

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)

二零一零年中期業績公佈 截至二零一零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」)截至二零一零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

截至二零一零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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	1,552	2,883
銷售成本		(273)	(921)
毛利		1,279	1,962
投資物業估值收益		—	101,990
其他收益		151	1
其他(虧損)/收入淨額		(680)	78
經營及行政開支		(12,225)	(12,706)
經營業務(虧損)/溢利		(11,475)	91,325
出售附屬公司之收益	11	12,461	—
融資成本	4	(31)	(179)
除稅前溢利	5	955	91,146
所得稅支出	6	—	(9,916)
期間溢利		<u>955</u>	<u>81,230</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		955	81,230
非控股權益		—	—
		<u>955</u>	<u>81,230</u>
每股基本及攤薄	7	<u>0.04 仙</u>	<u>3.19 仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二零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 二零二零年 千港元	二零零九年 千港元
期間溢利		955	81,230
期間其他全面(開支)／收益，無稅項之淨額：			
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差異		—	(613)
期內已出售之海外業務之重新分類調整	11	(9,386)	—
		(9,386)	(613)
可供出售證券：			
公平值儲備之變動淨額，無稅項之淨額			
— 期內已確認之公平值變動		800	(300)
		(8,586)	(913)
期間全面(開支)／收益總額		<u>(7,631)</u>	<u>80,317</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		(7,631)	80,317
非控股權益		—	—
期間全面(開支)／收益總額		<u>(7,631)</u>	<u>80,317</u>

簡明綜合資產負債表
二零一零年六月三十日

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 千港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
固定資產			
投資物業		320	320
持作自用之租賃土地之權益		422	428
其他物業、廠房及設備		2,286	2,813
		<u>3,028</u>	<u>3,561</u>
抵押銀行存款		14	7
其他金融資產		4,900	4,780
		<u>7,942</u>	<u>8,348</u>
流動資產			
存貨		548,872	487,398
貿易及其他應收賬項	9	73,173	123,502
現金及現金等價物		70,971	25,016
		<u>693,016</u>	<u>635,916</u>
分類為持作出售之出售集團資產		–	73,433
		<u>693,016</u>	<u>709,349</u>
總資產		<u>700,958</u>	<u>717,697</u>
權益及負債			
股本		131,582	131,582
儲備		280,848	288,479
本公司權益持有人應佔權益總額		<u>412,430</u>	<u>420,061</u>
非控股權益		–	–
總權益		<u>412,430</u>	<u>420,061</u>

簡明綜合資產負債表
二零一零年六月三十日

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 千港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
銀行借貸		<u>312</u>	<u>441</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	10	150,269	150,168
銀行借貸		<u>137,947</u>	<u>145,741</u>
		288,216	295,909
分類為持作出售之出售集團負債		<u>-</u>	<u>1,286</u>
		288,216	279,195
總負債		<u>288,528</u>	<u>297,636</u>
總權益及負債		<u>700,958</u>	<u>717,697</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零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。

除下列預期於二零一零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二零零九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二零零九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。

有關截至二零零九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。截至二零零九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。核數師在日期為二零一零年二月二十六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

期間，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的多項新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），該等新訂及經修訂國際財務報告準則於本集團於二零一零年一月一日起計之財政年度生效。除下述者外，該等簡明綜合財務報表遵循的會計政策、呈列及計算方法與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者相同。

香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併及香港會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表

本集團應用香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併的採用或會影響本集團對收購日為二零一零年一月一日或以後期間的企業合併的會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表將影響本集團於附屬公司二零一零年一月一日或以後期間所有者權益變動的會計處理。

由於期間並無收購應用於香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）會計準則，因此對於香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）及隨之修訂的會計準則的採納，並無對期間或以前的簡明綜合財務報表造成影響。

本集團業績於採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)後及隨之修訂的其他香港財務報告準則之未來期間，可能因將來的交易帶來影響。

採納其餘新訂香港財務報告準則並不會對本集團於當前或以往會計期間的業績或財務狀況產生任何重大影響。因此，無需確認前一期間調整。

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。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：該分類租賃本集團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。本集團現時所有投資物業組合均位於香港。

