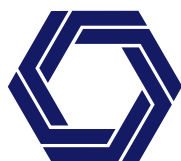


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二一年九月三十日止六個月之
中期業績公告

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」)截至二零二一年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合中期業績。

財務摘要

截至二零二一年九月三十日止六個月

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	變動
收入	1,359.8	955.8	+42.3%
毛利	191.9	140.3	+36.8%
經營溢利	100.6	51.5	+95.3%
期內溢利	49.2	1.6	+2,906.4%
本公司擁有人應佔溢利	49.6	0.5	+10,535.8%
每股普通股基本盈利(港仙)	7.73	0.07	+10,942.9%
每股普通股中期股息(港仙)	1.50	無	不適用
毛利率	14.1%	14.7%	-0.6 百分點
經營溢利率	7.4%	5.4%	+2.0 百分點
淨溢利率	3.6%	0.2%	+3.4 百分點

簡明綜合中期損益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入	4	1,359,791	955,834
銷售成本	6	(1,167,916)	(815,546)
毛利		191,875	140,288
其他收益－淨額	5	4,688	4,038
銷售及分銷支出	6	(7,052)	(8,905)
金融資產減值虧損－淨額	6	(5,993)	(2,940)
一般及行政支出	6	(82,907)	(77,223)
一項投資物業公允價值虧損		—	(3,783)
經營溢利		100,611	51,475
財務收入	7	634	131
財務費用	7	(30,821)	(33,489)
應佔按權益法入賬之投資之業績		(8,314)	(11,376)
除所得稅前溢利		62,110	6,741
所得稅支出	8	(12,956)	(5,106)
期內溢利		49,154	1,635
應佔溢利／(虧損)：			
－本公司擁有人	10	49,563	466
－非控制性權益		(409)	1,169
		49,154	1,635
期內本公司擁有人應佔每股普通股盈利			
－每股普通股基本盈利	10	7.73 港仙	0.07 港仙
－每股普通股攤薄盈利	10	7.73 港仙	0.07 港仙

簡明綜合中期全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>49,154</u>	<u>1,635</u>
其他全面收入：		
<u>其後可重新分類至損益之項目：</u>		
按公允價值計入其他全面收入之金融資產變動	1,057	17
現金流對沖之公允價值變動淨額	175	(421)
附屬公司撤銷註冊時匯兌儲備釋出	(1,354)	—
貨幣匯兌差額	<u>24,020</u>	<u>56,908</u>
期內其他全面收入	<u>23,898</u>	<u>56,504</u>
期內全面收入總額	<u>73,052</u>	<u>58,139</u>
期內應佔全面收入總額：		
— 本公司擁有人	71,083	51,578
— 非控制性權益	<u>1,969</u>	<u>6,561</u>
	<u>73,052</u>	<u>58,139</u>

簡明綜合中期財務狀況表
於二零二一年九月三十日

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註	
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	44,865	41,682
投資物業	1,446,633	1,422,582
使用權資產	19,526	13,253
無形資產	452	710
按權益法入賬之投資	337,837	337,430
預付款項、按金及其他應收賬款	16,599	12,540
遞延所得稅資產	44,779	49,326
按公允價值計入其他全面收入之金融資產	5,260	4,203
非流動資產總額	1,915,951	1,881,726
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	102,900	99,052
存貨	541,333	443,072
應收賬款及票據	11 463,911	363,814
已抵押銀行存款	52,155	54,008
現金及現金等值	158,756	119,098
流動資產總額	1,319,055	1,079,044
資產總額	3,235,006	2,960,770

		於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		64,123	64,123
儲備		888,174	823,598
		952,297	887,721
非控制性權益		122,756	120,787
權益總額		1,075,053	1,008,508
負債			
非流動負債			
應計負債及其他應付賬款		13,232	11,147
遞延所得稅負債		96,093	94,081
借貸	13	765,171	779,749
租賃負債		5,746	1,991
非流動負債總額		880,242	886,968
流動負債			
應付賬款及票據	12	173,837	245,354
預收款項及遞延收入		61,283	53,537
應計負債及其他應付賬款		51,817	39,220
撥備		75,805	35,298
衍生金融工具		909	1,084
借貸	13	893,898	674,893
租賃負債		5,701	4,528
當期所得稅負債		16,461	11,380
流動負債總額		1,279,711	1,065,294
負債總額		2,159,953	1,952,262
權益及負債總額		3,235,006	2,960,770

附註

1 一般資料

本公司於一九九四年一月十二日於百慕達註冊成立為有限責任公司，並根據百慕達一九八一年公司法，成為一間豁免公司。自一九九四年二月十八日起，本公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda 及其香港主要營業地點位於香港灣仔駱克道 41 號東城大廈 1103-05 室。

本集團主要從事分銷及加工建築材料，例如鋼材產品；衛浴潔具及廚櫃貿易；以及房地產投資及項目管理業務。

除另有訂明者外，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港元（「港元」）呈列。本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零二一年十一月二十九日經本公司董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料尚未經審核。

