



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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零五年年度的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
營業額	3	23,406	45,551
租務支出		<u>(7,317)</u>	<u>(5,027)</u>
毛利		16,089	40,524
其他收入		58,855	66,637
出售投資物業虧損		(69,322)	(69,538)
投資物業之公平值虧損		(36,912)	(157,267)
行政費用		(13,965)	(11,899)
其他經營開支		<u>(10,885)</u>	<u>(54,976)</u>
經營虧損		(56,140)	(186,519)
融資成本		(519)	(666)
出售一間附屬公司收益		<u>123,323</u>	<u>22,262</u>

除稅前溢利／(虧損)		66,664	(164,923)
所得稅	4	<u>(6,596)</u>	<u>493,450</u>
本年度溢利	5	<u>60,068</u>	<u>328,527</u>
每股基本盈利	7	<u>4.42 仙</u>	<u>24.16 仙</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		18	335
投資物業		198,000	448,100
發展中物業		242,000	353,498
遞延稅項資產		—	11,627
建築合約預付款項		<u>9,600</u>	<u>—</u>
		449,618	813,560
流動資產			
現存已落成物業		—	3,724
應收賬款	8	—	1,884
預付款項、訂金及 其他應收款項		3,805	4,047
銀行及現金結餘		8,218	530
列為持有作出售之 出售組合資產	10	<u>184,012</u>	<u>—</u>
		196,035	10,185

流動負債

應付賬款	9	36,595	116,567
應計費用及其他應付款項		72,312	284,041
短期借貸	11	9,000	11,451
即期稅項負債		305	14,830
列為持有作出售之出售組合 資產之相關負債	10	95,344	—
		<u>213,556</u>	<u>426,889</u>
流動負債淨值		<u>(17,521)</u>	<u>(416,704)</u>
總資產減流動負債		432,097	396,856
非流動負債			
應付賬款 — 非流動部份	9	—	68,498
資產淨值		<u>432,097</u>	<u>328,358</u>
資本及儲備			
股本	12	136,000	136,000
儲備		<u>296,097</u>	<u>192,358</u>
總權益		<u>432,097</u>	<u>328,358</u>

附註：

1. 持續經營基準

於二零零六年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為17,521,000港元。此外，本集團有逾期短期借貸連同應計利息合共約10,000,000港元。至二零零七年一月，上述借貸及利息已全數償還。

本集團就一間銀行向本集團在中華人民共和國(「中國」)發展及出售之若干物業之一手買家提供之按揭貸款作出擔保(詳情載於附註13(a))，本集團已成功獲得該行同意重訂債務償還計劃。

於二零零七年一月，本集團以96,600,000港元之代價向一獨立第三方出售其若干附屬公司。董事認為，出售所得現金款項將足夠償還流動負債。此外，本集團計劃利用內部集資、物業之預售款以及銀行借貸為其發展項目籌集資金。

董事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已作考量，董事相信本集團能產生適量之溢利及足夠現金流入以應付其財務承擔及本集團未來物業項目發展的資金需求。因此，董事認為按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。倘若本集團無法繼續經營，則將須對財務報表作出調整，以將本集團資產之價值調整至其可收回數額、為可能產生之任何其他負債作出撥備及將非流動資產重新分類為流動資產。

2. 採納全新及經修訂之香港財務報告及會計準則

於本年度內，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之全新及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告及會計準則」）。香港財務報告及會計準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。採納此等全新及經修訂之香港財務報告及會計準則並無對本集團之會計政策以及本年度及過往年度所呈報之數額產生重大影響。

