

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。)

2021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2020年9月30日止六個月之未經審核綜合業績。

財務摘要

	9/2020	9/2019	變動
本集團之收入	1.91 億元	2.56 億元	-25%
本集團之證券買賣所得款項總額	0.82 億元	0.32 億元	+156%
攤佔聯營公司及合營企業之收入	25.87 億元	25.38 億元	+2%
	28.60 億元	28.26 億元	+1%
毛利	0.85 億元	0.98 億元	-13%
股東應佔虧損	(0.34)億元	(2.05)億元	-83%
每股虧損*	(3.1)仙	(18.6)仙	-83%

	9/2020	3/2020	變動
股東資金	37.21 億元	36.78 億元	+1%
每股資產淨值*	3.37 元	3.33 元	+1%

* 按 2020 年 10 月 30 日起生效之股份合併作出調整

** 僅供識別

業績

簡明綜合收益表

截至2020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	2020 千元	2019 千元
本公司及其附屬公司之收入	4	191,478	256,289
本公司及其附屬公司之證券買賣所得款項總額	4	81,528	31,457
攤佔聯營公司及合營企業之收入	4	2,586,727	2,537,788
		2,859,733	2,825,534
集團收入			
銷售及服務收入	3	166,154	222,173
利息收入	3	23,237	29,946
其他	3	2,087	4,170
		191,478	256,289
銷售成本		(106,812)	(157,976)
毛利		84,666	98,313
其他收入	5	4,023	3,191
行政費用		(50,648)	(64,927)
分銷及銷售費用		(19,402)	(25,204)
其他收益及虧損	6	22,074	(21,558)
金融資產之公平價值變動收益（虧損）淨額	7	272,828	(161,836)
其他費用		(4,852)	(7,017)
金融資產之減值虧損確認淨額	8	(74,930)	(71,876)
物業存貨減值撇減	18	(547,348)	(18,356)
融資成本	9	(9,485)	(14,845)
出售附屬公司之收益	10	140,964	88,459
投資物業公平價值變動之（虧損）收益淨額	16	(191,899)	26,446
攤佔聯營公司業績		32,296	19,875
攤佔合營企業業績		(7,638)	(1,099)
除稅前虧損	11	(349,351)	(150,434)
稅項	12	211,604	(46,808)
期間虧損		(137,747)	(197,242)
以下人士應佔期間（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(33,671)	(205,348)
非控股權益		(104,076)	8,106
		(137,747)	(197,242)
每股虧損			(經重列)
基本	13	(3.1)仙	(18.6)仙

簡明綜合全面收益表
截至2020年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2020	2019
	千元	千元
期間虧損	(137,747)	(197,242)
其他全面收益（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	(18,978)	(30,325)
<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	65,677	(144,602)
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	5,963	(18,643)
出售附屬公司之重新分類調整	36,854	8,584
期間其他全面收益（開支）	89,516	(184,986)
期間全面開支總額	(48,231)	(382,228)
以下人士應佔期間全面收益（開支）總額：		
本公司擁有人	43,167	(355,113)
非控股權益	(91,398)	(27,115)
	(48,231)	(382,228)

簡明綜合財務狀況表
於2020年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2020 千元	經審核 31.3.2020 千元
非流動資產			
物業、機械及設備	15	246,075	157,731
使用權資產	15	61,505	64,904
投資物業	16	960,932	1,109,706
發展中項目		170,843	163,950
其他無形資產		2,853	2,832
聯營公司權益		339,314	294,698
合營企業權益		104,566	108,261
權益工具投資	17	294,988	313,966
		2,181,076	2,216,048
流動資產			
物業存貨	18	952,673	1,522,775
商品存貨		4,983	2,835
應收貸款	19	129,114	150,119
應收聯營公司款項		65,758	68,552
應收一間合營企業款項		2,285	3,335
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	20	321,802	154,160
持作買賣債務工具投資		219,995	248,335
持作買賣權益工具投資		512,549	191,668
已抵押銀行存款		6,734	11,528
短期銀行存款		423,650	48,959
銀行結存及現金		370,637	295,617
		3,010,180	2,697,883
分類為持作出售之資產		—	753,412
		3,010,180	3,451,295
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計開支	21	135,214	124,180
合約負債		1,557	47,472
租賃負債		6,288	7,778
應付非控股權益款項		99,800	96,132
應付稅項		2,183	2,305
一年內到期之銀行及其他借款	22	257,591	190,781
		502,633	468,648
與分類為持作出售之資產相關之負債		—	195,709
		502,633	664,357
流動資產淨值		2,507,547	2,786,938
總資產減流動負債		4,688,623	5,002,986

簡明綜合財務狀況表
於2020年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2020 千元	經審核 31.3.2020 千元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	22	170,227	201,091
租賃負債		9,784	12,201
遞延稅項負債		518,742	736,905
		698,753	950,197
		3,989,870	4,052,789
資本及儲備			
股本	23	551,958	551,958
儲備		3,169,068	3,125,901
本公司擁有人之應佔權益		3,721,026	3,677,859
非控股權益		268,844	374,930
總權益		3,989,870	4,052,789

簡明綜合現金流量表
截至2020年9月30日止六個月

	未經審核 截至9月30日止六個月 2020 千元	2019 千元
用於經營活動之現金淨額	(74,927)	(52,382)
來自投資活動之現金淨額	450,409	165,286
來自（用於）融資活動之現金淨額	20,698	(160,751)
現金及與現金等值項目增加（減少）淨額	396,180	(47,847)
外幣匯率改變影響	10,322	(6,790)
現金及與現金等值項目承前（附註）	387,785	518,128
現金及與現金等值項目結轉	794,287	463,491
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	423,650	169,089
銀行結存及現金	370,637	294,402
	794,287	463,491

