

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)

二零零二年年業績公佈

南方國際控股有限公司(「本公司」)董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零一年年度的比較數字如下：

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	38,060	83,728
物業銷售成本及租務支出		(25,386)	(109,417)
毛利／(毛損)		12,674	(25,689)
其他收入		6,738	15,560
行政費用		(22,544)	(20,817)
分銷成本		(1,714)	(10,616)
其他經營開支		(669)	(610)
賠償		(74,098)	—
呆賬撥備		(1,093)	(47,094)
持有作發展／發展中 物業減值		(106,865)	(354,891)
經營虧損		(187,571)	(444,157)
融資費用		(512)	(28,783)
除稅前虧損		(188,083)	(472,940)
稅項	3	—	—
股東應佔虧損		(188,083)	(472,940)
承前累積虧損		(812,449)	(339,509)
結轉累積虧損		(1,000,532)	(812,449)
每股虧損－基本		(13.83港仙)	(34.78港仙)

附註：

1. 本集團本年度採納由香港會計師公會發佈新及修訂的會計實務準則（「該等準則」），於本年度，本集團採納以下新訂及經修訂並於二零零二年一月一日或以後開始之會計期生效之會計實務準則：

會計實務準則第1號（經修訂）	:	財務報告之呈報
會計實務準則第11號（經修訂）	:	外幣換算
會計實務準則第15號（經修訂）	:	現金流量表
會計實務準則第34號（經修訂）	:	僱員福利

2. 本集團以主要業務作分類資料載列如下：

	物業出售		集團物業出租		總額	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
以主要業務 營業額 對外收益	12,828	54,588	25,232	29,140	38,060	83,728
業績 分類業績	(69,064)	(25,819)	9,818	(10,486)	(59,246)	(36,305)
其他收入 未分攤公司開支 融資費用					1,753 (130,078) (512)	15,560 (423,412) (28,783)
除稅前虧損 稅項					(188,083) —	(472,940) —
股東應佔虧損					(188,083)	(472,940)
資產 分類資產 未分攤公司資產	11,629	27,256	873,503	963,144	885,132 498,884	990,400 603,481
綜合總資產					1,384,016	1,593,881
負債 分類負債 未分攤公司負債	158,056	83,887	51,112	37,943	209,168 1,037,771	121,830 1,065,365
綜合總負債					1,246,939	1,187,195
其他資料 資本開支 折舊					11,488 339	112,660 1,082

由於本集團的資產、負債、營業額及經營虧損均由中國業務引致及所得，因此並無載列以地域劃分的分析。

3. 稅項

本年度內並無應課香港利得稅之收入，不須繳付香港利得稅。本年度內於中國經營之附屬公司並無應課稅溢利，故並無作出中國利得稅撥備。

股息

董事會建議本年度不派發任何股息（二零零一年：無）。

核數師的意見概要

核數師對本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度的財務報告中載有拒絕作出意見，原因由於意見之基礎環節所載審核範圍限制之可能影響及採用持續經營基礎合適與否的基本不明朗因素。

此外，核數師在報告中亦指出採用持續經營基準，作為編製賬目的基準涉及基本不明朗因素，其有效性乃視乎日後來自透過出售本集團的物業所帶來現金的時間及金額，財務報告並無就資金籌集不成而作出任何調整。因此，核數師在關於此基本不明朗因素方面拒絕就此作出意見。核數師認為財務報告其他方面則已遵照香港公司條例披露規定妥為編製。

業務回顧

物業投資

本集團主要的物業投資保留於中國廣州市上下九路荔灣廣場商場樓面面積約79,625平方米。

物業銷售

本集團之梅州商業街在二零零二年出售住宅及部份非重要位置的商舖，總額為約1,255萬港元。

物業發展

本集團擁有七個主要物業發展項目，土地儲備約48萬平方米，其中發展中物業越秀廣場已全面開工，工程進度已到裙樓第五層，預計於二零零三年底封頂並對外售樓，並計劃在二零零四年底完工。

另一發展中物業位於昌崗路南方花園第二期，準備在向有關當局辦妥手續後開始動工，並計劃在二零零四年底完工。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團正考慮除以正常的租金收入外，將會出售非核心地區物業地皮及部份商場以滿足目前項目的發展需要。同時抓緊追收應收款項，特別對已出售樓宇的應收款，抓緊追收。並將採取適當行動追收。對已出售的物業發展項目，由於買家未能按期支付餘款，董事會正與買方商討分期付款項，如在短期內雙方未能達成協議，本集團將會採取適當的行動解決。

