

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。)

2013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2012年9月30日止六個月之未經審核綜合業績。

財務摘要

	9/2012	變動
營業額	3,703 百萬元	+42%
毛利	190 百萬元	-11%
股東應佔溢利	81 百萬元	-75%
每股盈利	1.8 仙	-75%
每股中期股息	1 仙	不適用
股東資金	4,670 百萬元	+1%
每股資產淨值	1.02 元	+1%

* 僅供識別

業績

簡明綜合收益表

截至2012年9月30日止六個月

	附註	未經審核 截至9月30日止六個月	
		2012 千元	2011 千元
營業額			
本公司及其附屬公司	3	3,703,334	2,600,809
攤佔聯營公司及共同控制機構		589,124	736,113
		4,292,458	3,336,922
集團營業額	3	3,703,334	2,600,809
銷售成本		(3,512,899)	(2,386,002)
毛利		190,435	214,807
其他收入	4	28,998	69,342
其他收益及虧損	5	333	20,924
行政費用		(171,391)	(144,023)
分銷及銷售費用		(36,930)	(41,083)
其他費用		(8,602)	(9,291)
融資成本	6	(38,941)	(39,939)
投資物業公平價值變動之收益		180,405	536
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	—
出售一間附屬公司之收益	20(b)	—	389,061
攤佔聯營公司業績		31,507	21,078
攤佔共同控制機構業績		5,230	9,235
除稅前溢利	7	216,805	490,647
稅項	8	(98,831)	(144,399)
期間溢利		117,974	346,248
以下人士應佔期間溢利：			
本公司擁有人		81,200	330,653
非控股權益		36,774	15,595
		117,974	346,248
每股基本及攤薄盈利	9	1.8仙	7.3仙

簡明綜合全面收益表
截至2012年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2012	2011
	千元	千元
期間溢利	117,974	346,248
其他全面收益（開支）		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	1,831	145,072
出售一間附屬公司時匯兌儲備之重列調整	—	(230,797)
出售可供出售投資之重列調整	—	(265)
可供出售投資之公平價值變動之虧損	—	(92)
期間其他全面收益（開支）	1,831	(86,082)
期間全面收益總額	119,805	260,166
以下人士應佔期間全面收益總額：		
本公司擁有人	82,707	217,170
非控股權益	37,098	42,996
	119,805	260,166

簡明綜合財務狀況表
於2012年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2012 千元	經審核 31.3.2012 千元
非流動資產			
物業、機械及設備	11	1,633,566	1,561,175
投資物業	12	1,201,644	855,244
發展中項目		544,477	493,267
預付租賃款項		380,905	314,329
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		133,127	155,620
聯營公司權益	13	1,208,373	1,189,262
共同控制機構權益		36,544	31,314
可供出售投資		363,726	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	15	591,485	628,467
		6,155,493	5,670,070
流動資產			
物業存貨	14	1,026,342	1,087,769
預付租賃款項		4,197	4,197
商品存貨		37,426	22,880
一年內到期之應收貸款		25,303	86,616
應收聯營公司款項		30,068	35,819
應收共同控制機構款項		152,539	52,921
應收非控股權益款項		1,233	1,233
應收客戶合約工程款項		474,211	376,446
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	15	3,104,424	2,688,836
持作買賣投資		59,371	60,439
可供出售投資		73	75
已抵押銀行存款		639,699	732,226
短期銀行存款		442,122	450,579
銀行結存及現金		625,454	557,656
		6,622,462	6,157,692
流動負債			
應付客戶合約工程款項		850,224	716,288
貿易及其他應付賬款及應計開支	16	2,676,668	2,249,521
預售物業之已收訂金		37,923	41,950
應付聯營公司款項		71,013	108,059
應付共同控制機構款項		37,000	95,401
應付非控股權益款項		11,282	7,583
應付股息		22,792	—
應付稅項		20,823	16,030
一年內到期之銀行及其他借款	17	1,894,505	1,714,567
		5,622,230	4,949,399
流動資產淨值		1,000,232	1,208,293
總資產減流動負債		7,155,725	6,878,363

簡明綜合財務狀況表
於2012年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2012 千元	經審核 31.3.2012 千元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	17	995,446	920,437
應付非控股權益款項		27,596	33,144
遞延稅項負債	18	625,442	537,021
遞延收入		41,927	40,349
其他應付賬款		63,457	59,154
		1,753,868	1,590,105
		5,401,857	5,288,258
資本及儲備			
股本	19	455,849	455,849
儲備		4,214,009	4,154,090
本公司擁有人之應佔權益		4,669,858	4,609,939
非控股權益		731,999	678,319
總權益		5,401,857	5,288,258

