



# WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

## ( 榮 豐 國 際 有 限 公 司 )

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

### 經 審 核 業 績 公 佈

榮豐國際有限公司(「本公司」)董事會謹此提呈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經審核綜合業績。

		二零零五年	二零零四年 (重列)
	附註	千港元	千港元
<b>營業額</b>		<b>128,349</b>	46,441
銷售成本	3 & 8	(81,842)	(20,760)
<b>毛利</b>		<b>46,507</b>	25,681
投資物業重估收益		166,000	533,016
其他收益	4	406	1,874
其他(虧損)/收入淨額	4	(41,147)	26,296
經營及行政開支		(41,764)	(28,673)
<b>經營溢利</b>		<b>130,002</b>	558,194
融資成本		(20,168)	(10,516)
出售附屬公司之溢利		—	156
應佔聯營公司之溢利/(虧損)		30,472	(448)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>140,306</b>	547,386
所得稅	6	(28,244)	(93,025)
<b>本年溢利</b>		<b>112,062</b>	454,361
<b>以下應佔：</b>			
本公司權益持有人		115,131	454,440
少數股東權益		(3,069)	(79)
<b>本年溢利</b>		<b>112,062</b>	454,361
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>7.71港仙</b>	30.45港仙
攤薄		<b>7.66港仙</b>	不適用

#### 綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		1,966,640	1,800,640
— 持作日後發展之物業		—	80,000
— 其他物業、廠房及設備		2,075	8,055
— 於經營租約項下持作自用 之租賃土地之權益		476	29,978
		<b>1,969,191</b>	1,918,673
於聯營公司之權益		393,602	373,159
抵押銀行結存及定期存款		912	4,191
其他金融資產		2,750	3,688
遞延稅項資產		1,791	986
		<b>2,368,246</b>	2,300,697

<b>流動資產</b>			
存貨		14,370	74,903
貿易及其他應收賬項	9	19,937	21,405
可退回稅項		12	28
現金及現金等價物		3,615	882
		<u>37,934</u>	<u>97,218</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	10	17,734	18,392
銀行借款		80,204	32,722
本期稅項		14,449	14,449
		<u>112,387</u>	<u>65,563</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(74,453)</b>	<b>31,655</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,293,793</b>	<b>2,332,352</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		347,219	526,899
遞延收入		5,582	5,582
遞延稅項負債		248,432	219,397
		<u>601,233</u>	<u>751,878</u>
<b>資產淨值</b>		<b>1,692,560</b>	<b>1,580,474</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	11	74,620	74,620
儲備		1,617,940	1,502,802
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<b>1,692,560</b>	<b>1,577,422</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>—</b>	<b>3,052</b>
<b>總權益</b>		<b>1,692,560</b>	<b>1,580,474</b>

附註：

#### 1. 編製基準

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「HKFRS」, 此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「HKAS」)及詮釋)、香港公認之會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表亦已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

香港會計師公會頒佈數項由二零零五年一月一日或之後起計之會計期生效或可提早採納的新增及經修訂的香港財務報告準則。因首次採納該等新增加及經修訂的香港財務報告準則, 對目前及上一個會計年度所產生的會計政策變動資料均載於下文附註2。

截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於一間聯營公司的權益。

編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本法, 惟誠如以下會計政策所解釋, 下列資產及負債乃按彼等之公平值列賬。

- 投資物業;
- 其他樓宇; 及
- 分類為可供出售證券之金融工具。

持作出售之非流動資產及出售組合乃按賬面值及公平值減出售成本兩者之較低者入賬。

儘管本集團於二零零五年十二月三十一日擁有流動負債淨值, 考慮到本集團與一家金融機構就約210,000,000港元新貸款融資而訂立之協議, 本公司董事認為, 本公司及本集團能夠持續經營, 並能在債務到期時償還有關款項。

董事會認為, 本公司及本集團將會有充足的現金資源以滿足未來的營運資金及其他資金需求。因此, 此等財務報表以持續經營基準編製, 而且不包括若本公司及本集團不能持續經營情況下而需作出的任何調整。

#### 2. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈數項由二零零五年一月一日或之後起計之會計期生效的新增及經修訂的HKFRS。

下文載列目前及上一個會計期間已反映在該等財務報表內之重大會計政策變動之資料。

本集團並未採用現有會計年度尚未生效的任何新準則或詮釋。

##### (a) 上年及期初結餘之重報

下表披露按個別HKFRS之過渡條文之規定, 對先前列報之截至二零零四年十二月三十一日止年度之綜合收益表及資產負債表中之各項受影響項目已作出之調整。會計政策變動對二零零四年及二零零五年一月一日之結餘之影響於附註11作出披露。

