



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)

截至二零零七年九月三十日止六個月之中期業績公佈

財務摘要

➤ 營業額	2,214,000,000港元	+41%
➤ 毛利	104,000,000港元	+26%
➤ 權益持有人應佔溢利	43,000,000港元	-20%
➤ 每股盈利	7.3港仙	-22%
➤ 每股中期股息	3.5港仙	—
➤ 派息比率	48%	+10%

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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績以及二零零六年同期之比較數字。本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之綜合收益表及綜合現金流動表，以及本集團於二零零七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，並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 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	2,213,858	1,571,320
銷售成本		(2,109,799)	(1,488,993)
毛利		104,059	82,327
其他收入		21,676	17,063
行政費用		(83,591)	(72,210)
出售聯營公司之收益		3,459	—
融資成本		(4,777)	(3,475)
攤佔聯營公司業績		12,302	33,420
攤佔共同控制機構業績		28	(1)
除稅前溢利	4	53,156	57,124
稅項	5	(6,370)	(3,194)
期間溢利		<u>46,786</u>	<u>53,930</u>
以下人士應佔：			
本公司之權益持有人		43,327	54,188
少數股東權益		3,459	(258)
		<u>46,786</u>	<u>53,930</u>
股息	6	<u>32,538</u>	<u>29,098</u>
每股盈利	7		
基本		<u>7.3港仙</u>	<u>9.3港仙</u>
攤薄		<u>7.3港仙</u>	<u>9.3港仙</u>

簡明綜合資產負債表

		未經審核 二零零七年 九月三十日 千港元	經審核 二零零七年 三月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、機械及設備	8	34,143	35,190
預付土地租賃款項		22,274	22,561
商譽		63,823	61,646
其他無形資產		7,240	7,240
聯營公司權益		28,706	108,955
共同控制機構權益		1,956	1,928
可供出售的投資		332	732
應收遞延代價		6,696	6,597
		165,170	244,849
流動資產			
預付土地租賃款項		575	575
應收客戶合約工程款項		250,745	223,637
應收賬款、訂金及預付款項	9	1,442,582	1,631,065
應收關連公司款項		472	432
應收聯營公司款項		27,881	48,630
應收共同控制機構款項		—	10
應收同系附屬公司款項		8,187	8,967
應收貸款		—	1,508
貸予關連公司之貸款		—	779
可退回稅款		3,380	2,942
已抵押銀行存款		41,355	42,601
短期銀行存款		224,434	311,606
銀行結餘及現金		90,560	43,770
		2,090,171	2,316,522

		未經審核 二零零七年 九月三十日 千港元	經審核 二零零七年 三月三十一日 千港元
	附註		
流動負債			
應付客戶合約工程款項		808,500	1,038,548
應付賬款及應計開支	10	742,717	825,326
應付關連公司款項		—	2,906
應付聯營公司款項		1,391	1,401
應付共同控制機構款項		3,859	—
應付少數股東款項		1,041	1,041
應付股息		32,538	—
應付稅項		14,600	11,308
一年內到期之銀行借款		170,487	174,407
		1,775,133	2,054,937
流動資產淨值		315,038	261,585
總資產減流動負債		480,208	506,434
非流動負債			
一年後到期之銀行借款		6,723	51,498
資產淨值		473,485	454,936
資本及儲備			
股本		295,800	294,800
儲備		162,527	147,316
本公司之權益持有人應佔權益		458,327	442,116
少數股東權益		15,158	12,820
總權益		473,485	454,936

簡明綜合現金流動表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
用於經營業務之現金淨額	(85,095)	(109,282)
來自投資業務之現金淨額		
已收聯營公司股息	88,250	3,348
其他	9,144	28,652
	97,394	32,000
用於融資活動之現金淨額		
新造銀行借款	54,925	80,158
償還銀行借款	(87,971)	(90,413)
其他	(4,587)	(1,147)
	(37,633)	(11,402)
現金及與現金等值項目減少淨額	(25,334)	(88,684)
匯率變動之影響	601	820
現金及與現金等值項目承前	334,944	304,689
現金及與現金等值項目結轉	310,211	216,825
現金及與現金等值項目結餘分析：		
短期銀行存款	224,434	172,613
銀行結餘及現金	90,560	44,416
銀行透支	(4,783)	(204)
	310,211	216,825

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二零零七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，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並對本集團於二零零七年四月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

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及詮釋。

香港會計準則第23號（經修改）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際詮釋委員會）－ 詮釋第12號	服務特許安排 ²
香港（國際詮釋委員會）－ 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
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 ²

¹ 由二零零九年一月一日或以後開始之全年期間生效

² 由二零零八年一月一日或以後開始之全年期間生效

³ 由二零零八年七月一日或以後開始之全年期間生效

本公司董事預期應用此等準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響，惟董事尚未確定香港財務報告準則第8號是否會對分部資料披露之呈列方式產生重大影響。

