

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2016年3月31日止年度之經審核綜合業績。

財務摘要

	2016	2015	變動
收入			
– 本集團	4.88 億元	5.24 億元	-7%
– 攤佔聯營公司及合營企業	53.03 億元	56.34 億元	-6%
毛利	1.52 億元	1.26 億元	+20%
股東應佔（虧損）溢利	(2.98) 億元	0.86 億元	-446%
每股（虧損）盈利	(6.5) 仙	1.9 仙	-442%
股東資金	43 億元	48.44 億元	-11%
每股資產淨值	0.94 元	1.06 元	-11%

* 僅供識別

業績

綜合收益表

截至2016年3月31日止年度

	附註	2016 千元	2015 千元
收入			
本公司及其附屬公司	3	488,052	523,557
攤佔聯營公司及合營企業		5,303,231	5,633,874
		5,791,283	6,157,431
集團收入	3	488,052	523,557
銷售成本		(336,312)	(397,284)
毛利		151,740	126,273
其他收入	4	24,731	23,766
行政費用		(146,876)	(166,375)
分銷及銷售費用		(89,170)	(100,525)
其他收益及虧損	5	(44,252)	23,871
其他費用		(45,765)	(45,619)
融資成本	6	(74,880)	(66,771)
物業存貨減值撥備		(214,315)	—
投資物業公平價值變動之（虧損）收益淨額	11	(169,532)	412,660
攤佔聯營公司業績		134,527	123,132
攤佔合營企業業績		(436)	1,437
除稅前（虧損）溢利	7	(474,228)	331,849
稅項	8	112,695	(203,434)
年度（虧損）溢利		(361,533)	128,415
以下人士應佔年度（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(297,902)	86,028
非控股權益		(63,631)	42,387
		(361,533)	128,415
每股（虧損）盈利	9		
每股基本（虧損）盈利		(6.5) 仙	1.9仙
每股攤薄（虧損）盈利		不適用	1.9仙

綜合全面收益表
截至2016年3月31日止年度

	2016 千元	2015 千元
年度（虧損）溢利	(361,533)	128,415
其他全面開支		
<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	(91,529)	(179,890)
<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	(125,604)	(3,411)
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	(64,520)	(2,015)
年度其他全面開支	(281,653)	(185,316)
年度全面開支總額	(643,186)	(56,901)
以下人士應佔年度全面（開支）收益總額：		
本公司擁有人	(547,034)	(98,947)
非控股權益	(96,152)	42,046
	(643,186)	(56,901)

綜合財務狀況表
於2016年3月31日

	附註	2016 千元	2015 千元
非流動資產			
物業、機械及設備		1,522,323	1,590,300
投資物業	11	1,137,733	1,340,016
發展中項目		180,269	188,146
預付租賃款項		303,903	328,434
其他無形資產		51,935	59,932
聯營公司權益		1,787,506	1,745,688
合營企業權益		84,900	89,058
權益工具投資		514,222	588,210
其他非流動資產		89,202	93,096
		5,671,993	6,022,880
流動資產			
預付租賃款項		4,834	5,255
物業存貨	12	1,528,231	1,791,947
商品存貨		45,795	39,685
應收貸款		56,000	74,000
應收一間聯營公司股息		—	47,280
應收聯營公司款項		30,511	37,494
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	13	268,560	267,129
持作買賣權益工具投資		58,562	101,510
已抵押銀行存款		152,176	408,448
短期銀行存款		311,988	213,389
銀行結存及現金		297,163	422,906
		2,753,820	3,409,043
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計開支	14	299,387	393,299
應付聯營公司款項		100,924	140,016
應付一間合營企業款項		125	130
應付非控股權益款項		2,392	2,497
應付稅項		5,505	4,475
一年內到期之銀行及其他借款		1,289,156	1,534,562
		1,697,489	2,074,979
流動資產淨值		1,056,331	1,334,064
總資產減流動負債		6,728,324	7,356,944

綜合財務狀況表
於2016年3月31日

	2016 千元	2015 千元
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借款	739,954	747,488
應付非控股權益款項	7,177	9,988
遞延稅項負債	782,773	937,191
遞延收入	49,024	56,042
其他應付賬款	26,241	53,662
	1,605,169	1,804,371
	5,123,155	5,552,573
資本及儲備		
股本	457,736	457,736
儲備	3,841,840	4,386,298
本公司擁有人之應佔權益	4,299,576	4,844,034
非控股權益	823,579	708,539
總權益	5,123,155	5,552,573

