

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)

### 重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一三年四月二十四日之公佈及日期為二零一三年五月八日之通函，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就於截至二零一六年三月三十一日止三個年度提供服務而訂立之原業務服務協議。同時，亦提述本公司日期為二零一六年九月二十三日及二零一六年十月十一日之公佈，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就由二零一六年四月一日起至二零一七年三月三十一日止提供為期一年之服務而訂立之第二份業務服務協議。同時，亦提述本公司日期為二零一七年十二月十二日之公佈及日期為二零一八年一月五日之通函，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就由二零一七年四月一日起至二零一八年三月三十一日止提供為期一年之服務而訂立之第三份業務服務協議。同時，亦提述本公司日期為二零一八年三月二十八日之公佈及日期為二零一八年四月二十日之通函，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就由二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止提供為期一年之服務而訂立之第四份業務服務協議。同時，亦提述本公司日期為二零一九年三月二十九日及二零一九年五月二十四日之公佈及日期為二零一九年五月二十七日之通函，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就由二零一九年四月一日起至二零二一年三月三十一日止提供為期兩年之服務而訂立之第五份業務服務協議。

第五份業務服務協議將於二零二一年三月三十一日屆滿。於本公佈發表日期，保華建業集團就根據第五份業務服務協議擬進行之該等項目而向 ITC Properties Holdings 集團提供之服務尚未完成，及／或有關該等項目之最終賬目尚未協定。為繼續規管服務之提供，於二零二一年三月二十四日，保華建業與 ITC Properties Holdings 訂立為期一年之有條件新業務服務協議，由二零二一年四月一日起至二零二二年三月三十一日止。

於本公佈發表日期，德祥地產為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，德祥地產為本公司之關連人士，而訂立新業務服務協議構成本公司之持續關連交易。

由於有關根據新業務服務協議擬進行之服務的年度上限之適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%，訂立新業務服務協議須遵守上市規則第 14A 章之申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限向獨立股東提供建議。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以根據上市規則就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

預期一份載有（其中包括）(i)有關根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限的更詳盡資料；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii) 嘉林資本之建議；以及(iv)股東特別大會通告及根據上市規則規定之其他資料的通函，將按照上市規則之規定於二零二一年四月十九日或之前寄發予股東。

## 重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一三年四月二十四日之公佈及日期為二零一三年五月八日之通函，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就於截至二零一六年三月三十一日止三個年度提供服務而訂立之原業務服務協議。同時，亦提述本公司日期為二零一六年九月二十三日及二零一六年十月十一日之公佈，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就由二零一六年四月一日起至二零一七年三月三十一日止提供為期一年之服務而訂立之第二份業務服務協議。同時，亦提述本公司日期為二零一七年十二月十二日之公佈及日期為二零一八年一月五日之通函，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就由二零一七年四月一日起至二零一八年三月三十一日止提供為期一年之服務而訂立之第三份業務服務協議。同時，亦提述本公司日期為二零一八年三月二十八日之公佈及日期為二零一八年四月二十日之通函，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就由二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止提供為期一年之服務而訂立之第四份業務服務協議。同時，亦提述本公司日期為二零一九年三月二十九日及二零一九年五月二十四日之公佈及日期為二零一九年五月二十七日之通函，內容有關（其中包括）保華建業與 ITC Properties Holdings 就由二零一九年四月一日起至二零二一年三月三十一日止提供為期兩年之服務而訂立之第五份業務服務協議。

第五份業務服務協議將於二零二一年三月三十一日屆滿。於本公佈發表日期，保華建業集團就根據第五份業務服務協議擬進行之該等項目而向 ITC Properties Holdings 集團提供之服務尚未完成，及／或有關該等項目之最終賬目尚未協定。為繼續規管服務之提供，保華建業與 ITC Properties Holdings 訂立有條件新業務服務協議。

