

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。

本公佈僅供參考之用，並不構成有關收購、購買或認購本公司證券之邀請或建議。



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)

(1) 建議按記錄日期每持有十股股份可獲配發一股供股股份之基準供股；

(2) 非常重大出售事項

及

有關出售 Goldease Investments Limited 全部權益

及

Goldease Investments Limited 之附屬公司所欠款項之關連交易

及

(3) 恢復買賣

建議供股

董事會建議以每股供股股份作價0.07港元發行239,241,098股供股股份，以籌集約16,700,000港元（未扣除開支）。未繳股款供股股份將按合資格股東於記錄日期每持有十(10)股股份獲配發一(1)股供股股份之基準，暫定配發予合資格股東。除外股東將不可參與供股。供股所得款項淨額估計約為15,100,000港元。

根據供股之條款將予發行之供股股份總數為239,241,098股，相當於(i)本公司現有已發行股本約10.0%；及(ii)本公司經配發及發行供股股份擴大後之已發行股本約9.1%。

包銷安排

根據日期為二零零九年十一月十六日之包銷協議，包銷商已有條件同意按包銷協議所載之條款及條件包銷所有供股股份。

於包銷協議及本公佈日期，鴻福實業透過其全資附屬公司（即Hong Fok（開曼）及鴻福（香港））於1,502,645,787股股份中擁有權益（相當於本公司現有已發行股本約62.8%），而鍾惠卿女士（林義女士之替任董事）及鍾女士（本公司主席兼董事鍾斌銓先生之配偶）分別於2,000,000股股份及3,397,000股股份（分別相當於本公司現有已發行股本約0.1%及0.1%）中擁有權益。於本公佈日期，Hong Fok（開曼）、鴻福（香港）、鍾惠卿女士及鍾女士各自並無表明彼等是否有意接納將根據供股暫定配發予彼等之供股股份。倘Hong Fok（開曼）及鴻福（香港）並無接納任何供股股份，及假設供股成為無條件，鴻福實業緊隨供股後之股權將攤薄至相當於本公司經配發及發行供股股份擴大後之已發行股本約57.1%。此外，於本公佈日期，由於鴻福實業透過其全資附屬公司擁有包銷商約40.4%權益，倘概無任何合資格股東接納將暫定配發予彼等之供股股份，及所有包銷之供股股份配發及發行予包銷商，則鴻福實業將於緊隨供股完成後本公司之已發行股本中擁有約60.8%之實際權益。

有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之提示

供股須待（其中包括）下文「供股之條件」一段所載之條件達成或獲豁免後，方可作實。尤其為供股須待包銷協議並無根據其條款被終止後，方可作實。因此，供股或會或不會進行，股東及公眾人士於買賣股份時務請審慎行事。

由本公佈日期至達成所有供股條件之日買賣股份，以及買賣未繳股款供股股份將因此承擔供股不一定成為無條件或不一定進行之風險。擬買賣股份或未繳股款供股股份之股東或其他人士宜諮詢本身之專業顧問。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零九年十二月二日(星期三)至二零零九年十二月四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

出售事項

於二零零九年十一月十六日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方(控股股東)訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，現金總代價為10,150,000新加坡元(相等於56,400,000港元)，而買方有條件同意按該代價購買銷售股份及銷售貸款。出售事項之所得款項淨額估計約為54,400,000港元。

於出售事項後，本集團擬繼續發掘其他良好之投資機會，加強其物業組合，以提升本公司股東之價值。

供股及出售事項各自並非互為條件。

上市規則之涵義

由於出售事項按上市規則第14.07條規定之其中一項適用百分比率超出75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。由於鴻福實業(即買方，因身為控股股東而為本公司之關連人士)透過其全資附屬公司最終及實益擁有1,502,645,787股股份(相當於本公司現有已發行股本約62.8%)，根據上市規則，出售事項亦構成本公司之關連交易，須獲得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。鴻福實業及其聯繫人士、鍾惠卿女士(為鴻福實業之股東及董事)及鍾女士(為鴻福實業之股東及其一位董事之配偶)將於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會以考慮出售事項，並向獨立股東就如何對將於股東特別大會上提呈有關出售事項之決議案投票提供推薦建議。本公司將委任獨立財務顧問就出售事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，供股無須獲得股東批准，且不以完成出售事項為條件。

一般事項

董事會注意到，股份於二零零九年十一月十三日之價格及成交量均出現上升。董事會確認，除供股、出售事項及本公司於二零零九年十一月十三日刊發本公司截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核季度業績外，目前並無任何有關收購或變賣的商談或協議而須根據上市規則第13.23條須予披露者，董事會亦不知悉有任何足以或可能影響價格的事宜為根據上市規則第13.09條所規定的一般責任而須予披露者。

本公司將於實際可行情況下盡快向合資格股東寄發載有供股詳情之章程文件，並向除外股東寄發章程，僅供彼等參考。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項之其他詳情、本集團之財務資料、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問函件(載有其就出售事項之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見)、物業估值報告及股東特別大會通告。

