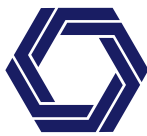


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



沪港联合

HONG KONG SHANGHAI ALLIANCE HOLDINGS LIMITED

滬港聯合控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1001)

**截至二零一七年九月三十日止六個月之
中期業績公告**

摘要

- 收入增加約8.4%至約1,643,700,000港元，去年同期收入約為1,515,800,000港元
- 本公司擁有人應佔未經審核虧損約為25,200,000港元，相對去年同期本公司擁有人應佔未經審核溢利約為48,500,000港元
- 未經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)於二零一七年九月三十日約為1,149,700,000港元，而於二零一七年三月三十一日經審核綜合資產淨值約為1,130,900,000港元
- 毛利率相較去年同期約14.6%減少至約8.8%，主要受鋼材價格的反向波動影響
- 於二零一七年九月成功出售我們間接投資29.44%之上海尚泰里，並獲得溢利
- 維持我們全資擁有的上海中港匯浦東的穩定出租率，並於本公告日期成功將出租率增加至約65%

滙港聯合控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

簡明綜合中期損益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入	3	1,643,735	1,515,757
銷售成本	5	<u>(1,499,738)</u>	<u>(1,295,175)</u>
毛利		143,997	220,582
其他虧損—淨額	4	(27,829)	(40,268)
銷售及分銷支出	5	(29,555)	(34,079)
一般及行政支出	5	(133,472)	(128,859)
一項投資物業公允價值收益		—	233,513
經營(虧損)/溢利		(46,859)	250,889
財務收入	6	1,294	441
財務費用	6	(33,760)	(47,371)
應佔合營公司之業績—淨額		<u>47,849</u>	<u>(78,733)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(31,476)	125,226
所得稅抵扣/(支出)	7	<u>13,693</u>	<u>(77,918)</u>
期內(虧損)/溢利		<u><u>(17,783)</u></u>	<u><u>47,308</u></u>
應佔(虧損)/溢利：			
—本公司擁有人	9	(25,196)	48,468
—非控制性權益		<u>7,413</u>	<u>(1,160)</u>
		<u><u>(17,783)</u></u>	<u><u>47,308</u></u>
本公司擁有人應佔每股普通股 (虧損)/盈利			
—每股基本(虧損)/盈利	9	<u><u>(3.9)港仙</u></u>	<u><u>7.6港仙</u></u>
—每股攤薄(虧損)/盈利	9	<u><u>(3.9)港仙</u></u>	<u><u>7.5港仙</u></u>

簡明綜合中期全面損益表
截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)/溢利	<u>(17,783)</u>	<u>47,308</u>
其他全面(虧損)/收入：		
其後可重新分類至損益之項目：		
一項可供出售之財務資產之公允價值變動	(134)	115
貨幣匯兌差額	<u>51,269</u>	<u>(50,401)</u>
期內其他全面收入/(虧損)	<u>51,135</u>	<u>(50,286)</u>
期內全面收入/(虧損)總額	<u>33,352</u>	<u>(2,978)</u>
應佔期內全面收入/(虧損)總額：		
— 本公司擁有人	24,686	(1,818)
— 非控制性權益	<u>8,666</u>	<u>(1,160)</u>
	<u>33,352</u>	<u>(2,978)</u>

簡明綜合中期財務狀況表
於二零一七年九月三十日

	附註	於 二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		153,385	163,489
投資物業		1,280,370	1,222,682
土地使用權		9,417	9,518
於合營公司之投資		39,951	110,631
預付款項、按金及其他應收款項		58,164	52,860
遞延所得稅資產		38,102	21,370
可供出售之財務資產		372	506
非流動資產總額		1,579,761	1,581,056
流動資產			
存貨		161,287	395,628
應收賬款及票據	10	472,695	495,033
預付款項、按金及其他應收款項		157,659	165,281
按公允價值計入損益之財務資產		—	15,500
應收合營公司賬款		75,282	34,360
已抵押銀行存款		24,040	68,659
現金及現金等值		532,823	628,382
流動資產總額		1,423,786	1,802,843
資產總額		3,003,547	3,383,899

