



保華集團有限公司*

PYI Corporation Limited

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：498)

(除非另有指明，否則本公布內所有之數字均以港幣列示。)

2008年末期業績

保華集團有限公司（「保華」或「本公司」）之董事局（「董事局」）欣然宣布本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2008年3月31日止年度之經審核綜合業績。

財務摘要

	2008	變動
營業額	5,503 百萬元	+18%
毛利	427 百萬元	+56%
股東應佔溢利	360 百萬元	+4%
基本每股盈利	24 仙	+2%
每股末期股息	—	-100%
建議一年期認股權證（認購價每股 1 元）	每 6 股獲派 1 份	不適用
每股中期股息	1.5 仙	—
股東資金	3,377 百萬元	+22%
每股資產淨值	2.24 元	+20%

* 僅供識別

業績

綜合收益表

截至2008年3月31日止年度

	附註	2008 千元	2007 千元 (重新列賬)
營業額	3	5,502,543	4,643,712
銷售成本		(5,075,383)	(4,370,170)
毛利		427,160	273,542
其他收入	4	80,865	171,396
行政費用		(291,246)	(238,936)
分銷成本		(44,622)	(18,471)
其他費用		(14,916)	(69,068)
融資成本		(53,252)	(23,597)
出售聯營公司權益之收益		3,459	5,067
收購業務之負商譽		—	3,755
投資物業公平價值之調整收益	9	669,460	—
攤佔聯營公司業績		56,330	223,549
攤佔共同控制機構業績		59	(642)
除稅前溢利	5	833,297	326,595
稅收(支出)抵免	6	(315,186)	50,552
年度溢利		518,111	377,147
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		359,982	345,665
少數股東權益		158,129	31,482
		518,111	377,147
分派	7	45,053	369,668
每股盈利		港仙	港仙
基本	8	24.0	23.6
攤薄		23.8	23.3

綜合資產負債表
於2008年3月31日

	附註	2008 千元	2007 千元
非流動資產			
物業、機械及設備		718,611	528,203
投資物業	9	1,230,351	—
發展中項目		3,281,039	2,411,680
發展中物業		172,031	44,458
預付租賃款項		78,770	67,968
商譽		63,969	61,646
其他無形資產		61,402	55,775
聯營公司權益		744,213	710,234
共同控制機構權益		1,987	1,928
可供出售投資		1,081	1,312
一年後到期之應收貸款		32,222	30,956
應收遞延代價		2,863	6,597
		6,388,539	3,920,757
流動資產			
發展中物業		173,626	82,732
預付租賃款項		2,343	1,766
存貨		20,171	23,425
一年內到期之應收貸款		18,000	181,508
應收關連公司款項		296,753	150,099
應收聯營公司款項		59,777	187,314
應收客戶合約工程款項		201,589	223,637
應收賬款、訂金及預付款項	10	2,421,568	1,910,690
應收貸款附帶之換股權		94	1,427
持作買賣投資		61,255	155,783
可供出售投資		56,635	—
衍生金融工具		22,174	—
可退回稅款		3,261	2,942
已抵押銀行存款		34,269	42,601
短期銀行存款		438,878	441,769
銀行結存及現金		162,541	294,997
		3,972,934	3,700,690
流動負債			
應付客戶合約工程款項		804,442	1,038,548
應付賬款及應計開支	11	1,903,832	1,157,990
應付聯營公司款項		50,291	17,429
應付少數股東款項		1,041	4,071
應付關連公司款項		133,051	—
應付稅項		103,987	61,286
一年內到期之銀行及其他借款		839,410	597,386
		3,836,054	2,876,710

綜合資產負債表(續)
於**2008年3月31日**

	附註	2008 千元	2007 千元
流動資產淨值		136,880	823,980
總資產減流動負債		6,525,419	4,744,737
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款		966,198	426,751
應付可換股票據	12	120,551	—
應付遞延代價		—	121,213
遞延稅項負債		1,329,360	947,924
		2,416,109	1,495,888
		4,109,310	3,248,849
資本及儲備			
股本		150,709	149,171
儲備		3,226,376	2,622,681
本公司之股權持有人應佔權益		3,377,085	2,771,852
附屬公司之以股份支付款項儲備		5,280	981
少數股東權益		726,945	476,016
總權益		4,109,310	3,248,849

