

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一四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，其附屬公司主要提供廣泛的金融服務包括證券經紀、期貨經紀、證券孖展融資、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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產淨值	1,496,535	1,379,764
營業額	83,927	66,761
淨溢利	164,656	167,394
建議每股末期股息	2.0 港仙	2.0 港仙
建議每股特別股息	1.6 港仙	1.6 港仙
每股溢利	12.3 港仙	12.5 港仙

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」）截至二零一四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	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	4	83,927	66,761
銷售成本		(22,387)	(11,832)
其他收益		1,241	1,461
投資物業公平值之淨增加	10	127,000	138,000
按公平值於收益表列賬之財務資產 淨溢利		117	503
貿易應收款減值虧損撥回(淨額)	11	5,748	691
行政及其他經營開支		(24,061)	(24,384)
融資成本	5	(1,108)	(660)
應佔聯營公司之業績		(4,386)	(939)
除稅前溢利	6	166,091	169,601
所得稅開支	8	(1,435)	(2,207)
年內溢利		<u>164,656</u>	<u>167,394</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		164,910	167,612
非控股權益		(254)	(218)
		<u>164,656</u>	<u>167,394</u>
股息	9	<u>48,282</u>	<u>48,282</u>
每股溢利	7		
基本		<u>12.3 港仙</u>	<u>12.5 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
年內溢利	<u>164,656</u>	<u>167,394</u>
其他全面收益		
隨後可能重分類至損益之項目		
因換算外資營運之匯兌差額	<u>1,297</u>	<u>-</u>
全年其他全面收益（稅後淨額）	<u>1,297</u>	<u>-</u>
本年全面收益總額	<u><u>165,953</u></u>	<u><u>167,394</u></u>
應佔溢利：		
本公司權益持有人	166,207	167,612
非控股權益	<u>(254)</u>	<u>(218)</u>
	<u><u>165,953</u></u>	<u><u>167,394</u></u>

綜合財務狀況表

		於三月三十一日	
	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,362	1,593
投資物業	10	991,000	864,000
無形資產		2,040	2,040
於聯營公司之權益		114,192	117,558
可供出售財務資產		136	136
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	68,177	31,537
其他資產		5,200	5,200
		<u>1,182,107</u>	<u>1,022,064</u>
流動資產			
存貨		25	35
持作發展物業		149,128	93,189
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	258,738	290,678
按公平值於收益表列賬之財務資產		-	3,173
可收回稅款		117	406
銀行結餘及現金	12	186,818	195,032
		<u>594,826</u>	<u>582,513</u>
流動負債			
借款	13	76,098	44,942
應付關連人士款項		1,101	14,800
應付最終控股公司款項		112,074	84,034
應付賬款及應付費用	14	90,243	80,190
稅務撥備		882	847
		<u>280,398</u>	<u>224,813</u>
流動資產淨值		314,428	357,700
資產淨值		<u>1,496,535</u>	<u>1,379,764</u>
資本及儲備			
股本		13,412	13,412
儲備		1,398,629	1,280,784
擬派股息	9	48,282	48,282
本公司權益持有人應佔權益		<u>1,460,323</u>	<u>1,342,478</u>
非控股權益		36,212	37,286
權益總額		<u>1,496,535</u>	<u>1,379,764</u>

簡明報告附註

1. 概況

美建集團有限公司（「本公司」）乃於開曼群島註冊成立之有限責任公眾公司，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 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港德輔道中 300 號華傑商業中心 2 樓。

於本通告所載之日，CCAA Group Limited 直接擁有本公司 987,720,748 股股份，約佔本公司已發行股本之 73.65%。

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、證券孖展融資、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. 編製基準

本財務報表乃按照香港財務報告準則(包括香港會計師公會頒佈之所有適用之各香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港通用會計原則及香港《公司條例》披露要求而編製。本財務報表乃根據歷史成本常規法編製，除就投資物業及按公平值於收益表列賬之財務資產按公平值計量而作出修訂。

3.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

香港會計師公會頒佈了多項新訂和經修訂的香港財務報告準則，該等準則於二零一三年四月一日或之後開始的會計期間生效如下：

香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第 1 號首次採納香港財務報告準則—政府貸款
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露—金融資產與金融負債之抵銷
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	修訂香港會計準則第 1 號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第 19 號 (二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第 27 號 (二零一一年)	獨立財務報表
港會計準則第 28 號 (二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資

