

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。)

### 2014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2013年9月30日止六個月之未經審核綜合業績。

#### 財務摘要

|               | 9/2013    | 變動    |
|---------------|-----------|-------|
| 營業額           |           |       |
| – 本集團         | 720 百萬元   | -81%  |
| – 攤佔聯營公司及合營企業 | 1,972 百萬元 | +235% |
| 毛利            | 93 百萬元    | -51%  |
| 股東應佔溢利        | 69 百萬元    | -15%  |
| 每股盈利          | 1.5 仙     | -17%  |
| 每股中期股息        | 0.5 仙     | -50%  |
| 股東資金          | 4,919 百萬元 | +2%   |
| 每股資產淨值        | 1.07 元    | +1%   |

\* 僅供識別

## 業績

### 簡明綜合收益表

截至2013年9月30日止六個月

|                         | 附註 | 未經審核<br>截至9月30日止六個月 |             |
|-------------------------|----|---------------------|-------------|
|                         |    | 2013<br>千元          | 2012<br>千元  |
| 營業額                     |    |                     |             |
| 本公司及其附屬公司               | 3  | 719,807             | 3,703,334   |
| 攤佔聯營公司及合營企業             |    | 1,972,057           | 589,124     |
|                         |    | <b>2,691,864</b>    | 4,292,458   |
| 集團營業額                   | 3  | <b>719,807</b>      | 3,703,334   |
| 銷售成本                    |    | <b>(626,480)</b>    | (3,512,899) |
| 毛利                      |    | <b>93,327</b>       | 190,435     |
| 其他收入                    | 4  | <b>12,996</b>       | 28,998      |
| 其他收益及虧損                 | 5  | <b>13,804</b>       | 333         |
| 行政費用                    |    | <b>(78,826)</b>     | (171,391)   |
| 分銷及銷售費用                 |    | <b>(35,825)</b>     | (36,930)    |
| 其他費用                    |    | <b>(28,706)</b>     | (8,602)     |
| 融資成本                    | 6  | <b>(26,306)</b>     | (38,941)    |
| 投資物業公平價值變動之收益           |    | <b>220,800</b>      | 180,405     |
| 已完工持作出售物業轉撥至投資物業之公平價值收益 |    | –                   | 35,761      |
| 攤佔聯營公司業績                |    | <b>55,188</b>       | 31,507      |
| 攤佔合營企業業績                |    | <b>566</b>          | 5,230       |
| 除稅前溢利                   | 7  | <b>227,018</b>      | 216,805     |
| 稅項                      | 8  | <b>(133,262)</b>    | (98,831)    |
| 期間溢利                    |    | <b>93,756</b>       | 117,974     |
| 以下人士應佔期間溢利：             |    |                     |             |
| 本公司擁有人                  |    | <b>68,788</b>       | 81,200      |
| 非控股權益                   |    | <b>24,968</b>       | 36,774      |
|                         |    | <b>93,756</b>       | 117,974     |
| 每股基本及攤薄盈利               | 9  | 1.5仙                | 1.8仙        |

簡明綜合全面收益表  
截至2013年9月30日止六個月

|                  | 未經審核        |            |
|------------------|-------------|------------|
|                  | 截至9月30日止六個月 |            |
|                  | 2013<br>千元  | 2012<br>千元 |
| 期間溢利             | 93,756      | 117,974    |
| <b>其他全面收益</b>    |             |            |
| 可於其後重新分類為損益之項目：  |             |            |
| 因換算海外業務而產生之匯兌差額  | 38,141      | 1,653      |
| 攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額 | 21,570      | 178        |
| 可供出售投資之公平價值變動之虧損 | (21,229)    | —          |
| 期間其他全面收益         | 38,482      | 1,831      |
| 期間全面收益總額         | 132,238     | 119,805    |
| 以下人士應佔期間全面收益總額：  |             |            |
| 本公司擁有人           | 99,101      | 82,707     |
| 非控股權益            | 33,137      | 37,098     |
|                  | 132,238     | 119,805    |

簡明綜合財務狀況表  
於2013年9月30日

|                   | 附註 | 未經審核<br>30.9.2013<br>千元 | 經審核<br>31.3.2013<br>千元 |
|-------------------|----|-------------------------|------------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                         |                        |
| 物業、機械及設備          | 11 | 1,674,884               | 1,517,924              |
| 投資物業              | 12 | 1,256,888               | 975,658                |
| 發展中項目             |    | 650,968                 | 637,648                |
| 預付租賃款項            |    | 352,536                 | 350,582                |
| 其他無形資產            |    | 74,640                  | 74,680                 |
| 聯營公司權益            | 13 | 1,626,857               | 1,549,656              |
| 合營企業權益            |    | 74,200                  | 91,696                 |
| 可供出售投資            |    | 646,509                 | 667,724                |
|                   |    | <b>6,357,482</b>        | <b>5,865,568</b>       |
| <b>流動資產</b>       |    |                         |                        |
| 物業存貨              |    | 743,458                 | 1,130,558              |
| 預付租賃款項            |    | 3,355                   | 3,307                  |
| 商品存貨              |    | 45,064                  | 63,430                 |
| 應收貸款              |    | 88,000                  | 106,425                |
| 應收聯營公司款項          |    | 44,101                  | 19,102                 |
| 應收一間合營企業款項        |    | —                       | 19                     |
| 應收非控股權益款項         |    | 1,267                   | 1,248                  |
| 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項 | 14 | 280,754                 | 400,855                |
| 持作買賣投資            |    | 83,458                  | 64,225                 |
| 可供出售投資            |    | —                       | 82                     |
| 已抵押銀行存款           |    | 376,941                 | 646,520                |
| 短期銀行存款            |    | 567,156                 | 790,593                |
| 銀行結存及現金           |    | 340,456                 | 445,013                |
|                   |    | <b>2,574,010</b>        | <b>3,671,377</b>       |
| 分類為持作出售之資產        | 15 | 89,728                  | 88,383                 |
|                   |    | <b>2,663,738</b>        | <b>3,759,760</b>       |
| <b>流動負債</b>       |    |                         |                        |
| 貿易及其他應付賬款及應計開支    | 16 | 478,192                 | 864,736                |
| 預售物業之已收訂金         |    | —                       | 25,974                 |
| 應付聯營公司款項          |    | 105,507                 | 110,630                |
| 應付一間合營企業款項        |    | 340                     | 112                    |
| 應付非控股權益款項         |    | 16,324                  | 16,854                 |
| 應付稅項              |    | 1,957                   | 9,806                  |
| 一年內到期之銀行及其他借款     | 17 | 1,417,058               | 1,720,531              |
|                   |    | <b>2,019,378</b>        | <b>2,748,643</b>       |
| 與分類為持作出售之資產相關之負債  | 15 | 25,716                  | 25,331                 |
|                   |    | <b>2,045,094</b>        | <b>2,773,974</b>       |
| 流動資產淨值            |    | <b>618,644</b>          | <b>985,786</b>         |
| 總資產減流動負債          |    | <b>6,976,126</b>        | <b>6,851,354</b>       |