簡明綜合現金流量表
截至2016年3月31日止年度

	2016 千元	2015 千元
用於經營活動之現金淨額	(91,807)	(162,904)
來自投資活動之現金淨額	256,683	17,461
(用於) 來自融資活動之現金淨額	(183,418)	28,811
現金及與現金等值項目減少淨額	(18,542)	(116,632)
外幣匯率改變影響	(8,602)	(260)
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	609,151	636,295
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	311,988	213,389
銀行結存及現金	297,163	422,906
	609,151	636,295

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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」）編製。另外，綜合財務報表內已包括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乃於各報告期末按公平價值計量外，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經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 19 號（經修訂）	界定福利計劃：僱員供款
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

香港財務報告準則第 8 號（經修訂）「經營分部」要求實體披露管理層在應用香港財務報告準則第 8 號第 12 段載述的匯總準則時作出的判斷。本集團已根據香港財務報告準則第 8 號第 12 段載述的匯總準則將數個經營分部匯總為單一經營分部，並於附註 3 內作出必要披露。

於本年度應用香港財務報告準則的其他修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表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，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的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

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的多種作業，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 – 續

分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按經營分部劃分之分析：

截至 2016 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	分部合計 及綜合 千元
收入	-	-	450,460	24,613	12,979	488,052
EBITDA (LBITDA)	27,241	-	179,117	(401,480)	23,826	(171,296)
折舊及攤銷*	-	-	(83,337)	(7,963)	(3)	(91,303)
分部業績 – EBIT (LBIT)	27,241	-	95,780	(409,443)	23,823	(262,599)
企業及其他開支**						(136,749)
融資成本						(74,880)
除稅前虧損						(474,228)
稅項						112,695
年度虧損						(361,533)

截至 2015 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	分部合計 及綜合 千元
收入	-	-	488,188	19,780	15,589	523,557
EBITDA	40,248	-	102,814	381,541	54,241	578,844
折舊及攤銷*	-	-	(62,261)	(8,227)	(3)	(70,491)
分部業績 - EBIT	40,248	-	40,553	373,314	54,238	508,353
企業及其他開支**						(109,733)
融資成本						(66,771)
除稅前溢利						331,849
稅項						(203,434)
年度溢利						128,415

* 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 32,058,000 元（2015：30,278,000 元）及匯兌虧損淨額 33,041,000 元（2015：686,000 元）。

3. 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分部劃分之分析：

於 2016 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	529,752	421,677	3,580,709	3,212,137	667,445	8,411,720
未分配資產						14,093
綜合總資產						8,425,813
負債						
分部負債	-	-	1,251,665	1,173,550	863,654	3,288,869
未分配負債						13,789
綜合總負債						3,302,658

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。

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，但相關的遞延稅項撥入／支出並不作為分部業績的組成部份向本公司總裁呈報。

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）。

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

	2016 千元	2015 千元
香港	8,574	11,085
中國（不包括香港）	475,400	508,292
其他	4,078	4,180
	488,052	523,557

4. 其他收入

其他收入包括：

	2016 千元	2015 千元
銀行及其他利息收入	19,560	19,687
短期租賃物業存貨之租金收入	4,082	2,783

5. 其他收益及虧損

	2016 千元	2015 千元
持作買賣之權益工具投資之公平價值變動（虧損）收益	(5,177)	24,065
其他應收款項之減值虧損（確認）撥回	(307)	12
撥回已撇銷之壞賬	945	-
匯兌虧損淨額	(33,041)	(686)
處置物業、機械及設備之虧損	(6,672)	(914)
處置預付租賃款項之收益	-	1,394
	(44,252)	23,871

6. 融資成本

	2016 千元	2015 千元
借貸成本：		
銀行借款	89,054	98,652
應付聯營公司款項	7,775	6,784
應付非控股權益款項	115	144
其他應付款項之推算利息開支	1,303	1,569
其他借款	3,237	1,921
	101,484	109,070
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(17,598)	(34,101)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(7,147)	(6,093)
撥作開發中投資物業資本之數額	(1,859)	(2,105)
	74,880	66,771