2 編製基準

本截至二零二一年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料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（「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根據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」）所編製之截至二零二一年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。彼等已按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值計入其他全面收入之金融資產、按公允價值列賬之衍生金融工具及投資物業作出修訂。

3 主要會計政策概要

除下文所述者外，所採用的會計政策與截至二零二一年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所述者一致。

於中期期間之所得稅乃使用預期全年盈利總額適用的稅率計提。

3.1 於本中期期間採納的新會計政策

(a) 本集團所採納的經修訂準則

下列現有準則之修訂於二零二一年四月一日起之財政年度首次強制生效，目前適用於本集團：

香港財務報告準則第9號、
香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號(修訂)
香港財務報告準則第16號(修訂) 與2019冠狀病毒病相關之租金寬減

本集團已自二零二一年四月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號(修訂) — 與2019冠狀病毒病相關之租金寬減。該修訂提供一項自選之可行權宜方法，容許承租人選擇對與2019冠狀病毒病相關之租金寬減不予評估是否屬租賃修訂。採納該選擇的承租人可按猶如該等租金寬減並非租賃修訂的相同方式將合資格租金寬減入賬。可行權宜方法僅適用於受2019冠狀病毒病疫情直接影響及僅在滿足以下所有條件的情況下產生之租金寬減：(a)租賃付款變動導致租賃對價修訂，與緊接變動前之租賃對價大致相同或低於該對價；(b)租賃付款之任何減少僅影響於二零二一年九月三十日或之前到期之付款；及(c)租賃之其他條款及條件並無實質性變動。

本集團對所有符合與2019冠狀病毒病相關之租金寬減，選擇不應用自選之可行權宜方法，且所有與2019冠狀病毒病相關之租金寬減將根據香港財務報告準則第16號持續入賬列為租賃修訂。

上述新採納之現有準則的修訂對本集團的業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

(b) 本集團尚未採納之新訂及經修訂準則

下列已頒佈之新訂準則、對準則之新訂詮釋及修訂，於二零二一年四月一日開始之財政年度仍未生效，亦未獲本集團提前採納：

	於以下日期開始或之後 之年度期間生效
二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號之修訂，「狹義修訂」	二零二二年一月一日
香港會計指引第5號(經修正)	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號，「保險合約」	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂，「分類為流動或非流動負債」	二零二三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號，「財務報表之 呈列－借款者對設有可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂， 「投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

本集團將於以上新訂準則，對準則之新訂詮釋及修訂生效時採納該等準則及詮釋。本集團已開始評估採納該等新訂準則，對準則之新訂詮釋及修訂對本集團業績及財務狀況之影響。

3.2 租購負債

根據租購所收購之物業、廠房及設備於未經審核簡明綜合中期財務狀況表予以資本化，並根據截至二零二一年三月三十一日止年度的年度財務報表附註2.7所載之政策予以折舊。

租購項下應付之相應未償還負債(經扣除財務費用)於未經審核簡明綜合中期財務狀況表列作負債。財務費用在租購協議期間按直線法分配至損益。

4 收入及分部資料

本集團的收入包括以下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
貨品銷售	1,312,812	904,481
服務收入	23,224	34,537
租金收入	23,755	16,816
收入總額	<u>1,359,791</u>	<u>955,834</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。

管理層已根據由本集團主要營運決策者(「主要營運決策者」)所審閱用以制定決策之報告釐定營運分部。主要營運決策者認為本集團主要經營三個營運分部：

- (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；及
- (iii) 房地產投資及項目管理業務。

主要營運決策者按除所得稅前溢利的計量評估營運分部表現。

向主要營運決策者匯報之對外收入，其計量方式與本未經審核簡明綜合中期財務資料所用者一致。

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，資本開支包括新增之物業、廠房及設備以及投資物業。

本集團於截至二零二一年九月三十日止六個月按業務分部的業績分析如下：

	未經審核				總額 千港元
	建築 材料業務 千港元	建築 產品及設計 方案業務 千港元	房地產 投資及項目 管理業務 千港元	未分配 千港元	
來自客戶合約之收入					
— 在某一時點確認	1,115,710	197,102	—	—	1,312,812
— 在一段時間內確認	—	—	23,224	—	23,224
— 租金收入	14	—	23,741	—	23,755
	<u>1,115,724</u>	<u>197,102</u>	<u>46,965</u>	<u>—</u>	<u>1,359,791</u>
經營溢利／(虧損)	71,102	27,115	28,119	(25,725)	100,611
財務收入	555	10	66	3	634
財務費用	(9,015)	(2,105)	(18,074)	(1,627)	(30,821)
應佔按權益法入賬之 投資業績	—	—	(8,314)	—	(8,314)
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>62,642</u>	<u>25,020</u>	<u>1,797</u>	<u>(27,349)</u>	<u>62,110</u>
其他(虧損)／收益－淨額	<u>(548)</u>	<u>1,593</u>	<u>1,594</u>	<u>2,049</u>	<u>4,688</u>
資本開支	<u>6,184</u>	<u>138</u>	<u>103</u>	<u>9</u>	<u>6,434</u>
折舊及攤銷	<u>(2,123)</u>	<u>(1,608)</u>	<u>(640)</u>	<u>(2,187)</u>	<u>(6,558)</u>

