

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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的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)

截至二零零九年九月三十日止六個月 之中期業績公佈

財務摘要			
➤	營業額	18.35億港元	-27%
➤	毛利	8,900萬港元	-13%
➤	本公司擁有人應佔溢利	1,900萬港元	+22%
➤	每股盈利	3.2港仙	+23%
➤	本公司擁有人應佔每股資產淨值	0.91港元	+2%
➤	現金淨額	1.12億港元	-11%

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」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績以及二零零八年同期之比較數字。本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流動表，以及本集團於二零零九年九月三十日之綜合財務狀況報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	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	1,834,871	2,498,815
銷售成本		(1,746,283)	(2,397,046)
毛利		88,588	101,769
其他收入		12,221	16,494
行政費用		(70,247)	(92,038)
出售一間聯營公司之收益		25	–
融資成本		(7,583)	(8,289)
攤佔聯營公司業績		(1,523)	(1,702)
攤佔共同控制機構業績		5	23
除稅前溢利		21,486	16,257
所得稅費用	4	(951)	(1,697)
期間溢利	5	20,535	14,560
應佔：			
本公司擁有人		19,324	15,816
少數股東權益		1,211	(1,256)
		20,535	14,560
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		3.2	2.6
攤薄		3.2	2.6

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期間溢利	<u>20,535</u>	<u>14,560</u>
其他全面(開支)收益：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(113)	284
可供出售之投資之公平值減少	(32)	(80)
攤佔聯營公司匯兌儲備	<u>45</u>	<u>1,090</u>
	<u>(100)</u>	<u>1,294</u>
期間全面收益總額	<u><u>20,435</u></u>	<u><u>15,854</u></u>
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	19,224	17,110
少數股東權益	<u>1,211</u>	<u>(1,256)</u>
	<u><u>20,435</u></u>	<u><u>15,854</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

	附註	未經審核 二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 二零零九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	8	41,288	42,019
預付土地租賃款項		21,124	21,411
商譽		64,338	64,343
其他無形資產		7,570	7,565
聯營公司權益		66,566	68,019
共同控制機構權益		1,820	2,730
可供出售之投資		309	341
		203,015	206,428
流動資產			
預付土地租賃款項		575	575
應收客戶合約工程款項		237,136	196,776
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	9	1,357,075	1,348,582
應收關連公司款項		25,914	12,618
應收聯營公司款項		51,415	58,373
應收一間共同控制機構款項		4	4
應收同系附屬公司款項		131,392	97,937
貸款予一間關連公司		9,000	-
應收貸款		63,000	30,000
持作買賣投資		101	199
已抵押銀行存款		74,521	65,299
短期銀行存款		119,663	176,698
銀行結餘及現金		157,030	199,827
		2,226,826	2,186,888
流動負債			
應付客戶合約工程款項		862,746	737,098
貿易及其他應付款項及應計開支	10	747,014	778,231
應付關連公司款項		1,071	1,613
應付聯營公司款項		1,006	2,573
應付少數股東款項		64	35
應付股息		9,040	-
應付稅項		8,303	7,889
一年內到期之銀行借款		232,014	268,225
		1,861,258	1,795,664
流動資產淨值		365,568	391,224
總資產減流動負債		568,583	597,652
非流動負債			
一年後到期之銀行借款		7,500	47,964
		561,083	549,688
資本及儲備			
股本		301,339	301,339
儲備		245,660	235,476
本公司擁有人應佔權益		546,999	536,815
少數股東權益		14,084	12,873
總權益		561,083	549,688

簡明綜合現金流動表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自(用於)經營業務之現金淨額	<u>34,773</u>	<u>(148,369)</u>
用於投資業務之現金淨額		
應收貸款增加	(33,000)	(30,000)
貸款予一間關連公司增加	(9,000)	–
出售一間共同控制機構所得款項	915	–
收購一間聯營公司之權益應付代價之付款	–	(20,071)
其他投資現金流量	(9,080)	(7,488)
	<u>(50,165)</u>	<u>(57,559)</u>
(用於)來自融資活動之現金淨額		
新造銀行借款	162,899	112,659
償還銀行借款	(239,873)	(46,776)
因行使購股權而發行股份之所得款項	–	3,689
少數股東出資	–	1,784
其他融資現金流量	(7,526)	(8,389)
	<u>(84,500)</u>	<u>62,967</u>
現金及與現金等值項目減少淨額	<u>(99,892)</u>	<u>(142,961)</u>
匯率變動之影響	60	331
現金及與現金等值項目承前	<u>376,525</u>	<u>435,213</u>
現金及與現金等值項目結轉	<u>276,693</u>	<u>292,583</u>
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	119,663	233,281
銀行結餘及現金	157,030	59,302
	<u>276,693</u>	<u>292,583</u>