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（虧損）溢利

	2016 千元	2015 千元
除稅前（虧損）溢利已扣除（計入）：		
其他無形資產攤銷：		
年度撥備額	1,867	1,989
減：撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(12)	-
	1,855	1,989
確認為開支之存貨成本（包含物業存貨減值撥備）	381,187	276,339
物業、機械及設備之折舊：		
年度撥備額	89,850	70,176
減：撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(265)	(583)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(88)	(1,091)
撥作開發中投資物業資本之數額	(49)	-
	89,448	68,502
調撥預付租賃款項	6,031	3,253
持作買賣權益工具投資之股息收入	(2,607)	(4,950)
總利息收入（包含於收入及其他收入內）	(29,932)	(30,326)

8. 稅項

	2016 千元	2015 千元
稅項（撥入）支出包括：		
中國（不包括香港）產生之稅項：		
本年度	6,592	7,598
過往年度（超額撥備）撥備不足	(2,286)	5,161
	4,306	12,759
遞延稅項		
土地增值稅（「土地增值稅」）	(98,667)	118,393
其他	(18,334)	72,282
	(117,001)	190,675
本公司及其附屬公司應佔稅項	(112,695)	203,434

兩個年度之香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。因本集團兩個年度之估計應課稅溢利已被承前稅務虧損所吸收，合併財務報表中並無計提香港利得稅。

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%。

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（虧損）盈利

本公司擁有人應佔年度每股基本及攤薄（虧損）盈利乃按以下數據計算得出：

	2016 千元	2015 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年度（虧損）溢利	(297,902)	86,028

	2016 股份數目	2015 股份數目
用以計算每股基本（虧損）盈利之普通股數	4,577,360,572	4,577,360,572
潛在攤薄普通股之影響： 購股權	-	1,838,438
用以計算每股攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	4,577,360,572	4,579,199,010

截至 2016 年 3 月 31 日止年度之每股攤薄虧損的計算並無假設行使本公司之購股權，因其將導致每股虧損減少。

10. 分派

	2016 千元	2015 千元
於本年度確認為分派之股息：		
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 仙（2015：截至 2014 年 3 月 31 日止年度為每股 0.5 仙）	22,887	22,887
截至 2016 年 3 月 31 日止年度之已宣派中期現金股息		
– 無（2015：每股 0.5 仙）	-	22,887
	22,887	45,774

本公司董事局已議決不建議股東批准派付截至 2016 年 3 月 31 日止年度之任何末期股息（2015：每股 0.5 仙，總金額為約 22,887,000 元）。

11. 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
公平價值				
於 2015 年 3 月 31 日	260,116	360,799	719,101	1,340,016
匯兌調整	(10,867)	(14,407)	(28,518)	(53,792)
由物業、機械及設備、其他無形 資產及預付租賃款項轉入	14,299	-	-	14,299
添置	-	-	6,873	6,873
於綜合收益表內確認之公平價值 減少淨額	(15,636)	(44,957)	(108,939)	(169,532)
出售	(131)	-	-	(131)
於 2016 年 3 月 31 日	247,781	301,435	588,517	1,137,733

附註：

- (a) 於過往年度內，本集團於中國江蘇省若干土地區域完成開墾工程，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。

12. 物業存貨

	2016 千元	2015 千元
供出售在建物業	1,094,786	1,303,803
已完工持作出售物業	433,445	488,144
	1,528,231	1,791,947

於 2016 年 3 月 31 日，物業存貨約 600,296,000 元（2015：無）按可變現淨值入賬，而物業存貨減值撥備約 214,315,000 元已於年內確認入賬（2015：無）。

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。

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 107,439,000 元（2015：94,291,000 元）之貿易應收賬款。本集團並未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：

	2016 千元	2015 千元
90 日內	59,217	53,001
超過 90 日但於 180 日內	33,108	27,235
超過 180 日	15,114	14,055
	107,439	94,291

14. 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 80,869,000 元（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：

	2016 千元	2015 千元
90 日內	56,146	76,808
超過 90 日但於 180 日內	728	811
超過 180 日	23,995	33,477
	80,869	111,096

末期股息

保華董事局已議決不建議派付截至 2016 年 3 月 31 日止年度之末期股息（2015：每股 0.5 仙）。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

