



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，否則本公告內所有之數字均以港幣列示。)

2009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2009年3月31日止年度之經審核綜合業績。

財務摘要

	2009	變動
營業額	4,836 百萬元	-12%
毛利	360 百萬元	-16%
股東應佔溢利	139 百萬元	-61%
基本每股盈利－於 2009 年 3 月 31 日	9.2 仙	-62%
－因應 2009 年 7 月之供股而調整	3.9 仙	
股東資金	3,647 百萬元	+8%
每股資產淨值－於 2009 年 3 月 31 日	2.42 元	+8%
－因應 2009 年 7 月之供股而調整	0.88 元	

* 僅供識別

業績
綜合收益表
截至2009年3月31日止年度

	附註	2009 千元	2008 千元
營業額	3	4,835,905	5,502,543
銷售成本		(4,475,854)	(5,075,383)
毛利		360,051	427,160
其他收入	4	33,521	80,865
行政費用		(282,820)	(291,246)
分銷及銷售費用		(59,252)	(44,622)
其他費用		(109,276)	(14,916)
融資成本		(76,912)	(53,252)
投資物業公平價值變動之收益	9	672,639	669,460
出售聯營公司權益之收益		—	3,459
攤佔聯營公司業績		38,601	56,330
攤佔共同控制機構業績		743	59
除稅前溢利	5	577,295	833,297
稅項	6	(327,784)	(315,186)
年度溢利		249,511	518,111
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		138,794	359,982
少數股東權益		110,717	158,129
		249,511	518,111
分派	7	12,833	45,053
每股盈利		仙	仙
基本*	8	3.9	10.3
攤薄*		3.9	10.2

* 因於 2009 年 7 月完成之供股而已予調整

綜合資產負債表
於2009年3月31日

	附註	2009 千元	2008 千元
非流動資產			
物業、機械及設備		691,933	718,611
投資物業	9	2,049,887	1,230,351
發展中項目		3,694,293	3,281,039
發展中物業		134,562	172,031
預付租賃款項		221,918	78,770
商譽		64,343	63,969
其他無形資產		61,570	61,402
聯營公司權益		799,679	744,213
共同控制機構權益		2,730	1,987
可供出售投資		804	1,081
一年後到期之應收貸款		33,569	32,222
應收遞延代價		—	2,863
		7,755,288	6,388,539
流動資產			
物業存貨	10	768,685	173,626
預付租賃款項		2,383	2,343
存貨		19,097	20,171
一年內到期之應收貸款		319,542	308,267
應收聯營公司款項		57,583	59,777
應收客戶合約工程款項		196,776	201,589
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	11	2,201,384	2,428,054
持作買賣投資		13,188	61,255
可供出售投資		37,127	56,635
衍生金融工具		22,770	22,268
可退回稅款		—	3,261
已抵押銀行存款		183,439	34,269
短期銀行存款		176,698	438,878
銀行結存及現金		561,982	162,541
		4,560,654	3,972,934
流動負債			
應付客戶合約工程款項		737,098	804,442
貿易及其他應付賬款及應計開支	12	2,069,716	1,903,832
應付聯營公司款項		135,934	50,291
應付少數股東款項		35	1,041
應付關連公司款項		142,321	133,051
應付稅項		91,713	103,987
一年內到期之銀行及其他借款		1,151,958	839,410
		4,328,775	3,836,054
流動資產淨值		231,879	136,880
總資產減流動負債		7,987,167	6,525,419

	2009 千元	2008 千元
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借款	1,565,153	966,198
應付可換股票據	129,068	120,551
應付少數股東款項	74,767	—
遞延稅項負債	1,670,162	1,329,360
	3,439,150	2,416,109
	4,548,017	4,109,310
資本及儲備		
股本	150,839	150,709
儲備	3,495,757	3,226,376
本公司之股權持有人應佔權益	3,646,596	3,377,085
附屬公司之以股份支付款項儲備	841	5,280
少數股東權益	900,580	726,945
總權益	4,548,017	4,109,310

