

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)

**截至二零二零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」)截至二零二零年三月三十一日止年度(「本年度」)之綜合業績。

財務摘要

截至三月三十一日止年度

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	變動
收入	2,325.0	2,882.6	-19.3%
毛利	241.6	275.1	-12.2%
經營溢利	4.8	74.3	-93.5%
年度(虧損)/溢利	(88.2)	4.4	不適用
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(90.3)	13.9	不適用
每股普通股基本(虧損)/盈利(港仙)	(14.08)	2.17	不適用
建議每股普通股末期股息(港仙)	—	2.00	不適用
毛利率	10.4%	9.5%	+0.9 百分點
經營溢利率	0.2%	2.6%	-2.4 百分點
淨(虧損)/溢利率	(3.8%)	0.2%	不適用

本年度，本集團按收益約2,325,000,000港元錄得虧損淨額約88,200,000港元以及本公司擁有人應佔虧損淨額約90,300,000港元，而去年則按收益約2,882,600,000港元，錄得淨溢利約4,400,000港元及本公司擁有人應佔溢利約13,900,000港元。本年度由溢利轉為虧損，主要由於就物業、廠房及設備作出一次性減值支出約20,000,000港元；而我們於去年則確認一項本集團投資物業之經抵扣稅項之公允價值收益約81,600,000港元。本年度之毛利約241,600,000港元，相較去年約為275,100,000港元，毛利率則由去年約9.5%增加至約10.4%。

相對去年每股普通股基本盈利為2.17港仙，本年度之每股普通股基本虧損為14.08港仙。

董事會並不建議就本年度派付末期股息(二零一九年：每股普通股2.00港仙)。

業務回顧

概覽

二零一九／二零年度是宏觀經濟難料且充滿挑戰的一年，香港的社會事件、大國之間的貿易衝突以及最近肆虐的冠狀病毒病(「**2019 冠狀病毒病**」)均對本集團的業績造成沉重壓力。為應對該等挑戰，管理層已採取各種措施，其中包括經營成本緊縮控制、精簡經營流程及組織結構、改善存貨採購及周轉管理的效率、制定有效的租賃策略並提升流動資金。面對經濟環境不穩，本集團仍專注於房地產投資及項目管理業務中，致力保持其長期發展的競爭優勢。

隨著與Reco Wisteria Private Limited(其為Minister for Finance of the Government of Singapore全資擁有的GIC (Realty) Private Limited(「**GIC**」)旗下的間接全資附屬公司)成立共同投資企業(「**HSO 合營公司**」)及於去年完成隆宇國際商務廣場之首項收購後，本集團於本年度已與Apollo Skyline Holding Limited(為Apollo Global Management, Inc.(紐約證券交易所：APO)(「**Apollo**」)之聯屬公司管理及／或提供諮詢之一項或多項私募股權基金之間接全資附屬公司)成功成立一間共同投資企業(「**Skyline 合營公司**」)，用於收購位於上海黃浦區核心商務區內之長城金融大廈之大部份建築面積。

於本年度，HSO合營公司成功為該商廈重新定位及翻新，並更名為中港匯•靜安。翻新工程不僅提升該商業樓宇之質量，替其增值，同時令租戶組合更多元化，並提高租賃回報率和出租率。

儘管2019冠狀病毒病肆虐帶來短期不明朗性，令商廈出租率及租金率受壓，但本集團對上海甲級商廈中長期的需求增長仍感到樂觀。本集團將維持其長遠發展策略，於上海商廈市場物色項目投資良機，從而賺取穩定及經常性收入。

就本集團的建築材料業務而言，在中國內地汽車業需求疲弱、香港的社會事件加上2019冠狀病毒病肆虐的負面效應下，整體分部收入下跌約13.9%，但該業務已逐漸重拾其盈利增長動力。撇除去年有償契約之一次性撥備回撥約40,700,000港元，建築材料業務的毛利率由去年約2.3%增至本年度約4.0%。

此外，儘管市場環境充滿挑戰，本集團的建築產品及設計方案業務仍繼續取得蓬勃發展。憑藉與我們的品牌夥伴建立緊密關係及改善客戶優質服務，該業務的除稅前溢利相較去年增加約19.4%。

房地產投資及項目管理業務

我們的房地產投資及項目管理業務擅於物色價值被低估或使用率偏低的商業樓宇，再透過改動及加建工程以及提供優質的房地產管理服務，為物業釋放及創造價值。

作為利基市場上的專家，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；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，同時作為一般合夥人及／或投資經理人以賺取費用收入。於二零二零年三月三十一日，本集團與兩大領先私募股權基金(GIC及Apollo)就中港匯•靜安及長城金融大廈兩項優化項目訂立合作夥伴關係。

