

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之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、購買或認購榮豐國際有限公司證券之邀請或建議。



YORKWIN INVESTMENTS LIMITED
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

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)

Yorkwin Investments Limited之財務顧問



滙富金融服務有限公司

榮豐國際有限公司及Hong Fok Land International Limited之獨立財務顧問

榮豐國際有限公司之財務顧問



新百利有限公司

凱利

凱利融資有限公司

(1) 非常重大收購事項及關連交易

(2) 清洗豁免

(3) 建議股本重組

(4) 建議集團重組

(5) 由滙富金融服務有限公司代表鴻福實業有限公司之全資附屬公司YORKWIN INVESTMENTS LIMITED
就HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED之股份提出可能有條件部份收購建議

收購新加坡物業及清洗豁免

於二零零七年五月二十五日，買方(本公司之全資附屬公司)、本公司及賣方(即控股股東)訂立協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為22,242,122新加坡元(相等於約114,000,000港元)，將由買方向賣方支付現金4,681,146新加坡元(相等於約24,000,000港元)及餘下17,560,976新加坡元(相等於約90,000,000港元)將由本公司於完成時按每股0.10港元之發行價向賣方配發及發行900,000,000股新股份(相當於本公司現有已發行股本約60.3%及本公司經擴大已發行股本約37.6%)撥付。

收購事項構成本公司於上市規則項下之一項非常重大收購事項及一項關連交易。收購事項(將於股東特別大會上作為建議之一部份予以審議)須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准方可作實。

完成將於集團重組完成時同步發生。

賣方須向理事申請清洗豁免。清洗豁免(倘獲批准)須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准(就此有關決議案之投票將採取投票方式表決)方可作實。

股本重組

為根據集團重組促進HF Land股份之實物分派及配發及發行代價股份，現建議於股東特別大會上分別審議股份溢價註銷及股本增加。股份溢價註銷及股本增加須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。

集團重組

經協議各方公平磋商後，賣方(即控股股東)同意待(其中包括)完成集團重組後出售新加坡物業。應賣方要求，董事會提出集團重組建議以供獨立股東審議。

根據集團重組，(i)本公司將繼續為上市公司及餘下集團將從事餘下業務；(ii)HF Land集團將從事已分派業務；及(iii)HF Land股份將按每持有一股股份獲發一股HF Land股份之基準實物分派予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東。

實物分派(即集團重組之一部份)將於股東特別大會上作為建議之一部份審議。賣方、其聯繫人士及收購建議人士將就有關決議案(於股東特別大會上以投票方式表決)放棄投票。

實物分派(即集團重組之一部份)將於完成時同步完成。

就指定HF Land股份之可能有條件部份收購建議

於完成集團重組及待理事同意後，滙富將代表收購人就294,789,400股HF Land股份(即不擁有權益之HF Land股東於記錄日期持有之HF Land股份之合共三分之一)向不擁有權益之HF Land股東按以下保證基準提出有條件部份收購建議：

每持一股指定HF Land股份* 現金0.16港元加一份三年期面值為0.24港元之債券加兩股現有股份

* 提出收購建議之HF Land股份之精確數目相當於不擁有權益之HF Land股東於記錄日期持有HF Land股份之合共三分之一。

提出收購建議須待達成先決條件(即完成、完成集團重組及取得理事之同意)後方可作實。

提出收購建議僅屬可能之事及未必一定進行。倘提出收購建議，將為有條件部份收購建議。

協議

日期

二零零七年五月二十五日

訂約方

- (i) 鴻福實業有限公司 (新加坡上市公司) 作為賣方;
- (ii) Winfoong Assets Limited (本公司之全資附屬公司) 作為買方; 及
- (iii) 本公司作為代價股份之發行人。

賣方為於本公佈日期持有本公司約40.4%權益, 連同其聯繫人士及收購建議人士持有本公司約40.7%權益之控股股東。賣方連同其附屬公司主要從事物業投資、物業發展、物業管理及投資貿易及投資控股及管理。

將予收購之資產

- (i) 銷售股份 (相當於Goldease全部已發行股本); 及
 - (ii) 於銷售貸款之利益及權益。於完成時, 銷售貸款不得低於33,200,000新加坡元 (相等於約170,200,000港元)。
- Goldease集團主要從事物業發展及投資, 其主要資產為新加坡物業。

