

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)

(除另有指明外，本公告內「元」指港元及「仙」指港仙。)

### 2020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2019年9月30日止六個月之未經審核綜合業績。

#### 財務摘要

	9/2019	9/2018	變動
本集團之收入	2.56 億元	3.15 億元	-19%
本集團之證券買賣所得款項總額	0.32 億元	0.70 億元	-54%
攤佔聯營公司及合營企業之收入	25.38 億元	21.41 億元	+19%
	28.26 億元	25.26 億元	+12%
毛利	0.80 億元	1.13 億元	-29%
股東應佔（虧損）溢利	(2.05) 億元	0.16 億元	-1,381%
每股（虧損）盈利	(3.7) 仙	0.3 仙	-1,333%

	9/2019	3/2019	變動
股東資金	40.91 億元	44.46 億元	-8%
每股資產淨值	0.74 元	0.81 元	-9%

\* 僅供識別

## 業績

### 簡明綜合收益表

截至2019年9月30日止六個月

		未經審核 截至9月30日止六個月	
	附註	2019 千元	2018 千元
本公司及其附屬公司之收入	4	256,289	315,347
本公司及其附屬公司之證券買賣所得款項總額	4	31,457	69,691
攤佔聯營公司及合營企業之收入	4	2,537,788	2,141,089
		<b>2,825,534</b>	2,526,127
集團收入			
銷售及服務收入	3	222,173	275,732
利息收入	3	29,946	33,850
物業租金及股息收入	3	4,170	5,765
		<b>256,289</b>	315,347
銷售成本		<b>(176,332)</b>	(202,145)
毛利		<b>79,957</b>	113,202
其他收入	5	3,191	3,843
行政費用		<b>(64,927)</b>	(77,233)
分銷及銷售費用		<b>(25,204)</b>	(28,271)
其他收益及虧損	6	<b>(21,558)</b>	28,034
金融資產之公平價值變動虧損淨額	7	<b>(161,836)</b>	(33,757)
其他費用		<b>(7,017)</b>	(14,247)
金融資產之減值虧損（確認）撥回淨額	8	<b>(71,876)</b>	20,006
融資成本	9	<b>(14,845)</b>	(15,719)
出售附屬公司之收益	10	<b>88,459</b>	—
投資物業公平價值變動之收益淨額	16	<b>26,446</b>	44,943
攤佔聯營公司業績		<b>19,875</b>	21,757
攤佔合營企業業績		<b>(1,099)</b>	927
除稅前（虧損）溢利	11	<b>(150,434)</b>	63,485
稅項	12	<b>(46,808)</b>	(36,291)
期間（虧損）溢利		<b>(197,242)</b>	27,194
以下人士應佔期間（虧損）溢利：			
本公司擁有人		<b>(205,348)</b>	16,072
非控股權益		<b>8,106</b>	11,122
		<b>(197,242)</b>	27,194
每股（虧損）盈利	13		
每股基本（虧損）盈利		<b>(3.7) 仙</b>	0.3 仙
每股攤薄盈利		不適用	0.3 仙

簡明綜合全面收益表  
截至2019年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2019	2018
	千元	千元
期間（虧損）溢利	<b>(197,242)</b>	27,194
<b>其他全面（開支）收益</b>		
<i>將不會重新分類為損益之項目</i>		
權益工具投資之賬面值變動	<b>(30,325)</b>	(48,701)
<i>可於其後重新分類為損益之項目</i>		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	<b>(144,602)</b>	(239,277)
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	<b>(18,643)</b>	(34,581)
出售附屬公司之重新分類調整	<b>8,584</b>	—
期間其他全面開支	<b>(184,986)</b>	(322,559)
期間全面開支總額	<b>(382,228)</b>	(295,365)
以下人士應佔期間全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(355,113)</b>	(233,263)
非控股權益	<b>(27,115)</b>	(62,102)
	<b>(382,228)</b>	(295,365)

簡明綜合財務狀況表  
於2019年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2019 千元	經審核 31.3.2019 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	15	464,870	1,308,915
使用權資產	15	164,672	—
投資物業	16	1,095,055	1,324,481
發展中項目		165,211	175,428
預付租賃款項		—	302,131
其他無形資產		2,888	7,004
聯營公司權益		655,823	654,591
合營企業權益		112,313	118,446
權益工具投資	17	345,191	375,845
其他非流動資產		—	84,050
		<b>3,006,023</b>	4,350,891
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項		—	4,180
物業存貨	18	1,523,752	1,556,864
商品存貨		9,021	12,631
應收貸款	19	190,030	230,322
應收聯營公司款項		73,605	70,721
應收一間合營企業款項		4,080	4,839
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	20	186,336	310,609
持作買賣債務工具投資		308,033	299,241
持作買賣權益工具投資		226,848	309,950
已抵押銀行存款		—	117
短期銀行存款		169,089	137,507
銀行結存及現金		294,402	380,621
		<b>2,985,196</b>	3,317,602
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計開支	21	173,694	298,733
租賃負債		4,400	—
合約負債		50,737	4,055
應付一間合營企業款項		83	—
應付非控股權益款項		87,912	95,683
應付稅項		5,504	10,302
一年內到期之銀行及其他借款	22	236,774	674,231
		<b>559,104</b>	1,083,004
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,426,092</b>	2,234,598
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,432,115</b>	6,585,489

簡明綜合財務狀況表  
於2019年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2019 千元	經審核 31.3.2019 千元
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借款	22	223,956	370,053
遞延稅項負債		734,788	810,269
租賃負債		3,810	—
遞延收入		—	76,092
其他應付賬款		—	19,499
		<b>962,554</b>	1,275,913
		<b>4,469,561</b>	5,309,576
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	551,958	551,958
儲備		3,539,023	3,894,136
本公司擁有人之應佔權益		4,090,981	4,446,094
非控股權益		378,580	863,482
<b>總權益</b>		<b>4,469,561</b>	5,309,576

簡明綜合現金流量表  
截至2019年9月30日止六個月

	未經審核 截至9月30日止六個月 2019 千元	2018 千元
用於經營活動之現金淨額	(52,382)	(24,871)
來自投資活動之現金淨額	165,286	20,303
用於融資活動之現金淨額	(160,751)	(99,938)
現金及與現金等值項目減少淨額	(47,847)	(104,506)
外幣匯率改變影響	(6,790)	(28,185)
現金及與現金等值項目承前	518,128	576,123
現金及與現金等值項目結轉	463,491	443,432
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	169,089	114,148
銀行結存及現金	294,402	329,284
	<b>463,491</b>	443,432

## 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」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計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致之會計政策變動外，截至 2019 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合財務報表內所採用之會計政策及計算方法與本集團截至 2019 年 3 月 31 日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

