

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

截至二零一八年三月三十一日止年度之 全年業績公告

滬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」)截至二零一八年三月三十一日止年度(「本年度」)之綜合業績。

於本年度，本集團錄得收入約3,032,900,000港元，相對去年收入約為3,022,900,000港元。然而，由於鋼材價格於本年度持續的不利波動及全球商品市場出現不利市況所產生的負面影響，本集團錄得本年度本公司擁有人應佔虧損約147,700,000港元，相對去年本公司擁有人應佔溢利約為101,800,000港元。

相對去年每股普通股基本盈利15.86港仙，本年度之每股普通股基本虧損為23.02港仙。

董事會建議派付本年度每股普通股1.57港仙(二零一七年：2.49港仙)的末期股息。

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平價值；及(ii)透過合夥企業或投資基金投資物業，本集團於該等合夥企業或投資基金中持有權益及作為一般合夥人及／或投資經理人以賺取費用收入。

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。在第三產業如金融、科技及高端商業等推動下，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。

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，成功實施租賃策略以優化租戶組合以獲優質租戶及提升租金收入，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豐富的業務經驗，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。通過這些專家的共同努力，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；其中包括通過與專家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平價值。

於本年度，我們的房地產投資及項目管理業務錄得收入約63,000,000港元，溢利淨額約38,300,000港元，而去年收入約為72,900,000港元，溢利淨額約為173,800,000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年度錄得較低估值收益約11,100,000港元，而去年則錄得估值收益約272,000,000港元所致。

中港匯浦東乃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地下鐵站之發展中商業區域，備有甲級結構。HSL進行了物業增值提升工程(包括重新設計、翻新、重塑品牌、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。

截至二零一八年三月三十一日，中港匯浦東之出租率約為76.0%，按年同比（「按年同比」）增加17.7%。根據獨立國際物業估值師出具的估值報告，於本年度末，投資物業的賬面全額約為1,380,600,000港元（相等於人民幣約1,108,000,000元），導致本年度產生估值收益約11,100,000港元以及相關遞延稅項負債撥備約2,800,000港元。

我們擁有29.44%權益的上海尚泰里投資由我們首個成立的投資基金合夥企業HSL China Metropolitan Fund I L.P.（「合夥企業」）收購並由HSL管理。經HSL翻新完成後，上海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其於上海尚泰里的投資予一名獨立第三方並獲得收益。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，合夥企業已於本年度下半年就出售收益（扣除開支及稅項）42,600,000港元向本集團作最終分配。由於該出售，HSL已自合夥企業收取出售費收入及獲得上行獎金。於本年度，本集團於該投資之應佔溢利淨額約為39,400,000港元，而去年之應佔虧損淨額則約為13,800,000港元。HSL於本年度錄得資產管理費收入及出售費收入合共約31,200,000港元，較去年增加約21,100,000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浴室及廚房產品的設計、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。

於本年度，建築產品及設計方案業務帶來收入約330,100,000港元，溢利淨額約為19,900,000港元，相對去年收入約為490,700,000港元，溢利淨額約為23,500,000港元。本年度收入減少主要由於重大項目出現延遲交付以及中國供應商供應緩慢所導致。

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。

建築材料業務於本年度錄得收入總額約2,231,600,000港元，較去年上升約4.6%，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13.6%。

建築材料業務虧損淨額約為131,200,000港元，相對去年虧損淨額約為23,300,000港元。本年度虧損淨額增加主要由於(i)我們擁有50%的TVSC Construction Steel Solutions Limited (「TVSC」，現稱VSC Construction Steel Solutions Limited)之虧損淨額為25,000,000港元；(ii)於鋼材價格持續的不利波動及全球商品市場出現不利市況所產生的負面影響；及(iii)本年度虧損合約撥備增加約24,700,000港元至約26,700,000港元。

