

## 主席報告書

本人欣然向股東提呈保華德祥建築集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止年度之年報。

## 回顧

### 財務表現及狀況

於截至二零零四年三月三十一日止財政年度，本集團之綜合營業額降至3,382,000,000港元，相比去年減少7%。與年前營業額跌幅32%比較，顯示過去幾年本港建築業持續衰退之勢已到谷底，並呈復甦跡象。

儘管收入下降，本集團之毛利增加至大約98,000,000港元，增幅達310%，佔營業額之3%，主要是因為持續致力實施風險管理及減省成本措施所致。因此，與上年包括物業減值虧損110,000,000港元在內之260,000,000港元相比，經營虧損亦縮窄至26,000,000港元。

本年內，本集團出售了28,750,000股Downer EDI Limited(「Downer」)普通股，為

集團帶來了179,000,000港元之溢利。於中策集團有限公司(「中策」)等聯營公司之投資錄得攤薄虧損26,000,000港元。攤佔聯營公司及共同控制機構業績錄得溢利約143,000,000港元，增幅20%，主要來自Downer之增長。因著源於股份出售及攤佔Downer業績所產生來自Downer之強勁貢獻，本集團取得本年度稅前溢利209,000,000港元。

由於採用了會計實務準則第12條(經修訂)(詳見賬目附註2)，稅項支出增至46,000,000港元，主要因收取Downer派發之股息招致海外稅項及攤佔其所得稅款而產生。本年度溢利為164,000,000港元，而每股基本盈利則為14.6港仙。

與本集團上年度結束時之財政狀況相比，本集團之總資產保持在4,862,000,000港元，與上年度結束時相若。流動資產淨值增加71%至近895,000,000港元。流動資產因而有所改善，由相當於流動負債之1.3倍增加至1.6倍。於本年度結束時，資產負債淨額比

率從0.2倍大幅降到0.1倍。因本集團於Downer之權益乃以澳元計算，而澳元年內升值，導致匯兌儲備增加近93,000,000港元。計入發行股份之4,000,000港元，攤佔中策儲備7,000,000港元(自其成為聯營公司以來)、扣除已派發股息154,000,000港元之溢利淨額164,000,000港元，股東資金增加4%至2,771,000,000港元，即每股2.06港元。

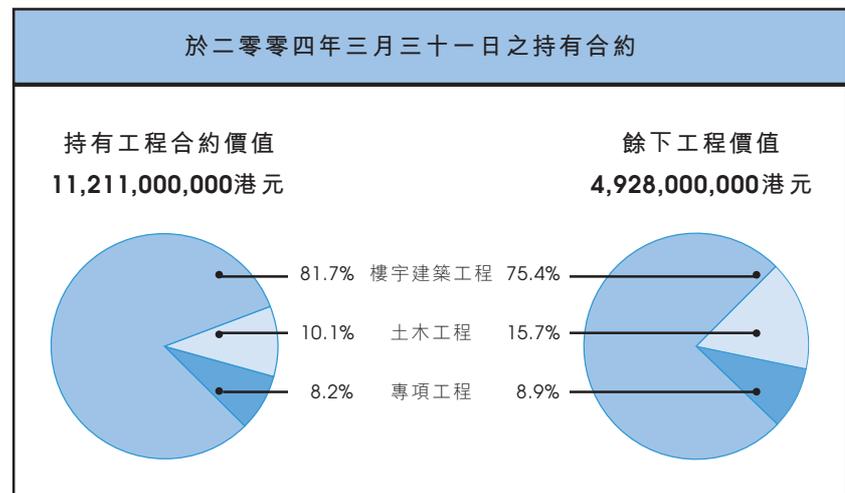
經營業務之現金流出淨額約為25,000,000港元，而投資及融資之現金流入淨額則為44,000,000港元，導致本年度之現金淨額增加約19,000,000港元。

## 業務

### 合約工程及建築材料

由於公私營界別皆減縮資本開支，本港建築業過去幾年直走下坡，導致競爭激烈及使到本集團毛利率受損。因此，本集團各建築工程分部均錄得輕微虧損。建築材料部門則仍面對需求疲弱而正在虧蝕經營。鑒於集團手頭工程之毛利率增加，預期毛利率與經營利潤率將可改善。