3. 分部資料

就管理而言，本集團之業務現時分為三個經營部門，分別為承建管理、物業發展管理及物業投資。此等部門為本集團匯報其主要分部資料之基準。

於去年度，本集團之業務乃分為三個經營分部，分別為承建管理、項目管理及設施管理。期內，因應本集團內部結構及管理架構變動，管理層將其經營分部重組，方式為將項目管理及設施管理分部劃入物業發展管理分部。本集團已開設名為物業投資之新分部，以把握該業務分部之商機。分部比較資料因而重列。

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	物業投資 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	20	83	12,199		12,302
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>

截至二零零六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	物業投資 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外銷售	1,558,423	12,897	—	—	1,571,320
分部之間銷售	—	2,502	—	(2,502)	—
總計	<u>1,558,423</u>	<u>15,399</u>	<u>—</u>	<u>(2,502)</u>	<u>1,571,320</u>
業績					
分部業績	<u>31,329</u>	<u>1,716</u>	<u>—</u>		33,045
未分配企業開支					(22,928)
其他收入					17,063
融資成本					(3,475)
攤佔聯營公司業績	1,139	—	32,281		33,420
攤佔共同控制機構業績	(1)	—	—		(1)
除稅前溢利					57,124
稅項					(3,194)
期間溢利					<u>53,930</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	5,307	3,838
減：撥充在建合約工程資本之數額	(949)	(667)
	4,358	3,171
轉撥預付土地租賃款項	287	287
攤佔聯營公司之稅項(包括於攤佔聯營公司業績)	45	7,283
並已計入：		
利息收入	21,676	17,063

5. 稅項

截至九月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元

稅項支出包括：

本公司及其附屬公司應佔海外稅項 6,370 3,194

截至二零零七年九月三十日及二零零六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。

6. 股息

截至九月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
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：

於去年批准之末期股息
— 每股5.5港仙(二零零六年：5.0港仙) 32,538 29,098

於期末後宣派之股息：

本期宣派之中期股息
— 每股3.5港仙(二零零六年：3.5港仙) 20,843 20,395

本公司董事於二零零七年十二月十四日之會議上宣派截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股3.5港仙(二零零六年：中期股息每股3.5港仙)。中期股息將會約於二零零八年二月四日向於二零零八年一月九日名列本公司股東名冊之股東派付。

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 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司之權益持有人應佔期內溢利及計算每股基本及攤薄盈利	<u>43,327</u>	<u>54,188</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月 二零零七年	二零零六年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	590,052,901	581,958,779
對普通股之潛在攤薄影響： 購股權	<u>2,751,595</u>	<u>548,071</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>592,804,496</u>	<u>582,506,850</u>

8. 物業、機械及設備

於本期間內，本集團動用約4,201,000港元(二零零六年：4,052,000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711,119,000港元(二零零七年三月三十一日：965,269,000港元)之應收貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
90日內	646,099	900,749
超過90日但於180日內	837	15,521
超過180日	<u>64,183</u>	<u>48,999</u>
	<u>711,119</u>	<u>965,269</u>

10. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支已計入約216,708,000港元(二零零七年三月三十一日：343,690,000港元)之應付貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
90日內	200,221	325,921
超過90日但於180日內	3,903	4,184
超過180日	12,584	13,585
	<u>216,708</u>	<u>343,690</u>

財務表現及狀況回顧

於回顧六個月期間，本集團之綜合營業額約為2,214,000,000港元，較去年同期增加41%。

毛利約為104,000,000港元，相比之下，去年同期之毛利則約為82,000,000港元。期內之營業額及毛利受扎鐵工人罷工影響，而罷工於九月平息，本集團於下半年之業績應有所改善。攤佔聯營公司業績為12,000,000港元，主要包括本集團出售保華企業中心25%權益之溢利。本期間之本公司權益持有人應佔純利約為43,000,000港元，至於去年同期則約為54,000,000港元。溢利減少主要因為去年同期攤佔聯營公司業績所錄得本集團於保華企業中心25%權益價值上升之溢利32,000,000港元。每股基本及攤薄盈利為7.3港仙。

與去年年結時本集團之財政狀況相比，本集團之總資產由約2,561,000,000港元減少至約2,255,000,000港元，主要由於應收貿易賬款減少所致。流動資產約為2,090,000,000港元，相當於流動負債之1.2倍。本公司權益持有人應佔權益則維持於約458,000,000港元。

用於經營業務之現金淨額約為85,000,000港元，而有關投資及融資活動之現金流入淨額約為60,000,000港元，故本期間之現金水平錄得約25,000,000港元之淨減少。

業務回顧

保華建業經已踏出了堅定的步伐，蛻變成為物業全才，全面參與物業整個發展過程。集團的三大業務，即承建管理、物業發展管理及物業投資，均受惠於業務理順而得以加強。集團將著眼於建築及工程服務的全盤價值鏈，抓緊物業發展與社區建設不同階段之種種機遇。

