

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 保華集團有限公司\*

## PYI Corporation Limited

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：498)

(除非另有指明，否則本公告內所有之數字均以港幣列示。)

### 2010年末期業績

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2010年3月31日止年度之經審核綜合業績。

#### 財務摘要

	2010	變動
營業額	4,260 百萬元	-12%
毛利	383 百萬元	+6%
股東應佔溢利	149 百萬元	+8%
基本每股盈利	3.5 仙	-10%
股東資金	4,130 百萬元	+13%
每股資產淨值	0.91 元	+3%

\* 僅供識別

業績  
綜合收益表  
截至2010年3月31日止年度

	附註	2010 千元	2009 千元
營業額	3	4,260,421	4,835,905
銷售成本		(3,877,311)	(4,475,854)
毛利		383,110	360,051
其他收入	4	37,302	32,637
其他收益及虧損	5	(38,343)	(85,782)
行政費用		(278,518)	(282,820)
分銷及銷售費用		(68,870)	(59,252)
其他費用		(29,535)	(22,610)
融資成本	6	(66,271)	(76,912)
投資物業公平價值變動之收益	11	397,309	672,639
附屬公司之議價收購收益		13,466	—
攤佔聯營公司業績		58,075	38,601
攤佔共同控制機構業績		(5,241)	743
除稅前溢利	7	402,484	577,295
稅項	8	(165,764)	(327,784)
年度溢利		236,720	249,511
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		149,298	138,794
非控股權益		87,422	110,717
		236,720	249,511
每股基本及攤薄盈利	9	3.5仙	3.9仙

綜合全面收益表  
截至2010年3月31日止年度

	2010 千元	2009 千元
年度溢利	236,720	249,511
<b>其他全面收益</b>		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	16,169	60,239
可供出售投資之公平價值變動之收益（虧損）	174	(277)
攤佔聯營公司之匯兌儲備	2,517	16,342
年度其他全面收益	18,860	76,304
年度全面收益總額	255,580	325,815
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	164,601	203,187
非控股權益	90,979	122,628
	255,580	325,815

綜合財務狀況表  
於2010年3月31日

	附註	2010 千元	2009 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		2,136,213	691,933
投資物業	11	2,577,880	2,049,887
發展中項目		1,861,739	3,694,293
發展中物業		—	134,562
預付租賃款項		300,679	221,918
商譽		61,646	64,343
其他無形資產		178,837	61,570
聯營公司權益		896,775	799,679
共同控制機構權益		—	2,730
可供出售投資		1,262	804
一年後到期之應收貸款		35,003	33,569
其他應收賬款－非流動部分		129,486	—
		<b>8,179,520</b>	<b>7,755,288</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	12	1,853,812	768,685
預付租賃款項		4,075	2,383
商品存貨		12,085	19,097
一年內到期之應收貸款		232,127	319,542
應收聯營公司款項		26,133	57,583
應收非控股權益款項		1,138	—
應收客戶合約工程款項		203,794	196,776
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	13	2,409,614	2,201,384
持作買賣投資		44,051	13,188
可供出售投資		84	37,127
衍生金融工具		—	22,770
可退回稅款		41,953	—
已抵押銀行存款		33,582	183,439
短期銀行存款		350,972	176,698
銀行結存及現金		648,060	561,982
		<b>5,861,480</b>	<b>4,560,654</b>
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項		962,813	737,098
貿易及其他應付賬款及應計開支	14	1,904,888	2,053,175
預售物業之已收訂金		279,088	85,537
應付聯營公司款項		42,939	66,938
應付非控股權益款項		51,602	35
應付關連公司款項		89,488	142,321
應付稅項		66,421	91,713
一年內到期之銀行及其他借款		1,322,464	1,151,958
應付可換股票據		138,189	—
		<b>4,857,892</b>	<b>4,328,775</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,003,588</b>	<b>231,879</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,183,108</b>	<b>7,987,167</b>

綜合財務狀況表  
於2010年3月31日

	2010 千元	2009 千元
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行及其他借款	1,465,358	1,565,153
應付可換股票據	—	129,068
應付非控股權益款項	20,478	74,767
遞延稅項負債	1,893,983	1,670,162
遞延收入	47,862	—
其他應付賬款	97,937	—
	<b>3,525,618</b>	3,439,150
	<b>5,657,490</b>	4,548,017
<b>資本及儲備</b>		
股本	452,913	150,839
儲備	3,676,766	3,495,757
本公司之擁有人應佔權益	4,129,679	3,646,596
非控股權益	1,527,811	901,421
<b>總權益</b>	<b>5,657,490</b>	4,548,017

簡明綜合現金流量表  
截至2010年3月31日止年度

	2010 千元	2009 千元
來自經營業務之現金淨額	44,572	75,878
用於投資業務之現金淨額	(229,093)	(682,073)
來自融資活動之現金淨額	443,986	742,427
現金及與現金等值項目增加淨額	259,465	136,232
外幣匯率改變影響	887	1,029
現金及與現金等值項目承前	738,680	601,419
現金及與現金等值項目結轉	999,032	738,680
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	350,972	176,698
銀行結存及現金	648,060	561,982
	<b>999,032</b>	738,680

## 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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 所規定之適用披露。

### 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，本綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

#### *採納於本年度生效之新訂及經修改香港財務報告準則*

於本年度，本集團應用由香港會計師公會頒佈並對本集團於2009年4月1日開始之財政年度生效之新訂及經修改準則、修訂及詮釋（「新訂及經修改香港財務報告準則」）。

除下文所述外，採納新訂及經修改香港財務報告準則對本集團本個或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

