

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)

**就截至二零二零年三月三十一日止年度的年報
提供額外資料**

茲提述南岸集團有限公司（「本公司」），連同其附屬公司，統稱「本集團」截至二零二零年三月三十一日止年度的年報（「年報」），其於二零二零年九月十七日在香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊登。

除年報第 12 至 16 頁管理層討論及分析中「有關核數師不發表意見聲明之進一步資料」一節所披露的資料外，本公司謹於下文向本公司股東及公眾提供額外資料。

誠如年報第 85 至 88 頁獨立核數師報告所披露，本公司核數師（「核數師」）就本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表發出不發表意見聲明。上述不發表意見聲明（「審核修訂」）所引致的事項涉及(a)酒店營運產生現金單位之減值評估；及(b)與持續經營有關的重大不確定性。

關於審核修訂的進一步資料載列如下：

(A) 酒店營運產生現金單位（「產生現金單位」）之減值評估

審核修訂詳情

作為審核過程的一部分，本集團根據會計準則對酒店業務之資產進行減值測試，並委聘獨立估值師對本公司於澳門的酒店（「該酒店」）之價值進行評估。

於審核過程中，本公司已向核數師提供由獨立估值師編制的估值報告，並應核數師的要求提供所有相關證明文件（包括但不限於預測、估值工作、估計及估計的證明文件），以及就估值的假設及基準安排估值師與核數師溝通。

然而，核數師認為，若干不明朗因素（包括但不限於因新冠肺炎疫情爆發對澳門酒店業及該酒店造成的不明朗因素、有關該酒店過往表現的資料不足及本公司持續經營的重大不確定性）的潛在影響難以量化及於估值中恰當反映。此外，核數師就難以尋找可用以支持估值假設的可資比較酒店業務作出具體意見。因此，核數師認為其無法就酒店營運產生現金單位減值評估的預期現金流量所採用的假設取得充足及適當的審核憑證，並已就酒店營運產生現金單位的減值評估發出保留意見。

管理層在主要判斷領域的立場及依據

與去年一樣，本集團根據「香港會計準則第 36 號—資產減值」按獨立估值師進行的估值對酒店業務（資產所屬的產生現金單位）的可收回金額進行估算。酒店（或酒店業務）的資產（包括酒店業務產生現金單位）指酒店物業、使用權資產、物業、機械及設備及其他資產。

根據日期為二零二零年九月十一日的估值報告（「估值報告」），酒店於二零二零年三月三十一日之價值為 4,100,000,000 港元。

估值方法、估值所用於本年度及往年度之輸入數據價值連同基準及假設如下：

	本年度估值報告	往年度估值報告
估值方法	收入法	收入法
貼現率	9.0%	10.5%
第一年平均 每日客房價格	2,800 港元至 15,680 港元	6,050 港元至 35,000 港元
第一年入住率	2.5%-10%	12%-46%
第一年銷售收入	39,600,000 港元	274,100,000 港元
銷售收入增長率	第二年：728% 第三年：45% 第四年：36% 第五年：12%	第二年：47% 第三年：42% 第四年：29% 第五年：19%
平均每日客房 價格增長率	第二年：100% （與第一年下半年相比） 第三年：3% - 20% 第四年：3% - 15% 第五年：3% - 12.5%	第二年：3% - 22% 第三年：3% - 19% 第四年：3% - 17% 第五年：3% - 15%

入住率增長率	第二年：100% (與第一年下半年相比) 第三年：0% - 30% 第四年：3% - 23% 第五年：0% - 25%	第二年：8% - 21% 第三年：8% - 18% 第四年：7% - 12% 第五年：4% - 7%
長期增長率	3%	3%

在編製酒店業務估值的過程中，該酒店乃假設將於第一年的上半年（即直至二零二零年九月三十日）暫停經營，並將於第一年的下半年恢復經營。

本公司基於澳門政府旅遊局公佈的若干旅遊行業數據，包括澳門酒店入住率、澳門酒店平均房價及訪澳旅客數字（分別於二零二零年第一季度下降約 50.5%、11.5% 及 68.9%），批准於第一年下半年對入住率及每日平均房價（「ADR」）施加 50% 的折扣。

由於中國內地政府預期將恢復向內地居民簽發前往澳門的簽證，以振興澳門當地受新冠肺炎疫情爆發打擊的旅遊及酒店業，故本公司假設，該酒店的入住率及 ADR 將於第二年（即二零二一 / 二二年）逐步回升至新冠肺炎疫情爆發前的水平。