新加坡物業包括位於新加坡7C Balmoral Park, Jewel of Balmoral之11套公寓單位及位於新加坡ten@suffolk, Suffolk Road之4套公寓單位, 總樓面面積分別為約1,476平方米及427平方米。新加坡物業截至二零零六年十二月三十一日止年度產生之平均每月租金收入約為155,000港元。新加坡物業已按予新加坡之銀行, 於二零零六年十二月三十一日尚欠銀行貸款約13,800,000新加坡元 (相當於約70,700,000港元)。賣方於一九九九年以總代價約26,300,000新加坡元 (相當於約134,800,000港元) 購入於新加坡之Jewel of Balmoral 15套公寓單位。ten@suffolk之公寓單位乃賣方自行發展之物業。

上市規則第14.58(6)及14.58(7)條分別要求於本公佈內披露Goldease集團應佔資產值及溢利淨額。就該等要求而言, 本公司將向聯交所申請豁免於本公佈內載入該等資料 (「豁免」)。提出該項申請乃由於 (i) 若於本公佈內予以披露, Goldease集團應佔資產值及純利數字乃未經審核及未刊發之數字 (於本公佈日期為唯一可得之形式), 彼等將構成收購守則第10條所界定涵義之溢利預測, 並將須由核數師及財務顧問報告; 及(ii) 等候取得該報告方刊發本公佈對本公司將為一項負擔。

聯交所已授予本公司豁免, 惟須受以下條件規限, 於本公司寄發有關收購事項之通函時作出根據上市規則第14.58(6)及14.58(7)條所述之載有Goldease集團應佔經審核資產值及經審核純利之進一步公佈; 及上市規則第14.58(6)及14.58(7)條所述之Goldease集團之財務資料轉載入本公司就收購事項之通函內。作為豁免之一項條件, 各董事謹此確認彼等認為本公佈內所載之資料 (計入不包括上市規則第14.58(6)及14.58(7)條所述之有關Goldease集團之財務資料) 根據上市規則第2.13(2)條於所有重大方面仍為準確及完整及並無誤導或具欺騙性。

代價

代價22,242,122新加坡元 (相等於約114,000,000港元), 其中現金4,681,146新加坡元 (相等於約24,000,000港元) 由買方向賣方支付及餘下17,560,976新加坡元 (相等於約90,000,000港元) 將由本公司於完成時按每股0.10港元之發行價向賣方配發及發行900,000,000股新股份 (相當於本公司現有已發行股本約60.3%及本公司經擴大已發行股本約37.6%) 撥付。

代價乃由協議各方參考新加坡物業由獨立估值師Savills (Singapore) Pte. Ltd. 評值之於二零零七年四月三十日約29,428,000新加坡元 (相等於約150,800,000港元) 之公開市值經公平磋商後協定。遵照收購守則第11條之規定作出之新加坡物業之估值報告將載入遵照上市規則及收購守則之規定寄發予股東之通函內及綜合收購建議文件內。代價之現金部份將由本集團內部資源融資。

代價股份之發行價每股面值0.10港元較:

- (i) 本公司於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約1.263港元折讓約92.1%;
- (ii) 最後交易日聯交所所報之收市價每股0.81港元折讓約87.7%;
- (iii) 截至及包括最後交易日止5個、20個及30個連續交易日之平均收市價每股0.744港元、0.715港元及0.707港元分別折讓約86.6%、86.0%及85.9%。

有關發行價乃計及本集團將於集團重組及完成後分別僅保留餘下業務及新加坡物業之權益後而達致。

根據最後交易日聯交所所報之收市價每股0.81港元計算, 代價股份之總值為約729,000,000港元及總代價為約753,000,000港元。代價股份之發行價乃以公平磋商基準議定, 並經協議各訂約方參考 (其中包括) 股份現行市價及實物分派對股份價格之可能影響後同意。

代價股份於發行後各自於各方面均享有同等權益。本公司將向聯交所申請代價股份於聯交所上市及買賣。

先決條件

完成須待下列各項條件達成後方可作實:

- (i) 獨立股東根據收購守則及上市規則之有關規定通過批准協議 (包括配發及發行代價股份) 項下擬進行交易及清洗豁免之必要決議案;
- (ii) 獨立股東通過批准實物分派之必要決議案;
- (iii) 通過批准股本重組及完成股本重組之必要決議案;
- (iv) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣;
- (v) 理事向賣方批准清洗豁免及達成所授出之清洗豁免所附所有條件 (如有);
- (vi) (如需要) 所有新加坡監管當局 (包括新加坡證券交易所有限公司) 批准出售銷售股份及銷售貸款予買方及收購建議及倘附條件, 該等條款獲訂約方接納;
- (vii) 買方合理信納對Goldease集團財務狀況之盡職審查;
- (viii) 股份於協議日期起直至及包括完成日期止持續上市及買賣, 惟任何暫停買賣者除外;
- (ix) (如需要) 取得賣方股東於賣方股東大會上批准根據協議及收購建議之條款及條件出售銷售股份及銷售貸款予買方;
- (x) 賣方已取得有關金融機構之有關同意;
- (xi) 已取得執行及實施集團重組及其他交易及其附帶行動之有關金融機構及債權人之有關同意;
- (xii) 賣方並無違反協議內所指定之任何陳述、保證及承諾; 及
- (xiii) 買方並無違反協議內所指定之任何陳述、保證及承諾。

