



# 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)

### 二零零八年中期業績公佈

### 截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八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 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	46,721	12,860
銷售成本		<u>(44,547)</u>	<u>(3,086)</u>
毛利		2,174	9,774
投資物業重估收益		–	6,007
其他收益		109	233
其他(虧損)/收入淨額		(678)	1,056
經營及行政開支		<u>(9,043)</u>	<u>(18,899)</u>
經營業務虧損		(7,438)	(1,829)
融資成本	3	(161)	(11,024)
所佔一間聯營公司之虧損		<u>–</u>	<u>(28,537)</u>
除稅前虧損	4	(7,599)	(41,390)
所得稅撥回/(支出)	5	<u>440</u>	<u>(1,090)</u>
本期間虧損		<u><u>(7,159)</u></u>	<u><u>(42,480)</u></u>
以下應佔：			
本公司權益股東		(7,159)	(42,480)
少數股東權益		<u>–</u>	<u>–</u>
		<u><u>(7,159)</u></u>	<u><u>(42,480)</u></u>
每股基本虧損	6	<u><u>(0.30 港仙)</u></u>	<u><u>(2.85 港仙)</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

二零零八年六月三十日

	附註	未經審核 二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
<b>固定資產</b>			
投資物業		278,366	273,320
其他物業、廠房及設備		4,662	3,676
於經營租約項下持作自用之租賃土地之權益		446	452
		<u>283,474</u>	<u>277,448</u>
抵押銀行結存及定期存款		3	10
其他金融資產		1,990	2,534
		<u>285,467</u>	<u>279,992</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		127,403	160,965
貿易及其他應收賬項	8	1,934	3,529
可退回稅項		8	8
現金及現金等價物		2,955	5,485
		<u>132,300</u>	<u>169,987</u>
總資產		<u><u>417,767</u></u>	<u><u>449,979</u></u>
<b>權益及負債</b>			
股本		119,620	119,620
儲備		161,510	161,029
		<u>281,130</u>	<u>280,649</u>
本公司權益股東應佔權益總額		281,130	280,649
少數股東權益		—	—
總權益		<u>281,130</u>	<u>280,649</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		121,000	150,829
同系附屬公司貸款		—	302
遞延稅項負債		4,934	5,786
		<u>125,934</u>	<u>156,917</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	9	9,578	11,557
應付稅項		1,125	856
		<u>10,703</u>	<u>12,413</u>
總負債		<u>136,637</u>	<u>169,330</u>
總權益及負債		<u><u>417,767</u></u>	<u><u>449,979</u></u>

## 未經審核綜合業績附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

### 1. 主要會計政策

中期財務報告乃未經審核，但經本公司審核委員會審閱。中期財務報告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。

除下列預期於二零零八年全年財務報表反映之會計政策改動外，此中期財務報告按照二零零七年全年財務報表所採用之相同會計政策編製。

於此回顧期間，香港會計師公會頒佈若干新準則、修訂及詮釋，於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效。

下列為與本集團業務相關，須於截至二零零八年十二月三十一日止之財政年度強制採用之新準則及對於準則與詮釋之修訂。

香港（國際報告詮釋委員會）詮釋第11號	股份交易
香港（國際報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務經營權協議
香港（國際報告詮釋委員會）詮釋第14號	對界定利益資產、最低資金規定及其互動關係的限制

採納有關準則或詮釋並無導致本集團之會計政策出現重大變動，且未對所呈報之二零零八年上半年之業績造成重大影響。

以下為已頒佈但並未就截至二零零八年十二月三十一日止之年度生效，而本集團亦未予以提早採用之新準則及對於準則與詮釋之修訂：

香港（國際報告詮釋委員會）詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報告的呈列
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號之修訂	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第8號	經營分部

本集團正就預期首次應用此等修訂、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，但未能指出此等新準則、修訂及詮釋對於本集團之經營業績及財務狀況是否造成重大影響。