簡明綜合現金流量表
截至2009年3月31日止年度

	2009 千元	2008 千元
來自經營業務之現金淨額	76,124	262,966
用於投資業務之現金淨額	(682,319)	(1,131,244)
來自融資活動之現金淨額	742,427	748,897
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額	136,232	(119,381)
外幣匯率轉變影響	1,029	4,466
現金及與現金等值項目承前	601,419	716,334
現金及與現金等值項目結轉	738,680	601,419
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	176,698	438,878
銀行結存及現金	561,982	162,541
	738,680	601,419

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本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（「上市規則」）附錄 16 所規定之適用披露。

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，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

於本年度，本集團應用由香港會計師公會頒佈並對本集團於2008年4月1日開始之財政年度生效之若干修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。採納該等新訂香港財務報告準則對本年度或過往會計年度本集團業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，並無作出過往年度調整。

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。

香港財務報告準則（經修訂）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（經修訂）	香港財務報告準則之改進－2009年 ²
香港會計準則第1號（經修改）	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號（經修改）	借貸成本 ³
香港會計準則第27號（經修改）	綜合及個別財務報表 ⁴
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 ³
香港會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（經修訂）	於附屬公司、共同控制機構或聯營公司之投資成本 ³
香港財務報告準則第2號（經修訂）	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號（經修改）	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號（經修訂）	就財務工具所作出披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第9號及香港會計準則第39號（經修訂）	附帶衍生工具 ⁵
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建造合同 ³
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁷
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ⁸

¹ 除經修訂之香港財務報告準則第5號由2009年7月1日或以後開始之全年期間有效外，由2009年1月1日或以後開始之全年期間有效

² 由2009年1月1日、2009年7月1日及2010年1月1日（視情況而定）或以後開始之全年期間有效

³ 由2009年1月1日或以後開始之全年期間有效

⁴ 由2009年7月1日或以後開始之全年期間有效

⁵ 由截至2009年6月30日或以後為止之全年期間有效

⁶ 由2008年7月1日或以後開始之全年期間有效

⁷ 由2008年10月1日或以後開始之全年期間有效

⁸ 適用於2009年7月1日或以後之轉讓事項

2. 主要會計政策—續

採納香港財務報告準則(經修訂)「香港財務報告準則之改進」所載對香港會計準則第40號「投資物業」之修訂，或會影響本集團日後用作投資物業之在建或發展中物業之會計政策。香港會計準則第40號之修訂將該類物業劃入香港會計準則第40號之範圍。該等物業現時根據香港會計準則第16號「物業、機械及設備」按成本減減值入賬。

香港會計準則第23號(經修改)「借貸成本」規定公司將與符合以下條件之資產(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本撥作資本，成為該等資產之部份成本。即時支銷有關借貸成本之選項將予取銷。本集團將由2009年4月1日起應用香港會計準則第23號(經修改)，董事亦相信此舉不會對本集團有任何重大影響，因為本集團已採用現行準則下將借貸成本撥作資本之會計政策，與香港會計準則第23號(經修改)之規定一致。

採納香港財務報告準則第3號(經修改)「業務合併」或會影響到本集團收購日期為2010年4月1日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」將影響到本集團於某附屬公司之所有權權益出現變動時之會計處理法。

除上文披露者外，本公司董事預期，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產生重大影響。

3. 分部資料

業務分部

就管理方面而言，本集團之業務現分為七大營運部門，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、物業投資及物業買賣。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六個分部，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。

於本財政年度，物業買賣乃作為獨立分部申報，因為該分部在內部已作為一個獨立分部反映。於往年，物業買賣之業績及資產與負債乃列入未經分配業績及資產與負債。比較之分部資料已相應地獲重新呈列。