物業發展：該分類發展及銷售本集團住宅物業。本集團現時就此開展之所有活動均位於香港。

園藝服務：該分類提供園藝服務。本集團現時就此開展之所有活動均位於香港。

(a) 分類業績

為評估分類表現及分類間分配資源使用，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。

截至六個月(未經審核)	物業建造及發展									
	物業投資及管理		香港		新加坡		園藝服務		總額	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自外部客戶之收益	128	149	-	-	-	1,099	1,424	1,635	1,552	2,883
分類間收益	-	-	5,373	4,869	-	-	-	17	5,373	4,886
報告分類收益	<u>128</u>	<u>149</u>	<u>5,373</u>	<u>4,869</u>	<u>-</u>	<u>1,099</u>	<u>1,424</u>	<u>1,652</u>	<u>6,925</u>	<u>7,769</u>
報告分類(虧損)/溢利 (經調整EBITDA)	<u>(829)</u>	<u>101,479</u>	<u>(663)</u>	<u>(81)</u>	<u>-</u>	<u>366</u>	<u>199</u>	<u>365</u>	<u>(1,293)</u>	<u>102,129</u>

(b) 報告分類收益及溢利或虧損之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		
報告分類收益	6,925	7,769
抵銷內部分類收益	<u>(5,373)</u>	<u>(4,886)</u>
綜合營業額	<u>1,552</u>	<u>2,883</u>
	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
溢利		
報告分類(虧損)/溢利	(1,293)	102,129
抵銷分類間溢利	<u>(24)</u>	<u>(703)</u>
來自本集團外部客戶之		
報告分類(虧損)/溢利	(1,317)	101,426
其他收益及淨(虧損)/收入	(529)	79
折舊及攤銷	(535)	(616)
融資成本	(31)	(179)
出售附屬公司之收益	12,461	-
未分配公司支出	<u>(9,094)</u>	<u>(9,564)</u>
除稅前綜合溢利	<u>955</u>	<u>91,146</u>

4. 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
銀行借貸利息	406	809
減：發展中物業內資本 化之利息開支*	(375)	(630)
	<u>31</u>	<u>179</u>

* 借貸成本已按年利率0.86%至1.01%（二零零九年：0.88%至1.18）予以資本化。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
折舊及攤銷	535	616
存貨成本	273	251
自持作出售物業收取之租金收入 減直接支出零港元（二零零九年：670,000港元）	—	(429)
利息收入	(150)	(1)
可供出售證券之減值虧損	680	—
	<u>680</u>	<u>—</u>

6. 所得稅

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
本年度稅項－新加坡 所得稅	—	(21)
遞延稅項－暫時差異的產生及撥回	—	(9,895)
所得稅支出	<u>—</u>	<u>(9,916)</u>

由於本集團於期內於香港或新加坡並無產生應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅及新加坡所得稅撥備。

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%計算。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據期內普通權益持有人應佔溢利955,000港元(二零零九年：81,230,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數2,631,652,084股(二零零九年：2,544,353,000股)計算。

二零零九年十二月，本公司完成供股。於截至二零零九年六月三十日止期間，每股基本盈利之計算已包括供股中所包含之紅利部分所產生之影響。於截至二零零九年六月三十日止期間，供股之影響為增加普通股之加權平均數約151,942,000股。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因為截至二零一零年及二零零九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二零一零年六月三十日止六個月派付任何中期股息(二零零九年：無)。

9. 貿易及其他應收賬項

	未經審核 二零一零年 六月三十日 千港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬項		
一個月內	178	381
一個月後但不超過三個月	111	118
超過三個月但短於十二個月	20	12
	<u>309</u>	<u>511</u>
就預售按金由律師持有之應收賬項	61,485	112,675
其他債務	51	60
	<u>61,845</u>	<u>113,246</u>
貸款及應收賬項	8,204	8,204
已償還銷售佣金	3,124	2,052
訂金及預付款		
	<u>73,173</u>	<u>123,502</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 二零一零年 六月三十日 千港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬項		
一個月內	12,574	5,433
一個月後但不超過三個月	2	43
三個月後但不超過六個月	—	38
六個月以上	2,360	2,436
	14,936	7,950
應付保留款項	5,778	4,089
供股超額認購之應付款項	—	7,468
其他應付賬款及應計開支	1,617	3,054
應付一名主要股東款項	3,981	3,650
	26,312	26,211
按攤銷成本計算之金融負債	123,957	123,957
已收結轉銷售訂金及分期付款		
	150,269	150,168

