



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)

股份編號：1176

二零零四年中期業績報告

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」)截至二零零四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

截至二零零四年六月三十日止六個月

(以港幣為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 千元	二零零三年 千元
營業額			
物業銷售成本及租務支出	2, 3	9,589 (2,596)	9,406 (7,296)
毛利		6,993	2,110
其他收入	3	41	585
銷售費用		(46)	(53)
行政費用		(7,908)	(10,645)
其他營運淨收入／(支出)	4	(2,649) (6,550)	(1,497) (6,896)
經營虧損		(10,119)	(16,396)
融資成本		(3,098)	(1,387)
除稅前虧損	5	(13,217)	(17,783)
稅項	6	—	—
股東應佔淨虧損		(13,217)	(17,783)
每股基本虧損	7	(0.97)仙	(1.31)仙

未經審核簡明綜合資產負債表

於二零零四年六月三十日

(以港幣為單位)

	附註	二零零四年	二零零三年
		六月三十日 千元	十二月三十一日 千元
非流動資產			
固定資產		379	404
投資物業		852,601	849,000
持有作發展／發展中物業	8	386,372	383,445
非流動資產總值		1,239,352	1,232,849
流動資產			
現存已落成物業	9	4,029	4,025
應收賬款	10	1,339	1,334
預付款項、訂金及其他應收款項		12,969	7,587
已抵押銀行存款		451	451
銀行及現金結餘		305	610
流動資產總值		19,093	14,007
流動負債			
應付賬款	11	282,016	281,703
應計費用及其他應付款項		276,437	258,885
短期借貸	12	69,969	67,285
應付稅項	6	457,646	457,010
未領股息		25,024	25,024
流動負債總值		1,111,092	1,089,907
流動負債淨值		(1,091,999)	(1,075,900)
資產總值減流動負債		147,353	156,949
少數股東權益		—	—
資產淨值		147,353	156,949
代表：			
股本		136,000	136,000
儲備		11,353	20,949
股東資金	13	147,353	156,949

* 僅供識別

未經審核簡明綜合權益變動表
截至二零零四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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於一月一日之股東權益總額	156,949	102,077
售後撥入損益表	—	1,731
中國附屬公司財務報表之換算差額	3,621	1,437
收益表未確認之淨收益	3,621	3,168
本期之淨虧損	(13,217)	(17,783)
於六月三十日之股東權益總額	147,353	87,462

未經審核簡明綜合現金流量表
截至二零零四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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
經營業務之現金流出淨額	(2,610)	(7,654)
投資活動之現金流入淨額	(1,225)	706
融資活動之現金流出淨額	2,685	(500)
現金及現金等價物減少	(1,150)	(7,448)
匯率轉變之影響	844	7,901
於一月一日之現金及現金等價物	610	970
於六月三十日之現金及現金等價物	304	1,423
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款抵押	—	451
現金及銀行結存	304	972
	304	1,423

賬目附註

1. 賬項的編製基準

(a) 持續經營

本集團於截至二零零四年六月三十日止六個月錄得股東應佔淨虧損約13,217,000港元。於二零零四年六月三十日，本集團有逾期銀行及其他貸款加上有關利息合共約107,429,000港元。董事已(i)與新或現有銀行及第三者進行磋商，藉以獲取新增信貸及/或更新本集團獲授之現有信貸；及(ii)密切監察出售物業以籌集資金。

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，董事們希望現有業務及籌集資金安排能產生適當的現金流量，以應付其財務承擔及負債，以及本集團物業項目發展的資金需求。因此，本財務報告已按持續經營基準進行編製。

(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（「聯交所」）證券上市規則編製，並符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號—中期財務報告規定。

編製此等未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與編製截至二零零三年十二月三十一日止年度全年財務報表所採用者一致。

賬目附註 (續)

2. 營業額

營業額包括扣除銷售稅後之出售投資物業之收入及租金收入。

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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
營業額		
出售物業所得款項		
– 已落成物業	626	1,413
– 投資物業	–	114
	<u>626</u>	<u>1,527</u>
租金收入	8,963	7,879
	<u>9,589</u>	<u>9,406</u>
其他收入		
壞賬退回	–	570
利息收入	1	–
其他	40	15
	<u>41</u>	<u>585</u>