因此，這構成與第一年相比，預測第二年的銷售收入按年大幅增長。

上述增長率（「增長率」）與上年度估值報告所述者存在重大差異的原因如下：

- 於本年度的估值中，受新冠肺炎疫情爆發影響，第一年的預期銷售收入、入住率及房價均大幅下降。如上文所述，本公司假設此情況將於第二年回復正常；及
- 上年度的估值並無假設有危機發生。因此，該估值顯示了穩定的增長率。

由於新冠肺炎疫情爆發及經濟環境存在挑戰，本公司於二零二零年初決定暫停該酒店的營運。

就第一年下半年而言，本集團已參考澳門二零二零年第一季度的旅遊業數據，模擬重新開業的情景，但對入住率及 ADR 施加 50% 的折扣。鑒於新冠肺炎疫情爆發造成的不確定性，上述二零二零年第一季度資料為管理層認為在編製估值時的唯一具體、可靠及合適的參考資料，並可作為本公司編製估值的起點，原因是有關資料考慮到新冠肺炎疫情爆發對澳門造成的重大影響，包括從二零二零年開始，中國遊客數量大幅下降。因此，本公司以澳門於二零二零年第一季度的旅遊業數據作為依據，以釐定第一年下半年的入住率及 ADR。

就第二年而言，管理層選擇與 SARS 疫症爆發後香港各大酒店的入住率及 ADR 變化作比較。儘管二零零三年三月爆發的 SARS 疫症對香港酒店市場造成了嚴重影響，但高價酒店的入住率及 ADR 分別於三個月及六個月內回復至 SARS 爆發前的水平。該次復蘇由港澳個人遊計劃（又稱自由行）帶動。於二零二零年八月中旬，中國內地政府恢復向珠海居民發放澳門簽證。於二零二零年九月，中國內地政府恢復向中國內地居民發放澳門簽證。這與管理層假設第一年下半年該酒店的表現將有所改善的情況一致；而管理層認為，隨著內地政府及澳門當局均希望促進澳門旅遊業及酒店業的增長，如同於 SARS 疫情後香港酒店業得到援助一樣，有關第二年表現回升至新冠肺炎疫情爆發前水平的假設並非不合理。

管理層已參考澳門政府實施的新冠肺炎預防措施的成效，以及澳門新冠肺炎確診個案數字偏低的情況，模擬該酒店於第一年下半年重開的情景。就此，管理層認為，模擬該酒店可於約 6 至 9 個月後重開是合理的。本公司一直監察本集團所面對與新冠肺炎疫情有關的風險及不確定因素，並視乎實際市況及本集團面對的財務影響，盡一切努力為重開作準備。

因此，管理層認為，增長率乃公平合理釐定。

鑒於新冠肺炎疫情及澳門的隔離措施，本集團於若干方面修訂酒店業務的經營預測，包括但不限於：(a)調低第一年（即用作估值的第一年）的預期入住率及客房價格以及第一年的預計收入；及(b)預期中國內地政府將恢復向內地居民簽發前往澳門的簽證，以提升澳門的旅遊及酒店業，其後數年的預期入住率、客房價格及預計收入將會回升。

上文解釋了管理層為何相信澳門在新冠肺炎疫情爆發所帶來的挑戰中，能夠展現出韌力及強勁反彈，特別是上文以 SARS 後香港旅遊業及酒店業的復蘇為例進行說明。管理層預計，隨著中國內地情況持續改善及澳門自身對旅遊業發展的鼓勵，澳門的復蘇將得到更為強而有力的提振。澳門作為一個以旅遊為主要的城市，非常依賴博彩業及旅遊業的收入。澳門大部分旅客來自中國內地。於二零一九年期間，澳門接待約 39,400,000 旅客人次，其中約 27,900,000 人次來自中國內地（佔澳門旅客總數約 70.9%）。因此，管理層認為完全有理由斷定，內地政府恢復向中國內地居民發放澳門簽證，將促進澳門旅遊及酒店業的復蘇。

正常而言，酒店業務新成立時，其入住率及房價均較低。這種情況因疫情而更加嚴重。然而，由於該酒店提供的是超豪華、「獨一無二」的體驗（不屬於任何連鎖酒店或商業化品牌一部分），管理層認為，該酒店在市場上擁有優越及獨特的地位。當把該酒店與澳門其他品質及規格相若的酒店比較時，管理層發現，該酒店的入住率及房價均有顯著提升的潛力。因此，管理層相信，隨著澳門旅遊業及酒店業在新冠肺炎疫情爆發後復蘇並得到提振，該酒店有很大的增長潛力。