#### *香港會計準則第 1 號（經修改 2007）「財務報表之呈列」*

香港會計準則第 1 號（經修改 2007）提出更改多個專用名稱（包括修改財務報表之標題）及財務報表格式和內容之變動。

#### *香港財務報告準則第 8 號「經營分部」*

香港財務報告準則第 8 號是一項披露準則，導致本集團之可呈報分部須重新劃分（見附註 3），並改變分部溢利或虧損、分部資產及分部負債之計量基準。

#### *改進有關金融工具之披露*

##### *（香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂）*

香港財務報告準則第7號之修訂，增加有關按公平價值計量的金融工具之公平價值計量之所需披露。有關修訂亦增加及修改有關流動資金風險之所需披露。本集團並未根據修訂載列的過渡條文提供有關擴大披露範圍之比較資料。

#### *香港會計準則第40號「投資物業」之修訂*

作為香港財務報告準則（2008年）之改進之一部分，香港會計準則第 40 號已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求有關物業按公平價值計量（倘採納公平價值模式，且物業之公平價值能可靠地釐定）。本集團已根據相關過渡條文，由 2009 年 4 月 1 日起將應用香港會計準則第 40 號之修訂。然而，因本集團於 2009 年 4 月 1 日及 2010 年 3 月 31 日並無在建中之投資物業，香港會計準則第 40 號對本集團之報告業績或財務狀況並無重大影響。

## 2. 主要會計政策—續

### 提前於本年度採用已頒布但未生效之新訂及經修改香港財務報告準則

此外，本集團決定於 2009 年 4 月 1 日起開始之財務年度提前採用以下已頒布但未規定執行之經修改準則：

#### 香港財務報告準則第3號（經修改2008）「業務合併」

在香港財務報告準則第3號（經修改2008）生效前，本年度已採用（收購日期為2009年7月1日或之後開始之年度期間首日或之後之業務合併）。其採用對本年度業務合併之會計處理有影響。

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

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

於本年度，以上政策變動導致收購成本約22,499,000元於綜合收益表扣除。如無提前採納香港財務報告準則第3號（經修改2008）而該成本將於業務合併時以收購成本入賬，該等收購附屬公司權益之成本約22,499,000元（指與將於2010年3月31日之後完成有關之業務合併）將於2010年3月31日之綜合財務狀況報表列作預付款項。概無其他對本集團綜合財務報表之重大財務影響。

#### 香港會計準則第27號（經修改2008）「綜合及單獨財務報表」

香港會計準則第27號（經修改2008）及因而引起之經修訂香港會計準則第21號「匯率變更之影響」先於其生效日期（2009年7月1日或之後開始之年度期間）被採用。對香港會計準則第27號之修改主要影響可導致本集團於其附屬公司權益有變之交易或事件之會計處理方法。

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

## 2. 主要會計政策—續

### 提前於本年度採用已頒布但未生效之新訂及經修改香港財務報告準則—續

#### 香港會計準則第27號（經修改2008）「綜合及單獨財務報表」—續

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

採納香港會計準則第 27 號（經修改 2008）影響到本集團於本年度出售於江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）部份擁有權權益（而不致喪失對洋口港公司之控制權），以及增購 Feeder Port Holdings Limited 權益（惟不導致改變控制權）之會計處理方法。具體而言，政策變動導致所收取或付出代價與已調整非控制性權益之間差額約 4,413,000 元直接於股東權益（保留溢利）中確認，而非損益或商譽。因此，會計政策之此項變動導致年內溢利增加約 3,858,000 元。

#### 已頒布但未生效之新訂及經修改香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒布但未生效之新訂及經修改準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（經修訂）	香港財務報告準則第 5 號之修訂本， 作為對香港財務報告準則—2008 年之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（經修訂）	香港財務報告準則之改進—2009 年 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（經修訂）	香港財務報告準則之改進—2010 年 <sup>3</sup>
香港會計準則第 24 號（經修改）	關連方披露 <sup>7</sup>
香港會計準則第 32 號（經修訂）	供股之分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第 39 號（經修訂）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 1 號（經修訂）	對首次採用者之額外寬免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 1 號（經修訂）	香港財務報告準則第 7 號 對首次採用者披露比較數字之有限度寬免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第 2 號（經修訂）	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>8</sup>
香港（國際詮釋委員會） —詮釋第 14 號（經修訂）	預付最低資金要求 <sup>7</sup>
香港（國際詮釋委員會） —詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港（國際詮釋委員會） —詮釋第 19 號	以資本工具償清金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 由 2009 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

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

<sup>3</sup> 由 2010 年 7 月 1 日及 2011 年 1 月 1 日（視何者適合）或以後開始之全年期間有效。

<sup>4</sup> 由 2010 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

<sup>5</sup> 由 2010 年 2 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

<sup>6</sup> 由 2010 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

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

<sup>8</sup> 由 2013 年 1 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」引進金融資產分類及計量之新規定，將由 2013 年 4 月 1 日起於本集團生效，並允許提早應用。準則規定香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產按攤銷成本或公平價值計量，尤其是(i)就收取合約現金流量目的以業務模式持有之債務投資，及(ii)擁有合約現金之債務投資，且有關現金流純粹為支付本金，而未償還本金之利息則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第 9 號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修改準則、修訂或詮釋不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 分部資料

本集團已自2009年4月1日起採用香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號為披露準則，要求確認經營分部必須根據定期由主要營運決策者審視，用作對各分部進行資源分配及表現評估之集團構成部份內部報告作為基準。相反，舊準則（香港會計準則第14號「分部呈報」）則要求個別實體按風險及回報方法，呈列兩套分類資料（按業務及地區）。