### 新業務服務協議

新業務服務協議之主要條款如下：

日期： 二零二一年三月二十四日

訂約方： (1) 保華建業，由本公司擁有約 51.76%權益之本公司附屬公司  
(2) ITC Properties Holdings，德祥地產之附屬公司

服務： 保華建業集團可不時於新業務服務協議期限內按一般商業條款及在下文所載之年度上限金額之規限下向 ITC Properties Holdings 集團提供服務。

保華建業集團之有關成員公司與 ITC Properties Holdings 集團之有關成員公司將訂立附屬協議，以根據新業務服務協議提供服務。各附屬協議將載列保華建業集團將向 ITC Properties Holdings 集團提供之特定服務及所依據之條款。各附屬協議之條款須(i)遵守新業務服務協議之條款；(ii)規定於二零二二年三月三十一日止年度所提供之服務總額須受下文所載之年度上限金額所規限；及(iii)遵守上市規則之有關規定。

先決條件： 新業務服務協議需獲得獨立股東批准。

期限： 倘先決條件獲履行，新業務服務協議將自二零二一年四月一日起生效，並於其後繼續有效，直至二零二二年三月三十一日屆滿。於屆滿時，各訂約方可重續新業務服務協議，惟須遵守上市規則及所有適用法例。

## 定價政策

保華建業集團根據新業務服務協議將向 ITC Properties Holdings 集團提供之服務將於保華建業集團之日常及慣常業務過程中提供，並將按公平基準及一般商業條款進行。

就建築服務及保養服務而言，保華建業集團向 ITC Properties Holdings 集團提交之投標價乃按進行每項合約之估計成本加上 3%至 8%之利潤率（此不低於保華建業集團向其他客戶提出之比率）而釐定。有關估計成本乃參考供應鏈中的現行市價（乃取決於材料、勞力及機器之供應）、資源管理及監督需要，以及合約所提供之機遇及所涉風險而釐定。3%至 8%之利潤率乃參考工程所涉範圍、時長及複雜程度、目前競爭力及現行市況及市場發展而釐定。一般而言，基於工程性質較為複雜，其要求的專業知識水平較高，因此，土木及地基工程之利潤率較樓宇建造工程為高。

在投標過程中，保華建業集團之投標部門負責以根據範圍、時長及複雜程度（參照分包商及供應商報價）估計成本，以及負責估計現行市場收費。一旦保華建業集團投得項目，所估計成本將構成便於監察之投標預算，有助保華建業集團之項目部門、分判部門及採購部門控制成本。

就物業發展管理服務、項目管理服務、設施管理服務及建築相關顧問服務以及其他相關服務而言，費用乃根據物業發展成本或發展或建築項目之建築成本之 3%至 8%之百分比（此不低於保華建業集團向其他客戶提出之比率）而釐定，當中參考所提供服務之範圍、複雜程度及所涉風險，估計就提供服務將運用之資源以及現行市場收費。

本集團已實行以下措施，以確保遵守此項定價政策以及保華建業集團向 ITC Properties Holdings 集團提供之該等服務之價值將不會超出年度上限：

- (a) 保華建業集團之投標部門及項目部門（在保華建業之行政總裁之領導下）負責根據定價政策釐定及監察上述投標價及服務費，並將向 ITC Properties Holdings 集團提出之收費與保華建業集團向其他客戶就相若類別交易提出之收費作比較，以確保新業務服務協議下之價格為公平合理、按一般商業條款訂立以及保華建業集團之收費不遜於其向其他客戶提出者；

- (b) 保華建業集團之投標部門審查保華建業集團之有關成員公司與 ITC Properties Holdings 集團之有關成員公司就根據新業務服務協議提供服務而將訂立之附屬協議，以確保條款符合新業務服務協議之條款；及
- (c) 本集團財務部門審查並監察向 ITC Properties Holdings 集團提供之服務的總值，以確保並不超過年度上限。

