

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

(於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財務數字均以港幣列示)

### 2014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2014年3月31日止年度之經審核綜合業績。

### 財務摘要

	2014	變動
營業額		
– 本集團	999 百萬元	-85%
– 攤佔聯營公司及合營企業	4,926 百萬元	+222%
毛利	163 百萬元	-51%
股東應佔溢利	86 百萬元	-67%
每股盈利	1.9 仙	-67%
每股中期股息	0.5 仙	-50%
每股末期股息	0.5 仙	–
每股股息總計	1 仙	-33%
股東資金	4,923 百萬元	+2%
每股資產淨值	1.08 元	+2%

\* 僅供識別

## 業績

### 綜合收益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014 千元	2013 千元
營業額			
本公司及其附屬公司	3	998,652	6,497,590
攤佔聯營公司及合營企業		4,926,481	1,527,932
		<b>5,925,133</b>	8,025,522
集團營業額	3	998,652	6,497,590
銷售成本		<b>(835,838)</b>	(6,168,342)
毛利		<b>162,814</b>	329,248
其他收入	4	<b>23,157</b>	62,936
行政費用		<b>(166,540)</b>	(319,534)
分銷及銷售費用		<b>(123,716)</b>	(81,763)
其他收益及虧損	5	<b>23,743</b>	27,217
其他費用		<b>(61,514)</b>	(19,470)
融資成本	6	<b>(52,781)</b>	(70,366)
投資物業公平價值變動之收益	11	<b>390,228</b>	190,410
已完工持作出售物業轉撥至投資物業之公平價值收益		–	34,568
視作出售附屬公司之收益	16	–	170,021
攤佔聯營公司業績		<b>122,164</b>	84,914
攤佔合營企業業績		<b>744</b>	10,575
除稅前溢利	7	<b>318,299</b>	418,756
稅項	8	<b>(182,360)</b>	(114,230)
年度溢利		<b>135,939</b>	304,526
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>85,586</b>	262,343
非控股權益		<b>50,353</b>	42,183
		<b>135,939</b>	304,526
每股盈利	9		
每股基本盈利		<b>1.9仙</b>	5.7仙
每股攤薄盈利		不適用	5.7仙

綜合全面收益表  
截至2014年3月31日止年度

	2014 千元	2013 千元
年度溢利	135,939	304,526
<b>其他全面收益</b>		
<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	1,839	23,552
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	585	15,585
視作出售附屬公司時匯兌儲備之重列調整	–	(24,859)
可供出售投資之公平價值變動之收益	35,029	28,425
出售可供出售投資之重列調整	–	(2,596)
年度其他全面收益	37,453	40,107
年度全面收益總額	173,392	344,633
以下人士應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	123,095	296,712
非控股權益	50,297	47,921
	173,392	344,633

綜合財務狀況表  
於2014年3月31日

	附註	2014 千元	2013 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		1,585,828	1,517,924
投資物業	11	859,327	975,658
發展中項目		256,064	637,648
預付租賃款項		333,446	350,582
其他無形資產		65,581	74,680
聯營公司權益		1,688,875	1,549,656
合營企業權益		87,730	91,696
可供出售投資		702,754	667,724
其他非流動資產	14	93,025	—
		<b>5,672,630</b>	5,865,568
<b>流動資產</b>			
物業存貨	12	1,723,474	1,130,558
預付租賃款項		3,053	3,307
商品存貨		28,152	63,430
應收貸款		76,000	106,425
應收聯營公司款項		38,470	19,102
應收合營企業款項		—	19
應收非控股權益款項		1,250	1,248
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	13	242,299	400,855
持作買賣投資		84,984	64,225
可供出售投資		—	82
已抵押銀行存款		473,683	646,520
短期銀行存款		312,639	790,593
銀行結存及現金		440,548	445,013
		<b>3,424,552</b>	3,671,377
分類為持作出售之資產	14	—	88,383
		<b>3,424,552</b>	3,759,760
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計開支	15	397,200	864,736
預售物業之已收訂金		—	25,974
應付聯營公司款項		140,918	110,630
應付一間合營企業款項		131	112
應付非控股權益款項		9,225	16,854
應付稅項		2,381	9,806
一年內到期之銀行及其他借款		1,494,149	1,720,531
		<b>2,044,004</b>	2,748,643
與分類為持作出售之資產相關之負債	14	—	25,331
		<b>2,044,004</b>	2,773,974
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,380,548</b>	985,786
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,053,178</b>	6,851,354

綜合財務狀況表  
於2014年3月31日

	2014 千元	2013 千元
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行及其他借款	675,619	764,702
應付非控股權益款項	12,500	17,952
遞延稅項負債	747,449	582,582
遞延收入	53,459	50,896
其他應付賬款	57,541	62,873
	<b>1,546,568</b>	1,479,005
	<b>5,506,610</b>	5,372,349
<b>資本及儲備</b>		
股本	457,736	457,736
儲備	4,464,938	4,383,439
本公司擁有人之應佔權益	4,922,674	4,841,175
非控股權益	583,936	531,174
<b>總權益</b>	<b>5,506,610</b>	5,372,349

簡明綜合現金流量表  
截至2014年3月31日止年度

	2014 千元	2013 千元
來自（用於）經營業務之現金淨額	11,196	(426,978)
（用於）來自投資業務之現金淨額	(61,217)	334,870
（用於）來自融資活動之現金淨額	(439,869)	312,338
現金及與現金等值項目（減少）增加淨額	(489,890)	220,230
外幣匯率改變影響	7,471	7,141
現金及與現金等值項目承前	1,235,606	1,008,235
現金及與現金等值項目結轉	753,187	1,235,606
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	312,639	790,593
銀行結存及現金	440,548	445,013
	<b>753,187</b>	1,235,606

## 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」）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」）及香港公司條例所規定之適用披露。

### 2. 主要會計政策

除若干金融工具及投資物業於本報告期完結時按公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

於本年度內，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之下列新訂及經修改香港財務報告準則。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則（經修訂）	2009-2011 年周年香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第 7 號（經修訂）	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 10 號、	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之
香港財務報告準則第 11 號及	權益：過渡性指引
香港財務報告準則第 12 號（經修訂）	
香港會計準則第 19 號（2011 年經修改）	僱員福利
香港會計準則第 27 號（2011 年經修改）	個別財務報表
香港會計準則第 28 號（2011 年經修改）	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第 13 號	公平價值之計量
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第 20 號	地表採礦生產階段的剝採成本