3. 分部資料—續

截至2009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	物業 買賣 千元	對銷 千元	綜合 千元
營業額									
對外銷售	4,293,857	20,894	117,489	345,488	32,983	3,761	21,433	—	4,835,905
分部間銷售	108,213	7,411	1,883	—	—	463	—	(117,970)	—
合計	4,402,070	28,305	119,372	345,488	32,983	4,224	21,433	(117,970)	4,835,905
業績									
分部業績	89,717	(9,697)	17,784	25,957	32,724	671,952	(10,253)	—	818,184
未經分配之開支									(135,926)
利息收入									19,032
融資成本									(76,912)
持作買賣投資公平 價值變動之虧損									(67,421)
衍生金融工具公平 價值變動之收益	—	—	—	—	—	502	—	—	502
可供出售投資之減 值虧損									(19,508)
攤佔聯營公司業績	1,363	28	37,214	—	—	(4)	—	—	38,601
攤佔共同控制機構 業績	743	—	—	—	—	—	—	—	743
除稅前溢利									577,295
稅項									(327,784)
年度溢利									249,511

3. 分部資料—續

	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	物業買賣 千元	對銷 千元	綜合 千元
資產									
分部資產	1,684,746	74,313	1,202,821	241,072	382,925	2,058,909	780,819	(98,243)	6,327,362
發展中項目									3,694,293
可供出售投資									37,931
持作買賣投資									13,188
聯營公司權益	26,899	3,948	768,386	—	—	446	—	—	799,679
共同控制機構權益	2,730	—	—	—	—	—	—	—	2,730
未分配資產									1,440,759
總資產									12,315,942
負債									
分部負債	1,495,182	4,846	971,270	21,231	2,264	7,802	384,032	(98,243)	2,788,384
未分配負債									4,979,541
總負債									7,767,925

3. 分部資料—續

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	物業 買賣 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)	—
合計	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	(1,189)	—	898,927
未經分配之開支									(141,483)
未經分配之收入									22,491
利息收入									46,577
融資成本									(53,252)
持作買賣投資公平 價值變動之虧損									(9,508)
衍生金融工具公平 價值變動之收益	—	—	—	—	—	11,086	—	—	11,086
可供出售投資之減 值虧損									(1,389)
出售一間聯營公司 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
稅項									(315,186)
年度溢利									518,111

3. 分部資料—續

	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	物業買賣 千元	綜合 千元
資產								
分部資產	1,981,852	70,418	1,021,323	254,486	347,971	1,378,726	179,234	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	303,433	15,061	2,308	64,389	32,770	2,243,071
未分配負債								4,009,092
總負債								6,252,163

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：

	2009 千元	2008 千元
香港	4,120,351	4,112,872
澳門	162,110	785,850
中華人民共和國（「中國」），除香港及澳門	553,444	603,821
	4,835,905	5,502,543

4. 其他收入

以下項目計入其他收入內：

	2009 千元	2008 千元
利息收入	18,878	46,311
政府補貼收入	13,605	—
衍生金融工具公平價值變動之收益	502	11,086
出售物業、機械及設備之收益	382	—
匯兌淨額收益	—	21,358

4. 其他收入—續

本集團於截至 2009 年 3 月 31 日止年度收取政府現金補貼收入約 13,605,000 元 (2008:無)，作為本集團以受管制價格售賣液化石油氣之補償。收取之政府補貼並無未達成條件或附帶其他或然事項。於將來不能確定本集團會繼續收取該補貼。

5. 除稅前溢利

	2009 千元	2008 千元
除稅前溢利已扣除 (計入)：		
無形資產攤銷	1,569	1,334
確認為支出之建築工程成本	4,121,473	4,679,141
確認為支出之存貨成本	314,890	360,312
持作買賣投資公平價值變動之虧損 (計入其他費用)	67,421	9,508
物業、機械及設備之折舊		
年度撥備額	82,824	69,277
減：撥作在建合約工程資本之數額	(2,063)	(2,208)
撥作發展中項目資本之數額	(1,312)	(1,281)
撥作發展中物業資本之數額	(591)	(186)
撥作物業存貨資本之數額	(552)	(254)
	78,306	65,348
可供出售投資之減值虧損 (計入其他費用)	19,508	1,389
(撥回) 應收款項減值虧損 (計入其他費用)	(263)	2,686
出售物業、機械及設備之虧損	—	118
調撥預付租賃款項	2,386	1,958