倘上述任何條件於二零零七年八月三十一日或賣方與買方可能書面同意之該等稍後日期前未能達成 (或獲買方或賣方豁免其於(vii)、(xii)及(xiii)條件之責任), 協議之有關條文將自該日起無效及任何一方概無於彼等項下之任何責任 (在不損害任何一方就上述違反之權利前提下)。

完成

完成將於達成所有上述先決條件 (惟任何該等先決條件獲買方或賣方書面特別豁免者除外) 或協議各方可能書面同意之該等其他時間後第五個營業日發生並將與集團重組完成時同步發生。

收購事項之理由

董事會認為, 收購事項為本集團提供將其物業投資組合擴展及分散至海外市場之良機。董事會 (不包括將由凱利提供建議之獨立非執行董事) 亦認為, 訂立協議符合本公司及股東之整體利益及其條款就股東而言乃公平合理。

於完成後，Goldease將成為本公司之全資附屬公司及餘下集團之成員。Goldease集團之業績將會合併入餘下集團之財務報表內。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。由於於協議日期賣方為控股股東，因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。因此，收購事項（將於股東特別大會上作為建議之一部份予以審議）須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實，而賣方、其聯繫人士及收購建議人士將須就批准協議項下交易（包括配發及發行代價股份）之有關決議案（將採取投票方式表決）放棄投票。於本公佈日期，賣方、其聯繫人士及收購建議人士合共持有608,042,787股股份（相當於本公司已發行股本約40.7%）。

清洗豁免

於本公佈日期，賣方及與其一致行動人士持有608,042,787股股份（佔本公司已發行股本約40.7%）。於本公司於完成後向賣方配發及發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將持有1,508,042,787股股份（佔本公司經擴大已發行股本約63.0%）。倘無清洗豁免，賣方將須根據收購守則第26條向股東提出強制性收購建議之責任，以收購除賣方及與其一致行動人士持有者以外之所有股份及代價股份。

賣方將向理事申請清洗豁免。清洗豁免（倘獲批准）須待（其中包括）(i)獨立股東於股東特別大會上批准（就此有關決議案之投票將採取投票方式表決）；及(ii)賣方及與其一致行動人士於本公佈日期前六個月內日期直至及包括發行代價股份完成止期間概無收購守則第26條及附表六之豁免註釋1所述之不合格交易。

股本重組

股份溢價註銷

現建議將本公司於生效日計入本公司之股份溢價賬之全部金額予以註銷。因股份溢價註銷而產生之進賬將用作實物分派。任何該等進賬之餘下結餘將計入本公司之繳入盈餘賬。於二零零六年十二月三十一日，本公司之股份溢價為約197,000,000港元。將予註銷之本公司股份溢價金額之精確金額乃根據生效日之數字計算及因此會與上文有別。

股本增加

現建議本公司之法定股本藉增設1,000,000,000股每股面值0.05港元之新股份由100,000,000港元增至150,000,000港元。於股本增加生效（預期為股東特別大會之同一日期，會上將批准股本增加）後及計入於完成後配發及發行之代價股份後，本公司之法定股本將為150,000,000港元，分為每股面值0.05港元之3,000,000,000股股份，其中2,392,410,986股每股面值0.05港元之股份將為已發行及繳足股款。

股本重組之影響

除股本重組所產生之開支外，實行股本重組將不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況。

先決條件

股份溢價註銷須待：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過批准股份溢價註銷之特別決議案；
- (ii) 遵守百慕達法例項下之有關法律程序及要求，以實行股份溢價註銷；及
- (iii) 已取得執行及實施股份溢價註銷之有關金融機構及債權人之有關同意。

股本增加須待：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過批准股本增加之普通決議案；及
- (ii) 遵守百慕達法例項下之有關法律程序及要求，以實行股本增加。

