

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 二零零九年中期業績公佈 截至二零零九年六月三十日止六個月

榮豐國際有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	2,883	46,721
銷售成本		(921)	(44,547)
毛利		1,962	2,174
投資物業之重估收益		101,990	—
其他收益		1	109
其他收入／(虧損)淨額		78	(678)
經營及行政開支		(12,706)	(9,043)
經營業務溢利／(虧損)		91,325	(7,438)
融資成本	4	(179)	(161)
除稅前溢利／(虧損)	5	91,146	(7,599)
所得稅(支出)／抵免	6	(9,916)	440
期間溢利／(虧損)		<u>81,230</u>	<u>(7,159)</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		81,230	(7,159)
少數股東權益		—	—
		<u>81,230</u>	<u>(7,159)</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)	7	<u>3.40 仙</u>	<u>(0.30 仙)</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期間溢利／(虧損)		81,230	(7,159)
期間其他全面(虧損)／收入 (除稅及重新分類調整後)：			
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差異		(613)	7,640
可供出售非上市股本證券：			
公平值儲備之變動淨額		(300)	—
		(913)	7,640
期間全面收入總額		80,317	481
以下應佔：			
本公司權益持有人		80,317	481
少數股東權益		—	—
期間全面收入總額		80,317	481

簡明綜合資產負債表  
二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		464,320	355,320
其他物業、廠房及設備		3,535	4,116
於經營租約項下持作自用 之租賃土地之權益		434	440
		<u>468,289</u>	<u>359,876</u>
抵押銀行存款		4	4
其他金融資產		1,310	1,610
		<u>469,603</u>	<u>361,490</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		94,032	94,531
貿易及其他應收賬項	9	16,149	2,341
可退回稅項		1	1
現金及現金等價物		7,632	2,486
		<u>117,814</u>	<u>99,359</u>
總資產		<u><b>587,417</b></u>	<u><b>460,849</b></u>
<b>權益及負債</b>			
股本		119,620	119,620
儲備		280,481	200,164
		<u>400,101</u>	<u>319,784</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		400,101	319,784
少數股東權益		—	—
		<u>400,101</u>	<u>319,784</u>

簡明綜合資產負債表  
二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		149,177	130,306
遞延稅項負債		9,978	83
		<u>159,155</u>	<u>130,389</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	10	13,499	9,937
出售投資物業所收取之款項		13,929	—
銷售持作銷售物業所收取之款項		198	—
銀行借貸		242	235
應付稅項		293	504
		<u>28,161</u>	<u>10,676</u>
總負債		<u>187,316</u>	<u>141,065</u>
總權益及負債		<u><u>587,417</u></u>	<u><u>460,849</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃未經審核，但經本公司審核委員會審閱。中期簡明綜合財務報表按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定，包括遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

除下列預期於二零零九年全年財務報表反映之會計政策改動外，中期簡明綜合財務報表按照二零零八年全年財務報表所採用之相同會計政策編製。該等會計政策之變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號之中期簡明綜合財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及按目前情況為基準計算之經呈報資產及負債、收入及支出之金額。實際結果可能與該等估算有所差異。

中期簡明綜合財務報表載有簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合資產負債表及經挑選之解釋附註。該等附註包括解釋對本集團自二零零八年全年財務報表發表以來之財務狀況及表現所出現之變動而言屬重要之事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則而編製之完整財務報表所規定之一切資料。

有關截至二零零八年十二月三十一日止財政年度並載入中期簡明綜合財務報表內作為前期呈報資料之財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟摘錄自該等財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表在本公司之註冊辦事處可供索閱。核數師在日期為二零零九年二月二十七日之報告內已對該等財務報表發表無保留意見。

## 2. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了一個新的香港財務報告準則、對香港財務報告準則的若干修訂及新詮釋，並於本集團及本公司的今個會計期間首次生效。下列會計準則之發展與本集團之財務報表有關：

- 香港財務報告準則第8號，經營分部
- 香港會計準則第1號（二零零七年修訂），財務報表之呈列
- 香港財務報告準則之改進（二零零八年）
- 香港會計準則第27號，綜合及獨立財務報表－投資附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本
- 香港會計準則第23號（經修訂），借貸成本
- 香港財務報告準則第2號，以股份為基礎的支付－歸屬條件及註銷
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號，有關興建房地產的協議
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號，對境外業務淨投資的對沖

