



有利集團有限公司[#]
Yau Lee Holdings Limited
(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：406)

截至二零零五年三月三十一日止年度之業績公布

有利集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事」)欣然公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績及截至二零零四年三月三十一日止年度之比較數字，載列如下：

截至二零零五年三月三十一日止年度
(以港幣計算)

	附註	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
營業額	2	1,355,583	1,069,158
銷售成本		(1,234,086)	(963,313)
毛利		121,497	105,845
其他收益		2,639	1,896
行政開支		(105,674)	(100,867)
其他營運(支出)／收入淨額		(4,252)	2,642
投資物業公平值增加		54,857	217,591
經營溢利	3	69,067	227,107
財務費用		(8,701)	(8,808)
應佔聯營公司之(虧損)／溢利		(2,384)	71
除稅前溢利		57,982	218,370
稅項	4	(12,281)	(38,945)
除稅後溢利		45,701	179,425
少數股東權益		1,384	779
股東應佔溢利		47,085	180,204
股息	5	4,851	4,409
每股盈利	6	10.68仙	40.87仙

附註：

1. 編製基準及會計政策

香港會計師公會已頒布一系列新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「新香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度賬目並無提早採納此等新香港財務報告準則，惟下列新香港財務報告準則除外：

香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則一第21號詮釋	所得稅—收回經重估不可折舊資產

採納經修訂香港會計準則第17號導致有關將租賃土地由物業、廠房及設備重新分類至經營租賃之會計政策改變。就租賃土地支付之預付款項於租賃年期按直線法在損益表列作支出，或當出現減值時，在損益表扣除減值。於過往年度，租賃土地按成本值扣除累計折舊及累計減值列賬。

採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策改變，規定將公平值之變動計入損益表。於過往年度，公平值之增加計入物業重估儲備。

採納經修訂香港會計準則一第21號詮釋導致有關計算重估投資物業所產生遞延稅項負債之會計政策改變。該等遞延稅項負債按透過使用有關資產所收回賬面值引致之稅務影響計算。於過往年度，有關資產之賬面值預期透過出售收回。

採納香港會計準則第16號並無對本集團會計政策造成重大影響。

由於提早採納此等會計政策，本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之溢利增加45,480,000港元（二零零四年：180,213,000港元）。本集團追溯應用該等會計政策變動，比較數字經已重列以反映政策之改變。

本集團已開始評估其他本集團未有提早採納之新香港財務報告準則之影響，但尚未能確定餘下新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

2. 營業額

本集團於本年度之營業額及經營溢利主要來自香港之樓宇承建、水喉、維修及裝修工程，以及租賃物業。

	二零零五年		經重列 二零零四年	
	營業額 千港元	經營溢利 ／（虧損） 千港元	營業額 千港元	經營溢利 千港元
樓宇承建、水喉、維修 及裝修工程	1,291,309	23,985	1,047,856	8,554
租賃物業	7,903	54,062*	241	215,605*
其他	56,371	(8,980)	21,061	2,948
	1,355,583	69,067	1,069,158	227,107

* 租賃物業之經營溢利包括二零零五年及二零零四年投資物業公平值增加分別54,857,000港元及217,591,000港元。

3. 經營溢利

經營溢利已扣除／（計入）下列各項列賬：

	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
折舊		
－ 自置物業、廠房及設備	20,695	21,334
－ 租賃物業、廠房及設備	611	683
	<u>21,306</u>	<u>22,017</u>
經營租賃之租金		
－ 土地及樓宇	4,063	4,003
－ 其他設備	13,226	16,104
	<u>17,289</u>	<u>20,107</u>
預付經營租賃付款之攤銷	1,068	864
開發成本之攤銷（已計入行政開支）	606	599
開發成本減值	1,211	—
已售存貨成本	86,023	68,909
呆賬撇銷	463	282
呆賬撥備撥回	(319)	—
員工成本（不包括董事酬金）	186,619	154,087
核數師酬金	1,030	960
出售聯營公司之虧損／（收益）	840	(848)
短期投資之未變現虧損／（收益）	529	(50)
出售物業、廠房及設備之（收益）／虧損	(34)	1,225
投資物業之租金收入總額減支出	(5,815)	(241)
出售短期投資之已變現收益	—	(1,727)
匯兌收益淨額	(498)	(643)

4. 稅項

於綜合損益表扣除之稅項指：

	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	3,798	3,913
過往年度超額撥備	(107)	(711)
與暫時差額之產生及撥回有關之遞延稅項	8,590	35,725
	<u>12,281</u>	<u>38,927</u>
應佔聯營公司之稅項	—	18
	<u>12,281</u>	<u>38,945</u>

