

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元列示。)

2015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2014年9月30日止六個月之未經審核綜合業績。

財務摘要

	9/2014	變動
營業額		
– 本集團	241 百萬元	-67%
– 攤佔聯營公司及合營企業	2,118 百萬元	+7%
毛利	56 百萬元	-40%
股東應佔溢利	71 百萬元	+3%
每股盈利	1.6 仙	+7%
每股中期股息	0.5 仙	–
股東資金	4,837 百萬元	-2%
每股資產淨值	1.06 元	-2%

* 僅供識別

業績

簡明綜合收益表

截至2014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	2014 千元	2013 千元
營業額			
本公司及其附屬公司	3	240,514	719,807
攤佔聯營公司及合營企業		2,118,187	1,972,057
		2,358,701	2,691,864
集團營業額	3	240,514	719,807
銷售成本		(184,908)	(626,480)
毛利		55,606	93,327
其他收入	4	9,719	12,996
行政費用		(77,655)	(78,826)
分銷及銷售費用		(55,147)	(35,825)
其他收益及虧損	5	5,121	13,804
其他費用		(23,917)	(28,706)
融資成本	6	(31,421)	(26,306)
投資物業公平價值變動之收益		333,127	220,800
攤佔聯營公司業績		53,489	55,188
攤佔合營企業業績		925	566
除稅前溢利	7	269,847	227,018
稅項	8	(162,324)	(133,262)
期間溢利		107,523	93,756
以下人士應佔期間溢利：			
本公司擁有人		70,993	68,788
非控股權益		36,530	24,968
		107,523	93,756
每股盈利	9		
每股基本盈利		1.6仙	1.5仙
每股攤薄盈利		1.6仙	不適用

簡明綜合全面收益表
截至2014年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2014	2013
	千元	千元
期間溢利	107,523	93,756
其他全面（開支）收益		
可於其後重新分類為損益之項目：		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	19,082	38,141
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	9,697	21,570
可供出售投資之賬面值變動	(162,052)	(21,229)
期間其他全面（開支）收益	(133,273)	38,482
期間全面（開支）收益總額	(25,750)	132,238
以下人士應佔期間全面（開支）收益總額：		
本公司擁有人	(66,736)	99,101
非控股權益	40,986	33,137
	(25,750)	132,238

簡明綜合財務狀況表
於2014年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2014 千元	經審核 31.3.2014 千元
非流動資產			
物業、機械及設備	11	1,573,671	1,585,828
投資物業	12	1,261,952	859,327
發展中項目		211,678	256,064
預付租賃款項		338,197	333,446
其他無形資產		64,781	65,581
聯營公司權益	13	1,733,140	1,688,875
合營企業權益		89,213	87,730
可供出售投資		540,708	702,754
其他非流動資產		93,638	93,025
		5,906,978	5,672,630
流動資產			
物業存貨		1,772,250	1,723,474
預付租賃款項		3,049	3,053
商品存貨		55,208	28,152
應收貸款		76,000	76,000
應收聯營公司款項		38,643	38,470
應收非控股權益款項		1,258	1,250
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	14	277,214	242,299
持作買賣投資		78,495	84,984
已抵押銀行存款		531,480	473,683
短期銀行存款		401,352	312,639
銀行結存及現金		469,025	440,548
		3,703,974	3,424,552
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計開支	15	386,744	397,200
應付聯營公司款項		104,368	140,918
應付一間合營企業款項		488	131
應付非控股權益款項		2,516	9,225
應付稅項		2,483	2,381
一年內到期之銀行及其他借款	16	1,726,943	1,494,149
		2,223,542	2,044,004
流動資產淨值		1,480,432	1,380,548
總資產減流動負債		7,387,410	7,053,178

