



## 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)

#### 截至二零一二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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產淨值	1,259,311	1,208,735
營業額	179,019	291,511
淨溢利	94,984	122,180
建議每股末期股息	2.0 港仙	2.0 港仙
建議每股特別股息	1.5 港仙	無
每股溢利	7.1 港仙	9.1 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」）截至二零一二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	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	4	179,019	291,511
銷售成本		(126,689)	(218,745)
其他收益		956	853
投資物業公平值之增加	10	17,800	93,200
出售附屬公司所產生之溢利		56,761	-
收購附屬公司的額外權益所產生之商譽減值虧損		(617)	-
按公平值於收益表列賬之財務資產或負債 淨(虧損)/溢利		(22)	300
貿易應收款減值虧損(淨額)	11	(4,258)	(11,348)
出售物業、機器及設備所產生之溢利		-	220
行政及其他經營開支		(25,657)	(36,044)
融資成本	5	(610)	(858)
應佔聯營公司之業績		(13)	6,243
除稅前溢利	6	96,670	125,332
所得稅開支	8	(1,686)	(3,152)
年內溢利		<u>94,984</u>	<u>122,180</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		95,285	122,169
非控股權益		(301)	11
		<u>94,984</u>	<u>122,180</u>
股息	9	<u>46,941</u>	<u>26,823</u>
每股溢利	7		
基本		<u>7.1 港仙</u>	<u>9.1 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利	94,984	122,180
其他全面收益	-	-
本年全面收益總額	<u>94,984</u>	<u>122,180</u>
應佔溢利：		
本公司權益持有人	95,285	122,169
非控股權益	<u>(301)</u>	<u>11</u>
	<u>94,984</u>	<u>122,180</u>

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,690	2,182
投資物業	10	726,000	708,200
無形資產		2,040	2,040
於聯營公司之權益		145,426	71,900
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	39,609	36,130
其他資產		5,200	5,200
		<u>920,101</u>	<u>825,788</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		48	2,463
持作發展物業		93,139	136,784
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	238,462	219,028
應收關連公司款項		-	3,946
按公平值於收益表列賬之財務資產		5,347	9,070
可收回稅款		480	686
銀行結餘及現金	12	187,808	179,757
		<u>525,284</u>	<u>551,734</u>
<b>流動負債</b>			
借款	13	38,472	14,134
應付關連人士款項		14,915	15,122
應付最終控股公司款項		51,600	47,955
按公平值於收益表列賬之財務負債		-	2,947
應付賬款及應付費用	14	80,849	88,130
稅務撥備		238	499
		<u>186,074</u>	<u>168,787</u>
<b>流動資產淨值</b>		<b>339,210</b>	<b>382,947</b>
<b>資產淨值</b>		<b><u>1,259,311</u></b>	<b><u>1,208,735</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		13,412	13,412
儲備		1,161,454	1,113,110
擬派股息	9	46,941	26,823
本公司權益持有人應佔權益		1,221,807	1,153,345
非控股權益		37,504	55,390
<b>權益總額</b>		<b><u>1,259,311</u></b>	<b><u>1,208,735</u></b>

## 簡明報告附註

### 1. 概況

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, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。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或負債按公平值計量而作出修訂。

#### 3.1 會計政策及披露之更改

本集團於本年度之財務報表首次採用下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

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-香港財務報告準則第 7 號對首次採納者披露比較資料之有限豁免
香港會計準則第 24 號(經修訂)	關連人士之披露
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: 呈列- 供股權之分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 14 號修訂本	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 14 號最低資金需求之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷財務負債
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月份頒佈對多項香港財務報告準則之修訂

除以下就香港會計準則第 24 號(經修訂) 以及二零一零年香港財務報告準則之改進之影響另作說明外，採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團財務報表並無重大財務影響。

### 3.1 會計政策及披露之更改 (續)

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂) 關連人士之披露

香港會計準則第24號(經修訂) 闡明及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人士及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連人士披露規定的豁免。關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。該經修訂準則不會對本集團財務狀況或表現構成任何影響。

