

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)

截至二零一零年九月三十日止六個月 之中期業績公佈

財務摘要		
➤ 營業額	22.32億港元	+22%
➤ 毛利	9,400萬港元	+6%
➤ 本公司擁有人應佔溢利	1,400萬港元	-28%
➤ 每股盈利	2.3港仙	-28%
➤ 每股資產淨值	0.96港元	+1%

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」)截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績以及二零零九年同期之比較數字。本集團截至二零一零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，以及本集團於二零一零年九月三十日之綜合財務狀況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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	2,231,654	1,834,871
銷售成本		(2,137,455)	(1,746,283)
毛利		94,199	88,588
其他收入		7,863	12,221
行政費用		(76,884)	(70,149)
出售一間聯營公司之收益		-	25
持作買賣投資之公平值變動之收益(虧損)		25	(98)
融資成本		(5,213)	(7,583)
攤佔聯營公司業績		(3,300)	(1,523)
攤佔共同控制機構業績		(221)	5
除稅前溢利		16,469	21,486
所得稅費用	4	(291)	(951)
期間溢利	5	16,178	20,535
應佔期間溢利：			
本公司擁有人		13,865	19,324
非控股權益		2,313	1,211
		16,178	20,535
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		2.3	3.2
攤薄		不適用	3.2

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期間溢利	<u>16,178</u>	<u>20,535</u>
其他全面收益(開支)：		
換算海外業務產生之匯兌差額	3,364	(113)
可供出售之投資之公平值增加(減少)	18	(32)
攤佔聯營公司匯兌儲備	808	45
出售可供出售之投資時轉入溢利或虧損	<u>(66)</u>	<u>—</u>
	<u>4,124</u>	<u>(100)</u>
期間全面收益總額	<u><u>20,302</u></u>	<u><u>20,435</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	17,989	19,224
非控股權益	<u>2,313</u>	<u>1,211</u>
	<u><u>20,302</u></u>	<u><u>20,435</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 二零一零年 九月三十日 千港元	經審核 二零一零年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	8	84,018	67,741
預付土地租賃款項		20,549	20,836
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		7,570	7,570
聯營公司權益		68,689	71,262
共同控制機構權益		952	-
可供出售之投資		-	437
其他應收款項—非流動部分		129,486	129,486
		372,910	358,978
流動資產			
預付土地租賃款項		575	575
應收客戶合約工程款項		218,205	203,794
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	9	1,582,855	1,373,721
應收關連公司款項		36,581	47,427
應收聯營公司款項		27,713	26,672
應收一間共同控制機構款項		8	4
應收同系附屬公司款項		145,932	137,518
貸予一間關連公司之貸款		8,148	15,000
應收貸款		-	62,500
持作買賣投資		141	116
已抵押銀行存款		-	31,569
短期銀行存款		259,281	127,183
銀行結餘及現金		152,856	163,833
		2,432,295	2,189,912
流動負債			
應付客戶合約工程款項		1,102,795	962,813
貿易及其他應付款項及應計開支	10	867,627	663,446
應付一間關連公司款項		77	1,940
應付聯營公司款項		1,024	1,003
應付非控股權益股東款項		64	64
應付稅項		7,281	7,837
應付股息		9,696	-
一年內到期之銀行借款		216,622	317,402
		2,205,186	1,954,505
流動資產淨值		227,109	235,407
總資產減流動負債		600,019	594,385
非流動負債			
一年後到期之銀行借款		-	4,972
		600,019	589,413
資本及儲備			
股本		303,000	303,000
儲備		279,950	271,657
本公司擁有人應佔權益		582,950	574,657
非控股權益		17,069	14,756
總權益		600,019	589,413

簡明綜合現金流動表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自經營業務之現金淨額	<u>184,881</u>	<u>34,773</u>
來自(用於)投資業務之現金淨額		
就潛在項目已支付之可退回訂金	(50,000)	—
購置物業、機械及設備	(24,317)	(5,320)
注資入一間共同控制機構	(4,600)	—
收回應收貸款	62,500	—
已抵押銀行存款減少(增加)	31,569	(9,222)
就潛在項目已退回之可退回訂金	25,000	—
收回一間關連公司之貸款	6,852	—
出售可供出售之投資所得款項	436	—
借出應收貸款	—	(33,000)
借出貸款予一間關連公司	—	(9,000)
出售一間共同控制機構所得款項	—	915
其他投資現金流量	1,728	5,462
	<u>49,168</u>	<u>(50,165)</u>
用於融資活動之現金淨額		
償還銀行借款	(148,238)	(239,873)
新造銀行借款	38,700	162,899
其他融資現金流量	(4,827)	(7,526)
	<u>(114,365)</u>	<u>(84,500)</u>
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額	119,684	(99,892)
匯率變動之影響	1,437	60
現金及與現金等值項目承前	<u>291,016</u>	<u>376,525</u>
現金及與現金等值項目結轉	<u>412,137</u>	<u>276,693</u>
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	259,281	119,663
銀行結餘及現金	152,856	157,030
	<u>412,137</u>	<u>276,693</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二零一零年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，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（「新訂及經修改香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則第5號之修訂，作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份
香港財務報告準則（修訂） 香港會計準則第27號 （二零零九年經修改）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 綜合及個別財務報表
香港會計準則第32號（修訂）	供股權之分類
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採納者之額外豁免
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
香港財務報告準則第3號 （二零零九年經修改）	業務合併
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