恢復買賣股份

應本公司之要求，股份自二零零九年十一月十三日上午十一時三十九分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份自二零零九年十一月十七日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

建議供股

董事會宣佈建議根據下文所載條款進行供股：

發行數據

供股基準	:	於記錄日期每持有十股股份獲配發一股供股股份
於本公佈日期已發行股份之數目	:	2,392,410,986 股股份
供股股份之數目	:	239,241,098 股供股股份
供股股份之總面值	:	11,962,054.9 港元
認購價	:	每股供股股份 0.07 港元
供股完成後之本公司經擴大已發行股本	:	2,631,652,084 股股份
所籌集資金(扣除開支前)	:	約 16,700,000 港元

根據供股之條款，將暫定配發之未繳股款供股股份之總數為239,241,098股股份，相當於(i)於本公佈日期本公司現有已發行股本約10.0%；及(ii)經配發及發行供股股份擴大後之本公司已發行股本約9.1%。經計入與供股有關之估計開支約1,600,000港元後，每股供股股份之淨價格預期約為0.063港元。

暫定配發之基準

合資格股東於記錄日期每持有十股股份將獲配發一股供股股份。

合資格股東須填妥及遞交暫定配額通知書(連同申請認購之供股股份之股款)，申請認購其全部或部分暫定配額。

於本公佈日期，概無其他尚未行使之購股權，或可轉換或兌換為股份或賦予任何人士任何認購股份權利之證券。

認購價

每股供股股份之認購價為0.07港元，須於合資格股東接納供股股份之相關暫定配額時，或申請認購額外供股股份時，或在未繳股款供股股份之承讓人接納相關供股股份之暫定配額時繳足。

認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.210港元折讓約66.7%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止連續五個交易日之平均收市價每股約0.210港元折讓約66.7%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止連續十個交易日之平均收市價每股約0.209港元折讓約66.5%；
- (iv) 根據於最後交易日在聯交所所報每股股份之收市價計算之理論除權價每股約0.197港元折讓約64.5%；及
- (v) 於二零零九年九月三十日本公司之未經審核綜合資產淨值每股約0.179港元折讓約60.9%。

認購價乃本公司與包銷商參照最近的全球經濟環境、股市波動及股份現行市價後按公平原則商定。董事認為，為了增加供股在目前資本市場環境的吸引力，將認購價訂於較股份目前市價及每股股份

之資產淨值有頗大折讓之水平為合適做法。供股可讓全體股東有機會享有本公司之發展成果，亦可擴大股東基礎而不會攤薄股東各自之股權。

合資格股東

本公司將會向合資格股東寄發章程文件，當中載有章程、暫定配額通知書及額外申請表格。本公司僅會寄發章程予除外股東(如有)，以供彼等參考。

為符合參與供股之資格，股東必須於記錄日期已登記為本公司股東，且並非除外股東。

股東必須於二零零九年十二月一日(星期二)下午四時三十分前，將有關股份過戶文件(連同有關股票)交回過戶處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方可於記錄日期登記成為本公司股東。

除外股東(如有)之權利

章程不會根據香港及百慕達以外任何司法權區之證券法例登記或存檔。

董事將根據上市規則第13.36(2)條作出查詢。倘作出有關查詢後，董事認為，基於有關地方之法律的法律限制或該地區之有關監管機構或證券交易所之規定，不向該等海外股東提呈供股為必須或合宜，則不會向有關海外股東提呈供股股份。在此等情況下，概不會向除外股東提呈供股。本公司僅會寄發章程(不包括暫定配額通知書及額外申請表格)予除外股東，以供彼等參考。

本公司會就原應暫定配發予除外股東之供股股份作出安排，倘可取得溢價(扣除開支)，則於未繳股款供股股份在聯交所開始買賣後，以及無論如何在未繳股款供股股份之最後買賣日期前，在實際可行情況下盡快以未繳股款形式於市場上出售有關供股股份。倘每次銷售之所得款項(扣除開支及印花稅)達100港元以上，則會以港元支付予有關除外股東。100港元或以下之個別款項將撥歸本公司所有。合資格股東可利用額外申請表格對除外股東之未售配額提出額外認購申請。

供股股份之零碎配額

本公司不會暫定配發供股股份之零碎部分。倘可取得淨溢價，本公司將把供股股份之零碎部分彙集在市場出售。未售之供股股份零碎部分可供合資格股東利用額外申請表格提出額外認購申請。

申請額外供股股份

合資格股東可透過額外申請方式，申請除外股東之任何未出售配額及已暫定配發但不獲合資格股東接納之任何供股股份。

合資格股東可交回填妥之額外供股股份申請表格另外連同所申購之股款，提出額外供股股份之認購申請。董事將根據以下原則，按公平公正基準酌情分配額外供股股份：

- (i) 少於一手買賣單位之供股股份申請，經董事認為有關申請乃為彙集不足一手之零碎股權為完整買賣單位之股權而作出，並非旨在濫用此機制，將獲優先處理；及
- (ii) 視乎根據上文第(i)項原則分配後之額外供股股份數目，本公司將參考合資格股東所申請額外供股股份之數目以滑準法向彼等作出分配(即申請認購較少數目額外供股股份之合資格股東之成功申請百分比會較高，惟會收取較低數目之額外供股股份，而申請認購較高數目額外供股股份之合資格股東之成功申請百分比會較低，惟會收取較高數目之額外供股股份)，並會盡量作出完整買賣單位之分配。