於本年度，在我們的活化團隊與合作夥伴的共同努力下，與GIC成立的HSO合營公司於二零一九年五月完成首項投資物業的翻新工程，並成功將其重新命名為中港匯•靜安，其為一幢位於上海黃金地段，鄰近三條地鐵線的甲級商廈。儘管上海租賃市場競爭激烈，中港匯•靜安表現突出，完成翻新後出租率及平均每日租金率亦穩定增長。於本年度，本集團於HSO合營公司投資的應佔虧損約為12,900,000港元，而去年則為應佔溢利約20,700,000港元。HSO合營公司由盈轉虧乃由於去年其持有之投資物業確認公允價值收益。

於二零一九年十一月，房地產投資及項目管理業務達到另一個里程碑，其與Apollo成功成立一個共同投資企業。隨著Skyline合營公司成立後，其全資附屬公司於二零一九年十二月訂立買賣協議，以收購一幢使用率偏低的商業樓宇(統稱為長城金融大廈)之大部份建築面積。於二零二零年三月三十一日，本集團持有Skyline合營公司5%的有效權益。

長城金融大廈是一幢位於黃浦區核心商業區心臟地帶的摩天地標，臨近打浦路與徐家匯路交界，步行至地鐵站僅需五分鐘。作為該區的地標式商業綜合建築，長城金融大廈包含上海斯格威鉑爾曼大酒店（一間由雅高酒店集團管理的五星級酒店）、商務大廈、會議廳、餐飲設施及零售商店。

於本年度，我們的房地產投資及項目管理業務按收入約93,500,000港元錄得之除稅前溢利約6,300,000港元，相對去年收入約100,000,000港元，其稅前溢利約82,500,000港元。稅前溢利減少，是由於去年錄得來自中港匯•浦東的公允價值收益約108,900,000港元，而本年度則錄得輕微公允價值虧損約800,000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致力提供具全面價值的方案，包括衛生潔具及配件以及廚房產品設計、安裝、庫存管理、物流以及技術支援服務。我們提供廣泛的品牌產品組合，為我們提供強大後盾，以配合客戶對優質生活產品的殷切需求以及在2019冠狀病毒病肆虐中提高的衛生意識。

於本年度，建築產品及設計方案業務按收入約275,900,000港元錄得之稅前溢利約26,100,000港元，相對去年收入約346,800,000港元，稅前溢利約21,900,000港元。收入減少乃由於去年香港及澳門多項主要房地產及酒店項目竣工，連同香港的社會事件及近期2019冠狀病毒病肆虐導致新酒店改善項目施工延緩所致。同時，稅前溢利有所改善主要由於本年度的毛利率改善以及實施成本監控措施所致。

建築材料業務

建築材料業務包括(i)香港建築產品加工與分銷；(ii)透過我們的全資附屬公司VSC Construction Steel Solutions Limited經營之鋼筋加工及裝配業務；以及(iii)於中國的卷鋼加工與分銷。

本集團已於本年度完成出售由一間全資附屬公司一和泰鋼鐵有限公司所經營的鋼材回收業務，以及於中國內地透過聯營公司一常熟寶順昌鋼材加工有限公司經營的鋼材加工業務，並於本年度確認出售虧損合共為41,000港元。

本年度面對動盪市場環境，包括鋼材價格持續波動、主要貿易國之間的貿易衝突產生的不利影響、社會事件及近期2019冠狀病毒病肆虐導致香港建設項目放緩，我們的建築材料業務難免被受影響。於本年度，建築材料業務錄得收入總額約1,864,800,000港元，較去年減少約13.9%。若剔除來自鋼材回收業務(本集團已於二零一九年四月出售該業務)收入的情況下，收入按年同比下跌約8.2%，主要由於汽車業需求疲弱引致我們中國卷鋼加工與分銷收入減少，抵銷我們香港建築產品分銷與鋼筋加工業務的收入增長。

於本年度，建築材料業務的除稅前溢利約8,200,000港元，而去年則為除稅前溢利約20,600,000港元，原因為去年有償契約撥備回撥收入約40,700,000港元。若剔除上述一次性影響，毛利率由去年約2.3%增加至本年度約4.0%，而稅前溢利亦於本年度增加28,300,000港元。

工程塑膠業務

隨著本集團縮減工程塑膠業務規模以專注於核心業務之戰略，在經濟環境不穩定的情況下，工程塑膠業務於本年度錄得收入約90,800,000港元，而去年則約為268,700,000港元。受惠於成本監控指引及對極低利潤率及／或風險較高的客戶甄選的措施雙管齊下之效果，該業務由去年的稅前虧損約7,400,000港元轉虧為盈至本年度的稅前溢利約1,900,000港元。

