



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)

二零零三年度中期業績報告

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」)截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下:

未經審核簡明綜合損益表

截至二零零三年六月三十日止六個月

(以港幣為單位)

		截至六月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零二年
		千元	千元
營業額	附註 2,3	9,406	16,840
物業銷售成本及租務支出		(7,296)	(14,819)
毛利		2,110	2,021
其他收入	3	585	968
銷售費用		(53)	(150)
行政費用		(10,645)	(8,873)
其他營運淨收入/(支出)	4	(1,497)	2,698
賠償撥備		(6,896)	—
經營虧損		(16,396)	(3,336)
融資成本		(1,387)	(5,740)
除稅前虧損	5	(17,783)	(9,076)
稅項	6	—	—
股東應佔淨虧損		(17,783)	(9,076)
每股基本虧損	7	(1.31)仙	(0.67)仙

未經審核簡明綜合資產負債表

於二零零三年六月三十日

(以港幣為單位)

		二零零三年	二零零二年
		六月三十日	十二月三十一日
		千元	千元
非流動資產			
固定資產		674	773
投資物業		868,135	873,000
持有作發展/發展中物業	8	489,324	487,354
非流動資產總額		1,358,133	1,361,127
流動資產			
現存已落成物業	9	9,895	9,899
應收賬款	10	1,550	2,233
其他應收款、預付款及押金		13,036	9,336
已抵押銀行存款		451	451
銀行存款及現金		972	970
流動資產總額		25,904	22,889
流動負債			
應付賬款	11	466,104	463,411
其他應付款及應計費用		278,167	263,902
銀行及其他貸款	12	44,563	46,422
稅項	6	447,717	448,180
未領股息		25,024	25,024
流動負債總額		1,261,575	1,246,939
流動負債淨額		(1,235,671)	(1,224,050)
資產減流動負債總值		122,462	137,077
非流動負債			
少數股東權益		(35,000)	(35,000)
淨資產總額		87,462	102,077
股東權益			
股本		136,000	136,000
股份溢價		906,000	906,000
其他儲備		63,777	60,609
累計虧損		(1,018,315)	(1,000,532)
股東權益總額	13	87,462	102,077

未經審核簡明綜合權益變動表
截至二零零三年六月三十日止六個月
(以港幣為單位)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
於一月一日之股東權益總額	102,077	371,686
售後撥入損益表	1,731	2,304
投資物業重估虧損	—	—
中國附屬公司財務報表之換算差額	1,437	(1,445)
收益表未確認之淨收益／(虧損)	3,168	859
本期虧損	(17,783)	(9,076)
於六月三十日之股東權益總額	<u>87,462</u>	<u>363,469</u>

未經審核簡明綜合現金流量表
截至二零零三年六月三十日止六個月
(以港幣為單位)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
經營業務之現金流出淨額	(7,654)	(435)
投資活動之現金流入淨額	706	488
融資活動之現金流出淨額	(500)	(6,500)
現金及現金等價物項目之減少	(7,448)	(6,447)
匯率變動之影響	7,901	6,225
於一月一日之現金及現金等價物項目	970	1,839
於六月三十日之現金及現金等價物項目	<u>1,423</u>	<u>1,617</u>
現金及現金等價物項目之結餘分析		
銀行存款抵押	451	450
現金及銀行結存	972	1,168
銀行貸款及透支	—	(1)
	<u>1,423</u>	<u>1,617</u>

賬目附註

1. 賬項的編製基準

(a) 持續經營

本集團於截至二零零三年六月三十日止六個月錄得股東應佔虧損約17,783,000港元。於二零零三年六月三十日，本集團有逾期銀行及其他貸款及其利息合共約79,742,000港元。

董事們對於上述對本集團的資金流動狀況及資金需求量曾作考量，董事們相信藉著出售集團物業可籌集足夠資金應付其財務承擔及負債以及越秀廣場項目發展的資金需求。董事們期望越秀廣場項目能產生適量之盈利及足夠現金流量以支持集團之財務需求。基於此董事們認為以持續經營基準編製財務報告乃屬適當。

