

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分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。



South Shore Holdings Limited

南岸集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(Stock code: 577)

截至二零一八年三月三十一日止年度之 末期業績公佈

財務摘要

• 收入	68 億港元	+11%
• 毛利	2.99 億港元	+21%
• 本公司擁有人應佔虧損	15.74 億港元	+3,398%
• 每股虧損		
– 基本	630.5 港仙	+2,976%
– 攤薄	630.5 港仙	+2,976%
• 每股資產淨值	5.1 港元	-80 %

業績

南岸集團有限公司(前稱十三集團有限公司)(「南岸」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」)截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合業績以及二零一七年同期之比較數字如下：

綜合損益表

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	3	6,799,529	6,127,109
銷售成本		<u>(6,500,794)</u>	<u>(5,880,358)</u>
毛利		298,735	246,751
其他收益		4,518	5,547
行政費用及其他開支		(478,158)	(284,028)
融資成本		(193,803)	(8,609)
發展中酒店減值虧損		(1,203,000)	-
出售聯營公司盈利		-	5,247
攤佔聯營公司業績		(448)	(2,167)
攤佔合營企業業績		<u>2,116</u>	<u>4,808</u>
除稅前虧損		(1,570,040)	(32,451)
所得稅費用	4	<u>(334)</u>	<u>(7,773)</u>
年度虧損	5	<u><u>(1,570,374)</u></u>	<u><u>(40,224)</u></u>
應佔年度(虧損)溢利：		(1,573,795)	(44,559)
本公司擁有人		<u>3,421</u>	<u>4,335</u>
非控股權益		<u><u>(1,570,374)</u></u>	<u><u>(40,224)</u></u>
每股虧損	7		(重列)
基本(港仙)		<u><u>(630.5)</u></u>	<u><u>(20.5)</u></u>
攤薄(港仙)		<u><u>(630.5)</u></u>	<u><u>(20.5)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

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	<u>(1,570,374)</u>	<u>(40,224)</u>
年度其他全面收益(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	8,648	(6,314)
攤佔一間聯營公司及合營企業之匯兌儲備	<u>8,367</u>	<u>(4,830)</u>
	<u>17,015</u>	<u>(11,144)</u>
年度全面開支總額	<u><u>(1,553,359)</u></u>	<u><u>(51,368)</u></u>
應佔年度全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(1,564,987)	(50,327)
非控股權益	<u>11,628</u>	<u>(1,041)</u>
	<u><u>(1,553,359)</u></u>	<u><u>(51,368)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
發展中酒店		6,961,944	7,718,317
物業、機械及設備		328,409	135,261
收購物業、機械及設備之已付訂金		221,698	336,547
投資訂金		110,000	110,000
預付土地租賃款項		1,403,121	1,507,712
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		8,092	7,627
合營企業權益		97,510	87,640
		9,192,420	9,964,750
流動資產			
預付土地租賃款項		104,591	104,591
應收客戶合約工程款項		1,056,904	1,001,835
存貨		46,998	38,937
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	2,115,160	1,683,891
應收聯營公司款項		12,628	15,863
應收合營企業款項		121,705	158,423
應收合營業務／合營業務其他夥伴款項		55,077	118,438
應收一名股東附屬公司款項		17,495	24,849
其他應收貸款		32,159	35,542
可收回稅項		1,592	—
已抵押銀行存款		17,020	16,247
短期銀行存款		271,887	36,876
銀行結餘及現金		899,554	323,553
		4,752,770	3,559,045
流動負債			
應付客戶合約工程款項		1,285,325	863,604
貿易及其他應付款項及應計開支	9	2,046,098	1,945,760
已收訂金		179,000	—
應付一間合營企業款項		52	67
應付合營業務／合營業務其他夥伴款項		58,283	113,551
應付一名股東之一間附屬公司款項		4,710	647
一名股東之一間附屬公司借款		75,000	32,000
應付稅項		2,354	16,287
一年內到期之銀行及其他借款		4,116,054	888,070
		7,766,876	3,859,986
流動負債淨值		(3,014,106)	(300,941)
總資產減流動負債		6,178,314	9,663,809

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款		27,500	3,060,284
可換股債券		684,611	576,707
超出聯營公司權益之責任		6,836	6,134
		<u>718,947</u>	<u>3,643,125</u>
		<u>5,459,367</u>	<u>6,020,684</u>
資本及儲備			
股本		202,591	1,841,734
儲備		4,942,013	3,838,712
本公司擁有人應佔權益		<u>5,144,604</u>	<u>5,680,446</u>
非控股權益			
一間附屬公司之購股權儲備		-	37,103
攤佔附屬公司之淨資產		314,763	303,135
		<u>314,763</u>	<u>340,238</u>
總權益		<u>5,459,367</u>	<u>6,020,684</u>

附註：

1. 編製基準

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度錄得淨虧損 1,570,374,000 港元，且截至該日本集團之流動負債超出其流動資產 3,014,106,000 港元，本公司董事已審慎考慮本集團日後之流動資金狀況。此外，本集團有已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔 208,597,000 港元。

