

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。)

2016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2015年9月30日止六個月之未經審核綜合業績。

財務摘要

	9/2015	9/2014	變動
營業額			
– 本集團	2.62 億元	2.41 億元	+9%
– 攤佔聯營公司及合營企業	31.14 億元	21.18 億元	+47%
毛利	0.79 億元	0.56 億元	+42%
股東應佔（虧損）溢利	(2.31) 億元	0.71 億元	-425%
每股（虧損）盈利	(5.0) 仙	1.6 仙	-413%

	9/2015	3/2015	變動
股東資金	44.68 億元	48.44 億元	-8%
每股資產淨值	0.98 元	1.06 元	-8%

* 僅供識別

業績

簡明綜合收益表

截至2015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	2015 千元	2014 千元
營業額			
本公司及其附屬公司	3	262,145	240,514
攤佔聯營公司及合營企業		3,113,671	2,118,187
		3,375,816	2,358,701
集團營業額	3	262,145	240,514
銷售成本		(183,092)	(184,908)
毛利		79,053	55,606
其他收入	4	13,843	9,719
行政費用		(78,627)	(77,655)
分銷及銷售費用		(62,461)	(55,147)
其他收益及虧損	5	(10,474)	5,121
其他費用		(21,147)	(23,917)
融資成本	6	(41,111)	(31,421)
投資物業公平價值變動之（虧損）收益		(143,413)	333,127
物業存貨減值撥備		(217,109)	—
攤佔聯營公司業績		71,930	53,489
攤佔合營企業業績		879	925
除稅前（虧損）溢利	7	(408,637)	269,847
稅項	8	110,978	(162,324)
期間（虧損）溢利		(297,659)	107,523
以下人士應佔期間（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(230,918)	70,993
非控股權益		(66,741)	36,530
		(297,659)	107,523
每股（虧損）盈利	9		
每股基本（虧損）盈利		(5.0) 仙	1.6 仙
每股攤薄（虧損）盈利		(5.0) 仙	1.6 仙

簡明綜合全面收益表
截至2015年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2015	2014
	千元	千元
期間（虧損）溢利	(297,659)	107,523
其他全面（開支）收益		
<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	(43,119)	(162,052)
<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	(62,532)	19,082
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	(34,112)	9,697
期間其他全面開支	(139,763)	(133,273)
期間全面開支總額	(437,422)	(25,750)
以下人士應佔期間全面（開支）收益總額：		
本公司擁有人	(355,847)	(66,736)
非控股權益	(81,575)	40,986
	(437,422)	(25,750)

簡明綜合財務狀況表
於2015年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2015 千元	經審核 31.3.2015 千元
非流動資產			
物業、機械及設備	11	1,518,592	1,590,300
投資物業	12	1,173,138	1,340,016
發展中項目		184,011	188,146
預付租賃款項		321,930	328,434
其他無形資產		57,710	59,932
聯營公司權益	13	1,752,147	1,745,688
合營企業權益		87,969	89,058
權益工具投資	14	562,651	588,210
其他非流動資產		91,054	93,096
		5,749,202	6,022,880
流動資產			
預付租賃款項		5,140	5,255
物業存貨	15	1,562,102	1,791,947
商品存貨		47,083	39,685
應收貸款		74,000	74,000
應收聯營公司股息		19,536	47,280
應收聯營公司款項		38,775	37,494
應收一間合營企業款項		275	—
貿易及應收賬款、訂金及預付款項	16	282,694	267,129
持作買賣權益工具投資		65,671	101,510
已抵押銀行存款		415,038	408,448
短期銀行存款		316,594	213,389
銀行結存及現金		448,090	422,906
		3,274,998	3,409,043
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計開支	17	344,037	393,299
應付聯營公司款項		136,038	140,016
應付一間合營企業款項		382	130
應付非控股權益款項		2,442	2,497
應付股息		22,887	—
應付稅項		2,498	4,475
一年內到期之銀行及其他借款	18	1,741,354	1,534,562
		2,249,638	2,074,979
流動資產淨值		1,025,360	1,334,064
總資產減流動負債		6,774,562	7,356,944

