



# NAM FONG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

## 南方國際控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

### 二零零七年度業績公佈

### 及 恢復買賣

南方國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上年度的比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	12,254	23,406
租務支出		(4,912)	(7,317)
<b>毛利</b>		<b>7,342</b>	<b>16,089</b>
其他收入		11,355	58,855
出售投資物業虧損		(32,035)	(69,322)
投資物業之公平值虧損		(16,941)	(36,912)
行政費用		(13,156)	(13,965)
其他經營開支		(4,115)	(10,885)
<b>經營虧損</b>		<b>(47,550)</b>	<b>(56,140)</b>
融資成本		—	(519)
佔共同控制公司之業績		6,533	—
出售附屬公司收益		49,795	123,323
<b>除稅前溢利</b>		<b>8,778</b>	<b>66,664</b>
所得稅	3	(1,117)	(6,596)
<b>本年度溢利</b>	4	<b>7,661</b>	<b>60,068</b>
<b>每股基本盈利</b>	6	<b>0.55仙</b>	<b>4.42仙</b>

\* 僅供識別

# 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		41	18
投資物業		181,622	198,000
持有作發展／發展中物業		7,696	242,000
商譽		4,520	—
於共同控制公司之權益		73,630	—
收購土地使用權之按金		10,684	—
拆遷安置補償費用預付款項		21,000	—
建築合約預付款項		—	9,600
		<u>299,193</u>	<u>449,618</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	7	1,080	—
應收代價款	8	66,073	—
應收共同控制公司款項		125,815	—
預付款項、訂金及 其他應收款項		781	3,805
銀行及現金結餘		2,186	8,218
列為持有作出售之 出售組合資產		—	184,012
		<u>195,935</u>	<u>196,035</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9	—	36,595
應計費用及其他應付款項		12,893	72,312
短期借貸	10	—	9,000
即期稅項負債		1,117	305
列為持有作出售之出售組合 資產之相關負債		—	95,344
		<u>14,010</u>	<u>213,556</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>181,925</u>	<u>(17,521)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>481,118</u>	<u>432,097</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		3,791	—
<b>資產淨值</b>		<u>477,327</u>	<u>432,097</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	163,200	136,000
儲備		314,127	296,097
<b>總權益</b>		<u>477,327</u>	<u>432,097</u>

附註：

## 1. 採納全新及經修訂之香港財務報告準則

於本年度內，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之由香港會計師公會頒佈之全新及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括所有適用之個別香港財務報告準則；香港會計準則及詮釋。採納此等全新及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團之會計政策以及本年度及過往年度所呈報之數額產生重大影響。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（修訂版）「資本披露」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

本集團並無採用已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本集團已開始評估採用該等新香港財務報告準則對本集團之財務報表產生之影響，但未能確定會否對本集團之營運業績及財務報告之編製及披露產生重大影響。

