



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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核綜合業績。

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	29,339	26,169
銷售成本		<u>(16,793)</u>	<u>(8,743)</u>
毛利		12,546	17,426
投資物業重估收益		14,173	20,963
其他收益	4	302	309
其他收入淨額	4	1,415	1,969
經營及行政開支		<u>(33,218)</u>	<u>(39,776)</u>
經營(虧損)/溢利		(4,782)	891
融資成本		(13,490)	(24,374)
應佔聯營公司之溢利		28,145	178,070
商譽之減值虧損	14	<u>(321,122)</u>	—
除稅前(虧損)/溢利	5	(311,249)	154,587
所得稅	6	<u>(1,021)</u>	<u>(4,055)</u>
年度(虧損)/溢利		<u><u>(312,270)</u></u>	<u><u>150,532</u></u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		(312,270)	150,532
少數股東權益		—	—
年度(虧損)/溢利		<u><u>(312,270)</u></u>	<u><u>150,532</u></u>
股息	7	<u><u>1,731,047</u></u>	—
每股(虧損)/盈利	8		
基本		(16.70) 港仙	10.09 港仙
攤薄		不適用	10.02 港仙

綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年		二零零六年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			273,320		1,994,320
— 持作日後發展之物業			—		—
— 其他物業、廠房及設備			3,676		4,685
— 於經營租約項下持作自用 之租賃土地之權益			452		464
			<u>277,448</u>		<u>1,999,469</u>
商譽			—		—
於聯營公司之權益			—		612,771
抵押銀行結存及定期存款			10		912
其他金融資產			2,534		2,600
			<u>279,992</u>		<u>2,615,752</u>
流動資產					
存貨			160,965		12,728
貿易及其他應收賬項	10		3,529		8,097
可退回稅項			8		83
現金及現金等價物			5,485		4,342
			<u>169,987</u>		<u>25,250</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬項	11		11,557		22,305
銀行借款			—		81,891
應繳稅項			856		—
			<u>12,413</u>		<u>104,196</u>
流動資產／(負債)淨值			<u>157,574</u>		<u>(78,946)</u>
總資產減流動負債			<u>437,566</u>		<u>2,536,806</u>
非流動負債					
銀行借款			150,829		396,234
來自同系附屬公司之貸款			302		—
遞延收入			—		5,582
遞延稅項負債			5,786		250,700
			<u>156,917</u>		<u>652,516</u>
資產淨值			<u>280,649</u>		<u>1,884,290</u>
股本及儲備	12				
股本			119,620		74,620
儲備			161,029		1,809,670
本公司權益持有人應佔權益總額			<u>280,649</u>		<u>1,884,290</u>
少數股東權益			—		—
總權益			<u>280,649</u>		<u>1,884,290</u>

財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 編制基準

該等綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），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（「香港會計準則」）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之適用披露規定。

用於編制該等財務報表之測量基準為歷史成本基準，唯分類為可供出售證券之投資物業、其他樓宇及金融工具以其公允值呈列。

2. 變更會計政策

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，並於本集團之當前會計期間首次生效或提前採納。

本年度財務報表所應用之會計政策因其發展而無重大變更。然而，由於採納香港財務報告準則第7號金融工具：披露及香港會計準則第1號之修訂、呈列財務報表：資本披露，於本公司之年度報告中並無確定之呈列變更。

至發行本業績公佈日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，其於截至二零零七年十二月三十一日止尚未生效及該等財務報表尚未採納之。

本集團現正就預期於首次應用該等修訂、新準則及新詮釋之期間此等修訂、新準則及新詮釋造成之影響進行評估。至此其已指出採納彼等對本集團之經營業績及財務狀況不大可能造成重大影響。

3. 營業額

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之主要業務為物業投資及管理、物業發展及建造以及提供園藝服務。

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，來自提供園藝服務之收益以及來自物業建造服務之收益。年內於營業額確認之每一重大收入類別之金額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自投資及其他物業之租金總額	13,455	20,488
來自已出售物業之所得款項總額	12,107	2,091
來自提供物業管理服務之收益	331	389
來自提供園藝服務之收益	3,309	3,201
來自提供物業建造服務之收益	137	—
	<u>29,339</u>	<u>26,169</u>
4. 其他收益／收入淨額		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他收益		
利息收入		
— 銀行	98	139
— 其他	39	63
	<u>137</u>	<u>202</u>
其他	165	107
	<u>302</u>	<u>309</u>
其他收入淨額		
出售固定資產收益／(虧損)	35	(150)
出售其他金融資產之虧損	—	(208)
樓宇之重估收益／(虧損)	40	(48)
撤銷長期未償還之應付賬款	—	2,358
外匯收益淨額	1,340	17
	<u>1,415</u>	<u>1,969</u>

