

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)

(除另有指明外，本公告內「元」指港元及「仙」指港仙。)

### 2020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2020年3月31日止年度之經審核綜合業績。

#### 財務摘要

	2020	2019	變動
本集團之收入	3.64 億元	6.28 億元	-42%
本集團之證券買賣所得款項總額	0.68 億元	1.26 億元	-46%
攤佔聯營公司及合營企業之收入	53.44 億元	45.56 億元	+17%
	57.76 億元	53.10 億元	+9%
毛利	1.24 億元	2.09 億元	-41%
股東應佔（虧損）溢利	(5.72) 億元	0.49 億元	-1,267%
每股（虧損）盈利	(10.4) 仙	0.9 仙	-1,256%
股東資金	36.78 億元	44.46 億元	-17%
每股資產淨值	0.67 元	0.81 元	-17%

\* 僅供識別

## 業績

### 綜合收益表

截至2020年3月31日止年度

	附註	2020 千元	2019 千元
本公司及其附屬公司之收入	4	363,929	628,368
本公司及其附屬公司之證券買賣所得款項總額	4	68,271	126,000
攤佔聯營公司及合營企業之收入	4	5,344,040	4,556,237
		<b>5,776,240</b>	5,310,605
集團收入			
銷售及服務收入	3	303,820	551,878
利息收入	3	54,471	65,797
其他	3	5,638	10,693
		<b>363,929</b>	628,368
銷售成本		<b>(239,659)</b>	(419,649)
毛利		<b>124,270</b>	208,719
其他收入	5	5,921	7,728
行政費用		<b>(159,828)</b>	(140,776)
分銷及銷售費用		<b>(45,372)</b>	(54,147)
其他收益及虧損	6	<b>(25,592)</b>	39,065
金融資產之公平價值變動（虧損）收益淨額	7	<b>(223,766)</b>	1,139
其他費用		<b>(28,745)</b>	(33,360)
金融資產之減值虧損（確認）撥回淨額	8	<b>(166,135)</b>	20,113
融資成本	9	<b>(24,005)</b>	(32,007)
出售附屬公司之收益	20	<b>88,573</b>	—
投資物業公平價值變動之收益淨額	14	<b>46,663</b>	38,718
攤佔聯營公司業績		<b>(94,166)</b>	33,215
攤佔合營企業業績		<b>(5,341)</b>	677
除稅前（虧損）溢利	10	<b>(507,523)</b>	89,084
稅項	11	<b>(57,432)</b>	(24,728)
年度（虧損）溢利		<b>(564,955)</b>	64,356
以下人士應佔年度（虧損）溢利：			
本公司擁有人		<b>(572,268)</b>	49,208
非控股權益		<b>7,313</b>	15,148
		<b>(564,955)</b>	64,356
每股（虧損）盈利			
基本	12	<b>(10.4)仙</b>	0.9仙

綜合全面收益表  
截至2020年3月31日止年度

	2020 千元	2019 千元
年度（虧損）溢利	<b>(564,955)</b>	64,356
<b>其他全面（開支）收益</b>		
<i>將不會重新分類為損益之項目</i>		
權益工具投資之賬面值變動	<b>(61,551)</b>	(60,960)
<i>可於其後重新分類為損益之項目</i>		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	<b>(153,229)</b>	(177,197)
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	<b>(27,849)</b>	(24,961)
出售附屬公司之重新分類調整	<b>8,584</b>	—
年度其他全面開支	<b>(234,045)</b>	(263,118)
年度全面開支總額	<b>(799,000)</b>	(198,762)
以下人士應佔年度全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(768,235)</b>	(161,390)
非控股權益	<b>(30,765)</b>	(37,372)
	<b>(799,000)</b>	(198,762)

綜合財務狀況表  
於2020年3月31日

	附註	2020 千元	2019 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		157,731	1,308,915
使用權資產		64,904	—
投資物業	14	1,109,706	1,324,481
發展中項目		163,950	175,428
預付租賃款項		—	302,131
其他無形資產		2,832	7,004
聯營公司權益		294,698	654,591
合營企業權益		108,261	118,446
權益工具投資		313,966	375,845
其他非流動資產		—	84,050
		<b>2,216,048</b>	<b>4,350,891</b>
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項		—	4,180
物業存貨	15	1,522,775	1,556,864
商品存貨		2,835	12,631
應收貸款	16	150,119	230,322
應收聯營公司款項		68,552	70,721
應收一間合營企業款項		3,335	4,839
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	17	154,160	310,609
持作買賣債務工具投資		248,335	299,241
持作買賣權益工具投資		191,668	309,950
已抵押銀行存款		11,528	117
短期銀行存款		48,959	137,507
銀行結存及現金		295,617	380,621
		<b>2,697,883</b>	<b>3,317,602</b>
分類為持作出售之資產	19	753,412	—
		<b>3,451,295</b>	<b>3,317,602</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計開支	18	124,180	298,733
合約負債		47,472	4,055
租賃負債		7,778	—
應付非控股權益款項		96,132	95,683
應付稅項		2,305	10,302
一年內到期之銀行及其他借款		190,781	674,231
		<b>468,648</b>	<b>1,083,004</b>
與分類為持作出售之資產相關之負債	19	195,709	—
		<b>664,357</b>	<b>1,083,004</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,786,938</b>	<b>2,234,598</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,002,986</b>	<b>6,585,489</b>

綜合財務狀況表  
於2020年3月31日

	2020 千元	2019 千元
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行及其他借款	201,091	370,053
租賃負債	12,201	—
遞延稅項負債	736,905	810,269
遞延收入	—	76,092
其他應付賬款	—	19,499
	<b>950,197</b>	1,275,913
	<b>4,052,789</b>	5,309,576
<b>資本及儲備</b>		
股本	551,958	551,958
儲備	3,125,901	3,894,136
本公司擁有人之應佔權益	3,677,859	4,446,094
非控股權益	374,930	863,482
<b>總權益</b>	<b>4,052,789</b>	5,309,576