於截至 2016 年 3 月 31 日止年度，本集團錄得綜合收入約 4.88 億元（2015：5.24 億元），較去年減少 7%。經計及攤佔聯營公司及合營企業之收入，收入為約 57.91 億元（2015：61.57 億元），較去年減少 6%。本集團毛利較去年增加 20%至約 1.517 億元（2015：1.263 億元），毛利率佔綜合收入 31%（2015：24%）。

綜合收入減少主要由於民生石油的收入減少所致。然而，液化石油氣採購成本大幅下降帶來毛利率顯著改善，導致本集團毛利及毛利率皆上升。

年內，本集團除稅前虧損約 4.74 億元（2015：除稅前溢利約 3.32 億元），當中包括：

- (i) 保華建業集團主要從事之承建管理及物業發展管理業務之收益淨額約 2,700 萬元（2015：4,000 萬元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約 9,600 萬元（2015：4,100 萬元）；
- (iii) 物業業務之虧損淨額約 4.09 億元（2015：收益淨額約 3.73 億元）；
- (iv) 庫務業務之收益淨額約 2,400 萬元（2015：5,400 萬元）；
- (v) 企業及其他開支淨額約 1.37 億元（2015：1.09 億元），當中包括與收購有關之成本約 3,200 萬元（2015：3,000 萬元）及匯兌虧損淨額約 3,300 萬元（2015：100 萬元）；及
- (vi) 融資成本約 7,500 萬元（2015：6,700 萬元）。

保華擁有人應佔年度虧損淨額為約 2.98 億元（2015：溢利淨額約 8,600 萬元），每股基本虧損為 6.5 仙（2015：每股基本盈利 1.9 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在建物業存貨計提撥備約 1.32 億元（2015：無）（與相關遞延稅項撥入約 3,900 萬元（2015：無）及非控股權益應佔虧損約 4,300 萬元（2015：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)主要位於小洋口及南通市之投資物業於年內錄得公平價值變動虧損約 7,300 萬元（與相關遞延稅項撥入約 7,800 萬元及非控股權益應佔虧損約 1,900 萬元抵銷後），而相對去年則錄得可觀的投資物業公平價值變動收益約 1.64 億元（與相關遞延稅項支出約 1.93 億元及非控股權益應佔溢利約 5,600 萬元抵銷後）；及(c)以人民幣計值的貨幣資產於年內產生未變現匯兌虧損約 3,300 萬元，相對去年錄得之金額約 100 萬元。上述因素對本集團的現金流量及財務狀況並無重大不利影響。

與本集團於 2015 年 3 月 31 日之財務狀況相比，由於受到上述年內非現金事項及就償還銀行借款而解除若干已抵押銀行存款的影響，總資產下跌 11%至約 84.26 億元（2015：94.32 億元）。於 2016 年 3 月 31 日，流動資產淨值為約 10.56 億元（2015：13.34 億元），而流動資產對流動負債之流動比率則略為下降至 1.62 倍（2015：1.64 倍）。經計及(a)虧損淨額約 2.98 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 9,200 萬元；(c)因換算海外業務而產生之人民幣匯兌虧損約 1.57 億元；(d)確認作以股份支付的儲備、出售附屬公司部分權益的溢價及應佔聯營公司其他儲備約 2,600 萬元；及(e)向保華股東分派股息約 2,300 萬元後，於 2016 年 3 月 31 日，保華擁有人應佔權益減少 11%至約 43 億元（2015：48.44 億元），相等於每股 0.94 元（2015：每股 1.06 元）。

經營業務之現金流出淨額約 9,200 萬元（2015：1.63 億元），主要由於(a)以較低成本採購液化石油氣而使庫存量提高，目的為加強控制季節性價格風險；及(b)位於正在被開發成為區域性旅遊地點之小洋口之前期開發費用及物業存貨開發成本。投資活動之現金流入淨額為約 2.56 億元（2015：1,700 萬元），而融資活動之現金流出淨額則為約 1.83 億元（2015：流入約 2,900 萬元），導致年內之可用現金及與現金等值項目淨額減少約 1,900 萬元（2015：1.17 億元）。

營運回顧及業務發展

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。儘管如此，以迎對中國面臨之具挑戰性經濟環境及較慢的增長速度，保華已步署其港口及物流業務，以應對挑戰並抓緊因中國由投資密集及出口帶動型經濟，轉化為內需及創新產業所產生的機遇。我們的港口正實施一系列新措施，諸如為開發中的港口引入戰略夥伴、提供以客戶為本的全程物流解決方案以配合多式聯運及貯存需求、引入貨物集裝箱化及新式貨運服務、增強環境及社會層面之可持續發展及設置新電子平台以提升營運效率。