(b) 其他

本中期財務報表未經審核，但已由審核委員會審閱。本中期財務報表根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則編製，並符合香港會計師公會頒佈之《會計實務準則》第25號－中期財務報告規定。

中期財務報表與二零零二年十二月三十一日止年度全年財務報表採用相同之會計政策；惟本集團已採納於二零零三年一月一日或以後之會計期間生效之會計實務準則第12號（修訂本）「所得稅」。採納此會計實務準則第12號（修訂本）對期內虧損並無重大影響。

賬目附註 (續)

2. 營業額

營業額包括出售投資物業之收入及除稅後之租金收入。

3. 營業額, 收入及分類資料

(a) 營業額及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
營業額		
出售物業所得款項		
— 已落成物業	1,413	351
— 投資物業	114	3,517
	<u>1,527</u>	<u>3,868</u>
租金收入	7,879	12,972
	<u>9,406</u>	<u>16,840</u>
其他收入		
壞賬退回	570	702
利息收入	—	45
其他	15	221
	<u>585</u>	<u>968</u>

(b) 分類資料

本集團以主要業務作分類資料載列如下:

	物業出售		物業出租		總額	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千元	二零零二年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千元	二零零二年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千元	二零零二年 千元
以主要業務						
營業額						
對外收益	<u>1,527</u>	<u>3,868</u>	<u>7,879</u>	<u>12,972</u>	<u>9,406</u>	<u>16,840</u>
業績						
分類業績	<u>(471)</u>	<u>(2,057)</u>	<u>2,581</u>	<u>3,928</u>	<u>2,110</u>	1,871
其他收入					585	968
未分攤公司開支					(19,091)	(6,175)
融資費用					(1,387)	(5,740)
除稅前虧損					(17,783)	(9,076)
稅項					—	—
股東應佔虧損					<u>(17,783)</u>	<u>(9,076)</u>

賬目附註 (續)

3. 營業額、收入及分類資料 (續)

(b) 分類資料 (續)

	二零零三年 六月三十日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元	二零零三年 六月三十日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元	二零零三年 六月三十日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元
資產						
分類資產	<u>11,465</u>	<u>11,629</u>	<u>873,912</u>	<u>873,503</u>	885,377	885,132
未分攤公司資產					<u>498,660</u>	<u>498,884</u>
綜合總資產					<u>1,384,037</u>	<u>1,384,016</u>
負債						
分類負債	<u>157,316</u>	<u>158,056</u>	<u>52,630</u>	<u>51,112</u>	209,946	209,168
未分攤公司負債					<u>1,051,629</u>	<u>1,037,771</u>
綜合總負債					<u>1,261,575</u>	<u>1,246,939</u>
其他資料						
資本開支					2,898	11,488
折舊					143	339

由於本集團之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之分析。

4. 其他營運淨收入／(支出)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
呆賬撥備—其他應收款及預收款呆賬撥備	(2,067)	—
回撥呆賬撥備	570	—
回撥應收關聯公司款項撥備 (註(a))	—	2,698
	<u>(1,497)</u>	<u>2,698</u>

(a) 以前年度作出之撥備會在收款項時作出回撥。

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
銷售物業成本	1,998	5,925
借款利息	1,387	5,740
折舊開支	143	292
賠償撥備	<u>6,896</u>	<u>—</u>

6. 稅項

- 本期內並無應課香港利得稅之收入。因本集團之收入源自香港以外，不須繳付香港利得稅。
- 本期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。
- 根據現有資料，董事會認為，本集團於二零零三年六月三十日之財務報告已就稅項作出充分撥備。

賬目附註 (續)

7. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損是根據本期之淨虧損約17,783,000港元(30/6/2002: 約9,076,000港元)及本公司於期內已發行股本數1,360,000,000股(30/6/2002: 1,360,000,000股)普通股計算。