由代名人公司持有股份之投資者務請注意，董事會將根據本公司之股東名冊將代名人公司視為單一股東。因此，股東務請注意，上述有關分配額外供股股份之安排將不會為實益擁有人個人而設。由代名人公司持有股份之投資者宜考慮會否安排於記錄日期前以實益擁有人之名義登記相關股份。欲登記其姓名於本公司股東名冊之該等投資者，必須於二零零九年十二月一日(星期二)下午四時三十分前將一切必要文件送交過戶處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦妥相關登記手續。

供股股份之地位

供股股份一經發行及繳足股款後，將在各方面與現有股份享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發繳足股款供股股份之日期後所宣派、作出或派付之所有股息及分派。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。未繳股款供股股份之每手買賣單位為1,000股股份，與繳足股款供股股份相同。

本公司目前並無任何部分之股本於任何其他證券交易所上市或買賣，目前亦無尋求或建議尋求本公司任何部分之股本於任何其他證券交易所上市或買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣及符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統交收。所有中央結算系統活動均須遵守不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

印花稅

買賣於過戶處登記之未繳股款及繳足股款之供股股份將須繳納香港印花稅。

供股之股票及退款支票

待下文所載之供股條件達成後，全部繳足股款之供股股份股票，預期於二零零九年十二月三十日(星期三)以普通郵遞方式寄發予有權收取之人士，郵誤風險概由彼等承擔。有關全部或部分不獲接納申請之額外供股股份(如有)退款支票，預期將於二零零九年十二月三十日(星期三)或之前，以普通郵遞方式寄發予申請人，郵誤風險概由彼等承擔。

包銷安排

日期為二零零九年十一月十六日之包銷協議

發行人 : 本公司

包銷商 : HFL

包銷商持有鴻福實業134,537,600股股份權益，佔鴻福實業已發行股本約20.4%，而鴻福實業通過其全資附屬公司持有包銷商602,645,787股股份權益，佔包銷商已發行股本約40.4%。基於上述，包銷商為控股股東之聯繫人士，故根據上市規則，包銷商為本公司之關連人士。

包銷股份數目 : 239,241,098 股供股股份

佣金 : 於記錄日期包銷股份之總認購價的2.5%，乃本公司與包銷商按公平原則商定，董事(包括獨立非執行董事)認為佣金屬公平合理。

包銷商主要從事物業投資與管理、物業開發及建築業務，在其日常業務中並不包銷證券之發行。

於包銷協議及本公佈日期，鴻福實業透過其全資附屬公司(Hong Fok(開曼)及鴻福(香港))於1,502,645,787股股份中擁有權益(相當於本公司現有已發行股本約62.8%)，而鍾惠卿女士(林義女士之替任董事)及鍾女士(本公司主席兼董事鍾斌銓先生之配偶)分別於2,000,000股股份及3,397,000股股份(分別相當於本公司現有已發行股本約0.1%及0.1%)中擁有權益。於本公佈日期，Hong Fok(開曼)、鴻福(香港)、鍾惠卿女士及鍾女士各自並無表明彼等是否有意接納將根據供股暫定配發予彼等之供股股份。倘Hong Fok(開曼)及鴻福(香港)並無接納任何供股股份，及假設供股成為無條件，鴻福實業緊隨供股後之股權將攤薄至相當於本公司經配發及發行供股股份擴大後之已發行股本約57.1%。此外，於本公佈日期，由於鴻福實業透過其全資附屬公司擁有包銷商約40.4%權益，倘概無任何合資格股東接納將暫定配發予彼等之供股股份，及所有包銷之供股股份配發及發行予包銷商，則鴻福實業將於緊隨供股完成後本公司之已發行股本中擁有約60.8%之實際權益。

供股之條件

供股須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 遵照公司條例第342C條，於寄發日期或之前將各份妥為核證之章程文件分別送交聯交所及送呈香港公司註冊處處長登記；
- (ii) 遵照公司法規定，於寄發日期或之前將一份妥為簽署之章程文件送交百慕達公司註冊處處長存檔；
- (iii) 聯交所上市委員會在不遲於寄發日期前批准或同意批准供股股份以未繳股款及繳足股款方式上