截至二零零四年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	二零零四年 (按先前列報) 千港元	新政策之影響(年度溢利之增加/減少)				二零零四年 (重列) 千港元
		HKAS第1號 (附註2(e)) 千港元	HKAS第17號 (附註2(f)) 千港元	HKAS第40號 (附註2(h)) 千港元	小計 千港元	
營業額	46,441	—	—	—	—	46,441
銷售成本	(20,760)	—	—	—	—	(20,760)
<b>毛利</b>	<b>25,681</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>25,681</b>
投資物業重估收益	—	—	—	533,016	533,016	533,016
經營及行政開支	(28,867)	—	194	—	194	(28,673)
其他收入及開支	35,373	—	(7,203)	—	(7,203)	28,170
<b>經營溢利</b>	<b>32,187</b>	<b>—</b>	<b>(7,009)</b>	<b>533,016</b>	<b>526,007</b>	<b>558,194</b>
融資成本	(10,516)	—	—	—	—	(10,516)
出售附屬公司之溢利	1,073	—	—	(917)	(917)	156
應佔聯營公司之溢利/(虧損)	116	(564)	—	—	(564)	(448)
<b>除稅前溢利</b>	<b>22,860</b>	<b>(564)</b>	<b>(7,009)</b>	<b>532,099</b>	<b>524,526</b>	<b>547,386</b>
所得稅	(589)	564	—	(93,000)	(92,436)	(93,025)
少數股東權益	22,271	—	(7,009)	439,099	423,090	454,361
	79	(79)	—	—	(79)	—
<b>本年溢利</b>	<b>22,350</b>	<b>(79)</b>	<b>(7,009)</b>	<b>439,099</b>	<b>432,011</b>	<b>454,361</b>
每股盈利						
基本	1.50港仙	—	(0.47)港仙	29.42港仙	28.95港仙	30.45港仙

於二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表

	二零零四年 (按先前列報) 千港元	新政策之影響(年度溢利之增加/減少)				二零零四年 (重列) 千港元
		HKAS第1號 (附註2(e)) 千港元	HKAS第17號 (附註2(f)) 千港元	HKAS第40號 (附註2(h)) 千港元	小計 千港元	
<b>非流動資產</b>						
投資物業	1,800,640	—	—	—	—	1,800,640
持作日後發展之物業	80,000	—	—	—	—	80,000
其他物業、廠房及設備	52,355	—	(44,300)	—	(44,300)	8,055
於經營租約項下持作自用之 租賃土地之權益	—	—	29,978	—	29,978	29,978
遞延稅項資產	986	—	—	—	—	986
其他非流動資產	381,038	—	—	—	—	381,038
	2,315,019	—	(14,322)	—	(14,322)	2,300,697
<b>流動資產</b>						
存貨	74,903	—	—	—	—	74,903
其他流動資產	22,315	—	—	—	—	22,315
	97,218	—	—	—	—	97,218
<b>流動負債</b>	<b>(65,563)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(65,563)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>31,655</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>31,655</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,346,674</b>	<b>—</b>	<b>(14,322)</b>	<b>—</b>	<b>(14,322)</b>	<b>2,332,352</b>
<b>非流動負債</b>						
銀行借款	(526,899)	—	—	—	—	(526,899)
遞延稅項負債	(1,397)	—	—	(218,000)	(218,000)	(219,397)
其他非流動負債	(5,582)	—	—	—	—	(5,582)
	(533,878)	—	—	(218,000)	(218,000)	(751,878)
少數股東權益	(3,052)	3,052	—	—	3,052	—
<b>資產淨值</b>	<b>1,809,744</b>	<b>3,052</b>	<b>(14,322)</b>	<b>(218,000)</b>	<b>(229,270)</b>	<b>1,580,474</b>
<b>股本及儲備</b>						
<b>本公司權益持有人應佔</b>						
股本	74,620	—	—	—	—	74,620
重估儲備	—	—	—	—	—	—
— 土地及樓宇	12,178	—	(12,178)	—	(12,178)	—
— 投資物業	1,245,819	—	—	(1,245,819)	(1,245,819)	—
其他儲備	826,287	—	—	—	—	826,287
保留溢利/(累計虧損)	(349,160)	—	(2,144)	1,027,819	1,025,675	676,515
	1,809,744	—	(14,322)	(218,000)	(232,322)	1,577,422
<b>少數股東權益應佔</b>	<b>—</b>	<b>3,052</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,052</b>	<b>3,052</b>
	1,809,744	3,052	(14,322)	(218,000)	(229,270)	1,580,474