3.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 20 號
二零零九年至二零一一年
週期之年度改進

露天礦生產階段的剝採成本

修訂於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則

除下文進一步闡釋有關香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號、香港財務報告準則第 13 號及香港會計準則第 1 號（修訂本）之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大財務影響。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- a) 香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入帳之部份，並指明香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第 12 號綜合— 特殊目的實體之問題。其建立用於確定須要綜合之實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第 10 號關於控制之定義，投資者須(a)擁有對被投資方之權力，(b)承擔或擁有因其參與被投資方而產生之可變回報之風險或權利；及(c)有能力行使對被投資方之權力以影響其投資回報金額。香港財務報告準則第 10 號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定那些實體受到控制。

因應用香港財務報告準則第 10 號，本集團已更改關於釐定其是否對被投資方擁有控制權之會計政策。

於二零一三年四月一日，應用香港財務報告準則第 10 號並無改變本集團對其參與被投資方之任何綜合結論。

- b) 香港財務報告準則第 12 號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司和非綜合入賬結構實體所享有的權益的所有相關披露規定合併為單一準則。香港財務報告準則第 12 號規定的披露範圍普遍較各項準則過往所規定者更為全面。
- c) 香港財務報告準則第 13 號提供了公平價值之精確定義，公平價值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團須要使用公平價值之情況，但該準則為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平價值之情況下，應如何應用公平價值提供了指引。
- d) 香港會計準則第 1 號（修訂本）改變在其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益表（或於損益表重新使用）之項目（例如對沖投資淨額之收益淨額、換算境外業務之匯兌差額及可供出售金融資產之淨虧損或收益）乃與不得重新分類之項目（例如有關界定福利計劃及重估土地及樓宇之精算收益及虧損）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並無對本集團之財務狀況或表現構成影響。

3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此財務報表採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 9 號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第 14 號	受規管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號（二零一一年）修訂本	修訂香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號（二零一一年）—投資實體 ¹
香港會計準則第 19 號修訂本	修訂香港會計準則第 19 號 僱員福利—界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第 32 號修訂本	修訂香港會計準則第 32 號金融工具：列呈金融資產及金融負債之抵銷 ¹
香港會計準則第 36 號修訂本	修訂香港會計準則第 36 號資產減值—非金融資產可收回數額的披露 ¹
香港會計準則第 39 號	修訂香港會計準則第 39 號金融工具：確認及計量—更新衍生工具及對沖會計的延續 ¹ 徵費 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	
二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	修訂於二零一三年十二月頒佈之多項香港財務報告準則 ⁵
二零一一年至二零一三年 週期之年度改進	修訂於二零一三年十二月頒佈之多項香港財務報告準則 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未確定強制生效日期但可供採用

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附帶有限豁免情況

本集團現正評估首次採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前，本集團認為就該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

4. 營業額及營運分部資料

a) 營業額

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
證券經紀之佣金及經紀佣金收入	8,588	8,980
期貨經紀之佣金及經紀佣金收入	972	1,286
利息收入來源		
- 孖展客戶	6,898	8,831
- 貸款融資	16,487	12,154
- 財務機構及其他來源	3,023	2,896
管理與手續費	714	3,261
認購新股佣金	1,147	4
企業融資顧問費	60	45
配售及包銷佣金	2,816	-
投資管理費及表現酬金	1,739	1,621
租賃收益	18,415	14,714
貴金屬銷售	23,068	12,969
	<u>83,927</u>	<u>66,761</u>

b) 營運分部資料

i) 呈報營運分部

因管理需要，本集團根據現時產品及服務性質，組織業務部門為七個呈報營運分部，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。

呈報營運分部如下：

經紀	證券經紀及期貨經紀
財務	證券孖展融資及貸款
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

4. 營業額及營運分部資料(續)

b) 營運分部資料(續)

i) 呈報營運分部(續)

本集團就該呈報營運分部於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度之分類資料分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分部收入		
經紀	10,274	11,049
財務	26,408	23,881
企業融資	4,023	49
資產管理	1,739	1,621
物業投資	18,415	17,192
貴金屬買賣	23,068	12,969
投資控股	-	-
	<u>83,927</u>	<u>66,761</u>
分部業績		
經紀	(854)	(2,232)
財務	19,726	20,280
企業融資	3,954	48
資產管理	855	892
物業投資	14,130	12,083
貴金屬買賣	(1,131)	(683)
投資控股	-	-
	<u>36,680</u>	<u>30,388</u>
投資物業公平值之淨增加	127,000	138,000
壞賬撇銷	(192)	-
貿易應收款減值虧損撥回(淨額)	5,748	691
其他收益	1,241	1,461
應佔聯營公司之業績	(4,386)	(939)
	<u>166,091</u>	<u>169,601</u>
除稅前溢利	(1,435)	(2,207)
	<u>164,656</u>	<u>167,394</u>