過往年度，對外呈報之業務分部資料分為七大營運部門，分別為承建管理、物業發展管理、港口及基建發展與物流、液化石油氣分銷、庫務投資、物業投資及物業買賣。然而，向本集團主要營運決策者(本公司總裁)呈報之資料較集中於各業務單元之策略營運及發展，並將其它類同之業務單元組織作同一營運分部以評估其表現。採用香港財務報告準則第8號乃導致本集團所呈報分部之重整。

因此，本集團根據香港財務報告準則第8號之經營分部如下：

保華建業集團有限公司及附屬公司(「保華建業集團」)

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

港口發展 - 港口設施及港口相關物業之發展

港口及物流 - 港口營運、液化石油氣及物流業務

物業 - 房地產物業及已平整土地之發展、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（虧損）（「EBIT 或 LBIT」）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。

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

### 3. 分部資料 - 續

#### 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 2010 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	3,613,667	131,270	370,563	114,261	30,660	4,260,421	-	4,260,421
分部間收益	31,206	-	-	232	-	31,438	(31,438)	-
<b>總額</b>	<b>3,644,873</b>	<b>131,270</b>	<b>370,563</b>	<b>114,493</b>	<b>30,660</b>	<b>4,291,859</b>	<b>(31,438)</b>	<b>4,260,421</b>
EBITDA*	72,126	459,677	106,457	34,085	41	672,386	(14,143)	658,243
折舊及攤銷	(10,754)	(54,805)	(39,794)	(533)	(3)	(105,889)	-	(105,889)
<b>分部業績 - EBIT</b>	<b>61,372</b>	<b>404,872</b>	<b>66,663</b>	<b>33,552</b>	<b>38</b>	<b>566,497</b>	<b>(14,143)</b>	<b>552,354</b>
公司及其他開支**								(83,599)
融資成本								(66,271)
除稅前溢利								402,484
稅項								(165,764)
年度溢利								<b>236,720</b>

截至 2009 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	4,314,751	117,465	345,512	25,194	32,983	4,835,905	-	4,835,905
分部間收益	112,465	-	-	463	-	112,928	(112,928)	-
<b>總額</b>	<b>4,427,216</b>	<b>117,465</b>	<b>345,512</b>	<b>25,657</b>	<b>32,983</b>	<b>4,948,833</b>	<b>(112,928)</b>	<b>4,835,905</b>
EBITDA (LBITDA)*	67,294	412,218	71,944	328,354	(54,197)	825,613	(10,135)	815,478
折舊及攤銷	(9,401)	(37,629)	(32,507)	(335)	(3)	(79,875)	-	(79,875)
<b>分部業績 - EBIT (LBIT)</b>	<b>57,893</b>	<b>374,589</b>	<b>39,437</b>	<b>328,019</b>	<b>(54,200)</b>	<b>745,738</b>	<b>(10,135)</b>	<b>735,603</b>
公司及其他開支**								(81,396)
融資成本								(76,912)
除稅前溢利								577,295
稅項								(327,784)
年度溢利								<b>249,511</b>

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

\*\* 包含與收購有關之成本約 22,499,000 元（2009：10,902,000 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之資產及負債：

於 2010 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	2,548,890	5,528,722	2,861,514	2,664,253	242,367	13,845,746	(153,811)	13,691,935
未分配資產								349,065
綜合總資產								14,041,000
<b>負債</b>								
分部負債	1,959,477	3,878,275	1,382,613	1,137,848	129,175	8,487,388	(128,762)	8,358,626
未分配負債								24,884
綜合總負債								8,383,510

於 2009 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	2,393,316	6,377,531	1,445,712	1,377,262	403,504	11,997,325	(141,158)	11,856,167
未分配資產								459,775
綜合總資產								12,315,942
<b>負債</b>								
分部負債	1,843,628	4,266,138	559,507	821,392	230,096	7,720,761	(98,243)	7,622,518
未分配負債								145,407
綜合總負債								7,767,925

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，而分部負債亦不包括主要為其他應付賬款之公司負債。在應用香港財務報告準則第 8 號時，因本集團可申報分部之重整，導致上個年度報告之款項需重列。

### 3. 分部資料 - 續

#### 地區分部

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：

	2010 千元	2009 千元
香港	3,342,236	4,120,351
澳門	112,357	162,110
中華人民共和國（「中國」），除香港及澳門	805,828	553,444
	<b>4,260,421</b>	<b>4,835,905</b>

### 4. 其他收入

以下項目計入其他收入內：

	2010 千元	2009 千元
短暫租賃物業存貨之收入	14,881	—
利息收入	4,278	18,878
政府補貼	—	13,605

### 5. 其他收益及虧損

以下項目計入其他收益及虧損內：

	2010 千元	2009 千元
持作買賣投資之公平價值變動	14,123	(67,421)
出售一間附屬公司之收益	185	—
出售物業、機械及設備之（虧損）收益	(1,077)	382
就商譽確認之減值虧損	(2,692)	—
一項可供出售投資之減值虧損	(37,190)	(19,508)
應收賬款之減值虧損（確認）撥回	(11,687)	263
衍生金融工具之公平價值變動	—	502

## 6. 融資成本

	2010 千元	2009 千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	158,865	80,298
毋須於五年內全數償還之銀行借款	5,958	72,796
須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	2,707	5,141
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	74	—
須於五年內全數償還之可換股票據之有效利息	9,121	8,517
須於五年內全數償還之其他借款	15,093	12,623
	<b>191,818</b>	179,375
減：撥作在建合約工程資本之數額	(848)	(916)
撥作發展中項目資本之數額	(88,130)	(85,487)
撥作物業、機械及設備資本之數額	(9,760)	—
撥作物業存貨資本之數額	(26,809)	(15,542)
撥作發展中物業資本之數額	—	(518)
	<b>66,271</b>	76,912