簡明綜合財務狀況表
於2015年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2015 千元	經審核 31.3.2015 千元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	18	776,231	747,488
應付非控股權益款項		9,768	9,988
遞延稅項負債	19	807,138	937,191
遞延收入		54,790	56,042
其他應付賬款		27,731	53,662
		1,675,658	1,804,371
		5,098,904	5,552,573
資本及儲備			
股本	20	457,736	457,736
儲備		4,010,583	4,386,298
本公司擁有人之應佔權益		4,468,319	4,844,034
非控股權益		630,585	708,539
總權益		5,098,904	5,552,573

簡明綜合現金流量表
截至2015年9月30日止六個月

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月 2015 千元	2014 千元
用於經營活動之現金淨額	(51,101)	(107,774)
用於投資活動之現金淨額	(9,491)	(99,753)
來自融資活動之現金淨額	192,973	323,463
現金及與現金等值項目增加淨額	132,381	115,936
外幣匯率改變影響	(3,992)	1,254
現金及與現金等值項目承前	636,295	753,187
現金及與現金等值項目結轉	764,684	870,377
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	316,594	401,352
銀行結存及現金	448,090	469,025
	764,684	870,377

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 2015 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 2015 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」）的新修訂：

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
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
香港會計準則第 19 號（經修訂）	界定福利計劃：僱員供款

於本中期期間應用香港財務報告準則的新修訂對本集團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虧損或盈利（「**LBIT** 或 **EBIT**」）及未計利息開支、稅項、折舊及攤銷前虧損或盈利（「**LBITDA** 或 **EBITDA**」）之計量，以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 2015 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	-	-	243,707	11,582	6,856	262,145
EBITDA (LBITDA)	12,062	-	94,301	(374,993)	24,151	(244,479)
折舊及攤銷*	-	-	(52,598)	(4,028)	(1)	(56,627)
分部業績 - EBIT (LBIT)	12,062	-	41,703	(379,021)	24,150	(301,106)
企業及其他開支**						(66,420)
融資成本						(41,111)
除稅前虧損						(408,637)
稅項						110,978
期間虧損						(297,659)

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
企業及其他開支**						(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

* 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 15,194,000 元（2014：12,515,000 元）。

3. 分部資料一續

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分資產及負債之分析：

於 2015 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	517,240	468,797	3,761,464	3,333,991	925,856	9,007,348
未分配資產						16,852
綜合總資產						9,024,200
負債						
分部負債	-	-	1,683,803	1,231,742	970,932	3,886,477
未分配負債						38,819
綜合總負債						3,925,296

於 2015 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	531,499	484,270	3,720,149	3,807,544	875,892	9,419,354
未分配資產						12,569
綜合總資產						9,431,923
負債						
分部負債	-	-	1,655,692	1,380,099	819,702	3,855,493
未分配負債						23,857
綜合總負債						3,879,350

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，以及聯營公司、合營企業及權益工具投資之權益。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	
	2015	2014
	千元	千元
銀行及其他利息收入	10,891	7,852

5. 其他收益及虧損

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2015	2014
	千元	千元
持作買賣權益工具投資之公平價值變動收益	7,869	1,010
其他應收款項之減值虧損撥回	488	22
出售物業、機械及設備之虧損	(3,354)	(560)
匯兌（虧損）收益淨額	(15,477)	4,649
	(10,474)	5,121

6. 融資成本

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2015	2014
	千元	千元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	46,766	49,091
毋須於五年內全數償還之銀行借款	-	2,092
須於五年內全數償還之應付聯營公司款項	4,008	3,297
須於五年內全數償還之應付非控股權益款項	62	-
毋須於五年內全數償還之應付非控股權益款項	-	75
其他應付款項之推算利息開支	663	785
須於五年內全數償還之其他借款	1,599	962
	53,098	56,302
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(9,260)	(19,100)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(1,803)	(5,781)
撥作投資物業資本之數額	(924)	-
	41,111	31,421