(b) 每股攤薄

於期內並無潛在攤薄影響之普通股股份及本年度六個月期間未行使之認股權並無對每股虧損有攤薄效果,故沒有顯示每股攤薄虧損。

8. 持有作發展/發展中物業

(a) 所有持有作發展/發展中物業位於中國。

(b) 持有作發展/發展中物業乃指位於廣東省內取得土地使用權用作物業發展的專案。其賬面值為489,324,000港元。

根據土地出讓協議,除非已於指定時間清付成本及完成項目,地盤將列為空置地盤,賣方可沒收所獲付款項,並終止收購協議及追索延誤罰款。此外,賣方可就賠款向本集團採取法律行動。於二零零三年六月三十日,該等項目的總賬面值為263,306,000港元。空置地盤可能遭賣方收回,惟可與賣方簽定附賠款條款的補充協議押後期限。

9. 現存已落成物業

現存已落成物業之可變現淨值約9,895,000港元(31/12/2002: 約9,899,000港元)。

10. 應收賬款

於二零零三年六月三十日應收賬款之賬齡分析如下:

	二零零三年 六月三十日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元
3個月內	1,497	269
4至6個月	—	—
7至12個月	267	1,537
超過1年	116,600	116,965
總額	118,364	118,771
減:呆賬準備	(116,814)	(116,538)
	<u>1,550</u>	<u>2,233</u>

11. 應付賬款

於二零零三年六月三十日應付賬款之賬齡分析如下:

	二零零三年 六月三十日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元
3個月內	—	—
4至6個月	—	1,795
7至12個月	2,393	9,668
超過1年	463,711	451,948
總額	<u>466,104</u>	<u>463,411</u>

賬目附註 (續)

12. 銀行及其他貸款

銀行及其他貸款包括：

	二零零三年 六月三十日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元
銀行貸款	34,763	34,963
其他貸款	9,800	11,459
總額	<u>44,563</u>	<u>46,422</u>
分析如下：		
有抵押	43,555	44,242
無抵押	1,008	2,180
	<u>44,563</u>	<u>46,422</u>

13. 股東權益總額

本公司之股本於本回顧期內沒有變動。

	股本 千元	股份溢價 千元	其他儲備 千元	累積虧損 千元	股東權益總額 千元
於二零零三年一月一日	136,000	906,000	60,609	(1,000,532)	102,077
售後撥入損益表	—	—	1,731	—	1,731
中國附屬公司財務報表之換算差額	—	—	1,437	—	1,437
本期虧損	—	—	—	(17,783)	(17,783)
於二零零三年六月三十日	<u>136,000</u>	<u>906,000</u>	<u>63,777</u>	<u>(1,018,315)</u>	<u>87,462</u>

14. 資產抵押

本集團將二零零二年十二月三十一日估值約54,194,000港元之投資物業及銀行存款約451,000港元(31/12/2002:約451,000港元)抵押予銀行,使一附屬公司取得貸款約32,783,000港元(31/12/2002:約32,783,000港元)。

15. 資本承擔

於二零零三年六月三十日,本集團於本財務報表中並未撥備之資本承擔如下:

	二零零三年 六月三十日 千元	二零零二年 十二月三十一日 千元
對在建工程之資本承擔 — 已訂約但未撥備	<u>360,790</u>	<u>362,816</u>

16. 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。本集團擔保之信貸額中已動用之款額(即本集團於結算日須承擔之財務風險)共約126,280,000港元(31/12/2002:約93,665,000港元)。
- 本公司擔保一附屬公司之一項銀行貸款約32,783,000港元((31/12/2002:約32,783,000港元)(附註14)。
- 有關上述附註16(a)之擔保,一家銀行向國內一附屬公司發出共13宗訴訟及索償,追討償還本集團之若干物業買家按揭貸款及利息共約42,632,000港元(31/12/2002:約59,618,000港元)。該等貸款已包括於上述本集團作出之擔保內。
- 本集團持有作發展/發展中物業之或然負債載於附註8。
- 本集團附屬公司基於未能支付廣州其中一個物業發展項目約17,060,000港元而遭一名承建商控告。本集團就該地盤進行之室內建造工程向該承建商反索償。該訴訟仍在進行中,有待廣州法院裁決。
- 附註17所述之或然負債為結算日後事項。

除上文所述外,本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大之訴訟或仲裁,及據董事所知,並無任何重大之待決或威脅本集團任何成員公司之訴訟或仲裁。

賬目附註 (續)

