香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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)

持續關連交易之
經調整年度上限

獨立股東於二零零七年三月三十日召開之股東特別大會上，批准本公司與PYI訂立原有協議。鑑於中國物業發展行業增長強勁，自原有協議訂立後，本集團已承接或可承接之PYI集團項目，不論規模或數目均顯著上升，因此，本集團向PYI集團提供服務之價值亦可望大幅上升。董事預期，本集團向PYI集團提供服務之價值將超逾原有協議所述者，亦即截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年之年度上限分別為80,000,000港元及100,000,000港元。

因此，本公司與PYI於二零零八年四月二十三日訂立有條件業務服務協議，將截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年之年度上限分別調整為250,000,000港元及350,000,000港元，並將截至二零一一年三月三十一日止年度之新年度上限定為500,000,000港元，而其他所有條款則維持不變。

PYI為本公司之主要股東，持有或控制本公司之已發行股本約62.81%，PYI因此為本公司之關連人士(具有上市規則所賦予之涵義)。

業務服務協議、經調整年度上限金額及截至二零一一年三月三十一日止年度之新年度上限均須遵守上市規則第14A章所載有關申報、公佈及於股東特別大會上取得獨立股東批准(以點票方式)之規定。本公司已成立獨立董事委員會，就批准業務服務協議之決議案，向獨立股東提供推薦建議。本公司將委任獨立財

務顧問，就業務服務協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。PYI及其聯繫人士(身兼股東者)將於股東特別大會上就批准業務服務協議之決議案放棄投票。

本公司將於實際可行情況下，盡快向股東寄發一份通函及召開股東特別大會之通告，該通函將載有(其中包括)業務服務協議之詳情、獨立財務顧問之意見，以及獨立董事委員會之推薦建議。

緒言

於二零零七年三月一日，本公司與PYI訂立原有協議，據此協議，本集團同意根據一般商業條款或不遜於本集團獲獨立第三方給予之條款，向PYI集團提供服務。原有協議為期三年，於二零一零年三月三十一日終止。根據原有協議，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度各年，本集團將向PYI集團提供服務之價值(以確認收益計算)之年度上限分別為60,000,000港元、80,000,000港元及100,000,000港元。

本公司分別於二零零七年三月一日發表公佈，並於二零零七年三月十五日刊發通函，載列有關原有協議之詳情。遵照上市規則第14A.48條至第14A.54條之規定，獨立股東已於二零零七年三月三十日召開之股東特別大會上，批准原有協議擬進行總值為上述年度上限之各項交易。

鑑於中國物業發展行業增長強勁，自原有協議訂立後，本集團已承接或可承接之PYI集團項目，不論規模或數目均顯著上升，因此，本集團向PYI集團提供服務之價值亦可望大幅上升。董事認為，截至二零零八年三月三十一日止年度之年度上限無須調整，惟董事預計，本集團於截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度，向PYI集團提供服務之價值將超逾原有協議所載之年度上限。因此，本公司與PYI於二零零八年四月二十三日訂立有條件業務服務協議，將截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年之年度上限分別調整為250,000,000港元及350,000,000港元，並將截至二零一一年三月三十一日止年度之新年度上限定為500,000,000港元，而其他所有條款則維持不變。

由於PYI為本公司之主要股東，持有或控制本公司之已發行股本約62.81%，PYI因此為本公司之關連人士(具有上市規則所賦予之涵義)，而根據上市規則第14A章之規定，業務服務協議項下擬進行之交易則構成本公司之非豁免持續關連交易。

調整年度上限及其原因

根據原有協議，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度各年之服務價值年度上限載列如下：

	二零零八年財政年度	**二零零九年財政年度**	**二零一零年財政年度**
年度交易金額上限*(千港元)*	60,000	80,000	100,000

截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團向PYI集團提供服務之價值(以確認收益計算)如下：

	二零零六年財政年度	**二零零七年財政年度**	**截至二零零七年九月三十日止六個月**
交易金額*(千港元)*	283	7,779	308

董事建議根據業務服務協議，於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本集團將向PYI集團提供服務之價值年度上限如下：

	二零零九年財政年度	**二零一零年財政年度**	**二零一一年財政年度**
年度交易金額上限*(千港元)*	250,000	350,000	500,000

建造合約之收益乃根據完成百分比方法確認，參考核實工程之價值計算。保養、物業發展管理、項目管理、樓宇管理及設施管理相關服務之收益乃於提供服務時確認。建造合約(包括內部裝修承包工程、電力及機械工程)及維修合約的費用按已核實工程之價值入賬。如合約中訂明之工程有所變動，費用亦會隨之改變。物業發展管理服務、項目管理服務及設施管理服務的費用通常會根據物業發展成本或發展或建造項目之建造成本按百分比收取。所收取服務費用或會隨同項目成本一致變動。

根據原有協議，二零零九年財政年度之服務價值年度上限為80,000,000港元。二零零九年財政年度之上限金額，已釐定並詳細闡述如下：(i)於二零零八年二月二十九日在建項目之估計交易金額98,000,000港元；及(ii)商討中項目之估計交易金額48,000,000港元。

根據原有協議，二零一零年財政年度之服務價值年度上限為100,000,000港元。鑑於中國物業發展行業增長強勁，本公司認定本集團已承接或未來可承接之PYI集團項目，不論規模或數目均顯著上升。因此，二零一零年財政年度上限已釐定及詳細載列如下，在建項目及商討中項目之估計交易價值須分別調整至65,000,000港元及80,000,000港元。

