

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

(於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財務數字均以港幣列示)

2013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2013年3月31日止年度之經審核綜合業績。

財務摘要

	2013	變動
營業額	6,498 百萬元	+26%
毛利	329 百萬元	-21%
股東應佔溢利	262 百萬元	-21%
每股盈利	5.7 仙	-23%
每股中期股息	1 仙	不適用
每股末期股息	0.5 仙	—
每股股息總計	1.5 仙	-40%
股東資金	4,841 百萬元	+5%
每股資產淨值	1.06 元	+5%

* 僅供識別

業績

綜合收益表

截至2013年3月31日止年度

	附註	2013 千元	2012 千元
營業額			
本公司及其附屬公司	3	6,497,590	5,159,142
攤佔聯營公司及共同控制機構		1,527,932	1,132,412
		8,025,522	6,291,554
集團營業額	3	6,497,590	5,159,142
銷售成本		(6,168,342)	(4,743,208)
毛利		329,248	415,934
其他收入	4	62,936	105,011
行政費用		(319,534)	(331,742)
分銷及銷售費用		(81,763)	(85,268)
其他費用		(19,470)	(22,527)
融資成本	6	(70,366)	(77,660)
投資物業公平價值變動之收益		190,410	83,680
已完工持作出售物業轉撥至投資物業之公平價值收益		34,568	–
視作出售／出售附屬公司之收益	16(b)(c)	170,021	389,061
其他收益及虧損	5	27,217	25,688
攤佔聯營公司業績		84,914	45,379
攤佔共同控制機構業績		10,575	13,056
除稅前溢利	7	418,756	560,612
稅項	8	(114,230)	(191,595)
年度溢利		304,526	369,017
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		262,343	334,072
非控股權益		42,183	34,945
		304,526	369,017
每股基本及攤薄盈利	9	5.7仙	7.4仙

綜合全面收益表
截至2013年3月31日止年度

	2013 千元	2012 千元
年度溢利	304,526	369,017
其他全面收益（開支）		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	39,137	163,581
視作出售／出售附屬公司時匯兌儲備之重列調整	(24,859)	(230,797)
可供出售投資之公平價值變動之收益	28,425	12
出售可供出售投資之重列調整	(2,596)	(365)
年度其他全面收益（開支）	40,107	(67,569)
年度全面收益總額	344,633	301,448
以下人士應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	296,712	236,528
非控股權益	47,921	64,920
	344,633	301,448

綜合財務狀況表
於2013年3月31日

	附註	2013 千元	2012 千元
非流動資產			
物業、機械及設備		1,517,924	1,561,175
投資物業	11	975,658	855,244
發展中項目		637,648	493,267
預付租賃款項		350,582	314,329
商譽		—	61,646
其他無形資產		74,680	155,620
聯營公司權益		1,549,656	1,189,262
共同控制機構權益		91,696	31,314
可供出售投資		667,724	363,726
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
		5,865,568	5,670,070
流動資產			
物業存貨	12	1,130,558	1,087,769
預付租賃款項		3,307	4,197
商品存貨		63,430	22,880
一年內到期之應收貸款		106,425	86,616
應收聯營公司款項		19,102	35,819
應收共同控制機構款項		19	52,921
應收非控股權益款項		1,248	1,233
應收客戶合約工程款項		—	376,446
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	13	400,855	2,688,836
持作買賣投資		64,225	60,439
可供出售投資		82	75
已抵押銀行存款		646,520	732,226
短期銀行存款		790,593	450,579
銀行結存及現金		445,013	557,656
		3,671,377	6,157,692
分類為持作出售之資產	14	88,383	—
		3,759,760	6,157,692
流動負債			
應付客戶合約工程款項		—	716,288
貿易及其他應付賬款及應計開支	15	864,736	2,249,521
預售物業之已收訂金		25,974	41,950
應付聯營公司款項		110,630	108,059
應付共同控制機構款項		112	95,401
應付非控股權益款項		16,854	7,583
應付稅項		9,806	16,030
一年內到期之銀行及其他借款		1,720,531	1,714,567
		2,748,643	4,949,399
與分類為持作出售之資產相關之負債	14	25,331	—
		2,773,974	4,949,399
流動資產淨值		985,786	1,208,293
總資產減流動負債		6,851,354	6,878,363

綜合財務狀況表
於2013年3月31日

	2013 千元	2012 千元
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借款	764,702	920,437
應付非控股權益款項	17,952	33,144
遞延稅項負債	582,582	537,021
遞延收入	50,896	40,349
其他應付賬款	62,873	59,154
	1,479,005	1,590,105
	5,372,349	5,288,258
資本及儲備		
股本	457,736	455,849
儲備	4,383,439	4,154,090
本公司擁有人之應佔權益	4,841,175	4,609,939
非控股權益	531,174	678,319
總權益	5,372,349	5,288,258

簡明綜合現金流量表
截至2013年3月31日止年度

	2013 千元	2012 千元
用於經營業務之現金淨額	(426,978)	(496,237)
來自投資業務之現金淨額	334,870	28,975
來自融資活動之現金淨額	312,338	308,882
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	220,230	(158,380)
外幣匯率改變影響	7,141	9,198
現金及現金等值項目承前	1,008,235	1,157,417
現金及現金等值項目結轉	1,235,606	1,008,235
現金及現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	790,593	450,579
銀行結存及現金	445,013	557,656
	1,235,606	1,008,235