股本重組之理由

為進行實物分派及配發及發行代價股份，現建議於股東特別大會上分別審議股份溢價註銷及股本增加。各項股本重組須待獨立股東於股東特別大會上採取投票方式表決批准方可作實。

集團重組

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，本集團主要物業包括(i)香港干德道38號之重建項目；(ii)正在出租之香港馬己仙峽道15及17號物業；及(iii)中國之若干物業。

根據集團重組，(i)本公司將繼續為上市公司及餘下集團將從事包括本集團物業相關業務及提供園藝服務（包括持有香港干德道38號之重建項目）之餘下業務；(ii)HF Land集團將從事已分派業務，包括(a)本集團持有之香港馬己仙峽道15及17號物業；(b)於中國之若干物業；及(c)於賣方約20.2%之權益；及(iii) HF Land股份將按每持有一股股份獲發一股HF Land股份之基準實物分派予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東。

餘下業務

於本公佈日期，於香港干德道38號地盤面積為679.39平方米之重建項目仍在建設之中，且其於二零零六年十二月三十一日之估值為約242,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，以該地盤作為抵押之尚未償還銀行貸款為約90,000,000港元。本集團之園藝業務主要包括向香港之寫字樓、商舖及餐廳提供園藝植物租賃及時令植物銷售服務。

已分派業務

於香港馬己仙峽道15號物業包括一座12層高住宅樓宇，合共24個公寓單位，總樓面面積約5,128.21平方米。該項物業於二零零六年十二月三十一日之估值為837,000,000港元，而月租金收入約為613,000港元。於香港馬己仙峽道17號物業包括一座12層高住宅樓宇，合共23個公寓單位，總樓面面積約5,574.14平方米。該項物業於二零零六年十二月三十一日之估值為910,000,000港元，而月租金收入約為1,341,800港元。於二零零六年十二月三十一日，該等物業之尚未償還銀行貸款為約388,000,000港元。

本集團於中國之物業包括於廣東省江門市棠下鎮新會花園57個住宅單位及土地部分；及位於廣東省番禺莊士大都會36個公寓單位。該等物業之估值為85,000,000港元，該等住宅單位之總樓面面積約為8,976.40平方米，且所有該等物業於本公佈日期均為空置。於二零零六年十二月三十一日，上述於中國之物業權益概未用於抵押任何銀行貸款。

根據本公司二零零六年之年度報告，本集團於賣方20.2%權益於二零零五年及二零零六年十二月三十一日之淨資產值分別約為394,000,000港元及613,000,000港元；而本集團實際權益應佔溢利分別約為30,000,000港元及178,000,000港元。本集團於賣方20.2%權益於本公佈日期之市值約為937,000,000港元。

實物分派

根據集團重組，本公司將按下列基準自其保留盈利及繳入盈餘中實物分派HF Land股份予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東：

每持有一股股份 **一股HF Land股份**

現擬發行HF Land股份之一項條件為HF Land股票將於收購建議結束或失效後10日內即寄發予股東，以期可有效地管理HF Land股東獲寄發股票之事宜。

HF Land股份於發行後將與已發行HF Land股份各自於各方面均享有同等權益。本公司不會申請HF Land股份在聯交所或任何其他證券交易所上市。

先決條件

集團重組之完成須待：

- (i) 就集團重組（不包括實物分派）而言，已取得實行及執行集團重組及其他交易及其附帶行動之有關金融機構及債權人之有關同意；及
- (ii) 就實物分派（即集團重組之一部份）而言：—
 - (a) 於股東特別大會上獨立股東通過批准實物分派之必要決議案；
 - (b) 通過批准股本重組之必要決議案及完成股本重組；及
 - (c) 已取得執行及實施實物分派及其附帶行動之有關金融機構及債權人之有關同意。

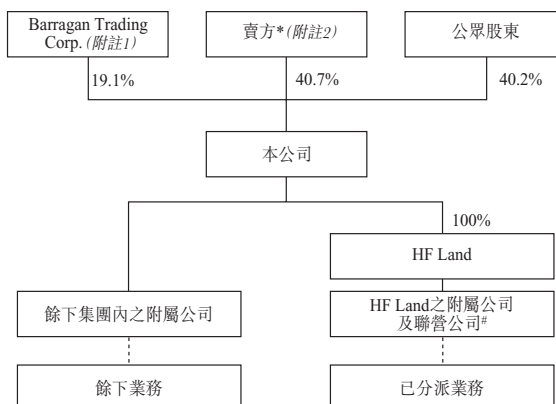
上述任何條件均不可豁免。實物分派(即集團重組之一部份)將於股東特別大會上作為建議之一部份予以審議。賣方、其聯繫人士及收購建議人士將須就於股東特別大會上採取投票方式表決之有關決議案放棄投票。

