

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份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)

截至二零一六年三月三十一日止年度之業績公佈

年度業績摘要	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
收入	<b>443,398</b>	259,467
年內溢利	<b>518,201</b>	315,417
每股基本溢利	<b>38.7 港仙</b>	23.5 港仙
擬派末期股息	<b>40,235</b>	26,823
擬派每股末期股息	<b>3.0 港仙</b>	2.0 港仙
擬派特別股息	-	26,823
擬派每股特別股息	-	2.0 港仙
本年度股息總額	<b>40,235</b>	53,646
資產淨值	<b>2,188,579</b>	1,763,058

董事會同時亦建議按股東於記錄日期每持有一(1)股現有普通股可獲配發一(1)股紅股之基準發行紅股。

發行紅股須待(其中包括)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准紅股上市及買賣以及股東於即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，方可作實。

為迎合將來可能發行新股份，董事會建議將本公司之法定股本由 30,000,000 港元(分為 3,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之股份)增加至 100,000,000 港元(分為 10,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之股份)。建議增加本公司之法定股本須待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

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」)截至二零一六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別如下：

### 綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	4	443,398	259,467
銷售成本		(346,741)	(182,313)
其他收益		2,959	3,056
投資物業公平值之淨(減少)/增長	10	(3,000)	258,000
按公平值於收益表列賬之			
財務資產淨(虧損)/溢利		(2)	206
貿易應收款減值虧損(撥備)/撥回(淨值)	11	(6,585)	8,218
出售附屬公司所產生之溢利		180,835	-
出售聯營公司所產生之溢利		282,770	-
附屬公司解散之虧損		(84)	-
行政及其他經營開支		(27,530)	(23,495)
融資成本	5	(918)	(1,587)
應佔聯營公司之業績		(4,879)	(4,285)
除稅前溢利	6	520,223	317,267
所得稅開支	8	(2,022)	(1,850)
年內溢利		<u>518,201</u>	<u>315,417</u>
應佔：			
本公司權益持有人		518,309	315,407
非控股權益		(108)	10
		<u>518,201</u>	<u>315,417</u>
股息	9	<u>40,235</u>	<u>53,646</u>
每股溢利		港仙	港仙
基本及攤薄	7	<u>38.7</u>	<u>23.5</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
年內溢利	<u>518,201</u>	<u>315,417</u>
其他全面虧損		
隨後可能重新分類至損益之項目		
換算海外營運產生之匯兌差額	<u>(2,476)</u>	<u>(612)</u>
全年其他全面虧損(稅後淨值)	<u>(2,476)</u>	<u>(612)</u>
本年全面收益總額	<u><u>515,725</u></u>	<u><u>314,805</u></u>
應佔：		
本公司權益持有人	515,833	314,795
非控股權益	<u>(108)</u>	<u>10</u>
	<u><u>515,725</u></u>	<u><u>314,805</u></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,156	1,146
投資物業	10	1,246,000	1,249,000
無形資產		2,040	2,040
於聯營公司之權益		57,068	108,811
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	42,399	59,403
其他資產		5,200	5,200
		<u>1,353,999</u>	<u>1,425,736</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		19	21
持作發展物業		3,011	183,961
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	634,512	293,250
可收回稅款		23	69
銀行結餘及現金	12	388,565	228,211
		<u>1,026,130</u>	<u>705,512</u>
<b>流動負債</b>			
借款	13	2,689	15,529
應付關連人士款項		2,930	7,703
應付最終控股公司款項		40,985	177,104
應付賬款及應付費用	14	144,284	167,238
稅務撥備		662	616
		<u>191,550</u>	<u>368,190</u>
<b>流動資產淨值</b>		<b>834,580</b>	<b>337,322</b>
<b>資產淨值</b>		<b><u>2,188,579</u></b>	<b><u>1,763,058</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		13,412	13,412
儲備		2,135,456	1,659,778
擬派股息	9	40,235	53,646
本公司權益持有人應佔權益		<u>2,189,103</u>	<u>1,726,836</u>
非控股權益		(524)	36,222
<b>權益總值</b>		<b><u>2,188,579</u></b>	<b><u>1,763,058</u></b>