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

	2010 千元	2009 千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
無形資產攤銷（包括分銷及銷售費用）	2,302	1,569
確認為支出之建築工程成本	3,420,857	4,121,473
確認為支出之存貨成本	339,318	314,890
物業、機械及設備之折舊		
年度撥備額	108,625	82,824
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,658)	(2,063)
撥作發展中項目資本之數額	(973)	(1,312)
撥作物業、機械及設備資本之數額	(86)	—
撥作物業存貨資本之數額	(2,321)	(552)
撥作發展中物業資本之數額	—	(591)
	<b>103,587</b>	78,306
調撥預付租賃款項	2,960	2,386
總利息收入（列入營業額及其他收入）	(34,989)	(52,015)

## 8. 稅項

	2010 千元	2009 千元
稅項支出包括：		
香港利得稅：		
過往年度撥備不足	—	1,608
香港以外司法權區產生之稅項：		
本年度	21,499	15,836
過往年度撥備過多	(39,457)	(319)
	(17,958)	15,517
遞延稅項		
土地增值稅（「土地增值稅」）	112,711	190,639
其他	71,011	120,020
	183,722	310,659
本公司及其附屬公司應佔稅項	165,764	327,784

香港立法會於2008年6月26日通過《2008年收入條例草案》，其中公司利得稅稅率由2008/2009評稅年度起由17.5%降至16.5%。因此，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。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，中國附屬公司之標準稅率由2008年1月1日起為25%。符合資格於首個獲利年度起計2年獲豁免繳納中國所得稅，並於其後3年獲減半繳稅之生產型企業，將可續享此稅務優惠政策，至2012年止。

其他司法權區之稅項乃根據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》，以及同樣由1994年1月1日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及附帶設施之收入均須按增值額（根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則計算）以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅。

有關於2010年3月31日止年度之過往年度過多撥備，乃代表以往年度於出讓一項前度投資時被預扣之海外所得稅結餘，該金額已於以往年度支賬作盈虧。因該出讓而產生之稅務負債現已作清算，並於期後取回結餘額。

## 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：

	2010 千元	2009 千元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔盈利	149,298	138,794

## 9. 每股基本及攤薄盈利 - 續

	2010 股份數目	2009 股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	4,258,329,067	3,519,094,553
潛在攤薄普通股之效應：		
購股權	—	48,387
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	4,258,329,067	3,519,142,940

於該兩年度，可換股票據及認股權證具反攤薄影響，而購股權應佔之潛在普通股於 2010 年 3 月 31 日止年度具反攤薄影響。

計算兩年度每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數，已因於 2009 年 7 月完成之本公司供股紅利成份而予以調整。

## 10. 分派

截至 2008 年 3 月 31 日止年度之末期股息以每股 0.85 仙按股東（於 2008 年 9 月 18 日名列本公司股東名冊之股東）每持六股股份可獲發一份認股權證之方式分派。每一份認股權證賦予持有人以現金按初步認購價每股股份 1.00 元（可予反攤薄調整）認購 1 股新股份。認股權證可於 2008 年 9 月 26 日發行日至緊接發行週年當日前一日即 2009 年 9 月 25 日（包括首尾兩日）期間隨時予以行使。而各份已發行認股權證之公平價值是根據於宣派股息當日（亦即 2008 年 9 月 5 日批准認股權證發行當日）由獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司（與本集團無關連）進行之估值釐定。已發行認股權證之公平價值為 12,833,000 元。

董事不建議派發截至 2010 年及 2009 年 3 月 31 日止年度之末期股息。

## 11. 投資物業

	千元
<b>公平價值</b>	
於 2008 年 4 月 1 日	1,230,351
轉撥自發展中項目	118,998
匯兌調整	27,899
於綜合收益表內確認公平價值增加	672,639
於 2009 年 3 月 31 日	2,049,887
收購附屬公司	17,675
轉撥自發展中項目	105,086
匯兌調整	7,923
於綜合收益表內確認公平價值增加	397,309
於 2010 年 3 月 31 日	2,577,880

## 11. 投資物業 - 續

若干投資物業乃以經營租賃方式持作租賃用途。

於本年度內，本集團完成於中國江蘇省若干海域之填海工程，並就若干海域取得完成填海土地（「已平整土地」）之證書（「該證書」）。該已平整土地之未來用途現尚未決定，並於取得該證書時已從發展中項目中重新分類確認為投資物業。相關成本（包括海域使用權成本、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔成本）金額為 105,086,000 元（2009：118,998,000 元），已自發展中項目轉撥。

本集團於 2010 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。於評估投資物業之公平價值時，採用以可資比較物業之最近成交價格資料為基準之比較法。對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，以就資本價值達致公平比較。此評估亦有包含工業土地於年內之一般價格增幅，及因若干部份已平整土地於本年度內取得各相關政府機構之批准作特定用途而導致之進一步價格增幅。公平價值變動之收益約為 397,309,000 元（2009：672,639,000 元），已於本年度內之綜合收益表確認。

用以評估按公平價值計量投資物業之遞延稅項結果之基準，乃反映本集團預期收回該物業賬面值之方式所產生之稅項結果。就位於中國，持有而尚未決定未來用途之已平整土地而言，為計算遞延稅項，本公司管理層已作出最佳估計，按長遠計，已平整土地中有一半將以出售方式變現。因此，投資物業相關部份之評稅基準及其賬面值之間的暫時差額需繳交中國土地增值稅加企業所得稅。

