



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)

截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績公佈

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」)截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核中期業績如下：

簡明綜合收入報表

		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
營業額			
購入附屬公司所產生之溢利	3	32,812	27,825
出售附屬公司所產生之溢利		24,678	—
其他收入		18,100	—
呆壞帳撥備		20	80
行政及其他經營支出		(507)	(409)
		(7,771)	(8,028)
經營溢利	4	67,332	19,468
融資成本	5	(2,827)	(1,229)
應佔聯營公司之業績		—	(26)
除稅前溢利		64,505	18,213
稅項	6	(3,181)	(2,950)
期內溢利		61,324	15,263
應佔溢利：			
本公司股東		61,324	15,263
少數股東權益		—	—
		61,324	15,263
中期股息		無	無
每股基本溢利	7	5.0仙	1.4仙

簡明綜合資產負債表

	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
資產及負債		
非流動資產		
物業、機器及設備	2,011	2,226
投資物業	170,164	170,000
無形資產	2,040	2,040
於聯營公司之權益	—	—
貿易及其他應收款項	75,387	453
其他非流動資產	6,454	5,929
	<u>256,056</u>	<u>180,648</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項	472,662	428,620
應收聯營公司款項	20,000	40
持作發展物業	44,000	44,000
可收回稅款	—	219
抵押銀行定期存款	64,092	63,187
其他銀行結餘及現金	61,229	34,421
	<u>661,983</u>	<u>570,487</u>
流動負債		
銀行貸款	187,029	151,056
應付賬款及應付款項	86,861	47,721
應付股息	30,719	—
應付關連人士款項	123,456	152,444
應付稅項	3,836	981
	<u>431,901</u>	<u>352,202</u>
流動資產淨值	<u>230,082</u>	<u>218,285</u>
非流動負債		
風險附屬參與	39,000	—
資產淨值	<u>447,138</u>	<u>398,933</u>
權益		
股本及儲備		
股本	12,288	12,288
儲備	417,250	355,926
擬派末期股息	—	30,719
少數股東權益	17,600	—
	<u>447,138</u>	<u>398,933</u>

簡明中期報告附註

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

此等簡明綜合財務資料應與截至二零零五年三月三十一日經審計之全年財務報表一併閱讀。

於編製此等簡明綜合財務資料時採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零五年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者相符，惟本集團已採納於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效之新增香港財務匯報準則及香港會計準則（「新準則」），以致本集團之若干會計政策有所變動。

中期財務資料乃按照於編製財務資料時已頒發及生效之該等新準則及詮釋而編製。於編製中期財務資料時，將於二零零六年三月三十一日適用之新準則及詮釋（包括可選擇性地應用者）仍未能確定。

本集團會計政策之變動及採納該等新政策之影響載於下文附註2。

2. 會計政策變動

(i) 採納新香港財務匯報準則之影響

於二零零五年，本集團採納以下與其營運有關之新增／經修訂香港財務匯報準則。根據有關規定，二零零四年之比較資料已按要求作修改。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第7號	現金流量報表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變更及差錯
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部呈報
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第24號	有關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	合資企業之投資
香港會計準則第32號	金融工具： 披露與呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第34號	中期財務報告
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具： 確認與計量
香港財務匯報準則第3號	企業合併
香港會計準則一詮釋第15號	經營租賃激勵

採納新增／經修訂香港會計準則第1號、第7號、第8號、第10號、第12號、第14號、第16號、第17號、第18號、第19號、第21號、第24號、第27號、第28號、第32號、第33號、第34號、第37號、第38號、第39號、香港財務匯報準則第3號及香港會計準則一詮釋第15號並無導致本集團之會計政策出現重大變動。簡略而言：

- 香港會計準則第1號影響到少數股東權益、攤佔聯營公司除稅後淨業績及其他披露事項之呈列。
- 香港會計準則第7號、第8號、第10號、第12號、第14號、第16號、第17號、第21號、第27號、第28號、第33號及第34號並無對本集團之政策產生重大影響。
- 香港會計準則第24號影響到有關連人士之識別及若干其他有關連人士披露事項。

本集團已根據香港會計準則第38號重新評估其無形資產之可使用年期。結果，聯交所交易權、期交所交易權及香港金銀業貿易場之會籍經重新評估為無限限期。帳面值保持與二零零五年三月三十一日相同。每年港幣340,000元之攤銷將停止。