**(b) 會計政策變動對本年之估計影響**

對截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益表之估計影響：

	新政策之估計影響(年度溢利之增加/(減少))				
	HKFRS第2號	HKAS第1號	HKAS第17號	HKAS第40號	總計
	(附註2(c))	(附註2(e))	(附註2(f))	(附註2(h))	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業重估收益	—	—	—	166,000	166,000
其他(虧損)/收入淨額	—	—	14,040	—	14,040
經營及行政開支	(8,911)	—	318	—	(8,593)
<b>經營溢利</b>	<b>(8,911)</b>	<b>—</b>	<b>14,358</b>	<b>166,000</b>	<b>171,447</b>
應佔聯營公司之溢利/(虧損)	—	(185)	—	—	(185)
<b>除稅前溢利</b>	<b>(8,911)</b>	<b>(185)</b>	<b>14,358</b>	<b>166,000</b>	<b>171,162</b>
所得稅	—	185	—	(29,000)	(28,815)
<b>本年溢利</b>	<b>(8,911)</b>	<b>—</b>	<b>14,358</b>	<b>137,000</b>	<b>142,447</b>
<b>以下應佔：</b>					
本公司權益持有人	(8,911)	—	14,358	137,000	142,447
少數股東權益	—	—	—	—	—
<b>本年溢利</b>	<b>(8,911)</b>	<b>—</b>	<b>14,358</b>	<b>137,000</b>	<b>142,447</b>
<b>每股盈利</b>					
基本	(0.60)港仙	—	0.96港仙	9.18港仙	9.54港仙
攤薄	(0.59)港仙	—	0.95港仙	9.11港仙	9.47港仙

對於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表之估計影響：

	新政策之估計影響(資產淨值之增加/(減少))			
	HKFRS第2號	HKAS第17號	HKAS第40號	總計
	(附註2(c))	(附註2(f))	(附註2(h))	
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
其他物業、廠房及設備	—	(440)	—	(440)
於經營租約項下持作自用之租賃土地之權益	—	476	—	476
	—	36	—	36
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	—	—	(29,000)	(29,000)
<b>資產淨值</b>	<b>—</b>	<b>36</b>	<b>(29,000)</b>	<b>(28,964)</b>
<b>股本及儲備</b>				
<b>本公司權益持有人應佔影響</b>				
以股份支付之酬金儲備	8,911	—	—	8,911
重估儲備	—	—	—	—
— 投資物業	—	—	(166,000)	(166,000)
保留溢利	(8,911)	36	137,000	128,125
	—	36	(29,000)	(28,964)
<b>少數股東權益應佔影響</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
	—	36	(29,000)	(28,964)

**(c) 僱員購股權計劃(HKFRS2, 以股份為基礎之支付)**

於過往年度, 本集團不會於僱員(包括董事)獲授涉及本公司股份之購股權時確認任何款額。倘僱員選擇行使購股權, 則僅會按可收取購股權之行使價, 將股本之面值及股份溢價進賬。

由二零零五年一月一日起, 本集團為符合HKFRS2, 就僱員購股權採納一項新政策。根據該項新政策, 本集團確認該等購股權之公平值為費用, 並於權益之以股份支付之酬金儲備中確認相應之增加。

本集團已追溯應用此項新會計政策, 並重列可比較數字, 但本集團因HKFRS2之過渡性條文而受惠者除外。據此, 並未對下列授出購股權採用新確認及計量政策。

(a) 所有於二零零二年十一月七日或之前已授予僱員之購股權; 及

(b) 所有於二零零二年十一月七日後已授予僱員, 但於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權。

由於於二零零四年一月一日及二零零五年一月一日並無購股權(於二零零五年一月一日並未予以歸屬), 故毋須對該兩日之期初結餘作任何調整。

**(d) 正商譽及負商譽之攤銷(HKFRS3「業務合併」)及HKAS36「資產減值」)****(i) 商譽攤銷**

於過往期間:

— 於二零零一年一月一日前產生之正商譽或負商譽, 均於產生時直接計入儲備, 且並無於收益表內確認, 直至所收購業務被出售或出現減值為止。

— 於二零零一年一月一日或之後產生之正商譽, 乃按其可使用年期以直線法予以攤銷, 倘有減值跡象, 則須進行減值測試; 及

— 於二零零一年一月一日或之後產生之負商譽, 除了與收購日預期可辨識之未來虧損有關, 否則負商譽乃按所收購之可折舊/可攤銷非貨幣資產之加權平均可使用年期予以攤銷。在該等情況下, 負商譽乃於該等預計虧損產生時在收益表內確認。

由二零零五年一月一日起, 為符合HKFRS3及HKAS36, 本集團更改其有關商譽之會計政策。根據新政策, 本集團不再攤銷正商譽, 惟會至少每年進行一次減值測試。此外, 由二零零五年一月一日起, 根據HKFRS3, 倘若業務合併時所收購淨資產之公平值超過所支付之代價(即所產生之款額, 若根據以往之會計政策, 會被視為負商譽), 則多出之款額均於產生時立即確認為溢利或虧損。

根據HKFRS3之過渡性安排, 可能已應用有關正商譽攤銷之新政策。由於截至二零零四年十二月三十一日並無正商譽, 故有關正商譽之政策變動對財務報表並無影響。

此外, 根據HKFRS3之過渡性安排, 先前直接計入儲備之商譽(即於二零零一年一月一日之前所產生之商譽)將不會於出售所收購業務減值時或在任何其他情況下於損益表內確認。有關於先前直接計入儲備之商譽(即於二零零一年一月一日之前所產生之商譽)會計政策之變動, 已透過期初結餘調整至保留溢利之方式予以採納。