本公司董事已對本集團日後之流動資金及現金流狀況進行評估，當中已考慮下列事宜：

(i) 成功以本集團澳門酒店開幕為條件延長若干貸款契諾之可能性

本集團已違反尚未償還銀行借款約 3,041,924,000 港元之若干貸款契諾，該等銀行貸款合同之契諾要求十三第酒店（「酒店」）於二零一七年三月三十一日（其後押後至二零一七年七月三十一日）前開幕及取得並持有經營酒店業務之所有授權。本集團先前已成功申請將契諾下之酒店開幕日期押後至二零一七年七月三十一日，並已申請將開幕日期進一步押後至二零一七年十二月三十一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年四月三十日、二零一八年六月三十日及二零一八年七月三十一日，然而本集團尚未收到由銀行發出之書面確認有關押後申請成功。因此，於本公告日期，整筆銀行貸款須按要求償還。

截至本公告日期，本集團之押後申請並沒有被拒絕。銀行與本集團在酒店開幕之準備上一直保持緊密聯繫並給予本集團正面支持。因此，本公司董事預期相關銀行並不會拒絕有關再度押後之申請。再者，根據酒店發展之現況及手頭上之營運資金，本公司董事相信在二零一八年七月底之前本集團能夠從相關機構取得經營酒店業務之所有授權。

(ii) 成功執行進一步融資方案之可能性

本集團一直積極與多間商業銀行及其他金融機構以及若干潛在新投資者洽商以獲得若干新資金來源，形式為債務及／或股本融資，總額達 1,890,000,000 港元。本集團已建議按代價 300,000,000 港元出售保華建業集團有限公司（「保華建業」）51.76%權益，並在期後於二零一八年五月八日獲本公司股東批准。建議出售之餘下所得款項 121,000,000 港元仍有待若干條件獲達成後方會到位。

本公司亦委任配售代理創富融資有限公司促使承配人認購本金總額達 740,000,000 港元之貸款票據，本公司進一步與 Opus Financial Holdings Limited 及其附屬公司（「Opus 集團」）就 850,000,000 港元債務融資形式有條件要約進一步訂立不具約束力之指示性條款表。截至本公告日期，尚未就上述債務融資訂立正式貸款協議。根據以上磋商之現況，本公司董事有信心，本集團將獲得足夠資金以應付本集團於綜合財務報表獲批准日期起計未來十二個月之營運資金需要。

(iii) 未償還貸款不被要求還款之可能性

於二零一八年三月三十一日，本集團有尚未償還於二零一八年四月一日到期之高級有抵押其他過渡性貸款 300,000,000 港元，及於年結日後，本集團確認 30,000,000 港元應付貸款人貸款融資費用。本集團收到原貸款人日期為二零一八年五月八日之指讓通知，指其已向新貸款人指讓及轉讓其於該 300,000,000 港元高級有抵押過渡性貸款之一切權利、所有權、權益及利益，當中 110,000,000 港元已透過抵銷方式償還。根據日期為二零一八年六月四日之修訂函，新貸款人可以向本集團發出書面通知，要求於三個營業日內悉數償還貸款連應計利息，屆時本集團須悉數償還貸款連同應計利息。於本公告日期，本集團並未收到由新貸款人發出之有關 220,000,000 港元馬上還款之書面通知。本公司董事預期獲得上文(ii)所述資金之進展，本集團有足夠營運資金償還其他借款。

本公司董事認為，經考慮上述融資計劃及措施，本集團將有足夠之營運資金，以應付綜合財務報表獲批准日期起計未來最少十二個月之營運需要及財務責任。因此，綜合財務報表以持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

本年度強制生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂

本集團於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈對香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第 7 號(修訂)	主動披露
香港會計準則第 12 號(修訂)	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)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進一部分

已頒佈但尚未生效之新訂及經修改之香港財務報告準則

本集團並未提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修改之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ²
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第 22 號	外匯交易及預付代價 ¹
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 ²
香港財務報告準則第 2 號(修訂)	以股份為基礎付款之交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第 4 號(修訂)	採用香港財務報告準則第 4 號「保險合約」時一併應用香港財務報告準則第 9 號 ¹
香港財務報告準則第 9 號(修訂)	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂)	投資者與其聯營或合營企業之間之資產出售或投入 ³
香港會計準則第 19 號(修訂)	計劃修訂、縮減或結算 ²
香港會計準則第 28 號(修訂)	於聯營公司或合資企業之長期權益 ²
香港會計準則第 28 號(修訂)	二零一四年至二零一六年週期之香港財務報告準則年度改進一部分 ¹
香港會計準則第 40 號(修訂)	轉撥投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日起或以後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日起或以後開始之年度期間生效

³ 於將釐定之日期起或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日起或以後開始之年度期間生效

3. 分部資料

本集團分為下列四個可報告及經營分部：

承建管理	—	樓宇建造及土木工程
物業發展管理	—	發展管理、項目管理以及設施及資產管理服務
物業投資	—	投資於物業(通過投資於一間合營企業)
酒店發展	—	酒店營運，連同輔屬設施

