

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**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：577)

**截至二零二零年九月三十日止六個月之  
中期業績公佈**

<b>財務摘要</b>		
• 收入	50.84億港元	-1%
• 本公司擁有人應佔虧損	4.29億港元	-15%
• 每股虧損		
— 基本	42.3港仙	-15%
— 攤薄	42.3港仙	-15%

## 業績

南岸集團有限公司(「南岸」或「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月之綜合業績以及二零一九年同期之比較數字。本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表，以及本集團於二零二零年九月三十日之綜合財務狀況表均未經審核及屬簡明性質，附有部分說明性附註。本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表尚未由本公司之外聘核數師審核或審閱，惟已由本公司之審核委員會審閱。

## 簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	<b>5,083,529</b>	5,145,797
建築業務成本		<b>(4,839,861)</b>	(5,008,742)
酒店、餐飲及相關服務之銷售及服務成本		<b>(193,836)</b>	(231,158)
毛利(毛損)		<b>49,832</b>	(94,103)
其他收益		<b>7,694</b>	5,134
行政及其他開支		<b>(179,995)</b>	(277,185)
融資成本		<b>(320,785)</b>	(272,998)
出售附屬公司之收益		-	153,705
金融資產及合約資產之減值撥備		<b>(23,480)</b>	(14,948)
攤佔聯營公司業績		<b>(4)</b>	(6)
攤佔合營企業業績		<b>(5,646)</b>	749
除稅前虧損		<b>(472,384)</b>	(499,652)
所得稅(開支)撥回	4	<b>(1,350)</b>	65
期間虧損	5	<b>(473,734)</b>	(499,587)
應佔期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		<b>(428,829)</b>	(506,703)
非控股權益		<b>(44,905)</b>	7,116
		<b>(473,734)</b>	(499,587)
每股虧損	7		
基本(港仙)		<b>(42.3)</b>	(50.0)
攤薄(港仙)		<b>(42.3)</b>	(50.0)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
期間虧損	<u>(473,734)</u>	<u>(499,587)</u>
期間其他全面收益(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	1,836	(3,123)
攤佔一間聯營公司及合營企業之匯兌儲備	<u>3,388</u>	<u>(5,288)</u>
	<u>5,224</u>	<u>(8,411)</u>
期間全面開支總額	<u>(468,510)</u>	<u>(507,998)</u>
期間應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(426,125)	(511,057)
非控股權益	<u>(42,385)</u>	<u>3,059</u>
	<u>(468,510)</u>	<u>(507,998)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		未經審核 二零二零年 九月三十日 千港元	經審核 二零二零年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
酒店物業		<b>3,065,792</b>	3,202,597
物業、機械及設備		<b>257,309</b>	300,097
使用權資產		<b>645,925</b>	675,002
收購物業、機械及設備已付訂金		<b>21,564</b>	21,642
商譽		<b>61,646</b>	61,646
其他無形資產		<b>8,062</b>	8,062
合營企業權益		<b>84,339</b>	86,477
		<b>4,144,637</b>	4,355,523
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>21,593</b>	22,012
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	<b>1,165,010</b>	1,022,861
合約資產		<b>3,165,870</b>	2,688,865
應收聯營公司款項		<b>18,132</b>	17,634
應收合營企業款項		<b>16,682</b>	6,830
應收合營業務／合營業務其他夥伴款項		<b>63,255</b>	78,026
應收一名股東一間附屬公司款項		<b>94</b>	94
其他應收貸款		<b>36,427</b>	48,084
可收回稅項		<b>4,135</b>	4,755
已抵押銀行存款		<b>–</b>	291
短期銀行存款		<b>282,430</b>	108,170
銀行結餘及現金		<b>515,004</b>	325,357
		<b>5,288,632</b>	4,322,979