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」）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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

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。

香港會計準則第 12 號（經修訂）	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第 7 號（經修訂）	金融工具：披露－金融資產之轉讓

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂

本集團於本年度首次應用香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂。有關修訂訂明，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，將假設其將全部透過出售收回，除非有關假設在若干情況下被推翻。

本集團以公平價值模式計量其投資物業。因應用香港會計準則第 12 號之修訂，董事已基於直接出售或透過持有該等物業之實體出售此等物業時產生之稅務後果作出之最佳估計，重新評估就已平整土地及平整中土地（全部已定義於附註 11）公平價值變動作出遞延稅項撥備之金額，並認為採納該項修訂對本綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響。

此外，本集團認為大多數租賃土地及樓宇分類作投資物業是隨時間流逝而非通過出售以消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故香港會計準則第 12 號之修訂所載之假設已被推翻。基於此等物業之賬面值是透過使用而收回，本集團繼續以此基礎對該等租賃土地及樓宇之公平價值變動確認遞延稅項，故採納香港會計準則第 12 號之修訂對本綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響。

除上文所述者外，於本年度應用準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

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 ¹
香港財務報告準則第 7 號 (經修訂)	披露一抵銷金融資產及金融負債 ¹
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 ³
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號 (經修訂)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體 之權益：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號 (經修訂)	投資實體 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第 13 號	公平價值之計量 ¹
香港會計準則第 19 號 (2011 年經修改)	僱員福利 ¹
香港會計準則第 27 號 (2011 年經修改)	個別財務報表 ¹
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 ¹
香港會計準則第 1 號 (經修訂)	呈列其他全面收入項目 ⁴
香港會計準則第 32 號 (經修訂)	抵銷金融資產及金融負債 ²
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 ¹

¹ 由 2013 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

² 由 2014 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

³ 由 2015 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

⁴ 由 2012 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

於 2009 年頒佈之香港財務報告準則第 9 號引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第 9 號於 2010 作出修訂，加入金融負債分類及計量以及終止確認方面之規定。

香港財務報告準則第 9 號之主要規定載述如下：

所有屬香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及所擁有合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後報告期間結束時按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第 9 號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平價值變動，而一般只有股息收入於損益內確認。

就計量指定為按公平價值計入損益表之金融負債而言，香港財務報告準則第 9 號要求因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈列該負債信貸風險變動之影響會產生或擴大損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險變動而導致其公平價值之變動其後不會重新分類至損益表。根據香港會計準則第 39 號，指定為按公平價值計入損益表之金融負債之全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第 9 號於 2015 年 1 月 1 日或之後開始之會計期間生效，並可提前應用。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

董事預期於未來採納香港財務報告準則第9號可能就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額有重大影響。就本集團之金融資產而言，必須待詳細的審查完成，否則不能對該等影響作出合理的估算。

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)。

該五項準則之關鍵要求描述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」內有關綜合財務報表之部分。香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效之日撤銷。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。

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。香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制機構－合營方之非貨幣注資」將於香港財務報告準則第11號生效之日撤銷。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綜合法入賬。

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。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂已於2012年7月頒佈，首次就應用該五項準則闡述相關過渡性指引。

該五項準則連同有關過渡性指引之修訂於2013年1月1日或以後開始之全年期間生效，並容許提前應用，惟須該等準則全部同時應用。

本公司董事預期應用香港財務報告準則第10號將不會對綜合財務報表構成重大影響，而應用其餘四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，必須待詳細的審查完成，否則不能對該等影響作出合理的估算。

除上文所述者外，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 - 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

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。

分部間收益乃按市價收取或（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收益及業績之分析：

截至 2013 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
營業額								
對外收益	5,950,602	—	421,512	119,387	6,089	6,497,590	—	6,497,590
分部間收益	—	—	—	74	—	74	(74)	—
總額	5,950,602	—	421,512	119,461	6,089	6,497,664	(74)	6,497,590
EBITDA	295,067	—	51,621	229,768	70,995	647,451	(3,652)	643,799
折舊及攤銷***	(24,470)	—	(39,748)	(4,312)	(3)	(68,533)	—	(68,533)
分部業績 - EBIT*	270,597	—	11,873	225,456	70,992	578,918	(3,652)	575,266
公司及其他開支****								(86,144)
融資成本								(70,366)
除稅前溢利								418,756
稅項								(114,230)
年度溢利								304,526

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
營業額								
對外收益	4,280,115	9,090	484,211	376,578	9,148	5,159,142	—	5,159,142
分部間收益	24,132	—	—	208	—	24,340	(24,340)	—
總額	4,304,247	9,090	484,211	376,786	9,148	5,183,482	(24,340)	5,159,142
EBITDA	71,354	390,941	102,205	157,028	94,713	816,241	(8,523)	807,718
折舊及攤銷***	(23,577)	(1,212)	(45,930)	(1,466)	(3)	(72,188)	—	(72,188)
分部業績 - EBIT**	47,777	389,729	56,275	155,562	94,710	744,053	(8,523)	735,530
公司及其他開支****								(97,258)
融資成本								(77,660)
除稅前溢利								560,612
稅項								(191,595)
年度溢利								369,017