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與編製本集團簡明綜合財務報表相關之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第 9 號（經修訂）	具有負補償的提前付款特性
香港會計準則第 19 號（經修訂）	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第 28 號（經修訂）	聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則（經修訂）	2015 - 2017 年週期香港財務報告準則年度改進

除下文所述者外，本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或於該等簡明綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

## 2. 主要會計政策 – 續

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」導致之影響及會計政策變動

本集團於本中期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

##### 租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於開始或修改日期評估該合約是否為一項租賃或包含一項租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

##### 作為承租人

###### 分配代價至合約組成部分

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之單獨價格總和將合約代價分配至各租賃組成部分。

###### 短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以下且並無包含購買選擇權之土地及樓宇、汽車及設備之租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

###### 使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始之日（即相關資產可供使用之日）確認使用權資產。除該等被分類為根據公平價值模式計量之投資物業外，使用權資產以成本減去累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況而產生之估計成本。

## 2. 主要會計政策 – 續

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」導致之影響及會計政策變動 – 續

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動 – 續

##### 作為承租人 – 續

##### 使用權資產 – 續

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產而言，有關使用權資產自租賃開始日期起至該資產可使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義之使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義之使用權資產則呈列為「投資物業」。

##### 可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）入賬並初步按公平價值計量。於初步確認時對公平價值之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性之固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 根據擔保之剩餘價值估計將支付之金額；
- 本集團合理確定行使購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃之選擇權，則計入終止租賃之罰款。

於租賃開始日期後，租賃負債就利息增長及租賃付款作出調整。

倘租期有所變動，本集團會重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）。在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂之租賃付款而重新計量。

## 2. 主要會計政策 – 續

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」導致之影響及會計政策變動 – 續

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動 – 續

##### 作為承租人 – 續

###### 租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加金額相當於範圍擴大之單獨價格及對該單獨價格作出可反映特定合約情況之任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現於經修改租賃之租期的經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

###### 稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項，本集團會首先釐定稅項扣減是否歸屬於該等使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」之規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，故與使用權資產及租賃負債相關之暫時差額不會於初步確認時及於租期內確認。

##### 作為出租人

###### 分配代價至合約組成部分

自2019年4月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

###### 可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平價值計量。初步確認時之公平價值調整被視為承租人之額外租賃付款。

###### 租賃修訂

本集團由經營租賃之修訂生效日期起將有關修訂作為新租賃入賬，將與原租賃有關之任何預付或應計租賃付款視為新租賃之部分租賃付款。

## 2. 主要會計政策 – 續

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」導致之影響及會計政策變動 – 續

#### 2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要

##### 租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於2019年4月1日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

##### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期（即2019年4月1日）確認，且並無重列比較資料。採用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡，與本集團經營租賃有關的使用權資產於首次應用時按租賃負債的金額計量，並根據任何預付租賃款項的金額進行調整。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團就過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃，按逐項租賃為基準，應用以下可行權宜方法：

- (i) 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- (ii) 於首次應用日期計量使用權資產時不計入初步直接成本。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於確認先前分類為經營租賃之租賃負債時，本集團於初步應用日期已應用相關集團實體之遞增借款利率。相關集團實體已應用之遞增借款利率介乎4.2%至6.9%。

## 2. 主要會計政策 – 續

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動 – 續

#### 2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要 – 續

##### 作為承租人 – 續

	於 2019 年 4 月 1 日 千元
於 2019 年 3 月 31 日披露之經營租賃承擔	17,490
減：確認豁免 - 租期於首次應用日期 12 個月內結束之租賃	(5,872)
	11,618
於 2019 年 4 月 1 日應用香港財務報告準則第 16 號後按相關遞增借款利率貼現確認與經營租賃相關之租賃負債	9,964
分析為	
流動	3,724
非流動	6,240
	9,964

於2019年4月1日之使用權資產之賬面值包括以下項目：

	使用權資產 千元
於應用香港財務報告準則第 16 號後確認與經營租賃相關之使用權資產	9,964
於 2019 年 4 月 1 日過渡時調整至使用權資產之經營租賃之預付租賃付款	983
自預付租賃款項重新分類（附註）	306,311
	317,258
按類別：	
租賃土地	306,311
土地及樓宇	9,845
汽車	1,102
	317,258

附註：於2019年3月31日，中華人民共和國（「中國」）租賃土地之預付款被分類為預付租賃款項。於應用香港財務報告準則第16號後，預付租賃款項之流動及非流動部分分別為4,180,000元及302,131,000元重新分類至使用權資產。

## 2. 主要會計政策 – 續

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動 – 續

#### 2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要 – 續

##### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就其作為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號時，就與現有租賃合同項下的相同基礎資產所新訂立但於初始應用日期後開始計算之租賃合同，會按猶如現有租賃已於2019年4月1日修改入賬。該應用對本集團於2019年4月1日之簡明綜合財務狀況表沒有影響。

應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金於應用香港會計準則第17號時被視為租賃下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號對租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產有關的付款，並應進行調整以反映貼現影響。其貼現影響對簡明綜合財務狀況表並不重大。

於2019年4月1日簡明綜合財務狀況表中確認之金額已作下列調整。概無載列未受有關變動影響之細列項目。

	先前所呈報 於 2019 年 3 月 31 日之 賬面值 千元	調整 千元	於 2019 年 4 月 1 日根據 香港財務報告 準則第 16 號 計算之 賬面值 千元
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項	302,131	(302,131)	-
使用權資產	-	317,258	317,258
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項	4,180	(4,180)	-
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	310,609	(983)	309,626
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	3,724	3,724
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	6,240	6,240

附註：為根據間接法呈報截至2019年9月30日止六個月之現金流量之目的，變動乃根據上文所披露之2019年4月1日之期初財務狀況表計算。

### 3. 收入

收入之分析如下：

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 千元	2018 千元
銷售及服務收入		
港口相關服務收入	123,800	200,229
銷售液化石油氣及壓縮天然氣產品	72,579	75,503
銷售物業	25,794	—
	<b>222,173</b>	275,732
利息收入		
應收貸款之利息收入	16,432	19,876
持作買賣債務工具投資之利息收入	13,514	13,974
	<b>29,946</b>	33,850
物業租金及股息收入		
物業租金及相關收入	2,000	5,160
持作買賣權益工具投資之股息收入	2,170	605
	<b>4,170</b>	5,765
	<b>256,289</b>	315,347

來自客戶合約之收入來源於中國，其包括(i)於時間點確認之物業分部項下的銷售物業以及港口及物流分部項下的銷售液化石油氣（「液化石油氣」）及壓縮天然氣（「壓縮天然氣」）產品收入及(ii)隨時間確認的港口及物流分部項下的港口相關服務收入。