撥充資本之借貸成本指實體於借貸時招致之借貸成本，而有關借貸於期內特定投資於項目及物業。

7. 除稅前（虧損）溢利

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2015 千元	2014 千元
除稅前（虧損）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）	944	999
確認為支出之存貨成本	96,760	131,541
持作買賣權益工具投資之股息收入	(1,662)	(3,268)
物業、機械及設備之折舊：		
期間撥備額	55,881	40,771
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)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(198)	(336)
	55,683	39,776
總利息收入（包含於營業額及其他收入內）	(16,085)	(13,187)
調撥預付租賃款項	3,068	1,528

8. 稅項

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2015 千元	2014 千元
稅項（撥入）支出包括：		
香港以外司法權區產生之稅項：		
本期間	1,676	5,070
過往期間（撥備過多）撥備不足	(1,844)	2,135
	(168)	7,205
遞延稅項（附註 19）		
土地增值稅（「土地增值稅」）	(99,334)	95,690
其他	(11,476)	59,429
	(110,810)	155,119
本公司及其附屬公司應佔稅項	(110,978)	162,324

兩個期間之香港利得稅乃根據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。

8. 稅項—續

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。

9. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄（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	
	2015 千元	2014 千元
用以計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之本公司擁有人 應佔期內（虧損）溢利	(230,918)	70,993
	2015 股份數目	2014 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	4,577,360,572	4,577,360,572
潛在攤薄普通股之影響： 購股權	17,652,765	1,269,707
用以計算每股攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	4,595,013,337	4,578,630,279

10. 分派

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2015 千元	2014 千元
於本期間內確認為分派之股息：		
截至 2015 年 3 月 31 日止年度之已宣派末期現金股息		
– 每股 0.5 港仙（2014：截至 2014 年 3 月 31 日止年度為每股 0.5 港仙）	22,887	22,887

本公司董事局已議決不宣派截至 2015 年 9 月 30 日止六個月之中期股息（2014：每股 0.5 港仙共計為約 22,887,000 元）。

11. 物業、機械及設備之變動

期內，本集團物業、機械及設備之添置為約 30,239,000 元（2014：25,952,000 元），主要包含在建工程於期內產生之成本約 26,451,000 元（2014：16,640,000 元）。

12. 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)	總計 千元
公平價值				
於 2015 年 4 月 1 日 (經審核)	260,116	360,799	719,101	1,340,016
匯兌調整	(5,542)	(7,462)	(14,748)	(27,752)
添置	468	-	3,819	4,287
於簡明綜合收益表確認之公平價值減少	(14,749)	(38,319)	(90,345)	(143,413)
於 2015 年 9 月 30 日 (未經審核)	240,293	315,018	617,827	1,173,138

附註：

- (a) 於過往期間內，本集團於中國江蘇省若干土地區域完成之開墾工程，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，本集團已展開土地平整工程（主要指填入沙土以平整之區域）（「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。

本集團於 2015 年 9 月 30 日及 2015 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規劃為旅遊度假區。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。

12. 投資物業一續

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 2015 年 9 月 30 日估計為約 9,800 萬元（31.3.2015：1 億元）。

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。

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 30.9.2015 千元	經審核 31.3.2015 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	906,724	900,265
	1,752,147	1,745,688

於 2015 年 9 月 30 日及 2015 年 3 月 31 日，非上市投資包括：

- i) 於保華建業集團有限公司（「保華建業」）之 47.52% 股本權益。保華建業為路易十三集團有限公司（「路易十三」）之非全資附屬公司，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；
- ii) 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、港口船舶代理、貨運代理、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
- iii) 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. 權益工具投資

	未經審核 30.9.2015 千元	經審核 31.3.2015 千元
上市股本證券，按於香港之買入報價（附註 a）	92,899	102,964
中國非上市股本證券（附註 b）	469,752	485,246
	562,651	588,210

附註：

- (a) 於 2015 年 9 月 30 日，於香港上市股本證券之投資指 4.67%（31.3.2015：3.84%）路易十三股權。
- (b) 於 2015 年 9 月 30 日，非上市股本證券之投資包括：
- i) 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（「洋口港公司」）之 9.9% 股權，按公平價值約 468,798,000 元列賬（31.3.2015：484,270,000 元）；及
 - ii) 主要從事港口相關服務之宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」，本公司之非全資附屬公司）所持有之若干中國公司之不足 20% 權益，按公平價值約 954,000 元列賬（31.3.2015：976,000 元）。