* 於截至2013年3月31日止年度，保華建業集團分部及物業分部包含視作出售附屬公司之除稅前收益分別約164,121,000元（2012：無）及5,900,000元（2012：無）（附註16(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除稅前收益約389,061,000元（附註16(c)）。

*** 包括物業、機械及設備折舊及其他無形資產攤銷。

**** 包括與收購潛在項目相關之成本約 19,470,000 元（2012：18,455,000 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 2013 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
資產								
分部資產	608,108	802,288	3,353,479	3,176,370	1,580,685	9,520,930	—	9,520,930
分類為持作出售之 資產 (附註 14)								88,383
未分配資產								16,015
綜合總資產								9,625,328
負債								
分部負債	—	489,113	1,252,216	1,351,353	1,107,726	4,200,408	—	4,200,408
與分類為持作出售 之資產相關之負 債 (附註 14)								25,331
未分配負債								27,240
綜合總負債								4,252,979

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
資產								
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
負債								
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

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存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、澳門及中華人民共和國（「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：

	2013 千元	2012 千元
香港	3,353,577	3,354,435
中國，除香港及澳門	905,694	1,247,930
澳門	2,236,253	555,883
其他	2,066	894
	6,497,590	5,159,142

4. 其他收入

其他收入包括：

	2013 千元	2012 千元
應收遞延代價之利息收入	27,875	54,451
其他利息收入	23,311	20,422
撥回應付遞延代價過多撥備	9,683	—
短期租賃物業存貨之租金收入	1,252	4,855
來自一個一次性物業諮詢項目之收入	—	22,947

5. 其他收益及虧損

	2013 千元	2012 千元
持作買賣投資之公平價值變動	3,713	(22,023)
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	1,316	483
出售預付租賃款項及相關其他無形資產之收益	—	505
出售可供出售投資之收益	2,596	365
應收賬款之減值虧損撥回（確認）	881	(4,870)
其他匯兌收益淨額	18,711	20,085
	27,217	25,688

6. 融資成本

	2013 千元	2012 千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	93,972	102,057
毋須於五年內全數償還之銀行借款	26,224	19,454
須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	—	3,243
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	178	215
其他應付賬款之推算利息	2,064	2,310
須於五年內全數償還之應付聯營公司之款項	1,123	—
須於五年內全數償還之其他借款	5,496	5,728
	129,057	133,007
減：撥作在建合約工程資本之數額	(5,582)	(2,045)
撥作發展中項目資本之數額	(2,970)	(9,095)
撥作在建工程資本之數額 （包含於物業、機械及設備）	(35,189)	(31,569)
撥作供出售在建物業資本之數額	(14,950)	(12,638)
	70,366	77,660

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

	2013 千元	2012 千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
其他無形資產攤銷（包含於分銷及銷售費用內）	3,675	13,376
確認為支出之存貨成本	283,557	516,651
確認為支出之建築工程成本	5,767,991	4,115,362
物業、機械及設備之折舊：		
年度撥備額	69,556	64,997
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,338)	(2,755)
撥作發展中項目資本之數額	(7)	(2)
撥作在建工程資本之數額 （包含於物業、機械及設備）	(1,082)	(1,027)
撥作供出售在建物業資本之數額	(2,271)	(2,401)
	64,858	58,812
調撥預付租賃款項	4,060	4,239
總利息收入（包含於營業額及其他收入內）	(57,275)	(84,021)

8. 稅項

	2013 千元	2012 千元
稅項支出包括：		
香港以外司法權區產生之稅項：		
本年度	27,836	160,213
過往年度撥備過多	(1,181)	(2,372)
	26,655	157,841
遞延稅項		
土地增值稅	49,005	20,352
其他	38,570	13,402
	87,575	33,754
本公司及其附屬公司應佔稅項	114,230	191,595

香港利得稅乃根據兩個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%。

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。

於截至 2012 年 3 月 31 日止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，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 16(c)）。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：

	2013 千元	2012 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	262,343	334,072

	2013 股份數目	2012 股份數目
計算每股基本及攤薄盈利之普通股 加權平均數	4,565,885,302	4,541,642,831

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。

10. 分派

	2013 千元	2012 千元
於本年度確認為分派之股息：		
截至2012年3月31日止年度之已宣派末期股息		
– 每股 0.5 港仙（2012：截至 2011 年 3 月 31 日止年度為每股 1 港仙）	22,792	45,291
截至 2012 年 3 月 31 日止年度之已宣派特別現金股息		
– 每股 2 港仙	—	90,583
截至 2013 年 3 月 31 日止年度之已宣派中期現金股息		
– 每股 1 港仙（2012：無）	45,774	—
	68,566	135,874

股息：		
現金	65,479	128,865
以股代息	3,087	7,009
	68,566	135,874

本年度擬派股息：		
截至 2013 年 3 月 31 日止年度之擬派末期股息		
– 每股 0.5 港仙（2012：每股 0.5 港仙）	22,887	22,792