簡明綜合財務狀況表
於2014年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2014 千元	經審核 31.3.2014 千元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	16	821,025	675,619
應付非控股權益款項		12,579	12,500
遞延稅項負債	17	908,245	747,449
遞延收入		53,643	53,459
其他應付賬款		54,353	57,541
		1,849,845	1,546,568
		5,537,565	5,506,610
資本及儲備			
股本	18	457,736	457,736
儲備		4,378,770	4,464,938
本公司擁有人之應佔權益		4,836,506	4,922,674
非控股權益		701,059	583,936
總權益		5,537,565	5,506,610

簡明綜合現金流量表
截至2014年9月30日止六個月

	未經審核 截至9月30日止六個月 2014 千元	2013 千元
(用於)來自經營業務之現金淨額	(107,774)	22,985
(用於)來自投資業務之現金淨額	(99,753)	149,690
來自(用於)融資活動之現金淨額	323,463	(502,102)
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額	115,936	(329,427)
外幣匯率改變影響	1,254	1,433
現金及與現金等值項目承前	753,187	1,235,606
現金及與現金等值項目結轉	870,377	907,612
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	401,352	567,156
銀行結存及現金	469,025	340,456
	870,377	907,612

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 2014 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 2014 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」）的新訂詮釋及修訂：

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
香港會計準則第 32 號 （經修訂）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號 （經修訂）	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第 39 號 （經修訂）	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港（國際詮釋委員會） — 詮釋第 21 號	徵費

於本中期期間應用香港財務報告準則的新訂詮釋及修訂對該等簡明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。

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、液化石油氣（「液化石油氣」）及壓縮天然氣（「壓縮天然氣」）產品以及物流業務之營運 |
| 物業 | - 房地產物業、已開發土地及開發中土地之開發、投資、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。

3. 分部資料一續

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 2014 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	分部合計 及綜合 千元
營業額	-	-	226,339	5,572	8,603	240,514
EBITDA	12,762	-	42,322	313,269	15,217	383,570
折舊及攤銷*	-	-	(36,699)	(4,075)	(1)	(40,775)
分部業績 - EBIT	12,762	-	5,623	309,194	15,216	342,795
公司及其他開支**						(41,527)
融資成本						(31,421)
除稅前溢利						269,847
稅項						(162,324)
期間溢利						107,523

截至 2013 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	分部合計 及綜合 千元
營業額	-	-	224,066	487,814	7,927	719,807
EBITDA	8,201	-	55,663	225,326	38,125	327,315
折舊及攤銷*	-	-	(19,906)	(3,087)	(2)	(22,995)
分部業績 - EBIT	8,201	-	35,757	222,239	38,123	304,320
公司及其他開支**						(50,996)
融資成本						(26,306)
除稅前溢利						227,018
稅項						(133,262)
期間溢利						93,756

* 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 12,515,000 元（2013：13,200,000 元）。

3. 分部資料一續

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 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	分部合計 及綜合 千元
資產						
分部資產	539,283	401,378	3,788,443	3,745,468	1,121,995	9,596,567
未分配資產						14,385
綜合總資產						9,610,952
負債						
分部負債	-	-	1,738,474	1,344,960	973,773	4,057,207
未分配負債						16,180
綜合總負債						4,073,387

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	分部合計 及綜合 千元
資產						
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
負債						
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

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。

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	
	2014	2013
	千元	千元
銀行及其他利息收入	7,852	12,326

5. 其他收益及虧損

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2014	2013
	千元	千元
持作買賣投資之公平價值變動收益	1,010	2,342
應收款項之減值虧損收回	22	2,451
出售物業、機械及設備之虧損	(560)	(1,605)
出售一間合營企業之虧損（附註）	-	(8,000)
匯兌收益淨額	4,649	18,616
	5,121	13,804

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截至 2013 年 9 月 30 日止期間的損益中確認約 8,000,000 元虧損。

6. 融資成本

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2014 千元	2013 千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	49,091	35,809
毋須於五年內全數償還之銀行借款	2,092	12,541
須於五年內全數償還之應付聯營公司款項	3,297	2,915
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益之款項	75	88
其他應付款之推算利息開支	785	928
須於五年內全數償還之其他借款	962	1,886
	56,302	54,167
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(19,100)	(19,350)
撥作發展中項目資本之數額	-	(2,315)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(5,781)	(6,196)
	31,421	26,306