## 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。

於本公佈所載之日，CCAA Group Limited 直接擁有本公司 996,360,748 股(二零一五年：987,720,748 股)，約佔本公司已發行股本之 74.29% (二零一五年：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。

本綜合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

本綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)此統稱包括所有適用的香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的各《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》披露的規定編製。本綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)適用披露條文的規定。本綜合財務報表乃根據歷史成本常規法編製，除就投資物業按公平值計量而作出修訂。

#### 3.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及財務報表之列報

本集團編製本年度的財務報表時首次採用以下經修訂準則：

香港會計準則第 19 號的修訂「界定福利計劃：僱員供款」  
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進  
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

採納上述經修訂香港財務報告準則對此綜合財務報表並無重大財務影響。

此外，本公司已於本財政年度採納香港聯合交易所有限公司頒佈之上市規則之修訂。其修訂主要涉及香港《公司條例》(第 622 章)有關財務資料之披露。對本財務報表的主要影響為綜合財務報表內若干資料的呈列和披露。

### 3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此綜合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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號(二零一一)的修訂	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
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 28 號(二零一一)的修訂	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 11 號的修訂	收購共同經營權益的會計法 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 15 號	來自合約客戶之收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>5</sup>
香港會計準則第 1 號的修訂	披露主動性 <sup>3</sup>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>3</sup>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號的修訂	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
香港會計準則第 27 號(二零一一)的修訂	獨立財務報表之權益法 <sup>3</sup>
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未訂定強制生效日期，但可供採用

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 對首次採用香港財務報告準則之實體於二零一六年一月一日或其後開始之年度財務報表生效，並不適用於本集團

<sup>5</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第 9 號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 9 號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期將於二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第 9 號。本集團目前正在評估準則在採用後的影響，並且預期，採用香港財務報告準則第 9 號將會對本集團金融資產的分類和計量構成影響。

香港財務報告準則第 15 號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生之收益。根據香港財務報告準則第 15 號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第 15 號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。於二零一五年九月，香港會計師公會發出香港財務報告準則第 15 號的修訂，內容有關將香港財務報告準則第 15 號的強制生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期將會於二零一八年四月一日採用香港財務報告準則第 15 號，目前正在評估香港財務報告準則第 15 號在採用後的影響。

香港財務報告準則第 16 號載列租賃的確認、計量、呈列及披露原則。該準則引入單一承租

人會計處理模型，並要求承租人就為期超過 12 個月的所有租賃確認資產和負債，除非相關資產為低價值資產，則作別論。承租人須確認使用權資產(其相當於其使用相關租賃資產的權利)和租賃負債(其相當於其支付租賃款項的義務)。香港財務報告準則第 16 號基本上保留了香港會計準則第 17 號中針對出租人的會計處理要求。因此，出租人繼續將其租賃歸類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式核算該兩類租賃。本集團仍有待評估該準則對其財務狀況及經營業績的全面影響。該準則強制適用於二零一九年四月一日或以後開始的年度期間。

香港會計準則第 1 號的修訂載有在財務報表呈列及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂澄清：

- (i) 香港會計準則第 1 號的重大性規定；
- (ii) 收益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益須以單項匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類為以分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，修訂澄清在財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的要求。本集團預期由二零一六年四月一日起採用該等修訂。預期修訂對本集團的財務報表無重大影響。

#### 4. 收入及營運分部資料

##### a) 收入：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
證券經紀之佣金及經紀佣金收入	12,340	9,631
期貨經紀之佣金及經紀佣金收入	1,449	612
利息收入來源		
— 孖展客戶	10,796	8,008
— 貸款融資	37,128	22,655
— 財務機構及其他來源	5,334	3,271
管理與手續費	1,698	731
認購新股佣金	11	5
配售及包銷佣金	27	1,522
投資管理費及表現酬金	2,726	10,900
租賃收益	24,663	19,348
貴金屬銷售	347,226	182,784
	<u>443,398</u>	<u>259,467</u>