截至2013年3月31日止年度擬派末期現金股息，數額乃參考於本公告日期有4,577,360,572股已發行股份計算。

11. 投資物業

	2013 千元	2012 千元
於中國之租賃土地及樓宇	251,562	280,497
已平整土地（附註 a）	491,885	485,968
發展中土地（附註 b）	258,427	88,779
	1,001,874	855,244
減：分類為持作出售（附註 14）	(26,216)	—
	975,658	855,244

附註：

- a. 於過往年度，本集團完成於中國江蘇省若干區域之開墾工程，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開墾土地（「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，並分類及入賬列為投資物業。
- b. 就於中國江蘇省若干區域之開墾工程而言，本集團已展開土地平整工程（主要指填入沙土以平整有關區域）（「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28,670,000元（2012：14,772,000元），已於年內從發展中項目撥入投資物業。

本集團於轉撥日、2013年3月31日及2012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。於釐定租賃土地及樓宇及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2013年3月31日時用以完成平整土地工程之進一步成本是很少。於年內，由發展中項目撥至投資物業所產生之平整中土地公平價值變動收益約為137,367,000元（2012：73,032,000元），而租賃土地及樓宇之公平價值變動收益約為53,043,000元（2012：10,648,000元），已於綜合收益表內確認。

評估已平整土地及平整中土地之遞延稅項後果時，是基於對直接出售物業或通過出售持有該等物業之實體時所產生稅項後果之最佳估計。對該等須於出售時繳交中國土地增值稅之物業，就其稅基與賬面值之間的暫時差額須繳交中國土地增值稅加企業所得稅。

對已平整土地投資物業而言，本集團需取得若干合適證書以作出售。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

	2013 千元	2012 千元
發展中待售物業	481,280	324,353
已完成持作出售物業	649,278	763,416
	1,130,558	1,087,769

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 2013 年 3 月 31 日，持作出售物業之結餘包括已平整土地約 409,509,000 元（2012：404,460,000 元）。本集團需取得若干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。

於 2013 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 224,916,000 元（2012：208,628,000 元）。

13. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

本集團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。於 2012 年 3 月 31 日，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。信貸期一般由 60 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 60,185,000 元（2012：799,658,000 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呈列如下：

	2013 千元	2012 千元
90 日內	44,265	692,861
超過 90 日但於 180 日內	11,737	25,550
超過 180 日	4,183	81,247
	60,185	799,658

14. 分類為持作出售之資產

於 2013 年 3 月 8 日，本公司擁有 51% 股權從事港口營運之附屬公司宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」）與地方政府辦公室達成協議，據此宜昌港務集團將向當地政府移交若干物業（「被徵收物業」）以發展綜合項目（「新處所」），而宜昌港務集團將得到補償方案包括於移交之日起四年內獲得轉讓若干建築樓面面積之新處所。於 2013 年 3 月 31 日，被徵收物業之主要資產類別及相關負債如下：

14. 分類為持作出售之資產 (續)

	千元
物業、機械及設備	5,165
投資物業	26,216
預付租賃款項	9,087
其他無形資產	47,915
分類為持作出售之資產	88,383
遞延稅項負債	25,331
與分類為持作出售之資產相關之負債	25,331

15. 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125,523,000元（2012：603,198,000元），其賬齡分析如下：

	2013 千元	2012 千元
90 日內	95,805	551,136
超過 90 日但於 180 日內	1,497	957
超過 180 日	28,221	51,105
	125,523	603,198

16. 收購／出售附屬公司權益

(a) 增購附屬公司權益

於截至2012年3月31日止年度，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%股本權益，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之差額約148,000元已記入保留溢利。

(b) 視作出售附屬公司

於2013年2月5日，於聯交所主板上市及主要從事承建管理、物業發展管理及物業投資之路易十三集團有限公司（「路易十三」，前稱「保華建業集團有限公司」）完成配售其2,938,236,000股股份（「路易十三配售事項」），本集團於路易十三及其附屬公司（「路易十三集團」）之權益由約61.92%攤薄至約10.60%，並且構成本集團之視作出售附屬公司。本集團於路易十三之權益於視作出售完成時或之後作為可供出售投資入賬。

路易十三配售事項完成後，本集團收到路易十三有條件宣派之特別現金股息約97,715,000元以及375,826,317股Paul Y. Engineering (BVI) Limited（「PYE BVI」，後來於2013年6月7日被更改名稱為「保華建業集團有限公司」）股份（相等約30.34%權益）之實物分派。本集團於PYE BVI之權益於視作出售完成時或之後作為聯營公司權益入賬。

16. 收購／出售附屬公司權益（續）

(b) 視作出售附屬公司（續）

從事物業持有之浙江美聯置業有限公司及杭州先鋒科技開發有限公司（統稱「美聯集團」）為本公司與路易十三共同控制之兩間附屬公司，於路易十三配售事項完成前作為本集團之附屬公司入賬，而於路易十三配售事項完成後，其則終止綜合計入本集團賬目內並重列為共同控制機構權益。本集團於上述公司之權益由約 80.96%攤薄至 50%，並且構成本集團之視作出售附屬公司。