簡明綜合現金流量表
截至**2008年3月31日止年度**

	2008 千元	2007 千元 (重新列賬)
來自經營業務之現金淨額	262,966	583,638
用於投資業務之現金淨額	(1,131,244)	(885,170)
來自融資活動之現金淨額	748,897	343,962
現金及與現金等值項目(減少)增加淨額	(119,381)	42,430
外幣匯率轉變影響	4,466	7,866
現金及與現金等值項目承前	716,334	666,038
現金及與現金等值項目結轉	601,419	716,334
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	438,878	441,769
銀行結餘及現金	162,541	294,997
銀行透支	—	(20,432)
	601,419	716,334

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋所編製。此外,本簡明綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定。

2. 主要會計政策

除若干金融工具及投資物業按公平價值估量外,簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

於本年度,本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並對本集團於2007年4月1日開始之財政年度生效之若干新準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露
香港(國際詮釋委員會)	
— 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港(國際詮釋委員會)	
— 詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具
香港(國際詮釋委員會)	
— 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際詮釋委員會)	
— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易

本集團已追溯應用香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第7號之披露規定。若干於以往年度按香港會計準則第32號之規定呈列之資料已予刪除,而按香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第7號之規定編製之相關比較資料已於本年度首次呈列。

除上文披露者外,採納該等新訂香港財務報告準則對本期間或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此,並無作出過往期間調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修改準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第 1 號 (經修改)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第 23 號 (經修改)	借貸成本 ¹
香港會計準則第 27 號 (經修改)	綜合及個別財務報表 ²
香港會計準則第 32 號及 1 號 (經修訂)	可沽售財務工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第 2 號 (經修訂)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第 3 號 (經修改)	業務合併 ²
香港財務報告準則第 8 號 香港 (國際詮釋委員會)	經營分部 ¹
— 詮釋第 12 號	服務特許安排 ³
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)	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 ³
— 詮釋第 14 號	

¹ 由 2009 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

² 由 2009 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效

³ 由 2008 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

⁴ 由 2008 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效

採納香港財務報告準則第 3 號 (經修改) 「業務合併」或會影響到收購日期為 2009 年 7 月 1 日或以後開始之首個全年報告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) 「綜合及個別財務報表」將影響到母公司於某附屬公司之所有權權益出現變動 (惟不導致控制權喪失) 時之會計處理, 將須按權益交易之方式列賬。應用該等經修改準則, 或會影響到本集團的業績及財政狀況。

除上文披露者外, 本公司董事預期應用其他新訂或經修改準則、修訂及詮釋不會對本集團的業績及財政狀況構成重大影響。

3. 分部資料

就管理方面而言，本集團之業務現分為六大營運部門，分別為承建管理、物業發展管理、港口及基建發展與物流、液化石油氣分銷、庫務投資及物業投資。此等部門組成本集團匯報主要分部資料之基準。

於上年期間，本集團之業務乃分為七個分部，分別為承建管理、項目管理、設施管理、港口及基建發展與物流、液化石油氣分銷、庫務投資及物業投資。於本年度內，因集團內部組織及管理架構的改變，管理層將其經營分部重組，將承建管理及設施管理歸納為物業發展管理分部，比較之分部資料已相應地獲重新呈列。

業務分部：

截至2008年3月31日止年度之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千元	物業 發展管理 千元	港口及基建 發展與物流 千元	液化石油氣 分銷 千元	庫務投資 千元	物業投資 千元	對銷 千元	綜合 千元
營業額								
對外銷售	4,853,345	59,617	161,197	378,572	49,312	500	—	5,502,543
分部間銷售	—	4,269	2,309	—	—	—	(6,578)	—
	4,853,345	63,886	163,506	378,572	49,312	500	(6,578)	5,502,543
業績								
分部業績	110,999	18,023	66,405	(8,194)	42,182	670,701	—	900,116
未經分配之收入								22,491
未經分配之開支								(142,672)
利息收入								46,577
融資成本								(53,252)
持作買賣之上市投資 之公平價值減少								(9,508)
可供出售投資之減值 虧損								(1,389)
衍生金融工具之公平 價值增加	—	—	—	—	—	11,086	—	11,086
出售聯營公司權益之 收益	3,459	—	—	—	—	—	—	3,459
攤佔聯營公司業績	6,638	89	33,543	—	—	16,060	—	56,330
攤佔共同控制機構 業績	59	—	—	—	—	—	—	59
除稅前溢利								833,297
稅收支出								(315,186)
年度溢利								518,111

