

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。)

2011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2011年3月31日止年度之經審核綜合業績。

財務摘要

	2011	變動
營業額	5,357 百萬元	+26%
毛利	441 百萬元	+15%
股東應佔溢利	200 百萬元	+34%
每股盈利	4.4 仙	+26%
每股末期股息	1 仙	不適用
每股特別股息 (2012 財政年度)	2 仙	不適用
每股中期股息	—	不適用
股東資金	4,501 百萬元	+9%
每股資產淨值	0.99 元	+9%

* 僅供識別

業績

綜合收益表

截至2011年3月31日止年度

	附註	2011 千元	2010 千元
營業額	3	5,357,200	4,260,421
銷售成本		(4,916,287)	(3,877,311)
毛利		440,913	383,110
其他收入	4	52,408	37,302
其他收益及虧損	5	3,682	(38,343)
行政費用		(295,415)	(278,518)
分銷及銷售費用		(91,014)	(68,870)
其他費用		(14,172)	(29,535)
融資成本	6	(86,282)	(66,271)
投資物業公平價值變動之收益		316,214	397,309
附屬公司之議價收購收益		—	13,466
攤佔聯營公司業績		136,814	58,075
攤佔共同控制機構業績		2,892	(5,241)
除稅前溢利	7	466,040	402,484
稅項	8	(166,852)	(165,764)
年度溢利		299,188	236,720
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		200,104	149,298
非控股權益		99,084	87,422
		299,188	236,720
每股基本及攤薄盈利	9	4.4仙	3.5仙

綜合全面收益表
截至2011年3月31日止年度

	2011 千元	2010 千元
年度溢利	299,188	236,720
其他全面收益		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	233,282	18,686
可供出售投資之公平價值變動之（虧損）收益	(177)	174
當出售可供出售投資而重新歸類之調整	(66)	—
年度其他全面收益	233,039	18,860
年度全面收益總額	532,227	255,580
以下人士應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	367,450	164,601
非控股權益	164,777	90,979
	532,227	255,580

綜合財務狀況表
於2011年3月31日

	附註	2011 千元	2010 千元
非流動資產			
物業、機械及設備		1,369,085	2,136,213
投資物業	11	727,811	2,577,880
發展中項目		490,121	1,861,739
預付租賃款項		312,864	300,679
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		171,990	178,837
聯營公司權益		1,132,027	896,775
共同控制機構權益		4,065	—
可供出售投資		1,270	1,262
一年後到期之應收貸款		—	35,003
其他應收賬款－非流動部分		196,319	129,486
		4,467,198	8,179,520
流動資產			
物業存貨	12	1,098,800	1,853,812
預付租賃款項		4,229	4,075
商品存貨		29,240	12,085
一年內到期之應收貸款		113,147	232,127
應收聯營公司款項		42,929	26,133
應收共同控制機構款項		22,956	—
應收非控股權益款項		1,188	1,138
應收客戶合約工程款項		258,350	203,794
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	13	1,651,066	2,409,614
持作買賣投資		46,942	44,051
可供出售投資		91	84
可退回稅款		2	41,953
已抵押銀行存款		83,532	33,582
短期銀行存款		371,277	350,972
銀行結存及現金		657,799	648,060
		4,381,548	5,861,480
分類為持作出售之資產	14	6,046,209	—
		10,427,757	5,861,480
流動負債			
應付客戶合約工程款項		947,938	962,813
貿易及其他應付賬款及應計開支	15	1,230,931	1,904,888
預售物業之已收訂金		237,048	279,088
應付聯營公司款項		66,268	42,939
應付共同控制機構款項		45,000	—
應付非控股權益款項		24,276	51,602
應付關連公司款項		233	89,488
應付稅項		20,213	66,421
一年內到期之銀行及其他借款		1,255,304	1,322,464
應付可換股票據		—	138,189
		3,827,211	4,857,892
與分類為持作出售之資產相關之負債	14	3,301,463	—
		7,128,674	4,857,892
流動資產淨值		3,299,083	1,003,588
總資產減流動負債		7,766,281	9,183,108

綜合財務狀況表
於2011年3月31日

	2011 千元	2010 千元
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借款	738,585	1,465,358
應付非控股權益款項	19,002	20,478
遞延稅項負債	484,377	1,893,983
遞延收入	25,181	47,862
其他應付賬款	173,576	97,937
	1,440,721	3,525,618
	6,325,560	5,657,490
資本及儲備		
股本	452,913	452,913
儲備	4,047,700	3,676,766
本公司擁有人之應佔權益	4,500,613	4,129,679
非控股權益	1,824,947	1,527,811
總權益	6,325,560	5,657,490

簡明綜合現金流量表
截至2011年3月31日止年度

	附註	2011 千元	2010 千元
來自經營業務之現金淨額		459,877	44,572
用於投資業務之現金淨額		(639,651)	(229,093)
來自融資活動之現金淨額		331,072	443,986
現金及與現金等值項目增加淨額		151,298	259,465
外幣匯率改變影響		7,087	887
現金及與現金等值項目承前		999,032	738,680
現金及與現金等值項目結轉	16	1,157,417	999,032
現金及與現金等值項目結餘分析			
短期銀行存款		371,277	350,972
銀行結存及現金		786,140	648,060
		1,157,417	999,032

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2010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」）。