於二零零四年三月三十一日之持有合約



## 主席報告書 (續)

年內，本集團取得之新工程合約總值約3,593,000,000港元，其中1,906,000,000港元為樓宇建築工程合約、1,388,000,000港元為土木工程合約，以及299,000,000港元為專項工程合約。於本年度結束時，持有工程合約價值相較上一個財政年度結束時上升8%至約11,211,000,000港元，餘下工程合約總值約4,928,000,000港元，與上年保持相仿水平。

於本年度結束後，本集團取得之其他新工程合約總值約2,026,000,000港元，其中1,588,000,000港元為樓宇建築工程合約、另438,000,000港元為土木工程合約。

## 物業業務

於本年度結束時，若撇除自用物業，物業投資組合之總值約515,000,000港元，相當於本集團總資產之11%。本集團之物業投資組合包括本集團位於觀塘之總部保華企業中心及位於灣仔之購物商場國泰新域。本集團於本年內以相當於有關物業賬面值之作價約47,000,000港元出售國內若干投資物業。

儘管年內投資物業之整體租金有所下調，幸而佔用率依然維持在令人滿意之水平，本年度結束時，保華企業中心之佔用率維持在約94%左右。

於本年度結束後，本集團將其於國泰新域之全部利益出售，作價為物業賬面值約60,000,000港元。

## 主要聯營公司

## Downer

截至二零零三年六月三十日止年度及截至二零零三年十二月三十一日止六個月，Downer分別錄得2,680,000,000澳元(14,579,000,000港元)及1,542,000,000澳元(8,388,000,000港元)之收入，以及除稅後溢利淨額67,000,000澳元(364,000,000港元)及25,000,000澳元(136,000,000港元)。本年度，集團安排配售合共約28,750,000股Downer之普通股(已就二零零三年十一月二十八日將四股Downer普通股合併為一股Downer普通股而作出調整)予獨立第三方，作價約104,100,000澳元(587,800,000港元)(未扣除稅項及開支)。此外，Downer之優先股股東已行使權利將優先股轉換為32,500,000股Downer普通股。本集團於Downer之股權於二零零四年三月三十一日維持21.3%。

Downer為澳洲、紐西蘭及亞太區之公私營電力、鐵路、道路、電訊、礦務及礦產加工行業提供全面之工程及基建管理服務。該公司之服務範疇由同樣擁有所專注核心業務之四種經營活動構成提供。此等專注核心業務包括於工程、設計及資產管理及維修保養之增值技巧，為客戶提供單一來源解決方案。

憑著穩健之工程量及能幹之管理團隊，Downer已處於有利位

置，以把握全亞太區之引人商機。

## 中策

年內，本集團與錦興集團有限公司(「錦興」)向並非由本集團與錦興以及彼等之一致行動人士所擁有之中策股份及認股權證提出自願性有條件全面現金收購建議，以及註銷中策全部尚未行使之購股權。是項建議於二零零三年九月截止後，本集團持有中策約31.2%股權，故中策成為本集團之聯營公司。由於中策因行使認股權證及購股權而發行普通股，故本集團於中策之股權於二零零四年三月三十一日攤薄至29.4%。

中策為一間投資控股公司。中策通過其附屬公司及聯營公司從事電池製造、物業投資、產銷車胎，兼營旅行團、旅運、酒店經營及其他相關服務之業務。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，中策錄得營業額約2,884,000,000港元及虧損約190,000,000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，設有多項信貸作為其所需之營運資金。年內，鑒於出售於Downer之部分權益而產生強勁資金流入，本集團得以償還及減少銀行借款215,000,000港元。本集團其餘貸款乃按市場息率計息，還款期由一年至三年不等。於二零零四年三月三十一日，本集團借款共

## 主席報告書 (續)

達561,000,000港元，其中44,000,000港元須於一年內償還，另外517,000,000港元須於一年後償還。於二零零四年三月三十一日之現金結餘約為250,000,000港元。

於本年度結束時，本集團全部借款均按浮動息率計息，並以港元為單位。本集團之資本負債比率由上年結束時之0.29減至0.20，該項比率乃根據本集團之總借款561,000,000港元及股東資金2,771,000,000港元計算。

## 僱員數目、酬金政策及購股權計劃

如計及本集團之董事，於二零零四年三月三十一日，本集團共聘用約1,230名全職僱員。酬金包括薪金及按表現個別發放之年終花紅。為感謝僱員在過去幾年對縮減成本措施之支持及貢獻，年內已向僱員發放獎金。年內概無任何購股權獲批授或行使。

