



# Paul Y. Engineering Group Limited

## 保華建業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

截至二零零八年三月三十一日止年度之業績公佈

### 財務摘要

|             |                 |      |
|-------------|-----------------|------|
| • 營業額       | 4,913,000,000港元 | +13% |
| • 毛利        | 234,000,000港元   | +40% |
| • 權益持有人應佔溢利 | 119,000,000港元   | +6%  |
| • 每股盈利      |                 |      |
| — 基本        | 20.2港仙          | +5%  |
| — 攤薄        | 20.0港仙          | +4%  |
| • 每股股息      |                 |      |
| — 末期        | 5.5港仙           | —    |
| — 中期        | 3.5港仙           | —    |
| • 派息比率      | 45%             | -2%  |
| • 每股資產淨值    | 0.88港元          | +17% |
| • 現金淨額      | 266,000,000港元   | +54% |

## 業績

保華建業集團有限公司(「保華建業」或「本公司」)之董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(總稱為「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績以及二零零七年之比較數字如下：

|            |    | 截至三月三十一日止年度        |              |
|------------|----|--------------------|--------------|
|            | 附註 | 二零零八年<br>千港元       | 二零零七年<br>千港元 |
| 營業額        | 2  | <b>4,913,022</b>   | 4,359,329    |
| 銷售成本       |    | <b>(4,679,141)</b> | (4,192,824)  |
| 毛利         |    | <b>233,881</b>     | 166,505      |
| 其他收入       | 3  | <b>39,377</b>      | 33,740       |
| 行政費用       |    | <b>(166,759)</b>   | (156,546)    |
| 融資成本       |    | <b>(9,405)</b>     | (7,454)      |
| 出售聯營公司之收益  |    | <b>3,459</b>       | —            |
| 攤佔聯營公司業績   |    | <b>29,118</b>      | 73,832       |
| 攤佔共同控制機構業績 |    | <b>59</b>          | (642)        |
| 除稅前溢利      |    | <b>129,730</b>     | 109,435      |
| 稅項         | 4  | <b>(9,747)</b>     | (8,401)      |
| 年度溢利       | 5  | <b>119,983</b>     | 101,034      |
| 以下人士應佔：    |    |                    |              |
| 本公司之權益持有人  |    | <b>119,479</b>     | 112,621      |
| 少數股東權益     |    | <b>504</b>         | (11,587)     |
|            |    | <b>119,983</b>     | 101,034      |
| 股息         | 6  | <b>53,381</b>      | 49,493       |
| 每股盈利       | 7  | 港仙                 | 港仙           |
| 基本         |    | <b>20.2</b>        | 19.3         |
| 攤薄         |    | <b>20.0</b>        | 19.3         |

於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表如下：

|              | 附註 | 二零零八年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元     |
|--------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b> |    |                  |                  |
| 物業、機械及設備     |    | 33,061           | 35,190           |
| 預付土地租賃款項     |    | 21,986           | 22,561           |
| 商譽           |    | 63,969           | 61,646           |
| 其他無形資產       |    | 7,240            | 7,240            |
| 聯營公司權益       |    | 70,406           | 108,955          |
| 共同控制機構權益     |    | 1,987            | 1,928            |
| 可供出售之投資      |    | 343              | 732              |
| 應收遞延代價       |    | 2,863            | 6,597            |
|              |    | <u>201,855</u>   | <u>244,849</u>   |
| <b>流動資產</b>  |    |                  |                  |
| 預付土地租賃款項     |    | 575              | 575              |
| 應收客戶合約工程款項   |    | 201,589          | 223,637          |
| 應收賬款、訂金及預付款項 | 8  | 1,703,091        | 1,631,065        |
| 應收關連公司款項     |    | 1                | 432              |
| 應收聯營公司款項     |    | 43,762           | 48,630           |
| 應收一間共同控制機構款項 |    | 4                | 10               |
| 應收同系附屬公司款項   |    | 9,135            | 8,967            |
| 應收貸款         |    | —                | 1,508            |
| 貸予一間關連公司之貸款  |    | —                | 779              |
| 可退回稅款        |    | 3,261            | 2,942            |
| 已抵押銀行存款      |    | 34,269           | 42,601           |
| 短期銀行存款       |    | 377,045          | 311,606          |
| 銀行結餘及現金      |    | 58,168           | 43,770           |
|              |    | <u>2,430,900</u> | <u>2,316,522</u> |

