

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就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之任何損失承擔任何責任。



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)

二零零八年年度業績公佈

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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	10,849	12,254
租務支出		(4,619)	(4,912)
毛利		6,230	7,342
其他收入		383	11,355
出售投資物業虧損		—	(32,035)
投資物業之公平值虧損		(328)	(16,941)
行政費用		(15,411)	(13,156)
其他經營開支		(20,129)	(4,115)
經營虧損		(29,255)	(47,550)
應佔共同控制實體之溢利		16,255	6,533
出售共同控制實體虧損		(603)	—
(出售一間附屬公司虧損) / 出售附屬公司收益		(8,969)	49,795
除稅前(虧損) / 溢利		(22,572)	8,778
所得稅	3	(1,424)	(1,117)
本年度(虧損) / 溢利	4	(23,996)	7,661
每股基本(虧損) / 盈利	6	(1.47)仙	0.55仙

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		63	41
投資物業		136,300	181,622
發展中物業		75,379	7,696
商譽		—	4,520
於共同控制實體之投資		—	73,630
收購土地使用權之按金		—	10,684
收購投資物業預付款項		58,163	—
拆遷安置補償費用預付款項		—	21,000
		<u>269,905</u>	<u>299,193</u>
流動資產			
應收賬款	7	2,905	1,080
應收代價款	8	151,041	66,073
應收一共同控制實體款項		—	125,815
翻新工程及機電系統之按金		41,303	—
預付款項、訂金及其他應收款項		499	781
銀行及現金結餘		179	2,186
		<u>195,927</u>	<u>195,935</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		9,077	12,893
即期稅項負債		573	1,117
		<u>9,650</u>	<u>14,010</u>
流動資產淨值		<u>186,277</u>	<u>181,925</u>
總資產減流動負債		<u>456,182</u>	<u>481,118</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		4,101	3,791
資產淨值		<u>452,081</u>	<u>477,327</u>
資本及儲備			
股本		163,200	163,200
儲備		288,881	314,127
總權益		<u>452,081</u>	<u>477,327</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二零零八年一月一日開始之會計年度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。

本集團並無採納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納該等新香港財務報告準則之潛在影響，但未能確定會否對其營運業績及財務報告產生重大影響。

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 — 物業發展及銷售

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額								
對外收益	—	—	10,849	12,254	—	—	10,849	12,254
業績								
分類業績	—	—	6,230	7,342	—	—	6,230	7,342
其他收入	—	—	—	8,772	383	2,583	383	11,355
出售投資物業虧損	—	—	—	(32,035)	—	—	—	(32,035)
投資物業之公平值虧損	—	—	(328)	(16,941)	—	—	(328)	(16,941)
其他開支	(5,611)	(2,099)	(15,290)	(2,537)	(14,639)	(12,635)	(35,540)	(17,271)
經營虧損							(29,255)	(47,550)
應佔共同控制實體之溢利	16,255	6,533	—	—	—	—	16,255	6,533
出售共同控制實體虧損 (出售一間附屬公司虧損) / 出售附屬公司收益	(603)	—	—	—	—	—	(603)	—
	—	49,795	(8,969)	—	—	—	(8,969)	49,795
除稅前(虧損)/溢利							(22,572)	8,778
所得稅							(1,424)	(1,117)
本年度(虧損)/溢利							(23,996)	7,661
資產								
分類資產	184,646	170,110	280,672	249,146	514	2,242	465,832	421,498
於共同控制實體之投資	—	73,630	—	—	—	—	—	73,630
							465,832	495,128
負債								
分類負債	1,543	218	5,172	9,196	7,036	8,387	13,751	17,801
其他資料								
資本開支	36	32	—	—	—	4	36	36
折舊	12	—	—	—	4	11	16	11
商譽減值	4,520	—	—	—	—	—	4,520	—
收購投資物業預付款項減值	—	—	13,546	—	—	—	13,546	—
其他應收款項撇銷	—	—	540	—	—	—	540	—

3. 所得稅

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	<u>1,114</u>	<u>1,117</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅		
本年度	110	—
有效稅率變動之影響	<u>200</u>	<u>—</u>
	<u>310</u>	<u>—</u>
	<u>1,424</u>	<u>1,117</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出撥備。

在二零零七年三月十六日第十屆全國人民代表大會通過之中國新企業所得稅法引入多項變動，包括將國內及外資企業之企業所得稅率統一為25%。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施細則。新稅法於二零零八年一月一日起生效。

根據有關之現行法例、詮釋及慣例，於中國成立之附屬公司須繳納25% (二零零七年：33%) 之中國企業所得稅。

根據中國新企業所得稅法及中國頒佈之相關實施細則，由二零零八年一月一日開始，本集團須按租金收入總額之10% (二零零七年：按租金收入總額扣除5%之營業稅後10%計算) 繳納中國預扣所得稅。

4. 本年度(虧損)／溢利

本集團之本年度(虧損)／溢利已扣除以下各項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師酬金		
— 審計	700	950
— 其他	170	380
	870	1,330
賠償及罰款	—	1,959
折舊	16	11
產生租金收入之投資物業之直接營運開支	4,240	2,957
不產生租金收入之投資物業之直接營運開支	379	1,955
匯兌虧損	4,056	—
土地及樓宇之營運租賃租金	2,594	2,360
其他應收款項撇銷	540	—
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	5,028	3,096
— 退休福利計劃供款	118	48
	5,146	3,144

5. 股息

董事建議本年度不派發任何股息(二零零七年：無)。

6. 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本年度虧損約23,996,000港元(二零零七年：年度溢利約7,661,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數約1,632,000,000股(二零零七年：1,384,592,000股)計算。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，概無具攤薄潛力之股份，故此並無呈列每股攤薄(虧損)／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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
三個月以內	2,043	540
四至六個月	862	540
	<u>2,905</u>	<u>1,080</u>