由於本公司截至二零零四年十二月三十一日並無遞延負商譽, 因此有關負商譽之政策變動, 對財務報表並無造成任何影響。

**(e) 呈報之變動(HKAS1「財務報表之呈報」)****(i) 呈報應佔聯營公司稅項(HKAS1「財務報表之呈報」)**

於過往年度, 使用權益法處理之本集團應佔聯營公司稅項, 乃計入綜合收益表內, 作為本集團之所得稅之一部份。由二零零五年一月一日起, 根據HKAS1之實施指引, 本集團已改變呈列方式, 並在達致本集團除稅前損益前, 將使用權益法處理之應佔聯營公司稅項, 納入於綜合收益表內所申報之各自應佔損益中。該等呈報變動已追溯應用, 比較數字已於附註2(a)內重列。

**(ii) 少數股東權益(HKAS1「呈報財務報表」)及HKAS27號「綜合及獨立財務報表」)**

於過往年度, 於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內與負債分開呈列, 並作為資產扣減值處理。本集團是年度業績內之少數股東權益, 亦於達致股東(本公司權益股東)應佔溢利前, 於收益表內獨立呈列為扣減。

從二零零五年一月一日起, 為符合HKAS1及HKAS27, 本集團已變更有關少數股東權益呈報方式之會計政策。根據新政策, 少數股東權益乃呈列為權益之一部分, 並與本公司權益股東應佔權益分開呈列。該等呈報方式之變動已追溯應用, 比較數字已予重列, 並載於附註2(a)內。

(f) 租賃土地及樓宇 (HKAS17「租賃」)

(i) 持作自用之租賃土地及樓宇

在以往年度，持作自用之租賃土地及樓宇乃以重估數額減累計折舊及累計減值虧損入賬。重估盈餘或虧絀之變動，一般計入土地及樓宇重估儲備內。

由二零零五年一月一日起，為符合HKAS17，本集團採納一項有關持作自用租賃土地及樓宇之新政策。根據新政策，倘若位於租賃土地之任何樓宇權益之公平值，可與本集團首次訂立租賃時，或從前度承租人接收時，或有關樓宇興建之日（以較遲者為準）之土地租賃權益之公平值分開計量，則持作自用之土地之租賃權益，乃作為根據一項經營租賃而持有之權益處理。

位於該等租賃土地之上之任何持作自用樓宇，將繼續列作物業、廠房及設備之一部份。

(ii) 待發展及待出售之租賃土地

於過往年度，持作待發展及待出售之租賃土地，乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。

從二零零五年一月一日起採納HKAS17起，本集團已就該土地採納新政策。根據新政策，收購租賃土地之預付地價或其他租賃付款均按租賃年期予以攤銷。

(iii) 過渡性條文及調整影響說明

有關租賃之所有上述新會計政策已追溯採納。於二零零四年及二零零五年十二月三十一日之各財務報表受影響項目的調整載於附註2(a)及2(b)。

(g) 金融工具 (HKAS32，金融工具：「披露及呈報」) 及 HKAS39，金融工具：「確認及計量」

從二零零五年一月一日起，為符合HKAS32及HKAS39，本集團已改變有關金融工具之會計政策。該等變動之其他詳情載於下文。

(i) 債務證券及股本證券之投資

於過往年度，按持續基準作可識別長期目的持有之股本投資均分類為投資證券，並按成本減撥備列賬。於證券之其他投資（包括該等持作買賣及非買賣用途者）均按公平值列賬，並於損益表確認公平值之變動，惟不包括持有至到期日之定期債務證券。

由二零零五年一月一日起，按照HKAS39，所有投資（持作買賣用途之證券、持至到期日之定期債務證券及若干未報價之股本投資除外）均分類為可供銷售證券及按公平值列賬。可供銷售證券之公平值變動均於權益中予以確認，除非有客觀證據顯示個別投資已予減值。就持作買賣用途之證券、持至到期日之債務證券及未按公平值列賬之尚未報價之權益投資而採納之新會計政策並無引致重大調整。

(ii) 過渡性條文及調整影響之說明

有關會計處理債務證券及股本證券投資之會計政策之變動，對於二零零五年一月一日之儲備之期初結餘調整並無影響。

(h) 投資物業 (HKAS40「投資物業」) 及 HK(SIC) 詮釋第21號「所得稅—收回經重估不可折舊資產」

投資物業之會計政策變動如下：

(i) 確認收益表內公平值變動之時間

於過往年度，本集團投資物業之公平值變動乃直接於投資物業重估儲備內確認，惟按投資組合基準，若儲備不足以彌補投資組合之虧絀，或若先前於收益表內確認之虧絀已予撥回，或若個別投資物業已予出售則除外。在該等受限情況下，公平值之變動均於收益表內確認。