本集團投資澳門酒店營運之經營分部，並提供輔屬設施，有關設施仍在發展中。其餘分部由本集團旗下一間主要附屬公司保華建業集團有限公司(「保華建業」)持有。

可報告及經營分部之會計政策與本集團之會計政策一致。

分部溢利(虧損)為各可報告及經營分部之溢利或虧損，並無分攤企業收益、中央行政成本、融資成本及出售聯營公司盈利。此乃向主要營運決策者報告並用作資源分配及評估分部表現之計量方法。

除已抵押銀行存款、短期銀行存款、銀行結餘及現金以及其他未分配資產外，本集團所有資產均計入可報告及經營分部。

除若干銀行借款及其他未分配負債外，本集團所有負債均計入可報告及經營分部。

分部之間之銷售乃按現行市價收取或(倘並無可供參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

以下為本集團收入及業績按可報告及經營分部之分析。

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業		物業投資	保華	酒店發展	分部總計	對銷	綜合
	承建管理	發展管理		建業總計				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入								
對外銷售	6,799,126	403	-	6,799,529	-	6,799,529	-	6,799,529
分部之間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-
分部收入	<u>6,799,126</u>	<u>403</u>	<u>-</u>	<u>6,799,529</u>	<u>-</u>	<u>6,799,529</u>	<u>-</u>	<u>6,799,529</u>
分部溢利(虧損)	<u>117,775</u>	<u>(6,812)</u>	<u>2,398</u>	<u>113,361</u>	<u>(1,531,761)</u>	<u>(1,418,400)</u>	<u>(55)</u>	<u>(1,418,455)</u>
企業收益								4,518
中央行政成本								(144,516)
融資成本								<u>(11,587)</u>
除稅前虧損								<u><u>(1,570,040)</u></u>

以下為本集團資產及負債按可報告及經營分部之分析。

於二零一八年三月三十一日

	承 建 管 理	物 業 發 展 管 理	物 業 投 資	保 華 建 業 總 計	酒 店 發 展	分 部 總 計	對 銷	綜 合
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
資產								
分部資產	<u>3,887,574</u>	<u>15,280</u>	<u>103,641</u>	<u>4,006,495</u>	<u>9,315,013</u>	<u>13,321,508</u>	<u>(628,906)</u>	12,692,602
已抵押銀行存款								17,020
短期銀行存款								271,887
銀行結餘及現金								899,554
其他未分配資產								64,127
綜合資產								<u>13,945,190</u>
負債								
分部負債	<u>3,160,048</u>	<u>6,298</u>	<u>15</u>	<u>3,166,361</u>	<u>5,065,022</u>	<u>8,231,383</u>	<u>(807,102)</u>	7,424,281
銀行借款								749,130
其他未分配負債								312,412
綜合負債								<u>8,485,823</u>

以下為本集團其他資料按可報告及經營分部之分析。

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業		物業投資 千港元	保華		未分配 千港元	綜合 千港元
	承建管理 千港元	發展管理 千港元		建業總計 千港元	酒店發展 千港元		
其他資料							
計量分部溢利(虧損)或分部資產所包括之金額：							
添置發展中酒店	-	-	-	-	446,627	-	446,627
添置物業、機械及設備	9,571	-	-	9,571	-	1,466	11,037
添置收購物業、機械及 設備之已付訂金	-	-	-	-	90,287	-	90,287
添置其他無形資產	-	-	-	-	-	470	470
物業、機械及設備之折舊	27,494	1	-	27,495	1,870	4,885	34,250
融資成本	-	-	-	-	182,216	-	182,216
出售物業、機械及設備之 虧損	119	-	-	119	-	162	281
轉撥預付土地租賃款項	575	-	-	575	52,008	-	52,583
發展中酒店減值虧損	-	-	-	-	1,203,000	-	1,203,000
合營企業權益	1,309	-	96,201	97,510	-	-	97,510
攤佔聯營公司及 合營企業業績	(645)	(116)	2,429	1,668	-	-	1,668

定期提供予主要營運決策者 但不包括於計量分部溢利(虧損)之金額：

攤佔聯營公司及合營 企業收入	435,743	80	6,042	441,865	-	-	441,865
-------------------	---------	----	-------	---------	---	---	---------

以下為本集團收入及業績按可報告及經營分部之分析。

截至二零一七年三月三十一日止年度

	物業			保華	酒店發展	分部總計	對銷	綜合
	承建管理	發展管理	物業投資	建業總計				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入								
對外銷售	6,123,924	3,185	-	6,127,109	-	6,127,109	-	6,127,109
分部之間銷售	826,719	-	-	826,719	-	826,719	(826,719)	-
分部收入	<u>6,950,643</u>	<u>3,185</u>	<u>-</u>	<u>6,953,828</u>	<u>-</u>	<u>6,953,828</u>	<u>(826,719)</u>	<u>6,127,109</u>
分部溢利(虧損)	<u>125,281</u>	<u>(1,832)</u>	<u>5,265</u>	<u>128,714</u>	<u>-</u>	<u>128,714</u>	<u>(35,343)</u>	<u>93,371</u>
企業收益								5,547
中央行政成本								(128,007)
融資成本								(8,609)
出售聯營公司 之收益								<u>5,247</u>
除稅前虧損								<u><u>(32,451)</u></u>

