

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，概不對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之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)

(股份代號：63)

### 經審核業績公佈

榮豐國際有限公司(「本公司」)董事會謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

#### 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	376,498	35,667
銷售成本		(318,491)	(30,428)
毛利		58,007	5,239
將投資物業轉至發展中物業之公平值收益		—	101,990
其他收益	4	713	210
其他虧損淨額	4	(827)	(1,136)
存貨撇減撥回		—	2,029
經營及行政開支		(89,806)	(27,164)
經營(虧損)/溢利		(31,913)	81,168
出售附屬公司之收益	12	12,461	4,940
融資成本	5(a)	(44)	(294)
除稅前(虧損)/溢利	5	(19,496)	85,814
所得稅支出	6	—	(144)
本年(虧損)/溢利		<u>(19,496)</u>	<u>85,670</u>
以下應佔：			
本公司股東		(19,496)	85,670
非控股權益		—	—
年內(虧損)/溢利		<u>(19,496)</u>	<u>85,670</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	8	<u>(0.74) 港仙</u>	<u>3.37 港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內(虧損)/溢利	(19,496)	85,670
年內其他全面收益/(虧損) (除稅及重新分類調整後)		
換算海外業務之匯兌差異，無稅項之淨額：		
— 換算海外附屬公司財務報表 之匯兌差異	—	2,681
— 年內已出售之海外業務之重新分類調整	(9,386)	(4,891)
	(9,386)	(2,210)
可供出售證券：公平值儲備之 變動淨額，無稅項之淨額：		
— 年內已確認之公平值變動	270	—
— 就轉讓至損益之金額之重新分類調整—減值虧損	830	70
	1,100	70
	(8,286)	(2,140)
年內全面(虧損)/收益總額	(27,782)	83,530
以下應佔：		
本公司股東	(27,782)	83,530
非控股權益	—	—
年內全面(虧損)/收益總額	(27,782)	83,530

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零一零年 十二月三十一日		於二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 一月一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>							
固定資產							
– 投資物業			350		320		355,320
– 其他物業、廠房及設備			1,858		2,813		4,116
– 於經營租約項下持作自用 之租賃土地之權益			416		428		440
			<u>2,624</u>		<u>3,561</u>		<u>359,876</u>
已抵押銀行存款			–		7		4
其他金融資產			5,050		4,780		1,610
			<u>7,674</u>		<u>8,348</u>		<u>361,490</u>
<b>流動資產</b>							
存貨			281,490		487,398		94,531
貿易及其他應收賬項	10		24,265		123,502		2,341
可回收稅項			–		–		1
現金及現金等價物			440,259		25,016		2,486
			<u>746,014</u>		<u>635,916</u>		<u>99,359</u>
分類為持作出售之出售組別資產			–		73,433		–
			<u>746,014</u>		<u>709,349</u>		<u>99,359</u>
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付賬項	11		360,968		150,168		9,937
銀行借款			441		146,182		924
應付稅項			–		–		504
			<u>361,409</u>		<u>296,350</u>		<u>11,365</u>
分類為持作出售之出售組別負債			–		1,286		–
			<u>361,409</u>		<u>297,636</u>		<u>11,365</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>384,605</u>		<u>411,713</u>		<u>87,994</u>
<b>總資產減流動負債</b>			<u>392,279</u>		<u>420,061</u>		<u>449,484</u>
<b>非流動負債</b>							
銀行借款			–		–		129,617
遞延稅項負債			–		–		83
			–		–		129,700
<b>資產淨值</b>			<u>392,279</u>		<u>420,061</u>		<u>319,784</u>
<b>股本及儲備</b>							
股本			131,582		131,582		119,620
儲備			260,697		288,479		200,164
<b>本公司股東應佔權益總額</b>			<u>392,279</u>		<u>420,061</u>		<u>319,784</u>
<b>非控股權益</b>			–		–		–
<b>總權益</b>			<u>392,279</u>		<u>420,061</u>		<u>319,784</u>