香港會計準則第23號和香港財務報告準則第2號以及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號及第16號的修訂對本集團財務報表並無重大影響，由於該等修訂及詮釋與本集團目前已採用之會計政策一致。上述發展的影響分析如下：

- 香港財務報告準則第8號規定分部披露須按本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式進行，就每個呈報分類所報告之金額，為向集團的主要營運決策人報告以供評估分部表現及就營運事宜作出決策的量子度指標。這有別於過往年度將本集團分部資料按相關產品及服務以及按區域所劃分之分部分開呈列於不同的財務報表之呈列方式。採納香港財務報告準則第8號使分部資料之呈列方式與對本集團最高層管理人員作出之內部報告更趨一致，並產生及呈列額外的呈報分部(見附註3)。比較數據已按與經修訂分部資料一致之基準呈列。
- 採納香港會計準則第1號(二零零七年修訂)後，期內因與權益持有人進行之交易所產生的權益變動，已於一項經修訂之綜合權益變動報表內與所有其他收入及支出項目分開呈列。所有其他收入及支出項目已在綜合收益表內呈列(如彼等乃確認為期內損益之一部分)或於新的綜合全面收入報表內呈列。相應之金額已予重列，以符合新的呈列方式。列報方式之改變不會對期內所報告之損益、總收入及支出或淨資產構成任何影響。
- 「香港財務報告準則的改進(二零零八年)」包括由香港會計師公會提出的對香港財務報告準則作出的一系列微細及非迫切性的修訂。當中，以下兩項修訂導致本集團的會計政策有如下變動：
  - 根據香港會計準則第28號修訂，於聯營公司的投資，權益法下對聯營公司及共同控制實體投資的減值虧損確認不再抵減相關賬面值內含之商譽。因此，如果釐定資產可收回數額的估計數額出現正面變動，則減值虧損會被撥回。以往，本集團將減值虧損先抵減商譽，並且根據商業之會計政策，不考慮該虧損的可轉回性。在該修訂實施過渡期內，該新政策將提早應用於本期及未來期間的任何減值虧損，以往期間之金額無須予以重列。
  - 根據香港會計準則第40號修訂，投資物業，在建中之投資物業將在公平值可以可靠地計量時及完成物業之日(以較早者為準)按公平值列賬。任何將於損益中確認之收益或虧損，根據所有其他投資物業採納之相同政策，乃按公平值列賬。相關物業先前按成本列賬，直至建設完成時按公平值列賬任何收益或虧損於損益中呈列。由於本集團目前並無任何在建中的投資物業，此項政策之變動對所呈報的期間的淨資產或損益並無影響。
- 香港會計準則第27號刪除從收購前溢利產生的股息應確認作被投資人賬面值減少而非收益之規定。因此，自附屬公司、聯營公司及共同控制實體應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後溢利)，將於本公司損益賬確認。根據本修訂之過渡規定，此新政策將提早對目前或未來期間及先前期間之任何應收股息生效，以往期間的中文字母須予以重列。

### 3. 分類資料

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按產品和服務及地區設立。於首次採納香港財務報告準則第8號－經營分類時及以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團確定以下三個呈報分類。並無將任何經營分類合計以構成以下之呈報分類。

物業投資及管理：租賃物業以賺取租金收入和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，以及項目管理。

園藝服務：提供園藝服務。

#### (a) 分類業績

根據香港財務報告準則第8號，於中期簡明綜合財務報表中披露的分類資料已按與本集團最高級行政管理人員就評估分類表現及分類間分配資源使用的資料一致之方式進行編製。就此而言，本集團高級行政管理層按以下基礎監控各報告分類之業績：

收益及支出乃經參考該等分類產生之銷售額及支出（該等分類應佔之折舊或攤銷資產產生之支出除外）分配予報告分類。

用於報告分類溢利的方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之經調整盈利」，其中利息包括投資收入，折舊及攤銷包括非流動資產之減值虧損。為達到「經調整EBITDA」，本集團之盈利乃對並未指定屬於個別分類之項目作出進一步調整，如董事及核數師之酬金及公司行政開支。