本集團並無採用已頒佈但尚未生效之新香港財務報告及會計準則。採用該等新香港財務報告及會計準則將不會對本集團之財務報表產生重大影響。

3. 營業額及分類資料

(a) 主要報告格式－業務分類

本集團分為兩個主要業務分類：

物業銷售 — 物業開發及銷售

物業租賃 — 物業投資及物業租賃活動

(b) 次要報告格式－地區分類

本集團逾90%之收益及資產源自中國之客戶及營運，故並未披露本集團地區分類之進一步分析。

主要報告格式—業務分類

	物業銷售		物業租賃		公司及未分攤		總額	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
營業額								
對外收益	—	—	23,406	45,551	—	—	23,406	45,551
業績								
分類業績	—	—	16,089	40,524	—	—	16,089	40,524
其他收入	56,889	39,370	240	—	1,726	27,267	58,855	66,637
出售投資物業虧損	—	—	(69,322)	(69,538)	—	—	(69,322)	(69,538)
投資物業公平值虧損	—	—	(36,912)	(157,267)	—	—	(36,912)	(157,267)
其他開支	(4,834)	(2,325)	(10,995)	(19,309)	(9,021)	(45,241)	(24,850)	(66,875)
運營虧損							(56,140)	(186,519)
融資成本							(519)	(666)
出售一間附屬公司收益	—	22,262	123,323	—	—	—	123,323	22,262
除稅前溢利／(虧損)							66,664	(164,923)
所得稅							(6,596)	493,450
年度溢利							60,068	328,527
資產								
分類資產	260,937	370,174	198,875	452,373	1,829	1,198	461,641	823,745
列為持有作出售之 出售組合資產	184,012	—	—	—	—	—	184,012	—
綜合總資產							645,653	823,745
負債								
分類負債	37,841	330,696	7,489	20,912	72,882	143,779	118,212	495,387
列為持有作出售之出售組合 資產之相關負債	95,344	—	—	—	—	—	95,344	—
綜合綜負債							213,556	495,387
其他資料								
資本開支	—	4	—	—	—	8	—	12
折舊	—	—	5	—	24	36	29	36
發展中物業減值虧損回撥	56,886	39,370	—	—	—	—	56,886	39,370

4. 所得稅

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國企業所得稅		
本年度撥備	—	4,312
過往年度超額撥備	—	(383,012)
	<u>—</u>	<u>(378,700)</u>
中國土地增值稅		
過往年度撥備不足	—	1,017
	<u>—</u>	<u>1,017</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	3,455	(60,640)
中國土地增值稅	3,141	(55,127)
	<u>6,596</u>	<u>(115,767)</u>
	<u>6,596</u>	<u>(493,450)</u>

由於本集團於過往兩個年度並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作撥備。

中國附屬公司須繳納33%之企業所得稅（「企業所得稅」）（二零零五年：33%）。由於中國附屬公司並無產生任何應課稅溢利，或擁有足夠稅項虧損以抵銷本年度之應課稅溢利，故並無就企業所得稅作出撥備。

5. 本年度溢利

本集團之年度溢利已扣除／(計入) 以下各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
應收款項撥備	—	12,000
核數師酬金		
— 法定審計	750	340
— 其他	780	140
	1,530	480
賠償及罰款	1,386	33,231
折舊	29	36
產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	4,822	1,627
不產生租金收入之投資物業之 直接營運開支	2,495	3,400
董事酬金		
— 袍金	50	50
— 薪金及津貼	989	1,021
— 退休福利計劃供款	12	12
	1,051	1,083
土地及樓宇之營運租賃租金	1,695	4,712
員工成本(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,480	2,572
— 退休福利計劃供款	105	58
	1,585	2,630
發展中物業減值回撥(包括於「其他收入」中)	(56,886)	(39,370)

6. 股息

董事會建議本年度不派發任何股息(二零零五年：無)。

7. 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本年度溢利約60,068,000港元(二零零五年：328,527,000港元)除以年內已發行普通股1,360,000,000股(二零零五年：1,360,000,000)之加權平均數計算。

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，概無具攤薄潛力之股票，故此並無呈列每股攤薄盈利。

8. 應收賬款

應收賬款按發票日期所作之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
三個月以內	—	1,738
四至六個月	—	352
七至十二個月	—	215
超過一年	—	5,763
	<hr/>	<hr/>
	—	8,068
減：應收款項撥備	—	(6,184)
	<hr/>	<hr/>
	—	1,884
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團並無統一的物業銷售及物業租售信貸政策。

