

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)

### 截至二零一九年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

#### 財務摘要

• 收入	51.46億港元	+16%
• 本公司擁有人應佔虧損	5.07億港元	+15%
• 每股虧損		
— 基本	50.0港仙	+14%
— 攤薄	50.0港仙	+14%

## 業績

南岸集團有限公司(「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」)截至二零一九年九月三十日止六個月之綜合業績以及二零一八年同期之比較數字。本集團截至二零一九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，以及本集團於二零一九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。本集團截至二零一九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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	3	<b>5,145,797</b>	4,436,072
建築業務成本		<b>(5,008,742)</b>	(4,258,273)
酒店、餐飲及相關服務之銷售及服務成本		<b>(231,158)</b>	-
其他收益		<b>5,134</b>	4,396
行政及其他開支		<b>(277,185)</b>	(401,964)
融資成本		<b>(272,998)</b>	(202,955)
出售附屬公司之收益		<b>153,705</b>	-
金融資產及合約資產之減值撥備		<b>(14,948)</b>	(6,784)
攤佔聯營公司業績		<b>(6)</b>	(2,307)
攤佔合營企業業績		<b>749</b>	860
		<hr/>	<hr/>
除稅前虧損		<b>(499,652)</b>	(430,955)
所得稅抵免(費用)	4	<b>65</b>	(2,675)
		<hr/>	<hr/>
期間虧損	5	<b>(499,587)</b>	(433,630)
		<hr/>	<hr/>
應佔期間虧損：			
本公司擁有人		<b>(506,703)</b>	(442,380)
非控股權益		<b>7,116</b>	8,750
		<hr/>	<hr/>
		<b>(499,587)</b>	(433,630)
		<hr/>	<hr/>
每股虧損	7		
基本(港仙)		<b>(50.0)</b>	(43.7)
		<hr/>	<hr/>
攤薄(港仙)		<b>(50.0)</b>	(43.7)
		<hr/>	<hr/>

## 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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
期間虧損	<u>(499,587)</u>	<u>(433,630)</u>
期間其他全面開支：		
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	(3,123)	(5,702)
攤佔一間聯營公司及合營企業之匯兌儲備	<u>(5,288)</u>	<u>(7,644)</u>
	<u>(8,411)</u>	<u>(13,346)</u>
期間全面開支總額	<u>(507,998)</u>	<u>(446,976)</u>
期間應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(511,057)	(449,287)
非控股權益	<u>3,059</u>	<u>2,311</u>
	<u>(507,998)</u>	<u>(446,976)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
酒店物業		3,311,996	3,438,569
物業、機械及設備		311,035	370,841
使用權資產		706,826	—
收購物業、機械及設備已付訂金		26,290	29,842
預付土地租賃款項		—	603,679
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		8,062	8,062
合營企業權益		89,427	94,144
		<u>4,515,282</u>	<u>4,606,783</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款項		—	47,305
存貨		16,247	40,629
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	1,206,334	1,037,249
合約資產		2,392,820	2,129,237
應收聯營公司款項		17,725	18,462
應收合營企業款項		28,664	28,637
應收合營業務／合營業務其他夥伴款項		97,726	55,345
應收一名股東之附屬公司款項		94	94
其他應收貸款		48,084	56,162
可收回稅項		4,196	1,421
已抵押銀行存款		9,476	16,044
短期銀行存款		55,377	94,638
銀行結餘及現金		373,547	227,134
		<u>4,250,290</u>	<u>3,752,357</u>

		未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 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	3,447,483	3,156,846
合約負債		467,002	323,822
已收訂金／誠意金		249,000	249,000
應付合營業務／合營業務其他夥伴款項		103,331	58,436
應付一名股東之一間附屬公司款項		5,326	2,244
應付一間合營企業款項		65	-
應付一間關連公司款項		9,081	2,340
一名股東之一間附屬公司借款		75,000	75,000
一間關連公司借款		105,578	107,350
應付稅項		1,704	2,122
租賃負債		26,999	-
一年內到期之銀行及其他借款		4,381,124	4,119,124
		<u>8,871,693</u>	<u>8,096,284</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(4,621,403)</u>	<u>(4,343,927)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(106,121)</u>	<u>262,856</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借款		-	17,500
可換股債券		888,822	812,741
租賃負債		70,248	-
超出聯營公司權益之責任		9,055	9,227
		<u>968,125</u>	<u>839,468</u>
		<u>(1,074,246)</u>	<u>(576,612)</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		202,591	202,591
儲備		(1,505,932)	(1,006,047)
本公司擁有人應佔權益		<u>(1,303,341)</u>	<u>(803,456)</u>
非控股權益			
攤佔附屬公司之資產淨值		<u>229,095</u>	<u>226,844</u>
<b>總權益</b>		<u>(1,074,246)</u>	<u>(576,612)</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，鑒於本集團錄得淨虧損499,587,000港元及截至該日本集團之流動負債超出其流動資產4,621,403,000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28,262,000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2,941,924,000港元之若干契諾（原合約還款日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）正式開幕及取得並持有經營酒店業務的所有授權。

