

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份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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

須予披露交易 有關修訂現時租約

修訂現時租約

於二零一五年四月三十日，保華管理有限公司（「保華管理」）（一間為本公司間接持有 51.76%之附屬公司）作為承租人接受及簽訂一份由 Gunnell Properties Limited 及旋高有限公司（合稱，「業主」）發出，日期為二零一五年四月二十八日之要約函（並可能不時修改及補充）（「現時租約 I」），內容有關租賃位於保華企業中心 11 樓、12 樓、16 樓和 17 樓全層、部份 15 樓及 21 樓 2105 室之單位，租期由二零一六年一月二十日至二零二一年一月十九日，為期 5 年（屆滿時可選擇續租 3 年），用作本集團建築業務之辦公室。

於二零一八年十二月十四日，保華管理作為承租人接受及簽訂一份由業主發出，日期為二零一八年十二月十四日之要約函（並可能不時修改及補充）（「現時租約 II」，連同現時租約 I，「現時租約」），內容有關租賃位於保華企業中心餘下部份 15 樓之單位，租期由二零一九年二月一日至二零二一年一月十九日，為期 23 個月 19 日（屆滿時可選擇續租 3 年），用作本集團建築業務之辦公室。

於二零二零年八月六日，保華管理作為承租人接受及簽訂一份由業主發出，日期為二零二零年七月八日之要約函（「該要約函」），內容有關修訂現時租約，包括但不限於以下：(a)保華管理將退回位於保華企業中心 21 樓 2105 室之單位（「退回單位」）予業主；及(b)延長現時租約之租期 4 年，由二零二一年一月二十日至二零二五年一月十九日，屆滿時可選擇續租 3 年（「該修訂」）。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，對現時租約作該修訂將讓本集團須於本集團綜合財務報表中確認增加使用權資產。因此，根據上市規則，該修訂將被視為本集團收購資產。由於本集團於採納香港財務報告準則第 16 號時已確認現時租約之續租權，本集團將確認增加使用權資產價值約為 8,542,000 港元，該價值是參考該修訂（不計修訂條款內之續租權）下總租金支出的現時價值之變更而計算。於二零二零年七月三十一日退回單位的使用權資產之帳面淨值約為 715,000 港元。若本集團將來行使續租權，本集團將按上市規則的規定作出適當的公佈。

由於有關該修訂之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%，但所有該百分比率均低於 25%，故按上市規則第 14 章接受有關該修訂之該要約函構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章下之通知及公告規定。

緒言

於二零一五年四月三十日，保華管理作為承租人接受及簽訂一份由業主發出，日期為二零一五年四月二十八日之要約函（並可能不時修改及補充），內容有關租賃單位 I，租期由二零一六年一月二十日至二零二一年一月十九日，為期 5 年（屆滿時可選擇續租 3 年），用作本集團建築業務之辦公室。

於二零一八年十二月十四日，保華管理作為承租人接受及簽訂一份由業主發出，日期為二零一八年十二月十四日之要約函（並可能不時修改及補充），內容有關租賃單位 II，租期由二零一九年二月一日至二零二一年一月十九日，為期 23 個月 19 日（屆滿時可選擇續租 3 年），用作本集團建築業務之辦公室。

於二零二零年八月六日，保華管理作為承租人接受及簽訂一份由業主發出之該要約函，內容有關修訂現時租約。

該要約函

該要約函之基本條款如下：

接受日期：二零二零年八月六日

簽署方：(i) 承租人 - 保華管理

(ii) 業主 - Gunnell 及旋高

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Gunnell 及旋高及彼等之最終實益持有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

