



保華集團有限公司*

PYI Corporation Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：498)

2008 中期業績

(除非另有指明，否則本公布內所有之數字均以港幣列示。)

摘要

	2007	變動
• 營業額	2,548 百萬元	+49%
• 股東應佔溢利	312 百萬元	+34%
• 基本每股盈利	20.9 仙	+31%
• 每股中期股息	1.5 仙	—
• 每股資產淨值	2.09 元	+20%

* 僅供識別

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 2007 年 9 月 30 日止六個月之未經審核綜合業績以及 2006 年同期之比較數字。本集團截至 2007 年 9 月 30 日止六個月之綜合收益表及綜合現金流量表，以及本集團於 2007 年 9 月 30 日之綜合資產負債表均未經審核及屬簡明性質，並只附載部份說明性之附註，並經本公司審核委員會及外聘核數師審閱。

簡明綜合收益表

截至 2007 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	
		2007 千元	2006 千元
營業額	3	2,547,675	1,705,969
銷售成本		(2,378,348)	(1,584,729)
毛利		169,327	121,240
其他收入	4	45,742	84,917
行政費用		(135,763)	(109,309)
分銷成本		(22,199)	—
其他開支		(4,890)	(19,566)
融資成本		(23,630)	(7,254)
出售聯營公司權益之收益		3,459	5,067
投資物業公平值之調整收益	9	628,449	—
攤佔聯營公司業績		35,341	178,443
攤佔共同控制機構業績		28	(1)
除稅前溢利	5	695,864	253,537
稅項	6	(268,827)	(3,194)
期間溢利		427,037	250,343
以下人士應佔：			
本公司之股權持有人		312,160	231,631
少數股東權益		114,877	18,712
		427,037	250,343
分派	7	22,467	347,599
每股盈利		仙	仙
基本	8	20.9	16.0
攤薄		20.5	15.8

簡明綜合資產負債表

於 2007 年 9 月 30 日

	附註	未經審核 30.9.2007 千元	經審核 31.3.2007 千元
非流動資產			
投資物業	9	1,007,000	—
物業、機械及設備	10	654,546	528,203
發展中項目	11	2,691,738	2,411,680
發展中物業		87,313	44,458
預付租賃款項		68,103	67,968
商譽		63,823	61,646
其他無形資產		56,173	55,775
聯營公司權益	12	668,189	710,234
共同控制機構權益		1,956	1,928
可供出售投資		332	1,312
一年後到期之應收貸款		31,581	30,956
應收遞延代價		6,696	6,597
		5,337,450	3,920,757
流動資產			
發展中物業		107,707	82,732
預付租賃款項		1,793	1,766
存貨		27,871	23,425
一年內到期之應收貸款		213,081	181,508
應收關連公司款項		172,416	150,099
應收聯營公司款項		44,142	187,314
應收客戶合約工程款項		250,745	223,637
應收賬款、訂金及預付款項	13	1,972,174	1,910,690
應收貸款附帶之換股權		1,427	1,427
持作買賣之投資		75,724	155,783
衍生金融工具		20,661	—
可退回稅款		3,380	2,942
已抵押銀行存款		41,355	42,601
短期銀行存款		393,921	441,769
銀行結餘及現金		285,231	294,997
		3,611,628	3,700,690
流動負債			
應付客戶合約工程款項		808,500	1,038,548
應付賬款及應計開支	14	1,516,430	1,157,990
應付關連公司款項		1,931	—
應付聯營公司款項		26,207	17,429
應付少數股東款項		1,041	4,071
應付股息		22,467	—
應付稅項		68,348	61,286
一年內到期之銀行及其他借款		907,498	597,386
		3,352,422	2,876,710
流動資產淨值		259,206	823,980
總資產減流動負債		5,596,656	4,744,737

	附註	未經審核 30.9.2007 千元	經審核 31.3.2007 千元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款		460,261	426,751
應付可換股票據	15	116,557	—
應付遞延代價		—	121,213
遞延稅項負債		1,231,922	947,924
		1,808,740	1,495,888
		3,787,916	3,248,849
資本及儲備			
股本	16	149,784	149,171
儲備		2,985,843	2,622,681
本公司之股權持有人應佔權益		3,135,627	2,771,852
附屬公司之以股份支付款項儲備		3,274	981
少數股東權益		649,015	476,016
總權益		3,787,916	3,248,849