## 綜合權益變動表

### 本公司股東應佔權益

	本公司股東應佔權益						非控股 權益 千港元	總權益 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元			總計 千港元
於二零零九年一月一日	119,620	–	121	11,596	260	188,187	319,784	–	319,784
年內溢利	–	–	–	–	–	85,670	85,670	–	85,670
年內其他全面(虧損)/收益	–	–	–	(2,210)	70	–	(2,140)	–	(2,140)
年內全面收益總額	–	–	–	(2,210)	70	85,670	83,530	–	83,530
供股發行之股份	11,962	4,785	–	–	–	–	16,747	–	16,747
於二零零九年十二月 三十一日	<u>131,582</u>	<u>4,785</u>	<u>121</u>	<u>9,386</u>	<u>330</u>	<u>273,857</u>	<u>420,061</u>	<u>–</u>	<u>420,061</u>
於二零一零年一月一日	131,582	4,785	121	9,386	330	273,857	420,061	–	420,061
年內虧損	–	–	–	–	–	(19,496)	(19,496)	–	(19,496)
年內其他全面(虧損)/收益	–	–	–	(9,386)	1,100	–	(8,286)	–	(8,286)
年內全面虧損總額	–	–	–	(9,386)	1,100	(19,496)	(27,782)	–	(27,782)
於二零一零年十二月 三十一日	<u>131,582</u>	<u>4,785</u>	<u>121</u>	<u>–</u>	<u>1,430</u>	<u>254,361</u>	<u>392,279</u>	<u>–</u>	<u>392,279</u>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 1. 編製基準

該等綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認之會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表亦已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

用於編製該等財務報表之測量基準為歷史成本基準，惟分類為可供出售證券之投資物業、其他樓宇及金融工具以其公平值呈列。

### 2. 變更會計政策

香港會計師公會頒佈了兩版經修訂香港財務報告準則、對香港財務報告準則之多項修訂及兩版新詮釋，並於本集團及本公司之本會計年度首次生效。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3號(經修訂)，業務合併
- 香港會計準則第27號(經修訂)，綜合及獨立財務報表
- 香港財務報告準則第5號之修訂，持作出售之非流動資產及已終止經營業務－計劃出售於附屬公司之控股權益
- 香港會計準則第39號之修訂，金融工具：確認及計量－合資格對沖項目
- 香港財務報告準則之改進(二零零九年)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號，向擁有人分派非現金資產
- 香港詮釋第5號，財務報表之呈列－借款人對包含按要求還款條文之有期貸款之分類

香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、香港財務報告準則第5號之修訂及香港會計準則第39號之修訂、香港財務報告準則之改進(二零零九年)及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號並無對本集團財務報表造成重大影響。

香港詮釋第5號(「香港詮釋第5號」)，財務報表之呈列一借款人對包含隨時要求償還條款之有期貸款之分類澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條款(「可隨時要求償還條文」)之有期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號之規定，本集團已更改分類具有可隨時要求償還條款之有期貸款之會計政策。根據新政策，有期貸款中載有貸款人可隨時無條件要求償還貸款，於財務狀況表中分類為流動負債。先前該有期貸款根據協定還款計劃分類，除非本集團於截至報告日期違反協議所載任何貸款契諾或有理由相信貸款人根據即期還款條款於可預見未來行使權利。

新會計政策於二零零九年一月一日透過呈列期初結餘獲追溯應用，並隨後就截至二零零九年十二月三十一日止年度比較數字作出重新分類調整。重新分類對所呈報之任何期間綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及本公司財務狀況表並無影響。

#### 採納香港詮釋第5號對綜合財務狀況表的影響

	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 一月一日 千港元
增加／(減少)：			
流動負債			
銀行借款	—	441	689
非流動負債			
銀行借款	—	(441)	(689)
	<u>—</u>	<u>(441)</u>	<u>(689)</u>

### 3. 營業額

本集團之主要業務為物業投資及管理、物業發展、物業建造及提供園藝服務。

營業額指租金收入、出售物業之所得款項、來自提供物業管理服務之收益及來自提供園藝服務之收益。年內於營業額確認之每一重大收入類別之金額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自集團物業之租金總額	—	2,303
來自已出售物業之所得款項總額	373,150	29,850
來自提供物業管理服務之收益	229	287
來自提供園藝服務之收益	3,119	3,227
	<u>376,498</u>	<u>35,667</u>

### 4. 其他收益及虧損淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>其他收益</b>		
利息收入		
— 銀行	231	95
— 其他	12	1
	<u>243</u>	<u>96</u>
非按公平值計入損益賬之金融資產之利息收入總額	243	96
其他	470	114
	<u>713</u>	<u>210</u>
<b>其他虧損淨額</b>		
出售固定資產之虧損	(5)	(10)
投資物業估值收益	30	—
樓宇重估虧損	(22)	(70)
可供出售證券：		
— 自權益重新分類—減值	(830)	(70)
外匯虧損淨額	—	(986)
	<u>(827)</u>	<u>(1,136)</u>