	承建管理 千元	物業 發展管理 千元	港口及基建 發展與物流 千元	液化石油氣 分銷 千元	庫務投資 千元	物業投資 千元	綜合 千元
資產							
分部資產	1,981,852	70,418	1,200,557	254,486	347,971	1,378,726	5,234,010
發展中項目							3,281,039
可供出售投資							57,716
持作買賣投資							61,255
聯營公司權益	31,299	3,800	708,664	-	-	450	744,213
共同控制機構權益	1,987	-	-	-	-	-	1,987
未分配資產							981,253
總資產							10,361,473
負債							
分部負債	1,821,540	3,570	336,203	15,061	143,592	64,389	2,384,355
未分配負債							3,867,808
總負債							6,252,163

截至 2007 年 3 月 31 日止年度之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千元	物業 發展管理 千元	港口及基建 發展與物流 千元	液化石油氣 分銷 千元	庫務投資 千元	物業投資 千元	對銷 千元	綜合 千元
營業額								
對外銷售	4,325,799	26,579	-	110,414	80,285	100,635	-	4,643,712
分部間銷售	1,596	19,638	1,264	-	-	-	(22,498)	-
	4,327,395	46,217	1,264	110,414	80,285	100,635	(22,498)	4,643,712
業績								
分部業績	58,733	(211)	(14,472)	3,304	84,208	13,863	-	145,425
未經分配之收入								7,718
未經分配之開支								(166,596)
利息收入								42,444
融資成本								(23,597)
持作買賣之上市投資 之公平價值增加								89,472
收購業務之負商譽	-	-	-	3,755	-	-	-	3,755
出售聯營公司權益之 收益	-	-	-	-	5,067	-	-	5,067
攤佔聯營公司業績	1,299	681	149,717	-	-	71,852	-	223,549
攤佔共同控制機構 業績	(642)	-	-	-	-	-	-	(642)
除稅前溢利								326,595
稅收抵免								50,552
年度溢利								377,147

	承建管理 千元	物業 發展管理 千元	港口及基建 發展與物流 千元	液化石油氣 分銷 千元	庫務投資 千元	物業投資 千元	綜合 千元
資產							
分部資產	1,966,433	27,575	749,338	308,674	520,954	51,729	3,624,703
發展中項目							2,411,680
可供出售投資							1,312
持作買賣投資							155,783
聯營公司權益	29,038	3,376	605,179	-	-	72,641	710,234
共同控制機構權益	1,928	-	-	-	-	-	1,928
未分配資產							715,807
總資產							7,621,447
負債							
分部負債	1,844,278	4,110	268,316	33,712	2,769	346	2,153,531
未分配負債							2,219,067
總負債							4,372,598

分部之間之銷售乃按市價收取(或倘並無可參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

地區分部：

下表按地區市場劃分(按客戶的所在地區，不論貨品／服務來源地)提供本集團營業額之分析：

	2008 千元	2007 千元 (重新列賬)
香港	4,112,872	2,948,541
澳門	785,850	1,561,006
中華人民共和國(「中國」)，除香港及澳門	603,821	134,165
	5,502,543	4,643,712

4. 其他收入

以下項目計入其他收入內：

	2008 千元	2007 千元
利息收入	46,311	42,070
衍生金融工具之公平價值增加	11,086	—
匯兌淨額收益	21,358	5,712

5. 除稅前溢利

	2008 千元	2007 千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
無形資產攤銷	1,334	490
列作開支之建築工程成本	4,679,141	4,192,824
確認為支出之存貨成本	360,312	174,652
持作買賣上市投資之公平價值減少（增加）	9,508	(89,472)
應收貸款附帶之換股權之公平價值減少	1,333	1,650
物業、機械及設備之折舊		
年度撥備額	69,277	24,255
減：撥作在建合約工程資本之數額	(2,208)	(1,491)
撥作發展中項目資本之數額	(1,281)	(973)
撥作發展中物業資本之數額	(440)	(12)
	65,348	21,779
可供出售投資之減值虧損	1,389	—
應收賬款減值虧損	2,686	18,628
出售物業、機械及設備之虧損	118	977
調撥預付租賃款項	1,958	1,031

6. 稅收支出（抵免）

	2008 千元	2007 千元
稅項支出（抵免）包括：		
香港利得稅：		
本年度	—	4,325
過往年度撥備過多	—	(268)
	—	4,057
其他司法權區之稅項：		
本年度	40,175	9,109
過往年度撥備不足（過多）	1,103	(565)
	41,278	8,544
遞延稅項		
土地增值稅	140,652	—
稅率變動	—	(62,666)
其他	133,256	(487)
	273,908	(63,153)
本公司及其附屬公司應佔稅項	315,186	(50,552)