隨著業務調整，現時集團手頭上的合約組合更見平衡。於九月三十日，承建管理方面的合約總值約11,962,000,000港元，而餘下工程合約價值則下跌20%至約5,389,000,000港元。

同期，物業發展管理方面的合約總值約189,000,000港元，成績令人鼓舞，亦反映前項目管理及設施管理團隊之間的協同。

於上半年，承建管理仍是本集團的主要收入來源，營業額高達2,188,000,000港元，較二零零六年同期之1,558,000,000港元增加40%。經營溢利達44,000,000港元(二零零六年：31,000,000港元)。於回顧六個月期間，此分部取得之新建築工程合約總值約484,000,000港元。期末後，此分部再取得總值678,000,000港元之合約。

同期物業發展管理及物業投資分部之盈利貢獻，分別5,000,000港元及12,000,000港元；得此碩果，前因正是集團多年累積豐富的工程經驗，對市場了解透徹。

流動資金與資本來源

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，備有多項信貸融通額以應付其所需之營運資金。於本期間結束時，本集團借款共約177,000,000港元，其中約170,000,000港元須於一年內償還；現金結餘約為356,000,000港元。

於二零零七年九月三十日，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0.4，該項比率乃根據本集團之總借款約177,000,000港元及權益持有人應佔權益約458,000,000港元計算。

僱員

於二零零七年九月三十日，本集團共聘用1,398名全職僱員(包括本集團董事)。本集團根據整體市場水平及本集團與僱員之表現，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(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

於二零零七年九月三十日，約10,000,000港元之物業、機械及設備及約41,000,000港元之銀行存款已抵押予銀行，作為授予本集團之信貸融資之擔保。

或然負債

本期間結束時，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。

出售保華企業中心之25%權益

於本期間內，本集團一家聯營公司以代價1,150,000,000港元出售於保華企業中心之全部權益。

承擔

本期間結束時，本集團並無重大資本承擔。

已發行證券

於二零零七年九月三十日，已發行股份共591,599,109股及可認購共27,600,000股股份之未行使購股權，行使價為0.70港元(就可認購500,000股股份之購股權而言)、0.85港元(就可認購500,000股股份之購股權而言)、0.90港元(就可認購3,600,000股股份之購股權而言)、1.00港元(就可認購5,500,000股股份之購股權而言)、1.34港元(就可認購15,500,000股股份之購股權而言)及1.36港元(就可認購2,000,000股股份之購股權而言)。

於回顧期間，已因行使購股權而發行2,000,000股股份。於本期間，已授出可認購18,000,000股股份之購股權，另可認購2,000,000股股份之購股權已行使，而可認購5,000,000股股份之購股權已失效。

中期股息

董事局已議決向二零零八年一月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九月三十日止六個月中期股息每股3.5港仙(二零零六年：3.5港仙)。預期中期股息約於二零零八年二月四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中期股息，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二零零八年一月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

本公司將於二零零八年一月七日至二零零八年一月九日止(首尾兩日包括在內)之期間暫停辦理股東登記手續，於該段期間將不會登記任何股份之轉讓。如欲獲發擬派之中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零八年一月四日下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，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

於截至二零零七年九月三十日止期間內，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

香港經濟復甦造就多項大型公共建設，衍生大量商機。在過去六個月，整體經濟與物業市場繁榮興旺，而基建投資更是政府施政報告的重點。因此，香港整體建築業之前景仍然樂觀。

現時集團可謂機遇處處。香港各項大型基建工程陸續上馬，將利好整體建築業；而具備豐富基建經驗者如保華建業，更將佔盡優勢。而中國內地房地產市場蓬勃，對優質住宅及商用物業需求殷切，將成為帶動集團業務起飛的另一引擎。集團之承建管理及物業投資部門已經蓄勢待發，抓緊商機。

要把握機遇，必須時刻裝備。集團憑精準的市場定位、多元化的客戶網絡、縝密的風險評估和管理，不斷提升效率。我們在開拓更多收入來源、不斷增值及擴充業務範圍之餘，絕不忘記居安思危，務求不論順境逆境，都為全體股東帶來豐厚回報。

集團將繼續發展並加強收費型收入模式，為物業界提供全面的服務，更配合每一位客戶的獨特期望而設計配套，以期把握商機，從挑戰之中向前邁進。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治。截至二零零七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，並檢討與本集團外聘核數師之關係。

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。

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」），作為有關董事進行證券交易之操守守則。本公司作出具體查詢後，全體董事已經確認，彼等於截至二零零七年九月三十日止六個月內均有遵守標準守則規定之準則。

刊登中期業績及中期報告

本業績公佈已於聯交所網頁 www.hkex.com.hk「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。截至二零零七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，二零零七年十二月十四日

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