		未經審核 二零二零年 九月三十日 千港元	經審核 二零二零年 三月三十一日 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計開支	9	4,183,825	3,352,582
合約負債		494,183	495,374
已收訂金／誠意金		264,000	294,000
應付一間合營企業款項		60	60
應付合營業務／合營業務其他夥伴款項		65,823	77,588
應付一名股東一間附屬公司款項		11,008	8,175
應付一間關連公司款項		8,583	1,544
一名股東一間附屬公司借款		75,000	75,000
一間關連公司借款		93,594	93,594
應付稅項		1,787	1,440
租賃負債		23,304	27,112
一年內到期之銀行及其他借款		4,556,124	4,297,428
		<u>9,777,291</u>	<u>8,723,897</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(4,488,659)</u>	<u>(4,400,918)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(344,022)</u>	<u>(45,395)</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借款		594,400	514,300
可換股債券		1,055,257	964,903
超出聯營公司權益之責任		9,126	9,002
租賃負債		61,502	62,197
		<u>1,720,285</u>	<u>1,550,402</u>
<b>負債淨值</b>		<u>(2,064,307)</u>	<u>(1,595,797)</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		202,591	202,591
儲備		(2,448,367)	(2,022,242)
本公司擁有人應佔權益		(2,245,776)	(1,819,651)
非控股權益		181,469	223,854
<b>總虧絀</b>		<u>(2,064,307)</u>	<u>(1,595,797)</u>

附註：

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

於編製簡明綜合財務報表時，鑑於本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月錄得淨虧損約473,734,000港元及截至該日本集團之負債淨值及流動負債淨值分別約為2,064,307,000港元及約為4,488,659,000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，本集團有已訂約惟未於簡明綜合財務報表撥備之資本承擔約22,129,000港元。

本公司董事已評估本集團日後之流動資金及現金流狀況，當中已考慮下列相關事宜：

### (i) 就未有遵守有關銀行借款若干貸款契諾獲得豁免之可能性

本集團未有遵守銀行借款金額約28.42億港元之若干契諾（其原定合同協議還款日期為二零二零年八月十五日或之前），有關銀行貸款協議列明要求十三酒店（「酒店」）不遲於二零一七年三月三十一日（其後延期至二零一七年七月三十一日）開幕及取得並持有經營酒店業務之所有授權。

本集團已申請將酒店開幕日期進一步延期至二零一八年八月三十一日。本集團於二零一八年八月已取得酒店業務營運之所有牌照。且酒店已於二零一八年八月三十一日開幕。

此外，本集團未有遵守銀行貸款協議列明之若干財務契諾，該等財務契諾要求本集團須維持綜合有形資產淨值之若干金額及其綜合銀行借款淨額與綜合有形資產淨值之若干比例。本集團已申請豁免嚴格遵守符合該等財務契諾。

於二零二零年四月一日，銀行要求本公司償還本金及利息金額合共約4.7億港元。並且由於本公司沒有償還該筆款項，銀行加速要求本公司償還與貸款協議有關之所有額外本金及利息，金額為約24.81億港元。考慮到新型冠狀病毒（新冠肺炎）疫情對澳門及整體市場狀況之嚴重不利影響，本公司已向銀行申請「暫緩」，尋求銀行保證銀行不會採取即時行動以強制行使其於酒店之保證權或對本公司清盤。

於簡明綜合財務報表獲批准日期，銀行仍在考慮有關就不遵守銀行貸款協議所載契諾而提出延期及豁免，以及「暫緩」之申請。因此，於簡明綜合財務報表獲批准日期，有關銀行借款須按要求償還。

本集團經常維持與銀行溝通而銀行亦顯示會給予本集團正面支持。儘管有關出售本公司擁有50%權益之一間附屬公司之買賣協議（「酒店出售協議」）於二零二零年九月一日失效，本公司董事認為，銀行對出售酒店仍有興趣，本公司將繼續努力為酒店尋找潛在買家並盡快執行出售。本公司將就任何補救措施與銀行合作，及／或為酒店尋找其他潛在買家。本公司董事仍然相信，按照銀行滿意的條款出售酒店，最終仍屬可行。

**(ii) 建議出售酒店之可能性**

儘管酒店出售事項失效，本公司董事認為，銀行對出售酒店仍有興趣，本公司將繼續努力為酒店尋找潛在買家並盡快執行出售。本公司將就任何補救措施與銀行合作，及／或為酒店尋找其他潛在買家。本公司董事仍然相信，按照銀行滿意的條款出售酒店，最終仍屬可行。