以下為本集團資產及負債按可報告及經營分部之分析。

於二零一七年三月三十一日

	物業		物業投資 千港元	保華		分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
	承建管理 千港元	發展管理 千港元		建業總計 千港元	酒店發展 千港元			
資產								
分部資產	3,521,360	20,612	85,304	3,627,276	10,084,840	13,712,116	(638,109)	13,074,007
已抵押銀行存款								16,247
短期銀行存款								36,876
銀行結餘及現金								323,553
其他未分配資產								73,112
綜合資產								13,523,795
負債								
分部負債	2,800,534	5,976	15	2,806,525	4,738,178	7,544,703	(707,559)	6,837,144
銀行借款								578,070
其他未分配負債								87,897
綜合負債								7,503,111

以下為本集團其他資料按可報告及經營分部之分析。

截至二零一七年三月三十一日止年度

	承建管理 千港元	物業發展管理 千港元	物業投資 千港元	保華建業總計 千港元	酒店發展 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
其他資料							
計量分部溢利(虧損)或分部資產所包括之金額：							
添置發展中酒店	-	-	-	-	1,578,947	-	1,578,947
添置物業、機械及設備	11,144	-	-	11,144	2,211	4,158	17,513
添置收購物業、機械及設備之 已付訂金	-	-	-	-	209,893	-	209,893
物業、機械及設備之折舊	28,594	10	-	28,604	-	8,633	37,237
出售物業、機械及設備之 虧損(盈利)	(3,375)	-	-	(3,375)	-	6	(3,369)
轉撥預付土地租賃款項	575	-	-	575	-	-	575
合營企業權益	2,336	-	85,304	87,640	-	-	87,640
攤佔聯營公司及合營企業業績	(2,311)	(338)	5,290	2,641	-	-	2,641

定期提供予主要營運決策者但不包括於計量分部溢利(虧損)之金額：

攤佔聯營公司及合營企業收入	427,078	-	6,068	433,146	-	-	433,146
---------------	---------	---	-------	---------	---	---	---------

本集團之業務主要位於香港、澳門、中華人民共和國(「中國」)(香港及澳門除外)及新加坡及馬來西亞。

以下為本集團收入按提供建築工程或其他服務之所在地區位置之分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	5,436,397	5,068,846
澳門	1,215,582	694,687
中國	128,835	244,872
新加坡及馬來西亞	18,715	118,704
	6,799,529	6,127,109

以下為非流動資產賬面值按資產所在地區位置之分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	184,371	204,098
澳門	8,908,220	9,670,419
中國	97,892	87,406
新加坡及馬來西亞	1,937	2,827
	9,192,420	9,964,750

收入貢獻佔本集團總收入超過 10% 的客戶如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶 A	1,160,032	附註
客戶 B	707,365	667,462
客戶 C	附註	2,042,615

附註： 該等客戶之收入貢獻佔本集團於相關之財務年度總收入少於 10%。

該等客戶均屬承建管理分部。

4. 所得稅費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港		
本期稅項	1,390	1,096
過往年度超額撥備	(20)	—
	<u>1,370</u>	<u>1,096</u>
澳門及其他司法權區		
本期稅項	373	6,194
過往年度(超額)不足撥備	(1,409)	483
	<u>(1,036)</u>	<u>6,677</u>
	<u>334</u>	<u>7,773</u>

香港利得稅按年內估計應課稅溢利之 16.5%(二零一七年：16.5%)計稅。

在澳門及其他司法權區產生之稅項乃根據相關司法權區通行之稅率計算。

5. 年度虧損	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度虧損已扣除(計入)：		
物業、機械及設備之折舊	39,658	52,547
減：撥充在建合約工程資本之金額	(2,135)	(3,247)
減：撥充發展中酒店資本之金額	(3,273)	(12,063)
	<u>34,250</u>	<u>37,237</u>
出售物業、機械及設備之虧損	281	3,369
出售其他無形資產之虧損	5	-
轉撥預付土地租賃款項	104,591	104,591
減：撥充發展中酒店資本之金額	(52,008)	(104,016)
	<u>52,583</u>	<u>575</u>
就發展中酒店及在建工程撥充資本後之員工成本(附註)	246,163	167,494
利息收入	(4,521)	(5,688)
減：就發展中酒店撥充資本之利息收入	3	141
	<u>(4,518)</u>	<u>(5,547)</u>

附註： 該等項目計入行政及其他開支

6. 股息

於該兩個年度，概無確認向本公司擁有人分派股息。

董事不建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度之股息（二零一七年：無）。

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損之虧損：		
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(1,573,795)</u>	<u>(44,559)</u>

股份數目

	股份數目	股份數目 (重列)
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數(附註)	<u>249,618,851</u>	<u>217,695,193</u>

附註：用以計算該兩個年度每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數已作出追溯調整以反映股份合併及發行供股股份之影響，且經扣除一名獨立受託人以信託方式代本公司持有之股份數目後得出。

由於假設截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度尚未行使之可換股債券及已授出但未歸屬之股份獲行使將導致每股虧損減少，故計算截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設有關行使。此外，由於年內尚未行使之根據一間附屬公司之購股權計劃授予購股權持有人之換股權及本公司購股權之經調整行使價高於年內股份平均市價並假設該行使將導致每股虧損減少，故計算截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設有關行使。