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的所有牌照。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符合綜合有形淨值之若干金額及其綜合銀行借款淨額與綜合有形淨值之若干比例。本集團已申請豁免嚴格遵守符合以上若干財務契諾。

於簡明綜合財務報表獲批准日期，銀行正在處理有關延期及豁免未有遵守銀行貸款協議所列契諾之申請。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。

截至簡明綜合財務報表獲批准日期，本集團之延期及豁免未有遵守契諾之申請並無被拒絕，亦無收到銀行書面通知要求立即償還全部借款。

於報告期末後，本公司一間附屬公司與買方訂立買賣協議，內容關於建議出售實益擁有十三酒店（並有銀行借款負債約2,942,000,000港元及應計利息）之本公司附屬公司50%權益（「酒店出售事項」），總代價為750,000,000港元。有關酒店出售事項之詳情載於本公司日期為二零一九年十一月一日之公佈。酒店出售事項就下列事項之截止日期：(i)本公司一間附屬公司向買方提供二零一九年經審核賬目（即二零二零年一月十四日，從二零一九年十一月十四日延期）；及(ii)其他先決條件（即二零二零年四月十四日）。本公司董事認為，酒店出售事項屬可行的，惟有待重大先決條件獲達成。誠如買賣協議所述及本公司日期為二零一九年十一月一日之公佈所披露，其中一項重大先決條件是現有銀行借款之借款人簽發新融資函件，修改現有銀行融資之條款及條件以包括推遲償還本金；或由另一家金融機構簽發融資函件，承諾為全數銀行貸款或（或少於全數）按買方可接受金額再融資，而在每種情況下，有關之再融資均按買方接納（每名買方可按其唯一及絕對酌情權決定是否接納）之條款及條件進行以及在所有方面（包括有關豁免過去拖欠金額及／或違約）獲買方接納，且相關之融資函件或文件並未被撤回或終止或以任何方式被修改。

本公司董事知悉須償還於二零一九年十二月十六日（從二零一九年八月十五日延期）到期之一筆本金額為556,289,000港元之款項之責任。由於本集團與銀行一直保持緊密聯繫並給予本集團正面支持，而根據現況，除須償還以上556,289,000港元之款項外，本公司董事預期於簡明綜合財務報表獲批准日期起計至少未來十二個月內不會收到銀行要求立即償還全部2,941,924,000港元之借款。

**(ii) 建議出售一間主要附屬公司之可能性**

本集團之前公佈建議按代價300,000,000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。截至二零一九年九月三十日，本集團已就保華建業出售事項收取訂金179,000,000港元。建議出售餘下所得款項121,000,000港元須待完成交易之若干條件獲達成後，方可收取。本公司董事認為，與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二零二零年三月三十一日之截止日期前獲達成。

倘保華建業出售事項之條件於酒店出售事項之條件獲達成（或獲豁免）之前獲達成（或獲豁免），本公司董事不會在酒店出售事項之前景仍有序進行之情況下完成保華建議出售事項。倘落實上文第(i)項所述之酒店出售事項，除非本公司董事能夠採取令香港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179,000,000港元，而違約賠償金32,000,000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，而於二零一九年九月三十日保華建業未動用融資額度約635,000,000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。

**(iii) 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（其後將提款日期延期至二零二零年六月三十日），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740,000,000港元之貸款票據。本公司於二零一九年六月二十七日進一步與Opus Financial Holdings Limited及其附屬公司（「Opus集團」）就1,000,000,000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。該有條件要約將於二零二零年六月三十日屆滿，其後任何未提取金額應予註銷。

誠如上文第(i)及(ii)項所述，於報告期末後，本公司一間附屬公司就酒店出售事項訂立買賣協議，總代價為750,000,000港元。有關酒店出售事項之訂金60,000,000港元應根據買賣協議於簽訂買賣協議時支付。酒店出售事項之餘下所得款項690,000,000港元能否收取視乎完成交易之若干先決條件。本公司董事認為，酒店出售事項是可行的，惟有待本公司日期為二零一九年十一月一日之公佈所載之重大先決條件獲達成。