附註： 截至2020年9月30日止期間，現金及與現金等值項目承前包括43,209,000元之金額，該金額已計入於2020年3月31日分類為持作出售之資產。

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計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致之會計政策變動外，截至 2020 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合財務報表內所採用之會計政策及計算方法與本集團截至 2020 年 3 月 31 日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈且已於 2020 年 4 月 1 日或以後開始之全年期間強制生效之《香港財務報告準則中對概念框架提述的修訂》及下列經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（經修訂）	重大的定義
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務的定義
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（經修訂）	利率基準改革

本期間應用《香港財務報告準則中對概念框架提述的修訂》及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

3. 收入

收入之分析如下：

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2020 千元	2019 千元
銷售及服務收入		
港口相關服務收入	20,724	123,800
銷售液化石油氣及壓縮天然氣產品	40,840	72,579
銷售物業	104,590	25,794
	166,154	222,173
利息收入		
應收貸款之利息收入	10,298	16,432
持作買賣債務工具投資之利息收入	12,939	13,514
	23,237	29,946
其他		
物業租金及相關收入	324	2,000
持作買賣權益工具投資之股息收入	1,763	2,170
	2,087	4,170
	191,478	256,289

來自客戶合約之收入來源於中華人民共和國（「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（「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之多種作業，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

以下為本集團於回顧期內之收入及業績按經營及可報告分部劃分之分析：

截至 2020 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）

	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	-	-	61,564	104,914	14,702	10,298	191,478
本集團之證券買賣所 得款項總額	-	-	-	-	81,528	-	81,528
攤佔聯營公司及合營 企業之收入	2,583,904	-	-	2,823	-	-	2,586,727
	2,583,904	-	61,564	107,737	96,230	10,298	2,859,733
EBITDA (LBITDA)*	32,276	-	159,486	(713,681)	286,824	(63,861)	(298,956)
折舊及攤銷**	-	-	(13,671)	(1,134)	(297)	(297)	(15,399)
分部業績－EBIT (LBIT)	32,276	-	145,815	(714,815)	286,527	(64,158)	(314,355)
企業及其他開支***							(25,511)
融資成本							(9,485)
除稅前虧損							(349,351)
稅項							211,604
期間虧損							(137,747)

4. 分部資料 – 續

分部收入及業績 – 續

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）

	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	-	-	196,379	27,794	15,684	16,432	256,289
本集團之證券買賣所 得款項總額	-	-	-	-	31,457	-	31,457
攤佔聯營公司及合營 企業之收入	2,514,175	-	20,841	2,772	-	-	2,537,788
	2,514,175	-	217,220	30,566	47,141	16,432	2,825,534
EBITDA (LBITDA)*	13,237	-	140,995	12,882	(147,225)	(55,887)	(35,998)
折舊及攤銷**	-	-	(24,178)	(1,703)	(297)	(297)	(26,475)
分部業績 – EBIT (LBIT)	13,237	-	116,817	11,179	(147,522)	(56,184)	(62,473)
企業及其他開支***							(73,116)
融資成本							(14,845)
除稅前虧損							(150,434)
稅項							(46,808)
期間虧損							(197,242)

* 出售附屬公司之收益約 140,964,000 元(2019: 88,459,000 元)已於期內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。

*** 主要為未分配的行政費用，並包括未分配折舊約 4,515,000 元（2019：1,561,000 元）、與收購潛在項目相關之成本約 4,852,000 元（2019：5,788,000 元）及匯兌收益淨額約 22,161,000 元（2019：匯兌虧損 21,678,000 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 9 月 30 日（未經審核）

	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
資產							
分部資產	333,572	290,909	289,333	2,615,431	777,332	830,470	5,137,047
未分配資產							54,209
綜合總資產							5,191,256
負債							
分部負債	-	-	27,566	1,062,353	134	86,551	1,176,604
未分配負債							24,782
綜合總負債							1,201,386

於 2020 年 3 月 31 日（經審核）

	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
資產							
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
負債							
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

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。

5. 其他收入

其他收入包括：

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2020 千元	2019 千元
銀行及其他利息收入	1,390	1,878

6. 其他收益及虧損

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2020 千元	2019 千元
匯兌收益（虧損）淨額	22,161	(21,678)
處置物業、機械及設備以及使用權資產之（虧損）收益	(87)	120
	22,074	(21,558)

7. 金融資產之公平價值變動收益（虧損）淨額

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2020 千元	2019 千元
持作買賣債務工具投資之公平價值變動收益（虧損）	22,445	(30,676)
持作買賣權益工具投資之公平價值變動收益（虧損）	250,383	(131,160)
	272,828	(161,836)

8. 金融資產之減值虧損確認淨額

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2020 千元	2019 千元
應收貸款之減值虧損確認	(42,005)	(66,292)
貿易及其他應收賬款之減值虧損確認（包括應收利息）	(27,675)	(5,584)
應收聯營公司款項之減值虧損確認	(5,250)	—
	(74,930)	(71,876)

9. 融資成本

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2020 千元	2019 千元
借貸成本：		
銀行借款	14,384	16,450
應付非控股權益款項	—	2,456
其他應付賬款之推算利息開支	—	193
租賃負債之推算利息開支	436	262
其他借款	—	4,533
	14,820	23,894
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(4,994)	(2,771)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(341)	(4,117)
撥作開發中投資物業資本之數額	—	(2,161)
	9,485	14,845

