



# WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

## ( 榮 豐 國 際 有 限 公 司 )

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股票代號：63)

### 二 零 零 五 年 中 期 業 績 公 佈

### 截 至 二 零 零 五 年 六 月 三 十 日 止 六 個 月

榮豐國際有限公司(「本公司」)董事公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

#### 簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益		24,832	20,862
銷售成本	2	(10,212)	(7,379)
毛利		14,620	13,483
其他收益		161	1,222
經營及行政開支		(15,013)	(14,653)
持作出售物業減值撥備 撥回／(撥備)		19,563	(4,417)
未計僱員購股權福利前 之經營業務溢利／(虧損)		19,331	(4,365)
僱員購股權福利		(8,911)	—
經營業務溢利／(虧損)	3	10,420	(4,365)
融資成本	4	(8,467)	(4,895)
所佔一間聯營公司之虧損		(1,351)	(112)
除稅前溢利／(虧損)		602	(9,372)
所得稅抵免／(開支)	5	806	(183)
本期間溢利／(虧損)		1,408	(9,555)
以下應佔：			
本公司權益持有人		1,439	(9,541)
少數股東權益		(31)	(14)
		1,408	(9,555)
每股盈利／(虧損)－基本	6	0.10仙	(0.64仙)
－攤薄	6	0.10仙	不適用

## 簡明綜合資產負債表

		未經審核 二零零五年 六月三十日	經審核 二零零四年 十二月三十一日 (重列)
	附註	千港元	千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	2,557	52,355
投資物業		1,800,640	1,800,640
持作日後發展之物業		80,000	80,000
於一間聯營公司之權益		357,874	373,159
可供出售金融資產		3,310	3,688
抵押銀行結存及定期存款		3,357	4,191
遞延稅項資產		1,353	986
		<b>2,249,091</b>	<b>2,315,019</b>
持作出售之非流動資產	9	64,141	—
		<b>2,313,232</b>	<b>2,315,019</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	10	88,570	74,653
存貨		233	251
貿易及其他應收賬項		18,158	20,810
其他流動資產		623	623
現金及現金等價物		3,873	882
		<b>111,457</b>	<b>97,219</b>
<b>總資產</b>		<b>2,424,689</b>	<b>2,412,238</b>
<b>權益及負債</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		74,620	74,620
儲備	11	1,528,908	1,517,123
		<b>1,603,528</b>	<b>1,591,743</b>
少數股東權益		3,049	3,052
<b>總權益</b>		<b>1,606,577</b>	<b>1,594,795</b>
<b>非流動負債</b>			
應計利息之銀行貸款		488,855	526,899
遞延收入		5,583	5,583
遞延稅項負債		219,216	219,397
		<b>713,654</b>	<b>751,879</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項		48,496	18,393
應計利息之銀行貸款		41,513	32,722
應繳稅項		14,449	14,449
		<b>104,458</b>	<b>65,564</b>
<b>總負債</b>		<b>818,112</b>	<b>817,443</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>2,424,689</b>	<b>2,412,238</b>

### 1. 呈報基準及會計政策

簡明綜合財務報表並未經本公司核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。該等未經審核簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

編製該等中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表所採用者相同。惟本集團已於本期間首次應用香港會計師公會所頒佈以下於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號	呈列財務報表
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租約
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持作出售之非流動資產及終止營運業務
香港會計準則詮釋第21號	所得稅一收回經重估不計算折舊之資產

香港會計準則第1號對收益表、資產負債表及權益變動報表內若干呈列有所影響，而香港財務報告準則第5號則規定倘符合若干條件，持作出售之非流動資產須個別分類。

採納香港會計準則第16號及香港會計準則第17號對本集團並無重大影響。本集團自用租賃物業之土地及樓宇部分乃不可分割，該租約乃視為融資租約，而本集團採用香港會計準則第16號之重估法。

