



# 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)

### 二零零五年年度業績公佈

南方國際控股有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零四年年度的比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
營業額		45,551	19,064
租務支出		(5,027)	(6,630)
毛利		40,524	12,434
出售附屬公司收益		22,262	—
其他收入		66,637	26,057
行政費用		(11,899)	(15,990)
賠償		(17,814)	(26,614)
出售固定資產收益		—	165
出售投資物業虧損		(69,538)	(31,876)
投資物業之公平值遞減		(157,267)	—
現存已落成物業減值虧損		—	(386)
呆賬撥備		(12,000)	(1,410)
其他經營開支		(25,162)	(6,459)

經營虧損		(164,257)	(44,079)
融資費用		<u>(666)</u>	<u>(10,813)</u>
除稅前虧損		(164,923)	(54,892)
稅項	3	<u>493,450</u>	<u>22,934</u>
年內股東應佔收益／(虧損)淨額	4	<u><u>328,527</u></u>	<u><u>(31,958)</u></u>
股息	5	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>
每股營利／(虧損)	6		
— 基本		<u><u>24.16仙</u></u>	<u><u>(2.35仙)</u></u>
— 攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

# 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 重列 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>非流動資產</b>				
固定資產	335	355	—	—
投資物業	448,100	735,000	—	—
土地使用權	80,475	80,889	—	—
持有作發展／發展中物業	271,054	322,168	—	—
於附屬公司之投資	—	—	26,447	34,352
遞延稅項資產	11,627	—	—	—
非流動資產總值	<u>811,591</u>	<u>1,138,412</u>	<u>26,447</u>	<u>34,352</u>
<b>流動資產</b>				
現存已落成物業	3,724	3,639	—	—
應收賬款	1,884	123	—	—
預付款項、訂金及 其他應收款項	4,047	17,766	—	7
土地使用權	1,969	1,932	—	—
已抵押銀行存款	—	451	—	—
現金及銀行結餘	530	85	3	3
流動資產總值	<u>12,154</u>	<u>23,996</u>	<u>3</u>	<u>10</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款 — 流動部份	116,567	183,567	—	—
應計費用及其他應付款項	284,041	465,280	3,780	7,882
短期借貸	11,451	42,728	9,300	9,300
應付稅項	14,830	388,140	—	—
未領股息	—	25,024	—	25,024
流動負債總值	<u>426,889</u>	<u>1,104,739</u>	<u>13,080</u>	<u>42,206</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(414,735)</u>	<u>(1,080,743)</u>	<u>(13,077)</u>	<u>(42,196)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>396,856</u>	<u>57,669</u>	<u>13,370</u>	<u>(7,844)</u>

## 非流動負債

遞延稅項負債	—	(104,140)	—	—
應付賬款 — 非流動部份	<u>(68,498)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(68,498)</u>	<u>(104,140)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>資產／(負債)淨值</b>	<b><u>328,358</u></b>	<b><u>(46,471)</u></b>	<b><u>13,370</u></b>	<b><u>(7,844)</u></b>
<b>資本及儲備</b>				
資本	136,000	136,000	136,000	136,000
儲備	<u>192,358</u>	<u>(182,471)</u>	<u>(122,630)</u>	<u>(143,844)</u>
<b>總權益</b>	<b><u>328,358</u></b>	<b><u>(46,471)</u></b>	<b><u>13,370</u></b>	<b><u>(7,844)</u></b>

附註：

### 拒絕作出意見

核數師未能獲取充分支持文件，以證實截至二零零五年十二月三十一日止之綜合收益表內383,012,000港元之稅項準備回撥。此外，概無彼等可採納之其他審核程序是否於財務報表適當反映。

在作出意見時，彼等已考慮於財務報表有關董事編製賬目之基準之披露資料是否充份。於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為414,735,000港元。此外，本集團之逾期短期貸款加上有關利息合共13,880,000港元。

鑑於彼等獲提供之憑證之限制而可能產生影響之重要性，以及鑑於有關持續經營基準之基本不明朗因素，故未能就上述財務報表是否真實兼公平地顯示本公司及本集團於二零零五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盈利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。

### 1. 編製基準

#### 持續經營基準

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為414,735,000港元。此外，本集團有逾期短期貸款加上有關利息合共13,880,000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。

董事們對於上述本集團的資金流動狀況及於可見未來的資金需求量曾作考量，董事們相信本集團可籌集足夠資金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。董事們期望上述項目能產生適量之溢利及足夠現金流量以支持本集團之財務需求。因此，本財務報表已按持續經營基準進行編製。