管理層個別監察本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現根據呈報分部溢利(以除稅前溢利計量)評估。

4. 營業額及營運分部資料(續)

b) 營運分部資料(續)

ii) 地區資料

本集團之營運主要位於香港、澳門及中華人民共和國，而本集團之行政均於香港進行。

下表提供本集團按地區市場之外部客戶營業額分析及按該資產所在地區之非流動資產分析(可供出售財務資產、貿易及其他應收款項、應收聯營公司款項、按金及預付款項及其他資產除外)。

	來自外部客戶之營業額		非流動資產	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	63,637	49,569	2,719	2,930
澳門	20,290	17,192	1,002,864	875,803
中華人民共和國	-	-	69,223	72,393
	<u>83,927</u>	<u>66,761</u>	<u>1,074,806</u>	<u>951,126</u>

iii) 主要客戶資料

截至二零一四年三月三十一日單一客戶收入佔本團總收入 10%以上如下 (2013 年同期並無客戶收入超過本集團總收入之 10%)：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
客戶 A ¹	<u>20,539</u>	<u>不適用²</u>

附註：

¹ 以上客戶收入來源於貴金屬買賣分部。

² 相應之收入不超過本集團總收入之 10%。

於報告期末日時，以上主要客戶佔總貿易應收賬款經減值後之百分比如下：

	二零一四年	二零一三年
客戶 A	<u>* - %</u>	<u>* - %</u>

*於報告期末日時，該客戶並無貿易應收款項。

5. 融資成本

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款及透支利息開支	784	274
其他貸款利息開支，於五年內悉數清還	324	386
	<u>1,108</u>	<u>660</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除及計入下列各項：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已扣除：		
核數師酬金		
- 本年度	542	513
- 前年度撥備不足	21	40
	<u>563</u>	<u>553</u>
員工成本		
- 薪金、花紅及其他福利	12,554	12,145
- 退休計劃之供款	420	409
	<u>12,974</u>	<u>12,554</u>
折舊	474	649
壞賬撇銷	192	-
租賃物業之經營租賃租金	2,031	1,756
解散聯營公司之虧損	-	1
物業、機器及設備撇銷	14	6
	<u>17,117</u>	<u>14,211</u>
已計入：		
經營租賃租金收入減支出(租金收入總額：18,415,000 港元(二零一三年：14,714,000 港元))	17,117	14,211

7. 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 164,910,000 港元(二零一三年：167,612,000 港元)及本年度已發行普通股 1,341,158,379 股(二零一三年：1,341,158,379 股)計算。

本公司並無具潛在攤薄效應之普通股存在，因此並無呈列截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利。

8. 所得稅開支

a) 綜合收益表之所得稅開支指：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港所得稅		
- 本年度	1,539	2,208
- 前年度超額撥備	(104)	(1)
	<u>1,435</u>	<u>2,207</u>

b) i) 香港所得稅乃以年內於香港產生之估計應收課稅溢利按稅率 16.5%(二零一三年：16.5%)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除稅前溢利對賬如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	<u>166,091</u>	<u>169,601</u>
按法定所得稅率 16.5%(二零一三年：16.5%) 計算之稅項	27,405	27,984
投資物業公平值之淨增加的稅務影響	(20,955)	(22,770)
不需課稅之收入的稅務影響	(4,305)	(3,675)
不獲扣除之開支的稅務影響	1,914	1,544
未確認的暫時性差異的稅務影響	17	22
未確認之稅務虧損的稅務影響	217	170
使用以往未確認之稅務虧損	(2,783)	(1,090)
以往年度超額撥備	(104)	(1)
本年度超額撥備	29	23
所得稅開支	<u>1,435</u>	<u>2,207</u>

d) 於報告期末日，本集團有可供抵銷未來應課稅溢利之未動用稅務虧損約 43,775,000 港元（二零一三年：59,628,000 港元）。由於未能預測未來應課稅溢利之情況，因此並無確認遞延稅務資產。稅務虧損可無限期結轉。

9. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
擬派發末期股息— 每股普通股 2.0 港仙(二零一三年： 2.0 港仙)	26,823	26,823
擬派發特別股息— 每股普通股 1.6 港仙(二零一三年： 1.6 港仙)	21,459	21,459
	<u>48,282</u>	<u>48,282</u>

