



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)

2016 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	12
簡明綜合全面收益表	14
簡明綜合財務狀況表	15
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
中期財務報表附註	19
其他資料	38

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

毛振華

獨立非執行董事

高冠江
周志偉
張璟瑜

授權代表

周旭洲
周文川

公司秘書

石文輝

審核委員會

周志偉(主席)
高冠江
毛振華

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
張璟瑜

戰略委員會

毛振華(主席)
周旭洲
劉來臨

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
力寶中心第一座 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 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	3,259	151
一年後但五年內	5,573	157
	8,711	308

(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 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (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
	174,163	268,846

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 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	5	37,816	11,902
銷售成本		<u>(30,140)</u>	<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)
行政開支		(4,443)	(3,743)
其他經營開支		(1,838)	(238)
其他收益	6	14,469	—
投資物業公平值收益	12	<u>25,149</u>	<u>—</u>
經營溢利		<u>40,392</u>	<u>808</u>
融資成本		<u>(8)</u>	<u>(29)</u>
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>
期內溢利		<u>32,545</u>	<u>153</u>

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
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)/收益	<u>(1,576)</u>	<u>(130)</u>
期內全面收益總額	<u>30,969</u>	<u>23</u>
下列各項應佔溢利：		
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>

第 19 頁至第 37 頁之附註屬本中期財務報表一部份。

簡明綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

		截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元 (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		216	(130)
		30,969	23
每股盈利			
— 基本(仙)	10	1.30	0.01
— 攤薄(仙)	10	1.30	0.01

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月 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	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
		280,087	70,547
流動資產			
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
流動資產總值		274,161	264,746

	附註	於 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
衍生財務負債	13	18,824	—
應付賬款	17	3,077	2,368
應計開支及其他應付款項		142,825	8,768
應付稅項		8,609	9,242
		173,335	20,378
流動資產淨值		100,826	244,368
資產淨值		380,913	314,915
權益			
股本	18	25,766	24,600
儲備		353,030	290,323
本公司擁有人應佔權益		378,796	314,923
非控股權益		2,117	(8)
權益總額		380,913	314,915

第19頁至第37頁之附註屬本中期財務報表一部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

附註	本公司權益持有人應佔權益								非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	撥入撥出 千港元	法定儲備 千港元	總算儲備 千港元	資產 估值儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一五年四月一日(經審核)	16,400	66,909	1,091	149	2	22,353	(9,659)	97,245	(6)	97,239
根據公開發售發行新股份	8,200	205,000	—	—	—	—	—	213,200	—	213,200
已發行股份開支	—	(2,224)	—	—	—	—	—	(2,224)	—	(2,224)
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	155	155	(2)	153
其他全面收益 按算外匯差額財務報表之匯兌儲備	—	—	—	—	(130)	—	—	(130)	—	(130)
期內全面收益總額	—	—	—	—	(130)	—	155	25	(2)	23
於二零一五年九月三十日(未經審核)	24,600	269,685	1,091	149	(128)	22,353	(9,504)	308,246	(8)	308,238
於二零一六年一月一日(經審核)	24,600	269,637	1,091	969	(982)	22,353	(2,745)	314,923	(8)	314,915
根據認購發行新股份	1,166	31,954	—	—	—	—	—	33,120	—	33,120
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	32,329	32,329	2,125	34,454
其他全面收益 按算外匯差額財務報表之匯兌儲備	—	—	—	—	(1,576)	—	—	(1,576)	—	(1,576)
期內全面收益總額	—	—	—	—	(1,576)	—	32,329	30,753	2,125	32,878
於二零一六年六月三十日(未經審核)	25,766	301,591	1,091	969	(2,558)	22,353	29,584	378,796	2,117	380,913

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營活動產生／(所用)之現金淨額	403	(48,616)
投資活動產生／(所用)之現金淨額	(77,136)	311,022
融資活動所用之現金淨額	—	(100,000)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(76,733)	162,406
匯兌差額	(1,576)	(130)
於四月一日之現金及現金等價物	197,347	52,208
於六月三十日／九月三十日之現金及現金等價物	119,038	214,484

第19頁至第37頁之附註屬本中期財務報表一部份。

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 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	租賃業務	抗衰老及 保健相關 業務	綜合
	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 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 保健產品	研究及開發	投資及財務業務	顧問及 營銷代理業務		綜合	
	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 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 二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 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	—
	14,469	—

附註：

(a) 出售財務資產之收益

非上市股本證券

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 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 九月三十日	11,837	—

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	<u>(74,227)</u>
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 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元 (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

8. 所得稅開支

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

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 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期初賬面淨值		
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
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值		
於二零一六年六月三十日／二零一五年 十二月三十一日	1,766	2,162
	<hr/>	<hr/>

12. 投資物業

	於 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (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)	—
	<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	170,634	35,000

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	122,600,000

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	<u>(28,752,450)</u>
	<u>93,847,550</u>