因截至 2008 年 3 月 31 日止年度的香港應課稅溢利已完全被以往年度的稅務虧損所沖抵，所以本年度不需要繳付利得稅。而截至 2007 年 3 月 31 日止年度的的香港利得稅乃根據當年度之估計應課稅溢利按稅率 17.5% 計算。

其他司法權區之稅項乃根據有關司法權區適用之稅率計算。

7. 分派

	2008 千元	2007 千元
於年內確認為向本公司權益持有人分派之股息：		
已付 2007 年末期股息－每股 1.5 港仙 (2007：2006 年之 1.5 港仙)	22,467	21,939
已付 2008 年中期股息－每股 1.5 港仙 (2007：2007 年之 1.5 港仙)	22,586	22,069
本集團於 2007 年從撤資於中策集團有限公司 所得價值之方式宣派特別股息－每股 22.2 港仙	—	325,660
	45,053	369,668

於 2008 年 9 月 18 日名列保華股東名冊之股東擬被宣派按每持六股現有保華股份可獲發一份認股權證，作為截至 2008 年 3 月 31 日止年度之末期股息。每一份認股權證賦予保華股東以現金按初步認購價每股 1 元（可予反攤薄調整）認購 1 股新保華股份。認股權證可於發行日至其後一年止（包括首尾兩日）期間隨時予以行使。而建議股息的價值將於認股權證獲批准後，方可作實。截至 2007 年 3 月 31 日止年度，已宣派之末期股息為每股 1.5 港仙，合共約 22,393,000 元。

8. 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2008 千元	2007 千元
計算每股基本及攤薄盈利之保華權益持有人應佔盈利	359,982	345,665

	2008 股份數目	2007 股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,498,636,111	1,462,372,940
潛在攤薄普通股之效應： 購股權	14,921,337	19,042,143
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,513,557,448	1,481,415,083

可換股票據之潛在普通股票具反攤薄影響。

9. 投資物業

若干投資物業乃以經營租賃方式持作租賃用途。

於本年度內，本集團完成於中國江蘇省若干海域之填海工程，並就若干海域取得完成填海土地（「已平整土地」）之證書（「該證書」）。該已平整土地之未來用途現尚未決定，並於取得該證書時已從發展中項目中重新分類確認為投資物業，相關成本包括海域使用權、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔開支金額為 378,551,000 元。

本集團的已平整土地已獲地方政府土地機關所發出證書。一旦敲定該土地之未來用途，本集團將申請相關的土地使用權證。本公司董事認為集團在取得有關的土地使用權證是沒有重大的困難。

本集團於 2008 年 3 月 31 日之投資物業之公平價值是按當日由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司進行之估值計算。於評估投資物業之公平價值時，採用以可資比較物業之最近成交價格資料為基準之比較法。對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，以就資本價值達致公平比較。公平價值之調整收益為港幣 669,460,000 元，已於本年度內之損益表確認。

用以評估經重估投資物業之遞延稅項結果之基準，乃反映本集團預期於各結算日收回該物業賬面值之方式所產生之稅項結果。就位於中國，持有而尚未決定未來用途之已平整土地而言，為計算遞延稅項，本公司管理層已作出最佳估計，按長遠計，已平整土地中有一半將以出售方式變現。因此，經重估投資物業相關部份之評稅基準及其賬面值之間的短期差額需繳交中國土地增值稅。

集團的投資物業乃於中國以中期租賃持有。

10. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團承建管理部門之信貸期乃與客戶磋商及同意而訂立。物業租賃業務之信貸期按協議而定，而本集團就其他應收賬款授出之信貸期一般由 30 至 90 日不等。

應收賬款、訂金及預付款項已計入約 882,254,000 元（2007：813,035,000 元）之應收賬款，而其賬齡分析如下：

	2008 千元	2007 千元 (重新列賬)
90 日內	807,265	744,690
超過 90 日但於 180 日內	16,366	19,346
超過 180 日	58,623	48,999
	882,254	813,035

11. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支已計入約 471,022,000 元（2007：351,026,000 元）之應付貿易款項，而其賬齡分析如下：

	2008 千元	2007 千元
90 日內	450,612	329,211
超過 90 日但於 180 日內	7,379	8,230
超過 180 日	13,031	13,585
	471,022	351,026

12. 應付可換股票據

於本年度內，本公司發行總面值為 121,521,000 元之零息可換股票據，以償還截至 2007 年 3 月 31 日止年度內已收購液化石油氣資產之代價。可換股票據以港元計價。票據賦予票據持有人權利，可於票據發行日期後第十五日至其各自之到期日（2010 年 4 月 18 日及 2010 年 5 月 31 日）前十五日期間內隨時按每股 4.25 元（可根據協議予以反攤薄性的調整）之兌換價將票據轉換為本公司之普通股。倘票據尚未兌換，將於到期日按未行使票據本金額之 114.167% 贖回。本公司可於任何時間及不時以本公司及票據持有人同意之任何價格購買該可換股票據。2007 年 4 月 19 日及 2007 年 6 月 1 日發行之票據之負債部分之有效利率分別為 7.02% 及 7.58%。