簡明綜合現金流量表  
截至2020年3月31日止年度

	附註	2020 千元	2019 千元
(用於) 來自經營活動之現金淨額		(119,621)	84,618
來自(用於) 投資活動之現金淨額		75,582	(25,511)
用於融資活動之現金淨額		(76,840)	(98,621)
現金及與現金等值項目減少淨額		(120,879)	(39,514)
外幣匯率改變影響		(9,464)	(18,481)
現金及與現金等值項目承前		518,128	576,123
現金及與現金等值項目結轉		387,785	518,128
現金及與現金等值項目結餘分析			
短期銀行存款		48,959	137,507
銀行結存及現金		295,617	380,621
包含於分類為持作出售之資產之銀行結存及現金	19	43,209	—
		<b>387,785</b>	518,128

## 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

除投資物業及若干金融工具乃按公平價值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

於本年度，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訂香港財務報告準則：

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

除下文所述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

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

#### 租賃之定義

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

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

## 2. 主要會計政策 – 續

### 香港財務報告準則第16號「租賃」 – 續

#### 作為承租人

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

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

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

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

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

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

## 2. 主要會計政策 – 續

### 香港財務報告準則第16號「租賃」 – 續

#### 作為承租人 – 續

於2019年4月1日之使用權資產之賬面值包括以下項目：

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

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

#### 作為出租人

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

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

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



## 2. 主要會計政策 – 續

### 香港財務報告準則第16號「租賃」 – 續

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

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

附註：為根據間接法呈報截至 2020 年 3 月 31 日止年度之現金流量之目的，營運資金變動乃根據上文所披露之 2019 年 4 月 1 日之期初財務狀況表計算。

### 3. 收入

收入之分析如下：

	2020 千元	2019 千元
銷售及服務收入		
港口相關服務收入	163,545	400,128
銷售液化石油氣及壓縮天然氣產品	114,654	146,148
銷售物業	25,621	5,602
	<b>303,820</b>	551,878
利息收入		
應收貸款之利息收入	27,049	37,763
持作買賣債務工具投資之利息收入	27,422	28,034
	<b>54,471</b>	65,797
其他		
物業租金及相關收入	2,863	9,482
持作買賣權益工具投資之股息收入	2,775	1,211
	<b>5,638</b>	10,693
	<b>363,929</b>	628,368

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

#### 4. 分部資料

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

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

本集團之經營及可報告分部如下：

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

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

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

#### 4. 分部資料 – 續

##### 分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按經營及可報告分部劃分之分析：

截至 2020 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	證券 千元	庫務 千元	分部合計 及綜合 千元
本集團之收入	-	-	278,199	28,484	30,197	27,049	363,929
本集團之證券買賣 所得款項總額	-	-	-	-	68,271	-	68,271
攤佔聯營公司及合 營企業之收入	5,296,756	-	41,866	5,418	-	-	5,344,040
	5,296,756	-	320,065	33,902	98,468	27,049	5,776,240
EBITDA (LBITDA)*	(106,934)	-	157,103	16,978	(196,387)	(137,602)	(266,842)
折舊及攤銷**	-	-	(43,276)	(2,231)	(594)	(594)	(46,695)
分部業績 – EBIT (LBIT)	(106,934)	-	113,827	14,747	(196,981)	(138,196)	(313,537)
企業及其他開支***							(169,981)
融資成本							(24,005)
除稅前虧損							(507,523)
稅項							(57,432)
年度虧損							(564,955)

#### 4. 分部資料 — 續

##### 分部收入及業績 — 續

截至 2019 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	證券 千元	庫務 千元	分部合計 及綜合 千元
本集團之收入	-	-	546,276	15,084	29,245	37,763	628,368
本集團之證券買賣 所得款項總額	-	-	-	-	126,000	-	126,000
攤佔聯營公司及合 營企業之收入	4,508,366	-	42,259	5,612	-	-	4,556,237
	4,508,366	-	588,535	20,696	155,245	37,763	5,310,605
EBITDA	19,855	919	151,198	29,299	26,716	56,265	284,252
折舊及攤銷**	-	-	(46,945)	(4,231)	(22)	(22)	(51,220)
分部業績—EBIT	19,855	919	104,253	25,068	26,694	56,243	233,032
企業及其他開支***							(111,941)
融資成本							(32,007)
除稅前溢利							89,084
稅項							(24,728)
年度溢利							64,356

\* 保華建業集團之分部業績包括為了讓該聯營公司之若干非貿易應收賬款與保華集團預期信貸虧損撥備（「預期信貸虧損撥備」）之會計政策保持一致而於攤佔該聯營公司截至 2020 年 3 月 31 日止年度業績時確認之一項減值虧損調整約 122,987,000 元（2019：無）。

出售附屬公司之收益約 88,573,000 元（2019：無）已於截至 2020 年 3 月 31 日止年度在港口及物流經營分部確認入賬。

\*\* 包括物業、機械及設備以及使用權資產折舊及其他無形資產攤銷。

\*\*\* 主要為未分配的行費政用，並包括與收購潛在項目相關之成本約 22,721,000 元（2019：26,983,000 元）及匯兌虧損淨額約 25,577,000 元（2019：9,682,000 元）。

#### 4. 分部資料 — 續

##### 分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按經營及可報告分部劃分之分析：

於 2020 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	證券 千元	庫務 千元	分部合計 及綜合 千元
<b>資產</b>							
分部資產	298,958	309,706	946,527	3,204,966	444,747	389,126	5,594,030
未分配資產							73,313
綜合總資產							5,667,343
<b>負債</b>							
分部負債	-	-	247,894	1,298,271	487	37,130	1,583,782
未分配負債							30,772
綜合總負債							1,614,554

