

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月

中期業績公佈

## 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」)截至二零一六年六月三十日止六個月(「期內」)之未經審核中期業績。

期內，本集團錄得收益37,816,000港元，較截至二零一五年九月三十日止六個月約11,902,000港元上升2.2倍。本集團毛利7,676,000港元，較截至二零一五年九月三十日止六個月約3,830,000港元上升1.0倍。本集團經營溢利40,392,000港元，較截至二零一五年九月三十日止六個月約808,000港元上升49.0倍。本公司擁有人應佔溢利約32,329,000港元，較截至二零一五年九月三十日止六個月約155,000港元上升207.6倍。

## 股息

董事會不建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年：無)。

## 重大事項

### 收購一間附屬公司

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」）與江蘇懿德投資有限公司（「江蘇懿德」）訂立一份買賣協議，據此，本集團同意購買及江蘇懿德同意出售蕪湖逸舟商貿有限公司（「蕪湖逸舟」）之全部已發行股份，該公司主要從事投資控股及租賃物業，代價為122,600,000港元。就該交易而言，江蘇懿德向宇業實業不可撤回地承諾，蕪湖逸舟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。收購蕪湖逸舟已於二零一六年一月二十二日完成。

### 收購一間附屬公司之控股股權

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（「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」）全部已發行股本總額之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。

### 根據一般授權認購375,300,000股新股份

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106,365,200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。

## 業務回顧

期內，國內經濟形勢依然嚴峻，經濟結構調整力度加大，經濟增速明顯下滑。本集團多元化之業務結構有效平衡市場風險，但同時由於本集團主動發展業務，總體經營業績較截至二零一五年九月三十日止六個月上升。物業租賃業務以及抗衰老及保健相關業務整合完成反映本集團表現向好。本集團致力實現業務之長遠可持續發展以保持及提高股東價值。本集團專注於選取具吸引力之投資機會，特別是抗衰老及保健相關業務，以加強及擴大其業務範疇，並維持審慎及有紀律之財務管理以確保其可持續性。

## 貿易業務

截至二零一六年六月三十日止六個月，貿易業務持續增長。貿易業務之營業額由截至二零一五年九月三十日止六個月之約5,674,000港元上升約4.2倍至截至二零一六年六月三十日止六個月之約29,612,000港元。截至二零一六年六月三十日止六個月之收益增加乃主要由於化學材料之銷售增加所致。來自貿易業務之溢利由截至二零一五年九月三十日止六個月之約36,000港元上升36.2倍至截至二零一六年六月三十日止六個月之約1,340,000港元。

## 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「良好操作規範」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**

來自此分部之溢利由截至二零一五年九月三十日止六個月之480,000港元減少50.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月之240,000港元。溢利乃來自租金收入之收益。

## **顧問及營銷代理業務**

來自此分部之收益由截至二零一五年九月三十日止六個月之6,228,000港元減少39.2%至截至二零一六年六月三十日止六個月之3,785,000港元。所產生溢利由截至二零一五年九月三十日止六個月之2,697,000港元減少67.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月之890,000港元。

## **租賃業務**

於二零一六年一月二十二日，本集團成功收購一間中國租賃公司。截至二零一六年六月三十日止期間，來自此分部之收益為1,314,000港元及所產生溢利為38,941,000港元，主要由於投資物業之除稅前公平值收益約為25,149,000港元、出售財務資產之收益約為9,797,000港元及出售投資物業之收益約為3,126,000港元。

## **抗衰老及保健相關業務**

於二零一六年五月二十七日，本集團成功收購LCDPI之控股股權。截至二零一六年六月三十日止期間，來自此分部之收益為3,105,000港元及所產生溢利為628,000港元。

## **展望**

### **於澳洲持續發展之物業發展業務**

自二零一五年上半年起，本集團透過於澳洲成立物業發展業務，將業務多元化發展至物業發展。於二零一六年六月三十日，根據適用法律及法規開發土地所要求之規劃許可及批文尚未獲得。預期將不遲於二零一六年獲得規劃許可及批文。

