

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(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	4,629	46,721
銷售成本		(900)	(31,379)
毛利		3,729	15,342
交易證券淨收益		47	—
其他收益	4	3,676	827
其他(虧損)/收入淨額	4	(375)	5,148
經營及行政開支		(35,685)	(44,126)
經營虧損		(28,608)	(22,809)
融資成本	5(a)	(3)	(16)
除稅前虧損	5	(28,611)	(22,825)
所得稅支出	6	—	—
本年虧損		<u>(28,611)</u>	<u>(22,825)</u>
以下應佔：			
本公司股東		(28,611)	(22,825)
非控股權益		—	—
年內虧損		<u>(28,611)</u>	<u>(22,825)</u>
每股基本及攤薄虧損	8	<u>(1.09) 港仙</u>	<u>(0.87) 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內虧損	(28,611)	(22,825)
年內其他全面(虧損)/收益 (除稅及重新分類調整後)		
可供出售證券：公平值儲備之 變動淨額，無稅項之淨額：		
一年內已確認之公平值變動	(5,430)	1,900
—就轉讓至損益之金額之重新分類調整—減值虧損	1,800	300
	(3,630)	2,200
年內全面虧損總額	(32,241)	(20,625)
以下應佔：		
本公司股東	(32,241)	(20,625)
非控股權益	—	—
年內全面虧損總額	(32,241)	(20,625)

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年		二零一一年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產			1,383		1,702
其他金融資產			1,370		6,950
			<u>2,753</u>		<u>8,652</u>
流動資產					
交易證券			523		—
存貨			251,134		249,857
貿易及其他應收賬項	10		18,699		17,334
現金及現金等價物			87,028		121,205
			<u>357,384</u>		<u>388,396</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬項	11		20,724		25,213
銀行借款，無抵押			—		181
			<u>20,724</u>		<u>25,394</u>
流動資產淨值			<u>336,660</u>		<u>363,002</u>
資產淨值			<u>339,413</u>		<u>371,654</u>
股本及儲備					
股本			131,582		131,582
儲備			207,831		240,072
本公司股東應佔權益總額			<u>339,413</u>		<u>371,654</u>
非控股權益			<u>—</u>		<u>—</u>
總權益			<u>339,413</u>		<u>371,654</u>

綜合權益變動表

	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	公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
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>3,630</u>	<u>231,536</u>	<u>371,654</u>	<u>–</u>	<u>371,654</u>
於二零一二年一月一日	131,582	4,785	121	3,630	231,536	371,654	–	371,654
年內虧損	–	–	–	–	(28,611)	(28,611)	–	(28,611)
年內其他全面虧損	–	–	–	(3,630)	–	(3,630)	–	(3,630)
年內全面虧損總額	–	–	–	(3,630)	(28,611)	(32,241)	–	(32,241)
於二零一二年十二月 三十一日	<u>131,582</u>	<u>4,785</u>	<u>121</u>	<u>–</u>	<u>202,925</u>	<u>339,413</u>	<u>–</u>	<u>339,413</u>

財務報表附註

截至二零一二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，惟投資物業、樓宇及金融工具分類為可供出售證券或交易證券以其公平值呈列。

2. 變更會計政策

香港會計師公會已發佈數項香港財務報告準則的修訂，並於本集團及本公司現行會計期間首次採納。其中，以下變動適用於本集團財務報表：

- 對香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露－轉讓金融資產*」的修訂
- 對香港會計準則第12號「*所得稅－遞延稅項：收回相關資產*」的修訂

本集團並無於現行會計期間採納任何尚未生效的新準則或詮釋。

對香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」的修訂

對香港財務報告準則第7號的修訂要求對未被終止確認的全部已轉讓金融資產及任何繼續涉及全部已終止確認之已轉讓金融資產，無論有關轉讓交易何時發生，須於財務報表作出若干披露。但是，個體不需要在首年採納時作出同期比較的披露。本集團於過往期間或本期間並沒有任何重大財務資產轉讓須根據本修訂於本會計期間作出披露。

對香港會計準則第12號「*所得稅*」的修訂

根據香港會計準則第12號，遞延稅項的計量應參照個體預期收回該等資產賬面值的方式而可能產生的稅項後果。在此方面，香港會計準則第12號之修訂引入一項可反駁的假定，該假定為投資物業按香港會計準則第40號「*投資物業*」定義下的公平值列報之賬面值可透過出售方式收回。此假定以單獨物業為基礎上可被反駁，假如該投資物業是可以折舊及以一種商業模式持有，而該模式的目的是以長時間去消耗該投資物業大部分經濟收益，而非經出售。由於本集團並無持有重大投資物業，故此等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

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、提供園藝服務及證券交易。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
來自己出售物業之所得款項總額	–	42,329
來自提供物業管理服務之收益	413	527
來自提供園藝服務之收益	4,216	3,865
	<u>4,629</u>	<u>46,721</u>

