

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



# 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。)

### 2010年中期業績

保華集團有限公司（「保華」或「本公司」）之董事局（「董事局」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2009年9月30日止六個月之未經審核綜合業績。

#### 財務摘要

	9/2009	變動
營業額	2,068 百萬元	-26%
毛利	191 百萬元	+13%
股東應佔溢利	116 百萬元	+56%
基本每股盈利	2.9 仙	+38%
股東資金	4,121 百萬元	+13%
每股資產淨值	0.91	+3%

\* 僅供識別

業績  
 簡明綜合收益表  
 截至2009年9月30日止六個月

	附註	未經審核 截至9月30日止六個月	
		2009 千元	2008 千元
營業額	3	2,067,774	2,789,918
銷售成本		(1,876,615)	(2,620,604)
毛利		191,159	169,314
其他收入	4	7,646	41,491
行政費用		(132,838)	(162,907)
分銷及銷售費用		(27,981)	(26,028)
其他費用		(24,496)	(46,895)
融資成本	5	(34,239)	(38,343)
投資物業公平價值變動之收益	11	365,494	319,572
攤佔聯營公司業績		17,662	23,854
攤佔共同控制機構業績		5	23
除稅前溢利	6	362,412	280,081
稅項	7	(184,204)	(152,233)
期間溢利		178,208	127,848
以下人士應佔：			
本公司擁有人		115,593	74,063
非控股權益		62,615	53,785
		178,208	127,848
基本及攤薄每股盈利	8	2.9仙	2.1仙

簡明綜合全面收益表  
截至2009年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2009	2008
	千元	千元
期間溢利	178,208	127,848
<b>其他全面收益</b>		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	3,406	78,017
可供出售投資之公平價值變動之收益（虧損）	71	(267)
攤佔聯營公司匯兌儲備	592	20,604
期間其他全面收益	4,069	98,354
期間全面收益總額	182,277	226,202
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	118,918	156,775
非控股權益	63,359	69,427
	182,277	226,202

簡明綜合財務狀況報表  
於2009年9月30日

	附註	未經審核	經審核
		30.9.2009 千元	31.3.2009 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	10	760,856	691,933
投資物業	11	2,417,708	2,049,887
發展中項目	12	3,728,887	3,694,293
發展中物業	15	—	134,562
預付租賃款項		219,493	221,918
商譽		64,338	64,343
其他無形資產		60,855	61,570
聯營公司權益	13	851,586	799,679
共同控制機構權益		1,820	2,730
可供出售投資		875	804
一年後到期之應收貸款		34,279	33,569
收購附屬公司權益所支付款項	14	78,000	—
		8,218,697	7,755,288
<b>流動資產</b>			
物業存貨	15	963,601	768,685
預付租賃款項		2,385	2,383
存貨		12,162	19,097
一年內到期之應收貸款		241,978	319,542
應收聯營公司款項		50,624	57,583
應收客戶合約工程款項		237,136	196,776
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	16	2,293,213	2,201,384
持作買賣投資		14,200	13,188
可供出售投資		37,127	37,127
衍生金融工具		22,796	22,770
已抵押銀行存款		82,732	183,439
短期銀行存款		228,066	176,698
銀行結存及現金		486,148	561,982
		4,672,168	4,560,654
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項		862,746	737,098
貿易及其他應付賬款及應計開支	17	1,965,580	2,053,175
預售物業所收訂金		181,239	85,537
應付聯營公司款項		63,208	66,938
應付非控股權益款項		76,449	35
應付關連公司款項		64,394	142,321
應付稅項		106,851	91,713
一年內到期之銀行及其他借款	18	1,034,164	1,151,958
應付可換股票據		133,623	—
		4,488,254	4,328,775
<b>流動資產淨值</b>		183,914	231,879
<b>總資產減流動負債</b>		8,402,611	7,987,167

簡明綜合財務狀況表  
於2009年9月30日

	附註	未經審核	經審核
		30.9.2009 千元	31.3.2009 千元
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借款	18	1,475,913	1,565,153
應付可換股票據		—	129,068
應付非控股權益款項		—	74,767
遞延稅項負債	19	1,845,225	1,670,162
		3,321,138	3,439,150
		5,081,473	4,548,017
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	452,913	150,839
儲備		3,667,708	3,495,757
本公司擁有人應佔權益		4,120,621	3,646,596
附屬公司之以股份支付款項儲備		—	841
非控股權益		960,852	900,580
<b>總權益</b>		<b>5,081,473</b>	<b>4,548,017</b>

簡明綜合現金流量表  
截至2009年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2009 千元	2008 千元
來自（用於）經營業務之現金淨額	122,853	(13,201)
用於投資業務之現金淨額	(125,676)	(323,365)
（用於）來自融資活動之現金淨額	(22,148)	364,882
現金及與現金等值項目（減少）增加淨額	(24,971)	28,316
外幣匯率轉變影響	505	2,171
現金及與現金等值項目承前	738,680	601,419
現金及與現金等值項目結轉	714,214	631,906
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	228,066	374,940
銀行結存及現金	486,148	256,966
	714,214	631,906

## 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 之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」所編製。

### 2. 主要會計政策

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

除下文所述外，簡明綜合財務報表內所採用之會計政策與編製本集團截至2009年3月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

#### *採納於本期間生效之新訂及經修改香港財務報告準則*

於本期間內，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒布之多項新訂及經修改準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

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簡明綜合財務報表並無重大影響。

#### *香港會計準則第 1 號（經修改 2007）「財務報表之呈列」*

香港會計準則第1號（經修改2007）引入多項用詞改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。然而，香港會計準則第1號（經修改2007）並無對本集團已報告之業績或財務狀況產生影響。