## 財務回顧

### 流動資金

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及現金等價物合共約為119,038,000港元(二零一五年十二月三十一日：約197,347,000港元)，當中約77.6%以港元列值、2.3%以人民幣列值、3.1%以美元列值、0.6%以歐元列值及16.4%以澳元列值。

現金及現金等價物減少乃主要由於收購附屬公司所支付之現金所致。

於二零一六年六月三十日，本集團有流動資產約274,161,000港元(二零一五年十二月三十一日：264,746,000港元)及流動負債約173,335,000港元(二零一五年十二月三十一日：20,378,000港元)。

### 利率風險

於二零一六年六月三十日，資產負債比率為0%(二零一五年十二月三十一日：零)。

### 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<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 一年內     | 3,259                                | 151                                   |
| 一年後但五年內 | 5,573                                | 157                                   |
|         | <u>8,711</u>                         | <u>308</u>                            |

## (b) 資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團有已簽訂合約惟並未於該等財務報表作出撥備之資本承擔如下：

|                | 於<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 收購該土地(附註14(b)) | 174,163                              | 170,246                               |
| 收購一間附屬公司       | —                                    | 98,600                                |
|                | <u>174,163</u>                       | <u>268,846</u>                        |

## 抵押集團資產

於二零一六年六月三十日，概無任何銀行貸款(二零一五年十二月三十一日：無)以本集團之已抵押銀行存款(二零一五年十二月三十一日：無)作抵押。

## 或然負債

於二零一六年六月三十日，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(二零一五年十二月三十一日：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

截至二零一六年六月三十日止六個月

|  | 附註 | 截至<br>二零一六年<br>六月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|--|----|---|---|
| <b>收益</b>                              |    |   |   |
| 銷售成本                                   | 5  | 37,816<br><u>(30,140)</u>                     | 11,902<br><u>(8,072)</u>                      |
| 毛利                                     |    | 7,676   | 3,830   |
| 其他收入                                   |    | 539   | 1,109   |
| 投資收入                                   |    | 240   | 480   |
| 銷售開支                                   |    | (1,400)                                       | (630)   |
| 行政費用                                   |    | (4,443)                                       | (3,743)                                       |
| 其他經營支出                                 |    | (1,838)                                       | (238)   |
| 其他收益                                   | 6  | 14,469  | —   |
| 投資物業公平值收益                              | 12 | 25,149  | —   |
| <b>經營溢利</b>                            |    | <u>40,392</u>                                 | <u>808</u>                                    |
| 融資成本                                   |    | (8)   | (29)  |
| 除所得稅前溢利                                | 7  | <u>40,384</u>                                 | <u>779</u>                                    |
| 所得稅開支                                  | 8  | <u>(7,839)</u>                                | <u>(626)</u>                                  |
| <b>期內溢利</b>                            |    | <u>32,545</u>                                 | <u>153</u>                                    |
| <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：<br>換算外國業務財務報表之匯兌(虧損)/收益 |    | <u>(1,576)</u>                                | <u>(130)</u>                                  |
| <b>期內全面收益總額</b>                        |    | <u>30,969</u>                                 | <u>23</u>                                     |
| <b>下列各項應佔溢利：</b>                       |    |   |   |
| 本公司擁有人                                 |    | 32,329  | 155   |
| 非控股權益                                  |    | <u>216</u>                                    | <u>(2)</u>                                    |
| 期內溢利                                   |    | <u>32,545</u>                                 | <u>153</u>                                    |

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

|               |    | 截至<br>二零一六年<br>六月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|---------------|----|---|---|
| 下列各項應佔全面收益總額： |    |   |   |
| 本公司擁有人        |    | 30,753  | 155   |
| 非控股權益         |    | <u>216</u>                                    | <u>(130)</u>                                  |
|               |    | <b><u>30,969</u></b>                          | <b><u>23</u></b>                              |
| 每股盈利          |    |   |   |
| — 基本(仙)       | 10 | <u>1.30</u>                                   | <u>0.01</u>                                   |
| — 攤薄(仙)       | 10 | <b><u>1.30</u></b>                            | <b><u>0.01</u></b>                            |