除以下所述者外，本年度採納的新訂及經修改香港財務報告準則對該等綜合財務報告所呈報之金額及／或該等綜合財務報告所載之披露事項並無重大影響。

香港財務報告準則第 5 號之修訂本「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」（作為於 2009 年頒佈香港財務報告準則之改進）

香港財務報告準則第 5 號之修訂本闡明香港財務報告準則的披露要求，除非該等香港財務報告準則規定了(i)有關劃分為持作出售或已終止經營業務之非流動資產（或出售集團）的具體披露要求，或(ii)有關出售集團內資產及負債之計量的披露不屬於香港財務報告準則第 5 號計量要求的範圍內，且綜合財務報表尚未提供有關披露，否則香港財務報告準則第 5 號將不適用於劃分為持作出售或已終止經營業務之非流動資產（或出售集團）。

應用香港財務報告準則第 5 號之修訂本並沒對過往年度綜合財務報表之呈報及分類造成影響。

香港詮釋第 5 號「財務報告之呈列－借款人對包含隨時按要求償還條文之定期貸款之分類

香港詮釋第 5 號「財務報告之呈列－借款人對包含隨時按要求償還條文之定期貸款之分類」（「香港詮釋第 5 號」）釐清，若該定期貸款包括給予放款人無條件權利隨時要求償還貸款之條款（「隨時按要求償還條文」），該定期貸款之貸款人須分類為流動負債。本集團本年度首次應用香港詮釋第 5 號。香港詮釋第 5 號規定追溯應用。

為符合香港詮釋第 5 號所載之規定，本集團已更改有關包含隨時按要求償還條文之定期貸款之分類的會計政策。過往，有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之協定預設還款日期決定。根據香港詮釋第 5 號，包含隨時按要求償還條文之定期貸款乃分類為流動負債。

由於 2011 年及 2010 年 3 月 31 日須於本報告期完結後一年內償還的那些包含隨時按要求償還條文銀行貸款已獲分類為流動負債，應用香港詮釋第 5 號對本年度及前年度之呈報損益並無構成影響。該等定期貸款現已以最早時間級別呈列於財務負債內的到期日分析。

2. 主要會計政策一續

已頒佈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佈但未生效之香港財務報告準則新訂及經修改準則。

香港財務報告準則（經修訂）	於 2010 年頒佈香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第 12 號（經修訂）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第 24 號（2009 年經修改）	關連方披露 ³
香港財務報告準則第 7 號（經修訂）	披露 — 金融資產之轉讓 ⁴
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁶
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 ³
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 ²

¹ 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

² 由 2010 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效

³ 由 2011 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

⁴ 由 2011 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效

⁵ 由 2012 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

⁶ 由 2013 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

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

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

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（2009 年 11 月頒佈）引進金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（2010 年 11 月經修改）加入金融負債及取銷確認之規定。

根據香港財務報告準則第 9 號，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，尤其是就收取合約現金流量目的以業務模式持有之債務投資，及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於隨後會計完結時則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於隨後會計期完結時按公平價值計量。

金融負債方面，重大變動與指定為按公平價值誌入損益之金融負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第 9 號，就指定為按公平價值誌入損益之金融負債而言，由該項負債之信貸風險變動引起之金融負債公平價值變動金額於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該項負債信貸風險變動之影響將會產生或擴大損益之會計錯配。由金融負債之信貸風險引起之公平價值變動其後不會於損益中重新分類。先前根據香港會計準則第 39 號之規定，指定為按公平價值誌入損益之金融負債之所有公平價值變動金額於損益中全數呈列。

2. 主要會計政策一續

已頒佈但未生效之新訂及經修改香港財務報告準則 - 續

香港財務報告準則第 9 號於 2013 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。董事預期，香港財務報告準則第 9 號將於截至 2014 年 3 月 31 日止財政年度在本集團綜合財務報表內採納，而應用新訂準則可能對可供出售投資之計量及分類造成重大影響。然而，直至詳細審閱完成前，提供該影響之合理估計並不可行。

本公司董事預期，應用其他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。本集團之報告分部如下：

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（「EBIT」）之計量評估各經營分部之表現。

分部間銷售乃按市價收取或（倘並無可參考之市價）按雙方協定及同意之條款收取。

3. 分部資料 - 續

分部收益及業績

以下為按經營分部列示本集團之收益及業績：

截至 2011 年 3 月 31 日止年度

	保華建業 集團 千元	港口 發展 千元	港口及 物流 千元	物業 千元	庫務 千元	分部總計 千元	對銷 千元	綜合 千元
營業額								
對外收益	4,365,590	65,223	538,291	379,235	8,861	5,357,200	-	5,357,200
分部間收益	(31,799)	-	-	237	-	(31,562)	31,562	-
總額	4,333,791	65,223	538,291	379,472	8,861	5,325,638	31,562	5,357,200
EBITDA*	68,064	357,502	212,682	86,903	5,976	731,127	(9,846)	721,281
折舊及攤銷***	(16,330)	(28,131)	(57,728)	(502)	(3)	(102,694)	-	(102,694)
分部業績- EBIT	51,734	329,371	154,954	86,401	5,973	628,433	(9,846)	618,587
公司及其他開支**								(66,265)
融資成本								(86,282)
除稅前溢利								466,040
稅項								(166,852)
年度溢利								299,188

