

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。)

### 2012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2011年9月30日止六個月之未經審核綜合業績。

#### 財務摘要

	9/2011	變動
營業額	2,649 百萬元	+4%
毛利	238 百萬元	+25%
股東應佔溢利	331 百萬元	+86%
每股盈利	7.3 仙	+87%
每股特別股息 (已於 2011 年 10 月支付)	2 仙	不適用
股東資金	4,583 百萬元	+2%
每股資產淨值	1.01 元	+2%

\* 僅供識別

## 業績

### 簡明綜合收益表

截至2011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	
		2011 千元	2010 千元
營業額			
本公司及其附屬公司	3	2,649,177	2,557,029
攤佔聯營公司及共同控制機構		736,113	226,963
		<b>3,385,290</b>	2,783,992
集團營業額	3	2,649,177	2,557,029
銷售成本		(2,411,606)	(2,366,248)
毛利		237,571	190,781
其他收入	4	46,578	17,528
其他收益及虧損	5	(273)	2,703
行政費用		(128,343)	(141,810)
分銷及銷售費用		(41,083)	(42,128)
其他費用		(9,291)	(8,435)
融資成本	6	(39,939)	(43,084)
投資物業公平價值變動之收益		536	297,102
出售一間附屬公司之收益	21(b)	389,061	—
出售一間聯營公司之收益		5,517	—
攤佔聯營公司業績		21,078	117,145
攤佔共同控制機構業績		9,235	(221)
除稅前溢利	7	490,647	389,581
稅項	8	(144,399)	(128,753)
期間溢利		<b>346,248</b>	260,828
以下人士應佔期間溢利：			
本公司擁有人		330,653	178,124
非控股權益		15,595	82,704
		<b>346,248</b>	260,828
每股基本及攤薄盈利	9	7.3仙	3.9仙

簡明綜合全面收益表  
截至2011年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2011	2010
	千元	千元
期間溢利	346,248	260,828
<b>其他全面（開支）收益</b>		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	145,072	99,191
出售一間附屬公司時匯兌儲備之重列調整	(230,797)	—
出售可供出售投資之重列調整	(265)	(66)
可供出售投資之公平價值變動之虧損	(92)	(58)
期間其他全面（開支）收益	(86,082)	99,067
期間全面收益總額	260,166	359,895
以下人士應佔期間全面收益總額：		
本公司擁有人	217,170	250,146
非控股權益	42,996	109,749
	260,166	359,895

簡明綜合財務狀況表  
於2011年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2011 千元	經審核 31.3.2011 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	11	1,497,632	1,369,085
投資物業	12	752,467	727,811
發展中項目		480,691	490,121
預付租賃款項		318,823	312,864
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		170,651	171,990
聯營公司權益	13	1,164,784	1,132,027
共同控制機構權益		15,350	4,065
可供出售投資	14	361,941	1,270
一年後到期之應收貸款		14,913	—
其他應收賬款－非流動部分	16	968,958	196,319
		<b>5,807,856</b>	<b>4,467,198</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	15	1,098,999	1,098,800
預付租賃款項		4,350	4,229
商品存貨		23,473	29,240
一年內到期之應收貸款		98,885	113,147
應收聯營公司款項		23,844	42,929
應收共同控制機構款項		39,184	22,956
應收非控股權益款項		1,227	1,188
應收客戶合約工程款項		260,969	258,350
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	16	2,111,617	1,651,066
持作買賣投資		36,699	46,942
可供出售投資	14	78	91
可退回稅款		2	2
已抵押銀行存款		800,410	83,532
短期銀行存款		630,775	371,277
銀行結存及現金		571,101	657,799
		<b>5,701,613</b>	<b>4,381,548</b>
分類為持作出售之資產	21(b)	—	6,046,209
		<b>5,701,613</b>	<b>10,427,757</b>
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項		881,485	947,938
貿易及其他應付賬款及應計開支	17	1,796,049	1,230,931
預售物業之已收訂金		101,938	237,048
應付共同控制機構款項		38,840	45,000
應付聯營公司款項		78,726	66,268
應付非控股權益款項		25,079	24,276
應付關連公司款項		201	233
應付股息		135,874	—
應付稅項		18,383	20,213
一年內到期之銀行及其他借款	18	1,746,719	1,255,304
		<b>4,823,294</b>	<b>3,827,211</b>
與分類為持作出售之資產相關之負債	21(b)	—	3,301,463
		<b>4,823,294</b>	<b>7,128,674</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>878,319</b>	<b>3,299,083</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,686,175</b>	<b>7,766,281</b>

簡明綜合財務狀況表  
於2011年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2011 千元	經審核 31.3.2011 千元
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借款	18	787,979	738,585
應付非控股權益款項		19,632	19,002
遞延稅項負債	19	498,221	484,377
遞延收入		32,531	25,181
其他應付賬款		132,919	173,576
		<b>1,471,282</b>	1,440,721
		<b>5,214,893</b>	6,325,560
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	452,913	452,913
儲備		4,130,210	4,047,700
本公司擁有人之應佔權益		4,583,123	4,500,613
非控股權益		631,770	1,824,947
<b>總權益</b>		<b>5,214,893</b>	6,325,560

簡明綜合現金流量表  
截至2011年9月30日止六個月

	未經審核 截至9月30日止六個月	
	2011 千元	2010 千元
(用於)來自經營業務之現金淨額	(275,889)	422,914
用於投資業務之現金淨額	(96,098)	(343,922)
來自(用於)融資活動之現金淨額	408,265	(40,486)
現金及與現金等值項目增加淨額	36,278	38,506
外幣匯率改變影響	8,181	5,139
現金及與現金等值項目承前	1,157,417	999,032
現金及與現金等值項目結轉	1,201,876	1,042,677
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	630,775	468,562
銀行結存及現金	571,101	574,115
	<b>1,201,876</b>	1,042,677

## 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」）頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」（「香港會計準則第 34 號」）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。

截至 2011 年 9 月 30 日止六個月的簡明綜合財務報表內所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至 2011 年 3 月 31 日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之下列新訂或經修改準則、修訂及詮釋（「新訂或經修改香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（經修訂） 香港會計準則第 24 號（2009 年經修改） 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第 14 號 （經修訂） 香港（國際詮釋委員會）－詮釋第 19 號	於 2010 年頒佈香港財務報告準則之改進 關連方披露 預付最低資金要求 以資本工具償清金融負債
---	---

於本中期期間應用上述新訂或經修改香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報告所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報告所載之披露事項並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂或經修改準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平價值之計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第 1 號（經修訂）	呈列其他全面收入項目 <sup>3</sup>
香港會計準則第 12 號（經修訂）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第 19 號（2011 年經修改）	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第 27 號（2011 年經修改）	個別財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第 28 號（2011 年經修改）	於聯營公司及共同控制機構之投資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 7 號（經修訂）	披露－金融資產之轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>4</sup>
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第 20 號	地表採礦生產階段的剝採成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 由 2011 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>2</sup> 由 2012 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>3</sup> 由 2012 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>4</sup> 由 2013 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