本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月按業務分部的業績分析如下：

	未經審核				總額 千港元
	建築 材料業務 千港元	建築 產品及設計 方案業務 千港元	房地產 投資及項目 管理業務 千港元	未分配 千港元	
來自客戶合約之收入					
— 在某一時點確認	748,374	151,220	—	4,887	904,481
— 在一段時間內確認	—	—	34,537	—	34,537
— 租金收入	13	—	16,803	—	16,816
	<u>748,387</u>	<u>151,220</u>	<u>51,340</u>	<u>4,887</u>	<u>955,834</u>
經營溢利／(虧損)	35,065	18,095	29,345	(31,030)	51,475
財務收入	68	17	40	6	131
財務費用	(8,743)	(2,125)	(20,340)	(2,281)	(33,489)
應佔按權益法入賬之 投資業績	—	—	(11,376)	—	(11,376)
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>26,390</u>	<u>15,987</u>	<u>(2,331)</u>	<u>(33,305)</u>	<u>6,741</u>
其他收益－淨額	<u>497</u>	<u>500</u>	<u>408</u>	<u>2,633</u>	<u>4,038</u>
一項投資物業公允價值虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,783)</u>	<u>—</u>	<u>(3,783)</u>
資本開支	<u>163</u>	<u>219</u>	<u>513</u>	<u>—</u>	<u>895</u>
折舊及攤銷	<u>(2,640)</u>	<u>(2,893)</u>	<u>(848)</u>	<u>(10,102)</u>	<u>(16,483)</u>

本集團於香港及中國內地營運。本集團按地區市場的收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入		
中國內地	382,366	323,063
香港	977,425	632,771
收入總額	<u>1,359,791</u>	<u>955,834</u>

除金融工具及遞延所得稅資產外的非流動資產按地區市場分類如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	非流動資產	
香港	408,042	394,128
中國內地	1,457,870	1,434,069
非流動資產總額	<u>1,865,912</u>	<u>1,828,197</u>

5 其他收益－淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
淨匯兌(虧損)／收益	(571)	546
租賃修訂之收益	1,141	—
股息收入	657	—
附屬公司撤銷註冊時匯兌儲備釋出	1,354	—
雜項收入	2,107	3,492
	<u>4,688</u>	<u>4,038</u>

6 按性質劃分的支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
製成品銷售成本	1,071,602	784,148
存貨減值撥備／(撥回)	50	(650)
有償契約之撥備	41,706	—
物業、廠房及設備之折舊	3,317	8,198
使用權資產之折舊	2,983	7,761
出售物業、廠房及設備之虧損	64	64
無形資產之攤銷	258	524
僱員福利支出(附註)	68,597	51,622
法律及專業費用	1,846	1,537
倉存及處理費	4,046	3,731
有關短期或低價值租賃之支出	1,602	343
應收賬款及票據之減值撥備－淨額	5,993	2,940
運費	39,637	23,438
其他	22,167	20,958
總額	<u>1,263,868</u>	<u>904,614</u>

附註：

截至二零二零年九月三十日止六個月，防疫抗疫基金下之保就業計劃所授出的工資補貼2,811,000港元及3,741,000港元，已分別於「銷售成本」及「一般及行政支出」中確認，並已抵銷相應的僱員福利支出。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團並無獲得工資補貼。

7 財務收入及費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
財務收入		
— 短期銀行存款之利息收入	634	131
財務費用		
— 銀行借貸之利息支出	(28,449)	(31,466)
— 租賃負債產生之利息支出	(142)	(556)
— 銀行費用	(2,230)	(1,467)
	<u>(30,821)</u>	<u>(33,489)</u>
淨財務費用	<u>(30,187)</u>	<u>(33,358)</u>

8 所得稅支出

香港利得稅乃按稅率 16.5% 作出撥備，惟一間在香港註冊成立之附屬公司於本期間根據兩級制利得稅制度，其首 2,000,000 港元應課稅溢利按稅率 8.25% 作出撥備(二零二零年：相同)。於中國內地成立之附屬公司按稅率 25% (二零二零年：相同) 繳付中國企業所得稅。

於未經審核簡明綜合中期損益表中入賬之所得稅支出包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
當期所得稅		
— 香港利得稅	4,301	2,225
— 中國企業所得稅	3,652	1,769
遞延所得稅	5,003	1,112
	<u>12,956</u>	<u>5,106</u>

於中期期間之所得稅乃使用預期全年盈利總額適用之稅率計提。

9 股息

董事會於二零二一年十一月二十九日宣派中期股息每股普通股1.50港仙(二零二零年：無)，總額約為9,614,000港元。中期股息尚未於本未經審核簡明綜合中期財務資料中確認為負債。其將於截至二零二二年三月三十一日止年度於權益中確認。