退回單位：承租人將退回位於保華企業中心 21 樓 2105 室之單位予業主，由二零二零年八月一日起生效。

故此，現時租約項下之租賃單位將修訂為保華企業中心 11 樓、12 樓、15 樓、16 樓及 17 樓全層（「該等租賃單位」）。

延長租期：延長現時租約之租期 4 年，由二零二一年一月二十日至二零二五年一月十九日（包括首尾兩天）。

承租人可於租期屆滿時以當時市值租金選擇續租 3 年。

應付代價總值：該修訂（不計續租權）後，應付代價（不包括差餉及其他支出）總值約為 72,294,000 港元。

根據修訂條款，承租人於續租後享有 4 個半月之免租期，及於二零二一年一月十九日期滿之現時租期中享有約 1,652,000 港元之租金寬減。

修訂條款中的租金乃由雙方經公平磋商並考慮該等租賃單位附近可比較的現行租金後釐定。

按金：由業主保留的按金（包括差餉及其他支出）將減至 6,348,900 港元。故此，66,595.20 港元將退回予承租人。

有關該修訂之每月租金及釐印費將由本集團內部資源支付。

該修訂之理由及裨益

自 1997 年起，本集團之建築業務以保華企業中心為辦公室。董事認為現時經濟環境有利於為現時租約與業主磋商較佳的條款。

該修訂的條款（包括租金）乃由雙方經公平磋商並考慮該等租賃單位附近可比較的現行租金後釐定。該修訂對可持續用作本集團建築業務運作辦公室實屬必要，並且為本集團之一般及日常建築業務。董事會認為，該修訂之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本集團及股東整體利益。

有關雙方的資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事酒店營運、承建管理、物業發展管理及物業投資。保華管理為本公司間接持有 51.76% 之附屬公司。

Gunnell 及旋高分別為於英屬處女羣島及香港註冊成立之有限公司。彼等主要從事物業投資。Gunnell 及旋高均由李文桂先生及黃靜玫女士最終實益持有。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Gunnell 及旋高及彼等之最終實益持有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，對現時租約作該修訂將讓本集團須於本集團綜合財務報表中確認增加使用權資產。因此，根據上市規則，該修訂將被視為本集團收購資產。由於本集團於採納香港財務報告準則第 16 號時已確認現時租約之續租權，本集團將確認增加使用權資產價值約為 8,542,000 港元，該價值是參考該修訂（不計修訂條款內之續租權）下總租金支出的現時價值之變更而計算。於二零二零年七月三十一日退回單位的使用權資產之帳面淨值約為 715,000 港元。若本集團將來行使續租權，本集團將按上市規則的規定作出適當的公佈。

由於有關該修訂之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%，但所有該百分比率均低於 25%，故按上市規則第 14 章接受有關該修訂之該要約函構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章下之通知及公告規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	:	指董事會
「本公司」	:	指南岸集團有限公司（股份代號：577），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主版上市
「關連人士」	:	指具上市規則所賦予之涵義
「董事」	:	指本公司董事
「現時租約」	:	指現時租約 I 及現時租約 II
「現時租約 I」	:	指一份承租人於二零一五年四月三十日接受及簽訂、由業主發出、日期為二零一五年四月二十八日及內容有關租賃單位 I 之要約函（並可能不時修改及補充）
「現時租約 II」	:	指一份承租人於二零一八年十二月十四日接受及簽訂、由業主發出、日期為二零一八年十二月十四日及內容有關租賃單位 II 之要約函（並可能不時修改及補充）
「本集團」	:	指本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	:	指香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	:	指中華人民共和國香港特別行政區
「業主」或 「Gunnell 及旋高」	:	指 Gunnell Properties Limited（一間於英屬處女羣島註冊成立之有限公司）及旋高有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司），共同為單位 I 及單位 II 之業主
「上市規則」	:	指聯交所證券上市規則

- 「該修訂」 : 指根據該要約函修訂現時租約, 包括但不限於以下(a)保華管理將退回該退回單位予業主; 及(b)延長現時租約之租期 4 年, 由二零二一年一月二十日至二零二五年一月十九日, 屆滿時可選擇續租 3 年
- 「該要約函」 : 指一份承租人於二零二零年八月六日接受及簽訂、由業主發出、日期為二零二零年七月八日及內容有關該修訂之要約函
- 「保華企業中心」 : 指位於香港九龍觀塘鴻圖道 51 號之商業大廈
- 「單位 I」 : 指位於保華企業中心 11 樓、12 樓、16 樓和 17 樓全層、部份 15 樓及 21 樓 2105 室之單位
- 「單位 II」 : 指位於保華企業中心餘下的部份 15 樓之單位
- 「股東」 : 指本公司股份持有人
- 「聯交所」 : 指香港聯合交易所有限公司
- 「該退回單位」 : 指位於保華企業中心 21 樓 2105 室之單位
- 「承租人」或
「保華管理」 : 指保華管理有限公司, 一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司間接持有 51.76%之附屬公司

承董事會命
南岸集團有限公司
公司秘書
梅靜紅

香港, 二零二零年八月六日

於本公佈日期, 本公司之董事如下:

- Peter Lee Coker Jr.先生 : 主席 (執行董事)
- 趙雅各工程師, *OBE, JP* : 獨立非執行董事
- 李焯芬教授, *GBS, SBS, JP* : 獨立非執行董事
- 布魯士先生 : 獨立非執行董事
- 盧永仁博士, *JP* : 獨立非執行董事