簡明綜合現金流量表
截至2012年9月30日止六個月

	未經審核 截至9月30日止六個月	
	2012 千元	2011 千元
來自（用於）經營業務之現金淨額	69,792	(275,889)
用於投資業務之現金淨額	(108,628)	(96,098)
來自融資活動之現金淨額	98,174	408,265
現金及與現金等值項目增加淨額	59,338	36,278
外幣匯率改變影響	3	8,181
現金及與現金等值項目承前	1,008,235	1,157,417
現金及與現金等值項目結轉	1,067,576	1,201,876
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	442,122	630,775
銀行結存及現金	625,454	571,101
	1,067,576	1,201,876

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2012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2012年3月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂。

香港財務報告準則第 7 號之修訂	披露—金融資產之轉讓
香港會計準則第 12 號之修訂	遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂

根據香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平價值模式計量之投資物業，將假設其將透過出售收回，除非有關假設在若干情況下被推翻。

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 12）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簡明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被反駁。基於此等物業之賬面值是透過使用而收回，本集團將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 號之修訂對本簡明綜合財務報表所呈報之金額並無任何影響。

於本中期期間應用其它香港財務報告準則之修訂對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表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：

保華建業集團有限公司（「保華建業」）及其附屬公司（「保華建業集團」）－本集團在香港聯合交易所有限公司上市之附屬公司，主要從事樓宇建築、土木工程、發展管理、項目管理、設施及資產管理服務及物業投資

港口發展－港口設施及港口相關物業之發展

港口及物流－港口營運、液化石油氣及物流業務

物業－房地產物業及已平整土地之發展、銷售及租賃

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 2012 年 9 月 30 日止六個月

	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	3,438,504	-	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
EBITDA	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

截至 2011 年 9 月 30 日止六個月

	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	2,043,369	9,090	264,388	279,263	4,699	2,600,809	-	2,600,809
分部間收益	23,928	-	-	124	-	24,052	(24,052)	-
總額	2,067,297	9,090	264,388	279,387	4,699	2,624,861	(24,052)	2,600,809
EBITDA	33,884	391,719	63,404	68,292	54,564	611,863	(3,474)	608,389
折舊及攤銷**	(11,177)	(613)	(22,642)	(507)	(1)	(34,940)	-	(34,940)
分部業績—EBIT*	22,707	391,106	40,762	67,785	54,563	576,923	(3,474)	573,449
公司及其他開支***								(42,863)
融資成本								(39,939)
除稅前溢利								490,647
稅項								(144,399)
期間溢利								346,248

* 於截至 2011 年 9 月 30 日止六個月，港口發展分部業績包含出售一間附屬公司之稅前收益約 389,061,000 元（附註 20(b)）。

** 包括物業、機械及設備折舊及其他無形資產攤銷。

*** 包括與收購相關之成本約 8,602,000 元（2011：9,291,000 元）。

3. 分部資料—續

分部資產

以下為按經營分部列示本集團資產之分析：

於2012年9月30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	3,895,798	741,658	3,250,873	3,031,839	1,909,789	12,829,957	(76,538)	12,753,419
未分配資產								24,536
綜合總資產								12,777,955

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

分部資產包括從事不同業務之經營附屬公司之資產。因此，分部資產不包括與總辦事處有關主要為銀行結存及現金及其他應收款之資產。

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	
	2012 千元	2011 千元
應收遞延代價之利息收入	18,286	31,123
其他利息收入	10,712	9,101
來自一個一次性物業諮詢項目之收入	—	22,764
短期租賃物業存貨之租金收入	—	4,855

5. 其他收益及虧損

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2012	2011
	千元	千元
持作買賣投資之公平價值變動 (註)	(1,064)	(21,178)
出售一間聯營公司之收益	—	5,517
出售可供出售投資之收益	—	265
出售物業、機械及設備之收益	1,734	555
應收款之減值虧損確認	(103)	(1,704)
應收遞延代價所產生之匯兌收益	—	21,789
其他匯兌 (虧損) 收益淨額	(234)	15,680
	333	20,924

註：

持作買賣投資之公平價值是按於2012年及2011年9月30日及2012年3月31日之買入報價列示。

6. 融資成本

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2012	2011
	千元	千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	47,522	54,307
毋須於五年內全數償還之銀行借款	14,841	9,662
須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	—	1,618
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	89	111
其他應付款之推算利息開支	1,023	1,145
須於五年內全數償還之其他借款	3,166	2,599
	66,641	69,442
減：		
撥作在建合約工程資本之數額	(3,100)	(329)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(16,516)	(13,337)
撥作發展中項目資本之數額	(1,186)	(8,532)
撥作供出售在建物業資本之數額	(6,898)	(7,305)
	38,941	39,939

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	
	2012 千元	2011 千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
其它無形資產攤銷（包含於分銷及銷售費用內）	2,118	6,659
確認為支出之建築工程成本	3,326,517	1,990,879
確認為支出之存貨成本	126,817	347,892
物業、機械及設備之折舊：		
期間撥備額	36,654	31,371
減：撥作在建合約工程資本之數額	(772)	(1,296)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(534)	(489)
撥作發展中項目資本之數額	(3)	(1)
撥作供出售在建物業資本之數額	(1,133)	(1,304)
	34,212	28,281
總利息收入（包含於營業額及其他收入內）	(31,068)	(44,923)
調撥預付租賃款項	2,085	2,132