採納香港財務報告準則第2號導致僱員購股權之會計政策有所變動。於採納前，向僱員提供購股權不會自收益表中扣除。於採納香港財務報告準則第2號後，購股權於授出日期二零零五年一月十八日之公平值8,911,000港元於歸屬日期（與授出日期為同日）會自收益表中扣除。

採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致負商譽之會計政策有所變動。於採納前，根據過渡性條文就收購聯營公司而產生之負商譽及應佔聯營公司之負商譽乃作為資本儲備計入權益內。於採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號後，因過往年度收購而產生之負商譽及應佔聯營公司之負商譽合共145,549,000港元乃於二零零五年一月一日之年初保留盈利作出相應調整而不再確認。

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致確認、計量、不再確認及披露金融工具之會計政策有所變動。直至二零零四年十二月三十一日，本集團之投資乃分類為長期及短期投資。長期投資乃以成本減任何減值虧損列賬，而短期投資乃以公平值列賬，任何變動會計於收益表內。

於採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號後，長期投資乃分類為可供出售金融資產，並以公平值計量。公平值之任何變動會計於權益中之金融資產重估儲備內。

採納香港會計準則第40號導致本集團投資物業之會計政策有所變動。投資物業之估值變動先前乃於投資物業重估儲備內處理。於採納香港會計準則第40號後，投資物業之所有估值變動則於收益表內確認。

根據香港會計準則第40號之過渡性條文，投資物業重估儲備於二零零五年一月一日之年初結餘1,245,819,000港元乃轉撥至同日期之年初保留盈利內。

採納香港會計準則詮釋第21號導致本集團投資物業之遞延稅項會計政策有所變動。於採納前，因重估投資物業而產生之遞延稅項乃按該物業為持作出售之基準計算。根據香港會計準則詮釋第21號之條文，倘投資物業乃持作使用，因重估該物業而產生之遞延稅項須重新計算，並自收益表中扣除。故此，上述於二零零五年一月一日獲確認之投資物業重估儲備而於年初保留盈利內作出相應扣除產生遞延稅項負債218,000,000港元。

會計政策變動對簡明綜合收益表之影響如下：

	<b>採納香港財務報告準則第2號之影響</b>	<b>採納香港財務報告準則及香港會計準則之總影響</b>
	千港元	千港元

截至二零零五年六月三十日止六個月（未經審核）

僱員購股權福利增加及溢利減少	(8,911)	(8,911)
每股基本溢利減少	(0.60仙)	(0.60仙)

會計政策變動對簡明綜合資產負債表之影響如下：

	採納之影響						採納	
	先前之會計政策 千港元	香港會計準則第40號 千港元	香港財務報告準則第2號 千港元	香港會計準則第36號及第38號 千港元	香港會計準則第32號及第39號 千港元	香港會計準則第21號 千港元	香港財務報告準則 及香港會計準則 之總影響 千港元	採納香港財務報告準則 及香港會計準則 之總影響 千港元
於二零零五年一月一日（未經審核）								
遞延稅項負債	1,397	—	—	—	—	218,000	218,000	219,397
投資物業重估儲備	1,245,819	(1,245,819)	—	—	—	—	(1,245,819)	—
資本儲備	145,549	—	—	(145,549)	—	—	(145,549)	—
保留盈利 / 累積虧損	(349,160)	1,245,819	—	145,549	—	(218,000)	1,173,368	824,208
於二零零五年六月三十日（未經審核）								
於一間聯營公司之權益	357,410	—	—	—	464	—	464	357,874
遞延稅項負債	1,216	—	—	—	—	218,000	218,000	219,216
投資物業重估儲備	1,245,819	(1,245,819)	—	—	—	—	(1,245,819)	—

金融資產重估儲備	-	-	-	-	464	-	464	464
資本儲備	145,549	-	-	(145,549)	-	-	(145,549)	-
以股份支付款項之僱員儲備	-	-	8,911	-	-	-	8,911	8,911
保留盈利／(累積虧損)	<u>(338,810)</u>	<u>1,245,819</u>	<u>(8,911)</u>	<u>145,549</u>	<u>-</u>	<u>(218,000)</u>	<u>1,164,457</u>	<u>825,647</u>