工程塑膠業務

工程塑膠業務錄得收入約378,500,000港元，按年同比增加約27.5%，而已售噸數按年同比亦增加約8.3%，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。該業務於本年度錄得經審核溢利淨額約13,000,000港元，按年同比上升331.6%，此乃由於毛利率提升、開支降低、部分細分市場強勁增長以及地域擴張帶動所致。

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85%。

透過HSL的專業團隊，本集團將繼續提供一站式解決方案，將表現欠佳的商業樓宇改造具價值的資產。此外，憑藉我們良好的往績記錄，本集團將繼續尋找優質夥伴以建立合營企業及／或合夥人從而擴張業務。此舉將使本集團資金需求更具靈活性，使得我們能夠獲得更高投資需求及更具潛力及高回報的項目。

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及澳門贏得大型知名項目。

建築材料業務

我們預期鋼鐵市場的困境將保持穩定但仍很多機會。從行業角度，由於環境保護意識的不斷增強，鋼鐵產能降低，鋼鐵價格波動將繼續，全球市場局勢仍然緊張。儘管如此，中國經濟預期將按6.6%增長，由於有利政策及微觀經濟佔優勢，本集團對建築材料業務仍然有信心。

此外，為了變現蓬勃發展的香港建造業及大灣區的發展潛力，本集團已於二零一八年五月自NatSteel Holdings Pte. Ltd.收購TVSC之剩餘50%股權。此舉將使本集團能進一步整合鋼材貿易、鋼材加工及廢鋼回收的工序流程，充分受益於香港未來基礎建設及場外預製建築材料的蓬勃發展。此外，TVSC作為香港「認可公共工程鋼筋預配工場名冊」兩名註冊供應商之一，本集團可以通過為不斷增長的住宅市場提供建築鋼材從而進一步擴張其客戶。

根據「香港特別行政區行政長官」網站在二零一八年五月二十九日發表的新聞稿，合共680億港元的二十九個政府建造項目已獲香港立法會（「立法會」）工務小組委員會批准（當中十個合共374億港元的項目已獲立法會財務委員會批准並可以開始工程）。在二零一七／一八立法年度，暑假休會前，立法會將召開七次財務委員會會議、七次工務小組委員會會議及五次人事編制小組委員會會議。因此，香港行政長官仍然對項目審批持樂觀態度，意味著未來將有一個強勁的項目儲備。此外，在二零一八年至一九年年度財政預算案中提及政府將成立10億港元「建築創新及科技基金」，將透過創新科技，以加快建築業的轉型。預算案亦提及政府將在主要的政府基本工程項目的設計和建造採用建築信息模擬技術，此有助支援業界裝備，並鼓勵私人工程項目採用該等技術。鑑於政府支持大規模及高度自動化的鋼筋預製廠以生產預製鋼筋組件，本集團將繼續沿價值鏈向下延伸，通過提供涵蓋加工、物流及新產品需求的一站式解決方案，為本集團帶來更多機遇。

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，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，乃由於此轉型帶動利潤率提升、營運資金改善以及持續性增長。

綜合收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	2	3,032,852	3,022,923
銷售成本	4	<u>(2,808,579)</u>	<u>(2,687,782)</u>
毛利		224,273	335,141
銷售及分銷支出	4	(58,610)	(129,277)
一般及行政支出	4	(279,270)	(295,061)
其他收益 — 淨額	3	8,109	217,961
投資物業之公平價值收益		<u>14,818</u>	<u>271,985</u>
經營(虧損)/溢利		(90,680)	400,749
財務收入	5	5,010	1,964
財務費用	5	(70,708)	(119,085)
應佔合營公司之業績 — 淨額		<u>14,366</u>	<u>(36,511)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(142,012)	247,117
所得稅抵免/(支出)	6	<u>1,772</u>	<u>(147,981)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(140,240)</u>	<u>99,136</u>
應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(147,712)	101,776
非控制性權益		<u>7,472</u>	<u>(2,640)</u>
		<u>(140,240)</u>	<u>99,136</u>
本公司擁有人應佔年內每股普通股 (虧損)/盈利			
每股基本(虧損)/盈利	8	<u>(23.02)港仙</u>	<u>15.86港仙</u>
每股攤薄(虧損)/盈利	8	<u>(23.02)港仙</u>	<u>15.63港仙</u>

