



美瑞健康国际产业集团

Meilleure Health International Industry Group

Meilleure Health International Industry Group Limited

美瑞健康國際產業集團有限公司

(前稱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)



一份 **专注** 两倍 **用心** 三倍 **高效**

十重 **保障** 百倍 **体验** 终身 **受益**

美瑞健康——精准健康管理

2017  
中期报告



## 目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
簡明綜合損益表	10
簡明綜合全面收益表	12
簡明綜合財務狀況表	13
簡明綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流量表	16
中期財務報表附註	17
其他資料	31



## 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

安永會計師事務所

執業會計師

#### 主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

恒生銀行有限公司

#### 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](http://www.u-home.hk)

#### 股份代號

2327



## 管理層討論及分析

### 業績

美瑞健康國際產業集團有限公司(「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」)截至二零一七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**67,830,000**港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月約**37,816,000**港元上升**79.37%**。本集團毛利**31,646,000**港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月約**7,676,000**港元上升**3.12**倍。本集團經營溢利**55,298,000**港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月約**40,392,000**港元上升**36.90%**。本公司擁有人應佔溢利約**37,659,000**港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月約**32,329,000**港元上升**16.49%**。

### 股息

董事會已宣派截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股**0.6**港仙(二零一六年：無)。中期股息將以現金支付，惟股東可選擇全部以本公司之新繳足股份代替現金，或部分以現金及部分以代息股份之方式收取該股息。

## 重大事項

### 收購一間附屬公司

於二零一六年十二月十日，宇業集團健康服務有限公司(「宇業集團健康服務」)(本公司之全資附屬公司)與Hong Ling Investment Limited(「Hong Ling」)訂立買賣協議，據此，本集團同意購買及Hong Ling同意出售金萌投資有限公司(「金萌投資」)之全部已發行股份，通過其全資附屬公司將以代價人民幣250,000,000元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(「物業」)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。收購金萌投資已於二零一七年五月九日完成。

### 股份溢價削減

於二零一七年五月二十四日舉行之股東週年大會上，股東正式通過特別決議案以採納股份溢價削減。因此，股份溢價408,621,000港元已入賬至繳入盈餘。根據百慕達法律，本公司可自繳入盈餘作出分派，惟本公司須於派付分派後可或將能於負債到期時支付有關負債或本公司資產之可實現價值須超出其負債。



## 業務回顧

### 醫療及健康管理業務

於截至二零一七年六月三十日止期間，來自本分部之收益由截至二零一六年六月三十日止期間之3,105,000港元增加5.5倍至截至二零一七年六月三十日止期間之20,238,000港元。其溢利為3,075,000港元，比去年增加3.9倍，主要因於二零一六年五月二十七日完成收購LCDPI之控股股權所致。本期間涵蓋由二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日之六個月期間而比較金額僅涵蓋由二零一六年五月二十七日至二零一六年六月三十日之期間。相關資料不可作完全比較。

### 藥品、保健品及貿易業務

截至二零一七年六月三十日止六個月，貿易業務之營業額由截至二零一六年六月三十日止六個月之約29,612,000港元下跌約4.5%至截至二零一七年六月三十日止六個月之約28,287,000港元。截至二零一六年六月三十日止六個月之收益減少乃主要由於化學材料之銷售減少所致。來自貿易業務之溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月之約1,340,000港元下跌63.2%至截至二零一七年六月三十日止六個月之約493,000港元。

## 服務業務

來自本分部之收益為 16,085,000 港元，比去年增加 3.2 倍，主要因於二零一七年第一季度完成項目增加所致。其溢利增加 15.5 倍至 14,646,000 港元。

## 物業及投資業務

於截至二零一七年六月三十日止期間，來自本分部之收益為 3,220,000 港元，比去年增加 1.5 倍。其溢利為 40,522,000 港元，比去年增加 3.4%，主要因投資物業之公平值收益增加所致。

## 展望

於二零一七年下半年，本集團將基於現有的業務，專注生命健康，致力於人類健康解決方案的產業化發展，通過集合頂尖人才、技術、服務、產品、渠道及各項資源，不斷發展成為全球領先的大健康服務商。

本集團新設立的一間位於深圳的抗衰老及健康管理諮詢中心將於二零一七年下半年正式投入運營。預計會給集團的核心業務帶來新的客戶及業績。

## 於澳洲持續發展之物業發展業務

於二零一七年六月三十日，已獲得適用法律及法規開發土地所要求之規劃許可及批文。物業發展正在籌備當中。



## 財務回顧

### 流動資金

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及現金等價物合共約為**44,158,000**港元(二零一六年十二月三十一日：約**55,794,000**港元)，當中約**11.5%**以港元列值、**67.3%**以人民幣列值、**1.0%**以美元列值、**2.4%**以歐元列值及**17.8%**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。