#### 4. 收入及營運分部資料 (續)

##### 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	物業租賃及相關業務
貴金屬買賣	貴金屬買賣
投資控股	股份投資

#### 4. 收入及營運分部資料(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二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度之分類資料分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>分部收入</b>		
經紀	15,186	10,974
財務	49,326	33,934
企業融資	38	1,527
資產管理	2,726	10,900
物業投資	28,848	19,348
貴金屬買賣	347,274	182,784
投資控股	-	-
	<u>443,398</u>	<u>259,467</u>
<b>分部業績</b>		
經紀	3,870	849
財務	42,937	27,848
企業融資	31	1,397
資產管理	1,739	9,881
物業投資	23,118	14,939
貴金屬買賣	(902)	(456)
投資控股	-	-
	<u>70,793</u>	<u>54,458</u>
投資物業公平值之淨(減少)/增長	(3,000)	258,000
物業、機器及設備撇銷	-	(9)
出售附屬公司所產生之溢利	180,835	-
出售聯營公司所產生之溢利	282,770	-
附屬公司解散之虧損	(84)	-
壞賬撇銷(淨值)	(807)	-
貿易應收款減值虧損(撥備)/撥回(淨值)	(6,585)	8,218
其他收益	1,180	885
應佔聯營公司之業績	(4,879)	(4,285)
除稅前溢利	<u>520,223</u>	<u>317,267</u>
所得稅開支	<u>(2,022)</u>	<u>(1,850)</u>
年內溢利	<u>518,201</u>	<u>315,417</u>

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

#### 4. 收入及營運分部資料 (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。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收入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)。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	414,351	237,498	2,555	2,525
澳門	29,047	21,969	1,246,641	1,261,022
中華人民共和國	-	-	57,068	64,146
	<u>443,398</u>	<u>259,467</u>	<u>1,306,264</u>	<u>1,327,693</u>

##### iii) 主要客戶資料

於截至二零一六年三月三十一日年度內，單一客戶收入佔本集團總收入 10% 以上如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶 A <sup>1</sup>	<u>344,117</u>	<u>170,672</u>

附註：

<sup>1</sup> 以上客戶收入來源於貴金屬買賣分部。

於報告期末時，以上主要客戶佔總貿易應收賬款經減值後之百分比如下：

	二零一六年	二零一五年
客戶 A	<u>* - %</u>	<u>* - %</u>

\* 於報告期末時，該客戶並無貿易應收款項。

## 5. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款及透支利息開支	806	1,468
其他貸款利息開支，於五年內悉數清還	112	119
	<u>918</u>	<u>1,587</u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除及計入下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已扣除：		
核數師酬金		
- 本年度	608	433
- 前年度撥備不足	192	5
	<u>800</u>	<u>438</u>
員工成本		
- 薪金、花紅及其他福利	13,831	12,223
- 退休計劃之供款	448	419
	<u>14,279</u>	<u>12,642</u>
折舊	307	341
壞賬撇銷(淨值)	807	-
租賃物業之經營租賃租金	1,636	1,881
物業、機器及設備撇銷	-	9
附屬公司解散之虧損	84	-
	<u>21,669</u>	<u>17,687</u>
已計入：		
經營租賃租金收入減支出(租金收入總額：23,510,000 港元 (二零一五年：19,348,000 港元))	21,669	17,687

## 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 518,309,000 港元(二零一五年：315,407,000 港元)及本年度已發行普通股 1,341,158,379 股(二零一五年：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。

## 8. 所得稅開支

a) 綜合收益表之所得稅開支指：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港所得稅		
— 本年度	2,109	1,936
— 前年度超額撥備	(87)	(86)
	<u>2,022</u>	<u>1,850</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% (二零一五年：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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<u>520,223</u>	<u>317,267</u>
按法定所得稅率 16.5% (二零一五年：16.5%) 計算之稅項	85,837	52,349
投資物業公平值之淨減少/(增長)的稅務影響	495	(42,570)
不需課稅之收入的稅務影響	(82,060)	(4,216)
不獲扣除之開支的稅務影響	3,355	2,111
未確認的暫時性差異的稅務影響	(19)	17
未確認之稅務虧損的稅務影響	171	247
使用以往未確認之稅務虧損	(5,849)	(6,029)
以往年度超額撥備	(87)	(86)
本年度超額撥備	179	27
所得稅開支	<u>2,022</u>	<u>1,850</u>