17. 結算日後事項

- (a) 根據本公司與一財務公司訂立的諒解書，本集團於荔灣廣場之若干物業將由該財務公司出售，該出售仍在進行中。
- (b) 於二零零三年八月，一間公司以本公司為擔保人提出本公司之清盤呈請索償479,980港元。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息 (二零零二年：無)。

管理層論述及分析

業務回顧

於回顧期內，本集團之主要業務為投資發展中物業。截至二零零三年六月三十日，位於廣州市之越秀廣場項目已建至裙樓六層，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。

本集團於回顧期內之主要收入來源為國內投資物業之租金收入及售樓款項。租金收入約為 7,900,000 港元 (30/6/2002：約 13,000,000 港元)，這方面收入之減少，主要是因為期內中止委任物業代理服務，本集團密切留意並跟進租務事宜。出售物業收入約為 1,500,000 港元 (30/6/2002：約 3,900,000 港元)，這方面收入之減少，主要是因為期內沒有新的物業建成。

財務回顧

本集團於二零零三年六月三十日之借貸總額約為 44,600,000 港元，資產負債比率 (即貸款淨額與股東資金之比率) 為 50.9%。而於二零零二年十二月三十一日之借貸總額約為 46,400,000 港元，資產負債比率為 45.5%。所有借貸均為銀行貸款，並以本集團之投資物業作抵押。

由於本集團之現金及現金等價物、借貸、收入及開支皆以港元或中國人民幣或美元計算，故本集團並不預見任何重大外匯風險。本期內並沒有進行以外幣或財務工具作對沖目的等活動。

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。在國內經濟持續增長和房地產市場漸趨活躍之情況下，本集團將集中力量加快在建物業之建設進度，使之早日發揮效益。同時，亦將重新評價已持有之物業發展項目，在評價的基礎上，出售非核心區項目，以降低集團之借貸額；啟動新的物業發展項目之建設，保持集團持續發展。

僱員及酬金政策

於二零零三年六月三十日，本集團共僱用約 80 名 (31/12/2002：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。其他員工福利包括認股權計劃及年終花紅。

董事之股份權益

於二零零三年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員根據證券及期貨條例第 XV 部於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第 XV 部) 的股份中擁有 (或根據證券及期貨條例的有關規定被認為或被視作擁有) 任何權益，或任何必須列入本公司根據證券及期貨條例第三百五十二條予以存置的登記冊內的權益，或任何根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則必須向本公司及香港聯合交易所有限公司申報的權益。

購入股份之安排

根據認股權計劃，董事可酌情按照認股權計劃之條文及細則授予本公司或其任何附屬公司之任何董事或僱員認股權認購本公司股份。

於回顧期內，概無根據認股權計劃授出或行使任何認股權。

除上文所披露者外，於本期內本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事或主要行政人員、或彼等各自之配偶或其十八歲以下之子女可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債券而得益。

主要股東

除上述公開之董事權益外，於二零零三年六月三十日，根據證券及期貨條例第三百三十六條而存置之主要股東登記冊，顯示本公司已接獲下列持有本公司已發行股本百份之五或以上股份權益之通知：

股東名稱	普通股股份數量	佔已發行股本百分比
Great Capital Holdings Limited (「GCH」)	453,712,000 ^{註(1)}	33.36%
Sinowin Enterprises Limited	405,280,000 ^{註(2)}	29.80%
Campiche Management Limited	68,205,210	5.02%

註：

- (1) GCH持有本公司之288,712,000股股份已作抵押，以取得其集團公司之銀行信貸。
- (2) 405,280,000股股份已抵押予粵海資產管理有限公司及粵海投資有限公司，並於雙方之股權買賣協議完成後予以解除。

除上文所披露外，就董事所知，於二零零三年六月三十日，本公司並無接獲其他須按證券及期貨條例第三百三十六條予以登記之本公司已發行股本權益之通知。

購買、出售或贖回股份

於回顧期內，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

根據上市規則附錄十四最佳應用守則，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截至二零零三年六月三十日止六個月之財務報告。

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回顧期內未有遵守上市規則附錄十四之資料。

承董事會命
主席
佟世均

香港，二零零三年九月十九日