

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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2012年3月31日止年度之經審核綜合業績。

#### 財務摘要

	2012	變動
營業額	5,208 百萬元	-3%
毛利	439 百萬元	—
股東應佔溢利	334 百萬元	+67%
每股盈利	7.4 仙	+68%
每股末期股息	0.5 仙	-50%
每股特別股息（已於 2011 年 10 月支付）	2 仙	不適用
股東資金	4,610 百萬元	+2%
每股資產淨值	1.01 元	+2%

\* 僅供識別

## 業績

### 綜合收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012 千元	2011 千元
營業額			
本公司及其附屬公司	3	5,207,922	5,357,200
攤佔聯營公司及共同控制機構		1,132,412	667,198
		<b>6,340,334</b>	6,024,398
集團營業額	3	<b>5,207,922</b>	5,357,200
銷售成本		<b>(4,769,041)</b>	(4,916,287)
毛利		<b>438,881</b>	440,913
其他收入	4	<b>82,064</b>	52,408
行政費用		<b>(311,657)</b>	(295,415)
分銷及銷售費用		<b>(85,268)</b>	(91,014)
其他費用		<b>(22,527)</b>	(14,172)
融資成本	6	<b>(77,660)</b>	(86,282)
投資物業公平價值變動之收益		<b>83,680</b>	316,214
出售一間附屬公司之收益	15	<b>389,061</b>	—
其他收益及虧損	5	<b>5,603</b>	3,682
攤佔聯營公司業績		<b>45,379</b>	136,814
攤佔共同控制機構業績		<b>13,056</b>	2,892
除稅前溢利	7	<b>560,612</b>	466,040
稅項	8	<b>(191,595)</b>	(166,852)
年度溢利		<b>369,017</b>	299,188
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>334,072</b>	200,104
非控股權益		<b>34,945</b>	99,084
		<b>369,017</b>	299,188
每股基本及攤薄盈利	9	<b>7.4仙</b>	4.4仙

綜合全面收益表  
截至2012年3月31日止年度

	2012 千元	2011 千元
年度溢利	369,017	299,188
<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	163,581	233,282
出售一間附屬公司時匯兌儲備之重列調整	(230,797)	—
可供出售投資之公平價值變動之收益（虧損）	12	(177)
出售可供出售投資之重列調整	(365)	(66)
年度其他全面（開支）收益	(67,569)	233,039
年度全面收益總額	301,448	532,227
以下人士應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	236,528	367,450
非控股權益	64,920	164,777
	301,448	532,227

綜合財務狀況表  
於2012年3月31日

	附註	2012 千元	2011 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		1,561,175	1,369,085
投資物業	11	855,244	727,811
發展中項目		493,267	490,121
預付租賃款項		314,329	312,864
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		155,620	171,990
聯營公司權益		1,189,262	1,132,027
共同控制機構權益		31,314	4,065
可供出售投資		363,726	1,270
一年後到期之應收貸款		16,020	—
其他應收賬款—非流動部分		628,467	196,319
		<b>5,670,070</b>	<b>4,467,198</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	12	1,087,769	1,098,800
預付租賃款項		4,197	4,229
商品存貨		22,880	29,240
一年內到期之應收貸款		86,616	113,147
應收聯營公司款項		35,819	42,929
應收共同控制機構款項		52,921	22,956
應收非控股權益款項		1,233	1,188
應收客戶合約工程款項		376,446	258,350
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	13	2,688,836	1,651,066
持作買賣投資		60,439	46,942
可供出售投資		75	91
可退回稅款		—	2
已抵押銀行存款		732,226	83,532
短期銀行存款		450,579	371,277
銀行結存及現金		557,656	657,799
		<b>6,157,692</b>	<b>4,381,548</b>
分類為持作出售之資產	15	—	6,046,209
		<b>6,157,692</b>	<b>10,427,757</b>
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項		716,288	947,938
貿易及其他應付賬款及應計開支	14	2,249,521	1,230,931
預售物業之已收訂金		41,950	237,048
應付聯營公司款項		108,059	66,268
應付共同控制機構款項		95,401	45,000
應付非控股權益款項		7,583	24,276
應付關連公司款項		—	233
應付稅項		16,030	20,213
一年內到期之銀行及其他借款		1,714,567	1,255,304
		<b>4,949,399</b>	<b>3,827,211</b>
與分類為持作出售之資產相關之負債	15	—	3,301,463
		<b>4,949,399</b>	<b>7,128,674</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,208,293</b>	<b>3,299,083</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,878,363</b>	<b>7,766,281</b>

綜合財務狀況表  
於2012年3月31日

	2012 千元	2011 千元
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行及其他借款	920,437	738,585
應付非控股權益款項	33,144	19,002
遞延稅項負債	537,021	484,377
遞延收入	40,349	25,181
其他應付賬款	59,154	173,576
	<b>1,590,105</b>	1,440,721
	<b>5,288,258</b>	6,325,560
<b>資本及儲備</b>		
股本	455,849	452,913
儲備	4,154,090	4,047,700
本公司擁有人之應佔權益	4,609,939	4,500,613
非控股權益	678,319	1,824,947
<b>總權益</b>	<b>5,288,258</b>	6,325,560

簡明綜合現金流量表  
截至2012年3月31日止年度

	附註	2012 千元	2011 千元
(用於)來自經營業務之現金淨額		(496,237)	459,877
來自(用於)投資業務之現金淨額		28,975	(639,651)
來自融資活動之現金淨額		308,882	331,072
現金及與現金等值項目(減少)增加淨額		(158,380)	151,298
外幣匯率改變影響		9,198	7,087
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	16	1,008,235	1,157,417
現金及與現金等值項目結餘分析			
短期銀行存款		450,579	371,277
銀行結存及現金		557,656	786,140
		<b>1,008,235</b>	1,157,417