**(iii) 建議出售一間主要附屬公司之可能性**

本集團以往曾作出公佈建議按代價3億港元出售本公司一間主要附屬公司保華建業集團有限公司（「保華建業」）51.76%權益（「保華建業出售事項」），並已於二零一八年五月八日舉行的股東特別大會獲得股東批准。截至二零二零年九月三十日，本集團已就保華建業出售事項收取訂金1.79億港元。建議出售餘下所得款項1.21億港元須待完成交易之若干先決條件獲達成後，方可收取。本公司董事認為，本公司進行保華建業出售事項相關之未履行先決條件未必能夠於二零二一年三月三十一日之截止日期前達成。倘保華建業出售事項之條件於出售酒店之前獲達成（或獲豁免），本公司董事不會在出售酒店之前景仍有序進行之情況下完成保華建議出售事項。倘上文第(i)及(ii)項所述有關出售酒店之事（或與酒店有關之類似交易）落實，除非本公司董事能夠採取令香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）滿意之其他適當措施以維持本公司之上市地位，否則其將選擇不進行保華建業出售事項。因此，保華建業將仍為本公司附屬公司，而本集團將繼續可獲得保華建業之可用現金及融資以撥付其於簡明綜合財務報表獲批准之日起至少未來12個月內之營運所需資金及應付其財務責任。

管理層預計，倘本集團未能根據買賣協議完成保華建業出售事項，將需退還訂金1.79億港元，而違約賠償金3,200萬港元將需支付予買方。另一方面，預計將有來自保華建業的正面經營現金流，而於二零二零年九月三十日保華建業未動用融資額度約7.05億港元將於簡明綜合財務報表獲批准之日起至少未來12個月內繼續可供使用。

**(iv) 成功執行進一步融資方案之可能性**

本集團繼續尋求新資金來源，形式為債務及／或股本融資，包括透過其配售代理創富融資有限公司進行。根據日期為二零一七年十月十九日的配售協議，創富融資有限公司獲持續授權促使承配人認購本金總額達7.4億港元之貸款票據。雖然承配人尚未認購，但其後擬定提款日期已押後至二零二一年十二月三十一日。本公司於二零二零年九月九日進一步與Opus Financial Holdings Limited及其附屬公司就10億港元債務融資形式有條件要約進一步訂立指示性條款表，惟有待滿足貸款人之盡職審查規定、妥為有效執行所有貸款文件以及提供貸款人可能要求之文件及資料後，方為有效。該有條件要約將於二零二一年十二月三十一日屆滿，其後任何未提取金額應予註銷。

本公司董事認為，經考慮上述融資方案及措施，本集團將有足夠營運資金，以應付簡明綜合財務報表獲批准日期起計至少未來十二個月之營運需要及應付其財務責任。因此，簡明綜合財務報表乃以持續經營基準編製。

## **2. 主要會計政策**

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）對會計政策所帶來之變動外，截至二零二零年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

### **應用新訂及經修訂香港財務報告準則**

於本中期期間，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其業務相關並於二零二零年四月一日開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團簡明綜合財務報表之呈列以及本期間及過往期間之呈報金額出現重大變動。



## 已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未能夠確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金優惠 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—用作擬定用途前之所得款項 <sup>3</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	有價合約—履行合約之成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	有關流動及非流動負債之分類 <sup>4</sup>
二零一八年至二零二零年之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號及香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革 <sup>2</sup>
香港—詮釋第5號	有關香港會計準則第1號(修訂本)之修訂 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年六月一日起或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日起或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日起或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二三年一月一日起或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可提早採納

下文載述有關預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號綜合財務報表與香港會計準則第28號(二零一一年)在處理投資者與其合營企業或聯營公司之間之資產出售或投入兩者規定之不一致情況。該修訂本規定當投資者與其合營企業或聯營公司之間之資產出售或投入構成一項業務時，應全面確認收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該合營企業或聯營公司之權益為限。該修訂本須按前瞻基準應用。於二零一六年一月，香港會計師公會取消了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)之舊有強制生效日期，並在對合營企業及聯營公司之會計處理方法完成更廣泛之檢討後，決定新強制生效日期。然而，目前該等修訂本可供採納。

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對簡明綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 收入及分部資料

收入指本集團預期就向客戶轉讓已承諾貨品或服務而有權獲得之代價金額。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
收入分拆		
承建管理	5,080,249	5,126,151
物業發展管理	3,280	–
酒店營運	–	19,646
	<u>5,083,529</u>	<u>5,145,797</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
收入確認時間		
隨時間	5,083,529	5,129,385
某一時間	–	16,412
	<u>5,083,529</u>	<u>5,145,797</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
按地理位置之收入分拆		
香港	4,281,264	5,079,787
澳門	792,678	19,646
新加坡及馬來西亞	9,587	46,364
	<u>5,083,529</u>	<u>5,145,797</u>