#### 香港會計準則第1號（經修訂）「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號（經修訂）引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號（經修訂），「全面收益表」可易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」可易名為「損益表」。然而，由於香港會計準則第1號（經修訂）所引入之新術語並非強制使用，故本公司董事決定保持使用「全面收益表」及「收益表」之術語。

此外，香港會計準則第1號（經修訂）要求其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配－該等修訂並無更改以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目之目前選擇。該等修訂已追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列已作修訂以反映該等變動。除上述呈報變動外，應用香港會計準則第1號（經修訂）對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

## 2. 主要會計政策—續

### 關於綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修改準則

於年內，本集團已首次應用五項關於綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之準則，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「合營安排」、香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」、香港會計準則第27號（2011年經修改）「個別財務報表」及香港會計準則第28號（2011年經修改）「於聯營公司及合營企業之投資」連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號有關過渡指引之修訂。

由於香港會計準則第27號（2011年經修改）僅為個別財務報表進行會計處理，故並不適用於此等綜合財務報表。

應用該等準則之影響載列如下。

#### 應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表之部份及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改了控制的定義，據此，當 a) 可對被投資方行使權力； b) 自參與被投資方業務取得可變回報之機會或權利；及 c) 有能力運用權力影響回報，則投資者對被投資方具有控制。投資者對被投資方具有控制，必須符合上述全部三項準則。過去，控制之定義為有權力規管實體之財務及經營政策以從其活動中獲取利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以說明投資者在何時視為控制被投資方。

於首次應用香港財務報告準則第10號當日（即2013年4月1日）起，本公司董事已根據香港財務報告準則第10號所載控制權之新定義及相關指引，就本集團對其被投資方是否擁有控制權作出評估。本公司董事認為，其已擁有對該等被投資方之控制權，並於應用香港財務報告準則第10號之前已將該等被投資方綜合計入綜合財務報表。因此，採納香港財務報告準則第10號對本綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響。

#### 應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，而在一項相關詮釋（香港（常務詮釋委員會）—詮釋第13號「共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資」）中包含之指引已納入香港會計準則第28號（2011年經修改）。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上人士擁有共同控制權之合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類：合營業務及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對合營安排的分類乃考慮該等安排之結構、法律形式、訂立安排各方同意之合約條款及（如相關）其他相關事實及情況後，基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。合營業務為對安排擁有共同控制權的各方（即合營業務方）對該安排的資產享有權利並對負債承擔責任的一類合營安排。合營企業為對安排擁有共同控制權的各方（即合營企業方）對該安排的資產淨值享有權利的一類合營安排。過去，香港會計準則第31號有三種合營安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排之分類主要基於該安排之法定形式（例如透過成立一獨立實體之合營安排被視為一間共同控制實體）而釐定。

## 2. 主要會計政策—續

### 關於綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修改準則—續

#### 應用香港財務報告準則第11號之影響—續

合營企業及合營業務之初始及其後會計處理方法並不相同。於合營企業之投資乃採用權益法（不再容許採用比例合併法）入賬。於合營業務之投資乃按照各合營業務方確認其資產（包括應佔共同持有之任何資產）、其負債（包括應佔共同產生之任何負債）、其收益（包括應佔來自合營業務銷售所產生之收益）及其開支（包括應佔共同產生之任何開支）而入賬。各合營業務方根據適用準則就其於合營業務之權益所佔之資產及負債（及相關收入及開支）入賬。

於2013年4月1日，本公司董事根據香港財務報告準則第11號之規定審閱及評估本集團於合營安排之投資的分類。董事認為，本集團於各合營安排之投資，過去均根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體且使用權益法入賬，並應根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業及繼續使用權益法入賬。就保華建業集團有限公司（「保華建業」，前稱為「Paul Y. Engineering (BVI) Limited」（於2013年2月5日不再合併於本集團賬目內）擁有之若干合營安排而言，保華建業之董事已估計其影響，認為該等合營安排根據香港財務報告準則第11號應分類為合營業務。本公司董事認為其對本集團之資產淨值及截至2013年3月31日止年度之年度溢利無重大影響，故不考慮重列。其對本集團截至2014年3月31日止年度並無影響，因保華建業不再合併於本集團賬目內，及只於本年度以權益法對其47.52%之權益分成。因此，採用香港財務報告準則第11號對本綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響。

#### 應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號，使綜合財務報表之披露更為全面。

#### 香港財務報告準則第13號「公平價值之計量」

本集團於年內首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及披露公平價值計量資料之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣：香港財務報告準則第13號之公平價值之計量要求適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及披露公平價值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟在香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」之範圍內之以股份支付款項之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平價值相似但不是以公平價值之計量（如用於計量存貨之可變現淨值或用於減值評估之價值）除外。

香港財務報告準則第13號將公平價值界定為在現時市況於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格（或在釐定一項負債之公平價值情況下，轉讓負債時將支付的價格）。香港財務報告準則第13號所界定之公平價值為平倉價格而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團不予追溯地應用公平價值計量及披露之新規定。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對本綜合財務報表所確認之金額並無任何重大影響。

除上文所述者外，於本年度應用其他新訂或經修改香港財務報告準則對本集團綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露事項並無重大影響。

## 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新訂及經修改香港財務報告準則：

香港會計準則第 19 號（經修訂）	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號（經修訂）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第 36 號（經修訂）	非金融資產可收回款項披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 39 號（經修訂）	衍生工具的變更及對沖會計的延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（經修訂）	2010-2012 年周年香港財務報告準則年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則（經修訂）	2011-2013 年周年香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（經修訂）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號（經修訂）	投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 11 號（經修訂）	收購合營業務權益之會計處理 <sup>6</sup>
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（經修訂）	闡明可接納之折舊及攤銷方法 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 14 號	規管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港（國際詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	徵稅 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 由 2014 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>2</sup> 由 2014 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效

<sup>3</sup> 由 2018 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效（暫定）

<sup>4</sup> 由 2014 年 7 月 1 日或以後開始之全年期間有效，惟有少數例外情況

<sup>5</sup> 由 2016 年 1 月 1 日或以後開始之首次全年根據香港財務報告準則之財務報表有效

<sup>6</sup> 由 2016 年 1 月 1 日或以後開始之全年期間有效

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於 2009 年頒佈之香港財務報告準則第 9 號引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第 9 號於 2010 年作出修訂，加入金融負債分類及計量以及終止確認方面之規定，於 2013 年進一步修訂，加入有關對沖會計的新規定。

