



YAU LEE HOLDINGS LIMITED

有利集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：406)

截至二零零四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」)董事會(「董事」)欣然公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績及截至二零零三年三月三十一日止年度之比較數字，現分列如下：—

截至二零零四年三月三十一日止年度 (以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	經重列 二零零三年 千元
營業額	2	1,069,158	933,992
銷售成本		(963,313)	(820,805)
毛利		105,845	113,187
其他收益		1,896	2,545
行政開支		(100,943)	(102,194)
其他營運收入／(支出)淨額		2,642	(644)
經營溢利	3	9,440	12,894
財務費用		(8,808)	(6,278)
專利、商標及開發費用減值撥備		—	(13,298)
於聯營公司之權益減值撥備		—	(10,080)
應佔聯營公司之溢利		71	3,641
除稅前溢利／(虧損)		703	(13,121)
稅項	4	(1,491)	(4,541)
除稅後虧損		(788)	(17,662)
少數股東權益		779	(260)
股東應佔虧損		(9)	(17,922)
股息	5	(4,409)	—
每股虧損	6	(0.002)仙	(4.06)仙

附註：

1. 編製基準及會計政策

在編製此等賬目時所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零三年三月三十一日止年度之年度賬目所使用者一致，惟本集團於採納香港會計師公會頒布之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」後，已更改有關遞延稅項之會計政策。上述會計實務準則適用於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間。

基於追溯應用會計實務準則第12號（經修訂），本集團於二零零三年及二零零二年四月一日之期初保留溢利分別增加約166,000港元及減少約888,000港元，其分別為未確認遞延稅項資產及負債淨值。截至二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔虧損則減少約1,054,000港元。

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，以及租賃香港物業。

	二 零 零 四 年		二 零 零 三 年	
	營業額 千港元	經營溢利 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	1,047,856	8,546	913,198	31,062
租賃物業	241	(1,986)	—	—
其他	21,061	2,880	20,794	(18,168)
	<u>1,069,158</u>	<u>9,440</u>	<u>933,992</u>	<u>12,894</u>

3. 經營溢利

經營溢利已扣除／（計入）下列各項列賬：

	二 零 零 四 年 千 港 元	二 零 零 三 年 千 港 元
折舊		
－ 自 置 資 產	22,275	24,256
－ 租 賃 固 定 資 產	683	764
	<u>22,958</u>	<u>25,020</u>
經營租賃之租金		
－ 土 地 及 樓 宇	4,003	4,417
－ 其 他 設 備	16,104	13,616
	<u>20,107</u>	<u>18,033</u>
攤銷開發成本（已計入行政開支）	599	—
已售存貨成本	68,909	49,982
呆賬撥備	—	645
呆賬撇銷	282	119
其他投資之減值撥備	—	247
撇銷過時存貨	—	548
核數師酬金	960	960
短期投資之未變現（收益）／虧損	(51)	1,073
出售固定資產之虧損	1,225	413
投資物業之租金收入總額減支出	241	—
出售短期投資之已變現收益	(1,727)	—
出售聯營公司之收益	(848)	—
匯兌收益淨額	<u>(643)</u>	<u>(148)</u>

4. 稅項

於綜合損益表扣除之稅項指：

	二 零 零 四 年 千 港 元	經 重 列 二 零 零 三 年 千 港 元
本公司及附屬公司		
根據本年度估計應課稅溢利按 17.5% (二零零三年：16%) 之稅率為香港利得稅		
作出之撥備	3,913	7,343
過往年度超額撥備	(711)	(1,673)
與暫時差異之產生及撥回有關的遞延稅項	(1,729)	(1,797)
稅率調升所引致之遞延稅項	—	641
	1,473	4,514
應佔聯營公司之稅項	18	27
	1,491	4,541

5. 股息

董事建議派付截至二零零四年三月三十一日止年度末期股息每股普通股1港仙（二零零三年：無），合共4,409,000港元。

6. 每股虧損

每股虧損按本年度本集團之股東應佔虧損約9,000港元（二零零三年：17,922,000港元）及年內已發行股份之加權平均數440,949,600股（二零零三年：440,949,600股）計算。

由於截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止年度並無存在具攤薄影響之事件，故並無計算有關年度之每股攤薄虧損。