於 2019 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	證券 千元	庫務 千元	分部合計 及綜合 千元
<b>資產</b>							
分部資產	421,867	360,560	2,259,035	3,396,561	610,544	577,962	7,626,529
未分配資產							41,964
綜合總資產							7,668,493
<b>負債</b>							
分部負債	-	-	1,016,799	1,198,278	8,460	121,799	2,345,336
未分配負債							13,581
綜合總負債							2,358,917

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

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。

#### 4. 分部資料 — 續

##### 地區資料

本集團之業務主要位於香港及中國（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：

	2020 千元	2019 千元
香港	56,062	57,780
中國（不包括香港）	306,683	561,360
其他	1,184	9,228
	<b>363,929</b>	628,368

#### 5. 其他收入

其他收入包括：

	2020 千元	2019 千元
銀行及其他利息收入	3,191	3,343
短期租賃物業存貨之租金收入	1,727	2,422
權益工具投資之股息收入	—	919

#### 6. 其他收益及虧損

	2020 千元	2019 千元
匯兌虧損淨額	(25,577)	(9,682)
處置物業、機械及設備之（虧損）收益	(15)	2,471
處置投資物業之收益	—	2,155
處置預付租賃款項之收益	—	44,121
	<b>(25,592)</b>	39,065

## 7. 金融資產之公平價值變動（虧損）收益淨額

	2020 千元	2019 千元
持作買賣債務工具投資之公平價值變動虧損	(58,384)	(11,633)
持作買賣權益工具投資之公平價值變動（虧損）收益	(165,382)	311
其他金融資產之公平價值變動收益	—	12,461
	<b>(223,766)</b>	1,139

## 8. 金融資產之減值虧損（確認）撥回淨額

	2020 千元	2019 千元
應收貸款之減值虧損（確認）撥回	(124,003)	20,429
貿易及其他應收賬款之減值虧損確認（包括應收利息）	(34,782)	(41)
應收聯營公司款項之減值虧損確認	(7,350)	(275)
	<b>(166,135)</b>	20,113

## 9. 融資成本

	2020 千元	2019 千元
借貸成本：		
銀行借款	31,520	44,261
應付非控股權益款項	3,969	5,092
其他應付賬款之推算利息開支	193	873
租賃負債之推算利息開支	590	—
其他借款	4,538	7,677
	<b>40,810</b>	57,903
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(2,771)	(11,232)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(9,646)	(9,776)
撥作開發中投資物業資本之數額	(4,388)	(4,888)
	<b>24,005</b>	32,007

撥充資本之借貸成本指實體於借貸時產生之借貸成本，而年內有關借貸則特定投資於項目及物業。



## 10. 除稅前（虧損）溢利

	2020 千元	2019 千元
除稅前（虧損）溢利已扣除：		
其他無形資產攤銷：		
年度撥備額	520	1,032
減：撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(44)	(46)
	476	986
確認為費用之存貨成本	81,126	107,083
計入銷售成本之物業存貨減值撇減	18,233	—
物業、機械及設備之折舊：		
年度撥備額	41,475	50,366
減：撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(14)	(94)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(10)	(4)
撥作開發中投資物業資本之數額	(5)	(34)
	41,446	50,234
使用權資產之折舊：		
年度撥備額	10,452	—
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(208)	—
	10,244	—
調撥預付租賃款項	—	5,151

## 11. 稅項

	2020 千元	2019 千元
稅項支出（撥入）包括：		
香港利得稅：		
本年度	—	15
過往年度（超額撥備）撥備不足	(15)	23
	<b>(15)</b>	38
中國（不包括香港）產生之稅項：		
本年度	<b>32,680</b>	9,449
過往年度撥備不足（超額撥備）	<b>2,226</b>	(509)
	<b>34,906</b>	8,940
遞延稅項：		
土地增值稅（「土地增值稅」）	<b>13,684</b>	8,049
其他	<b>8,857</b>	7,701
	<b>22,541</b>	15,750
本公司及其附屬公司應佔稅項	<b>57,432</b>	24,728

本公司董事認為實施兩級制利得稅率制度後所涉及的金額對簡明綜合財務報表而言並不重大。香港利得稅乃按兩個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，本集團於中國之附屬公司兩個年度之稅率為 25%。

截至 2020 年 3 月 31 日止年度，中國（不包括香港）產生之稅項包括所得稅支出約 28,065,000 元，為就出售附屬公司（詳見附註 20）之收益所支付之中國所得稅。一間非居民企業轉讓股權產生之資本收益（即代價與股權成本間之差額）須按稅率 10% 繳稅。

根據由 1994 年 1 月 1 日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，以及由 1995 年 1 月 27 日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、建築物及附帶設施之收入均須按增值額（根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則計算）以由 30% 至 60% 不等之累進稅率繳付土地增值稅。

## 12. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔年度每股基本（虧損）盈利乃按以下數據計算得出：

	2020 千元	2019 千元
用以計算每股基本（虧損）盈利之本公司擁有人 應佔年度（虧損）溢利	(572,268)	49,208

	2020 & 2019 股份數目
用以計算每股基本（虧損）盈利之普通股數	5,519,580,572

本公司於截至 2020 年 3 月 31 日止年度並無任何已發行潛在攤薄普通股股份。截至 2019 年 3 月 31 日止年度之每股攤薄盈利之計算並無假設行使本公司之購股權，此乃由於其行使價高於本公司股份之平均市價。

## 13. 分派

概無股息於兩個年度內確認為分派。

本公司董事局已議決不建議股東批准派付截至 2020 年 3 月 31 日止年度之任何末期股息（2019：無）。

## 14. 投資物業

	於中國之 租賃物業 千元	已開發土地 千元 (附註 a)	開發中土地 千元 (附註 b)	合計 千元
<b>公平價值</b>				
於 2019 年 3 月 31 日	269,288	464,061	591,132	1,324,481
匯兌調整	(9,781)	(30,779)	(39,663)	(80,223)
添置	-	-	6,002	6,002
出售附屬公司 (附註 20)	(187,217)	-	-	(187,217)
於綜合收益表內確認之公平價值增加 (減少) 淨額	(3,151)	16,554	33,260	46,663
於 2020 年 3 月 31 日	69,139	449,836	590,731	1,109,706