於 2010 年 3 月 31 日，投資物業之結餘包括約值 2,387,941,000 元（2009：1,893,424,000 元）之已平整土地。本集團需於出讓該已平整土地時申請合適證書。本公司董事認為，本集團於取得合適證書時並無重大障礙。

## 12. 物業存貨

	2010 千元	2009 千元
發展中待售物業	758,776	587,634
持作出售物業	1,095,036	181,051
	<b>1,853,812</b>	768,685

## 12. 物業存貨 – 續

於年內，本集團完成若干海域之填海工程，並就已平整土地取得該證書。該等已平整土地於一般業務過程時持作出售，並於取得該證書時已分類為物業存貨。相關成本（包括海域使用權成本、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔成本）金額約為 879,987,000 元（2009：137,595,000 元），已於截至 2010 年 3 月 31 日止年度內自發展中項目轉撥。

於 2010 年 3 月 31 日，物業存貨之結餘包括約值 1,018,052,000 元（2009：137,595,000 元）之已平整土地。本集團需於出讓該已平整土地時申請合適證書。本公司董事認為，本集團於取得合適證書時並無重大障礙。

於 2010 年 3 月 31 日，物業存貨中包括約 1,295,818,000 元（2009：494,012,000 元），預期將於結算日後十二個月以後完工。

## 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與客戶磋商及同意而訂立。港口發展分佈、港口及物流分佈業務之信貸期乃與客戶按具體條款議定，或與相關建設工程之完工情況有關。物業業務之租金收入須按協議之規定收款，而本集團就其他應收賬款授出之信貸期一般由 30 至 90 日不等。

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 809,748,000 元（2009：549,050,000 元）之貿易應收賬款。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。以發票日期為基準，扣除呆賬撥備後，其於申報期完結時之賬齡分析如下：

	2010 千元	2009 千元
90 日內	584,261	366,972
超過 90 日但於 180 日內	68,901	32,812
超過 180 日	156,586	149,266
	<b>809,748</b>	<b>549,050</b>

## 14. 貿易及其他應付賬款及應計開支

貿易及其他應付賬款及應計開支中包括貿易應付賬款約 390,173,000 元（2009：312,794,000 元），其賬齡分析如下：

	2010 千元	2009 千元
90 日內	350,107	289,929
超過 90 日但於 180 日內	7,384	10,588
超過 180 日	32,682	12,277
	<b>390,173</b>	<b>312,794</b>

## 末期股息

保華董事局決定，保華保留適當水平之資金以使用於日後任何潛在業務發展機會乃審慎之舉，因此不建議派發截至2010年3月31日止年度之末期股息（2009：零）。

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

於截至2010年3月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約42.6億元（2009：48.36億元），與去年比較下降約12%。此營業額下降主要由於本集團之工程業務保華建業及其附屬公司（「保華建業集團」）之營業額減少所致。

與去年比較，本集團之毛利上升6%至約3.83億元（2009：3.6億元）。該毛利顯示毛利率約為綜合營業額之9%（2009：7%）。本集團之除稅前溢利約達4.02億元，而去年則約為5.77億元。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6,100萬元（2009：5,800萬元）；
- (ii) 港口發展業務之收益淨額約4.05億元（2009：3.75億元）；
- (iii) 港口與物流業務之收益淨額約6,700萬元（2009：3,900萬元）；
- (iv) 物業業務之收益淨額約3,400萬元（2009：3.28億元）；
- (v) 庫務業務之收益淨額約38,000元（2009：虧損淨額5,400萬元）；
- (vi) 公司及其他開支淨額（包含分部間溢利對銷）約9,900萬元（2009：9,200萬元），其中約2,200萬元為與收購有關之成本（2009：1,100萬元）；及
- (vii) 融資成本約6,600萬元（2009：7,700萬元）。

保華擁有人應佔年度溢利淨額約為1.49億元（2009：1.39億元），每股基本盈利為3.5仙（2009：3.9仙）。純利改善之主因為(a)儘管面對金融海嘯，港口及物流業務受惠於應佔南通港口集團溢利上升55%至5,900萬元（2009：3,800萬元）所影響，導致溢利貢獻增加；(b) 購買宜昌港務集團51%權益產生1,300萬元（2009：無）之議價收購收益；及(c)持續控制成本措施所致。

與本集團於上個財政年度年結日之財政狀況相比，本集團之總資產增加14%至約140.41億元（2009：123.16億元），而流動資產淨值則增加333%至約10.04億元（2009：2.32億元）。主要原因是位於洋口港的投資物業之公平價值上升，以及洋口港若干開發待售物業竣工所致。因此，流動資產由相當於流動負債之1.05倍上升至1.21倍。計及溢利淨額約1.49億元、於2009年7月完成之供股中就認購事項發行股份之所得款項淨額約3.5億元，以及人民幣匯兌產生之盈餘約1,500萬元後，保華擁有人應佔之權益增加13%至約41.3億元（2009：36.47億元），折合於2010年3月31日為每股0.91元（2009：每股2.42元，經調整於2009年7月完成之供股所得款項淨額約3.5億元及已發行3,019,350,218股供股股份後，則每股為0.88元）。

經營業務之現金流入淨額約為4,400萬元（2009：7,600萬元），融資活動之現金流入淨額則約為4.44億元（2009：7.42億元），而投資活動之現金流出淨額約為2.29億元（2009：6.82億元），因此年內現金及現金等值項目淨額增加約2.59億元（2009：1.36億元）。