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

|                   | 附註 | 於<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------|----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>資產及負債</b>      |    |                                      |                                       |
| <b>非流動資產</b>      |    |                                      |                                       |
| 物業、廠房及設備          | 11 | 1,766                                | 2,162                                 |
| 投資物業              | 12 | 170,634                              | 35,000                                |
| 無形資產              |    | 758                                  | 776                                   |
| 商譽                | 13 | 98,760                               | —                                     |
| 按金                | 14 | 8,169                                | 32,609                                |
|                   |    | <u>280,087</u>                       | <u>70,547</u>                         |
| <b>流動資產</b>       |    |                                      |                                       |
| 可供出售財務資產          | 6  | 11,837                               | —                                     |
| 存貨                |    | 1,006                                | 513                                   |
| 應收賬款              | 15 | 21,740                               | 6,343                                 |
| 按金、預付款項及其他應收款項    | 14 | 120,452                              | 60,543                                |
| 可收回稅項             |    | 88                                   | —                                     |
| 現金及現金等價物          | 16 | 119,038                              | 197,347                               |
|                   |    | <u>274,161</u>                       | <u>264,746</u>                        |
| <b>流動負債</b>       |    |                                      |                                       |
| 衍生財務負債            | 13 | 18,824                               | —                                     |
| 應付賬款              | 17 | 3,077                                | 2,368                                 |
| 應計費用及其他應付款項       |    | 142,825                              | 8,768                                 |
| 應付稅項              |    | 8,609                                | 9,242                                 |
|                   |    | <u>173,335</u>                       | <u>20,378</u>                         |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <u>100,826</u>                       | <u>244,368</u>                        |
| <b>資產淨值</b>       |    | <u>380,913</u>                       | <u>314,915</u>                        |
| <b>權益</b>         |    |                                      |                                       |
| <b>股本</b>         | 18 | 25,766                               | 24,600                                |
| <b>儲備</b>         |    | <u>353,030</u>                       | <u>290,323</u>                        |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    | 378,796                              | 314,923                               |
| <b>非控股權益</b>      |    | 2,117                                | (8)                                   |
| <b>權益總額</b>       |    | <u>380,913</u>                       | <u>314,915</u>                        |

## 中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

(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金鐘金鐘道 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、顧問及營銷代理業務、租賃業務以及抗衰老及保健相關業務。

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。

董事會已於二零一六年八月十七日批准刊發二零一六年一月一日至二零一六年六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。

除下文所述者外, 已採納之會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者(誠如該等年度財務報表所述)一致。

#### 商譽

商譽於收購附屬公司時產生, 即所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公平值超出已收購可識別資產淨值之公平值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

本集團並無於生效日期前採納香港會計師公會已頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

#### 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) 買賣保健產品、化學材料及建築材料 — 買賣藥品及保健產品、化學材料及建築材料；
- (b) 研究及開發 — 研究及開發化學及生物產品；
- (c) 投資及財務業務 — 投資控股及財務業務；
- (d) 顧問及營銷代理業務 — 提供物業營銷代理及顧問服務；
- (e) 租賃業務 — 物業租賃；
- (f) 抗衰老及保健相關業務 — 提供抗衰老、健康管理、保健品及其他保健相關服務。