簡明綜合現金流量表如下：

	未經審核 截至9月30日止六個月	
	2007 千元	2006 千元 (經重列)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(25,891)	266,994
用於投資業務之現金淨額	(394,182)	(511,889)
來自融資活動之現金淨額	375,339	230,873
現金及與現金等值項目減少淨額	(44,734)	(14,022)
匯率變動之影響	2,769	4,282
現金及與現金等值項目承前	716,334	666,038
現金及與現金等值項目結轉	674,369	656,298
現金及與現金等值項目結餘分析：		
短期銀行存款	393,921	277,364
銀行結餘及現金	285,231	379,138
銀行透支	(4,783)	(204)
	674,369	656,298

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」之規定而編製。

2. 主要會計政策

除若干金融工具及投資物業按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團於截至 2007 年 3 月 31 日止年度之綜合財務報表所採用者一致。投資物業及應付可換股票據之會計政策詳情分別載於附註 9 及附註 15。

於本期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並對本集團於 2007 年 4 月 1 日開始之財政年度生效之若干新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。採納此等新訂香港財務報告準則對本集團於現行或以往會計期間之業績或財政狀況並無任何重大影響。因此，並無確認前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修改準則或詮釋。本公司董事預期應用此等準則或詮釋不會對本集團之財務報表構成重大影響。

香港會計準則第 23 號（經修改）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ¹
香港（國際詮釋委員會）－ 詮釋第 12 號	服務特許安排 ²
香港（國際詮釋委員會）－ 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃 ³
香港（國際詮釋委員會）－ 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號－ 界定福利資產之限制、最低資金需求及兩者之互動關係 ²

¹ 由 2009 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

² 由 2008 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

³ 由 2008 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效。

3. 分部資料

就管理方面而言，本集團之業務現分為六大營運部門，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、庫務投資及物業投資。此等部門組成本集團匯報主要分部資料之基準。

於截至 2006 年 9 月 30 日止六個月，本集團之業務乃分為六個分部，分別為承建管理、項目管理、設施管理、港口及基建發展、庫務投資及物業投資。於本期間內，管理層將其經營分部重組，將承建管理及設施管理歸納為物業發展管理分部，比較之分類資料已相應地獲重新呈列。

截至 2007 年 9 月 30 日止六個月之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千元	物業 發展管理 千元	港口及基建 發展與物流 千元	液化石油氣 分銷 千元	庫務投資 千元	物業投資 千元	對銷 千元	綜合 千元
營業額								
對外銷售	2,187,617	26,181	31,425	154,156	148,296	—	—	2,547,675
分部之間銷售	—	2,751	1,194	—	—	—	(3,945)	—
	2,187,617	28,932	32,619	154,156	148,296	—	(3,945)	2,547,675
業績								
分部業績	44,255	4,546	(6,668)	(3,095)	36,031	712	—	75,781
未分配開支								(61,180)
利息收入								27,285
融資成本								(23,630)
衍生金融工具之公 平價值增加	—	—	—	—	—	10,331	—	10,331
投資物業公平值之 調整收益	—	—	—	—	—	628,449	—	628,449
出售聯營公司權益 之收益	3,459	—	—	—	—	—	—	3,459
攤佔聯營公司業績	20	83	19,139	—	—	16,099	—	35,341
攤佔共同控制機構 業績	28	—	—	—	—	—	—	28
除稅前溢利								695,864
稅項								(268,827)
期間溢利								427,037

截至 2006 年 9 月 30 日止六個月之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千元	物業 發展管理 千元	港口及 基建發展 千元	庫務投資 千元	物業投資 千元	對銷 千元	綜合 千元
營業額							
對外銷售	1,558,423	11,313	—	134,421	1,812	—	1,705,969
分部之間銷售	—	4,086	—	—	—	(4,086)	—
	1,558,423	15,399	—	134,421	1,812	(4,086)	1,705,969
業績							
分部業績	31,329	1,716	—	75,084	360	—	108,489
未分配開支							(53,868)
利息收入							22,661
融資成本							(7,254)
出售聯營公司權益之收益	—	—	—	5,067	—	—	5,067
攤佔聯營公司業績	1,139	—	145,023	—	32,281	—	178,443
攤佔共同控制機構業績	(1)	—	—	—	—	—	(1)
除稅前溢利							253,537
稅項							(3,194)
期間溢利							250,343