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，截至二零一九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二零一九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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，其對於編製本集團於二零一九年四月一日開始之財務期間之簡明綜合財務報表為強制生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
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
香港會計準則第19號（修訂）	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號（修訂）	於聯營公司及合營企業之長期權益
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

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據各相關準則及修訂之相關過渡條文應用，導致簡明綜合財務報表所載之會計政策、所呈報金額及／或披露變動。

### 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入分拆		
承建管理	5,126,151	4,436,044
物業發展管理	—	28
酒店營運	19,646	—
	<u>5,145,797</u>	<u>4,436,072</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入確認時間		
隨時間	5,129,385	4,436,044
於某時點	16,412	—
	<u>5,145,797</u>	<u>4,436,072</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／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。其餘分部由本集團旗下一間主要附屬公司保華建業持有。

以下為本集團與客戶合約之收入及業績按可報告及經營分部之分析：

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
於某時點	-	-	-	-	16,412	16,412	-	16,412
	<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>

截至二零一八年九月三十日止六個月

	承 建 管 理	物 業 發 展 管 理	物 業 投 資	保 華 建 業 總 計	酒 店 營 運/ 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
分部收入								
對外銷售	4,436,044	28	-	4,436,072	-	4,436,072	-	4,436,072
分部之間銷售	(44,714)	-	-	(44,714)	-	(44,714)	44,714	-
分部收入	<u>4,391,330</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>4,391,358</u>	<u>-</u>	<u>4,391,358</u>	<u>44,714</u>	<u>4,436,072</u>
收入確認之時間 隨時間	<u>4,391,330</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>4,391,358</u>	<u>-</u>	<u>4,391,358</u>	<u>44,714</u>	<u>4,436,072</u>
分部溢利(虧損)	<u>82,023</u>	<u>(1,497)</u>	<u>878</u>	<u>81,404</u>	<u>(425,030)</u>	<u>(343,626)</u>	<u>1,553</u>	<u>(342,073)</u>
企業收益								4,396
中央行政成本								(86,173)
融資成本								<u>(7,105)</u>
除稅前虧損								<u>(430,955)</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(虧損)溢利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、出售附屬公司之收益及若干融資成本。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(抵免)費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港		
本期稅項	—	1,316
澳門及其他司法權區		
本期稅項	1,083	1,359
過往年度超額撥備	(1,148)	—
	(65)	1,359
	(65)	2,675

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。截至二零一九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。

在澳門及其他司法權區產生之稅項乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出之最佳估計而確認。

#### 5. 期間虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期間虧損已扣除(計入)：		
酒店物業折舊	126,573	43,011
物業、機械及設備之折舊	46,448	25,479
使用權資產折舊	36,534	—
出售物業、機械及設備之收益	(1,047)	(4,924)
法律及專業費用	5,055	34,546
轉撥預付土地租賃款項	—	52,296
員工成本	217,857	169,829
利息收益	(5,134)	(4,396)

## 6. 股息

截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損之虧損：		
本公司擁有人應佔期間虧損	<u>(506,703)</u>	<u>(442,380)</u>
股份數目		
	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>

由於假設截至二零一九年及二零一八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導致每股虧損減少，故計算截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損並無假設有關於行使。此外，由於截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月尚未行使本公司尚未行使之購股權及購股權之經調整行使價高於股份平均市價並假設有關於行使將導致有關期間每股虧損減少，故計算截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損並無假設有關於行使。

## 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：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
90日內	<b>613,501</b>	491,086
超過180日	<b>52,408</b>	49,508
	<b>665,909</b>	540,594

## 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：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
90日內	<b>771,599</b>	645,705
超過90日但於180日內	<b>2,684</b>	2,064
超過180日	<b>26,615</b>	29,259
	<b>800,898</b>	677,028