年內可換股票據之負債部分之變動如下：

	2008 千元
年內已發行	113,039
利息支出	7,512
年末賬面值	120,551

末期股息及建議發行認股權證

董事局建議向於2008年9月18日辦公時間結束時名列保華股東名冊之股東，宣派認股權證，並以每持六股現有保華股份可獲發一份認股權證，作為截至2008年3月31日止年度之末期股息。每一份認股權證賦予保華股東權利，以現金按初步認購價1元（可予反攤薄的調整）認購1股新保華股份。認股權證可於發行日起至其後的一年止（包括首尾兩日）期間隨時予以行使。而建議股息的價值將於認股權證獲批准後，方可作實。有關發行認股權證的詳情，將於稍後另行公告。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

於截至2008年3月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約55.03億元（2007：46.44億元），與去年同期數字比較上升約18%，此升幅主要由於本集團承建管理業務之收益增加所致。

與去年比較，本集團之毛利上升56%至約4.27億元（2007：2.74億元）。該毛利顯示毛利率約為綜合營業額之8%（2007：6%）。本集團之除稅前溢利約達8.33億元（去年則為3.27億元）。本集團之除稅前溢利包括：

- (i) 承建管理及物業發展管理業務之收益淨額約1.29億元（2007：5,900萬元）；
- (ii) 港口及基建發展與物流業務之收益淨額約6,600萬元（2007：虧損淨額1,400萬元）；
- (iii) 液化石油氣分銷虧損淨額約800萬元（2007：收益淨額700萬元，包括收購液化石油氣業務之負商譽約400萬元）；
- (iv) 庫務投資之收益淨額約4,200萬元（2007：8,400萬元）；
- (v) 物業投資之收益淨額約6.70億元（2007：1,400萬元），包括投資物業之公平價值增加約6.69億元（2007：無）；
- (vi) 利息收入約4,700萬元（2007：4,200萬元）；
- (vii) 出售聯營公司權益之收益約400萬元（2007：500萬元）；
- (viii) 衍生金融工具公平價值增加約1,100萬元（2007：無）；
- (ix) 攤佔聯營公司及共同控制機構收益淨額約5,600萬元（2007：2.23億元）；
- (x) 持作買賣之上市投資及可供出售投資的虧損淨額約1,100萬元（2007：收益淨額約8,900萬元）
- (xi) 公司及其他開支之淨額約1.2億元（2007：1.58億元）；及
- (xii) 融資成本約5,300萬元（2007：2,400萬元）。

保華股東應佔年內溢利淨額約為3.60億元（2007：3.46億元），每股基本盈利為24仙（2007：23.6仙）。該改善主要由於洋口港的港口及基建發展業務於本年度開始貢獻溢利所致。

與本集團於去年底之財政狀況相比，本集團之總資產增加約36%至約103.61億元（2007：76.21億元），而流動資產淨值則減少約83%至約1.37億元（2007：8.24億元），主要原因是本集團增加對洋口港之資本支出。因此，流動資產由相當於流動負債之1.29倍減少至約1.04倍。計及溢利淨額約3.60億元（扣除已宣派之股息約4,500萬元以及因匯兌人民幣所引致的盈餘約2.21億元）後，保華股東應佔之權益上升約22%至約33.77億元（2007：27.72億元），折合於2008年3月31日為每股2.24元（2007：每股1.86元）。

經營業務及融資活動之現金流入淨額約為2.63億元及7.49億元，而投資活動之現金流出淨額則約為11.31億元，導致年內現金及現金等值項目淨額減少約1.19億元。

業務回顧

港口及基建發展與物流

保華開始實施其長江策略已經四年多了。在這個會計年度內，保華以其驕人業績，成功鞏固其在長江三角洲的地位。

洋口港

洋口港佔本集團回顧期內經營溢利淨額約 9,700 萬元（2007：無）。收入來自項目管理及洋口港基建設施之非獨家使用權。

面積 1.4 平方公里之人工島之部份工程已建成，面積 0.3 平方公里之土地已於 2007 年 11 月移交中石油，興建其液化天然氣接收站設施。整個人工島預期於 2008 年底建成。