d) 於報告期末日，本集團有可供抵銷未來應收課稅溢利之未動用稅務虧損約 20,417,000 港元 (二零一五年：6,066,000 港元)。由於未能預測未來應收課稅溢利之情況，因此並無確認遞延稅務資產。稅務虧損可無限期結轉。

## 9. 建議股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
擬派發末期股息—每股普通股 3.0 港仙 (二零一五年：2.0 港仙)	40,235	26,823
擬派發特別股息—每股普通股 無港仙 (二零一五年：2.0 港仙)	-	26,823
	<u>40,235</u>	<u>53,646</u>

截至二零一六年三月三十一日止年度之建議末期股息為每股普通股 3.0 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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
公平值：		
於四月一日	<b>1,249,000</b>	991,000
公平值之(減少)/增長淨值已於綜合收益表確認	<b>(3,000)</b>	258,000
於三月三十一日	<b><u>1,246,000</u></b>	<b><u>1,249,000</u></b>

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租出投資物業。

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，其總賬面值約為 1,066,000,000 港元(二零一五年：1,070,000,000 港元)。

## 11. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
日常業務之證券及期權交易應收款項：		
－現金客戶	9,779	14,729
－聯交所期權結算有限公司	2	2
－香港中央結算有限公司	-	17,327
日常業務之期指合約交易應收款項：		
－結算所	1,906	2,323
日常業務之提供證券孖展融資應收款項：		
－客戶（附註）	120,347	111,731
日常業務之提供貴金屬交易應收款項：		
－客戶	147	-
附有利息應收貸款	412,931	213,494
應收賬款	86	8,844
其他應收賬款	147,958	245
	<b>693,156</b>	<b>368,695</b>
減：貿易應收款減值虧損	<b>(72,538)</b>	<b>(74,377)</b>
	<b>620,618</b>	<b>294,318</b>
按金及預付款項	<b>56,293</b>	<b>58,335</b>
	<b>676,911</b>	<b>352,653</b>
分類為非流動資產部份	<b>(42,399)</b>	<b>(59,403)</b>
分類為流動資產部份	<b>634,512</b>	<b>293,250</b>

附註：應收孖展客戶賬款減值虧損後約 117,731,000 港元(二零一五年：103,620,000 港元)須於通知時償還，利息按市場利率徵收，及以客戶於香港聯交所上市之證券作抵押，於二零一六年三月三十一日總市值約為 318,681,000 港元(二零一五年：308,036,000 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虧損，包括個別評估及整體減值成分之變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於四月一日	74,377	82,595
減值虧損撥備/(撥回) (淨值)	6,585	(8,218)
撇銷無法收回款額	(8,424)	-
於三月三十一日	<u>72,538</u>	<u>74,377</u>

貿易及其他應收賬款並無減值之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未到期及未減值	<u>570,286</u>	<u>271,478</u>
已過期：		
過期不足一個月	8,895	3,926
過期一至三個月	32,728	1,822
過期三個月至一年	6,377	15,401
過期超過一年	2,332	1,691
	<u>50,332</u>	<u>22,840</u>
	<u>620,618</u>	<u>294,318</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二零一六年三月三十一日作出減值撥備約 72,538,000 港元(二零一五年：74,377,000 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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行結餘		
— 一般戶口	49,016	64,151
— 信託戶口	50,084	36,988
— 分開處理戶口	2,060	1,087
現金	18	8
短期銀行存款		
— 有抵押 (附註)	10,000	10,000
— 非抵押	277,387	115,977
	<u>388,565</u>	<u>228,211</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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借款包括：		
銀行貸款		
－計息	-	13,000
其他貸款		
－計息	<u>2,689</u>	<u>2,529</u>
	<u>2,689</u>	<u>15,529</u>
分析：		
有抵押	-	-
無抵押	<u>2,689</u>	<u>15,529</u>
	<u>2,689</u>	<u>15,529</u>
於下列年期償還之借款：		
一年內或按通知	<u>2,689</u>	<u>15,529</u>