		於 二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		64,188	64,188
儲備		1,055,432	1,045,323
		<u>1,119,620</u>	<u>1,109,511</u>
非控制性權益		30,053	21,387
		<u>1,149,673</u>	<u>1,130,898</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
應計負債及其他應付賬款		8,875	7,223
遞延所得稅負債		71,300	69,638
借貸		591,865	509,190
		<u>672,040</u>	<u>586,051</u>
非流動負債總額			
流動負債			
應付賬款及票據	11	179,229	143,604
預收款項		43,757	28,696
應計負債及其他應付賬款		83,418	163,688
應付合營公司賬款		—	49,900
當期所得稅負債		1,334	67,916
借貸		874,096	1,213,146
		<u>1,181,834</u>	<u>1,666,950</u>
流動負債總額			
負債總額		<u>1,853,874</u>	<u>2,253,001</u>
權益及負債總額		<u>3,003,547</u>	<u>3,383,899</u>

1 編制基準

本截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料乃依照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本未經審核簡明綜合中期財務資料應連同依照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」)編製截至二零一七年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

2 會計政策

本簡明綜合中期財務資料採納之會計政策均與截至二零一七年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所披露者一致，惟適用於年度預計總盈利所得稅估計之稅率及採納於截至二零一八年三月三十一日止財政年度起生效之香港財務報告準則之修訂本除外。

- (a) 下列準則的修訂及年度改進首次於二零一七年四月一日起財政年度強制生效，及適用於本集團：

香港會計準則第7號(修訂)	披露方式
香港會計準則第12號(修訂)	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之 年度改善項目(修訂)	對於二零一四年至二零一六年期間進行之 年度改善(修訂)

本集團已採納該等準則，且採納該等準則對本集團之簡明綜合中期財務資料並無重大影響。

- (b) 下列已頒佈之新訂準則、準則的修訂，以及年度改善，於二零一七年四月一日起之財政年度仍未生效，亦未獲本集團提前採納：

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則 第10號及香港會計 準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司間之 資產出售或注資	待釐定
香港財務報告準則 第1號之年度改善 項目及香港會計 準則第28號(修訂)	對於二零一四年至二零一六年期間進 行之年度改善	二零一八年 一月一日
香港會計準則第40號	投資物業轉移(修訂)	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則 第2號(修訂)	以股份為基礎之付款交易之分類及計 量	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則 第9號	金融工具	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則 第15號	來自客戶合約的收益	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則 第15號(修訂)	香港財務報告準則第15號之釐清	二零一八年 一月一日
香港(國際財務報告 解釋委員會)詮釋 第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則 第16號	租賃	二零一九年 一月一日

本集團正在評估該等新訂準則及對現有準則之修訂的影響，其中對於期間內首次應用之新訂準則及修訂，尚未確定其是否對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3 收入及分部資料

本集團之收入包括如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
貨品銷售	1,583,259	1,469,477
服務收入	47,039	21,502
租金收入	13,437	24,778
收入總額	<u>1,643,735</u>	<u>1,515,757</u>

本集團按其營運性質及所提供之產品及服務管理其業務。

管理層已釐定其營運分部，乃根據由本集團之主要營運決策者（「主要營運決策者」）所審閱用以制定策略性決定之報告釐定。主要營運決策者認為本集團主要經營四個營運分部：

- (i) 建築材料業務；
- (ii) 建築產品及設計方案（「建築產品及設計方案」）業務；
- (iii) 工程塑膠業務；及
- (iv) 房地產投資及項目管理業務。

本集團之主要營運決策者按所得稅前溢利之計量評估營運分部表現。

向本集團之主要營運決策者匯報源自對外部人士之收益之計量方法與未經審核簡明綜合中期財務資料所用者一致。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，始於二零一六年四月一日起本集團將其位於青衣作為企業用途之辦公樓宇之企業經營開支，自建築材料分部重新分類為未分配開支。於截至二零一六年九月三十日止六個月按業務分部之業績已作出相應重列。