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	
	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）	999	1,122
確認為支出之存貨成本	131,541	555,370
持作買賣投資之股息收入	(3,268)	(1,470)
物業、機械及設備之折舊：		
期間撥備額	40,771	23,571
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(659)	(560)
撥作發展中項目資本之數額	-	(12)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(336)	(1,126)
	39,776	21,873
總利息收入（包含於營業額及其他收入內）	(13,187)	(18,783)
調撥預付租賃款項	1,528	1,676

8. 稅項

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2014 千元	2013 千元
稅項支出（撥入）包括：		
香港利得稅：		
過往期間撥備過多	-	(4,200)
香港以外司法權區產生之稅項：		
本期間	5,070	37,013
過往期間撥備不足	2,135	453
	7,205	37,466
遞延稅項（附註 17）		
土地增值稅（「土地增值稅」）	95,690	59,504
其他	59,429	40,492
	155,119	99,996
本公司及其附屬公司應佔稅項	162,324	133,262

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

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。

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

期內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄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	
	2014	2013
	千元	千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔期內溢利	70,993	68,788

	2014	2013
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	4,577,360,572	4,577,360,572
潛在攤薄普通股之影響：		
購股權	1,269,707	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	4,578,630,279	4,577,360,572

由於本公司於截至 2013 年 9 月 30 日止期間並無任何發行在外之潛在攤薄普通股，故該期內並無呈列每股攤薄盈利。

10. 分派

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2014	2013
	千元	千元
於本期間內確認為分派之股息：		
截至 2014 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 2013 年 3 月 31 日止年度為 0.5 港仙）	22,887	22,887
擬派股息：		
本期間擬派中期現金股息		
– 每股 0.5 港仙（2013：0.5 港仙）	22,887	22,887

於本期間內確認為分派之股息：

截至 2014 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 2013 年 3 月 31 日止年度為 0.5 港仙）

22,887 22,887

擬派股息：

本期間擬派中期現金股息

– 每股 0.5 港仙（2013：0.5 港仙）

22,887 22,887

截至 2014 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 25,952,000 元（2013：159,946,000 元），主要包含在建工程於期內產生之成本約 16,640,000 元（2013：145,823,000 元）。

12. 投資物業

	未經審核 30.9.2014 千元	經審核 31.3.2014 千元
於中國之租賃物業	254,908	246,619
已開發土地（附註 a）	323,270	293,083
開發中土地（附註 b）	683,774	319,625
	1,261,952	859,327

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。相關成本包括發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔開支金額約 43,901,000 元（2013：45,740,000 元），已於期內從發展中項目撥入投資物業。

此外，於截至 2013 年 9 月 30 日止期間已完成若干土地面積約值 258,920,000 元（2014：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 2014 年 9 月 30 日及 2014 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。

於釐定租賃物業之公平價值時，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。

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（根據提供給本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 9 月 30 日並非重大。

已平整土地及平整中土地估值採用之其中一項主要非可觀察輸入數據為估值師採用按可資比較物業之 20% 可銷售土地折讓。可銷售土地折讓輕微變動將會導致投資物業之公平價值計量出現重大變動。

12. 投資物業一續

於截至 2014 年 9 月 30 日止六個月，租賃物業之公平價值變動收益約為 2,122,000 元（2013：5,339,000 元）；已開發土地之公平價值變動收益約為 28,167,000 元（2013：771,000 元）；以及源於發展中項目轉撥至投資物業之開發中土地公平價值變動之收益約為 302,838,000 元（2013：214,690,000 元），已於簡明綜合收益表內確認。

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。

13. 聯營公司權益

	未經審核 30.9.2014 千元	經審核 31.3.2014 千元
投資非上市聯營公司之成本，扣除減值	845,423	845,423
攤佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	887,717	843,452
	1,733,140	1,688,875