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第34號（「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二零零九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之新訂及經修改準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂）	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，除由二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂
香港財務報告準則（修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，有關對香港會計準則第39條第80段作出之修訂
香港會計準則第1號（二零零七年經修改）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修改）	借貸成本
香港會計準則第32及1號（修訂）	可回售金融工具及清盤引起之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂）	於附屬公司、共同控制機構或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或前期會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。因此，並無確認前期調整。

香港會計準則第1號(二零零七年經修改)引進多項專門用語之變動(包括簡明綜合財務報表之經修訂標題),導致呈列及披露方法出現多項變動。

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)	香港財務報告準則第5號修訂 (二零零八年頒佈香港財務報告 準則之改進一部份) ¹
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年頒佈香港財務報告準則 之改進 ²
香港會計準則第24號(經修改)	關連人士之披露 ³
香港會計準則第27號(二零零八年經修改)	綜合及個別財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	供股權之分類 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團現金結算以股份為基礎付款 之交易 ⁴
香港財務報告準則第3號(二零零八年經修改)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	最低資金要求之預付款 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ⁷

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之全年期間生效

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(視情況而定)或以後開始之全年期間生效之修訂

³ 於二零一零年二月一日或以後開始之全年期間生效

⁴ 於二零一零年一月一日或以後開始之全年期間生效

⁵ 於二零一一年一月一日或以後開始之全年期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或以後開始之全年期間生效

⁷ 於二零一零年七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(二零零八年經修改)或會影響收購日期在於二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理法。香港會計準則第27號(二零零八年經修改)將影響到本集團於一間附屬公司之所有權益變動時之會計處理法。

本公司董事估計,應用其他新訂及經修改準則、修訂或詮釋,不會對本集團之簡明綜合財務報表造成重大影響。

3. 分部資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號要求以主要營運決策者(執行董事)在分配資源予分部及評估其表現上而定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告，作為識別經營分部之基準。反觀過往準則(香港會計準則第14號分部報告)則要求實體採用風險及回報方法以識別兩組分部(業務及地區)，僅採用實體「向主要管理人員呈報內部財務報告之制度」作為識別該等分部之起點。過往，本集團之主要報告形式為經營分部。與根據香港會計準則第14號確定之主要報告分部相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致須重新指定本集團之報告分部。採納香港財務報告準則第8號亦無改變計量分部溢利或虧損之基準。

本集團分為下列兩個經營分部：

- 承建管理
- 物業發展管理
- 樓宇建造及土木工程
- 發展管理、項目管理、設施及資產管理

回顧期間，本集團按經營分部之收益及業績如下：

截至二零零九年九月三十日止六個月

	承建管理 千港元	物業發展管理 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額				
對外銷售	1,824,376	10,495	-	1,834,871
分部之間銷售	-	1,783	(1,783)	-
總計	<u>1,824,376</u>	<u>12,278</u>	<u>(1,783)</u>	<u>1,834,871</u>
分部溢利(虧損)	<u>48,523</u>	<u>(2,246)</u>		46,277
企業收入				12,221
中央行政成本				(27,936)
出售一間聯營公司之收益				25
融資成本				(7,583)
攤佔聯營公司業績				
— 從事物業投資之聯營公司				(842)
— 其他				(681)
攤佔共同控制機構業績				5
除稅前溢利				<u>21,486</u>

截至二零零八年九月三十日止六個月

	承建管理 千港元	物業發展管理 千港元	對銷 千港元	綜合 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>(1,902)</u>	<u>2,498,815</u>
分部溢利(虧損)	<u>42,874</u>	<u>(2,578)</u>		40,296
企業收入				16,494
中央行政成本				(30,565)
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)
– 其他				(155)
攤佔共同控制機構業績				<u>23</u>
除稅前溢利				<u>16,257</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。