本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月按業務分部之業績分析如下：

	未經審核					
	建築材料 業務 千港元	建築產品 及設計 方案業務 千港元	工程塑料 業務 千港元	房地產 投資及 項目管理 業務 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
對外收入	<u>1,204,283</u>	<u>183,640</u>	<u>195,336</u>	<u>45,691</u>	<u>14,785</u>	<u>1,643,735</u>
經營(虧損)/溢利	(40,798)	18,579	8,516	10,353	(43,509)	(46,859)
財務收入	762	5	131	270	126	1,294
財務費用	(14,834)	(2,598)	(222)	(14,805)	(1,301)	(33,760)
應佔合營公司之業績—淨額	—	—	—	47,849	—	47,849
除稅前(虧損)/溢利	<u>(54,870)</u>	<u>15,986</u>	<u>8,425</u>	<u>43,667</u>	<u>(44,684)</u>	<u>(31,476)</u>
其他(虧損)/收入—淨額	<u>(26,639)</u>	<u>827</u>	<u>2,174</u>	<u>(4,603)</u>	<u>412</u>	<u>(27,829)</u>
一項投資物業公允價值收益	—	—	—	—	—	—
折舊及攤銷	<u>(1,243)</u>	<u>(395)</u>	<u>(13)</u>	<u>(292)</u>	<u>(17,900)</u>	<u>(19,843)</u>

本集團於截至二零一六年九月三十日止六個月按業務分部之業績分析經重列如下：

	未經審核					
	建築材料 業務 千港元	建築產品 及設計 方案業務 千港元	工程塑料 業務 千港元	房地產 投資及 項目管理 業務 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
對外收入	<u>1,063,130</u>	<u>269,804</u>	<u>136,827</u>	<u>29,682</u>	<u>16,314</u>	<u>1,515,757</u>
經營溢利／(虧損)	43,331	29,339	984	225,647	(48,412)	250,889
財務收入	80	3	68	84	206	441
財務費用	(9,585)	(1,613)	(240)	(33,986)	(1,947)	(47,371)
應佔合營公司之業績—淨額	<u>(8,937)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(69,796)</u>	<u>—</u>	<u>(78,733)</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>24,889</u>	<u>27,729</u>	<u>812</u>	<u>121,949</u>	<u>(50,153)</u>	<u>125,226</u>
其他虧損—淨額	<u>(1,389)</u>	<u>(15,231)</u>	<u>(1,642)</u>	<u>(21,941)</u>	<u>(65)</u>	<u>(40,268)</u>
一項投資物業公允價值收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>233,513</u>	<u>—</u>	<u>233,513</u>
折舊及攤銷	<u>(2,077)</u>	<u>(1,699)</u>	<u>(20)</u>	<u>(1,355)</u>	<u>(18,115)</u>	<u>(23,266)</u>

本公司於香港營運。本集團按地區市場之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入		
中國內地	989,898	716,714
香港	653,837	799,043
收入總額	<u>1,643,735</u>	<u>1,515,757</u>

4 其他虧損 — 淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
有償契約之撥備	(30,534)	(2,000)
商譽之減值	—	(10,478)
無形資產之減值	—	(4,079)
淨匯兌虧損	(2,444)	(27,527)
按公允價值計入損益之財務資產之未變現 公允價值淨變動	—	(11)
鋼材期貨合約之變現虧損	—	(130)
淨雜項收入	5,149	3,957
	<u>(27,829)</u>	<u>(40,268)</u>

5 按性質劃分之支出

計入「銷售成本」、「銷售及分銷支出」與「一般及行政支出」內支出之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
製成品銷售成本	1,486,842	1,275,604
存貨減值撥備／(撥備撤回)	12	(635)
物業、廠房及設備之折舊	19,742	21,808
出售物業、廠房及設備之虧損	145	838
土地使用權之攤銷	101	773
無形資產之攤銷	—	685
僱員福利支出	54,136	58,123
法律及專業費	6,880	3,340
向一間合營公司支付之服務費	9,135	—
零售商舖、辦公室及貨倉營業租約租金支出	22,072	24,367
應收賬款減值撥備淨額	816	977
銷售運費	20,315	26,320
購貨運費	8,229	13,616
其他	34,340	32,297
	<u>1,662,765</u>	<u>1,458,113</u>
銷售成本、銷售及分銷支出與一般及行政 支出總額		

6 財務收入及費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
財務收入		
— 短期銀行存款之利息收入	<u>1,294</u>	<u>441</u>
財務費用		
— 銀行借貸之利息支出	(30,888)	(45,326)
— 銀行費用	<u>(2,872)</u>	<u>(2,045)</u>
	<u>(33,760)</u>	<u>(47,371)</u>
淨財務費用	<u>(32,466)</u>	<u>(46,930)</u>