完成集團重組

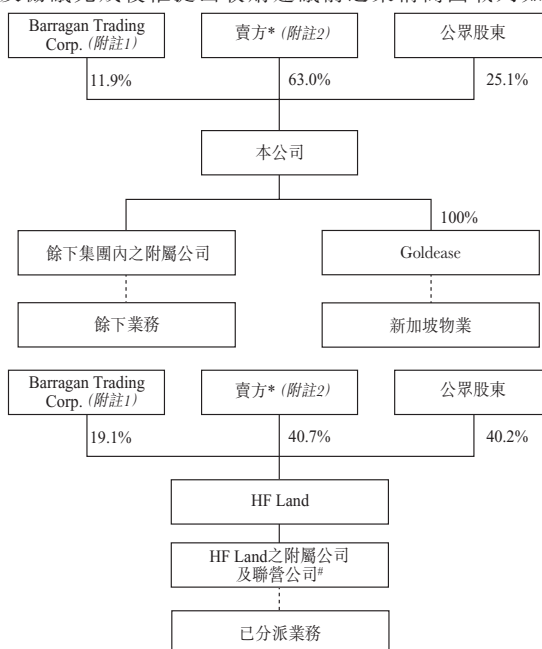
集團重組將於上文所載先決條件達成後及與完成同步生效。

集團架構

於緊隨集團重組完成前之集團架構簡圖載列如下：



餘下集團及HF Land集團於緊接集團重組及協議完成後惟提出收購建議前之架構簡圖載列如下：



* 包括其聯繫人士及收購建議人士。

於賣方約20.2%之權益由HF Land間接持有。

附註：

1. Barragan Trading Corp.由Shaw Vee King先生實益擁有。在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Shaw Vee King先生乃獨立於賣方之第三者。
2. 由鍾氏家族實益擁有。

集團重組之理由

經協議各方公平磋商後，賣方(即控股股東)同意待(其中包括)完成集團重組後出售新加坡物業。應賣方要求，董事會向獨立股東提出集團重組之建議以供考慮。

董事會認為向股東提供機會以考慮及酌情批准作為在股東特別大會上提供建議之一部份之有關集團重組之有關決議案符合股東之利益。董事會亦認為，在股東特別大會上考慮建議符合獨立股東之利益，乃由於建議連同收購建議將透過收購建議為獨立股東提供部份撤出彼等於已分派業務投資之機會。

收購建議

於完成集團重組及待理事同意後，滙富將代表收購人根據本公佈日期本公司已發行股份計算，就294,789,400股HF Land股份(即不擁有權益之HF Land股東於記錄日期持有之HF Land股份之合共三分之一)向於記錄日期名列本公司股東名冊之不擁有權益之HF Land股東按以下保證基準提出有條件部份收購建議：

每持一股指定HF Land股份* 現金0.16港元加一份三年期面值為0.24港元之債券加兩股賣方持有之現有股份

* 提出收購建議之HF Land股份之精確數目相當於不擁有權益之HF Land股東於記錄日期持有HF Land股份之合共三分之一。

按現時情況，如收購建議成為無條件，接納收購建議之每位不擁有權益之HF Land股東於記錄日期每持有三股HF Land股份，獲保證得到(i)現金0.16港元；加(ii)一份三年期面值為0.24港元之債券；加(iii)兩股現有股份。

基於HF Land股份於完成集團重組後不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，因此將很難變現，收購人認為，透過提出收購建議為不擁有權益之HF Land股東提供變現彼等於指定HF Land股份之股權之機會為適當之時機。然而，不擁有權益之HF Land股東應注意，收購建議僅涉及由不擁有權益之HF Land股東持有之合共三分之一HF Land股份，不論彼等接納收購建議與否，於集團重組完成後，不擁有權益之HF Land股東持有之餘下三分之二HF Land股份為非上市且缺乏流動性。由於無公開市場買賣HF Land股份，此不僅將影響HF Land集團價值之透明度，亦可能影響HF Land股份之價值。此外，於集團重組完成後，HF Land將僅受HF Land之新細則規限，而無須遵守上市規則之規定。倘不擁有權益之HF Land股東擬於完成集團重組後繼續持有彼等各自全數於已分派業務之投資，彼等可選擇不接納收購建議及繼續持有指定HF Land股份，惟須接納HF Land股份為並不流通及已分派業務為非上市資產之相關風險。