分部之間之銷售額乃按市價收取或（倘並無可供參考之市價）按雙方釐定及同意之條款收取。

4. 其他收入

以下項目計入其他收入內：

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2007 千元	2006 千元
利息收入	27,285	22,661
衍生金融工具之公平價值增加	10,331	—

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止六個月	
	2007	2006
	千元	千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
無形資產攤銷	690	—
確認為支出之建築工程成本	2,109,799	1,488,993
確認為支出之存貨成本	144,889	—
物業、機械及設備之折舊		
期間計提	35,435	5,508
減：撥作在建合約資本之數額	(949)	(677)
撥作發展中項目資本之數額	(826)	(786)
撥作發展中物業資本之數額	(160)	(10)
	33,500	4,035
可供出售投資之減值虧損	1,389	—
應收賬款減值虧損	10,100	18,000
持作買賣上市投資之公平值增加	(5,065)	(29,119)
調撥預付租賃款項	20,786	17,759
減：撥作發展中項目資本之數額	(18,939)	(17,162)
減：撥作發展中物業資本之數額	(950)	(310)
	897	287
攤分聯營公司稅項（列入攤佔聯營公司業績）	(49)	7,283

6. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2007	2006
	千元	千元
期間稅項支出包括：		
香港以外稅項	6,370	3,194
遞延稅項	262,457	—
本公司及其附屬公司應佔稅項	268,827	3,194

香港以外稅項按各司法權區之現行稅率計算。

7. 分派

	截至9月30日止六個月	
	2007 千元	2006 千元
於期內確認為向本公司股權持有人分派之股息：		
截至2007年3月31日止年度宣派之末期股息		
– 每股1.5仙（2006：截至2006年3月31日止年度之1.5仙）	22,467	21,939
本集團於2006年從撤資於中策集團有限公司所得價值之方式宣派特別股息：每股22.2仙	—	325,660
	22,467	347,599
擬派股息：		
本期擬派中期股息 – 每股1.5仙（2006：1.5仙）	22,585	22,069

截至2007年9月30日止六個月之擬派中期股息金額以股代息（附有現金選擇權）支付，並已參考於本公布日期之1,505,654,673股已發行股份計算。

8. 每股盈利

期間內每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2007 千元	2006 千元
本公司之股權持有人應佔期內溢利以計算每股基本盈利	312,160	231,631
對普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據之利息	3,518	—
本公司之股權持有人應佔期內溢利以計算每股攤薄盈利	315,678	231,631
	2007 股份數目	2006 股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,492,852,828	1,448,234,817
對普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	19,822,690	18,192,825
可換股票據	25,216,275	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,537,891,793	1,466,427,642

9. 投資物業

於本期間內，本集團完成於中華人民共和國（「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。該已平整土地之未來用途現尚未決定，並於取得有關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、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔開支金額為 378,551,000 元。

本集團於 2007 年 9 月 30 日之投資物業之公平價值按當日由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司進行之估值計算。於評估投資物業之公平值時，採用以可資比較物業之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。公平價值之調整收益為 628,449,000 元，已於現期內之損益表確認。

投資物業之會計政策

於初次確認時，投資物業按成本（包括任何直接應佔費用）計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式計量。

因投資物業之公平值變動而產生之盈利於變動產生期間計入盈利。

投資物業於出售時或當投資物業永久失去其用途時或預計出售時不再有將來經濟效益時終止確認。資產終止確認時所產生之任何收益或虧損（以淨出售收益及資產賬面值之差額計算）於終止確認之年度計入收益表內。

投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業賬面值之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。就位於中國之持作未決定未來用途之已平整土地而言，本公司管理層（就遞延稅項之計算）作出之最佳估計為，該土地有一半將透過長線銷售予以變現。經重估投資物業之稅基與其賬面值之相關暫定差異因而須繳納中國土地增值稅。

10. 物業、機械及設備之變動

於本期間內，本集團物業、機械及設備之添置約為 152,303,000 元（2006：463,507,000 元），主要為從發展中項目轉至港口設施。港口設施以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。折舊已計提以撇銷港口設施成本（就其估計使用年期 5 至 49 年計算），並計入其以直線方式計算之估計剩餘值。