|                 | 附註 | 二零零八年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元 |
|-----------------|----|------------------|--------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                  |              |
| 應付客戶合約工程款項      |    | <b>804,442</b>   | 1,038,548    |
| 應付賬款及應計開支       | 9  | <b>1,059,334</b> | 825,326      |
| 應付關連公司款項        |    | <b>33</b>        | 2,906        |
| 應付聯營公司款項        |    | <b>609</b>       | 1,401        |
| 應付少數股東款項        |    | <b>1,041</b>     | 1,041        |
| 應付一間同系附屬公司款項    |    | <b>10,515</b>    | —            |
| 應付稅項            |    | <b>15,173</b>    | 11,308       |
| 一年內到期之銀行借款      |    | <b>197,715</b>   | 174,407      |
|                 |    | <b>2,088,862</b> | 2,054,937    |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>342,038</b>   | 261,585      |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>543,893</b>   | 506,434      |
| <b>非流動負債</b>    |    |                  |              |
| 一年後到期之銀行借款      |    | <b>5,947</b>     | 51,498       |
|                 |    | <b>537,946</b>   | 454,936      |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                  |              |
| 股本              |    | <b>298,649</b>   | 294,800      |
| 儲備              |    | <b>225,114</b>   | 147,316      |
| 本公司之權益持有人應佔權益   |    | <b>523,763</b>   | 442,116      |
| 少數股東權益          |    | <b>14,183</b>    | 12,820       |
| <b>總權益</b>      |    | <b>537,946</b>   | 454,936      |

簡明綜合現金流動表如下：

|                | 截至三月三十一日止年度           |                  |
|----------------|-----------------------|------------------|
|                | 二零零八年                 | 二零零七年            |
|                | 千港元                   | 千港元              |
| 來自經營業務之現金淨額    | <u>55,189</u>         | <u>123,684</u>   |
| 來自投資業務之現金淨額    |                       |                  |
| 已收聯營公司股息       | 88,250                | 4,789            |
| 其他             | <u>11,993</u>         | <u>26,804</u>    |
|                | <u>100,243</u>        | <u>31,593</u>    |
| 用於融資活動之現金淨額    |                       |                  |
| 新造銀行借款         | 136,482               | 210,732          |
| 償還銀行借款         | (138,293)             | (297,563)        |
| 已付股息           | (47,648)              | (44,021)         |
| 其他             | <u>(6,125)</u>        | <u>4,802</u>     |
|                | <u>(55,584)</u>       | <u>(126,050)</u> |
| 現金及與現金等值項目增加淨額 | <b>99,848</b>         | 29,227           |
| 匯率變動之影響        | 421                   | 1,028            |
| 現金及與現金等值項目承前   | <u>334,944</u>        | <u>304,689</u>   |
| 現金及與現金等值項目結轉   | <u><b>435,213</b></u> | <u>334,944</u>   |
| 現金及與現金等值項目結餘分析 |                       |                  |
| 短期銀行存款         | 377,045               | 311,606          |
| 銀行結餘及現金        | 58,168                | 43,770           |
| 銀行透支           | <u>—</u>              | <u>(20,432)</u>  |
|                | <u><b>435,213</b></u> | <u>334,944</u>   |

附註：

**1. 應用新訂及經修改之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）**

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈並對本集團於二零零七年四月一日或以後開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋（統稱「新訂香港財務報告準則」）。