採納香港財務報告準則第3號（二零零九年經修改）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（二零零九年經修改）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。

由於本中期期間內無香港財務報告準則第3號（二零零九年經修改）及香港會計準則第27號（二零零九年經修改）適用之交易，故應用香港財務報告準則第3號（二零零九年經修改）、香港會計準則第27號（二零零九年經修改）及其他香港財務報告準則隨之發生的修訂對本集團本會計期間及過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

本集團未來期間之業績或會受香港財務報告準則第3號(二零零九年經修改)、香港會計準則第27號(二零零九年經修改)及其他香港財務報告準則隨之發生的修訂適用之未來交易所影響。

應用其他新訂及經修改香港財務報告準則，不會對本集團本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表造成影響。

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)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修改)	關連人士之披露 ²
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者於香港財務報告準則第7號之披露 比較的有限豁免 ³
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露-轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
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 ²
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 ³

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(視情況而定)或以後開始之全年期間生效之修訂

² 於二零一一年一月一日或以後開始之全年期間生效

³ 於二零一零年七月一日或以後開始之全年期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或以後開始之全年期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或以後開始之全年期間生效

本公司董事估計，應用新訂及經修改準則、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

本集團分為下列兩個經營分部：

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

就回顧期間，本集團按經營分部劃分之收益及業績之分析如下：

截至二零一零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	分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部收益					
對外銷售	2,226,632	5,022	2,231,654	—	2,231,654
分部之間銷售	—	679	679	(679)	—
總計	<u>2,226,632</u>	<u>5,701</u>	<u>2,232,333</u>	<u>(679)</u>	<u>2,231,654</u>
分部溢利(虧損)	<u>50,377</u>	<u>(4,072)</u>			46,305
企業收入					7,863
中央行政成本					(28,990)
持作買賣投資之公平值 變動之收益					25
融資成本					(5,213)
攤佔聯營公司業績					
— 從事物業投資之聯營公司					(405)
— 其他					(2,895)
攤佔共同控制機構業績					(221)
除稅前溢利					<u>16,469</u>

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	分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部收益					
對外銷售	1,824,376	10,495	1,834,871	–	1,834,871
分部之間銷售	–	1,783	1,783	(1,783)	–
總計	<u>1,824,376</u>	<u>12,278</u>	<u>1,836,654</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					(27,838)
出售一間聯營公司之收益					25
持作買賣投資之公平值 變動之虧損					(98)
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>

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、持作買賣投資之公平值變動之收益(虧損)、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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
支出包括:		
海外稅項	<u>291</u>	<u>951</u>

由於本集團屬下公司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，故該兩段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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期間溢利已扣除：		
物業、機械及設備之折舊	8,047	5,749
減：撥充在建合約工程資本之數額	(626)	(1,484)
	<u>7,421</u>	<u>4,265</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之(收益)虧損	(25)	98
並已計入：		
利息收入	<u>7,863</u>	<u>12,221</u>

6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於本期間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1.6港仙 (二零零九年：每股1.5港仙)	<u>9,696</u>	<u>9,040</u>

本公司並無宣派截至二零一零年及二零零九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	
	二零一零年	二零零九年
	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	<u>13,865</u>	<u>19,324</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
計算每股基本盈利(二零零九年四月一日至二零零九年九月三十日：每股基本及攤薄盈利)之普通股數目	<u>605,999,795</u>	<u>602,677,142</u>

附註：由於截至二零一零年九月三十日止六個月內並無未行使潛在普通股，故不計算本期間之每股攤薄盈利。截至二零零九年九月三十日止六個月，計算每股攤薄盈利時並不計及該期間未行使購股權之影響，因於該期間其行使價高於市值。

8. 物業、機械及設備

於本期間內，本集團動用約24,317,000港元(二零零九年四月一日至二零零九年九月三十日：5,320,000港元)於購置物業、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按與貿易客戶釐定及協定之條款磋商達成。

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項已計入約631,405,000港元(二零一零年三月三十一日：536,191,000港元)之經扣減呆賬準備後之貿易應收款項，而其以發票日期為基準呈報的賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
90日內	577,016	478,180
超過90日但於180日內	1,655	37,041
超過180日	52,734	20,970
	<u>631,405</u>	<u>536,191</u>

於二零一零年九月三十日，已計入其他應收款項內客戶持有之合約工程保固金約為511,462,000港元(二零一零年三月三十一日：430,673,000港元)，其中約209,846,000港元(二零一零年三月三十一日：191,459,000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350,061,000港元(二零一零年三月三十一日：132,065,000港元)之貿易應付款項，而其以發票日期為基準呈報的賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
90日內	329,567	123,715
超過90日但於180日內	3,585	344
超過180日	16,909	8,006
	<u>350,061</u>	<u>132,065</u>