物業、廠房及設備減值

香港的社會事件以及2019冠狀病毒病肆虐的綜合影響下，現有建築項目以及政府和私人建築項目開展亦已推延。管理層於本年度末已就物業、廠房及設備的減值進行評估，並決定重設本集團於青衣廠房近期的使用增長，以反映最新的嚴峻市況。因此，本年度已確認非現金減值支出約20,000,000港元。

展望

房地產投資及項目管理業務

儘管2019冠狀病毒病引致商廈的空置率上升並對租金構成壓力，但本集團對上海黃金地段的甲級商廈中長期的需求增長仍感到樂觀，原因為上海具有戰略性區位優勢，並被視為中國內地主要的金融及經濟中心。

本集團將繼續專注於上海市場，成為利基市場上的物業活化及價值提升專家，並且憑藉我們卓越及有目共睹的往績繼續在業界大放異彩。

建築產品及設計方案業務

本集團將繼續為我們的優越客戶提供一站式、優質及設計完善的產品解決方案。我們最新的衛生潔具及配件系列將讓我們抓緊香港住房面積的轉變以及日益提高的衛生意識所帶來的機遇。憑藉品牌合夥人領先市場地位以及與供應商緊密合作，配合我們的項目發展策略，我們將繼續放眼香港及澳門具規模的知名項目。

建築材料業務

貿易關係緊張及地緣問題導致一系列的不明朗性，我們預期全球鋼材市場將持續波動。而且，中國汽車行業所用的鋼材需求將持續疲弱，而生產量亦繼續受環境保護措施及行業整合影響。本集團將繼續在全球各地尋找最具成本效益的鋼材供應，從而提升我們鋼材分銷業務的利潤水平。

縱使全球鋼材市場的走勢難以預測，加上多項主要建築項目已告完成而全新政府公共建築項目的撥款積壓待批，令去年香港的樓宇及建築開支出現下跌，但本集團對香港建築業的中長期發展仍感到樂觀。

香港政府期望未來數年，按年度基本工程投資增至超過1,000億港元，範圍涵蓋公營住宅項目、醫院重建及擴建以及新市鎮發展。此外，香港政府亦推出優惠政策以支持行業的升級改造，當中包括撥款10億港元推出「建造業創新及科技基金」，以及推動建築業採納科技及創新技術。

本集團將繼續整合其鋼材加工及分銷業務，提升其在精簡工序流程效能、抓緊交叉銷售機遇以及為客戶提供一站式解決方案的能力，藉此進一步降低間接成本及多元化收入來源。本集團認為該等政策互相結合，連同在啟德及赤臘角地區大型建築項目的開展所帶領的市場需求復甦，將可進一步為未來溢利增長奠下堅實基礎。

工程塑膠業務

我們的工程塑膠業務於過去數年內一直在進行重大重組。展望未來，本集團將繼續縮減其業務規模，以將我們的資源及資本轉投至核心業務。

財務狀況

與截至二零一九年三月三十一日止財政年度相比，本集團於二零二零年三月三十一日之資產總額由約2,996,600,000港元減少至約2,733,000,000港元。本集團之存貨由約290,700,000港元增加至約354,900,000港元，平均存貨週轉日數增加至62日。應收賬款及票據由約480,500,000港元減少至約358,900,000港元，平均應收賬款週轉日數減少至48日。本集團之資產淨值由約1,113,400,000港元減少至約916,800,000港元，主要由於本年度虧損及本集團於中國內地之投資因人民幣貶值而產生匯兌虧損所致。於二零二零年三月三十一日，每股普通股資產淨值相當約1.26港元。

與二零一九年三月三十一日之財務狀況比較，本集團於二零二零年三月三十一日之現金及現金等值及已抵押銀行存款，減少約36,500,000港元至約129,200,000港元，而借貸則減少約76,900,000港元至約1,415,600,000港元。流動比率則由1.02增加至1.10，其中資產負債比率(負債淨額，即銀行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57%輕微增加至61%。本集團將繼續密切監控營運資金，並採取各種措施控制成本及提升營運效率。

財務資源

本集團之融資及庫務活動均由總部集中管理及監控。本集團整體庫務及融資政策集中於管理財務風險，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，包括根據本集團庫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。於二零二零年三月三十一日，本集團之付息借貸約50.2%以港元為幣值、約32.5%以人民幣為幣值及約17.3%以美元為幣值。該等融資通過本集團之短期信託收據銀行貸款安排下持有之存貨及／或已抵押銀行存款及／或本公司提供之公司擔保作為抵押。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421,500,000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以優惠息差再加以調整。