	千元
出售路易十三集團及美聯集團之資產淨值：	
物業、機械及設備	204,243
投資物業	230,100
預付租賃款項	19,783
商譽	61,646
其他無形資產	7,570
聯營公司權益	27,542
共同控制機構權益	23,744
其他應收賬款	184,733
應收客戶合約工程款項	550,851
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	2,184,040
應收聯營公司款項	25,885
應收共同控制機構款項	121,747
應收貸款	8,148
已抵押銀行存款	1,315
短期銀行存款	25,357
銀行結存及現金	129,330
應付客戶合約工程款項	(736,148)
貿易及其他應付賬款及應計開支	(1,567,475)
應付聯營公司款項	(55,904)
應付共同控制機構款項	(38,014)
應付非控股權益	(61)
應付稅項	(7,214)
銀行及其他借款	(639,363)
遞延稅項負債	(24,275)
淨資產總值	737,580
減：非控股權益	(254,470)
	483,110

16. 收購／出售附屬公司權益（續）

(b) 視作出售附屬公司（續）

千元

視作出售附屬公司之收益：

出售路易十三集團及美聯集團之資產淨值	(737,580)
非控股權益	254,470
初次按公平價值確認於路易十三之 10.60%權益重列為可供出售投資	254,434
初次按公平價值確認於 PYE BVI 之 30.34%權益為聯營公司權益	218,000
初次按公平價值確認於美聯集團之50%權益為共同控制機構權益	72,123
路易十三宣派之特別現金股息	97,715
交易成本	(14,000)
<hr/>	
應計儲備撥回前之視作出售收益	145,162
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	24,859
<hr/>	
視作出售收益	170,021

視作出售所產生之現金淨流出：

路易十三宣派之特別現金股息	97,715
減：已付交易成本	(10,000)
<hr/>	
已收現金代價	87,715
減：所出售銀行結存及現金	(154,687)
<hr/>	
	(66,972)

就初次確認於路易十三的 10.60%權益所釐定的公平價值而言，乃參考視作出售完成日於活躍市場的股票報價。

就初次確認於 PYE BVI 的 30.34%權益及於美聯集團的 50%權益所釐定的公平價值而言，有關價值乃根據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所進行之估值計算。

PYE BVI 的公平價值乃根據收入法並根據其管理層最近期批准之財務預算編制五年現金流量預測。將預測現金流量貼現所採用之利率約為 9.5%。收入法用作估計日後經濟利益，並以就變現該等利益相關之風險而言屬合適之貼現率，將該等經濟利益貼現至其現值。

美聯集團之公平價值主要為採用比較法根據其相關投資物業之公平價值釐定，比較法為根據類似面積、性質及地點之資料進行比較分析，從而對資本價值得出公平比較。

於年內出售之附屬公司對本集團截至 2013 年 3 月 31 日止年度收益貢獻約 59.60 億元。於年內，該等附屬公司出售前對本公司擁有人應佔溢利淨額約 2,500 萬元，所動用之現金流量淨額總計約 1.53 億元。

與上述附屬公司有關之特別儲備總計約 124,695,000 元，已於視作出售附屬公司時撥入保留溢利。

16. 收購／出售附屬公司權益（續）

(c) 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。

	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)
	2,000,555
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	(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

16. 收購／出售附屬公司權益（續）

(c) 出售一間附屬公司（續）

已出售之附屬公司於截至2012年3月31日止年度對本集團收益貢獻約9,090,000元。於截至2012年3月31日止年度，該附屬公司對本公司擁有人應佔溢利淨額並無重大貢獻，及其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於保留溢利支銷。

末期股息

保華董事局已議決建議向於2013年9月18日(星期三)辦公時間結束時名列保華股東名冊之股東，派付截至2013年3月31日止年度之末期現金股息每股0.5港仙(而連同中期現金股息1港仙，總計股息為每股1.5港仙，派息率為26%)。末期股息須待於2013年9月6日(星期五)舉行之2013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2013年9月25日(星期三)或左右以郵寄方式支付予股東。

暫停辦理股東登記手續

保華將於2013年9月16日(星期一)至2013年9月18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2013年9月13日(星期五)下午四時正前交回保華之香港股份過戶登記分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2013年3月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約64.98億元(2012: 51.59億元)，與去年比較增加約26%。營業額增加主要由於本集團之工程業務—保華建業集團，包括路易十三持有之工程業務營業額增加。於本年度內，直至2013年2月5日視作出售保華附屬公司路易十三完成前，其對本集團貢獻營業額約59.51億元(2012: 42.80億元)。

與去年比較，本集團之毛利下跌約21%至約3.29億元(2012: 4.16億元)，綜合營業額之毛利率為5%(2012: 8%)。上述毛利及毛利率之下跌主因為本年度銷售較高毛利率之物業存貨大幅減少73%，(由去年約3.64億元下跌至本年度約1億元)。除稅前溢利約達4.19億元，而去年則約為5.61億元。本集團之除稅前溢利包括：

- (i) 保華建業集團主要從事承建管理及物業發展管理業務之收益淨額約2.71億元(2012: 4,800萬元)；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約1,200萬元(2012: 5,600萬元)；
- (iii) 物業業務之收益淨額約2.25億元(2012: 1.56億元)；
- (iv) 庫務業務之收益淨額約7,100萬元(2012: 9,500萬元)；
- (v) 去年出售洋口港公司50.1%權益後，港口發展業務沒貢獻(2012: 3.9億元)；
- (vi) 公司及其他開支淨額(已包含分部間溢利對銷)約9,000萬元(2012: 1.06億元)，其中包含約1,900萬元為與收購相關之成本(2012: 1,800萬元)；及
- (vii) 融資成本約7,000萬元(2012: 7,800萬元)。