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
營業額								
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)	-
總額	3,644,873	131,270	370,563	114,493	30,660	4,291,859	(31,438)	4,260,421
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)
分部業績- EBIT	61,372	404,872	66,663	33,552	38	566,497	(14,143)	552,354
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								236,720

* 「EBITDA」定義為未計利息開支、稅項、折舊及攤銷前盈利。

** 包含與收購有關之成本約 14,172,000 元（2010：22,499,000 元）。

*** 包含物業、機械及設備之折舊及其他無形資產攤銷。

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 2011 年 3 月 31 日

	保華建業 集團 千元	港口發展 千元	港口及 物流 千元	物業 千元	庫務 千元	分部總計 千元	對銷 千元	綜合 千元
資產								
分部資產	2,771,648	276,131	3,002,888	2,617,633	164,352	8,832,652	(148,764)	8,683,888
分類為持作出 售之資產 (附註 14)	-	4,950,579	-	1,095,630	-	6,046,209	-	6,046,209
未分配資產								164,858
綜合總資產								14,894,955
負債								
分部負債	2,167,327	146,320	1,332,870	1,179,544	84,003	4,910,064	(111,184)	4,798,880
與分類為持作 出售之資產 相關之負債 (附註 14)	-	3,093,302	-	208,161	-	3,301,463	-	3,301,463
未分配負債								469,052
綜合總負債								8,569,395

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
資產								
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
負債								
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

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。

3. 分部資料 - 續

地區分部

本集團之經營主要位於香港、澳門及中華人民共和國，除香港及澳門。

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：

	2011 千元	2010 千元
香港	4,094,304	3,342,236
中華人民共和國，除香港及澳門	1,149,299	805,828
澳門及其它	113,597	112,357
	5,357,200	4,260,421

4. 其他收入

其他收入包括：

	2011 千元	2010 千元
短期租賃物業存貨之租金收入	30,417	14,881
利息收入	7,762	4,278
應收款項之推算利息收入	1,235	51
撥回愈期應付款項	7,804	—
收回與前投資有關之已付預繳稅	—	15,243

5. 其他收益及虧損

	2011 千元	2010 千元
持作買賣投資之公平價值變動	(2,581)	14,123
出售一間附屬公司之收益	—	185
撤銷一間附屬公司註冊之虧損	—	(5)
出售物業、機械及設備之虧損	(257)	(1,077)
出售預付租賃款項及相關其他無形資產之收益	4,104	—
出售可出售投資之收益	47	—
就商譽確認之減值虧損	(74)	(2,692)
一項可供出售投資之減值虧損	—	(37,190)
應收賬款之減值虧損撥回（確認）	2,443	(11,687)
	3,682	(38,343)

6. 融資成本

	2011 千元	2010 千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	132,280	158,865
毋須於五年內全數償還之銀行借款	16,513	5,958
須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	571	2,707
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	224	74
其他應付賬款之推算利息開支	2,678	—
須於五年內全數償還之可換股票據之有效利息	549	9,121
須於五年內全數償還之其他借款	15,106	15,093
	167,921	191,818
減：撥作在建合約工程資本之數額	(207)	(848)
撥作發展中項目資本之數額	(38,221)	(88,130)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建港口資本之數額	(21,286)	(9,760)
撥作物業存貨資本之數額	(21,925)	(26,809)
	86,282	66,271

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

	2011 千元	2010 千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
無形資產攤銷（包含於分銷及銷售費用及行政費用）	12,787	2,302
確認為支出之建築工程成本	4,173,286	3,420,857
確認為支出之存貨成本	565,480	339,318
物業、機械及設備之折舊		
年度撥備額	94,804	108,625
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,414)	(1,658)
撥作發展中項目資本之數額	(449)	(973)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建港口資本之數額	(509)	(86)
撥作物業存貨資本之數額	(2,525)	(2,321)
	89,907	103,587
調撥預付租賃款項	4,124	2,960
總利息收入（列入營業額及其他收入）	(17,858)	(34,989)

8. 稅項

	2011 千元	2010 千元
稅項支出包括：		
香港利得稅：		
過往年度撥備不足	2	—
香港以外司法權區產生之稅項：		
本年度	44,341	21,499
過往年度撥備過少(過多)	6,313	(39,457)
	50,654	(17,958)
遞延稅項		
土地增值稅	55,793	112,711
其他	60,403	71,011
	116,196	183,722
本公司及其附屬公司應佔稅項	166,852	165,764

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%。根據有關中國法律及規則，本集團一間附屬公司由 2008 年 1 月 1 日起計 2 年獲豁免繳納中國所得稅，並於其後 3 年獲減半繳稅。

然而，於截至 2011 年 3 月 31 日止年度，上述中國附屬公司收到中國稅務當局有關豁免繳稅期更改之進一步確認。該兩年豁免繳稅期由 2006 年 1 月 1 日開始，而非 2008 年 1 月 1 日，至於減半繳稅之期間亦改為 2008 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，而非 2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。所得稅之撥備不足已於截至 2011 年 3 月 31 日止年度之綜合收益表內支銷。

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 2010 年 4 月取回結餘額。

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：

	2011 千元	2010 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	200,104	149,298

	2011 股份數目	2010 股份數目
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	4,529,125,134	4,258,329,067

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。

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尚未行使可換股票據，因為其行使時會導致每股盈利上升。

計算截至2010年3月31日止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

董事局擬派有關截至2011年3月31日止末期股息每股1港仙(2010: 無)之總額約為45,291,000元(2010: 無)，金額將以現金(可選擇以股代息)支付，並已參考於本業績公佈日期之4,529,125,134股已發行股份計算。