#### 4. 分部資料

本集團之經營分部，是本集團主要營運決策者（本公司總裁）根據呈報之資料，為了資源分配及表現評估而釐定。

該資料更具體集中於各業務單位之策略營運及發展，而其表現乃通過將具有同類經濟特徵之業務單位組成經營分部之方式評估。

本集團之經營及可報告分部如下：

保華建業集團	— 樓宇建築、土木工程、發展管理、項目管理、設施及資產管理服務及物業投資
港口發展	— 港口設施及港口相關物業之發展
港口及物流	— 港口、液化石油氣及壓縮天然氣產品以及物流業務之營運
物業	— 房地產物業、已開發土地、開發中土地及開發中項目之開發、投資、銷售及租賃
證券	— 證券投資及買賣
庫務	— 提供信貸服務及資金管理

港口及物流分部和物業分部皆包含一些於中國境內多個城市之多種作業，本公司總裁認為其每個皆是一個單獨的業務單位。為達分部報告之目的，這些單獨的業務單位已經根據其產品及服務之性質與相似度、客戶類型或類別、產品分銷或提供服務方法以及監管環境匯集成可報告分部，以便作更有意義的列示。

本公司總裁基於對未計利息開支及稅項前盈利或虧損（「EBIT 或 LBIT」）及未計利息開支、稅項、折舊及攤銷前盈利或虧損（「EBITDA 或 LBITDA」）之計量，以評估各經營分部之表現。

#### 4. 分部資料 – 續

##### 分部收入及業績

以下為本集團於回顧期內之收入及業績按經營及可報告分部劃分之分析：

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）

	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	證券 千元	庫務 千元	分部合計 及綜合 千元
本集團之收入	-	-	196,379	27,794	15,684	16,432	256,289
本集團之證券買賣 所得款項總額	-	-	-	-	31,457	-	31,457
攤佔聯營公司及合 營企業之收入	2,514,175	-	20,841	2,772	-	-	2,537,788
	2,514,175	-	217,220	30,566	47,141	16,432	2,825,534
EBITDA (LBITDA)*	13,237	-	140,995	12,882	(147,225)	(55,887)	(35,998)
折舊及攤銷**	-	-	(24,178)	(1,703)	(297)	(297)	(26,475)
分部業績 – EBIT (LBIT)	13,237	-	116,817	11,179	(147,522)	(56,184)	(62,473)
企業及其他開支***							(73,116)
融資成本							(14,845)
除稅前虧損							(150,434)
稅項							(46,808)
期內虧損							(197,242)

#### 4. 分部資料 – 續

##### 分部收入及業績 – 續

截至 2018 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）

	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	證券 千元	庫務 千元	分部合計 及綜合 千元
本集團之收入	-	-	275,732	5,160	14,579	19,876	315,347
本集團之證券買賣 所得款項總額	-	-	-	-	69,691	-	69,691
攤佔聯營公司及合 營企業之收入	2,117,953	-	20,424	2,712	-	-	2,141,089
	2,117,953	-	296,156	7,872	84,270	19,876	2,526,127
EBITDA (LBITDA)	15,498	-	102,926	42,009	(21,079)	39,211	178,565
折舊及攤銷**	-	-	(24,150)	(2,212)	(11)	(11)	(26,384)
分部業績—EBIT (LBIT)	15,498	-	78,776	39,797	(21,090)	39,200	152,181
企業及其他開支***							(72,977)
融資成本							(15,719)
除稅前溢利							63,485
稅項							(36,291)
期內溢利							27,194

\* 出售附屬公司之收益約 88,459,000 元（2018：無）已於期內在港口及物流經營分部確認入賬。

\*\* 包括物業、機械及設備及使用權資產折舊及其他無形資產攤銷。

\*\*\* 包括與收購潛在項目相關之成本約 5,788,000 元（2018：9,652,000 元）及匯兌虧損淨額約 21,678,000 元（2018：22,073,000 元）。

#### 4. 分部資料 – 續

##### 分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按經營及可報告分部劃分之分析：

於 2019 年 9 月 30 日（未經審核）

	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	證券 千元	庫務 千元	分部合計 及綜合 千元
<b>資產</b>							
分部資產	420,623	340,659	961,959	3,087,660	539,179	592,498	5,942,578
未分配資產							48,641
綜合總資產							5,991,219
<b>負債</b>							
分部負債	-	-	302,489	1,156,265	731	39,654	1,499,139
未分配負債							22,519
綜合總負債							1,521,658

於 2019 年 3 月 31 日（經審核）

	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	證券 千元	庫務 千元	分部合計 及綜合 千元
<b>資產</b>							
分部資產	421,867	360,560	2,259,035	3,396,561	610,544	577,962	7,626,529
未分配資產							41,964
綜合總資產							7,668,493
<b>負債</b>							
分部負債	-	-	1,016,799	1,198,278	8,460	121,799	2,345,336
未分配負債							13,581
綜合總負債							2,358,917

分部資產及負債包括從事相關分部業務之經營附屬公司之資產及負債，以及聯營公司、合營企業及權益工具投資之權益。故此，分部資產不包括主要為若干銀行結存及現金、一間合營企業權益及其他應收賬款之企業資產，而分部負債則不包括主要為若干其他應付賬款之企業負債。

為達致資源分配及分部表現評估之目的，遞延稅項負債被分配至分部負債，但相關之遞延稅項撥入／支出並不作為分部業績之組成部份向本公司總裁呈報。

## 5. 其他收入

其他收入包括：

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 千元	2018 千元
銀行及其他利息收入	1,878	1,541

## 6. 其他收益及虧損

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 千元	2018 千元
匯兌虧損淨額	(21,678)	(22,073)
處置物業、機械及設備之收益	120	5,264
處置預付租賃款項之收益	—	44,843
	(21,558)	28,034

## 7. 金融資產之公平價值變動虧損淨額

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 千元	2018 千元
持作買賣債務工具投資之公平價值變動虧損	(30,676)	(26,191)
持作買賣權益工具投資之公平價值變動虧損	(131,160)	(18,365)
其他金融資產之公平價值變動收益	—	10,799
	(161,836)	(33,757)

## 8. 金融資產之減值虧損（確認）撥回淨額

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 千元	2018 千元
應收貸款之減值虧損（確認）撥回	(66,292)	20,329
貿易及其他應收款項之減值虧損（確認）撥回	(5,584)	52
應收聯營公司款項之減值虧損確認	—	(375)
	(71,876)	20,006

## 9. 融資成本

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 千元	2018 千元
借貸成本：		
銀行借款	16,450	22,350
應付非控股權益款項	2,456	2,589
其他應付賬款之推算利息開支	193	442
租賃負債之推算利息開支	262	—
其他借款	4,533	2,730
	<b>23,894</b>	28,111
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(2,771)	(4,956)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(4,117)	(5,088)
撥作開發中投資物業資本之數額	(2,161)	(2,348)
	<b>14,845</b>	15,719