南通港口集團（持有 45%權益）

年內，南通港口集團為本分部之經營溢利貢獻約 9,900 萬元（2015：7,300 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。

南通港是其中一個開放從事外貿的國家一類口岸，並為國內一個重要的樞紐港。作為長三角地區的一個重要河港，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。南通港擁有岸線長達 4.2 公里，佔地 1.6 平方公里，並有四個主要碼頭，即通州港、江海港、狼山港及集裝箱碼頭，合共經營 24 個泊位。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、肥料、穀物及糧油。

南通港於 2015 年之散貨吞吐量上升 3%至約 6,600 萬噸（2014：6,400 萬噸），而於 2015 年之集裝箱吞吐量則上升 1%至 558,000 個標準箱（2014：550,000 個標準箱）。

宜昌港務集團（持有 51%權益）

年內，宜昌港務集團為本分部之經營溢利貢獻約 1,700 萬元（2015：200 萬元）。貢獻有所增加主要由於收緊成本控制而改善毛利率及減低經營開支所引致。

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。

宜昌港務集團致力把握長江中上游對物流及運輸服務需求增長帶來的機遇，其正在開發位於宜昌市雲池地區的新集裝箱及件雜貨港口，並持有 62.4%權益。目前，雲池港已獲批開發六個主要泊位，其設計集裝箱年吞吐量為 164,000 個標準箱，而件雜貨年吞吐量則為 250 萬噸。港口區域內設有海關辦事處，以便貨物高效地進行一站式託運、報關及清關。雲池港一期已於 2016 年 5 月開始商業營運，並將會對宜昌港務集團截至 2017 年 3 月 31 日止財政年度的港口業務帶來貢獻。

宜昌港務集團截至 2016 年 3 月 31 日止年度之散貨年吞吐量上升 11%至約 730 萬噸（2015：660 萬噸）。其集裝箱年吞吐量則下跌 1%至 133,000 個標準箱（2015：134,000 個標準箱）。

江陰蘇南集裝箱碼頭（持有 40%權益）

年內，江陰蘇南為本分部之經營溢利貢獻約 800 萬元（2015：1,000 萬元）。其經營業績受到市場需求疲弱因素影響，導致具有較高利潤率的進口集裝箱裝卸收入減少。

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。碼頭佔地 0.49 平方公里，岸線長度為 589 米，並有三個可各自處理達 5 萬噸貨物的泊位。

於 2015 年，江陰蘇南之集裝箱年吞吐量下跌 1%至 457,000 個標準箱（2014：459,000 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，一個位於浙江省的核心試點內河港口。該碼頭於 2010 年年中初步開港後，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。該碼頭於年內為本分部貢獻經營溢利約 700 萬元（2015：無）。

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，其全年總吞吐量約 20 萬個標準箱，主要從事集裝箱裝卸及倉儲業務。港口內設有海關辦事處以便有效率地進行一站式貨物交付、報關及清關。該碼頭亦提供貨物檢驗、檢疫、倉儲及信息服務等綜合物流支援服務。

截至 2016 年 3 月 31 日止年度，嘉興內河國際碼頭之集裝箱年吞吐量上升 5%至約 184,000 個標準箱（2015：175,000 個標準箱）。

液化石油氣、壓縮天然氣及物流（持有 100%權益）

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 3,500 萬元（2015：4,400 萬元）。撇除液化石油氣資產價值由於提升液化石油氣分銷設備及操作系統而作一次性撇減約 4,200 萬元（2015：由於若干液化石油氣加氣站改建為壓縮天然氣加氣站而作一次性撇減約 2,700 萬元）（包含於分銷及銷售費用及其他虧損內）後，民生石油錄得年內經營溢利約 700 萬元（2015：經營虧損約 1,700 萬元）。民生石油的經營業績已見顯著改善乃受益於液化石油氣採購成本下跌及全部五個改建壓縮天然氣加氣站於年內均全年投入營運。

民生石油擁有並經營長江中游最大的液化石油氣內河碼頭及儲庫。透過其成熟的批發及分銷網絡，民生石油在武漢車用液化石油氣市場取得高佔有率。民生石油已成立汽車改裝研發中心，將其研發成果應用於建設加氣站、把汽油動力車輛改裝為液化石油氣或壓縮天然氣動力車輛以及為汽車加氣。