於二零一七年六月三十日，本集團有流動資產約**355,287,000**港元(二零一六年十二月三十一日：**287,600,000**港元)及流動負債約**157,278,000**港元(二零一六年十二月三十一日：**74,353,000**港元)。

### 資產負債比率

於二零一七年六月三十日，資產負債比率為**13.4%**(二零一六年十二月三十一日：**8.7%**)。





## 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 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<b>5,489</b>	4,592
一年後但五年內	<b>4,645</b>	7,765
	<b><u>10,134</u></b>	<u>12,537</u>

### (b) 資本承擔

於二零一七年六月三十日，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 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
收購一間附屬公司	<b>—</b>	281,900
	<b><u>—</u></b>	<u>281,900</u>



## 抵押集團資產

於二零一七年六月三十日，銀行貸款約**126,845,000**港元(二零一六年十二月三十一日：**50,000,000**港元)以本集團之賬面淨值約為**266,755,000**港元之若干資產(二零一六年十二月三十一日：**39,000,000**港元)作抵押。

## 或然負債

於二零一七年六月三十日，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(二零一六年十二月三十一日：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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	5	<b>67,830</b>	37,816
銷售成本		<b><u>(36,184)</u></b>	<u>(30,140)</u>
毛利		<b>31,646</b>	7,676
其他收入		<b>921</b>	539
投資收入		—	240
銷售開支		<b>(941)</b>	(1,400)
行政費用		<b>(12,594)</b>	(6,281)
其他收益	6	<b>826</b>	14,469
投資物業之公平值收益	12	<b><u>35,440</u></b>	<u>25,149</u>
經營溢利		<b><u>55,298</u></b>	<u>40,392</u>
融資成本		<b><u>(3,832)</u></b>	<u>(8)</u>
除所得稅前溢利	7	<b><u>51,466</u></b>	<u>40,384</u>
所得稅開支	8	<b><u>(12,812)</u></b>	<u>(7,839)</u>
期內溢利		<b><u>38,654</u></b>	<u>32,545</u>



	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 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>16,081</u>	<u>(1,576)</u>
期內全面收益總額	<u>54,735</u>	<u>30,969</u>
下列各項應佔溢利：		
本公司擁有人	<u>37,659</u>	<u>32,329</u>
非控股權益	<u>995</u>	<u>216</u>
期內溢利	<u>38,654</u>	<u>32,545</u>

第 17 頁至第 30 頁之附註屬本中期財務報表一部份。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
附註		
下列各項應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>53,740</b>	30,753
非控股權益	<b>995</b>	216
	<b><u>54,735</u></b>	<b><u>30,969</u></b>
每股盈利		
— 基本(仙)	10 <b><u>1.20</u></b>	<u>1.30</u>
— 攤薄(仙)	10 <b><u>1.20</u></b>	<u>1.30</u>



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	11 433	841
投資物業	12 494,954	183,049
可供出售投資	10,699	10,383
無形資產	868	979
商譽	13 82,790	82,790
按金	14 —	8,112
遞延稅項資產	163	73
	<b>589,907</b>	<b>286,227</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	1,118	1,004
持作發展土地	227,755	199,921
持作銷售投資物業	—	1,995
應收賬款	15 42,699	10,785
按金、預付款項及其他應收款項	14 39,040	17,511
可收回稅項	517	590
現金及現金等價物	16 44,158	55,794
流動資產總值	<b>355,287</b>	<b>287,600</b>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款	126,845	50,000
應付賬款	17 1,319	913
應計費用及其他應付款項	10,266	11,485
遞延收入	14,687	10,057
應付稅項	4,161	1,898
	<b>157,278</b>	<b>74,353</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>198,009</b>	<b>213,247</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>787,916</b>	<b>499,474</b>

	附註	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
授予非控股股東之認沽期權所產生 之責任		<b>140,757</b>	137,659
遞延稅項負債		<b>25,519</b>	16,032
<b>非流動負債總額</b>		<b>166,276</b>	153,691
<b>資產淨值</b>		<b>621,640</b>	345,783
<b>股本及儲備</b>			
股本	18	<b>35,962</b>	29,519
儲備		<b>581,789</b>	313,369
本公司擁有人應佔權益		<b>617,751</b>	342,888
非控股權益		<b>3,889</b>	2,895
<b>權益總額</b>		<b>621,640</b>	345,783