6. 稅項

	2009 千元	2008 千元
稅項支出包括：		
香港利得稅：		
本年度	—	—
過往年度撥備不足	1,608	—
	1,608	—
其他司法權區之稅項：		
本年度	15,836	40,175
過往年度撥備 (過多) 不足	(319)	1,103
	15,517	41,278
遞延稅項		
土地增值稅 (「土地增值稅」)	190,639	140,652
其他	120,020	133,256
	310,659	273,908
本公司及其附屬公司應佔稅項	327,784	315,186

6. 稅項—續

香港立法會於 2008 年 6 月 26 日通過《2008 年收入條例草案》，其中公司利得稅稅率由 2008/2009 評稅年度起由 17.5% 降至 16.5%。因此，香港利得稅乃根據當年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (2008 : 17.5%) 計算。

其他司法權區之稅項乃根據有關司法權區 (主要為中國) 適用之稅率計算。中國適用企業所得稅率為 25%。

根據由 1994 年 1 月 1 日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，以及於 1995 年 1 月 27 日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及附帶設施之收入均須按增值額以由 30% 至 60% 不等之累進稅率繳付土地增值稅。

7. 分派

	2009 千元	2008 千元
於年內確認為向本公司權益持有人分派之股息：		
截至 2008 年 3 月 31 日止年度之末期股息—每股 0.85 仙 (2008 : 截至 2007 年 3 月 31 日止年度 1.5 仙)	12,833	22,467
截至 2009 年 3 月 31 日止年度之中期股息—無 (2008 : 截至 2008 年 3 月 31 日止年度每股 1.5 仙)	—	22,586
	12,833	45,053

截至 2008 年 3 月 31 日止年度之末期股息以按股東 (於 2008 年 9 月 18 日名列本公司股東名冊之股東) 每持六股保華股份可獲發一份認股權證之方式分派。每一份認股權證賦予持有人以現金按初步認購價每股保華股份 1.00 元 (可予反攤薄調整) 認購 1 股新保華股份。認股權證可於 2008 年 9 月 26 日發行日至緊接發行週年當日前一日即 2009 年 9 月 25 日 (包括首尾兩日) 期間隨時予以行使。而各份已發行認股權證之公平價值是根據於宣派股息當日 (亦即 2008 年 9 月 5 日批准認股權證發行當日) 由獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司 (與本集團無關連) 進行之估值釐定。

董事不建議派發截至 2009 年 3 月 31 日止年度之末期股息。

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：

	2009 千元	2008 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	138,794	359,982

	2009 股份數目	2008 股份數目 (重新列賬)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,519,094,553	3,496,817,592
潛在攤薄普通股之效應： 購股權	48,387	34,816,453
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	3,519,142,940	3,531,634,045

於截至 2009 年 3 月 31 日止年度，可換股票據及認股權證應佔之潛在普通股具反攤薄影響。

於截至 2008 年 3 月 31 日止年度，可換股票據應佔之潛在普通股具反攤薄影響。

計算兩年度每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數，已因於 2009 年 7 月完成之保華供股而予以調整。

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（包括海域使用權成本、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔成本）金額為 118,998,000 元（2008：378,551,000 元），已自發展中項目轉撥。

就本集團的已平整土地已獲政府土地機關所發出證書之土地而言，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。於 2009 年 3 月 31 日，約值 1,893,424,000 元（2008：1,080,683,000 元）之投資物業（包括已平整土地）尚未取得土地使用權證。本公司董事認為本集團在取得有關的土地使用權證並無重大障礙。