撥作資本之借貸成本指實體於借貸時產生之借貸成本，而期內有關借貸則特定投資於項目及物業。

10. 出售附屬公司

於2020年7月，本集團完成出售其(i)於嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司（「嘉興碼頭」，一家於中國註冊之中外合資企業，主要於中國浙江省嘉興從事港口營運業務）90%股權之全部投資，代價為約人民幣375,078,000元（相等於約410,819,000元）；及(ii)於保華集團有限公司（「保華公司」）100%股權之全部投資，代價為約人民幣294,181,000元（相等於約325,349,000元）。保華公司為一家於香港註冊成立的投資控股公司，持有江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」，一家於中國註冊之中外合資企業，於中國江蘇省江陰碼頭經營集裝箱碼頭）40%股權。出售嘉興碼頭及保華公司帶來未計入稅項前之出售收益分別約83,985,000元及56,979,000元。嘉興碼頭連同其附屬公司及保華公司於出售之時及之後不再為本集團之附屬公司，而江陰蘇南不再為本集團之聯營公司。

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。

10. 出售附屬公司 - 續

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2020	2019
	千元	千元
已出售資產淨值：		
物業、機械及設備	339,603	791,144
使用權資產	108,265	134,556
投資物業	—	187,217
其他無形資產	—	3,431
一間聯營公司之權益	247,375	—
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	19,149	116,141
銀行結存及現金	39,356	177,502
貿易及其他應付賬款及應計開支	(17,362)	(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	(164,294)	(428,852)
遞延稅項負債	(2,408)	(41,676)
遞延收入	—	(73,882)
其他應付賬款	—	(18,137)
總資產淨值	569,684	801,560
減：非控股權益	(32,471)	(484,995)
	537,213	316,565

10. 出售附屬公司 – 續

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2020	2019
	千元	千元
出售附屬公司之收益：		
現金代價	736,168	433,697
直接應佔成本及徵費	(21,137)	(20,089)
已出售資產淨值	(569,684)	(801,560)
非控股權益	32,471	484,995
除稅及應計儲備撥回前之出售收益	177,818	97,043
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	(36,854)	(8,584)
除稅前之出售收益	140,964	88,459
減：稅項（附註 12）	(29,742)	(28,065)
除稅後之出售收益	111,222	60,394
因出售而產生之現金流入淨額：		
現金代價	736,168	433,697
減：分類為其他應收款項之未收回現金代價	(120,276)	–
減：所得稅、直接應佔成本及徵費	(50,879)	(48,154)
已收現金代價淨額	565,013	385,543
減：已出售之銀行結存及現金	(39,356)	(177,502)
	525,657	208,041

截至2020年9月30日止期間，嘉興碼頭為本集團之收入貢獻約2,000萬元，及為本公司擁有人應佔溢利淨額貢獻約600萬元。截至2020年9月30日止期間，保華公司對本集團收入及本公司擁有人應佔溢利淨額之貢獻並不重大。

截至2019年9月30日止期間，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32,323,000元（2019：11,546,000元）於出售後計入保留溢利。

11. 除稅前虧損

	未經審核 截至9月30日止六個月	
	2020 千元	2019 千元
除稅前虧損已扣除：		
其他無形資產攤銷：		
期間撥備額	45	478
減：撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(22)	(22)
	23	456
確認為費用之存貨成本	96,497	69,989
物業、機械及設備之折舊：		
期間撥備額	14,325	22,903
減：撥作開發中投資物業資本之數額	(2)	(3)
撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(11)	(5)
撥作包含於物業存貨之供出售在建物業資本之數額	(5)	(10)
	14,307	22,885
使用權資產之折舊：		
期間撥備額	5,687	4,800
減：撥作包含於物業、機械及設備內之在建工程資本之數額	(103)	(105)
	5,584	4,695

12. 稅項

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2020	2019
	千元	千元
稅項支出（撥入）包括：		
中國（不包括香港）產生之稅項：		
本期間	31,088	32,409
過往期間（超額撥備）撥備不足	(81)	2,136
	31,007	34,545
遞延稅項		
土地增值稅（「土地增值稅」）	(126,502)	7,349
其他	(116,109)	4,914
	(242,611)	12,263
本公司及其附屬公司應佔稅項	(211,604)	46,808

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期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

既無香港利得稅撥備於兩個期間之簡明綜合財務報表中計提，因截至 2020 年 9 月 30 日止期間應課稅溢利全數由稅務虧損結轉吸收，及截至 2019 年 9 月 30 日止期間並無估計應課稅溢利。

本集團於中國之附屬公司於兩個期間之稅率為 25%。

截至 2020 年 9 月 30 日止期間，中國（不包括香港）產生之稅項包括所得稅支出約 29,742,000 元（2019：28,065,000 元），為就出售附屬公司之收益所支付之中國所得稅（詳情見附註 10）。一間非居民企業轉讓股權產生之資本收益（即轉讓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。

13. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據計算得出：

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2020	2019
	千元	千元
用以計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期間虧損	(33,671)	(205,348)

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2020	2019
	股份數目	股份數目
		(經重列)
用以計算每股基本虧損之普通股數目 (附註)	1,103,916,114	1,103,916,114

附註：於截至 2020 年及 2019 年 9 月 30 日止期間已發行普通股數目已調整以反映附註 24 所詳述之股份合併，猶如股份合併已於 2019 年 4 月 1 日進行。

本公司於兩個期間並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。

14. 分派

概無股息於兩個期間內確認為分派。本公司董事局已議決不宣派截至 2020 年 9 月 30 日止六個月之中期股息 (2019：無)。

15. 物業、機械及設備以及使用權資產之變動

期內，本集團物業、機械及設備之添置為約 94,241,000 元 (2019：20,194,000 元)，主要包含在建工程於期內產生之成本約 91,469,000 元 (2019：18,195,000 元)。