去年同期之已收購資產主要為通過收購業務而持有於中國武漢與大宗濕貨物流業務有關之資產。

11. 發展中項目

	30.9.2007 千元	31.3.2007 千元
海域使用權	1,537,182	1,747,484
發展成本	1,154,556	664,196
	2,691,738	2,411,680

此筆款項與位於中國江蘇省之發展項目有關。本集團正進行若干面積海域之填海工程。根據海域使用證，獲授之海域使用權之有效期為自 2004 年起不少於 50 年。

12. 聯營公司權益

	30.9.2007 千元	31.3.2007 千元
投資非上市聯營公司之成本，扣除減值（附註）	503,716	503,716
攤佔收購後業績，扣除已收股息	164,473	206,518
	668,189	710,234

附註：

於 2007 年 9 月 30 日，非上市投資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。南通港口集團為一間於中國註冊之中外合營企業。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、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、引航等業務。

於結算日後，本集團宣佈有意收購南通港口集團之額外 12.32% 股本權益。該權益將於中國透過公開招標及投標程序進行收購。股東特別大會將召開，尋求本公司股東表決通過授出授權以進行收購。上述詳情載於本公司日期為 2007 年 11 月 2 日之公布。

13. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團承建管理分部及液化石油氣分銷分部之信貸期乃與客戶磋商及訂立。物業租賃業務之信貸期受租賃協議規定。本集團授出之信貸期一般為 30 至 90 日。

應收賬款、訂金及預付款項已計入約 752,697,000 元（31.3.2007：1,003,440,000 元）之應收貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	30.9.2007 千元	31.3.2007 千元
90 日內	675,958	935,095
超過 90 日但於 180 日內	5,967	19,346
超過 180 日	70,772	48,999
	752,697	1,003,440

14. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支已計入約 220,500,000 元（2007 年 3 月 31 日：351,026,000 元）之應付貿易賬款，而其賬齡分析如下：

	30.9.2007 千元	31.3.2007 千元
90 日內	202,088	329,211
超過 90 日但於 180 日內	4,090	8,230
超過 180 日	14,322	13,585
	220,500	351,026

15. 應付可換股票據

期內，本公司發行總面值為 121,521,000 元之零息可換股票據，以償還截至 2007 年 3 月 31 日年度內已收購液化石油氣資產之代價。可換股票據以港元計價。票據賦予票據持有人權利，可於票據發行日期後第十五日至其各自之到期日（2010 年 4 月 18 日及 2010 年 5 月 31 日）前十五日期間內隨時按每股 4.25 元（可根據協議予以調整）之兌換價將票據轉換為本公司之普通股。倘票據尚未兌換，將於到期日按未行使票據本金額之 114.167% 贖回。本公司可於任何時間及不時以本公司及票據持有人同意之任何價格購買可換股票據。2007 年 4 月 19 日及 2007 年 6 月 1 日發行之票據之負債部分之有效利率分別為 7.02% 及 7.58%。

應付可換股票據之會計政策

本公司發行之應付可換股票據包含負債及權益部分，並於初步確認時分開歸類於各自負債及權益部分。倘可換股期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本公司股本工具而結算，則分類為股本工具。於初步確認時，負債部分之公平價值乃按同類非可換股債項之現行市場息率釐定。發行可換股票據所得款項淨額與歸入負債部分之公平價值的差額（代表持有人將票據轉換為權益之兌換期權）計入可換股票據儲備。

其後期間可兌換票據之負債部分採用有效利率法以攤銷成本入賬。權益部分（代表將負債部分轉換為本公司普通股之期權）將保留於可換股票據儲備內，直至期權被行使，屆時於可換股票據儲備呈列之餘額將轉撥至股份溢價。若該期權於到期日仍未行使，則於可換股票據權益儲備呈列之餘額將被用於撥入保留溢利。期權於兌換或失效時之損益概不會於收益表內確認。

與發行可換股票據有關之交易成本將按所得款項之分配比例分配至負債及權益部份。與權益部份有關之交易成本直接於權益中支銷。與負債部份有關之交易成本則列入負債部份之賬面值內，並於可換股票據有效期內以有效率法予以攤銷。