收到有關經調整EBITDA之分類資料除外，管理層獲提供有關收益的分類資料，包括由各分類直接管理的分類間銷售，來自現金結餘及借貸之利息收入及支出，分類於彼等營運中使用的折舊、攤銷及減值虧損以及添置非流動分類資產。分類間銷售乃經參考外部人士就類似訂單作出的價格而進行定價。

就期內資源分配及評估分類表現向本集團最高及管理層提供有關本集團報告分類之資料載於下文。

截止六個月	物業建造及發展									
	香港		新加坡		物業投資及管理		園藝服務		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自外部客戶之收益	-	-	1,099	44,852	149	137	1,635	1,732	2,883	46,721
分類間收益	4,869	4,653	-	-	-	-	17	7	4,886	4,660
報告分類收益	<u>4,869</u>	<u>4,653</u>	<u>1,099</u>	<u>44,852</u>	<u>149</u>	<u>137</u>	<u>1,652</u>	<u>1,739</u>	<u>7,769</u>	<u>51,381</u>
報告分類溢利／ (虧損)(經調整 EBITDA)	<u>(81)</u>	<u>(401)</u>	<u>366</u>	<u>1,066</u>	<u>101,479</u>	<u>(987)</u>	<u>365</u>	<u>141</u>	<u>102,129</u>	<u>(181)</u>

(b) 報告分類收益及溢利或虧損之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>收益</b>		
報告分類收益	7,769	51,381
抵銷內部分類收益	(4,886)	(4,660)
綜合營業額	<u>2,883</u>	<u>46,721</u>
<b>溢利／(虧損)</b>		
報告分類溢利／(虧損)	102,129	(181)
抵銷分類間溢利	(703)	(530)
來自本集團外部客戶之 報告分類溢利／(虧損)	101,426	(711)
其他收益及淨收入	79	(404)
折舊及攤銷	(616)	(524)
融資成本	(179)	(161)
未分配公司支出	(9,564)	(5,799)
除稅前綜合溢利／(虧損)	<u>91,146</u>	<u>(7,599)</u>



#### 4. 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
銀行借貸利息	809	1,961
減：發展中物業內資本 化之利息開支*	(630)	(1,800)
	<u>179</u>	<u>161</u>

\* 借貸成本已按年利率0.88%至1.18% (二零零八年：2.04%至4.47%) 予以資本化。

#### 5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損) 已扣除／(計入)：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
折舊及攤銷	616	524
存貨成本	251	43,979
自持作出售物業收取之租金收入		
減直接支出670,000港元(二零零八年：568,000港元)	(429)	(83)
利息收入	(1)	(18)
	<u>(1)</u>	<u>(18)</u>

## 6. 所得稅

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
本年度稅項－新加坡		
所得稅	(21)	(655)
遞延稅項－暫時差異的產生及撥回	(9,895)	1,095
所得稅(開支)／抵免	<u>(9,916)</u>	<u>440</u>

由於本集團於期內於香港並無產生應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

二零零九年度新加坡所得稅撥備乃按本年度正常應課稅收入之17% (二零零八年：18%) 計算。

## 7. 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利乃根據期內普通權益持有人應佔溢利81,230,000港元(二零零八年：虧損7,159,000港元)及期內已發行普通股股份之加權平均數2,392,410,986股(二零零八年：2,392,410,986股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本虧損相同，因為截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月本公司並無具有攤薄潛力的普通股。

## 8. 中期股息

董事並不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派付任何中期股息(二零零八年：無)。

## 9. 貿易及其他應收賬項

	未經審核	經審核
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
貿易應收賬項		
一個月內	211	342
一個月後但不超過三個月	123	150
超過三個月但短於十二個月	11	6
	<u>345</u>	<u>498</u>
其他債務	14,182	321
貸款及應收賬項	14,527	819
訂金及預付款項	1,622	1,522
	<u>16,149</u>	<u>2,341</u>

本集團之貿易應收賬項之信貸期自發票日期起計30日內到期。

## 10. 貿易及其他應付賬項

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬項		
一個月內	58	32
一個月後但不超過三個月	15	37
三個月後但不超過六個月	33	6
一年以上	26	24
	<hr/>	<hr/>
	132	99
其他負債及應計費用	5,824	4,487
應付最終控股公司款項	211	152
應付一間關連公司款項	5,419	2,997
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計算之金融負債	11,586	7,735
應付保留金	1,469	1,847
已收訂金	444	355
	<hr/>	<hr/>
	13,499	9,937
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 11. 比較數字