於 2015 年 9 月 30 日及 2015 年 3 月 31 日，非上市股本證券投資按公平價值計量。公平價值之合理估計乃採用各項投資之市場及行業適用之估值方法釐定。用於支持該等估值之估值方法包括資產基礎法（使用其總資產減其總負債之公平市價）及市場法（使用價格及涉及相同或可資比較資產或業務之市場交易所產生之其他相關資料）。

根據資產基礎法釐定物業資產之公平價值時，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。

物業估值採用之一項主要非可觀察輸入數據為按可資比較物業之 20% 可銷售土地折讓，以將物業之公平價值折讓約 33.89 億元（31.3.2015：36.69 億元）。可銷售土地折讓輕微上升將會導致物業及非上市股本證券之公平價值計量出現重大減少，反之亦然。若可銷售土地折讓上升 5%（即修訂至 25%），而所有其他變數保持不變，則物業之賬面值將減少約 8.47 億元（31.3.2015：9.42 億元）及本集團於相關權益工具投資之公平價值將減少約 2,200 萬元（31.3.2015：2,300 萬元）。

15. 物業存貨

	未經審核 30.9.2015 千元	經審核 31.3.2015 千元
供出售在建物業	1,112,512	1,303,803
已完工持作出售物業	449,590	488,144
	1,562,102	1,791,947

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供出售在建物業。亦於一般業務過程中發展用作將來銷售之已平整土地，於開始發展時會被分類為物業存貨之供出售在建物業。

於 2015 年 9 月 30 日，物業存貨約 620,375,000 元（31.3.2015：無）按可變現淨值入賬，物業存貨減值撥備約 217,109,000 元已於期內確認入賬（2014：無）。

於 2015 年 9 月 30 日，物業存貨包含約 747,452,000 元（31.3.2015：713,529,000 元）已平整土地，而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。

16. 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 105,303,000 元（31.3.2015：94,291,000 元）之貿易應收賬款。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。以發票日期為基準，扣除呆賬撥備後，其於報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

	未經審核 30.9.2015 千元	經審核 31.3.2015 千元
90 日內	62,569	53,001
超過 90 日但於 180 日內	29,609	27,235
超過 180 日	13,125	14,055
	105,303	94,291

17. 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 112,679,000 元 (31.3.2015 : 111,096,000 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 30.9.2015 千元	經審核 31.3.2015 千元
90 日內	83,633	76,808
超過 90 日但於 180 日內	3,425	811
超過 180 日	25,621	33,477
	112,679	111,096

18. 銀行及其他借款變動

期內，本集團籌集新銀行及其他借款約 1,990,935,000 元 (2014 : 2,300,342,000 元)，償還約 1,750,982,000 元 (2014 : 1,931,010,000 元)。於 2015 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 1,233,154,000 元 (31.3.2015 : 1,170,393,000 元)。

於 2015 年 9 月 30 日，銀行存款約 415,038,000 元 (31.3.2015 : 408,448,000 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 338,206,000 元 (相當於約 412,950,000 元) (31.3.2015 : 人民幣 320,227,000 元，相當於約 399,784,000 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。

19. 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 2015 年 4 月 1 日 (經審核)	480,493	317,160	94,758	44,780	937,191
匯兌調整	(9,762)	(6,419)	(2,083)	(979)	(19,243)
簡明綜合收益表之撥入 (附註 8)	(65,404)	(45,038)	-	(368)	(110,810)
於 2015 年 9 月 30 日 (未經審核)	405,327	265,703	92,675	43,433	807,138

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。

20. 股本

	股份數目	價值 千元
每股面值 0.10 元之普通股：		
法定：		
於 2014 年 4 月 1 日、2014 年 9 月 30 日、2015 年 3 月 31 日及 2015 年 9 月 30 日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於 2014 年 4 月 1 日、2014 年 9 月 30 日、2015 年 3 月 31 日及 2015 年 9 月 30 日	4,577,360,572	457,736