## 2. 分類資料

本集團按業務分部劃分之營業額及經營業務溢利／(虧損)之分析如下：

按業務劃分：	未經審核 截至二零零五年 六月三十日止六個月		未經審核 截至二零零四年 六月三十日止六個月	
	營業額	經營業務溢利	營業額	經營業務虧損
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業投資及管理	17,953	24,131	17,704	5,776
物業建造及發展	5,350	98	1,637	(4,768)
園藝服務	1,529	207	1,521	172
	<u>24,832</u>	<u>24,436</u>	<u>20,862</u>	<u>1,180</u>
企業及其他		(14,033)		(5,549)
利息收入		17		4
		<u>10,420</u>		<u>(4,365)</u>

香港以外地區之業務佔營業額少於10%，並佔綜合經營溢利／(虧損)10%以下。

## 3. 經營業務溢利／(虧損)

本集團經營業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
折舊	627	668
出售物業之成本	5,828	1,850
出售上市投資溢利	-	(172)
未上市投資股息	(44)	(183)
出售固定資產虧損	6	6
總租金收入17,762,000港元(二零零四年：17,264,000港元) 減支出4,174,000港元(二零零四年：5,329,000港元)	(13,588)	(11,935)
利息收入	<u>(17)</u>	<u>(4)</u>

## 4. 融資成本

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款利息	<u>8,467</u>	<u>4,895</u>

## 5. 所得稅

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本公司及其附屬公司應佔稅項： 遞延	(548)	-
應佔一間聯營公司稅項： 其他地區	(258)	183
本期間稅項(抵免)／開支	<u>(806)</u>	<u>183</u>

由於本公司及其附屬公司並無於香港產生應課稅溢利，或有結轉自過往年度稅項虧損抵銷本年度之估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。本集團其他地區之應課稅溢利已按本集團業務所在地之現行稅率根據其現行法例、詮釋及慣例計算。

## 6. 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據期內股東應佔純利1,439,000港元(二零零四年：虧損9,541,000港元)及期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／(虧損)

由於行使購股權對每股基本盈利並無重大攤薄影響，故並無呈列截至二零零五年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利。

由於任何攤薄均有反攤薄效應，故並無呈列截至二零零四年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 7. 中期股息

董事並不建議派付截至二零零五年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零零四年：無)。

## 8. 物業、廠房及設備

	未經審核 千港元
於二零零五年一月一日	52,355
添置	527
出售	(11)
土地及樓宇之重估盈餘	14,454
折舊	(627)
轉撥至持作出售之非流動資產(附註9)	(64,141)
於二零零五年六月三十日	<u>2,557</u>

## 9. 持作出售之非流動資產

	未經審核 千港元
轉撥自物業、廠房及設備(附註8)及於二零零五年六月三十日	<u>64,141</u>

## 10. 持出售物業

	未經審核 千港元
於二零零五年一月一日	74,653
出售	(5,646)
減值撥備撥回，淨額	19,563
於二零零五年六月三十日	<u>88,570</u>

## 11. 儲備

	未經審核 二零零五年 六月三十日	經審核 二零零四年 十二月三十一日 (重列)
	千港元	千港元
附註		
股份溢價賬	196,873	196,873
資本贖回儲備	121	121
繳入盈餘	618,098	618,098
土地及樓宇重估儲備：		
於期／年初	12,177	12,177
重估盈餘	14,454	—
於期／年末	26,631	12,177
投資物業重估儲備：		
於期／年初	—	713,720
出售附屬公司	—	(917)
重估盈餘	—	533,016
轉撥至保留盈利	—	(1,245,819)
於期／年末	—	—
金融資產重估儲備	464	—
資本儲備：		
於期／年初	—	145,549
轉撥至保留盈利	—	(145,549)
於期／年末	—	—