7 所得稅抵扣／(支出)

香港利得稅乃根據產生自或來自香港之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一六年：16.5%) 作出撥備。於中國內地成立之附屬公司按稅率25% (二零一六年：25%) 繳付中國企業所得稅。

於未經審核簡明綜合中期損益表中確認之所得稅抵扣／(支出) 包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
當期所得稅		
— 香港利得稅	(2,827)	(4,866)
— 中國企業所得稅	(1,197)	(7,636)
遞延所得稅	<u>17,717</u>	<u>(65,416)</u>
	<u>13,693</u>	<u>(77,918)</u>

中期期間所得稅乃根據預期全年盈利總額適用的稅率計提。

8 股息

董事會並不宣派截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息(二零一六年:2.26港仙)。

截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股2.49港仙,共約15,983,000港元,本公司已於二零一七年八月十八日舉行之股東週年大會上批准並已於二零一七年九月八日支付。

9 每股普通股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股普通股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(千港元)	<u>(25,196)</u>	<u>48,468</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>641,883</u>	<u>641,883</u>
每股普通股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(3.9)</u>	<u>7.6</u>

(b) 攤薄

每股普通股攤薄(虧損)/盈利乃按假設具潛在攤薄性質之普通股獲全數轉換而相應調整已發行在外普通股之加權平均數計算。本公司具潛在攤薄性質之普通股因購股權而產生,其計算根據尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值作出,用以釐定原應以公平價值(釐定為本公司股份之全年平均市場股價)收購之股份數目。上文計算得出之股份數目與假設購股權獲行使而已發行之股份數目作比較。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利及用以釐定每股普通股攤薄(虧損)/盈利(千港元)	<u>(25,196)</u>	<u>48,468</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>641,883</u>	<u>641,883</u>
購股權之調整(千份)	<u>—</u>	<u>8,575</u>
每股普通股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>641,883</u>	<u>650,458</u>
每股普通股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<u>(3.9)</u>	<u>7.5</u>

由於所有潛在普通股具反攤薄效應，故截至二零一七年九月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10 應收賬款及票據

銷售均以信用證或具信貸期之記賬方式進行，信貸期一般介乎15至90日不等。

應收賬款及票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	於 二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0-60日	314,123	374,036
61-120日	53,536	66,836
121-180日	44,971	17,922
181-365日	39,864	27,673
超過365日	<u>35,420</u>	<u>23,175</u>
	487,914	509,642
減：減值撥備	<u>(15,219)</u>	<u>(14,609)</u>
	<u>472,695</u>	<u>495,033</u>

淨應收賬款及票據之賬面金額與彼等之公允價值相若。

11 應付賬款及票據

與供應商之付款條款均以信用證或具30至60日信貸期之記賬方式進行。

應付賬款及票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	於 二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0-60日	177,879	141,931
61-120日	152	756
121-180日	120	94
181-365日	280	204
超過365日	798	619
	<u>179,229</u>	<u>143,604</u>

應付賬款及票據之賬面金額與彼等之公允價值相若。

12 承擔

(a) 營業租賃承擔

(i) 出租人

本集團根據不可撤銷之營業租約出租一項投資物業。租期介乎1至8年，而租約可在租期屆滿後以市場租值續簽。

就出租物業而訂立之多份不可撤銷營業租約之應收承擔總額分析如下：

	於 二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
未逾1年	31,449	25,603
逾1年及未逾5年	50,015	40,299
逾5年	7,313	—
	<u>88,777</u>	<u>65,902</u>

(ii) 承租人

本集團根據不可撤銷之營業租約承租多個零售商舖、辦公室及貨倉。租期介乎1至5年，而大部分租約可在租期屆滿後以市場租值續簽。

就承租物業而訂立之各份不可撤銷營業租約之應付承擔總額分析如下：

	於 二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
未逾1年	34,742	31,308
逾1年及未逾5年	60,782	65,005
	<u>95,524</u>	<u>96,313</u>

(b) 資本承擔

於期末之資本承擔如下：

	於 二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但尚未撥備： 投資物業之翻修工程	7,419	13,395
租賃改善	—	458
總計	<u>7,419</u>	<u>13,853</u>