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本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，本綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 所規定及香港公司條例之適用披露。

### 2. 主要會計政策

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

於年內，本集團應用由香港會計師公會頒佈之下列新訂及經修改香港財務報告準則。

香港財務報告準則（經修訂）	於 2010 年頒佈香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 24 號（2009 年經修改）	關連方披露
香港（國際詮釋委員會）— 詮釋第 14 號之修訂	預付最低資金要求
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

除追溯應用香港會計準則第 24 號（2009 年經修改）於綜合財務報表所載之關連方披露，於本年度應用上述新訂及經修改香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表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及經修改香港財務報告準則：

香港財務報告準則（經修訂）	2009-2011 年周年香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 1 號（經修訂）	嚴重惡性通脹及剔除首次採用者的固定日期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 1 號（經修訂）	政府貸款 <sup>2</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 7 號（經修訂）	披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號（經修訂）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平價值之計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號（經修訂）	呈列其他全面收入項目 <sup>4</sup>
香港會計準則第 12 號（經修訂）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第 19 號（2011 年經修改）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第 27 號（2011 年經修改）	個別財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第 28 號（2011 年經修改）	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號（經修訂）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</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>2</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 2013 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>3</sup> 由 2015 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>4</sup> 由 2012 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>5</sup> 由 2012 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>6</sup> 由 2014 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)

### 關於綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修改準則

於 2011 年 6 月，頒佈了一套五項有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之準則，包括香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號、香港財務報告準則第 12 號、香港會計準則第 27 號 (2011 年經修改) 及香港會計準則第 28 號 (2011 年經修改)。

香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號「綜合及個別財務報表」內有關綜合財務報表之部分，以及香港 (常設詮釋委員會) 一詮釋第 12 號「綜合—特殊目的實體」。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。

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」以及香港 (常設詮釋委員會) 一詮釋第 13 號「共同控制機構—合營方之非貨幣注資」。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，合營安排可視乎安排所涉各方之權利及責任，分類為合營業務或合營企業。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：共同控制機構、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，共同控制機構則可使用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第 12 號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及/或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第 12 號之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該等五項準則將於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效，並容許提前應用，惟須五項同時提前應用。

本公司董事預期，本集團將於 2013 年 4 月 1 日開始之年度期間之綜合財務報表中採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表內所呈報之金額構成重大影響。應用香港財務報告準則第 10 號可能導致本集團不再綜合計入其若干投資對象賬目，而綜合計入過往未曾綜合計入之投資對象賬目。此外，應用香港財務報告準則第 11 號可能導致本集團合營安排之分類出現變動，惟視乎合營安排所涉各方之權利及責任而定。然而，本公司董事仍未就應用此等準則之影響進行詳細分析，因此未能確定影響程度。

### 香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂

香港會計準則第 12 號之修訂列明香港會計準則第 12 號一般性原則之例外情況，該原則為遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映該實體預期就收回資產賬面值所採用之方式而產生之稅務後果。有關修訂更具體訂明，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平價值模式計量之投資物業，將假設其將透過出售收回，除非有關假設在若干情況下被推翻。

目前，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之假設未獲推翻，本公司董事估計應用香港會計準則第 12 號之修訂，將因投資物業之公平價值變動須同時繳納中華人民共和國 (「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及經修改香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 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、設施及資產管理服務及物業投資

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、銷售及租賃及提供項目顧問服務

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之收益及業績：

截至 2012 年 3 月 31 日止年度

	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	4,280,115	9,090	484,211	425,358	9,148	5,207,922	—	5,207,922
分部間收益	24,132	—	—	208	—	24,340	(24,340)	—
<b>總額</b>	<b>4,304,247</b>	<b>9,090</b>	<b>484,211</b>	<b>425,566</b>	<b>9,148</b>	<b>5,232,262</b>	<b>(24,340)</b>	<b>5,207,922</b>
<b>EBITDA</b>	<b>71,354</b>	<b>390,941</b>	<b>102,205</b>	<b>157,028</b>	<b>74,628</b>	<b>796,156</b>	<b>(8,523)</b>	<b>787,633</b>
折舊及攤銷**	(23,577)	(1,212)	(45,930)	(1,466)	(3)	(72,188)	—	(72,188)
<b>分部業績 - EBIT *</b>	<b>47,777</b>	<b>389,729</b>	<b>56,275</b>	<b>155,562</b>	<b>74,625</b>	<b>723,968</b>	<b>(8,523)</b>	<b>715,445</b>
公司及其他開支***								(77,173)
融資成本								(77,660)
除稅前溢利								560,612
稅項								(191,595)
年度溢利								<b>369,017</b>

截至 2011 年 3 月 31 日止年度

	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	4,365,590	65,223	538,291	379,235	8,861	5,357,200	—	5,357,200
分部間收益	(31,799)	—	—	237	—	(31,562)	31,562	—
<b>總額</b>	<b>4,333,791</b>	<b>65,223</b>	<b>538,291</b>	<b>379,472</b>	<b>8,861</b>	<b>5,325,638</b>	<b>31,562</b>	<b>5,357,200</b>
<b>EBITDA</b>	<b>68,064</b>	<b>357,502</b>	<b>212,682</b>	<b>86,903</b>	<b>5,976</b>	<b>731,127</b>	<b>(9,846)</b>	<b>721,281</b>
折舊及攤銷**	(16,330)	(28,131)	(57,728)	(502)	(3)	(102,694)	—	(102,694)
<b>分部業績 - EBIT *</b>	<b>51,734</b>	<b>329,371</b>	<b>154,954</b>	<b>86,401</b>	<b>5,973</b>	<b>628,433</b>	<b>(9,846)</b>	<b>618,587</b>
公司及其他開支***								(66,265)
融資成本								(86,282)
除稅前溢利								466,040
稅項								(166,852)
年度溢利								<b>299,188</b>