5. 股息

董事已宣派中期股息每股0.0035港元（二零零四年：無），合共1,544,000港元。

董事建議派付末期股息每股0.0075港元（二零零四年：0.01港元），合共3,307,000港元。

6. 每股盈利

每股盈利按本年度本集團之股東應佔溢利47,085,000港元（二零零四年：180,240,000港元，經重列）及已發行股份440,949,600股（二零零四年：440,949,600股）計算。

由於截至二零零五年及二零零四年三月三十一日止年度並無存在具潛在攤薄影響之股份，故並無呈列有關年度之每股攤薄盈利。

本年度業績

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合營業額為1,355,583,000港元，二零零四年為1,069,158,000港元。毛利增幅溫和，上升至121,497,000港元（二零零四年：105,845,000港元）。由於本集團投資物業之重估收益由二零零四年217,591,000港元大幅減少至二零零五年54,857,000港元，經營溢利下降至69,067,000港元（二零零四年：227,107,000港元，經重列）。儘管建築業市況艱難，由於本集團致力控制成本，如撇除重估收益，經營溢利則增加49%。

股息

年內已宣派及派付中期股息每股0.0035港元（二零零四年：無）。董事會建議派付截至二零零五年三月三十一日止年度末期股息0.0075港元（二零零四年：0.01港元）。連同已派中期股息，年內宣派股息合共4,851,000港元。

業務回顧

樓宇建築、屋宇裝修及維修業務

回顧年內，本集團之全資附屬公司 Yau Lee Construction Company Limited（「有利建築」）完成一份金額達180,000,000港元之合約。年內新取得之合約金額為415,000,000港元，分別為竹園邨、彩雲邨及翠屏邨之維修及空置單位翻新工程、葵涌分層工廠大廈重建工程及雅息士道8號之建築工程。截至二零零五年三月三十一日，手頭合約總值為3,741,000,000港元（二零零四年：3,506,000,000港元）。年結日後，有利建築進一步取得三份總值1,399,000,000港元之合約，包括科學園第二期B區項目、九龍及新界西之裝修工程及雅息士道6號之建築工程。

儘管香港經濟自二零零四起已見改善，建築業仍未受惠。為保持競爭力，本集團透過應用創新的建築技術與資訊科技、實行嚴謹的質量監控與具效率的安全及環境管理，務求不斷提升生產力。本集團堅信上述做法將為其提供競爭優勢，此從成功投得葵涌分層工廠大廈重建工程及科學園第二期B區項目可見一斑。

本集團對質素、安全及環保之努力備受各客戶認同，有利建築、其員工及分包承建商年內獲頒超過16個獎項，其中包括以下主要獎項：

1. 於「二零零四年香港環保企業獎」中獲「環保建築承建商金獎」
2. 於「建造業安全獎勵計劃頒獎典禮」中獲「樓宇建造地盤（公營合約）組金獎」
3. 於「建造業安全獎勵計劃頒獎典禮」中獲「樓宇建造地盤之次承判商金獎」

建築組件買賣及製造

雖然建造業市道仍未復甦，惟年內本集團之預製建築組件業務的營業額增至約94,000,000港元。本集團之全資附屬公司有利華建築預製件有限公司（「有利華」）成功完成多份總值約達91,400,000港元之合約，當中包括政府及私人地產發展商

之工程。展望未來，中港澳三地將仍為有利華之主要市場。有利華將繼續發掘新市場及新產品系列，如現有建築組件產品以外之屋宇裝飾製品。年結日後，有利華與一家加拿大公司設立合營企業，拓展區內以石膏為主要材料之屋宇裝飾製品市場。

物業發展

本集團已獲政府批准，將位於銅鑼灣雲東街及耀華街名為「雲東街33號」之27層高發展項目部分樓層改為酒店用途。酒店改裝工程已告完成，本集團現正與政府落實地契修訂要求，以獲發酒店牌照。預期該酒店將於二零零五年第三季開業。本集團亦已與洲際酒店集團（「洲際」）簽訂立約，委聘其為該酒店經理。洲際為全球最大連鎖酒店集團之一，經營多家著名酒店，例如洲際酒店、假日酒店及快捷假日酒店等。管理層相信，洲際在酒店業之經驗及市場推廣網絡將為該酒店增值。該大樓之商舖已全部租出，成功吸引各式各樣零售店及食肆進駐並已開始為本集團帶來穩定租金收入。

水喉渠務工程及建築材料分銷

本集團之全資附屬公司明合有限公司（「明合」）專營水喉渠務工程及建築材料分銷業務，同時為有利建築的工程項目提供可靠的水喉及渠務安裝及設計服務。為把握「更緊密經貿關係安排」帶來之商機，明合已於年結日後在中國內地成立一家附屬貿易公司，以從事建築材料進出口業務。