簡明綜合財務狀況表  
於2013年9月30日

|               | 附註 | 未經審核<br>30.9.2013<br>千元 | 經審核<br>31.3.2013<br>千元 |
|---------------|----|-------------------------|------------------------|
| <b>非流動負債</b>  |    |                         |                        |
| 一年後到期之銀行及其他借款 | 17 | 634,356                 | 764,702                |
| 應付非控股權益款項     |    | 15,209                  | 17,952                 |
| 應付一間聯營公司款項    |    | 38,615                  | —                      |
| 遞延稅項負債        | 18 | 691,692                 | 582,582                |
| 遞延收入          |    | 51,670                  | 50,896                 |
| 其他應付賬款        |    | 58,871                  | 62,873                 |
|               |    | <b>1,490,413</b>        | 1,479,005              |
|               |    | <b>5,485,713</b>        | 5,372,349              |
| <b>資本及儲備</b>  |    |                         |                        |
| 股本            | 19 | 457,736                 | 457,736                |
| 儲備            |    | 4,461,200               | 4,383,439              |
| 本公司擁有人之應佔權益   |    | <b>4,918,936</b>        | 4,841,175              |
| 非控股權益         |    | <b>566,777</b>          | 531,174                |
| 總權益           |    | <b>5,485,713</b>        | 5,372,349              |

簡明綜合現金流量表  
截至2013年9月30日止六個月

|                    | 未經審核<br>截至9月30日止六個月 |            |
|--------------------|---------------------|------------|
|                    | 2013<br>千元          | 2012<br>千元 |
| 來自經營業務之現金淨額        | 22,985              | 69,792     |
| 來自（用於）投資業務之現金淨額    | 149,690             | (108,628)  |
| （用於）來自融資活動之現金淨額    | (502,102)           | 98,174     |
| 現金及與現金等值項目（減少）增加淨額 | (329,427)           | 59,338     |
| 外幣匯率改變影響           | 1,433               | 3          |
| 現金及與現金等值項目承前       | 1,235,606           | 1,008,235  |
| 現金及與現金等值項目結轉       | <b>907,612</b>      | 1,067,576  |
| 現金及與現金等值項目結餘分析     |                     |            |
| 短期銀行存款             | 567,156             | 442,122    |
| 銀行結存及現金            | 340,456             | 625,454    |
|                    | <b>907,612</b>      | 1,067,576  |

## 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」）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 之適用披露規定所編製。

### 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。

除下文所述者外，截至 2013 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 2013 年 3 月 31 日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本期間，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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 香港會計準則第 1 號（經修訂）  | 呈列其他全面收益項目                       |
| 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        |
| 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                   |
| 香港財務報告準則第 10 號、<br>香港財務報告準則第 11 號及<br>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<br>之權益：過渡性指引 |
| 香港會計準則第 19 號（2011 年經修改）                                   | 僱員福利                             |
| 香港會計準則第 27 號（2011 年經修改）                                   | 個別財務報表                           |
| 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                    |
| 香港財務報告準則第 10 號  | 綜合財務報表                           |
| 香港財務報告準則第 11 號  | 合營安排                             |
| 香港財務報告準則第 12 號  | 披露於其他實體之權益                       |
| 香港財務報告準則第 13 號  | 公平價值之計量                          |
| 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                    |

#### 香港會計準則第 1 號（經修訂）「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第 1 號（經修訂）引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第 1 號（經修訂），「全面收益表」可易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」可能易名為「損益表」。然而，由於香港會計準則第 1 號（經修訂）所引入之新術語並非強制使用，故本公司董事決定保持使用「全面收益表」及「收益表」之標題。

此外，香港會計準則第 1 號（經修訂）要求其他全面收益項目分為兩類：(a) 其後不會重新分類至損益之項目；及 (b) 當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配－該等修訂並無更改以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目之目前選擇。該等修訂已追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列已作修訂以反映該等變動。除上述呈報變動外，應用香港會計準則第 1 號（經修訂）對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 香港會計準則第 34 號 (經修訂) 「中期財務報告」 (2009-2011 年周年香港財務報告準則年度改進之一部分)

本集團於本期間首次應用香港會計準則第 34 號 (經修訂) 「中期財務報告」作為 2009-2011 年周年香港財務報告準則年度改進之一部份。香港會計準則第 34 號 (經修訂) 澄清僅於定期提供予主要營運決策者 (「主要營運決策者」) 就特定呈報分部之總資產及總負債之金額較於上年度之年度財務報表所披露之金額出現重大變動，方會於簡明綜合財務報表單獨披露。

根據香港會計準則第 34 號之應用，本集團已將總資產及總負債納入為分部資料之一部分 (如附註 3 所載)。

### 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

於本期間，本集團已首次應用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 號及香港會計準則第 28 號 (2011 年經修改) 連同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 號有關過渡指引之修訂。由於香港會計準則第 27 號 (2011 年經修改) 僅為獨立財務報表進行會計處理，故並不適用於此等簡明綜合財務報表。

應用該等準則之影響載列如下。

#### 應用香港財務報告準則第 10 號之影響

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」中有關綜合財務報表之部份及香港 (常務詮釋委員會) 一詮釋第 12 號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第 10 號更改了控制的定義，據此，當 a) 可對被投資方行使權力；b) 自參與被投資方業務所得之可變回報面對風險或擁有權利；及 c) 有能力運用權力影響回報，則投資者對被投資方具有控制。投資者對被投資方具有控制，必須符合上述全部三項準則。過去，控制之定義為有權力規管實體之財務及經營政策以從其活動中獲取利益。香港財務報告準則第 10 號已加入額外指引，以說明投資者在何時視為控制被投資方。