\* 於截至 2012 年 3 月 31 日止年度，港口發展分部包含出售一間附屬公司之收益約 389,061,000 元 (2011：無) (附註 15)。

\*\* 包括物業、機械及設備折舊及其他無形資產攤銷。

\*\*\* 包括與收購相關之成本約 18,455,000 元 (2011：14,172,000 元)。

### 3. 分部資料 (續)

#### 分部資產及負債

以下為按經營分部列示本集團資產及負債之分析：

於 2012 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	3,328,640	719,013	3,142,875	2,792,697	1,945,067	11,928,292	(127,086)	11,801,206
未分配資產								26,556
綜合總資產								11,827,762
<b>負債</b>								
分部負債	2,687,589	316,378	1,209,433	1,346,223	1,054,803	6,614,426	(96,345)	6,518,081
未分配負債								21,423
綜合總負債								6,539,504

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
<b>負債</b>								
分部負債 與分類為持作 出售之資產 相關之負債	2,167,327	146,320	1,332,870	1,179,544	84,003	4,910,064	(111,184)	4,798,880
未分配負債	-	3,093,302	-	208,161	-	3,301,463	-	3,301,463
綜合總負債								469,052
綜合總負債								8,569,395

分部資產及負債包括從事不同業務之經營附屬公司之資產及負債。因此，分部資產不包括主要為銀行結餘及現金及其他應收賬款之公司資產，而分部負債則不包括主要為其他應付賬款之公司負債。

### 3. 分部資料 (續)

#### 地區資料

本集團之業務主要位於香港、澳門及中國（不包括香港及澳門）。

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：

	2012 千元	2011 千元
香港	3,354,435	4,094,304
中國，除香港及澳門	1,296,710	1,149,299
澳門及其他	556,777	113,597
	<b>5,207,922</b>	<b>5,357,200</b>

### 4. 其他收入

其他收入包括：

	2012 千元	2011 千元
應收遞延代價之利息收入（附註 13）	54,451	—
其他利息收入	20,422	8,997
短期租賃物業存貨之租金收入	4,855	30,417
撥回逾期應付款項	—	7,804

### 5. 其他收益及虧損

	2012 千元	2011 千元
持作買賣投資之公平價值變動	(22,023)	(2,581)
應收遞延代價所產生之匯兌收益	25,578	—
出售一間聯營公司之收益	5,565	—
出售物業、機械及設備之收益（虧損）	483	(257)
出售預付租賃款項及相關其他無形資產之收益	505	4,104
出售可供出售投資之收益	365	47
就商譽確認之減值虧損	—	(74)
應收賬款之減值虧損（確認）撥回	(4,870)	2,443
	<b>5,603</b>	<b>3,682</b>

## 6. 融資成本

	2012 千元	2011 千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	102,057	132,280
毋須於五年內全數償還之銀行借款	19,454	16,513
須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	3,243	571
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	215	224
其他應付賬款之推算利息	2,310	2,678
須於五年內全數償還之可換股票據之有效利息	—	549
須於五年內全數償還之其他借款	5,728	15,106
	<b>133,007</b>	167,921
減：撥作在建合約工程資本之數額	<b>(2,045)</b>	(207)
撥作發展中項目資本之數額	<b>(9,095)</b>	(38,221)
撥作包含於物業、機械及設備 內之在建工程資本之數額	<b>(31,569)</b>	(21,286)
撥作供出售在建物業資本之數額	<b>(12,638)</b>	(21,925)
	<b>77,660</b>	86,282

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

## 7. 除稅前溢利

	2012 千元	2011 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）	13,376	12,787
確認為支出之存貨成本	516,651	565,480
確認為支出之建築工程成本	4,115,362	4,173,286
物業、機械及設備之折舊		
年度撥備額	64,997	94,804
減：撥作在建合約工程資本之數額	<b>(2,755)</b>	(1,414)
撥作發展中項目資本之數額	<b>(2)</b>	(449)
撥作包含於物業、機械及設備 內之在建工程資本之數額	<b>(1,027)</b>	(509)
撥作供出售在建物業資本之數額	<b>(2,401)</b>	(2,525)
	<b>58,812</b>	89,907
調撥預付租賃款項	4,239	4,124
總利息收入（包含於營業額及其他收入內）	<b>(84,021)</b>	(17,858)

## 8. 稅項

	2012 千元	2011 千元
稅項支出包括：		
香港利得稅：		
過往年度撥備不足	—	2
香港以外司法權區產生之稅項：		
本年度	160,213	44,341
過往年度撥備（過多）過少	(2,372)	6,313
	157,841	50,654
遞延稅項		
土地增值稅	20,352	55,793
其他	13,402	60,403
	33,754	116,196
本公司及其附屬公司應佔稅項	191,595	166,852

香港利得稅乃根據兩年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，由2008年1月1日起，本集團於中國之附屬公司之稅率為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，並已於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。

本年度於香港以外司法權區產生之稅項包含一項所得稅開支約126,832,000元（2011：無），其為出售江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）50.1%股本權益之收益所徵收之中國所得稅（詳情載於附註15）。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股本權利所取得之資本收益（即股本權利之轉讓價與成本之差額），需按10%稅率繳稅。

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》，以及由1995年1月27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。

## 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根據以下數據計算：

	2012 千元	2011 千元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司 擁有人應佔年度溢利	334,072	200,104

	2012 股份數目	2011 股份數目
計算每股基本及攤薄盈利之普通股 加權平均數	4,541,642,831	4,529,125,134

於該兩個年度，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。

截至 2011 年 3 月 31 日止年度，由於兌換本公司尚未行使之可換股貸款票據會令該年度之每股盈利增加，因此於計算每股攤薄盈利時並無假設該等可換股貸款票據獲行使。可換股貸款票據已於截至 2011 年 3 月 31 日止年度贖回。