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

下表載列有關本集團截至二零一六年六月三十日及二零一五年九月三十日止六個月可呈報分部之資料：

|            | 截至二零一六年六月三十日止六個月                             |                       |                             |                               |                      |                                |                    |
|------------|--|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|
|            | 買賣<br>保健產品、<br>化學材料及<br>建築材料<br>二零一六年<br>千港元 | 研究及開發<br>二零一六年<br>千港元 | 投資及<br>財務業務<br>二零一六年<br>千港元 | 顧問及<br>營銷代理業務<br>二零一六年<br>千港元 | 租賃業務<br>二零一六年<br>千港元 | 抗衰老及<br>保健相關業務<br>二零一六年<br>千港元 | 綜合<br>二零一六年<br>千港元 |
| 分部收益       | 29,612                                       | —                     | —                           | 3,785                         | 1,314                | 3,105                          | 37,816             |
| 分部業績       | 1,340  | (1)                   | 240                         | 890                           | 38,941               | 628                            | 42,038             |
| 未分配收入／(開支) |  |                       |                             |                               |                      |                                | (1,646)            |
| 經營溢利       |  |                       |                             |                               |                      |                                | 40,392             |
| 融資成本       |  |                       |                             |                               |                      |                                | (8)                |
| 除所得稅開支前溢利  |  |                       |                             |                               |                      |                                | <u>40,384</u>      |
|            | 截至二零一五年九月三十日止六個月                             |                       |                             |                               |                      |                                |                    |
|            | 買賣藥品及<br>保健產品<br>二零一五年<br>千港元                | 研究及開發<br>二零一五年<br>千港元 | 投資及財務業務<br>二零一五年<br>千港元     | 顧問及<br>營銷代理業務<br>二零一五年<br>千港元 | 綜合<br>二零一五年<br>千港元   |                                |                    |
| 分部收益       | 5,674  | —                     | —                           | 6,228                         | 11,902               |                                |                    |
| 分部業績       | 36   | (1)                   | 480                         | 2,697                         | 3,212                |                                |                    |
| 未分配收入／(開支) |  |                       |                             |                               | (2,404)              |                                |                    |
| 經營溢利       |  |                       |                             |                               | 808                  |                                |                    |
| 融資成本       |  |                       |                             |                               | (29)                 |                                |                    |
| 除所得稅開支前溢利  |  |                       |                             |                               | <u>779</u>           |                                |                    |

## 6. 其他收益

|                   | 截至<br>二零一六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元 | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日止<br>六個月<br>千港元 |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 匯兌收益              | 1,546                               | —                                   |
| 出售財務資產之收益 (附註(a)) | 9,797                               | —                                   |
| 出售投資物業之收益         | 3,126                               | —                                   |
|                   | <u>14,469</u>                       | <u>—</u>                            |

附註：

### (a) 出售財務資產之收益

非上市股本證券

|                          | 截至<br>二零一六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元 | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日止<br>六個月<br>千港元 |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 於二零一六年一月一日／二零一五年四月一日     | —                                   | —                                   |
| 添置                       | 86,064                              | —                                   |
| 出售                       | (74,227)                            | —                                   |
| 於二零一六年六月三十日／二零一五年十二月三十一日 | <u>11,837</u>                       | <u>—</u>                            |

於完成收購蕪湖逸舟後，蕪湖逸舟持有蕪湖揚子農村商業銀行股份有限公司3,000股股份及安徽東至揚子村鎮銀行股份有限公司1,000股股份，分別佔該公司3%及10%股權。蕪湖揚子村商業銀行有限公司及安徽東至揚子村鎮銀行股份有限公司均於中國從事提供銀行業務，包括零售銀行業務、批發銀行及庫務營運業務及包銷政府債券；銷售政府債券、融資債券等。

截至二零一六年六月三十日止六個月，蕪湖逸舟已出售蕪湖揚子農村商業銀行股份有限公司3,000股股份。出售收益為9,797,000港元，分別佔本集團綜合資產總值及資產淨值之1.77%及2.57%。蕪湖逸舟於二零一三年及二零一四年從蕪湖揚子農村商業銀行股份有限公司收到合共人民幣6,000,000元股息。該兩年之回報率約為10%。於完成收購蕪湖逸舟後，本集團決定出售財務資產及專注於核心業務發展。

|        |              |
|--------|--------------|
|        | 千港元          |
| 銷售所得款項 | 84,024       |
| 投資成本   | (74,227)     |
|        | <hr/>        |
| 出售收益   | <u>9,797</u> |

