



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)

截至二零零七年九月三十日止六個月之中期業績公佈

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

	截至二零零七年九月三十日止六個月		
	二零零七年	二零零六年	上升
	千港元	千港元	%
淨溢利	41,144	24,459	68.2
資產總值	1,503,760	1,201,373	25.2
資產淨值	774,360	555,211	39.5
每股溢利	3.2 港仙	1.9 港仙	68.4

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」）截至二零零七年九月三十日止六個月之綜合業績如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
營業額	3	197,858	87,486
銷售成本		(142,510)	(43,022)
其他收益		266	1,545
出售物業、機器及設備所產生之(虧損)/溢利		(40)	94
出售附屬公司所產生之溢利		12,000	-
已收回壞帳		84	169
呆壞帳撥備		(42)	(682)
行政及其他經營開支		(14,998)	(11,232)
融資成本	4	(6,018)	(4,799)
應佔聯營公司之業績		491	37
除稅前溢利	5	47,091	29,596
所得稅開支	7	(5,947)	(5,137)
期內溢利		41,144	24,459
應佔溢利：			
本公司權益持有人		41,106	24,301
少數股東權益		38	158
		41,144	24,459
股息		無	無
每股溢利	6	港仙	港仙
基本		3.2	1.9
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,947	2,168
投資物業		350,000	350,000
無形資產		2,040	2,040
於聯營公司之權益		65,584	66,791
可供出售財務資產		136	137
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	8	46,943	51,890
其他資產		6,596	6,716
		<u>473,246</u>	<u>479,742</u>
流動資產			
持作發展物業		81,884	83,307
存貨		12,008	13,747
應收貸款		476	128,999
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	8	703,274	522,191
應收關連公司款項		58,328	164
按公平值於損益賬列賬之財務資產		6,436	68,172
可收回稅款		1,590	3,572
銀行結餘及現金	9	166,518	140,183
		<u>1,030,514</u>	<u>960,335</u>
流動負債			
借款	10	222,019	476,746
應付關連人士款項		92,705	82,059
應付帳款及應付費用	11	350,507	87,757
應付股息		40,782	-
所得稅撥備		6,812	2,943
		<u>712,825</u>	<u>649,505</u>
流動資產淨值		<u>317,689</u>	<u>310,830</u>
資產總值減流動負債		790,935	790,572
非流動負債			
借款	10	16,575	16,575
資產淨值		<u>774,360</u>	<u>773,997</u>
資本及儲備			
股本		12,744	12,744
儲備		742,890	701,783
擬派末期股息		-	40,782
本公司權益持有人應佔權益		<u>755,634</u>	<u>755,309</u>
少數股東權益		18,726	18,688
權益總額		<u>774,360</u>	<u>773,997</u>

簡明報告附注

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。

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、物業投資及貴金屬買賣。財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本簡明中期財務報告是已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的使用披露規定及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」而編制。

2. 重大會計政策概要

此簡明中期財務報告不包括年度財務報表所有之資料及披露事項，並應與截至二零零七年三月三十一日止之年度財務報表一併閱讀。

編制此簡明中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零七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，並必須於二零零七年四月一日或之後開始之財政年度採用之準則及詮釋之修訂：

香港會計準則第 1 號	資本披露修訂
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
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

採納上述香港財務報告準則對本集團截至二零零七年九月三十日止期間之經營業績或財務狀況並無造成重大影響。

3. 營業額及分類資料

a) 業務分類

因管理需要，本集團現時組織六個經營組別，分別為經紀、財務、企業融資、資產管理、物業投資及貴金屬買賣。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

本集團就該等業務於截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月之業務分類資料分析如下：

分類收入	截至九月三十日止六個月		綜合	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
銷售予外來客戶				
經紀	22,454	10,638		
財務	24,439	27,928		
企業融資	360	1,902		
資產管理	1,812	1,480		
物業投資	2,530	1,754		
貴金屬買賣	146,263	43,784	197,858	87,486
分類業績				
經紀	12,647	3,800		
財務	18,749	21,731		
企業融資	357	1,890		
資產管理	1,748	1,425		
物業投資	917	(83)		
貴金屬買賣	163	765	34,581	29,528
出售附屬公司所產生之溢利			12,000	-
出售物業、機器及設備所產生 之(虧損)/溢利			(40)	94
呆帳撥備			84	169
已收回壞帳			(42)	(682)
其他收益			17	450
應佔聯營公司之業績			491	37
除稅前溢利			47,091	29,596
所得稅開支			(5,947)	(5,137)
年內溢利			41,144	24,459