## 10. 分派

	2012 千元	2011 千元
於本年度確認為分派之股息：		
截至 2011 年 3 月 31 日止年度之已宣派末期股息		
– 每股 1 港仙 (2011：無)	45,291	—
本年度之已宣派特別現金股息		
– 每股 2 港仙 (2011：無)	90,583	—
	135,874	—

本年度擬派股息：

截至 2012 年 3 月 31 日止年度之擬派末期股息		
– 每股 0.5 港仙 (2011：每股 1 港仙)	22,792	45,291

截至 2012 年 3 月 31 日止年度擬派末期股息 (以現金形式，可選擇以股代息) 數額乃參考於本公告日期有 4,558,493,575 股已發行股份計算。

## 11. 投資物業

	2012 千元	2011 千元
租賃土地及樓宇	280,497	259,736
已平整土地（附註 a）	485,968	2,509,215
發展中土地（附註 b）	88,779	352,732
	<b>855,244</b>	3,121,683
減：分類為持作出售	—	(2,393,872)
	<b>855,244</b>	727,811

附註：

- a. 於 2012 年 3 月 31 日，該結餘為持有於將來開發作投資物業之已平整土地 485,968,000 元（2011：2,509,215,000 元）。於截至 2011 年 3 月 31 日止年度，本集團完成於中國江蘇省若干海域之填海工程，並就若干土地範圍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根據經營租賃持有之土地，並因已平整土地為持作資本增值而將其分類及入賬列為投資物業。相關成本包括發展支出、撥充資本之借貸成本及其他直接應佔開支，金額約 16,732,000 元，已從發展中項目轉撥投資物業。概無填海土地工序於 2012 年完成。
- b. 於 2012 年 3 月 31 日，就於中國江蘇省若干區域之填海工程而言，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。於開始土地平整工程時，該平整中土地已被確認為於將來用作投資物業之發展中土地，並分類及入賬列為投資物業。相關成本包括發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔開支金額約 14,772,000 元（2011：94,959,000 元），已從發展中項目撥入投資物業。

本集團於 2012 年 3 月 31 日及 2011 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資產評估顧問有限公司進行之估值計算。於評估租賃土地及樓宇及持有作於將來開發作投資物業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。於 2011 年 3 月 31 日對分類為持作出售之投資物業進行評估時，亦已計及若干部份已平整土地已於過往期間取得各相關政府機構之批准作特定用途而產生之進一步價格增幅。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作出撥備。於本年度，平整中土地公平價值變動收益總額約為 73,032,000 元（2011：241,396,000 元），而於截至 2011 年 3 月 31 日止年度，已於 2011 年 3 月 31 日完成土地平整工程之已平整土地之公平價值變動收益總額約為 45,611,000 元（2012：無），有關金額已於綜合收益表內確認。

## 11. 投資物業 (續)

評估經重估投資物業之遞延稅項後果時，其基準為反映本集團於報告期間結束時就收回物業賬面值預期採用之方式所產生之稅項後果。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，經重估投資物業之稅基與其賬面值間相關部分的暫時差額需繳交中國土地增值稅加企業所得稅。

於 2012 年 3 月 31 日，投資物業之結餘包括約 485,968,000 元 (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。

## 12. 物業存貨

	2012 千元	2011 千元
發展中待售物業	324,353	946,951
持作出售物業	763,416	1,247,478
	<b>1,087,769</b>	2,194,429
減：分類為持作出售	—	(1,095,629)
	<b>1,087,769</b>	1,098,800

發展用作將來銷售之平整中土地，於土地平整工程開始時被確認作物業存貨中的發展中待售物業。

於 2012 年 3 月 31 日，持作出售物業之結餘包括約 404,460,000 元 (2011 : 1,079,158,000 元) 之已平整土地，而於 2011 年 3 月 31 日發展中待售物業之結餘中包含平整中土地約 410,620,000 元 (2012 : 無)。本集團需於出售該已平整土地前申請若干合適證書。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。

於 2012 年 3 月 31 日，物業存貨包括預期將於本報告期完結起超過十二個月後變現之金額約 208,628,000 元 (2011 : 189,328,000 元)。



### 13. 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按與客戶釐定及協定之條款議定訂立。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。港口及物流分部之客戶信貸期一般由 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 799,658,000 元（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：

	2012 千元	2011 千元
90 日內	692,861	519,179
超過 90 日但於 180 日內	25,550	27,587
超過 180 日	81,247	125,599
	<b>799,658</b>	<b>672,365</b>

綜合財務狀況表之貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項中包括一筆總數約 262,865,000 元（2011：253,211,000 元）之金額，主要代表本集團於過往年度就一項位於中國北京市之物業發展項目（「該項目」）付款予一名獨立第三方（其為物業開發商）作融資之可收回款項（連利息）。本金額約 184,733,000 元（2011：177,932,000 元），可連同按中國人民銀行（「中國人民銀行」）公告之貸款基準利率加 8 厘之年利率計算之利息一併收回。

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項中亦包括一筆總數約 16,394,000 元（2011：16,394,000 元）款項，代表過往年度在香港向上述獨立第三方之關連公司作出之墊款（連利息）。本金額為 10,000,000 元（2011：10,000,000 元），按最優惠借貸利率加 8 厘之年利率計息，並於 2006 年 2 月 25 日到期償還。

為保障本集團利益，本集團已就該項目若干物業單位與該物業開發商簽定預售合同。本集團正與一間於上述項目中擁有若干權益之中國資產管理公司進行商討，將所持有若干已簽定預售合同之物業單位變現，藉此全數收回於 2012 年 3 月 31 日之未償還金額 262,865,000 元及 16,394,000 元。基於已簽定預售合同之物業單位之公平價值（根據獨立物業估值師發出之估值報告）高於墊款及應計利息，董事認為該等金額將可全數收回，故並無就此確認減值虧損。預計將於本報告期完結時起計十二個月後收回之該等金額部分約為 184,733,000 元（2011：153,211,000 元），並已被分類為非流動資產。