## 2. 營業額及分類資料

### (a) 主要報告格式－業務分類

本集團分為兩個主要業務分類：

物業銷售 — 物業開發及銷售

物業租賃 — 物業投資及物業租賃活動

### (b) 次要報告格式－地區分類

本集團逾90%之收益及資產源自中華人民共和國（「中國」）之客戶及營運，故並未披露本集團地區分類之進一步分析。

## 主要報告格式—業務分類

	物業銷售		物業租賃		公司及未分類		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>營業額</b>								
對外收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,254</u>	<u>23,406</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,254</u>	<u>23,406</u>
<b>業績</b>								
分類業績	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,342</u>	<u>16,089</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,342</u>	<u>16,089</u>
其他收入	—	56,889	8,772	240	2,583	1,726	11,355	58,855
出售投資物業虧損	—	—	(32,035)	(69,322)	—	—	(32,035)	(69,322)
投資物業之公平值虧損	—	—	(16,941)	(36,912)	—	—	(16,941)	(36,912)
其他開支	(2,099)	(4,834)	(2,537)	(10,995)	(12,635)	(9,021)	(17,271)	(24,850)
經營虧損							(47,550)	(56,140)
融資成本							—	(519)
佔共同控制公司之業績	6,533	—	—	—	—	—	6,533	—
出售附屬公司收益	49,795	—	—	123,323	—	—	49,795	123,323
除稅前溢利							8,778	66,664
所得稅							(1,117)	(6,596)
本年度溢利							<u>7,661</u>	<u>60,068</u>
<b>資產</b>								
分類資產	170,110	260,937	249,146	198,875	2,242	1,829	421,498	461,641
於共同控制公司之權益 列為持有作出售之	73,630	—	—	—	—	—	73,630	—
出售組合資產	—	184,012	—	—	—	—	—	184,012
綜合總資產							<u>495,128</u>	<u>645,653</u>
<b>負債</b>								
分類負債	218	37,841	9,196	7,489	8,387	72,882	17,801	118,212
列為持有作出售之出售組合 資產之相關負債	—	95,344	—	—	—	—	—	95,344
綜合總負債							<u>17,801</u>	<u>213,556</u>
<b>其他資料</b>								
資本開支	32	—	—	—	4	—	36	—
折舊	—	—	—	5	11	24	11	29
發展中物業減值虧損回撥	—	56,886	—	—	—	—	—	56,886

### 3. 所得稅

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中國企業所得稅		
本年度撥備	<u>1,117</u>	<u>—</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	<u>—</u>	<u>3,455</u>
中國土地增值稅	<u>—</u>	<u>3,141</u>
	<u>—</u>	<u>6,596</u>
	<u><u>1,117</u></u>	<u><u>6,596</u></u>

由於本集團於過往兩個年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作撥備。

附屬公司於中國須繳納10%至33%之中國企業所得稅（「企業所得稅」）（二零零六年：33%）。由於附屬公司於中國並無產生任何應課稅溢利，或擁有足夠稅項虧損以抵銷該年度之應課稅溢利，故截至二零零六年十二月三十一日止年度並無就企業所得稅作出撥備。

### 4. 本年度溢利

本集團之年度溢利已扣除／（計入）以下各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
核數師酬金		
— 法定審計	<u>950</u>	<u>750</u>
— 其他	<u>380</u>	<u>780</u>
	<u>1,330</u>	<u>1,530</u>
賠償及罰款	<u>1,959</u>	<u>1,386</u>
折舊	<u>11</u>	<u>29</u>
產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	<u>2,957</u>	<u>4,822</u>
不產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	<u>1,955</u>	<u>2,495</u>
董事酬金		
— 袍金	<u>74</u>	<u>50</u>
— 薪金及津貼	<u>920</u>	<u>989</u>
— 退休福利計劃供款	<u>12</u>	<u>12</u>
	<u>1,006</u>	<u>1,051</u>
土地及樓宇之營運租賃租金	<u>2,360</u>	<u>1,695</u>
員工成本（包括董事酬金）		
— 薪金及津貼	<u>3,096</u>	<u>2,519</u>
— 退休福利計劃供款	<u>48</u>	<u>117</u>
	<u>3,144</u>	<u>2,636</u>
發展中物業減值虧損回撥（包括於「其他收入」中）	<u>—</u>	<u>(56,886)</u>

## 5. 股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零零六年：無)。

## 6. 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本年度溢利約7,661,000港元(二零零六年：60,068,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數1,384,592,000股(二零零六年：1,360,000,000股)計算。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，概無具攤薄潛力之股票，故此並無呈列每股攤薄盈利。

## 7. 應收賬款

本集團之應收賬款(指來自租戶之應收租金)於出示發票時到期。

應收賬款按發票日期所作之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月以內	540	—
四至六個月	540	—
	<u>1,080</u>	<u>—</u>

上述應收賬款於結算日已過期，由於該等賬款已於結算日後全數償還，因此本集團並無就該等賬款作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 8. 應收代價款

應收代價款乃與年內出售若干投資物業有關。該款項為無抵押、免息及於二零零七年十二月十六日到期。該款項已於結算日後收回。

## 9. 應付賬款

應付賬款按發票日期所作之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
超過一年	—	36,595

## 10. 短期借貸

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有抵押貸款	—	9,000

於二零零六年十二月三十一日，貸款乃以本集團賬面值約15,500,000港元之投資物業作為抵押，年息為5%。於二零零七年一月，有關抵押貸款已全數償還。

## 11. 股本

	股數	千港元
<b>法定股本：</b>		
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日 每股面值0.10港元之普通股	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
<b>已發行及繳足股本：</b>		
於二零零六年一月一日及 二零零六年十二月三十一日 每股面值0.10港元之普通股	1,360,000,000	136,000
股票發行	<u>272,000,000</u>	<u>27,200</u>
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>	<b><u>1,632,000,000</u></b>	<b><u>163,200</u></b>