管理層討論及分析

截至二零一七年九月三十日止六個月(「本期間」)，本集團錄得收入約1,643,700,000港元，較去年同期收入約1,515,800,000港元，增加約8.4%。然而，由於鋼材價格於本期間的反向波動，以及全球商品市場出現反向市場狀況所產生的負面影響，本集團錄得本公司擁有人應佔未經審核虧損約為25,200,000港元，相對去年同期本公司擁有人應佔未經審核溢利約為48,500,000港元。

相對去年同期每股普通股未經審核基本盈利為7.6港仙，本期間之每股普通股未經審核基本虧損為3.9港仙。

根據本公司的公司細則，董事會可按本公司的利潤合理地向股東派付中期股息。鑒於本期間錄得本公司擁有人應佔虧損淨額，就此董事會並不宣派本期間之中期股息(二零一六年：2.26港仙)。

於本期間，我們繼續向產業鏈下游伸延，透過引進我們位於青衣的自動化鋼筋加工及裝配廠，擴展其一站式解決方案，滿足客戶在加工、物流及新產品上的需求。通過引領行業轉向自動化，我們的目標是將香港建築材料市場轉化為更安全、更高效及更具透明度的環境。本集團亦將繼續擴大其下游覆蓋，以促進產能提升，與此同時作為香港房屋業認可的鋼筋加工供應商，我們旨在成為房屋項目的主要鋼筋加工供應商之一。隨著香港房地產項目數量日漸增加，我們預期這將成為本集團未來的其中一個主要增長動力。

我們亦會透過增加建築材料及建築產品及設計方案業務於本地房屋市場的佔有率，以鞏固其在香港的市場地位。隨著我們新近納入「認可公共工程鋼筋預配工場名冊」，我們將能夠為不斷增長的房屋市場提供建築鋼材，而我們的衛浴新產品能令我們在房屋規模轉變和需求下把握市場機遇。今後，我們還將探索香港以外地區的商機，特別是在國內生產總值達1.4萬億美元的大灣區，因為其基礎設施建設將給我們的建築材料及建築產品及設計方案業務帶來龐大的需求。

在本集團鋼材業務積極轉型的同時，我們在房地產投資及項目管理業務方面亦取得可觀的回報，我們於二零一七年三月成功出售中港匯普陀的投資項目，而緊隨其後，於二零一七年九月底出售間接投資之尚泰里，並獲得溢利。通過提升中港匯浦東之物業價值及優化其租戶組合，我們得以提高其租金收入，而其出租率亦於本公告日期增加至約65%。目標乃於本財政年年底將出租率進一步增加至80%以上。這些成就肯定了我們的房地產投資及項目管理業務模式的有效性，以及展示了我們在增值翻新、提供專業設計及產品應用知識，以及維護供應商關係方面的能力。隨着上海主張創新製造業，並定下在二零二零年前轉型成全球樞紐的目標，我們預期商業樓宇的需求將大幅增長。為發掘市場潛力，我們將運用良好的往績及能力繼續專注於上海市場。

業務回顧

房地產投資及項目管理業務

我們是房地產增值投資者和物業提升專家。我們的房地產投資及項目管理業務包括(i)直接收購物業作投資，如我們全資擁有的中港匯浦東，該物業為本集團帶來租金收入及提升公允價值；及(ii)透過合夥企業或投資基金投資物業如尚泰里，本集團於該等合夥企業或投資基金中持有權益。

本集團專注於上海的辦公樓物業，上海乃中國經濟最發達的金融及經濟中心。按國內生產總值和可支配收入計算，上海排列中國第一大城市，而按人口數量乃居第二位。在第三產業如金融、科技、高端商業等推動下，以及中央政府所引領之舉措如上海自由貿易區和滬港通，為上海帶來穩定增長的國內生產總值，並對高端辦公室產生可持續需求，從而推動租金水平上漲。

中港匯浦東位於中國上海市浦東新區之一幢十二層高(連同一層地下層)之乙級商務大廈，總建築面積約為33,191.02平方米。其位置便利，位於中國(上海)自由貿易試驗區鄰近鐵路站之發展中商業區域，備有甲級結構。本集團進行了物業增值提升工程(包括重新設計、翻新、品牌定位、銷售和營銷、以改善租戶組合，出租率及租金收入)，並成功將中港匯浦東改造成現代化及完備的甲級商務大廈，以滿足上海在金融及商業區優質辦公室的高需求。