於2011年6月24日，董事局決議建議派發特別現金股息每股2港仙(2010: 無)。擬派特別現金股息之金額約為90,582,000元(2010: 無)，乃參考於本業績公佈日期之4,529,125,134股已發行股份計算。

11. 投資物業

	2011 千元	2010 千元
已完工投資物業（附註 a）	2,768,951	2,577,880
發展中土地（附註 b）	352,732	—
	3,121,683	2,577,880
減：分類為持作出售（附註 14）	(2,393,872)	—
	727,811	2,577,880

附註：

- a. 已完工投資物業（包含持作將來為投資物業用途之已平整土地）為數 2,509,215,000 元（2010：2,387,941,000 元）。於 2011 年 3 月 31 日，本集團完成於中國江蘇省若干海域之填海工程，並就若干海域取得由合資格項目工程及建築經理發出之完成填海土地（「已平整土地」）之證書（「該證書」）。該已平整土地於取得該證書時確認為經營租賃持有土地及分類，並因持作資本增值而入賬為投資物業。相關成本（包括海域使用權成本、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔成本）金額為約 16,732,000 元（2010：105,086,000 元），已自發展中項目轉撥至投資物業。
- b. 於 2011 年 3 月 31 日，就於中國江蘇省若干海域之填海工程而言，本集團已展開土地平整工程（主要指填入海沙以平整有關區域）（「平整中土地」），但尚未完成。於開始土地平整程序時，該平整中土地已被確認為將來用途作投資物業之發展中土地，並分類及入賬為投資物業。相關成本包括海域使用權、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔開支金額為約 94,959,000 元（2010：無），已從發展中項目撥入投資物業。

本集團於 2011 年 3 月 31 日及 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。於評估已完工投資物業（包含持作將來為投資物業用途之已平整土地）之公平價值時，採用以可資比較物業之最近成交價格資料為基準之比較法。對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，以就資本價值達致公平比較。此評估亦有包含若干部份已平整土地於截至 2010 年 3 月 31 日止年度取得各相關政府機構之批准作特定用途而導致之進一步價格增幅。釐定發展中土地之公平價值時，已採納同一比較法，另估值已就將平整中土地發展成已平整土地時將會花費之進一步成本予以撥備。於 2011 年 3 月 31 日已完成土地平整程序之已平整土地及平整中土地之公平價值變動之收益分別為約 45,611,000 元（2010：382,099,000 元）及約 241,396,000 元（2010：無），已於年內之綜合收益表確認。

11. 投資物業 - 續

用以評估經重估投資物業之遞延稅項結果之基準，乃反映本集團預期收回該物業賬面值之方式（本集團預期於本報告期完結時收回該物業之賬面值）所產生之稅項結果。就位於中國，持有尚未決定未來用途之已平整土地及平整中土地而言，為計算遞延稅項，本公司管理層已作出最佳估計，按長遠計，已平整土地及平整中土地中有一半將以出售方式變現。因此，經重估投資物業相關部份之評稅基準及其賬面值之間的暫時差額需繳交中國土地增值稅加企業所得稅。

於 2011 年 3 月 31 日，投資物業之結餘包括約 2,509,215,000 元（2010：2,387,941,000 元）之已平整土地。本集團需申請合適證書以出售該已平整土地。根據以往經驗，本公司董事認為本集團於取得該等證書時並無重大障礙。

12. 物業存貨

	2011 千元	2010 千元
發展中待售物業	946,951	758,776
持作出售物業	1,247,478	1,095,036
	2,194,429	1,853,812
減：分類為持作出售（附註 14）	(1,095,629)	—
	1,098,800	1,853,812

發展用作將來銷售之平整中土地，於土地平整程序開始時被確認作存貨物業中的發展中待售物業。於截至 2011 年 3 月 31 日止年度，本集團已將相關成本（包括海域使用權成本、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔成本）金額為約 357,469,000 元（2010：879,987,000 元）自發展中項目轉撥至物業存貨。

於 2011 年 3 月 31 日，持作出售物業之結餘包括約 1,079,158,000 元（2010：1,018,052,000 元）之已平整土地及約 410,620,000 元（2010：無）包括平整中土地之發展中待售物業。本集團需於出讓該已平整土地時申請合適證書。根據以往經驗，本公司董事認為本集團於取得該等證書時並無重大障礙。

於 2011 年 3 月 31 日，物業存貨包括預期將於本報告期完結超過十二個月後變現之金額約 189,328,000 元（2010：1,295,818,000 元）。

13. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

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

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 672,365,000 元（2010：809,748,000 元）之貿易應收賬款，包括分類為持作出售之應收賬款約 61,998,000 元（2010：無）。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（包括重新分類為持作出售者）於本報告期完結時之賬齡分析如下：

	2011 千元	2010 千元
90 日內	519,179	584,261
超過 90 日但於 180 日內	27,587	68,901
超過 180 日	125,599	156,586
	672,365	809,748

14. 分類為持作出售之資產

於 2011 年 1 月 31 日，本公司一間持有江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」，從事開發港口及相關基建業務）60% 股權之附屬公司與洋口港公司一名非控股股東訂立一項有條件協議，以約人民幣 15.07 億元（相當於約 17.9 億元）作價出售洋口港公司之 50.1% 股權。出售事項已於 2011 年 5 月 26 日完成，洋口港公司不再為本公司之附屬公司。對銷公司間結餘後，洋口港公司於本報告期完結時之主要類別資產及負債如下：