第 17 頁至第 30 頁之附註屬本中期財務報表一部份。



## 簡明綜合權益變動表 截至二零一七年六月三十日止六個月

附註	本公司權益持有人應佔權益												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	撥入盈餘 千港元	法定儲備 千港元	換算儲備 千港元	重估儲備 千港元	遞延稅項 千港元	其他儲備 千港元	合併儲備 千港元 (附註1)	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一六年一月一日(經審核)	24,600	269,637	1,091	969	[992]	22,353	—	—	—	(2,745)	314,923	[8]	314,915
(18)	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 換算外國業務財務報表 之匯兌虧損	—	—	—	—	(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
於二零一七年一月一日(經審核)	29,519	408,621	1,091	5,849	(16,222)	22,353	(992)	(134,170)	—	26,839	342,888	2,895	345,783
(18)	6,443	219,062	—	—	—	—	—	—	—	—	225,505	—	225,505
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,659	37,659	994	38,653
其他全面收益 換算外國業務財務報表 之匯兌收益	—	—	—	—	16,081	—	—	—	—	—	16,081	—	16,081
期內全面收益總額	—	—	—	—	16,081	—	—	—	—	37,659	53,740	994	54,734
轉撥至中國法定儲備 收購一間附屬公司 調整	—	—	—	1,759	—	—	—	—	(13,703)	(1,759)	(13,703)	—	(13,703)
於二零一七年六月三十日 (未經調整)	35,962	627,683	1,091	7,608	(141)	31,674	(992)	(134,170)	(13,703)	62,739	617,751	3,889	621,640

附註：

(i) 合併儲備指收購由周焯洲先生(本公司之執行董事、董事會主席及控股股東)控制之附屬公司/業務支付予Hong Ling之代價與所收購附屬公司之資產淨值之差額。



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)／產生之現金淨額	<b>(29,575)</b>	403
投資活動(所用)之現金淨額	<b>(78,085)</b>	(77,136)
融資活動產生之現金淨額	<b>79,943</b>	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>(27,717)</b>	(76,733)
匯兌差額	<b>16,081</b>	(1,576)
於一月一日之現金及現金等價物	<b>55,794</b>	197,347
於六月三十日之現金及現金等價物	<b>44,158</b>	119,038

第 17 頁至第 30 頁之附註屬本中期財務報表一部份。



## 中期財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月  
(以港元列值)

### 1. 一般資料

美瑞健康國際產業集團有限公司(「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醫療及健康管理業務、藥物、保健產品及貿易業務、諮詢業務、物業及投資業務、研發及物業發展。

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。

董事會已於二零一七年八月二十九日批准刊發二零一七年一月一日至二零一七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二零一六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。

#### 合併會計法

本集團對其所有涉及共同控制實體之業務合併，乃根據由香港會計師公會頒布之《會計指引》第5號「共同控制下合併的合併會計法」採用合併會計法之原則。

#### 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) 醫療及健康管理業務 — 提供抗衰老、健康管理、保健品及其他保健相關服務；
- (b) 藥品、保健品及貿易業務 — 買賣藥品及保健產品、化學材料及建築材料；
- (c) 服務業務 — 提供物業營銷代理及顧問服務；
- (d) 物業及投資業務 — 物業租賃及投資業務；
- (e) 研究及開發 — 研究及開發化學及生物產品；
- (f) 物業發展 — 發展住宅物業。

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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	醫療及健康業務		藥品、保健品及貿易業務		服務業務		物業及投資業務		研究及開發		綜合	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分部收益	<b>20,238</b>	3,105	<b>28,287</b>	29,612	<b>16,085</b>	3,785	<b>3,220</b>	1,314	-	-	<b>67,830</b>	37,816
分部業績	<b>3,075</b>	628	<b>493</b>	1,340	<b>14,646</b>	890	<b>40,522</b>	39,181	-	(1)	<b>58,736</b>	42,038
未分配收入/ (開支)											<b>(3,438)</b>	(1,646)
經營溢利											<b>55,298</b>	40,392
財務成本											<b>(3,832)</b>	(8)
除所得稅開支前 溢利											<b>51,466</b>	40,384



## 6. 其他收益

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元
匯兌(虧損)/收益	(144)	1,546
出售財務資產之收益	—	9,797
出售投資物業之收益	970	3,126
	<b>826</b>	<b>14,469</b>