21. 本報告期後之事項

於 2015 年 11 月 16 日，宜昌港務集團與一間公司（「承讓方」）訂立協議，據此，承讓方同意以人民幣 153,920,000 元（相等於約 187,937,000 元）總代價收購宜昌港務集團旗下持有雲池港資產之全資附屬公司（「出售公司」）之 37.634% 股權。承讓方乃由一個間接擁有宜昌港務集團 49% 權益之實體全資擁有。出售事項之代價將抵銷宜昌港務集團欠承讓方之貸款。

完成後，出售公司將仍為本公司之附屬公司，由宜昌港務集團擁有 62.366%。其營運業績、資產及負債將繼續納入本集團之綜合財務報表中。由於宜昌港務集團將維持其對出售公司的控制權，出售事項將計入為股權交易，並不會導致任何出售事項的收益或虧損記錄於本集團綜合收益表中。出售事項已於 2015 年 11 月 19 日完成。

中期股息

保華董事局已議決不派截至 2015 年 9 月 30 日止六個月之中期股息（2014：每股 0.5 港仙）。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

於截至 2015 年 9 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合營業額約 2.62 億元（2014：2.41 億元），與去年同期比較增加約 9%。營業額的增長主要由於浙江省的嘉興內河國際碼頭於 2015 年第一季開始商業營運後，於期內開始對本集團的營業額有所貢獻。經計及攤佔聯營公司及合營企業之營業額，營業額為約 33.76 億元（2014：23.59 億元），與去年同期比較增加 43%。

本集團毛利較去年同期增加 42%至約 7,910 萬元（2014：5,560 萬元），毛利率佔綜合營業額 30%（2014：23%）。毛利及毛利率的增長主要由於民生石油之毛利率因液化石油氣採購成本下跌而顯著改善。

期內，本集團錄得除稅前虧損約 4.09 億元（2014：除稅前溢利約 2.70 億元），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 1,200 萬元（2014：1,300 萬元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約 4,200 萬元（2014：600 萬元）；
- (iii) 物業業務之虧損淨額約 3.79 億元（2014：收益淨額約 3.09 億元）；
- (iv) 庫務業務之收益淨額約 2,400 萬元（2014：1,500 萬元）；
- (v) 企業及其他開支淨額約 6,700 萬元（2014：4,200 萬元），當中包括與收購相關之成本約 1,500 萬元（2014：1,300 萬元）及匯兌虧損淨額約 1,500 萬元（2014：匯兌收益淨額約 500 萬元）；及
- (vi) 融資成本約 4,100 萬元（2014：3,100 萬元）。

保華擁有人應佔期間虧損淨額為約 2.31 億元（2014：溢利淨額約 7,100 萬元），而每股基本虧損為 5 港仙（2014：每股基本盈利 1.6 港仙）。虧損淨額主要由於(a)對位於中國江蘇省南通市如東縣小洋口之若干發展中物業存貨作出減值撥備約 1.29 億元（2014：無）（與相關遞延稅項撥入約 4,500 萬元（2014：無）及非控股權益應佔虧損約 4,300 萬元（2014：無）抵銷後），此乃基於如東縣高端房地產市場下調及中國的經濟增長放緩導致位於小洋口之物業發展及銷售計劃推遲；(b)主要位於小洋口之若干投資物業於期內錄得公平價值變動虧損約 6,100 萬元（與相關遞延稅項撥入約 6,500 萬元及非控股權益應佔虧損約 1,700 萬元抵銷後），而相對 2014 年同期則錄得可觀的投資物業公平價值變動收益約 1.33 億元（與相關遞延稅項支出約 1.56 億元及非控股權益應佔溢利約 4,400 萬元抵銷後）；及(c)以人民幣計值之貨幣資產於期內產生未變現匯兌虧損約 1,500 萬元，而相對 2014 年同期則錄得自該等資產產生的未變現匯兌收益約 500 萬元。上述因素對本集團的現金流或財政狀況概無任何重大不利影響。

