



# 保華集團有限公司\*

## PYI Corporation Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：498)

### 截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績公佈

#### 財務摘要

> 營業額	1,792,000,000港元	+7%
> 除稅後溢利淨額	149,000,000港元	+291%
> 每股盈利	港幣10.9仙	+289%
> 每股中期股息	港幣1.5仙	不變
> 每股資產淨值	1.75港元	-15%

#### 業績

保華集團有限公司(前稱保華德祥建築集團有限公司)(「本公司」)之董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零四年同期之比較數字。本公司之審核委員會及外聘核數師已對本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合收益表及綜合現金流動表，以及本集團於二零零五年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表，連同部份說明性之附註作出審閱。

#### 簡明綜合收益表

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年	二零零四年
		千港元	千港元
營業額	附註 4	1,791,511	1,678,883
銷售成本		(1,645,900)	(1,588,366)
毛利		145,611	90,517
其他收入	5	101,906	21,829
投資物業之公平價值增加		85,400	—
行政費用		(81,369)	(63,152)
其他費用		(74,194)	(9,722)
融資成本		(6,020)	(2,900)
出售附屬公司之虧損		(82)	—
撥回聯營公司權益之減值虧損		23,289	—
攤薄聯營公司權益所致虧損		—	(15,004)
攤佔聯營公司業績		(22,080)	25,673
攤佔共同控制機構業績		2,101	118
除稅前溢利	6	174,562	47,359
稅項	7	(9,421)	(8,827)
期間溢利		165,141	38,532

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年	二零零四年
		千港元	千港元
	附註		
以下人士應佔：			
本公司之股權持有人		149,280	38,144
少數股東權益		15,861	388
		<u>165,141</u>	<u>38,532</u>
股息	8		
中期股息		<u>20,380</u>	<u>20,538</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利－基本	9	<u>10.9</u>	<u>2.8</u>
簡明綜合資產負債表			
		未經審核	經審核
		二零零五年	二零零五年
		九月三十日	三月三十一日
		千港元	千港元
	附註		(重新列賬)
非流動資產			
物業、機械及設備	10	222,268	237,278
投資物業	10	540,400	455,000
發展中項目	11	1,838,003	1,772,455
預付土地租賃款項		129,981	131,576
商譽		61,646	61,646
聯營公司權益	12	415,383	381,209
共同控制機構權益		11,645	9,544
證券投資		—	1,778
可供出售投資		2,060	—
一年後到期之應收貸款		1,508	1,508
一年後到期之應收關連公司款項		779	779
其他長期投資		15,841	15,481
遞延稅項資產		1,680	1,680
		<u>3,241,194</u>	<u>3,069,934</u>
流動資產			
應收客戶合約工程款項		192,529	185,188
應收賬款、訂金及預付款項	13	1,098,666	1,586,246
持作出售物業		78,245	91,278
發展中項目	11	34,200	34,011
預付土地租賃款項		3,190	3,190
一年內到期之應收貸款		100,000	190,401
證券投資		—	173,284
持作買賣投資		55,512	—
應收關連公司款項		240,077	346,102
應收聯營公司款項		181,750	168,683
可收回稅款		134	7,506
短期銀行存款、銀行結存及現金		671,681	1,254,556
		<u>2,655,984</u>	<u>4,040,445</u>

		未經審核 二零零五年 九月三十日 千港元	經審核 二零零五年 三月三十一日 千港元 (重新列賬)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項		441,885	435,198
應付賬款及應計開支	14	825,520	1,076,195
應付聯營公司款項		2,907	2,804
應付共同控制機構款項		20,766	20,766
應付少數股東款項		1,368	104,833
少數股東貸款		172,697	—
應付股息		32,487	—
應付稅項		2,342	1,882
一年內到期之銀行借款		259,420	289,960
		<b>1,759,392</b>	<b>1,931,638</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>896,592</b>	<b>2,108,807</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,137,786</b>	<b>5,178,741</b>
<b>非流動負債</b>			
少數股東貸款		—	241,000
一年後到期之銀行借款		296,875	300,000
遞延稅項負債		927,373	923,020
		<b>1,224,248</b>	<b>1,464,020</b>
		<b>2,913,538</b>	<b>3,714,721</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	135,868	136,920
儲備		2,237,599	3,041,906
本公司之股權持有人應佔權益		<b>2,373,467</b>	<b>3,178,826</b>
少數股東權益		540,071	535,895
<b>總權益</b>		<b>2,913,538</b>	<b>3,714,721</b>