理事之同意

根據收購守則，收購建議須獲理事之同意方可作實。本公司將就此向理事作出申請。

提出收購建議須待達成先決條件(即完成、完成集團重組及理事之同意)後方可作實。

提出收購建議僅屬可能之事及未必一定進行。倘提出收購建議，則為有條件部份收購建議。

收購建議之條件

根據收購守則第28.5條，收購建議須待：

- (i) 相等於或多於294,789,400股HF Land股份接納收購建議；及
- (ii) 持有HF Land股份總數目逾50%(不包括賣方、其聯繫人士及收購建議人士持有者)之不擁有權益之HF Land股東批准，簽署HF Land之接納及轉讓表格，註明批准之收購建議所涉及之HF Land股份。

收購人將於達成上述條件後第一個截止日或之前就接納情況宣佈收購建議為無條件，及遵守收購守則第15.3條，將最後截止日延長至其後第14日。

收購守則第28.6條

根據收購守則第28.6條，由於收購建議成為無條件後收購人將擁有HF Land50%以上投票權，綜合收購建議文件內將特別及顯眼地註明此點以及當收購建議成為無條件後，收購人可在收購守則第28.3條規限下不受約束地購入額外HF Land股份，而不會產生須提出全面收購之任何責任。

收購守則第28.8條

根據收購守則第28.8條，倘不擁有權益之HF Land股東接納收購超過其保證配額之HF Land股份，該等股份必須獲收購人從不擁有權益之HF Land股東按所接納收購數目之同一比例接納，以使收購人取得指定HF Land股份。

公式載列如下，據此，倘已接獲之有效接納總數超過指定HF Land股份，有關不擁有權益之HF Land股東各自有效超額接納將按比例基準予以接納，務求使收購人取得指定HF Land股份：

$$A \times \frac{B}{C}$$

A: 指可供提交接納彼等保證配額之HF Land股東作分配之HF Land股份總數目，即：

指定HF Land股份減去有效接納收購建議之HF Land股東各自就全部或部份保證配額之HF Land股份之和

B: 指就有關個別HF Land股東有效接納超過其保證配額之收購建議之可予分配之超額HF Land股份數目

C: 指就所有有關HF Land股東有效接納超過彼等保證配額之收購建議之可予分配之超額HF Land股份總數

倘HF Land股東就低於其保證配額之HF Land股份數目有效接納收購建議，收購人將包括在計算收購建議成為無條件時所需指定HF Land股份之最低水平時所有該等提供接納之HF Land股份。倘HF Land股東接納收購超過其保證配額，則其保證配額將由收購人首先全數接納。然而，視乎接納部份或概無接納彼等保證配額之該等HF Land股東可供分配之HF Land股份數目，收購人可能未必會接納全部或部份超額HF Land股份。

倘於收購建議首個截止日前接獲之有效接納總數不足指定HF Land股份，則收購建議將告失效。

零碎配額

HF Land股份之零碎股份根據收購建議將不會由收購人接納，及因此收購人將會從接納HF Land股東所接納之HF Land股份數目(不論就彼等保證配額或超過彼等保證配額)將四捨五入至收購人全權酌情決定之最接近的整數。

收購建議之融資

根據收購建議之條款及指定HF Land股份之數目，收購建議之現金代價為約47,200,000港元。收購人就收購建議之財務顧問滙富信納收購人可獲提供充裕之財務資源以償付收購建議之全面接納。

債券之條款

發行人： 收購人

主要金額： 債券將以每股面值0.24港元發行。根據收購建議最終予以發行之債券之總數目及價值將於收購建議結束時確定。

到期日： 發行日期起滿第三年之日

上市： 本公司概無申請債券於聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣。

利息： 債券將於發行日期起按債券之本金額年息3厘計息，並將由收購人於自債券發行日期起計每半年支付到期利息。首次支付利息將於緊接發行日期後六個月屆滿之日支付。

擔保人： 賣方將無條件保證債券之履行。

抵押品： 無

本公司將委聘合適的顧問就債券之價值提供估值，其詳情將於通函及收購建議之綜合收購建議文件內披露。股東應注意債券之估值未必等於其面值。

收購人背景及其有關HF Land之意向

收購人(一家於二零零七年二月二十七在英屬處女群島註冊成立之公司)僅為收購建議而設立。收購人為賣方之全資附屬公司。收購人及賣方之董事會由鍾斌銓先生、鍾金榜先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士組成。除以上所述者外，賣方之董事會亦包括另外四位非執行董事，即林義女士、李積善先生、Lai Meng Seng先生及陳篤漢先生。賣方為於本公佈日期持有本公司約40.4%權益之控股股東，並連同其聯繫人士及收購建議人士持有本公司約40.7%權益。賣方連同其附屬公司主要從事物業投資、物業發展、物業管理及投資貿易及投資控股及管理。