9. 投資物業—續

本集團於 2009 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估有限公司進行之估值計算。於確定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。公平價值變動之收益為 672,639,000 元(2008: 669,460,000 元)，已於本年度之綜合收益表確認。

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暫時差額乃受中國土地增值稅加企業所得稅計量。

本集團若干投資物業（不包括已平整土地）乃位於以中期租賃持有之中國土地上。

10. 物業存貨

於年內，本集團完成若干海域之填海工程，並就已平整土地取得該證書。該已平整土地於一般業務過程時持作出售，並於取得該證書時已分類為物業存貨。相關成本（包括海域使用權成本、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔成本）金額約為 137,595,000 元（2008：無），已自發展中項目轉撥。

於 2009 年 3 月 31 日，物業存貨中包括約 494,012,000 元（2008：153,830,000 元），預期將於結算日後十二個月以後完工及售出。

11. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

本集團承建管理分部之信貸期乃與客戶磋商及同意而訂立。港口及基建業務之信貸期乃與客戶按具體條款議定，或與相關建設工程之完工情況有關。物業租賃業務之租金收入須按協議之規定繳款，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。

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 536,940,000 元（2008：882,254,000 元）之貿易應收賬款，而其賬齡分析如下：

	2009 千元	2008 千元
90 日內	361,183	807,265
超過 90 日並於 180 日內	31,903	16,366
超過 180 日	143,854	58,623
	536,940	882,254

12. 貿易及其他應付賬款及應計開支

貿易及其他應付賬款及應計開支已計入約 312,794,000 元（2008：471,022,000 元）之貿易應付款項，而其賬齡分析如下：

	2009 千元	2008 千元
90 日內	289,929	450,612
超過 90 日並於 180 日內	10,588	7,379
超過 180 日	12,277	13,031
	312,794	471,022

末期股息

董事局決定，鑒於近期全球經濟低迷，保華保留適當水平之資金以便用於日後任何潛在業務發展機會乃審慎之舉，因此不建議派發截至2009年3月31日止年度之末期股息。截至2008年3月31日止年度，以認股權證方式獲分派每股0.85仙之末期股息約12,833,000元。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

截至2009年3月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約48.36億元（2008：55.03億元），與去年同期數字比較減少約12%。此減幅主要由於本集團承建管理業務之收益減少所致。

與去年比較，本集團之毛利減少16%至約3.6億元（2008：4.27億元）。該毛利顯示毛利率約為綜合營業額之7%（2008：8%）。本集團之除稅前溢利約達5.77億元（去年則為8.33億元）。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8,000萬元（2008：1.29億元）；
- (ii) 港口及基建發展與物流業務之收益淨額約1,800萬元（2008：6,600萬元）；
- (iii) 液化石油氣分銷收益淨額約2,600萬元（2008：虧損淨額約800萬元）；
- (iv) 庫務投資之收益淨額約3,300萬元（2008：4,200萬元）；
- (v) 物業投資之收益淨額約6.72億元（2008：6.70億元）；
- (vi) 物業買賣之虧損淨額約1,000萬元（2008：100萬元）；
- (vii) 利息收入及其他收入約1,900萬元（2008：8,400萬元）；
- (viii) 攤佔聯營公司及共同控制機構收益淨額約3,900萬元（2008：5,600萬元）；
- (ix) 持作買賣之投資及可供出售投資的虧損淨額約8,700萬元（2008：1,100萬元）；
- (x) 公司及其他開支約1.36億元（2008：1.41億元）；及
- (xi) 融資成本約7,700萬元（2008：5,300萬元）。

保華股東應佔年內溢利淨額約為1.39億元（2008：3.60億元），每股基本盈利為3.9仙（2008：10.3仙）。該表現乃受本集團之工程業務保華建業及其附屬公司（「保華建業集團」）貢獻倒退、港口相關之項目管理收入減少，及買賣證券公平價值減值之淨虧損增加之負面影響所致。