上述應收賬款於結算日已過期，由於該等結餘已於結算日後全數償還或本集團持有足夠租賃按金作為該等結餘之抵押品，因此本集團並無就該等賬款作出減值虧損撥備。本集團持有各租戶之租賃按金作為抵押品。

8. 應收代價款

- (a) 應收代價款包括應收合生集團有限公司(「合生」)款項約109,041,000港元，即尚未收取之出售本集團共同控制實體之應收代價款。合生為合生創展集團有限公司之全資附屬公司，而合生創展集團有限公司之已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

該應收代價款截至二零零八年十二月三十一日已逾期四個月，由於合生之母公司於業界擁有良好信貸評級，本集團認為可收回該筆款項，因此本集團並無作出減值虧損撥備。本集團並無就該結餘持有任何抵押品。於結算日後，已收回該應收款項之約62%。

- (b) 應收代價款亦包括因出售本集團附屬公司南方荔灣廣場有限公司(「南方荔灣」)所得之應收王冠華之款項約42,000,000港元。

該應收代價款截至二零零八年十二月三十一日已逾期兩個月，惟由於信貸質素並無重大改變，本集團認為可收回該筆款項，因此本集團並無作出減值虧損撥備。該應收代價款以南方荔灣之全部已發行股份作抵押。此外，南方荔灣若干物業之業權文件之正本亦由本集團保管。

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天河區天河道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。該投資每月帶來經常性租金收入約680,000港元。

另一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。於二零零八年四月二十五日之公佈，本集團出售其附屬公司南方荔灣廣場有限公司（「南方荔灣」），其唯一資產為該荔灣廣場若干單位。該出售已於二零零八年十月完成。

二零零八年，本集團預付收購位於中國廣東省梅州市東區江邊路12間商舖，總樓面面積約2,384平方米及中國廣東省梅州市東區江邊路望江樓大酒店三角地帶附樓1層至9層，總樓面面積約12,898平方米之物業，作為本集團的另一物業投資。

物業發展

於二零零八年十二月三十一日，本集團之主力物業發展項目為巢湖假日水鎮一期（「巢湖一期」），其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169,500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，包括商業及住宅。本集團預計巢湖一期將於二零零九年第三季度啟動，於二零零九年年底進行預售，整體將於二零一零年第四季度竣工。

另一物業發展項目為位於中國廣州市昌崗中路之江南南方花園二期（「江南花園二期」）之50%權益。於二零零八年三月十九日之公佈，本集團出售其於豐深投資有限公司（「豐深」）之餘下50%權益，其唯一資產為該發展項目。該出售已於二零零八年九月完成。

展望

中國經濟經過持續多年的迅速增長後，受到全球金融危機的影響而放緩。中國就宏觀經濟政策開始作出重大調整，改為實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，希望透過擴大內需確保經濟增長。在積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策下，刺激房地產市場的措施將有利於房地產市場恢復和發展。此外，隨著當地中國居民收入水平提高，預期對位於黃金地段且合理之優質住房之需求將進一步上升。本集團對中國內地房地產市場的長遠發展仍然充滿信心。

除了巢湖一期發展項目及投資廣州地中海國際酒店若干樓層及梅州市江邊路若干物業單位外，本集團將致力加強及拓展其物業投資及開發業務。

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。租金收入由二零零七年之約12,300,000港元下跌12.2%至二零零八年之約10,800,000港元，租金收入減少主要是由於二零零八年出售荔灣廣場之投資物業所致。

毛利

毛利由二零零七年之約7,300,000港元下跌15.1%至二零零八年之約6,200,000港元，這主要是由於年內租金收入減少所致。

其他收入

其他收入由二零零七年之約11,400,000港元下跌96.5%至二零零八年之約400,000港元，這主要是由於二零零七年錄得匯兌收益及收購成本高於本集團應佔附屬公司的可予識別資產所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零零七年之約4,100,000港元增加390%至二零零八年之約20,100,000港元，這主要是由於年內商譽及收購投資物業預付款項減值增加所致。

除稅前(虧損)/溢利

本集團於二零零八年錄得22,600,000港元除稅前虧損，而二零零八年錄得除稅前溢利約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

所得稅由二零零七年之約1,100,000港元增加27.3%至二零零八年之約1,400,000港元，這主要是由於二零零八年之遞延稅項增加所致。

流動資金及資本資源

現金水平

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為200,000港元。

借貸、集團資產抵押及資本負債比率

本集團於二零零八年十二月三十一日之借貸為零。於二零零八年十二月三十一日，資本負債比率(以總借貸除以總權益表示)亦為零(二零零七年：零)。

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，本集團並無採取金融工具作為匯率風險對沖。

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

本年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

董事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，而董事確定於截至二零零八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，本公司於二零零八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

範圍限制 — 過往年度審核範圍限制影響同期數據

誠如吾等就貴集團就截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表而於二零零八年五月十六日發出之報告所述，由於吾等未獲提供充分憑證，故吾等無法評估計入貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所載之出售投資物業虧損以及於財務報表附註所披露之有關出售投資物業之相關數額是否不存有重大錯誤陳述。因此，吾等就此範圍限制對貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表作出保留意見。

就以上所述而可能須作出之任何調整均可能對貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績以及截至二零零七年十二月三十一日止年度業績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」段落所述之同期數字之充分憑證而可能確定須作出任何調整外，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二零零八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，包括審閱本公司截至二零零八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二零零九年五月四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，於二零零九年五月十二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，二零零九年五月十一日

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、陳頌聲先生及周成康先生組成。