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂）      | 資本披露                  |
| 香港財務報告準則第7號        | 金融工具：披露               |
| 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第8號  | 香港財務報告準則第2號之範疇        |
| 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第9號  | 重新評估嵌入式衍生工具           |
| 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第10號 | 中期財務報告及減值             |
| 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號－集團及財務股份交易 |

本集團已追蹤應用香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號之披露規定。往年按香港會計準則第32號之規定呈列之若干資料已予刪除，而按香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號編製之相關比較資料已於本年度首次呈列。

除上文所載披露方面之變動外，採納新訂香港財務報告準則並無對現行及以往年度之業績及財務狀況造成重大影響，亦無導致本集團之會計政策出現任何重大變動。

本集團並未提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修改準則、修訂及詮釋。

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| 香港會計準則第1號（經修改）     | 財務報表之呈列 <sup>1</sup>                             |
| 香港會計準則第23號（經修改）    | 借貸成本 <sup>1</sup>                                |
| 香港會計準則第27號（經修改）    | 綜合及個別財務報表 <sup>2</sup>                           |
| 香港會計準則第32及1號（修訂）   | 可回售金融票據及清盤引起之責任 <sup>1</sup>                     |
| 香港財務報告準則第2號（修訂）    | 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>                             |
| 香港財務報告準則第3號（經修改）   | 業務合併 <sup>2</sup>                                |
| 香港財務報告準則第8號        | 經營分部 <sup>1</sup>                                |
| 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第12號 | 服務特許安排 <sup>3</sup>                              |
| 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>                              |
| 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第14號 | 香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金需求及兩者之互動關係 <sup>3</sup> |

<sup>1</sup> 由二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效

<sup>2</sup> 由二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效

<sup>3</sup> 由二零零八年一月一日或以後開始之全年期間生效

<sup>4</sup> 由二零零八年七月一日或以後開始之全年期間生效

採納香港財務報告準則第3號(經修改)或會影響到收購日期在由二零零九年七月一日或以後開始之首個年報期間或以後之業務合併之會計處理法。香港會計準則第27號(經修改)將影響到母公司於一附屬公司之所有權益變動(惟不導致喪失控制權)時之會計處理法，即將以股權交易方式入賬。

本公司董事估計，應用該等新訂或經修改準則、修訂及詮釋，不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## **2. 分部資料**

### **業務分部：**

就管理而言，本集團之業務現時分為兩個經營部門，分別為承建管理及物業發展管理。此等部門為本集團匯報其主要分部資料之基準。

於去年度，本集團之業務乃分為三個經營分部，分別為承建管理、項目管理及設施管理。年內，因應本集團內部結構及管理架構變動，管理層將其經營分部重組，方式為將項目管理及設施管理分部劃入物業發展管理分部。分部比較資料因而重列。

截至二零零八年三月三十一日止年度之業務分部資料呈列如下：

|              | 承建管理<br>千港元      | 物業<br>發展管理<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 對銷<br>千港元      | 綜合<br>千港元        |
|--------------|------------------|-------------------|-----------|----------------|------------------|
| <b>營業額</b>   |                  |                   |           |                |                  |
| 對外銷售         | 4,853,345        | 59,677            | —         | —              | 4,913,022        |
| 分部之間銷售       | —                | 4,209             | —         | (4,209)        | —                |
|              | <u>4,853,345</u> | <u>63,886</u>     | <u>—</u>  | <u>(4,209)</u> | <u>4,913,022</u> |
| 總計           | <u>4,853,345</u> | <u>63,886</u>     | <u>—</u>  | <u>(4,209)</u> | <u>4,913,022</u> |
| <b>業績</b>    |                  |                   |           |                |                  |
| 分部業績         | <u>110,999</u>   | <u>18,023</u>     | <u>—</u>  |                | 129,022          |
| 未分配企業開支      |                  |                   |           |                | (61,900)         |
| 其他收入         |                  |                   |           |                | 39,377           |
| 融資成本         |                  |                   |           |                | (9,405)          |
| 出售聯營公司之收益    | 3,459            | —                 | —         |                | 3,459            |
| 攤佔聯營公司業績     |                  |                   |           |                |                  |
| —從事物業投資之聯營公司 | —                | —                 | 22,391    |                | 22,391           |
| —其他          | 6,638            | 89                | —         |                | 6,727            |
| 攤佔共同控制機構業績   | 59               | —                 | —         |                | 59               |
|              |                  |                   |           |                | <u>129,730</u>   |
| 除稅前溢利        |                  |                   |           |                | 129,730          |
| 稅項           |                  |                   |           |                | (9,747)          |
|              |                  |                   |           |                | <u>119,983</u>   |
| 年度溢利         |                  |                   |           |                | <u>119,983</u>   |