本年度業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零四年三月三十一日止年度之綜合營業額為1,069,158,000港元，二零零三年為933,992,000港元。由於近年建造業在公共合約持續減少下市道萎縮，以致競爭白熱化及投標價下調，令毛利持續下調至105,845,000港元（二零零三年：113,187,000港元），但由於行政開支控制得宜，及不需再為聯營公司權益、研發費及專利申請費用等作出撥款，所以能錄得703,000港元的稅前溢利（二零零三年：稅前虧損13,121,000港元）。

股息

董事建議派付截至二零零四年三月三十一日止年度末期股息每股普通股1港仙（二零零三年：無）。待股東在應屆股東週年大會上作出批准後，末期股息將於二零零四年九月二十二日支付予二零零四年八月二十日名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

樓宇建築及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」)成功完成五份合約，包括東涌三十一區第三期發展工程、青衣區二零零一年／二零零三年之維修及空置單位翻新工程、改建及擴建現有學校－學校改善工程第四期組合一第二組，天水圍一零二區第三期發展工程及香港國際機場廁所改善工程第四組，總值約為910,000,000港元。

雖然目前香港經營環境困難，本集團由於能成功控制成本，同時提升效率，所以能以具競爭力的投標價取得總值約1,490,000,000港元的七項新合約。截至二零零四年三月三十一日，有利建築之手頭合約總值達3,506,000,000港元，較去年同期增加了391,000,000餘港元。當中已包括兩項設計與建造合約，屋宇維修及裝修合約及醫院改善工程等，可望在年內有可觀增長。於二零零四年三月三十一日後，有利建築再取得一項約值三仟二佰萬港元的公共屋村維修保養合約。

雖然香港整體經濟自去年下半年開始出現復甦跡象，唯建造業市道仍持續疲弱，加上政府銳意削減支出以減少財赤壓力，私人及政府建設的步伐未見有顯著改善，以致行內競爭劇烈。但本集團相信有效提升生產力及透過新的建築方法及技術、資訊科技的應用、嚴謹的品質監控、提高安全及環境管理，達至有效控制成本。並能夠在經濟復甦及市場氣氛好轉時把握優勢，同時亦尋找其他相關有潛力的發展機會。

本年度有利建築及其員工獲頒的獎項：

1. 於「優質公共屋邨建造及保養維修大獎二零零三」中獲「建造新工程項目（建築）」之銀獎
2. 於「優質公共屋邨建造及保養維修大獎二零零三」中獲「區域建築保養工程」之銅獎
3. 於「優質公共屋邨建造及保養維修大獎二零零三」中獲「傑出地盤施工隊伍」及「傑出保養維修承建商監工」兩獎項
4. 於「公德地盤嘉許計劃」中獲頒發「公德地盤獎」（東涌三十一區二期）
5. 於「公德地盤嘉許計劃」中獲頒發「公德地盤獎」（東涌三十一區三期）

6. 於「公德地盤嘉許計劃」中獲頒發「整潔地盤大獎（非公共工程）」之銅獎（東涌三十一區二期）
7. 於「建造業安全獎勵計劃比賽」比賽中獲「樓宇建造地盤（公營合約組）」之銀獎（九龍塘教育資源中心暨公眾運輸交匯處地盤）
8. 於「建造業安全獎勵計劃比賽」比賽中獲「樓宇建造地盤（公營合約組）」之銀獎（葵涌邨重建第三期地盤）
9. 於「建造業安全獎勵計劃比賽」比賽中獲「樓宇建造地盤（公營合約組）」之銅獎（東涌三十一區二期）
10. 於「建造業安全獎勵計劃比賽」比賽中分別獲「安全隊伍」之銅獎及兩項優異獎（東涌三十一區二期、九龍塘教育資源中心暨公眾運輸交匯處地盤及葵涌邨重建第三期地盤）
11. 於「建造業安全獎勵計劃比賽」比賽中獲「安全工友」獎

建築組件買賣及製造

雖然建造業市道仍未復甦，但本集團之預製建築組件業務，透過開拓新產品及私人住宅市場，仍能取得業務上的增長。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」）的手頭合約總值約一億四千萬港元，當中包括政府及私人地產發展商之工程。未來有利華除繼續積極爭取公營及私人地產發展商之工程的預制件及其他建材的供應合約外，更會繼續開拓新業務。

