



# 美建集團有限公司\*

## UPBEST GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：335)

### 截至二零零五年三月三十一日止年度之業績公佈

美建集團有限公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要於香港提供廣泛的財務服務包括證券經紀、期貨經紀、孖展融資、貸款融資、企業融資顧問及資產管理。近年，業務更進一步擴展至澳門之物業投資。

#### 表現摘要

- 淨溢利，上升119%達83,488,000港元
- 每股溢利由港元3.4仙上升至港元7.3仙，上升1.15倍
- 本年度股息總額為每股港幣2.5仙

#### 業績

美建集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同上財政年度之比較數字分列如下：

#### 綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零五年 (經審核) 千港元	二零零四年 (經審核) 千港元
營業額		58,175	74,185
投資淨收入	(3)	—	2,585
購入附屬公司所產生之溢利	(10)	15,500	—
投資物業公平值收益	(9)	38,637	—
其他收入		171	319
呆壞賬撥備		(1,802)	(13,644)
行政及其他經營開支		(17,744)	(13,945)
經營溢利	(4)	92,937	49,500
融資成本	(5)	(2,801)	(3,178)
應佔聯營公司之業績		(97)	119
除稅前溢利		90,039	46,441
稅項	(6)	(6,551)	(8,297)
股東應佔淨溢利		83,488	38,144
股息	(7)	30,719	11,200
每股基本溢利	(8)	港元7.3仙	港元3.4仙

#### 綜合資產負債表

	附註	截至三月三十一日止 二零零五年 (經審核) 千港元	二零零四年 (經審核) 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,226	1,864
投資物業	(9)	170,000	—
無形資產		2,040	2,380
於聯營公司之權益		—	97
應收賬款、預付款項及按金		453	480
其他非流動資產		5,929	7,046
		<b>180,648</b>	<b>11,867</b>
流動資產			
應收賬款、預付款項及按金		428,620	382,753
應收聯營公司款項		40	—
持有發展物業	(10)	44,000	—
可收回稅款		219	608
抵押銀行定期存款		63,187	62,893
其他銀行結餘及現金		34,421	27,929
		<b>570,487</b>	<b>474,183</b>
流動負債			
銀行貸款及應付款項		151,056	156,191
應付賬款及應付款項		47,721	27,707
應付關連人士款項		152,444	121,958
應付稅項		981	6,084
		<b>352,202</b>	<b>311,940</b>
流動資產淨值		<b>218,285</b>	<b>162,243</b>
資產淨值		<b>398,933</b>	<b>174,110</b>
權益及儲備			
股本		12,288	11,200
儲備		355,926	151,710
擬派末期股息		30,719	11,200
		<b>398,933</b>	<b>174,110</b>

### 綜合權益變動表

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	擬派末期 股息 千港元	總計 千港元
於二零零三年三月三十一日		11,200	54,489	8,515	61,762	5,376	141,342
年內淨溢利		—	—	—	38,144	—	38,144
批准之股息		—	—	—	—	(5,376)	(5,376)
擬派末期股息	(7)	—	—	—	(11,200)	11,200	—
於二零零四年三月三十一日		11,200	54,489	8,515	88,706	11,200	174,110
發行股份		1,088	151,447	—	—	—	152,535
年內淨溢利		—	—	—	83,488	—	83,488
批准之股息		—	—	—	—	(11,200)	(11,200)
擬派末期股息	(7)	—	—	—	(30,719)	30,719	—
於二零零五年三月三十一日		<b>12,288</b>	<b>205,936</b>	<b>8,515</b>	<b>141,475</b>	<b>30,719</b>	<b>398,933</b>

附註：

#### (1) 採納新香港會計準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（以下統稱為「新香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

本集團在準備截至二零零五年三月三十一日止之財務報表已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」以確認於合約日期於二零零五年一月一日後所入帳之業務合併，並提早採納香港會計準則第40號「投資物業」以作彼之投資物業入帳。本集團採納彼等新會計準則之影響歸納如下：