市及買賣(無條件或以本公司可接受之條件而有關係已達成(如有及相關))，而聯交所上市委員會在最後終止時間或之前並無撤回或撤銷有關上市及批准；

- (iv) 股份於最後終止時間前任何時間仍在聯交所上市，而股份之現有上市地位未被撤回，以及股份並無連續暫停買賣超過14個交易日(暫停買賣以待審批本公佈除外)，以及在最後終止時間之前未接獲聯交所指示，表示會因(包括但不限於)供股或與包銷協議之條款有關或因任何其他理由而撤回有關上市或反對有關上市(或將會或可能被附加條件)；
- (v) 於寄發日期或之前向合資格股東寄發章程文件；及
- (vi) 在各重大方面遵守並履行本公司按包銷協議之條款之所有承諾及義務。

本公司或包銷商不能豁免上文所載之第(i)、(ii)、(iii)及(v)項條件。包銷商可以書面通知本公司之方式全部或部分豁免第(iv)及(vi)項條件。倘若上述任何條件於上述指定時間及日期(如未指明日期，為最後終止時間)(或本公司與包銷商書面同意的有關較後時間及/或日期)或之前均未達成或獲豁免(視情況而定)，包銷協議將予以終止，而各方之義務將即告終止及無效，而概無任何一方應對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關的任何權利或責任，本公司將付還包銷商適當產生與供股有關之所有合理費用及開支。

根據上市規則，供股無須獲得股東批准，並不以完成出售事項為條件。供股及出售事項並不互為條件。

終止包銷協議

倘發生下列事件，則包銷商可於最後終止時間前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之安排：

- (i) 頒佈任何新法例或法規或修改現行法例或法規(或其司法詮釋)；或
- (ii) 發生當地、全國或國際性之政治、軍事、金融、經濟或貨幣(包括香港貨幣之幣值與美國貨幣掛鈎制度之改變)或其他性質(不論性質是否與任何上述者相同)之事件或轉變(不論是否屬於包銷

協議日期前及／或後出現或持續的一連串事件或轉變之部分)，或當地、全國或國際性之敵對關係或軍事衝突爆發或升級，或發生影響當地證券市場的事件或轉變；或

(iii) 天災、戰爭、動亂、公眾騷亂、民眾暴亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖襲擊、罷工或停工；或

(iv) 本集團整體業務或財務狀況發生任何重大逆轉；或

(v) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之買賣；

而包銷商合理認為上述第(i)至(v)項之事件會對本集團整體業務、財政或經營狀況或前景有重大不利影響或嚴重損害供股的順利進行，或使供股不宜或不應進行，或

(vi) 本公司嚴重違反或並無遵守包銷協議所列明須承擔或遵守之任何責任、承諾、聲明或保證，而該違反或遺漏對本公司業務、財政或經營狀況有重大不利影響；或

(vii) 包銷商獲通知或得悉包銷協議所載之任何聲明或保證於作出時在任何重大方面失實或不準確，或按包銷協議規定重複作出時在任何重大方面將會失實或不準確，而包銷商合理地認為上述失實聲明或保證顯示或可能顯示本集團整體業務、財政或經營狀況或前景出現重大不利變動，或很可能對供股有重大不利影響；或

(viii) 當出現或包銷商得悉包銷協議所述的任何事項或事件後，本公司未能及早按包銷商合理要求之方式及(如適用)內容刊發公佈或通函(於寄發章程文件後之時間)，以防止本公司證券出現造市，

則包銷商有權(但非必須)向本公司發出書面通知，選擇因上述事項或事件而解除包銷商根據包銷協議須履行的責任。

倘若包銷商按上述發出終止通知，則包銷協議將予以終止，而各方於包銷協議之義務即告終止及無效，且概無任何一方對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關的任何權利或責任。

倘包銷商根據包銷協議之條款終止包銷協議，供股將不會進行。

有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之提示

供股須待(其中包括)上文「供股之條件」一段所載之條件達成或獲豁免後，方可作實。尤其為供股須待包銷協議並無根據其條款被終止後，方可作實。因此，供股或會或不會進行，股東及公眾人士於買賣股份時務請審慎行事。

由本公佈日期至達成所有供股條件之日買賣股份，以及買賣未繳股款供股股份將承擔供股不一定成為無條件或不一定進行之風險。擬買賣股份或未繳股款供股股份之股東或其他人士宜諮詢本身之專業顧問。

暫停辦理股份過戶手續

為釐定享有供股之權利，本公司將由二零零九年十二月二日(星期三)至二零零九年十二月四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

預期時間表

有關供股之預期時間表載列如下：

	二零零九年
股份以連權方式買賣之最後日期	十一月二十七日(星期五)
股份以除權方式買賣之首日	十一月三十日(星期一)
遞交股份過戶文件以參與供股 之最後時間	十二月一日(星期二)下午 四時三十分
為釐定參與供股之權利之暫停過戶期間 (包括首尾兩日)	十二月二日(星期三)至十二月四日 (星期五)
記錄日期	十二月四日(星期五)
寄發章程文件	十二月七日(星期一)
恢復辦理本公司股份過戶登記手續	十二月七日(星期一)