#### *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 號為一項披露準則，規定經營分部之劃分需採用與分部間分配資源及評估其表現之內部財務資料呈報之相同基準。前準則香港會計準則第 14 號「分類報告」規定採用風險與回報方法劃分兩組分類（業務及地區）。過去，本集團是按營運部門劃分之業務分類作為主要呈報方式。與根據香港會計準則第 14 號釐定的主要報告分類比較，採納香港財務報告準則第 8 號導致本集團之報告分類須予重整（見附註 3）。

## 2. 主要會計政策 – 續

### **採納於本期間生效之新訂及經修改香港財務報告準則 - 續**

#### *香港會計準則第40號 「投資物業」*

香港會計準則第40號「投資物業」已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求有關物業按公平價值計量（倘能可靠地釐定公平價值）。本集團已根據相關過渡條文，由2009年4月1日起將應用香港會計準則第40號之修訂。然而，因本集團於2009年4月1日並無任何在建中物業，香港會計準則第40號對本集團之報告業績或財務狀況並無影響。

### **提前於本期間採用已頒布但未生效之新訂及經修改香港財務報告準則**

此外，本集團決定將於2009年4月1日起開始之財務年度提前採用以下已頒布但未生效之經修改準則。

#### *香港財務報告準則第3號（2008年經修改）「業務合併」*

在香港財務報告準則第3號(2008年)生效前，本期間已採用(收購日期為2009年4月1日或之後開始之年度期間首日或之後之業務合併)。其採用對本集團業務合併之會計處理有影響。

按照相關過渡條文，香港財務報告準則第3號(2008年)將被應用於收購日期為2009年4月1日或之後之業務合併。採用香港財務報告準則第3號(2008年)「業務合併」之影響為：

- 容許選擇按逐項交易基準計量非控股權益(前稱「少數股東權益」)，以公平價值或以非控股權益分佔被收購公司之可辨認資產淨值；
- 改變偶發代價之確認及其後之會計要求。根據該準則舊版本，偶發代價僅可於有可能支付偶發代價且其金額能被可靠地計量時於收購日期確認；其後對偶發代價之調整乃與商譽確認。根據經修訂準則，偶發代價按於收購日期之公平價值計量，其後對偶發代價之調整僅於代價源自有關於收購日期之公平價值之更佳資料，且收購於「計量期間」(最長為收購日期起12個月)內發生時方與商譽確認。所有其他繼後調整於損益確認；
- 若本集團與被收購公司之向有關係因業務合併而導致結清，需確認該結清收益或虧損；及
- 要求收購相關成本與業務合併分開入賬，一般使到成本於發生時確認為損益之開支，而以往則入賬列作部份收購成本。

於本期間，以上政策變動導致收購成本約17,542,000元於簡明綜合收益表扣除。如無提前採納香港財務報告準則第3號(2008年)，該等收購附屬公司權益之成本約17,542,000元將於2009年9月30日之簡明綜合財務狀況報表列作預付款項。概無其他對本集團簡明綜合財務報表之重大財務影響。

## 2. 主要會計政策 - 續

### 提前於本期間採用已頒布但未生效之新訂及經修改香港財務報告準則 - 續

#### 香港會計準則第27號(2008年經修訂)「綜合及單獨財務報表」

香港會計準則第27號(2008年)先於其生效日期(2009年4月1日或之後開始之年度期間)被採用。對香港會計準則第27號之修改主要影響可導致本集團於其附屬公司權益有變之交易或事件之會計處理方法。

香港會計準則第27號(2008年)就2009年4月1日或之後開始之期間採用,並按照相關過渡條文被追溯應用(特定例外情況別論)。該經修訂準則對本集團有關其於附屬公司擁有權益有變,但不導致控制權有變之會計政策有影響。於過往年度,本集團採用之政策為,將所收購附屬公司額外權益亦應佔相關資產與負債及公平價值間之差額自資本儲備扣除;倘於附屬公司之權益減少但不涉及失去控制權,則已收取代價及已出售資產所佔賬面值間之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號(2008年),所有該等增加或減少均於權益中處理,對商譽或損益並無影響。

倘因某項交易、事件或其他情況喪失於附屬公司之控制權,該經修訂準則要求本集團按賬面值取消確認所有資產、負債及非控股權益。前度附屬公司任何留存權益按其於喪失控制權當日之公平價值確認,產生之盈虧則於損益確認。

採納香港會計準則第27號(2008年)對本期間之簡明綜合財務報表並無影響,惟將對本集團截至2010年3月31日止年度之業績造成影響。

#### 已頒布但未生效之新訂及經修改香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒布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)	香港財務報告準則第5號之修訂本,作為對2008年頒布之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(經修訂)	對2009年頒布之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修改)	關連方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(經修訂)	供股之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	對首次採用者之額外寬免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(經修訂)	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第14號(經修訂)	預付最低資金要求 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第19號	以資本工具償清金融負債 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 由2009年7月1日或以後開始之全年期間有效

<sup>2</sup> 2009年7月1日或2010年1月1日(視何者適合)或以後開始之全年期間有效之修改

<sup>3</sup> 由2011年1月1日或以後開始之全年期間有效

<sup>4</sup> 由2010年2月1日或以後開始之全年期間有效

<sup>5</sup> 由2010年1月1日或以後開始之全年期間有效

<sup>6</sup> 由2013年1月1日或以後開始之全年期間有效

<sup>7</sup> 由2010年7月1日或以後開始之全年期間有效

本公司董事預期,應用該等新訂及經修改準則、修訂或詮釋不會對本集團之簡明綜合財務報表產生重大影響。



### 3. 分部資料

本集團已自2009年4月1日起採用香港財務報告準則第8號。香港財務報告準則第8號要求，確認經營分部必須根據定期由主要營運決策者審視，並對各分類進行資源分配及表現評估之內部呈報分類作為基準。相反，舊準則（香港會計準則第14號）則要求個別實體按風險及回報方法，以該實體「對主要管理人員之內部財務呈報機制」作為起點，呈列兩套分類資料（按業務及地區）。