與本集團於去年年底之財政狀況相比，本集團之總資產增加約19%至約123.16億元（2008：103.61億元），而流動資產淨值則增加69%至約2.32億元（2008：1.37億元）。主要原因是洋口港投資物業之公平價值上升，以及以長期借貸為資本開支融資。因此，流動資產由相當於流動負債之1.04倍上升至1.05倍。計及溢利淨額約1.39億元（扣除已宣派之股息約1,300萬元）、分佔聯營公司之其他儲備4,700萬元，以及人民幣匯兌產生之盈餘約6,500萬元後，保華股東應佔之權益增加8%至約36.47億元（2008：33.77億元），折合於2009年3月31日為每股2.42元（2008：每股2.24元）（因於2009年7月完成供股，經供股之估計所得款項淨額3.50億元及已發行3,019,350,218股供股股份所調整後，則每股為0.88元（2008：每股0.82元））。

經營業務之現金流入淨額約為7,600萬元，融資活動之現金流入淨額則約為7.42億元，而投資活動之現金流出淨額約為6.82億元，導致年內現金及現金等值項目淨額增加約1.36億元。

業務回顧

港口及基建發展與物流

保華繼續謹慎地建立長江沿岸之大宗散貨物流網絡，並取得良好進展及成績。

洋口港

洋口港貢獻本集團回顧年度之經營溢利約 4,100 萬元（2008：9,700 萬元）。收入來自項目管理及洋口港基建設施之使用權。因為若干項目管理服務已於本年度內完成，業績表現受到項目管理收入減少所影響。

洋口港於 2008 年 10 月底宣佈初步通航，同時海運航道宣佈開通，一個通用碼頭亦已開放運作。全長 13 公里之黃海大橋亦已竣工，管綫橋之建設亦已於 2009 年 2 月展開。

面積 1.4 平方公里之人工島「太陽島」已於 2008 年大致建成。面積 0.3 平方公里之土地已移交中石油以建設液化天然氣接收站設施，預期將於 2010 年建成。

繼去年完工之 4.16 平方公里之已平整土地，於 42 平方公里土地儲備中，年內再有約 4.45 平方公里已達至已平整及有設施階段，並取得完成填海土地之證書。截至 2009 年 3 月 31 日，此塊約 4.45 平方公里之已平整土地中有約 2.95 平方公里已獲重新分類為投資物業，並按公平價值重估約值 7.05 億元。餘下 1.5 平方公里之已平整土地被分類為持有作買賣之物業存貨，並按歷史成本列賬。

佔地 20 平方公里之工業用土地儲備的圍墾工程已經開始，其中 10 平方公里土地預計將於 2010 年完成。與洋口港相關之高速公路、鐵路、水道及其他接駁基建及公用設施均正由其他單位開發。2009 年 6 月，國務院原則上批准江蘇沿海地區發展規劃，當中洋口港為主要重點發展地區之一。

南通港

南通港佔本集團回顧年度之溢利淨額貢獻約 3,800 萬元（2008：3,400 萬元）。於截至 2008 年 12 月 31 日止年度，南通港錄得溢利淨額約 8,500 萬元（2008：7,600 萬元）。

縱使經營環境自全球金融危機以來一直充滿挑戰，惟南通港於 2008 年之全年散貨吞吐量仍達 5,400 萬噸，較去年減少 7%。集裝箱吞吐量錄得新高，達 400,000 標準箱，按年增長 8%。

於 2008 年 11 月，鑒於當時之市場形勢惡劣，為保留財務資源，保華決定放棄收購南通港口集團之最多 12.32% 股本權益之機會。

長江流域內其他港口之投資機會

於 2008 年 9 月，保華簽訂協議，以向宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」）注入新資金之方式投資宜昌港務集團，注入之資金佔宜昌港務集團經投資擴大後註冊資本中之 51% 股本權益。總代價為人民幣 1.14 億元（相當於約 1.30 億元），其中 60% 已於 2009 年 4 月支付。預計該交易於 2009 年 10 月完成。