- (a) 於二零零六年四月七日，本公司與獨立投資者張素芊就按每股0.10港元之價格認購272,000,000股普通股訂立認購協議。根據二零零七年十一月二十六日通過之普通決議案，本公司於二零零七年十一月二十九日以每股0.10港元之價格向張素芊配發及發行272,000,000股普通股。

所有該等新發行普通股與本公司當時已發行普通股在所有方面均享有同等權益。

- (b) 本集團積極及定期檢討並管理其資本結構，以確保達致最佳資本結構並向股東提供最高回報，所考慮因素包括本集團日後資本需求、目前及預期之盈利能力及預期營運現金流量就資本管理而言，董事將總權益視作資本。

## 12. 結算日後事項

- (a) 於二零零八年一月三十一日，本集團訂立協議收購中國安徽省巢湖市一幅土地之土地使用權，總代價為人民幣24,050,000元。該地塊連同另一幅於二零零七年十二月收購的土地將用於發展一個多用途綜合社區項目，包括辦公室、酒店、零售、住宅及碼頭客運大樓。有關土地使用權之收購已於二零零八年三月完成。本集團正在申請土地使用權證，仍有待中國政府的批准。
- (b) 於二零零八年三月五日，本集團訂立有條件買賣協議，出售其於豐深投資有限公司（「豐深」）之餘下50%權益以及豐深欠付本集團之債項約125,815,000港元，總代價約為人民幣257,432,000元。豐深連同其全資附屬公司廣州建南房產發展有限公司（「廣州建南」）為主要從事物業開發業務。截至本公佈日期，該出售仍在進行中。
- (c) 於二零零八年三月十一日，本集團訂立兩份有條件買賣協議，收購位於中國廣東省梅州市的若干物業，總代價約為人民幣61,457,000元。截至本公佈日期，該收購仍在進行中。
- (d) 於二零零八年四月二十四日，本集團訂立出售協議，出售其持有之南方荔灣廣場有限公司（「南方荔灣」）全部股權權益以及南方荔灣欠付本集團之債項不多於112,740,000港元，總代價為60,000,000港元。截至本公佈日期，該出售仍在進行中。

## 業務回顧

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業租賃等業務。

### 物業投資

本集團主要的物業投資為位於中國廣州市荔灣區上下九路荔灣廣場總樓面面積約12,878平方米之若干單位。截至二零零七年十二月三十一日止年度，出售荔灣廣場之數個投資物業淨收入約為69,965,000港元。

於二零零七年十二月，本集團收購位於中國廣州市天河石牌中山大道南側廣州地中海國際酒店總樓面面積合共約6,098平方米之若干樓層，作為本集團的另一物業投資。

### 物業發展

於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有二個物業發展項目之權益，其一為江南南方花園二期（「江南花園二期」）發展項目之50%權益及巢湖假日水鎮一期（「巢湖一期」）發展項目。

江南花園二期位於中國廣州市昌崗中路，將由四幢三十層高之大樓組成，包括三層商場、每幢二十七層住宅單位及三層地庫停車場，總建築面積約為105,766平方米。於二零零八年三月十九日之公佈，本集團與一獨立買方訂立了協議，同意出售廣州建南之控股公司餘下50%之權益。

巢湖一期，本集團之主力物業發展項目，位於中國安徽省巢湖市中廟鎮，地盤面積約為111,595平方米，總建築面積約為150,000平方米。巢湖一期將被定位為一個多用途綜合社區第一期之發展項目，包括辦公室、酒店、商業及住宅。本集團預計巢湖一期將於二零零八年第二季度啟動，住宅單位將於二零零九年第二季度進行預售，整體將於二零一零年第三季度竣工。