過往期間，對外呈報之分部資料分為七大營運部門，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。然而，向本集團主要營運決策者（本公司董事總經理）呈報以便進行資源分配及表現評估之資料，較集中於各部門之策略營運及發展。採用香港財務報告準則第8號乃導致本集團所呈報分部之重整。

因此，本集團根據香港財務報告準則第8號之經營分部如下：

保華建業集團有限公司及附屬公司（「保華建業集團」）

- 本集團在聯交所上市之附屬公司，主要從事樓宇建築、土木工程、發展管理、項目管理、設施及資產管理

港口發展 – 港口設施及港口相關物業之發展

港口及物流 – 港口營運、液化石油氣及物流業務

物業 – 房地產物業及已平整土地發展、銷售及租賃

庫務 – 提供信貸服務及證券買賣

本公司董事總經理基於對未計利息開支及稅項前盈利（虧損）（「EBIT 或 LBIT」）之計量評估各經營分部之表現。此計量基準亦排除來自經營分部非經常開支之影響，如單獨及非經常項目之減值等。

分部間銷售乃按市價收取或（倘並無可參考之市價）按雙方協定及同意之條款收取。

有關上述分部之資料報告如下。過往期間報告之數額已予重列以符合香港財務報告準則第8號之要求。

### 3. 分部資料 - 續

截至 2009 年 9 月 30 日止六個月

以下為回顧期間按經營分部列示本集團之收益及業績：

	保華建業 集團 千元	港口發展 千元	港口及 物流 千元	物業 千元	庫務 千元	對銷 千元	綜合 千元
<b>營業額</b>							
對外收益	1,804,754	82,221	99,750	62,783	18,266	—	2,067,774
分部間收益	30,117	—	—	232	—	(30,349)	—
<b>總額</b>	<b>1,834,871</b>	<b>82,221</b>	<b>99,750</b>	<b>63,015</b>	<b>18,266</b>	<b>(30,349)</b>	<b>2,067,774</b>
<b>EBITDA*</b>	<b>33,334</b>	<b>384,476</b>	<b>37,841</b>	<b>37,634</b>	<b>16,873</b>	<b>(5,467)</b>	<b>504,691</b>
折舊及攤銷	(4,265)	(32,921)	(16,376)	(254)	(1)	—	(53,817)
<b>EBIT</b>	<b>29,069</b>	<b>351,555</b>	<b>21,465</b>	<b>37,380</b>	<b>16,872</b>	<b>(5,467)</b>	<b>450,874</b>
公司及其他開支							(54,223)
融資成本							(34,239)
除稅前溢利							362,412
稅項							(184,204)
期間溢利							178,208

截至 2008 年 9 月 30 日止六個月(重新列賬)

	保華建業 集團 千元	港口發展 千元	港口及 物流 千元	物業 千元	庫務 千元	對銷 千元	綜合 千元
<b>營業額</b>							
對外收益	2,498,815	53,218	220,724	1,608	15,553	—	2,789,918
分部間收益	—	—	—	—	—	—	—
<b>總額</b>	<b>2,498,815</b>	<b>53,218</b>	<b>220,724</b>	<b>1,608</b>	<b>15,553</b>	<b>—</b>	<b>2,789,918</b>
<b>EBITDA (LBITDA)*</b>	<b>28,971</b>	<b>33,069</b>	<b>37,707</b>	<b>316,252</b>	<b>(19,333)</b>	<b>1,543</b>	<b>398,209</b>
折舊及攤銷	(4,425)	(14,556)	(16,186)	(129)	(1)	—	(35,297)
<b>EBIT (LBIT)</b>	<b>24,546</b>	<b>18,513</b>	<b>21,521</b>	<b>316,123</b>	<b>(19,334)</b>	<b>1,543</b>	<b>362,912</b>
公司及其他開支							(44,488)
融資成本							(38,343)
除稅前溢利							280,081
稅項							(152,233)
期間溢利							127,848

\* 「EBITDA」及「LBITDA」定義為未計利息開支、稅項、折舊及攤銷前盈利（虧損）。

### 3. 分部資料 - 續

分部資產包括從事不同業務之經營附屬公司之資產。因此，分部資產不包括與總辦事處有關主要為銀行結餘及現金之資產。在應用香港財務報告準則第 8 號時，因本集團可申報分部之重整，導致上個期間報告之款項需重列。

以下為按經營分部列示本集團資產之分析：

	30.9.2009 千元	31.3.2009 千元
保華建業集團	2,429,841	2,393,316
港口發展	6,568,644	6,377,531
港口及物流	1,546,725	1,445,712
物業	1,758,005	1,377,262
庫務	258,850	403,504
分部資產總額	12,562,065	11,997,325
對銷	(178,452)	(141,158)
未分配企業資產	507,252	459,775
綜合資產	12,890,865	12,315,942

### 4. 其他收入

以下項目計入其他收入內：

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 千元	2008 千元
其他利息收入	2,425	17,483
持作買賣投資之公平價值變動之收益	4,570	—
政府補貼收入	—	13,590
匯兌收益	—	6,953

## 5. 融資成本

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 千元	2008 千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	78,732	35,792
毋須於五年內全數償還之銀行借款	2,617	33,181
應付非控股權益之款項	1,541	—
須於五年內全數償還之可換股票據之有效利息	4,555	4,252
須於五年內全數償還之其他借款	6,164	5,936
	93,609	79,161
減：撥作在建合約工程資本之數額	(434)	(100)
撥作物業、機械及設備資本之數額	(4,158)	—
撥作發展中項目資本之數額	(37,155)	(37,279)
撥作物業存貨資本之數額	(17,623)	(3,439)
	34,239	38,343