	千元
物業、機械及設備	1,076,274
投資物業	2,393,872
發展中項目	1,131,691
物業存貨	1,095,629
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	220,402
銀行結存及現金	128,341
分類為持作出售之資產	6,046,209
貿易及其他應付賬款及應計開支	291,610
應付一間聯營公司款項	34,074
應付一間關連公司款項	7,380
應付稅項	74,107
銀行及其他借款	1,282,660
遞延稅項負債	1,611,632
與分類為持作出售之資產相關之負債	3,301,463

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 468,532,000 元（2010：390,173,000 元），其賬齡分析如下：

	2011 千元	2010 千元
90 日內	396,464	350,107
超過 90 日但於 180 日內	11,566	7,384
超過 180 日	60,502	32,682
	468,532	390,173

16. 現金及與現金等值項目

於本報告期完結時，簡明綜合現金流量表所顯示之現金及與現金等值項目可與綜合財務狀況表內之相關項目作下列對帳：

	2011 千元	2010 千元
短期銀行存款	371,277	350,972
銀行結存及現金	657,799	648,060
	1,029,076	999,032
分類為持作出售之現金及銀行結存（附註 14）	128,341	—
	1,157,417	999,032

末期股息

董事局已決議建議向於2011年9月28日（星期三）辦公時間結束時名列保華股東名冊之股東，宣派截至2011年3月31日止年度之末期股息每股1港仙（2010：無）。末期股息須待於2011年9月16日（星期五）舉行之2011年股東週年大會上獲保華股東批准後方可作實，末期股息預期將於2011年10月28日（星期五）或左右以郵寄方式以現金支付予股東，而保華股東可獲提供一個再投資於保華的良機，就部份或全部股息選擇收取保華股份代替現金。根據以股代息建議將予發行之股份之市值將參照保華股份於截至2011年9月28日（星期三）止連續三個交易日之平均收市價減按該平均價格之5%或股份面值（以較高者為準）計算之折讓而釐定。建議之以股代息須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准將予發行新股份上市及買賣，方可作實。

本公司將盡快向保華股東寄發載有有關以股代現金股息建議詳情之通函及選擇表格。

特別股息

隨著於2011年5月完成出售洋口港公司50.1%股權及計入50%之股權轉讓所得款項總額，保華已回復至淨現金狀況。董事局已決議建議向於2011年9月28日（星期三）辦公時間結束時名列保華股東名冊之股東，宣派特別現金股息每股2港仙，連同末期股息，總計股息為每股3港仙。

特別股息亦須待於2011年9月16日（星期五）舉行之2011年股東週年大會上獲保華股東批准後方可作實，亦預期將於2011年10月28日（星期五）或左右以郵寄方式支付予股東。董事局將再考慮於截至2012年3月31日止財政年度之下半年對股東追加資本回饋及/或回購股份。

暫停辦理股東登記手續

保華將於2011年9月26日（星期一）至2011年9月28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。如欲獲派末期股息及特別股息，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2011年9月23日（星期五）下午四時正前交回保華之股份過戶香港登記處卓佳秘書商務有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

於截至2011年3月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約53.57億元（2010：42.60億元），與去年比較上升約26%。此營業額上升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」）之營業額增加所致。

與去年比較，本集團之毛利上升15%至約4.41億元（2010：3.83億元）。該毛利顯示毛利率為綜合營業額之8%（2010：9%）。本集團之行政費用增加6%至約2.95億元（2010：2.79億元），主因為當中約3,600萬元（2010：1,400萬元）之行政費用來自於2009年11月收購之宜昌港務集團。本集團之除稅前溢利達約4.66億元，而去年則為約4.02億元。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5,200萬元（2010：6,100萬元）；
- (ii) 港口發展業務之收益淨額約3.29億元（2010：4.05億元）；
- (iii) 港口與物流業務之收益淨額約1.55億元（2010：6,700萬元）；
- (iv) 物業業務之收益淨額約8,600萬元（2010：3,400萬元）；
- (v) 庫務業務之收益淨額約600萬元（2010：38,000元）；
- (vi) 公司及其他開支淨額（包含分部間溢利對銷）約7,600萬元（2010：9,900萬元），其中約1,400萬元為與收購有關之成本（2010：2,200萬元）；及
- (vii) 融資成本約8,600萬元（2010：6,600萬元）。

保華擁有人應佔年度溢利淨額約為2億元（2010：1.49億元），每股基本盈利為4.4仙（2010：3.5仙）。溢利淨額改善之主因乃本集團於年內議價收購江陰蘇南額外15%權益（所持股本權益由25%上升至40%）貢獻約9,000萬元（2010：無），及期內持續成本控制措施所致。

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6%至約148.95億元（2010：140.41億元），而流動資產淨值則增加229%至約32.99億元（2010：10.04億元）。有關變動之主要原因分別是投資物業之公平價值增加，以及將江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）之資產分類為持作出售之資產。因此，流動資產由相當於流動負債之1.21倍上升至1.46倍。計及溢利淨額約2億元及人民幣匯兌產生之盈餘約1.68億元後，於2011年3月31日，保華擁有人應佔之權益增加9%至約45.01億元（2010：41.3億元），折合每股為0.99元（2010：0.91元）。