附註：

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

## 15. 物業存貨

	2020 千元	2019 千元
供出售在建物業 (附註 a)	998,953	1,129,309
已完工持作出售物業 (附註 b)	523,822	427,555
	<b>1,522,775</b>	1,556,864

附註：

- (a) 於 2020 年 3 月 31 日，供出售在建物業有金額約 345,778,000 元（2019：368,101,000 元）按可變現淨值列賬。
- (b) 於 2020 年 3 月 31 日，已完工持作出售物業有金額約 367,180,000 元（2019：240,368,000 元）按可變現淨值列賬，其物業存貨減值撇減約 18,233,000 元（2019：無）已於年內確認。

## 16. 應收貸款

	2020 千元	2019 千元
金額（扣除撥備）包括：		
應收固定利率貸款（附註 a）	132,944	164,200
應收浮動利率貸款（附註 b）	17,175	66,122
	<b>150,119</b>	230,322

附註：

- (a) 扣除累計虧損撥備約 80,856,000 元（2019：5,800,000 元）前之應收貸款總額約 213,800,000 元（2019：170,000,000 元）為無抵押、以 10 厘至 15 厘（2019：11 厘至 15 厘）之固定利率計息、並須於一年（2019：一年）內償還。
- (b) 扣除累計虧損撥備約 51,525,000 元（2019：2,578,000 元）前之應收貸款總額約 68,700,000 元（2019：68,700,000 元）為無抵押、以香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠借貸利率（「港元最優惠借貸利率」）加 5 厘至 6 厘（2019：5 厘至 6 厘）（即 10 厘至 11 厘（2019：10.125 厘至 11.125 厘））之浮動利率計息、並須按要求償還。

年內，本集團已作出 124,003,000 元（2019：撥回 20,429,000 元）之減值撥備，其中就已違約及被視為存在信貸減值之應收貸款作出個別虧損撥備約 122,697,000 元（2019：無）。

## 17. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 25,295,000 元（2019：126,219,000 元）之貿易應收賬款。本集團之貿易應收賬款信貸期一般由 30 至 90 日不等。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品（2019：無）。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：

	2020 千元	2019 千元
90 日內	5,943	109,263
超過 90 日但於 180 日內	13,526	16,240
超過 180 日	5,826	716
	<b>25,295</b>	126,219

## 18. 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 23,502,000 元（2019：103,297,000 元）之貿易應付賬款。以發票日期為基準，其於報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

	2020 千元	2019 千元
90 日內	21,707	86,645
超過 90 日但於 180 日內	—	3,456
超過 180 日	1,795	13,196
	<b>23,502</b>	103,297

## 19. 分類為持作出售之資產／與分類為持作出售之資產相關之負債

於 2019 年 12 月 16 日，本集團與獨立第三方訂立有條件協議，內容有關出售其(i)嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司（「嘉興碼頭」）之 90%股權；及(ii)保華集團有限公司（「保華公司」，其持有江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）之 40%股權）之 100%股權，代價分別為人民幣 3.73 億元（相等於約 4.14 億元）及人民幣 2.86 億元（相等於約 3.18 億元），惟可作出調整。

出售事項已於 2020 年 2 月 5 日舉行之股東特別大會上獲股東批准，截至本公告日期該等出售事項尚待完成。

於報告期完結時經公司間結餘對銷後，嘉興碼頭及保華公司資產及負債之主要類別如下：

	2020 千元
物業、機械及設備	340,418
使用權資產	107,795
一間聯營公司之權益	243,922
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	18,068
銀行結存及現金	43,209
分類為持作出售之資產總額	<b>753,412</b>
貿易及其他應付賬款及應計開支	24,305
銀行借款	169,029
遞延稅項負債	2,375
與分類為持作出售資產相關之負債總額	<b>195,709</b>

## 20. 出售附屬公司

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

	2020 千元
已出售資產淨值：	
物業、機械及設備	791,144
使用權資產	134,556
投資物業	187,217
其他無形資產	3,431
權益工具投資	321
其他非流動資產	81,946
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	116,141
銀行結存及現金	177,502
貿易及其他應付賬款及應計開支	(111,141)
合約負債	(7,494)
應付非控股權益款項	(2,275)
應付稅項	(7,241)
銀行及其他借款	(428,852)
遞延稅項負債	(41,676)
遞延收入	(73,882)
其他應付賬款	(18,137)
總資產淨值	801,560
減：非控股權益	(484,995)
	316,565

## 20. 出售附屬公司 – 續

	2020 千元
出售附屬公司之收益：	
現金代價	433,697
直接應佔成本及徵費	(19,975)
已出售資產淨值	(801,560)
非控股權益	484,995
<hr/>	
除稅及應計儲備撥回前之出售收益	97,157
於失去對附屬公司之控制權時由權益重列至損益之附屬公司資產淨值有關之累計 匯兌差額	(8,584)
<hr/>	
除稅前之出售收益	88,573
減：稅項（附註 11）	(28,065)
<hr/>	
除稅後之出售收益	60,508
<hr/>	
因出售而產生之現金流入淨額：	
現金代價	433,697
減：所得稅、直接應佔成本及徵費	(48,040)
<hr/>	
已收現金代價淨額	385,657
減：已出售之銀行結存及現金	(177,502)
<hr/>	
	208,155
<hr/>	

截至 2020 年 3 月 31 日止年度，宜昌港務集團為本集團之收入貢獻約 8,860 萬元，及為本公司擁有人應佔溢利淨額貢獻約 430 萬元。

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



## 21. 透過收購附屬公司進行之資產收購

截至 2020 年 3 月 31 日止年度，本集團自一名獨立第三方以代價為約 27,238,000 元收購一組附屬公司。該組附屬公司主要在香港持有地塊，該等地塊於收購後分類至物業存貨。該收購已入賬列作一項資產及負債收購。