本公司審核委員會與外聘核數師舉行會議，以審視及討論（其中包括）本集團之關連交易。本公司之外聘核數師每年審視本公司遵守此項定價政策之情況以及根據新業務服務協議進行之交易以確認並無超過年度上限。鑑於上文所述，董事認為有關方法及程序能夠確保及保障根據新業務服務協議擬進行之交易將根據一般商業條款進行及無損本公司及其少數股東整體之利益。

### 建議年度上限金額及釐定基準

截至二零二一年三月三十一日止五個財政年度提供之服務價值之年度上限金額如下：

	二零一七年 財政年度	二零一八年 財政年度	二零一九年 財政年度	二零二零年 財政年度	二零二一年 財政年度
年度交易 上限金額 (百萬港元)	120	120	1,600	1,800	1,600

截至二零二零年三月三十一日止四個財政年度及截至二零二一年一月三十一日止十個月，保華建業集團實際確認之服務價值分別約如下：

	二零一七年 財政年度	二零一八年 財政年度	二零一九年 財政年度	二零二零年 財政年度	二零二一年 一月三十一日 止十個月
實際確認之 服務價值 (百萬港元)	27	63	701	1,685	921

截至二零二二年三月三十一日止財政年度保華建業集團根據新業務服務協議將向 ITC Properties Holdings 集團提供之服務價值之建議年度上限金額載列如下：

	二零二二年 財政年度 百萬港元
現有之該等項目之估計服務價值	593
就現有之該等項目作出之允許	57
現時未確定的項目之金額	250
年度交易上限金額	<u>900</u>

建築合約之收入乃根據已進行工程進度確認，參考所產生合約成本計量。保養、物業發展管理、項目管理、建築相關諮詢服務、樓宇管理及設施管理及其他相關服務之收入乃於提供服務時予以確認。建築合約（包括室內裝修承包工程及機電工程）及保養合約之收費乃參考所產生合約成本確認。倘合約所訂明之工程有所變動，收費可能會隨之改變。物業發展管理服務、項目管理服務、設施管理服務及建築相關諮詢服務之收費通常根據物業發展成本或發展或建築項目之建築成本之某一百分比收取。收費可能隨著項目成本之變動而變動。

對截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限金額所作估計乃根據以下各項作出：(i)就該等項目之服務交付進度及(ii)就該等項目因交付時間及最終規定服務之指定範圍而可能需要作出之更改（不在保華建業集團之控制範圍內）之額外允許，以及 ITC Properties Holdings 集團於有關期間可能參與及投資任何未識別發展項目之額外允許。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮嘉林資本所提供之建議後，方發表自身意見）認為訂立新業務服務協議屬於本集團之日常及慣常業務過程，新業務服務協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 一般資料

本公司為投資控股公司，而其集團公司主要從事酒店營運、承建管理、物業發展管理及物業投資。德祥地產為投資控股公司而德祥地產之附屬公司主要在澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業發展及投資，在中國、香港及加拿大從事發展、投資及經營和管理酒店及消閒業務，以及從事證券投資及提供貸款融資服務。

## 上市規則含義

於本公佈發表日期，德祥地產為本公司之主要股東，擁有 106,110,260 股股份之權益，相當於本公司已發行股本總額約 10.48%。因此，根據上市規則，德祥地產為本公司之關連人士，而訂立新業務服務協議構成本公司之持續關連交易。

由於有關根據新業務服務協議擬進行之服務的年度上限之適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%，訂立新業務服務協議須遵守上市規則第 14A 章之申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限向獨立股東提供建議。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以根據上市規則就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

預期一份載有（其中包括）(i)有關根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限的更詳盡資料；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)嘉林資本之建議；以及(iv)股東特別大會通告及根據上市規則規定之其他資料的通函，將按照上市規則之規定於二零二一年四月十九日或之前寄發予股東。