## 簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自經營業務之現金淨額	167,411	65,927
來自(用於)投資業務之現金淨額	335,331	(246,905)
(用於)來自融資活動之現金淨額	(1,099,939)	175,281
現金及與現金等值項目減少淨額	(597,197)	(5,697)
現金及與現金等值項目承前	1,247,572	233,207
現金及與現金等值項目結轉	<b>650,375</b>	227,510
現金及與現金等值項目結存分析		
短期銀行存款、銀行結存及現金	671,681	239,534
銀行透支	(21,306)	(12,024)
	<b>650,375</b>	227,510

附註：

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務申報」編製。

### 2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具乃按公平價值或重估款額(如適用)估量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

編製本簡明綜合財務報表採納之會計政策與本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之週年財務報表所採納者相符，惟於本期間，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之多項新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(「詮釋」)(下文統稱「新訂香港財務報告準則」)。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。採納新訂香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及股本變動表之呈報方式有所改變。尤其是少數股東權益及攤佔聯營公司/共同控制機構稅項之呈報方式有所改變。此等呈報方式變動已追溯應用。此外，採納新訂香港財務報告準則導致本集團在以下範疇之會計政策出現變動，對現行或以往會計期間之業績編製及呈列方式構成影響：

#### 以股份支付之款項

於本年度內，本集團已採納香港財務報告準則第2號「以股份支付之款項」，該準則規定本集團以股份或股權換購貨品或換取服務(「股本結算交易」)或以某數量之股份或股權換取等值之其他資產(「現金結算交易」)時，均須確認為開支。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響為授予本集團董事及僱員之購股權在授出當日決定其公平價值，並於歸屬期內列作開支。於採納香港財務報告準則第2號前，本集團只有在購股權獲行使時才確認其財務影響。本集團採納之香港財務報告準則第2號適用於二零零五年四月一日或之後授出之購股權。有關於二零零五年四月一日之前授出之購股權，根據相關過渡性條文，本集團選擇不就於二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零二年十一月七日之後授出而其權益歸屬期乃於二零零五年四月一日前之購股權採納香港財務報告準則第2號。由於所有購股權已於二零零五年四月一日前歸屬，因此採納香港財務報告準則第2號對本期間或以往期間之業績並無任何重大影響。故此，毋須作出任何前期調整。

#### 業務合併

在本期間，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

## 商譽

於以往期間，因於二零零五年四月一日前進行收購而產生之商譽於其估計可使用年期內資本化及攤銷。於本期間，本集團已採用香港財務報告準則第3號之相關過渡性條文，據此本集團由二零零五年四月一日起停止攤銷該商譽，以及最低限度每年對商譽進行一次減值評估。因於二零零五年一月一日後進行收購而產生之商譽於初次確認後乃按成本減累積減值虧損（如有）估量。因此會計政策之變動，本期間並無計入任何商譽攤銷。比較數字並無予以重列。

## 土地及海域使用權之租賃權益

於以往期間，業主自用之租賃土地及樓宇均計入物業、機械及設備，並以成本模式估量。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份應視乎租賃分類而獨立入賬，惟租金若未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於此情況下整份租賃一概視為融資租賃。若租金能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於土地之租賃權益應重新分類為經營租賃下之「預付租賃土地款項」，並以成本入賬及按直線法於租賃期攤銷。此項會計政策變動已作出追溯應用。另外，若租金未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則土地之租賃權益將繼續入賬列作物業、機械及設備。

以往，持作未決定未來用途之海域使用權乃按成本減減值列賬。根據香港會計準則第17號，該等海域使用權分類為經營租賃下之預付租賃款項，並以成本入賬及按直線法於租賃期攤銷。在香港會計準則第17號並無任何特定過渡性條文之情況下，該項會計政策變動已作出追溯應用。比較數字已作調整，以反映海域使用權之累積攤銷開支。攤銷開支列作有關項目之開發成本之一部份。

## 投資物業

於本期間，本集團採用香港會計準則第40號「投資物業」，並已選擇採用公平價值模式處理其投資物業，據此須將投資物業公平價值變動產生之損益，直接在其所產生之期間於收益表內確認。於以往期間，在會計實務準則第13號「投資物業之會計處理方法」下之投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧絀計入或在投資物業重估儲備內扣除，除非此一儲備項下之餘額不足以抵銷重估減值，在此情況下重估減值超出投資物業重估儲備餘額之部份在收益表內扣除。倘以往曾在收益表內扣除之減值惟其後出現重估升值，則以之前已扣除之減值為限將進賬計入收益表。採用香港會計準則第40號對本期間或以往期間之業績並無任何重大影響。因此，毋須作出任何往期調整。