綜合全面收入表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度(虧損)/溢利	(140,240)	99,136
其他全面(虧損)/收入：		
已重新分類或其後可重新分類為損益之項目：		
可供出售財務資產之公平價值變動	(220)	19
貨幣匯兌差額	118,928	(109,890)
出售附屬公司後之匯兌儲備變現	—	87,383
年度其他全面收入/(虧損)	118,708	(22,488)
年度全面(虧損)/收入總額	(21,532)	76,648
應佔全面(虧損)/收入總額：		
— 本公司擁有人	(32,114)	79,310
— 非控制性權益	10,582	(2,662)
	(21,532)	76,648

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	131,319	163,489
投資物業	1,389,377	1,222,682
土地使用權	9,316	9,518
無形資產	6,607	—
於合營公司之投資	19,931	110,631
預付款項、按金及其他應收賬款	22,628	52,860
遞延所得稅資產	24,817	21,370
可供出售之財務資產	286	506
	<u>1,604,281</u>	<u>1,581,056</u>
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	186,102	165,281
存貨	289,566	395,628
應收合營公司賬款	17,593	34,360
應收賬款及票據	528,238	495,033
按公平價值計入損益之財務資產	135,535	15,500
已抵押銀行存款	57,807	68,659
現金及現金等值物	312,766	628,382
	<u>1,527,607</u>	<u>1,802,843</u>
資產總額	<u><u>3,131,888</u></u>	<u><u>3,383,899</u></u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		64,055	64,188
儲備		993,648	1,045,323
		<u>1,057,703</u>	<u>1,109,511</u>
非控制性權益		29,738	21,387
		<u>1,087,441</u>	<u>1,130,898</u>
負債			
非流動負債			
應計負債及其他應付賬款		11,813	7,223
遞延所得稅負債		71,156	69,638
借貸		611,292	509,190
		<u>694,261</u>	<u>586,051</u>
流動負債			
應付賬款及票據	10	284,811	143,604
預收款項		24,174	28,696
應計負債及其他應付賬款		81,604	163,688
應付合營公司賬款		—	49,900
當期所得稅負債		12,032	67,916
借貸		947,565	1,213,146
		<u>1,350,186</u>	<u>1,666,950</u>
負債總額		2,044,447	2,253,001
		<u>3,131,888</u>	<u>3,383,899</u>
權益及負債總額		3,131,888	3,383,899

附註：

1 編製基準

本綜合財務報表依照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章之披露規定編製，且按歷史成本慣例編製，並已就重估可供出售財務資產、按公平價值計入損益之財務資產及投資物業作出修訂。

- (a) 本集團已採納下列已頒佈且於二零一七年四月一日或之後開始之會計年度生效之新訂、經修訂及經修改準則及對現有準則之詮釋(「新香港財務報告準則」)：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則 第12號(修訂本)	披露在其他主體的權益

採納上述新香港財務報告準則並不導致本集團的會計政策出現重大變動及並無對如何編製及呈列當前或過往會計期間之業績及財務狀況造成重大影響。

- (b) 於二零一八年三月三十一日報告期間已頒佈但並未強制生效且本集團並無提早採納的若干新訂及經修訂會計準則及詮釋：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎之支付交 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4號 (修訂本)	保險合約	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號之 年度改進項目(修訂本)	二零一四年至二零一六 年週期之年度改進	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 (i) 一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益	二零一八年 (ii) 一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15 號之澄清	二零一八年 (ii) 一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年 一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	投資性房地產的轉撥	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 (iii) 一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償特性之預付 款項	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營公司間之資產出 售或注資	有待釐定