8. 稅項

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2012 千元	2011 千元
稅項支出包括：		
香港以外司法權區產生之稅項：		
本期間	11,666	147,580
過往期間撥備過多	(591)	(1,011)
	11,075	146,569
遞延稅項（附註 18）		
土地增值稅（「土地增值稅」）	48,650	—
其他	39,106	(2,170)
	87,756	(2,170)
本公司及其附屬公司應佔稅項	98,831	144,399

因該兩個期間的香港應課稅溢利已完全被以往年度的稅務虧損所沖抵，所以該兩個期間不需要繳付利得稅。

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。

8. 稅項—續

截至 2011 年 9 月 30 日止六個月內，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 20(b)）。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》之規定，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。

截至 2012 年 9 月 30 日止六個月內，遞延稅項的土地增值稅支出約 48,650,000 元（2011：無）及其他約 41,724,000 元（2011：135,000 元）乃產生自本期間投資物業之公平價值變動。

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 81,200,000 元（2011：330,653,000 元）及普通股數 4,558,493,575 股（2011：4,529,125,134 股）計算得出。

於該兩個期間，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

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2012 千元	2011 千元
於本期間內確認為分派之股息：		
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（2011：1 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
	22,792	135,874
擬派股息：		
本期擬派中期現金股息每股 1 港仙（2011：無）	45,774	—

截至 2012 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 112,663,000 元（2011：122,036,000 元），主要包含在建工程於期內產生之成本約 54,621,000 元（2011：70,189,000 元）。

12. 投資物業

	未經審核 30.9.2012 千元	經審核 31.3.2012 千元
租賃土地及樓宇	461,669	280,497
已平整土地（附註 a）	485,968	485,968
發展中土地（附註 b）	254,007	88,779
	1,201,644	855,244

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平整工程，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平整土地（「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，並將其分類及入賬列為投資物業。
- (b) 於 2012 年 9 月 30 日，就於中國江蘇省若干區域之平整工程而言，本集團已展開土地平整工程（主要指填入泥沙以平整有關區域）（「平整中土地」），但尚未完成。於開始土地平整工程時，該平整中土地已被確認為發展中土地，並分類及入賬列為投資物業。相關成本包括發展支出、撥充資本的借貸成本及其他直接應佔開支金額約 27,885,000 元（31.3.2012：14,772,000 元），已於本期間從發展中項目撥入投資物業。

本集團於 2012 年 3 月 31 日及 2012 年 9 月 30 日之投資物業之公平價值是按當日由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師資產評估顧問有限公司進行之估值計算。於評估租賃土地及樓宇及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。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。於截至 2012 年 9 月 30 日止六個月內，因從發展中項目撥入投資物業而產生的平整中土地公平價值變動之收益額為約 135,959,000 元（2011：無）及租賃土地及樓宇之公平價值變動收益額為約 44,446,000 元（2011：536,000 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，是基於反映出售物業時對稅項後果之最佳估計。對該等將於出售時承受中國土地增值稅之物業，其稅基與其賬面值間的暫時差額將包含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 30.9.2012 千元	經審核 31.3.2012 千元
投資非上市聯營公司之成本，扣除減值（附註）	619,520	619,520
攤佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	588,853	569,742
	1,208,373	1,189,262

附註：

於 2012 年 9 月 30 日，非上市投資包括本集團於江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）之 40% 股本權益。江陰蘇南為於中國註冊之中外合資合營企業，在中國江蘇省江陰港經營集裝箱碼頭。

除於江陰蘇南的投資外，於 2012 年 9 月 30 日，非上市投資亦包括本集團於南通港口集團有限公司（「南通港口集團」）之 45% 股本權益。南通港口集團為於中國註冊之中外合資合營企業。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、港口船舶代理、貨物代理、港口船舶服務、船舶航修、海港機械修造、船舶供應服務、引航等業務。

14. 物業存貨

於 2012 年 9 月 30 日，物業存貨之結餘包括約 404,460,000 元（31.3.2012：404,460,000 元）之已平整土地。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。

15. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

本集團之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。客戶信貸期一般由 60 至 90 日不等。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 1,158,209,000 元（31.3.2012：799,658,000 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，其於報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

	未經審核 30.9.2012 千元	經審核 31.3.2012 千元
90 日內	1,042,842	692,861
超過 90 日但於 180 日內	67,030	25,550
超過 180 日	48,337	81,247
	1,158,209	799,658