於 2014 年 9 月 30 日及 2014 年 3 月 31 日，非上市投資包括：

- 於保華建業集團有限公司之 47.52% 股本權益，路易十三集團有限公司之非全資附屬公司，該公司從事樓宇建築、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；
- 於南通港口集團有限公司（「南通港口集團」）之 45% 股本權益。南通港口集團為一家於中國註冊之中外合資企業。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、船舶供應服務及引航業務；及
- 於江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）擁有之 40% 股本權益。江陰蘇南為於中國註冊之中外合資企業，在中國江蘇省江陰港經營集裝箱碼頭。

14. 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。

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 78,059,000 元（31.3.2014：61,740,000 元）之貿易應收賬款。本集團就 7,572,000 元（31.3.2014：無）之結餘持有抵押品。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 30.9.2014 千元	經審核 31.3.2014 千元
90 日內	48,956	43,394
超過 90 日但於 180 日內	21,025	12,726
超過 180 日	8,078	5,620
	78,059	61,740

15. 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 101,337,000 元（31.3.2014：102,180,000 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 30.9.2014 千元	經審核 31.3.2014 千元
90 日內	66,749	72,606
超過 90 日但於 180 日內	476	266
超過 180 日	34,112	29,308
	101,337	102,180

16. 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 2,300,342,000 元（2013：1,479,638,000 元），償還約 1,931,010,000 元（2013：1,941,305,000 元）。於 2014 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 1,353,107,000 元（31.3.2014：1,120,690,000 元）。

於 2014 年 9 月 30 日，銀行存款約 531,480,000 元（31.3.2014：473,683,000 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 408,562,000 元（相當於約 513,914,000 元）（31.3.2014：人民幣 352,700,000 元，相當於約 440,875,000 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。

17. 遞延稅項負債

以下項目是本期間已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	物業存貨 公平價值 調整 千元	發展中項目 公平價值調整 千元	其他 千元	總計 千元
於 2014 年 4 月 1 日 (經審核)	267,581	317,553	115,284	47,031	747,449
匯兌調整	2,794	1,996	596	291	5,677
簡明綜合收益表之扣減 (撥入) (附註 8)	155,650	-	-	(531)	155,119
轉撥	20,475	-	(20,403)	(72)	-
於 2014 年 9 月 30 日 (未經審核)	446,500	319,549	95,477	46,719	908,245

對自投資物業轉撥至物業存貨之已平整土地及平整中土地，以及就分類為投資物業之已平整土地及平整中土地產生之遞延稅項後果之評估，乃基於對直接出售物業或通過出售持有該等物業之實體時所產生稅項後果之最佳估計。對該等須於出售時繳交中國土地增值稅之物業，有關其稅基與賬面值之間的暫時差額之遞延稅項將包括中國土地增值稅及企業所得稅。

18. 股本

	股份數目	價值 千元
每股面值 0.10 元之普通股：		
法定：		
於 2013 年 4 月 1 日、2013 年 9 月 30 日、2014 年 3 月 31 日及 2014 年 9 月 30 日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於 2013 年 4 月 1 日、2013 年 9 月 30 日、2014 年 3 月 31 日及 2014 年 9 月 30 日	4,577,360,572	457,736

中期股息

保華董事局已議決，向於2014年12月17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2014年9月30日止六個月之中期現金股息每股0.5港仙（2013：0.5港仙）。支付中期現金股息之支票預期將於2015年1月7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12月15日（星期一）至2014年12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。如欲獲派中期現金股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2014年12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

於截至2014年9月30日止六個月，本集團錄得綜合營業額約2.41億元（2013：7.20億元），與去年同期比較減少約67%。經計及攤佔聯營公司及合營企業之營業額，營業額為約23.59億元（2013：26.92億元），相當於減少約12%。本集團毛利較去年同期減少40%至約5,600萬元（2013：9,300萬元），毛利率佔綜合營業額23%（2013：13%）。營業額及毛利減少主要由於去年同期出售了若干毛利較低的物業存貨，而本期間則並無錄得該等銷售。