分部之間之銷售額乃按市價收取或(倘並無可供參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

|           | 承建管理<br>千港元 | 物業<br>發展管理<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 綜合<br>千港元   |
|-----------|-------------|-------------------|-----------|-------------|
| <b>資產</b> |             |                   |           |             |
| 分部資產      | 1,981,852   | 70,418            | –         | 2,052,270   |
| 聯營公司權益    | 31,299      | 3,800             | 35,307    | 70,406      |
| 共同控制機構權益  | 1,987       | –                 | –         | 1,987       |
| 未分配企業資產   |             |                   |           | 508,092     |
|           |             |                   |           | <hr/>       |
| 總資產       |             |                   |           | 2,632,755   |
|           |             |                   |           | <hr/> <hr/> |
| <b>負債</b> |             |                   |           |             |
| 分部負債      | 1,821,540   | 3,570             | –         | 1,825,110   |
| 未分配企業負債   |             |                   |           | 269,699     |
|           |             |                   |           | <hr/>       |
| 總負債       |             |                   |           | 2,094,809   |
|           |             |                   |           | <hr/> <hr/> |

截至二零零七年三月三十一日止年度之業務分部資料呈列如下：

|                     | 承建管理<br>千港元      | 物業<br>發展管理<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 對銷<br>千港元       | 綜合<br>千港元        |
|---------------------|------------------|-------------------|-----------|-----------------|------------------|
| <b>營業額</b>          |                  |                   |           |                 |                  |
| 對外銷售                | 4,325,799        | 33,530            | —         | —               | 4,359,329        |
| 分部之間銷售              | 1,596            | 12,687            | —         | (14,283)        | —                |
|                     | <u>4,327,395</u> | <u>46,217</u>     | <u>—</u>  | <u>(14,283)</u> | <u>4,359,329</u> |
| 總計                  | <u>4,327,395</u> | <u>46,217</u>     | <u>—</u>  | <u>(14,283)</u> | <u>4,359,329</u> |
| <b>業績</b>           |                  |                   |           |                 |                  |
| 分部業績                | <u>58,733</u>    | <u>(211)</u>      | <u>—</u>  |                 | 58,522           |
| 未分配企業開支             |                  |                   |           |                 | (48,563)         |
| 其他收入                |                  |                   |           |                 | 33,740           |
| 融資成本                |                  |                   |           |                 | (7,454)          |
| 攤佔聯營公司業績            |                  |                   |           |                 |                  |
| — 一間從事物業投資<br>之聯營公司 | —                | —                 | 71,852    |                 | 71,852           |
| — 其他                | 1,299            | 681               | —         |                 | 1,980            |
| 攤佔共同控制機構業績          | (642)            | —                 | —         |                 | (642)            |
| 除稅前溢利               |                  |                   |           |                 | 109,435          |
| 稅項                  |                  |                   |           |                 | (8,401)          |
| 年度溢利                |                  |                   |           |                 | <u>101,034</u>   |