香港財務報告準則第 9 號之主要規定載述如下：

所有屬香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及所擁有合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後報告期間結束時按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第 9 號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平價值變動，而一般只有股息收入於損益內確認。

就計量指定為按公平價值計入損益表之金融負債而言，香港財務報告準則第 9 號要求因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或擴大損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險變動而導致其公平價值之變動其後不會重新分類至損益賬。根據香港會計準則第 39 號，指定為按公平價值計入損益之金融負債之全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

## 2. 主要會計政策 – 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「金融工具」 – 續

一般新對沖會計要求，保留三種類型之會計對沖。然而，會計對沖之合資格交易加入更大靈活性，特別是擴大對沖工具合資格之工具類型及會計對沖合資格之非財務項目之風險因素類型。此外，革新有效性測試，並以「經濟關係」原則替代。亦毋須對對沖有效性進行回顧評估，並對實體之風險管理活動引入加強披露規定。

董事預期於未來採納香港財務報告準則第 9 號可能就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額有影響。就本集團之金融資產而言，必須待詳細的審閱完成，否則不能對該等影響作出合理的估算。

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂或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 – 港口營運、液化石油氣（「液化石油氣」）及壓縮天然氣（「壓縮天然氣」）產品及物流業務

物業 – 房地產物業及已平整土地（定義見附註 11）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（如有）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之分析：

截至 2014 年 3 月 31 日止年度

	保華建業 集團 千元	港口 發展 千元	港口及 物流 千元	物業 千元	庫務 千元	分部總計 千元	對銷 千元	綜合 千元
<b>營業額</b>								
對外收益	—	—	459,659	524,268	14,725	998,652	—	998,652
分部間收益	—	—	—	—	—	—	—	—
總額	—	—	459,659	524,268	14,725	998,652	—	998,652
EBITDA	38,221	—	95,868	375,857	56,152	566,098	—	566,098
折舊及攤銷*	—	—	(81,036)	(7,052)	(3)	(88,091)	—	(88,091)
分部業績—EBIT	38,221	—	14,832	368,805	56,149	478,007	—	478,007
公司及其他開支**								(106,927)
融資成本								(52,781)
除稅前溢利								318,299
稅項								(182,360)
年度溢利								135,939

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

	保華建業 集團 千元	港口 發展 千元	港口及 物流 千元	物業 千元	庫務 千元	分部總計 千元	對銷 千元	綜合 千元
<b>營業額</b>								
對外收益	5,950,602	—	421,512	119,387	6,089	6,497,590	—	6,497,590
分部間收益	—	—	—	74	—	74	(74)	—
總額	5,950,602	—	421,512	119,461	6,089	6,497,664	(74)	6,497,590
EBITDA	295,067	—	51,621	229,768	70,995	647,451	(3,652)	643,799
折舊及攤銷*	(24,470)	—	(39,748)	(4,312)	(3)	(68,533)	—	(68,533)
分部業績—EBIT***	270,597	—	11,873	225,456	70,992	578,918	(3,652)	575,266
公司及其他開支**								(86,144)
融資成本								(70,366)
除稅前溢利								418,756
稅項								(114,230)
年度溢利								304,526

\* 包括物業、機械及設備折舊及其他無形資產攤銷。

\*\* 包括與收購潛在項目相關之成本約 34,660,000 元（2013：\$19,470,000 元）。

\*\*\* 於截至 2013 年 3 月 31 日止年度，保華建業集團分部及物業分部包含視作出售附屬公司之除稅前收益分別約 164,121,000 元及 5,900,000 元（附註 16）。

### 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資產及負債之分析：

於 2014 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 及綜合 千元
<b>資產</b>						
分部資產	685,731	401,378	3,770,582	3,238,614	990,051	9,086,356
未分配資產						10,826
綜合總資產						9,097,182
<b>負債</b>						
分部負債	—	—	1,576,060	1,175,155	817,364	3,568,579
未分配負債						21,993
綜合總負債						3,590,572

於 2013 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 及綜合 千元
<b>資產</b>						
分部資產	608,108	401,378	3,754,389	3,176,370	1,580,685	9,520,930
分類為持作出售之資產 (附註 14)						88,383
未分配資產						16,015
綜合總資產						9,625,328
<b>負債</b>						
分部負債	—	—	1,741,329	1,351,353	1,107,726	4,200,408
與分類為持作出售之資產 相關之負債(附註 14)						25,331
未分配負債						27,240
綜合總負債						4,252,979

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存及現金及其他應收賬款之企業資產，而分部負債則不包括主要為其他應付賬款之企業負債。

### 3. 分部資料—續

#### 地區資料

本集團之業務主要位於香港及中華人民共和國（「中國」）（不包括香港及澳門）（2013：香港、澳門及中國（不包括香港及澳門））。

下表為本集團營業額按地區市場劃分（根據客戶的所在地區，不論貨品／服務來源地）之分析：

	2014 千元	2013 千元
香港	9,588	3,353,577
中國（不包括香港及澳門）	984,231	905,694
澳門	—	2,236,253
其他	4,833	2,066
	<b>998,652</b>	<b>6,497,590</b>

### 4. 其他收入

其他收入包括：

	2014 千元	2013 千元
其他利息收入	20,312	23,311
應收遞延代價之利息收入	—	27,875
撥回應付遞延代價過多撥備	—	9,683
短期租賃物業存貨之租金收入	1,291	1,252

### 5. 其他收益及虧損

	2014 千元	2013 千元
持作買賣投資之公平價值變動收益	11,320	3,713
出售可供出售投資之收益	—	2,596
應收款之減值虧損收回	16,210	881
匯兌收益淨額	5,609	18,711
出售一間合營企業之虧損（附註）	(8,014)	—
出售物業、機械及設備之（虧損）收益	(1,382)	1,316
	<b>23,743</b>	<b>27,217</b>

附註：

於2013年6月15日，本公司擁有51%股權從事港口營運之附屬公司宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」）訂立一份買賣協議，以代價約人民幣9,029,000元（相當於約11,444,000元）出售其擁有45%權益之合營企業湖北港興房地產開發有限公司之全部權益予其合資夥伴。此宗交易導致本集團於損益中確認約8,014,000元虧損。