預期該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響，惟下列所載者除外：

- (i) 香港財務報告準則第9號金融工具

變動之性質

香港財務報告準則第9號闡述財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及財務資產之新減值模式。

影響

管理層目前正在評估應用新準則對本集團財務資產及負債的影響，並預期於二零一八年四月一日採納新準則將產生下列影響：

本集團所持財務資產包括：

- (i) 目前歸類為可供出售且可選擇按公平價值計入其他全面收入（「按公平價值計入其他全面收入」）的金融工具；
- (ii) 目前以按公平價值計入損益（「按公平價值計入損益」）計量繼續根據香港財務報告準則第9號以相同基準計量的投資。

因此，本集團預期新指引將不會影響財務資產之分類及計量。然而，按公平價值計入其他全面收入之財務資產之出售，其變現收益或虧損將不再於出售時轉撥至損益，而是自財務資產按公平價值列值之可供出售儲備重新分類至保留盈利。

由於新規定僅影響按公平價值計入損益之財務負債之會計處理，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團財務負債之會計處理將不會受影響。自香港會計準則（「香港會計準則」）第39號金融工具：確認及計量轉入之終止確認規則，且並無變動。

新對沖會計規則將令對沖工具的會計處理更接近本集團的風險管理常規。按照一般規則，由於該準則引進更以原則為基準之方法，故可能有更多符合對沖會計方法之對沖關係。本集團並無任何對沖工具。因此，本集團預期新對沖會計規則不會帶來任何影響。

新減值模型規定根據預期信用虧損，而非香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該模型適用於按攤銷成本分類之財務資產、按透過其他全面收入按公平價值列值計量之債務工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入項下之合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。

新訂準則亦引入延伸的披露規定及呈列方式變動。特別是採納制訂準則之年度，預期將改變本集團有關其金融工具披露之性質及程度。

本集團採納之日期

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度強制性生效。本集團將自二零一八年四月一日起追溯應用新規則以及該準則項下所允許之可行權宜處理。截至一八年三月三十一日止年度之比較數字將不予重列。

- (ii) 香港財務報告準則第15號來自與客戶合約的收益

變動性質

香港會計師公會已頒佈收入確認之新訂準則。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約及相關文獻)。

新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入之原則。

該準則允許在採納時採用全面追溯方式或經修改追溯方式。

影響

管理層現正評估應用新準則對本集團財務報表之影響，並預期應用香港財務報告準則第15號或會導致對有關收益合約的獨立履約義務的確定，此可能影響未來收益確認的時間。然而，彼等並不預期應用香港財務報告準則第15號將會對於各報告期間已確認收益的時間及金額有重大影響。本集團將進行更詳細的評估，以估計新規則對本集團財務報表的影響。

本集團採納之日期

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團擬採納使用經修訂追溯方式之準則，換言之，採納準則之累計影響(如有)將於截止二零一八年四月一日確認為保留盈利，有關比較數字將不予重列。

(iii) 香港財務報告準則第16號租賃

變動之性質

香港財務報告準則第16號將引致絕大部分租賃於財務狀況表確認，此乃由於經營與融資租賃之間的區別被移除。根據新準則，須確認一項資產(使用租賃項目的權利)及支付租金之財務負債。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

對出租人之會計處理將不會有重大變動。

影響

該準則將初步影響本集團對經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團具不可撤銷經營租賃承擔為81,788,000港元。本集團估計其有關短期及低價值租賃之款項將按直線法於損益內確認為開支，該等開支並不重大。

本集團尚未評估是否需要就如租期界定之變動及對可變動租賃款項及延長及終止選擇權的不同處理方法而作出其他調整(如有)。因此，仍不能估計在採納新訂準則時必須確認之使用權資產及租賃負債之金額，以及其將如何影響本集團其後之損益及現金流量之分類。