其收購之影響概述如下：

	2020 千元
已收購資產淨值：	
物業存貨	80,835
預付款項	4
銀行結存及現金	13
其他應付賬款及應計開支	(4,536)
應付非控股權益款項	(7,712)
銀行及其他借款	(40,000)
	28,604
減：非控股權益	(1,366)
已付現金代價	27,238
因透過收購附屬公司進行之資產收購而產生之現金流出淨額：	
已收購銀行結存及現金	13
已付現金代價	(27,238)
現金流出淨額	(27,225)

## 末期股息

保華董事局已議決不建議派付截至2020年3月31日止年度之末期股息（2019：無）。

## 暫停辦理股東登記手續

保華將於2020年9月1日（星期二）至2020年9月4日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，以確定股東有權出席將於2020年9月4日（星期五）舉行之2020年股東週年大會（「2020年股東週年大會」）及於會上投票，期間將不會登記任何保華股份之轉讓。為符合資格出席2020年股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2020年8月31日（星期一）下午四時三十分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54樓。

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

截至2020年3月31日止年度，本集團錄得綜合收入約3.64億元（2019：6.28億元），較去年減少約42%，主要由於在2019年6月底出售宜昌港務集團導致其收入貢獻減少所致。經計及(a)證券買賣所得款項總額及(b)攤佔聯營公司及合營企業之收入後，收入及所得款項總額合計為約57.76億元（2019：53.10億元），較去年同期增加9%，此乃主要由於攤佔保華建業集團之收入增加所致。

於出售宜昌港務集團後，本集團毛利較去年減少41%至約1.24億元（2019：2.09億元），毛利率佔綜合收入約34%（2019：33%）。

年內，本集團錄得除稅前虧損約5.07億元（2019：除稅前溢利約8,900萬元），當中包括：

- (i) 主要從事承建管理及物業發展管理業務之保華建業集團之虧損淨額約1.07億元（2019：收益約2,000萬元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約1.14億元（2019：1.04億元）；
- (iii) 物業業務之收益淨額約1,500萬元（2019：2,500萬元）；
- (iv) 證券業務之虧損淨額約1.97億元（2019：收益約2,700萬元）；
- (v) 庫務業務之虧損淨額約1.38億元（2019：收益約5,600萬元）；
- (vi) 企業及其他開支淨額約1.7億元（2019：1.12億元），當中包括與收購相關之成本約2,300萬元（2019：2,700萬元）及匯兌虧損淨額約2,600萬元（2019：1,000萬元）；及
- (vii) 融資成本約2,400萬元（2019：3,200萬元）。

保華擁有人應佔年度虧損淨額為約5.72億元（2019：溢利淨額約4,900萬元），而每股基本虧損為10.4仙（2019：每股基本盈利0.9仙）。虧損淨額乃主要由於：(a)持作買賣債務及權益工具投資之公平價值變動虧損約2.24億元，其中已變現虧損2,900萬元及未變現虧損1.95億元、(b)金融資產（主要為應收貸款及相關應收利息）之減值虧損約1.66億元及(c)保華攤佔聯營公司之虧損淨額約9,400萬元。與此同時，企業開支淨額增加乃主要由於就香港及內地管理層多年來竭力執行保華的長江策略而向彼等授出之酌情花紅約4,300萬元（2019：無）。

與本集團於2019年3月31日之財務狀況相比，總資產減少26%至約56.67億元（2019：76.68億元），乃主要由於出售宜昌港務集團所致。於2020年3月31日，流動資產淨值為約27.87億元（2019：22.35億元），而以流動資產對流動負債所計算之流動比率增加至5.19倍（2019：3.06倍）。經計及(a)虧損淨額約5.72億元；(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6,200萬元；(c)因換算海外業務而產生之人民幣匯兌虧損約1.43億元；及(d)於出售宜昌港務集團後重新分類匯兌虧損至損益約900萬元，於2020年3月31日，保華擁有人應佔權益減少17%至約36.78億元（2019：44.46億元），相等於每股0.67元（2019：0.81元）。

經營活動之現金流出淨額約為1.2億元（2019：流入約8,500萬元）。投資活動之現金流入淨額約為7,600萬元（2019：流出約2,600萬元），融資活動之現金流出淨額約為7,700萬元（2019：9,900萬元）。因此，年內可用現金及現金等值項目淨額減少約1.21億元（2019：4,000萬元）。

## 營運回顧及業務發展

### 港口及物流

於年內，保華之港口及物流業務保持穩定表現，儘管受最後一季疫情影響。有鑑於現時政府政策特別著重長江流域地區港口資產之更有效運用及以透過整合所有權及經營權之方式消除惡性競爭，保華繼續聚焦於抓緊潛在出讓傳統集裝箱及乾散貨碼頭投資之良機，並轉向至其他預期發展潛力更高之散貨碼頭及基礎設施（特別是液化天然氣「液化天然氣」）。

於年內，保華就出售宜昌港務集團、江陰蘇南及嘉興內河國際碼頭訂立有條件協議。宜昌港務集團之出售事項已於2019年6月底完成。江陰蘇南及嘉興內河國際碼頭之出售事項於2020年2月5日舉行之股東特別大會上獲股東批准。惟交割程序正處於後期階段，截至本公告日期該等出售事項尚未完成。

### 宜昌港務集團（於2019年6月底出售前擁有51%權益）

於2019年5月22日，已就出售本集團於宜昌港務集團51%股權訂立有條件協議。該出售事項已告完成。扣除已付稅項及直接應佔成本後之代價約3.86億元已於年內悉數收取。

年內，宜昌港務集團為本分部貢獻經營溢利約1.05億元（2019：3,800萬元），當中包括出售本集團於宜昌港務集團51%股權之收益約8,800萬元（2019：無）以及截至2019年6月底出售日期宜昌港務集團之經營業績約1,700萬元（2019：3,800萬元）。有關出售之稅項支出約2,800萬元（2019：無）已於年內綜合收益表確認。