## 6. 融資成本

	2014 千元	2013 千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	85,156	93,972
毋須於五年內全數償還之銀行借款	4,645	26,224
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	171	178
其他應付款之推算利息開支	1,860	2,064
須於五年內全數償還之應付聯營公司款項	7,046	1,123
須於五年內全數償還之其他借款	2,959	5,496
	<b>101,837</b>	129,057
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	<b>(34,769)</b>	(35,189)
撥作發展中項目資本之數額	<b>(4,601)</b>	(2,970)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	<b>(9,686)</b>	(14,950)
撥作在建合約工程資本之數額	-	(5,582)
	<b>52,781</b>	70,366

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

	2014 千元	2013 千元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
其他無形資產攤銷（包含於分銷及銷售費用內）	10,348	3,675
確認為支出之存貨成本	731,746	283,557
確認為支出之建築工程成本	-	5,767,991
物業、機械及設備之折舊：		
年度撥備額	80,997	69,556
減：撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	<b>(1,787)</b>	(2,271)
撥作發展中項目資本之數額	<b>(52)</b>	(7)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	<b>(1,415)</b>	(1,082)
撥作在建合約工程資本之數額	-	(1,338)
	<b>77,743</b>	64,858
調撥預付租賃款項	3,359	4,060
總利息收入（包含於營業額及其他收入內）	<b>(32,893)</b>	(56,011)

## 8. 稅項

	2014 千元	2013 千元
稅項支出（撥入）包括：		
香港利得稅：		
過往年度撥備過多	(4,200)	—
香港以外司法權區產生之稅項：		
本年度	45,588	27,836
過往年度撥備不足（過多）	260	(1,181)
	<b>45,848</b>	<b>26,655</b>
遞延稅項		
土地增值稅（「土地增值稅」）	68,211	49,005
其他	72,501	38,570
	<b>140,712</b>	<b>87,575</b>
本公司及其附屬公司應佔稅項	<b>182,360</b>	<b>114,230</b>

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

根據中國企業所得稅法（「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。

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、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。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算得出：

	2014 千元	2013 千元
計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔年度溢利	85,586	262,343

	2014 股份數目	2013 股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	4,577,360,572	4,565,885,302

年內，本公司並無任何發行在外之潛在攤薄普通股。

於截至 2013 年 3 月 31 日止年度，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。

## 10. 分派

	2014 千元	2013 千元
--	------------	------------

於本年度確認為分派之股息：

截至 2013 年 3 月 31 日止年度之已宣派末期股息

— 每股 0.5 港仙 (2013：截至 2012 年 3 月 31 日止年度為每股 0.5 港仙)

22,887 22,792

截至 2014 年 3 月 31 日止年度之已宣派中期現金股息

— 每股 0.5 港仙 (2013：每股 1 港仙)

22,887 45,774

45,774 68,566

股息：

現金

45,774 65,479

以股代息

— 3,087

45,774 68,566

本年度擬派股息：

截至 2014 年 3 月 31 日止年度之擬派末期股息

— 每股 0.5 港仙 (2013：每股 0.5 港仙)

22,887 22,887

截至 2014 年 3 月 31 日止年度擬派末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. 投資物業

	於中國之 租賃物業 千元	已開發土地 (附註 a) 千元	開發中土地 (附註 b) 千元	總計 千元
於 2013 年 3 月 31 日	225,346	491,885	258,427	975,658
匯兌調整	(11)	(2,359)	(4,474)	(6,844)
轉撥自發展中項目 (附註 b)	—	—	115,817	115,817
轉撥 (附註 b)	—	300,496	(300,496)	—
添置	16,094	66,077	—	82,171
於綜合收益表內確認之公平價值增加	8,226	131,651	250,351	390,228
出售	(3,036)	—	—	(3,036)
轉撥至物業存貨	—	(694,667)	—	(694,667)
於 2014 年 3 月 31 日	246,619	293,083	319,625	859,327

附註：

- 於截至 2014 年 3 月 31 日止年度，本集團完成於中國江蘇省若干土地區域之開墾工程，並就若干土地範圍取得由合資格項目工程及建築經理發出之完成開墾土地（「已平整土地」）之證書（「該證書」）。於取得該證書時，該持作資本增值或尚未確定將來用途之已平整土地被確認為根據經營租賃持有之土地，並分類及入賬列為投資物業。於截至 2014 年 3 月 31 日止年度，為使已平整土地達致旅遊及度假用途之最高及最佳用途，其他發展工程（主要指基礎綠化、景觀及水利工程）之開支總額為 66,077,000 元（2013：無）。
- 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（但尚未完工）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」）。於開始土地平整工程時，平整中土地中持作租賃及／或資本增值之投資物業會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、撥充資本之借貸成本及其他直接應佔開支金額約 115,817,000 元（2013：28,670,000 元），已於年內從發展中項目撥入投資物業。

此外，年內已完成若干面積約值 300,496,000 元（2013：無）之平整中土地的土地平整工程及其他發展工程，並轉至已平整土地。

本集團於轉撥日、2014 年 3 月 31 日及 2013 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中誠達資產評估顧問有限公司進行之估值計算。

## 11. 投資物業—續

於釐定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，對規模、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。公平價值之計量亦考慮到已平整土地以旅遊及度假用途為最高及最佳用途，這關聯到當地政府將該區域作旅遊度假區規劃。若干成本包括政府徵費及由政府收取就已平整土地變更作為旅遊及度假用途有關之所有必需費用及開支（根據提供給公司管理層的最新信息作出之最佳估計），均已考慮以得出已平整土地之公平價值。於釐定平整中土地之公平價值時，採用相同比較法，及進行估值時亦考慮平整中土地發展為已平整土地所產生的進一步成本。完成土地平整工程及其他發展工程之進一步成本於2014年3月31日並非重大。

於釐定租賃土地及樓宇之公平價值時，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，對規模、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。

所採用之估值技術與去年並無變動。於2014年3月31日公平價值之等級為層次三。年內，於層次三並無轉入及轉出。

於本年度，源於發展中項目轉撥至投資物業之平整中土地公平價值變動之收益為約250,351,000元（2013：137,367,000元），已平整土地公平價值變動之收益約131,651,000元（2013：無）；及租賃土地及樓宇公平價值變動之收益約8,226,000元（2013：53,043,000元）已於綜合收益表中確認。