## 7. 除稅前正常業務溢利

除稅前正常業務溢利已扣除：

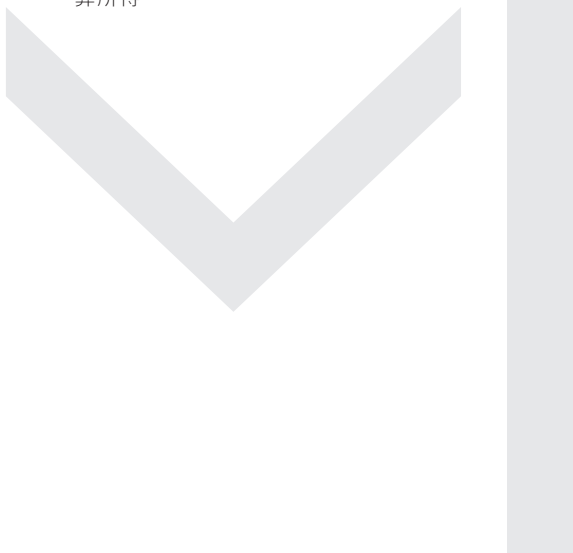
	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
存貨成本	28,754	28,789
員工成本	8,534	2,019
退休成本	865	58
折舊	458	1,019
物業之經營租賃開支	2,357	243
須於五年內悉數償還之銀行墊款利息	717	—

## 8. 所得稅開支

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 香港		
本期間稅項	<b>675</b>	1,024
— 中國		
本期間稅項企業所得稅 (「企業所得稅」)	<b>3,277</b>	528
— 遞延稅項	<b>8,860</b>	6,287
	<b>12,812</b>	7,839

香港利得稅已就期內估計應課稅溢利按 16.5% (二零一六年：16.5%) 之稅率作出準備。

於中國產生之溢利稅項乃按期內估計應課稅溢利 25% 之稅率 (二零一六年：25%) 計算所得。





## 9. 股息

於二零一七年八月二十九日，董事會宣派截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股0.60港仙(二零一六年：無)。中期股息將以現金支付，惟股東有權選擇全部以本公司之新繳足股份代替現金，或部分以現金及部分以代息股份之形式收取股息。

## 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37,659,000港元(二零一六年：32,329,000港元)及已發行普通股加權平均數3,127,778,134股(二零一六年：2,482,304,318股)計算。

截至二零一七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 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期初賬面淨值		
於二零一七年一月一日／二零一六年一月一日	841	2,162
添置	34	9
透過業務合併所收購	—	621
折舊	(458)	(1,885)
匯兌調整	16	(6)
賬面淨值		
於二零一七年六月三十日／二零一六年十二月三十一日	433	841



## 12. 投資物業

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於二零一七年一月一日／二零一六年一月一日	<b>183,049</b>	35,000
添置	—	—
透過業務合併所收購	<b>269,384</b>	115,344
公平值變動	<b>35,440</b>	46,624
出售	<b>(1,995)</b>	(3,694)
	<hr/>	<hr/>
分類為持作銷售	—	(1,995)
	<hr/>	<hr/>
匯兌調整	<b>9,076</b>	(8,230)
	<hr/>	<hr/>
於二零一七年六月三十日／二零一六年十二月三十一日	<b>494,954</b>	183,049
	<hr/>	<hr/>

## 13. 商譽

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於二零一七年一月一日／二零一六年一月一日	<b>82,790</b>	—
添置：		
— 透過業務合併所收購	—	82,790
	<hr/>	<hr/>
於二零一七年六月三十日／二零一六年十二月三十一日	<b>82,790</b>	82,790
	<hr/>	<hr/>



#### 14. 按金、預付款項及其他應收款項

	於 二零一七年 六月三十日 千港元	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產：</b>		
— 收購公司之已付按金	—	8,112
	—	8,112
<b>流動資產：</b>		
— 投標按金	—	7,779
— 按金	2,698	1,327
— 其他應收款項	33,525	4,921
— 預付款項	2,817	3,484
	39,040	17,511
	39,040	25,623

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 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	<b>35,716</b>	7,501
超過三個月但少於六個月	<b>2,013</b>	2,168
超過六個月	<b>4,970</b>	1,116
	<b><u>42,699</u></b>	<u>10,785</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

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	<b>36,869</b>	55,794
定期存款	<b>7,289</b>	—
現金及現金等價物	<b><u>44,158</u></b>	<u>55,794</u>