(ii) 新增會計政策

截至二零零五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務資料所使用之會計政策與截至二零零五年三月三十一日經審計之全年財務報表附註3所載之會計政策相同，惟以下除外：

(a) 合資企業

本集團於共同控制實體之權益按比例綜合法入賬。本集團於將屬於合營企業分佔之個別收入及開支、資產及負債以及現金流量逐項合併。本集團只在其向合營企業購入之資產轉售予獨立人士之情況下，方確認因本集團向合營企業購入資產而分佔之合營企業溢利或虧損。然而，倘交易出現虧損，並有證據證明流動資產之可變現淨值降低或出現減值虧損，則有關虧損會即時予以確認。

(b) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表內之項目均以該實體營運所在主要經濟環境通行之貨幣（「功能貨幣」）計算。綜合財務報表以港元呈列，港元為本集團之功能及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按年終匯率換算以外幣計值之貨幣資產與負債所產生之外匯收益及虧損，均在收益表內確認。

(c) 集團公司

功能貨幣與本集團呈報貨幣不同之所有實體之業績及財政狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

(i) 每份呈列之資產負債表之資產與負債均以該資產負債表之結算日之收市匯率換算；

(ii) 每份收益表之收入及開支項目均按平均匯率換算；及

(iii) 所有因此而產生之匯兌差額被確認為權益之一個分項。

於綜合帳目時，換算境外實體投資淨值而產生之匯兌差額乃記入股東權益內。當出售境外業務時，該匯兌差額於收益表中確認為出售收益或虧損之一部分。

收購境外實體時產生之商譽及公平價值調整乃作為該境外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

(d) 物業、機器及設備

資產之剩餘價值及可使用年期於每個結算日均予以檢討，並於適當時作出調整。

(e) 資產減值

可使用年期無限之資產毋須攤銷，惟會每年評估減值最少一次，當出現事件或情況改變，顯示帳面值未必能收回時，亦會檢討有否減值。須予攤銷之資產，在出現事件或情況改變，顯示未必能收回帳面值時會檢討有否減值。資產帳面值超過可收回款額之部份會確認為減值虧損。可收回款額為資產公平價值減出售成本與使用價值兩者之較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量之最小組合歸為一組。

(f) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平價值確認，隨後則使用實際利率法按攤銷成本並扣除減值撥備計量。當有客觀證據顯示，本集團將不能根據應收款項之原有條款收回所有欠付款項，即為貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備數額為資產帳面值與估計未來現金流按實際利率貼現之現值兩者之差異。撥備數額於收益表中確認。

(g) 股本

普通股歸類為股本。

發行新股份或購股權之增加之直接應佔成本於權益中列為所得款項之扣減項目（扣除稅項）。

倘任何集團公司購買本公司之權益股本，所支付之代價（包括任何增加之直接應佔成本（扣除所得稅））從本公司股東應佔之權益中扣除，直至股份被註銷、重新發行或出售為止。倘有關股份其後被售出或重新發行，則任何所收取之代價（扣除任何增加之直接應佔交易成本及有關所得稅影響）計入本公司股東應佔之權益。

(h) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會將帳面值減至其可收回款額，即估計未來現金流按該工具之原定實際利率貼現之數額，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值之貸款之利息收入乃於收取現金時或按收回成本基準於情況准許時確認。

3. 營業額及分類資料

(a) 業務分類

截至二零零五年及二零零四年九月三十日止六個月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	
	截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)										
	千港元											
分類收入：												
銷售予外來客戶	7,587	7,242	22,015	18,812	268	607	1,309	1,164	1,633	—	32,812	27,825
分類業績	2,581	1,902	18,576	15,957	(118)	186	907	523	268	—	22,214	18,568
購入附屬公司 所產生之溢利											24,678	—
出售附屬公司 所產生之溢利											18,100	—
呆壞帳撥備											(507)	(409)
其他收入											20	80
應佔聯營公司之業績											—	(26)
除稅前溢利											64,505	18,213
稅項											(3,181)	(2,950)
期內溢利											61,324	15,263
應佔溢利：												
本公司股東											61,324	15,263
少數股東權益											—	—
											61,324	15,263