保華擁有人應佔年度溢利淨額為約2.62億元(2012: 3.34億元)，每股基本盈利為5.7港仙(2012: 7.4港仙)。本年度溢利淨額下跌主因為視作出售/出售附屬公司之淨收益較去年大幅減少。

與本集團於2013年3月31日之財政狀況相比，總資產減少19%至約96.25億元(2012: 118.28億元)，有關變動主要來自年內保華附屬公司路易十三之資產終止綜合計入本集團賬目內。流動資產淨值減少至約為9.86億元(2012: 12.08億元)，於2013年3月31日，流動資產相當於流動負債之1.36倍(2012: 1.24倍)。待主要計及溢利淨額約2.62億元、人民幣匯兌產生之盈餘約3,300萬元及分派予保華股東之股息約6,900萬元後，於2013年3月31日，保華擁有人應佔之權益增加5%至約48.41億元(2012: 46.10億元)，折合為每股1.06元(2012: 1.01元)。

經營業務之現金流出淨額約4.27億元（2012：4.96億元），主要由於(a)保華建業集團於2013年2月終止綜合計入本集團賬目內之前，運用更多資金啓動新建築工程（隨後直至2013年3月31日止，其營運現金流因收到更多應收賬款及客戶預收款而大幅增加）；(b)於本年度內，中國南通物業存貨銷售大幅減少；及(c)用較低的成本保持較高的液化石油氣庫存水平以控制價格風險。投資活動及融資活動之現金流入淨額分別約3.35億元（2012：2,900萬元）及約3.12億元（2012：3.09億元），因此本年度可用現金及現金等價物增加淨值約2.20億元（2012：減少1.58億元）。

業務回顧 港口發展

洋口港（持有 9.9%權益）

於2011年5月出售洋口港公司50.1%權益後，洋口港對本集團本年度之經營溢利沒帶來貢獻（2012：3.90億元主要來自出售洋口港公司50.1%股本權益之收益）。

保華繼續通過其餘9.9%股本權益分享洋口港之未來成長，並擬持作長期投資用途，且列作可供出售投資。

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5,300萬元（2012：3,500萬元）。貢獻增加主要因為國外散貨增長產生更高收入及毛利。

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，並是於長三角地區一個貨物轉運中轉港口。

南通港口集團於2012年之全年貨物吞吐量維持約為5,800萬噸（2011：5,900萬噸），而2012年集裝箱吞吐量則上升6%至473,000標準箱（2011：446,000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2,500萬元（2012：3,300萬元）。由於內地西部客戶對散貨中轉及物流服務之需求下降，其經營業績受收益減少所影響。年內，就以往年度收購成本撥回遞延應付代價款多提撥備約1,000萬元（2012：無）已於綜合收益表中確認。

宜昌港務集團主要在宜昌港從事運輸物流及少量房地產投資，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2013年3月31日止年度之全年貨物吞吐量下跌17%至約630萬噸（2012：760萬噸）。其集裝箱全年吞吐量則上升34%至83,000標準箱（2012：62,000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900萬元（2012：1,200萬元）。其經營業績因區內客戶對外貿集裝箱碼頭服務的需求下降而受到影響。年內，一項與以往年度收購有關的其他應收款之撥備約3,700萬元（2012：無）已於綜合收益表中確認。

江陰蘇南主要從事集裝箱裝卸、倉儲、維修、清洗及租賃集裝箱業務。江陰蘇南經營之集裝箱碼頭乃江陰唯一的集裝箱碼頭，其於2012年之集裝箱全年吞吐量減少14%至419,000標準箱（2011：485,000標準箱）。

嘉興內河國際碼頭（持有 90%權益）

嘉興內河國際碼頭多用途港區是浙江省交通運輸部規劃中之一個核心試點內河港口。

嘉興內河國際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，而總年吞吐容量為200,000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、檢疫、倉儲設備、信息平台等綜合性物流支援服務。

碼頭已於2010年年中初步開港，目前仍處於試營運階段。因此，該碼頭於年內並無任何經營業績貢獻。預期該碼頭於2013年第三季開始商業營運，目標是成為於長三角之運河系統內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4,800萬元（2012：2,400萬元）。在武漢，來自壓縮天然氣之競爭繼續對銷售量及利潤構成壓力。液化氣零售及分銷業務維持小額經營溢利，惟不足彌補物流業務之虧損而導致整體經營虧損。

工程業務—保華建業（持有47.5%權益）

於2012年4月1日至2013年2月5日（視作出售路易十三之完成日）期間，路易十三（通過PYE BVI（於2013年6月7日更改名稱爲「保華建業集團有限公司」（「保華建業」）經營工程業務）分別貢獻營業額59.51億元（2012：42.80億元）及經營溢利4,300萬元（2012：4,800萬元）。營業額增長主要因爲年內基建項目建築工程訂單顯著增加，乃受惠於香港政府大幅增加資本投資所致。於2013年2月6日至3月31日期間，保華建業亦對本集團之分部經營利潤貢獻了約300萬元。