(b) 於二零一零年五月頒佈的二零一零年香港財務報告準則之改進載列對多項香港財務報告準則作出的修訂。各項準則均設有個別過渡性條文。儘管採納部分修訂可能導致會計政策之變動，惟該等修訂對本集團的財政狀況或表現並無構成重大財務影響。

### 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 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 – 嚴重惡性通脹及剔除首次採納的固定日期 <sup>1</sup>
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 – 金融資產及金融負債之抵銷 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 12 號	披露其他實體權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第 12 號修訂本	修訂香港會計準則第 12 號所得稅 – 遞延稅項：相關資產的收回 <sup>2</sup>
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 <sup>5</sup>
香港會計準則第 19 號(二零一一)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第 27 號(二零一一)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第 28 號(二零一一)	於聯營公司及合營公司的投資 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 20 號	露天礦生產階段的剝採成本 <sup>4</sup>

### 3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

- <sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>6</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

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) 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

本集團就該呈報營運分部於截至二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度之分類資料分析如下：

分類收入	綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經紀	15,755	21,090
財務	20,513	19,007
企業融資	529	12,892
資產管理	1,740	5,941
物業投資	11,247	9,754
貴金屬買賣	129,235	222,827
投資控股	-	-
	<u>179,019</u>	<u>291,511</u>

#### 4. 營業額及營運分部資料(續)

##### a) 呈報營運分部(續)

分類業績	綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經紀	478	4,104
財務	16,863	15,427
企業融資	510	2,794
資產管理	1,658	5,692
物業投資	7,684	7,458
貴金屬買賣	(1,051)	704
投資控股	-	-
	<u>26,142</u>	<u>36,179</u>
投資物業公平值之增加	17,800	93,200
出售物業、機器及設備所產生之溢利	-	220
出售附屬公司所產生之溢利	56,761	-
收購附屬公司的額外權益所產生之商譽減值虧損	(617)	-
壞賬撇銷(淨額)	(101)	(15)
貿易應收款減值虧損(淨額)	(4,258)	(11,348)
其他收益	956	853
應佔聯營公司之業績	(13)	6,243
	<u>96,670</u>	<u>125,332</u>
除稅前溢利	(1,686)	(3,152)
所得稅開支		
年內溢利	<u>94,984</u>	<u>122,180</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。

##### b) 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(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)分析。

	來自外部客戶之營業額		非流動資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	167,772	281,757	2,997	3,474
澳門	11,247	9,754	744,736	726,964
中華人民共和國	-	-	73,691	-
	<u>179,019</u>	<u>291,511</u>	<u>821,424</u>	<u>730,438</u>

#### 4. 營業額及營運分部資料(續)

##### c) 主要客戶資料

(i) 同期客戶收入超過本集團總收入之 10% 如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
客戶 A <sup>1</sup>	48,217	73,524
客戶 B <sup>1</sup>	18,852	不適用 <sup>2</sup>
客戶 C <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>	47,311
	<u>67,069</u>	<u>120,835</u>

附註：

<sup>1</sup> 以上客戶收入來源於貴金屬買賣分部。

<sup>2</sup> 相應之收入不超過本集團總收入之 10%

(ii) 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：

	二零一二年	二零一一年
客戶 A	* - %	* - %
客戶 B	* - %	* - %
客戶 C	* - %	0.9%
	<u>- %</u>	<u>0.9%</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款及透支利息開支	-	22
其他貸款利息開支，於五年內悉數清還	610	836
	<u>610</u>	<u>858</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已扣除：		
核數師酬金		
- 本年度	440	420
- 前年度撥備不足	10	-
	<u>450</u>	<u>420</u>
員工成本		
- 薪金、花紅及其他福利	12,737	19,800
- 退休計劃之供款	387	373
	<u>13,124</u>	<u>20,173</u>
折舊	591	657
壞賬撇銷(淨額)	101	15
租賃物業之經營租賃租金	<u>1,779</u>	<u>1,953</u>
已計入：		
經營租賃租金收入減支出(租金收入總額： 11,246,538 港元(二零一一年：9,754,159 港元))	<u>11,107</u>	<u>9,619</u>