對已平整土地而言，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。

## 12. 物業存貨

	2014 千元	2013 千元
發展中待售物業	1,251,450	481,280
已完工持作出售物業	472,024	649,278
	<b>1,723,474</b>	1,130,558

發展用作將來銷售之平整中土地，於土地平整工程開始時被確認作物業存貨中的發展中待售物業。擬持作於一般業務過程中出售之已平整土地，於開始發展以供銷售之用時，會被分類為物業存貨之發展中待售物業。

於2014年3月31日，物業存貨包括已平整土地約694,667,000元（2013：409,509,000元），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。

於2014年3月31日，物業存貨包括預期將於本報告期完結起超過十二個月後變現之金額約965,438,000元（2013：224,916,000元）。

### 13. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

本集團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。

以發票日期為基準，扣除呆賬撥備後，貿易應收賬款於本報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

	2014 千元	2013 千元
90 日內	43,394	44,265
超過 90 日但於 180 日內	12,726	11,737
超過 180 日	5,620	4,183
	<b>61,740</b>	<b>60,185</b>

### 14. 其他非流動資產／分類為持作出售之資產

於 2013 年 3 月 8 日，宜昌港務集團與地方政府辦公室達成協議，據此宜昌港務集團將向當地政府移交若干物業（「被徵收物業」）以發展綜合項目（「新處所」），而宜昌港務集團將得到補償包括於移交之日起四年內獲得轉讓若干建築樓面面積之新處所。被徵收物業於 2013 年 3 月 31 日之主要資產類別及相關負債如下：

	千元
物業、機械及設備	5,165
投資物業	26,216
預付租賃款項	9,087
其他無形資產	47,915
分類為持作出售之資產	<b>88,383</b>
遞延稅項負債	<b>25,331</b>
與分類為持作出售之資產相關之負債	<b>25,331</b>

年內，被徵收物業已移交至當地政府，新處所之公平價值（估計為 93,025,000 元）確認為視作代價並與賬面值相若。

新處所於轉撥日之公平價值由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司於該日進行之估值計算，透過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，對規模、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。

## 15. 貿易及其他應付賬款及應計開支

以發票日期為基準，貿易應付賬款於報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

	2014 千元	2013 千元
90 日內	72,606	95,805
超過 90 日但於 180 日內	266	1,497
超過 180 日	29,308	28,221
	<b>102,180</b>	<b>125,523</b>

## 16. 出售附屬公司權益

於 2013 年 2 月 5 日，於聯交所主板上市及主要從事承建管理、物業發展管理及物業投資之路易十三集團有限公司（「路易十三」）完成配售其 2,938,236,000 股股份（「路易十三配售事項」），本集團於路易十三及其附屬公司（「路易十三集團」）之權益由約 61.92% 攤薄至約 10.60%，並於截至 2013 年 3 月 31 日止年度期間構成本集團之視作出售附屬公司。本集團於路易十三之權益於視作出售完成時及之後作為可供出售投資入賬。

路易十三配售事項完成後，截至 2013 年 3 月 31 日止年度，本集團收到路易十三之特別現金股息約 97,715,000 元以及 375,826,317 股保華建業股份（相等約 30.34% 權益）之實物分派。本集團於保華建業之權益於視作出售完成時及之後作為聯營公司權益入賬。

本集團透過投資保華建業，繼續實質參與以往由路易十三進行之建築業務及其他業務活動。本公司董事認為本集團於視作出售交易完成後仍繼續進行該類業務，且該類業務活動將繼續被列示為集團的一個經營分部，名為保華建業集團。

從事物業持有之浙江美聯置業有限公司及杭州先鋒科技開發有限公司（統稱「美聯集團」）為本公司與路易十三共同控制之兩間附屬公司，於路易十三配售事項完成前作為本集團之附屬公司入賬，而於路易十三配售事項完成後，其則終止綜合計入本集團賬目內並重列為合營企業權益。本集團於上述公司之權益由約 80.96% 攤薄至 50%，並於截至 2013 年 3 月 31 日止年度構成本集團之一項視作出售附屬公司。

## 16. 出售附屬公司權益一續

千元

出售路易十三集團及美聯集團之資產淨值：

物業、機械及設備	204,243
投資物業	230,100
預付租賃款項	19,783
商譽	61,646
其他無形資產	7,570
聯營公司權益	27,542
合營企業權益	23,744
其他應收賬款	184,733
應收客戶合約工程款項	550,851
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	2,184,040
應收聯營公司款項	25,885
應收合營企業款項	121,747
應收貸款	8,148
已抵押銀行存款	1,315
短期銀行存款	25,357
銀行結存及現金	129,330
應付客戶合約工程款項	(736,148)
貿易及其他應付賬款及應計開支	(1,567,475)
應付聯營公司款項	(55,904)
應付合營企業款項	(38,014)
應付非控股權益	(61)
應付稅項	(7,214)
銀行及其他借款	(639,363)
遞延稅項負債	(24,275)
淨資產總值	737,580
減：非控股權益	(254,470)
	483,110

視作出售附屬公司之收益：

出售路易十三集團及美聯集團之資產淨值	(737,580)
非控股權益	254,470
初次按公平價值確認於路易十三之 10.60%權益重列為可供出售投資（附註 i）	254,434
初次按公平價值確認於保華建業之 30.34%權益為聯營公司權益（附註 ii）	218,000
初次按公平價值確認於美聯集團之 50%權益為合營企業權益（附註 iii）	72,123
路易十三宣派之特別現金股息	97,715
交易成本	(14,000)
應計儲備撥回前之視作出售收益	145,162
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	24,859
視作出售收益	170,021

## 16. 出售附屬公司權益—續

	千元
視作出售所產生之現金淨流出：	
路易十三宣派之特別現金股息	97,715
減：已付交易成本	(10,000)
已收現金代價	87,715
減：所出售銀行結存及現金	(154,687)
	(66,972)

附註：

- (i) 就初次確認於路易十三的 10.60%權益所釐定的公平價值而言，乃參考視作出售完成日於活躍市場的股票報價及配售價。
- (ii) 就初次確認於保華建業的 30.34%權益所釐定的公平價值而言，有關價值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司所進行之估值計算。
- 保華建業的公平價值乃根據收入法並根據其管理層最近期批准之財務預算編制五年現金流量預測。將預測現金流量貼現所採用之利率約為 9.5%。收入法用作估計日後經濟利益，並以就變現該等利益相關之風險而言屬合適之貼現率，將該等經濟利益貼現至其現值。
- (iii) 美聯集團之公平價值主要根據其相關投資物業之公平價值釐定。由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司進行估值。並採用比較法，根據可資比較物業的最近成交價進行比較。對類似面積、性質及地點之可資比較物業進分析，從而對資本價值得出公平比較。

