



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)

截至二零零七年三月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

• 營業額	4,359,000,000港元	+ 40%
• 股權持有人應佔溢利	113,000,000港元	+ 12%
• 每股盈利	19.3港仙	+ 11%
• 每股末期股息	5.5港仙	+ 10%
• 派息比率	47%	+ 1%
• 現金淨額	172,000,000港元	+ 93%
• 經營現金流量	124,000,000港元	+ 275%
• 股本回報	25%	- 2%

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」)截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合業績以及二零零六年之比較數字如下：

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	4,359,329	3,109,876
建築工程成本		(4,192,824)	(2,879,762)
毛利		166,505	230,114
其他收入	3	33,740	14,571
行政費用		(156,546)	(135,441)
融資成本		(7,454)	(3,315)
出售附屬公司之虧損		—	(4,456)
攤佔聯營公司業績		73,832	2,778
攤佔共同控制機構業績		(642)	26
除稅前溢利	4	109,435	104,277
稅項	5	(8,401)	(3,196)
年度溢利		101,034	101,081
應佔：			
本公司之股權持有人		112,621	100,902
少數股東權益		(11,587)	179
		101,034	101,081
股息分派	6	49,493	51,993
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		19.3	17.4
攤薄		19.3	17.4

於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備		35,190	22,837
預付土地租賃款項		22,561	23,136
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		7,240	7,355
聯營公司權益		108,955	39,458
共同控制機構權益		1,928	2,570
可供出售的投資		732	1,064
應收遞延代價		6,597	10,223
		244,849	168,289
流動資產			
預付土地租賃款項		575	575
應收客戶合約工程款項		223,637	163,379
應收賬款、訂金及預付款項	8	1,631,065	1,172,639
應收關連公司款項		432	2,071
應收聯營公司款項		48,630	45,283
應收共同控制機構款項		10	17
應收同系附屬公司款項		8,967	234
應收貸款		1,508	1,508
貸予關連公司之貸款		779	779
可退回稅款		2,942	1,605
已抵押銀行存款		42,601	76,122
短期銀行存款		311,606	232,402
銀行結餘及現金		43,770	72,287
		2,316,522	1,768,901
流動負債			
應付客戶合約工程款項		1,038,548	429,615
應付賬款及應計開支	9	825,326	808,857
應付關連公司款項		2,906	—
應付聯營公司款項		1,401	1,498
應付少數股東款項		1,041	—
應付同系附屬公司款項		—	18,914
應付稅項		11,308	5,758
一年內到期之銀行借款		174,407	142,304
		2,054,937	1,406,946
流動資產淨值		261,585	361,955
總資產減流動負債		506,434	530,244
非流動負債			
一年後到期之銀行借款		51,498	150,000
資產淨值		454,936	380,244

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資本及儲備		
股本	294,800	290,979
儲備	147,316	78,921
本公司之股權持有人應佔權益	442,116	369,900
少數股東權益	12,820	10,344
總權益	454,936	380,244

簡明綜合現金流動表如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自(用於)經營業務之現金淨額	123,684	(71,297)
來自(用於)投資業務之現金淨額	31,593	(17,378)
(用於)來自融資活動之現金淨額		
新造銀行借款	210,732	347,304
償還銀行借款	(297,563)	(235,000)
其他	(39,219)	(51,880)
	(126,050)	60,424
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額	29,227	(28,251)
匯率變動之影響	1,028	517
現金及與現金等值項目承前	304,689	332,423
現金及與現金等值項目結轉	334,944	304,689
現金及與現金等值項目結餘分析：		
短期銀行存款	311,606	232,402
銀行結餘及現金	43,770	72,287
銀行透支	(20,432)	—
	334,944	304,689

附註：

1. 應用新訂及修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（統稱「新訂香港財務報告準則」），此類準則適用於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或以後開始之會計期間。採納新訂香港財務報告準則並無對現行及以往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。因此，無需作出前期調整。

