



UPBEST GROUP LIMITED

美建集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：335)

截至二零零七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金融服務包括證券經紀、期貨經紀、孖展融資、貸款融資、企業融資顧問、資產管理、貴金屬買賣及物業投資。

表現摘要

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	上升/(下跌)
淨溢利	214,573	155,289	38%
本年度股息總額	40,782	35,087	16%
資產總值	1,440,077	1,093,931	32%
資產淨值	773,997	565,839	37%
每股溢利	16.9 港仙	12.5 港仙	35%

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」）截至二零零七年三月三十一日止年度之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	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	207,979	77,216
銷售成本		(106,996)	-
其他收益		661	66
收購附屬公司所產生綜合公平淨值之多出部份		1,631	67,194
出售物業、機器及設備所產生之溢利		94	-
出售附屬公司所產生之溢利		-	18,100
投資物業公平值之增加		162,977	16,836
按公平值於損益賬列賬之財務資產 – 淨值		1,257	-
已收回壞帳		-	18,484
呆壞帳撥備		(3,037)	(2,508)
行政及其他經營開支		(28,939)	(19,486)
融資成本	4	(10,402)	(9,137)
應佔聯營公司之業績		195	248
除稅前溢利	5	225,420	167,013
所得稅開支	7	(10,847)	(11,724)
年內溢利		214,573	155,289
應佔溢利：			
本公司權益持有人		213,603	155,296
少數股東權益		970	(7)
		214,573	155,289
股息	8	40,782	35,087
每股溢利	6	港仙	港仙
基本		16.9	12.5
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

	附註	截至三月三十一日止	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,168	1,962
投資物業		350,000	187,000
無形資產		2,040	2,040
於聯營公司之權益		66,791	20,481
可供出售財務資產		137	1
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	9	51,890	89,898
其他資產		6,716	6,788
		<u>479,742</u>	<u>308,170</u>
流動資產			
持作發展物業		83,307	71,000
存貨		13,747	-
應收貸款		128,999	127,999
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	9	522,191	469,130
應收關連公司款項		164	5,242
按公平值於損益賬列賬之財務資產		68,172	-
可收回稅款		3,572	390
銀行結餘及現金	10	140,183	112,000
		<u>960,335</u>	<u>785,761</u>
流動負債			
借款	11	476,746	114,778
應付關連人士款項		82,059	111,633
應付帳款及應付費用	12	87,757	132,778
所得稅撥備		2,943	5,803
		<u>649,505</u>	<u>364,992</u>
流動資產淨值		<u>310,830</u>	<u>420,769</u>
資產總值減流動負債		790,572	728,939
非流動負債			
借款	11	16,575	163,100
資產淨值		<u>773,997</u>	<u>565,839</u>
資本及儲備			
股本		12,744	12,531
儲備		701,783	500,503
擬派末期股息		40,782	35,087
本公司權益持有人應佔權益		<u>755,309</u>	<u>548,121</u>
少數股東權益		18,688	17,718
權益總額		<u>773,997</u>	<u>565,839</u>

簡明報告附註

1. 概況

本公司乃於開曼群島註冊成立有限責任之公眾公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊地址為 Uglan House, South Church Street, P.O. Box 309, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。其主要營業地點位於香港德輔道中 302 號華傑商業中心 2 樓。

於本報告所載之日，CCAA Group Limited 直接擁有本公司 895,634,229 股股份，約佔本公司已發行股本之 70.28%。

本公司的主要業務是投資控股，其附屬公司之主要業務為提供廣泛種類金融服務，包括證券經紀、期貨經紀、孖展融資、貸款融資、企業融資顧問、資產管理、貴金屬買賣及物業投資。

財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 重大會計政策概要

以下為編製本財務報表所採納之主要會計政策，與過往財政年度所採納者一致。

編製基準

本集團之綜合財務報表按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。本財務報表乃根據歷史成本常規法編製，除就投資物業、可供出售之財務資產及按公平值於損益賬列賬之財務資產按公平值計量而作出修訂。

