

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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	46,721	376,498
銷售成本		(31,379)	(318,491)
毛利		15,342	58,007
其他收益	4	827	713
其他收入／(虧損)淨額	4	5,148	(827)
經營及行政開支		(44,126)	(89,806)
經營虧損		(22,809)	(31,913)
出售附屬公司之收益	12	—	12,461
融資成本	5(a)	(16)	(44)
除稅前虧損	5	(22,825)	(19,496)
所得稅支出	6	—	—
本年虧損		(22,825)	(19,496)
以下應佔：			
本公司股東		(22,825)	(19,496)
非控股權益		—	—
年內虧損		(22,825)	(19,496)
每股基本及攤薄虧損	8	(0.87) 港仙	(0.74) 港仙

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內虧損	(22,825)	(19,496)
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：		
— 年內已出售之海外業務之重新分類調整	—	(9,386)
	—	(9,386)
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	1,900	270
— 就轉讓至損益之金額之重新分類調整－減值虧損	300	830
	2,200	1,100
	2,200	(8,286)
年內全面虧損總額	(20,625)	(27,782)
以下應佔：		
本公司股東	(20,625)	(27,782)
非控股權益	—	—
年內全面虧損總額	(20,625)	(27,782)

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年		二零一零年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產			1,702		2,624
其他金融資產			6,950		5,050
			<u>8,652</u>		<u>7,674</u>
流動資產					
存貨		249,857		281,490	
貿易及其他應收賬項	10	17,334		24,265	
現金及現金等價物		121,205		440,259	
		<u>388,396</u>		<u>746,014</u>	
流動負債					
貿易及其他應付賬項	11	25,213		360,968	
銀行借款，無抵押		181		441	
		<u>25,394</u>		<u>361,409</u>	
流動資產淨值			<u>363,002</u>		<u>384,605</u>
資產淨值			<u>371,654</u>		<u>392,279</u>
股本及儲備					
股本			131,582		131,582
儲備			240,072		260,697
本公司股東應佔權益總額			<u>371,654</u>		<u>392,279</u>
非控股權益			<u>—</u>		<u>—</u>
總權益			<u>371,654</u>		<u>392,279</u>

綜合權益變動表

	本公司股東應佔權益						非控股 權益	總權益	
	股本	股份溢價	股本 贖回儲備	匯兌儲備	公平值儲備	保留溢利			總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
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)/ 收益總額	–	–	–	(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>
於二零一一年一月一日	131,582	4,785	121	–	1,430	254,361	392,279	–	392,279
年內虧損	–	–	–	–	–	(22,825)	(22,825)	–	(22,825)
年內其他全面 收益	–	–	–	–	2,200	–	2,200	–	2,200
年內全面(虧損)/ 收益總額	–	–	–	–	2,200	(22,825)	(20,625)	–	(20,625)
於二零一一年十二月 三十一日	<u>131,582</u>	<u>4,785</u>	<u>121</u>	<u>–</u>	<u>3,630</u>	<u>231,536</u>	<u>371,654</u>	<u>–</u>	<u>371,654</u>

財務報表附註

截至二零一一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、樓宇及金融工具以其公平值呈列。

2. 變更會計政策

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。其中，下列變動與本集團財務報表有關：

- 香港會計準則第24號（二零零九年經修訂），*關連方披露*
- 香港財務報告準則之改進（二零一零年）
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第19號，*以股本工具清償金融負債*

本集團並無應用於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

香港（國際財務報告詮釋委員會）第19號仍未對本集團之財務報表產生重要影響，而該等變更將首次於本集團訂立一項相關交易（如由債轉股）時生效。

變動之影響載列如下：

- 香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）對關連人士之定義作出修訂。因此，本集團已重新評估關連人士之識別方法，並認為該經修訂定義對本集團於本期間及過往期間之關連人士披露並無任何重大影響。此外，香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）亦對政府相關實體之披露規定作出修改。由於本集團並非政府相關實體，故此修訂對本集團並無影響。
- *香港財務報告準則之改進（二零一零年）* 綜合準則對香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*之披露規定作出多項修訂。該等修訂對本期間及過往期間於財務報表內確認金額之分類、確認及計量並無任何重大影響。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展、物業建造、物業管理及提供園藝服務。