期內，本集團除稅前溢利達至約2.70億元（2013：2.27億元），當中包括：

- (i) 保華建業主要從事之承建管理及物業發展管理業務之收益淨額約1,300萬元（2013：800萬元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約600萬元（2013：3,600萬元）；
- (iii) 物業業務之收益淨額約3.09億元（2013：2.22億元）；
- (iv) 庫務業務之收益淨額約1,500萬元（2013：3,800萬元）；
- (v) 企業及其他開支淨額約4,200萬元（2013：5,100萬元），當中包括與收購有關之成本約1,300萬元（2013：1,300萬元）；及
- (vi) 融資成本約3,100萬元（2013：2,600萬元）。

保華擁有人應佔期間溢利淨額為約7,100萬元（2013：6,900萬元），每股基本盈利為1.6港仙（2013：1.5港仙）。本集團之分銷及銷售費用增加53%至約5,500萬元（2013：3,600萬元），主要因為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2,200萬元（2013：無）之液化石油氣資產作一次性撇減。

與本集團於2014年3月31日之財務狀況相比，總資產增加6%至約96.11億元（31.3.2014：90.97億元）。流動資產淨值增加至約14.80億元（31.3.2014：13.81億元），而於2014年9月30日，流動資產輕微下降至相當於流動負債之1.67倍（31.3.2014：1.68倍）。計及(a)溢利淨額約7,100萬元；(b)於2014年9月30日，對持有路易十三集團有限公司之7.87%權益根據香港會計準則以收市報價計價，並確認作負數投資重估儲備（亦披露作其它全面開支）之可供出售投資賬面值減少約1.62億元；(c)人民幣匯兌產生之盈餘約2,400萬元；(d)確認以股份支付款項儲備及攤佔聯營公司之其他儲備約400萬元；及(e)向保華股東分派股息約2,300萬元後，於2014年9月30日，保華擁有人應佔權益減少2%至約48.37億元（31.3.2014：49.23億元），相等於每股1.06元（31.3.2014：1.08元）。

經營業務之現金流出淨額約1.08億元（2013：流入2,300萬元），錄得現金流出淨額主要由於(a)以較低成本採購液化石油氣使庫存量提高，目的為加強控制季節性價格風險；及(b)正在被開發成為區域性旅遊地點之中國江蘇省南通市小洋口產生之前期開發費用及物業存貨開發成本。投資活動之現金流出淨額約1.00億元（2013：流入1.50億元）。融資活動之現金流入淨額約3.24億元（2013：流出5.02億元），導致期內之可用現金及與現金等值項目淨額增加約1.16億元（2013：淨額減少3.29億元）。

業務回顧

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）

期內，南通港口集團為本分部之經營溢利貢獻約 3,600 萬元（2013：4,200 萬元）。因受到於 2014 年集裝箱碼頭擴充部分初始營運之影響，導致營運及融資成本上升而使貢獻減少。

南通港是長三角地區的一個重要長江港口，乃其中一個開放從事外貿的國家一類口岸，以及為國內一個重要的中轉港口。南通港口集團處理的貨物主要為鐵礦石、礦石、水泥熟料、鋼材、煤炭、化肥、穀物及糧油。南通港提供便捷的陸路及水路進出長江地區，並且是於長三角地區內一個理想的貨物中轉港口。

於 2014 年上半年之大宗貨物吞吐量維持於穩定水平，約達 2,700 萬噸（2013：2,700 萬噸），而 2014 年上半年集裝箱吞吐量則上升 10%至 264,000 個標準箱（2013：241,000 個標準箱）。