### 14. 應付賬款及應付費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
日常業務之證券及期權交易應付款項：		
－現金客戶	42,789	44,322
－香港中央結算有限公司	4,095	-
日常業務之期指合約交易應付款項：		
－客戶	3,962	3,409
日常業務之提供證券孖展融資應付款項：		
－客戶	9,709	12,960
日常業務之提供貴金屬買賣應付款項	157	463
應付費用及其他應付款項	79,226	101,322
租賃及其他已收按金	4,155	4,002
預收租金	191	760
	<u>144,284</u>	<u>167,238</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。

## 股息及發行紅股

董事會建議就截至二零一六年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股 3.0 港仙 (二零一五年：每股普通股 2.0 港仙)及特別股息每股普通股無港仙 (二零一五年：每股普通股 2.0 港仙)予於二零一六年九月七日名列本公司股東登記冊之全體本公司股東。須經於即將舉行之股東週年大會獲得通過，末期股息將於或約二零一六年九月三十日派付。

董事會亦建議按股東於記錄日期每持有一(1)股現有普通股可獲配發一(1)股紅股(二零一五年：無)之基準發行紅股。

發行紅股須待(其中包括)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准紅股上市及買賣以及股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

## 股東週年大會

本公司將於二零一六年八月三十一日(星期三)召開及舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會通告將會於適當時候刊登於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之網站，並連同本公司之二零一六年年報發送予本公司股東。

### 就股東週年大會暫停辦理過戶登記

本公司將由二零一六年八月二十九日(星期一)至二零一六年八月三十一日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東週年大會及於會上表決，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年八月二十六日下午四時正前，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。

### 就末期股息暫停辦理過戶登記

本公司將由二零一六年九月六日(星期二)至二零一六年九月七日(星期三)，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二零一六年九月五日下午四時正前，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。

### 就發行紅股暫停辦理過戶登記

董事會建議以將公司股份溢價／儲備資本化的方式增加本公司股本以及按股東每持有一(1)股現有普通股可獲配發一(1)股紅股(二零一五年：無)之基準發行紅股。

為確定股東參與發行紅股之權利，本公司將由二零一六年九月六日(星期二)至二零一六年九月七日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。有關確定參與發行紅股之權利的記錄日期將為二零一六年九月七日(星期三)。於二零一六年九月七日(星期三)名列本公司股東登記冊之股東，將有權收取紅股。股東如欲獲派建議之紅股，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年九月五日下午四時正前，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。

發行紅股須待(其中包括)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准紅股上市及買賣以及股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。待發行紅股之條件獲履行後，預期紅股將於或約二零一六年九月三十日配發、發行及寄發予股東。預期載有(其中包括)有關發行紅股之詳情以及召開即將舉行之股東週年大會之通告的通函，將於二零一六年八月一日或以前發送予股東。

## 建議增加法定股本

為迎合將來可能發行新股份，董事會建議將本公司之法定股本由 30,000,000 港元(分為 3,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之股份)增加至 100,000,000 港元(分為 10,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之股份)。

建議增加本公司法定股本須待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

## 管理層討論及分析

### 財務及業務回顧

#### 財務回顧

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得收入約 443,400,000 港元，較去年的 259,500,000 港元上升 70.9%，而本集團的年內溢利則為 518,200,000 港元，較去年的 315,400,000 港元上升 64.3%。