經營業務之現金流入淨額約為4.6億元（2010：4,400萬元），融資活動之現金流入淨額則約為3.31億元（2010：4.44億元），而投資活動之現金流出淨額約為6.4億元（2010：2.29億元），因此年內現金及現金等值項目淨額增加約1.51億元（2010：2.59億元）。

業務回顧 港口發展

洋口港（持有 60%權益）

於年內，洋口港為本集團帶來經營溢利約 3.29 億元（2010：4.05 億元）。溢利主要來自洋口港臨港工業區內佔地約 6.3 平方公里（2010：5.2 平方公里）之土地儲備之重估收益約 2.83 億元（2010：3.25 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 1.24 億元（2010：1.55 億元）已於收益表內支賬。

截至 2011 年 3 月 31 日，於洋口港臨港工業區內佔地約 30 平方公里之土地儲備中有約 5.4 平方公里（2010：無）已開始土地平整工程，另有約 7.9 平方公里（2010：7.9 平方公里）已達至已平整及有設施階段。此外，於洋口港太陽島上佔地約 1.1 平方公里（2010：1.1 平方公里）之土地儲備已達至已平整及有設施階段。於 2011 年 3 月 31 日，佔地約 6.4 平方公里（2010：5.3 平方公里）之已平整土地或平整中土地已被歸類為港口發展業務中之投資物業，並按公平價值計量為約 23.94 億元（2010：19.26 億元）。餘下 8.0 平方公里（2010：3.7 平方公里）之已平整土地或平整中土地則被歸類為物業業務中之物業存貨。

有關平整臨港工業區工業用土地儲備之最後 16.7 平方公里，當中約 4.6 平方公里的圍墾工程已於年內竣工。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。

為與中國政府規劃及政策一致，同時因應市場需求，洋口港已進入加快發展階段。故此，需要大量資金撥作持續資本開支計劃。保華董事相信，洋口港公司之盈利及現金流量在中短期不會轉至保華及保華股東。故此，於2011年1月31日，本集團訂立一項有條件協議，以人民幣15.07億元作價出售洋口港公司之50.1%權益。出售事項已於2011年5月26日完成，本集團已收取淨額現金人民幣6.47億元（即代價之50%人民幣7.535億元，扣減中國稅款及徵費合共人民幣1.065億元）。代價之餘下50%款項共人民幣7.535億元將以分期支付，其中人民幣1.507億元於2011年12月31日或之前支付，人民幣3.014億元於2012年12月31日或之前支付，而人民幣3.014億元於2013年12月31日或之前支付。此等遞延代價按中國人民銀行所公告之基準貸款利率計息，並以該50.1%出售權益作質押。董事認為出售事項乃保華進一步實現彼於洋口港之投資價值、將累計未變現土地重估增值溢利以現金方式套現，並在日後將資源集中於長江沿岸其他港口及相關港口業務的營運及發展。保華將繼續通過其餘9.9%權益分享洋口港之未來成長，並擬持有作長期投資用途。

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，南通港口集團為本集團之經營溢利帶來約 5,000 萬元（2010：5,900 萬元）。受經營及財務成本增加所影響，於截至 2010 年 12 月 31 日止年度，南通港口集團錄得溢利淨額約 1.11 億元（2010：1.31 億元）。

南通港是長三角的一個重要的河港，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石、礦石、水泥熟料、鋼材、煤炭、化肥、穀物及糧油。南通港提供便捷進入長江地區的陸路及水路，並是一個理想的貨物轉運中轉港口。

南通港口集團於 2009 年及 2010 年之全年散貨吞吐量達約 5,500 萬噸，而於 2010 年集裝箱吞吐量則上升 14% 至 392,000 標準箱（2009：345,000 標準箱）。

宜昌港務集團（持有 51%權益）

宜昌港務集團於年內為本集團之經營溢利貢獻約 2,100 萬元（2010：經營溢利 1,200 萬元及議價收購之收益 1,300 萬元）。

宜昌港務集團主要在宜昌港從事運輸物流及房地產投資，提供運輸、港口裝卸、倉儲服務、港口船舶代理、貨運代理、港口物流及港口設備租賃服務。宜昌港位於長江流域，臨近湖北省宜昌市三峽大壩。

宜昌港務集團截至 2011 年 3 月 31 日止年度之全年散貨吞吐量上升 8% 至約 790 萬噸（2010：730 萬噸）。其全年度集裝箱吞吐量則輕微減少 2% 至約 5.2 萬標準箱（2010：5.3 萬標準箱）。

江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

於年內，江陰蘇南為本集團之經營溢利貢獻約 9,400 萬元（2010：100 萬元），其中約 9,000 萬元（2010：無）乃因為本集團於期內議價收購江陰蘇南額外 15% 權益而產生之收益。

於 2010 年 7 月，本集團為江陰蘇南之擴大註冊資本再出資約人民幣 1.348 億元（相當於約 1.547 億元），致使所持股本權益由 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乃江陰唯一的集裝箱碼頭。其全年度集裝箱吞吐量於 2010 年上升 11% 至 554,000 標準箱（2009：500,000 標準箱）。