分部之間之銷售額乃按市價收取或(倘並無可供參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

|           | 承建管理<br>千港元 | 物業<br>發展管理<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 綜合<br>千港元        |
|-----------|-------------|-------------------|-----------|------------------|
| <b>資產</b> |             |                   |           |                  |
| 分部資產      | 1,966,433   | 27,575            | –         | 1,994,008        |
| 聯營公司權益    | 29,038      | 3,376             | 76,541    | 108,955          |
| 共同控制機構權益  | 1,928       | –                 | –         | 1,928            |
| 未分配企業資產   |             |                   |           | 456,480          |
| 總資產       |             |                   |           | <u>2,561,371</u> |
| <b>負債</b> |             |                   |           |                  |
| 分部負債      | 1,844,278   | 4,110             | –         | 1,848,388        |
| 未分配企業負債   |             |                   |           | 258,047          |
| 總負債       |             |                   |           | <u>2,106,435</u> |

**地區分部：**

按地區分類(不論商品／服務之來源地)之本集團之營業額如下：

|                  | 二零零八年<br>千港元            | 二零零七年<br>千港元     |
|------------------|-------------------------|------------------|
| 香港               | <b>4,083,524</b>        | 2,784,603        |
| 澳門               | <b>765,947</b>          | 1,553,975        |
| 中華人民共和國(香港及澳門除外) | <b>63,551</b>           | 20,751           |
|                  | <u><b>4,913,022</b></u> | <u>4,359,329</u> |

**3. 其他收入**

|               | 二零零八年<br>千港元         | 二零零七年<br>千港元  |
|---------------|----------------------|---------------|
| 銀行利息收入        | <b>9,674</b>         | 9,883         |
| 其他應收賬款之利息收入   | <b>29,437</b>        | 23,483        |
| 應收遞延代價之估算利息收入 | <b>266</b>           | 374           |
|               | <u><b>39,377</b></u> | <u>33,740</u> |

#### 4. 稅項

|               | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 支出包括：         |              |              |
| 本期稅項：         |              |              |
| 香港利得稅         | —            | 125          |
| 海外稅項          | <b>8,644</b> | 9,109        |
|               | <b>8,644</b> | 9,234        |
| 過往年度不足(多計)準備： |              |              |
| 香港利得稅         | —            | (268)        |
| 海外稅項          | <b>1,103</b> | (565)        |
|               | <b>1,103</b> | (833)        |
| 本公司及其附屬公司應佔稅項 | <b>9,747</b> | 8,401        |

由於應課稅溢利已全數由承前稅項虧損所抵銷，故截至二零零八年三月三十一日止年度源自香港之溢利，並無任何應付利得稅項。香港利得稅乃根據截至二零零七年三月三十一日止年度估計應課稅溢利按17.5%計算。

海外稅項乃根據各有關司法權區之通行稅率計算。

#### 5. 年度溢利

|                        | 二零零八年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元 |
|------------------------|----------------|--------------|
| 年度溢利已扣除：               |                |              |
| 物業、機械及設備之折舊            | <b>10,878</b>  | 8,520        |
| 減：撥充在建合約工程資本之數額        | <b>(2,208)</b> | (1,491)      |
|                        | <b>8,670</b>   | 7,029        |
| 出售物業、機械及設備之虧損          | <b>49</b>      | 982          |
| 轉撥預付土地租賃款項             | <b>575</b>     | 575          |
| 攤佔聯營公司之稅項(包括於攤佔聯營公司業績) | <b>5,040</b>   | 16,314       |

## 6. 股息

|                                       | 二零零八年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元  |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 於年內確認向本公司權益持有人分派之股息：                  |               |               |
| 已派二零零八年中中期股息－每股3.5港仙<br>(二零零七年：3.5港仙) | 20,843        | 20,395        |
| 已派二零零七年末期股息－每股5.5港仙<br>(二零零六年：5.0港仙)  | 32,538        | 29,098        |
|                                       | <b>53,381</b> | <b>49,493</b> |
| 擬派股息：                                 |               |               |
| 擬派二零零八年末期股息－每股5.5港仙<br>(二零零七年：5.5港仙)  | 33,072        | 32,428        |