9. 應付賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
款項包括：		
— 流動	36,595	116,567
— 非流動	—	68,498
	<hr/>	<hr/>
	36,595	185,065
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應付賬款按發票日期所作之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
超過一年	36,595	185,065
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 列為持有作出售之出售組合資產／列為持有作出售之出售組合資產之相關負債

於二零零六年十一月十三日，本集團訂立一份出售協議（「出售協議」），以96,600,000港元之總代價出售其於附屬公司南方越秀廣場有限公司（「越秀廣場」）之全部100%權益，以及本集團應收越秀廣場款項約84,600,000港元。越秀廣場及其附屬公司廣州市秀南房地產開發有限公司（「秀南」）乃從事物業開發及銷售業務。該出售於二零零七年一月完成。

屬於該等附屬公司的資產及負債乃列為持有作出售之出售組合，並於綜合資產負債表中單獨呈列。

出售組合之公平值減出售成本之金額高於相關資產及負債之賬面淨值，因此年內並無確認減值虧損。

於二零零六年十二月三十一日列為持有作出售之出售組合之資產及負債主要分類如下：

千港元

物業、廠房及設備	5
發展中物業	183,837
預付款項、訂金及其他應收款項	160
銀行及現金結餘	10
	<hr/>
列為持有作出售之出售組合資產總額	184,012
	<hr/> <hr/>
應付賬款	84,510
應計費用及其他應付款項	10,834
	<hr/>
列為持有作出售之出售組合資產之 相關負債總額	95,344
	<hr/> <hr/>

於二零零六年十二月三十一日所有公司間結餘已予以對銷。

11. 短期借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押貸款	9,000	9,000
無抵押貸款	—	2,451
	<hr/>	<hr/>
	9,000	11,451
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零六年十二月三十一日，貸款乃以本集團賬面值約15,500,000港元之投資物業作為擔保，年息為5%。於二零零七年一月，有抵押貸款已全數償還。

12. 股本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元 之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,360,000,000股每股面值0.10港元 之普通股	<u>136,000</u>	<u>136,000</u>

於二零零六年四月七日，本公司與獨立投資者張素芊就按每股0.10港元之價格認購272,000,000股普通股訂立認購協議。於二零零六年十二月三十一日該認購尚未完成。根據二零零七年三月二十九日訂立之補充協議，最後完成日延長至二零零七年九月三十日。

13. 或然負債

- (a) 本集團就一間銀行向本集團在中國發展及出售之若干物業之一手買家提供之按揭貸款作出擔保。一手買家已使用並由本集團擔保之貸款總額約為51,804,000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總額約51,804,000港元之款項連同利息及罰金。於二零零六年十二月三十一日，尚未償付之和解金額餘額（包括其他應付款項）減少至13,500,000港元。董事認為，尚未償付之餘額可於二零零七年六月三十日全數償還。

- (b) 於二零零六年十二月三十一日，與本公司附屬公司秀南相關之或然負債如下：

- (i) 秀南因未能支付中國一個物業發展項目中建造工程約人民幣18,494,000元而遭一名承建商控告。於二零零四年中國廣州中級人民法院判決該承建商勝訴。秀南須支付上述約人民幣18,494,000元之款項連同利息以及相關費用。上述款項連同利息以及相關費用已計入財務報表。然而，由於不滿建造工程之質量，秀南向該承建商反索償。該訴訟目前仍有待復審。
- (ii) 由於秀南未能根據於一九九六年八月九日簽訂的土地使用權出讓合約（「合約」）以及於二零零一年六月八日簽訂的土地使用權出讓補充合約（「補充合約」）支付代價，廣州國土資源和房屋管理局（「原告」）就未能遵守合約及補充合約控告秀南。於二零零六年十月，中國廣州中級人民法院判決原告勝訴。

根據判決，合約及補充合約取消。因此，原告有權收回所爭議之土地使用權。此外，秀南支付之約人民幣2,731,000元之首期代價作廢，且秀南須承擔約人民幣1,000,000元之訴訟費。根據取得之法律建議，秀南已就上述判決提出上訴。

