



# WAH TAK FUNG HOLDINGS LIMITED

## (華德豐集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 截至二零零三年九月三十日止六個月 中期業績公佈

華德豐集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年九月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零零二年同期比較數字如下：

#### 簡明綜合收入報表

截至二零零三年九月三十日止六個月

|         |    | 截至九月三十日止六個月            |                         |
|---------|----|------------------------|-------------------------|
|         |    | 二零零三年<br>(未經審核)        | 二零零二年<br>(未經審核<br>及經重列) |
|         | 附註 | 千港元                    | 千港元                     |
| 營業額     | 3  | 94,088                 | 71,335                  |
| 出售物業之成本 |    | <u>(89,626)</u>        | <u>(76,695)</u>         |
| 毛利(虧損)  |    | 4,462                  | (5,360)                 |
| 其他經營收入  |    | 849                    | 1,452                   |
| 利息收入    |    | 28                     | 66                      |
| 行政開支    |    | (11,766)               | (14,750)                |
| 物業開支    |    | <u>(1,718)</u>         | <u>(2,662)</u>          |
| 經營虧損    | 4  | (8,145)                | (21,254)                |
| 融資成本    |    | <u>(7,037)</u>         | <u>(9,042)</u>          |
| 除稅前虧損   |    | (15,182)               | (30,296)                |
| 稅項      | 5  | <u>(80)</u>            | <u>(27)</u>             |
| 期內淨虧損   |    | <u><u>(15,262)</u></u> | <u><u>(30,323)</u></u>  |
| 股息      | 6  | <u><u>(520)</u></u>    | <u><u>(579)</u></u>     |
| 每股虧損    | 7  |                        |                         |
| 基本及攤薄   |    | <u><u>(0.4仙)</u></u>   | <u><u>(0.9仙)</u></u>    |

## 簡明財務報表附註

截至二零零三年九月三十日止六個月

### (1) 會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，並已就重估投資物業及證券投資作出修改。

簡明財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務申報」（「會計實務準則第25號」）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

除本集團於本期間已採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」外，於簡明財務報表中所採用之會計政策與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度經審核之財務報表中所列載一致。採納會計實務準則第12號（經修訂）主要影響遞延稅項。於過往年度，遞延稅項乃按收益表負債法作出部份撥備，即是就時差所產生之稅項均會被確認為負債，除非預期有關時差不會於可見將來撥回。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表負債法，據此，除有限之特殊情況下，遞延稅項會於資產及負債於財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所用之有關稅基之一切暫時性差異產生時確認。由於會計實務準則第12號（經修訂）並無訂有任何特別過渡性規定，該新會計政策經已追溯運用。前期之比較數字因此而重列。由於該項會計政策轉變，累計虧損於二零零三年四月一日之結餘增加約535,000港元（二零零二年四月一日：增加約481,000港元）。截至二零零三年九月三十日止六個月之淨虧損增加約80,000港元（截至二零零二年九月三十日止六個月：增加約27,000港元）。

### (2) 中期財務報告之編製基準

於編製中期財務報告時，本公司董事已審慎衡量本集團之流動資金狀況及持續經營狀況。

本集團訂立之若干銀行貸款及信貸協議出現拖欠事件，故此，有關銀行借款因而變成於接獲通知時須即時償還，並已列為流動負債。於截至二零零三年九月三十日止六個月期間，雖然本集團出售若干投資物業以履行相關之財務責任及負債，但本集團仍須倚賴其往來銀行之繼續支持。

有鑑於此，本集團正與其往來銀行進行磋商，商討以達成重組及／或償還其債務之協議，同時，本集團亦正尋求額外融資，因此，期內本集團兩家往來銀行與本公司若干附屬公司訂立和解協議（「和解協議」），據此，有關銀行同意待若干條件達成後將於二零零三年九月三十日本集團欠負未償還債務總額之一部份（為數約43,000,000港元）視作清償並予以解除。此外，於二零零三年九月三十日後，本公司若干附屬公司與本集團往來銀行訂立還款時間表，致使於二零零三年九月三十日列為流動負債之銀行借款約40,000,000港元將於一年後到期。

本公司董事相信本集團有能力於可見未來財務承擔到期應付時履行償付責任，惟和解協議項下條件必須可達成及本集團可籌得額外資金。中期財務報告乃按持續經營基準編製，而基準之有效性繫於有否未來資金。中期財務報告不包括未能取得上述資金所導致之調整。