香港財務報告準則第3號要求收購者於其認定資產、負債及或然負債之投資的淨公平價值超出業務合併成本時應即時於綜合收益表確認。於早前，負商譽根據不同情況下所產生之結餘作分析而於數個會計年度攤分至收益及於資產負債表中報告為資產之遞減，現則禁止於資產負債表確認負商譽。

本集團已根據香港財務報告準則第3號之過渡性規定採納經修訂的綜合會計準則，本集團於本年度因而確認了港幣15,500,000(詳細註明於附註(10))之購入附屬公司所產生之溢利。

香港會計準則第40號釐定了投資物業採納之確認及量度條件，及就此方面之規定披露。提早採納此香港會計準則於綜合財務報表之影響為投資物業重估儲備變動中處理。如此儲備的總數不足以釐清以組合作根據早前投資物業公平值的變化於綜合收益表中扣減。

提早採納香港會計準則第40號於本年度財務報表之影響為大約港幣38,637,000之數已計入截至二零零五年三月三十一日的綜合收益表內，反之早前此數將計入重估儲備。提早採納此香港會計準則對前年度財務報表之披露數目並無重大影響。

除上述所言，本集團所準備截至二零零五年三月三十一日的財務報表並無提早採納其它新香港財務報告準則。

就本集團截至二零零五年三月三十一日的財務報表並無提早採納的該等新香港財務報告準則，本集團已開始評估其它新香港財務報告準則之影響，但尚未能肯定該等香港財務報告準則會否對將來之經營業績及財政狀況之編制及編列有重大影響。

## (2) 分類資料

### (a) 業務分類

因管理需要，本集團現時組織五個經營組別，分別為經紀、財務、企業融資、資產管理及物業投資。本集團根據此等組別報告主要分類資料。

主要業務如下：

經紀	證券經紀及期貨經紀
融資	財務存展及融資
企業融資	為上市及非上市公司
資產管理	顧問及高資產淨值之個體作資產管理
物業投資	物業租賃及買賣

截至二零零五年及二零零四年三月三十一日止年度之業務分類資料分析如下：

	經紀		財務		企業融資		資產管理		物業投資		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收入：												
銷售予外來客戶	16,143	19,362	38,027	38,591	1,295	13,799	2,463	2,433	247	-	58,175	74,185
分類業績	4,900	9,688	31,418	34,193	463	12,290	884	952	165	-	37,830	57,123
投資淨收入											-	2,585
投資物業公平值收益											38,637	-
購入附屬公司所產生之溢利											15,500	-
呆壞賬撥備											(1,802)	(13,644)
呆壞賬註銷											(200)	(61)
其他收入											171	319
應佔聯營公司之業績											(97)	119
除稅前溢利											90,039	46,441
稅項											(6,551)	(8,297)
股東應佔淨溢利											83,488	38,144

### (b) 地區分類

本集團之營運主要位於香港及澳門，而集團之行政均於香港進行。

本集團之營業額、總資產及資本支出之分析乃根據該營運及資產所在地之地區市場分類如下。

	營業額		總資產		資本支出	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	57,928	74,185	515,409	486,050	976	1,079
澳門	247	-	235,726	-	131,363	-
	58,175	74,185	751,135	486,050	132,339	1,079

## (3) 投資淨收入

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持有香港交易及結算所有限公司(「港交所」)股份之已變現及未變現利潤	-	2,405
投資於港交所上市證券之股息收入	-	180
	-	2,585

(4) 經營溢利

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四 千港元
經營溢利已扣除(計入)：		
員工成本，包括董事酬金		
— 退休計劃供款	215	195
— 其他員工成本	10,299	7,039
	<u>10,514</u>	<u>7,234</u>
折舊	510	250
無形資產攤銷	340	340
核數師酬金		
— 本年度	261	266
— 往年之超額撥備	—	(16)
呆壞賬註銷	200	61
租賃物業之經營租約租金	835	820
投資物業收入	(226)	—
出售物業、機器及設備之收益	(46)	(190)

(5) 融資成本

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四 千港元
銀行貸款及透支利息開支	2,564	3,178
銀行費用	237	—
	<u>2,801</u>	<u>3,178</u>