## 2. 主要會計政策 - 續

香港會計師公會於 2011 年 6 月頒佈有關綜合賬目、合營安排及披露之新訂或經修改準則，於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。此等新訂或經修改準則准許提前應用，但須五項同時開始應用。本公司董事預計，將於截至 2014 年 3 月 31 日止財政年度於本集團之綜合財務報表採用該等新訂或經修改準則，而可能造成的影響概述如下。

香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」內有關綜合財務報表之部分。根據香港財務報告準則第 10 號，綜合賬目之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第 10 號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a) 有權控制投資對象、(b) 對參與投資對象營運所得之浮動回報之承擔或權利，及 (c) 能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第 10 號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。整體而言，應用香港財務報告準則第 10 號需要作出大量判斷，若干投資對象可能因而毋須再併入本集團賬目，而之前並無綜合入賬的若干投資對象可能需要併入本集團賬目。

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第 11 號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第 11 號，合營安排分為兩類：合營企業及合營業務。香港財務報告準則第 11 號之分類乃按照各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相對而言，根據香港會計準則第 31 號，共有三種不同的合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第 11 號，合營企業須使用權益會計法入賬；根據香港會計準則第 31 號，共同控制實體則可使用權益會計法或比例會計法入賬。應用香港財務報告準則第 11 號可能導致本集團之合營安排分類及其會計處理出現變動。

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本主要處理根據香港會計準則第 40 號「投資物業」使用公平價值模式計量之投資物業遞延稅項之計量方式。根據該等修訂本，就使用公平價值模式計量之投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在若干情況被推翻，否則，投資物業賬面值假定可透過出售收回。

現在，本公司董事已作出最佳推測，按長遠計，物業權益中有一半將以出售方式變現。若此投資物業以出售方式變現假設未獲推翻，董事估計應用香港會計準則第 12 號之修訂本，將因投資物業之公平價值變動須同時繳納中國土地增值稅（「土地增值稅」）及企業所得稅，或會使遞延稅項負債增加。然而，在完成詳盡覆核之前，就影響提供合理估計乃屬不切實際。

除上文所披露者外，本公司董事預期，應用該等新訂或經修改準則、修訂及詮釋將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

本集團之經營分部，乃以向本集團主要營運決策者（本公司總裁）呈報以便進行資源分配及表現評估之資料為基準。

資料更具體集中於各業務單位之策略營運及發展，而其表現乃通過將同類業務單位組成經營分部之方式評估。本集團之經營及可報告分部如下：

保華建業集團有限公司（「保華建業」）及其附屬公司（「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之發展、銷售及租賃

庫務 - 提供信貸服務及證券買賣

本公司總裁基於對未計利息開支及稅項前盈利（「EBIT」）及未計利息開支、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）之計量評估各經營分部之表現。

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。



### 3. 分部資料 - 續

#### 分部收益及業績

以下為按經營分部列示本集團於回顧期內之收益及業績：

截至 2011 年 9 月 30 日止六個月

	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	分部總計 千元	對銷 千元	綜合 千元
<b>營業額</b>								
對外收益	2,043,369	9,090	264,388	327,631	4,699	2,649,177	-	2,649,177
分部間收益	23,928	-	-	124	-	24,052	(24,052)	-
<b>總額</b>	<b>2,067,297</b>	<b>9,090</b>	<b>264,388</b>	<b>327,755</b>	<b>4,699</b>	<b>2,673,229</b>	<b>(24,052)</b>	<b>2,649,177</b>
<b>EBITDA</b>	<b>33,884</b>	<b>391,719</b>	<b>63,404</b>	<b>68,292</b>	<b>40,928</b>	<b>598,227</b>	<b>(3,474)</b>	<b>594,753</b>
折舊及攤銷	(11,177)	(613)	(22,642)	(507)	(1)	(34,940)	-	(34,940)
<b>分部業績 - EBIT*</b>	<b>22,707</b>	<b>391,106</b>	<b>40,762</b>	<b>67,785</b>	<b>40,927</b>	<b>563,287</b>	<b>(3,474)</b>	<b>559,813</b>
公司及其他開支**								(29,227)
融資成本								(39,939)
除稅前溢利								490,647
稅項								(144,399)
期間溢利								<b>346,248</b>

截至 2010 年 9 月 30 日止六個月

	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	分部總計 千元	對銷 千元	綜合 千元
<b>營業額</b>								
對外收益	2,230,921	33,027	268,680	17,456	6,945	2,557,029	-	2,557,029
分部間收益	733	-	-	117	-	850	(850)	-
<b>總額</b>	<b>2,231,654</b>	<b>33,027</b>	<b>268,680</b>	<b>17,573</b>	<b>6,945</b>	<b>2,557,879</b>	<b>(850)</b>	<b>2,557,029</b>
<b>EBITDA</b>	<b>29,103</b>	<b>313,474</b>	<b>158,581</b>	<b>18,213</b>	<b>1,575</b>	<b>520,946</b>	<b>(5,872)</b>	<b>515,074</b>
折舊及攤銷	(7,421)	(13,992)	(28,485)	(232)	(1)	(50,131)	-	(50,131)
<b>分部業績 - EBIT</b>	<b>21,682</b>	<b>299,482</b>	<b>130,096</b>	<b>17,981</b>	<b>1,574</b>	<b>470,815</b>	<b>(5,872)</b>	<b>464,943</b>
公司及其他開支**								(32,278)
融資成本								(43,084)
除稅前溢利								389,581
稅項								(128,753)
期間溢利								<b>260,828</b>

\* 於截至 2011 年 9 月 30 日止六個月，港口發展分部包含出售一間附屬公司權益之收益約 389,061,000 元（2010：無）（附註 21(b)）。

\*\* 包括與收購相關之成本約 9,291,000 元（2010：8,435,000 元）。

### 3. 分部資料 - 續

#### 分部資產

以下為按經營分部列示本集團資產之分析：

於 2011 年 9 月 30 日

	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	分部總計 千元	對銷 千元	綜合 千元
<b>資產</b>								
分部資產	2,921,109	695,766	3,181,563	2,577,848	2,277,623	11,653,909	(159,100)	11,494,809
未分配資產								14,660
綜合總資產								11,509,469

於 2011 年 3 月 31 日

	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	分部總計 千元	對銷 千元	綜合 千元
<b>資產</b>								
分部資產	2,771,648	276,131	3,002,888	2,617,633	164,352	8,832,652	(148,764)	8,683,888
分類為持作出 售之資產	-	4,950,579	-	1,095,630	-	6,046,209	-	6,046,209
未分配資產								164,858
綜合總資產								14,894,955