期內可換股票據之負債部分之變動如下：

	30.9.2007 千元
期內已發行	113,039
利息支出	3,518
期末賬面值	116,557

16. 股本

	股份數目	金額 千元
每股面值 0.10 元之普通股：		
法定：		
於 2007 年 4 月 1 日及 2007 年 9 月 30 日	3,000,000,000	300,000
已發行繳足股款：		
於 2007 年 4 月 1 日	1,491,713,407	149,171
根據購股權計劃發行股份	7,960,000	796
購回股份	(1,834,000)	(183)
於 2007 年 9 月 30 日	1,497,839,407	149,784

期內，本公司以界乎 3.50 元至 4.50 元之行使價向董事、僱員及若干其他合資格人士授出 29,650,000 份購股權，而授出之購股權於期內之公平值約為 8,707,000 元，所授出之購股權之歸屬條件為零至兩年並附有或不附有若干表現狀況之條件。

中期股息

董事局已議決向 2008 年 1 月 18 日辦公時間結束時名列保華股東名冊之股東派付截至 2007 年 9 月 30 日止六個月中期股息每股 1.5 仙（2006：每股 1.5 仙）。預期中期股息約於 2008 年 2 月 22 日以郵寄方式派付予股東。

中期股息將以股代息方式派付，亦可選擇收取現金以代替全部或部份有關股息。根據以股代息建議將予發行之股份之市值，將參考保華股份於截至 2008 年 1 月 18 日止連續三個交易日之平均收市價減該平均價 5% 之折讓計算。以股代息建議須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准將予發行之新股份上市及買賣後方可作實。

暫停辦理股東登記手續

保華將於 2008 年 1 月 16 日至 2008 年 1 月 18 日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何保華股份之轉讓。如欲獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥背頁或獨立之過戶表格，最遲須於 2008 年 1 月 15 日下午 4 時前交回保華之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商業服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 25.48 億元（2006：17.06 億元），與上個期間同期數字比較上升約 49%，此升幅主要由於本集團承建管理業務之收益增加所致。

與去年同期比較，本集團之毛利上升 40% 至約 1.69 億元（2006：1.21 億元）。該毛利顯示毛利率約為綜合營業額之 7%（2006：7%）。本集團之除稅前溢利約達 6.96 億元（去年同期則為 2.54 億元）。本集團之除稅前溢利包括：

- (i) 承建管理、物業發展管理業務之收益淨額約 4,900 萬元（2006：3,300 萬元）；
- (ii) 港口及基建發展與物流業務之虧損淨額約 700 萬元（2006：無）；
- (iii) 液化石油氣分銷虧損淨額約 300 萬元（2006：無）；
- (iv) 庫務投資之收益淨額約 3,600 萬元（2006：7,500 萬元）；
- (v) 物業投資之收益淨額約 100 萬元（2006：100 萬元）；
- (vi) 利息收入及其他收入約 3,700 萬元（2006：2,300 萬元）；
- (vii) 出售聯營公司權益之收益約 400 萬元（2006：500 萬元）；
- (viii) 投資物業之公平價值增加約 6.28 億元（2006：無）；
- (ix) 攤佔聯營公司及共同控制機構收益淨額約 3,500 萬元（2006：1.78 億元）；
- (x) 公司及其他開支之淨額約 6,100 萬元（2006：5,400 萬元），其中 1,200 萬元（2006：1,200 萬元）來自就授出之購股權以股份支付款項之開支；及
- (xi) 融資成本約 2,300 萬元（2006：700 萬元）。

保華股東應佔期間溢利淨額約為 3.12 億元（2006：2.32 億元），每股基本盈利為 20.9 仙（2006：16.0 仙）。該改善主要由於位於洋口港一幅約 4.16 平方公里之已平整及有設施土地因重新分類為投資物業而產生約 3.65 億元之公平價值升值之收益淨額（包括扣除遞延稅項 2.63 億元及增加之公平價值 6.28 億元）。

與本集團於 2007 年 3 月 31 日之財政狀況相比，本集團之總資產增加約 17%至約 89.49 億元（31.3.2007：76.21 億元），而流動資產淨值則減少 69%至約 2.59 億元（31.3.2007：8.24 億元），主要原因是本集團對港口及基建發展業務下之發展中項目進一步注資。因此，流動資產由相當於流動負債之 1.3 倍減少至 1.1 倍。計及溢利淨額約 3.12 億元（扣除已宣派之股息約 2,200 百萬元）後，保華股東應佔之權益增加 13%至約 31.36 億元，折合於 2007 年 9 月 30 日每股 2.09 元（31.3.2007：每股 1.86 元）。

