



# 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)

### 二零零七年中期業績公佈

### 截至二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	12,860	13,552
銷售成本		(3,086)	(4,809)
毛利		9,774	8,743
投資物業重估收益		6,007	—
其他收益		233	339
其他收入淨額		1,056	—
經營及行政開支		(18,899)	(17,606)
經營業務虧損		(1,829)	(8,524)
融資成本	3	(11,024)	(12,339)
所佔一間聯營公司之虧損		(28,537)	(7,136)
除稅前虧損	4	(41,390)	(27,999)
所得稅	5	(1,090)	—
本期間虧損		(42,480)	(27,999)
以下應佔：			
本公司權益股東		(42,480)	(27,999)
少數股東權益		—	—
		(42,480)	(27,999)
每股基本虧損	6	(2.85 港仙)	(1.88 港仙)

## 簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日

	附註	未經審核 二零零七年 六月三十日 千港元	經審核 二零零六年 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		2,004,268	1,994,320
其他物業、廠房及設備		4,390	4,685
於經營租約項下持作自用之租賃土地之權益		458	464
		<u>2,009,116</u>	<u>1,999,469</u>
於一間聯營公司之權益		587,316	612,771
抵押銀行存款		515	912
其他金融資產		2,445	2,600
		<u>2,599,392</u>	<u>2,615,752</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		12,736	12,728
貿易及其他應收賬項	8	10,033	8,097
可退回稅項		83	83
現金及現金等價物		2,179	4,342
		<u>25,031</u>	<u>25,250</u>
總資產		<u><u>2,624,423</u></u>	<u><u>2,641,002</u></u>
<b>權益及負債</b>			
股本		74,620	74,620
儲備		1,769,640	1,809,670
本公司權益股東應佔權益總額		1,844,260	1,884,290
少數股東權益		—	—
總權益		<u>1,844,260</u>	<u>1,884,290</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		493,750	396,234
遞延收入		5,511	5,582
遞延稅項負債		251,790	250,700
		<u>751,051</u>	<u>652,516</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	9	17,712	22,305
銀行借貸		11,400	81,891
		<u>29,112</u>	<u>104,196</u>
總負債		<u>780,163</u>	<u>756,712</u>
總權益及負債		<u><u>2,624,423</u></u>	<u><u>2,641,002</u></u>

## 未經審核綜合業績附註

截至二零零七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。

除下列預期於二零零七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二零零六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，於二零零七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，須於截至二零零七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。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

本集團採用新訂／修訂之香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號對於所呈列期間之此等財務報表應用之會計政策並無造成重大變動。

以下為已頒佈但並未就截至二零零七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：

香港財務報告準則第8號	營運分部
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港(國際報告詮釋委員會)詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫藏股份交易
香港(國際報告詮釋委員會)詮釋第12號	財務經營權協議

本集團正就預期首次應用此等修訂、新準則及新詮釋期間此等修訂、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。

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，對於了解本集團自二零零六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。

儘管本集團於二零零七年六月三十日擁有流動負債淨額，考慮到本集團具足夠可動用之已承諾但未經提取之信貸融資額，董事認為，本集團能夠持續經營，並能在債務到期時償還有關款項。

董事認為，本集團將會有充足的現金資源以滿足未來的營運資金及其他融資需求。因此，本中期財務報告以持續經營基準編製，而且不包括若本集團不能持續經營情況下而需作出的任何調整。

### 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。

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。

香港以外地區之業務佔營業額少於10%，並佔綜合經營虧損10%以下。

	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
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						83
經營業務虧損						(1,829)
融資成本						(11,024)
所佔一間聯營公司之虧損	(28,537)					(28,537)
所得稅						(41,390)
本期間虧損						<u>(1,090)</u>
						<u>(42,480)</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
二零零六年(未經審核)						
銷予對外客戶之收益	10,339	1,680	1,533	—	—	13,552
內部分類之間之銷售	360	3,680	14	(4,054)	—	—
來自對外客戶之其他收益	—	188	—	—	59	247
總計	<u>10,699</u>	<u>5,548</u>	<u>1,547</u>	<u>(4,054)</u>	<u>59</u>	<u>13,799</u>
分類業績	<u>4,680</u>	<u>3,581</u>	<u>136</u>	<u>(4,054)</u>	<u>(12,959)</u>	<u>(8,616)</u>
未分配經營收入及開支						92
經營業務虧損						(8,524)
融資成本						(12,339)
所佔一間聯營公司之虧損	(7,136)					(7,136)
所得稅						(27,999)
本期間虧損						<u>—</u>
						<u>(27,999)</u>

### 3. 融資成本

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款利息	12,708	12,339
減：借貸成本資本化為發展物業*	(1,684)	—
	<u>11,024</u>	<u>12,339</u>

\* 資本化借貸成本按4.67%至5.25%的年利率借貸。

### 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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊及攤銷	567	296
出售物業之成本	—	1,728
出售固定資產虧損	—	28
自投資物業收取之租金收入減直接支出2,761,000港元 (二零零六年：2,832,000港元)	(8,277)	(7,269)
利息收入	(83)	(92)
	<u>(8,277)</u>	<u>(7,269)</u>

### 5. 所得稅

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延稅項	<u>1,090</u>	<u>—</u>

由於本集團於期內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42,480,000港元(二零零六年：27,999,000港元)及期內已發行普通股股份之加權平均1,492,410,986股(二零零六年：1,492,410,986股)計算。