本公司於二零二一年八月十一日舉行之股東週年大會上批准就截至二零二一年三月三十一日止年度派發特別股息每股普通股1.00港仙，總額為6,412,000港元。本公司於二零二一年三月三十一日尚未派付的特別股息6,412,000港元已於二零二一年八月二十七日派付。

10 每股普通股盈利

(a) 基本

每股普通股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以本期間已發行普通股(不包括持作庫存之普通股)之加權平均數計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	<u>49,563</u>	<u>466</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>641,196</u>	<u>641,232</u>
每股普通股基本盈利(港仙)	<u>7.73</u>	<u>0.07</u>

(b) 攤薄

每股普通股攤薄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予認購權之貨幣價值作出，用以釐定原應以公允價值(釐定為本公司股份之全年平均市場股價)認購之股份數目。按上述方法計算得出的股份數目與假設購股權獲行使而發行的股份數目作比較。截至二零二一年及二零二零年九月三十日止期間，由於該兩個期間期末並無具潛在攤薄性質之普通股，每股普通股的攤薄盈利相等於每股普通股的基本盈利。

11 應收賬款及票據

銷售均以信用證或具信貸期的記賬方式進行，信貸期一般介乎0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：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0 - 60 日	353,777	282,560
61 - 120 日	72,107	45,458
121 - 180 日	13,475	14,490
181 - 365 日	17,523	16,762
超過 365 日	33,127	25,335
	<u>490,009</u>	<u>384,605</u>
減：減值撥備	(26,098)	(20,791)
	<u><u>463,911</u></u>	<u><u>363,814</u></u>

淨應收賬款及票據之賬面金額與彼等之公允價值相若。

12 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120日信貸期的記賬方式進行。

應付賬款及票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0 - 60 日	171,279	244,911
61 - 120 日	1,198	196
121 - 180 日	798	30
181 - 365 日	330	33
超過 365 日	232	184
	<u>173,837</u>	<u>245,354</u>

應付賬款及票據之賬面金額與彼等之公允價值相若。

13 借貸

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
— 信託收據銀行貸款	736,964	546,798
— 短期銀行貸款	92,631	62,699
— 長期銀行貸款之即期部份，有抵押	49,624	48,834
— 租購負債之即期部份，有抵押	844	—
— 其他貸款	13,835	16,562
	<u>893,898</u>	<u>674,893</u>
非即期		
— 長期銀行貸款，有抵押	761,415	779,749
— 租購負債，有抵押	3,756	—
	<u>765,171</u>	<u>779,749</u>
借貸總額	<u><u>1,659,069</u></u>	<u><u>1,454,642</u></u>

14 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：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
未逾一年	<u>28,486</u>	<u>25,235</u>

(ii) 承租人

本集團根據不可撤銷之營業租約租用多個零售商舖、辦公室、倉庫及工地。大部份租約可於租期屆滿後按市場租值續簽。

根據多份不可撤銷營業租約，就租賃物業應付之承擔總額分析如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
未逾一年	632	781

(b) 資本承擔

於報告期末之資本承擔如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 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	1,926	39
承諾於有需要時於聯營公司注資之承擔	15,611	18,313
	17,537	18,352

15 或然負債

於日常業務過程中，本集團面對與其業務活動相關法律訴訟、索償及爭議而成為被告的風險。對本集團提出之法律程序性質主要包括本集團現任或前任僱員就工傷提出之賠償申索。本集團已投購保險，而根據目前可取得的證據，董事認為於二零二一年九月三十日，任何該等對本集團之現有索償及法律程序預期不會造成重大不利之財務影響(二零二零年：相同)。

管理層討論及分析

概覽

二零二一／二二財政年度上半年，冠狀病毒病疫情(「2019冠狀病毒病」)持續，為本集團的日常營運帶來了一定影響。儘管國家及企業努力應對「新常態」，但礙於全球鋼材供需短暫失衡、物流鏈中斷及延誤，以及邊境管制措施持續，一眾企業均舉步維艱。幸而，疫情防控措施逐漸奏效，加上疫苗接種率穩步提高，從而使中國及香港的2019冠狀病毒病基本得到控制，經濟活動亦可逐漸恢復正常，上海辦公室租賃以及於香港及澳門的建築項目需求亦因而呈現穩定及持續的反彈趨勢。加之本集團在鋼材採購及成本控制方面的不懈努力，本集團於本期間取得了令人鼓舞的業績。

於本期間，由於鋼材價格上漲，以及建築材料業務的訂單交付量大幅增加，收入由去年同期約955,800,000港元增加至約1,359,800,000港元，同比增長42.3%。毛利由約140,300,000港元增加至約191,900,000港元，與收入增長大致同步，而毛利率則維持穩定，在約14.1%的水平(二零二零／二一年上半年：約14.7%)。加上高效的成本控制及折舊費用的減少，本公司擁有人應佔淨溢利達至約49,600,000港元，較去年同期大幅增加105倍。