另外，香港財務報告準則第8號－經營分部（於二零零九年一月一日或之後開始之財務年度期間生效）或會導致須於財務報表中作出新增或經修訂之披露事項。

編製符合香港會計準則第34號規定之中期報告要求管理層作出判斷、估計及假設，影響會計政策之應用及按年初至今基準呈報之資產負債、收入及支出金額。實際結果與估計數字可能有別。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經選擇之解釋用附註。附註包括有關若干事件及交易之說明，對於了解本集團自二零零七年全年財務報表以來之財務狀況及業績變動十分重要。簡明綜合中期財務報表及附註並未包括根據香港財務報告準則編製全份財務報表所須之全部資料。

### 2. 分類資料

由於與本集團之內部財務申報較相關，故分類資料乃以業務分類作為主要分類呈報基準。

#### 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，以及項目管理。

園藝服務：提供園藝服務。

	物業投資 及管理 千港元	物業建造 及發展 千港元	園藝服務 千港元	內部分類 之間撇銷 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
二零零八年(未經審核)						
銷予對外客戶之收益	137	44,852	1,732	—	—	46,721
內部分類之間之銷售	—	4,653	7	(4,660)	—	—
來自對外客戶之其他收益	8	1	—	—	82	91
	<u>145</u>	<u>49,506</u>	<u>1,739</u>	<u>(4,660)</u>	<u>82</u>	<u>46,812</u>
總計	<u>145</u>	<u>49,506</u>	<u>1,739</u>	<u>(4,660)</u>	<u>82</u>	<u>46,812</u>
分類業績	<u>(987)</u>	<u>4,687</u>	<u>109</u>	<u>(4,660)</u>	<u>(6,605)</u>	<u>(7,456)</u>
未分配經營收入及開支						<u>18</u>
經營業務虧損						<u>(7,438)</u>
融資成本						<u>(161)</u>
						<u>(7,599)</u>
所得稅撥回						<u>440</u>
本期間虧損						<u>(7,159)</u>

	物業投資 及管理 千港元	物業建造 及發展 千港元	園藝服務 千港元	內部分類 之間撇銷 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
二零零七年(未經審核)						
銷予對外客戶之收益	11,208	90	1,562	—	—	12,860
內部分類之間之銷售	360	2,729	4	(3,093)	—	—
來自對外客戶之其他收益	135	15	—	—	—	150
	<u>11,703</u>	<u>2,834</u>	<u>1,566</u>	<u>(3,093)</u>	<u>—</u>	<u>13,010</u>
總計	<u>11,703</u>	<u>2,834</u>	<u>1,566</u>	<u>(3,093)</u>	<u>—</u>	<u>13,010</u>
分類業績	<u>13,577</u>	<u>3,337</u>	<u>84</u>	<u>(3,093)</u>	<u>(15,817)</u>	<u>(1,912)</u>
未分配經營收入及開支						<u>83</u>
經營業務虧損						<u>(1,829)</u>
融資成本						<u>(11,024)</u>
所佔一間聯營公司之虧損	(28,537)					<u>(28,537)</u>
						<u>(41,390)</u>
所得稅支出						<u>(1,090)</u>
本期間虧損						<u>(42,480)</u>

## 地域分類

在呈報地域分類資料時，分部收入按客戶之所在地區劃分：

	香港及中國大陸		新加坡		總計	
	未經審核 二零零八年 千港元	未經審核 二零零七年 千港元	未經審核 二零零八年 千港元	未經審核 二零零七年 千港元	未經審核 二零零八年 千港元	未經審核 二零零七年 千港元
銷予對外客戶之收益	1,869	12,860	44,852	–	46,721	12,860
來自對外客戶之其他收益	<u>91</u>	<u>150</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>91</u>	<u>150</u>

## 3. 融資成本

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行貸款利息	1,961	12,708
減：發展中物業內資本化之利息開支*	<u>(1,800)</u>	<u>(1,684)</u>
	<u>161</u>	<u>11,024</u>

\* 已資本化之借貸成本乃按2.04%至4.47%的年利率借貸(二零零七年年利率：4.67%至5.25%)。

## 4. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊及攤銷	524	567
出售物業之成本	43,726	–
自投資物業及持作出售物業收取之租金收入減直接支出568,000港元 (二零零七年：2,761,000港元)	(83)	(8,277)
利息收入	<u>(18)</u>	<u>(83)</u>