## 金融工具

於本期間，本集團已採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及估量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。應用香港會計準則第32號對本集團之財務報表內金融工具之呈列方式並無任何重大影響。於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之香港會計準則第39號，一般不允許按追溯基準確認、不予確認或估量金融資產及負債。採納香港會計準則第39號所導致之主要影響概述如下：

### 金融資產及金融負債之分類及估量

本集團已就香港會計準則第39號所指範圍內之金融資產及金融負債之分類及估量，採用香港會計準則第39號之相關過渡性條文。

於二零零五年三月三十一日前，本集團根據會計實務準則第24號「證券投資之會計處理方法」（「會計實務準則第24號」）之標準處理方法將其股本證券分類及估量。根據會計實務準則第24號，股本證券投資分類為「投資證券」或「其他投資」（如適用）。「投資證券」乃按成本扣除減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」則按公平價值估量，未變現收益或虧損列入收益表。由二零零五年四月一日起，本集團已根據香港會計準則第39號將其股本證券分類及估量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平價值誌入收益表之金融資產」或「可供出售之金融資產」。分類須視乎收購資產之目的而定。「按公平價值誌入收益表之金融資產」及「可供出售之金融資產」乃按公平價值列賬，公平價值之變動分別於收益表及權益中確認。本集團之投資證券之結餘乃按公平價值重新估量，並對資產過往之賬面值及本集團於二零零五年四月一日之累積溢利調整1,521,000港元，將於相關可供銷售投資出售或減值後撥入收益表。

### 除債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定，對除債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（以往不在會計實務準則第24號之範圍內）進行分類及估量。根據香港會計準則第39號，金融資產乃分類為「按公平價值透過溢利或虧損計算之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期之金融資產」。金融負債一般分類為「按公平價值誌入收益表之金融負債」或「除按公平價值誌入收益表之金融負債以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」乃按使用實際利率法計算之已攤銷成本列賬。

### 3. 會計政策更改之影響概要

上述會計政策更改之財務影響概述如下：

#### (a) 對本期間及過往期間之業績之影響：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
商譽攤銷之減少	3,712	—
攤佔聯營公司虧損增加	(14,217)	—
期間溢利減少	<u>(10,505)</u>	<u>—</u>

#### (b) 對於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之資產負債表之影響：

	於 二零零五年 三月三十一日 千港元 (原先列賬)	香港 會計準則 第17號 之影響 千港元	攤佔會計 政策更改 對聯營公司 之影響 千港元 (附註)	於 二零零五年 三月 三十一日 千港元 (重新列賬)	香港 會計準則 第39號 之影響 千港元	攤佔會計 政策更改 對聯營公司 之影響 千港元 (附註)	於 二零零五年 四月一日 千港元 (重新列賬)
對資產及負債之影響：							
物業、機械及設備	372,044	(134,766)	—	237,278	—	—	237,278
發展中項目							
— 非流動	1,806,466	(34,011)	—	1,772,455	—	—	1,772,455
— 流動	—	34,011	—	34,011	—	—	34,011
預付土地租賃款項							
— 非流動	—	131,576	—	131,576	—	—	131,576
— 流動	—	3,190	—	3,190	—	—	3,190
聯營公司權益	382,146	—	(937)	381,209	—	27,363	408,572
證券投資							
— 非流動	1,778	—	—	1,778	(1,778)	—	—
— 流動	173,284	—	—	173,284	(173,284)	—	—
可供出售投資	—	—	—	—	3,299	—	3,299
持作買賣投資	—	—	—	—	173,284	—	173,284
	<u>2,735,718</u>	<u>—</u>	<u>(937)</u>	<u>2,734,781</u>	<u>1,521</u>	<u>27,363</u>	<u>2,763,665</u>
對股本之影響：							
其他儲備	—	—	—	—	—	(1,113)	(1,113)
累積溢利	253,898	—	(937)	252,961	991	28,476	282,428
少數股東權益	535,895	—	—	535,895	530	—	536,425
	<u>789,793</u>	<u>—</u>	<u>(937)</u>	<u>788,856</u>	<u>1,521</u>	<u>27,363</u>	<u>817,740</u>