期內，本集團已就使用土地及樓宇簽訂新租賃協議，藉以確認相當於相關租賃負債之使用權資產約 206,000 元 (2019：424,000 元)。

16. 投資物業

	於中國 之物業 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 2020 年 4 月 1 日 (經審核)	69,139	449,836	590,731	1,109,706
匯兌調整	2,382	17,459	22,240	42,081
添置	-	-	1,044	1,044
於簡明綜合收益表內確認之公平價值減少	(20,044)	(46,749)	(125,106)	(191,899)
於 2020 年 9 月 30 日 (未經審核)	51,477	420,546	488,909	960,932

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。

本集團於 2020 年 9 月 30 日及 2020 年 3 月 31 日之投資物業之公平價值是按當日由與本集團概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。

於釐定於中國之物業之公平價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。採用之比較法以可資比較物業之最近成交價格資料為基準。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，已平整土地的最高及最佳用途為旅遊及度假用途，這關聯到政府將該區域規劃為旅遊度假區。採用之比較法以可資比較土地之最近成交價資料為基準，其因 2019 新型冠狀病毒疫情下的公共衛生措施和旅行限制，對旅遊業以及旅遊土地交易產生了負面影響。對面積、性質及地點相若之可資比較土地進行分析，以就資本價值達致公平比較。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），均已獲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，採用相同最高及最佳用途及相同比較法，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 2020 年 9 月 30 日估計約為 4.58 億元（31.3.2020：4.32 億元）。

16. 投資物業 – 續

投資物業估值採用之其中一項主要輸入數據為可資比較土地及物業之市場價格，平均可比土地價格為每平方米人民幣 588 元（31.3.2020：每平方米人民幣 658 元），平均可比物業樓面面積價格為每平方米人民幣 7,000 元至人民幣 7,300 元（31.3.2020：每平方米人民幣 9,700 元至人民幣 10,300 元），乃使用直接比較法，並考慮到性質、位置及狀況之不同。可資比較土地及物業之每平方米市場價格上升，將導致投資物業公平價值上升，反之亦然。

於為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土地之 20% 可銷售土地折讓。可銷售土地折讓輕微變動將會導致已平整土地及平整中土地之公平價值計量出現重大變動，而租賃物業估值中之非可觀察輸入數據輕微變動將不會對其公平價值構成重大影響。

對已平整土地而言，本集團可能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。

17. 權益工具投資

	未經審核 30.9.2020 千元	經審核 31.3.2020 千元
上市股本證券，按於香港之市場報價（附註 a）	4,079	4,260
中國非上市股本證券（附註 b）	290,909	309,706
	294,988	313,966

附註：

- (a) 於 2020 年 9 月 30 日，於香港上市股本證券之投資指 4.47%（31.3.2020：4.47%）南岸集團有限公司股權。
- (b) 於 2020 年 9 月 30 日，按公平價值列賬於非上市股本證券之投資約為 290,909,000 元（31.3.2020：309,706,000 元），指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。

18. 物業存貨

	未經審核 30.9.2020 千元	經審核 31.3.2020 千元
供出售在建物業（附註 a）	611,708	998,953
已完工持作出售物業（附註 b）	340,965	523,822
	952,673	1,522,775

附註：

- (a) 供出售在建物業約 80,835,000 元（31.3.2020：80,835,000 元）及 530,873,000 元（31.3.2020：918,118,000 元）分別位於香港及中國江蘇省。彼等包括(1)發展用作將來銷售之平整中土地；及(2)於一般業務過程中同樣發展用作將來銷售之已平整土地。

於 2020 年 9 月 30 日，供出售在建物業有金額約 312,171,000 元（31.3.2020：345,778,000 元）按可變現淨值列賬，其中物業存貨減值撇減約 403,464,000 元（2019：無）已於期內確認。

於 2020 年 9 月 30 日，供出售在建物業包含約 293,972,000 元（31.3.2020：669,673,000 元）之已平整土地，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。

- (b) 於 2020 年 9 月 30 日，已完工持作出售物業有金額約 340,334,000 元（31.3.2020：367,180,000 元）按可變現淨值列賬，其中物業存貨減值撇減約 143,884,000 元（2019：18,356,000 元）已於期內確認。

期內確認之物業存貨減值撇減總計約 547,348,000 元（2019：18,356,000 元）主要由於中國江蘇省小洋口供度假物業發展之已平整土地及已完工之度假物業之可變現淨值下跌，其因嚴峻的經濟狀況和政府的房地產調控措施對房地產市場造成了負面影響。

已平整土地之可變現淨值是按由與本集團概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。於釐定可變現淨值時，預計銷售物業所得款項已扣除預期成本（包括政府徵費、建築費用及與完成物業發展所需費用及適用之銷售開支），並考慮到按現時監管及經濟情況延長銷售及發展週期之折現因素。

已完工持作出售物業之可變現淨值指基於現行市場情況下相若規模、性質及地點的可資比較物業之銷售所得款項估算，並減去適用之銷售開支。

於 2020 年 9 月 30 日，物業存貨包括預期將於報告期完結起超過十二個月後變現之金額約 848,086,000 元（31.3.2020：1,328,135,000 元）。

19. 應收貸款

	未經審核 30.9.2020 千元	經審核 31.3.2020 千元
金額（扣除撥備）包括：		
應收固定利率貸款（附註 a）	120,464	132,944
應收浮動利率貸款（附註 b）	8,650	17,175
	129,114	150,119

附註：

- (a) 扣除累計虧損撥備約 114,336,000 元（31.3.2020：80,856,000 元）前之應收貸款總額約 234,800,000 元（31.3.2020：213,800,000 元）為無抵押、以 10 厘至 15 厘（31.3.2020：10 厘至 15 厘）之固定利率計息、並須於一年（31.3.2020：一年）內償還。
- (b) 扣除累計虧損撥備約 60,050,000 元（31.3.2020：51,525,000 元）前之應收貸款總額約 68,700,000 元（31.3.2020：68,700,000 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（31.3.2020：5 厘至 6 厘）（即 10 厘至 11 厘（31.3.2020：10 厘至 11 厘））之浮動利率計息、並須按要求償還。