營業額指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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自已出售物業之所得款項總額	42,329	373,150
來自提供物業管理服務之收益	527	229
來自提供園藝服務之收益	3,865	3,119
	<u>46,721</u>	<u>376,498</u>

4. 其他收益及收入／(虧損)淨額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收益		
利息收入		
— 銀行	737	231
— 其他	—	12
	<u>737</u>	<u>243</u>
非按公平值計入損益賬之金融資產之利息收入總額	737	243
可供出售未上市證券之股息收入	—	304
其他	90	166
	<u>827</u>	<u>713</u>
其他收入／(虧損)淨額		
出售固定資產之虧損	(1)	(5)
樓宇重估虧損	(92)	(22)
可供出售證券：		
— 自權益重新分類－減值	(300)	(830)
將投資物業轉換為其他物業、廠房及設備之公平值收益	50	—
應付佣金豁免*	5,491	—
投資物業估值收益	—	30
	<u>(5,148)</u>	<u>(827)</u>

* 截至二零一一年十二月三十一日止年度，物業代理商已同意就若干銷售交易豁免其佣金。

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(a) 融資成本		
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	16	751
減：發展中物業內資本化之利息開支*	-	(707)
	<u>16</u>	<u>44</u>
* 截至二零一零年十二月三十一日止年度，借貸成本乃以年利率0.86%–1.15%予以資本化。		
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
界定退休計劃供款	135	59
薪金、工資及其他福利	10,301	4,197
	<u>10,436</u>	<u>4,256</u>
(c) 其他項目		
租賃土地費用攤銷	12	12
物業、廠房及設備折舊	931	1,059
核數師酬金		
— 審核服務	420	480
— 其他服務	60	77
營業租約開支：最低租約付款		
— 租用廠房及機器	9	6
— 租用其他資產(包括物業租金)	2,827	2,827
就若干銷售交易結算安排產生之費用 [#]	-	56,547
存貨成本	<u>31,379</u>	<u>300,734</u>

[#] 本集團一個發展物業若干單位買家已作投訴。經諮詢本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)：本集團將按原購買價之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約56,547,000港元。該項支出已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

由於本集團於兩年內於香港並無產生估計應課稅溢利，故截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無作出香港利得稅撥備。

7. 股息

本公司董事不建議就本年度派發任何股息(二零一零年：無)。

8. 每股虧損

a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據年內本公司普通股股東應佔虧損22,825,000港元(二零一零年：19,496,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數約2,631,652,000股(二零一零年：2,631,652,000股)股份計算。

b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度本公司並無具有潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

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，本集團呈列以下三個呈報分類。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。

物業管理及其他相關業務：該分類主要提供樓宇管理服務。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由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：

	物業發展-香港		物業發展-新加坡		園藝服務		物業管理及其他相關業務		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自對外客戶之收益	42,329	373,150	-	-	3,865	3,120	527	228	46,721	376,498
分類間收益	-	-	-	-	48	969	-	-	48	969
報告分類收益	<u>42,329</u>	<u>373,150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,913</u>	<u>4,089</u>	<u>527</u>	<u>228</u>	<u>46,769</u>	<u>377,467</u>
報告分類(虧損)/溢利 (經調整EBITDA)	<u>(11,538)</u>	<u>(10,830)</u>	<u>-</u>	<u>12,461</u>	<u>661</u>	<u>432</u>	<u>561</u>	<u>131</u>	<u>(10,316)</u>	<u>2,194</u>
利息收入	513	140	-	-	-	-	-	-	513	140
利息開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內折舊及攤銷	(2)	(3)	-	-	(34)	(64)	(17)	(1)	(53)	(68)
投資物業估值收益	-	-	-	-	-	-	-	30	-	30
將投資物業轉換為其他物業、 廠房及設備之公平值收益	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
報告分類資產	264,130	340,982	-	-	1,097	871	359	561	265,586	342,414
年內添置非流動 分類資產	-	-	-	-	13	2	-	83	13	85
報告分類負債	23,870	352,846	-	-	334	263	24	111	24,228	353,220