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（其中包括）約人民幣 7.8 億元之損失索償。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主要協議內的某些條款（已被否定）。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指稱之索償有充份理據抗辯，且不大可能會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。

於 2012 年 3 月 31 日，貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項中包括一筆 50,000,000 元之金額，作為付給一名獨立第三者之一筆可退回誠意金以承辦一項位於中國之潛在物業再發展計劃。本公司董事認為，該金額於提出要求時將可退回，因此被分類為流動資產。

### 13. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項 (續)

於2012年3月31日，其他應收賬款包括合共約人民幣602,800,000元（相當於約743,284,000元）（2011年：無）之金額，乃指本年度出售洋口港公司50.1%股權之應收代價約人民幣753,500,000元（於2011年5月26日，相當於約903,482,000元）（附註15）之餘額，有關代價將分期收取，餘下分期款項人民幣301,400,000元（相當於約371,642,000元）及人民幣301,400,000元（相當於約371,642,000元）將分別於2012年及2013年12月31日或之前支付。於2012年3月31日，應收代價中於一年後到期之約371,642,000元分類為非流動資產，而於一年內到期之約371,642,000元則分類為流動資產。該等應收遞延代價按中國人民銀行不時所公告之貸款基準利率計息（於2012年3月31日為年利率6.65%），並以抵押洋口港公司之50.1%出售權益為押記。截至2012年3月31日止年度，利息收入約54,451,000元已於損益確認，而本集團已收取應收遞延代價約人民幣150,700,000元（相當於約184,909,000元）。

### 14. 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603,198,000元（2011：468,532,000元），其賬齡分析如下：

	2012 千元	2011 千元
90日內	551,136	396,464
超過90日但於180日內	957	11,566
超過180日	51,105	60,502
	<b>603,198</b>	<b>468,532</b>

### 15. 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%股本權益。洋口港公司不再為本公司之附屬公司，而本集團於洋口港公司所保留之餘下9.9%權益於出售完成後作為可供出售投資入賬。於2011年3月31日，洋口港公司之資產及負債作公司間結餘對銷後乃分別分類為「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)
淨資產總值	3,253,114
減：非控股權益	(1,252,559)
	<b>2,000,555</b>

## 15. 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
初次按公平價值確認本集團於洋口港公司所保留之 9.9%權益 為可供出售投資	352,758
除稅及應計儲備撥回前之出售收益	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
除稅前之出售收益	389,061
減：稅項 (附註 8)	(126,832)
除稅項後之出售收益	262,229
出售所產生之現金淨流入：	
已收及應收代價	1,806,964
減：已扣徵費及所得稅	(127,735)
減：分類為其他應收賬款之遞延銷售所得款項 (附註 13)	(903,482)
已收現金代價	775,747
減：所出售銀行結存及現金	(69,554)
	706,193

於截至 2012 年 3 月 31 日止年度內出售之附屬公司對本集團年內收益貢獻約 9,090,000 元 (2011 : 65,223,000 元)。其對截至 2012 年 3 月 31 日止年度之本公司擁有人應佔年度溢利並無重大貢獻 (2011 : 105,074,000 元)。該附屬公司於本年度內所貢獻或所動用之現金流量並不重大。

與上述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。

## 16. 現金及與現金等值項目

於本報告期完結時，簡明綜合現金流量表所顯示現金及與現金等值項目可與綜合財務狀況表內之相關項目對賬如下：

	2012 千元	2011 千元
短期銀行存款	450,579	371,277
銀行結存及現金	557,656	657,799
	1,008,235	1,029,076
分類為持作出售之現金及銀行結存	—	128,341
	1,008,235	1,157,417

## 特別股息

隨著於 2011 年 5 月完成出售洋口港公司 50.1% 股權及計入 50% 代價之所得款項總額，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。

## 末期股息

董事局已決議建議向於 2012 年 10 月 10 日（星期三）辦公時間結束時名列保華股東名冊之股東，宣派截至 2012 年 3 月 31 日止年度之末期股息每股 0.5 港仙（2011：每股 1 港仙）（而連同以上特別現金股息 2 港仙，總計股息為每股 2.5 港仙，代表派息率為 34%）。末期股息須待於 2012 年 9 月 10 日（星期一）舉行之 2012 年股東週年大會上獲保華股東批准後方可作實，末期現金股息預期將於 2012 年 11 月 9 日（星期五）或左右以郵寄方式支付予股東，而保華股東亦可選擇以保華股份代替現金收取部份或全部股息，從而將股息重新投資於保華。根據以股代息建議將予發行之股份之市值將參照保華股份於 2012 年 10 月 10 日（星期三）止連續三個交易日之平均收市價減按該平均價格之 5% 或股份面值（以較高者為準）計算之折讓而釐定。建議之以股代息須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准將予發行之新股份上市及買賣，方可作實。

本公司將於稍後時間向保華股東寄發載有有關以股份代替現金股息建議詳情之通函及選擇表格。

因應於 2012 年 12 月底前收取出售洋口港公司 50.1% 權益帶來之現金收益，董事局將考慮於截至 2013 年 3 月 31 日止財政年度對保華股東追加資本回饋及／或回購保華股份。

## 暫停辦理股東登記手續

保華將於 2012 年 10 月 8 日（星期一）至 2012 年 10 月 10 日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記任何保華股份之轉讓。如欲獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥背頁或獨立之過戶表格，最遲須於 2012 年 10 月 5 日（星期五）下午四時正前交回保華之股份過戶香港登記處卓佳秘書商務有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