期內，本集團已作出 42,005,000 元（2019：66,292,000 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 33,525,000 元（2019：62,356,000 元）。

20. 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 62,503,000 元（31.3.2020：25,295,000 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。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 30.9.2020 千元	經審核 31.3.2020 千元
90 日內	49,631	5,943
超過 90 日但於 180 日內	11,952	13,526
超過 180 日	920	5,826
	62,503	25,295

21. 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 22,784,000 元(31.3.2020: 23,502,000 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 30.9.2020 千元	經審核 31.3.2020 千元
90 日內	20,928	21,707
超過 180 日	1,856	1,795
	22,784	23,502

22. 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 183,542,000 元(2019: 547,826,000 元)，償還約 161,481,000 元(2019: 705,370,000 元)。於 2020 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 355,090,000 元(31.3.2020: 359,229,000 元)。

於 2020 年 9 月 30 日，銀行存款 6,734,000 元(31.3.2020: 11,528,000 元)已抵押予銀行以擔保授予本集團之一般銀行信貸。

23. 股本

	股份數目	價值 千元
每股面值 0.10 元之普通股：		
法定：		
於 2019 年 4 月 1 日、2019 年 9 月 30 日、 2020 年 3 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於 2019 年 4 月 1 日、2019 年 9 月 30 日、 2020 年 3 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日	5,519,580,572	551,958

24. 本報告期後之事項

於本報告期完結後，於 2020 年 10 月 28 日之股東特別大會上通過一項有關本公司股本重組之特別決議案。於 2020 年 10 月 30 日股本重組生效後，已發行股份數目已由 5,519,580,572 股合併為 1,103,916,114 股，而已發行股本金額已由約 551,958,000 元減少至約 110,392,000 元。已減少股本約 441,566,000 元已轉撥至本公司之實繳盈餘賬。此外，本公司於香港聯交所買賣股份之每手買賣單位已由 2,000 股股份更改為 10,000 股股份。股本重組之進一步詳情已於本公司日期為 2020 年 9 月 23 日之公告及日期為 2020 年 10 月 5 日之通函內披露。

中期股息

保華董事局已議決不宣派截至2020年9月30日止六個月之任何中期股息（2019：無）。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

截至2020年9月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約1.91億元（2019：2.56億元），較去年同期減少約25%，主要由於(a)於本期間及上一期間分別完成出售嘉興碼頭及宜昌港務集團後來自港口服務的收入減少；(b)受2019新型冠狀病毒疫情影響，液化石油氣及壓縮天然氣產品銷量減少所致；惟(c)期內銷售物業收入增加。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28.6億元（2019：28.26億元）。

本集團毛利較去年同期減少13%至約8,500萬元（2019：9,800萬元），乃主要由於出售嘉興碼頭及宜昌港務集團所致。

期內，本集團錄得除稅前虧損約3.49億元（2019：1.5億元），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之收益淨額約3,200萬元（2019：1,300萬元）；
- (ii) 港口及物流業務之收益淨額約1.46億元（2019：1.17億元）；
- (iii) 物業業務之虧損淨額約7.15億元（2019：收益1,100萬元）；
- (iv) 證券業務之收益淨額約2.87億元（2019：虧損1.47億元）；
- (v) 庫務業務之虧損淨額約6,400萬元（2019：5,600萬元）；
- (vi) 企業及其他開支淨額約2,600萬元（2019：7,300萬元），當中包括與收購相關之成本約500萬元（2019：600萬元）及匯兌收益淨額約2,200萬元（2019：虧損2,200萬元）；及
- (vii) 融資成本約900萬元（2019：1,500萬元）。

保華擁有人應佔期間虧損淨額為約3,400萬元（2019：2.05億元），而每股基本虧損為3.1仙（2019：18.6仙）。虧損淨額乃主要由於下列因素的淨影響所致：(a)抵銷相關遞延稅項撥入約1.56億元（2019：無）及非控股權益攤佔虧損約8,900萬元（2019：無）後，物業存貨減值撇減約3.02億元（2019：1,800萬元）；(b)抵銷相關遞延稅項撥入約8,200萬元（2019：遞延稅項支出1,200萬元）及非控股權益攤佔虧損約2,200萬元（2019：溢利300萬元）後，投資物業公平價值變動虧損約8,800萬元（2019：收益1,100萬元）；(c)若干金融資產之減值虧損約7,500萬元（2019：7,200萬元）；(d)持作買賣債務及權益工具投資公平價值變動收益淨額約2.73億元（2019：虧損1.62億元）；(e)出售附屬公司之除稅後收益淨額約1.11億元（2019：6,000萬元）；及(f)匯兌收益淨額約2,200萬元（2019：匯兌虧損2,200萬元）。

與本集團於2020年3月31日之財務狀況相比，總資產減少8%至約51.91億元（31.3.2020：56.67億元），乃主要由於出售嘉興碼頭及江陰蘇南所致。於2020年9月30日，流動資產淨值為約25.08億元（31.3.2020：27.87億元），而以流動資產對流動負債所計算之流動比率增加至5.99倍（31.3.2020：5.19倍）。經計及(a)虧損淨額約3,400萬元；(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1,900萬元；(c)於出售嘉興碼頭及江陰蘇南後重新分類匯兌虧損至損益約3,700萬元；及(d)因換算海外業務而產生之人民幣匯兌盈餘約5,900萬元，於2020年9月30日，保華擁有人應佔權益增加1%至約37.21億元（31.3.2020：36.78億元），相等於每股3.37元（31.3.2020：3.33元）。