液化石油氣及物流（持有 100%權益）

年內，民生石油的液化石油氣業務錄得經營虧損約 1,000 萬元（2010：1,800 萬元）。自上個財政年度下半年起，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，因而影響其財政年度第一季度之利潤。隨著國家發展和改革委員會宣佈壓縮天然氣最近於 2010 年 6 月上調價格，液化石油氣之銷售利潤於 2010 年 7 月已回復至健康水平，而液化石油氣之業務預期將會進一步改善。

工程業務－保華建業（持有62%權益）

年內，保華建業集團之營業額達 43.34 億元（2010：36.45 億元），較去年上升 19%。該業務佔本集團年內經營溢利約 5,200 萬元（2010：6,100 萬元），而保華建業集團建議派發末期股息每股 1 港仙（2010：1.6 港仙），股息率 20%（2010：22%）。利潤受勞工及物料成本上漲所侵蝕。

期內，保華建業集團承建管理分部獲得新工程合約總值 46.69 億元（2010：44.81 億元）。於本報告期完結後，工程業務獲得額外合約價值約 16.56 億元。於 2011 年 3 月 31 日，保華建業集團手頭持有合約總值約 104.06 億元（2010：100.06 億元）。

保華建業集團一向以積極態度於市場爭取每個機會，同時透過與其他承建商以聯營之合作模式承接大型基建項目，以及提高營運效率的方法管理風險。保華建業集團將更重視大陸及澳門市場，以爭取增長的同時亦對匯率、勞工及物料成本的劇烈波動帶給利潤之負面影響保持警戒。憑藉其穩固根基及專業經驗，對其將來之業務發展及前景仍保持樂觀。

物業

年內，物業業務為本集團之經營溢利帶來約 8,600 萬元（2010：3,400 萬元）。溢利主要來自出售「南通國際貿易中心」及「萬華紫金花苑」單位之貢獻分別約 3,800 萬元（2010：虧損 800 萬元）及 1,800 萬元（2010：無），以及位於宜昌之投資物業之重估收益約 1,900 萬元（2010：4,100 萬元來自小洋口約 2 平方公里之已平整土地）。與重估收益相關之遞延稅項約 500 萬元（2010：1,900 萬元）已於收益表內支帳。

於 2011 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（2010：2 平方公里）達至已平整及有設施階段。於小洋口約 1.9 平方公里之已平整土地已分類為投資物業，並按公平價值計量為約 4.68 億元（2010：4.62 億元），小洋口其餘 0.1 平方公里之已平整土地則已分類為貿易存貨。於 2011 年 3 月 31 日，位於洋口港臨港工業區約 2.7 平方公里（2010：2.7 平方公里）已平整土地及約 4.3 平方公里（2010：無）之平整中土地，以及位於洋口港太陽島上約 1 平方公里（2010：1 平方公里）已平整土地乃持作貿易存貨。

鄰近洋口港之住宅物業「萬華紫金花苑」已竣工，總建築面積為 65,000 平方米，並於年內帶來約 1.56 億元（2010：1.08 億元）的營業額。截至 2011 年 3 月 31 日，已累積出售或預售面積約 53,000 平方米，而合約總值約人民幣 3.02 億元，佔其全部可出售面積約 90%。

商業及辦公室綜合大樓項目「南通國際貿易中心」位於南通市心臟地帶，總建築面積約 80,000 平方米。辦公樓已於 2010 年 10 月竣工，並於年內帶來約 2.12 億元（2010：無）的營業額。預期商業裙樓將於 2011 年年底前竣工。截至 2011 年 3 月 31 日，已累計出售或預售面積約 36,000 平方米，而合約總值約人民幣 4 億元，佔其全部可出售面積約 57%。

本集團在杭州持有一項投資物業「先鋒科技大廈」，該物業乃一幢辦公大樓，總建築面積約 20,000 平方米。該物業帶來租金收入約 800 萬元（2010：600 萬元），於 2011 年 3 月 31 日之出租率達約 95%。

於宜昌，透過宜昌港務集團於期內收購面積約 5,000 平方米之若干新商業物業。來自宜昌投資物業之總租金收入為約 300 萬元（2010：100 萬元）。

庫務

年內，本集團之經營溢利中有約 600 萬元（2010：38,000 元）來自庫務投資。年內，買賣證券錄得公平價值虧損約 300 萬元（2010：溢利 1,400 萬元），而高息貸款利息收入約 900 萬元（2010：3,100 萬元）使此分部保持獲利。截至 2011 年 3 月 31 日，本集團之買賣證券組合總值約達 4,700 萬元（2010：4,400 萬元），相當於本集團總資產約 0.3%（2010：0.3%）。應收高息貸款組合約達 1.13 億元（2010：2.67 億元），相當於本集團總資產約 1%（2010：2%）。

重大收購及出售

期內，本集團出資約人民幣 1.348 億元（相當於約 1.547 億元）增加江陰蘇南之註冊資本，增購江陰蘇南 15% 權益，所持股本權益由 25% 上升至 40%。

除上述者外，年內，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司之事項。

本報告期後之事項

於 2011 年 5 月，本集團完成以人民幣 15.07 億元作價出售洋口港公司之 50.1% 權益予洋口港公司的一名股東。洋口港公司不再為保華之附屬公司，而其財務業績將終止於本集團綜合列帳。

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

面對市場存在不明朗因素，全球經濟復甦步伐緩慢。發達經濟體增長停滯不前，新興經濟體則面臨通脹威脅。然而，中國作為全球第二大經濟體系，增長勢頭依然迅猛，並帶動全球經濟復甦。中央政府推出的調控措施旨在抑制經濟過熱，維持其持續平穩發展。