(3) 分類資料

就管理而言，本集團目前將業務分為四個類別，分別是：出售物業、租賃服務、樓宇管理服務，以及其他業務。此等類別為分類資料呈報之基準。

業務分類：

截至二零零三年九月三十日止六個月

|                | 出售物業<br>千港元    | 租賃服務<br>千港元  | 樓宇<br>管理服務<br>千港元 | 其他業務<br>千港元 | 抵銷<br>千港元    | 綜合<br>千港元       |
|----------------|----------------|--------------|-------------------|-------------|--------------|-----------------|
| 外來收益           | 87,000         | 5,552        | 1,536             | -           | -            | 94,088          |
| 分類業務間收益        | -              | 255          | 174               | -           | (429)        | -               |
| 總收益            | <u>87,000</u>  | <u>5,807</u> | <u>1,710</u>      | <u>-</u>    | <u>(429)</u> | <u>94,088</u>   |
| 分類業績           | <u>(2,626)</u> | <u>3,015</u> | <u>161</u>        | <u>-</u>    | <u>-</u>     | 550             |
| 未經分配其他<br>經營收入 |                |              |                   |             |              | 849             |
| 利息收入           |                |              |                   |             |              | 28              |
| 未經分配企業開支       |                |              |                   |             |              | (9,572)         |
| 經營虧損           |                |              |                   |             |              | (8,145)         |
| 融資成本           |                |              |                   |             |              | (7,037)         |
| 除稅前虧損          |                |              |                   |             |              | (15,182)        |
| 稅項             |                |              |                   |             |              | (80)            |
| 期內淨虧損          |                |              |                   |             |              | <u>(15,262)</u> |

分類業務間收益乃按現行市場價格計算。

截至二零零二年九月三十日止六個月

|                | 出售物業<br>千港元     | 租賃服務<br>千港元   | 樓宇<br>管理及<br>代理服務<br>千港元 | 其他業務<br>千港元 | 抵銷<br>千港元    | 綜合<br>千港元       |
|----------------|-----------------|---------------|--------------------------|-------------|--------------|-----------------|
| 外來收益           | 58,906          | 9,913         | 2,516                    | —           | —            | 71,335          |
| 分類業務間收益        | —               | 741           | 94                       | —           | (835)        | —               |
| 總收益            | <u>58,906</u>   | <u>10,654</u> | <u>2,610</u>             | <u>—</u>    | <u>(835)</u> | <u>71,335</u>   |
| 分類業績           | <u>(17,789)</u> | <u>6,658</u>  | <u>1,098</u>             | <u>—</u>    | <u>—</u>     | <u>(10,033)</u> |
| 未經分配其他<br>經營收入 |                 |               |                          |             |              | 1,452           |
| 利息收入           |                 |               |                          |             |              | 66              |
| 未經分配企業開支       |                 |               |                          |             |              | (12,739)        |
| 經營虧損           |                 |               |                          |             |              | (21,254)        |
| 融資成本           |                 |               |                          |             |              | (9,042)         |
| 除稅前虧損          |                 |               |                          |             |              | (30,296)        |
| 稅項             |                 |               |                          |             |              | (27)            |
| 期內淨虧損          |                 |               |                          |             |              | <u>(30,323)</u> |

分類業務間收益乃按現行市場價格計算。

(4) 經營虧損

| 二零零三年<br>四月一日至<br>二零零三年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零二年<br>四月一日至<br>二零零二年<br>九月三十日<br>千港元 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|

經營虧損已扣除下列各項：

|            |            |          |
|------------|------------|----------|
| 廠房及設備之折舊   | 78         | 334      |
| 遣散費撥備      | 1,213      | —        |
| 出售廠房及設備之虧損 | <u>141</u> | <u>—</u> |

(5) 稅項

|            | 二零零三年<br>四月一日至<br>二零零三年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零二年<br>四月一日至<br>二零零二年<br>九月三十日<br>千港元 |
|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 遞延稅項<br>本期 | <u>(80)</u>                             | <u>(27)</u>                             |

由於期內估計應課稅溢利已全部由以往年度之累積稅項虧損所抵銷，故此於期內，簡明財務報表內並無為利得稅作撥備。截至二零零二年九月三十日止六個月，本集團並無應課稅溢利。