經營業務及投資活動之現金流出淨額約為 4.2 億元，而融資活動之現金流入淨額則約為 3.75 億元，導致回顧期內現金及現金等值項目淨額減少約 4,500 萬元。

業務回顧

港口及基建發展與物流

保華成功擴展經營規模至長江三角洲中上游，並正進一步鞏固其長江策略。

洋口港

面積 1.4 平方公里之人工島之部份工程已建成，面積 0.3 平方公里之土地已於 2007 年 11 月移交中石油，興建其液化天然氣接收站設施。此項移交產生之盈餘將於本年度下半年確認。整個人工島預期於 2008 年底建成。黃海大橋於期內之建設亦進行順利，並計劃於 2008 年底通車。

其他有關洋口港發展之計劃亦於同期順利進行。洋口港之主要計劃已通過運輸當局及專家審批。本集團已獲得海關當局之官方批准，正式將洋口港發展納入第十一個五年計劃項下之開放港口發展計劃。

土地使用規劃已見雛形，於回顧期內已於約 10 平方公里之港口土地成功進行填海，作工業用途，並已開始第二期及第三期填海之初步工程，為佔地約 20 平方公里之額外土地。此兩期工程預期於 2008 年底完成。此外，土地儲備中約 4.16 平方公里達至已平整及有設施階段，並取得完成土地填海之證書。此塊已平整及有設施土地已重新分類為投資物業，並已按其公平值重估及確認。於 2007 年 9 月 30 日，該幅佔地 4.16 平方公里之已平整及有設施土地之公平值約為 10 億元，而相關遞延稅項 2.63 億元及重估收益 6.28 億元已於收益表內確認。

於截至 2007 年 9 月 30 日止六個月內，本集團錄得海港設施之租金收入人民幣 3,000 萬元，乃來自如東縣政府與本集團於洋口港之附屬公司就 2007 年及 2008 年棧橋及洋口港接岸引堤之非獨家使用權訂立之租金協議。

相關高速公路、鐵路、水道及水電設施接駁由其他公司發展。憑藉上述所有設施及計劃相繼實踐，洋口港已作好準備，成為於華東地區專於原材料、煤炭、石油及化學品儲存及運輸之主要深海樞紐港口及大型石油化學品工業及物流區。

於 7 月，本集團擁有 75%權益之洋口港投資開發有限公司，與由中國工商銀行牽頭之八間當地銀行於南京成功完成一項人民幣 9.6 億元，為期七年之銀團項目貸款。獲得銀團撥款並成功完成，不僅證明了項目之商業可行性，而且顯示其對洋口港之未來前景極具信心。

南通港

南通港佔本集團回顧期內溢利淨額約 2,000 萬元（2006：無）。於截至 2007 年 9 月 30 日止九個月內，南通港的溢利為 6,800 萬元（2006：3,900 萬元）。盈利能力之改善乃由於收益增長及成功之成本控制措施。此改善趨勢可望於本年度下半年持續。

2006年，南通港口錄得總散貨吞吐量達 4,400 萬噸，按年增加 13%。本年首六個月增長持續，總吞吐量再上升 39%至 2,800 萬噸。預期全年散貨吞吐量將超過 5,000 萬噸。

狼山港第三期鐵礦碼頭亦開始其商業運作，成為長江流域最現代化、最高吞吐能力之樞紐運輸碼頭。現代化及進階之項目現於其他碼頭進行中，以增加能力及提高盈利能力。

其他港口

於 2007 年 7 月，本集團與重慶港務物流集團有限公司簽訂諒解備忘錄，共同於重慶發展大宗散貨港口及物流業務。訂約方將合作為重慶港務物流集團之紅溪溝大宗散貨碼頭進行融資。新物流泊位將於重慶發展，令重慶市成為中國西部之未來物流樞紐。位於朝天門之中央港口區將重新發展為重慶之遊客及商業區。

本集團亦於 2007 年 6 月與湖北之宜昌港口集團有限公司簽訂諒解備忘錄，就大宗散貨及碼頭之發展及營運建立合營關係。位處鄰近長江三峽大壩之運輸樞紐，亦將促進宜昌之綜合物流業務。首個擴充項目將為綜合性港口雲池碼頭，年吞吐量可達 1,000 萬噸。