我們的項目管理公司—滬港地產資本有限公司乃專門從事房地產的項目經理，連同其聯屬公司(統稱「HSL」)擁有資深的行業團隊，並在資產重組和優化方面擁有良好往績。HSL提供綜合增值框架，包括商業資產的重新定位、重新開發、重新租賃和翻新。以最低的翻新成本對物業及周邊公用地區進行增值工程，成功實施銷售及市場策略以優化租戶組合及提升租金收入，最終目標是為本集團的投資帶來可觀的資本收益。該團隊之成員在大中華區擁有超過50年的業務經驗，HSL與上海的國有企業、地方政府和房地產開發商建立了強大的業務網絡。通過這些專才的共同努力，HSL開展翻新工程以優化租戶組合及最大限度地提高出租率；其中包括通過與專才合作積極提升物業管理質素，以增加我們之全資投資物業及通過合夥企業擁有之非控股投資物業的公允價值。

於本期間，我們的房地產投資及項目管理業務錄得收入約45,700,000港元，未經審核溢利淨額約43,500,000港元，而去年同期收入為約29,700,000港元，溢利淨額約為59,800,000港元。溢利淨額減少主要由於我們全資擁有的中港匯浦東於本期間未有錄得估值收益所致(二零一六年：233,500,000港元)。

於二零一七年九月三十日，中港匯浦東之出租率約為57.2%，與二零一七年三月三十一日相若。董事會認為其估值與二零一七年三月三十一日的估值維持不變，故本期間並無錄得估值收益。然而，於本公告日期，中港匯浦東的出租率已成功增加至約65%，預期於本財政年年底之出租率將增加至80%以上。

我們擁有29.44%權益的尚泰里投資由我們成立的首個投資基金合夥企業HSL China Metropolitan Fund I L.P. (「合夥企業」)於二零一四年十二月收購並由HSL管理。經HSL翻新完成後，尚泰里被重新定位為高端住宅樓宇，合夥企業並於二零一七年九月出售它於尚泰里的投資予一名獨立第三方同時獲得收益。合夥企業於二零一七年九月底向本集團分配初始資本投資人民幣106,000,000元，預期合夥企業將於本財政年度下半年就出售收益(扣除開支及稅項)向本集團作最終分配。由於該出售，HSL已向合夥企業收取出售費收入，並將於合夥企業作最終分配時獲得上行獎金。於本期間，本集團於該投資之未經審核應佔溢利淨額約為47,800,000港元，而去年同期之應佔虧損淨額則約為69,800,000港元。HSL於本期間錄得資產管理費收入及出售費收入共約23,800,000港元，較去年同期增加約18,600,000港元。

建築產品及設計方案業務

我們的建築產品及設計方案業務提供具綜合價值的方案，包括為發展商、建築師、設計師及分銷夥伴提供設計、安裝、庫存管理、物流以及技術支援。作為市場上穩健的企業之一，我們提供涵蓋各種知名品牌之廣泛產品組合。

於本期間，建築產品及設計方案業務帶來收入約183,600,000港元，未經審核溢利淨額約為12,600,000港元，相對去年同期收入約為269,800,000港元，溢利淨額約為15,400,000港元。本期間收入減少主要由於重大項目出現延遲交付導致收入減少所致。

建築材料業務

建築材料業務包括香港建築產品加工與分銷、卷鋼加工與分銷、鋼材回收及鋼筋加工及裝配業務(透過我們持有50%之合營公司TVSC Construction Steel Solutions Limited經營)。

建築材料業務於本期間錄得收入總額約1,204,300,000港元，較去年同期上升約13.3%，主因乃平均銷售價格上升所致。由於立法會的拉布行動導致香港基建項目出現延遲，我們的已售噸數減少3.4%。