撥充資本之借貸成本指實體於借貸時招致之借貸成本，而期內有關借貸則特定投資於項目及物業。

## 6. 除稅前溢利

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 千元	2008 千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
無形資產攤銷（包括分銷及銷售費用）	785	784
確認為支出之建築工程成本	1,716,166	2,397,046
確認為支出之存貨成本	124,641	208,511
物業、機械及設備之折舊		
期間撥備額	56,126	36,593
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,484)	(1,088)
撥作物業、機械及設備資本之數額	(45)	—
撥作發展中項目資本之數額	(529)	(633)
撥作發展中物業資本之數額	—	(100)
撥作發展中物業存貨資本之數額	(1,036)	(259)
	53,032	34,513
應收款項減值虧損	711	—
總利息收入（列入營業額及其他收入）	(20,691)	(33,036)
持作買賣投資之公平價值變動之(收益)虧損		
（分別列入其他收入或其他費用）	(4,570)	35,783
調撥預付租賃款項	1,193	903

## 7. 稅項

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 千元	2008 千元
稅項支出包括：		
香港以外司法權區產生之稅項：		
本期間	10,961	8,739
過往期間撥備不足	76	—
	<hr/> 11,037	<hr/> 8,739
遞延稅項（附註 19）		
土地增值稅（「土地增值稅」）	109,648	84,188
其他	63,519	59,306
	<hr/> 173,167	<hr/> 143,494
本公司及其附屬公司應佔稅項	<hr/> 184,204	<hr/> 152,233

因該兩個期間的香港應課稅溢利已完全被以往年度的稅務虧損所沖抵，所以該兩個期間不需要繳付利得稅。

其他司法權區產生之稅項乃根據各有關司法權區（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。

## 8. 每股基本及攤薄盈利

期間內每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2009 千元	2008 千元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔盈利	115,593	74,063

## 8. 每股基本及攤薄盈利 - 續

	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	3,989,012,759	3,518,606,912
潛在攤薄普通股之效應： 購股權	—	2,602,220
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	3,989,012,759	3,521,209,132

於截至 2009 年 9 月 30 日止六個月，購股權、認股權證及可換股票據應佔之潛在普通股具反攤薄影響。

於截至 2008 年 9 月 30 日止六個月，可換股票據及認股權證應佔之潛在普通股具反攤薄影響。

計算兩期間每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數，已因於 2009 年 7 月完成之本公司供股而予以調整。

## 9. 分派

截至 2008 年 3 月 31 日止年度之末期股息以每股 0.85 仙按股東(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股份 1.00 港元(可予反攤薄調整)認購 1 股新股份。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。已發行認股權證之公平價值為 12,833,000 元。

董事不建議派發截至 2009 年 9 月 30 日止六個月及 2008 年 9 月 30 日之中期股息。

## 10. 物業、機械及設備之變動

期內，本集團物業、機械及設備之添置約 125,044,000 元(2008 年：12,224,000 元)，主要為在建港口從發展中項目轉撥及於期內產生之成本約 97,423,000 元(2008 年：無)。折舊已計提以撇銷物業、機械及設備成本(就其估計使用年期 3 年至 50 年計算)，並計入其以直線法計算之估計剩餘價值。

## 11. 投資物業

	未經審核 30.9.2009 千元	經審核 31.3.2009 千元
港口發展分部		
— 於截至 2008 年 3 月 31 日止年度內完成之已平整土地	1,451,346	1,188,279
— 於截至 2009 年 3 月 31 日止年度內完成之已平整土地	348,882	285,644
物業分部		
— 於截至 2009 年 3 月 31 日止年度內完成之已平整土地	460,840	419,501
— 位於中國作租賃用途之樓宇及以中期租賃持有之土地	156,640	156,463
	2,417,708	2,049,887

於截至 2008 年 9 月 30 日止六個月，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約為 100,134,000 元（2009：無），已從發展中項目撥入投資物業。

本集團於 2009 年 9 月 30 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。此評估亦有包含工業土地於期內之一般價格增幅，及因若干部份已平整土地於本期間內取得各相關政府機構之批准作特定用途而導致之進一步價格增幅。公平價值變動之收益約為 365,494,000 元（2008：319,572,000 元），已於本期間內之簡明綜合收益表確認。

用以評估按公平價值計量投資物業之遞延稅項結果之基準，乃反映本集團預期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，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需繳交中國土地增值稅加企業所得稅。

於 2009 年 9 月 30 日，投資物業之結餘包括為數約 2,261,068,000 元（31.3.2009：1,893,424,000 元）之已平整土地，其並未取得合適證書（定義見本文）。本集團已於 2004 年申請海域使用權證，就位於中國江蘇省該已平整土地進行填海。一旦本集團或有意買方釐定該土地之未來用途，本集團將就已平整土地申請合適土地使用權證（「合適證書」）。本公司董事認為，本集團於取得合適證書時並無重大障礙。

## 12. 發展中項目

	未經審核 30.9.2009 千元	經審核 31.3.2009 千元
海域使用權	1,375,187	1,418,712
發展成本	2,353,700	2,275,581
	3,728,887	3,694,293

此金額主要與位於中國江蘇省之發展項目有關。本集團正將若干海域進行填海及建造公用設施與港口。根據海域使用權證，獲授之海域使用權之有效期為從 2004 年起由 49 年至 50 年不等。

## 13. 聯營公司權益

	未經審核 30.9.2009 千元	經審核 31.3.2009 千元
投資非上市聯營公司之成本，扣除減值（附註）	525,731	494,343
攤佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	325,855	305,336
	851,586	799,679

附註：

於2009年6月，本集團以代價人民幣27,650,000元（相當於約31,388,000元）收購江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）25%股權。江陰蘇南為一家在中國註冊之中外合營企業，並營運位於中國江蘇省江陰港的集裝箱碼頭。