其他應收賬款、訂金及預付款項結餘包含：

- a) 其他應收賬款包括於 2012 年 9 月 30 日合共約人民幣 602,800,000 元（相當於約 743,284,000 元）（31.3.2012：人民幣 602,800,000 元，相當於約 743,284,000 元）之金額，乃指出售洋口港公司 50.1% 股本權益（附註 20(b)）之應收代價之結餘，有關金額將分期繳付，餘下分期為人民幣 301,400,000 元（相當於約 371,642,000 元）及人民幣 301,400,000 元（相當於約 371,642,000 元）將分別於 2012 年及 2013 年 12 月 31 日或之前支付。於 2012 年 9 月 30 日，應收代價中於一年後到期之約 371,642,000 元（31.3.2012：371,642,000 元）分類為非流動資產，而於一年內到期之約 371,642,000 元（31.3.2012：371,642,000 元）則分類為流動資產。該等應收遞延代價按中國人民銀行（「人行」）所公告之貸款基準利率計息（於 2012 年 9 月 30 日為年利率 6.15 厘），並以抵押洋口港公司之 50.1% 出售權益為押記。截至 2012 年 9 月 30 日止六個月內，利息收入約 18,286,000 元（2011：31,123,000 元）已於簡明綜合收益表內確認。
- b) 簡明綜合財務狀況表之其他應收賬款、訂金及預付款項中包括一筆總數約 262,865,000 元（31.3.2012：262,865,000 元）之款項，主要為本集團於過往年度就一項位於中國北京市之物業發展項目（「該項目」）付款予一名獨立第三方（其為物業開發商）作融資之可收回款項（連利息）。本金金額約 184,733,000 元（31.3.2012：184,733,000 元），可連同按人行所公告之貸款基準利率加 8 厘之年利率計算之利息一併收回。

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項中亦包括一筆總數約 16,394,000 元（31.3.2012：16,394,000 元）之款項，為過往年度在香港向上述獨立第三方之關連公司作出之墊款（連利息）。本金金額為 10,000,000 元（31.3.2012：10,000,000 元），按最優惠借貸利率加 8 厘之年利率計息，並於 2006 年 2 月 25 日到期償還。

15. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項—續

b) – 續

為保障本集團利益，本集團已就該項目若干物業單位與該物業開發商簽定預售合同。本集團正與一間於該上述項目中擁有若干權益之中國資產管理公司進行商討，將所持有該等已簽定預售合同之物業單位變現，藉此全數收回於 2012 年 9 月 30 日之未償還金額 262,865,000 元及 16,394,000 元（31.3.2012：262,865,000 元及 16,394,000 元）。基於已簽定預售合同之物業單位之公平價值高於墊款及應計利息，董事認為該等金額將可全數收回，故並無就此確認減值虧損。預計將於本報告期完結起計十二個月後收回該等金額一部分，估計約 184,733,000 元（31.3.2012：184,733,000 元），並已被分類為非流動資產。

一份傳訊令狀於 2011 年 7 月 28 日送達保華建業及其兩間附屬公司，就該項目提出（其中包括）約人民幣 7.8 億元之損失索償。該傳訊令狀指稱保華建業及其兩間附屬公司違反一份所聲稱之口頭協議內的某些條款（已被否定）。審議法律意見後，保華建業認為保華建業及其兩間附屬公司對指稱之索償有充份理據抗辯，且很可能不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。

16. 貿易及其他應付賬款及應計開支

於報告期完結時，貿易及其他應付賬款及應計開支中包括貿易應付賬款約 1,047,928,000 元（31.3.2012：603,198,000 元），其賬齡分析如下：

	未經審核 30.9.2012 千元	經審核 31.3.2012 千元
90 日內	964,934	551,136
超過 90 日但於 180 日內	2,344	957
超過 180 日	80,650	51,105
	1,047,928	603,198

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 1,753,605,000 元（2011：1,499,741,000 元），償還約 1,510,989,000 元（2011：1,032,610,000 元）。於 2012 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 1,746,304,000 元（31.3.2012：1,748,565,000 元）。

於 2012 年 9 月 30 日，銀行存款約 639,699,000 元（31.3.2012：732,226,000 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 516,162,000 元（相當於約 636,451,000 元）（31.3.2012：人民幣 575,064,000 元，相當於約 709,080,000 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 公平價值調整 千元	發展中項目及 物業存貨 公平價值調整 千元	其他 千元	總計 千元
於 2012 年 4 月 1 日（經審核）	282,636	196,002	58,383	537,021
匯兌調整	764	(96)	(3)	665
簡明綜合收益表之扣減（撥入）	90,374	—	(2,618)	87,756
轉撥	17,961	(12,986)	(4,975)	—
於 2012 年 9 月 30 日（未經審核）	391,735	182,920	50,787	625,442

19. 股本

	股份數目	價值 千元
每股面值 0.10 元之普通股：		
法定：		
於 2011 年 4 月 1 日、2011 年 9 月 30 日、 2012 年 3 月 31 日及 2012 年 9 月 30 日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於 2011 年 4 月 1 日及 2011 年 9 月 30 日	4,529,125,134	452,913
根據以股代息計劃而發行股份（附註）	29,368,441	2,936
於 2012 年 3 月 31 日及 2012 年 9 月 30 日	4,558,493,575	455,849