	經紀		財務		企業融資		資產管理		物業投資		抵銷		綜合	
	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核)												
	千港元													
資產														
資產分類	73,670	61,679	587,772	451,449	-	-	3,822	3,629	261,996	234,745	(9,375)	(1,501)	917,885	750,001
於聯營公司之權益														40
不分類企業資產														154
綜合總資產														918,039
負債														
負債分類	38,110	24,064	366,072	283,607	-	-	10	10	9,618	12,171	(9,375)	(1,501)	404,435	318,351
於聯營公司之權益														-
不分類企業負債														66,466
綜合總負債														470,901
其他資料														
資本開支	27	639	3	337						164	131,363			194
折舊及攤銷	211	781	34	69										245
呆壞帳撥備			507	1,802										507
呆壞帳註銷	-	200	-	-										-

(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。

下表提供本集團營業額以地理市場及總資產及資本支出以地理地區，根據該營運及資產所在分析。

	營業額		資本支出		總資產	
	截至九月三十日 止六個月	截至九月三十日 止六個月	截至九月三十日 止六個月	截至九月三十日 止六個月	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核)
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	千港元	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	31,179	27,825	30	34	655,015	515,409
澳門	1,633	-	164	-	263,024	235,726
	<u>32,812</u>	<u>27,825</u>	<u>194</u>	<u>34</u>	<u>918,039</u>	<u>751,135</u>

4. 經營溢利

經營溢利已扣除下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	千港元	千港元
員工成本，包括董事酬金		
— 退休計劃供款	100	100
— 其他員工成本	3,842	4,178
折舊	245	158
無形資產攤銷	-	340
呆壞帳撥備	507	409
租賃物業之經營租約租金	418	410

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	千港元	千港元
銀行貸款及透支利息開支	2,613	1,216
其他財務機構利息開支	143	-
銀行費用	71	13
	<u>2,827</u>	<u>1,229</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	千港元	千港元
香港利得稅	3,181	2,950

香港利得稅就期內之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

截至二零零五年及二零零四年九月三十日，本集團在資產負債表日期並無未確認的重大遞延稅項資產或責任。

7. 每股基本盈利

截至二零零五年九月三十日止六個月期間之每股基本盈利乃根據期內之股東應佔溢利約港幣61,324,000元 (二零零四年：港幣15,263,000元) 及期內已發行普通股之加權平均數1,228,754,000股 (二零零四年：1,120,000,000股)。

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九月三十日止期間並無計算每股攤薄盈利。

中期股息

董事會決議不會宣派截至二零零五年九月三十日止六個月期間之任何中期股息 (二零零四年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至2005年9月30日止，本集團之中期業績反映了本集團初步受惠於澳門物業市場向好及收購貸款組合之成效，同時印證了本集團成功推行業務多樣化。對比2004年同期，淨利潤上升302%至港幣6,130萬元。每股盈利由2004年9月30日止期間之1.4港仙升至5.0港仙，上升257%。本集團出售一間於澳門成立，經營地產發展之子公司40%股本權益，(賬面值為港幣4,400萬元)，同時以優惠之價格收購均來財務有限公司 (「均來財務」)，令盈利獲得重大改善。均來財務主要業務為提供二按及私人貸款。本集團之主要業務金融服務於期內上升18%。

證券及期貨經紀

該業務除稅前溢利貢獻為港幣260萬元，相對截至2004年9月30日止六個月之港幣190萬元上升約港幣70萬元，即約36%。

企業融資

該業務之收入很大程度與市場表現掛鉤。根據香港交易及結算所有限公司季度報告，2005年第二及第三季僅有26間公司上市，與2004年同期之36間公司上市相對下跌約28%。與2004年同期相比，該業務營業額下降56%，與市場表現相若。

資產管理

本集團為兩間根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第21章於聯合交易所主板上市之投資公司，及為4所機構性投資者之投資經理。截至2005年9月30日止，管理層管理之總資產值超過港幣9億元。