黃海大橋於期內之建設亦進行順利，最後部分的橋面在 2008 年 7 月中旬成功竣工。計劃於 2008 年底通車，屆時將帶來基建設施使用權收入。其他有關洋口港發展之計劃亦順利進行，預期港口將如期在 2008 年底開始其運作。

此外，42 平方公里的土地儲備中約 4.16 平方公里達至已平整及有設施階段，並取得完成填海土地之證書。此塊已平整及有設施土地已重新分類為投資物業，並已按其公平價值重估及確認。於 2008 年 3 月 31 日，該幅佔地 4.16 平方公里之土地之公平值約為 10 億元，而相關遞延稅項 2.67 億元及重估收益 6.38 億元已於收益表內確認。

圍填佔地約 20 平方公里工業用土地儲備的工程已經開始，其中 10 平方公里土地預期於 2009 年底前完成。

與洋口港相關的高速公路、鐵路、水道及水電設施接駁由其他公司發展。憑藉上述所有設施及計劃相繼實踐，洋口港已作好準備，成為於華東地區專於原材料、煤炭、石油及化學品儲存及運輸之主要深海樞紐港口及大型石油化學品工業及物流區。

於 2007 年 7 月，本集團擁有 75% 權益之江蘇省洋口港投資開發有限公司，與由中國工商銀行牽頭之八間當地銀行於南京成功完成一項人民幣 9.6 億元，為期七年之銀團項目貸款。成功獲得銀團撥款，不僅證明了項目之商業可行性，而且顯示其對洋口港之未來前景極具信心。

南通港

南通港佔本集團回顧期內溢利淨額約 3,400 萬元（2007：500 萬元）。於截至 2007 年 12 月 31 日止年度內，南通港的溢利淨額為 7,600 萬元（2006：5,400 萬元）。盈利能力之改善乃由於收益增長及成功之成本控制措施。

2007 年，南通港口錄得年散貨吞吐總量達 5,800 萬噸，按年增加 32%。狼山港第三期鐵礦碼頭亦開始其商業運作，成為長江流域最現代化、最高吞吐能力之樞紐運輸碼頭。現代化及改造之項目現於其他碼頭進行中，以增加能力及提高盈利能力。

於 2008 年 1 月曾舉行股東特別大會，保華股東已授權管理層就國投交通公司於南通港口集團有限公司所持有之 12.32% 權益參與公開招標及／或行使優先購買權。該出售過程預計在 2008 年下半年進行。倘收購事項落實，保華於南通港口集團之股份將增加至超過 50%，屆時南通港口集團將因而成為保華之附屬公司。

長江流域內其他港口的投資機會

於本年度內，就長江流域的重慶、宜昌、江陰、常州、湖州和嘉興等地的港口和物流的投資機會，保華簽訂了多個諒解備忘錄。上述機會在各地都處在不同的談判階段。可以預見其中一些重大機會將在 2009 年 3 月結束的財政年度內得到確定。

工程業務 — 保華建業

於本年度內，保華建業及其附屬公司（統稱「保華建業集團」）獲得營業額 49.13 億元，與去年比較上升 13%（2007：43.59 億元）。該業務佔本集團於期內之經營溢利約 1.29 億元（2007：5,900 萬元），保華建業集團擬宣派末期股息 5.5 仙，派息率為 45%。

於本年度內，保華建業集團獲得新工程合約總值 15.65 億元。於結算日後，工程業務獲得額外合約價值 23.13 億元。

保華建業集團提升了工程服務的價值鏈，現在正進一步深入參與物業發展及投資物業市場，尋求更多回報。保華建業集團現已蓄勢待發，以其兩大業務分支（即承建管理及物業發展管理）之全面及協同服務，於地產業不同環節上抓緊商機。在保華透過與港口有關之物業發展項目不斷發掘商機之際，保華建業集團在大型基建項目所累積之豐富經驗及專業知識，將可使保華建業集團成為保華之堅定夥伴。

液化石油氣分銷

總部位於武漢之民生石油氣於華中地區擁有和經營最大型之液化石油氣碼頭及儲備設施。透過其成熟之批發及零售網絡，民生石油氣取得武漢車用液化石油氣市場之 40% 佔有率。於本年度內，液化石油氣分銷業務錄得經營虧損約 800 萬元（2007：收益 300 萬元）。其盈利能力受到本年度內地受抑壓的油價體制所影響。作為一個負責任的公司法人，民生石油轉向成本較低的內地液化石油氣，以減低成本。因進口液化石油氣的減少，碼頭及儲備設施的吞吐量也相應下降。在負盈利期間，部分損失由政府補貼沖抵。自 2008 年 6 月，中央政府批准提高全國成品油價格後情況已有所改善，盈利開始轉正。