附註：攤佔會計政策更改對聯營公司之影響乃因本集團之聯營公司採納香港詮釋第2號（「香港詮釋第2號」）「酒店物業之適當會計政策」、香港會計準則第39號「金融工具：確認及估量」及香港財務報告準則第3號「業務合併」而產生。

### 4. 分部資料

#### 業務分部：

就管理方面而言，本集團之業務現分為六大營運部門，分別為樓宇建築、土木工程、項目管理、設施管理、庫務投資及物業投資。此等部門乃本集團匯報主要分部資料之基準。

本集團之營業額及除稅後溢利按業務分部之分析如下：

營業額：

	截至二零零五年九月三十日 止六個月			截至二零零四年九月三十日 止六個月		
	對外 千港元	分部之間 千港元	總額 千港元	對外 千港元	分部之間 千港元	總額 千港元
建築及其他承包業務：						
樓宇建築工程	1,008,967	—	1,008,967	1,248,740	30,374	1,279,114
土木工程	438,146	50,210	488,356	408,881	57,760	466,641
項目管理	6,044	—	6,044	—	—	—
設施管理	1,919	—	1,919	—	—	—
	<u>1,455,076</u>	<u>50,210</u>	<u>1,505,286</u>	<u>1,657,621</u>	<u>88,134</u>	<u>1,745,755</u>
庫務投資	307,639	—	307,639	—	—	—
物業投資	28,796	9,659	38,455	21,262	7,876	29,138
對銷	—	(59,869)	(59,869)	—	(96,010)	(96,010)
	<u>1,791,511</u>	<u>—</u>	<u>1,791,511</u>	<u>1,678,883</u>	<u>—</u>	<u>1,678,883</u>

除稅後溢利：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
建築及其他承包業務：		
樓宇建築工程	37,356	8,926
土木工程	14,270	29,169
項目管理	3,899	—
設施管理	1,702	—
	<u>57,227</u>	<u>38,095</u>
庫務投資	33,776	—
物業投資	14,656	8,481
	<u>105,659</u>	<u>46,576</u>
分部業績	17,477	20,344
利息收入	85,400	—
投資物業之公平價值增加	(31,182)	(27,448)
未分配企業開支	(6,020)	(2,900)
融資成本	(82)	—
出售附屬公司之虧損	—	(15,004)
聯營公司權益攤薄之虧損	23,289	—
撥回聯營公司權益之減值虧損	(22,080)	25,673
攤佔聯營公司業績	2,101	118
	<u>174,562</u>	<u>47,359</u>
除稅前溢利		

分部之間收益乃按市場價格收取或（倘無可參考之市場價格）按雙方釐定及同意之條款收取。

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售投資物業之收益	—	1,129
利息收入	17,477	20,344
收回有關針對本公司之前股東而提出 之法庭訴訟之利息及法律費用	79,928	—
股息收入	—	356
撥回呆賬撥備	4,501	—
	<u>101,906</u>	<u>21,829</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業、機械及設備之折舊及攤銷		
自置資產	19,318	27,958
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,215)	(799)
	<u>18,103</u>	<u>27,159</u>
商譽攤銷(包括在行政費用內)	—	1,153
出售證券投資之虧損	—	1,579
其他上市投資之未實現虧損	—	8,143
持作買賣投資公平價值減少	4,029	—
攤佔聯營公司稅項(包括在攤佔聯營公司業績內)	446	23,108
攤佔共同控制機構稅項 (包括在攤佔共同控制機構業績內)	390	—
	<u>390</u>	<u>—</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	1,871	21
過往年度準備不足	3,197	—
	<u>5,068</u>	<u>21</u>
海外稅項	—	1,177
遞延稅項	4,353	7,629
	<u>9,421</u>	<u>8,827</u>

香港利得稅乃按期內源自香港之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

海外稅項按有關司法權區適用之稅率計算。

8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息—每股港幣1.5仙(二零零四年：港幣1.5仙)	<u>20,380</u>	<u>20,538</u>

截至二零零五年九月三十日止六個月宣佈之中期股息之數額，乃參照於本公佈發表日期之已發行普通股1,358,675,436股計算。

期內，董事局宣派特別現金股息每股港幣70仙，合共約957,177,000港元（二零零四年：無），而股東已批准派發並應獲支付截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.5仙（二零零四年：港幣1.5仙），股息總額合共約20,380,000港元（二零零四年：20,179,000港元）。