部分承擔可能因短期及低價值租賃而屬例外情況，及部分承擔安排根據香港財務報告準則第16號可能不合作為租賃。

本集團採納之日期

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制性生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期之前採納該準則。本集團擬應用簡單過度方式，且將不會重列首次採納之前年度之比較金額。

2 收入及分部資料

本集團之收入包括如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貨品銷售	2,938,258	2,917,768
服務收入	63,963	42,333
租金收入	30,631	62,822
收入總額	<u>3,032,852</u>	<u>3,022,923</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（「建築及產品設計方案」）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除稅前溢利之計量評估營運分部表現。

向主要營運決策者匯報源自對外人士之收入之計量方法與綜合財務報表一致。

本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度按業務分部之業績分析如下：

	建築材料 業務 千港元	建築產品及 設計方案 業務 千港元	工程塑膠 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>2,231,620</u>	<u>330,091</u>	<u>378,537</u>	<u>63,034</u>	<u>29,570</u>	<u>3,032,852</u>
經營(虧損)/溢利	(67,829)	28,096	15,231	24,551	(90,729)	(90,680)
財務收入	3,951	21	158	418	462	5,010
財務費用	(31,921)	(3,229)	(553)	(30,493)	(4,512)	(70,708)
應佔合營公司之業績—淨額	<u>(25,069)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,435</u>	<u>—</u>	<u>14,366</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(120,868)</u>	<u>24,888</u>	<u>14,836</u>	<u>33,911</u>	<u>(94,779)</u>	<u>(142,012)</u>
其他(虧損)/收益—淨額	<u>(15,575)</u>	<u>2,166</u>	<u>5,484</u>	<u>14,010</u>	<u>2,024</u>	<u>8,109</u>
投資物業之公平價值收益	<u>3,671</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,147</u>	<u>—</u>	<u>14,818</u>
折舊及攤銷	<u>(2,273)</u>	<u>(808)</u>	<u>(29)</u>	<u>(1,270)</u>	<u>(36,117)</u>	<u>(40,497)</u>

本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度按業務分部之業績分析如下：

	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 塑膠業務 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>2,132,550</u>	<u>490,653</u>	<u>296,786</u>	<u>72,929</u>	<u>30,005</u>	<u>3,022,923</u>
經營溢利／(虧損)	32,809	41,454	3,628	408,622	(85,764)	400,749
財務收入	917	7	98	364	578	1,964
財務費用	(22,187)	(2,928)	(342)	(89,536)	(4,092)	(119,085)
應佔合營公司之業績—淨額	<u>(22,721)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(13,790)</u>	<u>—</u>	<u>(36,511)</u>
除稅前(虧損)／溢利	<u>(11,182)</u>	<u>38,533</u>	<u>3,384</u>	<u>305,660</u>	<u>(89,278)</u>	<u>247,117</u>
其他收益／(虧損)—淨額	<u>37,099</u>	<u>(15,439)</u>	<u>(3,742)</u>	<u>200,186</u>	<u>(143)</u>	<u>217,961</u>
出售附屬公司之收益(i)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>229,023</u>	<u>—</u>	<u>229,023</u>
一項投資物業之公平價值收 益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>271,985</u>	<u>—</u>	<u>271,985</u>
折舊及攤銷	<u>(3,439)</u>	<u>(2,374)</u>	<u>(37)</u>	<u>(2,679)</u>	<u>(36,153)</u>	<u>(44,682)</u>

(i) 該款項已計入「其他收益—淨額」。

本公司於香港及中國內地營運。本集團之收入按地區市場分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	<u>1,766,988</u>	1,666,458
中國內地	<u>1,265,864</u>	<u>1,356,465</u>
	<u>3,032,852</u>	<u>3,022,923</u>

除金融工具及遞延所得稅資產以外，按地區市場分類之非流動資產如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	175,298	322,713
中國內地	1,399,516	1,232,306
	<u>1,574,814</u>	<u>1,555,019</u>

