

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

二零零五年中期業績公佈

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」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績載列如下：

未經審核簡明綜合損益表

截至二零零五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	
		二零零五年 千元	二零零四年 千元
營業額	2,3	49,809	9,589
物業銷售成本及租務支出		(57,083)	(2,596)
毛利		(7,274)	6,993
其他收入	3	57,502	41
銷售費用		—	(46)
行政費用		(7,562)	(7,908)
其他營運淨收入／(支出)	4	21,504	(2,649)
賠償撥備		92,130	(6,550)
經營溢利／(虧損)		156,300	(10,119)
融資成本		323	(3,098)

除稅前溢利／(虧損)	5	156,623	(13,217)
稅項	6	(10,555)	—
		<u>146,068</u>	<u>(13,217)</u>
股東應佔淨溢利／(虧損)			
		<u>146,068</u>	<u>(13,217)</u>
每股基本溢利／(虧損)	7	10.74仙	(0.97)仙
		<u>10.74仙</u>	<u>(0.97)仙</u>

未經審核簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

(以港幣為單位)

	附註	二零零五年 六月三十日 千元	二零零四年 十二月三十一日 千元
非流動資產			
固定資產		333	355
投資物業		682,737	735,000
持有作發展／發展中物業		307,226	404,989
		<u>990,296</u>	<u>1,140,344</u>
非流動資產總值		<u>990,296</u>	<u>1,140,344</u>
流動資產			
現存已落成物業		3,639	3,639
應收賬款		123	123
預付款項、訂金及其他應收款項		13,104	17,766
已抵押銀行存款		451	451
銀行及現金結餘		119	85
		<u>17,436</u>	<u>22,064</u>
流動資產總值		<u>17,436</u>	<u>22,064</u>
流動負債			
應付賬款		165,226	183,567
應計費用及其他應付款項		165,160	403,646
短期借貸		11,451	42,728
應付稅項	6	462,319	449,774
未領股息		—	25,024
		<u>644,156</u>	<u>1,004,739</u>

流動負債總值	804,156	1,104,739
	-----	-----
流動負債淨值	(786,720)	(1,082,675)
	-----	-----
資產淨值	203,576	57,669
	=====	=====
代表：		
股本	136,000	136,000
儲備	67,576	(78,331)
	-----	-----
股東資金	203,576	57,669
	=====	=====

賬目附註

1. 賬項的編製基準

(a) 持續經營

於二零零五年六月三十日，本集團有其他貸款加上有關利息合共約13,544,000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。

鑒於上述情況，董事們對於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充足的現金流量，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，本財務報表已按持續經營基準進行編製。

(b) 其他

本中期財務報告未經審核，但已由審核委員會審閱。本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）編製，並符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34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二零零四年十二月三十一日止年度全年財務報表所採用者一致，惟本集團亦採納了若干新訂或修訂香港財務報告準則（「新香港財務報告準則」）及香港會計準則，該等準則於二零零五年一月一日或以後的會計期間生效。

本中期財務報表根據在編製時（二零零五年九月）已頒佈實施的香港財務報告準則及詮釋而編製，其中將於二零零五年十二月三十一日生效的香港財務報告準則及詮釋，包括可選擇的規定，在編製本中期財務報告時並未予以考慮。

採納新香港財務報告準則對本集團財務報表的影響如下：

- (i) 採納香港會計準則第18號 — 收入及詮釋第3號 — 收入 — 出售發展物業之預售合同

物業銷售收入在完成銷售協議之後確認，即相關物業根據銷售協議竣工交房的時間，而於過往年度，收入採用完工比例法確認。

本集團選擇對在二零零五年一月一日之前簽署的出售發展物業之預售合同，不運用該準則來追溯調整。本集團繼續使用該解釋之前的方法對該等預售合同進行會計處理。本集團確認對二零零五年一月一日及之後簽訂的出售發展物業之預售合同運用該解釋，並於竣工交房後確認收入。

- (ii) 採納香港會計準則第40號 — 投資物業

採納香港會計準則第40號導致會計政策有所變動，其中投資物業公平價值的變化列示為其他收入，計入本期損益表。而於過往年度，公平價值的增加計入投資物業的重估儲備，公平價值的減少先抵減過往年度的重估增值後再以費用形式計入損益表。

由於本集團已採用公平價值模式，故本集團毋須重列相關比較資料，任何調整都應轉入二零零五年一月一日的保留溢利，包括對投資物業估價儲備金額的重新分類。

採納香港會計準則第40號導致本集團於二零零五年一月一日之期初保留溢利增加165,301,000港元，而於二零零五年一月一日期初其他儲備則減少165,301,000港元。

