



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)

截至二零零八年九月三十日止六個月之中期業績公佈

財務摘要

➤ 營業額	2,499,000,000港元	+13%
➤ 毛利	102,000,000港元	-2%
➤ 權益持有人應佔溢利	16,000,000港元	-63%
➤ 每股盈利	2.6港仙	-64%

業績

保華建業集團有限公司(「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」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績以及二零零七年同期之比較數字。本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之綜合收益表及綜合現金流動表，以及本集團於二零零八年九月三十日之綜合資產負債表均未經審核及屬簡明性質，並只附載部份說明性之附註，惟已經本公司審核委員會及外聘核數師審閱。

簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	2,498,815	2,213,858
銷售成本		(2,397,046)	(2,109,799)
毛利		101,769	104,059
其他收入		16,494	21,676
行政費用		(92,038)	(83,591)
出售一間聯營公司之收益		-	3,459
融資成本		(8,289)	(4,777)
攤佔聯營公司業績		(1,702)	12,302
攤佔共同控制機構業績		23	28
除稅前溢利	4	16,257	53,156
稅項	5	(1,697)	(6,370)
期間溢利		<u>14,560</u>	<u>46,786</u>
以下人士應佔：			
本公司之權益持有人		15,816	43,327
少數股東權益		(1,256)	3,459
		<u>14,560</u>	<u>46,786</u>
股息	6	<u>33,072</u>	<u>32,538</u>
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		<u>2.6</u>	<u>7.3</u>
攤薄		<u>2.6</u>	<u>7.3</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零八年 九月三十日 千港元	經審核 二零零八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	8	33,697	33,061
預付土地租賃款項		21,699	21,986
商譽		64,693	63,969
其他無形資產		7,640	7,240
聯營公司權益		69,794	70,406
共同控制機構權益		2,010	1,987
可供出售之投資		263	343
應收遞延代價		2,906	2,863
		<u>202,702</u>	<u>201,855</u>
流動資產			
預付土地租賃款項		575	575
應收客戶合約工程款項		263,384	201,589
應收賬款、訂金及預付款項	9	1,685,869	1,703,091
應收關連公司款項		5,994	1
應收聯營公司款項		58,714	43,762
應收一間共同控制機構款項		4	4
應收同系附屬公司款項		12,481	9,135
應收貸款		30,000	—
可退回稅款		1,607	3,261
已抵押銀行存款		36,755	34,269
短期銀行存款		233,281	377,045
銀行結餘及現金		59,302	58,168
		<u>2,387,966</u>	<u>2,430,900</u>
流動負債			
應付客戶合約工程款項		754,953	804,442
應付賬款及應計開支	10	981,147	1,059,334
應付一間關連公司款項		900	33
應付聯營公司款項		2,552	609
應付少數股東款項		35	1,041
應付同系附屬公司款項		4,254	10,515
應付股息		33,072	—
應付稅項		12,551	15,173
一年內到期之銀行借款		269,396	197,715
		<u>2,058,860</u>	<u>2,088,862</u>
流動資產淨值		<u>329,106</u>	<u>342,038</u>
總資產減流動負債		<u>531,808</u>	<u>543,893</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行借款		5,171	5,947
		<u>526,637</u>	<u>537,946</u>
資本及儲備			
股本		300,656	298,649
儲備		211,270	225,114
本公司之權益持有人應佔權益		<u>511,926</u>	<u>523,763</u>
少數股東權益		14,711	14,183
總權益		<u>526,637</u>	<u>537,946</u>

簡明綜合現金流動表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
用於經營業務之現金淨額	(148,369)	(85,095)
(用於) 來自投資業務之現金淨額		
墊付之貸款	(30,000)	–
收購一間聯營公司之權益應付代價之付款	(20,071)	–
已收聯營公司股息	–	88,250
其他	(7,488)	9,144
	(57,559)	97,394
來自(用於) 融資活動之現金淨額		
新造銀行借款	112,659	54,925
償還銀行借款	(46,776)	(87,971)
其他	(2,916)	(4,587)
	62,967	(37,633)
現金及與現金等值項目減少淨額	(142,961)	(25,334)
匯率變動之影響	331	601
現金及與現金等值項目承前	435,213	334,944
現金及與現金等值項目結轉	292,583	310,211
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	233,281	224,434
銀行結餘及現金	59,302	90,560
銀行透支	–	(4,783)
	292,583	310,211