業務板塊方面，房地產投資及項目管理業務得以穩步復甦，而建築材料業務以及建築產品及設計方案業務於經營業績方面更取得顯著改善。

憑藉香港鋼筋加工及裝配工廠的訂單量持續增加，以及香港及中國建築產品及卷鋼分銷業務的訂單量及利潤率提升，本集團的建築材料業務取得令人滿意的利潤增長。尤其是本集團在香港的建築材料分銷業務以及鋼筋加工及裝配業務，於本期間交付量分別同比增加12.9%及18.3%，帶動收入激增49.1%，及除所得稅前溢利增長137.4%。

由於香港商廈及酒店裝修項目數量顯著回升，以及我們成功交付產品予澳門重點項目，建築產品及設計方案業務於本期間亦取得顯著增長，分部收入及除所得稅前溢利分別上升30.3%及56.5%。

就本集團房地產投資及項目管理業務而言，中港匯•浦東(全資擁有的房地產投資)及中港匯•靜安(與投資基金合夥投資)的出租率及租金水平均錄得顯著回升。具體而言，中港匯•浦東的租金收入於本期間增至約23,700,000港元，較去年同期增長41.3%。另一方面，受惠於本集團持續擴張的合作夥伴網絡及不斷增長的執行能力，中港匯•黃浦(與投資基金合夥投資)的優化項目亦得以有序推進。隨著重大裝修工程於二零二一年九月竣工，租戶亦逐漸遷入這一個位於上海黃浦區的地標性建築。

本期間每股普通股基本溢利為7.73港仙，去年同期為0.07港仙。

業務回顧

房地產+

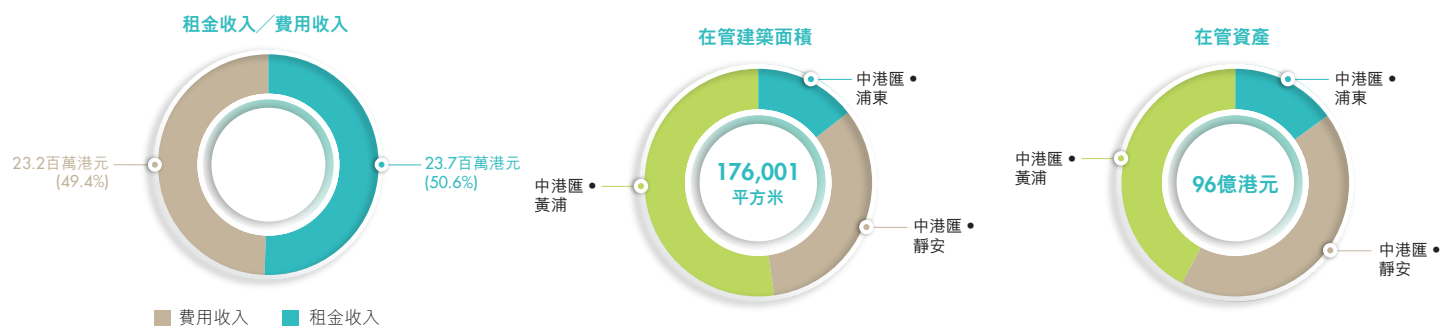
作為擁有強大實力及良好往績記錄的房地產增值投資者，本集團繼續通過兩個營運分部(即房地產投資及項目管理業務以及建築產品及設計方案業務)，以推行其房地產+戰略。本集團致力為投資者／投資合作夥伴及客戶提供頂級的整體價值方案，務求提升用戶體驗並釋放物業價值。

房地產投資及項目管理業務

作為資產活化及價值提升方面的細分市場專家，本集團之房地產投資及項目管理業務專注上海商業房地產市場，並於業內具有良好往績紀錄，通過(i)直接收購房地產作投資，例如其全資擁有的中港匯•浦東，其可產生租金及物業管理費收入，並於中長期提供實現公允價值升值的機會；及(ii)以合夥或投資基金形式投資房地產項目，而本集團將作為權益持有人並擔任普通合夥人及／或投資經理，以賺取費用收入。於本期間，本集團就中港匯•靜安及中港匯•黃浦兩個項目分別與領先的投資基金合作，奉行「輕資產」模式拓展其業務。

隨著上海辦公室租賃市場逐步走出2019冠狀病毒病陰霾，中港匯•浦東及中港匯•靜安的出租率亦觸底回升。中港匯•黃浦的裝修工程亦取得良好進展，部份知名企業亦已進駐該位於上海市黃浦區的地標建築。本集團的房地產投資及項目管理業務於本期間錄得收入約47,000,000港元及除所得稅前溢利約1,800,000港元，而去年同期錄得收入約51,300,000港元及除所得稅前虧損約2,300,000港元。

主要投資物業／所持重大投資回顧



中港匯·浦東

中港匯·浦東為一座12層高的辦公大樓，總建築面積約為25,667平方米(不包括停車場空間)。該大廈位於上海市浦東新區黃金地段的內環路，鄰近陸家嘴中央商務區及上海地鐵6號線北洋涇路站，交通便利。中港匯·浦東經改造升級後現已成為一座現代化、設備齊全並獲得綠色建築驗證系統金級認證的甲級辦公大樓，為租戶提供了便利及可持續發展的辦公環境。