## 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<br>二零一六年<br>六月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------------|---|---|
| 存貨成本             | 28,789  | 5,446   |
| 員工成本             | 2,019   | 1,611   |
| 退休成本             | 58  | 16  |
| 折舊               | 1,019   | 12  |
| 物業之經營租賃開支        | 243   | 138   |
| 須於五年內悉數償還之銀行墊款利息 | —   | 29  |
|                  | <hr/> <hr/>                                   | <hr/> <hr/>                                   |

## 8. 所得稅開支

|       | 截至<br>二零一六年<br>六月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------|---|---|
| 本期稅項  |   |   |
| — 香港  |   |   |
| 本期間稅項 | <u>1,024</u>                                  | <u>91</u>                                     |
|       | <u>1,024</u>                                  | <u>91</u>                                     |
| — 中國  |   |   |
| 本期間稅項 | <u>6,815</u>                                  | <u>535</u>                                    |
|       | <u>7,839</u>                                  | <u>626</u>                                    |

香港利得稅已就期內估計應課稅溢利按 16.5% (二零一五年：16.5%) 之稅率作出準備。

## 9. 股息

並無於截至二零一六年六月三十日及二零一五年九月三十日止六個月內支付、宣派或建議派付股息。

## 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 32,329,000 港元 (二零一五年：155,000 港元) 及已發行普通股加權平均數 2,482,304,318 股 (二零一五年：1,698,251,000 股) 計算。

截至二零一六年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄溢利相同，乃由於本公司於期內並無具攤薄潛力之已發行股份。

## 11. 物業、廠房及設備

|                          | 於<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>期初賬面淨值</b>            |                                      |                                       |
| 於二零一六年一月一日／二零一五年四月一日     | 2,162                                | 96                                    |
| 添置                       | 670                                  | 3,963                                 |
| 折舊                       | (1,019)                              | (1,971)                               |
| 匯兌調整                     | (47)                                 | 74                                    |
|                          | <u>1,766</u>                         | <u>2,162</u>                          |
| <b>賬面淨值</b>              |                                      |                                       |
| 於二零一六年六月三十日／二零一五年十二月三十一日 | <u>1,766</u>                         | <u>2,162</u>                          |

## 12. 投資物業

|                          | 於<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 於二零一六年一月一日／二零一五年四月一日     | 35,000                               | 33,000                                |
| 添置(附註(a))                | 115,430                              | —                                     |
| 公平值變動                    | 25,149                               | 2,000                                 |
| 出售                       | (4,945)                              | —                                     |
|                          | <u>170,634</u>                       | <u>35,000</u>                         |
| 於二零一六年六月三十日／二零一五年十二月三十一日 | <u>170,634</u>                       | <u>35,000</u>                         |



## 12. 投資物業(續)

附註：

### (a) 收購一間附屬公司

於二零一六年一月二十二日，本集團收購蕪湖逸舟之全部已發行股份，現金代價為122,600,000港元。

於收購日期，蕪湖逸舟可識別資產及負債之公平價值如下：

|                  | 港元                 |
|------------------|--------------------|
| 投資物業             | 115,429,586        |
| 無形資產             | 1,137              |
| 可供出售財務資產         | 87,106,154         |
| 貿易應收款項、按金及預付款項   | 175,808            |
| 銀行結餘             | 28,752,450         |
| 其他應付款項及應計款項      | (106,567,924)      |
| 銀行貸款             | (2,130,178)        |
| 應付所得稅            | (75,607)           |
|                  | <hr/>              |
| 按公平價值計量之可識別資產總淨額 | 122,691,426        |
| 議價購買收益           | (91,426)           |
|                  | <hr/>              |
| 以現金償付            | <u>122,600,000</u> |

有關收購蕪湖逸舟之現金流出淨額分析如下：

|          | 港元                |
|----------|-------------------|
| 現金代價     | 122,600,000       |
| 所購入之銀行結餘 | (28,752,450)      |
|          | <hr/>             |
|          | <u>93,847,550</u> |