開始買賣未繳股款供股股份之首日	十二月九日(星期三)
拆細未繳股款供股股份之最後時間	十二月十一日(星期五)下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	十二月十六日(星期三)
接納供股股份及支付股款之最後時間	十二月二十一日(星期一)下午四時正
供股成為無條件之最後時間	十二月二十四日(星期四)下午四時正
刊發供股結果之公佈	十二月二十九日(星期二)
寄發全部或部分未獲接納之額外申請之退款支票	十二月三十日(星期三)
寄發繳足股款供股股份之股票	十二月三十日(星期三)

二零一零年

預期買賣繳足股款供股股份之首日	一月四日(星期一)
-----------------	-----------

惡劣天氣對接納供股股份及支付股款之最後時間之影響

倘於下列時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或「黑色」暴雨警告訊號，則接納供股股份及支付股款之最後時間將不會發生：

- (i) 於二零零九年十二月二十一日中午十二時正之前香港任何當地時間，而接納供股股份及支付股款之最後時間將延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 於二零零九年十二月二十一日中午十二時正至下午四時正期間之香港任何當地時間，而接納供股股份及支付股款之最後時間將為下一個於上午九時正至下午四時正期間之任何時間並無懸掛上述警告訊號之營業日下午四時正。

倘若接納供股股份及支付股款之最後時間並未於二零零九年十二月二十一日發生，可對上文「預期時間表」一節所述之日期作出調整。本公司將會在實際可行情況下以公佈方式知會股東有關預期時間表之任何變動。

股權架構

下表載列緊隨供股完成之前及之後本公司之股權架構(假設自本公佈日期以來，本公司之股權架構並無任何其他變動)：

	現有		緊隨供股完成後			
	股份數目	概約百分比	情況 I (附註 5)		情況 II (附註 6)	
股份數目			概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目
鴻福實業(附註 1)	1,502,645,787	62.81	1,652,910,365	62.81	1,502,645,787	57.10
包銷商	—	—	—	—	239,241,098	9.09
Barragan Trading Corp. (附註 2)	285,312,566	11.93	313,843,823	11.93	285,312,566	10.84
鍾惠卿女士(附註 3)	2,000,000	0.08	2,200,000	0.08	2,000,000	0.08
鍾女士(附註 4)	3,397,000	0.14	3,736,700	0.14	3,397,000	0.13
公眾股東	599,055,633	25.04	658,961,196	25.04	599,055,633	22.76
總計	<u>2,392,410,986</u>	<u>100.00</u>	<u>2,631,652,084</u>	<u>100.00</u>	<u>2,631,652,084</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 鴻福實業為包銷商之控股股東，透過其全資附屬公司，持有包銷商已發行股本約40.4%，而包銷商持有鴻福實業134,537,600股股份，佔鴻福實業現有已發行股本約20.4%。於情況II下，鴻福實業於緊隨供股完成後將擁有本公司已發行股本約60.8%實際權益。
2. Barragan Trading Corp. 由 Shaw Vee King 先生實益擁有。
3. 鍾惠卿女士為董事林義女士之替任董事。
4. 鍾女士為本公司主席兼董事總經理鍾斌銓先生之配偶。
5. 情況I說明於緊隨供股完成後本公司之股權架構(假設合資格股東根據供股全數接納供股股份)。
6. 情況II說明於緊隨供股完成後本公司之股權架構(假設合資格股東未根據供股接納供股股份)。

包銷商已於包銷協議中向本公司承諾，倘若被要求履行其於包銷協議項下之包銷責任，並因此致使本公司無法維持上市規則規定之指定最低公眾持股量，包銷商將會經與本公司作出事先諮詢後並在遵守上市規則之情況下採取必要行動，以促使本公司於緊接繳足股款供股股份在聯交所開始買賣前之時間符合指定最低公眾持股量規定。包銷商將於寄發章程前與屬獨立人士且與本公司及其關連人士並無關連之買方訂立協議，據此買方將購買一定比例之包銷股份以維持本公司之公眾持股量。

本公司於過往十二個月之集資活動

緊接本公佈日期前十二個月內，本公司並無進行任何集資活動。

出售事項

於二零零九年十一月十六日，賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓(或視情況而定，促使銷售及轉讓)銷售股份及銷售貸款，現金總代價為10,150,000新加坡元(相等於約56,400,000港元)，而買方有條件同意按該代價購買銷售股份及銷售貸款。

日期為二零零九年十一月十六日之出售協議

賣方：Winfoong Assets Limited，本公司之全資附屬公司

買方：鴻福實業

買方之主要業務活動為投資控股，而其附屬公司主要從事物業投資、物業開發、物業管理、投資買賣、提供園藝服務和投資控股及管理。買方透過其全資附屬公司於1,502,645,787股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本約62.8%。

將予出售之資產

(i) 銷售股份，即Goldease全部已發行股本；及

(ii) 銷售貸款，即於完成時Goldease集團欠付賣方及其一家附屬公司之公司間貸款

出售事項之代價

銷售股份及銷售貸款之現金代價10,150,000新加坡元(相等於約56,400,000港元)將由買方於完成時以新加坡元或港元(按1新加坡元兌5.56港元之匯率)支付予賣方。