3 其他收益 — 淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有償契約之撥備	(26,656)	(2,000)
按公平價值計入損益之財務資產之未變現 公平價值虧損	(2,133)	—
按公平價值計入損益之財務資產之已變現 虧損	—	(103)
淨匯兌收益／(虧損)	13,387	(42,429)
出售附屬公司之收益	—	229,023
商譽及無形資產減值	—	(14,284)
有關一項未完成合約之賠償(i)	—	38,860
提前終止租賃協議後來自租戶之罰款收入	4,086	—
來自合營企業之出售服務收入	11,703	—
雜項收入	7,722	8,894
	<u>8,109</u>	<u>217,961</u>

(i) 該金額指因一名供應商之一項未完成合約而於二零一七年向其收取之賠償。

4 按性質劃分之支出

包括在「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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
製成品銷售成本	2,765,195	2,626,722
存貨減值撥備／(撥備撥回)	1,007	(987)
物業、廠房及設備之折舊	39,705	42,199
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	39	(531)
土地使用權攤銷	202	1,522
無形資產攤銷	590	961
僱員福利支出	113,135	145,416
零售商舖、辦公室及貨倉營業租約租金支出	46,574	52,203
投資物業之物業稅	7,098	11,465
應收賬款減值撥備 — 淨額	1,218	4,966
向一間合營公司支付之服務費	9,029	53,502
核數師酬金		
— 核數服務	2,320	2,340
法律及專業費用	14,408	7,316
購貨運費	32,583	53,219
銷售運費	39,785	52,079
存儲及處理費	7,890	7,160
其他	65,681	52,568
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及分銷支出與一般及行政支出總額	3,146,459	3,112,120

5 財務收入及費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
財務收入		
利息收入：		
— 短期銀行存款	5,010	1,715
— 給予一間合營企業之股東貸款	—	249
	<u>5,010</u>	<u>1,964</u>
財務費用		
利息支出：		
— 銀行借款	(63,925)	(113,021)
銀行費用	(6,783)	(6,064)
	<u>(70,708)</u>	<u>(119,085)</u>
淨財務費用淨額	<u><u>(65,698)</u></u>	<u><u>(117,121)</u></u>

6 所得稅(抵免)/支出

海外溢利之稅項已按本集團經營所在國家之現行稅率就年內估計應課稅溢利計算。

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一七年：16.5%)作出撥備。

本年度，於中國內地成立之附屬公司按稅率25%(二零一七年：25%)繳付中國企業所得稅。

於綜合損益表中列賬之所得稅(抵免)/支出包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
當期所得稅		
— 香港利得稅	3,706	2,248
— 中國企業所得稅	3,025	15,307
遞延所得稅	(8,503)	65,876
出售附屬公司產生之預扣稅	—	64,342
過往年度之撥備不足	—	208
	<u>(1,772)</u>	<u>147,981</u>

7 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
二零一七年年中期股息每股普通股2.26港仙	—	14,507
建議末期股息每股普通股1.57港仙 (二零一七年：2.49港仙)	<u>10,057</u>	<u>15,983</u>
	<u>10,057</u>	<u>30,490</u>

董事會於本公司之應屆股東週年大會上建議截至二零一八年三月三十一日止年度末期股息每股普通股1.57港仙(二零一七年：2.49港仙)，合共約10,057,000港元(二零一七年：15,983,000港元)。建議末期股息並無於二零一八年三月三十一日之賬目中列為應付股息。

截至二零一八年三月三十一日止年度之建議末期股息約10,057,000港元乃基於與二零一八年六月二十二日已發行的640,546,674股股份計算。

8 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)/溢利除以本年度已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(千港元)	<u>(147,712)</u>	<u>101,776</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>641,719</u>	<u>641,883</u>
每股普通股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(23.02)</u>	<u>15.86</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)購得之股份數目。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。

