



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)

截至二零一三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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產淨值	1,379,764	1,259,311
營業額	66,761	179,019
淨溢利	167,394	94,984
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	1.5 港仙
每股溢利	12.5 港仙	7.1 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」）截至二零一三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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	4	66,761	179,019
銷售成本		(11,832)	(126,689)
其他收益		1,461	956
投資物業公平值之增加	10	138,000	17,800
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			
淨溢利/(虧損)		503	(22)
貿易應收款減值虧損撥回/(減值虧損)(淨額)	11	691	(4,258)
行政及其他經營開支		(24,384)	(25,657)
融資成本	5	(660)	(610)
應佔聯營公司之業績		(939)	(13)
除稅前溢利	6	169,601	96,670
所得稅開支	8	(2,207)	(1,686)
年內溢利		<u>167,394</u>	<u>94,984</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		167,612	95,285
非控股權益		(218)	(301)
		<u>167,394</u>	<u>94,984</u>
股息	9	<u>48,282</u>	<u>46,941</u>
每股溢利	7		
基本		<u>12.5 港仙</u>	<u>7.1 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利	167,394	94,984
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
本年全面收益總額	<u>167,394</u>	<u>94,984</u>
應佔溢利：		
本公司權益持有人	167,612	95,285
非控股權益	<u>(218)</u>	<u>(301)</u>
	<u>167,394</u>	<u>94,984</u>

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,593	1,690
投資物業	10	864,000	726,000
無形資產		2,040	2,040
於聯營公司之權益		117,558	145,426
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	31,537	39,609
其他資產		5,200	5,200
		<u>1,022,064</u>	<u>920,101</u>
流動資產			
存貨		35	48
持作發展物業		93,189	93,139
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	290,678	238,462
按公平值於收益表列賬之財務資產		3,173	5,347
可收回稅款		406	480
銀行結餘及現金	12	195,032	187,808
		<u>582,513</u>	<u>525,284</u>
流動負債			
借款	13	44,942	38,472
應付關連人士款項		14,800	14,915
應付最終控股公司款項		84,034	51,600
應付賬款及應付費用	14	80,190	80,849
稅務撥備		847	238
		<u>224,813</u>	<u>186,074</u>
流動資產淨值		357,700	339,210
資產淨值		<u>1,379,764</u>	<u>1,259,311</u>
資本及儲備			
股本		13,412	13,412
儲備		1,280,784	1,161,454
擬派股息	9	48,282	46,941
本公司權益持有人應佔權益		<u>1,342,478</u>	<u>1,221,807</u>
非控股權益		37,286	37,504
權益總額		<u>1,379,764</u>	<u>1,259,311</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 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

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—嚴重惡性通脹及取消首次採納者的固定過渡日
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—轉讓金融資產
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

採納該等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。

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 – 政府貸款 ²
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 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 12 號修訂本	修訂香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 12 號 – 過渡指引 ²
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 ³
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量 ²
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 ¹
香港會計準則第 19 號（二零一一）	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號（二零一一）	獨立財務報表 ²
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 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 ³
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 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	修訂於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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) 營業額

	綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
證券經紀之佣金及經紀佣金收入	8,980	13,251
期貨經紀之佣金及經紀佣金收入	1,286	1,510
利息收入來源	8,831	6,153
– 孖展客戶	12,154	11,806
– 貸款融資	2,896	2,554
– 財務機構及其他來源	3,261	994
管理與手續費	4	78
認購新股佣金	45	298
企業融資顧問費	-	153
投資管理費	1,621	1,740
租賃及管理收益	14,714	11,247
貴金屬銷售	12,969	129,235
	<u>66,761</u>	<u>179,019</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二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度之分類資料分析如下：

	綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部收入		
經紀	11,049	15,755
財務	23,881	20,513
企業融資	49	529
資產管理	1,621	1,740
物業投資	17,192	11,247
貴金屬買賣	12,969	129,235
投資控股	-	-
	<u>66,761</u>	<u>179,019</u>
分部業績		
經紀	(2,232)	478
財務	20,280	16,863
企業融資	48	510
資產管理	892	1,658
物業投資	12,083	7,684
貴金屬買賣	(683)	(1,051)
投資控股	-	-
	<u>30,388</u>	<u>26,142</u>
投資物業公平值之增加	138,000	17,800
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)
貿易應收款減值虧損撥回/(減值虧損)(淨額)	691	(4,258)
其他收益	1,461	956
應佔聯營公司之業績	(939)	(13)
	<u>169,601</u>	<u>96,670</u>
除稅前溢利	(2,207)	(1,686)
所得稅開支	<u>167,394</u>	<u>94,984</u>
年內溢利		

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)

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(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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	49,569	167,772	2,930	2,997
澳門	17,192	11,247	875,803	744,736
中華人民共和國	-	-	72,393	73,691
	<u>66,761</u>	<u>179,019</u>	<u>951,126</u>	<u>821,424</u>

c) 主要客戶資料

(i) 截至二零一三年三月三十一日並無單一客戶收入佔本團總收入 10% 以上 (2012 : 同期客戶收入超過本集團總收入之 10% 如下) :

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
客戶 A ¹	不適用 ²	48,217
客戶 B ¹	不適用 ²	18,852
	<u>不適用</u>	<u>67,069</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%。

(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：

	二零一三年	二零一二年
客戶 A	* - %	* - %
客戶 B	* - %	* - %
	<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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款及透支利息開支	274	-
其他貸款利息開支，於五年內悉數清還	386	610
	<u>660</u>	<u>610</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已扣除：		
核數師酬金		
- 本年度	513	440
- 前年度撥備不足	40	10
	<u>553</u>	<u>450</u>
員工成本		
- 薪金、花紅及其他福利	12,145	12,737
- 退休計劃之供款	409	387
	<u>12,554</u>	<u>13,124</u>
折舊	649	591
壞賬撇銷(淨額)	-	101
租賃物業之經營租賃租金	1,756	1,779
解散聯營公司之虧損	1	-
物業、機器及設備撇銷	6	-
	<u>6</u>	<u>-</u>
已計入：		
經營租賃租金收入減支出(租金收入總額： 14,714,000 港元(二零一二年：11,246,000 港 元))	14,211	11,107
	<u>14,211</u>	<u>11,107</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 167,612,000 港元(二零一二年：95,285,000 港元)及本年度已發行普通股 1,341,158,379 股(二零一二年：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，因此並無呈列截至二零一三年三月三十一日及二零一二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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港所得稅		
- 本年度	2,208	1,686
- 前年度超額撥備	(1)	-
	<u>2,207</u>	<u>1,686</u>

b) i) 香港所得稅乃根據稅率 16.5%(二零一二年：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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	<u>169,601</u>	<u>96,670</u>
按法定所得稅率 16.5%(二零一二年：16.5%) 計算之稅項	27,984	15,951
投資物業公平值之增加的稅務影響	(22,770)	(2,937)
不需課稅之收入的稅務影響	(3,675)	(11,461)
不獲扣除之開支的稅務影響	1,544	1,660
未確認的暫時性差異的稅務影響	22	67
未確認之稅務虧損的稅務影響	170	240
使用以往未確認之稅務虧損	(1,090)	(1,790)
以往年度超額撥備	(1)	(44)
本年度超額撥備	23	-
所得稅開支	<u>2,207</u>	<u>1,686</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 59,628,000 港元（二零一二年：63,819,000 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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
擬派發末期股息— 每股普通股 2.0 港仙(二零一二年： 2.0 港仙)	26,823	26,823
擬派發特別股息— 每股普通股 1.6 港仙(二零一二年： 1.5 港仙)	21,459	20,118
	<u>48,282</u>	<u>46,941</u>

截至二零一三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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值：		
於四月一日	726,000	708,200
公平值之增加淨額於綜合收益表已確認	<u>138,000</u>	<u>17,800</u>
於三月三十一日	<u>864,000</u>	<u>726,000</u>