銷售股份及銷售貸款之現金代價乃由賣方與買方按公平原則，並主要參考(i)Goldease於二零零九年九月三十日之未經審核綜合淨負債11,686,129新加坡元(相等於約65,000,000港元)；(ii)於完成日期銷售貸款之本金額不超過20,700,000新加坡元(相等於約115,100,000港元)且不少於20,690,000新加坡元(相等於約115,000,000港元)；(iii)訂約雙方所協定根據估值師於二零零九年九月三十日對物業之初步評估之估值超出Goldease集團於二零零九年九月三十日所擁有物業之賬面淨值約1,140,000新加坡元(相等於約6,300,000港元)；及(iv)扣除該超出部分產生之相關稅項負債而釐定。

出售事項之先決條件

出售事項須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上根據上市規則之相關規定通過批准出售協議項下擬進行之交易所需之決議案；
- (ii) 倘需要，買方已就購買銷售股份及銷售貸款獲得所有相關新加坡監管當局(包括新加坡證券交易所)之批准及倘附帶條件，該等條款獲訂約雙方接納；
- (iii) 買方合理信納對本集團財務狀況之盡職審查；
- (iv) 倘需要，賣方及／或本公司已就出售銷售股份及銷售貸款、償還應收Goldease集團任何成員公司之任何貸款或墊款予賣方及瑞昌財務，即於完成時銷售貸款金額可削減至不超過20,700,000新加坡元且不少於20,690,000新加坡元獲得有關金融機構及債權人之同意；
- (v) 本公司於二零零七年八月一日就Goldease集團欠付Malayan Banking Berhad之債務所作出以Malayan Banking Berhad為受益人之公司擔保下之所有要求、索償及法律責任均獲解除及免除；
- (vi) 賣方並無違反出售協議所述之任何聲明、保證及承諾；及

(vii)買方並無違反出售協議所述之任何聲明、保證及承諾。

倘上述條件中任何一項未能於二零一零年三月三十一日或賣方及買方可能書面協定之其他較後日期達成(或獲買方或賣方(視情況而定)豁免第(iii)、(vi)及(vii)項條件)，出售協議之條文將自該日起失效，任何一方皆毋須承擔其於該協議項下之責任(在不損害任何一方就先前違反之權利之前提下)。

出售事項並不以供股之完成為條件，且出售事項及供股並非互為條件。

完成

完成將於所有上述先決條件達成(或獲豁免(倘適用))後第五個營業日或出售協議各方可能書面協定之其他時間發生。

於完成後，Goldease將不再為本集團之附屬公司，而Goldease集團之業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

有關Goldease集團之資料

Goldease乃一間於二零零七年三月九日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。其附屬公司Arundel Trading Pte Ltd、Firth Enterprises Pte Ltd及Hong Fok Development (Newton) Pte Ltd主要從事物業發展業務。於二零零七年八月，Goldease於二零零七年協議完成後成為本公司之全資附屬公司，據此，本公司自鴻福實業收購Goldease之全部已發行股本及Goldease集團欠負鴻福實業附屬公司之公司間貸款之利益及權益。賣方及其一間附屬公司現時應收Goldease附屬公司之銷售貸款屬於由鴻福實業轉讓之上述公司間貸款為數33,600,000新加坡元(相等於約186,800,000港元)，通過自二零零七年八月起逐步償還予賣方及其中一間附屬公司，該款項於二零零九年九月三十日已減至25,681,372新加坡元(相等於約142,800,000港元)。於上述收購時，Goldease持有位於新加坡7C Balmoral Park之十一套Jewel of Balmoral公寓單位，及位於新加坡Suffolk Road之四套ten@suffolk公寓單位，總建築面積分別約為1,476平方米及427平方米。於二零零七年協議完成後，本集團合共出售其持有之新加坡物業中七套公寓單位，而其他住宅單位租予獨立第三方或仍然空置。於本公佈日期，Goldease集團之主要資產包括下列物業：

(i) 位於新加坡7C Balmoral Park之五套Jewel of Balmoral公寓單位，總建築面積約為627平方米；及

(ii) 位於新加坡 Suffolk Road 之三套 ten@suffolk 公寓單位，總建築面積約為 317 平方米。

於出售協議日期，除一套 Jewel of Balmoral 公寓單位現時為空置外，各物業均已租予獨立第三方，年期由 12 個月至 24 個月，屆滿日期由二零一零年五月至二零一一年十月，及月租由 3,000 新加坡元（相等於約 16,700 港元）至 8,000 新加坡元（相等於約 44,500 港元）。截至二零零八年十二月三十一日止年度，就物業收取之年度租金總收入為 257,430 新加坡元（相等於約 1,400,000 港元）。除持有物業作出售用途及收取物業帶來之租金收入外，Goldease 集團並無其他業務經營或主要資產。根據估值師之初步評估，物業於二零零九年九月三十日之總值約為 13,640,000 新加坡元（相等於約 75,800,000 港元）。