本集團截至二零一六年三月三十一日的年度業績與去年相比乃錄得溢利增長，此乃主要由於本集團於年內出售其集團投資而錄得 463,600,000 港元的收益。

#### 業務回顧

回顧上一年度整年，市場經歷了多項不穩定因素，如美國政府實施加息時間表，全球(尤其中國及歐洲各國)對經濟放緩的恐懼等。

在中國方面，自內地股票市場於二零一五年六月中升至最高峰以來，隨著負面消息湧現以及其後幾個季度內地經濟指標表現均不如理想，中國經濟動力似乎有所減弱。其中國民生產總值增速僅為 6.9%，為自一九九零年以來首度跌破 7%，有關指標最能反映經濟環境的嚴峻。此外，受中國證券市場自六月以來的崩盤及中國人民銀行於八月決定將人民幣貶值 4.4%的消息拖累，投資者對中國經濟的信心進一步受削。為振興經濟及提高投資者信心，中國政府已持續維持寬鬆貨幣及財政政策，以進一步穩定經濟。

在美國方面，美國聯邦儲備局已決定加息，顯示其預期美國經濟於二零一六年度將會轉好。不過，美國政府加息步伐的不確定性亦將為全球經濟帶來更多波動。

在歐洲方面，歐洲大部份國家目前仍採用量化寬鬆措施作為挽救經濟的其中一項主要手段。然而，多年過去有關國家的經濟仍未出現明顯復甦的跡象。

在全球經濟放緩的陰霾下，中國、香港及澳門的房地產市場亦受到影響。

在香港，一手住宅市場(尤其小型單位)銷售於二零一五/一六年度上半年錄得強勁增長。然而，受對美國進一步加息的預期及一手住宅市場供應量持續上升的影響，成交價格及成交量往後必然受壓。

在中國大陸，隨著購房限制持續放寬，房地產市場整體氣氛於二零一五年年中好轉，一線及主要二線城市房地產的成交價及成交量均出現急升。然而，二三四線城市(尤其供應過剩的城市)並未受惠於良好氣氛，成交價及成交量仍沒有出現反彈跡象。故此，大多數有關城市近期仍面臨嚴峻的去庫存壓力。

在澳門，二零一五/一六年度娛樂總收入繼續大幅下滑，此舉已對澳門經濟表現造成不利影響，並拖累房地產市場，在經濟不景氣的狀況下，潛在置業買家人市意欲大減。因此，成交量及整體住宅價格年內錄得大跌。

## 營運回顧

### 經紀及財務

這分部業務是本集團核心溢利增長的驅動者之一，在今年內，其錄得分部業績 46,800,000 港元，去年則為 28,700,000 港元。

#### 經紀

截至二零一六年三月三十一日止年度，本分部錄得經紀收入 15,200,000 港元，較去年的 11,000,000 港元上升 38.2%。本分部業績錄得 3,900,000 港元，去年則為 800,000 港元。

於本年度上半年期間，受內地 A 股市場帶動，本港股市出現「狂牛」市場，將恆生指數推高至最高 28,589 點，平均每日成交量超過 1,500 億港元。其後隨著中國證券監督管理委員會推出一連串措施以為過度熾熱的股票市場降溫，以及外國投資者獲利離場，本港股市轉為下跌，並於二零一六年二月下挫至本個財政年度最低點 18,279 點，最大跌幅達 36%。平均每日成交量亦跌至 500 億港元左右。低成交量乃對本財政年度下半年的業務產生不利影響。

#### 財務

截至二零一六年三月三十一日止年度，本分部錄得收入 49,300,000 港元，較去年的 33,900,000 港元增加 45.4%。本分部業績錄得 42,900,000 港元，去年則為 27,800,000 港元。

本集團財務分部的利息收入源於提供證券孖展融資服務及貸款融資服務。

於本年度內，藉著香港股票市場出現波動，本集團動用其充裕的現金儲備為客戶提供貸款，從而有助提高本分部收入及業績。

## 企業融資及資產管理

截至二零一六年三月三十一日止年度，本分部錄得收入 2,800,000 港元，較去年的 12,400,000 港元大跌 77.4%。本分部業績錄得 1,800,000 港元，去年則為 11,300,000 港元。

企業融資分部於本年度為本集團的收入和分部業績，分別貢獻約 40,000 港元及 30,000 港元。管理層將繼續專注於融資和上市前的投資業務。

資產管理分部錄得收入 2,700,000 港元，較去年的 10,900,000 港元大跌 75.2%。本分部業績錄得 1,700,000 港元，去年則為 9,900,000 港元。該兩個分部營業額及分部業績出現大跌的原因在於年內作為一間根據上市規則第 21 章於聯交所主板上市公司的投資顧問而賺取的表現酬金大減所致。