## 資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團總值約669,000,000港元之若干物業及證券投資，以及本公司若干附屬公司之已發行股份已抵押予銀行及財務機構，作為本集團所取得一般信貸融資之抵押。

## 或然負債

於本年度結束時，本集團有仍然有效之建築合約履約擔保書之或然負債，涉及款額623,000,000港元。

## 保華基建

保華基建分部於年內設立，以調配本集團資源於中國基建行業。二零零四年三月，本集團以代價396,000,000港元收購江蘇省南通市洋口港54.06%實際權益。洋口港乃一個在建中之大宗散貨深水碼頭。首期發展另需資125,000,000港元。除獲批碼頭經營權50年外，洋口港亦擁有填海42平方公里土地作工業園發展之海域使用權，以及額外發展15平方公里填海土地之選擇權。

相信隨著中國經濟迅速增長，發展較大型之深水及河道港口設施至為重要，而可供處理及儲存策略性原材料及燃料之物流設施亦大量增加，對經濟持續增長及其進出口商品貿易乃不可或缺。除來自經營洋口港此一地點理想及規模龐大之設施之經常收入外，經填海帶來之工業園土地儲備最多達57平方公里，亦將為本集團帶來短中線土地發展收入。為建立高效能之長三角物流網絡，本集團亦正物色投資於長三角區內大型河港之機會。

## 保華建築集團

本公司於二零零四年三月開展於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市之天網(國際集團)有限公司(「天網」)股本重組及資產與債務重組之計劃(「天網重組計劃」)。作為天網重組計劃之一部分，承接本集團全部工程及建築業務之保華建築集團將以400,000,000港元之代價售予天網，而代價將由天網以按發行價每股0.04港元向本公司發行新股之方式支付。此外，本集團向天網追討之約94,000,000港元申索將撥充資本。天網將藉可換股借貸融通形式及天網提呈之公開發售中之獲包銷股份發行形式獲提供高達145,000,000港元之額外財務資源。天網重組計劃完成時，本集團將變成擁有天網約93.4%已發行股本，並將採取措施將其持股權降至75%以下，以維持天網之上市地位。通過天網，保華建築集團以及天網現時之雲石業務將成為本集團擁有

## 主席報告書 (續)

75%股權之附屬公司。保華建築集團及天網之管理及財政獨立，可更有效率地把握未來之增長良機。預期該計劃將於二零零四年十月完成。

## 已發行證券

年內，合共9,648,758股股份因尚未行使之認股權證(「2003年認股權證」)獲行使而發行。2003年認股權證賦予持有人權利可按認購價每股0.40港元，以現金認購約值82,000,000港元之股份。連同另外272,584,224股以股代息形式發行之股份，年內合共已發行282,232,982股股份。

年內，其餘尚未行使之2003年認股權證已屆滿，而可認購16,100,000股股份之購股權已告失效並註銷，其認購價為每股0.5552港元。

於期終時，已發行股份共1,345,249,019股。除上文披露者外，期內已發行股本並無任何變動。

## 末期股息

董事局已議決向二零零四年十月六日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零四年三月三十一日止年度末期股息每股1.5港仙(二零零三年：每股1.0港仙)。預期末期股息會以郵寄方式約於二零零四年十月二十九日派付予股東。

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二零零四年十月六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周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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零四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

過去五年，本集團成功走出香港經濟低谷，並煉造更集中之業務策略及具備更雄厚之資產負債表。

保華建築集團克服了香港市道不景之衝擊而走上升軌，現已準備好推行其在中國及地區市場之一體化增長策略。

保華地產設法減持其非核心物業，現正享有來自其唯一主要資產(本集團位於九龍觀塘總部保華企業中心)之穩健經常性租金收入。

Downer將繼續對本集團作出重大貢獻。中策之投資及業務將帶來於國內之長期利益。

保華基建戰略性針對運輸及能源界別，不單可抓住中國經濟持續強勢之機遇，亦可大大提高本集團之整體價值。

在排除意外情況下，本集團有能力把握新機會及應付日後之挑戰。

## 致謝

本人謹藉此機會代表董事局感謝年內股東之鼎力支持，管理層及全體員工之竭誠服務，以及客戶、顧問及業務夥伴之寶貴貢獻。

主席  
陳國強博士

香港，二零零四年七月二十三日