#### (b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損並無呈列在此，因為在資產負債表計算日沒有具有攤薄潛力的普通股。

由於行使購股權對每股基本虧損並無重大攤薄影響，故並無呈列截至二零零六年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

### 7. 中期股息

董事並不建議派付任何截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

## 8. 貿易及其他應收賬項

	未經審核 二零零七年 六月三十日 千港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬項		
一個月內	401	561
一個月後但不超過三個月	196	171
超過三個月但短於十二個月	—	6
	<u>597</u>	<u>738</u>
預付款項、訂金及其他應收賬項	9,098	7,021
應收保留金	338	338
	<u>10,033</u>	<u>8,097</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60日內到期。

## 9. 貿易及其他應付賬項

	未經審核 二零零七年 六月三十日 千港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬項		
一個月以下	46	30
一個月後但不超過三個月	64	10
三個月後但不超過六個月	15	16
六個月後但不超過十二個月	21	15
一年以上	1,871	1,822
	<u>2,017</u>	<u>1,893</u>
已收訂金	3,461	3,630
應付保留金	2,045	2,040
其他負債及應計費用	10,189	14,742
	<u>17,712</u>	<u>22,305</u>

## 10. 結算日後事項

於二零零七年六月三十日後，本集團進行股本重組、集團重組及收購附屬公司。該等交易之進一步詳情載於本公司於二零零七年六月三十日發出之通函。

### 股本重組

根據股本重組：

- 於二零零七年七月二十五日，透過增設1,000,000,000股每股面值0.05港元之新股份，本公司之法定股本增加至150,000,000港元，該等股份與現有股份在各方面享有同等權利；及
- 於二零零七年八月一日，計入本公司之股份溢價賬之全部金額已註銷，因該等股份溢價註銷而產生之進賬乃用作下述之實物分派，而該等進賬之餘下結餘(如有)乃計入本公司之繳入盈餘賬。

### 集團重組

根據於二零零七年八月一日完成之集團重組，本公司分派其於Hong Fok Land International Limited (「HF Land」) 持有之全部股權。

於分派後：

- (i) 本集團主要從事持有香港干德道38號之重建項目及提供園藝服務；及
- (ii) HF Land及其附屬公司主要從事持有(a)香港馬己仙峽道15及17號物業；(b)中華人民共和國之若干物業；及(c)鴻福實業有限公司(「鴻福實業」)約20.2%權益。

#### 收購附屬公司

於期內二零零七年五月二十五日，本集團與於協議日期為本公司之聯營公司之鴻福實業訂立一項有條件協議，收購於Goldease Investments Limited及其附屬公司(統稱「Goldease集團」)之全部股權。Goldease集團主要從事物業發展，其主要資產乃新加坡物業。

於收購日期所收購的資產及所承擔的負債詳情如下：

	收購前賬面值 千港元	公平值調整 千港元	收購之 已確認價值 千港元
固定資產	729	—	729
發展物業	162,350	(12,589)	149,761
貿易及其他應收賬款	5,918	—	5,918
現金及現金等價物	680	—	680
銀行貸款	(70,460)	—	(70,460)
貿易及其他應付賬款	(6,301)	—	(6,301)
應付關連公司款項	(182,504)	—	(182,504)
應佔可辨別資產及負債淨值	<u>(89,588)</u>	<u>(12,589)</u>	<u>(102,177)</u>
加：Goldease集團之欠款			182,504
收購商譽			<u>33,673</u>
已付代價			<u>114,000</u>

根據協議，代價須以現金4,700,000新加坡元(相等於約24,000,000港元)支付，而其餘17,600,000新加坡元(相等於約90,000,000港元)則透過向鴻福實業配發及發行本公司900,000,000股新股份支付。該協議已於二零零七年八月一日完成。於協議完成後，鴻福實業於本公司之權益已由40.3%增加至62.8%。現金部分由本集團之現有銀行信貸支付。

#### 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。營業額減少的主要原因是出售發展物業收益減少。

儘管確認投資物業重估收益扣減遞延稅項後約4,900,000港元，本集團於期內錄得虧損淨額約42,500,000港元。虧損增加的主要原因是所佔聯營公司虧損增加約21,400,000港元，主要由於就採納新加坡新財務報告準則之投資物業重估收益之遞延稅項撥備，而該撥備之影響已超過出售發展物業溢利增加及轉回發展物業的減值撥備。

根據已發行1,492,410,986股股份計算，本集團於二零零七年六月三十日每股資產淨值約1.24港元。於二零零七年六月三十日後及誠如附註10所載，本集團已於二零零七年八月一日完成股本重組、集團重組及收購Goldease集團，並只保留香港干德道38號重建項目、提供園藝服務及經Goldease集團擴大之業務。

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。除本集團於一間新加坡聯營公司持有權益作為長線投資外，本集團毋須承受匯兌波動風險。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。於二零零七年六月三十日，尚未清償之銀行借貸約505,000,000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27%（二零零六年十二月三十一日：25%）。本公司已就附屬公司可用之合共約974,000,000港元之銀行信貸提供擔保。

位於干德道38號之重建地盤之地基工程已展開，預期於年內完成。重建工程目前預期於二零零九年底前完成。

於緊隨集團重組及收購Goldease集團完成後，本集團之收入將主要包括Goldease集團物業產生之租金收入及銷售所得款項，以及提供園藝服務的收入。

### **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標準。

### **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（在有需要的情況下）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

本業績公佈將刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。中期報告亦將於適當時間寄發予股東及在聯交所網站刊載。

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

二零零七年八月十四日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。

承董事會命  
榮豐國際有限公司  
主席  
鍾斌銓