## 9. 每股盈利

期內本公司之股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	<u>149,280</u>	<u>38,144</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,365,282,332</u>	<u>1,345,249,019</u>

由於本公司購股權之行使價高於每股股份截至二零零五年九月三十日止六個月之平均市價，而於截至二零零四年九月三十日止六個月並無尚未行使之任何潛在普通股，因此並無呈列兩個期間之每股攤薄盈利。

## 10. 投資物業、物業、機械及設備

期內本集團用於物業、機械及設備之款項共約7,848,000港元（二零零四年：4,143,000港元），藉以擴充及提升經營運作能力。本集團亦出售物業、機械及設備，彼等之總賬面值約2,912,000港元（二零零四年：2,373,000港元）。

投資物業乃由一獨立專業估值師根據公開市場現有用途基準按其於二零零五年九月三十日之公開市值估值。此項重估產生增值85,400,000港元，已於期內計入簡明收益表。

## 11. 發展中項目

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元 (重新列賬)
海域使用權 開發成本	<u>1,662,216</u> <u>209,987</u>	1,669,907 <u>136,559</u>
	<u>1,872,203</u>	1,806,466
減：列於流動資產項下之海域使用權之流動部份	<u>(34,200)</u>	<u>(34,011)</u>
列於非流動資產之款額	<u>1,838,003</u>	<u>1,772,455</u>

該發展項目乃位於中華人民共和國江蘇省。

## 12. 聯營公司權益

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元 (重新列賬)
攤佔淨資產：		
香港上市股份（見下文附註）	<u>380,521</u>	370,977
非上市股份	<u>38,487</u>	37,146
	<u>419,008</u>	408,123
減：已確認之減值虧損	<u>(3,625)</u>	<u>(26,914)</u>
	<u>415,383</u>	<u>381,209</u>
香港上市股份之市值	<u>214,820</u>	<u>139,763</u>

香港上市股份指本集團於中策集團有限公司（「中策」）之29.36%（二零零五年三月三十一日：29.36%）股本權益。本集團於二零零五年九月三十日攤佔中策之淨資產乃根據中策最近公佈中期業績報告所示之中策於二零零五年六月三十日之淨資產計算。

期內，董事已按照中策於二零零五年九月十日刊發之通函所載之集團重組計劃條款計算之中策估計可收回額。因此，以往確認之減值虧損23,289,000港元已於收益表撥回。

### 13. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團合約承包業務之信期乃與貿易客戶按正常商業條款磋商及訂立。物業租賃業務帶來之應收貿易賬款預先按月支付，而本集團就其他應收貿易賬款授出之信貸期一般由30至90日不等。

以下為於申報日期之應收貿易賬項還款期分析：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元 (重新列賬)
90日內	248,511	329,058
90日以上但不超過180日	16,345	2,839
超過180日	67,600	67,663
	<u>332,456</u>	<u>399,560</u>

應收賬款、訂金及預付款項中包括一筆約132,164,000港元(二零零五年三月三十一日：449,174,000港元)之款項，乃代表存放於澳洲經紀之出售Downer EDI Limited(「Downer」)(為本集團之前聯營公司)權益所得款項餘額。此筆款項已由澳洲稅務局預扣至清繳所有有關出售Downer股份之稅務責任後方會發放。期內，已自該筆存放於經紀之款項向澳洲稅務局繳交約317,010,000港元。

### 14. 應付賬款及應計開支

以下為於申報日期之應付貿易賬項還款期分析：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元 (重新列賬)
90日內	214,699	218,556
90日以上但不超過180日	4,976	1,129
超過180日	14,741	17,058
	<u>234,416</u>	<u>236,743</u>

### 15. 股本

	已發行及繳足 股份數目	價值 千港元
每股面值0.1港元之普通股：		
於二零零五年四月一日	1,369,195,436	136,920
所購回及註銷之股份	(10,520,000)	(1,052)
於二零零五年九月三十日	<u>1,358,675,436</u>	<u>135,868</u>

### 中期股息

董事局已決議向於二零零六年一月十一日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.5仙(二零零四年：每股港幣1.5仙)。中期股息預計於二零零六年二月十三日左右以郵寄方式向股東派付。