本集團致力為現有及潛在租戶打造合適的工作空間及辦公環境。因此，本集團已採取多項措施，提供便捷合適的辦公室裝修空間，使租戶可快速入駐。基於我們創造的價值及效益，中港匯·浦東的出租率及租金水平均穩步回升，出租率於二零二一年九月三十日上升至約76.3%，本期間租金收入達約23,700,000港元，同比增長41.3%。

中港匯 • 靜安

中港匯 • 靜安為一座29層高的甲級辦公大樓，當中底層為零售商店，建築面積合共約為58,601平方米。該物業位於靜安區的不夜城，位處兩條主要幹道(恆豐路及漢中路)的交匯處，毗鄰有地鐵連接的購物商場、酒店設施及多座甲級辦公大樓，可直達3條地鐵線，且步行不到10分鐘便可到達上海火車站，交通極為便利。

本集團透過與一家領先主權財富基金合作，成立合營企業(即HSL Shanghai Office Partners I Limited及其附屬公司，當中本集團持有其9.3%實質權益)以投資中港匯 • 靜安項目。除潛在價值提升外，本集團亦透過提供管理服務獲取費用收入。該項目於二零一八年九月進行優化升級工程，翻新後被定位為甲級辦公大樓，提供健康且現代化的辦公設施。自收購以來，項目的估值、租金收益率以及出租率均有顯著改善，進一步展現本集團的項目升級能力。

於本期間，中港匯 • 靜安財務表現不斷改善，本集團分佔使用權益法列賬的投資虧損減少至約3,000,000港元(二零二零／二一年上半年：分佔虧損約5,600,000港元)。

中港匯 • 黃浦

中港匯 • 黃浦為一座53層高的摩天大廈，位於黃浦中央商務區中心，鄰近打浦路及徐家匯路交界，步行至地鐵站僅需5分鐘。作為總建築面積約91,733平方米的區域性地標及商業綜合體，中港匯 • 黃浦同時設有上海斯格威鉑爾曼大酒店(一家雅高酒店集團管理的五星級酒店)以及多棟辦公樓、會議廳、餐飲設施及零售店。

本集團透過與一家領先私募股權基金合作，成立聯營公司(即Skyline Holdings (BVI) Limited及其附屬公司，當中本集團持有其5%權益)以投資中港匯 • 黃浦。除潛在價值提升外，本集團亦透過提供管理服務獲取費用收入。該項目於二零二零年六月進行優化升級工程，儘管受2019冠狀病毒病影響，但得益於施工團隊及合作夥伴的不懈努力，大部份翻新及設施升級工程已於十五個月內完成。其辦公室現正招租，出租率已較收購前增長達2倍，平均出租價格亦較收購前增長超過20%。

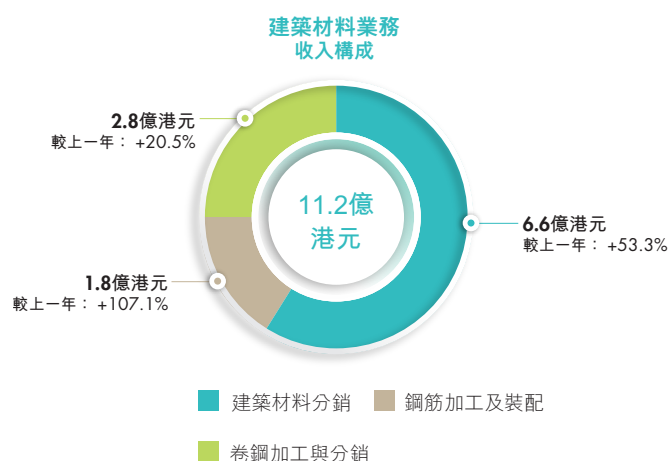
於本期間，本集團就該項目分佔使用權益法列賬的投資虧損進一步收窄至約5,300,000港元(二零二零／二一年上半年：分佔虧損約5,800,000港元)。

建築產品及設計方案業務

建築產品及設計方案業務旨在為建築師及設計師提供全面的價值方案，針對衛浴潔具、配件及廚房產品，為酒店、住宅、購物商場、機場及商業樓宇提供涵蓋設計、安裝、庫存管理、物流及技術支援的全流程服務。憑藉其種類齊全、設計時尚及知名度高的衛浴潔具及配件組合，本集團已作好完善準備，以捕捉客戶在2019冠狀病毒病後衛生意識提高，以及嚮往優質生活所引申的產品需求。

在團隊及品牌合作夥伴的不懈努力下，建築產品及設計方案業務繼續取得強勁的財務表現。本期間收入約為197,100,000港元，去年同期的收入約為151,200,000港元；除所得稅前溢利亦較去年同期的約16,000,000港元增加56.5%至約25,000,000港元。於本期間，本集團已完成多個標誌性項目，包括澳門銀河新三期項目及香港的歷山大廈及中環廣場翻修項目。