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及由非經營機構持有之其他應收賬款之資產。因實際上部份銀行結餘及現金於 2011 年 9 月 30 日已由經營附屬公司持有，而該些資產於 2011 年 9 月 30 日已含於分部資產內，但於 2011 年 3 月 31 日是包含於未分配資產，未分配資產金額於 2011 年 9 月 30 日僅為 14,660,000 元（31.3.2011: 164,858,000 元）。

### 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	
	2011 千元	2010 千元
應收遞延代價之利息收入	31,123	-
其它利息收入	9,101	2,510
短期租賃物業存貨之租金收入	4,855	15,018

## 5. 其他收益及虧損

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2011 千元	2010 千元
持作買賣投資之公平價值變動 (註)	(21,178)	(3,938)
出售預付租賃款項及相關其他無形資產之收益	—	4,052
出售可供出售投資之收益	265	47
出售物業、機械及設備之收益	555	171
應收賬款之減值虧損 (確認) 撥回	(1,704)	2,371
應收遞延代價所產生之匯兌收益	21,789	—
	(273)	2,703

註：

持作買賣投資之公平價值是按於2011年9月30日之買入報價列示。

## 6. 融資成本

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2011 千元	2010 千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	54,307	67,276
毋須於五年內全數償還之銀行借款	9,662	7,776
須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	1,618	314
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	111	115
其他應付賬款之推算利息	1,145	1,322
須於五年內全數償還之可換股票據之有效利息	—	548
須於五年內全數償還之其他借款	2,599	8,362
	69,442	85,713
減：撥作在建合約工程資本之數額	(329)	(175)
撥作物業、機械及設備資本之數額	(13,337)	(9,683)
撥作發展中項目資本之數額	(8,532)	(15,843)
撥作物業存貨資本之數額	(7,305)	(16,928)
	39,939	43,084

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。

## 7. 除稅前溢利

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2011 千元	2010 千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
無形資產攤銷（包含於分銷及銷售費用內）	6,659	6,317
確認為支出之建築工程成本	1,990,879	2,136,722
確認為支出之存貨成本	347,892	145,098
物業、機械及設備之折舊		
期間撥備額	31,371	46,040
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,296)	(626)
撥作物業、機械及設備資本之數額	(489)	(127)
撥作發展中項目資本之數額	(1)	(221)
撥作物業存貨資本之數額	(1,304)	(1,252)
	28,281	43,814
總利息收入（包含於營業額及其他收入內）	(44,923)	(9,455)
調撥預付租賃款項	2,132	2,045

## 8. 稅項

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2011 千元	2010 千元
稅項支出包括：		
香港以外司法權區產生之稅項：		
本期間	147,580	4,114
過往期間撥備過多	(1,011)	(447)
	146,569	3,667
遞延稅項（附註 19）		
土地增值稅	—	70,671
其他	(2,170)	54,415
	(2,170)	125,086
本公司及其附屬公司應佔稅項	144,399	128,753

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。

根據中華人民共和國（「中國」）企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，本集團於中國之附屬公司之標準稅率由 2008 年 1 月 1 日起為 25%。根據中國相關法律法規，本集團之一間中國附屬公司於首個獲利年度起計 2 年獲豁免繳納中國所得稅，於其後 3 年獲減半繳稅並於 2010 年屆滿。

其他司法權區產生之稅項乃根據各有關司法權區適用之稅率計算。

## 8. 稅項 - 續

本期間於香港以外司法權區產生之稅項包含一項所得稅約126,832,000元（2010：無），其代表出售江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）50.1%權益之收益所徵收之中國所得稅（詳情載於附註21(b)）。根據由2008年1月1日起生效之企業所得稅法及其實施細則，因由非居民企業轉讓之權益權利所取得之資本收益（代表權益權利之轉讓價與成本之差額），需按10%稅率計算。

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》，以及同樣由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（根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則計算）以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅。

於截至2010年9月30日止六個月，遞延稅項的土地增值稅支出約70,671,000元（2011：無）及其它約53,041,000元（2011：無）乃產生自上個期間投資物業之公平價值變動。

## 9. 每股基本及攤薄盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔期內溢利約330,653,000元（2010：178,124,000元）及普通股數4,529,125,134股（2010：4,529,125,134股）計算得出。

於該兩個期間，計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之購股權，因為該等購股權之行使價高於本公司股份之平均市價。

## 10. 分派

	未經審核 截至9月30日止六個月	
	2011 千元	2010 千元
於本期間內確認為分派之股息：		
截至2011年3月31日止年度之已宣派末期股息		
– 每股1港仙（2010：無）	45,291	—
本期間之已宣派特別現金股息		
– 每股2港仙（2010：無）	90,583	—
	<b>135,874</b>	<b>—</b>

董事不建議派發截至2011年9月30日及2010年9月30日止六個月之中期股息。

## 11. 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122,036,000元（2010：168,831,000元），主要包含在建港口於期內產生之成本約70,189,000元（2010：129,157,000元）。

## 12. 投資物業

	未經審核	經審核
	30.9.2011	31.3.2011
	千元	千元
已完工投資物業（附註 a）	752,467	2,768,951
發展中土地（附註 b）	—	352,732
	<b>752,467</b>	<b>3,121,683</b>
減：分類為持作出售	—	(2,393,872)
	<b>752,467</b>	<b>727,811</b>

附註：

- (a) 於 2011 年 9 月 30 日，已完工投資物業（包含持作將來為投資物業用途之已平整土地）為數 483,582,000 元（31.3.2011：2,509,215,000 元）。於 2011 年 3 月 31 日，本集團完成於中國江蘇省若干海域之填海工程，並就若干海域取得由合資格項目工程及建築經理發出之完成填海土地（「已平整土地」）之證書（「該證書」）。該已平整土地於取得該證書時確認為經營租賃持有土地及分類，並因持作資本增值而入賬為投資物業。
- (b) 於 2011 年 3 月 31 日，就於中國江蘇省若干海域之填海工程而言，本集團已展開土地平整工程（主要指填入海沙以平整有關區域）（「平整中土地」），但尚未完成。於開始土地平整程序時，該平整中土地已被確認為將來用途作投資物業之發展中土地，並分類及入賬為投資物業。該金額已如附註 21(b)所載於出售一間附屬公司時作終止確認。

本集團於 2011 年 3 月 31 日及 2011 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「資產評估顧問有限公司」進行之估值計算。於評估已完工投資物業（包含持作將來為投資物業用途之已平整土地）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。此評估亦有包含若干部份已平整土地於上一期間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。釐定發展中土地之公平價值時，已採納同一比較法，另估值已就將平整中土地發展成已平整土地時將會花費之進一步成本予以撥備。於截至 2010 年 9 月 30 日止期間，已完成土地平整程序之已平整土地及平整中土地之公平價值變動之收益分別為約 41,325,000 元（2011：無）及約 238,426,000 元（2011：無），已於簡明綜合收益表確認。

