

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

二零零三年年度業績公佈

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」)截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合終期業績，連同去年度之比較數字如下：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	12,059	38,060
物業銷售成本及租務支出		(7,167)	(25,386)
毛利		4,892	12,674
出售於附屬公司之投資盈利		40,358	-
其他收入	2	37,154	6,738
行政費用		(25,185)	(22,544)
銷售及分銷成本		(96)	(1,714)
賠償		(52,120)	(74,098)
持作發展／發展中物業減值虧損		-	(106,865)
已落成物業存貨減值		(4,923)	-
呆賬撥備		(4,935)	(1,093)
其他經營開支		(607)	(669)
經營虧損		(5,462)	(187,571)
融資費用	3	(9,345)	(512)
除稅前虧損	4	(14,807)	(188,083)
稅項	5	9,105	-
本年度股東應佔虧損淨額		(5,702)	(188,083)
每股虧損 - 基本	6	(0.42仙)	(13.83仙)

南方國際控股有限公司

附註：

1. 意見之免責聲明

核數師未能獲取充分資料，以核證於二零零三年十二月三十一日之資產負債表內本集團應繳稅項約387,670,000港元之完整性及有效性。此外，概無彼等可採納以確認此數額之完整性及有效性，且屬令人滿意之其他審核程序。

於二零零三年十二月三十一日，計入持作發展／發展中物業為383,445,000港元。在本集團就該等持作發展／發展中物業保留土地使用權，以及因延遲支付有關物業項目之土地成本及／或延遲有關物業項目之發展而產生之財務罰款方面存在不明朗因素。彼等未能獲取充分資料，以釐定賣方是否將就土地使用權及財務罰款之催繳向本集團採取行動。

在作出意見時，彼等已考慮有關董事編製基準於財務報表之披露資料之充裕程度。於二零零三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為1,078,588,000港元。此外，本集團之逾期短期貸款加上有關利息合共100,234,000港元。

鑑於彼等獲提供之憑證之限制可能產生影響之重要性，以及鑑於有關持續經營之基本不明朗因素未能就財務報表是否真實兼公平地顯示本公司與本集團於二零零三年十二月三十一日結算時之財務狀況，及本集團截至該日止年度之虧損及現金流量作出意見。彼等認為，財務報表已按照香港《公司條例》之披露要求妥為編製。

單就有關彼等就本報告之意見基準部分所載事宜之工作限制方面，彼等並無獲取就彼等進行審核而言，彼等認為必要之全部資料及解釋。

2. 營業額、收入及業務分類資料

(a) 營業額及收入

營業額及收入包括：

營業額：

銷售物業所得收入
已落成物業
投資物業
租務收入

二零零三年
千港元

二零零二年
千港元

1,823	9,136
—	3,692
10,236	25,232
12,059	38,060

其他收入：

呆賬撥備回撥
利息收入
持作發展中物業
減值撥備回撥
其他

3,754	4,985
3	83
33,100	—
297	1,670
37,154	6,738
49,213	44,798

南方國際控股有限公司

(b) 業務分類資料

本集團按主要業務作分類之資料載列如下：

集團

	物業出售		物業出租		總額	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
按主要業務						
營業額						
對外收益	1,823	12,828	10,236	25,232	12,059	38,060
業績						
分類業績	(38,402)	(69,064)	(2,743)	9,818	(41,145)	(59,246)
出售投資附屬公司盈利					40,358	-
其他收入					3,822	1,753
未分攤公司開支					(14,877)	(130,078)
融資費用					(2,965)	(512)
除稅前虧損					(14,807)	(188,083)
稅項					9,105	-
股東應佔虧損淨額					(5,702)	(188,083)
資產						
分類資產	390,508	11,629	853,826	873,503	1,244,334	885,132
未分攤公司資產					2,522	498,884
綜合總資產					1,246,856	1,384,016
負債						
分類負債	539,940	158,056	57,873	51,112	597,813	209,168
未分攤公司負債					494,782	1,037,771
綜合總負債					1,092,595	1,246,939
其他資料						
資本開支					14,180	11,488
折舊					84	339

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，因此並無載列按地域劃分的分析。

3. 融資費用

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息關乎：		
銀行貸款		
須於五年內全部償還	6,381	8,047
豁免利息支出 (附註a)	-	(10,109)
	6,381	(2,062)
其他貸款		
須於五年內全部償還	2,964	2,574
	9,345	512

南方國際控股有限公司

附註(a)：

此數額為於二零零一年十二月三十一日的銀行貸款之應計利息支出，有關銀行已於二零零二年遵照與本集團之協議，豁免該項利息。

4. 除稅前虧損

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
計入		
總租務收入	10,236	25,232
減：支出	(4,010)	(14,830)
	6,226	10,402
扣除		
員工成本(不包括董事酬金)		
薪津及福利	3,822	6,142
退休福利成本	102	833
	3,924	6,975
樓宇之經營租賃租金	5,569	3,934
物業銷售成本	3,337	10,556
匯兌損失淨額	134	669
固定資產撇銷虧損	84	339
固定資產折舊	1	8
核數師酬金	350	450
出售投資物業虧損	—	1,473