根據本公司之現有股權架構，賣方、其聯繫人士及收購建議人士將於緊隨集團重組完成後於合共608,042,787股HF Land股份中擁有權益（相當於HF Land當時全部已發行股本約40.7%）。基於HF Land股份於完成集團重組後不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，賣方認為，向HF Land股東提供實現彼等於HF Land投資之方案及透過收購建議提高於本集團之投資乃為恰當。HF Land將會於收購建議結束後仍為收購人之聯營公司或非全資附屬公司。假定接納指定HF Land股份，收購人之意向為HF Land集團將不會改變其主要業務亦不會從事已分派業務以外之業務。收購人之意向亦為HF Land集團將不會於收購建議結束後持有除已分派業務有關者以外之任何資產，亦不會注入任何主要資產或出售任何主要資產。倘收購人接納所有指定HF Land股份，收購建議人士將會於HF Land已發行股本中擁有約60.5%。

HF Land股東之權益將會受到HF Land新細則之保障，該細則載有上市規則就上市發行人所大致要求之條文。HF Land新細則之主要條款概要將納入通函內。獨立股東須注意HF Land將仍為收購守則項下之公眾公司。

於本公佈日期，HF Land之董事會由全部三位現任執行董事組成，即鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾榮榮先生及鍾惠卿女士。概無獨立非執行董事獲委任為HF Land之董事。於收購建議結束時，HF Land之董事會組成可能有變。本公司將於適當時就此作進一步公佈。

印花稅、買賣及其他

於本公佈日期，股東概無承諾或向收購人知會接納或拒絕收購建議之意向。

收購人將收購指定HF Land股份，並有權收取於記錄日期或之後宣派、派付或作出之所有股息及分派且並不附帶所有第三方權利。

於本公佈日期，HF Land並無尚未發行之證券、購股權、認購權或可兌換為HF Land股份或附有要求發行HF Land股份之權利之衍生工具。收購人確認，收購建議人士並無就發行HF Land任何可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議。

收購人確認，就可能對收購建議屬重要之HF Land股份並無其他安排（無論以購股權、彌償保證或其他方式）。

收購人進一步確認並無收購人為訂約方之其他協議或安排，而當中涉及未必一定引發或尋求引發收購建議之先決條件或條件之具體情況。

由於HF Land為一家於百慕達註冊成立之公司及其股東名冊位於及置存於那裡，故無須就HF Land股份之任何轉讓支付香港印花稅。

除根據集團重組收取HF Land股份之任何配額外，收購建議人士概無持有HF Land之任何證券。於緊接二零零七年五月二十五日（即收購守則所界定之收購建議期間之開始日期及本公佈日期）前六個月期間，收購建議人士概無買賣任何HF Land證券。

股權架構

本公司

本公司於(i)本公佈日期；(ii)完成後；及(iii)收購建議成為無條件時之股權架構如下：

股東	於本公佈日期		於完成後		收購建議成為無條件時	
	股份	百分比	股份	百分比	股份	百分比
賣方、其聯繫人士及收購建議人士	608,042,787	40.7	1,508,042,787	63.0	918,463,987	38.4
Barragan Trading Corp.	285,312,566	19.1	285,312,566	11.9	475,520,944	19.9
公眾人士	599,055,633	40.2	599,055,633	25.1	998,426,055	41.7
總計	<u>1,492,410,986</u>	<u>100.0</u>	<u>2,392,410,986</u>	<u>100.0</u>	<u>2,392,410,986</u>	<u>100.0</u>

HF Land

HF Land於(i)集團重組完成後；及(ii)收購建議成為無條件時之股權架構如下：

HF Land股東	於完成集團重組後		收購建議成為無條件時	
	HF Land股份	百分比	HF Land股份	百分比
賣方、其聯繫人士及收購建議人士	608,042,787	40.7	902,832,187	60.5
Barragan Trading Corp.	285,312,566	19.1	190,208,377	12.7
公眾人士	599,055,633	40.2	399,370,422	26.8
不擁有權益之HF Land股東	884,368,199	59.3	589,578,799	39.5
總計	<u>1,492,410,986</u>	<u>100.0</u>	<u>1,492,410,986</u>	<u>100.0</u>

一般事項

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情批准有關建議及股本重組之決議案惟僅有獨立股東（於建議中並無擁有重大權益）獲准就其投票。賣方、其聯繫人士及收購建議人士將就建議及股本重組之有關決議案（將於股東特別大會採取投票方式表決）放棄投票。於本公佈日期，賣方、其聯繫人士及收購建議人士持有608,042,787股股份（相當於本公司已發行股本約40.7%）。