本集團之投資物業位於澳門及以中期租約持有。

本集團於二零一三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655,000,000港元(二零一二年：550,000,000港元)。

11. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
日常業務之證券及期權交易應收款項：		
- 現金客戶	14,464	18,308
- 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
日常業務之期指合約交易應收款項：		
- 結算所	14,914	16,050
日常業務之提供證券孖展融資應收款項：		
- 客戶(附註)	108,920	77,069
日常業務之提供貴金屬買賣應收款項：		
- 客戶	33,642	30,861
附有利息應收貸款	170,392	182,159
應收賬款	1,149	1,203
其他應收賬款	164	45
	<u>343,647</u>	<u>325,731</u>
減：貿易應收款減值虧損	<u>(88,343)</u>	<u>(89,034)</u>
	<u>255,304</u>	<u>236,697</u>
按金及預付款項	<u>66,911</u>	<u>41,374</u>
	<u>322,215</u>	<u>278,071</u>
分類為非流動資產部份	<u>(31,537)</u>	<u>(39,609)</u>
分類為流動資產部份	<u>290,678</u>	<u>238,462</u>

附註： 應收孖展客戶賬款減值虧損後約 100,810,000 港元(二零一二年：68,389,000 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，於二零一三年三月三十一日總市值為 425,479,000 港元(二零一二年：155,481,000 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	89,034	95,476
無法收回而撇銷之數額	-	(10,700)
減值虧損(撥回)/作出(淨額)	(691)	4,258
於三月三十一日	<u>88,343</u>	<u>89,034</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未到期及未減值	<u>244,727</u>	<u>217,901</u>
已過期：		
過期不足一個月	3,247	8,279
過期一至三個月	536	838
過期三個月至一年	3,576	6,180
過期超過一年	3,218	3,499
	<u>10,577</u>	<u>18,796</u>
	<u>255,304</u>	<u>236,697</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二零一三年三月三十一日作出減值虧損約 88,343,000 港元（二零一二年：89,034,000 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行結餘		
– 一般戶口	35,479	47,099
– 信託戶口	8,952	11,407
– 分開處理戶口	4,513	10,448
現金	5	6
短期銀行存款		
– 有抵押(附註)	22,000	42,046
– 無抵押	124,083	76,802
	<u>195,032</u>	<u>187,808</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借款包括：		
銀行款項		
- 計息	10,000	-
其他貸款		
- 計息	34,942	38,472
	<u>44,942</u>	<u>38,472</u>
分析：		
有抵押	44,942	38,472
無抵押	-	-
	<u>44,942</u>	<u>38,472</u>
於下列年期償還之借貸：		
一年內或按通知	44,942	38,472

14. 應付賬款及應付費用

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
日常業務之證券及期權交易應付款項：		
- 現金客戶	28,562	25,032
- 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	19,422	25,985
日常業務之提供證券孖展融資應付款項：		
- 客戶	2,052	2,934
日常業務之提供黃金買賣應付款項	1,919	3,265
代管資金	-	3,286
應付費用及其他應付款項	25,323	18,196
租賃及其他已收按金	2,648	1,895
預收租金	204	256
	<u>80,190</u>	<u>80,849</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（二零一二年：2.0 港仙）及特別股息，每股普通股 1.6 港仙（二零一二年：1.5 港仙）。

暫停辦理過戶登記

本公司將由二零一三年八月三十日至二零一三年九月三日，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二零一三年八月二十九日下午四時前，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

於二零一二年及二零一三年間，儘管全球經濟缺乏增長動力，但極度寬鬆的資金流加上全球經濟風險的減弱，在資產增值中繼續發揮關鍵的作用。

國際金融資產於年內獲得由政府和中央銀行匯合的政策支持。值得注意的是，歐洲央行（ECB）推出其直接貨幣交易（OMT）計劃，旨在讓其能於二手市場上購買本身的政府債券，以紓緩歐元區的借貸壓力。與此同時，美國聯邦儲備委員會（美聯儲）推出第三輪量化寬鬆政策，意圖維持利率下降至接近零。