宜昌港務集團（持有 51%權益）

期內，宜昌港務集團為本分部之經營溢利貢獻約 100 萬元（2013：900 萬元）。由於來自較高毛利之煤炭及礦石客戶大宗散貨中轉及物流服務之收入減少，經營業績因而受到影響。

宜昌港務集團主要在宜昌港從事運輸物流及少量物業投資，提供運輸、貨物裝卸、倉儲、港口船舶代理、貨運代理、港口物流及港口設備租賃服務，以及商品貿易。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 9 月 30 日止六個月之大宗貨物吞吐量上升 15%至約 300 萬噸（2013：260 萬噸）。其集裝箱期內吞吐量則上升 20%至 54,000 個標準箱（2013：45,000 個標準箱）。

江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

期內，江陰蘇南為本分部之經營溢利貢獻約 500 萬元（2013：500 萬元）。其於 2014 年上半年之集裝箱吞吐量維持於穩定水平，達 209,000 個標準箱（2013：209,000 個標準箱），為本分部提供穩定貢獻。

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市唯一的集裝箱碼頭。

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浙江省交通運輸部規劃中之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 32.6 萬平方米，泊位岸線長達 570 米。該碼頭現擁有 10 個泊位，而總年吞吐容量為 200,000 個標準箱。港口內設有海關辦事處以便貨物一站式有效率地進行交付、報檢和通關。該碼頭亦提供貨物檢查、檢疫、倉儲及信息平台等綜合性物流支援服務。

該碼頭已於 2010 年年中初步開港，目前仍處於試營運階段。因此，該碼頭於期內並無任何經營業績貢獻。於截至 2014 年 9 月 30 日止六個月試營運之集裝箱吞吐量達至約 86,000 個標準箱(2013:80,000 個標準箱)。預期該碼頭將於 2015 年第一季開始商業營運，目標是成為長三角地區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）

期內，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 3,600 萬元(2013:2,000 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 2,200 萬元(2013:無)之液化石油氣資產作一次性撇減(包含在分銷及銷售費用)。在不包括一次性費用的影響後，自兩個改建的壓縮天然氣加氣站於整個回顧期間投入營運後，民生石油的經營業績已見改善。然而，民生石油於武漢市分銷液化石油氣之主要業務，因受到壓縮天然氣行業之競爭，對其銷售量及毛利率繼續受壓。儘管民生石油的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 9 月 30 日，民生石油在武漢市擁有九個液化石油氣加氣站及五個壓縮天然氣加氣站。自民生石油於 2013 年 3 月成功取得天然氣營運資格，五個液化石油氣加氣站已改建為壓縮天然氣加氣站，其中三個於期內改建。隨著三個新改建的壓縮天然氣加氣站於截至 2015 年 3 月 31 日止之財政年度下半年開始營運後，民生石油之整體銷售表現及利潤將進一步提升。

港口發展—洋口港（持有9.9%權益）

洋口港公司並無為本集團期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增長，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）

保華建業於期內為本分部之經營溢利貢獻約 1,300 萬元(2013:800 萬元)。貢獻增加是由於保華建業受惠於香港及澳門樓宇建築及土木工程市場蓬勃發展，令到毛利改善所致。

保華建業所錄得之營業額約 38.98 億元(2013:36.08 億元)，取得總值約 18.26 億元(2013:52.69 億元)之新工程合約。於 2014 年 9 月 30 日，保華建業手頭持有合約總值約 278.54 億元(31.3.2014:264.92 億元)。

物業

期內，物業業務為本集團之經營溢利貢獻約 3.09 億元(2013:2.22 億元)。該溢利主要來自若干位於小洋口面積約 2.88 平方公里(2013:1 平方公里)之投資物業重估收益約 3.31 億元(2013:2.15 億元)，未計入相關之遞延稅項約 1.55 億元(2013:9,900 萬元)。經營業績計及期內於小洋口渡假項目之開發費用淨額約 1,100 萬元(2013:1,600 萬元)。