用以評估經重估投資物業之遞延稅項結果之基準，乃反映本集團預期收回該物業賬面值之方式（本集團預期於本報告期完結時收回該物業之賬面值）所產生之稅項結果。就位於中國之已平整土地及平整中土地而言，為計算遞延稅項，本公司管理層已作出最佳估計，按長遠計，已平整土地及平整中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需繳交中國土地增值稅加企業所得稅。

## 12. 投資物業 - 續

於 2011 年 9 月 30 日，投資物業之結餘包括約 483,582,000 元（31.3.2011：2,509,215,000 元）之已平整土地。本集團需申請合適證書以出售該已平整土地。根據以往經驗，本公司董事認為本集團於取得該等證書時並無重大障礙。

## 13. 聯營公司權益

	未經審核	經審核
	30.9.2011	31.3.2011
	千元	千元
投資非上市聯營公司之成本，扣除減值（附註）	619,520	646,009
攤佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	545,264	486,018
	<b>1,164,784</b>	<b>1,132,027</b>

附註：

於 2011 年 9 月 30 日，非上市投資包括本集團於江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）之 40% 股本權益。江陰蘇南為於中國註冊成立之中外合資合營企業，在中國江蘇省江陰港經營集裝箱碼頭。除於江陰蘇南的投資外，於 2011 年 9 月 30 日，非上市投資亦包括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. 可供出售投資

期內，本集團新增可供出售投資約 3.61 億元（2010：無），該金額代表本集團於洋口港公司之 9.9% 權益。本集團於期內出售洋口港公司 50.1% 權益（詳情載於附註 21(b)），而餘下 9.9% 權益被分類作一項可供出售投資。

## 15. 物業存貨

發展用作將來銷售之平整中土地，於土地平整程序開始時被確認作存貨物業中的發展中待售物業。於截至 2010 年 9 月 30 日止六個月，本集團已將相關成本（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）金額為約 357,054,000 元（2011：無）自發展中項目轉撥至物業存貨。

於 2011 年 9 月 30 日，物業存貨之結餘包括約 402,474,000 元（31.3.2011：377,663,000 元）之已平整土地。本集團需於出讓該已平整土地時申請合適證書。根據以往經驗，本公司董事認為本集團於取得該等證書時並無重大障礙。

## 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。港口發展分部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。港口及物流分部之信貸期一般由 30 至 90 日不等。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 733,702,000 元 (31.3.2011: 672,365,000 元，包括分類為持作出售之應收賬款約 61,998,000 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。以發票日期為基準，扣除呆賬撥備後，其於本報告期完結時之賬齡分析如下：

	未經審核 30.9.2011 千元	經審核 31.3.2011 千元
90 日內	646,737	519,179
超過 90 日但於 180 日內	32,899	27,587
超過 180 日	54,066	125,599
	<b>733,702</b>	<b>672,365</b>

其他應收賬款包括合共約人民幣 7.535 億元 (相當於約 9.245 億元) (31.3.2011: 無) 之金額，乃指期內出售洋口港公司 50.1% 股權 (附註 21(b)) 之應收代價之 50%，有關作價將分期繳付，其中人民幣 1.507 億元 (相當於約 1.849 億元)、人民幣 3.014 億元 (相當於約 3.698 億元) 及人民幣 3.014 億元 (相當於約 3.698 億元) 將分別於 2011 年、2012 年及 2013 年 12 月 31 日或之前支付。該等應收遞延代價按中國人民銀行不時所公告之基準借貸利率計息，並以抵押洋口港公司之 50.1% 銷售權益為押記。於 2011 年 9 月 30 日，應收代價中於一年後到期之約 739,636,000 元分類為非流動資產，而於一年內到期之約 184,909,000 元則分類為流動資產。

簡明綜合財務狀況表之貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項包括約 261,578,000 元 (31.3.2011: 253,211,000 元)，主要代表往年在中國就一項位於中國北京市之物業發展項目 (「該項目」) 付予一獨立第三方 (物業開發商) 之可收回款項 (連利息)。本金額約 183,827,000 元 (31.3.2011: 177,932,000 元)，可收回並以浮動利率中國人民銀行報出之基準利率加 8 厘之年利率計息。為保障集團利益，本集團已與該物業開發商就該項目若干物業單位簽定預售合同。董事認為，預期將於 2011 年 9 月 30 日十二個月後收回之所估計款項部份約為 158,286,000 元 (31.3.2011: 153,211,000 元)，並已列為一項非流動資產。

一份傳訊令於 2011 年 7 月 28 日送達保華建業及其兩間附屬公司，就該項目提出約人民幣 7.8 億元損失之索償。該傳訊令狀指稱保華建業及其兩間附屬公司違反一份所聲稱之口頭協議內的某些條款 (此被否定)。審議法律意見後，保華建業認為保華建業及其兩間附屬公司對該些指控有充份理據抗辯，而這很可能不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。



## 17. 貿易及其他應付賬款及應計開支

於本報告期完結時，貿易及其他應付賬款及應計開支中包括貿易應付賬款約 600,401,000 元（31.3.2011：468,532,000 元），其賬齡分析如下：

	未經審核 30.9.2011 千元	經審核 31.3.2011 千元
90 日內	534,822	396,464
超過 90 日但於 180 日內	5,463	11,566
超過 180 日	60,116	60,502
	<b>600,401</b>	<b>468,532</b>

## 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 1,499,741,000 元（2010：930,089,000 元），償還約 1,032,610,000 元（2010：873,779,000 元）。於 2011 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 1,669,412,000 元（31.3.2011：1,043,860,000 元）。新增已抵押銀行存款約 716,878,000 元已用作取得期內籌集之銀行及其它借款。

於 2011 年 9 月 30 日，銀行存款約 800,410,000 元（31.3.2011：83,532,000 元）已抵押予銀行以取得給予本集團之一般信貸融資。已抵押銀行存款包含約人民幣 566,162,000 元（相當於約 694,678,000 元）（31.3.2011：無）於香港之存款，並已抵押以取得以港幣為單位及於香港使用之銀行信貸融資。

## 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 2011 年 4 月 1 日（經審核）	230,149	195,906	58,322	484,377
匯兌調整	7,627	6,491	1,896	16,014
收益表之扣減（撥入）	135	—	(2,305)	(2,170)
於 2011 年 9 月 30 日（未經審核）	<b>237,911</b>	<b>202,397</b>	<b>57,913</b>	<b>498,221</b>

## 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 2010 年 4 月 1 日、2010 年 9 月 30 日、2011 年 3 月 31 日及 2011 年 9 月 30 日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於 2010 年 4 月 1 日、2010 年 9 月 30 日、2011 年 3 月 31 日及 2011 年 9 月 30 日	4,529,125,134	452,913