## 業務回顧 港口發展

### 洋口港

於年內，洋口港為本集團帶來經營溢利約 4.05 億元（2009：3.75 億元），主要來自洋口港臨港工業區內佔地 5.2 平方公里之土地儲備之重估收益約 3.25 億元（2009：3.34 億元），以及洋口港基礎設施使用及管理之收入。與重估收益相關之遞延稅項支出 1.55 億元（2009：1.57 億元）已於收益表內支賬。

洋口港於 2008 年 10 月宣佈初步通航，同時宣佈開通航道，一個通用碼頭亦已開放運作。全長 13 公里之黃海大橋及佔地 1.4 平方公里之人工島「太陽島」亦已竣工。太陽島上面積 0.3 平方公里之土地已移交中石油以建設液化天然氣設施，預期將於 2011 年上半年開始營運。

截至2010年3月31日，於洋口港臨港工業區內佔地30平方公里之土地儲備中有約7.9平方公里（2009：6.7平方公里）及於太陽島上佔地約1.1平方公里（2009：無）之土地儲備俱達至已平整及有設施階段。佔地約5.3平方公里（2009：5.2平方公里）之已平整土地已被歸類為港口發展業務中之投資物業，並按公平價值重估約值19.26億元（2009：14.74億元）。餘下3.7平方公里（2009：1.5平方公里）之已平整土地被分類為物業業務中之物業存貨。

有關平整餘下 20 平方公里之工業用土地儲備的圍墾工程已經動工，其中 10 平方公里土地的圍墾工程預計將於 2011 年初完成。與洋口港相關之高速公路、鐵路、水道及其他接駁基建及公用設施均正由其他單位開發。

於2009年6月，中華人民共和國（「中國」）國務院通過了《江蘇沿海地區發展規劃》，使江蘇沿海開發戰略正式上升為國家層面戰略。為支持該戰略，江蘇省政府下發了《關於支持洋口港加快發展有關問題的函》，南通市政府亦表明將積極推動洋口港的開發，使之成為該市之新增長點。洋口港作為該等規劃之組成部份，使其被鋪排成為華東主要樞紐港口。

於2009年12月，本集團出售擁有75%權益之附屬公司江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）合共15%權益予兩名獨立第三者，總代價為人民幣3億元（相當於約3.41億元）。出售事項擴大洋口港公司之股東基礎及優化股東的背景，以促進其未來發展。同時，出售事項是本集團體現其於洋口港公司之投資價值且仍保持對該公司控股權益之良機。

## 港口及物流

年內，保華落實長江策略進展理想。本集團之貨運港口網絡有所加強，並擴展至長江中游。該等可增長溢利之投資項目，使集團長江沿岸之網絡更為完備及協同。

### 南通港口集團

雖然面對全球金融海嘯，但由於進口鐵礦石和內需上升，以及加強貨種組合及提高收費，南通港口集團於本年表現出色，純利亦錄得大幅增長。年內，南通港口集團為本集團之經營溢利帶來約5,900萬元（2009：3,800萬元）。於截至2009年12月31日止年度，南通港口集團錄得溢利淨額約1.31億元（2009：8,500萬元）。

南通港是長三角的一個重要的沿江港口，乃中國其中一個國家一類口岸開放作對外貿易，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、礦物、水泥、鋼、煤、肥料、穀物及食用油。它作為下游大宗散貨的第二大分銷中心。它亦是全國最大之硫磺轉運港及沿長江作中轉之最大鐵礦轉運港。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2009年之全年散貨吞吐量上升2%至約5,500萬噸（2008：5,400萬噸），而於2009年集裝箱吞吐量則下跌14%至345,000標準箱（2008：400,000標準箱）。

### 宜昌港務集團

於2009年11月，本集團以向宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」）注入人民幣1.14億元（相當於約1.3億元）新資金之方式，收購宜昌港務集團51%股本權益，產生議價收益1,300萬元。此外，宜昌港務集團之營運於年內為本集團之經營溢利貢獻約1,200萬元（2009：無）。

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2010年3月31日止年度之全年散貨吞吐量上升4%至約730萬噸（2009：700萬噸）。其全年度集裝箱吞吐量亦增加33%至約53,000標準箱（2009：40,000標準箱）。

### 江陰蘇南集裝箱碼頭

於2009年6月，保華以代價人民幣2,765萬元（相當於約3,140萬元）向上港集箱（澳門）有限公司收購江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）25%權益。江陰蘇南經營位於江蘇省江陰港之集裝箱碼頭。該公司於年內為本集團之經營溢利帶來約100萬元（2009：無）。

於2010年6月，本集團與江陰蘇南其他股東訂立增資協議，將江陰蘇南之註冊資本由1,250萬美元（相當於約人民幣1.007億元）增加至人民幣4億元。通過增資，江陰蘇南可進一步加強其資本基礎，以促進其集裝箱處理及物流業務之未來發展及增長。本集團為江陰蘇南之擴大註冊資本出資約人民幣1.348億元（相當於約1.546億元），致使其所持股本權益由25%上升至40%。

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為江陰唯一的集裝箱碼頭。其全年度集裝箱吞吐量於2008年及2009年均達到約500,000標準箱。

## 液化石油氣及物流

年內，民生石油的液化石油氣業務錄得經營虧損約 1,800 萬元（2009：經營溢利 100 萬元）。民生石油維持具競爭力之定價策略以令車用液化石油氣市場於武漢爭取更大份額，因而影響其利潤。隨著國家發展和改革委員會宣佈壓縮天然氣最近於六月上調價格，銷售利潤於七月已回復至健康水平。