以股份支付款項之僱員儲備	12	8,911	—
外匯變動儲備		(147,837)	(134,354)
保留盈利：			
於期／年初		824,208	(371,510)
本期間／年度純利		1,439	22,350
因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項		—	(218,000)
轉撥自投資物業重估儲備		—	145,549
轉撥自資本儲備		—	1,245,819
於期／年末		825,647	824,208
		1,528,908	1,517,123

## 12. 以股份支付款項之僱員儲備

- (a) 於期內，根據本公司於二零零二年四月十五日採納之購股權計劃，於二零零五年一月十八日向董事及員工授出可認購53,040,000股股份之購股權，購股權可由二零零五年一月十八日至二零一二年四月十四日期間按每股0.377港元之行使價行使。
- (b) 期內概無任何購股權獲行使。
- (c) 根據經股息調整畢蘇期權定價模式，於期內授出之購股權詳情如下：

授出日期	根據授出之購股權可予發行之股份數目	購股權價值 千港元	於授出日期之收市價 千港元	無風險利率 (即10年期政府債券之收益率)	預期波幅 (附註i)	購股權之屆滿日	預期之普通股股息 (附註ii)
二零零五年一月十八日	53,040,000	8,911	0.365	2.4%	62%	二零一二年四月十四日	0%

- (i) 波幅乃按本公司於過去三年半之歷史價格為基準估計。
- (ii) 根據本公司過去之股息回報率及股息政策估計。
- (iii) 攤薄影響預期於行使時由預期之所得款項淨額抵銷。
- (d) 倘所有尚未行使之購股權於二零零五年六月三十日獲悉數行使，本集團將獲得19,996,080港元之所得款項。根據於該日股份之收市價每股0.530港元計算，所發行股份之市值將為28,111,200港元。計劃所涉及之董事及員工將獲得每股0.153港元或合共8,115,120港元之盈利。

## 業務回顧及未來前景

於期內，本集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。營業額增加，乃由於物業建造及發展業務分部之收益增加所致。

本集團於期內錄得純利約1,400,000港元。轉虧為盈之主要原因為就本集團持作出售物業撥備撥回約19,600,000港元所致。儘管銀行貸款減少，利息開支卻因利率上升而增加約3,600,000港元。本集團之業績亦受到採納新香港財務報告準則第2號而確認以股份支付之福利約8,900,000港元所影響。

於二零零五年三月，本集團就以代價約150,900,000港元出售皇后大道中9號8樓訂立協議。該交易將於二零零五年九月完成，並將導致自土地及樓宇重估儲備轉撥約26,600,000港元至保留盈利。所得款項將用作償還銀行借貸。

根據已發行1,492,410,986股股份計算，本集團於二零零五年六月三十日每股資產淨值約為1.08港元。

本集團將繼續把握於香港之投資及發展機會。

## 流動資金及財務資源

本集團所有融資和司庫活動均在集團層面由中央管理及控制。司庫及融資政策與本集團最新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，本集團毋須承受重大匯兌波動風險。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，滿足營運資金需要。本集團大部分借貸於二零一零年之後到期償還。於二零零五年六月三十日，尚未清償之銀行借貸約530,400,000港元。該等貸款乃以本集團之物業作抵押。按銀行貸款扣除現金及銀行結存再除以總權益計算之期末資本負債比率約為33% (二零零四年十二月三十一日：35%)。本公司已就可供附屬公司運用之合共約562,800,000港元之銀行信貸提供擔保。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於期內概無購回、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 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期內已遵守標準守則所載之規定。

## 企業管治

董事會將審閱其企業管治慣例，並建議作出任何修訂（如需要）以確保遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則。

## 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](http://www.hkex.com.hk))刊登。中期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

香港

二零零五年八月十二日

請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。

承董事會命  
榮豐國際有限公司  
主席  
鍾斌銓