前景

儘管持續出現復甦跡象，整體香港經濟及信心漸告恢復，香港建築業仍未見明顯好轉。事實上，與去年相比，二零零五年上半年之建造產出量有進一步下降跡象。管理層深信，憑藉其專業盡責之員工團隊，本集團定可於激烈競爭環境中脫穎而出，於建築業復甦時掌握先機。

本集團多元化發展業務，進軍物業投資及酒店營運行業，日後將為本集團創造額外收入來源。隨著訪港商務旅客及遊客持續增加，管理層預期本集團於酒店及零售物業之投資將帶來穩定之合理回報。

除致力完善其現有業務外，本集團將不斷拓展物業及建築業各方面商機。在發掘多元化發展業務機遇之同時，本集團將審慎評估潛在項目，避免承擔非必要之風險。

財務回顧

儘管香港建築業市場之經營環境競爭激烈，截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團營業額仍然由二零零四年之1,069,158,000港元增長26.8%至本年度1,355,583,000港元。然而，由於競爭日趨激烈，加上若干物料之成本波動不定，以致毛利率由二零零四年的9.9%下跌至二零零五年的9.0%。

於二零零五年三月三十一日，本集團之手頭現金總額為195,313,000港元（二零零四年：183,360,000港元），而銀行借貸亦由二零零四年之590,893,000港元減至575,371,000港元。年內，本集團與銀行訂立安排，就物業發展及投資物業長期貸款再融資，該筆貸款須分期償還，最後一期還款將於二零零九年十一月到期。本集團之負債淨額（銀行借貸總值減手頭現金總額）與股東權益比率微降至46.5%（二零零四年：52.5%，經重列）。若撇除物業發展長期貸款349,800,000港元（二零零四年：307,800,000港元），則本集團之負債淨額僅為30,258,000港元（二零零四年：99,733,000港元），負債淨額與股東權益比率處於3.7%（二零零四年：12.8%，經重列）之穩健水平。流動比率（流動資產總值相對流動負債總值）上升至1.6（二零零四年：0.9）。

短期及長期銀行借貸以本集團之投資物業、物業、廠房及設備、證券投資及若干定期存款作抵押。銀行貸款利息按浮動息率計算。本公司一直監察利率風險，並於有需要時進行對沖安排。截至二零零五年三月三十一日，本集團獲授之銀行融資總額約為758,000,000港元（二零零四年：748,000,000港元），其中約593,000,000港元（二零零四年：601,000,000港元）經已動用。

人力資源

於二零零五年三月三十一日，本集團於香港僱用約850人，於國內則僱用約700人。

香港僱員之薪酬是以月薪或日薪形式計算；月薪員工均根據年資享有多種福利，如按表現釐定之酌情花紅、雙糧、公積金計劃、年假、僱主資助培訓及其他。

國內僱員之薪酬乃按僱用地區之一般市場情況釐定。

購買、出售或贖回股份

本公司於年內並無贖回其任何股份。本公司或各附屬公司於年內亦無購買或出售本公司任何股份。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零五年八月二十二日星期一起至二零零五年八月二十五日星期四（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派擬派末期股息，股東必須於二零零五年八月十九日星期五下午四時正前，將所有過戶表格，連同有關股票交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。

審核委員會

於二零零五年三月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事楊俊文博士（委員會主席）、胡經昌先生及陳智思先生組成，年內曾召開兩次會議。審核委員會已審閱截至二零零五年三月三十一日止年度財務報表。

薪酬委員會及提名委員會

薪酬委員會及提名委員會已於二零零五年四月成立，分別由本公司獨立非執行董事陳智思先生及胡經昌先生擔任主席。

最佳應用守則

本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則。

獨立確認書

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條提供之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

採納有關董事證券交易的操守準則

本公司按照不較上市規則附錄十標準守則所規定標準寬鬆之條款，採納有關董事證券交易之操守準則。董事於本公布所涵蓋年度一直遵守有關操守準則。

於聯交所網站刊登詳盡資料

上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定之資料將於適當時候在聯交所網站內刊登。

承董事局命
主席
黃業強

香港，二零零五年七月二十一日

截至本公布日期，本公司執行董事為黃業強先生、黃天祥先生、申振威先生及蘇祐芝先生，而本公司獨立非執行董事為楊俊文博士、胡經昌先生及陳智思先生。

本公布全文亦可於以下網址查閱：

- (i) <http://www.yaulee.com>；及
- (ii) <http://www.irasia.com/listco/hk/yaulee>

僅供識別

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」