11. 出售附屬公司

於二零零九年十一月十六日，本集團與鴻福實業有限公司（「鴻福實業」，於二零零七年八月一日至二零零九年十二月十五日為本公司之最終控股公司，於二零零九年十二月十六日後為一個主要股東）訂立協議，據此本集團同意出售，而鴻福實業則同意購買本集團於 Goldease Investments Limited 及其附屬公司（統稱「Goldease 集團」）之權益，現金代價為 10,150,000 新加坡元（相等於約 56,434,000 港元）。該交易已於二零一零年一月二十五日完成，並帶來出售收益約 12,461,000 港元。本公司董事認為，該交易乃按正常商業條款，在本集團日常業務過程中進行。

於二零一零年一月二十五日，Goldease集團之負債淨額如下：

	未經審核 千港元
出售之負債淨額：	
物業、廠房及設備	112
持作出售物業	69,675
貿易及其他應收賬項	21
現金及現金等價物	3,593
應付一名主要股東款項	(216)
貿易及其他應付賬項	(114,720)
應繳稅項	(430)
銀行借款	(20,340)
	<hr/>
	(62,305)
Goldease集團結欠之款項	114,078
匯兌儲備撥回	(9,386)
	<hr/>
	42,387
出售事項之收益	12,461
	<hr/>
總代價淨額	<u>54,848</u>
出售事項產生之現金流入淨額：	
現金代價淨額	54,848
出售事項之銀行結餘及現金	(3,593)
	<hr/>
	<u>51,255</u>

12. 有關申索之或然負債

本公司一間附屬公司牽涉一宗有關重建香港住宅物業之地基工程合約之爭議。如承建商所申索，預計額外之建築成本總額約達16,190,000港元。本公司認為，有關申索之理由並不合理及無效，故並無實際理據。董事認為，是項申索不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響，故並無就是項申索作出撥備。

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完成出售 Goldease 集團後新加坡物業之租金收入下降所致。本集團於期內之收益主要來自園藝服務。

期內，本集團錄得純利約 1,000,000 港元，出售 Goldease 集團已確認收益約 12,500,000 港元。

純利減少主要由於二零零九年投資物業估值收益所致。

於二零一零年六月三十日，自 THE ICON 若干單元預售收到訂金約 124,000,000 港元。已收取之訂金乃用於支付發展成本及償還重建完成前之項目融資。約 501,000,000 港元之餘額付款將於銷售交易完成時收取。

根據有 2,631,652,084 股已發行股份計算，本公司於二零一零年六月三十日之每股資產淨值約為 0.16 港元(二零零九年十二月三十一日：0.16 港元)。

位於干德道 38 號之投資物業 THE ICON (「THE ICON」) 正在重建，預期於二零一零年完成。本集團將會發掘更多優質投資機會，加強旗下之物業組合，為股東創造更大價值。

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公司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。本集團的銀行融資均以港元列值並以浮息基準安排。於本期末，按銀行貸款減已抵押銀行存款除以總權益計算之資本負債比率約為 34% (二零零九年十二月三十一日：35%)。於二零一零年六月三十日，尚未清還之銀行借貸約為 138,300,000 港元(二零零九年十二月三十一日：146,200,000 港元)。貸款融資約 137,700,000 港元分別以本集團物業及銀行存款約 548,600,000 港元及約 14,000 港元作抵押。本公司已就附屬公司可用約 197,000,000 港元(二零零九年十二月三十一日：284,000,000 港元)之銀行信貸提供擔保。

本集團於二零一零年六月三十日之銀行借貸之到期概況如下：

一年內

100%

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。

刊發業績公佈及中期報告

業績公佈刊載於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.winfoong.com)。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，二零一零年八月十三日

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