(b) 分類資料

本集團以主要業務作分類資料載列如下：

	物業銷售		物業出租		總額	
	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千元
以主要業務						
營業額						
對外收益	<u>626</u>	<u>1,527</u>	<u>8,963</u>	<u>7,879</u>	<u>9,589</u>	<u>9,406</u>
業績						
分類業績	<u>595</u>	<u>(471)</u>	<u>6,398</u>	<u>2,581</u>	<u>6,993</u>	<u>2,110</u>
其他收入					41	585
未分攤公司開支					(17,153)	(19,091)
融資費用					(3,098)	(1,387)
除稅前虧損					<u>(13,217)</u>	<u>(17,783)</u>
稅項					–	–
股東應佔虧損					<u>(13,217)</u>	<u>(17,783)</u>

賬目附註 (續)

3. 營業額、收入及分類資料 (續)

(b) 分類資料 (續)

	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 十二月三十一日 千元	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 十二月三十一日 千元	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 十二月三十一日 千元
資產						
分類資產	<u>396,493</u>	<u>390,508</u>	<u>856,972</u>	<u>853,826</u>	<u>1,253,465</u>	1,244,334
未分攤公司資產					<u>4,980</u>	<u>2,522</u>
綜合總資產					<u>1,258,445</u>	<u>1,246,856</u>
負債						
分類負債	<u>550,599</u>	<u>539,940</u>	<u>58,539</u>	<u>57,873</u>	<u>609,138</u>	597,813
未分攤公司負債					<u>501,954</u>	<u>492,094</u>
綜合總負債					<u>1,111,092</u>	<u>1,089,907</u>
其他資料						
資本開支					1,153	14,180
折舊					28	84

由於本集團之資產、負債、營業額及經營虧損均由中華人民共和國(「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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
呆賬撥備—其他應收款及預收款呆賬撥備	(2,910)	(2,067)
回撥呆賬撥備	<u>261</u>	<u>570</u>
	<u>(2,649)</u>	<u>(1,497)</u>

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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
銷售物業成本	2,595	1,998
借款利息	3,097	1,387
折舊開支	28	143
賠償撥備	<u>6,550</u>	<u>6,896</u>

6. 稅項

- (a) 本期內並無作出香港利得稅撥備因沒有應課香港利得稅之收入。由於本集團之收入源自香港以外，不須繳付香港利得稅。
- (b) 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。
- (c) 根據現有資料，董事會認為，本集團於二零零四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13,217,000港元(二零零三年六月三十日:約17,783,000港元)及本公司於期內已發行股份1,360,000,000股(二零零三年六月三十日:1,360,000,000股)普通股計算。

(b) 每股攤薄虧損

於期內並無潛在攤薄影響之普通股股份及本期內未行使之購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386,372,000港元。

根據上文物業發展項目的土地出讓合同,除非已於指定時間清付成本,地盤將列為閒置地盤,出讓方可沒收所獲付款項,並終止土地出讓合同及收取逾期罰金。於二零零四年六月三十日,該等項目的總賬面值為386,372,000港元。上述物業發展項目,在報告期內尚未收到國家有關土地管理部門所發出的任何指引,本集團將密切關注任何新的進展。

9. 現存已落成物業

現存已落成物業包含以可變現淨值約4,029,000港元(二零零三年十二月三十一日:約4,025,000港元)列賬之物業。

10. 應收賬款

於二零零四年六月三十日應收賬款之賬齡分析如下:

	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 十二月三十一日 千元
3個月內	—	649
4至6個月	—	701
7至12個月	1,355	2,315
超過1年	7,879	5,531
	<u>9,234</u>	<u>9,196</u>
減:呆賬準備	(7,895)	(7,862)
	<u>1,339</u>	<u>1,334</u>

11. 應付賬款

於二零零四年六月三十日應付賬款之賬齡分析如下:

	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 十二月三十一日 千元
3個月內	—	—
4至6個月	—	—
7至12個月	—	—
超過1年	282,016	281,703
	<u>282,016</u>	<u>281,703</u>