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)
酒店營運	–	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。其餘分部由本集團旗下一間主要附屬公司保華建業持有。

以下為於回顧期內本集團收入及業績按可報告及經營分部之分析：

截至二零二零年九月三十日止六個月

	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	酒店營運 千港元	分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部收入								
對外銷售	5,080,249	3,280	-	5,083,529	-	5,083,529	-	5,083,529
分部之間銷售	273,933	-	-	273,933	-	273,933	(273,933)	-
分部收入	<u>5,354,182</u>	<u>3,280</u>	<u>-</u>	<u>5,357,462</u>	<u>-</u>	<u>5,357,462</u>	<u>(273,933)</u>	<u>5,083,529</u>
收入確認之時間 隨時間	<u>5,354,182</u>	<u>3,280</u>	<u>-</u>	<u>5,357,462</u>	<u>-</u>	<u>5,357,462</u>	<u>(273,933)</u>	<u>5,083,529</u>
分部收入	<u>5,354,182</u>	<u>3,280</u>	<u>-</u>	<u>5,357,462</u>	<u>-</u>	<u>5,357,462</u>	<u>(273,933)</u>	<u>5,083,529</u>
分部溢利(虧損)	<u>160,670</u>	<u>1,766</u>	<u>(5,779)</u>	<u>156,657</u>	<u>(512,919)</u>	<u>(356,262)</u>	<u>-</u>	<u>(356,262)</u>
企業收益								6,273
中央行政成本								(99,188)
融資成本								(23,207)
除稅前虧損								<u>(472,384)</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月

	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	酒店營運 千港元	分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部收入								
對外銷售	5,126,151	-	-	5,126,151	19,646	5,145,797	-	5,145,797
分部之間銷售	86,735	-	-	86,735	371	87,106	(87,106)	-
分部收入	<u>5,212,886</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,212,886</u>	<u>20,017</u>	<u>5,232,903</u>	<u>(87,106)</u>	<u>5,145,797</u>
收入確認之時間								
隨時間	5,212,886	-	-	5,212,886	3,605	5,216,491	(87,106)	5,129,385
某一時間	-	-	-	-	16,412	16,412	-	16,412
分部收入	<u>5,212,886</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,212,886</u>	<u>20,017</u>	<u>5,232,903</u>	<u>(87,106)</u>	<u>5,145,797</u>
分部(虧損)溢利	<u>(11,382)</u>	<u>(611)</u>	<u>666</u>	<u>(11,327)</u>	<u>(507,619)</u>	<u>(518,946)</u>	<u>(2,130)</u>	<u>(521,076)</u>
企業收益								5,134
中央行政成本								(102,573)
出售附屬公司之收益								153,705
融資成本								<u>(34,842)</u>
除稅前虧損								<u>(499,652)</u>

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

分部溢利(虧損)為各可報告及經營分部賺取之溢利或招致之虧損,並無分攤企業收益、中央行政成本及融資成本。此乃向主要營運決策者報告用作分配資源及評估表現之計量方法。

#### 4. 所得稅(開支)撥回

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港		
本期稅項	<u>(2,459)</u>	<u>-</u>
澳門及其他司法權區		
本期稅項	(91)	(1,083)
過往年度超額撥備	<u>1,200</u>	<u>1,148</u>
	<u>1,109</u>	<u>65</u>
	<u>(1,350)</u>	<u>65</u>

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首二百萬港元溢利將按8.25%稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利將繼續按16.5%劃一稅率繳納稅項。

本公司董事認為實施兩級制利得稅率後所涉及之金額對簡明綜合財務報表並不重大。截至二零二零年九月三十日止六個月，就計算香港利得稅率使用之估計加權平均年度稅率為16.5%。

由於期內之應課稅溢利均被承前稅務虧損悉數抵銷，故並無於截至二零一九年九月三十日止六個月簡明綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

澳門及其他司法權區產生之稅項乃根據相關司法權區之現行稅率計算。

#### 5. 期間虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期間虧損已扣除(計入)：		
酒店物業之折舊	136,805	126,573
物業、機械及設備之折舊	46,323	46,448
使用權資產之折舊	36,733	36,534
出售物業、機械及設備之虧損(收益)	939	(1,047)
法律及專業費用	3,669	5,055
員工成本	107,766	217,857
利息收益	<u>(5,955)</u>	<u>(5,134)</u>

## 6. 股息

截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月概無派發或擬派股息，自各報告期末亦不擬派發任何股息。