5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 融資成本		
銀行借款利息		
— 須於五年內悉數償還	18,153	18,025
— 須於五年後償還	—	7,291
來自同系附屬公司之貸款之利息	2	—
	<u>18,155</u>	<u>25,316</u>
非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	18,155	25,316
減：發展中物業內資本化之利息開支*	(4,665)	(942)
	<u>13,490</u>	<u>24,374</u>
* 借貸成本乃以年率3.59%至6.41%予以資本化(二零零六年：年率4.62%至5.13%)。		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
界定退休計劃供款	259	290
薪金、工資及其他福利	13,064	24,072
	<u>13,323</u>	<u>24,362</u>
(c) 其他項目		
租賃土地費用攤銷	12	12
固定資產折舊	1,058	655
核數師酬金		
— 審核服務	629	444
— 稅務服務	39	18
— 其他服務	402	55
營業租約開支：最低租約付款		
— 租用廠房及機器	9	9
— 租用其他資產(包括物業租金)	2,634	2,463
已撇銷壞賬—其他應收款項	—	232
呆壞賬減值虧損		
— 應收貿易款項	97	—
— 其他應收款項	—	379
應佔聯營公司稅項	6,737	230
自投資及其他物業已收及應收之租金減直接支出3,738,000港元 (二零零六年：6,070,000港元)	9,717	14,418
存貨成本	<u>12,505</u>	<u>2,130</u>

6. 所得稅

綜合收益表內之稅項為：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期稅項－香港利得稅 過往年度撥備不足	8	10
本期稅項－中國所得稅 過往年度超額撥備	—	(14)
遞延稅項 暫時差異之產生及回撥	1,013	4,059
	<u>1,021</u>	<u>4,055</u>

由於本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度並無於香港、中國及新加坡產生估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅、中國所得稅及新加坡所得稅撥備(二零零六年：無)。

7. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
實物分派(附註)	<u>1,731,047</u>	<u>—</u>

附註：

根據於二零零七年八月一日完成的集團重組(「集團重組」)(詳情載於以下附註13)，本公司以實物分派方式分派 Hong Fok Land International Limited(「HF Land」，一間於百慕達註冊成立之有限公司及本公司於二零零七年八月一日之前之全資附屬公司)已發行股本中每股面值0.05港元之全部普通股，透過以實物形式從本公司保留溢利及繳入盈餘賬產生之進賬撥出，按一對一之基準分派予於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。

HF Land 及其附屬公司(「HF Land 集團」)之資產淨值分派如下：

固定資產	1,759,008
於聯營公司之權益	647,072
已抵押銀行存款	671
貿易及其他應收賬款	7,036
存貨	12,500
可退回稅款	73
現金及現金等價物	6,996
貿易及其他應付賬項	(13,238)
銀行借款	(430,700)
應付本公司附屬公司之款項	(1,069)
遞延稅項負債	(251,790)
遞延收入	(5,512)
	<hr/>
資產淨值分派予本公司權益持有人	(1,731,047)
	<hr/> <hr/>

本公司董事不建議就本年度派發末期股息(二零零六年：無)。

8. 每股(虧損)/盈利

a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據年內本公司普通股東應佔虧損312,270,000港元(二零零六年：溢利150,532,000港元)及年內已發行普通股股份之加權平均數1,869,671,260股(二零零六年：1,492,410,986股)計算。

b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於行使本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之未獲行使購股權將導致每股虧損減少，因此並無列出每股虧損。

截至二零零六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東應佔溢利150,532,000港元及普通股股份之加權平均數1,502,927,847股計算，其計算如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度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	10,516,861
	<hr/>
截至二零零六年十二月三十一日止年度之普通股股份(攤薄)之加權平均數	1,502,927,847
	<hr/> <hr/>

