作抵押。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，本集團並無向任何銀行或金融機構作出擔保(二零一四年：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。

綜合全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	4	9,336	35,079
銷售及提供服務成本		<u>(3,854)</u>	<u>(29,599)</u>
毛利		5,482	5,480
其他收入	6	5,261	7,772
銷售開支		(1)	(25)
行政費用		(7,637)	(10,042)
其他經營支出		(2)	(9,877)
其他收益及虧損	7	—	2,408
出售一間附屬公司之收益		—	100,069
經營溢利		3,103	95,785
融資成本	8	(351)	(1,401)
應佔聯營公司業績		—	27,135
除所得稅前溢利	9	2,752	121,519
所得稅開支	10	<u>(769)</u>	<u>(32,302)</u>
年內溢利		1,983	89,217
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收益／(虧損)		42	(40)
年內全面收益總額		<u>2,025</u>	<u>89,177</u>
下列各項應佔年內溢利：			
本公司擁有人		1,981	89,219
非控股權益		2	(2)
年內溢利		<u>1,983</u>	<u>89,217</u>
下列各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		2,023	89,179
非控股權益		2	(2)
年內全面收益總額		<u>2,025</u>	<u>89,177</u>
每股盈利	12		
基本(港仙)		0.12	5.44
攤薄(港仙)		<u>0.12</u>	<u>5.44</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		96	64
投資物業	13	33,000	33,000
無形資產		1,392	—
按金		8,861	8,883
		<u>43,349</u>	<u>41,947</u>
流動資產			
存貨		161	387
應收賬款	14	4,659	9,594
按金、預付款項及其他應收款項		8,532	3,363
可收回稅項		—	904
已抵押銀行存款		100,000	106,214
現金及現金等價物		52,208	45,011
		<u>165,560</u>	<u>165,473</u>
流動負債			
銀行貸款		100,000	99,992
應付賬款	15	—	8,506
應付費用及其他應付款項		10,595	3,129
應付稅項		1,075	362
		<u>111,670</u>	<u>111,989</u>
流動資產淨值		<u>53,890</u>	<u>53,484</u>
資產總值減流動負債		<u>97,239</u>	<u>95,431</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		—	217
資產淨值		<u>97,239</u>	<u>95,214</u>
權益			
股本		16,400	16,400
儲備		80,845	78,822
本公司擁有人應佔權益		<u>97,245</u>	<u>95,222</u>
非控股權益		(6)	(8)
權益總額		<u>97,239</u>	<u>95,214</u>

財務報表附註

截至二零一五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金鐘道 89 號力寶中心第一座 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健康護理產品、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。

董事會已於二零一五年六月二十九日批准刊發截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表。

2. 編製基準

本公司之綜合財務報表乃按照所有適用之香港財務報告準則(「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」)，以及香港公司條例及聯交所證券上市規則之披露規定編制。

財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業按公平值計量除外。財務報表乃以港元(「港元」)呈列，除非另有說明，否則約整至最接近之千位。

編製綜合財務報表時所採用之會計政策與本集團截至二零一四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

採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 二零一四年四月一日起生效

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32號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號之修訂本	披露非財務資產之可收回金額

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，該指引釐清公司「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。此修訂本已予追溯應用。

由於本集團並無任何抵銷安排，故採納此修訂本對本財務報表並無影響。

香港會計準則第36號之修訂本 — 披露非財務資產之可收回金額

該修訂將披露資產或現金產生單位的可收回金額的規定限於確認或撥回減值虧損的該等期間，並擴大有關根據公平值減出售成本釐定的已減值資產或現金產生單位的可收回金額的披露。該修訂已獲追溯應用。

採納該等修訂對財務報表並無重大影響。

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，而本公司並無提早採納。

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 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ¹
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 ³
香港會計準則第1號之修訂本	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	釐清可接受之折舊及攤銷方法 ³
香港會計準則第27號之修訂本	個別財務報表之權益法 ³
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	財務工具 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益 ⁴

附註：

- 1 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間或於該日或之後進行交易時生效
- 3 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

二零一零年至二零一二年週期、二零一一年至二零一三年週期及二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於年度改進過程中頒佈的修訂對若干準則中目前不清晰之處作出輕微而不迫切的更改。