## 5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
非按公平值計入損益之金融負債利息開支總額：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	751	1,506
減：發展中物業內資本化之利息開支*	(707)	(1,212)
	<u>44</u>	<u>294</u>

\* 借貸成本乃以年利率0.86%–1.15%(二零零九年：0.84%至1.18%)予以資本化。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>(b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
界定退休計劃供款	59	69
薪金、工資及其他福利	4,197	3,622
	<u>4,256</u>	<u>3,691</u>
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元

### (c) 其他項目

租賃土地費用攤銷	12	12
物業、廠房及設備折舊	1,059	1,115
核數師酬金		
— 審核服務	480	445
— 稅務服務	—	57
— 其他服務	77	595
營業租約開支：最低租約付款		
— 租用廠房及機器	6	9
— 租用其他資產(包括物業租金)	2,827	2,747
來自集團物業應收之租金減直接支出		
零港元(二零零九年：1,044,000港元)	—	(1,259)
就若干銷售交易結算安排產生之費用 <sup>#</sup>	56,547	—
存貨成本	<u>300,734</u>	<u>28,923</u>

<sup>#</sup> 本集團一個發展物業若干單位買家已作投訴。經諮詢集團法律顧問後及因商業利益考慮，本集團透過向買家提供兩項選擇答復彼等所作關注之事：



選項(1)：本集團將自費於協定期間內為買家進行若干協定翻整，及向各買家支付額外補償金600,000港元。

選項(2)：本集團將按原賣價之120%向買家購買該物業。

根據本集團可供查閱資料，本公司董事估計，根據該兩項選擇，結算安排產生的費用相當於56,547,000港元，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度之損益賬中確認。

## 6. 所得稅

綜合收益表內之稅項為：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項－香港利得稅		
年內撥備	—	—
本期稅項－新加坡所得稅		
年內撥備	—	(379)
過往年度超額撥備	—	153
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	—	82
所得稅支出	<u>—</u>	<u>(144)</u>

由於本集團累計稅項虧損超過年內於香港產生的估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零零九年：無)。

由於本集團於年內於新加坡並無產生估計應課稅溢利，故於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無作出新加坡所得稅撥備。

二零零九年新加坡所得稅撥備乃按正常應課稅收入之17%計算。

## 7. 股息

本公司董事不建議就本年度派發末期股息(二零零九年：無)。

## 8. 每股(虧損)/盈利

### a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據年內本公司普通股東應佔虧損19,496,000港元(二零零九年：溢利85,670,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數約2,631,652,000股(二零零九年：2,544,831,000股)股份計算。

二零零九年十二月，本公司完成供股。截至二零零九年十二月三十一日止年度之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。供股之影響為增加普通股之加權平均數約152,420,000股。

#### b) 每股(虧損)/攤薄盈利

由於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度本公司並無具有潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

### 9. 分類申報

本集團按不同分部劃分管理其業務，該等分部乃按業務線(產品和服務)以及地區劃分。以與就資源分配及表現評估向本公司主要營運決策者即執行董事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。

就評估分類表現及於分類間分配資源而言，本公司執行董事按以下基礎監控各報告分類應佔之業績、資產及負債：

分類資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟於金融資產之投資、遞延稅項資產及其他公司資產之投資除外。分類負債包括個別分類之銷售活動應佔之貿易及其他應付賬項之準備及銀行借貸，由各分類直接管理。

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該分類應佔之資產產生之支出除外)分配至報告分類。

用於報告分類溢利之方法為「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。為達致「經調整EBITDA」，本集團之盈利乃對並非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以及其他公司行政開支。

除收到有關經調整EBITDA之分類資料外，管理層獲提供有關收益(包括分類間銷售)，分類直接管理之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之非流動分類資產之折舊、攤銷及減值虧損以及添置之分類資料。分類間銷售乃經參考外部人士就類似訂單制定之價格而定價。