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（「聯交所」）證券上市規則附錄十六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「中期財務報告」之規定而編製。

2. 主要會計政策

除若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

於本期間，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二零零八年四月一日開始之財政年度生效之修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

香港（國際詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務特許安排
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
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	金融資產重新分類

採納此等新訂香港財務報告準則對本集團於現行或以往會計期間之業績及財政狀況並無任何重大影響。因此，並無確認前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修改準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修改）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號（經修改）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修改）	綜合及個別財務報表 ³
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 ²
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	附屬公司、共同控制機構或聯營公司之 投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修改）	業務合併 ³
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13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築合同 ²
香港（國際詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵

- 1 除香港財務報告準則第5號之修訂由二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效外，均由二零零九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 由二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效
- 4 由二零零八年七月一日或以後開始之全年期間生效
- 5 由二零零八年十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。

董事於現階段未能釐定香港財務報告準則第8號是否會對分部資料之呈列方式造成重大影響。然而，本公司董事估計，應用其他新訂及經修改準則、修訂或詮釋，不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 分部資料

截至二零零八年九月三十日止六個月之業務分部資料呈列如下：

	物業		其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
	承建管理 千港元	發展管理 千港元			
營業額					
對外銷售	2,479,495	19,320	-	-	2,498,815
分部之間銷售	-	1,902	-	(1,902)	-
總計	<u>2,479,495</u>	<u>21,222</u>	<u>-</u>	<u>(1,902)</u>	<u>2,498,815</u>
業績					
分部業績	<u>42,874</u>	<u>(2,578)</u>	<u>-</u>		40,296
未分配企業開支					(30,565)
其他收入					16,494
融資成本					(8,289)
攤佔聯營公司業績					
— 從事物業投資之 聯營公司	-	-	(1,547)		(1,547)
— 其他	6	(161)	-		(155)
攤佔共同控制機構業績	23	-	-		23
除稅前溢利					16,257
稅項					(1,697)
期間溢利					<u>14,560</u>

截至二零零七年九月三十日止六個月之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千港元	物業 發展管理 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外銷售	2,187,617	26,241	–	–	2,213,858
分部之間銷售	–	2,691	–	(2,691)	–
總計	<u>2,187,617</u>	<u>28,932</u>	<u>–</u>	<u>(2,691)</u>	<u>2,213,858</u>
業績					
分部業績	<u>44,255</u>	<u>4,546</u>	<u>–</u>		48,801
未分配企業開支					(28,333)
其他收入					21,676
融資成本					(4,777)
出售聯營公司之收益	3,459	–	–		3,459
攤佔聯營公司業績					
— 一間從事物業投資之 聯營公司	–	–	12,199		12,199
— 其他	20	83	–		103
攤佔共同控制機構業績	28	–	–		28
除稅前溢利					53,156
稅項					(6,370)
期間溢利					<u>46,786</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。

4. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、機械及設備之折舊	5,513	5,307
減：撥充在建合約工程資本之數額	(1,088)	(949)
	<u>4,425</u>	<u>4,358</u>
轉撥預付土地租賃款項	287	287
並已計入：		
利息收入	<u>16,494</u>	<u>21,676</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔海外稅項	<u>1,697</u>	<u>6,370</u>

截至二零零七年及二零零八年九月三十日止六個月，因於香港產生之應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷，因此並無任何應付利得稅項。

海外稅項乃根據各有關司法權區之現行稅率計算。

香港利得稅乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出的最佳估計而確認。於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，據此，由2008/2009課稅年度起，企業利得稅率調低1%至16.5%。

海外稅項乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出的最佳估計而確認。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國（「中國」）以中國主席令第六十三號頒佈《中國企業所得稅法》（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施條例。新稅法及其實施條例將本集團附屬公司之稅率自二零零八年一月一日起由33%調整至25%。