編製此綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致，並新加下列與本集團之營運有關，並必須於截至二零零七年三月三十一日止財政年度採用之準則及詮釋之修訂：

香港會計準則第 39 號修訂本

財務資產及財務負債之臨時及初步確認
預測集團間交易之現金流量對沖會計處理
公平值期權

香港會計準則第 39 號及香港財務報告
準則第 4 號修訂本

金融工具：確認及計量及保險合約財務擔
保合約

此等準則及詮釋之修訂對本集團之會計政策並無產生重大影響。

2. 重大會計政策概要(續)

下列新準則、準則及詮釋之修訂與本集團之營運有關，惟於二零零七年並未生效且並無提前採用：

香港會計準則第 1 號修訂本	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港財務報告準則第 8 號	經營分類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） － 詮釋第 7 號	根據香港會計準則第 29 號「惡性通貨膨脹 經濟中之財務報告」採用重列法
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） － 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） － 詮釋第 9 號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） － 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） － 詮釋第 11 號	集團及財資股份交易
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） － 詮釋第 12 號	服務特許權安排

本集團相信採用以上之新準則、準則及詮釋之修訂並不會對本集團之會計政策造成重大變動，惟香港會計準則第 1 號修訂本及香港財務報告準則第 7 號所規定之額外披露除外。

3. 營業額及分類資料

a) 業務分類

因管理需要，本集團現時組織七個經營組別，分別為經紀、財務、企業融資、資產管理、物業投資、貴金屬買賣及投資控股。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
財務	財務孖展融資及貸款
企業融資	企業融資顧問、配售及包銷
資產管理	為上市及非上市公司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
貴金屬買賣	貴金屬買賣
投資控股	股份投資

本集團就該等業務於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之分類資料分析如下：

分類收入	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	綜合	
			二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售予外來客戶				
經紀	29,348	15,433		
財務	55,957	53,883		
企業融資	5,812	2,216		
資產管理	2,977	2,565		
物業投資	3,724	3,119		
貴金屬買賣	110,161	-		
投資控股	-	-	207,979	77,216
分類業績				
經紀	10,278	4,631		
財務	41,570	40,054		
企業融資	5,738	1,498		
資產管理	2,852	1,774		
物業投資	949	637		
貴金屬買賣	1,512	-		
投資控股	-	(1)	62,899	48,593
投資物業公平值之增加			162,977	16,836
購入附屬公司所產生之溢利			1,631	67,194
出售附屬公司所產生之溢利			-	18,100
出售物業、機器及設備所產生之溢利			94	-
呆帳撥備			(3,037)	(2,508)
已收回壞帳			-	18,484
其他收益			661	66
應佔聯營公司之業績			195	248
除稅前溢利			225,420	167,013
所得稅開支			(10,847)	(11,724)
年內溢利			214,573	155,289

3. 營業額及分類資料(續)

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區市場以及總資產及資本支出以該營運及資產所在地理地區之分析。

	營業額		總資產		資本支出	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	204,255	74,097	821,680	686,561	993	277
澳門	3,724	3,119	618,397	407,370	23	164
	<u>207,979</u>	<u>77,216</u>	<u>1,440,077</u>	<u>1,093,931</u>	<u>1,016</u>	<u>441</u>

4. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款及透支利息開支	7,456	6,683
其他貸款利息開支	2,946	2,454
	<u>10,402</u>	<u>9,137</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除及計入下列各項：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已扣除：		
核數師酬金		
- 本年度	369	299
- 往年之撥備不足	-	27
	<u>369</u>	<u>326</u>
員工成本	17,512	9,712
折舊	631	541
租賃物業之經營租賃租金	<u>1,194</u>	<u>880</u>
已計入：		
經營租賃租金收入減支出（租金收入總額：3,724,189 港 元（二零零六年：3,119,415 港元））	3,502	2,901
出售物業、機器及設備之收益	<u>94</u>	<u>-</u>