## 5. 所得稅

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度稅項－新加坡所得稅	(655)	–
遞延稅項－暫時差異的產生及撥回	<u>1,095</u>	<u>(1,090)</u>
	<u>440</u>	<u>(1,090)</u>

由於本集團於香港並無產生估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

## 6. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據期內普通權益股東應佔虧損7,159,000港元(二零零七年：42,480,000港元)及期內已發行普通股股份之加權平均數2,392,410,986股(二零零七年：1,492,440,986股)計算。

### (b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損並無在此呈列，因為該兩年之結算日均沒有具有攤薄潛力的普通股。

## 7. 中期股息

董事並不建議派付任何截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

## 8. 貿易及其他應收賬項

	未經審核 二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬項		
一個月內	189	366
一個月後但不超過三個月	103	139
超過三個月但短於十二個月	2	1
	<u>294</u>	<u>506</u>
預付款項、訂金及其他應收賬項	1,640	3,023
	<u>1,934</u>	<u>3,529</u>

本集團之貿易及其他應收賬項之信貸期自發票日期起計30日內到期。

## 9. 貿易及其他應付賬項

	未經審核 二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬項		
一個月以下	27	108
一個月後但不超過三個月	9	5
三個月後但不超過六個月	8	20
六個月後但不超過十二個月	6	34
一年以上	112	144
	<u>162</u>	<u>311</u>
已收訂金	266	1,791
應付保留金	2,022	1,809
應付最終控股公司款項	103	6
應付同系附屬公司款項	11	—
應付一間關聯公司款項	2,264	2,489
其他負債及應計費用	4,750	5,151
	<u>9,578</u>	<u>11,557</u>

## 業務回顧

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。營業額增加是由於出售新加坡之物業收益增加。淨虧損下降83%至約7,000,000港元，此乃由於以下各項所致：

- (i) 淨租金收入下跌約8,000,000港元；
- (ii) 投資物業重估收益(扣除遞延稅項)下跌約5,000,000港元；
- (iii) 經營及行政開支下跌約10,000,000港元；
- (iv) 利息開支下降約11,000,000港元；及
- (v) 應佔聯營公司溢利下降約29,000,000港元。

於二零零七年，分派持有香港馬已仙峽道15號及17號物業之業務後，淨租金收入、重估收益、經營及行政開支以及利息開支有所下降。應佔聯營公司溢利之下降乃由於於二零零七年分派於聯營公司之權益所致。

根據有2,392,410,986股已發行股份計算，本集團於二零零八年六月三十日之每股資產淨值約為0.12港元(二零零七年十二月三十一日：0.12港元)。

本集團將資源集中於現有物業。位於干德道38號之投資物業之重建正在進行，並預期於二零零九年底完成。

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單位及開展業務交易。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及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。於二零零八年六月三十日，尚未清償之銀行借貸累計約為121,000,000港元。該等貸款乃以浮動息率基準安排及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42%(二零零七年十二月三十一日：52%)。本公司已就附屬公司可用之合共約210,000,000港元之銀行信貸提供擔保。

繼二零零八年六月三十日之後由本集團往來銀行授出額外信貸額度約為61,000,000港元後，本公司提供之擔保已增加至約271,000,000港元。

本集團於二零零八年六月三十日之銀行借貸之到期概況如下：

兩年後但五年內	100%
---------	------

## 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。

## 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(在有需要的情况下)將主席與行政總裁之職位分離之需要。
- (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。

- (iv) 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。

## 刊發業績公佈及寄發中期報告

本業績公佈將分別刊載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/winfoong/>)及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。中期報告亦將於適當時候寄發予股東並在相同網站刊載。

於本公佈日期，董事會成員包括：

### 執行董事：

鍾斌銓  
鍾金榜  
鍾樂榮

### 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

二零零八年八月十四日

承董事會命  
榮豐國際有限公司  
主席  
鍾斌銓