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

#### 酒店業務 – 十三酒店

本集團正在澳門金光大道營運一幢獨家豪華酒店及娛樂綜合大樓(「十三酒店」)。

繼二零一八年三月完成供股後，本公司已完成十三酒店的裝修、裝飾及安裝營運設備，於二零一八年八月取得酒店牌照，並於二零一八年八月三十一日開幕。

於二零一九年九月三十日，酒店分部錄得資產約41.74億港元。酒店分部資產包括土地成本、酒店物業以及十三酒店的裝置、傢具及設備(包括已付訂金)。

酒店分部亦錄得負債約57.62億港元，包括已發行可換股債券的負債部分以及融資以作酒店發展及營運的借款。

截至二零一九年九月三十日止六個月，分部虧損約為5.08億港元，主要因為本期間錄得的酒店營運融資成本、折舊及攤銷費用以及其他酒店營運成本。

#### 工程業務 – 保華建業

回顧期內，建造業競爭(尤其是價格)仍然激烈。然而，保華建業集團的招標策略重點傾向我們的技術訣竅及專業管理，手頭合約總值增長約22%。憑藉我們的專業知識，配合先進數碼技術，我們夥拍新加坡公司iMax以集合我們對市場的經驗及願景。隨著Candle-Loc Connection System專利的發展及我們擁有MiC技術訣竅的實力，保華建業集團獲判發展香港大學位於黃竹坑學生宿舍的工程，該工程為發展局選定的MiC先導項目之一，同時亦為我們在香港的首項MiC項目。



截至二零一九年九月三十日止六個月，保華建業集團錄得綜合收入約52.13億港元（二零一八年：43.91億港元），較去年同期增加約19%。毛利減少約34%至約1.17億港元（二零一八年：1.78億港元），而毛利率約為2.2%（二零一八年：4.0%）。期內，保華建業集團因按代價約1,000萬港元出售持有預付土地租賃的附屬公司錄得收益約1.54億港元。然而，本公司擁有人應佔期內溢利減少約9%至約2,900萬港元（二零一八年：3,200萬港元），主要由於經濟狀況惡化，就項目最終賬目作出額外撥備及預期信貸虧損所致。

### 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」）的全資附屬公司，德祥地產為上市公司，其股份於聯交所上市（股份代號：199）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%權益訂立買賣協議，總代價為3億港元（「出售事項」）。本公司的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。

於二零一八年九月三十日，本集團根據買賣協議已收訂金1.79億港元。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及本公司日期為二零一九年七月三十一日的公佈。

### 本集團

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團的綜合收入（包括合營業務）增加至約51.46億港元（二零一八年：44.36億港元）。本公司擁有人應佔期內虧損約為5.07億港元（二零一八年：4.42億港元），較去年增加約15%，主要由於酒店分部的融資成本、折舊及攤銷費用以及酒店營運成本增加所致。每股基本虧損為50.0港仙。

於二零一九年九月三十日，本集團的資產總值約為87.66億港元，較對上一年增加約5%。本公司擁有人應佔權益赤字增加約62%至約13.03億港元，主要由於酒店分部的期內虧損。

用於營運活動之現金流出淨額約為1.71億港元，而有關投資活動之現金流入淨額約為300萬港元。有關融資活動之現金流入淨額約為2.78億港元，故本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之現金及現金等值項目錄得約1.10億港元之增加。

## 業務回顧

### 酒店業務 – 十三酒店

本集團已取得營運十三酒店所需的所有牌照（即「酒店」、「餐飲」、「健康俱樂部」及「酒吧」的牌照），而十三酒店已於二零一八年八月三十一日開幕。十三酒店於二零一九年九月期間一直接受舉辦私人活動。本集團亦舉辦一系列培訓活動，藉以提升營運團隊的服務質素。

於二零一九年九月底，酒店分部的員工人數約209人。

### 工程業務 – 保華建業

本期間，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52.13億港元（二零一八年：43.91億港元），上升約19%。其經營虧損約1,100萬港元（二零一八年：經營溢利約8,200萬港元）。於二零一九年九月三十日，手頭合約總值約397.03億港元，而餘下工程價值則維持約250.88億港元。

於回顧期內，承建管理部門取得的新建築工程合約總值約90.26億港元，較去年同期約125.33億港元減少約28%。於期末之後，該部門進一步取得約值17.52億港元之工程合約。下列為於本期間及截至本公佈日期所取得的部分新合約：

- 中九龍幹線 – 啓德東工程
- 澳門路環聯生填海區發展項目（第9地段）總承包合約工程
- 澳門路環聯生填海區發展項目（第12a地段）總承包合約工程
- 啓德NKIL6562及NKIL6565住宅發展項目總承包合約工程

- 大欖青山公路TMTL 523號住宅發展項目總承包合約工程
- 採用MiC組件為香港大學黃竹坑警校路學生宿舍總承包合約工程提供1,224個宿位
- 香港國際機場三跑道系統項目－第三跑道和相關工程合約

於回顧期內，物業發展管理部門所貢獻之收入不大。物業發展管理部門於期末的手頭合約總值約為8,900萬港元。

於回顧期內，物業投資部門通過其合營企業錄得溢利約100萬港元。該合營企業於杭州持有一項投資物業先鋒科技大廈，該物業為一幢辦公大樓，總建築面積約20,000平方米。該物業於期內帶來租金收益約500萬港元（二零一八年：500萬港元），於二零一九年九月三十日其出租率約為86%。