綜合損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	2	2,325,031	2,882,605
銷售成本	4	(2,083,428)	(2,607,507)
毛利		241,603	275,098
銷售及分銷支出	4	(11,803)	(19,226)
金融資產減值虧損撥回／(計入)－淨額	4	3,020	(4,262)
一般及行政支出	4	(217,810)	(298,720)
其他(虧損)／收益－淨額	3	(10,110)	12,513
投資物業之公允價值(虧損)／收益淨額		(88)	108,865
經營溢利		4,812	74,268
財務收入	5	1,216	4,920
財務費用	5	(79,616)	(80,638)
應佔按權益法入賬之投資之業績－淨額		(12,947)	19,276
除所得稅前(虧損)／溢利		(86,535)	17,826
所得稅支出	6	(1,616)	(13,447)
年度(虧損)／溢利		(88,151)	4,379
應佔(虧損)／溢利：			
－本公司擁有人		(90,309)	13,888
－非控制性權益		2,158	(9,509)
		(88,151)	4,379
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	(14.08) 港仙	2.17 港仙
每股攤薄(虧損)／盈利	8	(14.08) 港仙	2.15 港仙

綜合全面損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度(虧損)/溢利	<u>(88,151)</u>	<u>4,379</u>
其他全面虧損：		
其後可重新分類為損益之項目：		
— 按公允價值計入其他全面收入之金融資產公允價值變動	(82)	(142)
— 貨幣匯兌差額	<u>(88,438)</u>	<u>(74,415)</u>
年度其他全面虧損	<u>(88,520)</u>	<u>(74,557)</u>
年度全面虧損總額	<u>(176,671)</u>	<u>(70,178)</u>
應佔全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(170,433)	(55,283)
— 非控制性權益	<u>(6,238)</u>	<u>(14,895)</u>
	<u>(176,671)</u>	<u>(70,178)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		48,979	116,767
投資物業		1,324,824	1,413,227
土地使用權		—	9,019
使用權資產		32,090	—
無形資產		1,493	2,602
按權益法入賬之投資		313,823	299,747
預付款項、按金及其他應收賬款		18,038	19,084
遞延所得稅資產		53,104	47,082
按公允價值計入其他全面收入之金融資產		62	144
		<u>1,792,413</u>	<u>1,907,672</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收賬款		81,843	115,410
存貨		354,859	290,659
應收賬款及票據	9	358,932	480,523
按公允價值計入損益之金融資產		15,820	36,698
已抵押銀行存款		9,137	38,884
現金及現金等值		120,045	126,775
		<u>940,636</u>	<u>1,088,949</u>
流動資產總額		<u>940,636</u>	<u>1,088,949</u>
資產總額		<u><u>2,733,049</u></u>	<u><u>2,996,621</u></u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		64,123	64,123
儲備		741,722	926,223
		805,845	990,346
非控制性權益		110,923	123,090
權益總額		916,768	1,113,436
負債			
非流動負債			
應計負債及其他應付賬款		11,144	15,246
遞延所得稅負債		89,541	92,162
借貸		855,083	704,839
租賃負債		3,499	—
非流動負債總額		959,267	812,247
流動負債			
應付賬款及票據	10	166,929	189,093
預收款項		51,296	27,956
應計負債及其他應付賬款		47,170	52,819
當期所得稅負債		7,371	13,360
借貸		560,555	787,710
租賃負債		23,693	—
流動負債總額		857,014	1,070,938
負債總額		1,816,281	1,883,185
權益及負債總額		2,733,049	2,996,621

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表依照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「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，並已就按公允價值計入損益及其他全面收入之金融資產及投資物業(按公允價值列賬)作出修訂。

編製該等符合香港財務報告準則之綜合財務報表需要使用若干關鍵性會計推算。此亦需要管理層在應用本集團會計政策之過程中行使其判斷。

1.1 本集團所採納新訂及經修訂準則

本集團已於二零一九年四月一日開始之年度報告期間首次採用以下準則及修訂：

香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償之預付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司或合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
年度改善項目	二零一五年至二零一七年週期之年度改善

本集團須於採納香港財務報告準則第16號後更改會計政策及作出若干調整(於附註1.3中披露)。上列其他新採納準則或修訂對過往期間已確認之金額並無重大影響，且並不預期對現在或往後期間造成重大影響。

1.2 尚未採納之新訂及經修訂準則

下列已頒佈之新訂準則及修訂於二零一九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：

		於以下日期 開始或之後之 會計期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	重大之定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂)	對沖會計處理	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂) 二零一八年財務報告概念框架	業務之定義 經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日 二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或注資	有待釐定

本集團將於以上新準則及現有準則修訂生效時採納有關準則及修訂。本集團已開始評估採納以上新準則及修訂之相關影響，預期不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

1.3 會計政策之變動

以下說明採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團的綜合財務報表之影響。

本集團以追溯方法自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號，惟誠如該準則的特定過渡條文許可，並無重列有關比較資料。因此，該等新租賃規則導致的重新分類及調整於二零一九年四月一日之期初綜合財務狀況表內確認。