## 2. 採納新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則乃於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。採納新香港財務報告準則對以往會計年度之業績之編製及呈列方式並無構成重大影響。因此，毋須就上年度作出調整。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策出現變動，該等變動對本會計年度之業績之編製及呈列方式構成影響：

香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則第32號及39號	金融工具
香港會計準則 — 註釋21	所得稅 — 收回已重估之非折舊資產
香港 — 註釋3	收入 — 銷售發展物業之樓花合約

i) 於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日應用新香港財務報告準則之累計影響：

資產負債表項目	於二零零四年 十二月三十一日 (如前列) 千港元	追溯調整			於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元	未來 適用調整 千港元
		香港會計準則 — 註釋21 千港元	香港會計準則 第17號 千港元	香港會計準則 第40號 千港元			
持有作發展/發展中物業	404,989	—	(82,821)	—	322,168	—	322,168
預付租賃款項	—	—	82,821	—	82,821	—	82,821
投資物業	735,000	—	—	—	735,000	—	735,000
遞延稅項負債	—	(104,140)	—	—	(104,140)	—	(104,140)
其他資產	22,419	—	—	—	22,419	—	22,419
其他負債	(1,104,739)	—	—	—	(1,104,739)	—	(1,104,739)
對資產及負債之影響總計	<u>57,669</u>	<u>(104,140)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(46,471)</u>	<u>—</u>	<u>(46,471)</u>
股本	136,000	—	—	—	136,000	—	136,000
累積虧損	(1,058,438)	(104,140)	—	—	(1,162,578)	165,301	(997,277)
投資物業重估儲備	165,301	—	—	—	165,301	(165,301)	—
其他儲備	814,806	—	—	—	814,806	—	814,806
對股本之影響總計	<u>57,669</u>	<u>(104,140)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(46,471)</u>	<u>—</u>	<u>(46,471)</u>

- ii) 應用新香港財務申報準則對本集團於二零零四年一月一日之股本的財務影響概述如下：

	如前列 千港元	作出之調整 千港元	重列 千港元
累積虧損	<u>(1,003,546)</u>	<u>(127,074)</u>	<u>(1,130,620)</u>
對股本之影響總計	<u><u>(1,003,546)</u></u>	<u><u>(127,074)</u></u>	<u><u>(1,130,620)</u></u>

### 3. 稅項

- a) 本年度內並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。因本集團之收入源自香港以外地區，故毋須繳付香港利得稅（二零零四年：無）。
- b) 本公司於中國成立及經營的附屬公司按33%（二零零四年：33%）之稅率繳交中國所得稅。
- c) 中國土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目（包括土地發展開支及建築成本），按累進稅率30%至60%徵收。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅		
— 本年度	(4,312)	—
— 過往年度超額撥備 (附註)	<u>383,012</u>	—
	<u>378,700</u>	—
中國土地增值稅		
— 本年度	—	—
— 過往年度撥備不足	<u>(1,017)</u>	—
	<u>(1,017)</u>	—
轉至／(轉自) 遞延稅項		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	60,640	12,013
中國土地增值稅	<u>55,127</u>	<u>10,921</u>
	<u>115,767</u>	22,934
	<u><u>493,450</u></u>	<u><u>22,934</u></u>

附註：於去年，其中一間從事物業發展之附屬公司就中國所得稅及營業稅進行撥備。廣州市國家稅務局南區稽查局於二零零六年一月十七日發出稅務處理決定書於該附屬公司董事就該稅務處理決定書所述，於二零零五年度內回撥稅項撥備約383,012,000港元。

#### 4. 股東應佔營利／虧損

在股東應佔綜合營利／虧損中已包含本公司財務報表內之營利／虧損約3,810,000 港元(二零零四年：1,167,000港元)。

#### 5. 股息

董事會建議本年度不派發任何股息(二零零四年：無)。

#### 6. 每股營利／虧損

每股營利／虧損乃按照年內股東應佔綜合營利／虧損328,527,000港元(二零零四年：重列虧損31,958,000港元)及已發行之加權平均股數1,360,000,000股股份(二零零四年：1,360,000,000股股份)計算。

由於本年度並無具攤薄潛力之已發行普通股(二零零四年：無)，故此並無呈列每股攤薄虧損。

#### 7. 比較數字

比較數字以符合本年度之呈列方式編製及重列。

### 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56,708平方米。截至二零零五年十二月三十一日止年度，出售荔灣廣場之投資物業淨收入約為77,221,000港元。

#### 物業發展

本集團擁有二個主要物業發展項目，土地儲備約198,468平方米，其中發展中物業越秀廣場已全面開工，工程進度已到第十層。根據目前日益變化的市場需求，本集團小幅調整了該項目設計，預計該項目將可實現比較理想的銷售。