於首次應用香港財務報告準則第 10 號當日 (即 2013 年 4 月 1 日) 起，本公司董事已根據香港財務報告準則第 10 號所載控制權之新定義及相關指引，就本集團對其被投資方是否擁有控制權作出評估。本公司董事認為，其已擁有對該等被投資方之控制權，並於應用香港財務報告準則第 10 號之前已將該等被投資方綜合計入簡明綜合財務報表。因此，採納香港財務報告準則第 10 號對本簡明綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響。

#### 應用香港財務報告準則第 11 號之影響

香港財務報告準則第 11 號取代了香港會計準則第 31 號「於合營企業之權益」，而在一項相關詮釋 (香港 (常務詮釋委員會) 一詮釋第 13 號「共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資」) 中包含之指引已納入香港會計準則第 28 號 (2011 年經修改)。香港財務報告準則第 11 號訂明由兩個或以上人士擁有共同控制權之合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第 11 號，合營安排僅分為兩類：合營業務及合營企業。根據香港財務報告準則第 11 號對合營安排的分類乃考慮該等安排之結構、法律形式、訂立安排各方同意之合約條款及 (如相關) 其他相關事實及情況後，基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。合營業務為對安排擁有共同控制權的各方 (即合營業務方) 對該安排的資產享有權利並對負債承擔責任的一類合營安排。合營企業為對安排擁有共同控制權的各方 (即合營企業方) 對該安排的資產淨值享有權利的一類合營安排。過去，香港會計準則第 31 號有三種合營安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第 31 號對合營安排之分類主要基於該安排之法定形式 (例如透過成立一獨立實體之合營安排分類為一間共同控制實體) 而釐定。

## 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 (續)

#### 應用香港財務報告準則第 11 號之影響 (續)

合營企業及合營業務之初始及其後會計處理方法並不相同。於合營企業之投資乃採用權益法 (不再容許採用比例合併法) 入賬。於合營業務之投資乃按照各合營業務方確認其資產 (包括應佔共同持有之任何資產)、其負債 (包括應佔共同產生之任何負債)、其收益 (包括應佔來自合營業務銷售所產生之收益) 及其開支 (包括應佔共同產生之任何開支) 而入賬。各合營業務方根據適用準則就其於合營業務之權益所佔之資產及負債 (及相關收入及開支) 入賬。

本公司董事根據香港財務報告準則第 11 號之規定審閱及評估本集團於合營安排之投資的分類。董事認為, 本集團於各合營安排之投資, 過去均根據香港會計準則第 31 號分類為共同控制實體且使用權益法入賬, 並應根據香港財務報告準則第 11 號分類為合營企業及繼續使用權益法入賬。因此, 採用香港財務報告準則第 11 號對本簡明綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第 13 號「公平價值之計量」

本集團於本期間首次應用香港財務報告準則第 13 號。香港財務報告準則第 13 號確立有關公平價值計量及披露公平價值計量資料之單一指引, 並取代以往在不同香港財務報告中訂明的要求。香港會計準則第 34 號已作出相應修訂, 要求在本簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第 13 號之範圍寬廣, 除少數例外情況外, 適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及披露公平價值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目。香港財務報告準則第 13 號包含「公平價值」之新定義, 將公平價值界定為在現時市況於計量日期在一個主要 (或最有利的) 市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格。香港財務報告準則第 13 號所界定之公平價值為平倉價格而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。此外, 香港財務報告準則第 13 號包括廣泛披露規定。

根據香港財務報告準則第 13 號之過渡條文, 本集團不予追溯地應用公平價值計量及披露之新規定。公平價值資料之披露載於中期報告內簡明綜合財務報表之附註。除額外披露外, 應用香港財務報告準則第 13 號對本簡明綜合財務報表所確認之金額並無任何重大影響。

除上文所述者外, 於本期間應用其他新訂或經修改香港財務報告準則對本集團簡明綜合財務報表所呈報之金額及/或所載之披露事項並無重大影響。

### 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（定義見附註 12）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於回顧期內之收益及業績之分析：

截至 2013 年 9 月 30 日止六個月

|               | 保華建業<br>集團<br>千元 | 港口<br>發展<br>千元 | 港口及<br>物流<br>千元 | 物業<br>千元 | 庫務<br>千元 | 分部總計<br>千元 | 對銷<br>千元 | 綜合<br>千元  |
|---------------|------------------|----------------|-----------------|----------|----------|------------|----------|-----------|
| <b>營業額</b>    |                  |                |                 |          |          |            |          |           |
| 對外收益          | -                | -              | 224,066         | 487,814  | 7,927    | 719,807    | -        | 719,807   |
| 分部間收益         | -                | -              | -               | -        | -        | -          | -        | -         |
| 總額            | -                | -              | 224,066         | 487,814  | 7,927    | 719,807    | -        | 719,807   |
| <b>EBITDA</b> | 8,201            | -              | 55,663          | 225,326  | 38,125   | 327,315    | -        | 327,315   |
| 折舊及攤銷*        | -                | -              | (19,906)        | (3,087)  | (2)      | (22,995)   | -        | (22,995)  |
| 分部業績 - EBIT   | 8,201            | -              | 35,757          | 222,239  | 38,123   | 304,320    | -        | 304,320   |
| 公司及其他開支**     |                  |                |                 |          |          |            |          | (50,996)  |
| 融資成本          |                  |                |                 |          |          |            |          | (26,306)  |
| 除稅前溢利         |                  |                |                 |          |          |            |          | 227,018   |
| 稅項            |                  |                |                 |          |          |            |          | (133,262) |
| 期間溢利          |                  |                |                 |          |          |            |          | 93,756    |