於從二零零五年一月一日起採納HKAS40後，本集團就投資物業採納一項新會計政策。根據此新政策，投資物業之公平值之所有變動按照HKAS40之公平值模式直接於收益表（「溢利或虧損」）確認。

(ii) 計量公平值變動所產生的遞延稅項

於以往年度，基於賬面金額可於出售時收回，並按適用於最終出售時之稅率（香港稅率為零）計算，故本集團並沒有為重估投資物業之公平值變動所產生的遞延稅項作出撥備。

由二零零五年一月一日起，按照HK(SIC)詮釋第21號規定，遞延稅項乃按用作賺取租金收入之投資物業所適用之稅率就投資物業價值之變動作出確認。董事認為，該項撥備未必會反映最終稅務影響，因為倘若最終進行任何出售，任何增益就香港稅制而言均為資本性而不會帶來利得稅項。

(iii) 過渡性條文及調整影響之說明

有關投資物業之所有上述會計政策之變動已追溯採納。於二零零四年及二零零五年十二月三十一日之各財務報表受影響項目的調整載於附註2(a)及2(b)。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業投資及管理、物業建造及發展及提供園藝服務。

營業額指租金收入、出售物業之所得款項、來自提供物業管理服務之收益及來自提供園藝服務之收益。年內於營業額確認之每一重大收入類別之金額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自投資及其他物業之租金總額	32,729	36,146
來自已出售物業之所得款項總額	92,156	6,201
來自提供物業管理服務之收益	398	913
來自提供園藝服務之收益	3,066	3,181
	<u>128,349</u>	<u>46,441</u>

4. 其他收益及(虧損)/收入淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
其他收益		
利息收入		
— 銀行	81	15
— 其他	23	2
	<u>104</u>	<u>17</u>
未上市投資股息	142	—
就終止管理服務收取之補償	—	1,320
其他	160	537
	<u>406</u>	<u>1,874</u>
其他(虧損)/收入淨額		
出售固定資產收益/(虧損)淨額	28,054	(9)
交易證券之已變現及未變現收益	—	172
持作出售物業之減值撥備(計提)/撥回	(360)	26,000
未上市可供出售股本證券之減值虧損	(2,027)	—
持作日後發展之物業之減值虧損	(67,500)	—
樓宇重估(虧損)/收益	(18)	133
撇銷長期未償還之應付賬款	704	—
	<u>41,147</u>	<u>26,296</u>

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
界定退休計劃供款	346	292
以股份支付之開支	8,911	—
薪金、工資及其他福利	21,110	16,748
	<u>30,367</u>	<u>17,040</u>
租賃土地費用攤銷	35	47
固定資產折舊	723	948
核數師酬金		
— 審核服務	279	274
— 稅務服務	54	—
— 其他服務	40	—
營業租約開支：最低租約付款		
— 租用廠房及機器	9	—
— 租用其他資產(包括物業租金)	641	274
應佔一間聯營公司稅項	(185)	564
自投資及其他物業收取之租金減直接支出7,539,000港元(二零零四年：9,081,000港元)	25,190	27,065
存貨成本	73,518	(14,920)

## 6. 所得稅

	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
本期稅項－香港利得稅		
過往年度撥備不足	14	25
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	28,230	93,000
	<u>28,244</u>	<u>93,025</u>

由於本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度並無產生估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

## 7. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司普通股股東應佔溢利115,131,000港元(二零零四年(重列)：454,440,000港元)及年內已發行普通股股份之加權平均數1,492,410,986股(二零零四年：1,492,410,986股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股東應佔溢利115,131,000港元及普通股股份之加權平均數1,503,304,597股計算，其計算如下：

	二零零五年
於十二月三十一日之普通股股份之加權平均數	1,492,410,986
根據本公司之購股權計劃視為以零代價發行股份之影響	10,893,611
於十二月三十一日之普通股股份(攤薄)之加權平均數	<u>1,503,304,597</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無呈列在此，因為於二零零四年十二月三十一日沒有具有攤薄潛力的普通股。