物業發展及投資

於本年度內，因投資物業之公平價值增加約 6.69 億元（2007：無），物業發展及投資業務帶來約 6.70 億元（2007：1,400 萬元）之經營溢利。投資物業包括在洋口港 4.16 平方公里已平整土地，及新收購位於中國杭州之一項工業用投資物業而產生重估收益 3,100 萬元（扣除相關遞延稅項支出 700 萬元）。

小洋口位於洋口港以西 35 公里。前期初步的工作正在進行，擬將其建設成為洋口工業區的休閒渡假勝地。

「萬華紫金花苑」，屬鄰近洋口港之住宅物業，總建築面積為 65,000 平方米，已屆部分完成及交收階段。

於南通，本集團正發展一幢商業及辦公室綜合大樓「南通國貿大廈」，總建築面積約為 65,000 平方米，物業預期於 2009 年較後期時間完成開發。

庫務投資

於本年度內，約 4,200 萬元（2007：8,400 萬元）之經營溢利來自庫務投資業務。

應收高息貸款組合約達 3.4 億元（2007：4.69 億元），相當於本集團總資產約 3%（2007：6%）。

重大收購及出售

於本年度，本集團並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

展望

中國短期經濟走向為多項不確定因素所籠罩，包括國際貿易和金融市場狀況、內地緊縮計劃及貨幣政策、通貨膨脹、油價高企，以及天災所致之影響等。然而，我們高興地看到，政府的政策仍強烈鼓勵基建投資，特別是在港口和物流行業。

經過五年來專心致志的工作，洋口港已經從 2003 年概念性的階段成為了現在的事實。洋口港計畫在 2008 年底正式開放。這將標誌著作為長江流域地區石化行業及大宗散貨轉運樞紐中心、華東地區最新的深水海港正式開始營運。中石油液化天然氣進口設施設在洋口港，使 30 平方公里的工業用土地儲備為眾多工業企業在中短期可持續發展提供了可行性。作為我們長江策略的立足點，洋口港已到達了一個關鍵的發展階段並將在今後很多年裏成為保華集團主要的價值驅動器。

從連續兩年兩位數的吞吐量和利潤率增長來看，南通港口集團正進入第三個成功的年度。此外，南通港口集團還將作為保華開始長江流域內整合策略的堅實基礎。保華決心抓住在近年內建立的投資機會，進而成為在長江流域主要港口經營商及物流商。

除去不可預見的情況，保華對未來年度以我們的長江策略提升客戶群及長期價值持樂觀態度。

重大結算日後事項

截至本公布發表日期，於 2008 年 3 月 31 日後並無重大事項。

流動資金及資本來源

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，設有多項信貸作為其所需之營運資金及資本開支承擔的支持。本集團之貸款按市場息率計息，還款期為一至六年。為盡量減低匯率及利率波動對本集團盈利、資產及負債之不利影響，本集團持續管理特定交易之市場波動風險。

於 2008 年 3 月 31 日，本集團借款共達約 20.46 億元（2007：10.24 億元），其中 9.59 億元（2007：5.97 億元）須於一年內償還，另 10.87 億元（2007：4.27 億元）須於一年後償還。本集團於 2008 年 3 月 31 日約 20.46 億元之總借貸中，約 2.04 億元對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。

於 2008 年 3 月 31 日，在本集團借款中，有 3.37 億元（2007：2.62 億元）按浮動息率計息並以港元為單位，有 1.21 億元（2007：無）按固定利率計息並以港元為單位，有 13.62 億元（2007：6 億元）按浮動利率計息並以人民幣為單位，另有 2.26 億元（2007：1.62 億元）按固定利率計息並以人民幣為單位。本集團之資本負債比率為 0.61（2007：0.37），該項比率乃根據本集團 20.46 億元（2007：10.24 億元）之總借款及 33.77 億元（2007：27.72 億元）之股東資金計算。

於 2008 年 3 月 31 日之現金結餘約為 6.36 億元（2007：7.79 億元），當中約 3,400 萬元（2007：4,300 萬元）已抵押予銀行以取得本集團所獲給予之一般信貸融資。於 2008 年 3 月 31 日，本集團處於淨負債狀況（即扣除銀行借貸後之現金結餘）11.43 億元（2007：1.85 億元）。