8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

貿易應收款項主要來自承建管理業務。本集團承建管理業務之信貸期乃與貿易客戶磋商及訂立。信貸期由 60 日至 90 日不等。

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項包括貿易應收賬款約 1,006,560,000 港元(二零一七年：598,527,000 港元)。於報告期末，以發票日期為基準呈報之經扣減呆賬撥備後之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90 日內	932,419	544,654
超過 90 日但於 180 日內	1,256	2,309
超過 180 日	<u>72,885</u>	<u>51,564</u>
	<u>1,006,560</u>	<u>598,527</u>

9. 貿易及其他應付款項及應計開支

貿易應付款項之平均信貸期為 90 日。本集團設有金融風險管理政策，確保所有應付款項均在信貸時限內。

於報告期末，以發票日期為基準呈報之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90 日內	499,772	546,624
超過 90 日但於 180 日內	2,046	2,291
超過 180 日	88,869	14,942
	<u>590,687</u>	<u>563,857</u>

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

酒店發展

本集團正在澳門金光大道一幅約 65,000 平方呎的土地上興建一幢獨家豪華酒店及娛樂綜合大樓(「酒店」)。

繼二零一八年三月完成供股後，本公司籌得款項淨額約 973,000,000 港元。獲得這些資金後，本公司專注完成酒店裝修、裝飾及安裝經營設備，以便進行酒店牌照檢查。於二零一八年六月四日，澳門政府旅遊局(「澳門政府旅遊局」)對授予酒店牌照展開檢查程序。由於需要額外時間以處理澳門政府旅遊局檢查後之損毀性工序，本公司已進一步修改預定開幕日期至二零一八年七月三十一日(其可按實際發展情況進一步調整)。

於二零一八年三月三十一日，發展中酒店分部錄得資產約 8,988,000,000 港元，經扣除減值虧損約 1,203,000,000 港元以反映獨立估值師所提供於二零一八年五月三十一日之估值。發展中酒店資產包括位於澳門的土地成本、發展中酒店、收購酒店傢具、裝置及設備的已付訂金。

發展中酒店分部亦錄得負債約 4,255,000,000 港元，包括就撥付酒店發展資金而發行的可換股債券的負債部分以及酒店發展的借款。

截至二零一八年三月三十一日止年度，分部虧損約為 1,532,000,000 港元，為本年度錄得的減值虧損及開幕前開支。

工程業務 - 保華建業

於回顧年度內，保華建業及其附屬公司(「保華建業集團」)受惠於宏觀經濟及香港特區政府提倡的政策。儘管面對具挑戰的環境，由於工程量穩定，加上合約項目穩步增加，我們表現理想。業內競爭加劇，在價格及人力資源方面尤其嚴重。市場對建造業專才及技工的需求持續上升，帶動成本持續上漲。我們致力追求卓越，透過於日常營運中使用先進技術來強化我們的營運及項目管理表現。

截至二零一八年三月三十一日止年度，保華建業集團的分部收入約為 6,800,000,000 港元(二零一七年：6,954,000,000 港元，包括澳門酒店項目約 827,000,000 港元)，較去年下降約 2%。分部經營溢利由於員工成本及法律及專業費用之增加而下降約 12%至約 113,000,000 港元(二零一七年：129,000,000 港元，包括澳門酒店項目約 35,000,000 港元)。

出售工程業務 - 保華建業

於二零一七年六月二十八日，本公司一間附屬公司就向 Precious Year Limited(德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)，為上市公司，其股份於聯交所上市(股份代號：199)的全資附屬公司)及 Tycoon Bliss Limited(保華建業副主席及執行董事兼德祥地產董事總經理及執行董事陳佛恩先生全資擁有的公司)出售保華建業(本公司間接附屬公司)全部 51.76%權益訂立買賣，總代價為 300,000,000 港元(「出售事項」)。

於二零一八年三月三十一日，根據買賣協議已收訂金 179,000,000 港元。報告期後，本公司股東於二零一八年五月八日舉行的股東特別大會上批准出售事項。出售事項須待若干條件獲達成後方告完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十八日的通函。

本集團

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團的綜合收入(包括合營業務)增加至約 6,800,000,000 港元(二零一七年：6,127,000,000 港元)。

毛利增加至約 299,000,000 港元(二零一七年：247,000,000 港元)，乃主要由於最終賬目結算的收益所致。毛利率上升至 4.4%(二零一七年：4.0%)。

本公司擁有人應佔年內虧損約為 1,574,000,000 港元(二零一七年：45,000,000 港元)，增加約 34 倍，主要是由於就發展中酒店確認減值虧損 1,203,000,000 港元及酒店發展分部的開幕前開支較去年增加所致。每股基本虧損為 630.5 港仙。

於二零一八年三月三十一日，本集團的資產總值約為 13,945,000,000 港元，較去年增加約 3%。本公司擁有人應佔權益減少 9%至約 5,145,000,000 港元，主要是由於酒店發展分部的年內虧損，惟扣除於二零一八年三月發行供股股份所籌集的權益。

用於經營業務之現金流出淨額約為 90,000,000 港元，而來自投資活動之現金流出淨額約為 110,000,000 港元，來自融資活動之現金流入淨額約為 1,006,000,000 港元，故本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之現金及與現金等值項目錄得約 806,000,000 港元之淨增加。