除於江陰蘇南的投資外，於 2009 年 9 月 30 日，非上市投資主要代表本集團於南通港口集團有限公司（「南通港口集團」）之 45%權益。南通港口集團為一家於中國註冊之中外合資企業。南通港口集團主要於中國江蘇省南通港從事提供貨物裝卸、堆存、港口船舶代理、貨物代理、港口船舶服務、船舶航修、海港機械修造、船舶供應服務、引航等業務。

## 14. 收購附屬公司權益所支付款項

此 7,800 萬元款項指本集團按照日期為 2008 年 9 月 2 日之協議，就收購宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」）51%權益支付之 60%按金。宜昌港務集團主要在宜昌港從事運輸物流及房地產投資，提供運輸、貨物裝卸、堆存、港口船舶代理、貨物代理、港口物流及港口設備租賃服務。於 2009 年 9 月 30 日，協議訂定條件尚未完成。2009 年 9 月 30 日後，該交易已完成。



## 15. 發展中物業 / 物業存貨

於期內，本集團完成若干海域之填海工程，並就已平整土地取得證書。該已平整土地擬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。於截至 2009 年 9 月 30 日止期間，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 51,670,000 元（31.3.2009：137,595,000 元），已自發展中項目重新分類。

此外，於期內，本集團訂定發展中物業之目的為於一般業務過程時持作出售並將發展中物業分類為物業存貨。相關成本（包括土地使用權成本、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 134,562,000 元（31.3.2009: 111,871,000 元），已於截至 2009 年 9 月 30 日止期間自發展中物業轉撥。

## 16. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

本集團保華建業集團分部之信貸期乃與客戶磋商及同意而訂立。港口發展分佈、港口及物流分佈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。物業業務之租金收入須按協議之規定收款，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 608,024,000 元（31.3.2009：549,050,000 元）之貿易應收賬款。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。其賬齡分析如下：

	未經審核 30.9.2009 千元	經審核 31.3.2009 千元
90 日內	388,355	366,972
超過 90 日但於 180 日內	36,259	32,812
超過 180 日	183,410	149,266
	608,024	549,050

## 17. 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中包括貿易應付賬款約 316,206,000 元（31.3.2009: 312,794,000 元），其賬齡分析如下：

	未經審核 30.9.2009 千元	經審核 31.3.2009 千元
90 日內	295,765	289,929
超過 90 日但於 180 日內	5,321	10,588
超過 180 日	15,120	12,277
	316,206	312,794

## 18. 銀行及其他借款變動

期內，本集團籌集新銀行及其他借款約 427,069,000 元（2008：928,401,000 元），償還約 636,600,000 元（2008：531,457,000 元）。於 2009 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款約為 1,958,404,000 元（31.3.2009：2,067,323,000 元）。

## 19. 遞延稅項負債

以下為於本期間確認之主要遞延稅項負債，以及其變動情況：

	投資物業 公平價值調整 千元	發展中項目及 物業存貨 公平價值調整 千元	其他 千元	總計 千元
於 2009 年 4 月 1 日(經審核)	812,596	835,180	22,386	1,670,162
匯兌調整	923	947	26	1,896
收益表之扣減(撥入)	173,610	—	(443)	173,167
於 2009 年 9 月 30 日(未經審核)	987,129	836,127	21,969	1,845,225

## 20. 股本

	股份數目	價值 千元
每股面值 0.10 元之普通股		
法定：		
於 2008 年 4 月 1 日、2008 年 9 月 30 日 及 2009 年 3 月 31 日	3,000,000,000	300,000
增加(附註 a)	7,000,000,000	700,000
於 2009 年 9 月 30 日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於 2008 年 4 月 1 日	1,507,093,517	150,709
根據購股權計劃發行股份	1,300,000	130
於 2008 年 9 月 30 日及 2009 年 3 月 31 日	1,508,393,517	150,839
供股認購事項而發行股份(附註 b)	3,019,350,218	301,936
行使認股權證而發行股份(附註 c)	1,381,399	138
於 2009 年 9 月 30 日	4,529,125,134	452,913

## 20. 股本 - 續

附註：

- (a) 於 2009 年 6 月 9 日，本公司通過一項普通決議案，藉增設 7,000,000,000 股每股面值 0.10 元之普通股，將本公司法定股本由 300,000,000 元增至 1,000,000,000 元。
- (b) 於 2009 年 7 月 8 日，本公司完成供股，方式為按認購價每股 0.12 元發行及配發 3,019,350,218 股供股股份，基準為於 2009 年 6 月 9 日每持有一股本公司股份獲派兩股供股股份。所得款項淨額約 350,000,000 元擬用作本集團於港口及港口相關項目之投資及本集團之一般營運資金。
- (c) 本公司於 2008 年 9 月 26 日按初步行使價每股 1.00 元（因其後於 2009 年 7 月之供股調整為每股 0.51 元）發行之認股權證於 2009 年 9 月 25 日到期。期內，有 1,332,494 元之認股權證獲行使以認購 1,381,399 股本公司新股。

本公司因供股於 2009 年 7 月 3 日成為無條件而調整未獲行使購股權之行使價，價幅由每股股份 1.0628 元至 3.8571 元調整為每股股份 0.43762 元至 1.58821 元。

## 中期股息

保華董事局決定，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 9 月 30 日止六個月之中期股息（2008：零）。

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

於回顧六個月期間，本集團錄得綜合營業額約20.68億元（2008：27.90億元），與上個期間同期數字比較下降約26%。此營業額下降主要由於本集團之工程業務保華建業及其附屬公司（「保華建業集團」）之營業額減少所致。

與去年同期比較，本集團之毛利上升13%至約1.91億元（2008：1.69億元）。該毛利顯示毛利率約為綜合營業額之9%（2008：6%）。本集團之除稅前溢利約達3.62億元（去年同期則為2.80億元）。本集團之除稅前溢利包括：