(a) 採納香港財務報告準則第16號之確認調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」之原則分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款之現值計量，並以承租人於二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現計算。於二零一九年四月一日應用於該等租賃負債之加權平均承租人增量借貸利率介乎4.5%至5.8%之間。

	總額 千港元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	58,009
減：已承諾但於二零一九年四月一日尚未開始之租賃	(49)
	<hr/>
於二零一九年四月一日開始之租賃之經營租賃承擔	57,960

於首次應用日期使用承租人之增量借貸利率貼現值	54,169
減：以直線法將短期租賃確認為支出	(3,894)
	<hr/>
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	50,275
	<hr/> <hr/>
其中：	
流動部分	22,465
非流動部分	27,810
	<hr/>
	50,275
	<hr/> <hr/>

使用權資產已按追溯基準計量，猶如已一直應用新規定，並對於二零一九年三月三十一日之綜合財務報表中已確認租賃之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。此外，土地使用權亦已按其於二零一九年三月三十一日之綜合財務報表中確認之金額，重新分類為使用權資產。

已確認的使用權資產與下列資產類別相關：

	土地使用權 千港元	工地、商舖、 辦公室及貨倉 千港元	總額 千港元
於二零一九年三月三十一日	—	—	—
會計政策變動	9,019	46,374	55,393
於二零一九年四月一日之經重列總額	9,019	46,374	55,393
添置	—	12,849	12,849
折舊	(202)	(23,777)	(23,979)
租賃合約修訂	—	(11,845)	(11,845)
匯兌差額	—	(328)	(328)
於二零二零年三月三十一日	8,817	23,273	32,090

於二零二零年三月三十一日，與上述使用權資產關連之租賃負債分類為流動負債及非流動負債，分別為23,693,000港元及3,499,000港元。

下表列示每個個別項目因會計政策變動而確認之調整。未受該等變動影響之項目並未包括在內。因此，不能從所提供之數字重新計算所披露之小計及總計。

綜合財務狀況表(摘錄)	二零一九年	二零一九年四月一日	
	三月三十一日 按原本呈列 千港元	香港財務報告 準則第16號 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
土地使用權	9,019	(9,019)	—
使用權資產	—	55,393	55,393
遞延所得稅資產	47,082	650	47,732
資產總額	2,996,621	47,024	3,043,645
非流動負債			
租賃負債	—	27,810	27,810
流動負債			
租賃負債	—	22,465	22,465
負債總額	1,883,185	50,275	1,933,460
權益			
儲備	926,223	(3,239)	922,984
非控制性權益	123,090	(12)	123,078
權益總額	1,113,436	(3,251)	1,110,185

(i) 對分部披露之影響

於二零一九年四月一日，香港及中國內地之非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)因會計政策變動分別增加41,733,000港元及4,641,000港元。

(ii) 已應用之可行權宜方法

首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下獲該準則所允許之可行權宜方法：

- 對具合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前對租賃是否需要作有償契約撥備之評估；
- 對於二零一九年四月一日起餘下租期少於十二個月之經營租賃以短期租賃進行會計入賬；

- 於首次應用日期起排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延長或終止租賃之選擇權，則使用事後分析結果釐定租期。

本集團於首次應用日期亦已選擇不重新評估合約是否屬於或包含租賃。相反，就於過渡日期之前訂立之合約，本集團依據其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」而作出之評估。

(b) 本集團之租賃活動及其會計方式

作為承租人

本集團租賃各類零售商舖、辦公室、倉庫及工地。租賃合約一般按固定期限一至七年訂立。租賃條款按個別基準協商，且包含各種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契約，惟租賃資產不得用作借貸之抵押品。

在二零一九年三月三十一日前，本集團作為承租人之租賃中並無轉移擁有權之大部分風險及回報至承租人之租賃，則分類為經營租賃。經營租賃項下作出之付款(扣除從出租人收取之任何優惠)於租期內以直線法自損益中扣除。

自二零一九年四月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日起確認為使用權資產及其相應負債。

合約可能同時包含租賃部分及非租賃部分。本集團按租賃部分及非租賃部分之相對獨立價格將合約代價分配至各部分。

來自一項租賃產生之資產及負債初始按現值作計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收租賃優惠；
- 根據一項指數或利率計算之可變租賃付款，初步按於開始日之有關指數或利率計量；
- 預期本集團根據剩餘價值保證支付之金額；
- 購買選擇權之行使價(倘可合理地確定本集團將行使該選擇權)；及
- 終止租賃之罰款(倘租期反映本集團行使該選擇權)。

租賃付款使用租賃隱含之利率貼現。倘利率難以釐定，大致如同本集團租賃之狀況，則使用承租人之增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中就類似條款及條件借入為取得與使用權資產價值相若之資產所需資金而須支付之利率。