截至 2012 年 9 月 30 日止六個月

|               | 保華建業<br>集團<br>千元 | 港口<br>發展<br>千元 | 港口及<br>物流<br>千元 | 物業<br>千元 | 庫務<br>千元 | 分部總計<br>千元 | 對銷<br>千元 | 綜合<br>千元  |
|---------------|------------------|----------------|-----------------|----------|----------|------------|----------|-----------|
| <b>營業額</b>    |                  |                |                 |          |          |            |          |           |
| 對外收益          | 3,438,504        | -              | 209,797         | 52,963   | 2,070    | 3,703,334  | -        | 3,703,334 |
| 分部間收益         | -                | -              | -               | 49       | -        | 49         | (49)     | -         |
| 總額            | 3,438,504        | -              | 209,797         | 53,012   | 2,070    | 3,703,383  | (49)     | 3,703,334 |
| <b>EBITDA</b> | 44,963           | -              | 45,574          | 222,721  | 24,979   | 338,237    | (1,737)  | 336,500   |
| 折舊及攤銷*        | (14,264)         | -              | (19,914)        | (2,151)  | (1)      | (36,330)   | -        | (36,330)  |
| 分部業績 - EBIT   | 30,699           | -              | 25,660          | 220,570  | 24,978   | 301,907    | (1,737)  | 300,170   |
| 公司及其他開支**     |                  |                |                 |          |          |            |          | (44,424)  |
| 融資成本          |                  |                |                 |          |          |            |          | (38,941)  |
| 除稅前溢利         |                  |                |                 |          |          |            |          | 216,805   |
| 稅項            |                  |                |                 |          |          |            |          | (98,831)  |
| 期間溢利          |                  |                |                 |          |          |            |          | 117,974   |

\* 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 13,200,000 元 (2012 : 8,602,000 元) (包含於其它費用內)。

### 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 9 月 30 日

|                             | 保華建業<br>集團<br>千元 | 港口<br>發展<br>千元 | 港口及<br>物流<br>千元 | 物業<br>千元  | 庫務<br>千元  | 綜合<br>千元  |
|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>資產</b>                   |                  |                |                 |           |           |           |
| 分部資產                        | 598,618          | 950,773        | 3,257,809       | 2,956,940 | 1,151,281 | 8,915,421 |
| 分類為持作出售之資產<br>(附註 15)       |                  |                |                 |           |           | 89,728    |
| 未分配資產                       |                  |                |                 |           |           | 16,071    |
| 綜合總資產                       |                  |                |                 |           |           | 9,021,220 |
| <b>負債</b>                   |                  |                |                 |           |           |           |
| 分部負債                        | -                | 493,042        | 1,068,530       | 1,073,359 | 863,371   | 3,498,302 |
| 與分類為持作出售之資產<br>相關之負債(附註 15) |                  |                |                 |           |           | 25,716    |
| 未分配負債                       |                  |                |                 |           |           | 11,489    |
| 綜合總負債                       |                  |                |                 |           |           | 3,535,507 |

於 2013 年 3 月 31 日

|                             | 保華建業<br>集團<br>千元 | 港口<br>發展<br>千元 | 港口及<br>物流<br>千元 | 物業<br>千元  | 庫務<br>千元  | 綜合<br>千元  |
|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>資產</b>                   |                  |                |                 |           |           |           |
| 分部資產                        | 608,108          | 802,288        | 3,353,479       | 3,176,370 | 1,580,685 | 9,520,930 |
| 分類為持作出售之資產<br>(附註 15)       |                  |                |                 |           |           | 88,383    |
| 未分配資產                       |                  |                |                 |           |           | 16,015    |
| 綜合總資產                       |                  |                |                 |           |           | 9,625,328 |
| <b>負債</b>                   |                  |                |                 |           |           |           |
| 分部負債                        | -                | 489,113        | 1,252,216       | 1,351,353 | 1,107,726 | 4,200,408 |
| 與分類為持作出售之資產<br>相關之負債(附註 15) |                  |                |                 |           |           | 25,331    |
| 未分配負債                       |                  |                |                 |           |           | 27,240    |
| 綜合總負債                       |                  |                |                 |           |           | 4,252,979 |

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企業資產，而分部負債則不包括主要為其他應付賬款之企業負債。

#### 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 |        |
|             | 2013            | 2012   |
|             | 千元              | 千元     |
| 應收遞延代價之利息收入 | —               | 18,286 |
| 其他利息收入      | 12,326          | 10,712 |

#### 5. 其他收益及虧損

|                     | 未經審核            |         |
|---------------------|-----------------|---------|
|                     | 截至 9 月 30 日止六個月 |         |
|                     | 2013            | 2012    |
|                     | 千元              | 千元      |
| 持作買賣投資之公平價值變動收益（虧損） | 2,342           | (1,064) |
| 應收款之減值虧損收回（確認）      | 2,451           | (103)   |
| 出售物業、機械及設備之（虧損）收益   | (1,605)         | 1,734   |
| 出售一間合營企業之虧損（附註）     | (8,000)         | —       |
| 其他匯兌收益（虧損）淨額        | 18,616          | (234)   |
|                     | 13,804          | 333     |

附註：

於 2013 年 6 月 15 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」）訂立一份買賣協議以代價約人民幣 9,029,000 元（相當於約 11,444,000 元）出售其擁有 45% 權益之合營企業湖北港興房地產開發有限公司之全部權益予其合資夥伴。此宗交易導致本集團於損益中確認約 8,000,000 元虧損。

## 6. 融資成本

|                          | 未經審核          |          |
|--------------------------|---------------|----------|
|                          | 截至9月30日止六個月   |          |
|                          | 2013          | 2012     |
|                          | 千元            | 千元       |
| 借貸成本：                    |               |          |
| 須於五年內全數償還之銀行借款           | 35,809        | 47,522   |
| 毋須於五年內全數償還之銀行借款          | 12,541        | 14,841   |
| 須於五年內全數償還之應付聯營公司款項       | 2,915         | —        |
| 毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項    | 88            | 89       |
| 其他應付款之推算利息開支             | 928           | 1,023    |
| 須於五年內全數償還之其他借款           | 1,886         | 3,166    |
|                          | <b>54,167</b> | 66,641   |
| 減：撥作在建合約工程資本之數額          | —             | (3,100)  |
| 撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額 | (19,350)      | (16,516) |
| 撥作發展中項目資本之數額             | (2,315)       | (1,186)  |
| 撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額   | (6,196)       | (6,898)  |
|                          | <b>26,306</b> | 38,941   |