撥作資本之借貸成本指實體於借貸時產生之借貸成本，而期內有關借貸則特定投資於項目及物業。

## 10. 出售附屬公司

於 2019 年 6 月底，本集團完成出售其於宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」）51%股權之全部投資，代價為約人民幣 381,220,000 元（相等於約 433,697,000 元）。宜昌港務集團為一家於中國註冊之中外合資企業，主要從事港口之營運。宜昌港務集團及其附屬公司於出售之時及之後不再為本集團之附屬公司。

## 10. 出售附屬公司 — 續

	千元
已出售資產淨值：	
物業、機械及設備	791,144
投資物業	187,217
使用權資產	134,556
其他無形資產	3,431
權益工具投資	321
其他非流動資產	81,946
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	116,141
銀行結存及現金	177,502
貿易及其他應付賬款及應計開支	(111,141)
合約負債	(7,494)
應付非控股權益款項	(2,275)
應付稅項	(7,241)
銀行及其他借款	(428,852)
遞延稅項負債	(41,676)
遞延收入	(73,882)
其他應付賬款	(18,137)
<b>總資產淨值</b>	<b>801,560</b>
<b>減：非控股權益</b>	<b>(484,995)</b>
	<b>316,565</b>

	千元
出售附屬公司之收益：	
現金代價	433,697
直接應佔成本及徵費	(20,089)
已出售資產淨值	(801,560)
非控股權益	484,995
除稅及應計儲備撥回前之出售收益	97,043
於失去對附屬公司之控制權時由權益重列至損益之附屬公司資產淨值有關之 累計匯兌差額	(8,584)
除稅前之出售收益	88,459
減：稅項（附註 12）	(28,065)
除稅後之出售收益	60,394
因出售而產生之現金流入淨額：	
現金代價	433,697
減：所得稅、直接應佔成本及徵費	(48,154)
已收現金代價淨額	385,543
減：已出售之銀行結存及現金	(177,502)
	<b>208,041</b>

## 10. 出售附屬公司 — 續

截至 2019 年 9 月 30 日止期間，宜昌港務集團為本集團之收入貢獻約 8,860 萬元，及為本公司擁有人應佔溢利淨額貢獻約 430 萬元。期內該附屬公司動用之現金淨額並不重大。

與上述附屬公司有關之其他儲備約 11,546,000 元於出售後計入保留溢利。

## 11. 除稅前（虧損）溢利

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 千元	2018 千元
除稅前（虧損）溢利已扣除（計入）：		
其他無形資產攤銷：		
期間撥備額	478	522
減：撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(22)	(23)
	456	499
確認為費用之存貨成本	69,989	56,593
包含於銷售成本之物業存貨撥備	18,356	—
物業、機械及設備之折舊：		
期間撥備額	22,903	25,963
減：撥作開發中投資物業資本之數額	(3)	(22)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(5)	—
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(10)	(56)
	22,885	25,885
使用權資產之折舊	4,695	—
調撥預付租賃款項	—	2,661

## 12. 稅項

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 千元	2018 千元
稅項支出（撥入）包括：		
中國（不包括香港）產生之稅項：		
本期間	32,409	4,391
過往期間撥備不足（超額撥備）	2,136	(516)
	<b>34,545</b>	3,875
遞延稅項		
土地增值稅（「土地增值稅」）	7,349	11,811
其他	4,914	20,605
	<b>12,263</b>	32,416
本公司及其附屬公司應佔稅項	<b>46,808</b>	36,291

本公司董事認為實施兩級制利得稅率制度後所涉及的金額對簡明綜合財務報表而言並不重大。香港利得稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

由 2008 年 1 月 1 日起，本集團於中國之附屬公司之稅率為 25%。

自中國（不包括香港）於截至 2019 年 9 月 30 日止期間產生之稅項包括所得稅支出約 28,065,000 元，為就出售附屬公司之收益所支付之中國所得稅（詳情見附註 10）。一間非居民企業轉讓股權產生之資本收益（即轉讓價與股權成本間之差額）須按稅率 10% 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》，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、建築物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。

### 13. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利乃按以下數據計算得出：

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 千元	2018 千元
用以計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之本公司擁有人應佔期間（虧損）溢利	<b>(205,348)</b>	16,072

	未經審核 截至 9 月 30 日止 六個月	
	2019 股份數目	2018 股份數目
用以計算每股基本（虧損）盈利之普通股加權平均數	<b>5,519,580,572</b>	5,519,580,572

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月，本公司沒有任何發行在外的潛在攤薄普通股。截至 2018 年 9 月 30 日止六個月的每股攤薄盈利之計算並無假設行使本公司的購股權，此乃由於該等購股權之行使價高於本公司股份之平均市價。

### 14. 分派

概無股息於兩個期間內確認為分派。本公司董事局已議決不宣派截至 2019 年 9 月 30 日止六個月之中期股息（2018：無）。

### 15. 物業、機械及設備以及使用權資產之變動

期內，本集團物業、機械及設備之添置為約 20,194,000 元（2018：24,487,000 元），主要包含在建工程於期內產生之成本約 18,195,000 元（2018：23,023,000 元）。

期內，本集團已就使用土地及樓宇簽訂新租賃協議，藉以確認使用權資產相當於相關租賃負債約 424,000 元。

## 16. 投資物業

	於中國之 租賃物業 千元	已開發土地 千元 (附註 a)	開發中土地 千元 (附註 b)	合計 千元
<b>公平價值</b>				
於 2019 年 4 月 1 日 (經審核)	269,288	464,061	591,132	1,324,481
匯兌調整	(9,305)	(27,245)	(34,919)	(71,469)
添置	-	-	2,814	2,814
出售附屬公司 (附註 10)	(187,217)	-	-	(187,217)
於簡明綜合收益表內確認之公平價值增加 (減少) 淨額	(19)	9,009	17,456	26,446
於 2019 年 9 月 30 日 (未經審核)	72,747	445,825	576,483	1,095,055

附註：

- (a) 於過往期間內，本集團完成於中國江蘇省若干土地區域之開墾工程，並就若干土地區域（「已平整土地」）取得由合資格項目工程及建築經理發出之完成開墾土地之證書（「該證書」）。於取得該證書時，該持作資本增值之已平整土地被確認為根據經營租賃持有之土地，並分類及入賬為投資物業。
- (b) 就於中國江蘇省若干土地區域之開墾工程而言，本集團已展開土地平整工程（主要指填入沙土以平整有關區域）（「平整中土地」），但尚未完成。於開始土地平整工程時，持作投資物業供租賃及／或資本增值之平整中土地已被確認為開發中土地，並分類及入賬列作投資物業。