於 2016 年 3 月 31 日，民生石油在武漢經營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。為把握因全國響應環保燃料產生的新增市場需求，民生石油已作好準備，與若干汽車消費群體洽談戰略合作，並計劃興建新的加氣站。

港口發展 — 洋口港 (持有 9.9%權益)

洋口港公司並無為本集團年內之經營溢利帶來貢獻 (2015: 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優越位置,可成為國內大宗乾濕散貨的大型中轉基地之一。

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 2016 年 3 月 31 日,於洋口港公司的投資按公平價值(透過其他全面收入)列賬約 4.22 億元(2015: 4.84 億元)。

工程業務 — 保華建業 (持有 48.2%權益)

截至 2016 年 3 月 31 日止年度,保華建業為本分部之經營溢利貢獻約 2,700 萬元(2015: 4,000 萬元)。貢獻金額減少乃由於鉛水事件之撥備和法律及專業費用上升影響所致。

保華建業年內所錄得之收入為約 99.6 億元(2015: 106.96 億元),並取得總值約 48.91 億元(2015: 52.64 億元)之新工程合約。於 2016 年 3 月 31 日,保華建業手頭持有合約總值約 235.21 億元(2015: 314.76 億元),剩餘工程總值約 75.89 億元(2015: 100.62 億元)。保華建業將提升其營運效率,並於增加手頭優質項目合約和維持合理的邊際利潤上,繼續採取平衡策略。

保華建業的總部設於香港,專注於提供全面的工程及物業服務,業務遍佈香港、內地、澳門、新加坡及馬來西亞。踏入其 70 週年,保華建業多年來參與過不少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大廈、教育設施、高速公路、鐵路、隧道、港口、水利及排污設施等。

物業

年內,物業業務錄得經營虧損約 4.09 億元(2015: 收益約 3.73 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地產發展及銷售計劃推遲而作出約 2.14 億元(2015: 無)之減值撥備;及(b)確認投資物業公平價值變動虧損約 1.7 億元(2015: 收益約 4.13 億元)。經營業績計入年內於小洋口渡假項目之開發費用淨額約 1,400 萬元(2015: 1,500 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 2016 年 3 月 31 日,土地儲備中約 6.88 平方公里(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(2015: 0.88 平方公里)之已開發土地及約 2 平方公里(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 8.9 億元(2015: 10.8 億元)。於 2016 年 3 月 31 日,該投資物業於年內錄得重估虧損約 1.54 億元(2015: 重估收益約 4.08 億元),未計入相關遞延稅項撥入約 7,400 萬元(2015: 支出約 1.92 億元)。

於 2016 年 3 月 31 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(2015: 2.11 平方公里)之已開發土地及約 1.89 平方公里(2015: 1.89 平方公里)之開發中土地已被分類為貿易存貨。基於如東縣高端房地產市場下調,若干物業存貨於 2016 年 3 月 31 日以可變現淨值列賬約 6 億元(2015: 無),物業存貨減值撥備約 2.14 億元已於年內確認入賬(2015: 無)。

於 2016 年 3 月 31 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出租作酒店營運。投資物業之租金收入為本集團年內收入貢獻約 400 萬元（2015：500 萬元）。於 2016 年 3 月 31 日，投資物業錄得年內重估虧損約 1,900 萬元（2015：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 104,000 平方米（包括約 5,000 平方米之商舖）。年內，投資物業之租金收入為本集團之收入貢獻約 700 萬元（2015：700 萬元）。

本集團與保華建業於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。該大樓於年內產生租金收入約 1,200 萬元（2015：1,300 萬元），於 2016 年 3 月 31 日之出租率達約 90%。

庫務

年內，本集團之經營溢利中有約 2,400 萬元（2015：5,400 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虧損約 500 萬元（2015：收益約 2,400 萬元）及產生股息收入約 300 萬元（2015：500 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 2,600 萬元（2015：2,500 萬元）。

於 2016 年 3 月 31 日，(a)本集團持作買賣之上市證券組合總值達約 5,900 萬元（2015：1.02 億元），相當於本集團總資產約 0.7%（2015：1.1%）；及(b)應收高息貸款組合達約 5,600 萬元（2015：7,400 萬元），相當於本集團總資產約 0.7%（2015：0.8%）。