於年結後，保華於2009年6月以人民幣2,765萬元（相當於約3,140萬元）向上港集箱（澳門）有限公司收購江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司25%股權；該公司在江陰港經營集裝箱碼頭。

此等積極投資將使集團長江沿岸之網絡更爲完整及產生協同，預期於可見將來會帶來盈利。

工程業務 — 保華建業

於本年度內，保華建業集團之營業額達 44.27 億元，較去年下降 10%（2008：49.13 億元）。該業務佔本集團年內之經營溢利約 8,000 萬元（2008：1.29 億元）。毛利減少乃因爲原材料及勞工成本波動，導致收入微跌及利潤減少所致。

於本年度內，保華建業集團獲得新工程合約總值 41.49 億元，按年增長 165%。於結算日後，工程業務獲得額外合約價值 26.62 億元。

於 2009 年 3 月 31 日，保華建業集團手頭持有工程合約總值約 106.25 億元（2008：95.07 億元），按年增長 12%。

液化石油氣分銷

回顧年度內，湖北民生之液化石油氣分銷業務錄得經營收益約 2,600 萬元（2008：虧損 800 萬元）。由於分銷量及碼頭和儲備設施吞吐量自 2008 年第三季起再次上升，民生石油氣之業績表現於本年度內明顯改善。中央政府自 2008 年 6 月以來多次批准提高價格，令液化石油氣分銷業務之盈利得以恢復。

物業投資及買賣

於本年度內，物業投資及物業買賣合共帶來約 6.62 億元（2008：6.69 億元）之經營溢利。溢利乃主要來自洋口港 7.11 平方公里（2008：4.16 平方公里）之已平整土地投資物業之公平價值收益 6.69 億元（2008：6.38 億元），而相關之遞延稅項開支 3.11 億元（2008：2.67 億元）已於收益表內支賬。

於2009年3月31日，土地儲備中有8.61平方公里已達至已平整及有設施階段，其中約1.5平方公里被分類爲持作買賣之物業存貨，並按歷史成本列賬。

鄰近洋口港之住宅物業「萬華紫金花苑」，總建築面積爲 65,000 平方米，部分已完成並於本年度帶來 2,100 萬元（2008：無）之營業額。

商業及辦公室綜合大樓「南通國際貿易中心」位於南通市心臟地帶，總建築面積約 80,000 平方米，預期於 2010 年初落成。預售活動現正進行中，預期在財政上之貢獻將於物業竣工後不久實現。

保華在杭州持有一項投資物業「先鋒科技大廈」，該物業乃一幢商業綜合大樓，總建築面積約 20,000 平方米。該物業貢獻租金收入 400 萬元（2008：50 萬元），出租率預期於 2009 年底將超過 80%。

庫務投資

於本年度內，約 3,300 萬元（2008：4,200 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 3.53 億元（2008：3.4 億元），相當於本集團總資產約 3%（2008：3%）。

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之事項。

展望

通過有效的針對投資和內需的國內經濟刺激計劃，中國保持了適度的經濟增長。長期持續性仍有賴健康的對外貿易及外商投資，以及更重要的全球性經濟復甦。顯然，全球金融市場需要時間恢復。

長江流域的總體貿易狀況因 2009 年上半年的適度經濟增長得到改善。於江蘇沿海地區發展規劃、長三角發展規劃和中部崛起戰略及西部開發計劃的框架內，我們的長江策略將繼續往前推進。隨著財務能力的增強，爲了增加股東的回報，保華已準備根據長江策略實施戰略性的動作。

重大結算日後事項

於2008年9月2日，本集團訂立協議，將約1.70億元（其後改爲1.30億元）投資於宜昌港務集團51%之股權。本集團已於2009年4月17日支付7,800萬元，其餘5,200萬元將於2009年10月或之前支付。

於 2009 年 6 月，本集團以代價人民幣 2,765 萬元（相當於約 3,140 萬元）收購江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司 25% 股權。江陰蘇南在江陰港經營集裝箱碼頭。