## 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 95,285,000 港元(二零一一年：122,169,000 港元)及本年度已發行普通股 1,341,158,379 股(二零一一年：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，因此並無呈列截至二零一二年三月三十一日及二零一一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代表：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港所得稅		
- 本年度	<u>1,686</u>	<u>3,152</u>

b) i) 香港所得稅乃根據稅率 16.5%(二零一一年：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。

## 8. 所得稅開支(續)

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	<u>96,670</u>	<u>125,332</u>
按法定所得稅率 16.5%(二零一一年：16.5%) 計算之稅項	15,951	20,679
投資物業公平值之增加的稅務影響	(2,937)	(15,378)
不需課稅之收入的稅務影響	(11,461)	(3,133)
不獲扣除之開支的稅務影響	1,660	825
未確認的暫時性差異的稅務影響	67	(22)
未確認之稅務虧損的稅務影響	240	982
使用以往未確認之稅務虧損	(1,790)	(774)
以往年度超額撥備	(44)	(71)
本年度超額撥備	-	44
所得稅開支	<u>1,686</u>	<u>3,152</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 63,819,000 港元（二零一一年：74,474,000 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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
擬派發末期股息－每股普通股 2.0 港仙(二零一一年：2.0 港仙)	26,823	26,823
擬派發特別股息－每股普通股 1.5 港仙(二零一一年：無)	<u>20,118</u>	-
	<u>46,941</u>	<u>26,823</u>

截至二零一二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 1.5 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值：		
於四月一日	708,200	615,000
公平值之增加淨額於綜合收益表已確認	<u>17,800</u>	<u>93,200</u>
於三月三十一日	<u>726,000</u>	<u>708,200</u>

## 10. 投資物業(續)

本集團之投資物業位於澳門及以中期租約持有。

本集團於二零一二年三月三十一日之投資物業的公平值乃根據獨立專業估值師利駿行測量師有限公司所進行之市場價值評估作基準。投資物業之估值乃按公開市值作基準。

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 550,000,000 港元(二零一一年: 540,000,000 港元)。

## 11. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
日常業務之證券及期權交易應收款項：		
- 現金客戶	18,308	26,103
- 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」)	34	10,040
日常業務之期指合約交易應收款項：		
- 結算所	16,050	22,620
日常業務之提供證券孖展融資應收款項：		
- 客戶(附註)	77,069	72,515
日常業務之提供貴金屬買賣應收款項：		
- 客戶	30,861	4,060
附有利息應收貸款	182,159	204,152
應收賬款	1,203	1,300
其他應收賬款	45	2
	<u>325,731</u>	<u>340,794</u>
減：貿易應收款減值虧損	<u>(89,034)</u>	<u>(95,476)</u>
	<u>236,697</u>	<u>245,318</u>
按金及預付款項	41,374	9,840
	<u>278,071</u>	<u>255,158</u>
分類為非流動資產部份	<u>(39,609)</u>	<u>(36,130)</u>
分類為流動資產部份	<u>238,462</u>	<u>219,028</u>

附註： 應收孖展客戶賬款減值虧損後約 68,389,000 港元(二零一一年：59,600,000 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，於二零一二年三月三十一日總市值為 155,481,000 港元(二零一一年：224,839,000 港元)。

應收現金客戶賬款及應收結算所款項之還款期為交易日後一至兩日。

## 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份之變動如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日	95,476	86,557
無法收回而撇銷之數額	(10,700)	(2,429)
減值虧損作出(淨額)	4,258	11,348
於三月三十一日	<u>89,034</u>	<u>95,476</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：