截至二零一四年三月三十一日止年度之建議末期股息及特別股息分別為每股普通股2.0港仙及每股普通股1.6港仙，並將以現金支付，惟須於即將舉行之股東週年大會上取得股東批准後，方可作實。

10. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值：		
於四月一日	864,000	726,000
公平值之增加淨額於綜合收益表已確認	<u>127,000</u>	<u>138,000</u>
於三月三十一日	<u>991,000</u>	<u>864,000</u>

本集團之投資物業位於澳門及以中期租約持有。

本集團以經營租賃形式出租投資物業。

本集團已抵押部份投資物業予銀行作為本集團獲授權一般銀行融資之抵押品，其總賬面值為 837,000,000 港元 (二零一三年: 655,000,000 港元)。

11. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
日常業務之證券及期權交易應收款項：		
- 現金客戶	8,698	14,464
- 聯交所期權結算有限公司	2	2
- 香港中央結算有限公司(「香港中央結算」)	8,329	-
日常業務之期指合約交易應收款項：		
- 結算所	1,617	14,914
日常業務之提供證券孖展融資應收款項：		
- 客戶(附註)	81,318	108,920
日常業務之提供貴金屬買賣應收款項：		
- 客戶	4,454	33,642
附有利息應收貸款	243,767	170,392
應收賬款	1,214	1,149
其他應收賬款	824	164
	<u>350,223</u>	<u>343,647</u>
減：貿易應收款減值虧損	<u>(82,595)</u>	<u>(88,343)</u>
	267,628	255,304
按金及預付款項	59,287	66,911
	<u>326,915</u>	<u>322,215</u>
分類為非流動資產部份	<u>(68,177)</u>	<u>(31,537)</u>
分類為流動資產部份	<u>258,738</u>	<u>290,678</u>

附註： 應收孖展客戶賬款減值虧損後約 73,208,000 港元(二零一三年：100,810,000 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，於二零一四年三月三十一日總市值為 245,897,000 港元(二零一三年：425,479,000 港元)。

來自證券買賣業務所產生的現金及證券孖展融資客戶應收款項於交易日兩天後償還，來自期指合約交易業務所產生的應收款項於交易日一天後償還。本公司執行董事認為，不必就該應收款項披露賬齡分析，因為該賬齡分析對此業務性質並不能提供額外價值。

11. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

於本年度貿易應收款減值撥備，包括個別評估及整體減值成份之變動如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	88,343	89,034
減值虧損撥回(淨額)	(5,748)	(691)
於三月三十一日	<u>82,595</u>	<u>88,343</u>

貿易及其他應收賬款(已扣除貿易應收賬款減值虧損)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未到期及未減值	<u>256,251</u>	<u>244,727</u>
已過期：		
過期不足一個月	3,476	3,247
過期一至三個月	1,406	536
過期三個月至一年	1,641	3,576
過期超過一年	4,854	3,218
	<u>11,377</u>	<u>10,577</u>
	<u>267,628</u>	<u>255,304</u>

未到期及未減值之應收賬款乃近期無違約記錄或可用其抵押於本集團之抵押品抵償債項之大量不同客戶。

已過期之應收賬款乃多個獨立客戶，經董事審閱後就該等結欠於二零一四年三月三十一日作出減值撥備約 82,595,000 港元(二零一三年：88,343,000 港元)。根據過往經驗，本公司董事認為，並不必要就該等結欠再作出減值撥備，因為其信貸質量並無重大變化，而該等結欠仍被視為可全數收回。

12. 銀行結餘及現金

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行結餘		
- 一般戶口	40,126	35,479
- 信託戶口	35,241	8,952
- 分開處理戶口	1,047	4,513
現金	10	5
短期銀行存款		
- 有抵押(附註)	10,000	22,000
- 無抵押	100,394	124,083
	<u>186,818</u>	<u>195,032</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。

13. 借款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
借款包括：		
銀行貸款		
- 計息	70,000	10,000
其他貸款		
- 計息	6,098	34,942
	<u>76,098</u>	<u>44,942</u>
分析：		
有抵押	59,008	44,942
無抵押	17,090	-
	<u>76,098</u>	<u>44,942</u>
於下列年期償還之借貸：		
一年內或按通知	76,098	44,942