與本集團於 2015 年 3 月 31 日之財務狀況相比，總資產減少 4%至約 90.24 億元（31.3.2015：94.32 億元）。於 2015 年 9 月 30 日，流動資產淨值為約 10.25 億元（31.3.2015：13.34 億元），而由於期內物業存貨之減值撥備導致流動資產減少，影響以流動資產對流動負債所計算出之流動比率減少至 1.46 倍（31.3.2015：1.64 倍）。經計及(a)虧損淨額約 2.31 億元；(b)確認作投資重估儲備負數之非持作買賣權益投資之賬面值減少約 4,300 萬元；(c)人民幣匯兌產生之虧損約 8,200 萬元；(d)以股份支付之款項儲備確認及攤佔聯營公司之其他儲備約 300 萬元；及(e)向保華股東分派股息約 2,300 萬元後，於 2015 年 9 月 30 日，保華擁有人應佔權益減少 8%至約 44.68 億元（31.3.2015：48.44 億元），相等於每股 0.98 元（31.3.2015：1.06 元）。

經營活動之現金流出淨額約 5,100 萬元（2014：1.08 億元），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)正在開發成為區域性旅遊地點之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 900 萬元（2014：1 億元）。來自融資活動之現金流入淨額約 1.92 億元（2014：3.24 億元），導致期內之可用現金及與現金等值項目淨增加約 1.32 億元（2014：1.16 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 5,500 萬元（2014：3,600 萬元）。貢獻增加乃因沿南通港口水道旁的主要水深疏浚工程完成後，來自更大船隻之集裝箱及散貨吞吐量增加導致收益增加，以及因搬遷長江流域旁之若干錨地而取得補助。

南通港是長江三角洲一個重要的河港，是其中一個開放從事外貿的國家一類口岸，及國家一個重要的樞紐港。南通港口集團處理的貨種主要有鐵礦石、礦石、水泥熟料、鋼材、煤炭、肥料、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 2015 年上半年的散貨增加 11%至約 3,000 萬噸（2014：2,700 萬噸），而於 2015 年上半年的集裝箱增加 5%至約 276,000 個標準箱（2014：264,000 個標準箱）。

宜昌港務集團（持有 51%權益）

儘管宜昌港務集團之投資物業為本集團之物業業務分部作出經營溢利貢獻約 300 萬元（2014：200 萬元），其港口經營業務於期內錄得經營虧損約 200 萬元（2014：溢利約 100 萬元）。由於期內來自煤炭物流服務之收入減少，港口經營業績因而受到影響。

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、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。

宜昌港務集團正發展一個位於宜昌市雲池地區的集裝箱及件雜貨新港口。雲池港現時已獲准發展六個主要泊位，其集裝箱設計年吞吐量為 164,000 個標準箱及件雜貨設計年吞吐量為 250 萬噸。港口區域內設有海關辦事處，以便貨物一站式有效率地進行交付、報關和清關。雲池港一期預期於 2016 年年底前開始商業營運後，將對宜昌港務集團的港口業務作出貢獻。

宜昌港務集團截至 2015 年 9 月 30 日止六個月之散貨吞吐量上升 7%至約 320 萬噸（2014：300 萬噸）。其集裝箱於期內吞吐量則減少 13%至約 47,000 個標準箱（2014：54,000 個標準箱）。期內，通過其物流服務處理的煤炭自然噸則減少 11%至約 160 萬噸（2014：180 萬噸）。

江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

期內，江陰蘇南繼續為本分部之經營溢利提供穩定貢獻約 500 萬元（2014：500 萬元）。

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。

江陰蘇南之集裝箱吞吐量於 2015 年上半年增加 9%至約 227,000 個標準箱（2014：209,000 個標準箱）。

嘉興內河國際碼頭（持有 90%權益）

嘉興內河國際碼頭是交通運輸部規劃下，於浙江省建設的一個核心試點內河港口。該碼頭於 2010 年年中初步開港，並於 2015 年第一季開始商業營運，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。碼頭於期內為本分部之經營溢利貢獻約 800 萬元（2014：無）。

嘉興內河國際碼頭位於嘉興市南湖區，主要從事集裝箱裝卸及倉儲業務。港區內設有海關辦事處以便貨物一站式有效率地進行交付、報檢和清關。該碼頭亦提供檢驗、檢疫、倉儲及信息平台等綜合性物流支援服務。