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地理地區之分析。

	營業額		總資產		資本支出	
	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
香港	195,356	85,732	1,027,516	821,680	246	697
澳門	2,502	1,754	476,244	618,397	22	-
	<u>197,858</u>	<u>87,486</u>	<u>1,503,760</u>	<u>1,440,077</u>	<u>268</u>	<u>697</u>

4. 融資成本

	本集團	
	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及透支利息開支	4,817	3,512
其他貸款利息開支	1,201	1,287
	<u>6,018</u>	<u>4,799</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	
	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
員工成本	9,052	5,754
折舊	327	308
呆壞帳撥備	42	682
租賃物業之經營租賃租金	790	485
已計入：		
經營租賃租金收入減支出（租金收入總額：2,553,294 港元（二零零六年：1,753,662 港元））	1,613	1,104
出售物業、機器及設備之(虧損)/溢利	(40)	94

6. 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司權益持有人應佔截至二零零七年九月三十日止六個月本集團溢利約 41,106,000 港元（二零零六年：24,301,000 港元）及本年度已發行普通股之加權平均數 1,274,423,365 股（二零零六年：1,253,122,065 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九月三十日止期間之每股攤薄溢利。

7. 所得稅

a) 綜合收益表之所得稅開支指：

	本集團	
	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
香港所得稅		
- 本年期撥備	5,943	5,134
已付海外稅項	4	3
	<u>5,947</u>	<u>5,137</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。

8. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 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 (二零零七年三月三十一日：451,000 港元))	116,056	43,202
- 聯交所期權結算有限公司	2	2
- 香港中央結算有限公司	30,476	28,586
應收租客款項	3	44
日常業務之期指合約交易應收款項：		
- 結算所	30,710	11,490
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 (二零零七年三月三十一日：13,031,000 港元))	145,272	226,410
日常業務之提供貴金屬買賣應收款項：		
- 客戶	159,179	9,383
附有利息應收貸款 減去呆帳撥備 89,182,000 港元 (二零零七年三月三十一日：94,507,000 港元))	259,751	247,510
其他應收帳款	1,498	6,573
按金及預付款項	7,270	881
	<u>750,217</u>	<u>574,081</u>
分類為非流動資產部分	(46,943)	(51,890)
分類為流動資產部分	<u>703,274</u>	<u>522,191</u>

董事會認為帳齡分析並未提供關於證券孖展融資業務及融資業務之附加價值，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。

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天。該結餘之帳齡為三十日內。貴金屬買賣業務應收帳款信貸期一般為六十日內。

9. 銀行結餘及現金

	本集團	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
銀行結餘		
- 一般戶口	40,813	57,438
- 信託戶口	16,773	7,001
- 分開處理戶口	3,225	5,679
現金	8	11
短期銀行存款(附註)	105,699	70,054
	<u>166,518</u>	<u>140,183</u>

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

10. 借款

	本集團	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
借款包括：		
銀行透支	69,614	130,951
銀行貸款	108,653	100,501
其他貸款		
- 計息	60,327	133,869
- 免息	-	128,000
	<u>238,594</u>	<u>493,321</u>
分析：		
有抵押	207,394	330,201
無抵押	31,200	163,120
	<u>238,594</u>	<u>493,321</u>
於下列年期償還之借貸：		
一年內或按通知	222,019	476,746
一年後但不超過兩年	16,575	16,575
	<u>238,594</u>	<u>493,321</u>
減：一年內償還並列作流動負債之款項	(222,019)	(476,746)
一年後到期款項	<u>16,575</u>	<u>16,575</u>

11. 應付帳款及應付費用

	本集團	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年三 月三十一日 (經審核) 千港元
日常業務之證券及認購權交易應付款項：		
- 現金客戶	113,695	37,846
日常業務之期指合約交易應付款項：		
- 客戶	33,929	17,163
日常業務之提供證券孖展融資應付款項：		
- 客戶	12,070	6,536
日常業務之提供貴金屬業務應付款項	172,685	10,805
代管資金	6,189	7,653
應付費用及其他應付款項	11,193	6,688
租賃及其他已收按金	709	1,027
預收租金	37	39
	<u>350,507</u>	<u>87,757</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九月三十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。