## 21. 收購／出售附屬公司權益

### (a) 增購附屬公司權益

於本期間，本集團以現金代價 7,000,000 元收購非控股權益之方式增購從事物流網絡解決方案之 Feeder Port Holdings Limited 之 5.39% 股權，使其權益由 94.61% 上升至 100%。就其淨資產按比例攤分之賬面值與就額外權益所付代價之間差額 148,000 元已記入保留溢利。

### (b) 出售一間附屬公司

於 2011 年 5 月 26 日，本集團以代價約人民幣 15.07 億元（相當於約 18.07 億元）出售於從事港口及相關基礎設施發展之洋口港公司之 50.1% 權益。洋口港公司不再為本公司之附屬公司，而本集團所保留於洋口港公司之其餘 9.9% 權益於完成出售時或其後按可供出售投資入賬。於 2011 年 3 月 31 日，洋口港公司之資產及負債剔除公司間結餘後乃分別分類為「持作出售資產」及「與分類為持作出售之資產相關之負債」。

	千元
出售資產淨值：	
物業、機械及設備	1,082,312
投資物業	2,416,835
發展中項目	1,196,116
物業存貨	1,124,698
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	544,299
銀行結存及現金	69,554
貿易及其他應付賬款及應計開支	(224,081)
應付稅項	(70,535)
銀行及其他借款	(1,258,993)
遞延稅項負債	(1,627,091)
總資產淨值	3,253,114
減：非控股權益	(1,252,559)
	2,000,555

## 21. 收購／出售附屬公司權益 - 續

### (b) 出售一間附屬公司 - 續

	千元
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	1,806,964
已付徵費	(903)
出售資產淨值	(3,253,114)
非控股權益	1,252,559
初次確認本集團所保留於洋口港公司之 9.9% 權益之公平價值為可供銷售投資	352,758
<hr/>	
未計入所得稅及轉撥應計儲備前之出售收益	158,264
於失去附屬公司控制權時由權益重列至損益，與該附屬公司資產淨值有關之累積匯兌差額	230,797
<hr/>	
計入稅項前之出售收益	389,061
減：稅項（附註 8）	(126,832)
<hr/>	
計入稅項後之出售收益	262,229
<hr/>	
出售所產生之現金淨流入：	
已收及應收代價	1,806,964
減：已付徵費及所得稅	(127,735)
減：分類為其他應收賬款之遞延銷售所得款項	(903,482)
<hr/>	
已收現金代價	775,747
減：所出售銀行結存及現金	(69,554)
<hr/>	
	706,193
<hr/>	

截至 2011 年 9 月 30 日止六個月所出售附屬公司對本集團於截至 2011 年 9 月 30 日止期間之收益及業績並無重大貢獻。該附屬公司於期內所貢獻或所用之現金流量並不重大。

與此附屬公司有關之資本儲備約 247,958,000 元已於出售該附屬公司時轉出至保留溢利。

## 特別股息

隨著於 2011 年 5 月完成出售江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）50.1%股權及計入 50%之股權轉讓所得款項總額，保華已增強其現金狀況。於 2011 年 6 月 24 日，董事局決議建議派付特別現金股息每股 2 港仙。特別股息已於 2011 年 9 月 16 日舉行之 2011 年股東週年大會上獲保華股東批准，並已於 2011 年 10 月 28 日以郵寄方式支付予股東。

## 中期股息

保華董事局決定不派發截至 2011 年 9 月 30 日止六個月之中期股息（2010：無）。董事局將再考慮於截至 2012 年 3 月 31 日止財政年度之下半年對保華股東追加資本回饋及/或回購股份。

## 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 26.49 億元（2010：25.57 億元），與上個期間同期數字比較上升約 4%。此營業額上升主要由於物業分類之營業額上升，彌補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。

與上個期間比較，本集團之毛利上升 25% 至約 2.38 億元（2010：1.91 億元），毛利率為綜合營業額之 9%（2010：7%）。業績改善，主要因為本期間內物業業務所貢獻之利潤率較高所致。除稅前溢利約達 4.91 億元，去年同期則約為 3.9 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 2,300 萬元（2010：2,200 萬元）；
- (ii) 港口發展業務之收益淨額約 3.91 億元（2010：2.99 億元）；
- (iii) 港口與物流業務之收益淨額約 4,100 萬元（2010：1.3 億元）；
- (iv) 物業業務之收益淨額約 6,800 萬元（2010：1,800 萬元）；
- (v) 庫務業務之收益淨額約 4,100 萬元（2010：200 萬元）；
- (vi) 公司及其他開支淨額（已包含內部分部間溢利對銷）約 3,300 萬元（2010：3,800 萬元），其中約 900 萬元為收購相關成本（2010：800 萬元）；及
- (vii) 融資成本約 4,000 萬元（2010：4,300 萬元）。

保華擁有人應佔期間溢利淨額為約 3.31 億元（2010：1.78 億元），每股基本盈利為 7.3 港仙（2010：3.9 港仙）。溢利淨額與上個期間同期數字比較之增加主要來自出售洋口港公司 50.1% 權益之收益 3.89 億元（2010：無）減相關所得稅 1.27 億元（2010：無），及期內毛利上升所致。

與本集團於 2011 年 3 月 31 日之財政狀況相比，本集團之總資產減少 23% 至約 115.09 億元（31.3.2011：148.95 億元），而流動資產淨值則減少 73% 至約 8.78 億元（31.3.2011：32.99 億元）。有關變動主要來自出售洋口港公司 50.1% 並於 2011 年 9 月 30 日起計一年後到期之遞延代價約 7.4 億元，惟於本期間內出售洋口港公司之全部資產於 2011 年 3 月 31 日則分類為持作出售之流動資產所致。因此，流動資產由相當於流動負債之 1.46 倍下降至 1.18 倍。計及溢利淨額約 3.31 億元、人民幣匯兌產生之盈餘約 1.45 億元並扣除因出售洋口港公司而轉撥匯兌儲備 2.31 億元及給予保華股東之股息分派約 1.36 億元後，保華擁有人應佔之權益增加 2% 至約 45.83 億元（31.3.2011：45.01 億元），折合於 2011 年 9 月 30 日為每股 1.01 元（31.3.2011：0.99 元）。

經營業務之現金流出淨額約 2.76 億元（2010：流入 4.23 億元），投資活動之現金流出淨額約 9,600 萬元（2010：3.44 億元）。融資活動之現金流入淨額則約 4.08 億元（2010：流出 4,000 萬元），導致期內現金及現金等值項目淨額增加約 3,600 萬元（2010：3,900 萬元）。