14. 應付賬款及應付費用

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
日常業務之證券及期權交易應付款項：		
- 現金客戶	38,972	28,562
- 香港中央結算有限公司(「香港中央結算」)	-	60
日常業務之期指合約交易應付款項：		
- 客戶	2,661	19,422
日常業務之提供證券孖展融資應付款項：		
- 客戶	3,264	2,052
日常業務之提供貴金屬買賣應付款項	136	1,919
應付費用及其他應付款項	41,706	25,323
租賃及其他已收按金	3,293	2,648
預收租金	211	204
	<u>90,243</u>	<u>80,190</u>

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。該結餘之賬齡為三十日內。

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 2.0 港仙（二零一三年：2.0 港仙）及特別股息，每股普通股 1.6 港仙（二零一三年：1.6 港仙）。

暫停辦理過戶登記

本公司將由二零一四年八月二十八日至二零一四年八月二十九日，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及特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一四年八月二十七日下午四時前，一併送達本公司於香港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，辦理過戶登記手續。

管理層討論及分析

市場回顧

於二零一三年裡，全球經濟呈鋸齒形狀緩慢地復甦。自二零零八年以來，將近五年，發達經濟體實行低利率，並持續溫和復甦。相反在新興市場如中國，國內需求回軟及出口放緩，提高利率遏制通貨膨脹。

由於美聯儲局近五年來維持近零利率，投資者紛紛尋求別處更高的回報，部份投資者推動發展中市場的興旺。當美聯儲貨幣政策最終返回到過去正常情況時，這些全球流動資本將趨向於尋求由發達市場所提供的更高的回報和穩定，這可能導致新興金融市場更加動盪。

針對此背景，香港恆生指數於二零一三/四年度呈 V 形走勢。受惠美國 QE3 放水支持，恆生指數曾升至約 24,000 點。但隨着市場憂慮內地經濟增長放緩或現硬着陸風險，及預期美國美聯儲局削減債券購買計劃，全球資本從亞洲市場撤出，導致恆生指數於二零一三年六月間挫至 19,813 點，為全年低位。六個月後，鑑於中國經濟指標的改善及三中全會的財政和貨幣政策，恆生指數重拾動力，抽升 4,298 點，漲 21.7%。

作為一個全球性的旅遊及休閒中心，於二零一三年澳門的本地生產總值錄得 13.9% 的穩定增長。由於遊客的湧入，對應有限的土地供應，各物業市場（包括住宅、零售和辦公室）的資本價值及租金價格，均有持續上升的趨勢。

業務回顧

截至 2014 年 3 月 31 日，本集團之綜合營業額及經營溢利分別為 84,000,000 港元及 37,000,000 港元，增加了 17,000,000 港元及 7,000,000 港元，激增 25% 和 23%。由於受資本增值的影響，本集團的淨資產值為 1,497,000,000 港元，顯著地提升了 116,000,000 港元。本公司股東應佔綜合淨溢利約為 165,000,000 港元。

經紀及財務

這兩個核心業務的合併業績錄得正回報約 19,000,000 港元，佔本集團所有分部全年總營業利潤超過 51%。

香港的證券及期貨經紀市場已趨飽和，某些經紀同業和銀行提供免佣金優惠或特低的固定佣金作為獎勵，以吸引顧客，從而導致於這領域的割喉式競爭。因此，我們的佣金收入減少至約 10,000,000 港元，比上年營業額 11,000,000 港元，下降 9%。

為了應對這樣的競爭以及獲得交易量，本集團通過針對高資產淨值零售客戶以擴大孖展融資的市場覆蓋率。

企業融資及資產管理

這兩個建立悠久的相互關聯分部，在我們一站式金融服務的商業模式中發揮關鍵作用。於回顧年度，這分部在傳統微少貢獻方面取得了突破。

這分部的營業額及經營利潤分別由二零一三年的 2,000,000 港元及 1,000,000 港元上調至今年 6,000,000 港元及 5,000,000 港元。此為有抱負之專業團隊經重新定位及香港股市振興帶來的優秀業績。

二零一五年展望，這分部將持續促進本集團的商標品牌及增加經紀客戶及證券交易，為進一步的業務增長作好準備。

貴金屬買賣

該分部之收益貢獻傳統上是微薄的。截至二零一四年三月三十一日，它提供 23,000,000 港元總收入及 1,000,000 港元淨虧損。除了高營運成本外，另一經營虧損的原因為源於為提高資本狀況就本公司資產配置作出的重組。