去年出售之附屬公司對本集團截至 2013 年 3 月 31 日止年度營業額貢獻約 59.60 億元。去年，該等附屬公司出售前對本公司擁有人應佔溢利淨額貢獻約 2,500 萬元，所動用之現金流量淨額總計約 1.53 億元。

與上述附屬公司有關之特別儲備總計約 124,695,000 元，已於 2013 年 3 月 31 日止年度於視作出售附屬公司時撥入保留溢利。

## 末期股息

保華董事局已議決建議向於2014年9月17日（星期三）辦公時間結束時名列保華股東名冊之股東派付截至2014年3月31日止年度之末期現金股息每股0.5港仙（而連同中期現金股息0.5港仙，總計股息為每股1港仙，派息率為53%）。末期股息須待於2014年9月5日（星期五）舉行之2014年股東週年大會上獲保華股東批准後方可作實。支付末期現金股息之支票預期將於2014年9月24日（星期三）或左右以郵寄方式寄發予股東。

## 暫停辦理股東登記手續

保華將於2014年9月15日（星期一）至2014年9月17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，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2014年9月12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183號合和中心22樓。

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

於2013年2月至3月期間(a)完成視作出售路易十三集團有限公司（「路易十三」）（其透過保華建業集團有限公司（「保華建業」）經營工程業務）；(b)根據路易十三作出之實物分派收到保華建業約30.34%權益；及(c)向其他路易十三股東收購保華建業約17.18%權益後，本集團於保華建業之權益由約61.92%減至約47.52%及保華建業不再合併於本集團賬目內，而入賬為本集團之聯營公司。因此，截至2014年3月31日止年度，(i)本集團錄得綜合營業額約9.99億元（2013：64.98億元），較去年減少85%；(ii)本集團攤佔聯營公司及合營企業營業額增加222%至約49.26億元（2013：15.28億元）；及(iii)本集團毛利減少51%至約1.63億元（2013：3.29億元），毛利佔綜合營業額16%（2013：5%）。本集團之分銷及銷售費用增加51%至約1.24億元（2013：8,200萬元），主要是於若干液化石油氣加氣站改建為壓縮天然氣加氣站後，對價值約4,100萬元（2013：無）之液化石油氣相關物流資產作一次性撇減。

於年內，本集團除稅前溢利達至約3.18億元（2013：4.19億元），當中包括：

- (i) 保華建業集團主要從事承建管理及物業發展管理業務之收益淨額約3,800萬元（2013：2.71億元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約1,500萬元（2013：1,200萬元）；
- (iii) 物業業務之收益淨額約3.69億元（2013：2.25億元）；
- (iv) 庫務業務之收益淨額約5,600萬元（2013：7,100萬元）；
- (v) 公司及其他開支淨額（已包含分部間溢利對銷）約1.07億元（2013：9,000萬元），其中包含約3,500萬元（2013：1,900萬元）為與收購相關之成本；及
- (vi) 融資成本約5,300萬元（2013：7,000萬元）。

保華擁有人應佔年度溢利淨額為約8,600萬元（2013：2.62億元），每股基本盈利為1.9港仙（2013：5.7港仙）。年度溢利減少主要由於在截至2014年3月31日止年度缺乏出售投資之任何重大收益，相對於截至2013年3月31日止年度視作出售路易十三出現一次性重大收益。

與本集團於2013年3月31日之財務狀況相比，總資產減少5%至約90.97億元（2013：96.25億元）。流動資產淨值則增加至約13.81億元（2013：9.86億元），而於2014年3月31日，流動資產增加至相當於流動負債之1.68倍（2013：1.36倍）。營運資金改善主要因借款及資本開支負債減少所致。計及(a)溢利淨額約8,600萬元；(b)可供出售投資公平價值收益約3,500萬元；(c)人民幣匯兌產生之盈餘約200萬元；(d)攤佔聯營公司及合營企業之其他儲備約500萬元；及(e)向保華股東分派股息約4,600萬元後，於2014年3月31日，保華擁有人應佔權益增加2%至約49.23億元（2013：48.41億元），折合為每股1.08元（2013：1.06元）。

經營業務之現金流入淨額約 1,100 萬元（2013：流出約 4.27 億元）。投資活動之現金流出淨額約 6,100 萬元（2013：流入約 3.35 億元）及融資活動之現金流出淨額約 4.40 億元（2013：流入約 3.12 億元），導致年內之可用現金及與現金等值項目淨額減少約 4.90 億元（2013：增加約 2.20 億元）。

## 業務回顧

### 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）

於年內，南通港口集團為本分部之經營溢利貢獻約 8,700 萬元（2013：5,300 萬元）。貢獻增加乃因為成本控制措施奏效而使營運及融資成本降低所致。

南通港是長三角地區的一個重要河港，乃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，亦是一個位於長三角地區的理想貨物轉運中轉港口。

2013 年之全年貨物吞吐量上升 10%至約 6,400 萬噸（2012：5,800 萬噸），而 2013 年集裝箱吞吐量則上升 6%至 501,000 個標準箱（2012：473,000 個標準箱）。

#### 宜昌港務集團（持有 51%權益）

於年內，宜昌港務集團為本分部之經營溢利貢獻約 1,500 萬元（2013：2,500 萬元）。由於煤炭及礦石客戶對大宗散貨中轉及物流服務之需求減少令收入下降，影響其經營業績。截至 2013 年 3 月 31 日止年度，就以往年度收購成本撥回遞延應付代價款多提撥備約 1,000 萬元已於綜合收益表中確認。

宜昌港務集團主要在宜昌港從事運輸物流及少量房地產投資，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及商品貿易。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 2014 年 3 月 31 日止年度之全年貨物吞吐量下跌 10%至約 570 萬噸（2013：630 萬噸）。其集裝箱全年吞吐量則上升 31%至 109,000 個標準箱（2013：83,000 個標準箱）。