宜昌港務集團截至2019年6月30日止三個月之貨物吞吐量約370萬噸（2019：1,300萬噸），而集裝箱吞吐量約31,000個標準箱（2019：141,000個標準箱）。

### 江陰蘇南集裝箱碼頭（擁有40%權益）

年內，江陰蘇南為本分部貢獻經營溢利約1,200萬元（2019：1,300萬元）。

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

江陰蘇南之年度集裝箱吞吐量於2019年減少6%至約539,000個標準箱（2018：574,000個標準箱）。

### 嘉興內河國際碼頭（擁有 90%權益）

年內，嘉興內河國際碼頭為本分部之經營溢利貢獻約 900 萬元（2019：700 萬元），此乃由於當地企業之進口原材料需求上升導致年內集裝箱吞吐量增加所致。

嘉興內河國際碼頭位於嘉興市南湖區，岸線長 570 米及佔地 326,000 平方米。碼頭擁有 10 個泊位並主要從事集裝箱裝卸及倉儲業務。該碼頭亦提供檢驗、檢疫、倉儲及信息服務等一系列綜合性物流支援服務。

截至 2020 年 3 月 31 日止年度，嘉興內河國際碼頭之年度集裝箱吞吐量增加 19% 至約 185,000 個標準箱（2019：156,000 個標準箱）。

### 液化石油氣、壓縮天然氣及液化天然氣分銷及物流（擁有 100%權益）

年內，民生石油的液化石油氣（「液化石油氣」）及壓縮天然氣（「壓縮天然氣」）分銷及物流業務的分部業績錄得經營虧損 1,200 萬元（2019：100 萬元），此乃主要受到武漢市內以液化石油氣作為燃料的汽車數量減少及於 2020 年第一季度爆發 2019 新型冠狀病毒疫情影響所致。由於並無因武昌政府根據舊城改建項目徵收壓縮天然氣加氣站所在的土地及物業而於去年確認的一次性出售收益約 4,700 萬元（2020：無），民生石油於年內的整體分部業績由溢利 4,600 萬元轉為虧損 1,200 萬元。

截至 2020 年 3 月 31 日止年度，液化石油氣銷售量減少 50% 至約 4,600 噸（2019：9,200 噸），而壓縮天然氣銷售量減少 2% 至約 19,500 立方米（2019：19,800 立方米）。

目前，民生石油擁有並經營湖北省最大的液化石油氣儲庫基地及一座內河碼頭，並在武漢市擁有五座液化石油氣及五座壓縮天然氣汽車加氣站。

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

與此同時，於 2015 年在巴黎舉行的聯合國氣候變化大會上，中國政府鄭重承諾減少碳排放，並已頒佈加快發展清潔能源（包括液化天然氣）的政策。鑒於儲存及遠程運輸液化天然氣較管道天然氣效率更高，液化天然氣儲存及基建開發擁有巨大的發展潛力。考慮到液化天然氣的發展潛力，民生石油計劃把握機遇進一步擴展業務及以開展一項為期兩期的發展計劃，建造新液化天然氣儲庫及液化天然氣碼頭以滿足居民、工業及液化天然氣船舶用氣需求。民生石油逐步多樣化的業務由液化石油氣擴展至壓縮天然氣，繼而聚焦於液化天然氣，均與中國國家政策及與市場需求保持一致。按民生石油的發展計劃，其液化天然氣儲庫設施將會成為湖北省液化天然氣的地區儲存及中轉基地。

## 港口發展

### 洋口港（擁有 9.9%權益）

於本年度，本集團於江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）之 9.9%股本權益並無為本分部之溢利貢獻股息收入（2019：100 萬元）。

洋口港主要在洋口港從事發展港口及相關基建業務，為中國江蘇省東南沿海一座離岸型深水港。洋口港位處長江口的策略性優越位置，可成為國內乾濕散貨的大型中轉基地之一。

洋口港於 2011 年 5 月 26 日被出售 50.1%股本權益前為保華擁有 60%權益之附屬公司。出售後，於洋口港公司之餘下 9.9%股本權益按其於被視為收購日期 2011 年 5 月 26 日之公平價值作初步計量，約值 3.53 億元。保華繼續通過其 9.9%股本權益自洋口港的未來增長中獲利，並擬持有該權益作長線投資，故此將其分類作一項權益工具投資。於 2020 年 3 月 31 日，於洋口港公司的投資按公平價值列賬約為 3.1 億元（2019：3.61 億元），相等於本集團總資產約 5.5%（2019：4.7%）。年內，未變現公平價值減少 5,100 萬元（2019：4,400 萬元）於其他全面開支確認。

## 工程業務

### 保華建業（擁有 48.2%權益）

截至 2020 年 3 月 31 日止年度，保華建業貢獻分部經營溢利約 1,600 萬元（2019：2,000 萬元）。為了讓保華建業之若干非貿易應收賬款與保華集團預期信貸虧損撥備之會計政策保持一致，保華集團於攤佔保華建業之業績時作出一項減值虧損調整約 1.23 億元（2019：無），導致分部整體虧損約 1.07 億元（2019：溢利 2,000 萬元）。

年內，保華建業錄得收入約 109.82 億元（2019：93.48 億元），並取得總值約 157.7 億元（2019：145.99 億元）之新工程合約。於 2020 年 3 月 31 日，保華建業手頭持有合約總值約 443.07 億元（2019：327.22 億元），剩餘工程價值約 266.33 億元（2019：202.77 億元）。

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、中國內地、澳門、新加坡及馬來西亞。過去 70 多年，保華建業參與了不少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、機場跑道、鐵路、隧道、港口、水利及排污設施等。