借貸

本集團貸款業務及孖展借貸業務營業額與去年同期相約。由於利率上升及業務擴展，該業務營業額上升17%。於2005年初，本集團根據香港法例第32章公司條例166條訂下重組協議以收購均來財務，於2005年9月22日完成收購均來財務全數股本。於本報告日期，均來財務為本集團全資擁有子公司，將為本集團帶來穩定的利息收入。於2005年11月16日，均來財務收到True Gold Investments Limited (「True Gold」)發出之入稟狀，而本集團新近收購之子公司均來財務為第二答辯人。根據該入稟狀，均來企業有限公司(為獨立第三者)是第一答辯人。本集團收到入稟狀後，立即諮詢法律顧問意見。由於聲訴書未能明確及具體地作出指控。董事會認為入稟狀不會為本集團之業務營運及財政表現帶來重大不利影響。

物業投資

位於澳門島之信和廣場於2005年首季購入，包括總面積超過100,000平方呎之零售店舖及51個車位。現初步對營業額及盈利作出貢獻。另外，於2005年9月30日，本集團之一幅土地將發展作住宅、商業大廈用途。於2005年，本集團訂立合約，以港幣2,700萬元收購一幅市值港幣5,700萬元之土地。於2005年9月30日，土地註冊手續仍在進行中，該港幣2,700萬元列作訂金。該業務佔總營業額約5%。

於期內本集團與一所為美國五大投資基金之一的基金公司成立合資公司，收購位於澳門氹仔百利寶花園之商場。另外，本集團已售出一間主要從事澳門物業發展之子公司的40%權益，獲得利潤港幣1,810萬元。

展望

本集團為增長及擴大將來對股東之財務回報，已成功擴展業務至澳門物業投資市場，以及於2005年收購均來財務有限公司。憑藉本集團管理層之經驗及知識，有關交易衍生之租金及利息收入為本集團帶來穩定之收入。

本集團將繼續發掘新投資機會，以優化股東於2005/2006年度及將來之利益。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零五年九月三十日，本集團現金及銀行結餘共約港幣1.25億元(二零零五年三月三十一日：港幣9,800萬元)，而其中約港幣6,400萬元(二零零五年三月三十一日：港幣6,300萬元)乃抵押予銀行以取得銀行信貸。本公司亦為其附屬公司提供企業擔保，以取得一般銀行信貸達港幣2.33億元(二零零五年三月三十一日：港幣1.73億元)。

於二零零五年九月三十日，本集團可動用總銀行信貸約港幣3.43億元(二零零五年三月三十一日：港幣2.83億元)，其中約港幣1.74億元(二零零五年三月三十一日：港幣1.44億元)並未動用。

債務率

於二零零五年九月三十日，本集團之總銀行借貸合共港幣1.87億元(二零零五年三月三十一日：港幣1.51億元)，相對資產淨值約港幣4.47億元(二零零五年三月三十一日：港幣3.99億元)債務率約為百分之四十二(二零零五年三月三十一日：百分之三十八)。

資本結構

本集團於二零零五年九月三十日止六個月內之股份結構並沒有變動。

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。

僱員

僱員之薪酬按市場薪酬釐定。

審核委員會

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

審計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。

企業管治常規守則

聯交所最近已修訂上市規則，當中包括以新企業管治常規守則(「守則」)取代附錄14之最佳應用守則，以及加入有關上市發行人年報須載有企業管治報告之規定之新附錄23。待作出若干過渡安排後，修訂已於二零零五年一月一日生效。

除有關董事之服務年期事宜偏離守則內守則條文第A.4.1條外，本公司已於截至二零零五年九月三十日止六個月一直遵守守則。

本公司現時之非執行董事(包括獨立非執行董事)並無特定任期，此偏離守則之守則條文第A.4.1條。然而，本公司全體董事須遵守本公司組織章程細則第116條之退任條文。因此，本公司認為已採取足夠措施，以確保本公司之企業管治常規不遜於守則所載者。

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」)。經本公司查詢後，本公司全體董事確認，彼等於期內一直遵照標準守則所載之標準規定。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零五年九月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

刊登業績於聯交所之網頁

所有根據上市規則附錄16第46(1)段至46(6)段要求之資料將依時刊登於聯交所之網頁內。

承董事會之命
主席
黃景強博士

香港，二零零五年十二月十二日

* 僅供識別

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括主席及非執行董事黃景強博士，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。

請同時參閱本公司公佈於香港經濟日報刊登的內容。