物業發展

集團於二零零一年以獨資購入的銅鑼灣雲東街及耀華街地皮（地盤面積約一萬零五百平方呎），經已發展為一幢樓高二十七層的綜合商業中心－「雲東街33號」，工程於二零零三年十二月完成並取得入伙紙。現已獲多家食肆及大型飲食集團承租，及已於二零零四年第一及第二季度陸續啟業，開始為集團帶來穩定的租金收入。

資訊科技

本集團的全資附屬公司緯衡科技有限公司（「緯衡」）除了自行開發的軟件在香港及內地銷售；專案軟件開發業務亦取得成績，為公營及私營機構度身訂造有關工程管理，投標系統及物業管理等工具軟件等，並成功取得總值超過八百萬港元之軟件開發合約。

水喉渠務工程及建築材料分銷

本集團內專責水喉及渠務工程的明合有限公司（「明合」）除了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外，亦成功開拓了私人樓宇的水喉及渠務維修工程，未來仍會集中於這兩方面的發展。

前景

雖然香港整體經濟自二零零三年第三季起已趨復甦，但建築業仍然疲弱，加上政府銳意削減支出以減少財赤壓力，本港建造業實難以在短期內全面復甦，而本集團之業務發展前景亦為市場拖累。但本集團會繼續加強成本控制及提升生產力，在技術及價格方面能取得優勢，提高競投政府的建築及保養合約的競爭力，以保持盈利能力。同時亦會將預製組件及建材業務作多元化發展，拓展本地、內地及海外市場的商機。管理層深信，隨著「雲東街33號」的入伙，及租戶陸續進駐，能為集團帶來穩定的收入來源，同時憑藉本集團的雄厚實力及豐富經驗，配合先進建築技術及高新科技的應用，定可達至進一步控制成本，加強競爭力為首要目標。

財務回顧

儘管香港建築業市場競爭激烈，截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團之營業額仍有14.5%之增長，由二零零三年的933,992,000港元，增至本年度的1,069,158,000港元。可是由於競爭日趨激烈，加上若干物料之成本波動不定，以致毛利率由二零零三年的12.1%下跌至二零零四年的9.9%。

截至二零零四年三月三十一日，本集團之手頭現金總額為183,360,000港元（二零零三年：161,281,000港元），銀行借貸則從二零零三年的429,647,000港元，增至590,893,000港元。銀行借貸上升是由於就雲東街33號之物業發展項目額外提取了97,000,000港元之貸款，以及由於建築工程項目增加而增加約64,000,000港元之貸款以融資營運資金所需。因此，本集團之負債淨額（銀行借貸總值減手頭現金總值）與股東權益比率微升至50.1%（二零零三年：44.9%）。若扣除用作物業發展之307,800,000港元貸款，則本集團之負債淨額僅為99,733,000港元（二零零三年：57,466,000港元），負債淨額與股東權益比率處於12.3%之穩健水平（二零零三年：9.6%）。由於用作物業發展之長期貸款將於二零零四年八月到期，故有關貸款被歸類為流動負債，因此流動比率（流動資產總值：流動負債總值）下降至0.9。可是，於二零零四年三月三十一日後，本集團與銀行訂立安排，以一項5年期貸款再融資有關貸款，故在扣除用作物業發展之307,800,000港元貸款後，本集團之備考流動比率大幅改善至1.48。

短期及長期銀行借貸以本集團之投資物業、信託基金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，而本公司一直監察利率風險，並於有需要時進行對沖安排。截至二零零四年三月三十一日，本集團獲授之銀行融資總額約為748,000,000港元（二零零三年：693,000,000港元），其中約601,000,000港元經已動用。

人力資源

截至二零零四年三月三十一日，本集團於香港僱用約680人，於國內則僱用約610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。

購入、出售或贖回股份

本公司於年內並無贖回本身之股份。本公司及各附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司之股份。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年八月十六日（星期一）起至二零零四年八月二十日（星期五）（包括首尾兩天）止暫停辦理股東登記手續。於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續。為了符合獲派擬付末期股息之資格，股東必須於二零零四年八月十三日（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

於二零零四年三月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事楊俊文博士、胡經昌先生及陳智思先生組成，並召開了二次會議。審核委員會已審閱截至二零零四年三月三十一日止年度之財務報表。

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」）上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則。

詳盡資料刊登於聯交所網站

上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之資料將於稍後在聯交所網站內刊登。

承董事局命
主席
黃業強

香港，二零零四年七月二十日

此公布亦可於以下網址查閱得到：

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

* 僅供識別