- (i) 保華建業集團所從事承建管理及物業發展管理業務之收益淨額約2,900萬元（2008：2,400萬元）；
- (ii) 港口發展業務之收益淨額約3.51億元（2008：1,800萬元）；
- (iii) 港口與物流業務之收益淨額約2,200萬元（2008：2,200萬元）；
- (iv) 物業業務之收益淨額約3,700萬元（2008：3.16億元）；
- (v) 庫務業務之收益淨額約1,700萬元（2008：虧損淨額1,900萬元）；
- (vi) 公司及其他開支淨額及扣除內部分部間溢利後約6,000萬元（2008：4,300萬元）；及
- (vii) 融資成本約3,400萬元（2008：3,800萬元）。

保華擁有人應佔期間溢利淨額約為1.16億元（2008：7,400萬元），每股基本盈利為2.9仙（2008：2.1仙）。表現改善之主因為位於洋口港及小洋口佔地7.11平方公里地塊之投資物業之重估溢利增加所致。再者，證券買賣扭轉上期之淨虧損並為本集團帶來溢利貢獻。

與本集團於2009年3月31日之財政狀況相比，本集團之總資產增加5%至約128.91億元（31.3.2009：123.16億元），而流動資產淨值則減少21%至約1.84億元（31.3.2009：2.32億元）。主要原因是洋口港投資物業之公平價值上升，以及用以開發洋口港及收購其他港口之資本性開支所致。因此，流動資產由相當於流動負債之1.05倍下降至1.04倍。計及溢利淨額約1.16億元，於2009年7月完成之供股中就認購事項發行股份之所得款項淨額約3.5億元，以及人民幣匯兌產生之盈餘約300萬元後，保華擁有人應佔之權益增加13%至約41.21億元（31.3.2009：36.47億元），折合於2009年9月30日為每股0.91元（31.3.2009：每股2.42元，經調整於2009年7月完成之供股所得款項淨額約3.50億元及已發行3,019,350,218股供股股份後，則每股為0.88元）。

經營業務之現金流入淨額約為1.23億元（2008：流出1,300萬元），融資活動之現金流出淨額則約為2,200萬元（2008：流入3.65億元），而投資活動之現金流出淨額約為1.26億元（2008：3.24億元），導致回顧期內現金及現金等值項目淨額減少約2,500萬元（2008：淨額增加2,800萬元）。

## 業務回顧 港口發展

### 洋口港

於回顧期間，洋口港為本集團帶來經營溢利約 3.51 億元（2008：1,800 萬元）。溢利主要來自洋口港臨港工業區內佔地 5.16 平方公里之土地儲備之重估收益約 3.24 億元（2008：無），以及洋口港基礎建設項目管理及使用權之收入。與重估收益相關之遞延稅項支出 1.55 億元（2008：無）已於收益表內支帳。

洋口港於 2008 年 10 月宣佈初步通航，同時航道宣佈開通，一個通用碼頭亦已開放運作。全長 12.6 公里之黃海大橋亦已大致竣工。

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

截至 2009 年 9 月 30 日，於洋口港臨港工業區內佔地 30 平方公里之土地儲備中，有約 7.16 平方公里（31.3.2009：6.66 平方公里）之土地達至已平整及有設施階段，並取得填海土地之竣工驗收證書。佔地約 5.16 平方公里（31.3.2009：5.16 平方公里）之已平整土地已被分類為港口發展業務中之投資物業，並按公平價值重估約值 18 億元（31.3.2009：14.74 億元）。餘下 2 平方公里（31.3.2009：1.5 平方公里）之已平整土地被分類為物業業務中之物業存貨。

另佔地 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 平方公里土地的圍墾工程預計將於 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。

於 2009 年 6 月，中華人民共和國（「中國」）國務院通過了《江蘇沿海地區發展規劃》，使江蘇沿海開發戰略正式上升為國家層面戰略。為支持該戰略，江蘇省政府下發了《關於支持洋口港加快發展有關問題的函》，南通市政府亦表明將積極推動洋口港的開發，使之成為該市之新增長點。2009 年 8 月，有關研討會在北京人民大會堂舉行，討論國家發展和改革委員會所作出之《洋口港發展規劃研究》。該幾項文件顯示洋口港之重要性及其成為華東主要港口樞紐之潛力。

期後，本集團訂立協議出售擁有 75% 權益之附屬公司江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）合共 15% 權益予兩名獨立第三者，總代價為人民幣 3 億元（相當於約 3.41 億元）。出售完成後，將擴大洋口港公司之股東基礎及優化股東的背景，以促進其未來發展。同時，出售事項將是本集團體現其於洋口港公司投資價值之良機且保持對該公司之控股權益。

## 港口及物流

於回顧六個月期間，保華落實長江策略進展理想。本集團之貨運港口網絡有所加強，並擴展至長江中游。

### 南通港

於回顧期內，南通港為本集團之經營溢利帶來約 1,900 萬元（2008：2,500 萬元）。於截至 2009 年 9 月 30 日止九個月，南通港錄得溢利淨額約 7,700 萬元（2008：7,000 萬元）。

與去年同期之 2,900 萬噸相比，2009 年上半年之散貨吞吐量減少 5% 至約 2,800 萬噸，集裝箱吞吐量亦下跌 23% 至約 158,000 標準箱（2008：206,000 標準箱）。雖然吞吐量下跌，惟因為貨種組合之利潤率提升，加上收費上漲，利潤率可望改善。

### 江陰港

於 2009 年 6 月，保華以代價人民幣 2,765 萬元（相當於約 3,140 萬元）向上港集團收購江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）25% 權益。

江陰蘇南於本期間對集團僅有些微貢獻，預期可於本財政年度下半年開始為本集團之經營溢利作出貢獻。江陰蘇南計劃透過整合江陰港其他主要碼頭提升其規模，從而提升其整體營運效率。