	二零一八年	二零一七年
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>(147,712)</u>	<u>101,776</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>641,719</u>	<u>641,883</u>
調整購股權(千股)(i)	<u>—</u>	<u>9,371</u>
每股普通股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>641,719</u>	<u>651,254</u>
每股普通股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<u>(23.02)</u>	<u>15.63</u>

(i) 由於所有潛在普通股具反攤薄效應，故截至二零一八年三月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9 應收賬款及票據

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收賬款及票據		
—來自第三方	<u>504,249</u>	<u>488,087</u>
—來自一間聯營公司及合營公司	<u>41,525</u>	<u>21,555</u>
減：應收賬款減值撥備	<u>(17,536)</u>	<u>(14,609)</u>
應收賬款及票據 — 淨額	<u>528,238</u>	<u>495,033</u>

銷售均以信用證或具15至90日之信貸期之記賬方式進行。

應收賬款及票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至60日	349,681	374,036
61至120日	99,638	66,836
121至180日	12,464	17,922
181至365日	42,460	27,673
超過365日	41,531	23,175
	<u>545,774</u>	<u>509,642</u>
減：應收賬款減值撥備	(17,536)	(14,609)
	<u>528,238</u>	<u>495,033</u>

淨應收賬款及票據之賬面金額與其於二零一八年三月三十一日之公平價值相若。

10 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日之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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至60日	239,723	141,931
61至120日	43,961	756
121至180日	299	94
181至365日	74	204
超過365日	754	619
	<u>284,811</u>	<u>143,604</u>

應付賬款及票據之淨賬面值與其於二零一八年三月三十一日止年度之公平價值相若。

11 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投資物業。租期介乎1至5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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未逾1年	49,247	25,603
逾1年及未逾5年	72,426	40,299
	<u>121,673</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、貨倉及地皮。租期介乎1至4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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未逾1年	33,490	31,308
逾1年及未逾5年	48,298	65,005
	<u>81,788</u>	<u>96,313</u>

(b) 資本承擔

於報告期末之資本承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但尚未撥備：		
一個投資物業之翻修工程	3,865	13,395
租賃物業裝修	—	458
	<u>3,865</u>	<u>13,853</u>

12 期後事項

(a) 成立共同投資企業

於二零一八年四月十八日，本公司、頌裕有限公司（「頌裕」，本公司之62%間接附屬公司）、Reco Wisteria Private Limited（「RECO」，獨立第三方）、滬港地產資本有限公司（「企業管理人」，本公司之60%間接附屬公司）及HSL Shanghai Office Partners I Limited（「企業」）訂立認購及股東協議，據此，頌裕將以4,500美元認購企業的0.45股股份，而RECO將以25,500美元認購企業的2.55股股份（「該交易」）。該交易於二零一八年六月一日完成，頌裕擁有企業的15%及RECO擁有企業的85%。

企業將專注於收購位於上海黃金地段使用率低但具增值潛力的辦公樓，並有效使用資本及實施其他資產管理舉措，以提升價值。完成後以及據企業管理人要求，RECO及頌裕同意按比例出資最多合共350,000,000美元以供企業營運。頌裕最高出資承擔為52,500,000美元，而RECO最高出資承擔為297,500,000美元。

企業將以合營企業的投資於本公司綜合財務報表入賬，本集團出資金額將於其綜合財務報表中確認。

於二零一八年六月一日，企業之間接全資附屬公司與獨立第三方訂立若干協議以收購位於中國上海之一幢辦公樓及商業廣場，代價為人民幣3,226,000,000元，其中人民幣1,550,000,000元將由企業之權益籌集，而剩餘代價通過債務融資籌集。因此，頌裕將出資人民幣232,500,000元，為人民幣1,550,000,000元的15%。

於二零一八年六月十三日，本集團就該項承諾的撥款達成一項為期五年的貸款融資協議，貸款額為380,000,000港元。

(b) 收購TVSC Construction Steel Solutions Limited (「TVSC」，現稱為VSC Construction Steel Solutions Limited) 50%股權