### 展望

中國經濟在未來幾年內將預期持續增長，大城市之人民生活質素將不斷提高。受此影響，消費水平將會上升，從而令位於完備交通網絡之優質零售物業之需求增加。此外，隨著更多海外投資者於中國投資及當地中國居民收入水平提高，預期對位於黃金地段且價格合理之優質住房之需求將會進一步上升。

除了巢湖一期發展項目及廣州地中海國際酒店若干樓層之投資外，本集團將致力加強及拓展其物業投資及開發業務。

於二零零八年三月十一日之公佈，本集團收購了中國廣東省梅州市若干物業單位作為本集團之投資物業，以增強本集團之收入來源。



基於本集團在中國房地產市場之廣泛經驗，本集團將繼續物色優質物業，並在適合的機會出現時擴大其土地儲備。

不斷上升的房地產市場為本集團提供了良好的發展契機，本集團管理團隊正不斷尋求更廣泛的合作，預期本集團儘快進入高速發展軌道。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 營業額及分類資料

##### 租金收入

本集團之主要收益為租金收入。租金收入由二零零六年之約23,400,000港元下跌47.4%至二零零七年之約12,300,000港元，租金收入減少主要是由於二零零七年出售荔灣廣場之若干投資物業所致。

##### 毛利

毛利由二零零六年之約16,100,000港元下跌54.7%至二零零七年之約7,300,000港元，這主要是由於年內租金收入減少所致。

##### 其他收入

其他收入由二零零六年之約58,900,000港元下跌80.7%至二零零七年之約11,400,000港元，這主要是由於二零零六年發展中物業減值回撥所致。

##### 其他經營開支

其他經營開支由二零零六年之約10,900,000港元下跌62.4%至二零零七年之約4,100,000港元，這主要是由於年內其他稅項以及其他費用減少所致。

##### 除稅前溢利

除稅前溢利由二零零六年之約66,700,000港元下跌86.8%至二零零七年之約8,800,000港元，這主要是由於租金收入減少、出售附屬公司收益下跌及上述因素之綜合影響。

##### 所得稅

所得稅由二零零六年之約6,600,000港元下跌83.3%至二零零七年之約1,100,000港元，這主要是由於二零零六年之遞延稅項資產轉回所致。

## 流動資金及資本資源

### 現金水平

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為2,200,000港元。

### 借貸、抵押物業及資產負債比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團之短期貸款及利息約為10,000,000港元乃以本集團賬面值15,500,000港元之投資物業作為抵押，年息為5%。於二零零七年一月，該抵押貸款已全數償還。因此，本集團於二零零七年十二月三十一日之借貸為零。於二零零七年十二月三十一日，資本負債比率(以總借貸除以總權益表示)亦為零(二零零六年：2.31%)。

## 收購及出售附屬公司之重大交易

本集團於年內收購及出售若干附屬公司，詳情如下：

於二零零七年一月十日及二零零七年八月二十一日，本集團分別以96,600,000港元及人民幣100,000,000元之代價，出售其於南方越秀廣場有限公司之全部權益及股東貸款及豐深之50%權益。因出售附屬公司而產生之收益約為49,800,000港元。

於二零零七年十二月十七日，本集團以25,000,000港元之代價，收購寶昇投資有限公司之全部權益，因收購所產生之商譽約為4,520,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團以90,000,000港元之總代價，收購愉興有限公司之全部權益及欠付之股東貸款。因收購而產生之所得資產公平淨值超出收購成本之金額約為8,800,000港元，已於年內計入收益表。

## 匯率

除部份銷售款項及借貸以港元計算外，本集團絕大部分業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元或其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。然而，董事會認為本集團受匯兌風險影響之程度並不大。

## 僱員及薪酬政策

本年度本集團共僱用約40名員工於香港及中國工作。僱員之薪酬按照其工作性質、市場指標、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅。

## 購買、出售或贖回股份

本年內概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司之任何股份。

## 進行證券交易的標準守則

本集團採納上市規則附錄十所載之「上市公司董事進行證券交易之標準守則(「守則」)」。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事確定於截至二零零七年十二月三十一日止年度均遵守守則所規定之準則。