6. 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司權益持有人應佔本集團溢利約 213,603,000 港元（二零零六年：155,296,000 港元）及本年度已發行普通股之加權平均數 1,261,817,638 股（二零零六年：1,239,769,701 股）計算。

本公司並無具潛在攤薄效應之普通股存在，因此並無呈列截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利。

7. 所得稅開支

a) 綜合收益表之所得稅開支指：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港所得稅		
- 本年度	<u>10,847</u>	<u>11,724</u>

b) i) 香港所得稅乃根據稅率 17.5%（二零零六年：17.5%）撥備。

ii) 由於海外稅項之款額並不重大，因此並無提撥準備。

c) 本年度所得稅開支可與綜合收益表之溢利對帳如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	<u>225,420</u>	<u>167,013</u>
按法定所得稅率 17.5% 計算之稅項	39,448	29,227
不需課稅之收入的稅務影響	(29,762)	(17,966)
不獲扣除之開支的稅務影響	623	226
未確認的暫時性差異的稅務影響	(20)	30
未確認之稅務虧損的稅務影響	712	183
使用以往未確認之稅務虧損	(23)	-
其他	<u>(131)</u>	<u>24</u>
所得稅開支	<u>10,847</u>	<u>11,724</u>

8. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派發末期股息－每股普通股港元 3.2 仙（二零零六年：港元 2.8 仙）	<u>40,782</u>	<u>35,087</u>

9. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
日常業務之證券及認購權交易應收款項：		
- 現金客戶（減去呆壞帳撥備 451,000 港元（二零零六年：451,000 港元））	43,202	16,215
- 聯交所期權結算有限公司	2	2
- 香港中央結算有限公司	28,586	60,723
應收租客款項	44	27
日常業務之期指合約交易應收款項：		
- 結算所	11,490	15,940
日常業務之提供證券孖展融資應收款項：		
- 客戶（減去呆帳撥備 13,031,000 港元（二零零六年：12,327,000 港元））	226,410	81,033
日常業務之提供貴金屬買賣應收款項：		
- 客戶	9,383	-
附有利息應收貸款（減去呆帳撥備 94,507,000 港元（二零零六年：95,287,000 港元））	247,510	383,922
其他應收帳款	6,573	437
按金及預付款項	881	729
	574,081	559,028
分類為非流動資產部分	(51,890)	(89,898)
分類為流動資產部分	522,191	469,130

應收孖展客戶帳款約 226,410,000 港元（二零零六年：81,033,000 港元）須於通知時償還，利息按市場利率徵收，及以客戶之聯交所上市證券作抵押，於二零零七年三月三十一日市值為 463,931,000 港元（二零零六年：192,511,000 港元）。

應收現金客戶帳款及應收結算所款項之還款期為交易日後一至兩日。該結餘之帳齡為三十日內。

董事會認為帳齡分析並未為證券孖展融資業務及貸款融資業務提供附加值，因此，並無披露孖展客戶應收帳及附有利息應收貸款之帳齡分析。

10. 銀行結餘及現金

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行結餘		
- 一般戶口	57,438	37,340
- 信託戶口	7,001	5,604
- 分開處理戶口	5,679	3,694
現金	11	3
短期銀行存款(附註)	70,054	65,359
	<u>140,183</u>	<u>112,000</u>

附註：有關款項指抵押予銀行之定期存款，作為本集團獲受權一般銀行融資之抵押品。

11. 借款

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
借款包括：		
銀行透支	130,951	101,078
銀行貸款	100,501	-
其他貸款		
- 計息	133,869	48,800
- 免息	128,000	128,000
	<u>493,321</u>	<u>277,878</u>
分析：		
有抵押	330,201	100,924
無抵押	163,120	176,954
	<u>493,321</u>	<u>277,878</u>
於下列年期償還之借貸：		
一年內或按通知	476,746	114,778
一年後但不超過兩年	16,575	146,525
兩年以上但不超過五年	-	16,575
	<u>493,321</u>	<u>277,878</u>
減：一年內償還並列作流動負債之款項	476,746	(114,778)
一年後到期款項	<u>16,575</u>	<u>163,100</u>