於二零一八年四月三十日，NatSteel Holdings Pte. Ltd. (“NatSteel”)、萬順昌鋼材加工有限公司(「萬順昌加工」，本公司的間接全資附屬公司)、萬順昌鋼材加工控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、本公司與TVSC訂立協議(其中包括)(i)NatSteel及萬順昌鋼材各自同意分別於TVSC股本中認購45,000,000股股份(「股份認購」)；及(ii)於股份認購完成後，NatSteel將以萬順昌鋼材應付的名義代價1港元轉讓予萬順昌鋼材所有其由NatSteel持有或擁有的TVSC股份的法定及實際權益。

TVSC之股份從NatSteel轉讓給萬順昌加工已於二零一八年五月九日完成，此後TVSC成為本公司的間接全資附屬公司。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團有若干資產作抵押，包括(i)約57,800,000港元之銀行存款抵押作為本集團的應付票據之抵押品，及(ii)約1,380,600,000港元之一項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作出人民幣付款，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訂立任何衍生工具交易。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

人力資源

本集團竭力打造精英團隊，藉此推動本集團業務發展更上一層樓。我們的增長策略一直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。

於二零一八年三月三十一日，本集團聘用235名僱員。於二零一八年三月三十一日，總員工成本包括退休福利計劃供款約為113,100,000港元。於本年度，並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。

末期股息

董事會建議向二零一八年八月二十七日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東登記冊之股東派付截至二零一八年三月三十一日止年度每股普通股1.57港仙的末期股息，惟須待股東於本公司於二零一八年八月十七日舉行之股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)上批准後方告作實。預期有關末期股息之股息單將於二零一八年九月五日(星期三)或前後寄送予各位股東。

於本年度，並無向股東宣派及派付中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理：

(i) 釐定有權出席二零一八年股東週年大會並於會上投票之股東身份：

由二零一八年八月十四日(星期二)至二零一八年八月十七日(星期五)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席二零一八年股東週年大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席二零一八年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一八年八月十三日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處香港分處，即香港中央證券登記有限公司(「股份過戶登記處香港分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

(ii) 釐定股東享有末期股息之權利：

由二零一八年八月二十三日(星期四)至二零一八年八月二十七日(星期一)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有末期股息之權利。為確保享有收取末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一八年八月二十二日(星期三)下午四時三十分前送達股份過戶登記處香港分處，辦理登記手續。

購回、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年三月三十一日止年度，根據於本公司二零一七年八月十八日舉行之股東週年大會自股東購回本公司股份之授權，本公司已於香港聯合交易所有限公司購回合共1,336,000股股份，總代價為933,500港元(支出前)，隨後本公司撤銷全部該等股份。

購回詳情如下：

月／年份	購回 股份數目	每股股份購買價 (港元)		總代價 (支出前)
		最高價	最低價	(港元)
二零一七年十一月	26,000	0.79	0.77	20,320
二零一七年十二月	188,000	0.78	0.72	138,720
二零一八年二月	552,000	0.69	0.67	375,460
二零一八年三月	570,000	0.70	0.70	399,000
總計	<u>1,336,000</u>			<u>933,500</u>

股份購回乃為本公司及其股東整體利益而作出，旨在提高每股股份資產淨值及／或每股盈利。

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年三月三十一日止年度並無另外購買、出售或贖回本公司上市證券。

審核委員會

審核委員會已討論審計、內部監控及財務匯報等事宜，其中包括審閱截至二零一八年三月三十一日止年度之業績。

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列表載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

企業管治守則之遵守

於截至二零一八年三月三十一日止年度，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。

業績公告及年報之登載

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二零一八年三月三十一日止年度之年報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，二零一八年六月二十二日

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、謝龍華先生及楊榮榮先生(為獨立非執行董事)。