業務回顧

酒店發展

繼供股後，本公司專注完成餘下工程及安裝傢俱、裝置及設備以及經營物品及設備，以便澳門政府旅遊局進行酒店牌照檢查。有關檢查於二零一八年六月四日展開。由於需要額外時間以處理澳門政府旅遊局檢查後之損毀性工序，本公司已進一步修改預定開幕日期至二零一八年七月三十一日（其可按實際發展情況進一步調整）。

於二零一八年三月三十一日，酒店分部的員工人數約 230 人。

工程業務 - 保華建業

本年度，承建管理部門仍為核心業務及主要收入來源。該部門收入約 6,799,000,000 港元(二零一七年：6,951,000,000 港元)，較去年下降約 2%。去年收入包括澳門酒店項目約 827,000,000 港元。所呈報經營溢利約 118,000,000 港元(二零一七年：126,000,000 港元)。去年經營溢利包括澳門的酒店項目約 35,000,000 港元。於二零一八年三月三十一日，手頭合約總值約 31,538,000,000 港元，而餘下工程價值則維持約 15,090,000,000 港元。

於回顧年度內，承建管理部門獲得之新建築工程合約總值約為 9,844,000,000 港元，較去年約 9,657,000,000 港元增加約 2%。於年結日後，該部門再取得約值 3,436,000,000 港元之工程合約。以下為本年度及截至本公佈日期所取得之部分新合約：

- 中環美利道 2 號辦公大樓發展項目行人天橋建造及及土木工程及拆卸工程
- 皇后山一號地盤(第二期、第四期及第五期及第六期部分地盤)公共租住房屋發展計劃建築工程暨清河邨改動及加建工程
- 將軍澳第 65C2 區資助出售房屋發展計劃第一和第二期建築工程
- 東涌第 27 區資助出售房屋發展計劃建築工程
- 澳門路氹上葡京裝飾工程
- 啟德 NKIL6562 & NKIL6565 發展項目地基工程
- 新加坡蒂里特路 25 至 31 號酒店發展項目
- 深水埗海壇街 205 至 211A 號重建項目總承包合約
- 壽臣山道西與黃竹坑徑交界處住宅發展項目總承包合約
- 銅鑼灣加路連山道 88 號南華體育會總承包合約
- 灣仔駱克道 320 至 330A 號酒店發展項目總承包合約工程
- 澳門路環聯生填海區發展項目(第 8 地段)總承包合約工程
- 油塘四山街 13 至 15 號住宅及商業重建總承包合約工程
- 屯門第 48 區青山公路－青山灣段住宅發展總承包合約工程
- 屯門小秀第 55 區青山公路－大欖段住宅發展總承包合約工程
- 筲箕灣西灣河街 9 號住宅發展項目總承包合約工程
- 筲箕灣阿公岩村道 5 號翻新管理合約

於回顧年度內，物業發展管理部門錄得虧損約 7,000,000 港元。物業發展管理部門於年結日並沒有重大之手頭合約。

於回顧年度內，物業投資部門通過其合營企業錄得溢利約 2,000,000 港元。該合營企業於杭州持有一項投資物業「先鋒科技大廈」，該物業乃一幢辦公大樓，總建築面積約 20,000 平方米。該物業於年內帶來租金收益約 12,000,000 港元(二零一七年：12,000,000 港元)，於二零一八年三月三十一日其出租率約達 90%。

報告期後事項

自報告期末及截至本報告日期，並無重大期後事項。

流動資金及資本來源

本集團備有多項信貸安排以提供其所需之營運資金。於二零一八年三月三十一日，現金、銀行結餘及存款約達 1,188,000,000 港元，其中約 1,128,000,000 港元、40,000,000 港元、12,000,000 港元、1,000,000 港元、3,000,000 港元及 4,000,000 港元分別以港元、人民幣、澳門幣、新加坡元、馬來西亞令吉及美元為單位。

本集團於年結日之總借款共約 4,144,000,000 港元，其中約 4,116,000,000 港元須於一年內償還。此外，本集團於二零一八年三月三十一日亦有面值約 2,219,000,000 港元的未償還可換股債券及負債部分約 685,000,000 港元。可換股債券於二零二五年二月到期。

於二零一八年三月三十一日，除可換股債券外，本集團之浮息借款及定息借款分別約為 3,829,000,000 港元及 315,000,000 港元。可換股債券為免息。所有借款以港元為單位。本集團總債項與總資產比率由二零一七年三月三十一日之 33% 稍為增加至二零一八年三月三十一日之約 35%，該項比率乃根據總債項約 4,829,000,000 港元及總資產約 13,945,000,000 港元計算。

於二零一八年三月三十一日，本集團之流動負債超出流動資產約 3,014,000,000 港元，而本集團之未償還資本承擔為約 209,000,000 港元。

於二零一八年三月，本公司完成發行供股股份，並籌得款項總額約 1,013,000,000 港元，以應付其營運資金及投資需要。此外，本集團亦申請根據一間內地銀行提供為數 3,042,000,000 港元的貸款融資，將酒店開幕日期契諾進一步押後至二零一八年七月。最後，本集團亦致力獲取於酒店開幕後的其他融資，以便投入營運後提升本集團的流動資金。