香港會計準則第1號之修訂本 — 財務報表之呈列

香港會計準則第1號之修訂本旨在鼓勵公司在考慮其財務報表之佈局及內容時在應用香港會計準則第1號時運用判斷。此外，香港會計準則第1號有一項修訂釐清從公司於聯營公司及合營企業之股本權益呈列公司應佔其他全面收入。該修訂要求公司應佔其他全面收入於將會及將不會重新分類至損益之項目中分拆，並於該兩個組別內共同作為單一項目呈列。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本 — 釐清可接受之折舊及攤銷方法

香港會計準則第16號之修訂禁止使用以收益為基準的方式對物業、廠房及設備項目計算折舊。香港會計準則第38號之修訂引入一項可被推翻的假設，即以收益作為無形資產攤銷的基礎不合適。該假設可於以下兩種情況被推翻：當無形資產是以收入衡量；或收入與無形資產經濟利益的消耗存在高度關聯時。

香港會計準則第27號之修訂本 — 個別財務報表之權益法

該修訂允許公司在其個別財務報表中就其於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資入賬時採用權益法。

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其他全面收益按公平值列賬之方式計量。公司可於最初確認時作出不可撤銷之選擇，以按透過其他全面收益按公平值列賬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 — 來自與客戶合約之收益

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。

4. 收益

本集團之營業額為來自其主要業務之收益。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
買賣藥品及保健產品	1,171	33,072
銷售技術知識	—	1,000
顧問服務費收入	8,165	1,007
	<u>9,336</u>	<u>35,079</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。

截至二零一五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：

- 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，惟不包括應付稅項及遞延稅項負債。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。

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	
截至二零一五年三月三十一日止年度						
可呈報分部收益	1,171	—	—	8,165	9,336	
可呈報分部溢利/(虧損)	484	(6)	704	3,651	4,833	
匯兌收益，淨額					(1,073)	
秘書費用					(806)	
法律及專業費用					(113)	
未分配公司收入					3,480	
未分配公司開支					(3,569)	
除所得稅前溢利					2,752	
	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
其他資料						
利息收入：						
— 銀行存款	—	—	—	1	31	32
— 定期存款	—	—	219	—	—	219
融資成本	—	—	(351)	—	—	(351)
無形資產攤銷	—	—	—	(886)	—	(886)
物業、廠房及設備折舊	(20)	—	—	—	—	(20)
特定非流動資產之增加 [#]	13	—	39	2,278	—	2,330

	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
於二零一五年三月三十一日 可呈報分部資產	1,587	3,089	179,247	9,352	193,275
現金及現金等價物					2,516
其他公司資產					13,118
綜合資產總值					208,909
於二零一五年三月三十一日 可呈報分部負債	207	—	102,781	2,162	105,150
應付稅項					1,075
應付費用及其他應付款項					5,445
綜合負債總額					111,670
	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					121,519

	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
其他資料						
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 [#]	68	—	—	—	—	68
	<u>68</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>68</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		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>		205,480
可收回稅項						904
現金及現金等價物						1,034
其他公司資產						2
綜合資產總值						<u>207,420</u>
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>		110,026
應付稅項						362
遞延稅項負債						217
應付費用及其他應付款項						1,601
綜合負債總額						<u>112,206</u>

[#] 包括本集團之物業、廠房及設備、無形資產及投資物業。

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、投資物業及無形資產(即指定非流動資產)分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港(註冊地點)	33,096	33,064
中國(不包括香港)	1,392	—
	<u>34,488</u>	<u>33,064</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一名(二零一四年：三名)客戶產生之收入為1,171,000港元(二零一四年：17,152,000港元、9,239,000港元及5,800,000港元)，佔本集團收入之13%(二零一四年：49%、26%及17%)。

本年度，本集團顧問及營銷代理分部之四名客戶產生之收入為3,446,000港元、2,532,000港元、1,115,000港元及1,072,000港元，分別佔本集團收入之37%、27%、12%及11%。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無客戶個別貢獻本集團顧問及營銷代理分部10%或以上。

於二零一五年三月三十一日，應收最大客戶之款項佔本集團應收賬款結餘總額之45%(二零一四年：87%)。

6. 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款之利息收入	251	1,000
租金收入	960	973
豁免應付聯營公司及前附屬公司之款項	—	5,127
前股東因本集團資產淨值不足而補償	4,035	—
其他收入	15	672
	<u>5,261</u>	<u>7,772</u>

7. 其他收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
匯兌收益，淨額	—	4,461
按公平值計入損益之財務產品之公平值虧損，淨額	—	(2,697)
不符合對沖資格之衍生財務工具之公平值收益，淨額	—	644
	<u>—</u>	<u>2,408</u>

8. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息開支	<u>351</u>	<u>1,401</u>