## 公司管治

董事認為，除下文所述外，本公司於二零零七年十二月三十一日止年度已遵守聯交所上市規則附錄十四所載之公司管治常規守則。

公司管治常規守則的偏離及矯正：

本公司未完全遵守附錄十四所載之第A.2.1及A.4.2條文之規定。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司董事會設主席就制定政策及業務方向領導董事會，及監控本集團之日常運作。本公司目前正物色適合人選整體負責本公司業務之日常管理，與矯正某些偏離。

根據守則條文第A.4.2條，每位董事應最少每三年輪值退任一次。本公司所有董事(除主席外)均需根據本公司章程細則輪值告退，惟本公司並未遵循此條款，本公司現考慮更改本公司之章程細則作為補救。

## 獨立核數師報告摘要

### 保留意見之基礎

#### (1) 範圍限制 — 過往年度審核範圍限制影響同期數據

誠如吾等就貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表於二零零七年五月三十日發出之報告所述，由於缺少前附屬公司廣州穗南房產發展有限公司(「廣州穗南」，已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內出售)之若干簿冊及記錄，吾等無法判斷廣州穗南之營業額、出售廣州穗南所持投資物業虧損及廣州穗南之年度虧損分別約9,839,000港元、55,188,000港元及60,595,000港元，以及計入貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表之出售廣州穗南收益約123,323,000港元是否不存有重大錯誤陳述；以及截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合現金流量表記錄之相關數額及有關廣州穗南之財務報表附註所披露之相關數額是否不存有重大錯誤陳述。此外，吾等無法確定廣州穗南於出售日期之淨負債約150,257,000港元之分析是否不存有重大錯誤陳述。因此，吾等就此範圍限制對截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表作出保留意見。

此等數據之任何調整均可能對截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合收益表及綜合現金流量表記錄之相關數額、以及財務報表之相關披露產生連帶影響。

## **(2) 範圍限制 — 過往年度審核範圍限制影響年初結餘**

誠如吾等就貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表於二零零七年五月三十日發出之報告所述，吾等未獲提供有關若干投資物業(法定業權由廣州穗南持有，於二零零六年十二月三十一日之總賬面值約122,400,000港元)之可收回性之足夠證據。上述物業已被法院就廣州稅務局就廣州穗南徵收之約人民幣10,361,000元之額外稅項連同利息及罰款，以及廣州穗南應付予一債權人之逾期款項約人民幣5,000,000元予以查封。因此，吾等無法信納上述物業於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表中是否公平呈列。因此，吾等就此範圍限制對截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表作出保留意見。如財務報表附註16(d)之進一步詳述，貴集團於本年度內出售上述物業(於錄得公平值虧損約20,400,000港元後)，總代價(扣除出售費用)為69,965,000港元。因此，本年度內綜合收益表已扣除出售投資物業虧損約32,035,000港元。

此等數據之任何調整均可能對貴集團於二零零七年一月一日之資產淨值年初結餘、貴集團於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之業績以及財務報表之相關披露產生連帶影響。

## **因審核範圍限制而產生之保留意見**

除吾等能夠取得「保留意見之基礎」第1點所述之同期數據；及「保留意見之基礎」第2點所述之年初結餘之充分憑證而可能發現須作出任何調整外，吾等認為，該綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實及公平地反映貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況，及貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並已按香港公司條例之披露要求妥為編製。

## **審核委員會**

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成。委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項，審閱本公司截至二零零七年十二月三十一日止之已審核業績。

## **感謝**

董事會謹藉此機會感謝各位股東、管理人員及員工所作出之貢獻及支持。

## 恢復買賣

本公司已要求其股份於二零零八年五月二日上午九時三十分起暫停買賣，直至發佈本年度業績公佈為止。本公司已向聯交所提交申請，於二零零八年五月十九日上午九時三十分起恢復其股份買賣。

承董事會命  
主席  
**佟世均**

香港，二零零八年五月十六日

於本公佈日期，本公司之董事會由執行董事佟世均先生(主席)、趙立申先生、趙鋼先生、黃玲小姐及朱軍小姐，以及獨立非執行董事阮煒豪先生、陳頌聲先生及周美珍小姐組成。