分部溢利(虧損)為各分部應佔溢利(虧損)而無分配企業收入、中央行政成本、出售一間聯營公司之收益、融資成本、攤佔聯營公司及共同控制機構業績。此乃向本集團主要營運決策者報告之計量方法，以便分配資源及評估分部表現。

4. 所得稅費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支出包括：		
海外稅項	<u>951</u>	<u>1,697</u>

由於本集團擁有過往期間滾存可動用稅項虧損，以抵銷在香港產生之估計應課稅溢利，故兩年期間均並無對香港利得稅作出撥備。

海外稅項乃根據各有關司法權區之通行稅率計算。

其他司法權區產生之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。

5. 期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期間溢利已扣除：		
物業、機械及設備之折舊	5,749	5,513
減：撥充在建合約工程資本之數額	(1,484)	(1,088)
	<u>4,265</u>	<u>4,425</u>
就貿易及其他應收款項確認之減值虧損	711	-
轉撥預付土地租賃款項	287	287
持作買賣投資之公平值變動虧損	98	-
並已計入：		
利息收入	<u>12,221</u>	<u>16,494</u>

6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於現期內確認向本公司擁有人分派之股息：		
於去年宣派之末期股息－每股1.5港仙 (二零零八年：每股5.5港仙)	<u>9,040</u>	<u>33,072</u>

本公司並無宣派截至二零零九年及二零零八年九月三十日止兩段期間之股息。

7. 每股盈利

期間內本公司擁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	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
本公司擁有人應佔期間溢利及 計算每股基本及攤薄盈利之盈利	19,324	15,816
	602,677,142	600,482,211
對普通股之潛在攤薄影響： 購股權 (附註)	—	613,056
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	602,677,142	601,095,267

附註：每股攤薄盈利並不計及期內未行使購股權之影響，因其行使價高於市值。

8. 物業、機械及設備

於本期間內，本集團動用約5,320,000港元(二零零八年四月一日至二零零八年九月三十日：6,096,000港元)於購買物業、機械及設備以擴張及提升經營能力。

9. 貿易及其他應收款項、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。

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項已計入約401,203,000港元(二零零九年三月三十一日：374,869,000港元)之經扣減壞賬準備後之貿易應收款項，而其賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
90日內	362,130	333,103
超過90日但於180日內	434	6,051
超過180日	38,639	35,715
	<u>401,203</u>	<u>374,869</u>

於二零零九年九月三十日，已計入貿易及其他應收款項、訂金及預付款項內之合約工程客戶持有之保固金約為440,207,000港元(二零零九年三月三十一日：421,223,000港元)，其中約193,027,000港元(二零零九年三月三十一日：162,844,000港元)預期將於呈報期末起超過十二個月後償清或結清。

10. 貿易及其他應付款項及應計開支

貿易及其他應付款項及應計開支已計入約217,806,000港元(二零零九年三月三十一日：210,261,000港元)之應付貿易款項，而其以發票日期為基準呈報的賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
90日內	202,842	188,072
超過90日但於180日內	1,112	10,152
超過180日	13,852	12,037
	<u>217,806</u>	<u>210,261</u>

於二零零九年九月三十日，已計入貿易及其他應付款項及應計開支內本集團所持有之合約工程保固金約為349,135,000港元(二零零九年三月三十一日：347,846,000港元)，其中約77,554,000港元(二零零九年三月三十一日：74,077,000港元)預期將於呈報期末起超過十二個月後支付或結清。

財務表現及狀況回顧

隨著香港特區政府推出刺激經濟措施，本地經濟於回顧期內漸見復蘇跡象。雖然私人發展商的投資步伐持續放慢，然而本集團受惠於政府增加公共開支，取得更多公共項目合約。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團錄得綜合營業額約18.35億港元，較去年同期減少約27%。該減少乃本集團於過往年度當市場風險較高時採取穩健投標政策之不可避免之影響。這成功地將金融海嘯對本集團之影響降至最低。由於營業額減少，毛利減少約13%至約8,900萬港元(二零零八年：1.02億港元)。然而，由於持續努力控制成本及實行審慎風險管理，毛利率相比去年同期之4.1%增至約4.8%。期間本公司擁有人應佔溢利約為1,900萬港元(二零零八年：1,600萬港元)，增加22%。每股基本及攤薄盈利為3.2港仙。