年內所派股息中約有5,085,000港元(二零零七年：638,000港元)及648,000港元(二零零七年：4,834,000港元)乃根據本公司董事分別於二零零七年七月二十日及二零零七年十二月十四日公佈之本公司以股代息計劃以股份支付。此數額已於年內撥入本公司累計溢利。

截至二零零八年三月三十一日止年度建議之以股代息連同現金選擇權之末期股息數額乃參照本業績公佈日期601,312,066股已發行股份計算。

## 7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

|                   | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 計算每股基本及攤薄盈利之      |              |              |
| 本公司權益持有人應佔年度溢利    | 119,479      | 112,621      |
|                   | <b>股份數目</b>  | <b>股份數目</b>  |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 592,827,841  | 583,110,679  |
| 對普通股之潛在攤薄影響：      |              |              |
| 購股權               | 3,185,554    | 612,936      |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 596,013,395  | 583,723,615  |

## 8. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團承建管理業務之信貸期乃與貿易客戶磋商及訂立。

應收賬款、訂金及預付款項已計入約723,707,000港元(二零零七年：774,864,000港元)之經扣減壞賬準備後之應收貿易賬款，而其賬齡分析如下：

|              | 二零零八年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元   |
|--------------|----------------|----------------|
| 90日內         | 664,994        | 710,344        |
| 超過90日但於180日內 | 89             | 15,521         |
| 超過180日       | 58,624         | 48,999         |
|              | <u>723,707</u> | <u>774,864</u> |

## 9. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支已計入約464,942,000港元(二零零七年：343,690,000港元)之應付貿易賬款，而其賬齡分析如下：

|              | 二零零八年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元   |
|--------------|----------------|----------------|
| 90日內         | 444,549        | 325,921        |
| 超過90日但於180日內 | 7,362          | 4,184          |
| 超過180日       | 13,031         | 13,585         |
|              | <u>464,942</u> | <u>343,690</u> |

## 財務表現及狀況回顧

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之綜合營業額約為4,913,000,000港元，與去年同期相比增長13%。

毛利約為234,000,000港元，相比之下，去年同期之毛利則約為167,000,000港元。攤佔聯營公司業績約29,000,000港元，包括本集團出售保華企業中心25%權益之溢利。本年度之本公司權益持有人應佔純利約為119,000,000港元，至於去年則約為113,000,000港元。每股基本及攤薄盈利分別為20.2港仙及20.0港仙。

連同擬派發末期股息每股5.5港仙及年內已付中期股息每股3.5港仙，派息比率約為45%。

總資產約為2,633,000,000港元，上年度結束時則約為2,561,000,000港元。流動資產約為2,431,000,000港元，相當於流動負債之1.2倍。現金淨額約為266,000,000港元，而本公司權益持有人應佔權益則約為524,000,000港元。

來自經營業務之現金流入淨額約為55,000,000港元，而來自投資業務及融資活動之現金流入淨額約為45,000,000港元，導致本年度之現金及與現金等值項目錄得約100,000,000港元之上升。

## 業務回顧

於回顧年度內，有六十多年經驗的保華建業已踏出了堅定的步伐，蛻變成為物業全才，全面參與物業整個發展過程。集團的三大業務，即承建管理與物業發展管理及新建立之物業投資，均受惠於業務理順而得以加強。集團將著眼於建築及工程服務的全盤價值鏈，抓緊物業發展與社區建設不同階段之種種機遇。

隨著業務調整，現時集團手頭上的合約組合更見平衡。於二零零八年三月三十一日，承建管理方面的合約總值約8,934,000,000港元，而餘下工程合約價值則約為3,795,000,000港元。

於本年度年末，物業發展管理方面的合約總值約為573,000,000港元，成績令人鼓舞，亦反映前項目管理及設施管理團隊之間的協同。

集團多年累積豐富的工程經驗，對市場了解透徹，令集團在年內成果豐碩。於本年度，承建管理仍是本集團的主要收入來源，營業額高達4,853,000,000港元，較二零零七年之4,327,000,000港元增加12%。經營溢利達111,000,000港元（二零零七年：59,000,000港元）。於回顧年度內，此部門取得之新建築工程合約總值約1,565,000,000港元。年末後，此部門再取得總值2,313,000,000港元之合約。