建築材料業務



建築材料業務包括 (i) 香港建築材料分銷；(ii) 香港鋼筋加工及裝配；及 (iii) 中國卷鋼加工與分銷。

建築材料業務於本期間繼續面臨各種挑戰。因2019冠狀病毒病，鋼材供應及所需物流服務中斷，以及中國若干環境及出口政策的變化，均使全球鋼材價格進一步波動。可幸的是，香港的建築企業已基本適應「新常態」，公共及私營建築項目數量明顯回升。實際上，就本集團在香港的建築材料分銷業務以及鋼筋加工及裝配業務而言，於本期間交付量分別增加了12.9%及18.3%。本集團一直參與的重點項目包括土木基建工程及私人項目，例如將軍澳－藍田隧道、石湖墟淨水設施、長沙灣的酒店項目及兆康站的住宅項目。

於本期間，建築材料業務繼續取得良好進展，恢復盈利增長。憑藉與供應鏈其他夥伴的緊密合作，以及其位於香港的鋼筋加工及裝配工廠的生產效率不斷提升，其收入約為1,115,700,000港元(二零二零／二一年上半年：約748,400,000港元)，除所得稅前溢利更達約62,600,000港元(二零二零／二一年上半年：約26,400,000港元)，大幅增長約137.4%。

展望

房地產投資及項目管理業務

自二零二一年初以來，上海經濟持續好轉，辦公室租賃市場亦出現回暖。淨吸納量的提升使市場空置率相應降低，同時帶動租金水平上升。儘管預期下半年辦公室供應量將增加，但本集團對其在手的三個中港匯項目的業績表現，以至上海高端辦公室的中長期需求，仍持樂觀態度。

隨著中港匯•黃浦的重大裝修工程竣工，本集團亦將與合作夥伴緊密合作，以吸引新租戶承租，並為租戶及附近社區創造更好的辦公空間。憑藉其日益完善的能力，本集團認為該項目將帶來長遠業務增長，同時亦將繼續密切關注其他潛在機會，務求為我們的合作夥伴及我們的股東帶來更佳回報。

建築產品及設計方案業務

本集團將繼續在香港、澳門、上海及武漢執行其按細分市場為基礎的增長策略。其種類繁多、優質及設計吸引的衛浴潔具及配件組合，將有助我們抓緊衛生意識日益提高，以及客戶個性化需求所帶來的市場機遇。憑藉我們品牌夥伴強大的市場地位，本集團將繼續著力發展大型及知名項目，以推動業務增長。

建築材料業務

儘管建築業界經歷了社會事件及2019冠狀病毒病等的一連串影響，但本集團對香港建築業的中長期發展仍持謹慎樂觀態度。

根據二零二一／二二年度財政預算案及行政長官二零二一年施政報告，港府將把基建投資作為未來經濟計劃的重心，未來數年預期每年的基建工程開支將超過1,000億港元。隨著國家安全法的落實及香港選舉制度的不斷完善，立法會對重點基建項目的審議亦變得更高效，例如當中財務委員會審議的基本工程項目撥款在近期的立法會會議上創新高達2,200億港元，反映未來建築材料的需求將保持強勁。長遠而言，北部都會區的國際創新科技中心，以及明日大嶼願景下填海擴建的海港都會區項目，將為行業帶來更多增長動力。

目前，該業務有望實現利潤增長。本集團將進一步提升營運效率，並在鋼材採購策略上持審慎態度，以降低鋼材價格波動及2019冠狀病毒病所帶來的風險，以妥善把握上述機遇。

企業財務及風險管理

財務狀況

與截至二零二一年三月三十一日止財政年度相比，於二零二一年九月三十日，本集團之資產總額由約2,960,800,000港元增加至約3,235,000,000港元。由於近期鋼材價格大幅上升，本集團之存貨由約443,100,000港元增加至約541,300,000港元，而本集團之應收賬款及票據由約363,800,000港元增加至約463,900,000港元。平均可供應存貨週轉日數輕微減少至85日，整體平均應收賬款週轉日數亦輕微減少至55日。本集團之資產淨值由約1,008,500,000港元增加至約1,075,100,000港元，主要由於本期間溢利顯著增加以及本集團於中國內地的投資淨額因人民幣（「人民幣」）升值而產生兌換收益所致。於二零二一年九月三十日，每股普通股資產淨值相當於約1.49港元。

與二零二一年三月三十一日之財務狀況比較，本集團現金及現金等值及已抵押銀行存款增加約37,800,000港元至二零二一年九月三十日的約210,900,000港元。由於鋼材價格大幅上升，本集團之借貸亦增加約204,400,000港元至二零二一年九月三十日的約1,659,100,000港元。流動比率維持在1.0的水平，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）則由59.1%輕微增加至60.3%。本集團將繼續監控營運資金的周轉，並採取各種成本控制及提高運營效率的措施，以保持營運資金及加強其資金流動性。