於二零零九年九月三十日，Goldease 之未經審核綜合負債淨額為 11,686,129 新加坡元（相等於約 65,000,000 港元）。截至二零零八年十二月三十一日止年度，Goldease 錄得未經審核綜合營業額 8,116,743 新加坡元（相等於約 45,100,000 港元），及除稅前及除稅後溢利分別為 560,774 新加坡元（相等於約 3,100,000 港元）及 508,774 新加坡元（相等於約 2,800,000 港元）。自二零零七年八月一日（即二零零七年協議之完成日期）起至二零零七年十二月三十一日止期間，Goldease 錄得未經審核綜合營業額 2,412,214 新加坡元（相等於約 13,400,000 港元），及除稅前及除稅後溢利均為 364,559 新加坡元（相等於約 2,000,000 港元）。Goldease 之所有上述財務資料乃根據新加坡之公認會計原則編製。

供股及出售事項之理由及所得款項用途

本集團主要從事物業相關業務及提供園藝服務。於本公佈日期，本集團持有之主要物業位於香港及新加坡。

Goldease 集團所持之物業均列為本集團流動資產項下之發展物業，並於其日常及正常業務過程中進行，Goldease 集團自完成二零零七年協議項下擬進行收購事項以來之過去兩年內，一直於市場銷售 Goldease 集團所持之物業。然而，截至本公佈日期止，物業之公寓單位僅在市場成功售出七套。最近，根據市區重建局發佈之房地產統計資料，新加坡之私人住宅物業價格於二零零九年第三季度上升約 15.8%，而前一季度則下跌約 4.7%。鑒於 (i) 新加坡私人住宅物業市場之物業價格回升；(ii) 現時物業市場出現之樂觀氣氛是否能持續仍不確定；及 (iii) 物業截至二零零八年十二月三十一日止年度產生相對較低之年度租金收入 257,430 新加坡元（相等於約 1,400,000 港元）；及 (iv) 事實上鴻福實業有意向本集團購買在市場銷售逾兩年之所有餘下公寓單位，董事決定利用現時物業市場之回升，並認為當前乃本集團以公平市價出售物業之良機。

另外，鑑於銀行及金融業之整體信貸環境緊縮，董事認為，供股使全體股東享有均等機會按彼等之意願參與及維持彼等於本公司之權益比例，故供股乃籌集新資金之合適途徑。於出售事項後，本集團擬發掘其他優質投資機會，加強其物業組合，以提升股東之價值，本集團現時擬將出售事項及供股之所得款項淨額分別約54,400,000港元及約15,100,000港元用作一般營運資金及投資於其他與上述業務策略相符之有利投資機會。由於本公佈日期本集團尚未確定任何投資目標，與其將該等所得款項存放於銀行，董事認為，將出售事項及供股之所得款項用於償還本集團之循環貸款以減少本集團之財務成本乃一個較好之選擇。倘若投資機會得以落實，本集團可隨時提取循環貸款供投資所需資金之用。

待本公司核數師確認於完成時之銷售貸款結餘及Goldease集團之財務狀況，基於出售代價10,150,000新加坡元(相等於約56,400,000港元)、Goldease於二零零九年九月三十日之未經審核綜合負債淨額11,686,129新加坡元(相等於約65,000,000港元)、銷售貸款約20,700,000新加坡元(相等於約115,100,000港元)及於本集團層面確認之物業公平值調整約900,000港元，預計截至二零一零年十二月三十一日止財政年度本集團自出售事項可錄得收益約5,400,000港元(未計及出售事項估計之開支約2,000,000港元)。

鑒於上述原因，董事認為供股之條款屬公平合理，且供股符合本公司及股東之整體利益，及董事(不包括有待聽取將予委任之獨立財務顧問意見之獨立非執行董事)認為，出售事項之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

於出售事項後，本集團之主要資產仍將位於香港，即重建位於香港干德道38號之物業(「THE ICON」)，並將繼續從事園藝服務。重建THE ICON預期將於二零一零年完成，而自二零零九年六月末以來，本集團已與獨立第三方就買賣THE ICON之若干單位訂立臨時協議。

上市規則之涵義

由於出售事項按上市規則第14.07條規定之其中一項適用百分比率超出75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。由於鴻福實業(即買方，因身為控股股東而為本公司之關連人士)透過其全資附屬公司最終及實益擁有1,502,645,787股股份(相當於本公司現有已發行股本約62.8%)，根據上市規則，出售事項亦構成本公司之關連交易，須獲得獨立股東於股東特別大會上以

投票表決方式批准。鴻福實業及其聯繫人士、鍾惠卿女士(為鴻福實業之股東及董事)及鍾女士(為鴻福實業之股東及其一位董事之配偶)將於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會以考慮出售事項，並向獨立股東就如何對將於股東特別大會上提呈有關出售事項之決議案投票提供推薦建議。本公司將委任獨立財務顧問就出售事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