	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
未到期及未減值	<u>217,901</u>	<u>228,791</u>
已過期：		
過期不足一個月	8,279	6,881
過期一至三個月	838	3,294
過期三個月至一年	6,180	1,974
過期超過一年	3,499	4,378
	<u>18,796</u>	<u>16,527</u>
	<u>236,697</u>	<u>245,318</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二零一二年三月三十一日作出減值虧損約 89,034,000 港元（二零一一年：95,476,000 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虧損，因為其信貸質量並無重大變化，而該等結欠仍被視為可十足收回。

## 12. 銀行結餘及現金

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行結餘		
– 一般戶口	47,099	60,870
– 信託戶口	11,407	19,291
– 分開處理戶口	10,448	4,150
現金	6	4
短期銀行存款		
– 有抵押(附註)	42,046	42,128
– 無抵押	76,802	53,314
	<u>187,808</u>	<u>179,757</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
借款包括：		
其他貸款		
- 計息	38,472	14,134
- 免息	-	-
	<u>38,472</u>	<u>14,134</u>
分析：		
有抵押	38,472	14,134
無抵押	-	-
	<u>38,472</u>	<u>14,134</u>
於下列年期償還之借貸：		
一年內或按通知	38,472	14,134
一年後但不超過兩年	-	-
兩年以上但不超過五年	-	-
	<u>38,472</u>	<u>14,134</u>
減：一年內償還並列作流動負債之款項	<u>(38,472)</u>	<u>(14,134)</u>
一年後到期款項	-	-

### 14. 應付賬款及應付費用

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
日常業務之證券及期權交易應付款項：		
- 現金客戶	25,032	44,166
日常業務之期指合約交易應付款項：		
- 客戶	25,985	26,439
日常業務之提供證券孖展融資應付款項：		
- 客戶	2,934	3,015
日常業務之提供黃金買賣應付款項	3,265	1,169
代管資金	3,286	3,286
預收利息	-	2
應付費用及其他應付款項	18,196	7,046
租賃及其他已收按金	1,895	2,499
預收租金	256	508
	<u>80,849</u>	<u>88,130</u>

代管資金之賬齡並無披露，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二零一二年三月三十一日及二零一一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（二零一一年：2.0 港仙）及特別股息，每股普通股 1.5 港仙（二零一一年：無）。

## 暫停辦理過戶登記

本公司將由二零一二年八月三十一日至二零一二年九月四日，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二零一二年八月三十日下午四時前，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

於二零一二年三月三十一日止年度，本集團持續專注於以成本優勢領導的方式作為一個專門的金融中介平台，我們的六個收入來源為：(i) 經紀（證券及期貨）、(ii) 財務、(iii) 企業融資諮詢、(iv) 資產管理、(v) 物業投資及 (vi) 貴金屬買賣。

於回顧年度的營業額超過 179,000,000 港元，稅後可分派溢利達 95,000,000 港元，反映了 53 % 的顯著的淨利潤率。

本年度 93.7% 的營業額來自香港的活動（對比去年度的 96.7%）。

考慮到每股溢利 7.1 港仙，及每股資產淨值 94 港仙，本公司股東資金槓桿為 25.0% 的盈利比率，領先行業標準的 8.1% 門檻。管理層正致力於爭取更優化此盈利槓桿比率。

### 經紀及財務

自首次公開招股以來，經紀及財務為兩個核心業務，持續產生經營性的正現金流，於回顧年度也不例外。兩個核心業務共反映 17,300,000 港元的利潤，佔集團本年稅後溢利超過 65 %。

由於歐洲金融危機持續和美國經濟的復甦較預期慢，故經紀和金融業的增長停滯。我們設法控制收入下降幅度在 10% 以內，即截至二零一二年三月三十一日止之本財政年度的 36,300,000 港元，相比去年 40,100,000 港元。