本年度並沒有進行以外幣或財務工具作對沖為目的等活動。

資產抵押

估值約66百萬港元之投資物業已作為本集團的融資貸款抵押品。

重大或然負債

本集團就數間銀行向本集團國內之若干物業之第一手買家提供之按揭貸款作出擔保。由本集團擔保之該等信貸總額約為357百萬港元（二零零一年：357百萬港元）。

展望

本集團仍然繼續以投資物業之租金收入作為主要經常性收益，並調整項目發展方向，將出售非核心區項目。發展以北京，上海、廣州及深圳為主要的項目。隨著中國華南地區的經濟全面改善及物業市場的穩定增長，並為了配合增加持續租金收入的長期策略，本集團將繼續物色並投資於位處黃金地段並可用作租賃用途之優質物業。對於可能出售部份的項目我們仍抱持樂觀態度，這可進一步降低本集團的借貸額，繼而可減輕利息的負擔。

僱員及酬金政策

於二零零二年十二月三十一日，本集團共僱用約80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。其他員工福利包括購股權計劃及年終花紅。

購買、出售或贖回股份

於本年度內，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。

審核委員會

根據上市規則附錄14最佳應用守則，本公司已於一九九九年成立審核委員會。審核委員會成員包括兩位獨立非執行董事。審核委員會與管理層已審閱本集團本年度之中期及全年財務報告。

最佳應用守則

除沒有訂明非執行董事之任期外，概無董事知悉任何足以合理指出於本年內未有遵守上市規則附錄14之資料。

截止過戶日期

本公司將由二零零三年六月十三日至二零零三年六月二十日（含首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同有關股份，最遲須於二零零三年六月十二日下午四時前，送達本公司之香港股份過戶登記處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下辦理轉名手續。

於聯交所網站公佈年度業績

聯交所上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之所有資料稍後將於聯交所之網站公佈。

承董事會命
主席
佟世均

香港，二零零三年五月二十四日

股東週年大會通告

茲通告南方國際控股有限公司謹訂於二零零三年六月二十日（星期五）上午十時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店地庫一樓摩洛哥宴會廳召開二零零三年度股東週年大會，議程如下：

1. 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告書。
2. 重選董事，並授權董事會釐定其酬金。
3. 續聘核數師，並授權董事會釐定其酬金。
4. 考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

4(i) 「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會按照適用之法律及不時修訂之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之規定，於有關期間內行使本公司一切權力以購回本公司股本中之已發行股份；
- (b) (a)段之批准乃授權本公司董事會可代表本公司於有關期間內促使本公司以董事會決定之價格購回股份；

- (c) 本公司董事會根據(a)段之批准獲授權可於聯交所，或經香港證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）認可之其他證券交易所購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (d) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過日期起至下列最早期限止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 法例或本公司章程細則規定本公司必須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
 - (iii) 本公司在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力之日。」

4(ii) 「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內行使本公司一切權力，以配發及發行本公司股本中之額外股份，並訂立或授予可能須行使該項權力之售股建議、協議、購股權及交換或轉換股份之權利；
- (b) (a)段之批准乃授權本公司董事會可於有關期間內訂立或授予可能須於有關期間屆滿後，行使該項權力之售股建議、協議、購股權及交換或轉換股份之權利；

(c) 本公司董事會根據(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發之股本面值總額(惟不包括根據(i)配售新股或(ii)經香港聯合交易所有限公司批准之本公司購股權計劃或(iii)本公司章程細則任何以全部或部份股息換取股份或類似的安排)不得超過以下兩者之總和:

(aa) 本公司於本決議案通過日期之已發行股本面值總額20%; 及

(bb) (若本公司股東於另一普通決議案授權本公司董事會)本公司於本決議案通過日期後購回之股份面值總額(以本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額10%為限),

上述之批准亦須受此數額總值限制; 及

(d) 就本決議案而言,「有關期間」一詞與召開本大會通告內之普通決議案4(i)項所賦予之涵義相同。

「配售新股」指於本公司董事會訂定之期間內,向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人,按其當時持股比例提呈配售股份之建議(惟董事會有權在必要或適當時就零碎股權或香港以外地區之有關法例所定之任何限制或責任,或任何認可管制機構或證券交易所之規定,取消若干股份持有人在此方面之權利或作出其他安排)。」

4(iii) 「動議：

授權本公司董事會行使召開本大會通告內4(ii)(a)項所載列決議案有關4(ii)(c)(bb)項本公司股份之權力。」

5. 處理其他事項。

承董事會命
主席
佟世均

香港，二零零三年五月二十四日

附註：

1. 凡有權出席大會投票之本公司股東，均可委任一位或多位代表出席，並代其投票。受委任代表無須為本公司股東。
2. 本公司將由二零零三年六月十三日至二零零三年六月二十日（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記手續。如欲參與股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零三年六月十二日下午四時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
3. 按指定格式擬備之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心16樓，方為有效。閣下填妥及交回代表委任表格後，倘有意仍可出席大會及於會上投票。
4. 載列上述第4項決議案詳情之說明函件，將連同二零零二年年報寄予股東。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」