#### 江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

於年內，江陰蘇南為本分部之經營溢利貢獻約 1,000 萬元（2013：900 萬元）。儘管 2013 年全年集裝箱吞吐量微跌至 417,000 個標準箱（2012：419,000 個標準箱），貢獻仍有所增加乃主要由於專注提供較高毛利的服務組合，令營業額及毛利改善。於年內，一項與以往年度收購有關的其他應收款之撥備約 1,300 萬元（2013：3,700 萬元）已於綜合收益表中確認。

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。

### **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根據交通運輸部規劃在浙江省建設的一個核心試點內河港口。

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，而總年吞吐量為 200,000 個標準箱。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、檢疫、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，目前仍處於試營運階段。因此，該碼頭於年內並無任何經營業績貢獻。於截至 2014 年 3 月 31 日止年度，其試營運集裝箱之年吞吐量為 147,000 個標準箱。預期該碼頭於 2014 年年底之前開始商業營運，目標是成為長三角區域內首個能提供全面口岸功能和物流服務的內河集裝箱碼頭。

### **液化石油氣、壓縮天然氣及物流（持有 100%權益）**

於年內，民生石油的液化石油氣及壓縮天然氣分銷及物流業務錄得經營虧損約 8,400 萬元（2013：4,800 萬元），其中包括若干液化石油氣加氣站改建為壓縮天然氣加氣站後，對價值約 4,100 萬元（2013：無）之液化石油氣相關物流資產作一次性撇減（包含在分銷及銷售費用）。民生石油於武漢市的分銷液化石油氣主要業務，因受到壓縮天然氣之競爭，其銷售量及利潤繼續受壓。儘管液化石油氣及壓縮天然氣零售及分銷業務維持小額經營溢利，惟該溢利並不足以彌補物流業務之虧損，因而導致整體經營虧損。於 2014 年 3 月 31 日，民生石油在武漢經營十二個液化石油氣加氣站及兩個壓縮天然氣加氣站。自民生石油在 2013 年 3 月取得天然氣營運資格，兩個液化石油氣加氣站已改建為壓縮天然氣加氣站。另外兩個液化石油氣加氣站將於截至 2015 年 3 月 31 日止的財政年度進行改建。有關改建已見成效並將進一步加強民生石油之整體銷售業績及利潤。

### **港口發展—洋口港（持有 9.9%權益）**

洋口港公司沒有為本集團年內之經營溢利帶來貢獻（2013：無）。

保華繼續通過其餘下之 9.9%股本權益分享洋口港未來的成長，並擬持有該權益作長期投資用途，且將其列作可供出售投資。

### **工程業務—保華建業（持有 47.5%權益）**

在 2013 年 2 月 5 日完成視作出售路易十三後，保華建業之業績不再於本集團合併入賬，並成為保華之聯營公司。因此，保華建業為本集團之經營溢利貢獻約 3,800 萬元（2013：4,600 萬元），乃保華於截至 2014 年 3 月 31 日止年度分佔其經營業績之份額。於截至 2013 年 3 月 31 日止年度，視作出售路易十三權益之收益約 1.64 億元及購入保華建業額外權益之議價購入收益約 5,800 萬元已於綜合收益表內確認。

年內，保華建業受惠於香港及澳門市場之工程資本開支增加，所錄得之營業額約為 92.44 億元（2013：71.32 億元），並於年內取得新工程合約總值 63.36 億元（2013：132.25 億元）。於 2014 年 3 月 31 日，保華建業手頭持有合約總值約 264.92 億元（2013：235.06 億元）。

### **物業**

於年內，物業業務為本集團之經營溢利貢獻約 3.69 億元（2013：2.25 億元）。溢利主要來自年內確認位於小洋口面積約 3.89 平方公里（2013：2.89 平方公里）之投資物業重估收益約 3.82 億元（2013：1.37 億元），未計入相關之遞延稅項約 1.55 億元（2013：6,300 萬元）。年內，經營業績計及小洋口度假項目之發展費用淨額為約 2,700 萬元（2013：無）。

本集團在中國江蘇省南通市小洋口擁有 11.5 平方公里之土地儲備，正在被開發為區域性旅遊地點。於 2014 年 3 月 31 日，土地儲備中約 5.88 平方公里（2013：2.99 平方公里）達至平整中或已平整及有設施階段。約 0.88 平方公里（2013：1.89 平方公里）之已平整土地及約 1 平方公里（2013：1 平方公里）之平整中土地被分類為投資物業，並按公平價值計量為約 6.13 億元（2013：7.50 億元）。於 2014 年 3 月 31 日，其餘下有已平整土地約 2.11 平方公里（2013：0.1 平方公里）及平整中土地約 1.89 平方公里（2013：無）被分類為貿易存貨。

位於南通市商業中心區之商業及辦公發展項目「南通國際貿易中心」內約 6,000 平方米之總樓面面積已租出作酒店營運。投資物業之租金收入為本集團年內營業額貢獻約 500 萬元（2013：500 萬元）。

位於長江流域之宜昌市主城區，本集團透過宜昌港務集團持有若干商業、住宅及工業物業，總樓面面積約 60,000 平方米（包括約 5,000 平方米之商場）。年內，投資物業之租金收入為本集團之營業額貢獻約 600 萬元（2013：600 萬元）。

本集團與保華建業在杭州市濱江區之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」，總樓面面積約 20,000 平方米。於 2014 年 3 月 31 日，該大樓幾乎全數租出，並於年內產生租金收入約 1,200 萬元（2013：1,100 萬元）。

### **庫務**

於年內，本集團之經營溢利中有約 5,600 萬元（2013：7,100 萬元）來自庫務投資。年內，持作買賣之上市證券錄得公平價值收益約 1,100 萬元（2013：400 萬元），而高息貸款及置存於香港的人民幣銀行存款之利息收入約 3,000 萬元（2013：2,000 萬元）。由於收回逾期應收貸款，因此應收款項減值虧損撥回約 1,500 萬元（2013：無）於年內確認。因出售洋口港 50.1% 權益之應收遞延代價已於截至 2013 年 3 月 31 日止年度全數繳清，故此該應收遞延代價年內並無帶來利息收入（2013：2,800 萬元）。

於 2014 年 3 月 31 日，(a) 本集團持作買賣之上市證券組合總值達約 8,500 萬元（2013：6,400 萬元），相當於本集團總資產約 0.9%（2013：0.7%）；及 (b) 應收高息貸款組合達約 7,600 萬元（2013：1.06 億元），相當於本集團總資產約 0.8%（2013：1.1%）。