附註：

根據本公司於 2011 年 9 月 30 日公佈之以股代息計劃，本公司已於 2011 年 10 月向選擇收取股份以代替截至 2011 年 3 月 31 日止年度末期股息之股東發行 29,368,441 股本公司每股面值 0.10 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。

20. 增購附屬公司權益／出售一間附屬公司權益

(a) 增購附屬公司權益

於截至 2011 年 9 月 30 日止六個月內，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) 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（於 2011 年 5 月 26 日相當於約 18.07 億元）出售於從事港口及相關基建設施發展業務之洋口港公司之 50.1% 股本權益。洋口港公司不再為本公司之附屬公司，而本集團所保留於洋口港公司之其餘 9.9% 權益於完成出售時及其後按可供出售投資入賬。

	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)
總資產淨值	3,253,114
減：非控股權益	(1,252,559)
	2,000,555

20. 增購附屬公司權益／出售一間附屬公司權益－續

(b) 出售一間附屬公司－續

	千元
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	1,806,964
已付徵費	(903)
出售資產淨值	(3,253,114)
非控股權益	1,252,559
初次確認本集團所保留於洋口港公司之 9.9%權益之公平價值為可供出售投資	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：分類為其他應收款之遞延銷售所得款項（附註 15）	(903,482)
已收現金代價	775,747
減：所出售銀行結存及現金	(69,554)
	706,193

於截至 2011 年 9 月 30 日止六個月內出售之附屬公司對本集團截至 2011 年 9 月 30 日止六個月之收入貢獻約 9,090,000 元。其對截至 2011 年 9 月 30 日止六個月之本公司擁有人應佔溢利淨額並無重大貢獻。該附屬公司於截至 2011 年 9 月 30 日止六個月內所貢獻或所動用之現金流量並不重大。

與上述附屬公司有關之資本儲備約 247,958,000 元已於出售該附屬公司時撥入保留溢利。

中期股息

董事局已議決向於2012年12月19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2012年9月30日止六個月之中期現金股息每股1港仙（2011：無）。中期現金股息預期將於2013年1月7日（星期一）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2012年12月17日（星期一）至2012年12月19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2012年12月14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

於回顧六個月期間，本集團錄得綜合營業額約37.03億元（2011：26.01億元），與去年同期比較上升42%。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」）之營業額增長所致。

本集團之毛利較去年同期下跌11%至約1.9億元（2011：2.15億元），毛利率為綜合營業額之5%（2011：8%）。毛利及毛利率下跌主要因為較高利潤率之物業存貨於回顧期六個月內之銷售大減85%所致（從2011約2.73億元下跌至2012約4,200萬元）。本集團之行政費用增加19%至約1.71億元（2011：1.44億元），主要由於保華建業集團之行政費用增加約2,800萬元（從2011約6,700萬元增加至2012約9,500萬元）以支持營業額增長。除稅前溢利達約2.17億元，而去年同期則為約4.91億元。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3,100萬元（2011：2,300萬元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約2,600萬元（2011：4,100萬元）；
- (iii) 物業業務之收益淨額約2.2億元（2011：6,800萬元）；
- (iv) 庫務業務之收益淨額約2,500萬元（2011：5,500萬元）；
- (v) 於上期間出售洋口港公司50.1%權益後，港口發展業務並無帶來任何貢獻（2011：3.91億元）；
- (vi) 公司及其他開支淨額（已包含內部分部間溢利對銷）約4,600萬元（2011：4,700萬元），當中包括與收購有關之成本約900萬元（2011：900萬元）；及
- (vii) 融資成本約3,900萬元（2011：4,000萬元）。

保華擁有人應佔期間溢利淨額為約8,100萬元（2011：3.31億元），每股基本盈利為1.8港仙（2011：7.3港仙）。期間溢利淨額大幅減少，主要原因是：(a)本期間並無出售投資所產生之重大收益，而去年同期則因出售洋口港公司之50.1%權益而帶來非經常性重大收益；(b)與2011年同期比較，並無錄得因人民幣貨幣性資產升值而產生重大匯兌收益；及(c)與2011年同期比較，本回顧期間較高利潤率之物業存貨銷售大幅減少。

與本集團於2012年3月31日之財務狀況相比，總資產增加8%至約127.78億元（31.3.2012：118.28億元），而流動資產淨值則減少17%至約10億元（31.3.2012：12.08億元）。有關變動主要由於本期間注資進一步發展位於南通市之基建項目及宜昌市港口所致。因此，流動資產由相當於流動負債之1.24倍下降至1.18倍。計及溢利淨額約8,100萬元、人民幣匯兌產生之盈餘約200萬元及向保華股東作出股息分派約2,300萬元後，於2012年9月30日，保華擁有人應佔權益增加1%至約46.7億元（31.3.2012：46.1億元），折合為每股1.02元（31.3.2012：1.01元）。