先進國家所實施的極寬鬆貨幣政策，推拉著資本湧入新興市場。在這樣的環境下，美國、其他歐洲經濟體和新興市場的股市指數趨勢彼此相當密切。截至二零一二年十二月三十一日止，根據 MSCI 國家具體指標，歐洲各市場受惠於強大的漲幅，如比利時（+40.72%），德國（+32.10%），丹麥（+31.89%），奧地利（+27.02%）和瑞士（+21.47%）。根據美國 MSCI 指數，美國股市並沒有遠遠落後於歐洲同業，今年升幅為 16.13%。亞洲股市輕微落後於其他地區，MSCI AC 亞洲指數只上升 16.03%。經濟基本因素和股票價格之間的分歧直捲全球。

在澳門，儘管政府於二零一二年第四季度推出的額外緊縮措施，各物業市場的資本價值和租金價格，包括住宅，零售及辦公室，繼續保持增長趨勢。投資者對零售市場前景具長期增長的信心，令二零一二年的平均零售租金及資本值同比增長分別飆升 99.1% 及 142.6%。

於金融動盪的一年，本集團錄得本公司股東應佔綜合淨溢利約 167,000,000 港元，相比去年淨溢利約 95,000,000 港元，每股溢利高達 12.5 港仙。約 76% 重大增長，主要來自本集團的物業投資的公允價值增長及貿易應收款減值虧損之撥回。

金融服務業

香港恆生指數從二零一二年六月的 18,056 低位上漲至二零一三年二月的年內高位 23,944，激增了 32.6%。然而，今年的平均每日成交量下降至 1,592 百萬股，較去年同期 1,832 百萬股，減少了 13%。證券市場信心顯著惡化，以及市況波動令投資者轉向有固定收益率且低風險的投資如債券。因此，經紀業務遭受了一定程度打擊。

經紀及財務

經紀及財務活動與金融服務業相輔相成的。這兩個核心業務的合併業績錄得正回報約 18,000,000 港元，佔本集團所有分部全年總營業利潤 60% 以上。

香港的經紀市場已趨飽和，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 11,000,000 港元。

為了應對這樣的競爭以及獲得交易量，本集團通過針對高端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。他們傳統地對本集團的貢獻是微少，佔分部總業績約 3%，但他們卻為本集團提供寶貴的機會，促進集團的商標品牌及增加經紀客戶及證券交易。二零一四年展望，管理層已重新分配人力資源，並招募了一個新的專業團隊，為進一步的業務增長作好準備。

貴金屬買賣

黃金每天價格是非常波動的，沒有一個長期的趨勢。為應付這樣的市場情況及有效地控制市場風險，管理層審查其客戶組合，為搶佔市場佔有率作準備，以爭取更好的增長潛力和可持續發展為目標。於回顧年內，這分部的營業額及經營虧損分別由 129,000,000 港元及 1,000,000 港元（2012 年度）下調 89% 和 35% 至隨後一年的 13,000,000 港元及 600,000 港元。

物業投資

二零一二年十月下旬，為了抑制熾熱的房地產市場，政府開始向任何非香港居民及公司就收購住宅物業徵收 15% 的買方印花稅（BSD）。同期分別延長持有期限，並提升特別印花稅（SSD）稅率。

於公告所載之日，這些新措施即時對香港市場帶來了衝擊。根據中原城市領先指數（CCL）的統計顯示，該措施實施時指數為 111.11 點，但於二零一三年三月，指數上升至 123.01 點。香港物業價格上升了約 10.71%。因此，樓價不受印花稅措施影響，但樓市的成交量明顯減慢或拉平。