### **重大收購及出售**

年內，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，並無發生重大期後事項。

## 展望

中國經濟以平穩步伐增長，2013年國內生產總值增長7.5%，並以相同的增長率作為2014年的目標。保華對長江流域地區港口業務仍抱正面展望，並將於落實長江策略時繼續與中國國家政策及總體發展方向一致。將通過優化及整合爭取長江港口逐步發展之同時，保華亦於小洋口度假及休閒發展項目探求策略性增長。保華已作好準備，承擔未來的挑戰。

## 流動資金與資本來源

於2014年3月31日，本集團有總資產90.97億元（2013：96.25億元），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，並按市場息率計息，約定還款期為隨時按要求償還至六年。本集團所產生收益及成本主要為港元及人民幣，年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，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於2014年3月31日，本集團總借款共達約22.74億元（2013：25.55億元），其中約15.86億元（2013：17.75億元）須隨時按要求或於一年內償還，另外約6.88億元（2013：7.80億元）須於超過一年後償還。以港元為單位之借款中，有約8.51億元（2013：11.84億元）按浮動利率計息。以人民幣為單位之借款有約8.29億元（2013：9.25億元）按浮動利率計息，另有約5.94億元（2013：4.46億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為0.46（2013：0.53），該項比率乃根據本集團有約22.74億元（2013：25.55億元）之總借款及有約49.23億元（2013：48.41億元）之股東資金計算。

本集團於2014年3月31日之銀行結存及現金為約12.27億元（2013：18.82億元），當中約10.61億元（2013：15.16億元）以人民幣為單位，約1.66億元（2013：3.66億元）以港元為單位，及約20萬元（2013：20萬元）以其他貨幣為單位。另外，當中約4.74億元（2013：6.47億元）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3.53億元（相當於4.41億元）（2013：人民幣5.16億元，相當於約6.44億元）。於2014年3月31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7.50億元（2013：4.20億元）之狀況。

## 或然負債

於2014年3月31日，本集團之或然負債為就第三方獲授之銀行信貸約2,500萬元（2013：第三方獲授約6,900萬元及一名被投資方獲授約1.95億元）給予銀行之擔保。

## 資產抵押

於2014年3月31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13.88億元（2013：19.63億元），以及本公司於若干附屬公司之投資約2.17億元（2013：3.61億元）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。

## 承擔

於2014年3月31日，本集團就收購若干物業、機械及設備及發展中項目有合共約600萬元（2013：1,500萬元）之已訂約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 2014 年 3 月 31 日，本集團僱用合共 1,759 名全職僱員（2013：1,791 名）。薪酬組合由薪金以及與表現掛鉤之花紅所組成。此外，本公司已實行三項股份相關之獎勵計劃，以提供不同方案激勵僱員及提升其歸屬感以配合本集團策略。本集團之香港及內地僱員均受惠於此類計劃。

## 購買、出售及贖回上市證券

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 2013 年年報（「2013 年年報」）之企業管治報告（可於保華網站 [www.pyicorp.com](http://www.pyicorp.com) 閱覽）中，我們報告，除當中所披露之偏離事項外，於截至 2013 年 3 月 31 日止年度，保華已引用及遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則（「企管守則」）之原則及所有適用守則條文，並採納某些建議最佳常規。

於截至 2014 年 3 月 31 日止全年，保華繼續遵守企管守則所載之守則條文，並採納某些建議最佳常規，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之主席（「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，其中超過半數為獨立非執行董事，確保有足夠的權力制衡。

截至 2014 年 3 月 31 日止年度期間及截至本公告日期止，保華董事局及所有董事局委員會之職能及組成保持與載於 2013 年年報第 41 至 67 頁之企業管治報告內所述者相同。

在保華於 2013 年 9 月 6 日舉行之股東週年大會（「2013 年股東週年大會」）上，保華股東批准董事之酬金總額為不超過每年 400 萬元。於年內，釐定董事酬金之基準概無變動。就出任保華董事局成員及董事局委員會委員而應付全體保華董事之袍金水平與 2013 年年報第 152 及 153 頁和保華日期為 2013 年 7 月 30 日之通函第 6 頁所披露者維持不變。

於 2013 年股東週年大會上，保華股東亦批准續聘德勤·關黃陳方會計師行為保華截至 2014 年 3 月 31 日止財政年度之外聘核數師。

於截至 2014 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監控系統在各主要方面之效能，包括其財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

於截至 2014 年 3 月 31 日止年度，保華已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確認在本年度一直遵守標準守則列載之所需標準。

## 建議修訂公司細則

為達致行政措施更有效率及作出相應整理，保華董事局已建議於 2014 年股東週年大會上尋求保華股東批准，就保華之公司細則作出若干修訂（「修訂建議」），其中包括：（1）准許全體保華董事（不在總辦事處當時所在地區或因生病或缺乏行事能力而暫時不能履行職務之董事除外）表示同意董事書面決議案代替簽署該等決議案；（2）准許董事書面決議案以電子方式簽署，而董事局文件或其他公司通訊則可透過電子方式送交董事；（3）准許保華於召開股東大會通告內訂明如召開股東大會當日黑色暴雨警告或烈風警告仍然生效則另行召開股東大會之替代日期，而毋須另行通知股東；及（4）反映若干於 2014 年 7 月 1 日生效之上市規則修訂。

修訂建議須待保華股東於 2014 年股東週年大會上以通過特別決議案之方式批准後，方可作實。一份內容載有（其中包括）2014 年股東週年大會通告（該通告載列修訂建議全文）之通函，將按上市規則之規定刊登及寄發予保華股東。

## 審閱賬目

本集團截至 2014 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 2014 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金額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，以及我們的客戶、顧問及業務夥伴之寶貴協助。

## 刊發末期業績及年報

本業績公告將於保華之企業網站 ([www.pyicorp.com](http://www.pyicorp.com)) 「投資者」一頁及披露易網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 「上市公司公告」一頁刊登。2014 年年報將於 2014 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 2014 年股東週年大會已定於 2014 年 9 月 5 日（星期五）舉行。保華將於稍後時間向保華股東寄發一份載有股東週年大會通告、修訂建議詳情及有關（其中包括）重選退任董事、董事酬金、授出發行新股及購回股份之一般授權的資料之通函。

## 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
<i>(陳耀麟先生為替任董事)</i>		
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
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，2014年6月20日