9. 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，以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		內部分類之間撇銷		未分配		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	13,111	21,115	12,919	1,853	3,309	3,201	—	—	—	—	29,339	26,169
內部分類之間之收益	420	761	20,405	11,912	6	16	(20,831)	(12,689)	—	—	—	—
來自對外客戶之 其他收益	30	73	29	28	5	4	—	—	101	2	165	107
總計	13,561	21,949	33,353	13,793	3,320	3,221	(20,831)	(12,689)	101	2	29,504	26,276
分類業績	20,970	31,662	19,954	11,261	178	6	(20,831)	(12,689)	(25,190)	(29,551)	(4,919)	689
未分配經營收入及開支											137	202
經營(虧損)/溢利											(4,782)	891
融資成本											(13,490)	(24,374)
應佔聯營公司之溢利	28,145	178,070	—	—	—	—	—	—	—	—	28,145	178,070
商譽之減值虧損	—	—	(321,122)	—	—	—	—	—	—	—	(321,122)	—
所得稅											(1,021)	(4,055)
年度(虧損)/溢利											(312,270)	150,532
本年度折舊及攤銷	96	173	83	2	65	65						

	物業投資及管理		物業建造及發展		園藝服務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類資產	273,624	2,000,436	167,376	12,995	1,005	996	442,005	2,014,427
於聯營公司之權益	—	612,771	—	—	—	—	—	612,771
未分配資產							7,974	13,804
總資產							<u>449,979</u>	<u>2,641,002</u>
分類負債	124,911	749,599	40,144	6,187	221	216	165,276	756,002
未分配負債							4,054	710
總負債							<u>169,330</u>	<u>756,712</u>
年內產生之資本開支	23,055	10,780	17	14	4	305		

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。分類資產及資本開支乃按資產地點分類。

	香港及中國內地		新加坡		總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷予對外客戶之收益	16,557	26,169	12,782	—	29,339	26,169
來自對外客戶之其他收益	153	107	12	—	165	107
分類資產	282,758	2,028,144	167,221	612,858	449,979	2,641,002
年內產生之資本開支	<u>23,276</u>	<u>14,198</u>	<u>17</u>	<u>—</u>	<u>23,293</u>	<u>14,198</u>

10. 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	366	561
一至三個月	139	171
超過三個月但短於十二個月	1	6
	<u>506</u>	<u>738</u>

11. 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	108	30
一個月後但不超過三個月	5	10
三個月後但不超過六個月	20	16
六個月後但不超過十二個月	34	15
一年以上	144	1,822
	<u>311</u>	<u>1,893</u>

12. 資本及儲備

	本公司權益持有人應佔									少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
	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	以股份支付 之酬金儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公平值 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零零六年一月一日	74,620	196,873	121	618,098	8,911	(143,777)	519	937,195	1,692,560	-	1,692,560
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	(162)	-	-	(162)	-	(162)
可供出售證券之公平值變動	-	-	-	-	-	-	260	-	260	-	260
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	41,047	53	-	41,100	-	41,100
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	150,532	150,532	-	150,532
於二零零六年 十二月三十一日	<u>74,620</u>	<u>196,873</u>	<u>121</u>	<u>618,098</u>	<u>8,911</u>	<u>(102,892)</u>	<u>832</u>	<u>1,087,727</u>	<u>1,884,290</u>	<u>-</u>	<u>1,884,290</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	繳入盈餘 千港元	以股份支付 之酬金儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公平值 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
於二零零七年一月一日	74,620	196,873	121	618,098	8,911	(102,892)	832	1,087,727	1,884,290	-	1,884,290
換算海外附屬公司 財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,570	-	-	5,570	-	5,570
可供出售證券之公平值變動	-	-	-	-	-	-	380	-	380	-	380
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	6,171	55	-	6,226	-	6,226
取消股份溢價	-	(196,873)	-	196,873	-	-	-	-	-	-	-
因實物分派而變現之儲備	-	-	-	-	-	103,027	(627)	(102,400)	-	-	-
收購附屬公司股份發行	45,000	-	-	382,500	-	-	-	-	427,500	-	427,500
取消購股權	-	-	-	-	(8,911)	-	-	8,911	-	-	-
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(312,270)	(312,270)	-	(312,270)
實物分派	-	-	-	(1,197,471)	-	-	-	(533,576)	(1,731,047)	-	(1,731,047)
於二零零七年十二月三十一日	<u>119,620</u>	<u>-</u>	<u>121</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,876</u>	<u>640</u>	<u>148,392</u>	<u>280,649</u>	<u>-</u>	<u>280,649</u>