經營活動之現金流出淨額約7,500萬元（2019：5,200萬元）。投資活動之現金流入淨額約4.5億元（2019：1.65億元），乃主要來自出售從事港口營運之附屬公司。融資活動之現金流入淨額約2,100萬元（2019：流出1.61億元）。因此，期內可用現金及現金等值項目淨額增加約3.96億元（2019：減少4,800萬元）。

營運回顧及業務發展

港口及物流

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，保華於近年來成功抓緊出讓傳統集裝箱及乾散貨碼頭投資之良機。於2020年7月完成出售江陰蘇南及嘉興碼頭後，保華將專注於其他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」）。

江陰蘇南集裝箱碼頭（於2020年7月出售前擁有40%權益）

於2019年12月16日，本集團就出售於江陰蘇南之全部40%股權（通過出售其投資控股公司保華集團有限公司）訂立有條件協議。出售江陰蘇南已於2020年7月完成。於本公告日期，代價約人民幣2.94億元（相等於約3.25億元）已悉數於香港以現金方式收取。

期內，江陰蘇南為本分部貢獻溢利約5,700萬元，為出售江陰蘇南之收益（2019：600萬元，為攤佔江陰蘇南之經營業績）。有關出售之稅項支出約1,500萬元（2019：無）已於期內簡明綜合收益表確認。

江陰蘇南集裝箱碼頭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。

江陰蘇南之集裝箱吞吐量於2020年上半年減少15%至約227,000個標準箱（2019：268,000個標準箱）。

嘉興內河國際碼頭（於2020年7月出售前擁有90%權益）

於2019年12月16日，本集團就出售於嘉興碼頭之全部90%股權訂立有條件協議。出售嘉興碼頭已於2020年7月完成。直至本公告日期，扣除稅金後之代價約人民幣3.05億元（相等於約3.34億元）已於香港以現金方式收取。最後一期款項約人民幣5,600萬元（相等於約6,200萬元）將於落實完成賬目後收取。

期內，嘉興碼頭為本分部貢獻溢利約9,300萬元（2019：500萬元），當中包括出售嘉興碼頭之收益約8,400萬元（2019：無）以及嘉興碼頭之經營溢利900萬元（2019：500萬元）。有關出售之稅項支出約1,500萬元（2019：無）已於期內簡明綜合收益表確認。

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6月30日止三個月，嘉興內河國際碼頭之集裝箱吞吐量為約51,000個標準箱（2019年9月30日止六個月：90,000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）

期內，受2019新型冠狀病毒疫情影響，民生石油於武漢的液化石油氣（「液化石油氣」）及壓縮天然氣（「壓縮天然氣」）分銷及物流業務錄得經營虧損約400萬元（2019：溢利100萬元）。期內，於2019新型冠狀病毒疫情緩解後，武漢市分階段放寬公共衛生措施，而公共交通系統及人們的日常活動逐漸恢復正常。民生石油於2020年9月的銷售量已大致恢復至2019新型冠狀病毒疫情爆發前的水平。

截至2020年9月30日止期間，液化石油氣銷售量減少42%至約1,800噸（2019：3,100噸），而壓縮天然氣銷售量減少39%至約730萬立方米（2019：1,200萬立方米）。

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，並在武漢市擁有四座液化石油氣及四座壓縮天然氣汽車加氣站。

自 2013 年起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。若干液化石油氣汽車加氣站已轉型為壓縮天然氣汽車加氣站。鑒於武漢市壓縮天然氣加氣站競爭激烈，民生石油將繼續尋求轉型及收購機遇。

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（例如液化天然氣）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。

截至 2020 年 9 月 30 日，液化天然氣項目的施工前期工作已大致完成。液化天然氣項目第一期的預算成本為約人民幣 5 億元，預期將於 2021 年第一季度動工並於 2022 年投入營運。按照第一期的發展計劃，民生石油將建設一座儲存容量達 3 萬立方米之新液化天然氣儲罐，並設有輸氣管道連接至武漢市城市天然氣配送網路。此外，一座新的液化天然氣碼頭將會建設於現有之液化石油氣碼頭旁。

港口發展

洋口港（擁有 9.9%權益）

期內，本集團於洋口港公司之 9.9%股本權益並無為本分部之經營溢利貢獻股息收入（2019：無）。

洋口港公司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。

洋口港公司於 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。於洋口港公司之餘下 9.9%股本權益（為註冊資本 1,980 萬美元，投資成本約 1.54 億元）按其於 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 9 月 30 日，於洋口港公司的投資按公平價值列賬約為 2.91 億元（31.3.2020：3.1 億元），相等於本集團總資產約 5.6%（31.3.2020：5.5%）。期內，未變現公平價值減少之 1,900 萬元（2019：2,000 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）

期內，保華建業集團有限公司（「保華建業」）貢獻分部經營溢利約 3,200 萬元（2019：1,300 萬元）。溢利增加乃主要由於期內收取之政府補貼所致。

期內，保華建業錄得收入約 53.57 億元（2019：52.13 億元），並取得總值約 61.03 億元（2019：91.15 億元）之新工程合約。於 2020 年 9 月 30 日，保華建業手頭持有合約總值約 459.59 億元（31.3.2020：443.07 億元），剩餘工程價值約 280.32 億元（31.3.2020：266.33 億元）。

保華建業之總部設於香港，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極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樓宇、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

期內，物業業務錄得經營虧損約 7.15 億元（2019：溢利 1,100 萬元），乃主要由於(a)投資物業之公平價值變動虧損淨額約 1.92 億元（2019：收益 2,600 萬元），未計入相關之遞延稅項撥入約 8,200 萬元（2019：遞延稅項支出 1,200 萬元），及(b)由持作出售物業存貨作出之減值撇減約 5.47 億元（2019：1,800 萬元），未計入相關之遞延稅項撥入約 1.56 億元（2019：無），主要歸因於本集團於小洋口之物業。