12. 應付帳款及應付費用

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
日常業務之證券及認購權交易應付款項：		
- 現金客戶	37,846	76,832
日常業務之期指合約交易應付款項：		
- 客戶	17,163	19,627
日常業務之提供證券孖展融資應付款項：		
- 客戶	6,536	7,233
日常業務之提供黃金業務應付款項	10,805	-
代管資金	7,653	25,231
應付費用及其他應付款項	6,688	3,296
租賃及其他已收按金	1,027	558
預收租金	39	1
	<u>87,757</u>	<u>132,778</u>

代管資金之帳齡並無披露，因為此存款乃第三者交予本集團代管並準備投資於有潛力投資項目及於二零零七年三月三十一日之結餘為無須支付利息。

現金客戶應付款項於交易日兩天後償還。其他應付款項須按通知償還。該結餘之帳齡為三十日內。

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 3.2 仙（二零零六年：港元 2.8 仙）。

公司並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二零零七年十一月二日向股東寄發。持有公司 70.28% 權益之主要股東 CCAA Group Limited 同意選擇以股份形式收取全部可獲的末期股息。

暫停辦理過戶登記

本公司將由二零零七年八月六日至二零零七年八月十日，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二零零七年八月三日下午四時前，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，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理過戶登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧

回顧過去一年，恆生指數上升 25.28%。隨著大量資金流入市場，市場每日平均成交額為 495 億港元，對比二零零六年同期上升 57.52%。二零零六年年底，香港於國際證券交易所聯會各成員當中，就股票集資總額名列第三，就新上市集資名列第二及就市值名列第六。建於利好的市場發展，本集團今年錄得可觀的成績。

於二零零七年三月三十一日止上年度，本集團錄得淨溢利 214,573,000 港元（二零零六年：155,289,000 港元）。本公司權益持有人應佔淨溢利為 213,603,000 港元（二零零六年：155,296,000 港元）。每股溢利 16.9 港仙（二零零六年：12.5 港仙），上升 35.44%。營業額由二零零六年 77,216,000 港元增加至今年的 207,979,000 港元，升幅為 169.34%。營業額之上升主要基於兩大因素，首先原有業務之營業額為由 77,216,000 港元上升至 97,818,000 港元，上升 26.68%。其次，開展貴金屬買賣業務，為本集團帶來 110,161,000 港元之營業額。原有業務溢利之顯著增長有賴本集團成功擴展澳門物業市場及橫向拓展金融服務業務，包括貴金屬業務。

財務

借貸融資及證券孖展業務之營業額增加 3.85% 至 55,957,000 港元（二零零六年：53,883,000 港元）。本部分貢獻 41,570,000 港元溢利（二零零六年：40,054,000 港元）予集團，對比去年增加約 3.78%。

證券及期貨經紀

行情看漲的股票市場情況反映於我們的經紀部門業績之重大上升。營業額及貢獻溢利分別顯著改善至 29,348,000 港元（二零零六年：15,433,000 港元）及 10,278,000 港元（二零零六年：4,631,000 港元）。對比上年度同期分別上升 90.16% 及 121.94%。

企業融資

企業融資部之營業額由 2,216,000 港元增加至 5,812,000 港元，代表 162.27% 之升幅。本部分就回顧年度錄得貢獻溢利 5,738,000 港元，增加 283.04%。本部分將繼續集中不同類型企業融資顧問、配股及上市業務。

資產管理

本集團為兩家根據上市規則第 21 章（投資公司）於聯交所主板上市之公司之投資經理。上述兩家公司之資產值對比去年同期上升超越 37.63%。上年度擇良策略實施後，本部分仍維持穩定之營業額。溢利增長 60.77% 達 2,852,000 港元證明策略不但成功且有效。此舉符合集團既定集中管理就資產值徵收費用之政策。