僱員

於二零一八年三月三十一日，本集團共聘用 1,690 名全職僱員，包括本集團董事，惟不包括於澳門之合約臨時工人。本集團根據整體市場水平、個別僱員之表現，以及本集團之業務表現，提供具競爭力之薪金待遇。薪金待遇包括薪金、按表現發放之花紅，以及其他福利，包括培訓、公積金及醫療保障。本集團實施三項股份獎勵計劃(分別為購股權計劃、股份獎勵計劃及股份融資計劃)，以鼓勵及獎賞合資格僱員。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團分別將約 6,220,000,000 港元之發展中酒店、約 1,491,000,000 港元之預付土地租賃付款、約 159,000,000 港元之物業、機械及設備、約 31,000,000 港元之存貨及約 17,000,000 港元之銀行存款，及本集團於若干建築合約之利益及本集團於若干附屬公司之權益抵押，作為授予本集團之一般銀行及其他融資之擔保。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團就合營業務之建築合約之履約保證及保固金保證向金融機構發出之彌償保證，有約 45,000,000 港元之或然負債，並就一間聯營公司獲授予一般銀行融資向一間銀行發出之公司擔保，有約 14,000,000 港元之或然負債。

承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團就購置物業、機械及設備及發展中酒店而已訂約但未於綜合財務報表撥備之開支分別約 111,000,000 港元及 98,000,000 港元。

已發行證券

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司曾進行股本重組(「股本重組」)，包括(i)股份合併，將每十股本公司已發行及未發行股本中每股面值 2.00 港元的現有股份合併為一股本公司已發行及未發行股本中每股面值 20.00 港元的合併股份；及(ii)削減股本，透過註銷繳足股本 19.80 港元削減本公司已發行股本，將每股已發行股份的面值由 20.00 港元削減至 0.20 港元。於完成股本重組後，本公司於二零一八年三月按每持有一股股份獲發十股供股股份的基準發行 920,867,010 股供股股份(「供股」)。

年內，31,634,500 份購股權(調整前)、973,400 份購股權(經二零一八年二月十二日進行的股本重組 而作出調整)及 786,907 份購股權(經二零一八年二月十二日進行的股本重組及二零一八年三月二十日完成供股而作出調整)已告失效。

於二零一八年三月三十一日，已發行股份為 1,012,953,711 股。可透過以下方式發行額外股份：i)視乎購股權附有的歸屬條件能否達成，行使涉及最多 11,246,173 股本公司股份之購股權；及 ii)三份二零二五年可換股債券(倘悉數轉換)將導致發行 231,632,026 股本公司股份。

末期股息

董事局不建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度之股息(二零一七年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

展望

承接二零一七年及二零一八年第一季強勁的經濟表現，中美兩國皆專注維持穩定的後週期經濟增長，而非尋求高增長數字。基於以上經濟體系的失業率均為零或接近零，兩國央行不論是在維持國內的資產負債比例又或是在針對國際經濟形勢的調控上，均專注貨幣穩定及減債政策。此乃是在經歷 10 年來的非典型貨幣政策，再加上美國挑起的貿易摩擦逐添不穩定因素後之結果。儘管全球宏觀經濟基調仍然樂觀，而二零一九年全球經濟增長稍為放緩，但面對多項不明朗的因素，出現逆轉的可能還是不能排除。

酒店發展

二零一七年，澳門整體博彩總收益(「博彩總收益」)持續強勁增長。全年博彩總收益較二零一六年增長 19.1%。截至二零一八年五月止五個月，博彩總收益按年(「按年」)增長 20.1%。二零一七年十月澳門博彩總收益更創自二零一五年一月以來的新高。

二零一七年訪澳旅客人次較二零一六年增長 5.4%，截至二零一八年五月止五個月按年增長 7.8%。

澳門博彩總收益的反彈皆有賴於中國名義國內生產總值(「國內生產總值」)的增長持續上升，加上中國在十三大後政局更為穩定。根據經濟合作及發展組織的數據，二零一七年中國名義國內生產總值按年增長 11.2%，相對二零一六年按年增長 8.0%。經濟合作及發展組織預測中國名義國內生產總值二零一八年按年增長 10.8%。

工程業務 - 保華建業

受土地資源短缺所限，香港特區政府在制定房屋政策時遇上種種困難。於二零一七年八月，土地供應專責小組已成立以取得廣大市民對土地供應策略的共識。我們相信，政府將能夠研究出務實的中長期土地供應解決方案，以達到住宅單位數量的目標。此外，預期香港及澳門將有更多基建項目投入建設。作為建造業領先業者之一，我們對建造業的長遠前景保持樂觀。

作為一間於香港具領導地位的綜合性承建服務公司，本集團緊貼行業走勢及發展，並投入大量資源於創新研發。我們已為建築工程制定創新研究及數碼技術應用的整體藍圖。舉例來說，我們的「全城使用建築信息模擬技術」計劃，定期邀請專家與各部門員工分享建築信息模擬技術的知識，令我們能夠緊貼最先進的技術。我們日常工作中採用大數據及雲端計算、無人機、3D 掃描及打印、實時面容識別及擴增實境(AR)技術等先進科技，有助提高效率 and 縮短工程時間。另外，虛擬實境(VR)技術亦應用於由安全培訓至工地安全等多個領域。