為釐定增量借貸利率，本集團在可能情況下會使用個別承租人最近獲得之第三方融資作為起點，並作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件之變動。

租賃付款於本金與財務費用之間作出分配。財務費用於租期內自損益中扣除，使各期間負債結餘之週期利率維持固定。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於起始日期或之前作出之任何租賃付款，減去已收之任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產通常於資產之可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法折舊。倘本公司合理地確定將行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產之可使用年期內折舊。

與辦公室及貨倉之短期租賃以及低價值資產之租賃相關之付款將以直線法於損益中確認為支出。短期租賃乃指租期為十二個月或以下之租賃。

作為出租人

本集團作為出租人之租賃收入於租期內以直線法於綜合損益表內確認。各別租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。

於二零一九年四月一日，本集團毋須就首次採納香港財務報告準則第16號而對以出租人身份持有之資產作出任何會計調整。

2. 收入及分部資料

本集團之收入包括如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨品銷售	2,231,275	2,780,106
服務收入	42,038	44,375
租金收入	51,718	58,124
收入總額	<u>2,325,031</u>	<u>2,882,605</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。

管理層已根據主要營運決策者（「**主要營運決策者**」）審閱用以制定策略性決定之報告釐定營運分部。主要營運決策者界定為本公司執行董事。執行董事從客戶角度考量業務，並根據分部收入及分部業績以評估經營分部表現，從而配置資源及評估績效。此等報告與此綜合財務報表基於同一基準編製。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。

主要營運決策者按稅前溢利以計量評估營運分部表現。

向主要營運決策者匯報的對外收入，其計量方法與此綜合財務報表一致。

按地域市場劃分之分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、無形資產、以權益法入賬之投資及預付款項、按金及其他應收賬款。金融工具及遞延所得稅資產則不包括在此非流動分部資產。

截至二零二零年三月三十一日止年度，資本開支包括新增的投資物業以及物業、廠房及設備。

本集團截至二零二零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
來自客戶合約之收入						
– 在某一時點確認	1,864,565	275,915	90,795	—	—	2,231,275
– 在一段時間內確認	—	—	—	42,038	—	42,038
– 租金收入	215	—	—	51,503	—	51,718
	<u>1,864,780</u>	<u>275,915</u>	<u>90,795</u>	<u>93,541</u>	<u>—</u>	<u>2,325,031</u>
經營溢利／(虧損)	38,526	30,250	2,020	57,852	(123,836)	4,812
財務收入	847	65	14	47	243	1,216
財務費用	(31,176)	(4,210)	(134)	(38,615)	(5,481)	(79,616)
應佔以權益法入賬 之投資業績－淨額	—	—	—	(12,947)	—	(12,947)
除稅前溢利／(虧損)	<u>8,197</u>	<u>26,105</u>	<u>1,900</u>	<u>6,337</u>	<u>(129,074)</u>	<u>(86,535)</u>
其他收益／(虧損)－淨額						
– 物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	(20,000)	(20,000)
– 其他	6,756	2,675	(1,727)	2,355	(169)	9,890
	<u>6,756</u>	<u>2,675</u>	<u>(1,727)</u>	<u>2,355</u>	<u>(20,169)</u>	<u>(10,110)</u>
投資物業之公允價值 (虧損)／收益	<u>(843)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>755</u>	<u>—</u>	<u>(88)</u>
資本開支	<u>5,780</u>	<u>237</u>	<u>—</u>	<u>1,539</u>	<u>2,096</u>	<u>9,652</u>
折舊及攤銷	<u>(5,735)</u>	<u>(6,393)</u>	<u>(248)</u>	<u>(2,780)</u>	<u>(50,601)</u>	<u>(65,757)</u>

本集團於截至二零一九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
來自客戶合約之收入						
— 在某一時點確認	2,164,649	346,775	268,682	—	—	2,780,106
— 在一段時間內確認	—	—	—	41,911	2,464	44,375
— 租金收入	—	—	—	58,124	—	58,124
	<u>2,164,649</u>	<u>346,775</u>	<u>268,682</u>	<u>100,035</u>	<u>2,464</u>	<u>2,882,605</u>
經營溢利／(虧損)	52,895	26,051	(6,364)	97,624	(95,938)	74,268
財務收入	4,180	69	99	78	494	4,920
財務費用	(35,063)	(4,252)	(1,117)	(35,861)	(4,345)	(80,638)
應佔以權益法入賬之 投資業績－淨額	(1,377)	—	—	20,653	—	19,276
除稅前溢利／(虧損)	<u>20,635</u>	<u>21,868</u>	<u>(7,382)</u>	<u>82,494</u>	<u>(99,789)</u>	<u>17,826</u>
其他收益／(虧損)－淨額	<u>22,339</u>	<u>(939)</u>	<u>(5,979)</u>	<u>(7,162)</u>	<u>4,254</u>	<u>12,513</u>
投資物業之公允價值收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>108,865</u>	<u>—</u>	<u>108,865</u>
資本開支	<u>1,376</u>	<u>107</u>	<u>23</u>	<u>6,127</u>	<u>859</u>	<u>8,492</u>
折舊及攤銷	<u>(6,099)</u>	<u>(801)</u>	<u>(80)</u>	<u>(1,996)</u>	<u>(35,932)</u>	<u>(44,908)</u>