## 工程業務—保華建業

年內，保華建業集團之營業額達 36.45 億元（2009：44.27 億元），較去年下降 18%。該業務佔本集團年內經營溢利約 6,100 萬元（2009：5,800 萬元），而保華建業集團建議派發末期股息每股 1.6 港仙（2009：1.5 港仙），股息率 22%（2009：22%）。縱使營業額下跌，但由於利潤率有所改善及在控制成本措施下，為集團帶來更高之貢獻。

保華建業集團明顯改善其手頭訂單組合，獲得新工程合約總額亦維持平穩。年內，保華建業集團承建管理分部獲得新工程合約總值 44.81 億元（2009：41.49 億元）。於年結後，工程業務獲得額外合約價值 8.12 億元。於 2010 年 3 月 31 日，保華建業集團手頭持有合約總值約 100.93 億元（2009：106.25 億元）。

雖然私營單位在年內之投資計劃仍然審慎，惟政府工程開支卻出現顯著增長。保華建業集團積極爭取該等機會，並已取得多個與十大基建項目有關之前期工程合約，為日後爭取大型建設工程鋪路。

## 物業

年內，物業業務為本集團之經營溢利帶來約 3,400 萬元（2009：3.28 億元）。溢利乃主要來自小洋口約 2 平方公里（2009：2 平方公里）之已平整土地之重估收益 4,100 萬元（2009：3.35 億元）。與重估收益相關之遞延稅項開支 1,900 萬元（2009：1.54 億元）已於收益表內支帳。

於 2010 年 3 月 31 日，於小洋口的 12 平方公里之土地儲備中有約 2 平方公里（2009：2 平方公里）達至已平整及有設施階段，並持作投資物業，按公平價值約 4.62 億元（2009：4.2 億元）計量，而位於洋口港臨港工業區之 2.7 平方公里（2009：1.5 平方公里）已平整土地及太陽島上約 1 平方公里（2009：無）已平整土地乃持作物業存貨。

鄰近洋口港之住宅物業「萬華紫金花苑」，總建築面積為 65,000 平方米，已完成大部分，並於年內帶來約 1.08 億元（2009：2,100 萬元）的營業額。截至 2010 年 3 月 31 日，已累積出售或預售面積約 38,000 平方米，而合約總值約人民幣 1.94 億元，佔其全部可出售面積約 64%。

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。預期整個項目將於 2011 年年中前竣工。截至 2010 年 3 月 31 日，已預售面積累計約 22,000 平方米，而合約總值約人民幣 1.92 億元，佔其全部可出售面積約 35%。

保華在杭州持有一項投資物業「先鋒科技大廈」，該物業乃一幢辦公大樓，總建築面積約 20,000 平方米。該物業帶來租金收入約 600 萬元（2009：400 萬元），於 2010 年 3 月 31 日之出租率達約 96%。

## 庫務

年內，本集團之經營溢利中有約38,000元（2009：虧損5,400萬元）來自庫務投資。年內，買賣證券錄得公平價值收益1,400萬元，去年度則為公平價值虧損6,700萬元。雖然可供出售投資錄得減值虧損約3,700萬元（2009：2,000萬元），惟高息貸款收入使此分部保持獲利。截至2010年3月31日，本集團之買賣證券組合總值約達4,400萬元（2009：1,300萬元），相當於本集團總資產約0.3%（2009：0.1%）。應收高息貸款組合約達2.67億元（2009：3.53億元），相當於本集團總資產約2%（2009：3%）。於年結後，該貸款組合已減少至1.12億元。

## 重大收購及出售

年內，本集團以代價約 1.3 億元收購宜昌港務集團之 51%權益，並以總代價人民幣 3 億元（約相當於 3.41 億元）出售洋口港公司 15%權益，本集團仍持有洋口港公司 60%權益。

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。

## 報告期後之事項

於2010年6月，本集團訂立增資協議，以就江陰蘇南之擴大註冊資本出資約人民幣1.348億元（約相當於1.546億元），並使所持股本權益由25%增至40%。

除上述者外，自報告期完結日至本公告日期止，並無其他重大事項。

## 展望

雖然國際市場氣氛在本財務年度上半年有所改善，惟在年底及其後再現經濟不景之跡象。歐洲金融風暴及全球經濟可能出現雙底之情況令人關注。中國方面，中央政府採取多項措施，成功微調內地房地產市場。然而，仍預期中國於 2010 年下半年會保持相對較平穩增長。

華中及西部受自然增長及國家政策雙雙支持，持續向前發展，使長江沿岸大宗散貨運輸港口及物流之中長線前景仍然樂觀。中央政府在財政年度期間及其後推出更多政策，鼓勵企業參與港口及基建發展。保華將繼續跟隨這些國家政策，爭取長江策略之進一步實踐。憑藉有所增強之財政實力，保華已準備就緒，就長江策略作出策略性選擇，並透過有效調整實行措施，提升股東之價值。

## 流動資金與資本來源

本集團繼續就其整體業務營運採納審慎之資金及財務政策，設有多項信貸以支持其所需之營運資金及資本開支承擔。本集團之貸款按市場息率計息，還款期為一至十年。為盡量減低匯率及利率波動對本集團盈利、資產及負債之不利影響，本集團持續管理特定交易之市場波動風險。

於 2010 年 3 月 31 日，本集團借款共達約 30.49 億元（2009：30.23 億元），其中約 15.63 億元（2009：12.72 億元）須隨時按要求或於一年內償還，另約 14.86 億元（2009：17.51 億元）須於一年後償還。本集團約 30.49 億元（2009：30.23 億元）之總借貸中，約 3.22 億元（2009：3.16 億元）對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。