董事會注意到，股份於二零零九年十一月十三日之價格及成交量均出現上升。董事會確認，除供股、出售事項及本公司於二零零九年十一月十三日刊發本公司截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核季度業績外，目前並無任何有關收購或變賣的商談或協議而須根據上市規則第13.23條須予披露者，董事會亦不知悉有任何足以或可能影響價格的事宜為根據上市規則第13.09條所規定的一般責任而須予披露者。

本公司將於實際可行情況下盡快向合資格股東寄發載有供股詳情之章程文件，並向除外股東寄發章程，僅供彼等參考。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項之其他詳情、本集團之財務資料、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問函件(載有其就出售事項之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見)、物業估值報告及股東特別大會通告。

恢復買賣股份

應本公司之要求，股份自二零零九年十一月十三日上午十一時三十九分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份自二零零九年十一月十七日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零零七年協議」 指 由鴻福實業(作為賣方)、Winfoong Assets Limited(作為買方)與本公司於二零零七年五月二十五日就收購Goldease而訂立之買賣協議

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其正常辦公時間內開放營業之任何日子，惟星期六、星期日或公眾假期則除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運之中央結算及交收系統
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法（經修訂）
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	榮豐國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項之完成
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議之條款及條件建議出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	由本公司及買方於二零零九年十一月十六日就出售事項而訂立之有條件買賣協議
「額外申請表格」	指	就供股發出之額外申請表格
「除外股東」	指	董事經作出查詢後認為，基於有關地區法律之法律限制及有關海外監管機構或證券交易所之規定，排除其參與供股乃屬必要或適宜之海外股東

「Goldease」	指	Goldease Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「Goldease 集團」	指	Goldease 及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「Hong Fok (開曼)」	指	Hong Fok Corporation Limited (與鴻福實業英文名稱相同)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，由鴻福實業全資擁有
「鴻福 (香港)」	指	鴻福實業 (香港) 有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由鴻福實業全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事 (即黎慶超先生、簡福飴先生、陳以海先生及梁永寧先生) 組成之本公司獨立董事委員會，以就出售事項向獨立股東提供推薦意見
「獨立股東」	指	鴻福實業及其聯繫人士以外之股東
「最後交易日」	指	二零零九年十一月十二日，即股份在聯交所暫停買賣以待刊發本公佈前之最後完整交易日
「最後終止時間」	指	於接納供股股份及支付股款後第三個營業日下午四時正
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鍾女士」	指	徐綺玲女士，本公司主席及董事總經理鍾斌銓先生之配偶
「鍾惠卿女士」	指	鍾惠卿女士，其中一名董事林義女士之替任董事
「海外股東」	指	於記錄日期本公司股東名冊所示登記地址為香港境外之股東

「暫定配額通知書」	指	就供股將予發出之暫定配額通知書
「寄發日期」	指	向股東寄發章程文件之日期
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	由本集團持有位於新加坡 7C Balmoral Park 之五套 Jewel of Balmoral 公寓單位及新加坡 Suffolk Road 之三套 ten@suffolk 公寓單位
「章程」	指	將向股東寄發之章程，其中包括供股之詳情
「章程文件」	指	章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「買方」或「鴻福實業」	指	鴻福實業有限公司，一家於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市，控股股東持有 1,502,645,787 股股份，佔本公司於本公佈日期現有已發行股本之 62.8%
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東（不包括除外股東）
「記錄日期」	指	二零零九年十二月四日，即釐定股東參與供股之權利之日期
「過戶處」	指	本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司
「供股」	指	按認購價於記錄日期每持有十股股份可獲發一股供股股份之方式進行之供股
「供股股份」	指	建議根據供股將予發行及配發之新股份，即 239,241,098 股股份
「銷售貸款」	指	Goldease 集團於完成時欠負賣方及其一家附屬公司並由買方根據出售協議建議購入之未償還貸款總額
「銷售股份」	指	相當於 Goldease 全部已發行股本之股份

「瑞昌財務」	指	瑞昌財務有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為賣方之全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准出售協議及其項下擬進行之交易
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	供股項下供股股份之認購價每股0.07港元
「包銷股份」	指	所有供股股份，即239,241,098股供股股份
「包銷商」或「HFL」	指	Hong Fok Land International Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，於本公佈日期，由鴻福實業透過鴻福實業之全資附屬公司持有40.4%股權
「包銷協議」	指	由本公司及包銷商於二零零九年十一月十六日就供股訂立之包銷協議
「市區重建局」	指	Urban Redevelopment Authority，新加坡國有土地使用規劃部門，負責制定長期策略規劃及詳細當地區域規劃
「估值師」	指	Savills (Singapore) Pte Ltd，本公司委聘之獨立物業估值師，以對物業進行估值
「賣方」	指	Winfoong Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「平方米」	指	平方米
「%」或「百分比」	指	百分比

於本公佈內，以新加坡元列示之金額按1新加坡元兌5.56港元之匯率兌換為港元，僅供說明之用。

承董事會命
榮豐國際有限公司
主席
鍾斌銓

香港，二零零九年十一月十六日

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾燦榮先生；一名非執行董事林義女士；及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