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。本公司董事估計，應用該等準則、修訂及詮釋，不會對本集團之業績及財務狀況之編製及呈列造成重大影響。然而，董事並未能決定香港財務報告準則第8號會否對披露分部資料時之呈列方式產生重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第23號（經修改）	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
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 ³
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 ⁴
香港（國際詮釋委員會）－ 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
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－集團及財資股份交易 ⁶
香港（國際詮釋委員會）－ 詮釋第12號	服務特許安排 ⁷

- ¹ 由二零零七年一月一日或以後開始之全年期間生效
- ² 由二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效
- ³ 由二零零六年五月一日或以後開始之全年期間生效
- ⁴ 由二零零六年六月一日或以後開始之全年期間生效
- ⁵ 由二零零六年十一月一日或以後開始之全年期間生效
- ⁶ 由二零零七年三月一日或以後開始之全年期間生效
- ⁷ 由二零零八年一月一日或以後開始之全年期間生效

2. 分類資料

業務分部：

本集團之營業額及除稅前溢利貢獻按業務分部之分析如下：

營業額：

	二零零七年			二零零六年		
	對外 千港元	分部之間 千港元	綜合 千港元	對外 千港元	分部之間 千港元	綜合 千港元
承建管理	4,325,799	1,596	4,327,395	3,076,154	—	3,076,154
項目管理	9,375	12,215	21,590	26,776	—	26,776
設施管理	24,155	472	24,627	6,946	41	6,987
	4,359,329	14,283	4,373,612	3,109,876	41	3,109,917
對銷	—	(14,283)	(14,283)	—	(41)	(41)
	4,359,329	—	4,359,329	3,109,876	—	3,109,876

除稅前溢利貢獻：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
承建管理	58,733	120,209
項目管理	2,797	16,049
設施管理	(3,008)	1,593
	58,522	137,851
未分配企業開支	(48,563)	(43,178)
其他收入	33,740	14,571
融資成本	(7,454)	(3,315)
出售附屬公司之虧損	—	(4,456)
攤佔聯營公司業績		
— 一間從事物業投資之聯營公司	71,852	629
— 其他	1,980	2,149
攤佔共同控制機構業績	(642)	26
除稅前溢利	109,435	104,277

地區分部：

本集團之營業額按地區分部之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	2,784,603	2,686,246
澳門	1,553,975	389,050
中華人民共和國，香港及澳門除外	20,751	34,580
	<u>4,359,329</u>	<u>3,109,876</u>

3. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行利息收入	9,883	7,403
其他利息收入	23,483	6,993
應收遞延代價之估算利息收入	374	175
	<u>33,740</u>	<u>14,571</u>

4. 除稅前溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、機械及設備之折舊	8,520	18,397
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,491)	(4,106)
	<u>7,029</u>	<u>14,291</u>
轉撥預付土地租賃款項	575	575
出售物業、機械及設備之虧損	982	—
攤佔聯營公司之稅項(列入攤佔聯營公司業績)	16,314	217
並已計入：		
出售物業、機械及設備之收益	<u>—</u>	<u>21,057</u>

5. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
支出包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	125	4,101
海外稅項	9,109	3,332
	<u>9,234</u>	<u>7,433</u>
過往年度多計準備：		
香港利得稅	(268)	(2,926)
海外稅項	(565)	—
	<u>(833)</u>	<u>(2,926)</u>
遞延稅項	—	(1,311)
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>8,401</u>	<u>3,196</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零六年：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。

6. 股息分派

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年內確認向本公司股權持有人 分派之股息：		
已派二零零七年中期股息－每股3.5 港仙 （二零零六年：3 港仙）	20,395	17,391
已派二零零六年末期股息－每股5 港仙 （二零零五年：6 港仙）	29,098	34,602
	<u>49,493</u>	<u>51,993</u>
擬派股息：		
擬派二零零七年末期股息－每股5.5 港仙 （二零零六年：5 港仙）	32,428	29,098

年內所派股息中約有638,000港元（二零零六年：1,784,000港元）及4,834,000港元（二零零六年：1,529,000港元）乃根據本公司董事分別於二零零六年七月七日及二零零六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。

截至二零零七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589,599,109股已發行股份計算。

7. 每股盈利

本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利		
之本公司股權持有人應佔年度溢利	112,621	100,902
	股份數目	股份數目
計算每股基本盈利之普通股		
加權平均數	583,110,679	578,268,286
對普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	612,936	129,624
計算每股攤薄盈利之普通股		
加權平均數	583,723,615	578,397,910

8. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團合約承包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965,269,000港元(二零零六年：572,694,000港元)之應收貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
90日內	900,749	504,501
超過90日但於180日內	15,521	13,703
超過180日	48,999	54,490
	965,269	572,694

9. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支已計入約343,690,000港元(二零零六年：347,160,000港元)之應付貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
90日內	325,921	312,038
超過90日但於180日內	4,184	22,037
超過180日	13,585	13,085
	<u>343,690</u>	<u>347,160</u>

財務表現及狀況回顧

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之綜合營業額約為4,359,000,000港元，與去年同期相比增長40%。

毛利約為167,000,000港元，相比之下，去年同期之毛利則約為230,000,000港元。攤佔聯營公司業績約74,000,000港元，主要為本集團於保華企業中心25%權益之價值上升。本年度之本公司股權持有人應佔純利約為113,000,000港元，至於去年則約為101,000,000港元。每股基本及攤薄盈利為19.3港仙。

本公司之股價由去年結算日結束時之0.91港元上升至本財政年度結束時之1.25港元，加上二零零六年末期股息5港仙及年內派付之二零零七年中期股息3.5港仙，股東總回報達47%。股價於二零零七年七月二十日再升至1.33港元，使股東總回報高見55%。此反映了管理層提升股東價值之表現。

與本集團上年度結束時之財政狀況相比，本集團之總資產約為2,561,000,000港元，上年度結束時則約為1,937,000,000港元。流動資產約為2,317,000,000港元，相當於流動負債之1.1倍。現金淨額約為172,000,000港元，而本公司股權持有人應佔權益則約為442,000,000港元。

經營業務之現金流入淨額約為124,000,000港元，較去年現金流出淨額約71,000,000港元呈大幅增長。用於投資業務及融資活動之現金淨額約為95,000,000港元，導致本年度之現金水平錄得約29,000,000港元之上升。

業務回顧

將本集團之發展與成熟市場之其他建築公司相比，我們看到本集團已從一間本地建築公司全面蛻變成地產業內一家專業全面服務供應商。憑藉六十餘年經驗及一流人才，保華建業在專業性及洞悉目標市場方面已領先本地業界。通過參與發展國內各地城市，集團已準備就緒，隨時為投資者提供全面的物業服務，從物業發展之立案、實施到交付，一應俱全。

我們看到香港投資者回復信心、澳門的建築興旺，帶動建造業市場重現生氣。因此，本集團獲得了價值超過5,000,000,000港元之新工程合約；此外，自二零零七年四月一日起，保華建業再取得了約500,000,000港元之新工程合約。

於本財政年度內，承建管理業務繼續為本集團盈利帶來龐大貢獻，實現經營溢利約為59,000,000港元（二零零六年：120,000,000港元）。這一業績表現乃通過約4,327,000,000港元之營業額所實現，二零零六年則為約3,076,000,000港元 - 增長41%。承建業務利潤減少，乃因須為若干問題合約作出撥備所致，幸有關損害不大且不會反覆出現。承建管理業務已獲得多項重大工程項目，包括在香港有位於粉嶺之二零零八年奧運馬術賽事場地、何文田常盛街之住宅發展項目以及位於觀塘巧明街之辦公室發展項目「城東誌」，在澳門則有「凱旋門」住宅、酒店及娛樂場發展項目。

項目管理部門在香港、澳門及國內市場之參與有所增加，部門經營溢利約達3,000,000港元（二零零六年：16,000,000港元），營業額則約22,000,000港元（二零零六年：27,000,000港元）。

設施管理業務錄得淨虧損約3,000,000港元（二零零六年：2,000,000港元），包括潛在市場發展成本約4,000,000港元，而營業額約25,000,000港元，較二零零六年約7,000,000港元增加了2.6倍。