## 業務回顧 港口發展

### 洋口港（持有 9.9%權益）

於回顧期間內，洋口港為本集團帶來經營溢利約 3.91 億元（2010：2.99 億元）。溢利主要來自出售洋口港公司 50.1%之收益 3.89 億元（未計入相關中國所得稅 1.27 億元但包括於失去附屬公司控制權時由股本重新分類為損益而轉撥累計匯兌收益 2.31 億元）（2010：無），而去年同期之溢利則主要來自洋口港臨港工業區內土地儲備之重估收益。

為與中國政府規劃及政策一致，同時因應市場需求，洋口港已進入加快發展階段。故此，需要大量資金撥作持續資本開支計劃。保華董事預測，洋口港公司之盈利及現金流量在中短期內不會轉至保華及保華股東。因此，於 2011 年 1 月 31 日，本集團訂立有條件協議，以代價人民幣 15.07 億元出售彼於洋口港公司之 50.1%股權。出售已於 2011 年 5 月 26 日完成，本集團已收到現金人民幣 6.47 億元（50%之代價人民幣 7.535 億元減中國稅項及徵費合共人民幣 1.065 億元）。其餘 50%代價人民幣 7.535 億元將分期繳付，其中人民幣 1.507 億元、人民幣 3.014 億元及人民幣 3.014 億元將分別於 2011 年、2012 年及 2013 年的 12 月 31 日或之前支付。該等遞延代價按中國人民銀行不時所公告之基準借貸利率計息，並以該 50.1%銷售權益抵押。

董事認為出售事項乃保華進一步實現彼於洋口港公司之投資價值、及將因土地重估增值之累計未變現溢利以現金方式套現，並在日後將資源集中營運及發展長江沿岸其他港口及相關港口業務之良機。保華將繼續通過其餘 9.9%權益分享洋口港之未來成長，並擬持作長期投資用途，且分類為可供出售投資，於 2011 年 9 月 30 日之賬面值約為 3.61 億元。

### 港口及物流

期內，保華實施的長江策略進展理想。本集團之貨運港口網絡有所加強，並產生協同價值。

### 南通港口集團（持有 45%權益）

回顧期間內，南通港口集團為本集團之經營溢利帶來約 1,700 萬元（2010：2,900 萬元）。受經營及財務成本增加所影響，於截至 2011 年 9 月 30 日止九個月，南通港口集團錄得溢利淨額約 6,500 萬元（2010：7,700 萬元）。

南通港是長三角的一個重要的河港，乃開放從事外貿的國家一級口岸之一，及為國內一個重要的中轉港口。南通港口集團處理的主要貨物為鐵礦石、礦石、水泥熟料、鋼材、煤炭、化肥、穀物及糧油。南通港提供便捷進入長江地區的陸路及水路，並是一個理想的貨物轉運中轉港口。

南通港口集團於 2011 年上半年之散貨吞吐量下降 1%至約 2,610 萬噸（2010：2,630 萬噸），而於 2011 年上半年集裝箱吞吐量則上升 14%至 215,000 標準箱（2010：188,000 標準箱）。

### 宜昌港務集團（持有 51%權益）

宜昌港務集團於回顧期間內為本集團之經營溢利貢獻約 2,400 萬元（2010：1,500 萬元）。其經營業績乃因吞吐量上升而利潤率改善而受惠。

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。

宜昌港務集團截至 2011 年 9 月 30 日止六個月之散貨吞吐量上升 9%至約 380 萬噸（2010：350 萬噸）。其集裝箱吞吐量亦上升 42%至約 27,000 標準箱（2010：19,000 標準箱）。

### 江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

於回顧期間內，江陰蘇南為本集團之經營溢利貢獻約 600 萬元（2010：9,100 萬元）。雖然 2011 年上半年之集裝箱吞吐量比去年同期下降，惟江陰蘇南因集中推廣高利潤服務組合而使營業額及利潤率得以改善。

江陰蘇南主要從事集裝箱裝卸、儲存、維修、清洗及租賃集裝箱。江陰蘇南經營之集裝箱碼頭乃江陰唯一的集裝箱碼頭。其集裝箱吞吐量於 2011 年上半年減少 15% 至 236,000 標準箱（2010：278,000 標準箱）。

### 液化氣及物流（持有 100%權益）

於回顧期間內，民生石油的液化氣分銷及物流業務錄得經營虧損約 600 萬元（2010：經營虧損約 500 萬元）。由於壓縮天然氣漲價於期內受壓，民生石油改善液化氣銷售利潤並同時把握在武漢之較大份額汽車市場之戰略計劃受到影響。液化氣分銷業務錄得小額經營溢利，惟其物流業務用以提升產品表現及物流效能之持續研究成本導致整體經營虧損。民生石油致力改善表現，已加快其擴充計劃，加開新氣站及推廣新液化氣汽車用戶，以提升液化氣之使用，同時亦物色新供應商以維持穩定而便宜之液化氣來源。

### 工程業務—保華建業（持有 62%權益）

回顧期間內，保華建業集團之營業額達 20.43 億元（2010：22.31 億元），較去年同期下降約 8%。該業務佔本集團期內經營溢利約 2,300 萬元（2010：2,200 萬元）。營業額下降主要因為有若干重要基建項目由與其他承建商合辦之合營企業進行，因而不計入保華建業集團之營業額所致。

期內，保華建業集團承建管理分部獲得新工程合約總值 34.12 億元（2010：15.05 億元）。於本報告期完結後，工程業務獲得額外合約價值約 18.48 億元。於 2011 年 9 月 30 日，保華建業集團手頭持有合約總值約 111.58 億元（31.3.2011：104.06 億元）。

保華建業集團因香港及澳門市場之資本工程開支增加而受惠，惟本地建築市場之亮麗前景預期將引發勞工及物料之競爭加劇，導致利潤率之改善受到限制。保華建業集團將集中風險分析及前瞻規劃以因應客戶需求，並會投放更多資源於中國內地及澳門，把握該等市場之業務增長機會。憑藉其穩固根基及專業經驗，保華建業集團仍有信心可增加訂單，並已準備好因建築市場興旺而受惠。

於 2011 年 8 月 21 日，保華建業集團有限公司（「保華建業」，保華擁有 61.92% 之附屬公司，於香港聯交所上市，為保華建業集團之投資控股公司）訂立兩份有條件協議，以每股 0.65 元配發合共 31 億股保華建業配售股份，並設有增發權，可增發最多 5 億股保華建業配售股份（「配售」）。配售構成保華之視作非常重大出售事項，彼於保華建業之已發行股本之權益百分比將由約 61.92% 攤薄至約 10.14%（或約 8.93%，假設發行額外 5 億股保華建業配售股份）（「視作出售事項」）。保華建業宣佈，彼爭取將配售作為保華建業業務活動重大重整之催化劑，從而使保華建業集資入股電影合營企業。