由於酒店是超凡脫俗、極盡奢華的酒店，或會難以找到可資比較項目。儘管如此，獨立估值師已物色到相關可資比較項目以證明假設成立。

本年度及去年估值師所用的估值方法並無變動。估值已採用收入法及使用貼現現金流量（「貼現現金流量」）法。使用此方法的原因如下：

- 根據「香港會計準則第 36 號」，資產或產生現金單位的可收回金額僅可根據其公平值減出售成本及使用價值（即貼現現金流量）進行評估；
- 酒店業務價值乃按其日後產生利益流的能力釐定；
- 酒店業務的未來現金流可按酒店表現記錄及本公司管理層編製的預測識別；及
- 市場法（即公平值減出售成本）並不適用，原因是酒店業務所在地（即澳門）公開市場上酒店銷售交易不頻繁。

因此，管理層認為估值屬公平合理。

審核委員會之意見

本公司之審核委員會（「審核委員會」）已審閱有關酒店營運產生現金單位減值評估之審核修訂以及估值報告，並與管理層及核數師商討。審核委員會認同管理層之意見。

行動方案

鑒於本公司擬繼續努力為該酒店物色準買家，並於本財政年度內盡快落實出售該酒店，預期：

- (a) 將於有關本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表的年度審核中，就(i)酒店營運產生現金單位於二零二零年四月一日的期初結餘；及(ii)截至二零二零年三月三十一日止年度的比較數字發表修訂意見，理由是以出售代價來證明產生現金單位於二零二零年四月一日的期初結餘公平值為合理未必適合；
- (b) 將於有關本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表的年度審核中，就損益影響（即產生現金單位的折舊）發表修訂意見，理由是核數師未必能根據上述產生現金單位的期初結餘（附帶修訂意見），取得充分的審核憑證；
- (c) 將於有關本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表的年度審核中，就出售產生現金單位的收益 / 虧損發表修訂意見，理由是核數師未必能根據上述產生現金單位的期初結餘（附帶修訂意見）及上述損益影響（附帶修訂意見），取得充分的審核憑證；及

- (d) 將於有關本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的綜合財務報表的年度審核中，就上述損益影響及上述出售現金產生單位的收益 / 虧損（其為截至二零二一年三月三十一日止年度的比較數字）發表修訂意見。

由於本公司擬繼續努力為該酒店物色準買家，並於本財政年度內盡快落實出售該酒店，故預計只要於截至二零二一年三月三十一日止年度內完成出售，則不會對酒店營運產生現金單位於二零二一年三月三十一日的期末結餘作出審核修訂。

(B) 持續經營

審核修訂之詳情

本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得虧損淨額約 1,019,000,000 港元及本集團於二零二零年三月三十一日之流動負債淨額及淨負債分別為約 4,401,000,000 港元及 1,596,000,000 港元。該等數據顯示存在重大不確定性，可能對本集團之持續經營能力產生重大疑問。

審核時，本公司向核數師解釋，其已經採取或將會繼續實行本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表附註 1 所詳述之融資計劃及措施（包括但不限於(a)實行出售酒店；(b)徵求銀行「暫緩」；(c)與銀行合作進行任何糾正措施；及(d)物色債務及／或股權形式之新資金來源）。

然而，鑒於改善其綜合財務狀況之若干融資計劃及措施（詳情見本集團綜合財務報表附註 1）能否達至成功之不確定程度，核數師鑒於與持續經營基準有關之重大不確定性而不發表其意見。

管理層在主要判斷範疇中的角色及基準

管理層曾評估本集團之流動資金、表現及可用融資來源，以審議本集團之持續經營能力。按照評估，管理層認為，考慮到本集團綜合財務報表附註 1 所詳述之融資計劃及措施，本集團將有足夠營運資金供其營運所用及應付自本集團綜合財務報表日期起計未來最少十二個月之財務責任。

審核委員會之意見

審核委員會已審閱有關持續經營之審核修訂以及融資計劃及措施，並與管理層及核數師商討上述事項。審核委員會認同管理層之意見。審核委員會認為，管理層將繼續努力實行該等行動及措施，旨在改善本集團之流動負債淨額及淨負債狀況。

行動計劃

本公司已經及將會採取下列措施，以改善其流動資金及財政狀況，以及舒緩其流動負債淨額及淨負債狀況：

- (a) 儘管酒店出售事項已經失效（誠如本公司於二零二零年九月一日所公佈），惟本公司將持續盡其所能為酒店物色潛在買家，並盡快落實出售；
- (b) 本公司將繼續與銀行密切聯繫，並與銀行合作進行適當糾正措施；及
- (c) 本集團將繼續物色債務及／或股權形式之新資金來源。

本公司董事（包括審核委員會）相信，上述融資計劃及措施一經落實，將不單改善本集團之財務表現，亦會在截至二零二一年三月三十一日止下一個財政年度剔除有關持續經營之審核修訂，蓋因本集團之財務狀況、經營及投資並無不利變動。

承董事會命
南岸集團有限公司
公司秘書
梅靜紅

香港，二零二零年十月二十八日

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