2011 年是中國「十二五」規劃的開局之年。為建設綜合運輸體系，中央政府決定於「十二五」期間加快沿海港口及以長江為重點之內陸河道水路運輸建設。中國中西部城市的急速發展，繼續推動內陸河道之運輸。這都使長江沿岸大宗散貨運輸港口及物流之前景保持樂觀。憑藉有所增強之財政實力，保華已準備就緒，透過長江策略實行有效措施，把握新增長點，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，還款期為按要求至十年。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 2011 年 3 月 31 日，本集團借款（包括重新分類為持作出售之金額約 12.83 億元）共達約 32.98 億元（2010：30.49 億元），其中約 16.67 億元（包括重新分類為持作出售之金額約 4.1 億元）（2010：15.63 億元）須隨時按要求或於一年內償還，另約 16.31 億元（包括重新分類為持作出售之金額約 8.73 億元）（2010：14.86 億元）須於一年後償還。本集團約 32.98 億元（2010：30.49 億元）之總借貸中，約 2.54 億元（2010：3.22 億元）對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。

於 2011 年 3 月 31 日，在本集團以港元為單位之借款中，有約 5.83 億元（2010：4.61 億元）按浮動利率計息，有約 200 萬元（2010：1.44 億元）按固定利率計息。人民幣為單位之借款有約 25.43 億元（包括重新分類為持作出售之金額約 12.83 億元）（2010：21.61 億元）按浮動利率計息，另有約 1.7 億元（2010：2.83 億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.73（2010：0.74），該項比率乃根據本集團有約 32.98 億元（2010：30.49 億元）之總借款及有約 45.01 億元（2010：41.3 億元）之股東資金計算。

於 2011 年 3 月 31 日之現金結餘約為 12.41 億元（包括重新分類為持作出售之金額約 1.28 億元）（2010：10.33 億元），當中約 8,400 萬元（2010：3,400 萬元）已抵押予銀行以取得本集團所獲給予之一般信貸融資。於 2011 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，並包含分類為持作出售之金額）約 18.21 億元（2010：14.53 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 2011 年 3 月 31 日，銀團貸款之未償還結餘為人民幣 4.75 億元（2010：人民幣 6 億元）。

或然負債

於 2011 年 3 月 31 日，本集團就第三方獲授之銀行信貸約 6,500 萬元（2010：4,600 萬元）及就聯營公司及共同控制機構獲授之銀行信貸約 3,700 萬元（2010：無）給予銀行之擔保而有或然負債。

資產抵押

於 2011 年 3 月 31 日，本集團若干物業權益、物業、機械及設備、存貨、應收貿易賬款及銀行結餘，總值約 20.93 億元（2010：19.8 億元），以及本公司於若干附屬公司之投資約 1.4 億元（2010：無）及本集團於若干建築合約之利益，已抵押予銀行及財務機構以取得對本集團所給予之一般信貸融資。於 2011 年 3 月 31 日，約 1.1 億元（2010：4,800 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 2011 年 3 月 31 日，本集團就收購若干物業、機械及設備及發展中之項目有約 1.9 億元（2010：9,700 萬元）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2011年3月31日，本集團聘用3,296名全職僱員（包括本集團之董事）（2010：3,190名僱員）。薪金包括薪金及與表現掛鉤之花紅及股份形式花紅。此外，本公司已實行三項與股份相關之獎賞計劃，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

於保華 2010 年年報（「2010 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 2010 年 3 月 31 日止年度引用上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則（「企管守則」）之原則及遵守所有適用守則條文，並採納某些建議最佳常規。於截至 2011 年 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。

於截至 2011 年 3 月 31 日止年度，除自 2010 年 7 月 19 日起，陳耀麟先生獲委任為陳國強博士之替任董事外，保華董事局及所有董事局委員會之職能及組成與 2010 年年報第 50 至 69 頁之企業管治報告內所載者相同。

除主席周明權博士自 2010 年 8 月 1 日辭任會德豐地產有限公司（前股份代號：0049，其股份於聯交所的上市地位已於 2010 年 7 月 22 日撤回）非執行董事；副主席兼總裁劉高原先生自 2010 年 8 月 5 日調任為嘉進投資國際有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：0310）副主席及非執行董事；以及非執行董事陳國強博士自 2011 年 4 月 1 日獲委任為電視廣播有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：0511）非執行董事外，2010 年年報第 36 至 40 頁所披露保華董事之資料概無重大變動。

於截至 2011 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 2011 年 3 月 31 日止年度，保華已經採用上市規則附錄 10 中的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為保華董事在買賣保華證券時所需遵守之守則。根據保華的特定查詢，全體保華董事確認在本年度一直有遵守《標準守則》列載之所需標準。

於截至 2011 年 3 月 31 日止年度，保華董事已遵守證券及期貨條例有關披露彼等各自於保華及其相聯法團之權益之規定。

審閱賬目

本集團截至2011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2011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) 「投資者」一頁及香港交易及結算所有限公司網站 (www.hkexnews.hk) 「最新上市公司公告」一頁刊登。2011年報將於2011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2011年股東週年大會已定於2011年9月16日（星期五）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保華建業集團有限公司購股權計劃之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 (陳耀麟先生為替任董事)	: 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，2011年6月24日