嚴緊的宏觀審慎政策無助於解決香港房屋的根本性短缺。所以關鍵的是政府承諾以穩定和持續的方式增加住房的供應。

物業發展市場

香港的特點是直接受美國寬鬆的貨幣情況影響，人口超過 700 萬，土地及樓宇短缺。本地居民仍無法承擔他們的住房需要。配合香港、澳門及中國內地日益密切的關係，香港物業市場成為內地有能力及有興趣於香港置業買家的目標，他們的需求非常顯著。到現時為止，住宅供應仍然不足，這種情況預計不會在短期內改變。

我們就房地產項目的經營策略是專注於從開始到完成的階段。每個項目都是獨特及具挑戰性的，使其他競爭者錯過固有的機會。我們可就項目提供合營或合作投資的機會，而且還可以為該些沒有內部資源或管理該項目專業團隊的高淨值投資者，及有意投資在香港、澳門及中國內地的物業發展項目的私募房地產基金充當代理人，為本集團及我們的股東提供風險調整和有吸引力的回報。

於回顧期內，本集團推出位於元朗的物業發展項目，其中涉及的 32 個住宅物業，總可建樓面面積約 67,200 平方英尺。

租賃物業市場

從二零一二年開始，澳門租賃市場保持穩健的動力表現，紀錄另一年的強勁業績以及於二零一三年的長期資本增值。支持這種業績的因素包括出租率上升至 98% 以上，續訂市場價值的租賃合同和優化客戶組合。

本年度的租金收入為 14,700,000 港元。相應的利潤由 7,700,000 港元增加至 12,000,000 港元，佔本年度本集團的總營業利潤約 40%。

展望

本集團相信，美聯儲將在何時退出 QE3 是不容易預測。然而，在改善中的房地產市場和就業率仍維持弱勢下，停止寬鬆將是一個冒險的舉動。當經濟證明改善，撤出抵押貸款支持證券和長期債券購買計劃是必然的。但我們預計二零一四年第一季度前將不會發生。

恆生指數將繼續向上是基於以下樂觀的假定。首先，在中國經濟增長放緩伴隨著一些政策的改革，可能會導致可持續的增長水平，隨著經濟越來越依賴於消費增長。其次，在資金流動性方面，香港可受惠於穩健的基礎以及全球量化寬鬆政策的持續的資本流入。第三，香港股市的市盈率仍處於較低水平，於二零一三年三月只有約十倍，遠低於歷史高位平均市盈率。

受惠於澳門娛樂業的不斷擴大，再加上數十億澳幣的橫琴開發以及港珠澳大橋刺激下，自二零一二年十一月，帶動澳門的外籍僱員總人數超越 11 萬。隨著澳門經濟持續高速增長，預計，外籍僱員人口將繼續增加，從而導致住宅租金和樓價的上升。此外，鑑於在澳門的房屋嚴重短缺，本集團估計租金和價格將進一步擴大。

邁進二零一四年，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。本集團認為，美國經濟將因住房市場的改善而繼續復甦。雖然在塞浦路斯的事件為歐洲帶回焦點，市場反應表明系統性壓力仍然在控制之下。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘共約 195,000,000 港元(二零一二年：188,000,000 港元)，而其中約 22,000,000 港元(二零一二年：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 222,000,000 港元(二零一二年：212,000,000 港元)，以協助附屬公司向銀行取得信貸。

於二零一三年三月三十一日，本集團可動用總銀行信貸約 248,000,000 港元(二零一二年：248,000,000 港元)，其中約 228,000,000 港元(二零一二年：228,000,000 港元)並未動用。

債務率

於二零一三年三月三十一日，本集團之借貸合共約 45,000,000 港元(二零一二年：38,000,000 港元)，債務率約為 3.3%(二零一二年：3.1%)，相對資產淨值約 1,379,000,000 港元(二零一二年：1,259,000,000 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

截至二零一三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二零一三年三月三十一日止年度之財務報告。

本集團截至二零一三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。過去一年薪酬委員會曾舉行二次會議。

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，本公司已於截至二零一三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二零一三年六月二十四日在聯交所網頁（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二零一三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，二零一三年六月二十四日

* 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。