在實證的成本效益下，利潤收縮與收入變動對比上年度利潤 19,500,000 港元一致保持在 11 % 之變動範圍內。

### 企業融資及資產管理

兩個相互關聯的分部表現不佳，本年度的邊際利潤為 2,200,000 港元，相比去年的 8,500,000 港元。管理層已重新分配人力資源，並招募了一個新的小組組長，為進一步的業務增長作好準備。

### 物業投資

因為這分部保證為本集團帶來盈利貢獻和資本增值，所以公司分配了眾多財政資源於這分部。

本年度的租金收入由上年度的 9,800,000 港元提升至 11,300,000 港元。相應的利潤由 7,500,000 港元增加至 7,700,000 港元，佔本年度本集團的總利潤約 30%。

年內，我們成功地將一澳門的物業發展合資項目出售，套現 56,800,000 港元溢利。

在正現金流和澳門的合資經驗激發下，管理層於二零一一年六月，於中國泉州作出了具有里程碑意義的投資。據預計，本集團在此中國投資“住宅、商業及酒店”項目裏，資金將通過內部資源，再加上適當的建設資金作為對項目開發權的融資。

截至二零一二年三月三十一日，本集團的物業組合包括四項澳門物業投資，二項香港物業投資和上述中國項目，佔本集團的總資產 56.4%。

### **貴金屬買賣**

管理層審查其客戶組合，為準備搶佔市場佔有率的機會，以更好的增長潛力和可持續發展為目標。於過渡期間的調整，這分部的收入由 222,800,000 港元（2011 年度）下調 42% 至 129,200,000 港元。

### **行政表現**

沿著“成本優勢領導”的經營策略，管理層不斷確保有效率及精益的員工隊伍，明顯確保行政開支與收入比率在 15% 內（在 2012 年度，則為 14.3%），相比行業中位數的 34% 內。

### **財務控制**

在年度內，資產負債比率（總負債對比集團權益總額計算）為 14.8%（上年為 14.0%），在行業標準的 35% 內。

槓桿比率（即帶息債務對比股東資金）為 3.1%（上年為 1.2%），證明一個強健的償付能力狀況，讓集團更容易捕捉可行的投資機會。

實行嚴格的信貸控制政策下，年度內集團錄得相對少的壞賬，及利息覆蓋率（對比經營利潤）由上年 147 倍達到 159 倍維持財政穩定的連續模式。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團的或然負債與權益比率為 16.8%，較去年已經健康的比率 25.1% 有更進一步的改善。

除所披露外，本集團於二零一二年三月三十一日並無重大的資本承擔，重大的或然負債或賬外債務。

### **財務回顧**

#### **流動資金及財務資源**

於二零一二年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘共約 188,000,000 港元（二零一一年：180,000,000 港元），而其中約 42,000,000 港元（二零一一年：42,000,000 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 212,000,000 港元（二零一一年：303,000,000 港元），以協助附屬公司向銀行取得信貸。

於二零一二年三月三十一日，本集團可動用總銀行信貸約 248,000,000 港元（二零一一年：308,000,000 港元），其中約 228,000,000 港元（二零一一年：289,000,000 港元）並未動用。

### **債務率**

於二零一二年三月三十一日，本集團之借貸合共約 38,000,000 港元(二零一一年：14,000,000 港元)，債務率約為 3.1%(二零一一年：1.2%)，相對資產淨值約 1,259,000,000 港元(二零一一年：1,209,000,000 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**

截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之財務報告。

本集團截至二零一二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、霍浩佳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，本公司已於截至二零一二年三月三十一日止全年一直遵守守則。

除於二零一二年六月一日調任為非執行董事之孫文德先生外，本公司現任之非執行董事（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二零一二年六月二十二日在聯交所網頁（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）及本公司網頁（[www.upbest.com](http://www.upbest.com)）刊登。載有包括所有上市規則規定資料之截至二零一二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，二零一二年六月二十二日

\* 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、潘啟迪先生及霍浩佳先生。