## 物業

年內，物業業務錄得經營溢利約 1,500 萬元（2019：2,500 萬元），乃主要由於投資物業之公平價值變動收益淨額約 4,700 萬元（2019：3,900 萬元）所致，未計入相關之遞延稅項支出約 2,200 萬元（2019：1,500 萬元），並由就位於中國江蘇省南通市的持作出售物業存貨作出之減值撇減約 1,800 萬元（2019：無）及位於小洋口之度假項目之開發費用淨額約 600 萬元（2019：600 萬元）所抵銷。

本集團於小洋口擁有 11.5 平方公里之土地儲備，該地區正被開發成配備溫泉及休閒設施之國家級區域性旅遊點。於 2020 年 3 月 31 日，11.5 平方公里之土地儲備中約 6.89 平方公里（2019：6.89 平方公里）已達至開發中或已開發及服務階段。該 11.5 平方公里之土地儲備之開發狀況概述如下：

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

約 2.88 平方公里之投資物業按公平價值計量為約 10.41 億元（2019：10.55 億元），並於年內錄得公平價值變動收益約 5,000 萬元（2019：3,300 萬元）。

於 2020 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租出作酒店營運，並分類為投資物業。該等投資物業於年內錄得公平價值變動虧損約 300 萬元（2019：收益 100 萬元）。本集團亦持有「南通國際貿易中心」約 11,000 平方米（2019：13,000 平方米）之建築面積以供出售，其於年內作出減值撇減約 1,800 萬元（2019：無）。年內，該大樓為本集團貢獻物業銷售收入約 2,600 萬元（2019：無）及租金收入約 200 萬元（2019：300 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以合營企業方式持有一幢辦公大樓「先鋒科技大廈」，建築面積約 20,000 平方米。該大樓於年內錄得公平價值變動虧損約 900 萬元（2019：無）及產生租金收入約 1,100 萬元（2019：1,100 萬元），其出租率於 2020 年 3 月 31 日達約 92%。

於出售宜昌港務集團前，本集團透過宜昌港務集團於宜昌市主城區持有若干商業、住宅及工業物業作出租用途，建築面積約 145,000 平方米（包括約 5,000 平方米之商舖）。年內，該等物業分類為投資物業並為本集團產生租金收入約 200 萬元（2019：900 萬元）。於出售宜昌港務集團後，本集團於宜昌市並無持有任何投資物業。

## 證券

受香港社會事件、全球爆發 2019 新型冠狀病毒疫情及中美貿易爭端等眾多前所未有之事件所影響，證券市場於年內波動。證券業務於年內錄得經營虧損約 1.97 億元（2019：溢利 2,700 萬元），乃主要來自持作買賣之債務及權益工具投資之公平價值變動虧損約 2.24 億元（2019：1,100 萬元），其中已變現虧損為 2,900 萬元（2019：收益 1,400 萬元）及未變現虧損約 1.95 億元（2019：2,500 萬元）。

於 2020 年 3 月 31 日，本集團之證券投資組合主要包括(a)持作買賣之債務工具投資約 2.48 億元（2019：2.99 億元），相等於本集團總資產約 4%（2019：4%）；及(b)持作買賣之權益工具投資約 1.92 億元（2019：3.1 億元），相等於本集團總資產約 3%（2019：4%）。

展望未來，2019 新型冠狀病毒疫情影響仍然持續，加上中美關係緊張且持續升溫，可能持續為香港和環球證券市場的氣氛帶來負面影響，並繼續為本集團未來之證券業務帶來挑戰。本集團將繼續監察其多元化證券產品投資組合，以改善未來年度之表現。

## 庫務

年內，本集團錄得庫務業務經營虧損約 1.38 億元（2019：溢利 5,600 萬元），乃主要來自預期信貸虧損撥備約 1.65 億元（2019：減值撥備撥回約 2,000 萬元），其主要由違約及視為出現信貸減值之應收貸款及相關利息產生，及由應收貸款產生之利息收入約 2,700 萬元（2019：3,600 萬元）所抵銷。

年內，應收貸款及利息之減值撥備乃主要由於對應收凱華集團有限公司（「凱華集團」，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司，股份代號：0275.HK）之無抵押貸款本金約 1.34 億元及應計利息約 1,800 萬元（統稱「凱華集團貸款」）確認額外預期信貸虧損撥備約 1.06 億元，導致於 2020 年 3 月 31 日累計預期信貸虧損撥備約 1.14 億元。

考慮到(i)於凱華集團之建議供股（其所得款項擬定用於償還債務）於 2019 年 4 月 23 日舉行之股東特別大會上被其股東投票否決後，凱華集團並無公佈替代方案或採取實際行動以償還其到期債務；(ii)凱華集團因未能於聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之時限內刊發其截至 2019 年 3 月 31 日止年度之全年業績及截至 2019 年 9 月 30 日止期間之中期業績而違反上市規則，導致其股份自 2019 年 7 月 2 日起暫停買賣；(iii)於年內凱華集團未能於到期日向本集團償還應付貸款本金及利息；及(iv)凱華集團之若干債權人因凱華集團未能償還債務而於 2019 年 11 月針對凱華集團分別提交清盤呈請，凱華集團於年內之流動資金及財務狀況被視為已大幅轉差。經參考過往市場違約記錄及其他前瞻性因素，管理層於 2020 年 3 月 31 日決定就尚未償還之凱華集團貸款計提 75%虧損撥備（「內部評估」）。

為評估內部評估之合理性，本集團已委聘獨立專業估值師進行額外分析，根據香港財務報告準則第 9 號採納其具有與凱華集團相若信貸評級組合之獨立選定參數，重新評估凱華集團貸款之減值撥備（「外部評估」）。外部評估顯示平均虧損率約為 72%。由於內部評估及外部評估所得出之減值撥備之差異不大，本集團管理層認為採納內部評估就凱華集團計提減值撥備屬公平合理。

於報告期後，於 2020 年 6 月 1 日，香港特別行政區高等法院向凱華集團頒令清盤。本集團正考慮參與凱華集團的清盤程序，以確保最大程度地收回凱華集團貸款。本集團將於有需要時就凱華集團貸款之最新情況作出進一步公告。

