

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)

### 二零零六年中期業績公佈

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」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績載列如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零零六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	
		二零零六年 千元 (未經審核)	二零零五年 千元 (未經審核)
營業額	2,3	39,591	49,809
物業銷售成本及租務支出		<u>(14,978)</u>	<u>(57,083)</u>
毛利／(虧損)		24,613	(7,274)
其他收入	3	238	57,502
銷售費用		—	—
行政費用		(5,325)	(7,562)
其他營運淨(支出)／收入	4	(23,794)	21,504
賠償撥備		<u>—</u>	<u>92,130</u>
經營(虧損)／溢利		(4,268)	156,300
融資成本		<u>(330)</u>	<u>323</u>

除稅前(虧損)／溢利	5	(4,598)	156,623
稅項	6	—	(10,555)
		<u>(4,598)</u>	<u>146,068</u>
股東應佔淨(虧損)／溢利			
		<u>(4,598)</u>	<u>146,068</u>
每股基本(虧損)／盈利	7	(0.34 仙)	10.74仙
		<u>(0.34 仙)</u>	<u>10.74仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

(以港幣為單位)

	二零零六年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
固定資產	323	335
投資物業	379,912	448,100
土地使用權	81,415	80,475
持有作發展／發展中物業	272,771	271,054
遞延稅項資產	11,627	11,627
	<u>746,048</u>	<u>811,591</u>
<b>非流動資產總值</b>		
	<u>746,048</u>	<u>811,591</u>
<b>流動資產</b>		
現存已落成物業	3,773	3,724
應收賬款	26,949	1,884
預付款項、訂金及其他應收款項	39,844	4,047
土地使用權	1,973	1,969
現金及銀行結餘	831	530
	<u>73,370</u>	<u>12,154</u>
<b>流動資產總值</b>		
	<u>73,370</u>	<u>12,154</u>

## 流動負債

應付賬款 — 流動部份	117,297	116,567
應計費用及其他應付款項	280,072	284,041
短期借貸	11,451	11,451
應付稅項	14,830	14,830
	<u>423,650</u>	<u>426,889</u>
<b>流動負債總值</b>	<b>423,650</b>	426,889
	<u>(350,280)</u>	<u>(414,735)</u>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(350,280)</b>	(414,735)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>395,768</b>	<b>396,856</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬款 — 非流動部份	(68,498)	(68,498)
	<u>(68,498)</u>	<u>(68,498)</u>
<b>資產淨值</b>	<b>327,270</b>	<b>328,358</b>
<b>資本及儲備</b>		
資本	136,000	136,000
儲備	191,270	192,358
	<u>327,270</u>	<u>328,358</u>
<b>總權益</b>	<b>327,270</b>	<b>328,358</b>

## 賬目附註

### 1. 賬項的編製基準

#### (a) 持續經營

於二零零六年六月三十日，本集團有其他貸款加上有關利息合共約14,009,554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慮，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二零零五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（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋（合稱「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日以後的會計期間生效。

本中期財務報表根據在編製時（二零零六年九月）已頒佈實施的香港財務報告準則而編製，採用新香港財務報告準則，對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈列均無重大影響。因此毋須就過往會計期間作調整。

近期頒佈之香港財務準則之潛在影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋，本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告準則 詮釋委員會）—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟體系 財務匯報之重列方式 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告準則 詮釋委員會）—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告準則 詮釋委員會）—詮釋第9號	附帶內在衍生工具之重新評估 <sup>4</sup>

- 1 於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間生效。
- 2 於二零零六年三月一日或以後開始之會計期間生效。
- 3 於二零零六年五月一日或以後開始之會計期間生效。
- 4 於二零零六年六月一日或以後開始之會計期間生效。

## 2. 營業額

營業額包括扣除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	
	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
	(未經審核)	(未經審核)
營業額		
出售物業所得款項		
— 投資物業	22,701	32,935
租金收入	16,890	16,874
	<u>39,591</u>	<u>49,809</u>
其他收入		
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	238	3,307
	<u>238</u>	<u>57,502</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		截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
以主要業務						
營業額						
對外收益	<u>22,701</u>	<u>32,935</u>	<u>16,890</u>	<u>16,874</u>	<u>39,591</u>	<u>49,809</u>
業績						
分類業績	<u>(15,237)</u>	<u>88,031</u>	<u>16,045</u>	<u>13,804</u>	<u>808</u>	101,835
其他收入					238	62,027
未分攤公司開支					(5,314)	(7,562)
融資費用					<u>330</u>	<u>323</u>
除稅前						
(虧損)/溢利					(4,598)	156,623
稅項					<u>—</u>	<u>(10,555)</u>
股東應佔						
(虧損)/溢利					<u>(4,598)</u>	<u>146,068</u>