在 2009 年 4 月 30 日，本公司建議藉供股集資約 3.62 億元至約 4.31 億元（未扣除開支），方式爲以當時每持有一股股份可認購兩股供股股份之基準，按認購價每股供股股份 0.12 元進行供股，發行不少於 3,016,787,034 股供股股份及不多於 3,588,897,924 股供股股份（「供股」），股款須於接納時繳足。供股已於 2009 年 6 月 9 日舉行之股東特別大會上獲保華股東批准，3,019,350,218 股供股股份已予配發。所得款項淨額約爲 3.50 億元，擬用作保華於港口及港口相關項目之投資及保華之一般營運資金。供股詳情載於本公司日期分別爲 2009 年 5 月 22 日及 2009 年 6 月 12 日之通函及章程。

除上述者外，截至本公告日期，於 2009 年 3 月 31 日後並無其他重大事項。

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，還款期為一至十年。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 2009 年 3 月 31 日，本集團借款共達約 30.23 億元（2008：20.46 億元），其中 12.72 億元（2008：9.59 億元）須按要求時或於一年內償還，另 17.51 億元（2008：10.87 億元）須於一年外償還。本集團於 2009 年 3 月 31 日約 30.23 億元之總借貸中，約 3.16 億元對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。

於 2009 年 3 月 31 日，在本集團借款中，有 4.76 億元（2008：3.37 億元）按浮動息率計息並以港元為單位，有 1.29 億元（2008：1.21 億元）按固定利率計息並以港元為單位，有 22.67 億元（2008：13.62 億元）按浮動利率計息並以人民幣為單位，另有 1.51 億元（2008：2.26 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 0.83（2008：0.61），該項比率乃根據本集團 30.23 億元（2008：20.46 億元）之總借款及 36.47 億元（2008：33.77 億元）之股東資金計算。

於 2009 年 3 月 31 日之現金結餘約為 9.22 億元（2008：6.36 億元），當中約 1.83 億元（2008：3,400 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 2009 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）17.18 億元（2008：11.43 億元）。

本集團於 2007 年 7 月，透過其擁有 75% 權益之江蘇洋口港投資開發有限公司與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之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 2009 年 3 月 31 日，銀團貸款之未償還結餘為人民幣 8 億元。

在 2009 年 4 月，本公司建議進行供股，為港口及港口相關項目之投資集資，及作為一般營運資金。詳情請參閱上文「重大結算日後事項」一節。

或然負債

於 2009 年 3 月 31 日，本集團就一家聯營公司獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，分別有約 1,200 萬元（2008：1,000 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，另有給予第三方之擔保約 2,300 萬元（2008：無）。

資產抵押

於 2009 年 3 月 31 日，本集團總值約 16.76 億元（2008：9.16 億元）之若干物業權益、物業、機械及設備及銀行存款，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 2009 年 3 月 31 日，約 8,300 萬元（2008：4,300 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2009年3月31日，本集團就收購若干物業權益、物業、機械及設備及非全資附屬公司有約5.41億元（2008：11.55億元）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2009年3月31日，本集團聘用1,908名全職僱員（包括本集團之董事）（2008：2,054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，該等計劃旨在同時惠及香港及中國內地之本集團員工。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，保華或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何保華之上市證券。

企業管治

保華已於截至2009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，除本公司之公司秘書高曉峰先生於2008年10月獲委任為董事局法規委員會之成員外，董事局及轄下所有委員會之職能及組成與保華於2008年7月18日刊發之年報第64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2009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

此初步公告所載有關本集團截至2009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公告發表任何保證。

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

本業績公告須於保華之企業網站(www.pyicorp.com)「投資者」一頁及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)「上市公司公告」一頁刊登。2009年報將於2009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2009年股東週年大會已定於2009年8月31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）重選將退任的董事、董事酬金、發行新股及購回股份及認股權證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

於本公告發表日期，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，2009年7月17日