我們通過一聯營公司進行物業投資業務，實現利潤貢獻72,000,000港元，令人鼓舞。

於二零零七年三月三十一日之手頭合約如下：

	於二零零七年 三月三十一日 擁有的 合約總值 百萬港元	於二零零七年 三月三十一日 餘下工程的 合約價值 百萬港元
承建管理	11,880	6,710
- 香港粉嶺二零零八年奧運馬術賽事場地 - 澳門皇冠酒店娛樂場 - 澳門「凱旋門」住宅、酒店及娛樂場發展項目 - 香港何文田常盛街之住宅發展項目 - 香港觀塘巧明街之辦公室發展項目「城東誌」		
項目管理	164	151
- 江蘇省南通市辦公室及酒店發展項目 - 江蘇省洋口港		
設施管理	34	11
- 恆生銀行上海及廣州VIP分行 - 交通銀行上海及深圳新概念分行 - 香港保華企業中心及國泰新宇之設施管理		
	<u>12,078</u>	<u>6,872</u>

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226,000,000港元，其中約174,000,000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398,000,000港元。

於二零零七年三月三十一日，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0.5，該項比率乃根據本集團之總借款約226,000,000港元及本集團股東權益約442,000,000港元計算。

僱員

於二零零七年三月三十一日，本集團共聘用1,413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。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）正在實施，為合資格僱員提供鼓勵及獎賞。

資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團合共將約43,000,000港元之銀行存款，約10,000,000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9,000,000港元。

出售保華企業中心25%權益

於二零零七年三月，本集團一聯營公司訂立一份有條件協議，以1,150,000,000港元之代價出售保華企業中心。此交易已於二零零七年六月完成。

承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

已發行證券

於年結日，已發行股份共589,599,109股及可認購共16,600,000股股份之未行使購股權，行使價為每股0.70港元（就可認購1,500,000股股份之購股權而言）、0.85港元（就可認購1,500,000股股份之購股權而言）、0.90港元（就可認購5,600,000股股份之購股權而言）及1.00港元（就可認購8,000,000股股份之購股權而言）。

於回顧年度內，已發行合共7,640,330股股份，包括6,140,330股以股代息方式發行之股份及1,500,000股因行使購股權而發行之股份，並已授出可認購共8,000,000股股份之購股權，年內有可認購2,400,000股股份之購股權期滿失效，亦有可認購1,500,000股股份之購股權已獲行使。

末期股息

董事局已議決向二零零七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二零零七年三月三十一日止年度末期股息每股5.5港仙(二零零六年：每股5.0港仙)。預期末期股息會約於二零零七年十月十五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二零零七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及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

本公司將於二零零七年九月十七日至二零零七年九月十九日止(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，最遲須於二零零七年九月十四日下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記處標準證券登記有限公司以供登記，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

於截至二零零七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

本集團在全亞洲之前途無可限量。我們具有覆蓋物業整個生命週期之強大實力，可以配合物業界各個發展階段。我們以專業管理、集中市場及有口皆碑的往績而聞名。隨著港澳地區及國內對物業及物業相關服務之需求持續增長，集團有信心能持續擴張，把握物業發展及投資之商機，為股東帶來豐厚回報。

香港經濟復甦推動增長，集團亦發現公營及私營建築項目均已恢復增長。香港從歷史上其中一段經濟最艱困之十年中再次冒起，並受惠於強勁經濟與低失業率，可望繼續推動香港物業服務業之發展。

澳門正蛻變成世界級博彩中心，當地經濟亦同時經歷著建築業及物業相關行業之急速增長。對本集團項目及設施管理當中之高檔物業相關服務，以至物業發展及投資而言，國內仍屬具吸引力之市場。

在各界一致看好的期望下，內地商機之前途一片光明，同時挑戰重重。本集團將上下一心，以一流的專業服務與出色的管理水平，全力迎接並克服該等挑戰。

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。截至二零零七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

本集團截至二零零七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二零零七年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合收益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經審核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，彼等於截至二零零七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

本公司之二零零七年股東週年大會將於二零零七年九月四日舉行。二零零七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

本業績公佈已於聯交所網頁 www.hkex.com.hk 之「最新上市公司公告」欄內及本公司網頁 www.pyengineering.com 「投資者關係」欄內刊登。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，二零零七年七月二十日

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
李漢潮先生	:	執行董事
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