## 17. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付賬款		
三個月內	1,319	910
超過三個月但少於六個月	—	3
	<u>1,319</u>	<u>913</u>

預期上述所有結餘將於一年內償還。

## 18. 股本

	於二零一七年六月三十日		於二零一六年十二月三十一日	
	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	<b>10,000,000,000</b>	<b>100,000</b>	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股				
於二零一七年一月一日／ 二零一六年一月一日	<b>2,951,919,718</b>	<b>29,519</b>	2,460,000,000	24,600
發行代價股份	-	-	116,619,718	1,166
發行認購股份	-	-	375,300,000	3,753
配發及發行收購事項下之新股份 (附註1)	<b>644,298,761</b>	<b>6,443</b>	-	-
於二零一七年六月三十日／ 二零一六年十二月三十一日	<b>3,596,218,479</b>	<b>35,962</b>	2,951,919,718	29,519

附註：

- 於二零一七年五月九日，本公司完成收購事項，據此，644,298,761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6,442,988港元及其股份溢價賬則增加約219,061,579港元。



## 19. 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 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
租金收入			
— Eden (Swiss)	(i)	—	120
— 美瑞	(i)	—	120
— 南京宇尚地產有限公司	(ii)	<b>40</b>	—
代理服務收入			
蘇州宇潤置業有限公司	(iii)	<b>8,344</b>	1,707
湖南宇尚置業有限公司	(iv)	<b>2,053</b>	—
南京宇達置業有限公司	(v)	<b>2,752</b>	—
有關抗衰老及健康管理之收入			
周旭洲	(vi)	<b>120</b>	180
周文川	(vi)	<b>5</b>	—
劉來臨	(vi)	<b>129</b>	180

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) 蘇州宇潤置業有限公司由本公司董事周旭洲先生擁有並控制。
- (iv) 湖南宇尚置業有限公司由本公司董事周旭洲先生擁有並控制。
- (v) 南京宇達置業有限公司由本公司董事周旭洲先生擁有並控制。
- (vi) 周旭洲、周文川及劉來臨為本公司之董事。

## 20. 批准中期財務報表

董事會已於二零一七年八月二十九日批准本中期財務報表。





## 其他資料

### 僱用及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團合共僱用約**70**名僱員(二零一六年十二月三十一日：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。

### 中期股息

董事會宣佈於二零一七年十月三十一日(星期二)或前後向於二零一七年九月十五日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股**0.60**港仙(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。中期股息將以現金支付，惟股東有權選擇全部以本公司之新繳足股份(「代息股份」)代替現金，或部分以現金及部分以代息股份之形式收取股息(「以股代息計劃」)。以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃而將予發行之新股份上市及買賣後方可作實。載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一七年九月二十七日(星期三)或前後寄予股東。



## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一七年九月十四日(星期四)至二零一七年九月十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格收取中期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年九月十三日(星期三)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一七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。





## 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份之權益

於二零一七年六月三十日，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」)之規定而另行通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	22,724,000	2,022,024,291 (附註1)	2,044,748,291	56.86%
周文川	1,332,000 (附註2)	—	1,332,000	0.04%
毛振華	—	100,000,000 (附註3)	100,000,000	2.78%
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、U-Home Group Investment Limited及Hong Ling 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

於二零一七年六月三十日，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，彼等於二零一七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) 964,172,530(S)	26.81 26.81
U-Home Group Investment Limited (附註3)	實益擁有人	499,653,000(L) 499,653,000(S)	13.89 13.89
宇華香港實業有限公司	受控制法團之 權益	499,653,000(L) 499,653,000(S)	13.89 13.89
安徽宇華房地產開發有限公司 (附註3)	受控制法團之 權益	499,653,000(L) 499,653,000(S)	13.89 13.89
宇城實業有限公司(附註3)	受控制法團之 權益	499,653,000(L) 499,653,000(S)	13.89 13.89
Kambert Enterprises Limited (附註3)	受控制法團之 權益	499,653,000(L) 499,653,000(S)	13.89 13.89

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 Property (Group) Limited (附註3)	受控制法團之 權益	499,653,000(L) 499,653,000(S)	13.89 13.89
Shunda Investment Limited (附註2及3)	受控制法團之 權益	2,022,024,291(L) 2,004,024,291(S)	56.23 55.73
Hong Ling Investment Limited (附註4)	受控制法團之 權益	558,198,761(L) 540,198,761(S)	15.52 15.02
周旭洲先生(附註2及3)	受控制法團之 權益	2,022,024,291(L) 2,004,024,291(S) 22,724,000(L)	56.23 55.73 0.63
周文川女士	實益擁有人	1,332,000(L)	0.04
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。

4. Hong Ling Investment 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。

### **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二零一七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二零一七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，二零一七年八月二十九日