於本年度，物業發展管理部門之盈利貢獻合共18,000,000港元，攤佔從事物業投資之聯營公司之利潤為22,000,000港元。

### **流動資金及資本來源**

本集團就其整體業務營運採納審慎之資金及財務政策，備有多項信貸安排以提供其所需之營運資金。於本財政年度結束時，本集團借款共約204,000,000港元，其中約198,000,000港元須於一年內償還。於年末之現金、銀行結餘及存款共約達470,000,000港元。

於二零零八年三月三十一日，本集團全部借款均按浮動息率計息，並以港元或人民幣為單位。本集團之資本負債比率為0.4，該項比率乃根據本集團之總借款約204,000,000港元及本集團權益持有人應佔權益約524,000,000港元計算。

### **僱員**

於二零零八年三月三十一日，本集團共聘用1,449名全職僱員，包括本集團董事。本集團根據整體市場水平、個別僱員之表現，以及本集團之表現，訂定僱員薪酬。酬金包括薪金、按表現發放之花紅，以及公積金及醫療福利等其他福利。本集團實施三項股份獎勵計劃（分別為購股權計劃、股份獎勵計劃及股份融資計劃），為合資格僱員提供鼓勵及獎賞。

### **資產抵押**

於二零零八年三月三十一日，本集團合共將約34,000,000港元之銀行存款，約9,000,000港元之物業、機械及設備，及本集團於若干建築合約之利益抵押予銀行，作為授予本集團之一般信貸融資之擔保。

### **或然負債**

本年度結束時，本集團就授予聯營公司之銀行信貸向銀行提供之擔保所涉及款額約10,000,000港元。

## 出售保華企業中心25%權益

截至二零零八年三月三十一日止年度內，本集團一聯營公司以1,150,000,000港元之代價出售保華企業中心。

## 已發行證券

於年末，已發行股份共597,298,066股及可認購共25,914,000股股份之未行使購股權，行使價為每股0.70港元（就可認購500,000股股份之購股權而言）、0.85港元（就可認購500,000股股份之購股權而言）、0.90港元（就可認購2,800,000股股份之購股權而言）、1.00港元（就可認購4,214,000股股份之購股權而言）、1.34港元（就可認購14,300,000股股份之購股權而言）、1.36港元（就可認購2,000,000股股份之購股權而言）及1.40港元（就可認購1,600,000股股份之購股權而言）。

於回顧年度內，已發行合共7,698,957股股份，包括4,412,957股以股代息方式發行之股份及3,286,000股因行使購股權而發行之股份，並已授出可認購共19,600,000股股份之購股權，年內有可認購7,000,000股股份之購股權期滿失效，亦有可認購3,286,000股股份之購股權已獲行使。

## 末期股息

董事局已議決向二零零八年九月十九日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息每股5.5港仙（二零零七年：每股5.5港仙）。預期末期股息將約於二零零八年十月十七日以郵寄方式派付予股東。

此外，董事局並建議透過以股代息方式派付末期股息，惟股東可選擇收取現金以代替部份或全部有關股息。根據以股代息建議將予發行之股份之市值，將參考本公司股份於截至二零零八年九月十九日止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓或股份面值（以較高者為準）計算。以股代息建議須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准將予發行之新股份上市及買賣並在本公司應屆股東週年大會上通過有關批准末期股息之普通決議案後方可作實。載有以股代息建議全部詳情之通函，將連同選擇表格一併寄予各股東。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年九月十七日至二零零八年九月十九日止（首尾兩日包括在內）之期間暫停辦理股東登記手續，以釐定擬派末期股息之配額，故於該段期間將不會登記任何股份之轉讓。如欲獲發擬派之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零八年九月十六日下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 展望