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   |           |
|                          | 2013          | 2012      |
|                          | 千元            | 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）    | 1,122         | 2,118     |
| 確認為支出之建築工程成本             | —             | 3,326,517 |
| 確認為支出之存貨成本               | 555,370       | 126,817   |
| 持作買賣投資之股息收入              | (1,470)       | (830)     |
| 物業、機械及設備之折舊：             |               |           |
| 期間撥備額                    | 23,571        | 36,654    |
| 減：撥作在建合約工程資本之數額          | —             | (772)     |
| 撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額 | (560)         | (534)     |
| 撥作發展中項目資本之數額             | (12)          | (3)       |
| 撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額   | (1,126)       | (1,133)   |
|                          | <b>21,873</b> | 34,212    |
| 總利息收入（包含於營業額及其他收入內）      | (18,783)      | (31,068)  |
| 調撥預付租賃款項                 | 1,676         | 2,085     |

## 8. 稅項

|                | 未經審核<br>截至9月30日止六個月 |               |
|----------------|---------------------|---------------|
|                | 2013<br>千元          | 2012<br>千元    |
| 稅項支出（撥入）包括：    |                     |               |
| 香港利得稅：         |                     |               |
| 過往期間撥備過多       | (4,200)             | —             |
| 香港以外司法權區產生之稅項： |                     |               |
| 本期間            | 37,013              | 11,666        |
| 過往期間撥備不足（過多）   | 453                 | (591)         |
|                | <b>37,466</b>       | <b>11,075</b> |
| 遞延稅項（附註 18）    |                     |               |
| 土地增值稅（「土地增值稅」） | 59,504              | 48,650        |
| 其他             | 40,492              | 39,106        |
|                | <b>99,996</b>       | <b>87,756</b> |
| 本公司及其附屬公司應佔稅項  | <b>133,262</b>      | <b>98,831</b> |

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

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，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。

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按本公司擁有人應佔期內溢利約 68,788,000 元（2012：81,200,000 元）及普通股數 4,577,360,572 股（2012：4,558,493,575 股）計算得出。

於截至 2012 年 9 月 30 日止六個月，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於該期間之平均市價。

## 10. 分派

|  | 未經審核        |      |
|--|-------------|------|
|  | 截至9月30日止六個月 |      |
|  | 2013        | 2012 |
|  | 千元          | 千元   |

於本期間內確認為分派之股息：

截至 2013 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 2012 年 3 月 31 日止年度為 0.5 港仙）

22,887 22,792

擬派股息：

本期間擬派中期現金股息

- 每股 0.5 港仙（2012：1 港仙）

22,887 45,774

截至 2013 年 9 月 30 日止六個月擬派中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. 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 159,946,000 元（2012：112,663,000 元），主要包含在建工程於期內產生之成本約 145,823,000 元（2012：54,621,000 元）。

## 12. 投資物業

|             | 未經審核             | 經審核            |
|-------------|------------------|----------------|
|             | 30.9.2013        | 31.3.2013      |
|             | 千元               | 千元             |
| 於中國之租賃土地及樓宇 | 232,807          | 225,346        |
| 已平整土地（附註 a） | 762,991          | 491,885        |
| 平整中土地（附註 b） | 261,090          | 258,427        |
|             | <b>1,256,888</b> | <b>975,658</b> |

附註：

- (a) 於過往期間內，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（但尚未完工）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」）。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 45,740,000 元（2012：27,885,000 元），已於期內從發展中項目撥入投資物業。

此外，本集團已於期內完成若干面積約值 258,920,000 元（2012：無）之平整中土地的土地平整工程，並轉至已平整土地。

## 12. 投資物業（續）

本集團於轉撥日、2013年9月30日及2013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中誠達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9月30日時用以完成平整土地工程之進一步成本很少。於截至2013年9月30日止六個月，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214,690,000元（2012：135,959,000元），而已平整土地之公平價值變動收益約為771,000元（2012：無）及租賃土地及樓宇之公平價值變動收益約為5,339,000元（2012：44,446,000元），已於簡明綜合收益表內確認。

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。

## 13. 聯營公司權益

|                       | 未經審核<br>30.9.2013<br>千元 | 經審核<br>31.3.2013<br>千元 |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| 投資非上市聯營公司之成本，扣除減值（附註） | 845,423                 | 845,423                |
| 攤佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息     | 781,434                 | 704,233                |
|                       | <b>1,626,857</b>        | <b>1,549,656</b>       |

附註：

於2013年9月30日及2013年3月31日，非上市投資包括：

- 於從事樓宇建築、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之保華建業集團有限公司（「保華建業」，前稱為「Paul Y. Engineering (BVI) Limited」）之47.52%股權；
- 於江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）擁有之40%股本權益。江陰蘇南為於中國註冊之中外合資企業，在中國江蘇省江陰港經營集裝箱碼頭；及
- 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、貨運代理、理貨業務、港口船舶服務、船舶航修、海港機械修造、船舶供應服務及引航業務。

#### 14. 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。

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 83,609,000 元（31.3.2013：60,185,000 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：

|                  | 未經審核<br>30.9.2013<br>千元 | 經審核<br>31.3.2013<br>千元 |
|------------------|-------------------------|------------------------|
| 90 日內            | 54,886                  | 44,265                 |
| 超過 90 日但於 180 日內 | 21,762                  | 11,737                 |
| 超過 180 日         | 6,961                   | 4,183                  |
|                  | <b>83,609</b>           | <b>60,185</b>          |

#### 15. 分類為持作出售之資產

於 2013 年 3 月 8 日，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。被徵收物業於本報告期完結時之主要資產類別及相關負債如下：

|                  | 未經審核<br>30.9.2013<br>千元 | 經審核<br>31.3.2013<br>千元 |
|------------------|-------------------------|------------------------|
| 物業、機械及設備         | 5,243                   | 5,165                  |
| 投資物業             | 26,616                  | 26,216                 |
| 預付租賃款項           | 9,225                   | 9,087                  |
| 其他無形資產           | 48,644                  | 47,915                 |
| 分類為持作出售之資產       | <b>89,728</b>           | <b>88,383</b>          |
| 遞延稅項負債           | 25,716                  | 25,331                 |
| 與分類為持作出售之資產相關之負債 | <b>25,716</b>           | <b>25,331</b>          |

## 16. 貿易及其他應付賬款及應計開支

貿易及其他應付賬款及應計開支已計入約 111,709,000 元 (31.3.2013: 125,523,000 元) 之貿易應付賬款。以發票日期為基準，其於報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

|                  | 未經審核<br>30.9.2013<br>千元 | 經審核<br>31.3.2013<br>千元 |
|------------------|-------------------------|------------------------|
| 90 日內            | 81,551                  | 95,805                 |
| 超過 90 日但於 180 日內 | 95                      | 1,497                  |
| 超過 180 日         | 30,063                  | 28,221                 |
|                  | <b>111,709</b>          | <b>125,523</b>         |