另一發展中物業位於昌崗路江南南方花園第二期，已辦完當局要求的所有文件手續。為儘快從該項目發展中取得收益，本集團擬採用合作開發的方式儘快啟動該項目，目前基本合作意向已經達成，預計該項目二零零六年九月底前將可開工建設，二零零七年中前可完成主體建設，並進行預售。



管理層擬出售部份物業以換取可以儘快獲益的短快項目，目前已進入篩選階段，預計本集團所有項目將可在短期內全面進入活躍階段。

## 展望

二零零五年，新的土地政策持續對房地產市場產生影響，廣州乃至周邊地區土地價值及房產交易價格不斷上升，其升幅均超過三成，本集團持有土地及發展中項目由於地段優勢明顯，其價值已上升超過四成，由於本集團項目獲得成本相對較低，故各項目可預期的利潤空間不斷加大。

本集團江南南方花園第二期項目近期來一直備受廣州地產界關注，眾多有實力投資者均主動表示了合作意向，經本集團篩選，目前已基本達成合作意向，本項目的順利實施將可在不動用集團資金的情況下，獲得相當數量的、優良的可出售物業，預測在二零零七年底以前，本集團將可通過前新物業的預售獲得超過五億港元的新增收入，集團也將因此獲得更加充足的業務擴展資金。

經過近一年與基金的接觸，本集團與基金的合作框架已基本完成，越秀廣場以及本集團新拓展之項目已確定，可獲得基金的支持，本集團借助各方面優勢，可全面實施加快項目發展進度。

不斷上升的房地產市場為本集團提供了良好的發展契機，本集團管理團隊正借機不斷尋求更廣泛的合作，預期本集團儘快進入高速發展軌道。二零零六年將是本集團發展的關鍵性階段，本集團有信心在二零零六年全面完成所有項目資金及發展安排。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度之股東應佔營利／虧損約為328,527,000港元，與比二零零四年重列虧損31,958,000港元比較有1,128%變動。由二零零四年：重列虧損每股2.35港仙增加至每股營利24.16港仙。

本集團於二零零五年十二月三十一日借貸總額為11,451,000港元，比二零零四年42,728,000港元減少31,277,000港元。資產負債比率（即借貸淨額比股東資金比較）為3.49%（二零零四年：重列91.95%）。

本集團將以可動用租金收入為項目發展提供資金。同時，本集團採取適當行動並盡力追收應收款項。董事會現正與買方就已出售物業發展項目商討分期支付其過期款項。如雙方未能達成協議，本集團將會採取適當的行動解決。



由於本集團持有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。

## 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。

## 或然負債

- (a) 本集團就銀行向本集團在中國之若干物業之一手買家提供之按揭貸款作出擔保。由本集團擔保之貸款結餘，亦即本集團於結算日須承擔之財務風險約51,804,000港元(二零零四年：50,444,000港元)。

於二零零六年六月十六日，本集團與該銀行簽訂和解函件，銀行同意以21,500,000港元(「和解金額」)作為本集團對擔保債務之最終和解，和解金額於二零零七年六月三十日前分5期支付。如本集團未能在限期前支付款項，銀行有權向本集團追收上述貸款結餘及相關費用。

- (b) 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中建造工程約17,357,000港元(二零零四年：17,357,000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。

董事認為上文附註(b)所述訴訟及索償之結果將不會對本集團造成重大不利影響，故並無於財務報表內就可能支須付之額外利息或訴訟費用及牽連之損失作出撥備。

除上文所述者外，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

本年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

審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項。審核委員會成員包括本公司三位獨立非執行董事。審核委員會與管理層已審閱本公司截至二零零五年十二月三十一日止之已審核業績。

## 公司管治常規守則

董事認為，除下文所披露者外，於截至二零零五年十二月三十一日止年內，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除第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。

本公司已收到向獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其身份之獨立性發出之週年確認書。本公司認為獨立非執行董事確屬獨立人士。

所有董事並不是以特定之年期委任。根據本公司章程細則，所有董事均須輪值告退，並須在股東週年大會上獲股東批准，方可膺選連任。本公司章程細則規定凡所獲委任填補臨時空缺之董事須於其獲委任後於首之股東週年大會經股東選舉。

## 截止過戶日期

本公司將由二零零六年九月十二日至二零零六年九月十九日（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，最遲須於二零零六年九月十一日下午四時前，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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 於聯交所網站公佈中期業績

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，二零零六年八月二十六日

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、周美珍小姐及王凌雲小姐組成。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。