## 8. 分類申報

分類資料乃按本集團之業務及地區分類呈列。因業務分類資料較近似本集團之內部財務報告方式，故其被選為主要申報形式。

### 業務分類

本集團主要包括以下業務分類：

物業投資及管理：租賃物業以賺取租金收入及獲取長期物業升值收益，及提供樓宇管理服務。

物業建造及發展：發展、建造及銷售物業。

園藝服務：提供園藝服務。

	物業投資及管理		物業建造及發展		園藝服務		內部分類之間攤銷		未分配		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 (經重列) 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 (經重列) 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 (經重列) 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 (經重列) 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 (經重列) 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 (經重列) 千港元
銷予對外客戶之收益	119,917	37,059	5,366	6,201	3,066	3,181	—	—	—	—	128,349	46,441
內部分類之間之收益	2,835	5,159	3,657	4,719	28	—	(6,520)	(9,878)	—	—	—	—
來自對外客戶之 其他收益	133	1,320	16	—	—	—	—	—	153	537	302	1,857
總計	<u>122,885</u>	<u>43,538</u>	<u>9,039</u>	<u>10,920</u>	<u>3,094</u>	<u>3,181</u>	<u>(6,520)</u>	<u>(9,878)</u>	<u>153</u>	<u>537</u>	<u>128,651</u>	<u>48,298</u>
分類業績	221,831	570,982	(64,828)	(808)	114	—	(6,520)	(9,878)	(20,699)	(2,119)	129,898	558,177
未分配經營收入及開支											104	17
經營溢利											130,002	558,194
融資成本											(20,168)	(10,516)
出售附屬公司溢利											—	156
應佔一間聯營公司 之溢利／(虧損)											30,472	(448)
所得稅											(28,244)	(93,025)
本年溢利											<u>112,062</u>	<u>454,361</u>

	物業投資及管理		物業建造及發展		園藝服務		綜合	
	二零零五年	二零零四年 (經重列)	二零零五年	二零零四年 (經重列)	二零零五年	二零零四年 (經重列)	二零零五年	二零零四年 (經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	1,986,916	1,925,691	14,610	88,806	790	967	2,002,316	2,015,464
於一間聯營公司之權益	393,602	373,159	—	—	—	—	393,602	373,159
未分配資產	—	—	—	—	—	—	10,262	9,292
總資產							<u>2,406,180</u>	<u>2,397,915</u>
分類負債	698,688	803,843	5,807	7,078	93	93	704,588	811,014
未分配負債	—	—	—	—	—	—	9,032	6,427
總負債							<u>713,620</u>	<u>817,441</u>

#### 地區分類

於按地區分類呈列資料時，分類收益乃按客戶地點分類。分類資產則按資產地點分類。

	香港及中國內地		新加坡		總計	
	二零零五年	二零零四年 (經重列)	二零零五年	二零零四年 (經重列)	二零零五年	二零零四年 (經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銷予對外客戶之收益	128,349	46,441	—	—	128,349	46,441
來自對外客戶之其他收益	302	1,857	—	—	302	1,857
分類資產	<u>2,012,439</u>	<u>2,024,549</u>	<u>393,741</u>	<u>373,366</u>	<u>2,406,180</u>	<u>2,397,915</u>

#### 9. 貿易及其他應收賬項

於貿易及其他應收賬項內，應收貿易款項(扣除呆壞賬減值虧損)於結算日之賬齡分析如下。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期	374	809
一至三個月到期	54	48
超過三個月但短於十二個月到期	4	66
	<u>432</u>	<u>923</u>

#### 10. 貿易及其他應付賬項

於貿易及其他應付賬項內，應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一個月內到期或即期即付	80	129
一個月後到期但不超過三個月	50	37
三個月後到期但不超過六個月	24	44
六個月後到期但不超過十二個月	23	90
一年以上	2,064	2,014
	<u>2,241</u>	<u>2,314</u>

#### 11. 資本及儲備

本公司權益持有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備		以股份支付 之酬勞儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
							土地及樓宇 千港元	投資物業 千港元					
於二零零四年一月一日 一如前呈報	74,620	196,873	121	618,098	145,549	(152,966)	—	713,720	—	(371,510)	1,224,505	3,159	1,227,664
—就下列項目作出 之以往期間調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,865	4,865	—	4,865
—HKAS 17	—	—	—	—	—	—	—	(713,720)	—	588,720	(125,000)	—	(125,000)
—HKAS 40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—經重列	74,620	196,873	121	618,098	145,549	(152,966)	—	—	—	222,075	1,104,370	3,159	1,107,529
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	—	—	—	—	—	(68)	—	—	—	—	(68)	(28)	(96)
應佔一間聯營公司 儲備變動	—	—	—	—	—	18,680	—	—	—	—	18,680	—	18,680
年度溢利(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	454,440	454,440	(79)	454,361
於二零零四年 十二月三十一日 (經重列)	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>618,098</u>	<u>145,549</u>	<u>(134,354)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>676,515</u>	<u>1,577,422</u>	<u>3,052</u>	<u>1,580,474</u>