本集團於香港及中國內地營運。本集團之收入按地域市場分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	1,725,744	1,837,825
中國內地	599,287	1,044,780
	<u>2,325,031</u>	<u>2,882,605</u>

除金融工具及遞延所得稅資產以外之非流動資產按地域市場分類如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	405,817	437,632
中國內地	1,333,430	1,416,577
	<u>1,739,247</u>	<u>1,854,209</u>

(a) 有關合約負債之收入確認

於二零二零年三月三十一日，預收款項金額為51,296,000港元(二零一九年：27,956,000港元)。下表顯示於本報告期間有關期初之預收款項確認為收入的金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初包含於預收款項並已確認為收入之金額	<u>27,956</u>	<u>24,174</u>

(b) 未履行之長期合約

當有相關合約年期為一年或以下，本集團選擇採用可行之權宜方式，略去披露其剩餘履約義務。

3. 其他(虧損)/收益－淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公允價值計入損益之金融資產之已變現虧損	—	(1,559)
淨匯兌收益/(虧損)	2,096	(21,155)
物業、廠房及設備減值虧損(附註i)	(20,000)	(1,181)
商譽減值虧損	—	(2,494)
出售一間附屬公司之收益	—	5,313
來自收購一間附屬公司之溢價收益	—	18,554
租賃修訂之收益	109	—
出售一間附屬公司及一間聯營公司之虧損(附註ii)	(41)	—
來自提前終止租賃協議租戶之罰款收入	2,022	346
雜項收入	5,704	14,689
	(10,110)	12,513

附註：

- (i) 截至二零二零年三月三十一日止年度，由於全球經濟表現不振，管理層認為本集團青衣廠房有出現減值之跡象，因此就有關物業、廠房及設備進行減值評估。根據本集團青衣廠房近期預測之使用率以反映目前表現及業務展望，若干物業、廠房及設備之估計可收回金額低於其賬面值，並已於截至二零二零年三月三十一日止年度之其他(虧損)/收益－淨額確認減值支出20,000,000港元。
- (ii) 於二零一九年四月十七日，本公司之間接全資附屬公司Green Success Global Limited(「Green Success」)與獨立第三方訂立買賣協議，據此，獨立第三方同意收購而Green Success同意出售和泰鋼鐵有限公司(「和泰」，主要於香港從事買賣回收鋼材業務)全額已發行股本，代價為15,000,000港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，已確認出售和泰之虧損為41,000港元。

於二零一九年七月二十六日及二零一九年九月三十日，WS Holdings Limited、萬順昌(中國)投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)及上海寶順昌國際貿易有限公司(本公司間接附屬公司)(統稱「賣方」)與一名第三方及一名附屬公司之董事(統稱「買方」)訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售於常熟寶順昌鋼材加工有限公司(為本集團之聯營公司)合共59.99%之權益，代價為分別為2美元及人民幣1元。於二零一九年三月三十一日，該聯營公司之投資賬面值為零。轉讓該聯營公司之59.99%權益已於二零一九年十一月八日完成。

4. 按性質劃分之支出

計入「銷售成本」、「銷售及分銷支出」、「金融資產減值虧損撥回／(計入)－淨額」及「一般及行政支出」內的支出，其分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
製成品銷售成本	1,992,552	2,533,767
存貨減值(撥回)／撥備	(2,229)	1,594
有償契約之撥備撥回	—	(40,656)
物業、廠房及設備之折舊	40,669	43,195
使用權資產之折舊	23,979	—
出售物業、廠房及設備之收益	(48)	(1,006)
土地使用權之攤銷	—	202
無形資產之攤銷	1,109	1,511
僱員福利支出	120,574	128,970
有關短期或低價值租賃之支出	3,125	—
工地、零售商舖、辦公室及貨倉營業租賃之租金支出	—	44,408
投資物業之物業稅	7,239	7,557
應收賬款及票據減值(撥回)／撥備－淨額	(3,020)	4,262
成立一間合營公司相關之專業費用	—	55,368
核數師酬金		
— 核數服務	2,738	2,800
— 非核數服務	194	578
法律及專業費用	6,432	12,312
運費	65,983	81,542
倉存及處理費	8,405	7,869
其他	42,319	45,442
總額	<u>2,310,021</u>	<u>2,929,715</u>