截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度，所有融資成本乃計入銀行貸款，該等貸款載有按要求償還之條款。

9. 除所得稅前溢利

	2015 千港元	2014 千港元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金	500	480
確認為開支之存貨成本	708	29,599
物業、廠房及設備折舊	20	93
無形資產攤銷	886	—
僱員福利開支(包括董事酬金)	5,839	4,983
物業之經營租賃開支	265	1,599
匯兌虧損／(收益)淨額	1,073	(4,461)
投資物業之相關開銷	150	33
投資物業之租金收入淨額	<u>(810)</u>	<u>(940)</u>

10. 所得稅開支

年內，香港利得稅已就估計應課稅溢利按 16.5% (二零一四年：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% (二零一四年：25%) 之稅率作出準備。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度稅項	181	129
過往年度不足／(超額)準備	3	(209)
	<u>184</u>	<u>(80)</u>
— 中國		
本年度企業所得稅	802	382
就出售一間附屬公司作出準備之資本利得稅	—	32,000
	<u>802</u>	<u>32,382</u>
遞延稅項		
本年度	(217)	—
	<u>769</u>	<u>32,302</u>

所得稅開支與會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除所得稅前溢利	<u>2,752</u>	<u>121,519</u>
按相關稅務司法地區溢利適用之稅率計算之除所得稅前溢利稅項	765	20,138
不可扣減開支之稅務影響	247	1,855
毋須課稅收益之稅務影響	(99)	(23,008)
未確認稅項虧損之稅務影響	463	1,430
未確認暫時差異之稅務影響	(126)	(31)
動用過往未確認之稅項虧損	(267)	—
其他	(217)	127
就出售一間附屬公司計提撥備之資本增值稅	—	32,000
過往年度不足／(超額)撥備	<u>3</u>	<u>(209)</u>
所得稅開支	<u>769</u>	<u>32,302</u>

11. 股息

本年度應估股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本財政年度並無股息(二零一四年：特別中期股息每股0.375港元)	<u>—</u>	<u>615,000</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港元將以有關出售積華藥業之應收代價償付。

12. 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>1,981</u>	<u>89,219</u>
	千股	千股
普通股加權平均數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,640,000	1,639,014
攤薄潛在普通股之影響 — 購股權	—	434
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,640,000</u>	<u>1,639,448</u>

13. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
公平值		
於四月一日	33,000	55,000
出售	—	(22,000)
於三月三十一日	<u>33,000</u>	<u>33,000</u>

於報告日期，本集團投資物業按長期租約持有。

投資物業之公平值為第二級經常性公平值計量。於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，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(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。

於二零一五年三月三十一日及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。

投資物業租予Eden (Swiss) Health Management & Consultancy Company Limited (「Eden (Swiss)」，由本公司一名董事控制之公司)，租期兩年。

14. 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(二零一四年：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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月內	1,416	1,207
三個月以上但少於六個月	2,551	8,387
六個月以上	692	—
	<u>4,659</u>	<u>9,594</u>

過期應收賬款(扣除已考慮減值)根據過期日於報告期末之賬齡分析如下。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
31 — 60日	<u>692</u>	<u>—</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，截至二零一五年及二零一四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。

15. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月內	—	3,548
三個月以上但少於六個月	—	4,958
	<u>—</u>	<u>8,506</u>

於二零一四年三月三十一日之應付賬款及票據均不計息，且已於截至二零一五年三月三十一日止年度期間清償。

16. 報告期後事項

於二零一五年四月九日，本集團之間接全資附屬公司U-Home Oceania Pty Ltd (「UHOL」)與Alphington Developments Pty Ltd (「賣方」，一家於澳洲註冊成立之有限責任公司)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而UHOL同意收購一幅土地(該「土地」)之土地使用權，代價為33,480,000澳元(包括商品服務稅)(相等於約197,900,000港元)(「收購事項」)。該土地位於Part Alphington Paper Mill, 626 Heidelberg Road, Alphington, Victoria 3078, Australia，為座落於澳洲維多利亞省墨爾本近郊之住宅區。交易詳情載於本公司日期為二零一五年四月十七日的公佈。

於二零一五年六月十八日，股東特別大會上通過一項普通決議案，內容有關收購事項。

僱員薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團僱用約39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。

董事會認為於截至二零一五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二零一五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二零一五年三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政策及慣例。

本末期業績公告之審閱

本集團截至二零一五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

本公司之二零一五年股東週年大會將於二零一五年九月二十三日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心4及5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，二零一五年六月二十九日

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。