## 17. 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 1,479,638,000 元 (2012: 1,753,605,000 元)，償還約 1,941,305,000 元 (2012: 1,510,989,000 元)。於 2013 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 1,030,567,000 元 (31.3.2013: 1,386,457,000 元)。

於 2013 年 9 月 30 日，銀行存款約 376,941,000 元 (31.3.2013: 646,520,000 元) 已抵押予銀行以取得給予本集團之一般銀行信貸。已抵押銀行存款包含約人民幣 293,000,000 元 (相當於約 371,356,000 元) (31.3.2013: 人民幣 516,162,000 元，相當於約 644,397,000 元) 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。

## 18. 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<br>公平價值調整<br>千元 | 發展中項目及<br>物業存貨<br>公平價值調整<br>千元 | 其他<br>千元      | 總計<br>千元       |
|---------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|----------------|
| 於 2013 年 4 月 1 日 (經審核)    | 360,423              | 183,820                        | 38,339        | 582,582        |
| 匯兌調整                      | 5,794                | 2,744                          | 576           | 9,114          |
| 簡明綜合收益表之扣減 (撥入)<br>(附註 8) | 100,005              | —                              | (9)           | 99,996         |
| 轉撥                        | 20,636               | (20,636)                       | —             | —              |
| 於 2013 年 9 月 30 日 (未經審核)  | <b>486,858</b>       | <b>165,928</b>                 | <b>38,906</b> | <b>691,692</b> |

## 19. 股本

|   | 股份數目           | 價值<br>千元  |
|---|----------------|-----------|
| 每股面值 0.10 元之普通股：  |                |           |
| 法定：   |                |           |
| 於 2012 年 4 月 1 日、2012 年 9 月 30 日、2013 年 3 月 31 日及 2013 年 9 月 30 日 | 10,000,000,000 | 1,000,000 |
| 已發行及繳足：   |                |           |
| 於 2012 年 4 月 1 日及 2012 年 9 月 30 日                                 | 4,558,493,575  | 455,849   |
| 根據以股代息計劃而發行股份（附註）   | 18,866,997     | 1,887     |
| 於 2013 年 3 月 31 日及 2013 年 9 月 30 日                                | 4,577,360,572  | 457,736   |

附註：

根據本公司於 2012 年 10 月 12 日公佈之以股代息計劃，本公司向選擇收取股份以代替截至 2012 年 3 月 31 日止年度末期股息之股東發行 18,866,997 股本公司每股面值 0.10 港元之新普通股。該等股份與本公司當時已有之股份在各方面享有同等地位。

## 中期股息

保華董事局已議決，向於2013年12月18日（星期三）營業時間結束時名列保華股東名冊之股東派發截至2013年9月30日止六個月之中期現金股息每股0.5港仙（2012：1港仙）。支付中期現金股息之支票預期將於2014年1月6日（星期一）或左右以郵寄方式寄發予股東。

## 暫停辦理股東登記手續

保華將於2013年12月16日（星期一）至2013年12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。如欲獲派中期現金股息，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12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2013年2月至3月期間(a)完成視作出售路易十三集團有限公司（「路易十三」）（其透過保華建業集團有限公司（「保華建業」）經營工程業務）；(b)根據路易十三作出之實物分派收到保華建業約30.34%權益；及(c)向其他路易十三股東收購保華建業約17.18%權益後，本集團於保華建業之權益由約61.92%減至約47.52%，令保華建業不再合併於本集團賬目內，而入賬為本集團之聯營公司。因此，截至2013年9月30日止六個月，(i)本集團錄得綜合營業額約7.20億元（2012：37.03億元），較去年同期減少81%；(ii)本集團攤佔聯營公司及合營企業營業額增加235%至約19.72億元（2012：5.89億元）；及(iii)本集團毛利減少51%至約9,300萬元（2012：1.90億元），毛利率佔綜合營業額13%（2012：5%）。

期內，本集團除稅前溢利達至約2.27億元（2012：2.17億元），當中包括：

- (i) 保華建業所從事承建管理及物業發展管理業務之收益淨額約800萬元（2012：3,100萬元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約3,600萬元（2012：2,600萬元）；
- (iii) 物業業務之收益淨額約2.22億元（2012：2.20億元）；
- (iv) 庫務業務之收益淨額約3,800萬元（2012：2,500萬元）；
- (v) 企業及其他開支淨額（已包含內部分部間溢利對銷）約5,100萬元（2012：4,600萬元），當中包括與收購有關之成本約1,300萬元（2012：900萬元）；及
- (vi) 融資成本約2,600萬元（2012：3,900萬元）。

保華擁有人應佔期間溢利淨額為約6,900萬元（2012：8,100萬元），每股基本盈利為1.5港仙（2012：1.8港仙）。期內，純利減少主要由於期內(a)並無因出售洋口港公司50.1%股權之應收遞延代價人民幣3.014億元所產生按年利率6.15厘計息之利息收入（2012：1,800萬元），該應收遞延代價本來於2013年12月31日到期收取但已於2012年12月27日提早收回；及(b)因出售一間涉及一個位於宜昌市舊住宅區尚未取得政府批准之可能物業重建項目的非核心45%合營企業所造成的800萬元一次性虧損。

與本集團於2013年3月31日之財務狀況相比，總資產減少6%至約90.21億元（31.3.2013：96.25億元）。流動資產淨值則減少至約6.19億元（31.3.2013：9.86億元），而於2013年9月30日，流動資產輕微下降至相當於流動負債之1.30倍（31.3.2013：1.36倍）。有關變動主要由於(a)置存於香港之若干已抵押人民幣銀行存款獲解除抵押及償還於香港可動用之相關港幣銀行貸款；及(b)在建港口繼續產生資本開支所致。計及(a)溢利淨額約6,900萬元；(b)人民幣匯兌產生之盈餘約5,200萬元；(c)可供出售投資項目公平價值下降約2,100萬元；及(d)向保華股東分派股息約2,300萬元後，於2013年9月30日，保華擁有人應佔權益增加2%至約49.19億元（31.3.2013：48.41億元），相等於每股1.07元（31.3.2013：1.06元）。