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，正在被開發成為區域性旅遊地點。於 2014 年 9 月 30 日，土地儲備中約 6.88 平方公里(31.3.2014:5.88 平方公里)已達至開發中或已開發及有設施階段。小洋口約 0.88 平方公里(31.3.2014:0.88 平方公里)之已開發土地及約 2 平方公里(31.3.2014:1 平方公里)之開發中土地被分類為投資物業，並按公平價值計量為約 10.07 億元(31.3.2014:6.13 億元)。於 2014 年 9 月 30 日，其餘約 2.11 平方公里(31.3.2014:2.11 平方公里)之已開發土地及約 1.89 平方公里(31.3.2014:1.89 平方公里)之開發中土地已被分類為貿易存貨。

於 2014 年 9 月 30 日，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 平方米之建築面積已租出作酒店營運。投資物業之租金收入為本集團期內營業額貢獻約 200 萬元（2013：200 萬元）。本集團亦持有「南通國際貿易中心」約 15,000 平方米之建築面積供出售。

於沿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，建築面積約 66,000 平方米（包括約 5,000 平方米之商舖）。期內，投資物業之租金收入為本集團之營業額貢獻約 300 萬元（2013：300 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」，建築面積約 20,000 平方米。於 2014 年 9 月 30 日，該大樓內之單位幾乎全數租出，並於期內產生租金收入約 600 萬元（2013：600 萬元）。

庫務

於期內，本集團之經營溢利中有約 1,500 萬元（2013：3,800 萬元）來自庫務投資。期內，持作買賣之上市證券錄得公平價值收益約 100 萬元（2013：200 萬元）及產生股息收入約 300 萬元（2013：100 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 1,100 萬元（2013：1,800 萬元）。

於 2014 年 9 月 30 日，(a)本集團持作買賣之上市證券組合總值達約 7,800 萬元（31.3.2014：8,500 萬元），相當於本集團總資產約 0.8%（31.3.2014：0.9%）；及(b)應收高息貸款組合達約 7,600 萬元（31.3.2014：7,600 萬元），相當於本集團總資產約 0.8%（31.3.2014：0.8%）。

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，並無發生重大期後事項。

展望

儘管預測中國經濟增長將於 2015 年放緩，中央政府透過國務院於 2014 年 9 月發出《依託黃金水道推動長江經濟帶發展的指導意見》表明其對長江流域經濟發展之支持。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會保持與中國國家政策及總體發展方向一致。保華將通過優化及整合爭取長江港口逐步發展之同時，亦會於小洋口度假及休閒發展項目追求策略性增長。

流動資金與資本來源

於2014年9月30日，本集團有總資產96.11億元(31.3.2014:90.97億元)，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，而約定還款期為隨時按要求償還至六年。本集團所產生之收益及成本主要以港元及人民幣為單位，期內並無用作對沖之金融工具。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2014年9月30日，本集團總借款共達約26.15億元(31.3.2014:22.74億元)，其中約17.81億元(31.3.2014:15.86億元)須隨時按要求或於一年內償還，另外約8.34億元(31.3.2014:6.88億元)須於一年後償還。以港元為單位之借款中，有約10.47億元(31.3.2014:8.51億元)按浮動利率計息。以人民幣為單位之借款中，有約9.82億元(31.3.2014:8.29億元)按浮動利率計息，另有約5.86億元(31.3.2014:5.94億元)按固定利率計息。本集團之資本負債比率為0.54(31.3.2014:0.46)，該項比率乃根據本集團有約26.15億元(31.3.2014:22.74億元)之總借款及有約48.37億元(31.3.2014:49.23億元)之股東資金計算。

本集團於2014年9月30日之銀行結存及現金為約14.02億元(31.3.2014:12.27億元)，當中約11.11億元(31.3.2014:10.61億元)以人民幣為單位，約2.91億元(31.3.2014:1.66億元)以港元為單位，及約20萬元(31.3.2014:20萬元)以其他貨幣為單位。另外，有約5.31億元(31.3.2014:4.74億元)已抵押予銀行以取得授予本集團之一般信貸融資，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4.09億元(相當於約5.14億元)(31.3.2014:人民幣3.53億元，相當於約4.41億元)。於2014年9月30日，本集團處於淨負債(即扣除銀行結存及現金後之銀行借款)約9.27億元(31.3.2014:7.50億元)之狀況。