## 17. 權益工具投資

	未經審核 30.9.2019 千元	經審核 31.3.2019 千元
上市股本證券，按於香港之市場報價 (附註 a)	4,532	14,956
中國非上市股本證券 (附註 b)	340,659	360,889
	<b>345,191</b>	<b>375,845</b>

附註：

- (a) 於 2019 年 9 月 30 日，於香港上市股本證券之投資指 4.47% (31.3.2019: 4.47%) 南岸集團有限公司股權。
- (b) 於 2019 年 9 月 30 日，按公平價值列賬於非上市股本證券之投資包括從事發展港口及相關基建業務之江蘇洋口港投資開發有限公司之 9.9% 股權，約 340,659,000 元 (31.3.2019: 360,560,000 元)。

於 2019 年 3 月 31 日，於非上市股本證券之投資亦包括宜昌港務集團所持有之若干主要從事港口相關服務之中國公司之不足 20% 權益，約 329,000 元。該等投資已於期內出售 (詳情見附註 10)。

## 18. 物業存貨

	未經審核 30.9.2019 千元	經審核 31.3.2019 千元
供出售在建物業（附註 a）	1,069,595	1,129,309
已完工持作出售物業（附註 b）	454,157	427,555
	<b>1,523,752</b>	1,556,864

附註：

- (a) 於 2019 年 9 月 30 日，供出售在建物業有金額約 348,088,000 元（31.3.2019：368,101,000 元）按可變現淨值列賬。
- (b) 於 2019 年 9 月 30 日，已完工持作出售物業有金額約 366,295,000 元（31.3.2019：240,368,000 元）按可變現淨值列賬，其物業存貨撥備約 18,356,000 元（2018：無）已於期內確認。

## 19. 應收貸款

	未經審核 30.9.2019 千元	經審核 31.3.2019 千元
金額（扣除撥備）包括：		
應收固定利率貸款（附註 a）	142,705	164,200
應收浮動利率貸款（附註 b）	47,325	66,122
	<b>190,030</b>	230,322

附註：

- (a) 扣除累計虧損撥備約 53,295,000 元（31.3.2019：5,800,000 元）前之應收貸款總額約 196,000,000 元（31.3.2019：170,000,000 元）為無抵押、以 11 厘至 15 厘（31.3.2019：11 厘至 15 厘）之固定利率計息、並須於一年（31.3.2019：一年）內償還。
- (b) 扣除累計虧損撥備約 21,375,000 元（31.3.2019：2,578,000 元）前之應收貸款總額約 68,700,000 元（31.3.2019：68,700,000 元）為無抵押、以香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠借貸利率（「港元最優惠借貸利率」）加 5 厘至 6 厘（31.3.2019：5 厘至 6 厘）（即 10.125 厘至 11.125 厘（31.3.2019：10.125 厘至 11.125 厘））之浮動利率計息、並須按要求償還。

期內，本集團已作出 66,292,000 元之減值撥備，其中就因相關應收利息已違約及本公司董事認為借款人存在財務困難之應收貸款作出個別虧損撥備約 62,356,000 元。

## 20. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 47,672,000 元（31.3.2019：126,219,000 元）之貿易應收賬款。本集團之貿易應收賬款信貸期一般由 30 至 90 日不等。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 30.9.2019 千元	經審核 31.3.2019 千元
90 日內	32,170	109,263
超過 90 日但於 180 日內	13,669	16,240
超過 180 日	1,833	716
	<b>47,672</b>	126,219

## 21. 貿易及其他應付賬款及應計開支

貿易及其他應付賬款及應計開支已計入約 57,502,000 元（31.3.2019：103,297,000 元）之貿易應付賬款。以發票日期為基準，其於報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

	未經審核 30.9.2019 千元	經審核 31.3.2019 千元
90 日內	54,251	86,645
超過 90 日但於 180 日內	2,434	3,456
超過 180 日	817	13,196
	<b>57,502</b>	103,297

## 22. 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 547,826,000 元（2018：419,023,000 元），償還約 705,370,000 元（2018：489,992,000 元）。於 2019 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 399,045,000 元（31.3.2019：628,195,000 元）。

於 2019 年 9 月 30 日，並無銀行存款已抵押予銀行以擔保授予本集團之一般銀行信貸（31.3.2019：117,000 元）。

## 23. 股本

	股份數目	價值 千元
每股面值 0.10 元之普通股：		
法定：		
於 2018 年 4 月 1 日、2018 年 9 月 30 日、 2019 年 3 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於 2018 年 4 月 1 日、2018 年 9 月 30 日、 2019 年 3 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日	5,519,580,572	551,958

## 24. 透過收購附屬公司進行之資產收購

截至 2019 年 9 月 30 日止期間，本集團自一名獨立第三方以代價為約 27,238,000 元收購一組附屬公司，其主要在香持有地塊，該等地塊於收購後分類至物業存貨。該收購已入賬列作一項資產及負債收購。其收購之影響概述如下：

	千元
已收購資產淨值：	
物業存貨	80,835
預付款項	4
銀行結存及現金	13
其他應付賬款及應計開支	(12,248)
銀行及其他借款	(40,000)
	28,604
減：非控股權益	(1,366)
	27,238
因透過附屬公司進行之資產收購而產生之現金流出淨額	
已收購銀行結存及現金	13
已付現金代價	(27,238)
現金流出淨額	(27,225)

## 中期股息

保華董事局已議決不派截至 2019 年 9 月 30 日止六個月之中期股息（2018：無）。

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

截至2019年9月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約2.56億元（2018：3.15億元），較去年同期減少約19%，主要由於在2019年6月底出售宜昌港務集團導致其收入貢獻下降所致。經計及(a)證券買賣所得款項總額及(b)攤佔聯營公司及合營企業之收入後，收入及所得款項總額合計為約28.26億元（2018：25.26億元），較去年同期增加12%，此乃主要由於攤佔保華建業之收入增加所致。

本集團毛利較去年同期減少29%至約8,000萬元（2018：1.13億元），乃主要由於出售宜昌港務集團及位於中國江蘇省南通市持作出售物業存貨之撥備約1,800萬元（2018：無）計入銷售成本所致。撇除上述一次性物業存貨撥備，期內本集團實現毛利率佔綜合收入約為38%（2018：36%）。

期內，本集團錄得除稅前虧損約1.5億元（2018：除稅前溢利約6,300萬元），當中包括：

- (i) 主要從事承建管理及物業發展管理業務之保華建業集團之收益淨額約1,300萬元（2018：1,500萬元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約1.17億元（2018：7,900萬元）；
- (iii) 物業業務之收益淨額約1,100萬元（2018：4,000萬元）；
- (iv) 證券業務之虧損淨額約1.47億元（2018：2,100萬元）；
- (v) 庫務業務之虧損淨額約5,600萬元（2018：收益淨額約3,900萬元）；
- (vi) 企業及其他開支淨額約7,300萬元（2018：7,300萬元），當中包括與收購相關之成本約600萬元（2018：1,000萬元）及匯兌虧損淨額約2,200萬元（2018：2,200萬元）；及
- (vii) 融資成本約1,500萬元（2018：1,600萬元）。