4. 其他收益及(虧損)/收入淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收益		
非按公平值計入損益賬之金融資產之利息收入		
– 來自銀行之利息收入	451	737
管理費收入	2,367	–
經營租約應收租金	544	–
其他	314	90
	<u>3,676</u>	<u>827</u>
其他(虧損)/收入淨額		
出售固定資產之虧損	(3)	(1)
樓宇重估虧損	(24)	(92)
可供出售證券：		
– 自權益重新分類－減值	(1,800)	(300)
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
建築成本撥備之撥回	1,452	–
	<u>(375)</u>	<u>(5,148)</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	<u>3</u>	<u>16</u>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
界定退休計劃供款	284	135
薪金、工資及其他福利	<u>20,592</u>	<u>10,301</u>
	<u>20,876</u>	<u>10,436</u>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(c) 其他項目		
租賃土地費用攤銷	22	12
物業、廠房及設備折舊	437	931
核數師酬金		
— 審核服務	420	420
— 其他服務	60	60
營業租約開支：最低租約付款		
— 租用廠房及機器	1	9
— 租用其他資產(包括物業租金)	4,001	2,827
存貨成本	<u>900</u>	<u>31,379</u>

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，故截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，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(二零一一年：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股東應佔虧損28,611,000港元(二零一一年：22,825,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數約2,631,652,000股(二零一一年：2,631,652,000股)股份計算。

b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一二年及二零一一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，本集團呈列以下四個呈報分類。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。

證券交易：該分類從事證券交易作短期投資用途。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度引入證券交易的經營。本集團現時就此開展之所有活動均位於香港。

a) 分類業績、資產及負債

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，惟可供出售金融資產、遞延稅項資產及其他公司資產除外。分類負債包括個別分類之銷售活動應佔之應付貿易款項、應計費用及其他應付賬項及銀行借貸，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：

	物業發展		園藝服務		物業管理及其他相關業務		證券交易		總計	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
來自對外客戶之收益	-	42,329	4,216	3,865	413	527	-	-	4,629	46,721
分類間收益	-	-	49	48	112	-	-	-	161	48
報告分類收益	-	42,329	4,265	3,913	525	527	-	-	4,790	46,769
報告分類(虧損)/溢利 (經調整EBITDA)	(22,024)	(11,538)	436	661	510	561	37	-	(21,041)	(10,316)
利息收入	12	513	-	-	-	-	-	-	12	513
利息開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內折舊及攤銷	-	(2)	(5)	(34)	(17)	(17)	-	-	(22)	(53)
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
所得稅支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
報告分類資產	266,041	264,130	988	1,097	584	359	523	-	268,136	265,586
年內添置非流動 分類資產	-	-	-	13	-	-	-	-	-	13
報告分類負債	19,128	23,870	360	334	18	24	27	-	19,533	24,228

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由單一對外客戶產生收益約1,070,000港元。該對外客戶的貢獻超過本集團總收益之10%。該收益歸屬園藝服務分類。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，分別由四名單一對外客戶產生收益約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。

b) 報告分類收益與損益、資產及負債之對賬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益		
報告分類收益	4,790	46,769
抵銷分類間收益	(161)	(48)
	<u>4,629</u>	<u>46,721</u>
溢利		
報告分類虧損	(21,041)	(10,316)
抵銷分類間溢利	(161)	(48)
	<u>(21,202)</u>	<u>(10,364)</u>
來自本集團對外客戶之報告分類虧損	(21,202)	(10,364)
其他收益及淨(虧損)／收入	1,305	434
折舊及攤銷	(459)	(943)
融資成本	(3)	(16)
未分配公司支出	(8,252)	(11,936)
	<u>(28,611)</u>	<u>(22,825)</u>
資產		
報告分類資產	268,136	265,586
抵銷分類間應收款項	—	—
	<u>268,136</u>	<u>265,586</u>
可供出售金融資產	1,370	6,950
未分配公司資產		
— 現金及現金等價物	86,465	121,088
— 其他資產	4,166	3,424
	<u>360,137</u>	<u>397,048</u>
負債		
報告分類負債	19,533	24,228
抵銷分類間應收款項	—	—
	<u>19,533</u>	<u>24,228</u>
未分配公司負債	1,191	1,166
	<u>20,724</u>	<u>25,394</u>

c) 地區資料

客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地劃分。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團所有對外客戶均位於香港。指定非流動資產所在地區按資產實際所在地點(以物業、廠房及設備而言)劃分。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團所有指定非流動資產均位於香港。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月以下	488	478
一至三個月	149	151
超過三個月但少於十二個月	7	5
	<u>644</u>	<u>634</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月以下	4	7
一個月後但不超過三個月	10	—
三個月後但不超過六個月	246	—
超過六個月	9,163	11,695
	<u>9,423</u>	<u>11,702</u>

12. 或然負債

a) 已發出之融資擔保

於二零一二年十二月三十一日，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零港元(二零一一年：約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零港元(二零一一年：約26,000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

於二零一二年及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，本集團及本公司於二零一二年及二零一一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且已引入證券交易業務。年內，本集團營業額主要來自園藝服務。年內，並無進行出售物業之交易。

本集團錄得年內虧損約28,600,000港元。虧損淨額增加主要由於物業發展分類毛利減少、於二零一一年豁免應付佣金及於二零一二年可供出售證券之減值。

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。

根據2,631,652,084股(二零一一年：2,631,652,084股)已發行股份計算，本公司於二零一二年十二月三十一日之每股資產淨值約為0.13港元(二零一一年：0.14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。

於二零一二年十二月三十一日，並無未償還之銀行貸款(二零一一年：約200,000港元)。本集團之營運資金需求以銀行存款撥付。

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二零一二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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)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 所載之企業管治守則（「企業管治守則」），惟有以下偏離：

根據企業管治守則第 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。

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)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，二零一三年二月二十八日

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、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士；及(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