如上文所述，本集團已於二零零七年一月出售秀南予買方。根據出售協議，買方已知悉上述訴訟可能產生之虧損、索償及債務，並同意本集團無需對上述訴訟產生之任何法律後果負責。鑒於上述因素，董事認為上述訴訟對本集團之財務狀況並無造成任何重大不利影響。

14. 結算日後事項

於結算日後，總賬面值約122,400,000港元之若干投資物業之業權已被法院就廣州稅務局向其已出售之附屬公司，廣州穗南房產發展有限公司（「廣州穗南」）徵收之約人民幣10,361,000元之額外稅項連同利息及罰款，以及廣州穗南應付予一債權人之逾期款項約人民幣5,000,000元予以查封。廣州穗南已就廣州稅務局徵收之款項提出反對及抗議。廣州穗南之管理層認為其已結清所有稅項負債。儘管與廣州稅務局及該債權人之爭端結果目前尚不能確定，董事仍有信心廣州穗南有能力解決與廣州稅務局及該債權人之財務爭端。除上述及附註10,11及12所述外，本集團並沒有其他重大事項發生於結算日後。

業務回顧

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理及物業租賃等業務。

物業投資

本集團主要的物業投資仍然為中國廣州市上下九路荔灣廣場商場樓面面積29,408平方米。截至二零零六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30,000,000港元。

物業發展

本集團其中的發展中物業位於廣州市昌崗中路江南南方花園第二期（「江南花園二期」），現在已完成整個地塊的拆遷工作，並完成圍牆圍蔽及排水設施。目前，本集團正等待廣州市規劃局對新的建築設計方案的審批，本集團預計該項目於二零零七年中將可取得廣州市規劃局的批准後儘快動工。根據新的建築設計方案，江南花園二期將由四幢三十層高之大樓組成，包括三層商場、每幢二十七層住宅單位及三層地庫停車場，總建築面積約為108,738平方米。

另一發展中物業為位於廣州市小北路之越秀廣場項目，於二零零六年十一月十六日之公佈，本集團已出售其持有該唯一發展項目之控股公司，該出售已於二零零七年一月完成。

展望

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，本集團持有土地及發展中項目由於地段優勢明顯，其價值已上升超過五成，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。

本集團江南花園二期項目近期來一直備受廣州地產界關注，眾多有實力之投資者均主動表示了合作意向，本集團將重點放在發展江南花園二期項目，本集團計劃以銀行借貸、進行預售部份住宅及內部資源作為發展該項目之資金。除上述者外，本集團亦會考慮其他有利於本集團的籌集資金形式。

本集團從事物業發展已有一段長時間，並已在中國廣州市建立了一定的市場地位，除了江南花園二期項目外，本集團將繼續物色優質物業，將在適合的機會時擴大其土地儲備量。

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。二零零七年將是本集團發展的關鍵性階段，本集團有信心在二零零七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

營業額及分類資料

租金收入

本集團之主要收益為租金收入。租金收入由二零零五年之約45,600,000港元下跌48.6%至二零零六年之約23,400,000港元，這主要是由於出售荔灣廣場之若干投資物業所致。

毛利

毛利由二零零五年之約40,500,000港元下跌60.3%至二零零六年之約16,100,000港元，這主要是由於年內出售投資物業所致。

其他收入

其他收入由二零零五年之約66,600,000港元下跌11.7%至二零零六年之約58,900,000港元，這主要是由於二零零五年內獲豁免銀行貸款利息及其他稅項撥備回撥所致。

行政開支

行政開支由二零零五年之約11,900,000港元增加17.4%至二零零六年之約14,000,000港元，這主要是由於年內法律及專業費用增加所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零零五年之約55,000,000港元下跌80.2%至二零零六年之約10,900,000港元，這主要是由於年內賠償、罰款及罰金以及呆賬撥備減少所致。