## 7. 每股虧損

本期間內本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>虧損</b>		
計算每股基本及攤薄虧損之虧損：		
本公司擁有人應佔期間虧損	<u>(428,829)</u>	<u>(506,703)</u>
<b>股份數目</b>		
	股份數目	股份數目
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,012,953,711</u>	<u>1,012,953,711</u>

由於假設截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月尚未行使之可換股債券及已授出但未歸屬之股份獲行使，將會導致每股虧損減少，故計算截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損時並無假設進行有關行使。此外，由於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月本公司尚未行使之購股權之經調整行使價高於股份平均市價，而假設本公司尚未行使之購股權獲行使，將會導致該兩個期間之每股虧損減少，故計算截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損時並無假設進行有關行使。

## 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。

於報告期末，以發票日期為基準呈報之經扣減減值撥備後之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
90日內	593,516	424,907
超過90日但於180日內	-	1,224
超過180日	57,204	49,380
	<u>650,720</u>	<u>475,511</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。本集團設有財務風險管理政策，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：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
90日內	716,521	520,576
超過90日但於180日內	2,408	5,096
超過180日	36,747	23,315
	<u>755,676</u>	<u>548,987</u>

## 管理層討論及分析

### 業務及業務發展回顧

南岸集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，合稱為「本集團」)為酒店、娛樂及建築集團，旗下業務包括位於澳門路氹金光大道超凡脫俗、極盡奢華的酒店及娛樂綜合場所(「酒店」)，以及保華建業集團有限公司(「保華建業」)以香港為基礎的傳統業務。

### 酒店業務

#### 酒店(擁有100%權益)

酒店為豪華尊貴的酒店及娛樂綜合場所，位於澳門路氹金光大道。

由於新冠肺炎疫情爆發，澳門政府實施嚴格政策，包括於二零二零年二月關閉澳門全部賭場15天。此外，自二零二零年三月中起，澳門禁止所有非本地居民(中國內地、香港及台灣地區居民除外)進入澳門。

因新冠肺炎疫情關係，二零二零年九月訪澳旅客人次按年減少83.8%至449,085人次。澳門酒店入住率及平均房價於二零二零年九月分別按年減少69.0%及39.2%。

鑑於新冠肺炎疫情及經濟環境充滿挑戰，本集團於二零二零年初決定暫停酒店的營運。因此，截至二零二零年九月三十日止六個月並無錄得酒店房間及餐飲收益。

於二零二零年九月三十日，酒店分部錄得總資產約38.12億港元，當中包括酒店物業、物業、機械及設備、使用權資產和酒店分部的其他資產。

酒店分部亦錄得總負債約64.78億港元，當中包括已發行可換股債券的負債部分以及融資作酒店發展及營運的銀行及其他借款。

截至二零二零年九月三十日止六個月，酒店分部虧損約為5.13億港元，於本期間錄得的分部虧損主要為酒店營運融資成本約2.98億港元、折舊費用約1.86億港元以及其他酒店營運成本約2,900萬港元。



## 工程業務

### 保華建業(擁有51.76%)

於回顧期內，香港建造業受到內外不利因素影響，包括新冠肺炎疫情。中國內地的疫情自三月起已受到良好控制，因此我們在內地的供應鏈已接近恢復正常。然而，新冠肺炎疫情在香港重現，令我們的項目進度仍然受到一定程度的延誤，並產生額外成本。幸運的是，由於我們手頭訂單充足，加上香港政府推出的防疫抗疫基金，保華建業能夠減輕我們業務所受的影響。保華建業一直維持有效的風險管理措施，並積極採取多管齊下的政策，例如不斷檢討及優化業務及項目管理，以及採取審慎的投標策略。憑藉我們全面的業務策略，保華建業成功取得數項新合約，涵蓋公共工程及私人發展項目，使我們的業務得以持續發展。

本期間，承建管理部門仍為核心業務及主要收入貢獻者。該部門收入約53.54億港元(二零一九年：52.13億港元)，上升約3%。其錄得經營溢利約1.61億港元(二零一九年：經營虧損約1,100萬港元)。於二零二零年九月三十日，手頭合同價值約458.70億港元，而餘下工程價值則維持約279.48億港元。

於回顧期內，承建管理部門取得的新建築工程合約總值約61.03億港元，較去年同期約90.26億港元減少約32%。於期末之後，該部門進一步獲得約值9.11億港元之工程合約。下列為於期內及截至本公佈日期所取得的部分新合約：