## 13. 商譽

|                          | 於二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 於二零一六年一月一日／二零一五年四月一日     | —                                | —                                 |
| 添置：                      |                                  |                                   |
| — 收購一間附屬公司(附註(a))        | 79,936                           | —                                 |
| — 認沽期權(附註(b))            | 18,824                           | —                                 |
|                          | <hr/>                            | <hr/>                             |
| 於二零一六年六月三十日／二零一五年十二月三十一日 | <u>98,760</u>                    | <u>—</u>                          |

### 13. 商譽(續)

附註：

#### (a) 收購一間附屬公司

於二零一六年五月二十七日，本集團收購LCDPI全部已發行股份之60%，代價為82,800,000港元。代價以現金49,680,000港元償付，而餘下代價33,120,000港元則以發行新股份償付。

於收購日期，LCDPI可識別資產及負債之公平價值如下：

|                    | 港元           |
|--------------------|--------------|
| 物業、廠房及設備           | 670,704      |
| 投資                 | 166,580      |
| 存貨                 | 2,139,957    |
| 貿易應收款項、按金及預付款項     | 9,249,058    |
| 銀行結餘               | 10,384,370   |
| 應付貿易款項、其他應付款項及應計款項 | (17,528,580) |
| 應付所得稅              | (308,222)    |
|                    | <hr/>        |
| 按公平價值計量之可識別資產總淨額   | 4,773,867    |
| 非控股權益              | (1,909,547)  |
| 商譽                 | 79,935,680   |
|                    | <hr/>        |
| 以現金及代價股份償付         | 82,800,000   |
|                    | <hr/> <hr/>  |

有關收購LCDPI之現金流出淨額分析如下：

|          | 港元           |
|----------|--------------|
| 現金代價     | 49,680,000   |
| 所購入之銀行結餘 | (10,384,370) |
|          | <hr/>        |
|          | 39,295,630   |
|          | <hr/> <hr/>  |

(b) 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。

此乃參考本集團之獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司之估值，使用二項式期權定價模式計算(「認沽期權估值」)。認沽期權之行使價將參考目標集團之估值後釐定，為以下較高者：

(a) 按目標公司於上個財政年度之財務報表所示目標公司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

### 13. 商譽(續)

#### (b) (續)

(b) 150,000,000 港元。

無論如何，目標集團之估值均不得超過400,000,000港元。用於計算認沽期權公平值之主要假設如下：

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 股價    | 175,398,665 港元                 |
| 行使價   | 150,000,000 港元至 400,000,000 港元 |
| 無風險利率 | 1.17%                          |
| 合約年期  | 14 年                           |
| 預期波幅  | 59.33%                         |
| 預期股息率 | 0%                             |
| 可能性   | 50%                            |
| 市盈率倍數 | 10.18                          |

業務合併假設之認沽期權 18,824,000 港元超出經調整資產淨額再減去非控股權益約 1,910,000 港元。

### 14. 按金、預付款項及其他應收款項 — 本集團

|                 | 本集團                        |                              |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|
|                 | 於<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元 | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
| <b>非流動資產：</b>   |                            |                              |
| — 投標按金(附註(a))   | 8,169                      | 8,359                        |
| — 收購公司之已付按金     | —                          | 24,250                       |
|                 | <u>8,169</u>               | <u>32,609</u>                |
| <b>流動資產：</b>    |                            |                              |
| — 按金(附註(b))     | 20,041                     | 24,142                       |
| — 其他應收款項(附註(c)) | 93,993                     | 33,660                       |
| — 預付款項          | 6,418                      | 2,741                        |
|                 | <u>120,452</u>             | <u>60,543</u>                |
|                 | <u><u>128,621</u></u>      | <u><u>93,152</u></u>         |