建築材料業務之未經審核虧損淨額約為45,100,000港元，而去年同期的溢利淨額約為14,400,000港元，主要因為(i)利潤率下跌約6.8%至約1.8%，導致香港建築產品及卷鋼加工與分銷之溢利淨額按年同比減少約281.7%，產生虧損淨額合共約43,200,000港元；及(ii)由於多項節省成本之措施以減低非固定性支出及雜項開支，並透過為聯屬公司及其他第三方客戶提供固定資產及服務以增加使用率，從而擴大收入渠道，本期間鋼材回收虧損淨額約1,900,000港元，按年同比下降約7,400,000港元。

工程塑膠業務

工程塑膠業務錄得收入約195,300,000港元，按年同比增加約42.8%，而已售噸數按年同比亦增加約20.1%，此乃由於我們遠離利潤率極低或信貸風險較高之客戶並專注於高增長領域所致。該業務於本期間錄得未經審核溢利淨額約7,400,000港元，而去年同期溢利淨額則約為300,000港元，此乃由於毛利率提升、開支降低、部份細分市場強勁增長以及地域擴張所帶動。

展望

房地產投資及項目管理業務

隨着上海主張創新製造業，並定下在二零二零年前轉型成全球樞紐的目標，我們預期商業樓宇的需求將大幅增長。為發掘市場潛力，我們將繼續專注於上海市場以尋找良好的房地產投資機會。我們全資擁有的中港匯浦東其出租率有望在不久將來提高至超逾80%。

同時，憑藉HSL於最近兩個財政年度將質量欠佳的樓宇改造為現代化、高回報及高價值資產的成功往績，我們將藉此擴展我們的房地產投資及項目管理業務，透過成立合營公司及／或合夥基金，並於以上合作架構下保持管理者角色。我們相信通過成立合營公司及／或合夥基金以此為目標擴張我們的房地產投資及項目管理業務將有利於本集團房地產業務的發展，因HSL將持有合夥企業或投資基金的普通合夥人及投資經理人具有的全部管理權，同時對本集團資本需求更具彈性。HSL一直專注於上海的辦公樓宇市場，積極探索透過成立合營公司及／或合夥基金的基礎以籌集資本的機會，並擔任合夥企業或投資基金的普通合夥人以賺取服務費用收入。

建築產品及設計方案業務

我們將繼續推廣建築產品及設計方案業務的分部增長策略。我們的品牌合夥人持續佔有強勁市場份額且我們的項目策略促使我們於香港贏得大型知名項目。

建築材料業務

我們預期全球鋼材市場將持續波動，原因是中國的需求持續放緩同時生產量因環境措施降低。中國的鋼材生產進行整合及其推動淨化空氣的倡議可能導致我們尋求中國境外供應商。於近幾個月，土耳其及俄羅斯鋼筋價格變得越具競爭優勢，我們將緊靠該等價格及其他市場，確保我們能以最低價購買鋼材並選取購買時機及範圍，以獲得最高利潤率水平。我們亦將繼續改善回收業務與現有承包商的聯繫，以提高我們在採購方面的議價能力。

工程塑膠業務

我們的工程塑膠業務於過去兩年內一直在進行重大重組，乃由於我們從分部如玩具轉移至分部如家用電器、消費電子及汽車領域，並改變業務方針以涵蓋有更高利潤率的產品及服務。我們對專攻分部銷售的新模式充滿信心，乃由於此轉型已帶動利潤率提升、營運資金改善以及持續性增長。

財務回顧

財務狀況

與截至二零一七年三月三十一日止財政年度相比，本集團於二零一七年九月三十日之資產總額由約3,383,900,000港元減少至約3,003,500,000港元。本集團之存貨由約395,600,000港元減少至約161,300,000港元。平均存貨週轉日數減少34日至20日。本集團之應收賬款及票據由495,000,000港元減少至約472,700,000港元。平均應收賬款週轉日數從56日減少至48日。本集團之資產淨值自二零一七年三月三十一日約1,130,900,000港元增加至二零一七年九月三十日約1,149,700,000港元，相當於每股普通股1.8港元。

與二零一七年三月三十一日之財務狀況比較，於二零一七年九月三十日本集團之現金及現金等值及已抵押銀行存款，減少約140,200,000港元至約556,900,000港元，而本集團之借貸則減少256,400,000港元至約1,466,000,000港元。流動比率則自1.08增加至1.2，其中資產負債比率(負債淨額，即借貸總額減已抵押銀行存款以及現金及現金等值，除以本公司擁有人應佔股本及儲備加負債淨額)由48.0%減少至44.8%。