中期股息

董事會決議建議不派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息（二零零六：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零零七年九月三十日止六個月，本集團錄得稅前溢利 47,000,000 港元（二零零六年：30,000,000 港元）。營業額及本公司權益持有人應佔淨溢利分別為 198,000,000 港元（二零零六年：87,000,000 港元）及 41,000,000 港元（二零零六年：24,000,000 港元）。每股溢利 3.2 港仙（二零零六年：1.9 港仙），上升 68%。

於二零零七年九月三十日止六個月。香港聯合交易所有限公司之資本市場之成交額對比去年同期上升 219%。受惠於牛市之市場環境，不同的業務部門為集團之溢利帶來顯著增長，尤其證券經紀業務。日常業務溢利由 24,000,000 港元增加至 29,000,000 港元，上升約 21%，除日常收益外，本集團出售一項投資於澳門一幅地產之項目為本集團貢獻 12,000,000 港元溢利。

董事會欣然宣佈本集團榮獲由香港經濟一周授予的二零零七年香港傑出企業。

證券及期貨經紀

本部分的營業額及溢利與證券市場的上下起伏具有很大的相關性。本期溢利顯著增長超過 200%至 13,000,000 港元（二零零六年：4,000,000 港元），營業額同時增加至 22,000,000 港元（二零零六年：11,000,000 港元）。

財務

借貸融資及證券孖展業務之營業額減少 12%至 24,000,000 港元（二零零六年：28,000,000 港元）。減少主要是由於本集團收緊對於貸款組合的借貸政策以及加強風險評估控制。期間市場不斷起伏預示著更高的市場風險。管理層繼續保持警戒性並嚴密監控貸款組合以減少信貸風險。

企業融資

企業融資部之營業額及溢利分別達到 360,000 港元和 357,000 港元。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。

物業投資

截至二零零七年九月三十日止六個月止錄得 2,500,000 港元租金收入（二零零六年：1,800,000 港元），上升 44%。租金收入增加主要是由於管理層採取了租戶重組計劃。新租戶提升了本集團物業之形象，同時也增加了本集團之收入。

貴金屬買賣

期間本集團開始銀買賣業務。該附屬公司與主要市場參與者如標準銀行、永亨銀行、中銀香港及滙豐銀行提供一站式貴金屬服務包括實金、工業產品買賣及借貸。本部分營業額及溢利分別錄得 146,000,000 港元及 163,000 港元。

展望

管理層採用的租戶重組政策、貸款組合收緊政策及風險重估政策被證明為成功的。集團業務多元化不僅使集團業務均衡發展，也減輕集團所面對之風險。金融部分將繼續受惠於活躍的證券市場，而地產部分具有未來的增長潛力。

管理層將繼續關注對集團增長有重大貢獻之有潛力投資。同時，管理層將會考慮透過收購及合作以擴大集團現有之業務。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團現金及銀行結餘共約 166,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：140,000,000 港元），而其中約 106,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：70,000,000 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 338,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：368,000,000 港元），以取得一般銀行信貸。

於二零零七年九月三十日，本集團可動用總銀行信貸約 348,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：378,000,000 港元），其中約 143,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：212,000,000 港元）並未動用。

債務率

於二零零七年九月三十日，本集團之借貸合共 239,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：493,000,000 港元），相對資產淨值約 774,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：774,000,000 港元）債務率（淨計息借款）約為 30.88%（二零零七年三月三十一日：47.16%）。

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九月三十日止六個月之股份結構並沒有變動。

僱傭

僱員之薪酬按市場薪酬而厘定。

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

截至二零零七年九月三十日止六個月，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，分別為陳宗彝先生、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九月三十日止六個月之財務報告。

薪酬委員會

本公司薪酬委員成員會包括三位獨立非執行董事，分別為陳宗彝先生，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。

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式。

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

有關本中期業績公佈之全文將於二零零七年十二月十日在聯交所網頁 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九月三十日止六個月之中期報告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，二零零七年十二月十日

* 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；非執行董事黃正虹先生；執行董事鄭啓明先生、孫文德先生、李國祥先生、鄭偉玲小姐及鄭偉倫先生，及獨立非執行董事陳宗彝先生、彭張興先生及霍浩佳先生。