經營業務之現金流入淨額約7,000萬元（2011：流出2.76億元），融資活動之現金流入淨額約9,800萬元（2011：4.08億元）。投資活動之現金流出淨額約1.09億元（2011：9,600萬元），導致本期間之可用現金及與現金等值項目淨額增加約5,900萬元（2011：3,600萬元）。

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，洋口港並無為本集團於回顧期間的經營溢利帶來貢獻；而去年同期則錄得溢利3.91億元，主要來自該出售帶來之3.89億元收益。

於2011年5月26日，本集團以代價人民幣15.07億元出售其於洋口港公司之50.1%股本權益，收取現金淨額人民幣6.47億元（即50%代價人民幣7.535億元減中國稅項及徵費合共人民幣1.065億元）。其餘50%代價人民幣7.535億元將分期繳付，其中人民幣1.507億元、人民幣3.014億元及人民幣3.014億元將分別於2011年、2012年及2013年的12月31日或之前支付。該等遞延代價按中國人民銀行所公告之貸款基準利率計息，並以該50.1%出售權益抵押。於2011年11月已收到首期付款人民幣1.507億元及其相關利息（扣除中國稅項及徵費後計算）約人民幣540萬元。

保華將繼續通過其餘9.9%股本權益分享洋口港之未來成長，有關股本權益擬定持作長期投資用途，且分類為可供出售投資。

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）

於回顧期間，南通港口集團為本分部之經營溢利貢獻約2,700萬元（2011：1,700萬元）。此貢獻增加乃受惠於外國散貨船業務之增長帶來較高收益及毛利率。

南通港是長三角地區的一個重要河港，乃中國其中一個開放從事外貿的國家一類口岸，及為國內一個重要的中轉港口。南通港口集團處理的主要貨物為鐵礦石、礦石、水泥熟料、鋼材、煤炭、化肥、穀物及糧油。南通港提供便捷進入長江地區的陸路及水路，並是一個理想的貨物轉運中轉港口。

南通港口集團於2012年上半年之散貨吞吐量保持約2,600萬噸（2011：2,600萬噸），而2012年上半年集裝箱吞吐量則上升9%至234,000標準箱（2011：215,000標準箱）。

宜昌港務集團（持有 51%權益）

於回顧期間，宜昌港務集團為本分部之經營溢利貢獻約 1,500 萬元（2011：2,400 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，其經營業績受到散貨業務收益減少所影響。

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

宜昌港務集團截至 2012 年 9 月 30 日止六個月之散貨吞吐量下跌 11%至約 340 萬噸（2011：380 萬噸），而期內集裝箱吞吐量則上升 33%至 36,000 標準箱（2011：27,000 標準箱）。

江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

於回顧期間，江陰蘇南為本分部之經營溢利貢獻約 400 萬元（2011：600 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。

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 年上半年之集裝箱全年吞吐量減少 15%至 201,000 標準箱（2011：236,000 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重點基建項目及交通運輸部規劃中之一個試點內河港口。

嘉興內河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 100,000 標準箱。港區內設有海關辦事處以方便貨物一站式有效率地進行交付、報檢和通關。碼頭並提供貨物檢查、蒸餾消毒設施、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，目前仍處於試運階段。因此，該碼頭於期內並無任何經營業績貢獻。預期該碼頭於 2013 年第一季度開始商業營運，目標是成為長三角首個能提供全面口岸功能和物流服務的內河集裝箱碼頭。

液化氣及物流（持有 100%權益）

於回顧期間，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（2011：600 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。液化氣分銷業務維持小額經營溢利，惟其物流業務持續投放於研究藉以提升產品表現及物流效益，以達致增加不同種類車輛應用範疇與環保改進之成本，導致整體經營虧損。

工程業務—保華建業（持有 62%權益）

於回顧期間內，保華建業集團錄得營業額 34.39 億元（2011：20.43 億元），較去年同期增長約 68%。該業務對本集團之期內經營溢利貢獻約 3,100 萬元（2011：2,300 萬元）。營業額增長主要因為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。

期內，保華建業集團承建管理分部獲得新工程合約總值 35.04 億元（2011：34.12 億元）。於本報告期完結後，工程業務獲得額外合約價值約 71.96 億元。於 2012 年 9 月 30 日，保華建業集團手頭持有合約總值約 158.78 億元（31.3.2012：151.06 億元）。

保華建業集團因香港及澳門市場之工程資本開支增加而受惠，並致力於澳門爭取更多工程合約，從澳門對工程服務的強大需求中享受裨益。儘管勞工及物料成本上漲限制了利潤之上升空間，但保華建業集團將致力在風險與回報間取得平衡，並繼續抓緊機遇擴展及多元化發展其業務。憑藉其穩固根基及專業知識，保華建業集團仍有信心可增加訂單，繼續致力取得利潤更高之項目，藉以帶來豐碩回報。