於 2010 年 3 月 31 日，在本集團借款中，有約 4.61 億元（2009：4.76 億元）按浮動利率計息並以港元為單位，有約 1.44 億元（2009：1.29 億元）按固定利率計息並以港元為單位，有約 21.61 億元（2009：22.67 億元）按浮動利率計息並以人民幣為單位，另有約 2.83 億元（2009：1.51 億元）按固定利率計息並以人民幣為單位。本集團之資本負債比率為 0.74（2009：0.83），該項比率乃根據本集團有約 30.49 億元（2009：30.23 億元）之總借款及有約 41.3 億元（2009：36.47 億元）之股東資金計算。

於 2010 年 3 月 31 日之現金結餘約為 10.33 億元（2009：9.22 億元），當中約 3,400 萬元（2009：1.83 億元）已抵押予銀行以取得本集團所獲給予之一般信貸融資。於 2010 年 3 月 31 日，本集團處於淨負債（即扣除銀行借款後之現金結餘）約 14.53 億元（2009：17.18 億元）。

本集團於 2007 年 7 月，透過洋口港公司與八間位於中國南京市之本地銀行簽訂一項人民幣 9.6 億元，為期七年之項目貸款協議。該項銀團貸款之利率為中國人民銀行公告的同期人民幣長期貸款基準利率，用作建設洋口港長達 13 公里的黃海大橋和面積 1.4 平方公里的人工島。於 2010 年 3 月 31 日，銀團貸款之未償還結餘為人民幣 6 億元（2009：人民幣 8 億元）。

於 2009 年 7 月保華完成供股，以於 2009 年 6 月 9 日每持有一股保華股份可認購兩股供股股份之基準，按認購價每股供股股份 0.12 元進行供股，發行及配發 3,019,350,218 股供股股份。所得款項淨額約為 3.5 億元，擬用作保華於港口及港口相關項目之投資及保華之一般營運資金。

於 2009 年 12 月，本集團出售洋口港公司合共 15% 權益，並已收取所得款項淨額約 3.16 億元。

## 或然負債

於 2010 年 3 月 31 日，本集團就第三方獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，有約 4,600 萬元（2009：2,300 萬元為第三方作出及 1,200 萬元為聯營公司作出）之或然負債。

## 資產抵押

於 2010 年 3 月 31 日，本集團總值約 19.8 億元（2009：16.76 億元）之若干物業權益、物業、機械及設備、應收貿易賬款及銀行結餘以及於若干建築合約之利益，已抵押予銀行及財務機構，以取得對本集團所給予之一般信貸融資。於 2010 年 3 月 31 日，約 4,800 萬元（2009：8,300 萬元）的已抵押資產已作為對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權之信貸融資的抵押品。

## 承擔

於 2010 年 3 月 31 日，本集團就收購若干物業、機械及設備以及發展中之項目有約 9,700 萬元（2009：5.41 億元）之已簽訂但並未於綜合財務報表撥備之開支。

## 僱員數目及薪酬政策

於2010年3月31日，本集團聘用3,190名全職僱員（包括本集團之董事）（2009：1,908名僱員）。酬金包括薪金及與表現掛鈎之花紅及股份形式花紅。

此外，保華已實行三項與股份相關之獎勵計劃，以配合本集團策略，為推動員工努力工作及提高歸屬感提供更多選擇方案，該等計劃使香港及中國內地之本集團員工同時受惠。

## 購買、出售或贖回上市證券

於年內，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2009年7月17日刊發保華年報（「2009年年報」）之企業管治報告（可於保華網站瀏覽）中，我們報告保華已於截至2009年3月31日止年度引用上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企管守則」）之原則及遵守所有適用守則條文，並採納某些建議最佳常規。於截至2010年3月31日止年度期間，保華繼續遵守企管守則，並採納某些建議最佳常規。憑藉不斷努力達到良好企業管治，保華亦於2009年10月採納其新的行為守則，內容覆蓋行賄及貪污、利益衝突、資料披露及歧視等，中國內地附屬公司亦須遵守具有相同效力的守則。

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

除副主席兼總裁劉高原先生自2009年12月30日獲委任為嘉進投資國際有限公司（股份代號：0310）之主席兼執行董事，以及其中一位獨立非執行董事梁寶榮先生自2010年3月26日獲委任為北亞資源控股有限公司（股份代號：0061）之獨立非執行董事外，2009年年報第38至41頁所披露保華董事之資料概無變動。

於截至2010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。

於回顧年度內，保華已經採用上市規則附錄10中的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為保華董事和相關僱員在買賣保華證券時所需遵守之守則。根據保華的特定查詢，全體保華董事及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。

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

## 審閱賬目

本集團截至2010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2010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。

## 刊登末期業績及年報

本業績公告將於保華之企業網站([www.pyicorp.com](http://www.pyicorp.com))「投資者」一頁及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))「最新上市公司公告」一頁刊登。2010年報將於2010年7月底前寄發予股東及於上述網站內刊登。

## 股東週年大會

保華之2010年股東週年大會已定於2010年9月10日舉行。保華將在實際可行的情況下，盡快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更新購股權計劃之10%計劃上限的資料之通函。

## 董事局

於本公告日期，保華董事局成員如下：

周明權博士	<i>OBE, JP</i>	:	主席（獨立非執行董事）
劉高原先生		:	副主席兼總裁
陳國強博士		:	非執行董事
郭少強先生		:	獨立非執行董事
陳樹堅先生		:	獨立非執行董事
梁寶榮先生	<i>GBS, JP</i>	:	獨立非執行董事
李昌安先生		:	獨立非執行董事

代表董事局  
保華集團有限公司  
主席  
周明權 *OBE, JP*

香港，2010年7月16日