(6) 股息

根據本公司優先股股東之權利，於期內，約520,000港元（截至二零零二年九月三十日止六個月：579,000港元）之優先股股息已支付予優先股股東。

(7) 每股虧損

基本每股虧損乃根據本期之淨虧損約15,262,000港元（截至二零零二年九月三十日止六個月：30,323,000港元）及期內已發行股份加權平均數3,656,356,207股（截至二零零二年九月三十日止六個月：3,236,460,924股）計算。

(8) 資產抵押

本集團之一般信貸及銀行借款乃以賬面總值約53,300,000港元（二零零三年三月三十一日：89,000,000港元）之本集團之投資物業及約45,000,000港元（二零零三年三月三十一日：45,000,000港元）之待出售物業作抵押。

### 中期股息

董事會決議不擬宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零零二年九月三十日止六個月：無）。

### 流動資金及財務資源

於二零零三年九月三十日，本集團之銀行債務總額約為156,000,000港元（二零零三年三月三十一日：203,000,000港元），而本集團之負債比率（定義為本集團之銀行借貸總額除以其資產總額）則為50%。

### 業績回顧及展望

截至二零零三年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約15,000,000港元，而去年同期則錄得約30,000,000港元虧損。虧損減少主要得力於回顧期內有關出售本集團物業之虧損撥備下降。

截至二零零三年九月三十日止期間，本集團之營業額約94,000,000港元，較去年同期之營業額約71,000,000港元上升32%。出售物業之收益為87,000,000港元，佔總營業額約92%，較去年同期出售物業收益約59,000,000港元上升48%。租金收入佔本期間總營業額約6%，由去年同期約9,900,000港元下跌至約5,500,000港元，即下降44%。樓宇管理費約為1,500,000港元，僅佔總營業額2%，較去年同期約2,500,000港元下跌39%。

本集團繼續實行一貫政策，於回顧期間出售若干投資物業以削減整體負債並提升周轉能力。本公司之全資附屬公司於二零零三年四月與一獨立第三方訂立具法律約束力之臨時協議，以總代價61,000,000港元出售本集團一項投資物業。是項出售已於二零零三年七月完成。二零零三年五月，本公司另一家全資附屬公司與一獨立第三方訂立具法律約束力之臨時協議，以總代價26,000,000港元出售本集團一項投資物業。上述出售事項之收益用於償還有關附屬公司之銀行貸款。

二零零三年九月間，本公司若干附屬公司與本集團兩家往來銀行訂立和解協議，據此，有關銀行同意待若干條件達成後將該等附屬公司欠負之未償還債務總額視作清償並予以解除。上述債務總額於二零零三年九月三十日合計約為43,000,000港元。於本公佈日期，由於完成其中一份和解協議所需之全部條件已經達成，43,000,000港元之未償還債務中約10,000,000港元視作已經清償並予以解除。

在業績期內香港與其他受影響的地區均受到SARS疫症的困擾，經濟活動及民生都受到嚴重的影響，投資情緒受到相當程度的衝擊。在這種負面的投資環境下，於回顧期內，本集團所出售之樓宇在價格方面無可避免地受到壓力，而本集團所投資的衛星項目亦未能在期內籌募所需資金以推動項目的發展。

然而，本集團致力改善財政狀況的意向並未因投資環境轉壞而動搖，仍致力出售物業以減低財務負擔。在回顧期內，本集團分別出售兩幢物業，進一步減少本集團之債項，以紓緩財政壓力，為將來的發展路向奠定穩健的基礎。在未來的日子裡，本集團除營運現持有之物業外，將全力尋求新投資路向，盡力為股東帶來最佳的回報。

## **員工**

於二零零三年九月三十日，本集團之運作聘用約40名員工及管理員。

本集團僱員之薪酬政策由執行董事審閱及批准。本集團提供醫療計劃、公積金及酌情花紅等福利。

## **買賣或贖回本公司之上市股份**

期內本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之上市股份。

## **審核委員會**

本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表已由本公司之審核委員會審閱。

## **最佳應用守則**

本公司之獨立非執行董事並無特定委任年期，惟須根據本公司之公司組織章程及細則在特定期間內膺選連任。除上述者外，據董事所知，概無任何資料可合理顯示本公司於中期報告會計期間未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

## 刊發進一步資料

所有根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六第46(1)段至46(6)段(包括首尾兩段)要求之資料，將依時刊登於聯交所之網頁內。

承董事會命  
主席  
朱幼麟

香港，二零零三年十二月三十日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。