### 宜昌港

於 2008 年 9 月，保華集團簽訂協議，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。交易之總代價為人民幣 1.14 億元（相當於約 1.3 億元），其中 60% 已於 2009 年 4 月支付，為數約人民幣 6,800 萬元（相當於約 7,800 萬元）。該交易已於 2009 年 11 月支付其餘 40% 剩餘資金時完成，為數約人民幣 4,600 萬元（相當於約 5,200 萬元）。故此，宜昌港於本期間並未對業績作出貢獻。

宜昌港務集團主要在宜昌港從事運輸物流及房地產投資，提供運輸、港口裝卸、倉儲服務、港口船舶代理、貨運代理、港口物流及港口設備租賃服務。宜昌港位於長江流域，臨近湖北省宜昌市三峽大壩，屬長江流域八大港口之一。

### 液化石油氣及物流

於回顧期內，民生石油的液化石油氣業務為本集團之經營溢利帶來約 300 萬元（2008：虧損 300 萬元）。由於分銷量及碼頭和儲備設施吞吐量自 2008 年第三季起回升，故民生石油之業績表現於本期間內有所改善。中央政府自 2008 年 6 月以來多次批准提高價格，令液化石油氣業務之利潤率得以回復正常的經營水平。

## 工程業務－保華建業

期內，保華建業集團之營業額達 18.05 億元（2008：24.99 億元），較去年同期減少 28%。該業務佔本集團期內經營溢利約 2,900 萬元（2008：2,400 萬元）。雖然營業額減少，惟利潤率改善加上成本控制措施，使該業務對本集團之貢獻有所提高。

期內，保華建業集團獲得新工程合約總值 38.04 億元（2008：27.65 億元）。於回顧期後，工程業務獲得額外合約價值 3.48 億元（2008：2.41 億元）。截至 2009 年 9 月 30 日，保華建業集團手頭持有工程合約總值約 115.13 億元（31.3.2009：106.25 億元）。

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 2009 年呈現明顯復甦跡象。隨著大型基建項目陸續上馬，現時香港建築業正迎來大量商機。保華建業集團已積極爭取每個機會，尤其關於十大基建項目，而進度亦令人鼓舞。另外，由於保華繼續發掘與港口相關之物業發展商機，而保華建業集團在大型基建項目擁有豐富經驗及專業技能，保華建業集團將繼續為保華之實力夥伴。

## 物業

於回顧期內，物業業務為本集團之經營溢利帶來約 3,700 萬元（2008：3.16 億元）。溢利乃主要來自小洋口 1.95 平方公里（2008：1.95 平方公里）之已平整土地投資物業之重估收益 4,100 萬港元（2008：3.20 億元）。與重估收益相關之遞延稅項開支 1,900 萬元（2008：1.44 億元）已於收益表內支帳。

於 2009 年 9 月 30 日，於小洋口 12 平方公里之土地儲備中有 1.95 平方公里（31.3.2009：1.95 平方公里）已達至已平整及有設施階段，並持作投資物業，而位於洋口港臨港工業區之 2 平方公里（31.3.2009：1.5 平方公里）已平整土地乃持作物業存貨。

鄰近洋口港之住宅物業「萬華紫金花苑」，總建築面積為 65,000 平方米，已完成大部分，並於本期間內帶來約 6,000 萬元（2008：零）的營業額。截至 2009 年 9 月 30 日，已累積出售或預售面積約 24,000 平方米，而合約總值約人民幣 1.17 億元，佔其全部可出售面積約 42%。

商業及辦公室綜合大樓項目「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。整個項目已於 2008 年 11 月封頂，預期將於 2010 年年中前竣工。截至 2009 年 9 月 30 日，已累積預售面積約 18,000 平方米，而合約總值約人民幣 1.45 億元，佔其全部可出售面積約 29%。

保華在杭州持有一項投資物業「先鋒科技大廈」，該物業乃一幢辦公大樓，總建築面積約 20,000 平方米。該物業帶來租金收入約 200 萬元（2008：200 萬元），於 2009 年 9 月 30 日，其出租率超過 80%。

## 庫務

於回顧期內，本集團之經營溢利中有約1,700萬元（2008：虧損1,900萬元）來自庫務投資，當中包含來自借貸利息收入約1,200萬元（2008：1,700萬元）及投資證券約500萬元（2008：虧損3,600萬元）。截至2009年9月30日，本集團之買賣證券組合總值約達1,400萬元（31.3.2009：1,300萬元），相當於本集團總資產約0.1%（31.3.2009：0.1%）。應收高息貸款組合約達2.76億元（31.3.2009：3.53億元），相當於本集團總資產約2%（31.3.2009：3%）。

## 重大收購及出售

期內，本集團無重大收購及出售附屬公司及聯營公司之事項。

## 結算日後重大事項

於2008年9月2日，本集團簽訂協議，向宜昌港務集團投資約1.7億元（修訂至約1.3億元），以換取宜昌港務集團之51%股本權益。收購事項於2009年11月5日完成，宜昌港務集團已成為本公司之附屬公司。

於2009年11月30日，本集團訂立協議出售於洋口港公司合共15%權益，代價為人民幣3億元（相當於約3.41億元）。出售事項之完成須於該協議日期起30日內發生，惟須取得必要之政府批准。完成後，本集團於洋口港公司之權益將由75%減至60%，而洋口港公司將仍為本公司之附屬公司。

## 展望

長江流域的總體貿易狀況因2009年的強勁經濟增長得到改善。在全球經濟復甦及中央政府推出之人民幣4萬億刺激經濟計劃之支持下，長江沿岸之貿易及物流業將繼續受惠。作為經濟計劃中推動中國大陸內需之重要部份，基礎建設之快速發展將不斷推動對商品及建築材料，以及對大宗散貨運輸及具成本效益之物流服務之需求。