於二零一零年九月三十日，已計入其他應付款項內本集團所持有之合約工程保固金約為347,785,000港元(二零一零年三月三十一日：312,500,000港元)，其中約74,574,000港元(二零一零年三月三十一日：66,559,000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

於回顧期內，由於香港持續低息之環境、內地經濟強勁之增長，以及香港特區政府增加公共開支，令本地經濟出現明顯改善。同時物業發展商亦願意加快建築項目之步伐及積極增加土地儲備，以配合持續升溫之物業市場。然而本地建築業界於價格及人力資源方面之競爭依然劇烈。

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團錄得綜合營業額約22.32億港元，較去年同期增加約22%。而毛利增加約6%至約9,400萬港元(二零零九年：8,900萬港元)。然而，由於工資成本及原材料價格上升，毛利率相比去年同期之4.8%減少至約4.2%。期間本公司擁有人應佔溢利約為1,400萬港元(二零零九年：1,900萬港元)，減少28%。每股基本盈利為2.3港仙。

於二零一零年九月三十日，本集團資產總值約為28.05億港元，而於二零一零年三月三十一日約為25.49億港元。流動資產約為24.32億港元，相當於流動負債約1.1倍。現金淨額約為1.95億港元，而本公司擁有人應佔權益維持於約5.83億港元。

經營業務產生之現金淨額約為1.85億港元，而有關投資及融資活動之現金流出淨額約為6,500萬港元，故本期間之現金水平錄得約1.20億港元之淨增加。

業務回顧

於本期間內，承建管理部門仍是本集團的主要收入來源。該分部營業額約達22.27億港元(二零零九年：18.24億港元)，增加約22%。經營溢利約5,000萬港元(二零零九年：4,800萬港元)。

於回顧期內，由於承建商之間競爭劇烈，承建管理部門只取得新建築工程合約總值約15.05億港元，較去年同期之38.04億港元減少約60%。

於二零一零年九月三十日，手頭合約價值約為112.62億港元，而剩餘工程價值約47.57億港元，較於二零一零年三月三十一日之約54.66億港元減少約13%。回顧期結束後，該分部再取得約值6,000萬港元之合約。

物業發展管理部門於回顧期間錄得虧損約400萬港元。物業發展管理部門於期末之手頭合約價值約為1,300萬港元。

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。於二零一零年九月三十日，本集團之借貸總額約為2.17億港元及須於一年內償還。期末現金、銀行結餘及存款總額約為4.12億港元。

於二零一零年九月三十日，本集團借款中約98%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2.17億港元及本公司擁有人應佔權益約5.83億港元計算，本集團之負債資本比率降低至約0.37。

僱員

於二零一零年九月三十日，本集團共聘用1,434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

於二零一零年九月三十日，本集團合共將約3,500萬港元之物業、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

於二零一零年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一零年九月三十日，本集團就收購物業、機械及設備擁有已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之開支約1,100萬港元。

已發行證券

於二零一零年九月三十日，已發行股份為605,999,795股，並無未行使購股權。

回顧期間內，概無發行股份及授出購股權。

中期股息

董事局不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零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

美國宣佈次輪量化寬鬆政策(「次輪量化寬鬆政策」)之規模後，環球市場變得極其複雜。由於港元與美元之聯繫匯率關係，令市場普遍認為香港之通脹及資產價值將會被推高。而另一方面，各國及各地區政府為避免資金泛濫，正計劃及實行針對次輪量化寬鬆政策之措施，以上措施將會增加外匯及商品市場之不明朗因素及波動性。然而，內地經濟增長強勁及香港特區政府陸續推出基建項目，於未來數年間都可繼續推動本地建築業之增長。除此之外，因為主要承建商承接工程合約之能力已經飽和，集團預期業界之競爭將會變得溫和。

本集團一向以積極態度爭取每個機會，同時透過與其他承建商以聯營之合作模式承接大型基建項目，以及提高營運效率以管理風險。並且，本集團將密切留意通脹以及外匯及商品市場之波動對經營毛利之影響。展望將來，憑藉鞏固之根基及專業經驗，本集團對將來之業務發展及前景仍保持樂觀。秉承六十多年之豐富經驗及於業界之領導地位，本集團將繼續心無旁騖，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。截至二零一零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採納（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*
- 布魯士先生

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之中期業績已經由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，彼等於截至二零一零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

本業績公佈已在本公司網頁www.pyengineering.com及聯交所網頁刊登。截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予股東並將在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努力。

代表董事局
主席
趙雅各，*OBE*，*JP*

香港，二零一零年十一月二十六日

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)
陳佛恩先生	：	副主席 (執行董事)
黃錦昌博士，工程師	：	執行董事兼行政總裁
李焯芬教授， <i>SBS</i> ， <i>JP</i>	：	獨立非執行董事
布魯士先生	：	獨立非執行董事

* 僅供識別