## 貴金屬買賣

截至二零一六年三月三十一日止年度，本分部錄得收入 347,300,000 港元，較去年的 182,800,000 港元大幅上升 90.0%。本分部虧損為 900,000 港元，去年則為 500,000 港元。

## 物業投資

截至二零一六年三月三十一日止年度，本分部錄得收入 28,800,000 港元，較去年的 19,300,000 港元上升 49.2%。分部業績錄得 23,100,000 港元，去年則為 14,900,000 港元。

物業投資分部長期以來為本集團盈利另一個的驅動者，特別是於近年低利率和寬鬆的流動資金時代。租金收入將繼續每年為本集團帶來穩定的收入，而有關物業資本增值則可於出售物業時帶來雄厚及可觀的溢利。

本年度的租金收入為 24,700,000 港元。分部溢利從 14,900,000 港元增加至 23,100,000 港元，佔本集團本年總營業溢利約 32.7%。有關增長乃因以貼近市場價值續簽租賃合同。

## 行政表現

管理層不斷確保有效率的精幹員工隊伍，明顯確保行政開支與收入比率在 6.2%內(二零一五年：9.1%)。

## 主要出售集團公司

於二零一五年，美建澳門置業有限公司，為本公司的全資附屬公司，已訂立兩份有條件買賣協議有關出售金豪投資有限公司(「金豪」)及 Pearl Star Holding Limited(「Pearl Star」)全部股本權益及股東貸款，以總代價 558,900,000 港元予兩名獨立第三方。金豪的主要資產是一塊位於澳門的土地，其中金豪持有全部權益之 55%。Pearl Star 的主要資產是一塊位於澳門的土地，其中 Pearl Star 持有全部權益之 45%。上述交易完成分別帶來 180,800,000 港元及 282,800,000 港元之巨額收益。

出售事項被認為給予本集團一個良機套現該物業投資。出售所得款項除可用於進行合適的投資，為各股東獲得更好回報外，亦能加強本集團的現金狀況及調配其資源作未來發展之用。

## 展望

二零一六年將為機遇及挑戰並存的一年，美國加息步伐、全球(尤其中國及歐洲各國)對經濟放緩的恐懼、以及近來得知英國退出歐洲聯盟最新消息當日即時導致市場崩盤，都是影響市場的波動及不明朗因素。英國脫離歐盟將為環球投資市場帶來一段較長的不明朗時期。聯邦儲備局可能會暫停其加息計劃，至少二零一六年下半年如此。然而，在另一角度對香港而言可能視之為良機。由於香港貨幣與美元掛鉤，此舉將有助吸引資金流入及投資於香港。

目前全球及中國經濟的不明朗因素將導致日後的經營環境前景出現重大不明朗因素。可幸中國政府為穩定經濟，近期已推出各項監管措施、財政政策及貨幣政策。

就短期而言，在物業價格停滯的情況下，香港經濟前景仍然未明朗。地區貨幣政策的不明朗因素亦將壓抑投資者情緒，此舉必然對我們的金融服務及物業投資業務造成影響。

展望將來，為消除不明朗因素，我們將謹慎審核及不時調整我們的業務策略。此外，憑藉充裕的現金，我們的管理層將致力尋求最佳的投資機會，以進一步提升我們的財務表現，讓本集團整體業務穩定有序成長。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金共約 388,600,000 港元(二零一五年：228,200,000 港元)，而其中約 10,000,000 港元(二零一五年：10,000,000 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 172,000,000 港元(二零一五年：172,000,000 港元)，以協助附屬公司向銀行取得信貸。於二零一六年三月三十一日，本集團可動用總銀行信貸約 188,000,000 港元(二零一五年：188,000,000 港元)，其中約 187,000,000 港元(二零一五年：174,000,000 港元)並未動用。