截至二零一一年十二月三十一日止年度，分別由4名單一客戶產生收益約12,286,000港元、10,447,000港元、10,281,000港元及9,315,000港元。該等客戶的貢獻均超過本集團總收益之10%。該等收益歸屬物業發展分類。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無與其之交易超過本集團收益10%之客戶。

報告分類收益與損益、資產及負債之對賬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益		
報告分類收益	46,769	377,467
抵銷分類間收益	(48)	(969)
綜合營業額	<u>46,721</u>	<u>376,498</u>
溢利		
報告分類(虧損)/溢利	(10,316)	2,194
抵銷分類間溢利	(48)	(39)
來自本集團對外客戶之報告分類(虧損)/溢利	(10,364)	2,155
其他收益及淨收入/(虧損)	434	(144)
折舊及攤銷	(943)	(1,071)
融資成本	(16)	(44)
未分配公司支出	(11,936)	(20,392)
除稅前綜合虧損	<u>(22,825)</u>	<u>(19,496)</u>
資產		
報告分類資產	265,586	342,414
抵銷分類間應收款項	-	-
	<u>265,586</u>	<u>342,414</u>
其他金融資產	6,950	5,050
未分配公司資產		
— 現金及現金等價物	121,088	402,493
— 其他資產	3,424	3,731
綜合資產總額	<u>397,048</u>	<u>753,688</u>
負債		
報告分類負債	24,228	353,220
抵銷分類間應收款項	-	-
	<u>24,228</u>	<u>353,220</u>
未分配公司負債	1,166	8,189
綜合負債總額	<u>25,394</u>	<u>361,409</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月以下	478	436
一至三個月	151	107
超過三個月但少於十二個月	5	1
	<u>634</u>	<u>544</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月以下	7	22,909
一個月後但不超過三個月	—	8
三個月後但不超過六個月	—	—
超過六個月	11,695	2,720
	<u>11,702</u>	<u>25,637</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，於截至二零一零年十二月三十一日止年度內列賬。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	<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>

13. 或然資產及負債

a) 已發出之融資擔保

於二零一一年十二月三十一日，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(二零一零年：134,000港元)。於報告期末，第三方使用該等設施的費用幅度達約26,000港元(二零一零年：59,000港元)。

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，本公司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

- i) 本公司一間附屬公司牽涉一宗與合約人有關重建香港住宅物業之地基工程合約之爭議。於本報告期末後，該爭議已獲解決，本集團同意向申索人支付未償還建設成本約2,700,000港元以解決該爭議。該筆2,700,000港元之未償還金額已於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表內入賬。
- ii) 於二零一一年十二月三十一日，本公司一間附屬公司牽涉有關銷售若干完工物業之爭議。本公司董事認為，該爭議乃基於不合理及無效立場，且其並無事實根據。在此情況下，本公司董事相信，該爭議將不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響。因此，概無就該等爭議作出特定撥備。

除上文所述者外，本集團及本公司於二零一一年及二零一零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

年內，本集團繼續從事與物業相關之業務及提供園藝服務。營業額減少主要由於出售物業之收益減少所致。

本集團錄得年內虧損約22,800,000港元。經營虧損減少29%，此乃主要由於於二零一零年確認之於年內與本集團物業之買方訂立之結算安排（「結算安排」）之一次性費用增加所致。本年度經營開支已扣除用於結算安排及解決與一間附屬公司重新開發項目之合約人之爭議之專業費用約15,500,000港元。

本公司對香港物業市場、本集團開發物業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（二零一零年：2,631,652,084股）已發行股份計算，本集團於二零一一年十二月三十一日之每股資產淨值約為0.14港元（二零一零年：0.15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。

於二零一一年十二月三十一日，未償還之銀行貸款約為200,000港元(二零一零年：400,000港元)。該銀行融資以港元列值、為無抵押及按浮動利率計息。按銀行借貸除以總權益計算之年末資產負債比率為0%(二零一零年：0%)。本集團之營運資金需求以銀行存款撥付。

以下是本集團截至二零一一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二零一一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

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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出非正式評估。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

此業績公佈現於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(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，二零一二年二月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)四名執行董事鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾燊榮先生及鍾惠卿女士；(ii)三名獨立非執行董事陳以海先生、梁永寧先生及郭三溢先生。

* 僅供識別