於本年度內，本集團以每股 4.25 元之兌換價發行為數 1.22 億元之零息三年期可換股票據。到期日時之贖回金額將為面值之 114.167%。

本集團於 2007 年 7 月，透過其擁有 75%權益之洋口港投資開發有限公司與由中國工商銀行牽頭的八間位於中國南京市之本地銀行簽訂一項人民幣 9.6 億元，為期七年之項目貸款協議。該項銀團貸款之利率為中國人民銀行公布的同期人民幣長期貸款基準利率，用作建設洋口港長達 13 公里的陸島通道—黃海大橋和面積 1.4 平方公里的人工島基礎設施。截至 2008 年 3 月 31 日，本集團已動用銀團貸款當中合共人民幣 6 億元之款項。

或然負債

於 2008 年 3 月 31 日，本集團就聯營公司獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，有約 1,000 萬元（2007：900 萬元）之或然負債，其對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。

資產抵押

於 2008 年 3 月 31 日，本集團總值約 9.16 億元（2007：6.44 億元）之若干物業、機械及設備、土地及海域使用權、投資物業、發展中物業及銀行存款，以及於若干建築合約之利益，已抵押予銀行及財務機構，以取得對本集團所給予之一般信貸融資。於 2008 年 3 月 31 日，約 4,300 萬元（2007：5,300 萬元）的已抵押資產已作為對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權之信貸融資的抵押品。

承擔

於2008年3月31日，本集團就收購若干物業、機械及設備、發展中項目以及發展中物業有約11.55億元（2007：15.20億元）之已簽訂但並未於綜合財務報表撥備之開支。

僱員數目及薪酬政策

於2008年3月31日，本集團聘用2,054名全職僱員（包括本集團之董事）（2007：1,927名僱員）。酬金包括薪金及與表現掛鈎之花紅及股份形式花紅。

此外，保華已實行三項與股份相關之獎勵計劃，以配合集團策略，為推動員工努力工作及提高歸屬感提供更多選擇方案，該等計劃旨在同時為香港及中國內地之本集團員工給予激勵。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，保華於聯交所以6,137,000元之總價格（連交易成本）（即就購回每股股份支付之平均價格為3.35元）購回合共1,834,000股保華普通股，全部該等股份均已於購回後註銷。

企業管治

保華已於截至2008年3月31日止年度遵守《上市規則》附錄十四所載之企業管治常規守則。

於本年度內，董事局及轄下所有委員會之職能及組成與保華於2007年7月20日刊發之年報第56至83頁之企業管治報告內所載者相同。董事局亦著力提高本集團在內部控制各重要方面之有效性，涵蓋了財政、營運及監察控制及風險管理職能。

保華已經採用《上市規則》附錄十中的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為本集團董事和相關僱員在買賣保華證券時所需遵守之守則。

根據保華的特定查詢，全體保華董事及相關僱員均確認在本年度一直有遵守《標準守則》列載之所需標準。

審閱賬目

本集團截至2008年3月31日止年度之業績已經審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

此公布所載有關本集團截至2008年3月31日止年度之綜合資產負債表、綜合收益表、簡明綜合現金流量表及相關附註之數據乃經本集團的核數師德勤·關黃陳方會計師行同意，等同本集團的年度經審核綜合財務報表所載。根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》，德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成保證應聘服務，因此，德勤·關黃陳方會計師行並不會就此初步業績公布發表任何保證。

致謝

吾等謹此感謝過去一年來股東之鼎力支持、管理層及全體員工之竭誠服務，以及本集團之客戶、顧問及業務夥伴之寶貴協助。

刊登末期業績及年報

本業績公布須於保華企業網站 (www.pyicorp.com/pyiCms/tc/Announcements.jsp) 及香港交易及結算所有限公司網頁 (www.hkexnews.hk) 「最新上市公司公告」網頁刊登。2008年報將於2008年7月底前寄發予股東及於上述網站內刊登。

股東週年大會

保華之2008年股東週年大會已定於2008年9月5日舉行。保華將在實際可行的情況下，盡快向保華股東寄發一份載有股東週年大會通告及有關（其中包括）建議發行認股權證、重選將退任的董事、董事酬金、發行新股及購回股份之一般授權及更新購股權計劃之10%計劃上限的資料之通函。

董事局

於本公布發表日期，董事局之組成如下：

周明權博士 <i>OBE, JP</i>	:	主席（獨立非執行董事）
劉高原先生	:	副主席兼總裁
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
梁寶榮先生 <i>GBS, JP</i>	:	獨立非執行董事
李昌安先生	:	獨立非執行董事

代表董事局
保華集團有限公司
主席
周明權 *OBE, JP*

香港，2008年7月18日