經營業務之現金流入淨額約2,300萬元（2012：7,000萬元），投資活動之現金流入淨額約1.50億元（2012：流出1.09億元）。融資活動之現金流出淨額約5.02億元（2012：流入9,800萬元），導致期內之可用現金及與現金等值項目淨額減少約3.29億元（2012：淨額增加5,900萬元）。

## 業務回顧

### 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）

期內，南通港口集團為本分部之經營溢利貢獻約 4,200 萬元（2012：2,700 萬元）。貢獻增加乃因為成本控制措施奏效而使營運及融資成本降低所致。

南通港是長三角地區的一個重要長江港口，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貨物主要為鐵礦石、礦石、水泥熟料、鋼材、煤炭、化肥、穀物及糧油。南通港提供便捷的陸路及水路進出長江地區，並且是於長三角地區內一個理想的貨物中轉港口。

於 2013 年上半年之大宗貨物吞吐量上升 4%至約 2,700 萬噸（2012：2,600 萬噸），而 2013 年上半年集裝箱吞吐量則上升 3%至 241,000 個標準箱（2012：234,000 個標準箱）。

#### 宜昌港務集團（持有 51%權益）

期內，宜昌港務集團為本分部之經營溢利貢獻約 900 萬元（2012：1,500 萬元）。由於煤炭及礦石客戶對大宗散貨中轉及物流服務之需求下降，經營業績受其收益減少所影響。

宜昌港務集團主要在宜昌港從事運輸物流及少量物業投資，提供運輸、貨物裝卸、倉儲、港口船舶代理、貨運代理、港口物流及港口設備租賃服務，以及商品貿易。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 9 月 30 日止六個月之大宗貨物吞吐量下跌 24%至約 260 萬噸（2012：340 萬噸）。其集裝箱期內吞吐量則上升 25%至 45,000 個標準箱（2012：36,000 個標準箱）。

#### 江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

期內，江陰蘇南為本分部之經營溢利貢獻約 500 萬元（2012：400 萬元）。貢獻增加主要因為集裝箱吞吐量增長所致。其於 2013 年上半年之集裝箱吞吐量上升 4%至 209,000 個標準箱（2012：201,000 個標準箱）。

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。

#### 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 32.6 萬平方米，泊位岸線長達 570 米。該碼頭現擁有 10 個泊位，而總年吞吐容量為 200,000 個標準箱。港口內設有海關辦事處以便貨物一站式有效率地進行交付、報檢和通關。該碼頭亦提供貨物檢查、檢疫、倉儲及信息平台等綜合性物流支援服務。

該碼頭已於 2010 年年中初步開港，目前仍處於試營運階段。因此，該碼頭於期內並無任何經營業績貢獻。於本期間，試營運之集裝箱吞吐量達至約 80,000 個標準箱。預期該碼頭於 2014 年第一季開始商業營運，目標是成為長三角區域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）**

期內，民生石油的液化氣分銷及物流業務錄得經營虧損約 2,000 萬元（2012：2,000 萬元）。在武漢，來自壓縮天然氣之競爭繼續對銷售量及邊際利潤構成壓力。縱使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。民生石油現時在武漢經營 14 個液化氣加氣站，並已於 2013 年 3 月成功取得天然氣的經營資質，並計劃於截至 2014 年 3 月 31 日止財政年度內改建其中三個液化氣加氣站為天然氣加氣站。預計此改建將改善民生石油的整體銷售量及利潤。

#### **港口發展—洋口港（持有 9.9%權益）**

洋口港公司沒有為本集團期內之經營溢利帶來貢獻（2012：無）。

保華繼續通過其餘下之 9.9%股本權益分享洋口港未來的成長，並擬持有該權益作長期投資用途，且將其列作可供出售投資。

#### **工程業務—保華建業（持有 47.5%權益）**

在 2013 年 2 月 5 日完成視作出售路易十三後，保華建業之業績不再於本集團合併入賬，並成為保華之聯營公司。保華建業為本集團之經營溢利貢獻約 800 萬元（2012：3,100 萬元），乃保華於期內分佔其經營業績之份額。

期內，保華建業受惠於香港及澳門市場之工程資本開支增加，所錄得之營業額約為 36.08 億元（2012：34.39 億元），並取得新工程合約總值 52.69 億元（2012：35.04 億元）。於 2013 年 9 月 30 日，保華建業手頭持有合約總值約 282.98 億元（31.3.2013：235.06 億元）。

#### **物業**

期內，物業業務為本集團之經營溢利貢獻約 2.22 億元（2012：2.20 億元）。溢利主要來自位於小洋口約 1 平方公里（2012：0.65 平方公里）平整中土地之投資物業期內重估收益約 2.15 億元（2012：1.36 億元），未計入相關之遞延稅項約 9,900 萬元（2012：6,200 萬元）。

本集團在中國江蘇省南通市小洋口擁有 11.5 平方公里之土地儲備，正在被開發為區域性旅遊地點。於 2013 年 9 月 30 日，土地儲備中約 3.96 平方公里（31.3.2013：2.96 平方公里）達至平整中或已平整及有設施階段。於小洋口約 2.89 平方公里之已平整土地及約 1 平方公里之平整中土地已被列作投資物業，並按公平價值計量為約 10.24 億元（31.3.2013：7.50 億元）。小洋口其餘約 0.07 平方公里之已平整土地正被開發為水療及休閒渡假酒店，並且已於 2013 年 9 月 30 日被分類為貿易存貨。

於 2013 年 9 月 30 日，位於南通市商業中心區之商業及辦公發展項目「南通國際貿易中心」內約 6,000 平方米之總樓面面積已租出作酒店營運。投資物業之租金收入為本集團期內營業額貢獻約 200 萬元（2012：300 萬元）。

於臨近長江流域之宜昌市主城區，本集團透過宜昌港務集團持有若干商業及住宅物業，總樓面面積約 35,000 平方米（包括約 5,000 平方米之商場）。期內，投資物業之租金收入為本集團之營業額貢獻約 300 萬元（2012：300 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。於 2013 年 9 月 30 日，該大樓幾乎全數租出，並於期內產生租金收入約 600 萬元（2012：500 萬元）。