保華擁有人應佔期間虧損淨額為約2.05億元（2018：溢利淨額約為1,600萬元），而每股基本虧損為3.7仙（2018：每股基本盈利0.3仙）。虧損淨額乃主要由於：(a)持作買賣債務及權益工具投資之公平價值變動虧損約1.62億元，其中已變現虧損約2,900萬元及未變現虧損約1.33億元；(b) 應收貸款及利息撥備約7,200萬元；(c)匯兌虧損淨額約2,200萬元；而由(d)出售於宜昌港務集團51%股權之除稅後收益淨額約6,000萬元所抵銷。

與本集團於 2019 年 3 月 31 日之財務狀況相比，總資產減少 22%至約 59.91 億元（31.3.2019：76.68 億元），乃主要由於出售宜昌港務集團所致。於 2019 年 9 月 30 日，流動資產淨值為約 24.26 億元（31.3.2019：22.35 億元），而以流動資產對流動負債所計算之流動比率增加至 5.34 倍（31.3.2019：3.06 倍）。經計及(a)虧損淨額約 2.05 億元；(b)確認作投資重估儲備之非持作買賣權益投資之賬面值減少約 3,000 萬元；(c)於出售宜昌港務集團後重新分類匯兌虧損至損益約 800 萬元；及(d)因換算海外業務而產生之人民幣匯兌虧損約 1.28 億元，於 2019 年 9 月 30 日，保華擁有人應佔權益減少 8%至約 40.91 億元（31.3.2019：44.46 億元），相等於每股 0.74 元（31.3.2019：0.81 元）。

經營活動之現金流出淨額約5,200萬元（2018：2,500萬元）。投資活動之現金流入淨額約1.65億元（2018：2,000萬元），乃主要來自出售宜昌港務集團。融資活動之現金流出淨額約1.61億元（2018：1億元），此乃主要由於期內償還銀行及其他借款淨額所致。因此，期內可用現金及現金等值項目淨額減少約4,800萬元（2018：1.05億元）。

## 營運回顧及業務發展

### 港口及物流

保華餘下之港口及物流業務於期內保持穩定表現。儘管如此，保華關注到面前具挑戰性的經濟環境並透過實施提升營運效率之措施作出應對。

#### 宜昌港務集團（於 2019 年 6 月底出售前擁有 51%權益）

期內，宜昌港務集團為本分部貢獻溢利約 1.05 億元（2018：1,800 萬元），包括出售本集團於宜昌港務集團 51%股權之收益約 8,800 萬元（2018：無）以及截至 2019 年 6 月底出售日期宜昌港務集團之經營業績約 1,700 萬元（2018：1,800 萬元）。有關出售之稅項支出約 2,800 萬元（2018：無）已於期內簡明綜合收益表確認。

宜昌港務集團截至 2019 年 6 月 30 日止三個月之貨物吞吐量約 370 萬噸（2018 年 9 月 30 日止六個月：650 萬噸），而集裝箱吞吐量約 31,000 個標準箱（2018 年 9 月 30 日止六個月：64,000 個標準箱）。

有鑑於現時政府政策特別著重長江流域地區港口資產之更有效運用及以透過整合所有權及經營權之方式消除惡性競爭，亦將為本集團實現可觀收益，產生現金流入，從而拓闊及探索其他業務前景及投資機會之良機，於 2019 年 5 月 22 日，已就出售本集團於宜昌港務集團 51%股權訂立有條件協議。該出售事項已於 2019 年 6 月底完成。扣除已付稅項及直接應佔成本後之代價約 3.86 億元已於本期內悉數收取。

#### 江陰蘇南集裝箱碼頭（擁有 40%權益）

期內，江陰蘇南為本分部貢獻穩定的經營溢利約 600 萬元（2018：600 萬元）。

江陰蘇南位於江陰市臨港新城新港區，佔地 0.49 平方公里，外碼頭岸線長度為 589 米，內碼頭岸線長度為 1,090 米，共有 11 個泊位。其主要從事集裝箱裝卸、倉儲、維修、清洗及租賃集裝箱業務。

江陰蘇南之集裝箱吞吐量於 2019 年上半年輕微減少 1%至約 268,000 個標準箱（2018：272,000 個標準箱）。

#### 嘉興內河國際碼頭（擁有 90%權益）

期內，嘉興內河國際碼頭為本分部之經營溢利貢獻約 500 萬元（2018：700 萬元）。儘管期內集裝箱吞吐量增長，經營成本增加以及每標準箱平均收入減少，導致其整體經營業績減少。

嘉興內河國際碼頭位於嘉興市南湖區，岸線長 570 米及佔地 32.6 萬平方米。碼頭擁有 10 個泊位並主要從事集裝箱裝卸及倉儲業務。該碼頭亦提供檢驗、檢疫、倉儲及信息服務等一系列綜合性物流支援服務。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月，嘉興內河國際碼頭之集裝箱吞吐量增加 13%至約 90,000 個標準箱（2018：80,000 個標準箱）。

#### 液化石油氣、壓縮天然氣及物流（擁有 100%權益）

期內，民生石油之液化石油氣（「液化石油氣」）及壓縮天然氣（「壓縮天然氣」）分銷及物流業務貢獻經營溢利約 100 萬元（2018：100 萬元）。截至 2018 年 9 月 30 日止期間，武昌政府根據舊城改建項目徵收壓縮天然氣加氣站所在之土地及物業，帶來出售收益淨額約 4,700 萬元（2019：無），未計入相關之遞延稅項支出約 1,200 萬元（2019：無）。由於並無上述一次性出售收益，期內民生石油為本分部貢獻之總溢利減少至 100 萬元（2018：4,800 萬元）。

目前，民生石油擁有並經營湖北省最大的液化石油氣儲庫基地及一座內河碼頭，並在武漢市擁有七座液化石油氣及五座壓縮天然氣汽車加氣站。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月，液化石油氣銷售額減少 39% 至約 3,100 噸（2018：5,100 噸），乃由於以液化石油氣作為燃料的汽車數量減少所致。經過民生石油的不斷努力，保證了更多武漢市巴士路線定期於民生石油的壓縮天然氣加氣站加氣，使壓縮天然氣銷售額於期內增加 28% 至約 12,000 立方米（2018：9,400 立方米）。

自 2013 年及為配合武漢市政府於武漢市推廣更多以壓縮天然氣作為燃料的汽車的政策，民生石油已制定一項多元化策略，將其液化石油氣加氣站轉型為壓縮天然氣加氣站，以提高銷量及盈利能力。五座液化石油氣汽車加氣站已轉型為壓縮天然氣站。該轉型過程仍在進行中。