於本報告期完結後，保華股東特別大會已於 2011 年 10 月 17 日召開，而批准、追認及確認視作出售事項及據此擬進行之交易之決議案已獲保華股東正式批准。

另外，保華建業之股東特別大會於 2011 年 11 月 15 日召開，而涉及配售；保華建業實物分派其現有業務（由保華建業之全資附屬公司 Paul Y. Engineering (BVI) Limited（「保華建業 BVI」）持有 100%）之 49%（「實物分派」）；及保華建業派付每股保華建業股份 0.25 元之特別現金股息之決議案已獲保華建業股東正式批准。保華已向根據實物分派收取保華建業 BVI 股份之全體合資格保華建業股東提出每股保華建業 BVI 股份 0.3 元之有條件現金替代要約（「現金替代」），保華將以約 6,934 萬元之現金總額收購尚未由保華建業或保華持有之保華建業 BVI 最多全部 18.66% 權益。

完成視作出售事項後，保華建業將不再為保華之附屬公司，而其財務狀況及業績將不會綜合計入保華之賬目內。保華建業繼而將成為保華之可供出售投資。現金替代完成後，保華將通過彼於保華建業 BVI 之權益，持有保華建業現有業務最多 49% 權益。

## 物業

回顧期內，物業業務為本集團之經營溢利帶來約 6,800 萬元（2010：1,800 萬元）。溢利主要來自出售「南通國際貿易中心」及「萬華紫金花苑」單位之貢獻約 5,700 萬元（2010：100 萬元），而去年同期之溢利則主要來自位於宜昌之投資物業之重估收益約 1,700 萬元。

於 2011 年 9 月 30 日，於小洋口的 12 平方公里之土地儲備中有約 2 平方公里（31.3.2011：2 平方公里）達至已平整及有設施階段。於小洋口約 1.9 平方公里之已平整土地（定義見簡明綜合財務報表附註 12）已分類為投資物業，並按公平價值計量為約 4.84 億元（31.3.2011：4.68 億元），小洋口其餘 0.1 平方公里之已平整土地則已分類為貿易存貨。

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。辦公樓及商業裙樓已分別於 2010 年 10 月及 2011 年 9 月竣工，並於回顧期內帶來約 2.44 億元（2010：無）的營業額。截至 2011 年 9 月 30 日，已累計出售或預售面積約 42,000 平方米，而合約總值約人民幣 4.63 億元，佔其全部可出售面積約 66%。

鄰近洋口港之住宅物業「萬華紫金花苑」已竣工，總建築面積為 65,000 平方米，並於回顧期內帶來約 2,900 萬元（2010：1,300 萬元）的營業額。截至 2011 年 9 月 30 日，已累積出售或預售面積約 54,000 平方米，而合約總值約人民幣 3.08 億元，佔其全部可出售面積約 91%。

本集團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 500 萬元（2010：400 萬元），於 2011 年 9 月 30 日之出租率達約 95%。

於宜昌，本集團透過宜昌港務集團持有面積約 5,000 平方米之若干商業物業。來自宜昌投資物業之總租金收入為約 200 萬元（2010：100 萬元）。

## 庫務

回顧期間內，本集團之經營溢利中有約 4,100 萬元（2010：200 萬元）來自庫務投資。期內，儘管買賣證券錄得公平價值虧損約 2,200 萬元（2010：400 萬元），惟計及高息貸款利息收入及其他利息收入約 1,000 萬元（2010：700 萬元），加上來自出售洋口港公司之應收遞延代價之利息收入及相關人民幣匯兌收益約 5,300 萬元（2010：無），使此分部之整體表現有所改善。

截至 2011 年 9 月 30 日，本集團之買賣證券組合總值約達 3,700 萬元（31.3.2011：4,700 萬元），相當於本集團總資產約 0.3%（31.3.2011：0.3%）。應收高息貸款組合約達 1.14 億元（31.3.2011：1.13 億元），相當於本集團總資產約 1%（31.3.2011：1%）。

## 重大收購及出售

於 2011 年 5 月，本集團完成以代價人民幣 15.07 億元將洋口港公司之 50.1% 股權出售予洋口港公司一名股東。洋口港公司不再為保華之附屬公司，其財務業績已於本期間內終止綜合計入本集團賬目內。

除上述者外，期內，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司之事項。

## 本報告期後之事項

於 2011 年 8 月 21 日，保華建業就配售訂立兩份有條件協議，構成保華對保華建業之視作出售事項。該視作出售事項，於 2011 年 10 月 17 日之保華股東特別大會上獲保華股東批准，而有關保華建業配售、實物分派及特別現金股息分派於 2011 年 11 月 15 日在保華建業之股東特別大會上獲保華建業股東批准後，保華建業將於視作出售事項完成後不再為保華之附屬公司，其財務業績將不再綜合計入本集團之業績內。

除上述者外，自報告期完結日至本公告日期止，並無其他重大事項。

## 展望

歐洲主權債務危機及美國經濟復甦微弱，仍為全球復甦之核心風險。發達經濟體之增長不穩定及不明朗，似乎正影響到發展中國家，導致全球經濟增長放緩。縱使中國面對持續通脹壓力，惟其經濟增長勢頭仍算較為穩健及強勁。

進入「十二五規劃」，中央政府將加強其內陸水路運輸系統，進一步發展長江流域，建設具效率之綜合運輸體系。保華對長江流域之中長期前景仍然正面。於 2011 年 5 月，保華完成出售洋口港之 50.1% 權益，以使集團日後將資源集中於拓展及營運長江沿岸其他港口及港口相關的業務，進一步兌現洋口港之投資價值。

2012 年財政年度下半年的前景將仍然充滿挑戰。保華保持審慎樂觀的態度，致力優化其長江策略，開拓長遠業務發展潛力，為股東帶來最大化回報。

## 流動資金與資本來源

於 2011 年 9 月 30 日，本集團有總資產 115.09 億元（31.3.2011：148.95 億元），乃來自股東資金及信貸。本集團設有多項信貸以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，並按市場息率計息，約定還款期為隨時應要求償還至十年。本集團所產生收益及成本主要以港元及人民幣為單位，期內並無用作對沖之金融工具。本集團採納審慎之資金及財務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於 2011 年 9 月 30 日，本集團借款共達約 25.57 億元（31.3.2011：32.98 億元，包括重新分類為持作出售之金額約 12.83 億元），其中約 17.49 億元（31.3.2011：16.67 億元，包括重新分類為持作出售之金額約 4.1 億元）須隨時按要求或於一年內償還，另約 8.08 億元（31.3.2011：16.31 億元，包括重新分類為持作出售之金額約 8.73 億元）須於一年後償還。本集團約 25.57 億元（31.3.2011：32.98 億元）之總借貸中，約 3.23 億元（31.3.2011：2.54 億元）對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。