(6) 稅項

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四 千港元
稅項開支包括		
本期稅項		
香港利得稅	6,551	8,275
本年度撥備		
稅項攤估	—	22
聯營公司		
	<u>6,551</u>	<u>8,297</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依按17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

以下為根據適用稅率所得稅務開支及會計收入之對賬：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四 千港元
除稅前溢利	<u>90,039</u>	<u>46,441</u>
按適用稅率17.5%計算除稅前溢利之名義應課稅	15,757	8,127
不需課稅之收入的影響	(9,498)	(457)
不獲扣除之開支的影響	726	60
未確認的暫時性差異的影響	(38)	(1)
未確認之稅損的影響	149	591
使用以往未確認之稅損	(507)	(23)
其他	(38)	—
稅項開支	<u>6,551</u>	<u>8,297</u>

(7) 股息

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四 千港元
擬派發期末股息—每股普通股港元2.5仙 (二零零四年：港元1仙)	<u>30,719</u>	<u>11,200</u>

公司建議登記地址位於香港的股東可選擇以股代息。待股東於應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二零零五年十月十八日派發予於二零零五年八月十五日營業時間結束時名列公司股東名冊之股東。

(8) 每股基本溢利

本年度每股基本溢利乃根據股東應佔淨溢利83,488,000港元(二零零四年：38,144,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,137,579,414股(二零零四年：1,120,000,000股)計算。

本公司並無具潛在攤薄效應之普通股存在，截至二零零五年及二零零四年三月三十一日止年度並無計算每股攤薄溢利。

(9) 投資物業  
本集團

於二零零四年四月一日	千港元
增添	—
投資物業公平值收益	131,363
於二零零五年三月三十一日	38,637
	<u>170,000</u>

本集團之投資物業位於澳門及持有中期租約。

本集團截至二零零五年三月三十一日投資物業的公平值乃根據與本集團無關連之獨立專業估值師利駿本測量師有限公司就當日所進行之市場價值評估作基準。利駿本測量師有限公司擁有適當的資格及有近期於相關地區估價物業的經驗。投資物業乃按公開市值基準，假設以交吉情況出售或如受現有存在租約約束，將分別使用銷售比較法及投資法。

本集團以經營租賃租出投資物業，這些租賃一般初步為期一年至五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃沒有包括或有租金。

(10) 購入附屬公司

於二零零五年一月三日，本集團以港幣28,500,000之代價收購Companhia De Fomento Predial E Investimento San San, Limitada (「San San」) 之全部已發行股本。此交易以購買會計法處理。

此交易之購入淨資產如下：

	San San 合併前之 帳面值 千港元	公平值之 調整 千港元	公平值 千港元
購入之淨資產：			
持作發展物業	28,500	15,500	44,000
購入所產生之溢利			(15,500)
以現本支付之總代價			<u>28,500</u>

San San並沒有營業額及在收購日期至資產負債表日期此期間內並無產生支出。

即使此收購於二零零四年四月一日已完成，本集團此期間之收益及本年度之溢利並無改變。

股息及派發

董事會決議建議派發本年度末期股息，每股普通股港元2.5仙(二零零四年：港元1仙)。公司建議登記地址位於香港的股東可選擇以股代息。須經於即將舉行之股東週年大會獲得通過，擬派發之末期股息將於二零零五年十月十八日向股東寄發。公司的大股東CCAA Group Limited已同意選擇以股份形式收取全部可獲的股息。

暫停辦理過戶登記

本公司將由二零零五年八月十五日至二零零五年八月十九日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲派建議之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零零五年八月十二日下午四時前，一併送達本公司於香港之股份過戶登記處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，辦理過戶登記手續。

業務回顧

截至二零零五年三月三十一日止年度之全年業績反映了本集團成功推行業務多樣化計劃，並受惠於澳門物業市場預期未來數年之良好勢頭，集團錄得淨溢利83,488,000港元，較二零零四年淨溢利38,144,000港元上升119%。每股盈利由二零零四年三月三十一日之港幣3.4仙上升至港幣7.3仙，增長達115%。董事會建議調高派息至每股港幣2.5仙，較去年上升150%。