與此同時，於 2015 年在巴黎舉行的聯合國氣候變化大會上，中國政府鄭重承諾減少碳排放，並已頒佈加快發展清潔能源（例如液化天然氣（「液化天然氣」））的政策。鑒於儲存及遠程運輸液化天然氣較管道天然氣效率更高，液化天然氣儲存及基建開發擁有巨大的發展潛力。考慮到液化天然氣的發展潛力，民生石油計劃把握機遇擴展業務及以開展一項為期兩期的發展計劃，建造新液化天然氣儲庫及液化天然氣碼頭以應對工業及液化天然氣船舶需求。民生石油逐步多樣化的業務由液化石油氣擴展至壓縮天然氣，繼而聚焦於液化天然氣，均與中國國家政策及與市場需求保持一致。按民生石油的發展計劃，其液化天然氣儲庫設施將會成為湖北省液化天然氣的地區儲存及中轉基地。

## 港口發展

### 洋口港（擁有 9.9% 權益）

期內，本集團於洋口港公司之 9.9% 股本權益並無為本分部之經營溢利貢獻股息收入（2018：無）。

洋口港為江蘇省東南沿海一座離岸型深水港，已於 2008 年 10 月宣佈初步通航。洋口港位處長江口的策略性優越位置，可成為國內乾濕散貨的大型中轉基地之一。

保華繼續通過其 9.9% 股本權益自洋口港的未來增長中獲利，並擬持有該權益作長線投資，故此將其分類作權益工具投資。於 2019 年 9 月 30 日，於洋口港公司的投資按公平價值列賬約為 3.41 億元（31.3.2019：3.61 億元）。

## 工程業務

### 保華建業（擁有 48.2% 權益）

期內，保華建業為本分部之經營溢利貢獻約 1,300 萬元（2018：1,500 萬元）。期內，保華建業錄得收入約 52.13 億元（2018：43.91 億元），並取得總值約 91.15 億元（2018：125.33 億元）之新工程合約。於 2019 年 9 月 30 日，保華建業手頭持有合約總值約 397.92 億元（31.3.2019：327.22 億元），剩餘工程價值約 251.77 億元（31.3.2019：202.77 億元）。

保華建業之總部設於香港，專注於提供全面的工程及物業服務，業務遍佈香港、中國內地、澳門、新加坡及馬來西亞。過去 70 多年，保華建業參與了不少極具挑戰性及代表性的建築項目，為香港以及世界各地的城市勾劃和塑造出深刻和具標誌性的景觀。其項目包括商業及住宅樓宇、教育設施、高速公路、機場跑道、鐵路、隧道、港口、水利及排污設施等。

## 物業

期內，物業業務錄得經營溢利約 1,100 萬元（2018：4,000 萬元），乃主要由於投資物業之公平價值變動收益淨額約 2,600 萬元（2018：4,500 萬元）所致，未計入相關之遞延稅項支出約 1,200 萬元（2018：2,000 萬元），並由就位於中國江蘇省南通市的持作出售物業存貨作出之撥備約 1,800 萬元（2018：無）所抵銷。

本集團於小洋口擁有 11.5 平方公里之土地儲備，該地區正被開發成配備溫泉及休閒設施之國家級區域性旅遊點。於 2019 年 9 月 30 日，11.5 平方公里之土地儲備中約 6.89 平方公里（31.3.2019：6.89 平方公里）已達至開發中或已開發及服務階段。該 11.5 平方公里之土地儲備之開發狀況概述如下：

面積 (平方公里)	開發階段	擬定用途	分類
0.88	已開發土地	租賃／資本增值	投資物業
2.00	開發中土地	租賃／資本增值	投資物業
2.09	已開發土地	銷售	物業存貨
1.89	開發中土地	銷售	物業存貨
0.03	已開發土地	自用	使用權資產
4.61	待開發	尚未決定	發展中項目
<u>11.50</u>			

約 2.88 平方公里之投資物業按公平價值計量為約 10.22 億元（31.3.2019：10.55 億元），並於期內錄得重估收益約 2,600 萬元（2018：4,200 萬元）。

於 2019 年 9 月 30 日，位於南通市商業中心區之商業及辦公大樓「南通國際貿易中心」內約 6,000 平方米之建築面積已租出作酒店營運，並分類為投資物業。本集團亦持有「南通國際貿易中心」約 11,000 平方米（31.3.2019：13,000 平方米）之建築面積以供出售，其於期內作出撥備約 1,800 萬元。期內，該大樓為本集團貢獻銷售物業收入約 2,600 萬元（2018：無）及租金收入約 100 萬元（2018：150 萬元）。

於出售宜昌港務集團前，本集團透過宜昌港務集團於宜昌市主城區持有若干商業、住宅及工業物業作出租用途，建築面積約 145,000 平方米（包括約 5,000 平方米之商舖）。該等投資物業分類為投資物業並於期內為本集團產生租金收入約 200 萬元（2018：500 萬元）。於出售宜昌港務集團後，本集團於宜昌市並無持有任何投資物業。

本集團與保華建業於杭州市濱江區杭州高新技術產業開發區共同持有一幢辦公大樓「先鋒科技大廈」，建築面積約 20,000 平方米。該大樓於期內產生租金收入約 500 萬元（2018：500 萬元），於 2019 年 9 月 30 日之出租率約 86%。

## 證券

期內，本集團錄得證券業務經營虧損約 1.47 億元（2018：2,100 萬元），乃主要來自持作買賣之債務及權益工具投資之公平價值變動虧損淨額約 1.62 億元（2018：4,500 萬元），其中已變現虧損淨額為約 2,900 萬元（2018：收益淨額 2,100 萬元）及未變現虧損淨額約 1.33 億元（2018：6,600 萬元）。截至 2018 年 9 月 30 日止期間，其他金融資產之公平價值變動收益約 1,100 萬元（2019：無）。

於 2019 年 9 月 30 日，本集團之證券業務組合主要包括(a)持作買賣之債務工具投資約 3.08 億元（31.3.2019：2.99 億元），相等於本集團總資產約 5%（31.3.2019：4%）；及(b)持作買賣之權益工具投資約 2.27 億元（31.3.2019：3.10 億元），相等於本集團總資產約 4%（31.3.2019：4%）。

中國及美國正在進行之貿易爭端持續以及尚未解決之英國脫歐問題導致歐洲經濟不穩定可能持續為香港和環球證券市場的氣氛帶來負面影響，繼續為本集團未來的證券業務帶來挑戰。本集團將繼續監察其多元化證券產品投資組合，使能於接著的期間改善表現。