	二零零六年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千元 (經審核)	二零零六年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千元 (經審核)	二零零六年 六月三十日 千元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>資產</b>						
分類資產	<u>454,890</u>	<u>370,174</u>	<u>363,374</u>	<u>452,373</u>	<u>818,264</u>	<u>822,547</u>
未分攤公司資產					<u>1,154</u>	<u>1,198</u>
綜合總資產					<u>819,418</u>	<u>823,745</u>
<b>負債</b>						
分類負債	<u>449,219</u>	<u>330,696</u>	<u>14,117</u>	<u>20,912</u>	<u>463,336</u>	<u>351,608</u>
未分攤公司負債					<u>28,812</u>	<u>143,779</u>
綜合總負債					<u>492,148</u>	<u>495,387</u>
<b>其他資料</b>						
資本開支					—	340
折舊					<u>12</u>	<u>36</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(支出)／收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千元 (未經審核)	二零零五年 千元 (未經審核)
出售投資附屬公司收益	—	20,448
回撥呆賬撥備	—	1,056
呆賬撥備 — 其他應收款及預收款呆賬撥備	(11,281)	—
投資物業減值撥備	(12,513)	—
	<u>(23,794)</u>	<u>21,504</u>

## 5. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千元 (未經審核)	二零零五年 千元 (未經審核)
銷售物業成本	14,133	54,013
借款利息	330	329
利息支出豁免	—	(652)
	330	(323)
折舊開支	12	20
賠償撥備	—	(92,130)
	<u>          </u>	<u>          </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。(二零零五年六月三十日：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。
- (c) 根據現有資料，董事會認為，本集團於二零零六年六月三十日之財務報告已就稅項作出充分撥備。

## 7. 每股(虧損)／盈利

- (a) 每股基本盈利

每股基本盈利是根據本期之淨虧損約4,598,000港元(二零零五年六月三十日：溢利約146,068,000港元)及本公司於期內已發行股本目1,360,000,000股(二零零五年六月三十日：1,360,000,000股)普通股計算。

- (b) 每股攤薄盈利

於二零零六年六月三十日和二零零五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盈利。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(二零零五年：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49,517平方米。截至二零零六年六月三十日止之年度，出售荔灣廣場之投資物業收入約為22,701,000港元。

#### 2. 物業發展

##### 江南南方花園第二期

該物業位於廣州河南昌江中路168-170號，該地盤面積為24,455平方米，第一期的三幢九層住宅已經建成及並已售出。第二期將興建三幢二十六層高的高層住宅連四層商場，另有一層停車場地庫，本集團已取得批准動工。

##### 越秀廣場

該項目興建約19,440平方米寫字樓，53,595平方米住宅，17,185平方米商業樓層及11,368平方米停車場，目前越秀廣場的工程進度已到第十層，地庫停車場及商業樓層已經完成。

### 財務回顧

截至二零零六年六月三十日止期間，本集團錄得營業額約39,591,000港元(二零零五年六月三十日：約49,809,000港元)及股東應佔綜合(虧損)／溢利約4,598,000港元(二零零五年六月三十日：溢利約146,068,000港元)。二零零五年中期業績為未經審核之數據，股東可以參閱二零零五年年報所列表載經審核之全年業績，以作比較。

本集團於二零零六年六月三十日之借貸總額約為11,451,000港元，資產負債比率(即貸款淨額與股東資金之比率)為3.9%。而於二零零五年十二月三十一日之借貸總額約為11,451,000港元，資產負債比率為3.49%。

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

鑒於地產炒作及投資增加導致樓價急速上升，中國政府實施了一系列宏觀調控措施以打擊樓市之投機炒作行為。董事會認為，該等措施之影響尚未於市場中完全反映，並將增加市場之不穩定性。

董事會已對本集團於荔灣廣場之物業投資進行檢討，以提高物業之收益。

如最新之年報所述，董事會正在研究與其他合作方開發江南南方花園第二期項目之事宜。本人希望可於今年稍後時間向各位宣佈此討論的具體進展。

越秀廣場一至十層，即地庫停車場及商業樓層之建築工程均已完成。但由於項目住宅樓層之設計延誤，項目完工時間有所推遲。然而，本人相信，出色的設計將可令此項目為本集團帶來更豐厚的回報。

## 僱員及酬金政策

於二零零六年六月三十日，本集團共僱用約80名(二零零五年十二月三十一日：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須支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**

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。

## **重大附屬公司和聯營公司收購及出售**

於截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團並無進行任何重大附屬公司和聯營公司收購及出售。

於本期間後，本公司之全資附屬公司南方荔灣廣場有限公司於二零零六年九月二十日與獨立第三方就向該獨立第三方出售其於廣州穗南房產發展有限公司（「穗南」）（於中國成立之中外合作合資公司，本公司之附屬公司）之全部權益訂立買賣協定，總代價為10,000,000港元。於出售前，本公司擁有穗南所有資產及負債之權益，穗南之全部業績均已綜合入本公司之賬目中。出售事項之詳情乃載列於本公司二零零六年九月二十七日之公佈中。

## **公司管治常規守則**

董事認為，除下文所披露者外，於截至二零零六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次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，最少須每三年一次輪值退任。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。

鑑此，本公司現正考慮採取相應行動以符合公司管治常規守則第A.2.1, A.4.1及A.4.2條文之規定。

## 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二零零六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。截至二零零六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，二零零六年九月二十七日

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。