融資成本

融資成本由二零零五年之約700,000港元下跌22.1%至二零零六年之約500,000港元，這主要是由於年內持續償還貸款所致。

除稅前溢利

由於出售附屬公司收益123,000,000港元及上述因素之綜合影響，二零零六年除稅前溢利從二零零五年之除稅前虧損約164,900,000港元增至約66,700,000港元。

所得稅

二零零六年之所得稅約為6,600,000港元，而二零零五年所扣減所得稅約為493,400,000港元，這主要是由於二零零五年之所得稅超額撥備撥回所致。

流動資金及資本資源

現金水平

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為8,220,000港元。

短期借貸、抵押物業及資產負債比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團之短期貸款及利息為10,000,000港元乃以本集團賬面值15,500,000港元之投資物業作為擔保，年息為5%。於二零零七年一月，有抵押貸款已全數償還。二零零六年之資產負債比率，即以借貸總額比總權益比較，維持於2.31% (二零零五年：3.49%)。

出售附屬公司之重大交易

於二零零六年九月二十日 (見上文附註14)，本集團以作價10,000,000港元出售其於廣州穗南之全部權益，為集團帶來123,323,000港元之收益及9,449,000港元之現金流。於結算日後 (見上文附註10) 以作價96,600,000港元出售其於越秀廣場之全部權益。

匯率

除部份銷售款項及借貸以港元計算外，本集團絕大部分業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元或外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元或其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。然而，董事會認為本集團受匯兌風險影響之程度並不大。

僱員及酬金政策

本年度本集團共僱用約40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。其他員工福利包括年終花紅。

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。

進行證券交易的標準守則

本集團採納上市規則附錄十所載之「上市公司董事進行證券交易之標準守則（「守則」）」。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事確定於截至二零零六年十二月三十一日止年度均遵守守則所規定之準則。

公司管治

董事認為，除下文所述外，本公司已遵守聯交所上市規則附錄十四所載之公司管治常規守則。

公司管治常規守則的偏離及矯正：

本公司未完全遵守附錄十四所載之第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。本公司董事會設主席就制定政策及業務方向領導董事會，及監控本集團之日常運作。本公司目前正物色適合人選整體負責本公司業務之日常管理，與矯正某些偏離。

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。然而，本公司所有獨立非執行董事均沒有訂明任期，本公司將與獨立非執行董事簽署新的服務合約作為補救方法。根據新的服務合約，所有獨立非執行董事任期為二年。

根據守則條文第A.4.2條，每位董事應最少每三年輪值退任一次。本公司所有董事(除主席外)均需根據本公司章程細則輪值告退，惟本公司並未遵循此條款，本公司現考慮更改本公司之章程細則作為補救。

獨立核數師報告摘要

保留意見之基礎

- (a) 誠如財務報表附註26所述，於二零零六年九月二十日(「出售日期」)，貴集團出售一附屬公司廣州穗南房產發展有限公司(「廣州穗南」)。董事已向吾等陳述，其不能取得廣州穗南於其出售後之若干簿冊及記錄。由於缺少廣州穗南之完整簿冊及記錄，吾等無法判斷下列結餘是否不存有重大錯誤陳述：
- (i) 貴集團於出售日期出售約150,257,000港元之淨負債，並由此產生之出售收益約123,323,000港元；
 - (ii) 有關出售事項之現金及現金等值項目流入淨額約9,449,000港元及其他計入綜合現金流量表有關廣州穗南之其他款項；
 - (iii) 出售廣州穗南持有之投資物業虧損約55,188,000港元；及
 - (iv) 於截至出售日期期間計入綜合收益表有關廣州穗南之營業額約9,839,000港元及本年度虧損約60,595,000港元。

此等數據之任何調整均可能對綜合收益表之分類、綜合現金流量表記錄之數額、以及截至二零零六年十二月三十一日止年度有關廣州穗南之財務報表附註所披露之相關數額產生連帶影響。