於二零一六年三月三十一日，本集團的借款由二零一五年三月三十一日的 15,500,000 港元下降至 2,700,000 港元。

### 債務率

於二零一六年三月三十一日，本集團之借貸合共約 2,700,000 港元(二零一五年：15,500,000 港元)，債務率約為 0.1%(二零一五年：0.9%)，相對資產淨值約 2,188,600,000 港元(二零一五年：1,763,100,000 港元)。

### 資本架構

於二零一六年三月三十一日，本公司持有人應佔權益總值為數 2,189,100,000 港元(二零一五年：1,726,800,000 港元)。於報告日，本集團的每股綜合資產淨值為 1.63 港元(二零一五年：1.32 港元)。

## 外匯風險

本集團於香港、澳門及中國經營業務，而其大多數交易均以港元(「港元」)、美元(「美元」)及澳門幣計值。外匯風險主要源於以本集團及本公司功能貨幣以外之貨幣計值的商業交易以及確認的資產及負債。

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，本公司董事會認為所承受外匯風險並不重大。

## 集團資產押記

於二零一六年三月三十一日，本集團總值約 1,066,000,000 港元(二零一五年：1,070,000,000 港元)的若干投資物業已經質押，以取得授予本集團之一般銀行融資。

## 或然負債

於二零一六年三月三十一日年度結算日，本集團已提供擔保予財務機構如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司及其附屬公司為獨立第三方給予財務機構擔保以取得信貸	<u>4,000</u>	<u>1,000</u>
本公司為其附屬公司給予財務機構擔保以取得信貸	<u>172,000</u>	<u>172,000</u>

於報告期末日，董事不認為本集團因擔保而可能引起索償。

上述擔保，已於二零一六年三月三十一日使用之額度約 1,000,000 港元(二零一五年：約 14,000,000 港元)。

由於此等擔保之公平值難以確實地計算及該交易價值為無港元(二零一五年：無港元)，因此本公司並沒有為就擔保確認任何遞延收入。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一六年三月三十一日，本集團擁有約 44 名員工，包括澳門員工(二零一五年：45)。截至二零一六年三月三十一日，本集團的員工費用總額約為 14,300,000 港元(二零一五年：12,600,000 港元)，分別為本集團於二零一六年度及二零一五年度收入的 3.2% 及 4.9%。

本集團繼續透過向其員工提供足夠定期培訓去維持及提升其員工之能力，從而提高員工的技術能力及更新與法律和法規有關的行業知識。

本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例、市場薪酬及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應本集團及員工個人表現，向合資格員工授出酌情花紅。

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

截至二零一六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。審核委員會已檢討本集團之財務報告過程、風險管理及內部監控系統，以及審閱本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 審閱初步公佈

本集團截至二零一六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就此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，成員目前包括獨立非執行董事陳宗彝先生、潘啟迪先生、許文浩先生及執行董事鄭偉玲小姐。

## 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，成員目前包括獨立非執行董事陳宗彝先生、潘啟迪先生、許文浩先生及執行董事鄭偉玲小姐。

## 信貸監控

本集團遵行嚴謹之信貸監控。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%。

## 企業管治

於本年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「該守則」）的所有守則條文，惟以下偏離事項除外：

根據該守則之守則條文第 A.4.1 條，就董事服務任期而言，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，此偏離該守則之守則條文第 A.4.1 條。然而，本公司全體其他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該守則所載者。

## 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。

## 於聯交所網站刊登資料

有關本年度業績公佈之全文將於二零一六年六月二十七日在聯交所網頁(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二零一六年三月三十一日止年度之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。

## 鳴謝

董事會謹此向本集團管理層及所有員工為努力不懈、盡心盡力為本集團效力，以及股東、本集團業務伙伴及往來商號、銀行及核數師對本集團的鼎力支持，致以衷心謝意。

承董事會命  
**葉漫天**  
主席

香港，二零一六年六月二十七日

\* 僅供識別

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；執行董事鄭偉玲小姐、鄭偉倫先生及莫桂衡先生；及獨立非執行董事陳宗彝先生、潘啟迪先生及許文浩先生。