本集團於小洋口擁有 11.42 平方公里（31.3.2020：11.5 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 9 月 30 日，11.42 平方公里（31.3.2020：11.5 平方公里）之土地儲備中約 6.81 平方公里（31.3.2020：6.89 平方公里）已達至開發中或已開發及服務階段。該 11.42 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
2.01	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
11.42			

2019 新型冠狀病毒疫情下嚴格的公共衛生措施及旅行限制衝擊旅遊業。銷售價格及交易量上看，此負面情緒對旅遊用地的影響大於城市住宅及商業用地。於釐定位於小洋口之旅遊及度假用途之已開發土地及開發中土地之公平價值時，估值師一貫採用市場法並參考新興旅遊及度假用途土地之實際土地交易價格。有關小洋口投資物業估值方法及輸入數據之詳情已於簡明綜合財務報表附註 16 披露。於 2020 年 9 月 30 日，約 2.88 平方公里之投資物業按公平價值計量為約 9.09 億元（31.3.2020：10.41 億元），並於期內錄得除稅及非控股權益前之重估虧損約 1.72 億元（2019：收益 2,600 萬元）。

與此同時，受高端度假物業市場價值下調影響，分類為物業存貨之小洋口土地及物業於期內亦遭受減值。此外，中央政府已於 2020 年 8 月出台新措施控制物業市場資本過度集中現象，並已嚴格收緊房地產行業融資標準。預期省政府及地方政府將進一步收緊有關措施，以確保緊跟中央政府的房地產調控政策，從而進一步為物業市場帶來負面影響。在評估房地產項目時，估值師已考慮到受疫情及市場不確定性對高端度假物業項目的售價、估計開發成本以及延長的銷售及開發週期的變化。於 2020 年 9 月 30 日，本集團位於小洋口之若干物業存貨可變現淨值為約 5.6 億元，並於期內錄得除稅及非控股權益前之減值撇減約 5.13 億元（2019：無）。物業存貨及其可變現淨值評估之詳情已於簡明綜合財務報表附註 18 中披露。期內，本集團已變現合共土地面積為 0.08 平方公里之已開發土地及物業約 8,000 萬元（2019：無）。

於 2020 年 9 月 30 日，位於南通市商業中心區之商業及辦公大樓「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。期內，投資物業錄得公平價值變動虧損約 2,000 萬元（2019：無），以反映經濟下滑時市價下跌。本集團亦持有「南通國際貿易中心」約 9,000 平方米（31.3.2020：11,000 平方米）之建築面積以供出售，其於期內作出減值撇減約 3,400 萬元（2019：1,800 萬元），乃主要由於商業物業及地下停車位價格下跌所致。期內，該大樓為本集團貢獻銷售物業收入約 1,600 萬元（2019：2,600 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。該大樓於期內產生租金收入約 600 萬元（2019：500 萬元），於 2020 年 9 月 30 日之出租率約 93%。

證券

中美緊張局勢尚未緩解，加上 2019 新型冠狀病毒疫情持續對全球經濟及金融市場（包括香港）帶來負面影響，儘管如此，期內證券市場恐慌情緒已逐漸緩和。本集團在管理本集團之證券組合時採取審慎且嚴謹之方針，並於期內錄得經營收益約 2.87 億元（2019：虧損 1.47 億元），乃主要來自持作買賣之債務及權益工具投資之公平價值收益淨額約 2.73 億元（2019：虧損 1.62 億元）。

於 2020 年 9 月 30 日，本集團之證券業務組合主要包括(a)持作買賣之債務工具投資約 2.2 億元（31.3.2020：2.48 億元），相等於本集團總資產約 4%（31.3.2020：4%）；及(b)持作買賣之權益工具投資約 5.13 億元（31.3.2020：1.92 億元），相等於本集團總資產約 10%（31.3.2020：3%）。

於 2020 年 9 月 30 日，本集團持作買賣之權益工具投資包括於中國恒大新能源汽車集團有限公司（「恒大汽車」，香港交易所股份代號：708）之 18,290,000 股普通上市股份之投資，該等股份相當於其已發行股本約 0.2%，公平價值約為 3.64 億元。於恒大汽車的投資相等於本集團總資產約 7%及本集團持作買賣之權益工具投資組合約 71%。本集團於 2019 年投資恒大汽車，購入成本為約 2.07 億元。期內，本集團於恒大汽車的投資錄得未變現公平價值收益約 2.6 億元，而此投資於 2020 年 9 月 30 日之累計未變現收益為約 1.57 億元（31.3.2020：累計未變現虧損 1.03 億元）。期內，概無購入或出售於恒大汽車之投資，亦無自恒大汽車收取任何股息。

恒大汽車主要於中國及其他國家從事新能源汽車科技研發、生產及銷售以及健康管理業務。恒大汽車已完成新能源汽車產業鏈之佈局，力爭成為全球主要及強大之新能源汽車集團。隨著其於 2020 年 8 月發佈「恒馳」首期六款車型，本集團對恒大汽車之中長期發展前景持樂觀態度。本集團之恒大汽車投資作為買賣目的，並旨在視乎市場情況於未來變現收益。

展望未來，2019 新型冠狀病毒疫情影響仍然持續，加上中美緊張局勢持續升級，可能繼續為本集團未來的證券業務帶來挑戰。本集團將繼續監察其多元化證券產品投資組合，使能於接著的期間提升表現。

庫務

期內，本集團錄得庫務業務經營虧損約 6,400 萬元（2019：5,600 萬元），乃主要由於預期信貸虧損撥備（「預期信貸虧損撥備」）約 7,500 萬元（2019：7,200 萬元），其主要來自違約及視為出現信貸減值之應收貸款及相關應收利息，及由應收貸款產生之利息收入約 1,000 萬元（2019：1,600 萬元）所抵銷。