仗倚本集團上下一致的努力，本集團成功擴展業務至澳門物業投資市場，溢利因此而顯著進步。根據新實行之會計準則，本集團因投資物業公平價值錄得38,600,000港元收益及因收購位於澳門成立之附屬公司所產生單次性收益達15,500,000港元。本集團之主要財務服務營業額下跌約22%，主因為本集團採納較保守之財務業務借貸政策及選擇優質客戶，同時由於監管機構一般規則及條例之收緊，本集團對證券、資產管理及企業融資業務進行了一些統一整合。

隨着澳門經濟增長及全球投資氣候顯著改善，酒店及娛樂事業，本土居民之消費能力，外國投資者及遊客的蜂擁而至及相對較低之物業價格，配合港珠澳大橋之發展計劃及中央政府近期九加二的政策，均有助於珠江三角洲西岸之未來發展。澳門之物業價格於未來三年至五年間有雙倍上升空間，因此，本集團採取決定性的一步，參與此有利可圖的高增值領域，同時於年內快速地建立了優質的組合。

於二零零五年三月三十一日，本集團近期之組合包括一幅土地，本集團計劃發展成住宅/商業樓宇，總建築面積約為200,000呎及一以零售為主題、能帶來即時回報、面積超過100,000呎之商場及五十一個車位。於二零零五年一月三日，本集團簽署一協議以27,000,000港元購入一幅市值57,000,000港元的土地，交易尚未完成。因此，本集團只確認27,000,000港元中的20,000,000港元為按金。

財務

本集團貸款融資業務及孖展融資活動營業額之表現與去年相約。這部分之稅前淨溢利下跌約8%，主要是由於人力成本上升及於客戶收購及拓展業務活動之投資。由於實施更嚴謹之風險管理控制系統，本集團能夠將呆壞賬撥備由13,600,000港元減少至1,800,000港元，對比二零零四年同期下跌87%。

證券經紀

經紀業務錄得營業額16,100,000港元，下跌約3,300,000港元，對比去年19,400,000港元下跌17%。營業額及淨溢利之下跌主要是由金融機構激烈的競爭及佣金比率下跌造成。

## 企業融資

二零零四年中東政局不穩及中央政府施行的宏觀調控不但令證券現貨市場活動減慢，同時也對二籌集資金及企業活動有一定影響。根據聯交所上市委員會近期刊發之年報，期內五十四個星期，新上市之公司只共四十四間對比去年同期的六十七間。由於企業融資收入受市場影響較大，因此該部份之營業額較去年下跌約91%。

## 資產管理

本集團為兩家根據上市規則21章(投資公司)於聯交所主板上市的公司及其他四家企業客戶的投資經理，管理資產總值超過860,000,000港元。

## 物業投資

於二零零五年第一季，本集團收購了位於澳門島之信和廣場，商舖總面積超過100,000呎及51個車位，並已開始對這新業務貢獻營業額及溢利。此外，於二零零五年三月一日，本集團近期之組合同時包括一幅土地而本集團計劃發展成住宅/商業樓宇，總建築面積約為200,000呎，此等物業投資組合之帳面值超過214,000,000港元。於二零零五年一月三日，本集團簽署一協議以27,000,000港元購入一幅市值57,000,000港元的土地，交易尚未完成。因此，本集團只確認27,000,000港元中的20,000,000港元為按金。

## 展望

財務服務仍為本集團之主要業務，但鑑於證券市場之持續挑戰及轉變，本集團採納較保守之策略以減少過渡期的財政風險，更同時提升客戶之質素及進一步加強客戶服務。為能讓集團配合略增長的過渡期及盡可能地增加集團股東之財務回報，本集團憑藉管理層過往之經驗及知識，相成於年內拓展至澳門物業投資市場。本年度出色的財務表現確定了管理層能適時地把握澳門未來經濟利好前景的知識及能力。此舉將為我們所有股東帶來滿意的財務回報。