於二零一七年六月二十八日，本公司宣佈建議出售其於保華建業集團之權益。上述建議出售事項之詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函內，而有關股東大會已於二零一八年五月八日舉行。上述建議出售事項受到多項條件所規限以及須待該等條件達成（或獲豁免，視情況而定）後，方告完成。於完成後，保華建業將不再為本公司之附屬公司，因此，根據上市規則，保華建業集團與 ITC Properties Holdings 集團之間之交易將不再為本公司之持續關連交易。

## 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：

- 「聯繫人士」：具有上市規則所賦予之涵義
- 「董事會」：本公司董事會
- 「本公司」：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，其股份於聯交所上市
- 「關連人士」：具上市規則所賦予之涵義
- 「董事」：本公司董事
- 「第五份業務服務協議」：保華建業與 ITC Properties Holdings 於二零一九年三月二十九日訂立之協議（經同一方於二零一九年五月二十四日訂立之補充協議所修改及補充）
- 「最終賬目」：承建商就建築合約而為僱主所完成工程的最終價值之協定報表，代表有關建築合約（包括所有申索及變更指令）之完全和最終清償
- 「第四份業務服務協議」：保華建業與 ITC Properties Holdings 於二零一八年三月二十八日訂立之協議
- 「財政年度」：截至相關年度之三月三十一日止之財政年度
- 「本集團」：指本公司及其附屬公司
- 「港元」：港元，香港法定貨幣
- 「香港」：中國香港特別行政區
- 「獨立董事委員會」：董事會之獨立委員會，其由趙雅各工程師、李焯芬教授、布魯士先生及盧永仁博士組成，其成立目的為就根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限向獨立股東提供推薦意見

「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	嘉林資本有限公司，為可從事香港法例第 571 章證券及期貨條例所界定之第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，及為就根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	: 除德祥地產及其聯繫人士外之股東
「德祥地產」	: 德祥地產集團有限公司（股份代號：199），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「ITC Properties Holdings」	: ITC Properties Holdings Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為德祥地產之附屬公司
「ITC Properties Holdings 集團」	: ITC Properties Holdings 及其不時之聯繫人士
「上市規則」	: 聯交所證券上市規則
「澳門」	中國澳門特別行政區
「新業務服務協議」	: 保華建業與 ITC Properties Holdings 於二零二一年三月二十四日訂立之協議
「原業務服務協議」	: 保華建業與 ITC Properties Holdings 於二零一三年四月二十四日訂立之協議
「中國」	: 中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門及台灣
「該等項目」	: (i)香港銅鑼灣摩頓台 7 號酒店發展項目總承包合約工程；(ii)香港寶珊道 23 號住宅重建項目地盤平整、地基及樁帽工程；(iii)香港深水埗海壇街 205 至 211A 號重建項目總承包合約工程；(iv)澳門路環聯生填海區發展項目（第 8 地段）總承包合約工程；及(v) 香港寶珊道 23 號住宅重建項目總承包合約工程

- 「保華建業」：保華建業集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司擁有約 51.76%權益
- 「保華建業集團」：保華建業及其不時之附屬公司
- 「第二份業務服務協議」：保華建業與 ITC Properties Holdings 於二零一六年九月二十三日訂立之協議
- 「服務」：涵蓋建築、保養、物業發展管理、項目管理、樓宇管理、設施管理、建築相關諮詢服務及其他相關服務（包括作為總承建商、項目經理、顧問及分包商，為各種工程（包括上蓋工程、地基、土木工程、保養、建築及內部裝修）提供服務）之服務
- 「股份」：本公司股本總面值中每股面值 0.20 港元之普通股
- 「股東」：股份之持有人
- 「聯交所」：香港聯合交易所有限公司
- 「主要股東」：具有上市規則所賦予之涵義
- 「第三份業務服務協議」：保華建業與 ITC Properties Holdings 於二零一七年十二月十二日訂立之協議
- 「%」：百分比

承董事會命  
南岸集團有限公司  
公司秘書  
梅靜紅

香港，二零二一年三月二十四日

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