13. 商譽

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (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	—
	<u>98,760</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	98,760	—

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港元則以新發行股份償付。

於收購日期，LCDPI可識別資產及負債之公平值如下：

	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	<u>(308,222)</u>
按公平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	<u>79,935,680</u>
以現金及代價股份償付	<u>82,800,000</u>

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	<u>(10,384,370)</u>
	<u>39,295,630</u>

- (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
- (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	於
	二零一六年	二零一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
非流動資產：		
— 投標按金(附註(a))	8,169	8,359
— 收購公司之已付按金	—	24,250
	8,169	32,609
流動資產：		
— 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
	120,452	60,543
	128,621	93,152

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 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (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 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (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 二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (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
	3,077	2,368
現金及現金等價物	3,077	2,368

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 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				
於二零一六年一月一日/ 二零一五年四月一日	2,460,000,000	24,600	1,640,000	16,400
根據公開發售發行新股份(附註1)	—	—	820,000,000	8,200
配發及發行收購事項下之新股份 (附註2)	116,619,718	1,166	—	—
於二零一六年六月三十日/ 二零一五年十二月三十一日	2,576,619,718	25,766	2,460,000,000	24,600

附註：

1. 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。
2. 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。

20. 重大關連人士交易

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：

		截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
已收取租金			
— Eden (Swiss)	(i)	120	480
— 美瑞	(i)	120	—
已支付租金			
— 南京宇尚地產有限公司	(ii)	—	35
代理服務收入			
蘇州宇潤置業有限公司	(iii)	1,707	—

附註：

- (i) Eden (Swiss) 及美瑞由本公司董事周文川女士控制。
- (ii) 南京宇尚地產有限公司由本公司董事周旭洲先生擁有並控制。
- (iii) 蘇州宇潤實業有限公司由本公司董事周旭洲先生擁有並控制。

21. 批准中期財務報表

董事會已於二零一六年八月十七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。

購股權計劃

購股權計劃於二零零三年九月二十四日採納，據此，本公司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)，以及為本集團旗下任何公司提供服務之任何供應商、顧問或專家接納購股權以認購股份。購股權計劃之有效期為十年，於二零一三年九月二十三日屆滿。本公司並無採納新購股權計劃。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，概無購股權未獲行使。於截至二零一六年六月三十日止年度，概無授出或行使購股權。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無授出購股權，而根據購股權計劃授出之所有未行使購股權均已獲行使。

權益披露

董事及主要行政人員於股份之權益

於二零一六年六月三十日，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	個人權益	公司權益	持有之股份總數	佔已發行股份總數%
周旭洲	—	1,479,779,530 (附註1)	1,479,779,530	57.43%
周文川	1,332,000 (附註2)	—	1,332,000	0.05%
毛振華	—	100,000,000 (附註3)	100,000,000	3.88%
周志偉	600,000 (附註4)	—	600,000	0.02%

附註：

1. 該等股份由 **U-Home Group International Limited** 及 **U-Home Group Investment Limited** 持有。
2. 周文川女士為執行董事。
3. 100,000,000 股由 **Eagle Best Limited** 實益擁有。**Eagle Best Limited** 由於香港註冊成立之有限公司中誠信(香港)投資服務有限公司(「中誠信香港」)全資擁有。中誠信香港由於中國成立之有限責任公司中誠信投資有限公司(「中誠信投資」)全資擁有。中誠信投資由於中國成立之有限責任公司湖北東亞實業有限公司(「湖北東亞」)擁有 60%。湖北東亞由非執行董事毛振華博士擁有 50%。
4. 周志偉教授為獨立非執行董事。

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

於二零一六年六月三十日，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，彼等於二零一六年六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	964,172,530(L) 617,154,000(S)	37.42 23.95
U-Home Group Investment Limited (附註3)	實益擁有人	499,653,000(L) 333,102,000(S)	19.39 12.93

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	499,653,000(L)	19.39
	權益	333,102,000(S)	12.93
安徽宇華房地產開發有限公司 (附註3)	受控制法團之	499,653,000(L)	19.39
	權益	333,102,000(S)	12.93
宇城實業有限公司(附註3)	受控制法團之	499,653,000(L)	19.39
	權益	333,102,000(S)	12.93
Kambert Enterprises Limited (附註3)	受控制法團之	499,653,000(L)	19.39
	權益	333,102,000(S)	12.93
U-Home Property (Group) Limited (附註3)	受控制法團之	499,653,000(L)	19.39
	權益	333,102,000(S)	12.93
Shunda Investment Limited (附註2及3)	受控制法團之	1,463,825,530(L)	56.81
	權益	950,256,000(S)	36.88
周旭洲先生(附註2及3)	受控制法團之	1,479,779,530(L)	57.43
	權益	950,256,000(S)	36.88
Zhen Wen Chuen女士	實益擁有人	1,332,000(L)	0.05
周志偉教授	實益擁有人	600,000(L)	0.02

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」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，二零一六年八月十七日