董事局亦已建議以以股代息方式派發中期股息，股東可選擇就全部或部份股息選擇收取現金。根據以股代息建議將予發行之股份之市值將參照本公司股份於截至二零零六年一月十一日止連續三個交易日之平均收市價減按該平均價格之5%或股份面值(以較高者為準)計算之折讓而釐定。建議之以股代息須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准新股份上市及買賣後方可作實。本公司將於適當時間向股東寄發載有有關以股代息建議詳情之通函及選擇表格。

## 本公司暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零六年一月九日至二零零六年一月十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何本公司股份之轉讓。如欲獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥背頁或獨立之過戶表格，最遲須於二零零六年一月六日下午四時前交回本公司之香港股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司以供登記，新地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(由二零零六年一月三日起生效，以往之地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)。

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

#### 持續增長

於本期間六個月內，本集團之綜合營業額約為1,792,000,000港元(二零零四年：1,679,000,000港元)，較去年同期增加約7%。綜合營業額增加主要是由於本集團之庫務投資業務增加。

本集團之毛利躍升60%至約146,000,000港元(二零零四年：91,000,000港元)，邊際毛利佔綜合營業額8%。除稅前溢利約為175,000,000港元，而去年同期則錄得約47,000,000港元。本集團之除稅前溢利包括：

- (i) 建築及其他承包業務之收益淨額約57,000,000港元(二零零四年：38,000,000港元)；
- (ii) 庫務投資之收益淨額約34,000,000港元(二零零四年：無)；
- (iii) 物業投資之收益淨額約15,000,000港元(二零零四年：8,000,000港元)；
- (iv) 利息收入約18,000,000港元(二零零四年：20,000,000港元)；
- (v) 投資物業之公平價值增加約85,000,000港元(二零零四年：無)；
- (vi) 企業支出淨額約31,000,000港元(二零零四年：27,000,000港元)；
- (vii) 融資成本約6,000,000港元(二零零四年：3,000,000港元)；及
- (viii) 聯營公司及共同控制機構之收益淨額約3,000,000港元(二零零四年：11,000,000港元)。

本公司股東應佔期間溢利約為149,000,000港元(二零零四年：38,000,000港元)，而每股盈利則為港幣10.9仙(二零零四年：港幣2.8仙)。

與本集團於二零零五年三月三十一日之財政狀況相比，本集團之總資產減少17%至約5,897,000,000港元，流動資產淨值減少57%至約897,000,000港元，主要原因是於二零零五年七月支付特別現金股息合共約957,000,000港元。因此，流動資產由相當於流動負債之2.1倍減少至1.5倍。計及溢利淨額約149,000,000港元(扣除已派付／宣派股息約978,000,000港元)後，於二零零五年九月三十日，本公司股東應佔之權益減少25%至約2,373,000,000港元，相當於每股1.7港元(二零零五年三月三十一日：每股2.3港元)。

經營業務之現金流入淨額約為167,000,000港元，而投資業務及融資活動之現金流出則約為764,000,000港元，導致本期間之現金淨額減少約597,000,000港元。

### 業務回顧

#### 港口及基建發展

中國內地經濟迅速增長，港口及物流業之需求得以與日俱增，故本集團現將業務重點放於港口及物流業，預期將為其未來盈利基礎帶來正面貢獻。

於本期間內，洋口港之發展進度理想。一項標誌著長達13公里之陸島通道動工興建之正式動土儀式已於二零零五年九月舉行，陸島通道在竣工後將1平方公里之人工島及泊位設施連接到42平方公里之臨港工業區，而工業區之主要規劃已在草擬中。

洋口港首期之完成將可配合蘇通大橋的啟用，而亦透過南通貫通黃海及長江三角洲之南方地區。蘇通大橋於二零零七年年年底竣工後，屆時便可接通蘇洲及南通，並將上海與南通兩地之往來時間縮短一半。

於二零零五年八月，本集團宣佈建議以成本約417,000,000港元投資於南通港口集團之45%權益，此舉與本集團在長江流域開發一個全面而整合之轉運網絡之策略配應得宜。

目前，南通港口集團擁有合共四家主要碼頭，該四家公司合共在長江三角洲首個主要大宗散貨港口南通港經營超過20座生產泊位。

於二零零四年，南通港口集團之吞吐量約達3,300萬噸。目前，南通港口集團正著手進行主要擴充計劃，竣工後，貨物裝卸量將於二零零六年年中前增加超過50%。

南通港毗鄰洋口港，兩者結合可達相輔相成之效益，不單能為本集團建立高效之物流網絡，亦為長江三角洲之船務公司提供全面服務。

#### 工程業務－保華建業

於本期間內，保華建業集團有限公司（「保華建業」）及其附屬公司（「保華建業集團」）錄得毛利約98,000,000港元，而去年同期則錄得毛利約91,000,000港元。保華建業之股東應佔除稅後溢利淨額約為46,000,000港元，而去年同期則約為37,000,000港元。