工程業務 — 保華建業

於回顧期內，保華建業及其附屬公司（統稱「保華建業集團」）獲得營業額 22.14 億元，與去年同期比較上升 41%（2006：15.71 億元）。該業務佔本集團於期內之經營溢利約 4,900 萬元（2006：3,300 萬元），保華建業集團宣派中期股息 3.5 仙，派息率為 48%。

於回顧期內，保華建業獲得新合約總值 4.84 億元，與去年同期比較增加 3 倍。回顧期後，工程業務獲得額外合約價值 6.78 億元。

通過一站式的工程及物業相關服務及增加投資物業，保華建業集團計劃透過加強服務，擴展客戶基礎及收入種類而加強其盈利能力。保華建業集團通過使用其富於技術的專才及資源，將成為保華發展港口有關物業發展上的重要伙伴，為其帶來益處。

液化石油氣分銷

於回顧期內，本集團於 2006 年 9 月收購之液化石油氣分銷業務錄得輕微經營虧損約 3 百萬元（2006：無），乃因為在回顧期內之地方油價受到抑壓，惟已因在 11 月全國性漲價後得以復元。

總部位於武漢之民生石油氣於華中地區經營最大型之液化石油氣碼頭及儲備設施。透過其成熟之批發及零售網絡，民生石油氣取得武漢液化石油氣市場之 40%佔有率。於回顧期內，汽車液化石油氣業有平穩增長，而住宅液化石油氣業務被逐漸淘汰。

物業發展及投資

於回顧期內，約 100 萬元（2006：100 萬元）之經營溢利來自物業投資業務。

隨著洋口港逐步發展，位於如東縣西部海旁經濟區之小洋口已發展為渡假勝地。佔地 200,000 平方米之小洋口鄉村俱樂部於期內發展順利。鄰近洋口港之高級住宅物業發展「萬華紫金花苑」，總建築面積為 65,000 平方米，現為發售階段。部份完成之工程及移交將為本財政年度帶來收益。

於南通，本集團正發展一幢商業及辦公室綜合大樓「南通國貿大廈」，總建築面積約為 65,000 平方米，物業預期於 2009 年中期完成發展。

本集團將來在洋口港地區發展其港口設施之餘，亦會進行更多類似之物業發展活動。

庫務投資

於回顧期內，約 3,600 萬元（2006：7,500 萬元）之經營溢利來自庫務投資業務。

於 2007 年 9 月 30 日，本集團之投資證券總值約達 7,600 萬元（31.3.2007：1.56 億元），相當於本集團總資產 1%（31.3.2007：2%）。於 2007 年 9 月 30 日，應收高息貸款組合約達 3.98 億

元（31.3.2007：4.69 億元），相當於本集團總資產約 4%（2006：6%）。

展望

國民生產總值預期將持續增長，而緊縮措施及調控則為經濟增長降溫。中央政府所制訂之金融政策，有利外資及固定資產投資之進一步增長，以促使中國內地之散貨運輸。於現時鼓勵投資基建發展之政策下，將持續對港口業有利。中國內地港口業之增長將繼續有賴於日益擴大之對外貿易。

憑藉於長江流域市場之穩固基礎，保華將繼續發揮所長，擴大其於長江流域之綜合營運。

保華利用在區內之先行者優勢，把握時機，於南通有成功發展，並透過收購國投交通公司所招標之 12.32% 股權，將於南通港口集團有限公司之股權增加至超過 50%。倘收購成功，將無疑進一步加強保華於長江地區作為主要港口發展商及經營商之地位。

保華將繼續投入於長江河流之收購項目，以增加主要流量及建立綜合及有效之網絡。洋口港之發展亦將加以促進，以迎合市場需求。保華將努力維持均衡、長遠之發展策略，確保長久之未來增長。

重大結算日後事項

為進一步鞏固於區內港口業務之領先地位，本集團於 2007 年 11 月敦請股東頒授一項授權，以參與國投交通公司於南通港口集團有限公司（現為保華擁有 45% 之聯營公司）所持有 12.32% 權益之公開招標，上限為人民幣 10 億元。倘收購事項落實，保華於南通港口集團之股份將增加至超過 50%，南通港口集團將因而成為保華之附屬公司。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），該收購事項亦構成保華一項主要交易。包含（其中包括）建議收購詳情之通函將於 2007 年 12 月 17 日寄發予股東。此外，股東特別大會將於 2008 年 1 月 4 日舉行，以就進行收購事項獲取股東之所需授權。