於截至 2012 年 3 月 31 日止年度，本集團錄得綜合營業額約 52.08 億元（2011：53.57 億元），與去年比較下跌約 3%。營業額下跌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」）之若干承建管理業務乃透過與其他承建商合組之合營企業進行，令保華建業集團之營業額下跌。此外，於 2011 年 5 月出售洋口港公司之 50.1% 權益後，洋口港公司再無貢獻營業額。

與去年比較，本集團之毛利保持穩定於約 4.39 億元（2011：4.41 億元），毛利率為綜合營業額之 8%（2011：8%）。本集團之行政費用增加 6% 至約 3.12 億元（2011：2.95 億元），主因為保華建業集團之行政費用增加。除稅前溢利約達 5.61 億元，而去年則約為 4.66 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 4,800 萬元（2011：5,200 萬元）；
- (ii) 港口發展業務之收益淨額約 3.9 億元（2011：3.29 億元）；
- (iii) 港口與物流業務之收益淨額約 5,600 萬元（2011：1.55 億元）；
- (iv) 物業業務之收益淨額約 1.56 億元（2011：8,600 萬元）；
- (v) 庫務業務之收益淨額約 7,500 萬元（2011：600 萬元）；

- (vi) 公司及其他開支淨額（已包含分部間溢利對銷）約8,600萬元（2011：7,600萬元），其中約1,800萬元為與收購有關之成本（2011：1,400萬元）；及
- (vii) 融資成本約7,800萬元（2011：8,600萬元）。

保華擁有人應佔期間溢利淨額為約3.34億元（2011：2億元），每股基本盈利為7.4仙（2011：4.4仙）。溢利淨額增加主要來自出售洋口港公司50.1%權益之收益3.89億元（2011：無）減相關所得稅1.27億元（2011：無）。

與本集團於去年之財政狀況相比，總資產減少21%至約118.28億元（2011：148.95億元），而流動資產淨值則減少63%至約12.08億元（2011：32.99億元）。有關變動主要來自出售洋口港公司50.1%權益並於2012年3月31日起計一年後到期之遞延代價約3.72億元，惟於本年度內出售之洋口港公司全部資產則於2011年3月31日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1.24倍。計及溢利淨額約3.34億元、人民幣匯兌產生之盈餘約1.34億元，以及扣除出售洋口港公司時轉撥之匯兌儲備2.31億元及給予保華股東之股息分派約1.36億元後，於2012年3月31日，保華擁有人應佔之權益增加2%至約46.1億元（2011：45.01億元），折合為每股1.01元（2011：0.99元）。

經營業務之現金流出淨額約4.96億元（2011：流入4.6億元），主要由於年內保華建業運用更多資金以啟動新建築工程，及收取來自中國南通之預售物業訂金減少所致。投資活動之現金流入淨額約2,900萬元（2011：流出6.4億元）及融資活動之現金流入淨額則約3.09億元（2011：3.31億元），導致年內現金及現金等值項目淨額減少約1.58億元（2011：增加1.51億元），惟並不包含已抵押銀行存款增加淨額約6.48億元（2011：5,000萬元）。若計入已抵押銀行存款增加淨額，現金及現金等值項目增加淨額將為約4.9億元（2011：2.01億元）。

## 業務回顧 港口發展

### 洋口港（持有 9.9%權益）

於年內，洋口港為本集團帶來經營溢利約 3.9 億元（2011：3.29 億元）。溢利主要來自出售洋口港公司 50.1% 權益之收益 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權益重新分類至損益而轉撥之累計匯兌收益 2.31 億元）（2011：無），而去年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，本集團已收到現金淨額人民幣 6.47 億元（即 50% 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所公告之基準借貸利率計息，並以該 50.1% 出售權益抵押。年內已收到首期付款人民幣 1.507 億元連相關利息（扣除中國稅項及徵費後計算）約人民幣 540 萬元。

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、將因土地重估增值之累計未變現溢利變現，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 2012 年 3 月 31 日之賬面值約為 3.63 億元。

## 港口及物流

年內，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）

年內，南通港口集團為本分部之經營溢利貢獻約 3,500 萬元（2011：5,000 萬元）。由於若干所得稅豁免優惠到期，加上經營及財務成本上升之影響下，於截至 2011 年 12 月 31 日止年度，南通港口集團錄得溢利淨額約 7,800 萬元（2011：1.11 億元）。

南通港是長三角地區的一個重要河港，乃其中一個開放從事外貿的國家一類口岸，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 年之全年貨物吞吐量增長 7% 達至約為 5,900 萬噸（2010：5,500 萬噸），而 2011 年集裝箱吞吐量則上升 14% 至 446,000 標準箱（2010：392,000 標準箱）。

### 宜昌港務集團（持有 51%權益）

年內，宜昌港務集團為本分部之經營溢利貢獻約 3,300 萬元（2011：2,100 萬元）。其經營業績因利潤率改善而受惠。

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 2012 年 3 月 31 日止年度之全年貨物吞吐量下跌 4% 至約 760 萬噸（2011：790 萬噸）。其集裝箱全年吞吐量則上升 19% 至 62,000 標準箱（2011：52,000 標準箱）。

### 江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

於年內，江陰蘇南為本分部之經營溢利貢獻約 1,200 萬元（2011：9,400 萬元，其中約 9,000 萬元來自本集團議價收購江陰蘇南額外 15% 權益）。雖然 2011 年之集裝箱吞吐量下降，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。其集裝箱全年吞吐量於 2011 年減少 12% 至 485,000 標準箱（2010：554,000 標準箱）。