年內，本集團 (a)進行了視作出售其在路易十三的權益由約61.92%至約10.60%（進一步於2013年3月7日出售而減少至9.98%及因而產生約300萬元的收益），並且帶來收益約1.64億元（2012：無）；(b)根據由路易十三進行之實物分派收到保華建業約30.34%權益；及(c)從接受現金要約之其他路易十三股東收購約17.18%保華建業權益。因此，本集團於保華建業之權益增加至約47.52%，並且產生議價購入收益約5,800萬元。

上述交易完成後，(a)本集團於路易十三之權益已作爲可供出售投資入賬；及(b)本集團於保華建業之權益已作爲聯營公司入賬，本集團將通過攤分其業績繼續享有未來工程業務之增長。

年內，保華建業受惠於香港及澳門市場之工程資本開支增加，並取得新工程合約總值132.25億元（2012：88.91億元）。於2013年3月31日，保華建業手頭持有合約總值約235.06億元（2012：151.06億元）。

物業

於年內，物業業務為本集團之經營溢利貢獻約2.25億元（2012：1.56億元）。溢利主要來自(a)位於小洋口約0.65平方公里（2012：0.35平方公里）平整中土地之投資物業重估收益約1.37億元（2012：7,300萬元），未計入與重估收益相關之遞延稅項約6,300萬元（2012：3,400萬元）及位於南通、宜昌及杭州之多個投資物業重估總收益約8,800萬元（2012：1,100萬元），未計入與重估收益相關之遞延稅項約3,500萬元（2012：200萬元）；(b)銷售「南通國際貿易中心」及「萬華紫金花苑」單位所帶來之經營利潤約1,800萬元（2012：7,200萬元）；(c)視作出售美聯集團所得收益約600萬元（2012：無）及(d)於小洋口產生之項目前期開發費用淨額約2,400萬元（2012：無）。

於2013年3月31日，位於小洋口的11.5平方公里之土地儲備中有約2.96平方公里（2012：2.31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1平方公里之平整中土地已列作投資物業，並按公平價值計量為約7.50億元（2012：5.75億元）。小洋口其餘0.07平方公里正在作為區域性旅遊地點開發，並且已於2013年3月31日分類為貿易存貨。

年內，「南通國際貿易中心」租出作酒店營運之總樓面面積約6,000平方米已撥作投資物業，並帶來租金收入貢獻約500萬元（2012：無）。

於宜昌市主城區之江邊，本集團透過宜昌港務集團持有若干商業及住宅物業，面積約33,000平方米。宜昌投資物業之租金收入對營業額貢獻總額為約600萬元（2012：400萬元）。

本集團與保華建業在杭州市濱江區之杭州高新技術產業開發區共同持有一幢辦公大樓「先鋒科技大廈」，總樓面面積約20,000平方米。直至2013年2月5日保華視作出售附屬公司路易十三完成前，該大樓為本集團營業額貢獻租金收入約800萬元（2012：1,000萬元）。於2013年3月31日，該大樓幾乎全數租出。

庫務

於年內，本集團之經營溢利中有約7,100萬元（2012：9,500萬元）來自庫務投資。年內，買賣證券錄得公平價值收益約400萬元（2012：虧損2,200萬元）。高息貸款及置存於香港的人民幣銀行存款之利息收入約2,000萬元（2012：1,700萬元），而出售洋口港公司之應收遞延代價所帶來之利息收入約2,800萬元（2012：5,400萬元）。年內匯兌收益總計約1,900萬元（2012：4,600萬元），主要來自置存於香港之銀行存款相關之人民幣貨幣資產。

於2013年3月31日，本集團之買賣證券組合總值達約6,400萬元（2012：6,000萬元），相當於本集團總資產約0.7%（2012：0.5%）。應收高息貸款組合達約1.06億元（2012：1.03億元），相當於本集團總資產約1.1%（2012：0.9%）。

重大收購及出售

於2013年2月，本集團於若干附屬公司之權益，即路易十三及美聯集團被視作出售並且獲得收益約1.70億元。年內，路易十三及美聯集團不再為保華之附屬公司，且彼等之財務業績已於本年度內終止綜合計入本集團賬目內。

於年內視作出售路易十三後，保華持有一間聯營公司保華建業之47.52%權益，其中約30.34%之權益來自路易十三宣派之實物分派，而約17.18%乃為向其他路易十三股東購入，以實物分派替代現金之建議總代價約6,400萬元。

除上述者外，年內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

自本報告期完結日至本公告日期止，並無重大期後事項。

展望

經濟和金融的不確定性繼續影響全球市場和貿易。在 2012 年中國國民生產總值增長錄得 7.8%，為十多年以來最慢增速，且 2013 年出現的扁平化趨勢。長江航運指數呈現小至適度的增長。

展望未來，我們的長江港口項目將繼續通過優化和整合措施追求營運增長。面對 2012 年又一個問題年，民生石油液化氣將是今年一個優先出售的目標。保華也將集中在小洋口土地及度假區的發展潛力。保華對長江流域的前景仍然樂觀，並會本着與中國一致的國家政策和發展方向來實行我們的長江策略。如無任何不可預見的重大不利的情況下，保華將努力面對挑戰和達成這些目標。