儘管過程中總會面對宏觀經濟及行業的不確定性，一家企業的業務承傳及創意回饋乃取決於團隊能否團結前進。團結一致和擁有相同理念和價值觀能發揮關鍵性作用。本集團將繼續採取務實態度、大膽創新，致力發掘各種商機及新技術，務求為我們的持份者帶來最大回報。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治，皆因本公司相信良好的企業管治為提升股東價值的最佳方法。於截至二零一八年三月三十一日止年度內，本公司已遵守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《企業管治守則》的所有守則條文，亦已採納當中大部分之最佳常規建議。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要職責包括監管本集團之財務申報制度、風險管理及內部監控系統、審閱本集團之財務資料，並檢討與本公司外聘核數師之關係。

審核委員會包括本公司五位獨立非執行董事，分別為：

- 趙雅各工程師，*OBE*，*JP*(審核委員會主席)
- 李焯芬教授，*GBS*，*SBS*，*JP*
- 布魯士先生
- Francis Goutenmacher 先生
- 陳覺忠先生

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績已經審核委員會審閱。

此初步業績公佈內所載本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數據乃經本集團之核數師德勤·關黃陳方會計師行覆核其中數字與本集團之年度已審核綜合財務報表內所載相符。由於德勤·關黃陳方會計師行就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》而進行的保證應聘服務，因此，德勤·關黃陳方會計師行並不會就此初步業績公佈發表任何保證。

獨立核數師報告之摘要

以下為對本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之獨立核數師報告之摘要。報告包括強調事項各段，並沒有保留意見。

「意見

本核數師行認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而公平地反映貴集團於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況以及截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

與持續經營相關之重大不確定因素

請注意綜合財務報表附註1，當中說明貴集團於截至二零一八年三月三十一日止年度產生淨虧損約1,570,374,000港元及截止該日貴集團流動負債超出流動資產3,014,106,000港元。貴集團之銀行及其他借款為4,143,554,000港元，當中4,116,054,000港元分類為流動負債。此外，貴集團有在綜合財務報表之已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔208,597,000港元。

於二零一八年三月三十一日，本集團已違反尚未償還銀行借款約 3,041,924,000 港元之若干貸款契諾，該等銀行貸款合同之契諾要求十三第酒店（「酒店」）於二零一七年三月三十一日（其後押後至二零一七年七月三十一日）前開幕及取得並保持經營酒店業務之所有授權。因為酒店開幕進一步延期，本集團已申請將開幕日期進一步押後至二零一八年七月三十一日。然而，於本報告日期，本集團尚未收到由銀行發出之書面確認有關押後申請成功。因此，於本報告日期，整筆銀行貸款須按要求償還。本集團於本報告日期尚有為數 220,000,000 港元之高級有抵押其他過渡性貸款。

倘上述情況構成或已成為相關借款協議之違約事件，達2,585,635,000港元之銀行及其他借款總額（原合約還款日於二零一九年三月三十一日之後）變成即時須償還。

貴公司董事認為於成功實施於綜合財務報表附註1之財務計劃及措施後，貴集團將有足夠營運資金以應付其營運資金需要及於可見將來到期之財務責任。然而，對於執行該等財務計劃之可能性，於本報告日期並未能作出確定。該等事項或條件以及綜合財務報表附註1所載其他事項表明，存在重大不確定因素可能對貴集團繼續持續經營之能力造成重大懷疑。本核數師行並無就此事宜發表修正意見。」

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市發行人進行證券買賣之標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之操守守則。

本公司作出具體查詢後，本公司全體董事已經確認，他們於截至二零一八年三月三十一日止年度內均有遵守標準守則規定之準則。

股東週年大會

本公司之二零一八年股東週年大會將於二零一八年八月二十七日舉行。二零一八年股東週年大會通告將適時於本公司網頁 www.southshore-holdings.com 及聯交所網頁內刊登及發送予股東。

刊登年度業績及年報

本業績公佈已於本公司網頁 www.southshore-holdings.com 及聯交所網頁內刊登。二零一八年年報將適時發送予股東及於聯交所及本公司網頁內刊登。

致謝

我們代表董事局藉此機會感謝股東、客戶及業務夥伴對我們一直以來的支持及作出的貢獻。我們亦謹此向董事之領導致謝，並感激員工作出的奉獻及努力不懈之精神。

代表董事局
Peter Lee Coker Jr.
主席

香港，二零一八年六月二十七日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

Peter Lee Coker Jr.先生	:	主席(執行董事)
劉高原先生	:	副主席(執行董事)
Walter Craig Power 先生	:	行政總裁(執行董事)
趙雅各工程師， <i>OBE, JP</i>	:	獨立非執行董事
李焯芬教授， <i>GBS, SBS, JP</i>	:	獨立非執行董事
布魯士先生	:	獨立非執行董事
Francis Goutenmacher 先生	:	獨立非執行董事
陳覺忠先生	:	獨立非執行董事