期內，保華建業集團取得之新工程合約總值約1,734,000,000港元。於本期間結束時，尚餘之工程價值相較上一個財政年度結束時上升9%至約4,933,000,000港元。於本期間結束時持有之工程合約如下：

	持有工程合約價值 於二零零五年 九月三十日 百萬港元	餘下工程價值 於二零零五年 九月三十日 百萬港元
樓宇建築工程	6,096	3,909
土木工程	2,266	1,024
	<u>8,362</u>	<u>4,933</u>

期結日後，本集團再取得約165,000,000港元之合約。

#### 物業投資

回顧期內，15,000,000港元（二零零四年：8,000,000港元）之經營溢利為來自物業投資業務。

於二零零五年九月三十日，撇除自用物業，本集團物業投資組合之總值約達619,000,000港元（二零零五年三月三十一日：546,000,000港元），相當於本集團總資產約10%（二零零五年三月三十一日：8%）。物業投資組合主要包括本集團位於香港九龍觀塘之總部保華企業中心。於二零零五年九月三十日，保華企業中心之整體租金較去年同期上升，而佔用率則維持在95%左右（二零零五年三月三十一日：97%），成績不俗。

#### 庫務投資

回顧期內，34,000,000港元（二零零五年三月三十一日：無）之經營溢利來自庫務投資業務。

於二零零五年九月三十日，本集團之投資證券總值約達58,000,000港元（二零零五年三月三十一日：175,000,000港元），相當於本集團總資產約1%（二零零五年三月三十一日：2%）。於二零零五年九月三十日，應收高收益貸款組合達約489,000,000港元（二零零五年三月三十一日：668,000,000港元），相當於本集團總資產約8%（二零零五年三月三十一日：9%）。

#### 中策

二零零五年三月，本公司與一名獨立第三方就以每股0.193港元出售135,000,000股中策股份訂立買賣協議。於出售事項完成時，本集團於中策之持股權益將由約29.4%減至約14%，而中策將不再為本公司之聯營公司。

出售事項須待(其中包括)中策之股本重組(其中包括將兩股現有股份合併為一股合併股份)及集團重組(「集團重組」)(涉及中策向股東實物分派其若干資產)完成後方可作實。錦興集團有限公司(「錦興」)轉而提出自願性收購建議(「錦興收購建議」)以收購根據集團重組獲分派之資產。根據此項收購建議,本公司將有權收取一股錦興股份連1.80港元(按每5股中策合併股份所收取)。

現時,董事局仍然有意將本公司在撤資中策所帶來之大部份價值,作為一項可能分發派付予股東。然而,鑑於中策尚未取得使建議股本重組生效之所需法院批准,及現時尚未落實有關集團重組生效日期之具體時間表,故董事局認為不適宜在現階段就上述分派作出任何決定。

### **主要結算日後事項**

#### **出售保華企業中心**

於二零零五年九月三十日後,本集團與由Lehman Brothers Holdings Inc.、資本策略投資有限公司及保華建業集團實益擁有之合夥經營公司訂立一項有條件買賣協議,按780,000,000港元之協定總值,(透過全數出售擁有保華企業中心之附屬公司)出售保華企業中心。該筆協定價值乃以截至二零零五年三月三十一日止年度之租金收入約49,000,000港元為基準之6.28厘回報率釐定。出售事項構成本公司之主要交易,並須於將召開之股東特別大會上取得股東批准。有關此項交易之詳情載於本公司於二零零五年十一月二十四日發表之公佈內。

#### **流動資金、財務來源、資本架構及資本負債比率**

本集團繼續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。於本期間,本集團取得45,000,000港元之新訂銀行融資,其中22,500,000港元已用作撥付收購一項香港物業之資金,餘額用作一般營運資金。本集團之貸款按市場息率計息,還款期為五年內。

於二零零五年九月三十日,本集團借款共約729,000,000港元(二零零五年三月三十一日:831,000,000港元),其中432,000,000港元(二零零五年三月三十一日:290,000,000港元)須於一年內償還,另外297,000,000港元(二零零五年三月三十一日:541,000,000港元)須於一年後償還。於二零零五年九月三十日之現金結餘約為672,000,000港元(二零零五年三月三十一日:1,255,000,000港元)。