於 2020 年 3 月 31 日，本集團經扣除減值撥備之(a)高息貸款組合之應收貸款之賬面值約為 1.50 億元（2019：2.30 億元），相等於本集團總資產約 3%（2019：3%）；及(b)應收聯營公司之計息款項之賬面值約為 6,100 萬元（2019：6,900 萬元），相等於本集團總資產約 1%（2019：1%）。

環球經濟及企業從 2019 新型冠狀病毒疫情中復蘇之狀況仍然存在重大不確定性。管理層將繼續以謹慎態度監察風險及現有貸款組合之可收回性。與此同時，管理層將繼續以均衡的信貸策略探索商機，並維持穩健的貸款組合，為本集團貢獻穩定及可觀的收入來源。

## 重大投資

除於洋口港公司之 9.9%股本權益（詳情見「營運回顧及業務發展」一節下之「港口發展」所述）外，本集團並無於任何價值為本集團總資產 5%以上之被投資公司持有任何重大投資。

## 重大收購及出售

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

除上文所述者外，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

本財政年度內，受到 2019 新型冠狀病毒疫情及中美貿易摩擦逐步升溫的影響，中國的宏觀經濟環境極具挑戰，儘管如此，本集團之港口及物流仍表現穩定。有鑑於現時政府政策特別著重長江流域地區港口資產之更有效運用（透過整合所有權及經營權之方式），隨著我們的港口出讓投資戰略即將完成，保華已準備重新聚焦至其他預期發展潛力更高的散貨（特別是液化天然氣），並探索其他替代業務機遇，以提升保華股東價值。

## 流動資金與資本來源

於 2020 年 3 月 31 日，本集團之總資產為 56.67 億元（2019：76.68 億元），乃來自股東資金及信貸融資。本集團設有多項信貸融資以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，該等信貸融資按市場息率計息，而約定還款期介乎按要求償還至十年。本集團所產生之收入及成本主要以港元及人民幣為單位。年內，概無用作對沖之金融工具，亦無外幣淨投資以貨幣借款或其他對沖工具作對沖。本集團採取審慎之資金及庫務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於 2020 年 3 月 31 日，本集團之借款總額約為 3.92 億元（2019：11.4 億元），其中約 1.91 億元（2019：7.7 億元）須按要求或於一年內償還，約 2.01 億元（2019：3.7 億元）須於一年後償還，有關借款乃由銀行及其他借款及應付非控股權益之計息款項組成。以港元計值之借款中，約 3,600 萬元（2019：1.2 億元）按浮動利率計息，並無借款（2019：100 萬元）按固定利率計息。以人民幣計值之借款中，約 1,000 萬元（2019：5.28 億元）按浮動利率計息，約 3.46 億元（2019：4.91 億元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.11（2019：0.26），該項比率乃根據本集團借款總額約 3.92 億元（2019：11.4 億元）及股東資金約 36.78 億元（2019：44.46 億元）計算。包括分類作持作出售之銀行借款約 1.69 億元在內後，本集團之借款總額約為 5.61 億元，資本負債比率為 0.15。



於2020年3月31日，本集團之現金、銀行結存及存款為約3.56億元（2019：5.18億元），當中約2.22億元（2019：2.95億元）以人民幣計值，約8,200萬元（2019：1.65億元）以港元計值及約5,200萬元（2019：5,800萬元）以其他貨幣（主要為美元）計值。結存約1,200萬元（2019：10萬元）已抵押予銀行以擔保授予本集團之一般信貸融資。於2020年3月31日，本集團處於淨負債狀況（即扣除現金、銀行結存及存款之銀行借款）約3,600萬元（2019：3.92億元）。包括銀行結存及現金約4,300萬元以及分類作持作出售之銀行借款約1.69億元在內後，本集團之淨負債狀況為約1.62億元。

### 或然負債

於2020年3月31日，本集團並無或然負債（2019：為就第三方獲授之一項銀行信貸融資而給予銀行之擔保約為600萬元）。

### 資產抵押

於2020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4.93億元（2019：若干物業權益、物業、機械及設備、債務工具及證券賬戶、銀行結存及貿易應收賬款總值約11.02億元）已抵押予銀行及財務機構，以擔保授予本集團之一般信貸融資。

### 承擔

於2020年3月31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綜合財務報表撥備之開支合共約1.17億元（2019：5,400萬元）。

## 僱員數目及薪酬政策

於2020年3月31日，本集團僱用合共566名（2019：1,343名，其中包括宜昌港務集團有限責任公司之751名僱員）全職僱員。薪酬組合由薪金以及與表現掛鈎之花紅所組成。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之策略。本集團之香港及內地員工均受惠於該等計劃。

## 購買、出售及贖回上市證券

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 2019 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 2019 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》」）之原則及所有適用守則條文。

於截至 2020 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，本公司之總裁（相當於行政總裁）劉高原先生獲委任為本公司主席（「主席」），履行主席兼行政總裁的角色。*

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

保華已經採納《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為保華董事及本集團有關僱員在買賣保華證券時所需遵守之守則。根據保華作出的特定查詢，全體保華董事及本集團有關僱員均已確認於截至 2020 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2020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2020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

本業績公告乃於保華之網站 ([www.pyicorp.com](http://www.pyicorp.com)) 「投資者」一頁及香港交易及結算所有限公司 (「香港交易所」) 之網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 「上市公司公告」一頁刊登。2020年年報將於2020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

2020年股東週年大會已定於2020年9月4日 (星期五) 舉行。2020年股東週年大會通告將盡快於香港交易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，2020年6月26日

於本公告日期，保華董事局成員如下：

劉高原先生	：主席兼總裁
蘇家樂先生	：執行董事
胡欣綺女士	：執行董事
陳樹堅先生	：獨立非執行董事
黃麗堅女士	：獨立非執行董事
梁松基先生	：獨立非執行董事