就年內之資源分配及評估分類表現向本公司執行董事提供有關本集團報告分類之資料載於下文：

	物業投資及管理		物業發展—香港		物業發展—新加坡		園藝服務		總計	
	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
來自對外客戶之收益	228	287	373,150	—	—	32,153	3,120	3,227	376,498	35,667
分類間收益	—	—	—	11,445	—	—	969	—	969	11,445
<b>報告分類收益</b>	<b>228</b>	<b>287</b>	<b>373,150</b>	<b>11,445</b>	<b>—</b>	<b>32,153</b>	<b>4,089</b>	<b>3,227</b>	<b>377,467</b>	<b>47,112</b>
<b>報告分類(虧損)/溢利 (經調整EBITDA)</b>	<b>131</b>	<b>101,252</b>	<b>(10,830)</b>	<b>(1,377)</b>	<b>12,461</b>	<b>3,956</b>	<b>432</b>	<b>770</b>	<b>2,194</b>	<b>104,601</b>
利息收入	—	22	140	72	—	1	—	—	140	95
利息開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年內折舊及攤銷	(1)	—	(3)	(2)	—	(77)	(64)	(65)	(68)	(144)
投資物業估值收益	30	—	—	—	—	—	—	—	30	—
將投資物業轉至發展中 物業之公平值收益	—	101,990	—	—	—	—	—	—	—	101,990
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	12,461	—	—	—	12,461	—
就若干銷售交易結算 安排產生之費用	—	—	(56,547)	—	—	—	—	—	(56,547)	—
所得稅支出	—	—	—	—	—	(144)	—	—	—	(144)
<b>報告分類資產</b>	<b>561</b>	<b>399</b>	<b>340,982</b>	<b>608,517</b>	<b>—</b>	<b>73,433</b>	<b>871</b>	<b>855</b>	<b>342,414</b>	<b>683,204</b>
年內添置非流動 分類資產	83	7,010	—	—	—	53	2	—	85	7,063
<b>報告分類負債</b>	<b>111</b>	<b>78</b>	<b>352,846</b>	<b>281,582</b>	<b>—</b>	<b>856</b>	<b>263</b>	<b>164</b>	<b>353,220</b>	<b>282,680</b>

報告分類收益與損益、資產及負債之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>收益</b>		
報告分類收益	377,467	47,112
抵銷分類間收益	(969)	(11,445)
	<u>376,498</u>	<u>35,667</u>
<b>溢利</b>		
報告分類溢利	2,194	104,601
抵銷分類間溢利	(39)	(1,630)
	<u>2,155</u>	<u>102,971</u>
來自本集團對外客戶之報告分類溢利	2,155	102,971
其他收益及淨虧損	(144)	(926)
出售附屬公司之收益	-	4,940
折舊及攤銷	(1,071)	(1,127)
融資成本	(44)	(294)
未分配公司支出	(20,392)	(19,750)
	<u>(19,496)</u>	<u>85,814</u>
除稅前綜合(虧損)/溢利	<u>(19,496)</u>	<u>85,814</u>
<b>資產</b>		
報告分類資產	342,414	683,204
抵銷分類間應收款項	-	-
	<u>342,414</u>	<u>683,204</u>
其他金融資產	5,050	4,780
未分配公司資產	406,224	29,713
	<u>753,688</u>	<u>717,697</u>
綜合資產總額	<u>753,688</u>	<u>717,697</u>
<b>負債</b>		
報告分類負債	353,220	282,680
抵銷分類間應收款項	-	-
	<u>353,220</u>	<u>282,680</u>
流動稅項負債	-	430
未分配公司負債	8,189	14,526
	<u>361,409</u>	<u>297,636</u>
綜合負債總額	<u>361,409</u>	<u>297,636</u>

## 10. 貿易及其他應收賬項

應收貿易款項通常獲授自開票日期起計不超過30日之信貸期限。

於貿易及其他應收賬項內，應收貿易賬款(扣除呆壞賬減值虧損)於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月以下	436	381
一至三個月	107	118
超過三個月但少於十二個月	1	12
	<u>544</u>	<u>511</u>

## 11. 貿易及其他應付賬項

於貿易及其他應付賬項內，應付貿易款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月以下	22,909	5,433
一個月後但不超過三個月	8	43
三個月後但不超過六個月	—	38
超過六個月	2,720	2,436
	<u>25,637</u>	<u>7,950</u>

## 12. 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本公司一名主要股東)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)。Goldease集團從事物業開發業務。該交易已於二零一零年一月二十五日完成，並產生收益約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：

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，扣除開支	54,848
	<hr/> <hr/>
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/>
	51,255
	<hr/> <hr/>

### 13. 或然資產及負債

#### a) 已發出之融資擔保

於二零一零年十二月三十一日，本公司已就銀行為一間全資附屬公司所承擔之合約向第三方發出保函，向銀行作出公司擔保約134,000港元(二零零九年：268,000港元)。於報告期末，第三方使用該等設施的費用幅度達約59,000港元(二零零九年：185,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本公司已向銀行提供無條件擔保，以擔保若干全資附屬公司約284,000,000港元之信貸融資。於該日，該等附屬公司已動用該等融資中約145,000,000港元。於二零一零年十二月三十一日並無存在該等擔保。