因採用香港會計準則第1號(二零零七年修訂)財務報表之呈列及香港財務報告準則第8號經營分類，若干比較數字已作調整以符合本期之呈報方式及就二零零九年首次披露事項提供比較金額。有關此等變動之進一步詳情乃於附註2披露。

## 業務回顧

期內，本集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。營業額下降主要是由於出售新加坡之物業收益下降所致。本集團於期內之收益指新加坡之物業之租金收入。

期內，本集團錄得淨溢利約81,200,000港元，主要由於扣除遞延稅項負債之投資物業重估收益淨值約92,100,000港元。

隨著位於干德道38號之投資物業THE ICON(「THE ICON」)之重建進展，本集團投入更多管理及行政資源，經營及行政支出亦相應增加，重建項目預期於二零一零年完成。

由二零零九年六月底左右至本聲明日期止，本集團與獨立第三方就買賣THE ICON之若干單位訂立臨時買賣協議。出售該等物業之所得款項總額約為588,000,000港元。於二零零九年六月三十日，收到訂金約為13,900,000港元。預期本集團將於二零零九年下半年收到約102,600,000港元之進一步訂金。已收取之訂金將用於償還項目融資及支付發展成本。餘下付款約471,500,000港元將於THE ICON之重建完成後收取。

根據有2,392,410,986股已發行股份計算，本集團於二零零九年六月三十日之每股資產淨值約為0.17港元(二零零八年十二月三十一日：0.13港元)。

本集團將集中資源於現有物業。

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之年報所披露之資料並無重大變動。本集團主要以港元或新加坡元作為貨幣性資產及負債之結算單位及進行業務交易。本集團旨在以相同貨幣之資金進行交易。本集團之外匯風險被視為並不重大，且並無使用任何金融工具對沖。

本集團以已承諾但未經提取之信貸融資額滿足營運資金需要。於本期末，按銀行貸款減現金及銀行結存除以總權益計算之資本負債比率約為35%(二零零八年十二月三十一日：40%)。資本負債比率改善主要由於投資物業之估值收益。於二零零九年六月三十日，尚未清還之銀行貸款約為149,400,000港元(二零零八年十二月三十一日：130,500,000港元)。該等貸款乃以浮息基準安排及以本集團之物業作抵押。本公司已就附屬公司可用之金額約317,600,000港元(二零零八年十二月三十一日：317,900,000港元)之銀行信貸提供擔保。

本集團於二零零九年六月三十日之銀行借貸之到期概況如下：

一年內	0%
一年後但兩年內	85%
兩年後但五年內	15%

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其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。

## 企業管治

本公司已採納上市規則附錄 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簡單，董事會信納可以由一名人士有效履行該兩個職位之職責。然而，展望將來，董事會將在有需要的情況下，不時審閱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。本公司之非執行董事並未就特定期限委任，儘管彼等須定期受股東週年大會上輪席告退及重新選舉所規限。根據本公司之公司細則，除本公司董事會主席及／或本公司董事總經理外，各董事實際上乃按不多於三年之年期獲得委任。

根據守則第 A.4.2 條，每名董事須最少每三年輪值告退一次。本公司之公司細則第 87(1) 條列明，每年董事會主席及／或本公司董事總經理毋須輪值告退及於釐定退任董事人數時亦不得計算在內。董事會認為，延續主席領導角色對本公司穩定性而言攸關重要，且被視為有利本公司業務增長。董事會認為，主席現時毋須輪值告退。

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。

根據守則C.3.3條，審核委員會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，以及審批任何有關核師數辭任或罷免之問題。

有關委任、重新委任及罷免本公司外聘核數師之建議、批准外聘核數師之薪酬事宜，以及有關辭任或罷免核數師之任何問題，乃由董事會提呈審核委員會審批。

## 刊發業績公佈及年報

業績公佈刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/winfoong>)。中期報告將於適當時候寄發予股東並在相同網站刊載。

承董事會命  
榮豐國際有限公司  
主席  
鍾斌銓

香港，二零零九年八月十四日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)三名執行董事鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾燦榮先生；(ii)一名非執行董事林義女士；及(iii)四名獨立非執行董事黎慶超先生、簡福飴先生、陳以海先生及梁永寧先生。

\* 僅供識別