附註：

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的除稅前虧損包括由一間銀行向本集團在荔灣廣場之若干物業一手買家就不履行付款總額52,120,000港元提出之申索。本集團就銀行向一手買家提供之按揭貸款作出擔保。該等買家不向銀行履行付款而中國法院頒令本集團應代該等買家償還貸款。

5. 稅項

由於本年度內並無應課稅溢利，及本集團之收入源自香港以外，毋須繳付香港利得稅(二零零二年：無)，因此毋須就香港利得稅作出撥備。

本年度內於中國經營之附屬公司並無應課稅溢利，故並無作出中國稅項撥備(二零零二年：無)。

6. 每股虧損

每股虧損乃按照股東應佔綜合虧損5,702,000港元(二零零二年：188,083,000港元)及年內已發行之加權平均股份數目1,360,000,000股(二零零二年：1,360,000,000股)計算。

由於本年度內並無具攤薄潛力之已發行普通股(二零零二年：無)，故並無呈列每股攤薄虧損。

股息

董事會建議本年度不派發任何股息(二零零二年：無)。

南方國際控股有限公司

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79,901平方米，截至二零零三年十二月三十一日止年度，沒有任何出售於荔灣廣場之投資物業收入。

物業銷售

本集團之梅州商業街在二零零三年出售住宅及部份非重要位置的商舖，總額為約182萬港元，並以此減低本集團的應收賬款負擔。

物業發展

本集團擁有三個主要物業發展項目，土地儲備約25萬平方米，其中發展中物業越秀廣場已全面開工，工程進度已到第八層，預計於二零零五年上半年封頂並對外售樓，並計劃在二零零五年底完工。

另一發展中物業位於昌崗路南方花園第二期，有關動工手續正在辦理中，並計劃二零零四年開工。

管理層同時亦考慮在廣州、上海、北京及深圳等主要城市物色發展位於黃金地段的優質地皮，以補充本集團的土地儲備量。

展望

為不斷適應當前的經濟形勢，營造集團良好的發展環境，突出集團的優勢，本集團在過去的一年中通過總結過去、分析現狀，確立了「精確結構、集中優勢」的發展方針。

本集團集中力量發展優勢項目，於二零零三年中，對資產以及集團架構進行實質性的重組，出售了十家附屬公司，削減了部份前景不夠明朗的項目，保留了核心的優質資產，簡化了集團管理架構。

另外，為充實本集團實力，本集團在過去一年中更加注重集團管理團隊的建設，通過不同渠道擴大了集團專業人才隊伍，並進一步設立了各方面的完善管理制度，規範了集團運營。

可以肯定，我們所進行的種種管理措施均將會為本集團帶來新的發展契機。

近幾年來，中國經濟持續呈現強勁發展的態勢，目前，以珠江三角洲、長江三角洲為主要經濟區域的國內經濟格局已經形成，廣州以及周邊地區作為珠江三角洲的核心，其發展前景一直被各方面看好。自去年以來，房地產行業中的住宅以及商業項目，其盈利能力大多處於上升趨勢之中。目前，本集團所持有的發展中物業均處於廣州地區核心經

南方國際控股有限公司

濟地帶，具有不可估量的發展潛力，集團將調動一切資源，加大力度推進項目的建設速度，使其儘快投入回報期。

隨著本地區經濟的不斷迅速發展，本集團憑藉多年來積累於本行業中的寶貴管理經驗，相信集團未來將可開關喜人的局面。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團於二零零三年十二月三十一日借貸總額約為67,285,000港元，比二零零二年46,422,000港元上升20,863,000港元。於二零零三年十二月三十一日的資產負債比率（即貸款淨額與股東資金之比率）為43.6%（二零零二年：45.5%）。

本集團正考慮除以正常的租金收入外，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支付款項，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。

由於本集團的現金及現金等價物、借貸、收入及開支皆以港元或人民幣或美元計算，故本集團並不預見任何重大外匯風險。

出售附屬公司

於二零零三年十二月二十三日，集團向獨立第三者出售10間全資附屬公司，總代價為10,000,000.00港元，以削減了部份前景不夠明朗的項目，保留了核心的優質資產，簡化了公司管理架構。

僱員及酬金政策

本年度本集團共僱用約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，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。

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本公司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。

南方國際控股有限公司

最佳應用守則

除並無訂明獨立非執行董事之任期外，概無董事知悉任何足以合理指出本公司於本年內未有遵守上市規則附錄14之資料。

截止過戶日期

本公司將由二零零四年六月二十三日至二零零四年六月三十日(含首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零四年六月二十二日下午四時前，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辦理轉名手續，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

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，二零零四年四月二十七日

股東週年大會通告

茲通告南方國際控股有限公司謹訂於二零零四年六月三十日(星期三)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三樓敘賢廳召開二零零四年度股東週年大會，議程如下：

1. 省覽截至二零零三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：

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；

南方國際控股有限公司

- (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，二零零四年四月二十七日

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. 本公司將由二零零四年六月二十三日至二零零四年六月三十日(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，最遲須於二零零四年六月二十二日下午四時前，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，將連同二零零三年年報寄予股東。

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年四月二十八日刊登的內容。