#### 14. 按金、預付款項及其他應收款項 — 本集團(續)

附註：

- (a) 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8,169,000港元)(二零一五年十二月三十一日：8,359,000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。
- (b) 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」)。本集團計劃於該土地上建造108間中至高密度鎮屋。報告日期為止，UHOL已根據付款時間表支付20,041,000港元(二零一五年：19,899,000港元)作為按金，並計入流動資產之「按金」。收購事項須待達成買賣協議所載之所有先決條件後(「先決條件」)，方告完成。於二零一六年六月三十日，若干先決條件尚未達成。
- (c) 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，認購人已同意認購而本公司已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。報告日期為止，應收認購款項為62,281,000港元。於二零一六年七月四日，認購協議項下之所有先決條件已獲達成及完成。

於二零一六年六月三十日，去年出售本集團技術知識所獲收益餘額為3,072,000港元(二零一五年：3,072,000港元)乃計入「其他應收款項」。該餘額的可回收性須待使用該技術知識之項目所載之若干條件達成後，方可作實。該項目於報告日期仍在進行中。

計入「其他應收款項」之93,993,000港元及19,351,000港元，佔上文附註(b)所述該土地成本之10%，乃由本公司根據用以擔保本公司作為擔保人之表現之「擔保及彌償公契」向賣方之律師Kalus Kenny Interlex支付，作為現金擔保。有關結餘可於完成收購事項後退回。

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. 應收賬款

應收賬款之賬齡分析如下：

|             | 於<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 三個月內        | 11,889                               | 6,343                                 |
| 超過三個月但少於六個月 | 9,851                                | —                                     |
|             | <u>21,740</u>                        | <u>6,343</u>                          |

預期上述所有結餘將於一年內收回。

## 16. 現金及現金等價物 — 本集團

|          | 於<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 現金及銀行結餘  | 119,038                              | 62,347                                |
| 定期存款     | —                                    | 135,000                               |
| 現金及現金等價物 | <u>119,038</u>                       | <u>197,347</u>                        |

## 17. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

|             | 於<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 應付賬款        |                                      |                                       |
| 三個月內        | 3,077                                | 2,001                                 |
| 超過三個月但少於六個月 | —                                    | 367                                   |
| 現金及現金等價物    | <u>3,077</u>                         | <u>2,368</u>                          |

預期上述所有結餘將於一年內償還。

## 18. 股本

|                          | 於二零一六年六月三十日           |                | 於二零一五年十二月三十一日         |                |
|--------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                          | 股份數目                  | 金額<br>千港元      | 股份數目                  | 金額<br>千港元      |
| <b>法定：</b>               |                       |                |                       |                |
| 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> |
| <b>已發行及繳足：</b>           |                       |                |                       |                |
| 每股面值0.01港元之普通股           |                       |                |                       |                |
| 於二零一六年一月一日／二零一五年四月一日     | <u>2,460,000,000</u>  | <u>24,600</u>  | <u>1,640,000</u>      | <u>16,400</u>  |
| 根據公開發售發行新股份(附註1)         | <u>—</u>              | <u>—</u>       | <u>820,000,000</u>    | <u>8,200</u>   |
| 配發及發行收購事項下之新股份(附註2)      | <u>116,619,718</u>    | <u>1,166</u>   | <u>—</u>              | <u>—</u>       |
| 於二零一六年六月三十日／二零一五年十二月三十一日 | <u>2,576,619,718</u>  | <u>25,766</u>  | <u>2,460,000,000</u>  | <u>24,600</u>  |

### 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。
- 於二零一六年五月二十七日，本公司完成收購事項，據此，116,619,718股每股面值0.01港元之代價股份已發行。因此，本公司之已發行股本增加約1,166,197港元及其股份溢價賬則增加約31,953,803港元。

## 19. 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

於二零一六年六月三十日，本集團合共僱用約 60 名僱員(二零一五年十二月三十一日：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

截至二零一六年六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二零一六年六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二零一六年六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](http://www.u-home.hk) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://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，二零一六年八月十七日

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。