物業投資

截至二零零七年三月三十一日止年度錄得 3,724,000 港元租金收入，對比去年同期增加約 19.40%。本部分貢獻溢利 949,000 港元，增加 48.98%。

貴金屬買賣

二零零六年四月集團透過擁有 75% 權益之附屬公司開展貴金屬買賣業務。該附屬公司與主要市場參與者如莊信萬豐、標準銀行、永亨銀行、中銀香港及 Mitsui Bussan 提供一站式貴金屬服務包括實金、工業產品買賣及借貸。對一個新萌芽的業務而言，在此階段能對集團貢獻溢利實屬罕見，由此可見該附屬公司有一成功的開始。本部分營業額及溢利分別錄得 110,161,000 港元及 1,512,000 港元。

展望

於二零零五年集團于澳門半島購入信和廣場（「廣場」），帶來租金收入 3,724,000 港元。管理層現正重組租戶組合更成功於年內引入一所著名超級市場及美式快餐連鎖店。新租戶將提高廣場形象及顧客流量從而提升我方議租能力。預計重組租戶組合完成後，租金收入將合理地上升。

同時其他澳門物業發展投資進度滿意，澳門經濟持續高速增長刺激住宅及商業樓宇需求及價格上升，管理層相信有關項目將來會帶來可觀盈利。

由於多間內地大型銀行及企業來港上市，證券交投創下新高。未來數月市場仍然活躍及國內認可的本地機構投資者之資金流入，預期證券及孖展營業額及盈利將平穩增長。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘共約 140,000,000 港元（二零零六年：112,000,000 港元），而其中約 70,000,000 港元（二零零六年：65,000,000 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擔保達 368,000,000 港元（二零零六年：337,000,000 港元），以取得一般銀行信貸。

於二零零七年三月三十一日，本集團可動用總銀行信貸約 378,000,000 港元（二零零六年：343,000,000 港元），其中約 212,000,000 港元（二零零六年：242,000,000 港元）並未動用。

債務率

於二零零七年三月三十一日，本集團之信貸合共 493,000,000 港元（二零零六年：278,000,000 港元），相對資產淨值約 774,000,000 港元（二零零六年：566,000,000 港元）債務率（淨計息借款）約為 47.16%（二零零六年：26.50%）。

外幣波動

於年內由於本集團主要以港元及美元進行商業交易，本公司全體董事認為所承受外匯風險並不重大。

資本結構

本集團於二零零七年三月三十一日止年內之股份結構並沒有變動。

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。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零七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二零零七年三月三十一日止年度之財務報告。

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之初步業績公佈所包含之數字已經由本集團核數師李湯陳會計師事務所與本集團於本年度之綜合財務報表草擬本內所載之金額核對。李湯陳會計師事務所所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港保證委聘準則所作之核證聘用，故此李湯陳會計師事務所並無對初步業績公佈發表任何核證聲明。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年七月十八日成立薪酬委員會成員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及執行董事鄭啓明先生，過去一年薪酬委員會曾舉行一次會議。

企業管治常規守則

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，本公司已於截至二零零七年三月三十一日止全年一直遵守守則。

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，彼等於年內一直遵照標準守則所載之標準規定。

信貸監控

本集團遵行嚴格之信貸監控。一個由三位執行董事組成之信貸監控小組負責監督信貸批核。日常業務中之貸款活動則參照內部監控手冊所訂定之嚴格程序。

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%。

於聯交所網站刊登資料

有關本年度業績公佈之全文將於二零零七年七月十六日在聯交所網頁 www.hkex.com.hk 及本公司網頁 www.upbest.com 刊登。載有上市規則規定所有資料之截至二零零七年三月三十一日止年度年報將於適當時候在聯交所網頁及本公司網頁上刊登及寄發予股東。

承董事會命
黃景強博士
主席

香港，二零零七年七月十六日

* 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、鄭啓明先生、孫文德先生、李國祥先生、鄭偉玲小姐及鄭偉倫先生，及獨立非執行董事黃偉光先生、彭張興先生、霍浩佳先生及吳奕敏先生。