流動資金與資本來源

於 2013 年 3 月 31 日，本集團有總資產 96.25 億元（2012：118.28 億元），乃來自股東資金及信貸融資。本集團設有多項信貸融資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七年。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 2013 年 3 月 31 日，本集團總借款共達約 25.55 億元（2012：26.53 億元），其中約 17.75 億元（2012：17.15 億元）須隨時按要求或於一年內償還，另外約 7.80 億元（2012：9.38 億元）須於一年後償還。以港元為單位之借款中，有約 11.84 億元（2012：12.55 億元）按浮動利率計息。以人民幣為單位之借款有約 9.25 億元（2012：10.71 億元）按浮動利率計息，另有約 4.46 億元（2012：3.27 億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.53（2012：0.58），該項比率乃根據本集團有約 25.55 億元（2012：26.53 億元）之總借款及有約 48.41 億元（2012：46.10 億元）之股東資金計算。

於 2013 年 3 月 31 日之銀行結存及現金為約 18.82 億元（2012：17.40 億元），當中約 15.16 億元（2012：12.89 億元）以人民幣為單位，約 3.66 億元（2012：4.28 億元）以港元為單位，及約 20 萬元（2012：2,300 萬元）以其他貨幣為單位。另外，當中約 6.47 億元（2012：7.32 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，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 5.16 億元（相當於約 6.44 億元）（2012：人民幣 5.75 億元，相當於約 7.09 億元）。於 2013 年 3 月 31 日，本集團處於淨負債（即扣除銀行借款後之銀行結存及現金）約 4.20 億元（2012：6.49 億元）之狀況。

或然負債

於 2013 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 6,900 萬元（2012：7,000 萬元）及一名被投資方獲授之銀行信貸約 1.95 億元（2012：3.36 億元）給予銀行之擔保。

資產抵押

於2013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存總值約19.63億元（2012：22.46億元）、本公司於若干附屬公司之投資約3.61億元（2012：2.96億元）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。

承擔

於2013年3月31日，本集團就收購若干物業、機械及設備及發展中項目有約1,500萬元（2012：9,700萬元）之已訂約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2013年3月31日，本集團僱用合共1,791名全職僱員（包括本集團董事）（2012：3,121名）。薪酬組合由薪金以及與表現掛鈎之花紅所組成。此外，本公司已實行三項股份相關之獎賞計劃，以提供不同方案激勵僱員，並提升其歸屬感以配合本集團策略，本集團之香港及內地僱員均受惠於此類計劃。

購買、出售及贖回上市證券

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2012年年報（「2012年年報」）之企業管治報告（可於保華網站閱覽）中，我們報告，除當中所披露之若干偏離事項外，保華已於截至2012年3月31日止年度引用及遵守企業管治常規守則（「舊守則」，之前載於上市規則附錄十四）之原則及所有適用守則條文，並採納某些建議最佳常規。於截至2013年3月31日止全年，保華繼續遵守企業管治守則（「企管守則」，為舊守則之新版本）所載之守則條文，並採納某些建議最佳常規，惟以下偏離事項除外：

守則條文A.2.1

企管守則之守則條文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。隨著周明權博士於2011年9月16日退任，自2011年9月26日起，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」），履行主席兼行政總裁的角色。

董事局認為在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，其中超過半數為獨立非執行董事，確保有足夠的權力制衡。

於年內，除以下所述於2012年11月1日開始生效之變更外：(1)黃麗堅女士獲委任為保華獨立非執行董事兼保華審核委員會及企業管治及法規委員會委員；及(2)李昌安先生辭任保華審核委員會委員，董事局及所有董事局委員會之職能及組成保持與2012年年報第42至67頁之企業管治報告內所載者相同。

除上述及實際上(i)保華主席兼總裁劉高原先生自2013年2月19日起調任為路易十三之副主席（執行董事）；及(ii)梁寶榮先生自2013年1月3日起獲委任為滉達富控股有限公司(1348.HK)之獨立非執行董事，2012年年報第34至38頁所披露保華董事之資料概無變動。

在保華於2012年9月10日舉行之股東週年大會（「2012年股東週年大會」）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。應付出任保華董事局及董事局委員會所有董事之袍金水平維持不變，與2012年年報第151頁及保華2013年中期報告第60頁所披露者相同。

於2012年股東週年大會上，保華股東亦批准續聘德勤·關黃陳方會計師行為保華截至2013年3月31日止財政年度之外聘核數師。

於截至2013年3月31日止年度，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2013年3月31日止年度，保華已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為保華董事及本集團有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，全體保華董事及本集團有關僱員均確認在本年度一直遵守標準守則列載之所需標準。

於截至2013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（如適用）之權益之規定。

審閱賬目

本集團截至2013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2013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金額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，以及我們的客戶、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)「投資者」一頁及披露易網站(www.hkexnews.hk)「上市公司公告」一頁刊登。2013年年報將於2013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2013年股東週年大會已定於2013年9月6日（星期五）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及有關（其中包括）重選退任董事、董事酬金、發行新股及購回股份之一般授權及更新保華購股權計劃項下10%計劃限額的資料之通函。

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 (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 GBS, JP	： 獨立非執行董事
李昌安先生	： 獨立非執行董事
黃麗堅女士	： 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，2013年6月21日