5. 財務收入及費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
財務收入		
利息收入：		
— 短期銀行存款	1,216	4,920
財務費用		
利息支出：		
— 銀行借貸	(73,981)	(74,721)
— 租賃負債	(2,147)	—
銀行費用	(3,488)	(5,917)
	<u>(79,616)</u>	<u>(80,638)</u>
財務費用淨額	<u>(78,400)</u>	<u>(75,718)</u>

6. 所得稅支出

本集團已按經營所在國家之現行稅率就年內估計應課稅溢利計算海外溢利之稅項。

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一九年：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% (二零一九年：25%) 繳付中國企業所得稅。

於綜合損益表中列賬之所得稅支出包括：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
當期所得稅		
— 香港利得稅	2,926	7,093
— 中國企業所得稅	808	3,465
遞延所得稅	(2,118)	2,889
	<u>1,616</u>	<u>13,447</u>

7. 股息

董事會並不建議就本年度派付末期股息 (二零一九年：每股普通股2.00港仙)。

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。

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(千港元)	<u>(90,309)</u>	<u>13,888</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>641,232</u>	<u>640,861</u>
每股普通股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(14.08)</u>	<u>2.17</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，用以釐定原應以公允價值(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。

	二零二零年	二零一九年
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>(90,309)</u>	<u>13,888</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>641,232</u>	<u>640,861</u>
購股權之調整(千股)(附註)	<u>—</u>	<u>5,692</u>
每股普通股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>641,232</u>	<u>646,553</u>
每股普通股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<u>(14.08)</u>	<u>2.15</u>

附註：

由於所有潛在普通股具反攤薄效應，故截至二零二零年三月三十一日止年度的每股普通股攤薄虧損與每股普通股基本虧損相同。

9. 應收賬款及票據

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款		
— 來自第三方	302,689	436,887
— 來自聯營公司及合營公司	—	20,049
應收票據	75,148	46,801
減：減值撥備	(18,905)	(23,214)
應收賬款及票據—淨額	<u>358,932</u>	<u>480,523</u>

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至60日	276,458	340,981
61至120日	42,819	82,306
121至180日	20,419	39,709
181至365日	14,668	16,813
超過365日	23,473	23,928
	<u>377,837</u>	<u>503,737</u>
減：減值撥備	(18,905)	(23,214)
	<u>358,932</u>	<u>480,523</u>

應收賬款及票據淨額之賬面值與其於二零二零年三月三十一日止年度之公允價值相若。

10. 應付賬款及票據

與供應商之付款條款均以信用證或具信貸期之記賬方式進行，信貸期一般介乎30至60日不等。

應付賬款及票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至60日	166,472	188,702
61至120日	185	18
121至180日	70	174
181至365日	—	22
超過365日	202	177
	<u>166,929</u>	<u>189,093</u>

應付賬款及票據之賬面值與其於二零二零年三月三十一日止年度之公允價值相若。

11. 或然負債

於日常業務過程中，本集團就其業務活動面臨成為法律行動、索償及爭議的被告的風險。對本集團之法律程序性質，主要包括本集團現任或前僱員就工傷提出之賠償申索。本集團已投保，而根據現有證據，董事認為任何該等對本集團之現有索償及法律程序不會對本集團於二零二零年三月三十一日造成重大財務影響(二零一九年：相同)。

資產抵押

於二零二零年三月三十一日，本集團有若干資產作抵押，包括(i)約9,100,000港元(二零一九年：38,900,000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1,324,300,000港元(二零一九年：1,404,900,000港元)之投資物業抵押作為本集團若干銀行借貸及應付票據(二零一九年：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人民幣付款，從而減低匯兌風險。

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。本集團之政策乃不為投機目的訂立任何衍生工具交易。

或然負債

除上文附註 11 所披露者外，於二零二零年三月三十一日，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。

於二零二零年三月三十一日，本集團聘用 267 名僱員。於本年度，總員工成本包括退休福利計劃供款約為 120,600,000 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員工提供及／或授出任何購股權。

末期股息

董事會並不建議就本年度派付末期股息(二零一九年：每股普通股 2.00 港仙)。

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

本公司之股東週年大會將於二零二零年八月十四日(星期五)舉行(「二零二零年股東週年大會」)。本公司將由二零二零年八月十一日(星期二)至二零二零年八月十四日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之股東身份。在此期間，所有股份轉讓將不會受理。為確保合資格出席二零二零年股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於二零二零年八月十日(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，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，辦理登記手續。

購回、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

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，其中包括審閱截至二零二零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二零二零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

於截至二零二零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」)同時出任主席兼首席執行官(即行政總裁)。董事會相信姚先生賦予主席兼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二零二零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，二零二零年六月二十六日

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)。