保華六年來堅持落實長江策略，其大宗散貨港口已擴展至長江上游。嘉興國際內河港即將落成，並計劃於2010年開始營運。宜昌港務集團亦將帶來與日俱增之回報。整合江陰港之碼頭，可透過營運協同效益及規模經濟效益，提升服務質素及盈利能力。另一方面，洋口港之發展進展亦因國家及省級政策而有所提升。隨著財務能力的增強，保華集團已準備根據長江策略實施戰略性的動作及通過有效調整我們的實施策略來提升保華股東的價值。



## 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，設有多項信貸以支持其所需之營運資金及資本開支承擔。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 9 月 30 日，本集團借款共達約 27.5 億元 (31.3.2009 : 30.23 億元)，其中約 12.74 億元 (31.3.2009 : 12.72 億元) 須隨時按要求或於一年內償還，另約 14.76 億元 (31.3.2009 : 17.51 億元) 須於一年後償還。本集團約 27.5 億元 (31.3.2009 : 30.23 億元) 之總借貸中，約 2.39 億元 (31.3.2009 : 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 9 月 30 日，在本集團借款中，有約 3.67 億元 (31.3.2009 : 4.76 億元) 按浮動利率計息並以港元為單位，有約 1.34 億元 (31.3.2009 : 1.29 億元) 按固定利率計息並以港元為單位，有約 20.8 億元 (31.3.2009 : 22.67 億元) 按浮動利率計息並以人民幣為單位，另有約 1.69 億元 (31.3.2009 : 1.51 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 0.67 (31.3.2009 : 0.83)，該項比率乃根據本集團有約 27.5 億元 (31.3.2009 : 30.23 億元) 之總借款及有約 41.21 億元 (31.3.2009 : 36.47 億元) 之股東資金計算。

於 2009 年 9 月 30 日之現金結餘約為 7.97 億元 (31.3.2009 : 9.22 億元)，當中約 8,300 萬元 (31.3.2009 : 1.83 億元) 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 9 月 30 日，本集團處於淨負債 (即扣除銀行借款後之現金結餘) 約 15.77 億元 (31.3.2009 : 17.18 億元)。

本集團於 2007 年 7 月，透過洋口港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告的同期人民幣長期貸款基準利率，用作建設洋口港長達 13 公里的黃海大橋和面積 1.4 平方公里的人工島。於 2009 年 9 月 30 日，銀團貸款之未償還結餘為人民幣 7 億元 (31.3.2009 : 8 億元)。

於 2009 年 7 月保華完成供股，以於 2009 年 6 月 9 日每持有一股保華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，發行及配發 3,019,350,218 股供股股份。所得款項淨額約為 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。

## 或然負債

於 2009 年 9 月 30 日，本集團就第三方獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，有約 2,300 萬元 (31.3.2009 : 2,300 萬元為第三方作出及 1,200 萬元為聯營公司作出) 之或然負債。

## 資產抵押

於 2009 年 9 月 30 日，本集團總值約 16.57 億元 (31.3.2009 : 16.76 億元) 之若干物業權益、物業、機械及設備、應收貿易賬款及銀行結餘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 9 月 30 日，約 9,200 萬元 (31.3.2009 : 8,300 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9月30日，本集團就收購若干物業、機械及設備、發展中之項目及非全資附屬公司有約1.46億元（31.3.2009：5.41億元）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9月30日，本集團聘用1,995名全職僱員（包括本集團之董事）（31.3.2009：1,908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，以配合本集團策略，為推動員工努力工作及提高歸屬感提供更多選擇方案，該等計劃使香港及中國內地之本集團員工同時受惠。

## 購買、出售或贖回上市證券

期內，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

於2009年7月17日刊發保華年報（「2009年年報」）之企業管治報告（可於保華網站瀏覽）中，我們報告保華已於截至2009年3月31日止年度引用上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企管守則」）之原則及遵守所有適用守則條文，並採納某些建議最佳常規。於截至2009年9月30日止半年期間，保華繼續遵守企管守則，並採納某些建議最佳常規。憑藉不斷努力達到良好企業管治，保華於2009年10月為保華董事局及高級管理層團隊舉行企業管治研討會，並正式向本集團推出保華行為守則。

於回顧期內，保華董事局及轄下所有委員會之職能及組成與2009年年報第51至71頁之企業管治報告內所載者相同。

除副主席兼總裁劉高原先生自2009年11月9日獲委任為股份在聯交所主板上市之公司嘉進投資國際有限公司（股份代號：0310）之非執行董事外，2009年年報第38至41頁所披露保華董事之資料概無變動。

在2009年8月31日舉行之保華股東週年大會上，保華股東批准保華董事截至2010年3月31日止財政年度酬金為400萬元。釐定保華董事酬金之基準概無變動。應付全體保華董事出任董事局成員及董事委員會委員之袍金之水平與2009年年報第158頁所披露者比較，保持不變。在同一會議上，股東又批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為截至2010年3月31日止財政年度之外聘核數師。

截至2009年9月30日止六個月內，保華董事局繼續積極維持並提升本集團內部控制系統在各主要方面之效能，包括其財務、營運及合規控制以及風險管理職能。

於回顧期內，保華已經採用上市規則附錄10中的「上市公司董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為保華董事和相關僱員在買賣保華證券時本身所需遵守之守則。根據保華的特定查詢，全體保華董事和相關僱員均確認在2009年4月1日至9月30日期間一直有遵守標準守則列載之規定標準。

期內，保華董事已遵守證券及期貨條例有關披露彼等各自於保華及其相聯法團之權益之規定。

## 審閱賬目

本集團截至2009年9月30日止六個月之業績已經外聘核數師及保華之審核委員會審閱。

## 刊登中期業績及中期報告

本業績公告已於保華企業網站（[www.pyicorp.com](http://www.pyicorp.com)）「投資者」一頁及香港交易及結算所有限公司網頁（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）「最新上市公司公告」一頁刊登。2010年中期報告將於2009年12月底前寄發予保華股東及於上述網站內刊登。

## 董事局

於本公告日期，保華董事局成員如下：

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12月18日