財務資源

本集團之融資及庫務活動均由集團總部集中管理及監控。本集團整體庫務及集資政策集中於管理財務風險，包括利率及外匯風險；以及對本公司及其附屬公司提供符合成本效益之融資方法，以及在本集團現金狀況可行下不時提高收益率。本集團一直秉持審慎財務管理原則，包括根據本集團財務投資政策選擇投資證券。

本集團之貿易融資主要由其銀行貿易及定期貸款融資支持。於二零一七年九月三十日，本集團以貿易融資及投資物業融資為目的的附息借貸總額中約28.1%均以港元為幣值、約39.8%以人民幣為幣值，及約32.1%以美元為幣值。該等信貸融資主要以通過本集團之短期信託收據銀行貸款安排下持有之本集團存貨及／或已抵押銀行存款及／或本公司提供之公司擔保作為抵押。所有以上之借貸均按浮動利率計息。進口銀行貸款之利息費用以銀行同業拆息率加非常具競爭力之息差計算。本集團已自國內及外資銀行獲得數額為人民幣496,000,000元之人民幣貸款及匯票融資。人民幣銀行融資之利息費用乃按中國人民銀行釐定之標準貸款利率以優惠息差再加以調整。

資產抵押

於二零一七年九月三十日，本集團有若干資產作抵押，包括(i)約24,000,000港元之銀行存款作為本集團向銀行借貸及銀行信貸額之抵押品；及(ii)約1,280,400,000港元之投資物業抵押作為本集團若干銀行借貸之抵押品。

匯率風險波動及相關對沖

本集團之業務主要以港元、美元及人民幣交易。由於港元與美元之間的匯率掛鈎，本集團相信其美元產生的匯率風險相當輕微。面對人民幣之不穩定，本集團將繼續以人民幣收入來對應人民幣付款，從而減低兌換風險。

當出現適當時機且本集團之管理層認為合適之情況下，將簽訂遠期外匯合約，用以對沖非港元貨幣之主要外匯風險。本集團之政策乃不會為投機目的而訂立任何衍生工具交易。

或然負債

於二零一七年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

人力資源

本公司致力人才發展，藉此推動本集團業務發展更上一層樓。我們的增長策略包括加強員工的責任感。我們提供優越之薪酬待遇以吸引及推動員工。我們努力為員工提供舒適安全的工作環境，並提供各種機會，讓員工不斷學習和成長。

於二零一七年九月三十日，本集團聘用246名僱員。截至二零一七年九月三十日止六個月，總員工成本包括退休福利計劃供款約為54,100,000港元。於本期間，概無根據於二零一一年八月十一日採納之購股權計劃向董事及我們之僱員提供及／或授出任何購股權。

中期股息

根據本公司的公司細則，董事會可按本公司的利潤合理地向股東派付中期股息。鑒於本期間錄得本公司擁有人應佔虧損淨額，就此董事會並不宣派本期間之中期股息(二零一六年：2.26港仙)。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本公司或其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會已討論審核、內部監控、風險管理及財務匯報等事宜，包括審閱截至二零一七年九月三十日止六個月之業績。

企業管治守則之遵守

於截至二零一七年九月三十日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則，並遵守一切適用守則條文，惟企業管治守則條文第A.2.1條除外。

企業管治守則條文A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。姚祖輝先生(「姚先生」)同時出任主席及首席執行官兩個職位。董事會相信姚先生賦予主席及首席執行官之職務會使其繼續為本集團帶來強勁之領導能力、提高資源運用效率並有效規劃、制定及實施本公司之業務策略，令本集團能夠有效地保持其業務的發展。於執行委員會之監督及姚先生之領導下，管理團隊會繼續負責本集團之日常管理及營運。

業績公告及中報之登載

此業績公告登載於本公司網站(www.hkshalliance.com)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。載有上市規則規定的所有資料之本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄發予股東，並在相同網站登載。

代表董事會
滙港聯合控股有限公司
主席
姚祖輝

香港，二零一七年十一月二十九日

於本公告日期，董事會包括姚祖輝先生、陸佩然女士及劉子超先生(為執行董事)；譚競正先生、徐林寶先生、謝龍華先生及楊榮燊先生(為獨立非執行董事)。