物業

於回顧期間，物業業務為本集團之經營溢利貢獻約 2.2 億元（2011：6,800 萬元）。溢利主要來自位於小洋口約 0.65 平方公里平整中土地之投資物業重估收益約 1.36 億元（2011：無）及位於宜昌、南通及杭州之投資物業重估收益約 8,000 萬元（2011：100 萬元）。期內錄得出售「南通國際貿易中心」及「萬華紫金花苑」單位之貢獻約 1,000 萬元（2011：5,700 萬元）。

於 2012 年 9 月 30 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（31.3.2012：2.31 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分類為投資物業，並按公平價值計量為約 7.4 億元（31.3.2012：5.75 億元），而小洋口其餘 0.07 平方公里之已平整土地則分類為貿易存貨。

商業及辦公室綜合大樓項目「南通國際貿易中心」位於南通市商業中心區之心臟地帶，總樓面面積約 80,000 平方米。辦公樓及商業裙樓分別於 2010 年 10 月及 2011 年 9 月竣工，於回顧期間內帶來約 3,200 萬元（2011：2.44 億元）之營業額貢獻。截至 2012 年 9 月 30 日，累積出售或預售樓面面積約 43,000 平方米，而合約總值約人民幣 4.87 億元，佔其全部可出售樓面面積約 68%。期內，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 300 萬元（2011：無）。

鄰近洋口港之住宅物業發展項目「萬華紫金花苑」已竣工，總樓面面積為 65,000 平方米，並於回顧期間內帶來約 1,300 萬元（2011：2,900 萬元）的營業額貢獻。截至 2012 年 9 月 30 日，累積出售或預售樓面面積約 56,000 平方米，而合約總值約人民幣 3.27 億元，佔其全部可出售樓面面積約 94%。

本集團在杭州市濱江區之杭州高新技術產業開發區持有一項投資物業「先鋒科技大廈」，該物業乃一幢辦公大樓，總樓面面積約 20,000 平方米。該物業於期內帶來租金收入貢獻約 500 萬元（2011：500 萬元），而於 2012 年 9 月 30 日該大廈接近全部出租。

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 7,800 平方米。宜昌投資物業之租金收入貢獻總額為約 300 萬元（2011：200 萬元）。

庫務

於回顧期間，本集團之經營溢利中有約 2,500 萬元（2011：5,500 萬元）來自庫務投資。期內，買賣證券錄得公平價值虧損約 100 萬元（2011：2,200 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 800 萬元（2011：1,000 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 1,800 萬元（2011：3,100 萬元）。期內並沒錄得來自應收遞延代價及置存於香港之銀行存款相關之人民幣匯兌收益（2011：約 3,600 萬元）。

於 2012 年 9 月 30 日，本集團之買賣證券組合總值達約 5,900 萬元（31.3.2012：6,000 萬元），相當於本集團總資產約 0.5%（31.3.2012：0.5%）。應收高息貸款組合達約 2,500 萬元（31.3.2012：1.03 億元），相當於本集團總資產約 0.2%（31.3.2012：0.9%）。

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，並無重大期後事項。

展望

在全球經濟復甦停滯不前的情況下，2012年是充滿挑戰的一年。歐洲主權債務危機蔓延及美國復甦進程緩慢，繼續對整個全球經濟造成考驗。全球經濟岌岌可危，導致出口下滑，中國因此亦受到影響。

針對當前經濟衰退的風險，美國聯儲局推出第三輪量化寬鬆政策，並計劃將低息期維持至2015年年中。面對經濟增長放緩的壓力，預期中央政府會進一步放寬其貨幣政策，但由於全球經濟不景氣持續，前景仍是荆棘滿途。

縱使全球經濟環境不明朗，但由於通過港口整合達至高效綜合運輸體系及加快長江流域及內陸河道之發展乃國家重點策略之一，故保華對長江流域的中長線前景仍抱持審慎樂觀。保華將透過完善其長江策略，致力維持業務長期增長，以及為股東創造可持續回報，迎接未來不同的挑戰。

流動資金與資本來源

於2012年9月30日，本集團有總資產127.78億元(31.3.2012:118.28億元)，由股東資金及信貸融資。本集團設有多項信貸以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，並按市場息率計息，約定還款期為隨時應要求償還至十年。本集團所產生之收益及成本主要以港元及人民幣為單位，於本期間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，並管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於2012年9月30日，本集團總借款共達約29.08億元(31.3.2012:26.53億元)，其中約18.95億元(31.3.2012:17.15億元)須隨時按要求或於一年內償還，另外約10.13億元(31.3.2012:9.38億元)須於一年後償還。本集團約29.08億元(31.3.2012:26.53億元)之總借款中，約3.77億元(31.3.2012:3.39億元)對本集團(不包括保華建業集團)並無追索權。

於2012年9月30日，以港元為單位之借款中，有約14.52億元(31.3.2012:12.55億元)按浮動利率計息。以人民幣為單位之借款有約11.41億元(31.3.2012:10.71億元)按浮動利率計息，另有約3.15億元(31.3.2012:3.27億元)按固定利率計息。本集團之資本負債比率為0.62(31.3.2012:0.58)，該項比率乃根據本集團有約29.08億元(31.3.2012:26.53億元)之總借款及有約46.7億元(31.3.2012:46.1億元)之股東資金計算。