- 南丫發電廠擴建部分進水口及電纜橋樑土木工程
- 將軍澳政府聯用辦公大樓設計及建設工程
- 油塘通風樓物業發展項目地基工程
- 觀塘安達臣道對出(測量約份第3約地段第1068號)住宅發展項目總承包合約工程
- 寶珊道23號住宅發展項目總承包合約工程

- 紅磡利工街8號長者住宅發展項目總承包合約工程
- 香港科技大學學生宿舍發展項目總承包合約工程
- 元朗淨水設施－第一段主體工程

於回顧期內，物業發展管理部門錄得溢利約200萬港元。物業發展管理部門於期末的手頭合約價值約為8,900萬港元。

於回顧期內，物業投資部門透過其合營企業錄得虧損約600萬港元。該合營企業在杭州持有一項投資物業，名為先鋒科技大廈，該物業為一幢辦公大樓，其總建築面積約20,000平方米。該物業於期內帶來租金收益約600萬港元（二零一九年：500萬港元），於二零二零年九月三十日，其出租率約為93%。

### 報告期後事項

於二零二零年十月九日，本公司接獲一名本公司註冊股東的日期為二零二零年十月八日之函件，要求董事會舉行本公司股東特別大會以考慮及酌情通過決議案，以根據本公司的公司細則第164(2)條及百慕達一九八一年公司法之相關條文將本公司清盤。有關之股東特別大會將於二零二零年十二月四日舉行。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月四日之通函。

### 財務回顧

截至二零二零年九月三十日止期間，本集團的綜合收入（包括合營業務）減少至約50.84億港元（二零一九年：51.46億港元）。

毛利約為5,000萬港元（二零一九年：毛損9,400萬港元）。毛利率為1.0%（二零一九年：毛損率1.8%）。

本公司擁有人應佔期內虧損約為4.29億港元（二零一九年：5.07億港元），較去年同期減少約15%，此乃由於行政開支在酒店暫停營業及獲得政府工資補貼下有所減少所致，惟有關減少因融資成本、折舊費用增加及去年同期出售附屬公司之收益而被抵銷。每股基本虧損為42.3港仙。

於二零二零年九月三十日，本集團的資產總值約為94.33億港元，較本集團於二零二零年三月三十一日的財務狀況增加約9%。本公司擁有人應佔權益虧絀增加約23%至約22.46億港元，主要由於酒店分部的期內虧損所致。

經營業務之現金流入淨額約為1.19億港元，而投資業務之現金流出淨額約為3,400萬港元。融資活動之現金流入淨額約為2.78億港元，有鑑於此，本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之現金及與現金等值項目增加約3.63億港元。

### **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。於二零二零年九月三十日，現金、銀行結餘及存款約達7.97億港元，其中約7.40億港元、1,900萬港元、2,500萬港元、1,000萬港元、200萬港元及100萬港元分別以港元、人民幣、澳門幣、新加坡元、馬來西亞令吉及日圓為單位。

本集團於期末的總借款約53.19億港元，其中約47.25億港元須於一年內償還。此外，本集團於二零二零年九月三十日亦有面值約22.19億港元的未償還可換股債券及負債部分約10.55億港元。可換股債券於二零二五年二月到期。

於二零二零年九月三十日，本集團之流動負債超出流動資產約44.89億港元，而本集團之未償還資本承擔約2,200萬港元。本集團正致力獲取進一步信貸安排，以提升本集團營運所需的流動資金。

### **僱員**

於二零二零年九月三十日，本集團共聘用2,039名全職僱員，包括本集團董事，惟不包括澳門的合約臨時工人。本集團根據整體市場水平、個別僱員表現及本集團業務表現，提供具競爭力的薪酬待遇。薪酬待遇包含薪金、按表現發放的花紅及其他福利，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（即購股權計劃、股份獎勵計劃及股份融資計劃），以鼓勵及獎勵合資格僱員。

### **資產抵押**

於二零二零年九月三十日，本集團分別將約25.47億港元酒店物業及約5.65億港元使用權資產，以及本集團於若干附屬公司的權益抵押，作為授予本集團的一般銀行及其他融資的擔保。