重大收購及出售

年內，宜昌港務集團出售旗下持有雲池港資產的全資附屬公司（「雲池港公司」）的 37.634%股本權益予一家擁有宜昌港務集團 49%權益的非控股股東所持有的公司，代價為人民幣 1.5392 億元（相等於約 1.8794 億元）。該出售之代價透過抵銷宜昌港務集團欠承讓方的貸款結清。雲池港公司於該出售后仍然為本公司的附屬公司。

除上述者外，本集團於年內並無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

保華已透過在中國長江流域的港口網絡做好準備，以期把握中央政府的國策「一帶一路」（其主調為加強各地聯繫）及另一國策「長江經濟帶」（特別聚焦於長江流域經濟走廊）帶來的新機遇。保華仍然認為長江流域地區港口業務前景樂觀，並將會繼續配合該等國策。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帶來可持續之回報。

流動資金與資本來源

於 2016 年 3 月 31 日，本集團有總資產 84.26 億元（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，而約定還款期為介乎按要求償還至四年。本集團所產生之收益及成本主要以港元及人民幣為單位。年內並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 2016 年 3 月 31 日，本集團總借款共達約 21.1 億元（2015：23.84 億元），其中約 13.63 億元（2015：16.26 億元）須按要求或於一年內償還，另外約 7.47 億元（2015：7.58 億元）須於一年後償還。以港元計值之借款中，有約 9.35 億元（2015：8.72 億元）按浮動利率計息。以人民幣計值之借款中，有約 7.05 億元（2015：8.90 億元）按浮動利率計息，另有約 4.7 億元（2015：6.22 億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.49（2015：0.49），該項比率乃根據本集團有約 21.1 億元（2015：23.84 億元）之總借款及有約 43 億元（2015：48.44 億元）之股東資金計算。

本集團於 2016 年 3 月 31 日之銀行結存及現金為約 7.61 億元（2015：10.45 億元），當中約 4.68 億元（2015：10.08 億元）以人民幣計值，約 2.93 億元（2015：3,700 萬元）以港元計值，及約 20 萬元（2015：20 萬元）以其他貨幣計值。另外，有約 1.52 億元（2015：4.08 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 8,900 萬元（相當於約 1.07 億元）（2015：人民幣 3.2 億元，相當於約 4 億元）。於 2016 年 3 月 31 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 12.41 億元（2015：10.45 億元）。

或然負債

於 2016 年 3 月 31 日，本集團並無或然負債（2015：為就第三方獲授之銀行信貸融資約 2,500 萬元給予銀行之擔保）。

資產抵押

於 2016 年 3 月 31 日，本集團若干物業權益、物業、機械及設備以及銀行結存總值約 9.88 億元（2015：15.96 億元）及本公司於若干附屬公司之投資約 4.45 億元（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 2016 年 3 月 31 日，本集團就收購若干物業、機械及設備以及物業權益之已訂約但並未於綜合財務報表撥備之開支合共為約 900 萬元（2015：1,200 萬元）。

僱員數目及薪酬政策

於 2016 年 3 月 31 日，本集團僱用合共 1,581 名（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，本公司已實行不同的股份相關激勵計劃，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

於年內，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 2015 年年報（「2015 年年報」）（可於保華網站：www.pyicorp.com 瀏覽）內之企業管治報告中，我們報告，除當中所披露之偏離事項外，保華已於截至 2015 年 3 月 31 日止年度應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 2016 年 3 月 31 日止年度，保華繼續遵守《企管守則》所載之守則條文，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 2016 年 3 月 31 日止年度一直有遵守《標準守則》列載之所需標準。

審閱賬目

本集團截至 2016 年 3 月 31 日止年度之業績已經由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 2016 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之金額及其相關附註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、客戶及夥伴對本集團的不懈支持和信心，亦衷心感謝全國各地管理層及員工之竭誠服務和貢獻。

刊登末期業績及年報

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。2016 年年報將於 2016 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 2016 年股東週年大會已定於 2016 年 9 月 2 日（星期五）舉行。2016 年股東週年大會通告將盡快於聯交所及保華網站內刊登及寄發予保華股東。

代表董事局
保華集團有限公司
主席兼總裁
劉高原

香港，2016年6月17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
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