13. 集團重組及收購附屬公司

(a) 集團重組

於本年度內，本集團實施重組（「集團重組」），其詳情載於本公司於二零零七年六月三十日之通函及其於二零零七年八月一日完成。根據集團重組，本公司實物分派其所持有之 HF Land（其為一間於百慕達註冊成立之有限公司及於二零零七年八月一日前為本公司之全資附屬公司）已發行股本中每股面值 0.05 港元之全部普通股，透過以實物形式從本公司之保留溢利及繳入盈餘賬產生之進賬撥出，及按一對一之基準分派予於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。HF Land 之資產包括於鴻福實業有限公司（「鴻福實業」）約 20.2% 之權益。

集團重組後：

- (i) 本集團繼續作為上市公司及本集團（不包括 HF Land Group）繼續開展本集團物業相關業務，包括持有於香港干德道 38 號之重建之項目、及提供園藝服務；
- (ii) HF Land Group 繼續開展之業務包括本集團以前於香港馬已仙狹道 15 及 17 號所持有之物業、若干於中國之物業及本集團以前之聯營公司鴻福實業約 20.2% 之權益；及
- (iii) HF Land 之股份以實物分派形式按每持有本公司一股股份對一股 HF land 股分之基準分派予於二零零七年七月二十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。

(b) 收購附屬公司

根據與鴻福實業（本公司於協議日期之聯營公司）之安排，本集團從鴻福實業收購於 Goldease Investment Limited（「Goldease」）及其附屬公司（「Goldease 集團」）之全部股權。其代價部分以現金結算及當鴻福實業成為本公司之最終控股公司後部分通過發行 900,000,000 股本公司之新普通股份予鴻福實業。

收購 Goldease 集團之全部權益於本集團之資產及負債具有如下效應：

	收購前 賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	收購後 賬面值 千港元
於收購日期收購人之淨資產			
固定資產	642	–	642
持作銷售物業	133,123	31,041	164,164
貿易及其他應收賬項	1,671	–	1,671
現金及現金等值	10,847	–	10,847
貿易及其他應付賬項	(3,540)	–	(3,540)
應付賬項	(812)	–	(812)
應付最終控股公司款項	(6)	–	(6)
遞延稅項負債	–	(5,588)	(5,588)
銀行借款	(37,009)	–	(37,009)
收購淨資產	104,916	25,453	130,369
			<hr/>
商譽 (見附註 14)			321,122
			<hr/>
			451,491
			<hr/>
支付方式：			
– 現金代價			23,991
– 本公司之 900,000,000 新股份			427,500
			<hr/>
			451,491
			<hr/> <hr/>

14. 商譽

集團
千港元

成本：

因收購附屬公司引致之添置及於二零零七年十二月三十一日 321,122

累計減值虧損：

本年度之減值虧損及於二零零七年十二月三十一日 (321,122)

賬面值：

於二零零七年十二月三十一日 —

於二零零六年十二月三十一日 —

於二零零七年八月一日，本集團以451,491,000港元之代價收購Goldease Group之全部股權，當中23,991,000港元以現金結算及餘下餘額通過發行900,000,000股本公司之新股份予鴻福實業，彼於二零零七年八月一日前為持有本公司約40.4%權益之控股股東及其於二零零七年八月一日成為本公司之最終控股公司。本次收購之進一步詳情載於附註13。

含有商譽之現金產生單位之減值測試

就減值測試而言，商譽乃由收購Goldease集團所引致。Goldease集團之營運業務分部為於新加坡之物業發展。

收購之商譽已分配至Goldease集團之現金產生單位（「現金產生單位」）。現金產生單位之可收回金額根據Goldease集團淨資產之公平值釐定。由於該等商譽主要因本公司股份之股價於收購日期不可預期之波動所引致及，根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，本公司之每股收市價於當日用作本公司900,000,000新股份公平價之代理以計算因收購Goldease集團而引致之商譽，Goldease集團淨資產之公平值較現金產生單位之賬面值低及因此，本公司之董事認為312,122,000港元之減值虧損是為必須。