二零零九年財政年度及二零一零年財政年度之經調整估計金額乃根據以下因素釐定：(i)PYI集團所提供有關建議建造及／或完成或交付有關在建或商討中之項目之時間表、有關項目所覆蓋之總樓面面積及所需服務之指示性範疇之資料；(ii)計算有關服務費用之過往及市場價格及方法(參照核實工程價值入賬之各類服務，相對於按發展成本定額百分比入賬，由於數量不斷增加，故有需要調整確認收益之預計時間)；(iii)不論由於有關在建或商討中之項目之規模增加、建造或交付時間加快或變動等本集團無法控制之因素，或可能所需之服務之最終範疇出現變動，於有關年度將予確認之收益可上調約15%至20%；及(iv)其他現時未確認之新項目之附加差額。

將於有關年度承接之其他項目，以及將於二零零九年財政年度承接其他項目所產生之收益增幅(可能由於規模、建造或交付時間)而為二零一零年財政年度帶來之收益，已計入差額達104,000,000港元(二零零九年財政年度)及205,000,000港元(二零一零年財政年度)，而根據如上所述之因素，有關調整估計差額相當於在建項目及商討中項目之收益貢獻約70%(二零零九年財政年度)及140%(二零一零年財政年度)。鑑於已承接的項目，加上於二零零九年財政年度內商討中的項目，估計收益超逾原有協議訂明的二零零九年財政年度上限(80,000,000港元)達82%，PYI集團於過去數月新簽合約之合同金額大幅飆升，以及本集團將為PYI集團提供廣泛服務，董事會認為於二零零九年及二零一零年兩個財政年度之交易上限中分別增添70%及140%容差是為合理，以便本集團穩處於有利位置，抓緊與PYI集團合作之潛在商機。

就釐定二零一一年財政年度之上限而言，由於本集團僅開始商討可為該財政年度帶來收益之少部份合約，因此以二零一零年財政年度之年度上限增加約45%，作為估計二零一一年財政年度之年度上限。根據二零零九年財政年度之服務價值較二零零八年財政年度之增長，加上商討中項目之數量，董事認為45%之增長額乃屬合理。

除上文所述者外，原有協議之其他所有條款均維持不變。本集團同意根據一般商業條款進行或不遜於獨立第三方給予本集團之條款，向PYI集團提供服務。原有協議將持續有效，直至業務服務協議獲獨立股東批准之日為止。

股東及投資人務須注意，上述之經調整年度上限乃本公司為遵守上市規則第14A章之規定而編製。由於本公司僅為計算上限而作出有關預計或估計，因此無法保證本集團能否取得所預計或估計之額外項目以提供服務及／或產生收益，以及其數目多寡。

一般資料

本公司乃為香港、內地及國際市場提供服務之國際工程服務集團，具有60年專業經驗，其三項核心業務範疇分別為：承建管理、物業發展管理及物業投資。

PYI現時從事與港口設施相關之土地及物業發展業務。

根據業務服務協議，本集團一直按公平原則及慣常商業條款，於本集團之一般及日常業務過程中向PYI集團提供服務。董事認為，若純粹由於PYI為本公司之關連人士而放棄PYI作為客戶，並不符合本公司之利益。執行董事及非執行董事亦認為，提高年度上限屬公平合理之舉，並符合本集團之整體利益。

業務服務協議、經調整年度上限金額及截至二零一一年三月三十一日止年度之新年度上限均須遵守上市規則第14A章所載有關申報、公佈及於股東特別大會上取得獨立股東批准(以點票方式)之規定。本公司已成立獨立董事委員會，就批准業務服務協議及年度上限金額之決議案，向獨立股東提供推薦建議。本公司將委任獨立財務顧問，就業務服務協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董

事委員會及獨立股東提供意見。PYI及其聯繫人士(身兼股東者)將於股東特別大會上就批准業務服務協議之決議案放棄投票。

本公司將於實際可行情況下，盡快向股東寄發一份通函及召開股東特別大會之通告，該通函將載有(其中包括)業務服務協議之詳情、獨立財務顧問之意見，以及獨立董事委員會之推薦建議。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事局」	指	董事局；
「本公司」	指	保華建業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「業務服務協議」	指	本公司與PYI於二零零八年四月二十三日訂立之協議；
「董事」	指	本公司之董事；
「財政年度」	指	截至有關年度三月三十一日止之財政年度；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立委員會，由趙雅各工程師、李焯芬教授及Iain Ferguson Bruce先生組成；
「獨立股東」	指	PYI及其聯繫人士(定義見上市規則)以外之本公司股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「原有協議」	指	本公司與PYI於二零零七年三月一日訂立之協議；
「中國」	指	中華人民共和國；
「PYI」	指	保華集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「PYI集團」	指	PYI及其不時之附屬公司，惟不包括本集團；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以批准業務服務協議之股東特別大會；
「服務」	指	服務包括建造、保養、物業發展管理、項目管理、樓宇管理及設施管理相關服務，包括以總承建商、項目經理、顧問及分包商之身份提供上蓋工程、地基、土木工程、港口及基建設施、保養工程及室內裝修等不同服務；
「股東」	指	本公司之股東；及
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。

承董事局命
保華建業集團有限公司
公司秘書
梅靜紅

香港，二零零八年四月二十三日

於本公佈日期，董事局成員包括：

趙雅各工程師，*OBE，JP*	:	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
李漢潮先生	:	執行董事
李焯芬教授，*SBS，JP*	:	獨立非執行董事
Iain Ferguson Bruce先生	:	獨立非執行董事