本集團並未提前採納以下已經發佈但尚未生效的新準則或詮釋，本集團認為採納該等新準則或詮釋不會令本集團的會計政策發生重大變動。

香港財務會計準則第6號

香港會計準則第19號

香港會計準則第39號

香港會計準則第39號

香港財務報告準則 — 詮釋第4號

香港財務報告準則 — 詮釋第5號

礦產資源之勘探及評估

(經修訂) 精算損益、集團計劃及披露

(經修訂) 過渡性初步確認財務資產及財務負債

(經修訂) 公平價值法之選擇

釐定安排是否包括租賃

於解除運作、復原及環保修復基金所產生之權益

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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
營業額		
出售物業所得款項		
— 已落成物業	—	626
— 投資物業	32,935	—
	32,935	626
租金收入	16,874	8,963
	49,809	9,589
其他收入		
利息收入	—	1
未領股息撥回	25,024	—
銀行貸款豁免	12,501	—
工程合約豁免	16,670	—
其他	3,307	40
	57,502	41

(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		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
以主要業務 營業額 對外收益	<u>32,935</u>	<u>626</u>	<u>16,874</u>	<u>8,963</u>	<u>49,809</u>	<u>9,589</u>
業績 分類業績	<u>88,031</u>	<u>595</u>	<u>13,804</u>	<u>6,398</u>	101,835	6,993
其他收入					62,027	41
未分攤公司開支					(7,562)	(17,153)
融資費用					<u>323</u>	<u>(3,098)</u>
除稅前溢利 ／(虧損)					156,623	(13,217)
稅項					<u>(10,555)</u>	<u>—</u>
股東應佔溢利 ／(虧損)					<u>146,068</u>	<u>(13,217)</u>

	二零零五年 六月三十日 千元	二零零四年 十二月三十一日 千元	二零零五年 六月三十日 千元	二零零四年 十二月三十一日 千元	二零零五年 六月三十日 千元	二零零四年 十二月三十一日 千元
資產						
分類資產	<u>313,849</u>	<u>423,004</u>	<u>692,648</u>	<u>737,650</u>	<u>1,006,497</u>	<u>1,160,654</u>
未分攤公司資產					<u>1,235</u>	<u>1,754</u>
綜合總資產					<u>1,007,732</u>	<u>1,162,408</u>
負債						
分類負債	<u>257,352</u>	<u>421,131</u>	<u>92,130</u>	<u>62,223</u>	<u>349,482</u>	<u>483,354</u>
未分攤公司負債					<u>454,674</u>	<u>621,385</u>
綜合總負債					<u>804,156</u>	<u>1,104,739</u>
其他資料						
資本開支					238	2,068
折舊					<u>20</u>	<u>51</u>

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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
出售投資附屬公司收益	20,448	—
呆賬撥備 — 其他應收款及預收款呆賬撥備	—	(2,910)
回撥呆賬撥備	<u>1,056</u>	<u>261</u>
	<u>21,504</u>	<u>(2,649)</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
銷售物業成本	54,013	2,595
借款利息	329	3,097
利息支出豁免	(652)	—
	(323)	3,097
折舊開支	20	28
賠償撥備	(92,130)	6,550

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。(二零零四年六月三十日：無)
- (b) 本集團根據中國利得稅法規就本期間應課稅之溢利以企業利得稅百分之三十三計稅。(二零零四年六月三十日：無)
- (c) 根據現有資料，董事會認為，本集團於二零零五年六月三十日之財務報告已就稅項作出充分撥備。

7. 每股溢利／(虧損)

- (a) 每股基本溢利

每股基本溢利是根據本期之淨溢利約146,068,000港元(二零零四年六月三十日：虧損約13,217,000港元)及本公司於期內已發行股本數1,360,000,000股(二零零四年六月三十日：1,360,000,000股)普通股計算。

- (b) 每股溢利攤薄

於二零零五年六月三十日和二零零四年六月三十日止六個月期間，並無潛在攤薄影響之普通股股份及未行使之購股權並無對每股溢利有攤薄效果，故沒有顯示每股攤薄溢利。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息(二零零四年：無)。

管理層論述及分析

業務回顧

1. 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，樓面面積為66,546平方米。截至二零零五年六月三十日止年度，出售荔灣廣場之投資物業收入約為32,935,000港元。