6. 股息

截至九月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

於現期內確認為向本公司權益持有人分派之股息：

於去年宣派之末期股息

—每股5.5港仙(二零零七年：每股5.5港仙)

33,072 32,538

於期末後宣派之股息：

本期宣派之中期股息

—無(二零零七年：每股3.5港仙)

- 20,843

7. 每股盈利

期間內本公司之權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

盈利
截至九月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

本公司權益持有人應佔期間溢利及計算每股基本
及攤薄盈利之盈利

15,816 43,327

股份數目
截至九月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年

計算每股基本盈利之普通股加權平均數

600,482,211 590,052,901

對普通股之潛在攤薄影響：

購股權

613,056 2,751,595

計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數

601,095,267 592,804,496

8. 物業、機械及設備

於本期間內，本集團動用約6,096,000港元(二零零七年：4,201,000港元)於購買物業、機械及設備以擴張及提升經營能力。

9. 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647,204,000港元(二零零八年三月三十一日：723,707,000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 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
90日內	604,583	664,994
超過90日但於180日內	266	89
超過180日	42,355	58,624
	<u>647,204</u>	<u>723,707</u>

於二零零八年九月三十日，已計入應收賬款、訂金及預付款項內之合約工程客戶持有之保固金約為460,709,000港元(二零零八年三月三十一日：511,560,000港元)，其中約186,604,000港元(二零零八年三月三十一日：249,651,000港元)預期將於結算日起超過十二個月後償清或結清。

10. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支已計入約405,184,000港元(二零零八年三月三十一日：464,942,000港元)之應付貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
90日內	388,854	444,549
超過90日但於180日內	722	7,362
超過180日	15,608	13,031
	<u>405,184</u>	<u>464,942</u>

於二零零八年九月三十日，已計入應付賬款及應計開支內本集團所持有之合約工程保固金約為382,028,000港元(二零零八年三月三十一日：392,298,000港元)，其中約93,968,000港元(二零零八年三月三十一日：124,995,000港元)預期將於結算日起計超過十二個月後支付或結清。

財務表現及狀況回顧

於回顧期間，美國次按危機導致金融市場崩潰，全球經濟遭受破壞。期內香港經濟的增長動力亦放緩。自二零零八年初，本港地產市場經歷了溫和整合，地產發展商對其投資計劃表現更為審慎，對建設及項目發展服務的需求亦因而減少。然而，本集團在澳門的項目已經大致完成，並帶來良好的業績；再加上本集團採取了果斷的措施，以應付香港市場需求下跌所帶來的影響，故此上半年的業績表現仍然令人滿意。

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得綜合營業額約2,499,000,000港元，較去年同期增加13%。

由於材料價格及薪金上升，毛利輕微減少2%至約102,000,000港元（二零零七年：104,000,000港元）。本期間之本公司權益持有人應佔溢利約為16,000,000港元，較去年同期約43,000,000港元減少約63%。倘撇除去年同期本集團應佔出售保華企業中心25%權益及出售一家聯營公司之溢利所產生之非經常性收益合共約15,000,000港元，減幅則約為43%。每股基本及攤薄盈利為2.6港仙。

於二零零八年九月三十日，資產總值約為2,591,000,000港元，而於二零零八年三月三十一日約為2,633,000,000港元。流動資產約為2,388,000,000港元，相當於流動負債約1.2倍。現金淨額約為55,000,000港元，本公司權益持有人應佔權益維持約512,000,000港元。

用於經營業務之現金淨額約為148,000,000港元，而有關投資及融資活動之現金流入淨額約為5,000,000港元，故本期間之現金水平錄得約143,000,000港元之淨減少。

業務回顧

於本期間，承建管理仍是本集團的主要收入來源，營業額高達2,479,000,000港元（二零零七年：2,188,000,000港元），增加13%。經營溢利達43,000,000港元（二零零七年：44,000,000港元）。

於回顧期間，承建管理部門取得新建築工程合約，總值約2,765,000,000港元。於二零零八年九月三十日之手頭合約價值約11,448,000,000港元，而餘下工程之價值減少17%至約4,471,000,000港元。另於本期間結束後，本部門再取得總值約241,000,000港元的新工程合約。