截至 2015 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 15%至約 99,000 個標準箱（2014：86,000 個標準箱）。

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 2,400 萬元（2014：3,600 萬元）。撇除由於提升液化石油氣分銷設備及操作系統，對液化石油氣資產價值作一次性撇減約 3,300 萬元（2014：2,200 萬元）（包含在分銷及銷售費用及其他虧損），期內民生石油錄得經營溢利約 900 萬元（2014：經營虧損約 1,400 萬元）。受益於液化石油氣採購成本下跌及全部五個（2014：兩個）改建壓縮天然氣加氣站於期內全期投入營運，民生石油的營運業績已見顯著改善。

於 2015 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。民生石油的銷售表現及盈利能力預期將透過多項物流改善措施，及提升液化石油氣分銷設備及操作系統得以進一步加強。

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（2014：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，且將其列作權益工具投資。於 2015 年 9 月 30 日，於洋口港公司的投資按公平價值（透過其他全面收益）列賬約 4.69 億元（31.3.2015：4.84 億元）。

工程業務 — 保華建業（持有47.5%權益）

期內，保華建業為本分部之經營溢利貢獻約 1,200 萬元（2014：1,300 萬元）。

期內，保華建業錄得營業額約 59.73 億元（2014：38.98 億元），並取得總值約 34.15 億元（2014：18.26 億元）之新工程合約。於 2015 年 9 月 30 日，保華建業手頭持有合約總值約 363.58 億元（31.3.2015：314.76 億元），剩餘工程價值約 100.05 億元（31.3.2015：100.62 億元）。

物業

物業業務於期內錄得約 3.79 億元的經營虧損（2014：收益約 3.09 億元）。經營虧損主要由於(a)對位於小洋口若干物業存貨因房產發展及銷售計劃推遲而作出約 2.17 億元（2014：無）之減值撥備；及(b)確認投資物業之公平價值變動虧損約 1.43 億元（2014：收益約 3.33 億元）。經營業績亦計入期內小洋口度假項目產生之開發費用淨額約 600 萬元（2014：1,100 萬元）。

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 2015 年 9 月 30 日，土地儲備中約 6.88 平方公里（31.3.2015：6.88 平方公里）已達至開發中或已開發及服務階段。

小洋口約 0.88 平方公里（31.3.2015：0.88 平方公里）之已開發土地及約 2 平方公里（31.3.2015：2 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 9.33 億元（31.3.2015：10.80 億元）。於 2015 年 9 月 30 日，該投資物業於期內錄得重估虧損約 1.29 億元（2014：重估收益約 3.31 億元），未計入相關之遞延稅項撥入約 6,200 萬元（2014：支出約 1.55 億元）。

於 2015 年 9 月 30 日，剩餘已達至開發中或已開發階段的土地儲備中約 2.11 平方公里（31.3.2015：2.11 平方公里）之已開發土地及約 1.89 平方公里（31.3.2015：1.89 平方公里）之開發中土地被分類為貿易存貨。基於如東縣之高端房地產市場下調，若干物業存貨於 2015 年 9 月 30 日以可變現淨值列賬約 6.2 億元（31.3.2015：無），物業存貨減值撥備約 2.17 億元已於期內確認入賬（2014：無）。

於 2015 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（2014：200 萬元）。於 2015 年 9 月 30 日，該投資物業於期內錄得重估虧損約 1,400 萬元（2014：無）。本集團亦持有「南通國際貿易中心」約 14,000 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 71,000 平方米（包括約 5,000 平方米之商舖）。期內，該投資物業之租金收入為本集團之營業額貢獻約 400 萬元（2014：300 萬元）。

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。於 2015 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（2014：600 萬元）。

庫務

期內，本集團之經營溢利中有約 2,400 萬元（2014：1,500 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 800 萬元（2014：100 萬元）及產生股息收入約 200 萬元（2014：300 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 1,400 萬元（2014：1,100 萬元）。