於本期間結束時,本集團借款中之662,000,000港元(二零零五年三月三十一日:765,000,000港元)乃按浮動息率計息,並以港元為單位,67,000,000港元(二零零五年三月三十一日:66,000,000港元)乃按固定息率計息,並以人民幣為單位。按借款總額729,000,000港元(二零零五年三月三十一日:831,000,000港元)及本公司股東應佔之權益2,373,000,000港元(二零零五年三月三十一日:3,179,000,000港元)計算,本集團之資本負債比率為0.31(二零零五年三月三十一日:0.26)。

#### **或然負債**

於二零零五年九月三十日,本集團就仍然有效之建築合約履約擔保書有131,000,000港元(二零零五年三月三十一日:310,000,000港元)之或然負債。

#### **資產抵押**

於二零零五年九月三十日,本集團總值約834,000,000港元(二零零五年三月三十一日:753,000,000港元)之若干物業及投資證券,以及本公司若干附屬公司之已發行股份連同若干建築合約之收益已抵押予銀行及財務機構,為本集團取得一般信貸融資。

#### **承擔**

於二零零五年九月三十日,本集團就收購若干物業、機械及設備之已訂約但未於財務報表內撥備之開支約為41,000,000港元(二零零五年三月三十一日:若干物業、機械及設備91,000,000港元及若干股本投資48,000,000港元)。

## 僱員人數、酬金政策及購股權計劃

於二零零五年九月三十日，本集團共聘用約1,235名（其中1,092名乃由保華建業聘用）（二零零五年三月三十一日：1,163名）全職僱員。酬金包括薪金及與表現掛鈎之花紅。購股權計劃之詳情請參閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年報，期內概無任何購股權獲授出或行使。

## 展望

中國之國內生產總值於二零零五年首九個月急升9.4%，而其消費物價指數上升2%，中國中央銀行喜見國內生產總值持續增長，預期二零零五年之國內生產總將超逾9%。

儘管受到油價波動及美國息率溫和上升之輕微影響，全球經濟增長動力有可能於未來六個月內保持穩定。

相當穩定之全球環境將為中國帶來外來需求，從而為本集團之中國內地港口及基建業務締造有利環境。

在長江三角洲取得先峰位置後，本集團將專注於發展洋口港，以及加強吞吐量及南通港口集團之效率。除於南通港口集團之乾貨營運技巧外，本集團正開拓機會投資於長江上游之濕貨碼頭。

憑藉本集團之具體業務目標及高流通性之資產負債表，本集團承諾將重新調配資源至中國內地之港口及物流業，並已蓄勢待發，緊抓未來商機。

## 購買、出售及贖回上市證券

期內，本公司於聯交所以14,477,780港元之總價格（即就購回每股股份支付之平均價格為1.38港元）購買合共10,520,000股本公司普通股，全部該等股份均已於購回後註銷。

## 企業管治常規守則

本公司已於截至二零零五年九月三十日止期間內一直遵守聯交所證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文及（如適用）建議最佳守則，惟對守則第A.4.2條守則條文有以下偏離：

根據守則第A.4.2條守則條文，每名董事（包括按特定任期委任之董事）應每三年最少輪值退任一次。

於二零零五年九月八日舉行之本公司股東週年大會上進行之董事輪值退任乃按照本公司之過往公司細則而進行，本公司之過往公司細則規定（其中包括）當時三分之一（或如董事人數並非三(3)之倍數，則以最接近但不超逾三分之一之數為準）之在任董事須輪值退任，惟不論本公司之過往公司細則所規定，本公司之董事長及／或董事總經理在任時毋須輪值退任或計入釐定每年須退任之董事人數內。此規定偏離第A.4.2條守則條文之規定。

為了完全遵守第A.4.2條守則條文，本公司已建議對公司細則作出有關修訂，並已獲股東於同一屆本公司股東週年大會上批准，據此日後每名董事均須最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。

## 董事局

於本公佈發表日期，下述人士為本公司董事：

周明權博士	:	主席(獨立非執行董事)
劉高原先生	:	副主席兼董事總經理
陳國強博士	:	非執行董事
郭少強先生	:	獨立非執行董事
陳樹堅先生	:	獨立非執行董事

代表董事局  
主席  
周明權博士

香港，二零零五年十二月十三日

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。