於本期間，發展管理服務之需求因物業市場發展放緩，私人發展商在發展新項目方面持保守態度而受到限制。因而導致同期物業發展管理部門之手頭合約保持淡靜，價值維持196,000,000港元，而物業發展管理部門及物業投資部門於本期間之虧損，分別為3,000,000港元及2,000,000港元。

流動資金與資本來源

本集團繼續就其業務營運採納審慎之資金及財務政策，備有多項信貸安排提供其所需之營運資金。本集團並無訂立任何具投機性或結構性產品交易。於二零零八年九月三十日，銀行結餘及現金約為329,000,000港元。於二零零八年九月三十日，本集團之借貸總額約為274,000,000港元，當中約269,000,000港元須於一年內償還。

於二零零八年九月三十日，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274,000,000港元及權益持有人應佔權益約512,000,000港元計算。

僱員

於二零零八年九月三十日，本集團共聘用1,450名全職僱員（包括本集團董事）。本集團根據僱員之表現及承擔，並參考本集團之業務表現及現行市況，訂定僱員薪酬。薪金包括薪金、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（即購股權計劃、股份獎勵計劃及股份融資計劃）已予採納，為合資格僱員提供鼓勵或獎賞。

資產抵押

於二零零八年九月三十日，本集團已抵押銀行存款約37,000,000港元、物業、機械及設備約9,000,000港元及質押本集團若干建築工程合約之利益，作為授予本集團之一般銀行信貸融資之擔保。

或然負債

於結算日，本集團就授予聯營公司之銀行信貸向銀行提供擔保約12,000,000港元而擁有或然負債。

承擔

於二零零八年九月三十日，本集團就收購物業、機械及設備擁有已訂約但未於綜合財務報表撥備之開支約8,000,000港元。

已發行證券

於二零零八年九月三十日，已發行股份共601,312,066股及可認購共19,500,000股股份之未行使購股權，行使價為0.90港元（就可認購1,800,000股股份之購股權而言）、1.00港元（就可認購2,200,000股股份之購股權而言）、1.34港元（就可認購11,900,000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）。

於回顧期間，已因行使購股權而發行4,014,000股股份。於本期間，可認購2,400,000股股份之購股權已失效及可認購4,014,000股股份之購股權已行使。

中期股息

董事局不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：每股3.5港仙）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零八年九月三十日止六個月期間內，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

美國的金融危機仍不斷擴散，全球經濟的前景變得波動反覆。然而，新興國家的發展勢頭仍然保持向前。鑒於中國政府推出了各項政策及刺激經濟方案，預料中國經濟仍保持繼續增長，但步伐會稍為放緩。雖然香港將因此受惠，但經濟增長速度溫和下調仍在所難免。

政府推出的十大基建項目未見進展，加上地產發展商對其投資計劃採取審慎的態度，預期本集團在二零零九年三月三十一日為止的下半年，業績表現將難有重大改善。然而本集團相信，除非出現不可預知的情況，二零零八至零九財政年度的整體業績將繼續錄得盈利。憑藉逾六十載建設香港及其他城市的深厚基礎，本集團隨時準備就緒，在充滿挑戰的環境中繼續把握新機遇。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治。截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司已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」）之主要職責包括檢討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九月三十日止六個月之中期業績已經審核委員會及本公司外聘核數師審閱。

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交易之標準守則（「標準守則」），作為有關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九月三十日止六個月內均有遵守標準守則規定之準則。

刊登中期業績

本業績公佈已於本公司網頁www.pyengineering.com及聯交所網頁刊登。截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告將於可行情況下盡快寄發予股東及於聯交所及本公司網頁內刊登。

致謝

本人謹代表董事局藉此對前執行董事兼行政總裁莫一帆先生為本集團所作出之寶貴貢獻致以謝意。

本人亦謹此感謝全體股東一直以來的鼎力支持，以及我們的客戶及業務伙伴對我們服務之信心及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，二零零八年十二月十二日

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)
黃錦昌工程師	:	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