於2012年9月30日之銀行結餘及現金為約17.07億元(31.3.2012:17.4億元)，當中約11.71億元(31.3.2012:12.89億元)以人民幣為單位，約4.15億元(31.3.2012:4.28億元)以港元為單位，及約1.21億元(31.3.2012:2,300萬元)以其他貨幣(主要為澳門幣)為單位。另外，當中約6.4億元(31.3.2012:7.32億元)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6.36億元)(31.3.2012:人民幣5.75億元，相當於約7.09億元)。於2012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10.13億元(31.3.2012:6.49億元)之狀況。

或然負債

除於簡明綜合財務報表附註15提及之申索外，於2012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6,800萬元（31.3.2012：7,000萬元）及一家被投資方獲授之銀行信貸約2.71億元（31.3.2012：3.36億元）給予銀行擔保，及為一間聯營公司及共同控制機構承接之建築合同向銀行提供履約保證約3,900萬元（31.3.2012：3,900萬元）。

資產抵押

於2012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22.58億元（31.3.2012：22.46億元）、本公司於若干附屬公司之投資約3.61億元（31.3.2012：2.96億元），以及本集團於若干建築合約之利益，已抵押予銀行及財務機構以取得對本集團所給予之一般信貸融資。於2012年9月30日，約1.19億元（31.3.2012：9,700萬元）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2012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約8,300萬元（31.3.2012：9,700萬元）之已簽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2012年9月30日，本集團僱用合共3,123名全職僱員（包括本集團董事）（31.3.2012：3,121名）。薪酬組合由薪金以及與表現掛鈎及權益掛鈎之花紅所組成。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

期內，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

於本公司2012年年報（「2012年年報」）之企業管治報告（可於本公司網站閱覽）中，我們報告，除當中所披露之若干偏離事項外，本公司已於截至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）之所有適用守則條文，並採納某些建議最佳常規。

於截至2012年9月30日止六個月整段期間，本公司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，惟下文概述之若干偏離事項除外：

(a) 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並由不同人士擔任。隨著周明權博士於2011年9月16日退任，自2011年9月26日起，本公司之總裁（相當於行政總裁）劉高原先生獲委任為本公司之主席（「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先生同時兼任兩個角色屬恰當及符合本公司之利益，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，其中半數為獨立非執行董事，確保有足夠的權力制衡。

(b) 守則條文A.6.7

繼舊守則之若干修訂後，企管守則之守則條文A.6.7於2012年4月1日生效，條文訂明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

兩名獨立非執行董事及一名非執行董事因業務約定而分別未能出席本公司於2012年6月11日及2012年9月10日舉行之股東特別大會及股東週年大會。

於回顧期間內及截至本公告日期止，除(1)黃麗堅女士自2012年11月1日起獲委任為本公司獨立非執行董事兼本公司審核委員會及企業管治及法規委員會委員；及(2)李昌安先生自2012年11月1日起辭任本公司審核委員會委員外，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。

在2012年9月10日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准董事之酬金為每年400萬元。釐定董事酬金之基準概無變動。就出任董事局成員及董事局委員會委員而應付全體董事之袍金水平與2012年年報第151頁所披露者比較，保持不變，惟：(1)自2012年4月1日起本公司已付或應付劉高原先生的月薪調升5%；(2)自2012年7月1日起保華建業已付或應付劉高原先生之年度董事袍金調升10%；(3)自2012年11月1日起，黃麗堅女士就擔任本公司獨立非執行董事每年獲享董事袍金390,000元，以及就擔任本公司審核委員會及企業管治及法規委員會之委員每年獲享服務費總額52,000元；及(4)自2012年11月1日起，李昌安先生因辭任本公司審核委員會委員而不再獲享擔任該職務每年26,000元之服務費。

在同一會議上，本公司股東批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司截至2013年3月31日止財政年度之外聘核數師。

於回顧期間內，本公司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。

期內，本公司已經採用上市規則附錄10中的標準守則作為本公司董事和本集團相關僱員在買賣本公司證券時所需遵守之守則。根據本公司作出的特定查詢，全體本公司董事和本集團相關僱員均已確認在2012年4月1日至2012年9月30日整段期間內一直有遵守標準守則列載之所需標準。

期內，本公司董事已遵守證券及期貨條例有關披露彼等各自於本公司及其相聯法團之權益之規定。

審閱賬目

本集團截至2012年9月30日止六個月之業績已經保華之外聘核數師及審核委員會審閱。

刊登中期業績及中期報告

本業績公告將於本公司之企業網站 (www.pyicorp.com) 「投資者」一頁及披露易網站 (www.hkexnews.hk) 「最新上市公司公告」一頁刊登。2013年中期報告將於2012年12月中旬或以前寄發予本公司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 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，2012年11月16日