為應付市場情況及有效地控制市場風險，管理層審查其客戶組合，以爭取更好的增長潛力和可持續發展為目標。

物業投資

本集團目前於香港元朗進行一個由 32 間住宅物業組成之住宅發展項目，並參與位於中國福建泉州之綜合發展項目，其中包括住宅及酒店發展。本集團亦計劃於二零一五年在香港大埔推行住宅發展，其中包括 14 個住宅物業。管理層有信心該等項目將在隨後的幾年裡提供顯著收入。

因受到零售物業市場蓬勃發展的強勁支持，澳門零售物業租賃市場持續活躍。因此，於二零一四年，租金收入及長期資本增值皆錄得強勁業績。

於報告年度，租金收入為 18,000,000 港元，相應的利潤由 12,000,000 港元增加至 14,000,000 港元，同比增長 17%，佔本集團總經營溢利約 38%。支持這種表現的因素包括出租率上升至 98% 以上，續訂租賃合同的租值上升和優化客戶組合。

展望

展望未來一年，本集團對香港及中國內地的經濟前景持正面樂觀態度，因此對金融業及房地產市場的增長有信心。於二零一五財政年度，全球經濟預期將結束連續三年週期的緩慢增長局面。

美國經濟增長率超過 3% 及失業率走向 6%，打破了經濟低迷期。一般相信美國將於二零一四年加快經濟增長。中國十一屆三中全會的政策，於二零一四年及以後，以重新平衡經濟對消費者和擺脫對投資支出的依賴放慢增長至 7.5%。

此外，滬港通的成立，為內地及香港市場廣泛的投資者提供一個互通的渠道可直接進入雙方市場，為內地資本賬戶下一階段的開放及人民幣國際化鋪路。本集團將繼續憑藉本集團的核心競爭力，並採取積極的態度，把握商機，擴大其客戶基礎及加強其市場地位。

隨著澳門經濟持續高速增長，預期外籍僱員人口將持續增加，從而導致住宅租金和樓價的上漲。此外，鑑於在澳門的住房嚴重短缺，本集團認為有關租金和售價將進一步上升。

邁進二零一五年，本集團繼續於挑戰中，以謹慎態度營運，並投放較大比重於房地產市場和較少比重於其他營運分部。配合全球央行政策仍然寬鬆及其對亞洲物業市場估值升值的影響，作出內部資源組合的調配。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘共約 187,000,000 港元(二零一三年：195,000,000 港元)，而其中約 10,000,000 港元(二零一三年：22,000,000 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 173,000,000 港元(二零一三年：222,000,000 港元)，以協助附屬公司向銀行取得信貸。

於二零一四年三月三十一日，本集團可動用總銀行信貸約 189,000,000 港元(二零一三年：248,000,000 港元)，其中約 115,000,000 港元(二零一三年：228,000,000 港元)並未動用。

債務率

於二零一四年三月三十一日，本集團之借貸合共約 76,000,000 港元(二零一三年：45,000,000 港元)，債務率約為 5.1%(二零一三年：3.3%)，相對資產淨值約 1,497,000,000 港元(二零一三年：1,379,000,000 港元)。

外幣波動

於年內由於本集團主要以港元、澳門幣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。

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

截至二零一四年三月三十一日止年度，除以經紀身份代本公司或其附屬公司之顧客進行交易外，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、潘啟迪先生及許文浩先生。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二零一四年三月三十一日止年度之財務報告。

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之初步業績公佈中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

本公司於二零零五年七月十八日成立薪酬委員會。截至本報告日期，成員包括三位獨立非執行董事，分別為陳宗彝先生、潘啟迪先生、許文浩先生以及執行董事鄭偉玲小姐。過去一年薪酬委員會曾舉行三次會議。

提名委員會

本公司於二零一二年三月十六日成立提名委員會。截至本報告日期，成員包括三位獨立非執行董事，分別為陳宗彝先生、潘啟迪先生、許文浩先生以及執行董事鄭偉玲小姐。過去一年提名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，本公司已於截至二零一四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。

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 所載之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

本集團遵行嚴格信貸監控。一個由兩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二零一四年六月二十三日在聯交所網頁 (www.hkex.com.hk) 及本公司網頁 (www.upbest.com) 刊登。載有包括所有上市規則規定資料之截至二零一四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
葉漫天先生
主席

香港，二零一四年六月二十三日

* 僅資識別

於本公佈日期，本公司董事局包括主席及非執行董事葉漫天先生；非執行董事施炳法博士及孫文德先生；執行董事莫桂衡先生、鄭偉倫先生及鄭偉玲小姐；及獨立非執行董事陳宗彝先生、潘啟迪先生及許文浩先生。