### **庫務**

於期內，本集團之經營溢利中有約 3,800 萬元（2012：2,500 萬元）來自庫務投資。期內，買賣證券錄得公平價值收益約 200 萬元（2012：虧損 100 萬元），而高息貸款及置存於香港的人民幣銀行存款之利息收入約 1,800 萬元（2012：800 萬元）。因出售洋口港 50.1%權益之應收遞延代價已於截至 2013 年 3 月 31 日止年度全數繳清，故此該應收遞延代價期內並無帶來利息收入（2012：1,800 萬元）。期內，匯兌收益總額達約 1,800 萬元（2012：無），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 9 月 30 日，(a)本集團之買賣證券組合總值達約 8,300 萬元（31.3.2013：6,400 萬元），相當於本集團總資產約 0.9%（31.3.2013：0.7%）；及(b)應收高息貸款組合達約 1.32 億元（31.3.2013：1.06 億元），相當於本集團總資產約 1.5%（31.3.2013：1.1%）。

### **重大收購及出售**

期內，本集團並無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，並無發生重大期後事項。

### **展望**

於 2013 年第二及第三季度，經濟及金融之不明朗持續影響全球市場及貿易。中國經濟增長放緩，2013 年第二季度國內生產總值增長 7.5%，預期將持續近似的步伐至 2014 年。

即使國內生產總值增長緩慢，保華對長江流域地區港口業務仍抱正面展望，並將於落實長江策略時繼續與中國國家政策及發展方向一致。在通過優化及整合爭取長江港口經營增長之同時，保華亦會爭取於小洋口渡假及休閒發展之策略性增長。保華將繼續以審慎保守方式回應眼前之挑戰。

## 流動資金與資本來源

於 2013 年 9 月 30 日，本集團有總資產 90.21 億元（31.3.2013：96.25 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。該等信貸融資按市場息率計息，而約定還款期為隨時按要求償還至七年。本集團所產生之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。本集團採取審慎之資金及庫務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於 2013 年 9 月 30 日，本集團總借款共達約 21.60 億元（31.3.2013：25.55 億元），其中約 14.72 億元（31.3.2013：17.75 億元）須隨時按要求或於一年內償還，另外約 6.88 億元（31.3.2013：7.80 億元）須於一年後償還。以港元為單位之借款中，有約 9.15 億元（31.3.2013：11.84 億元）按浮動利率計息。以人民幣為單位之借款中，有約 8.41 億元（31.3.2013：9.25 億元）按浮動利率計息，另有約 4.04 億元（31.3.2013：4.46 億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.44（31.3.2013：0.53），該項比率乃根據本集團有約 21.60 億元（31.3.2013：25.55 億元）之總借款及有約 49.19 億元（31.3.2013：48.41 億元）之股東資金計算。

於 2013 年 9 月 30 日之銀行結存及現金為約 12.85 億元（31.3.2013：18.82 億元），當中約 10.51 億元（31.3.2013：15.16 億元）以人民幣為單位，約 2.34 億元（31.3.2013：3.66 億元）以港元為單位，及約 20 萬元（31.3.2013：20 萬元）以其他貨幣為單位。另外，當中約 3.77 億元（31.3.2013：6.47 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 2.93 億元（相當於約 3.71 億元）（31.3.2013：人民幣 5.16 億元，相當於約 6.44 億元）。於 2013 年 9 月 30 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 5.94 億元（31.3.2013：4.20 億元）之狀況。

## 或然負債

於 2013 年 9 月 30 日，本集團之或然負債為就第三方獲授之銀行信貸約 2,500 萬元（31.3.2013：第三方獲授約 6,900 萬元及一名被投資方獲授約 1.95 億元）給予銀行之擔保。

## 資產抵押

於 2013 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存總值約 12.71 億元（31.3.2013：19.63 億元）及本公司於若干附屬公司之投資約 2.17 億元（31.3.2013：3.61 億元）均已抵押予銀行及財務機構，以擔保授予本集團之一般信貸融資。

## 承擔

於 2013 年 9 月 30 日，本集團就收購若干物業、機械及設備及發展中項目有總額約 2,800 萬元（31.3.2013：1,500 萬元）之已訂約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 2013 年 9 月 30 日，本集團僱用合共 1,803 名（31.3.2013：1,791 名）全職僱員。薪酬組合由薪金以及與表現掛鉤之花紅所組成。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、出售或贖回上市證券

於回顧期間內，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2013年年報（「2013年年報」）之企業管治報告（可於保華網站：[www.pyicorp.com](http://www.pyicorp.com)瀏覽）中，我們報告，除當中所披露之偏離事項外，保華已於截至2013年3月31日止年度引用及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）之所有適用守則條文，並採納某些建議最佳常規。

於截至2013年9月30日止六個月期間，保華繼續遵守企管守則所載之守則條文，並採納某些建議最佳常規，惟以下偏離事項除外：

*企管守則之守則條文 A.2.1 規定，主席與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主席（「主席」），履行主席兼行政總裁的角色。*

保華董事局認為在現階段由劉高原先生同時兼任兩個角色乃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。保華董事局亦相信，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。

於回顧期間及截至本公告日期止，保華董事局及所有董事局委員會之職能及組成保持與載於2013年年報第41至67頁之企業管治報告內所述者相同。

在2013年9月6日舉行之保華股東週年大會（「2013年股東週年大會」）上，保華股東批准董事之酬金總額為不超過每年400萬元。於回顧期間，釐定董事酬金之基準並無變動。就出任保華董事局成員及董事局委員會委員而應付保華全體董事之袍金水平與2013年年報第152及153頁和保華日期為2013年7月30日之通函第6頁所披露的維持不變。

在2013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2014年3月31日止財政年度之外聘核數師。

於回顧期間，保華董事局繼續積極維持並提升本集團內部監控系統在各主要方面之效能，包括其財務、營運及合規監控，以及風險管理職能。

於回顧期間，保華已經採納上市規則附錄十所載之《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已確認在2013年4月1日至2013年9月30日期間一直有遵守標準守則列載之所需標準。

於期內，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（如適用）之權益之規定。

## 審閱賬目

本集團截至2013年9月30日止六個月之未經審核業績已經由(a)本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」；及(b)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)) 「最新上市公司公告」一頁刊登。2014年中期報告將於2013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                | ：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 |
| 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11月22日