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，設有多項信貸作為其所需之營運資金及資本開支承擔的支持。本集團之貸款按市場息率計息，還款期為一至六年。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 2007 年 9 月 30 日，本集團借款共達約 13.68 億元（31.3.2007：10.24 億元），其中 9.08 億元（31.3.2007：5.97 億元）須於一年內償還，另 4.6 億元（31.3.2007：4.27 億元）須於一年後償還。本集團於 2007 年 9 月 30 日約 13.68 億元之總借貸中，約 1.77 億元對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。

於 2007 年 9 月 30 日，本集團借款中有 2.74 億元（31.3.2007：2.62 億元）按浮動息率計息並以港元為單位，有 7.43 億元（31.3.2007：6 億元）按浮動利率計息並以人民幣為單位，另有 3.51 億元（31.3.2007：1.62 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 0.44（31.3.2007：0.37），該項比率乃根據本集團 13.68 億元（31.3.2007：10.24 億元）之總借款及 31.36 億元（31.3.2007：27.72 億元）之股東資金計算。

於 2007 年 9 月 30 日之現金結餘約為 7.21 億元（31.3.2007：7.79 億元），當中約 4,100 萬元（31.3.2007：4,300 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。於期末，本集團處於淨負債狀況（即扣除銀行借貸後之現金結餘）5.17 億元（31.3.2007：1.85 億元）。

於本期間內，本集團以每股 4.25 元之兌換價發行為數 1.22 億元之免息三年期可換股票據。到期日時之贖回金額將為面值之 114.167%。

本集團於 2007 年 7 月，透過其擁有 75%權益之洋口港投資開發有限公司與由中國工商銀行牽頭的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布的同期人民幣長期貸款基準利率，用作建設洋口港長達 13 公里的陸島通道—黃海大橋和面積 1.4 平方公里的人工島基礎設施。截至 2007 年 9 月 30 日，本集團已動用銀團貸款當中合共人民幣 1.41 億元之款項。

或然負債

於 2007 年 9 月 30 日，本集團就聯營公司獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，有約 900 萬元（31.3.2007：900 萬元）之或然負債，其對本集團（不包括保華建業集團）並無追索權。

資產抵押

於 2007 年 9 月 30 日，本集團總值約 6.38 億元（31.3.2007：6.44 億元）之若干物業、廠房及設備、土地及海域使用權及銀行存款，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 2007 年 9 月 30 日，約 4,900 萬元（31.3.2007：5,300 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 2007 年 9 月 30 日，本集團就收購若干股本投資、物業、廠房及設備，發展中項目以及發展中物業有約 12.34 億元（31.3.2007：15.20 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 2007 年 9 月 30 日，本集團聘用約 2,000 名全職僱員（包括董事）（31.3.2007：1,927 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，該等計劃旨在同時為香港及中國內地之本集團員工給予激勵。

購買、出售或贖回上市證券

期內，保華於聯交所以 6,137,000 元之總價格（連交易成本）（即就購回每股股份支付之平均價格為 3.35 元）購買合共 1,834,000 股保華普通股，全部該等股份均已於購回後註銷。

企業管治

保華已於截至 2007 年 9 月 30 日止期間遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企管守則」）。

於回顧期內，董事局及轄下所有委員會之職能及組成與保華於 2007 年 7 月 20 日刊發之年報第 56 至 83 頁之企業管治報告內所載者相同。

董事局亦著力提高本集團在內部控制各重要方面之有效性，涵蓋了財政、營運及監察控制及風險管理職能。

保華已經採用上市規則附錄十中的「上市公司董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為本集團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，全體保華董事及相關僱員均確認在本期間一直有遵守標準守則列載之所需標準。

刊登中期業績及中期報告

本業績公布須於香港交易及結算所有限公司網站 www.hkex.com.hk 「最新上市公司資料」網頁及保華企業網站 www.pyicorp.com 「投資者」網頁刊登。2008 年中期報告將於 2007 年 12 月底前發予股東及於上述網站內刊登。

董事局

於本公布發表日期，董事局之組成如下：

周明權博士 <i>OBE, JP</i>	:	主席（獨立非執行董事）
劉高原先生	:	副主席兼董事總經理
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，2007 年 12 月 14 日