本公司權益持有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備			以股份支付 之酬勞儲備 千港元	公平價值 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
							土地及樓宇 千港元	投資物業 千港元	物業 千港元						
於二零零五年一月一日															
- 如前呈報	74,620	196,873	121	618,098	145,549	(134,354)	12,178	1,245,819	-	-	(349,160)	1,809,744	3,052	1,812,796	
- 就下列項目作出 之以往期間調整															
- HKAS 17	-	-	-	-	-	-	(12,178)	-	-	-	(2,144)	(14,322)	-	(14,322)	
- HKAS 40	-	-	-	-	-	-	-	(1,245,819)	-	-	1,027,819	(218,000)	-	(218,000)	
- 經重列，於期初 結餘調整前	74,620	196,873	121	618,098	145,549	(134,354)	-	-	-	-	676,515	1,577,422	3,052	1,580,474	
- HKFRS 3	-	-	-	-	(145,549)	-	-	-	-	-	145,549	-	-	-	
- 經重列，於期初 結餘調整後	74,620	196,873	121	618,098	-	(134,354)	-	-	-	-	822,064	1,577,422	3,052	1,580,474	
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)	17	10	
應佔一間聯營公司 儲備變動	-	-	-	-	-	(9,416)	-	-	-	-	519	(8,897)	-	(8,897)	
以股份支付之以股份 形式交易	-	-	-	-	-	-	-	-	8,911	-	-	8,911	-	8,911	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115,131	115,131	(3,069)	112,062	
於二零零五年 十二月三十一日	74,620	196,873	121	618,098	-	(143,777)	-	-	8,911	519	937,195	1,692,560	-	1,692,560	

12. 比較數字

由於會計政策發生變動，若干比較數字已作出調整或重新分類，會計政策變動之詳情載於附註2。此外，若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

管理層討論及分析

經營回顧及未來前景展望

於本年度內，本集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。營業額增長之原因為出售皇后大道中9號8樓。

本集團於本年度錄得淨溢利約115,100,000港元。本集團之業績受以下各項影響：

- 重估投資物業盈餘約166,000,000港元，並作出相應之遞延稅項負債撥備約29,100,000港元；
- 出售持作銷售之物業溢利約18,800,000港元；
- 出售土地及樓宇收益約28,100,000港元；
- 持作日後發展物業之減值撥備約67,500,000港元；
- 採納新HKFRS第2號而確認以股份支付之福利約8,900,000港元；
- 儘管銀行貸款減少，惟由於利率上升導致銀行利息開支增加約9,700,000港元；及
- 應佔一間聯營公司(a)投資物業重估收益約35,600,000港元及(b)經營虧損約4,900,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之每股資產淨值按已發行股份1,492,410,986股計算約為1.13港元。

位於干德道38號之投資物業乃持作租賃目的。於二零零五年九月，本公司就重新發展該物業提交建造計劃。預期該重新發展項目將於二零零六年動工。該重新發展之物業將會被部份或全部出售以支付重新發展成本及為本集團之收購及維持其他投資提供額外資源。

位於馬己仙峽道15號之投資物業乃持作租賃目的。本公司於年底前作出重新發展該物業之決定。預期該重新發展項目將於二零零六年動工。該重新發展之物業將會繼續持作租賃目的。

本集團將繼續於香港物色投資及發展之機會。

流動資金及財務資源

本集團之融資和財資活動均在集團層面由中央管理及控制。財資及融資政策與本集團最近期刊發之年報所披露之資料顯示並無重大變動。除本集團持有一間新加坡聯營公司權益作為長線投資外，本集團並無承受匯兌波動風險。本集團借款均以港元計算並以浮息基準安排。本集團以投資物業組合之經常性現金流量及已承諾但未經提取之信貸融資額，應付營運資金需要。按銀行貸款扣除現金及銀行結餘再除以股東資金(包括少數股東權益)計算於年末之資本負債比率為25%(二零零四年：35%)。於二零零五年十二月三十一日，尚未清償之銀行貸款約427,400,000港元。該等貸款乃以本集團之物業作抵押。

銀行貸款之即期部份包括干德道38號及馬己仙峽道15號之物業貸款。預期干德道38號之物業貸款將會由該重新發展項目之項目融資所取代，並最終以干德道38號重新發展項目之銷售所得款項償付。預期馬己仙峽道15號之物業貸款將會由該重新發展項目之項目融資(「MGR項目貸款」)所取代。於馬己仙峽道15號之重新發展項目竣工後，MGR項目貸款將由按揭貸款所取代。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則內之標準守則所載有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司特別查詢後，全體董事確認彼等在年內已遵守標準守則所載之規定。