### 嘉興內河碼頭（持有 90%權益）

嘉興內河碼頭多用途港區是浙江省核心基建項目及交通運輸部規劃中之一個試點內河港口。

嘉興內河碼頭位於嘉興市南湖區，佔地合共 32.6 萬平方米，泊位岸線總長 570 米。此碼頭現擁有 10 個泊位，而總吞吐容量為 100,000 標準箱。港區內設有海關辦事處以方便貨物一站式有效率地進行交付、報檢和通關。碼頭並提供貨物檢查、蒸餾消毒場所、倉儲設備、信息平台等綜合性物流支援服務。

碼頭已於 2010 年中初步開港，目前仍處於試營運階段。因此，該碼頭於年內並無貢獻經營業績。預期該碼頭於 2012 年底開始商業營運，目標是成為長三角首個能提供全面口岸功能和物流服務的內河集裝箱碼頭。

### 液化氣及物流（持有 100%權益）

於年內，民生石油的液化氣分銷及物流業務錄得經營虧損約 2,400 萬元（2011：1,000 萬元）。壓縮天然氣之競爭繼續對武漢之銷售量及利潤構成壓力。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益之持續研究成本導致整體經營虧損。

### 工程業務—保華建業（持有62%權益）

年內，保華建業集團之營業額達 43.04 億元（2011：43.34 億元），較去年同期下降約 1%。該業務佔本集團年內經營溢利約 4,800 萬元（2011：5,200 萬元），並建議宣派末期股息每股 1 港仙（2011：每股 1 港仙），派息率為 20%（2011 年：20%）。營業額下降主要因為若干重要基建項目由彼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。而利潤受勞工及物料成本上漲所影響。

年內，保華建業集團承建管理分部獲得新工程合約總值 88.91 億元（2011：46.69 億元）。於本報告期完結後，工程業務獲得額外合約價值約 8.87 億元。於 2012 年 3 月 31 日，保華建業集團手頭持有合約總值約 151.06 億元（2011：104.06 億元）。

保華建業集團因香港及澳門市場之工程資本開支增加而受惠，但勞工及物料成本上漲限制了利潤之上升空間。保華建業集團將致力在風險與回報間取得平衡，並繼續抓緊機遇擴展及多元化其業務。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，繼續致力取得利潤更高之項目，藉以帶來豐碩回報。

### 物業

年內，物業業務為本集團之經營溢利貢獻約 1.56 億元（2011：8,600 萬元）。溢利主要來自出售「南通國際貿易中心」單位之貢獻約 7,100 萬元（2011：3,800 萬元），以及位於小洋口約 0.35 平方公里之平整中土地之投資物業重估收益約 7,300 萬元（2011：來自位於宜昌之投資物業約 1,900 萬元）。與重估收益相關之遞延稅項約 3,400 萬元（2011：500 萬元）已於收益表內支賬。

於 2012 年 3 月 31 日，於小洋口的 12 平方公里之土地儲備中有約 2.3 平方公里（2011：2 平方公里）達至平整中或已平整及有設施階段。於小洋口約 1.89 平方公里之已平整土地及 0.35 平方公里之平整中土地已分類為投資物業，並按公平價值計量為約 5.75 億元（2011：4.68 億元），小洋口其餘 0.1 平方公里之已平整土地則分類為貿易存貨。

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。辦公樓及商業裙樓分別於 2010 年 10 月及 2011 年 9 月竣工，並於年內帶來約 3.03 億元（2011：2.12 億元）的營業額。截至 2012 年 3 月 31 日，累計出售或預售面積約 42,000 平方米，而合約總值約人民幣 4.65 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，並於年內帶來約 6,100 萬元（2011：1.56 億元）的營業額。截至 2012 年 3 月 31 日，累積出售或預售面積約 55,000 平方米，而合約總值約人民幣 3.19 億元，佔其全部可出售面積約 93%。

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 1,000 萬元（2011：800 萬元），於 2012 年 3 月 31 日之出租率約達 97%。

於宜昌，本集團透過宜昌港務集團持有若干商業物業面積約 5,000 平方米。來自宜昌投資物業之總租金收入為約 400 萬元（2011：300 萬元）。

## 庫務

年內，本集團之經營溢利中有約 7,500 萬元（2011：600 萬元）來自庫務投資。年內，儘管買賣證券錄得公平價值虧損約 2,200 萬元（2011：300 萬元），惟計及高息貸款利息收入及其他利息收入淨額約 1,700 萬元（2011：900 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 8,000 萬元（2011：無），使此分部之整體表現有所改善。

於 2012 年 3 月 31 日，本集團之買賣證券組合總值約達 6,000 萬元（2011：4,700 萬元），相當於本集團總資產約 0.5%（2011：0.3%）。應收高息貸款組合約達 1.03 億元（2011：1.13 億元），相當於本集團總資產約 1%（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% 權益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，其財務業績已於本年度內終止綜合計入本集團賬目內。

除上述者外，年內，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

自報告期完結日至本公告日期止，並無重大事項。

## 展望

全球經濟繼續受到不明朗因素籠罩，市場動盪不穩。美國復甦步伐仍然緩慢，市場對歐洲主權債務危機失控的憂慮加深，令全球經濟環境不安。縱使全球經濟環境不明朗，中國再於 2011 年度保持穩定增長。中央政府已推出一系列緊縮措施，希望能有效壓抑通脹，確保經濟得到平衡及可持續的增長。

展現未來，全球經濟前景仍然充滿挑戰。中央政府下調國內生產總值目標，顯示中國於 2012 年的經濟增長將經歷放緩趨勢。

儘管全球環境滿佈挑戰，保華對長江流域的中長線前景仍然充滿信心。於中國的「十二五」規劃中，通過港口整合達致具效率之綜合運輸體系，以及加快發展長江流域及內陸河道成為國家的策略重點。集團將繼續優化長江策略，透過推動長遠持續增長為股東帶來最大回報，同時繼續保持小心審慎的態度，以應對瞬息萬變的市場所帶來的挑戰。