### 報告期後事項

於二零一九年十月十四日及十五日，本公司一間附屬公司就出售實益擁有十三酒店（並有銀行借款負債約29.42億港元及應計利息）之本公司附屬公司50%權益訂立買賣協議，總代價為7.50億港元（「酒店出售事項」）。有關酒店出售事項及據此擬進行交易之詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月一日之公佈。

### 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。於二零一九年九月三十日，現金、銀行結餘及存款約達4.38億港元，其中約3.82億港元、3,000萬港元、1,700萬港元、600萬港元及300萬港元分別以港元、人民幣、澳門幣、新加坡元及馬來西亞令吉為單位。

本集團於期末的總借款約45.62億港元，其中約45.62億港元須於一年內償還。此外，本集團於二零一九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8.89億港元。可換股債券於二零二五年二月到期。

於二零一九年九月三十日，除可換股債券外，本集團的浮息借款及定息借款分別約為37.68億港元及7.94億港元。可換股債券為免息。所有借款以港元為單位。於二零一九年九月三十日，本集團總債項與總資產比率較於二零一九年三月三十一日約61%稍為上升至約62%，此乃根據總債項約54.51億港元及總資產約87.66億港元計算。

於二零一九年九月三十日，本集團之流動負債超出流動資產約46.21億港元，而本集團之未償還資本承擔約2,800萬港元。

本集團正致力獲取進一步信貸安排，以提升本集團營運酒店所需的流動資金。

### **僱員**

於二零一九年九月三十日，本集團共聘用2,182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**

於二零一九年九月三十日，本集團分別將約27.58億港元酒店物業、約6.11億港元使用權資產、約200萬港元物業、機械及設備、約200萬港元存貨及約900萬港元銀行存款，以及本集團於若干建築合約的利益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**

於二零一九年九月三十日，本集團就合營業務的建築合約的履約保證向金融機構發出的彌償保證，有約7,300萬港元之或然負債。

### **承擔**

於二零一九年九月三十日，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2,800萬港元。

## 已發行證券

截至二零一九年九月三十日止六個月，8,369,781份購股權已告失效。

於二零一九年九月三十日，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

董事局不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月之股息(二零一八年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九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－十三酒店

截至二零一九年九月止九個月，訪澳旅客約達3,020萬人次，當中約2,140萬人來自中國內地，而約630萬人來自香港及台灣。截至二零一九年九月止九個月，訪澳人次較上年同期增長17%。

展望未來，澳門的酒店市場持續穩步增長，但整體外圍經濟環境仍充滿不確定性，當中預期中美貿易緊張局勢持續，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。

十三酒店自二零一八年八月獲得酒店牌照以來一直專注於重新定位為非博彩的業務及營運模式，現已準備就緒，於本財政年度利用其超凡脫俗、極盡奢華的主題來建立品牌及市場滲透以刺激入住率，同時亦會舉辦多項特別活動。

### 工程業務－保華建業

展望未來，全球經濟仍未能走出中美貿易局勢緊張及英國脫歐等不確定因素的陰霾。此外，香港正受內亂困擾，預計香港總體經濟於二零一九年第四季度甚至二零二零年將持續惡化。

未來建造業的競爭仍然激烈。基於龐大的手頭合約訂單，金額接近400億港元，我們將採取積極措施，降低經濟不景對我們業務及營運造成的影響。我們將繼續專注於優惠項目，同時對項目投標採取審慎策略。我們有信心，我們在專業管理及技術訣竅方面享負盛名，將有助我們於未來年度獲得香港及澳門的優質合約。我們亦將密切監察及控制成本以改善成本效益。

同時，我們長久以來一直站在技術改革的前端，而技術改革現正為工程及建造業帶來改變。保華建業集團將繼續投入充足的資源，研發及應用新技術，以拓展智能建築。

作為香港領先的承建服務公司之一，保華建業集團致力爭取營運卓越及成本效率。我們將繼續積極管理資源，並準備就緒抓緊機遇，同時致力為股東創造更大價值。

## 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。於截至二零一九年九月三十日止六個月內，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的最佳常規建議。

## 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五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
- Francis Goutenmacher先生
- 陳覺忠先生

本集團截至二零一九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。截至二零一九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

我們謹代表董事局藉此對股東、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。

代表董事局  
**Peter Lee Coker Jr.**  
主席

香港，二零一九年十一月二十六日

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)
劉高原先生	:	副主席(執行董事)
Walter Craig Power先生	:	非執行董事
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