香港建築業的中期展望持續向好。二零零七年十月，香港特區政府推出十大基建項目，在未來五年的總預算估計達2,500億港元。在私營市場方面，物業市場在二零零七年第二及第三季度表現蓬勃，令發展商為增加存貨而加速發展步伐。在中國大陸，近期的宏觀調控令經濟發展更為健康，長遠將惠及香港。對於保華建業等在大型基建及建築項目上具備豐富經驗與專業技能的承建商而言，建築業的前景仍然良好。

另一方面，業界在過去一年所面對的挑戰，包括通脹加劇引致勞工與建築材料成本大增、金融市場波動、資本流動性收緊、持續的價格競爭愈益劇烈，以及商業風險日漸複雜等等，在可見的未來依然存在。

不斷開拓業務，提升其高度和深度，再配合審慎的風險管理，方能令企業在千變萬化的市場中維持優勢。集團保持其核心市場業務之餘，更將藉著拓展不同市場及服務範疇，積極謀求新的商機。保華建業擁有穩健的現金流，再加上六十多年來在香港及其他城市累積的建設經驗，足以讓集團順勢發展，爭取優厚的回報。

挑戰可謂無日無之；而成功克服挑戰，回報必會隨之而來。正是此一信念，令我們在經濟的榮衰迴圈中鞏固基業，而今後亦將繼續藉此推動我們竭盡所能，克服挑戰，化危為機，為集團及股東爭取回報。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，蓋因集團相信良好企業管治為提升股東價值之最佳方法。截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司有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《企業管治常規守則》之所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要職責包括監督本集團之財務匯報系統及內部監控程序、審閱本集團之財務資料，並檢討與本公司外聘核數師之關係。

審核委員會包括本公司三位獨立非執行董事，分別為：

- 趙雅各工程師，*OBE*，*JP* (審核委員會主席)
- 李焯芬教授，*SBS*，*JP*
- Iain Ferguson Bruce先生

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之業績已經審核委員會審閱。

此初步業績公佈內有關本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合收益表、簡明綜合現金流動表以及相關附註之數據乃經本集團的核數師德勤•關黃陳方會計師行覆核其中數字與本集團的年度綜合財務報表內所載相符。根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》，德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成保證應聘服務，因此，德勤•關黃陳方會計師行並不會就此初步業績公佈發表任何保證。

## 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十所載上市發行人進行證券買賣之標準守則(「標準守則」)，作為有關本公司董事進行證券交易之操守守則。

本公司作出具體查詢後，本公司全體董事已經確認，彼等於截至二零零八年三月三十一日止年度內均有遵守標準守則規定之準則。

## 股東週年大會

本公司之二零零八年股東週年大會將於二零零八年九月四日舉行。二零零八年股東週年大會通告將盡快刊登及寄發予股東。

## 刊登年度業績及年報

本業績公佈已於本公司網頁[www.pyengineering.com](http://www.pyengineering.com)及聯交所網頁刊登。年報將於可行情況下盡快寄發予股東及於聯交所及公司網頁內刊登。

## 致謝

本人代表董事局藉此機會感謝前任執行董事李漢潮先生對本集團作出的寶貴貢獻。

本人感謝全體股東一直以來的鼎力支持，我們的客戶及業務夥伴對我們服務的信心，並為一眾員工全力以赴的付出、辛勤工作以及忠誠服務的精神致意。

代表董事局  
主席  
趙雅各，*OBE*，*JP*

香港，二零零八年七月十八日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

|                                |   |              |
|--------------------------------|---|--------------|
| 趙雅各工程師， <i>OBE</i> ， <i>JP</i> | : | 主席 (獨立非執行董事) |
| 劉高原先生                          | : | 副主席 (非執行董事)  |
| 莫一帆先生                          | : | 執行董事兼行政總裁    |
| 張利民先生                          | : | 執行董事兼財務總裁    |
| 李焯芬教授， <i>SBS</i> ， <i>JP</i>  | : | 獨立非執行董事      |
| Iain Ferguson Bruce先生          | : | 獨立非執行董事      |

\* 僅供識別