於 2011 年 9 月 30 日，在本集團以港元為單位之借款中，有約 11.85 億元（31.3.2011：5.83 億元）按浮動利率計息，有約 200 萬元（31.3.2011：200 萬元）按固定利率計息。人民幣為單位之借款有約 11.92 億元（31.3.2011：25.43 億元，包括重新分類為持作出售之金額約 12.83 億元）按浮動利率計息，另有約 1.78 億元（31.3.2011：1.7 億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.56（31.3.2011：0.73），該項比率乃根據本集團有約 25.57 億元（31.3.2011：32.98 億元）之總借款及有約 45.83 億元（31.3.2011：45.01 億元）之股東資金計算。

於 2011 年 9 月 30 日之銀行結餘及現金約為 20.02 億元（31.3.2011：12.41 億元，包括重新分類為持作出售之金額約 1.28 億元），當中約 12.55 億元（31.3.2011：7.67 億元）以人民幣為單位，約 7.41 億元（31.3.2011：4.64 億元）以港元為單位，及約 6 百萬元（31.3.2011：1,000 萬元）以其他貨幣為單位。另外，當中約 8 億元（31.3.2011：8,400 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，其包含約人民幣 5.66 億元（相當於約 6.95 億元）（31.3.2011：無）於香港之存款以取得以港幣為單位及於香港使用之銀行信貸融資。於 2011 年 9 月 30 日，本集團處於淨負債（即扣除銀行借款後之銀行及現金結餘）約 4.27 億元（31.3.2011：18.21 億元）。

### 或然負債

除於簡明綜合財務報表附註 16 提及之申索外，於 2011 年 9 月 30 日，本集團之或然負債為給予銀行之擔保，涉及銀行信貸授予第三方約 7,300 萬元（31.3.2011：6,500 萬元）、聯營公司及共同控制機構約 3,700 萬元（31.3.2011：3,700 萬元）及一個被投資方約 3.79 億元（31.3.2011：無）。

### 資產抵押

於 2011 年 9 月 30 日，本集團若干物業權益、物業、機械及設備、應收貿易賬款及銀行結餘總值約 21.34 億元（31.3.2011：20.93 億元）、本公司於若干附屬公司之投資約 2.7 億元（31.3.2011：1.4 億元），以及本集團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 2011 年 9 月 30 日，約 1.31 億元（31.3.2011：1.1 億元）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 2011 年 9 月 30 日，本集團就收購若干物業、機械及設備及發展中之項目有約 1.15 億元（31.3.2011：1.9 億元）之已簽訂但並未於簡明綜合財務報表撥備之開支。

### 僱員數目及薪酬政策

於 2011 年 9 月 30 日，本集團聘用 3,101 名全職僱員（包括本集團之董事）（31.3.2011：3,296 名）。薪金包括薪金及與表現掛鉤之花紅及股份形式花紅。此外，本公司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

於保華2011年年報（「2011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2011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2011年9月30日止六個月期間，保華繼續遵守企管守則，並採納某些建議最佳常規，惟下文概述之若干偏離除外：

### (a) 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並由不同人士擔任。根據本公司現有組織架構，行政總裁之職能由本公司總裁劉高原先生履行。自2011年9月26日起，劉高原先生獲委任為本公司主席。

董事局相信，主席及行政總裁之角色由劉高原先生同時兼任，好處在於確保本集團內統一領導，並確保本集團之整體策略計劃更有效及效率更高。董事局亦相信，目前之安排不會使權力制衡受到不利影響，而現時之董事局由經驗及才幹兼備的人士組成，其中半數為獨立非執行董事，確保有足夠的權力制衡。

### (b) 上市規則第3.21條

本公司審核委員會由最少三名獨立非執行董事組成，惟2011年9月29日至2011年9月30日期間除外。

繼郭少強先生於2011年9月29日辭任本公司獨立非執行董事後，本公司審核委員會由兩名成員組成，少於上市規則第3.21條規定的最低三名人數。隨著李昌安先生於2011年11月21日獲委任為本公司審核委員會成員後，本公司已嚴格遵守上市規則第3.21條的規定。

於回顧期內，除(i)周明權博士於2011年9月16日舉行之保華股東週年大會結束時退任本公司獨立非執行董事，並於退任後不再出任董事局主席、本公司薪酬委員會、提名委員會及法規委員會主席及成員，以及本公司審核委員會及股份回購委員會（替任陳樹堅先生）成員；(ii)劉高原先生自2011年9月26日起獲委任為董事局主席；(iii)郭少強先生自2011年9月29日起辭任本公司獨立非執行董事，並由2011年9月29日起不再出任本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及法規委員會成員；以及(iv)陳樹堅先生由2011年9月29日起停任為郭少強先生於本公司提名委員會之替任成員外，董事局及所有董事局委員會之職能及組成與2011年年報第44至67頁之企業管治報告內所載者相同。

除(i)本公司主席兼總裁劉高原先生於2011年11月15日退任中國建材股份有限公司（股份代號：3323）獨立非執行董事；(ii)陳耀麟先生（本公司非執行董事陳國強博士之替任董事）於2011年11月23日獲委任為本公司執行董事；以及(iii)陳耀麟先生出任董事的Burcon NutraScience Corporation，其證券自2011年10月27日於納斯達克全球市場（BUR）上市外，2011年年報第36至40頁所披露保華董事之資料概無變動。

在 2011 年 9 月 16 日舉行之保華股東週年大會上，保華股東批准董事之酬金為每年 400 萬元。釐定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局委員會委員之袍金水平與 2011 年年報第 147 頁所披露者比較，保持不變，惟以下變更除外：

<u>董事</u>	<u>新出任之職位</u>	<u>額外董事袍金</u>
陳耀麟先生	執行董事	每年 300,000 元及 每月薪金 100,000 元
陳樹堅先生 (附註)	薪酬委員會及提名委員會主席及成員;及 法規委員會主席	每年 100,000 元
梁寶榮先生	提名委員會及法規委員會成員;及 為陳樹堅先生於股份回購委員會之替任成員	每年 60,000 元
李昌安先生	審核委員會成員	每年 20,000 元

附註：自陳樹堅先生於 2011 年 9 月 29 日起停任為郭少強先生於本公司提名委員會之替任成員後，彼已不再享有每年 20,000 元之袍金。

在同一會議上，保華股東又批准續聘德勤·關黃陳方會計師行為保華截至 2012 年 3 月 31 日止財政年度之外聘核數師。

於回顧期內，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。

於期內，保華已經採用上市規則附錄 10 中的標準守則作為保華董事和本集團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，全體保華董事和本集團相關僱員均確認在 2011 年 4 月 1 日至 2011 年 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 2011 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)) 「上市公司公告」一頁刊登。2012 年中期報告將於 2011 年 12 月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：

劉高原先生	:	主席兼總裁
陳耀麟先生	:	執行董事
陳國強博士 (陳耀麟先生為替任董事)	:	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  
主席兼總裁  
劉高原

香港，2011年11月25日