於 2015 年 9 月 30 日，(a)本集團持作買賣之上市證券組合總值約 6,600 萬元（31.3.2015：1.02 億元），相當於本集團總資產約 0.7%（31.3.2015：1.1%）；及(b)應收高息貸款組合約 7,400 萬元（31.3.2015：7,400 萬元），相當於本集團總資產約 0.8%（31.3.2015：0.8%）。

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

於 2015 年 11 月 16 日，宜昌港務集團與持有其 49% 股權之非控股股東擁有一間公司訂立協議，以人民幣 1.5392 億元（相等於約 1.8794 億元）代價出售其持有雲池港資產之全資附屬公司之 37.634% 股權，其出售事項之代價將抵銷宜昌港務集團欠承讓方之貸款。該出售公司將仍為本公司之附屬公司，因此並不會導致任何出售事項的收益或虧損記錄於本集團綜合收益表中。出售事項已於 2015 年 11 月 19 日完成。自本報告期完結日至本公告日期止，並無發生其他重大期後事項。

展望

憑藉其在中國長江沿岸的港口網絡，保華已作好準備，把握中央政府國家戰略《一帶一路》（其主題為促進連接性）及另一項國家戰略《長江經濟帶》（其特別注重長江區域沿岸的經濟發展走廊）所創造的新機遇。保華對長江流域地區港口業務保持正面觀望，並將與上述的國家策略一致。展望將來，保華將繼續爭取其長江港口及於小洋口度假及休閒發展之策略性增長，以保持長遠的業務增長及為股東產生可持續之回報。

流動資金與資本來源

於 2015 年 9 月 30 日，本集團有總資產 90.24 億元（31.3.2015：94.32 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年償還至五年。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 2015 年 9 月 30 日，本集團總借款額約 26.17 億元（31.3.2015：23.84 億元），其中約 18.31 億元（31.3.2015：16.26 億元）須按年或於一年內償還，另外約 7.86 億元（31.3.2015：7.58 億元）須於一年後償還。以港元計值之借款中，有約 10.61 億元（31.3.2015：8.72 億元）按浮動利率計息。以人民幣計值之借款中，有約 9.36 億元（31.3.2015：8.90 億元）按浮動利率計息，另有約 6.20 億元（31.3.2015：6.22 億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.59（31.3.2015：0.49），該項比率乃根據本集團有約 26.17 億元（31.3.2015：23.84 億元）之總借款及有約 44.68 億元（31.3.2015：48.44 億元）之股東資金計算。

本集團於 2015 年 9 月 30 日之銀行結存及現金為約 11.80 億元（31.3.2015：10.45 億元），當中約 9.01 億元（31.3.2015：10.08 億元）以人民幣計值，約 2.79 億元（31.3.2015：3,700 萬元）以港元計值，及約 20 萬元（31.3.2015：20 萬元）以其他貨幣計值。另外，有約 4.15 億元（31.3.2015：4.08 億元）已抵押予銀行以取得授予本集團獲授之一般信貸融資，其中包含為取得以港元計值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 3.38 億元（相當於約 4.13 億元）（31.3.2015：人民幣 3.20 億元，相當於約 4.00 億元）。於 2015 年 9 月 30 日，本集團處於淨負債狀況（即扣除銀行結存及現金後之銀行借款）約 11.23 億元（31.3.2015：10.45 億元）。

或然負債

於 2015 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 2,400 萬元（31.3.2015：2,500 萬元）給予銀行之擔保。

資產抵押

於 2015 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 13.27 億元（31.3.2015：15.96 億元）及本公司於若干附屬公司之投資約 4.45 億元（31.3.2015：4.12 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 2015 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 1,800 萬元（31.3.2015：1,200 萬元）。

僱員數目及薪酬政策

於 2015 年 9 月 30 日，本集團僱用合共 1,648 名（31.3.2015：1,619 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

於截至 2015 年 9 月 30 日止六個月期間，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 2015 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，其中超過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 2015 年 9 月 30 日止六個月期間一直有遵守《標準守則》。

審閱賬目

本集團截至 2015 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) 「投資者」一頁及香港交易及結算所有限公司之網站 (www.hkexnews.hk) 「上市公司公告」一頁刊登。2016 年中期報告將於 2015 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
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，2015年11月20日