賬目附註 (續)

12. 銀行及其他貸款

銀行及其他貸款包括：

	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 十二月三十一日 千元
銀行貸款	32,783	32,783
其他貸款	37,186	34,502
	<u>69,969</u>	<u>67,285</u>
分析如下：		
有抵押	41,442	41,442
無抵押	28,527	25,843
	<u>69,969</u>	<u>67,285</u>

13. 股東權益

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
於二零零四年一月一日	136,000	906,000	118,495	(1,003,546)	156,949
中國附屬公司財務報表之換算差額	—	—	3,621	—	3,621
本期虧損	—	—	—	(13,217)	(13,217)
於二零零四年六月三十日	<u>136,000</u>	<u>906,000</u>	<u>122,116</u>	<u>(1,016,763)</u>	<u>147,353</u>

14. 資產抵押

本集團將二零零三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港元抵押予銀行，使一附屬公司取得貸款約32,783,000港元。

15. 資本承擔

於二零零四年六月三十日，本集團於本財務報表中並未撥備之資本承擔如下：

	二零零四年 六月三十日 千元	二零零三年 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>231,833</u>	<u>232,001</u>

16. 重大或然負債

- 本集團就數間銀行向本集團在中國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2,126,000港元 (二零零三年十二月三十一日：約77,740,000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 (二零零三年十二月三十一日：約32,783,000港元) (附註14)。
- 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17,430,000港元而遭一名承建商控告。本集團就該地盤進行之劣質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。
- 於二零零四年六月三十日，一債權人入稟香港高等法院向本公司提出清盤呈請，呈請的索償金額為43,207,363.37港元。有關聆訊仍在進行中，有待香港高等法院裁決。

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。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：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。截至二零零四年六月三十日，位於廣州市之越秀廣場項目已建至第八層，預計於二零零五年中封頂並對外售樓，並計劃在二零零五年底完工。

本集團於回顧期內之主要收入來源為於中國投資物業之租金收入及售樓款項。租金收入約為8,963,000港元(二零零三年六月三十日：約7,879,000港元)，本集團密切留意並跟進租務事宜。出售物業收入約為626,000港元(二零零三年六月三十日：約1,527,000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

本集團於二零零四年六月三十日之借貸總額約為69,969,000港元，資產負債比率(即貸款淨額與股東資金之比率)為47.5%。而於二零零三年十二月三十一日之借貸總額約為67,285,000港元，資產負債比率為42.9%。

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。在中國宏觀調控影響下，房地產市場雖然保持一定的增長勢頭，但投資發展物業融資相對緊縮，本集團將重新評估已持有之未發展項目，在評估基礎上，出售非核心項目以降低集團之借貸額，同時啟動合適項目。加快建設進度，使之早日形成現金流量，保持本集團的持續經營。

僱員及酬金政策

於二零零四年六月三十日，本集團共僱用約96名(二零零三年十二月三十一日：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。

董事之股份權益

於二零零四年六月三十日，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

根據購股權計劃，董事可酌情按照購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購股權認購本公司股份。

於回顧期內，概無根據購股權計劃授出或行使任何購股權。

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，於二零零四年六月三十日，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」)	429,162,000 ^{註(1)}	31.56%
Sinowin Enterprises Limited	405,280,000 ^{註(2)}	29.80%
CITIC Group (前稱China International Trust and Investment Corporation)	80,746,000 ^{註(3)}	5.94%
CITIC International Financial Holdings Limited	80,746,000 ^{註(3)}	5.94%
Campiche Management Limited	68,205,210	5.02%

註：

- (1) GCH持有本公司之264,162,000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。
- (3) CITIC Group於本公司之權益與CITIC International Financial Holdings Limited於本公司之權益為同一份權益。

除上文所披露外，就董事所知，於二零零四年六月三十日，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二零零四年六月三十日止六個月之中期財務報告。

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本公司未有遵守上市規則附錄十四之資料。

董事會

於此報告日，本公司董事會由執行董事佟世均先生、張健先生、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陳頌聲先生及張玲女士組成。

承董事會命
主席
佟世均

香港，二零零四年九月十八日