## 或然負債

於二零二零年九月三十日，本集團就合營業務的建築合約的履約保證向銀行發出的彌償保證，有約2,900萬港元之或然負債。

## 承擔

於二零二零年九月三十日，本集團就購置物業、機械及設備而已訂約惟未於簡明綜合財務報表撥備的開支約2,200萬港元。

## 已發行證券

於二零二零年九月三十日，已發行股份數目為1,012,953,711股。額外股份可透過悉數轉換三批二零二五年可換股債券將導致發行231,632,026股本公司股份之方式發行。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零二零年九月三十日止六個月之股息（二零一九年：無）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 展望

### 酒店業務

#### *酒店(擁有100%權益)*

截至二零二零年九月三十日止九個月，訪澳旅客約達400萬人次，當中約300萬人來自中國內地，約80萬人來自香港及台灣。因新冠肺炎疫情關係，截至二零二零年九月三十日止九個月訪澳旅客人數較去年同期下跌約86.7%。

展望未來，澳門的酒店市場前景尚未明朗，整體外圍經濟環境仍充滿不確定性，當中預期新冠肺炎疫情及中美貿易緊張局勢將會持續，短期內增加政治及金融風險的不確定性，但長遠而言仍然樂觀。

## 工程業務

### 保華建業(擁有51.76%權益)

鑑於中美貿易關係緊張及英國脫歐等事件影響，加上新冠肺炎疫情持續，全球及本地經濟復甦將仍然緩慢。香港物業市場亦受到干擾，在經濟環境仍未明朗的情況下，投資者變得更加謹慎。因此，建造業的經營環境亦面對各項挑戰，例如投標價格上的激烈競爭。

保華建業將密切關注宏觀經濟因素的發展，以靈活的策略迅速應對潛在風險。我們將繼續採取積極主動的投標方式，重點關注那些被選中的標書，同時亦會考慮投標者的技術能力。此外，我們將不斷優化各方面的運作，簡化營運程序，實現工作場所數碼化，集中採購和管理決策，以提高業務表現。我們將實行實時數據管理和知識共用，以提高營運透明度及信息流，同時將採取謹慎及可行的投標策略，以擴大我們的業務組合。

保華建業已經並將繼續於我們的工程項目中投入大量資源於研究、開發及應用創新技術，例如就施工地以外的建築控制及監控探討利用物聯網、虛擬實境及建築資訊模型綜合平台。通過應用創新技術，我們決心提升項目效率及財務表現。

作為香港主要承建商之一，保華建業希望憑藉豐富的建築經驗及專業技術，開拓更廣泛的業務機會，使我們的業務更上一層樓。我們已成立新的設施管理業務部門，並有信心在短期內為該部門爭取新項目工程。

## 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。於截至二零二零年九月三十日止六個月內，除守則條文A.2.1外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載《企業管治守則》的所有守則條文。

守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人士擔任。劉高原先生於二零二零年六月十日辭任後，謝祖翔先生（「謝先生」）獲委任為本公司董事，並履行行政總裁之角色，自二零二零年六月十七日起生效。隨著謝先生於二零二零年七月二十一日辭任，Peter Lee Coker Jr先生（「Peter Coker先生」）（本公司主席）在本公司高級管理層協助下擔當行政總裁之角色。董事會認為，現階段由Peter Coker先生同時兼任主席及行政總裁兩個角色乃屬恰當及符合本公司之利益，此舉有助本集團內統一領導，並確保本集團之整體策略計劃更有效實施且效率更高。董事會亦相信，目前之安排不會使權力制衡被削弱，而現時之董事會由具經驗及才幹兼備的人士組成，其中不少於半數為獨立非執行董事，確保有足夠的權力制衡。

### 審核委員會

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

審核委員會由本公司四位獨立非執行董事組成，他們為：

- 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
- 盧永仁博士，*JP*

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月內的業績已經審核委員會審閱。

### 刊登中期業績及中期報告

本業績公佈已在本公司網頁[www.southshore-holdings.com](http://www.southshore-holdings.com)及聯交所網頁刊登。截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告將於適當時間寄發予股東，並將在聯交所及本公司網頁內刊登。

## 致謝

我們謹代表董事會藉此對股東、客戶及業務夥伴一直以來的支持及貢獻致以謝意。我們亦謹此對董事同寅的英明領導致謝，並感謝全體員工的貢獻及努力不懈的精神。

代表董事會  
**Peter Lee Coker Jr.**  
主席

香港，二零二零年十一月二十七日

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， <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
盧永仁博士， <i>JP</i>	:	獨立非執行董事