- (b) 如財務報表附註17所述，於結算日後，總賬面值約122,400,000港元之若干投資物業之業權已被法院就廣州稅務局就廣州穗南徵收之約人民幣10,361,000元之額外稅項連同利息及罰款，以及廣州穗南應付予一債權人之逾期款項約人民幣5,000,000元予以查封。廣州穗南已就廣州稅務局徵收之款項提出反對及抗議。廣州穗南之管理層認為其已結清所有稅項負債。儘管與廣州稅務局及該債權人之爭端結果目前尚不能確定，董事仍有信心廣州穗南有能力解決與廣州稅務局及該債權人之財務爭端，故貴集團將可取得該等物業之法定業權。董事亦認為貴集團擁有該等投資物業之實益業權，可要求廣州穗南補償由此產生之任何物業虧損。然而，吾等並無法獲得有關貴集團可全數收回上述物業價值之足夠證據。因此，吾等無法信納上述物業於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表中是否公平呈列。上述數據之任何調整均可能對於二零零六年十二月三十一日之資產淨值及截至該日止年度之業績產生重大連帶影響。

- (c) 記入於截至二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表有關廣州穗南(於二零零六年出售之附屬公司)之淨資產為約170,620,000港元。貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由另一會計師行審核。吾等不能審閱前核數師於截至二零零五年十二月三十一日止年度之核數文檔以及其就廣州穗南於截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績及結餘所做之核數工作之文檔。此外，由於缺少廣州穗南之完整簿冊及記錄，吾等無法就截至二零零五年十二月三十一日止年度進行另外的核數程序，以令吾等能夠就記入於二零零五年十二月三十一日及截至該日止年度綜合財務報表之廣州穗南淨資產約170,620,000港元、營業額約45,551,000港元及該年度溢利約283,535,000港元表達意見。

其中，務請閣下留意，由於未能獲取充分文件支持，前核數師已就截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益表內約383,012,000港元之稅項撥備回撥作出免責意見。稅項撥備回撥乃記入廣州穗南(已於二零零六年出售)之簿冊。對上述數額之任何調整或會影響貴集團於二零零六年一月一日之年初淨資產、年初累計虧損及截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合收益表之分類。

- (d) 於截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴集團出售南方廣州越秀中廣場有限公司等若干附屬公司。出售該等附屬公司而產生之盈利約65,313,000港元，並直接轉撥至綜合權益變動表內之累計虧損。此處理並未遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」(「香港會計準則第27號」)有關於綜合收益表中確認出售附屬公司之損益之規定。此外，上述約65,313,000港元無法與截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表附註30項下之出售附屬公司之收益約22,262,000港元對賬。故此，截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表附註30項下之出售附屬公司之相關披露亦可能包含重大錯誤陳述。由於不能獲取該等被出售附屬公司之財務資料，故吾等無法適當重列相應數據，以及修訂出售附屬公司之相關披露。

因審核範圍限制及會計處理意見不同而產生之保留意見

除吾等能夠取得以上所述之充分憑證而可能發現須作出任何調整外，吾等認為，該綜合財務報表真實及公平地反映貴集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況，及貴集團根據香港財務報告準則於截至該日止年度之業績及現金流量，並已按香港公司條例之披露要求妥為編製。

持續經營基準之重大不明朗因素

在並未提出保留意見下，務請閣下留意，根據財務報表附註2所述，貴集團之淨流動負債約為17,521,000港元。該等情況顯示存在重大不明朗情況，或會令人對貴集團能否按持續經營基準繼續經營業務存疑。誠如財務報表附註2之進一步詳述，貴集團已獲銀行同意重訂其

債務償還計劃。財務報表乃根據持續經營基準而編製，其有效性乃取決於貴集團從經營活動中產生足夠現金流入之能力，以及出售附屬公司的應收代價之收回。財務報表並不包括任何因上述措施未能達致而作出之調整。吾等認為重大不明朗因素已於財務報表中獲足夠披露。

審核委員會

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成。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名獨立非執行董事。審核委員會與管理層已審閱本公司截至二零零六年十二月三十一日止之已審核業績。

感謝

本人謹代表董事會對一直支持本集團之股東及於本年度盡心作出寶貴貢獻之管理人員與員工，衷心致謝。

承董事會命
主席
佟世均

香港，二零零七年五月三十日

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)、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。