企業管治

本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟有以下偏離：

- 根據守則A.2.1條，主席及行政總裁應為互相職權分立且不可由同一人士擔任。鍾斌銓先生為董事會主席，同時亦為本集團之行政總裁(「行政總裁」)/董事總經理。由於本公司及本集團現時之規模及業務與行政相對穩定及相對簡單，董事會信納可以由一名個人有效履行該兩個職位之職責。然而，展望將來，董事會將不時審閱(在有需要的情況下)將主席與行政總裁之職位分離之需要。
- 根據守則A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任，並須按規定重選。儘管本公司之非執行董事須根據本公司之公司細則在股東週年大會上依章輪值告退及膺選連任，惟彼等並未指定任期，以及除本公司董事會主席及/或本公司董事總經理外，各董事實際上乃按平均數為三年之年期獲得委任。
- 根據守則B.1條，應設立薪酬委員會，並須書面制定其職權範圍，列明其職權與職責。薪酬委員會大部分成員須為獨立非執行董事。董事會不設薪酬委員會。董事會個別地對董事之貢獻進行非正式之評核。概無董事決定本身之酬金。董事之薪酬於過往年度一直相對穩定。
- 根據守則C.3.3條，審核委員會須主要負責向董事會作出委任、重新委任及罷免外聘核數師之建議、批准委聘外部核數師之薪酬及條款，以及審批任何有關該核數師辭任或罷免之問題。  
有關委任、重新委任及罷免外聘核數師之建議、批准外聘核數師之薪酬事宜，以及有關辭任或罷免本公司核數師之任何問題，乃由董事會提呈審核委員會審批。



## 刊登業績公佈及中期報告

此業績公佈現於聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊登。年度報告將於適當時候寄發予股東並於同一網站刊登。

於本公佈日，董事會成員包括：

執行董事：

鍾斌銓

鍾金榜

鍾榮榮

獨立非執行董事：

陳以海

簡福飴

黎慶超

非執行董事：

林義

承董事會命  
榮豐國際有限公司  
主席  
鍾斌銓

香港，二零零六年三月二十三日

## 股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零六年四月二十八日上午十時正於香港中環皇后大道中九號八零一室舉行股東週年大會，以處理下列事項：

- (1) 省覽及考慮截至二零零五年十二月三十一日止年度賬目報表及董事會與核數師報告。
- (2) 重新選舉告退董事及釐定董事酬金。
- (3) 重新聘任核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
- (4) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列之決議案為普通決議案：

### 普通決議案

- A. 「動議一般及無條件批准無條件授予本公司董事會一般權力以購回本公司股本中每股面值0.05港元之股份，以及本公司董事會依照所有適用之法例及在其規限下行使本公司一切權力以購入本公司之股份，惟須受以下條件限制：
  - (a) 該權力不能延至有關期間以後；
  - (b) 本公司董事會於有關期間內購回之股本面值總額不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之10%；
  - (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案日期起至下列三者中之最早日期為止之期間：

    - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
    - (ii) 按本公司細則或百慕達任何適用之法例規定須召開本公司下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
    - (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案之日。」
- B. 「動議無條件授予本公司董事會一般權力以發行、配發及處理本公司股本中之額外股份，並就此訂立或授出建議、協議及購股權(包括認股權證、債券及可轉換股份之公司債券)，惟須受下列條件限制：
  - (a) 該權力不能延至有關期間以後，惟本公司董事會可於有關期間內訂立或授出或須於有關期間結束後行使該等權力之建議、協議及購股權(包括認股權證、債券及可轉換股份之公司債券)；
  - (b) 本公司董事會根據以上(a)分段之批准配發或同意有條件或無條件配發(不論是否依據購股權或其他方式而配發者)及發行之股本面值總額，除因(i)供股(定義見下文)；(ii)行使本公司所發行任何認股權證或任何可兌換本公司股份之證券所附認購或換股權；(iii)本公司根據任何目前採納之購股權計劃或類似安排以向本公司及/或其任何附屬公司之高級職員及/或僱員授予或發行股份或與股份有關之權利而發行任何股份；及(iv)任何規定依據本公司不時生效之細則配發股份以代替全部或部份股份股息之以股代息計劃或類似安排外，不得超過本公司於通過本決議案日期已發行股本之面值總額之20%，而授出之批准須因此而受限制；及
  - (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案日期起至下列三者中之最早日期為止之期間：

    - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
    - (ii) 按本公司細則或百慕達任何適用之法例規定須召開本公司下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
    - (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案之日。

「供股」指在本公司董事會指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按其當時持股比例配售股份之建議(惟在涉及零碎配額，或涉及受香港以外地區之法律或任何認可之監管機構或任何證券交易所所規定之限制或責任影響時，本公司董事會可以其認為必要或屬權宜之形式，將該等配額予以撤銷或另作安排)。」
- C. 「動議(倘以上A項及B項決議案獲通過)本公司按照及根據以上A項決議案購回本公司股本中之股份面值總額須加入本公司董事會按照及根據以上B項決議案可能配發或有條件或無條件同意配發之本公司股本面值總額。」

承董事會命  
榮豐國際有限公司  
主席  
鍾斌銓

香港，二零零六年三月二十三日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，均可委派一位代表出席並代其投票。代表毋須為本公司之股東。
2. 就以上第(4)B項決議案而言，董事會謹表明，當前並無計劃發行本公司任何新股份，惟本公司謹就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，尋求股東批准授予一般權力。
3. 本通告之中文譯本(包括載列建議修訂本公司細則之特別決議案)乃僅供參考。如有歧異，概以英文本為準。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。