或然負債

於2014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融資約2,500萬元(31.3.2014:2,500萬元)給予銀行之擔保。

資產抵押

於2014年9月30日，本集團若干物業權益、物業、機械及設備和銀行結存總值約15.65億元(31.3.2014:13.88億元)及本公司於若干附屬公司之投資約4.12億元(31.3.2014:2.17億元)均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2014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，以及可供出售投資有合共約3,100萬元(31.3.2014:600萬元)之已訂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2014年9月30日，本集團僱用合共1,682名(31.3.2014:1,759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

於期內，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

於保華2014年年報（「2014年年報」）之企業管治報告（可於保華網站：www.pyicorp.com瀏覽）中，我們報告，除當中所披露之偏離事項外，保華已於截至2014年3月31日止年度引用及遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「《企管守則》」）之所有適用守則條文，並採納某些建議最佳常規。

於截至2014年9月30日止六個月期間，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，其中超過半數為獨立非執行董事，確保有足夠的權力制衡。

於回顧期間及截至本公告日期止，除：(1)陳國強博士於2014年9月5日舉行之保華股東週年大會（「2014年股東週年大會」）結束時退任本公司非執行董事，並同時停任本公司提名委員會成員（替任劉高原先生），而陳耀麟先生因此停任其之替任董事；(2)梁寶榮先生於2014年股東週年大會結束時退任本公司獨立非執行董事，並同時停任本公司(a)審核委員會成員、(b)薪酬委員會成員、(c)提名委員會成員、(d)企業管治及法規委員會成員，以及(e)股份回購委員會成員（替任陳樹堅先生）；及(3)莫一帆先生已獲委任為本公司獨立非執行董事及本公司(a)審核委員會成員、(b)薪酬委員會成員、(c)提名委員會成員，以及(d)企業管治及法規委員會成員，由2014年9月5日起生效外，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2014年年報第40至67頁之企業管治報告內所述者相同。

在2014年股東週年大會上，保華股東批准董事之袍金總額為不超過每年400萬元。於回顧期間，釐定董事酬金之基準並無變動。按照薪酬委員會在2014年9月26日（星期五）舉行之會議上所建議，保華董事局於同日議決(a)每名董事之董事袍金及(b)出任董事局委員會成員或主席之袍金上調5%（追溯至2014年4月1日起生效）。據此，於回顧期間，董事袍金曾作出以下調整：

(a) 就以下應付予每名獨立非執行董事之袍金：

- (i) 全年董事袍金已由429,000元增加至450,450元;
- (ii) 出任任何董事局委員會成員之全年額外袍金已由28,600元增加至30,030元; 及
- (iii) 出任任何董事局委員會主席之全年額外袍金已由28,600元增加至30,030元;

(b) 就以下應付予每名其他董事之袍金：

- (i) 全年董事袍金已由330,000元增加至346,500元;及
- (ii) 出任任何董事局委員會成員之全年額外袍金已由22,000元增加至23,100元。

於2014年股東週年大會，保華股東亦批准續聘德勤·關黃陳方會計師行為保華截至2015年3月31日止財政年度之外聘核數師。

於回顧期間，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。

於回顧期間，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在2014年4月1日至2014年9月30日期間一直有遵守《標準守則》列載之所需標準。

於期內，保華董事已遵守證券及期貨條例有關披露彼等各自於保華及其相聯法團（如適用）之權益之規定。

審閱賬目

本集團截至2014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

本業績公告已於保華之企業網站（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。2015年中期報告將於2014年12月寄發予保華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
陳樹堅先生	： 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
莫一帆先生	： 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11月21日