本公司未就上述已發行擔保確認任何遞延收入，此乃由於該等擔保之公平值並不重大。於報告期末，董事認為就任何擔保而對本公司構成賠償之機會不大。

## b) 有關申索之或然負債

於二零一零年十二月三十一日，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(二零零九年：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。

除上文所述者外，本集團及本公司於二零一零年及二零零九年十二月三十一日概無任何重大或然負債。

## 業務回顧及展望

本集團已於二零一零年一月完成向鴻福實業出售本集團於Goldease集團之全部股本權益，以及Goldease集團結欠本集團之金額，現金代價約為56,400,000港元。收益約為12,500,000港元來自出售所得款項。所得款項已用作償還本集團之循環貸款。

年內，本集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。營業額增長主要由於出售本集團發展物業干德道38號(「開發項目」)於年內確認之收益所致。

開發項目於二零一零年十一月竣工。於二零一零年十二月三十一日，本集團已從銷售該開發項目若干單位中接獲結餘款項約501,800,000港元。已收結餘款項用作償還銀行貸款，連同已交付之權益持有人款項一併持作銀行存款。銷售該物業之收益約373,200,000港元於本年度確認。該等物業銷售毛利約為55,200,000港元。就若干單位之銷售而言，該批單位之買家與本集團產生爭議。本集團已於二零一一年一月向受影響買方提出安排以解決問題。就有關安排而言，本集團須支付金額約為279,400,000港元，其中約252,600,000港元將來自最初出售受影響單位而收取之購買款項。該等結算安排產生的費用已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之損益賬內列支。本集團年內淨虧損約19,500,000港元乃主要由於該等費用所致。

本公司對相關物業市場、開發項目之優越位置及出眾品質仍有信心，並擬於考慮出售其單位進行有選擇性出售。

根據有2,631,652,084股(二零零九年：2,631,652,084股)已發行股份計算，本集團於二零一零年十二月三十一日之每股資產淨值約為0.15港元(二零零九年：0.16港元)。

## 流動資金及財務資源

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。

本集團之營運資金需求以銀行存款撥付。本集團之銀行融資以港元列值，並按浮動利率計息，並已於完成出售開發項目之若干單位後償付大部分款項。

於二零一零年十二月三十一日，未償還之銀行貸款約為400,000港元(二零零九年：146,000,000港元)。該貸款融資為無抵押。本公司已就向第三方發行賠償保證書而向銀行提供約134,000港元(二零零九年：268,000港元)之擔保。

以下是本集團截至二零一零年十二月三十一日向銀行借貸之到期詳情：

一年內	100%
-----	------

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核業績。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則標準守則載列有關董事進行證券交易之操守守則。本公司經作出具體查詢後，所有董事確認，彼等於全年內一直遵守標準守則所載規定準則。



## 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：

- (i) 根據守則第 A.2.1 條，主席及行政總裁之職責應有所區分及不應由同一人擔任。鍾斌銓先生既為董事會主席，兼任本集團之行政總裁（「行政總裁」）／董事總經理。鑒於本公司及本集團現有業務營運之規模及行政管理相對穩定及簡明，董事會信納能夠由一名人士有效履行兩個職位之職責。然而，展望未來，董事會將不時檢討在合適情況下將主席及行政總裁之職責分開之需要。
- (ii) 根據守則第 A.4.1 條，非執行董事應有指定任期，並應接受重選。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，除本公司之董事會主席及／或董事總經理外，各位董事之實際任期不超過三年。
- (iii) 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，而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。
- (iv) 根據守則 B.1 條，應設立薪酬委員會並以具體書面職權範圍清楚釐定其權力及職責。薪酬委員會之大部分成員應為獨立非執行董事。

董事會並無設立薪酬委員會。董事會對個別董事之貢獻作非正式評估。概無任何董事決定其本人薪酬。

- (v) 根據守則第 C.3.3 條，審核委員會應主要負責就委聘、續聘及解聘外聘核數師、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款及與該核數師之辭任或解聘有關之任何問題向董事會提供建議。

有關委聘、續聘及解聘外聘核數師、批准外聘核數師之薪酬及與本公司該核數師之辭任或解聘有關之任何問題之建議乃由董事會作出並提呈審核委員會批准。

## 刊登業績公佈及年度報告

此業績公佈現於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.winfoong.com](http://www.winfoong.com))刊登。年報將於適當時候寄發予股東並於上述網站刊登。

代表董事會  
榮豐國際有限公司  
主席  
鍾斌銓

香港，二零一一年三月十七日

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