業務回顧及展望

於本年度內，本集團已於二零零七年八月一日完成集團重組及收購Goldease集團。本集團已分派持有香港馬己仙峽道15號及17號之物業、中國若干物業及鴻福實業有限公司約20.2%權益之業務，並只保留香港干德道38號重建項目及提供園藝服務之業務及經持有於新加坡之若干物業之Goldease集團擴大之業務。

營業額上升12.1%，主要由於Goldease集團出售物業所致。本集團於本年度錄得應佔聯營公司虧損淨額約312,300,000港元，此乃由於以下各項所致：

- (i) 淨租金收入下跌約4,700,000港元；
- (ii) 投資物業估值收益(扣除遞延稅項)下跌約4,300,000港元；
- (iii) 收購Goldease集團之商譽減值約為321,100,000港元；
- (iv) 利息開支下降約10,900,000港元；及
- (v) 應佔聯營公司溢利下降約149,900,000港元。

於本年度分派持有香港馬己仙峽道15號及17號物業之業務後，淨租金收入、估值收益及利息開支有所下降。應佔聯營公司溢利之下降乃由於分派於聯營公司之權益所致。

收購Goldease集團之商譽321,100,000港元主要來自本公司股份之股價於收購日出現未能預料之波動所致。根據香港財務報告準則，就計算因收購事項產生之商譽而言，本公司於收購當日股份之收市價乃用作本公司900,000,000股新股份(發行作為收購事項代價之一部分)之公平價值之替代。由於本公司於二零零七年八月一日(即收購日期)之股份收市價為0.475港元，根據代價之公平值及Goldease集團之可識別資產與負債之公平值計算，收購事項之商譽為321,100,000港元已確認。代價股份之公平值約為427,500,000港元，其中45,000,000港元撥入本公司之股本，餘額約382,500,000港元撥入本公司之繳入盈餘賬。

根據對因收購事項產生之商譽進行之減值審閱，Goldease集團之淨資產之公平值低於Goldease集團之現金產生單位之賬面值，因此需要就此確認減值虧損321,100,000港元。然而，董事會謹此聲明，確認上述繳入盈餘及減值虧損整體而言不會對本集團之資產淨值構成重大影響。此外，由於該等商譽為一次性非現金項目，本集團之日常營運及營運資金並無因該等減值虧損而受到重大不利影響。

本集團未計減值虧損前之營運業績為溢利約8,900,000港元。

根據有2,392,410,986股(二零零六年：1,492,410,986股)已發行股份計算，本集團於二零零七年十二月三十一日之每股資產淨值約為0.12港元(二零零六年：1.26港元)。

本集團所有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。本集團之貨幣資產及負債均以港元之新加坡元結算，並主要以港元及新加坡元進行業務交易。本集團之外匯風險並不重大，本集團並無以金融工具作對沖用途。本集團之借貸按浮動利率計息。

本集團之營運資金需求以銷售發展物業之所得款項以及已承諾之未提取信貸融資額度撥付。按銀行貸款減現金及銀行結存除以股東資金(包括少數股東權益)計算之資本負債比率於年末時為52%(二零零六年：25%)。資本負債比率上升主要由於因集團重組導致本集團資產負債變動所致。於二零零七年十二月三十一日，未償還之銀行貸款約為150,800,000港元。貸款融資以本集團之物業作為抵押。

以下是本集團於二零零七年十二月三十一日向銀行借貸之到期詳情：

兩年後但五年內	100%
---------	------

本集團會將資源集中於現有物業。位於干德道38號之投資物業已按計劃重新發展，預期於二零零九年年底之前竣工。

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。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核業績。

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：

- (i) 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區分之需要。
- (ii) 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並膺選連任，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。
- (iii) 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應為獨立非執行董事。

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。

- (iv) 根據守則 C.3.3 條，審核委員會應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，以及處理任何有關該核師數辭任或罷免之問題。

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。

刊登業績公佈及年度報告

此業績公佈現於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.equitynet.com.hk/winfooong) 刊登。年報將於適當時候寄發予股東並於上述網站刊登。

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，二零零八年二月二十九日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零八年四月二十五日上午十一時正於香港中環皇后大道中九號三二零一室舉行股東週年大會，以處理下列事項：

- (1) 省覽及考慮截至二零零七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分股份股息之以股代息計劃或類似安排以外，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本之面值總額之 20%，而已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，二零零八年二月二十九日

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(包括載列建議修訂細則之特別決議案)乃僅供參考。如有歧異，概以英文本為準。