## 流動資金與資本來源

於 2012 年 3 月 31 日，本集團有總資產 118.28 億元（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，年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 2012 年 3 月 31 日，本集團借款共達約 26.53 億元（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 17.15 億元（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 9.38 億元（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 26.53 億元（2011：32.98 億元）之總借貸中，約 3.39 億元（2011：2.54 億元）對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。

於 2012 年 3 月 31 日，以港元為單位之借款中，有約 12.55 億元（2011：5.83 億元）按浮動利率計息，並無借款（2011：200 萬元）按固定利率計息。以人民幣為單位之借款有約 10.71 億元（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 3.27 億元（2011：1.7 億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.58（2011：0.73），該項比率乃根據本集團有約 26.53 億元（2011：32.98 億元）之總借款及有約 46.1 億元（2011：45.01 億元）之股東資金計算。

於 2012 年 3 月 31 日之銀行結餘及現金約為 17.4 億元（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 12.89 億元（2011：7.67 億元）以人民幣為單位，約 4.28 億元（2011：4.64 億元）以港元為單位，及約 2,300 萬元（2011：1,000 萬元）以其他貨幣為單位。另外，當中約 7.32 億元（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，其中包含為取得以港元為單位及於香港使用之銀行信貸融資而存放於香港之存款約人民幣 5.75 億元（相當於約 7.09 億元）（2011：無）。於 2012 年 3 月 31 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 6.49 億元（2011：18.21 億元）。

## 或然負債

除於簡明綜合財務報表附註 13 提及之申索外，於 2012 年 3 月 31 日，本集團之或然負債為就第三方獲授之銀行信貸約 7,000 萬元（2011：6,500 萬元）及一名被投資方獲授之銀行信貸約 3.36 億元（2011：無）給予銀行擔保，及為一間聯營公司及共同控制機構承接之建築合同向銀行提供履約保證約 3,900 萬元（2011：3,700 萬元）。

## 資產抵押

於 2012 年 3 月 31 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 22.46 億元（2011：20.93 億元）、本公司於若干附屬公司之投資約 2.96 億元（2011：1.41 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 2012 年 3 月 31 日，約 9,700 萬元（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 2012 年 3 月 31 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 9,700 萬元（2011：1.9 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2012年3月31日，本集團共聘用3,121名全職僱員（包括本集團之董事）（2011：3,296名）。酬金包括薪金及與表現掛鈎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

年內，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日止年度引用截至2012年3月31日止有效之舊有上市規則附錄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2012年3月31日止年度內，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。在周明權博士於2011年9月16日退任後，保華之總裁（相當於行政總裁）劉高原先生獲委任為保華之主席（「主席」），並自2011年9月26日起兼任主席及行政總裁之角色。

董事局相信，現階段由劉高原先生同時兼任兩個角色屬恰當及符合保華之利益，此舉有助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且效率更高。董事局亦相信，目前之安排不會使權力制衡被削弱，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11月20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。

於年內，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、提名委員會及企業管治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、提名委員會及企業管治及法規委員會成員；(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；(v)李昌安先生自2011年11月21日起獲委任為本公司審核委員會成員；

(vi)陳樹堅先生自2011年11月21日起獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會主席及成員，以及本公司企業管治及法規委員會主席；(vii)梁寶榮先生自2011年11月21日起獲委任為本公司提名委員會及企業管治及法規委員會成員，以及陳樹堅先生於本公司股份回購委員會之替任成員；以及(viii)陳耀麟先生自2011年11月23日起獲委任為本公司之執行董事及企業融資總監外，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。

除上述及實際上(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(3323.HK)獨立非執行董事；及(ii)陳耀麟先生(本公司執行董事，並為陳國強博士之替任董事)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。於年內，釐定董事酬金之基準概無變動。就出任董事局成員及董事局委員會委員而應付全體保華董事之袍金水平與2011年年報第147頁所披露者比較，保持不變，惟以下變更除外：

董事	新出任之職位	額外董事袍金
陳耀麟先生 (附註1)	執行董事	每年300,000元
陳樹堅先生 (附註2)	薪酬委員會及提名委員會主席及成員;及 企業管治及法規委員會主席	每年100,000元
梁寶榮先生	提名委員會及企業管治及法規委員會成員;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1：自2011年11月23日起計，陳耀麟先生亦享有每月100,000元作為企業融資總監職位之薪酬。

附註2：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，保華股東亦批准續聘德勤•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。

於截至2012年3月31日止年度內，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。

於截至2012年3月31日止年度，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》」)作為保華董事和本集團相關僱員在買賣保華證券時所需遵守之守則。根據保華作出的特定查詢，全體保華董事和本集團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。

於截至2012年3月31日止年度，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。

## 建議修訂公司細則

董事局擬於 2012 年保華股東週年大會上，就修訂本公司的現有公司細則（「公司細則」）及採納經修訂及重列的公司細則，尋求股東批准，以反映適用法律規章的修訂，包括百慕達 1981 年公司法及上市規則，以及為保華提供更多靈活性，以適應市場的做法。

## 審閱賬目

本集團截至 2012 年 3 月 31 日止年度之業績已經保華之審核委員會審閱。

## 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 2012 年 3 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、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。

## 刊發末期業績及年報

本業績公告將於保華之企業網站（[www.pyicorp.com](http://www.pyicorp.com)）「投資者」一頁及披露易網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）「上市公司公告」一頁刊登。2012 年年報將於 2012 年 7 月寄發予保華股東及於上述網站內刊登。

## 股東週年大會

保華之 2012 年股東週年大會已定於 2012 年 9 月 10 日（星期一）舉行。保華將於稍後時間向保華股東寄發一份載有股東週年大會通告、建議修訂公司細則詳情及有關（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之一般授權及採納新購股權計劃的資料之通函。

## 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	: 非執行董事
(陳耀麟先生為替任董事)	
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，2012年6月22日