財務資源

本集團之融資及庫務活動均由總部中央管理及監控。本集團整體庫務及融資政策主要針對財務風險的管理，包括利率及外匯風險；對本公司及其附屬公司提供符合成本效益之融資方案，以及在本集團現金狀況可行下提高收益率。本集團一直秉持審慎的財務管理原則，包括根據本集團庫務投資政策挑選合適的證券投資。

本集團之貿易融資需要主要依賴其銀行交易及定期貸款支持。於二零二一年九月三十日，本集團之付息借貸當中，約61.0%以港元為幣值、約31.4%以人民幣為幣值，及約7.6%以美元／歐元為幣值。該等融資通過本集團以銀行短期信託票據安排項下之存貨及／或已抵押銀行存款及／或本公司提供之公司擔保或本集團之機器作為抵押。除若干總額為97,800,000港元之定期貸款乃透過利率掉期安排轉換至定息基準及一筆價值4,600,000港元的租購安排外，以上所有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432,500,000元之人民幣貸款。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／貸款市場報價利率作為基準，並以優惠息差再加以調整。本集團於二零二一年九月三十日之借貸到期情況如下：

到期概況			
1年內	1至2年	2至5年	總計
53.9%	18.7%	27.4%	100%

資產抵押

於二零二一年九月三十日，本集團有若干資產作抵押，包括(i)約52,200,000港元(二零二一年三月三十一日：約54,000,000港元)之銀行存款抵押作為本集團的應付票據之抵押品；(ii)約1,446,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,422,000,000港元)之投資物業抵押作為本集團若干銀行借貸之抵押品；及(iii)約6,000,000港元之機器(計入物業、廠房及設備)作為本集團租購負債的抵押。

外匯風險

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乃相當輕微。面對人民幣之不穩定，本集團將繼續以人民幣收入來結算相應人民幣支出，從而減低匯兌風險。

在適當時機且本集團之管理層認為合適的情況下，本集團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。本集團之政策表明將不會因投機考慮而訂立任何衍生工具交易。

資本開支

於本期間，本集團的總資本開支約 6,400,000 港元(二零二零年：約 900,000 港元)，主要透過經營活動產生的現金及租購安排下所得到的資金融資。

資本承擔

於二零二一年九月三十日，本集團的總資本承擔約 17,500,000 港元(二零二一年三月三十一日：約 18,400,000 港元)。

或然負債

除附註 15 所披露者外，於二零二一年九月三十日，本集團並無其他重大或然負債(二零二一年三月三十一日：無)。

主要收購及出售事項

於本期間，本集團並無任何附屬公司及聯營公司的重大收購事項及出售事項。

人力資源

本集團致力人才培訓，藉此推動本集團的長遠業務發展。其增長策略亦十分強調對員工的投放，為吸引及激勵員工，本集團旨在提供優越之薪酬待遇，以及為員工提供安全舒適的工作環境及各種機會，讓員工不斷學習及成長。於二零二一年九月三十日，本集團聘用 239 名僱員(二零二一年三月三十一日：244 名僱員)。於本期間，總員工成本(包括退休福利計劃供款)約為 68,600,000 港元。於本期間，本集團並無根據於二零一一年八月十一日及二零二一年八月十一日採納之購股權計劃向董事及其僱員提供及／或授出購股權。

中期股息

董事會宣佈派發本期間之中期股息每股普通股 1.50 港仙(二零二零年：無)。中期股息將於二零二二年一月四日(星期二)派發予二零二一年十二月十七日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東登記名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年十二月十六日(星期四)至二零二一年十二月十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)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。為確保享有中期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年十二月十五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶及登記處香港分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共318,000股股份，代價總額為95,400港元(扣除支出前)。所有回購股份隨後於二零二一年十月二十九日註銷。由於股份以每股資產淨值折扣交易，董事認為股份回購將為股東帶來裨益。股份回購詳情載列如下：

回購月份	股份回購數目	每股回購價格		代價總額
		最高	最低	(扣除支出前)
		(港元)	(港元)	(港元)
九月	318,000	0.3	0.3	95,400
總計	318,000			95,400

除上述所披露者外，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。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱及討論審計、內部監控、風險管理及財務匯報等事宜，包括審閱截至二零二一年九月三十日止六個月之業績。

企業管治守則之遵守

於本期間，本公司已應用聯交所證券上市規則(「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。就姚祖輝先生(「姚先生」)同時出任主席兼首席執行官(即行政總裁)，董事會相信，賦予姚先生主席兼首席執行官之職務，可發揮其出眾的領導能力、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，使本集團業務得以持續發展。於本公司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。

董事進行證券交易之守則

本公司已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(經不時修訂)，作為其標準守則(「本公司之標準守則」)。經向全體董事作出特定查詢後，彼等均確認於本期間內已遵守本公司之標準守則所載之所需規定。

業績公告及中期報告之登載

本業績公告登載於本公司網站(www.hkshalliance.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。載有上市規則規定的所有資料之本公司截至二零二一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，二零二一年十一月二十九日

於本公告日期，董事會包括姚祖輝先生及劉子超先生(為執行董事)；譚競正先生、徐林寶先生、楊榮燊先生及李引泉先生(為獨立非執行董事)。