2. 物業發展

本集團擁有兩個主要物業發展項目，土地儲備約198,950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，計劃於二零零六年中封頂并對外發售，并預計在二零零六年底全面完成物業主體及各項配套設施的建設。

另一發展中物業位於昌崗路江南南方花園第二期，目前正根據國家有關房地產開發之各項規定辦理施工與建設手續，并計劃於二零零五年年底開工。

本集團之管理層亦同時考慮在廣州、深圳、珠海等珠三角主要城市物色升值潛力大之優質地塊，以補充本集團的土地儲備量。

財務回顧

截至二零零五年六月三十日止期間，本集團錄得營業額約49,809,000港元(二零零四年六月三十日：約9,589,000港元)及股東應佔綜合溢利約146,068,000港元(二零零四年六月三十日：虧損約13,217,000港元)。所錄得之溢利，較二零零四年同期增加1205%。

本集團於二零零五年六月三十日之借貸總額約為13,544,000港元，資產負債比率(即貸款淨額與股東資金之比率)為6.7%。而於二零零四年十二月三十一日之借貸總額約為42,728,000港元，資產負債比率為74.1%。

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

二零零五年，國家建設部、人民銀行等有關主管部門加大了對國內房地產的開發與銷售的監督與調控力度，確保了國內商品房的銷售價格趨向平穩進行，促進了國內房地產行業的穩定發展，目前珠三角地區的大眾購買能力正呈現出穩步增長的勢頭，來自於非珠三角地區的購買力量顯著增強，直接帶動了珠三角地區房地產業的發展。本集團所持有物業在最近半年內市場價值不斷提高，變現能力也進一步增強；同時本集團的土地儲備已成為不可多得的土地資源，可以預見新物業的發展必將為本集團帶來良好的收益。

本集團在近幾年來一直以理順管理架構、明確崗位責任、完善業務流程與內部控制制度，以提高經營管理水平；同時努力改善資金狀況，經過幾年的運作，基本形成了自籌資金與滾動發展的良性循環軌道。本集團目前正抓緊與資金實力雄厚的國際資本進行全面合作，充分發揮本集團的土地資源優勢、人才優勢、房地產開發與管理優勢，實現本集團的全面發展，屆時本集團將迎來一個全新的發展局面。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

於二零零五年六月三十日，本集團共僱用約80名(二零零四年十二月三十一日：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。

重大或然負債

- (a) 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54,486,000港元(二零零四年十二月三十一日：約50,444,000港元)。
- (b) 一間工程公司為廣州一個物業發展項目工程向本集團一間子公司索償逾期款項約17,378,000港元(二零零四年十二月三十一日：約17,357,000港元)。本公司因工程質素劣勢向該間工程公司反索償。該訴訟正進入最後階段，等待廣州法院判決。
- (c) 於二零零五年六月三十日，本集團物業發展項目總購買價中約93,875,000港元已到期(二零零四年十二月三十一日：約143,126,000港元)。根據收購協議條款，逾期付款可導致終止收購協議和延誤罰款。此外，賣方可就賠償向本集團採取法律行動。

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。

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。

公司管治常規守則

董事認為，除下文所披露者外，於截至二零零五年六月三十日止六個月內，本公司已遵守聯交所上市規則附錄十四（「附錄十四」）所載之公司管治常規守則。

本公司並無完全遵守附錄十四之守則第A.2.1, A.4.1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。本公司目前並無設立行政總裁一職。本公司董事會設主席和副主席，及就制定政策及業務方向領導董事會。為維持一個簡單之公司架構以助維持鞏固及有效之領導，董事會認為，現時並無必要委任行政總裁。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事應以特定之年期委任，並可獲重選連任。根據守則條文第A.4.2條，所有獲委任填補臨時空缺之董事須於其獲委任後於首之股東大會上經股東選舉，而每位董事，包括有特定委任年期之董事，最少須每三年一之輪值退任。本公司所有獨立非執行董行均沒有訂明任期。本公司所有董事（除主席外）均需根據本公司章程細則在週年大會上輪值告退。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。就本公司所查詢，所有本公司董事已確認於截至二零零五年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載之標準要求。

審核委員會

本公司的審核委員會乃就檢討及監督本集團財務報告程序及內部監控而成立。截至二零零五年六月三十日止六個月期間中期業績已由本公司審核委員會審閱。

承董事會命
主席
佟世均

香港，二零零五年九月二十四日

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)、張健先生(副主席)、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陳頌聲先生及周美珍小姐組成。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。