## 庫務

期內，本集團錄得庫務業務經營虧損約 5,600 萬元（2018：溢利 3,900 萬元），乃主要來自應收貸款及利息撥備約 7,200 萬元（2018：撥備撥回約 2,000 萬元）；及由應收貸款產生之利息收入約 1,600 萬元（2018：2,000 萬元）所抵銷。

於 2019 年 9 月 30 日，本集團之(a)高息貸款組合之應收貸款之賬面值約為 1.9 億元（31.3.2019：2.3 億元），相等於本集團總資產約 3%（31.3.2019：3%）；及(b)應收聯營公司之計息款項約 6,900 萬元（31.3.2019：6,900 萬元），相等於本集團總資產約 1%（31.3.2019：1%）。

本集團將繼續在審慎之信貸策略下探索業務機遇及維持穩健之貸款組合，以為本集團提供穩定及理想的收入來源。

## 重大收購及出售

於 2019 年 6 月底，本集團完成出售其於宜昌港務集團 51%股權之全部投資，代價為約人民幣 3.81 億元（相等於約 4.34 億元）。宜昌港務集團為一家於中國註冊之中外合資企業，主要從事港口營運。宜昌港務集團及其附屬公司於出售之時及之後不再為本集團之附屬公司。

除上文所述者外，期內，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業之事項。

## 本報告期後之事項

自本報告期完結日至本公告日期止，並無發生重大期後事項。

## 展望

本財政年度之上半年，受到中美貿易摩擦逐步升溫的影響，中國的宏觀經濟環境極具挑戰，儘管如此，本集團之港口及物流仍表現穩定。有鑑於現時政府政策特別著重長江流域地區港口資產之更有效運用（透過整合所有權及經營權之方式），保華為應對此政策，將繼續聚焦於抓緊潛在出讓投資之良機以進一步變現長江策略價值，並轉向至其他預期發展潛力更高的散貨（特別是液化天然氣），並探索其他替代業務機遇，以提升保華股東價值。

## 流動資金與資本來源

於2019年9月30日，本集團之總資產為59.91億元（31.3.2019：76.68億元），乃來自股東資金及信貸融資。本集團設有多項信貸融資以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，該等信貸融資按市場息率計息，而約定還款期介乎按要求償還至七年。本集團所產生之收入及成本主要以港元及人民幣為單位。期內，概無用作對沖之金融工具，亦無外幣淨投資以貨幣借款或其他對沖工具作對沖。本集團採取審慎之資金及庫務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於2019年9月30日，本集團之借款總額約為5.49億元（31.3.2019：11.4億元），其中約3.25億元（31.3.2019：7.7億元）須按要求或於一年內償還，約2.24億元（31.3.2019：3.70億元）須於一年後償還，有關借款乃由銀行及其他借款及應付非控股權益之計息款項組成。以港元計值之借款中，約3,600萬元（31.3.2019：1.2億元）按浮動利率計息，約100萬元（31.3.2019：100萬元）按固定利率計息。以人民幣計值之借款中，約1.76億元（31.3.2019：5.28億元）按浮動利率計息，約3.36億元（31.3.2019：4.91億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為0.13（31.3.2019：0.26），該項比率乃根據本集團借款總額約5.49億元（31.3.2019：11.40億元）及股東資金約40.91億元（31.3.2019：44.46億元）計算。

於2019年9月30日，本集團之現金、銀行結存及存款為約4.63億元（31.3.2019：5.18億元），當中約1.93億元（31.3.2019：2.95億元）以人民幣計值，約2.65億元（31.3.2019：1.65億元）以港元計值及約500萬元（31.3.2019：5,800萬元）以其他貨幣（主要為美元）計值。於2019年9月30日，本集團處於淨現金狀況（即扣除銀行借款之現金、銀行結存及存款）約300萬元（31.3.2019：淨負債狀況約3.92億元，即即扣除現金、銀行結存及存款之銀行借款）。

## 或然負債

於2019年9月30日，本集團並無或然負債（31.3.2019：為就第三方獲授之一項銀行信貸融資而給予銀行之擔保約為600萬元）。

## 資產抵押

於2019年9月30日，本集團若干物業權益、物業、機械及設備總值約5.99億元（31.3.2019：若干物業權益、物業、機械及設備、債務工具及證券賬戶、銀行結存及貿易應收賬款總值約11.02億元）已抵押予銀行及財務機構，以擔保授予本集團之一般信貸融資。

## 承擔

於2019年9月30日，本集團就收購若干物業、機械及設備及物業權益之已訂約但並未於簡明綜合財務報表撥備之開支合共約4,400萬元（31.3.2019：5,400萬元）。

## 僱員數目及薪酬政策

於2019年9月30日，本集團僱用合共593名（31.3.2019：1,343名）全職僱員。薪酬組合由薪金以及與表現掛鉤之花紅所組成。此外，本公司已實行不同股份相關激勵計劃，以提供不同方案激勵僱員，並提升其歸屬感以配合本集團之策略。本集團之香港及內地員工均受惠於該等計劃。

## 購買、出售及贖回上市證券

截至2019年9月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 企業管治

於截至2019年9月30日止六個月期間，保華已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「《企管守則》」）之所有守則條文，惟以下偏離事項除外：

*《企管守則》之守則條文 A.2.1 規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並由不同人士擔任。隨著周明權博士於2011年9月16日退任，自2011年9月26日起，保華之總裁（相當於行政總裁）劉高原先生獲委任為保華主席（「主席」），履行主席兼行政總裁的角色。*

保華董事局認為，在現階段由劉高原先生同時兼任兩個角色乃屬恰當及符合保華之利益，此舉有助本集團內統一領導，並確保本集團之整體策略計劃更有效且效率更高。保華董事局亦相信，目前之安排不會使權力制衡被削弱，而現時之董事局由經驗及才幹兼備的人士組成，其中不少於半數為獨立非執行董事，確保有足夠的權力制衡。

保華已經採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為保華董事及本集團有關僱員在買賣保華證券時所需遵守之守則。根據保華作出的特定查詢，全體保華董事及本集團有關僱員均已確認於截至2019年9月30日止六個月期間一直有遵守《標準守則》列載之所需標準。

## 審閱賬目

本集團截至2019年9月30日止六個月之未經審核業績已經由(a)本集團之核數師德勤·關黃陳方會計師行依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」；及(b)保華之審核委員會審閱。

## 刊登中期業績及中期報告

本業績公告乃於保華之網站（[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之網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）「上市公司公告」一頁刊登。2020年中期報告將於2019年12月寄發予保華股東及於上述網站內刊登。

代表董事局  
保華集團有限公司  
主席兼總裁  
劉高原

香港，2019年11月22日

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
蘇家樂先生:	執行董事
胡欣綺女士:	執行董事
陳樹堅先生:	獨立非執行董事
黃麗堅女士:	獨立非執行董事
梁松基先生:	獨立非執行董事