為緩減業內因證券及財務業務日益增加的挑戰及艱難的市場環境，集團已採取若干前聶的措施以擴展及提高由借貸所產生之收入及財務服務業務之質素。年內，集團簽署了一重組協議以收購均來財務有限公司(一家主要提供二按及個人貸款業務的公司)。交易預期將於二零零五年年底完成，同時我們相信此舉所帶來之利息收入將成為本集團一項穩定的收入來源。再者，考慮到上述公司是以合理及吸引的價格作出收購，未來，集團或能變現部分可觀的收益。

集團將持續尋求能壯大金融服務及澳門物業市場業務之新投資機會以符合能盡可能地擴大我們股東利益之目標。我們相信本集團已妥善地定位並能在香港經濟復甦的過程中發展本身的主要業務，與此同時，掌握澳門新發展機會以建立更穩健之財政狀況。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零零五年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘共約98,000,000港元(二零零四年：91,000,000港元)，而其中約63,000,000港元(二零零四年：63,000,000港元)乃抵押予銀行以取得銀行信貸。本公司亦為其附屬公司給予企業擔保達173,000,000港元(二零零四年：173,000,000港元)，以取得一般銀行信貸。

於二零零五年三月三十一日，本集團可動用總銀行信貸約283,000,000港元(二零零四年：283,000,000港元)，其中約144,000,000港元(二零零四年：127,000,000港元)並未動用。

### 債務率

於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行信貸合共151,000,000港元(二零零四年：156,000,000港元)，相對資產淨值約399,000,000港元(二零零四年：174,000,000港元)債務率約為38%(二零零四年：90%)。本集團與往來銀行持續保持良好關係。集團可動用之銀行融資額度保持不變及擁有充裕資金應付營運。

### 外幣波動

董事會相信，由於本集團主要以港元進行商業交易，所承受外匯風險極低。

### 僱傭

僱員之薪酬按市場薪酬而釐定。

### 購股權

本公司並無購股權計劃。

### 股本

年內，本公司透過先舊後新配售之方式按每股1.42港元之價格向獨立投資者發行合共108,754,000股新股份，此舉成功籌得約152,500,000港元(除去所有相關收益)。於二零零五年三月三十一日，本公司之已發行股份數目為1,228,754,000股(2004：1,120,000,000股)。資產淨值約399,000,000港元，較去年同期增長了129%。

### 回購、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零五年三月三十一日止年度，除代本公司或其附屬公司之顧客以經紀身份進行外，本公司或其任何附屬公司在本年度內並無回購、出售或贖回本公司之上市證券。

### 審核委員會

本公司已根據香港會計師公會編撰之「成立審核委員會指引」成立審核委員會，其主要職責為審閱並監察本集團之財務匯報程序及內部監控制度。

本集團之審核委員會包括三位獨立非執行董事，分別為黃偉光先生，彭張興先生及霍浩佳先生。審核委員會已聯同管理人員檢討本集團所採納之會計政策及慣例，並商討審計、內部監控及財務申報事宜，當中包括審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核財務報告。審核委員會亦已聯同本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之業績。

### **遵從最佳應用守則**

董事會認為，本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度內一直遵守經修訂上市規則附錄14所載之「最佳應用守則」，惟本公司全體獨立非執行董事均非按固定年期委任，並須根據本公司章程細則之規定於股東週年大會上輪席告退。

### **足夠公眾持股量**

根據本公司獲得之公開資料及據董事所知，公眾人士所持有本公司之股份並不少於本公司已發行股份總數25%。

### **董事總經理**

就二零零五年七月十八日之董事會議，鄭啟明先生，執行董事，被定性為董事總經理。

### **香港聯合交易所有限公司網頁上刊登詳細業績公佈**

所有按上市規則（於二零零四年三月三十一日前有效，在過渡安排下仍適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間刊發之業績公佈）附錄16第45(1)至45(3)段規定之本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年度業績資料，將於稍後在香港聯合交易所有限公司網頁上刊登。

承董事會命  
李國祥  
執行董事

香港，二零零五年七月十八日

\* 僅資識別

於本公佈日期，本公司包括非執行董事及主席黃景強博士；執行董事黃正虹先生、鄭啟明先生及李國祥先生，及獨立非執行董事黃偉光先生、彭張興先生及霍浩佳先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。