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上市，股份代號：0275.HK）之無抵押貸款本金及未償還應計利息（統稱「凱華集團貸款」）確認額外預期信貸虧損撥備約 4,100 萬元。

於2020年9月30日，對凱華集團貸款本金1.34億元及未償還應計利息2,100萬元（31.3.2020：本金1.34億元及應計利息1,800萬元）作出之累計預期信貸虧損撥備約為1.55億元（31.3.2020：1.14億元），相等於預期信貸虧損率約100%（31.3.2020：75%）。

期內，本集團持續監察凱華集團貸款之狀況，並考慮期內以下事件：

- a) 於 2020 年 6 月 1 日，香港特別行政區高等法院（「高等法院」）向凱華集團頒令清盤；
- b) 於 2020 年 6 月 15 日，高等法院頒令，安永企業財務服務有限公司之顧智心女士及顧智浩先生獲委任為凱華集團之共同及各別清盤人；
- c) 於 2020 年 8 月 7 日，凱華集團時任主席及執行董事葉家海博士（其亦為部分凱華集團貸款之擔保方）在高等法院被判破產；
- d) 截至期末，凱華集團仍未刊發其截至 2019 年 3 月 31 日止年度之全年業績，且凱華集團之股份自 2019 年 7 月 2 日起持續暫停買賣；及
- e) 於委任清盤人後，清盤程序並無明顯進展。

經計及上述事件並經參考過往市場違約記錄、目前經濟狀況、透過清盤程序變現凱華集團之中國物業的時間及複雜程度，以及其他前瞻性因素，管理層認為未償還之凱華集團貸款之可收回性偏低，並於2020年9月30日決定就未償還之凱華集團貸款計提100%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92%。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2020年9月30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1.29億元（31.3.2020：1.5億元），相等於本集團總資產約2%（31.3.2020：3%）；及(b)應收聯營公司之計息款項之賬面值約為5,600萬元（31.3.2020：6,100萬元），相等於本集團總資產約1%（31.3.2020：1%）。

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%股本權益及持作買賣之恒大汽車股本權益之投資（詳情分別見「營運回顧及業務發展」一節下之「港口發展」及「證券」小節所載）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2020年7月，本集團完成出售其於(i)嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司之90%股本權益及(ii)保華集團有限公司（其持有江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司之40%股本權益）之100%股本權益之全部投資，代價合共為約人民幣6.69億元（相等於約7.36億元）。於出售之時及之後，嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司連同其附屬公司及保華集團有限公司不再為本集團之附屬公司，而江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司則不再為本集團之聯營公司。

除上文所述者外，本集團於期內並無其他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

於本報告期後，有關本公司股本重組之特別決議案於2020年10月28日召開之股東特別大會上獲通過。有關股本重組及更改每手買賣單位之進一步詳情已披露於本公司日期為2020年9月23日之公告及日期為2020年10月5日之通函。

展望

本財政年度之上半年，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，儘管於國家為疫情防控付出巨大努力後逐漸復甦。隨著其傳統集裝箱及乾散貨港口之出讓投資策略即將完成，保華已準備重新聚焦於其他具有較高增長潛力的散貨基建，特別是液化天然氣，以及開拓其他業務機遇，為保華股東提升價值。

流動資金與資本來源

於2020年9月30日，本集團之總資產為51.91億元（31.3.2020：56.67億元），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。期內，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9月30日，本集團之銀行借款約為4.28億元（31.3.2020：3.92億元），其中約2.58億元（31.3.2020：1.91億元）須按要求或於一年內償還及約1.7億元（31.3.2020：2.01億元）須於一年後償還。以港元計值之借款中，約8,600萬元（31.3.2020：3,600萬元）按浮動利率計息。以人民幣計值之借款中，約3.42億元按固定利率計息（31.3.2020：1,000萬元按浮動利率計息及3.46億元按固定利率計息）。本集團之資本負債比率為0.12（31.3.2020：0.15），該項比率乃根據本集團銀行借款總額約4.28億元（31.3.2020：5.61億元，包括分類為持作出售之銀行借款）及本集團股東資金約37.21億元（31.3.2020：36.78億元）計算。

於 2020 年 9 月 30 日，本集團之現金、銀行結存及存款為約 8.01 億元（31.3.2020：3.56 億元），當中約 4.12 億元（31.3.2020：2.22 億元）以人民幣計值，約 2.86 億元（31.3.2020：8,200 萬元）以港元計值及約 1.03 億元（31.3.2020：5,200 萬元）以其他貨幣（主要為美元）計值。於 2020 年 9 月 30 日，本集團處於淨現金狀況（即扣除銀行借款之現金、銀行結存及存款）約 3.73 億元（31.3.2020：淨負債狀況約 1.62 億元，即扣除現金、銀行結存及存款之銀行借款，包括分類為持作出售之淨負債）。

或然負債

於2020年9月30日，本集團並無或然負債（31.3.2020：無）。

資產抵押

於 2020 年 9 月 30 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 4.76 億元（31.3.2020：4.93 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 9 月 30 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簡明綜合財務報表撥備之開支合共約 5,100 萬元（31.3.2020：1.17 億元）。

僱員數目及薪酬政策

於2020年9月30日，本集團僱用合共426名（31.3.2020：566名，其中包括嘉興碼頭之104名僱員）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

截至2020年9月30日止六個月，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2020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，其中不少於半數為獨立非執行董事，確保有足夠的權力制衡。

董事進行證券交易之標準守則

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9月30日止六個月期間一直有遵守《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披露易之網站（www.hkexnews.hk）「上市公司公告」一頁刊登。2021年中期報告將於2020年12月寄發予保華股東及於上述網站內刊登。

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11月27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