於二零零九年九月三十日，資產總值約為24.3億港元，而於二零零九年三月三十一日約為23.93億港元。流動資產約為22.27億港元，相當於流動負債約1.2倍。現金淨額約為1.12億港元，本公司擁有人應佔權益維持約5.47億港元。

經營業務產生之現金淨額約為3,500萬港元，而有關投資及融資活動之現金流出淨額約為1.35億港元，故本期間之現金水平錄得約1億港元之淨減少。

業務回顧

於本期間，承建管理仍是本集團的主要收入來源。該分部營業額約達18.24億港元(二零零八年：24.79億港元)，減少約26%。經營溢利約4,800萬港元(二零零八年：4,300萬港元)。

回顧期間內，受惠於香港特區政府之刺激經濟方案，承建管理部門取得新建築工程合約總值約38.04億港元，較去年同期27.65億港元增加約38%。所獲主要項目包括：港鐵西港島線項目、海港淨化計劃第二期甲、旺角大球場改善工程、屯門小學及香港大學之研究大樓。

於二零零九年九月三十日，手頭合約價值約為114.32億港元，而剩餘工程價值增加約50%至約64.87億港元。本期間結束後，該分部再取得約值3.48億港元之合約。

物業發展管理部門呈報回顧期間虧損約200萬港元。物業發展管理部門期末手頭合約價值為8,100萬港元。

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，與多家銀行備有多項信貸安排提供所需之營運資金。於二零零九年九月三十日，本集團之借貸總額約為2.39億港元，當中約2.32億港元須於一年內償還。期末現金、銀行結餘及存款總額約為3.51億港元。

於二零零九年九月三十日，本集團借款中約97%按浮動息率計息，並以港元或人民幣為單位。人民幣借款乃與本集團於內地業務有直接關係。按本集團之總借款約2.39億港元及本公司擁有人應佔權益約5.47億港元計算，本集團之資本負債比率降低至約0.44。

僱員

於二零零九年九月三十日，本集團共聘用1,405名全職僱員（包括本集團董事）。本集團根據整體市況及僱員之表現乃至本集團之業務表現，提供具競爭力之僱員薪酬。酬金包括薪金、按表現發放之花紅，以及培訓、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

於二零零九年九月三十日，本集團合共將約7,500萬港元之銀行存款、約1,700萬港元之物業、機械及設備，及本集團於若干建築工程合約之利益抵押予銀行，作為授予本集團之一般銀行信貸融資之擔保。

或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於二零零九年九月三十日，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700萬港元。

已發行證券

於二零零九年九月三十日，已發行股份為602,677,142股，並無未行使購股權。

回顧期間內，概無發行股份且有逾3,600,000份購股權失效。期內並無授出購股權。

中期股息

董事局不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零九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

在內地經濟強勁反彈，及香港特區政府大力推動基建投資帶動下，本地經濟在二零零九年呈現明顯復蘇跡象。隨著大型基建項目陸續上馬，現時香港建築業正迎接大量商機；而港珠澳大橋得以落實，亦為澳門建築業界之復蘇帶來正面影響。本集團現正積極爭取每個機會，尤其關於十大基建項目，而進度亦令人鼓舞。除非出現不可預知的情況，本集團對全年業績表現保持樂觀。

展望將來，本集團將秉承六十多年之豐富經驗及於業界之領導地位，繼續心無旁騖，謹慎經營，為股東帶來持續及日益可觀之盈利。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，蓋因本公司相信良好企業管治為提升股東價值之最佳方法。截至二零零九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

本集團截至二零零九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，彼等於截至二零零九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。截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告將於二零零九年十二月三十一日(星期四)或前後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本公司股東、客戶及業務伙伴一直以來的鼎力支持及貢獻致以謝意。本人亦謹此感謝其他董事所提供的指導並感謝所有員工的付出及辛勤工作。

代表董事局
主席
趙雅各，*OBE*，*JP*

香港，二零零九年十二月十八日

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)
黃錦昌博士，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