本公司已成立由全體獨立非執行董事簡福銓先生、黎慶超先生及陳以海先生組成之本公司獨立董事委員會，以向獨立股東作出推薦意見，及凱利已由獨立董事委員會批准為獨立財務顧問，以就建議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

載有（其中包括）(i)建議之進一步詳情；(ii)本集團會計師報告；(ii) Goldease集團之會計師報告；及(iii)HF Land集團之會計師報告；(iv)未經審核之備考財務資料；(v)債券估值報告；(vi)本公司獨立董事委員會之推薦意見函件；(vii)凱利意見函件；及(viii)召開股東特別大會之通告之通函將儘快寄發予股東。

就收購建議而言，凱利已由HF Land之董事會委聘，以（尤其是）就收購建議是否公平合理及是否予以接納向不擁有權益之HF Land股東提供建議。凱利就收購建議之意見及推薦意見將納入綜合收購建議文件內。

根據收購守則第8.2條，收購建議文件須於本公佈日期起計35日內代表收購人刊發。然而，由於作出收購建議之先決條件包括完成，完成集團重組，收購人將作出申請，以供理事根據收購守則第8.2條同意延長寄發綜合收購建議文件之最後時限至達成該項先決條件之七日內。

本公司於二零零六年七月十八日之公佈

本公司於二零零六年七月十八日宣佈，建議將公司名稱由「Winfoong International Limited」更改為「Hong Fok Land International Limited」。該建議更改須待(i)股東於股東特別大會上批准；及(ii)百慕達公司註冊處處長批准方可作實。董事會確認概無就該建議更改舉行股東特別大會及並無作出申請以供百慕達公司註冊處處長就此作出批准。

董事會宣佈，不再將公司名稱由「Winfoong International Limited」建議更改為「Hong Fok Land International Limited」。

HF Land證券

預期於集團重組完成前，HF Land將擁有合共1,492,410,986股已發行HF Land股份。除以上所述者外，預期HF Land將不會擁有任何其他有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

交易披露

提請HF Land及收購人之聯繫人士(定義見收購守則)注意根據收購守則第22條披露彼等於HF Land證券及股份之交易。

證券經紀人、銀行及其他中介機構之責任

代表客戶買賣有關證券之證券經紀人、銀行及其他人士具有一般責任就彼等能力確保該等客戶知悉聯繫人士(定義見收購守則)及收購守則第22條項下之其他人士所附之披露責任及該等客戶願意遵守該等規定。與投資者直接買賣之主要買賣者及交易商應在適當情況下同時垂注有關收購守則之有關條文。然而，當某一客戶於任何七日期間內所承辦之任何有關證券之交易總金額(不包括印花稅及佣金)少於1,000,000港元時，該項條文並不適用。

此項豁免並不改變主事人、聯繫人士(定義見收購守則)及其他人士進行披露彼等本身交易(不計所涉及之總金額)之責任。

預期中介機構將與理事於交易查詢中進行合作。因此，該等買賣有關證券之人士應明白證券經紀人及其他中介機構將作為合作之一部份就該等交易向理事提供有關資料，包括客戶身份。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	按協議條款及在其條件規限下建議收購銷售股份及銷售貸款
「一致行動」	指	收購守則內所賦予該詞之涵義
「協議」	指	於二零零七年五月二十五日由買方、本公司及賣方就收購事項訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予該詞之涵義
「保證配額」	指	如本公佈內所述給予不擁有權益之HF Land股東之收購建議保證配額
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	由收購人根據收購建議將予發行之每股面值0.24港元之年息3厘之無抵押債券
「股本重組」	指	股份溢價註銷及股本增加
「鍾氏家族」	指	鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾榮榮先生、鍾惠卿女士及林義女士
「通函」	指	本公司就(其中包括)建議及股本重組將寄發予股東之通函
「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	協議之完成
「代價」	指	由買方就收購事項支付之22,242,122新加坡元(相當於約114,000,000港元)之總代價
「代價股份」	指	於完成後按每股0.10港元之發行價將配發及發行予賣方之900,000,000股新股份
「董事」	指	本公司董事
「不擁有權益之HF Land股東」	指	於記錄日期賣方、其聯繫人士及收購建議人士以外之HF Land股東
「已分派業務」	指	本集團除餘下業務以外之所有業務，即本集團持有位於香港之馬己仙峽道15及17號物業、位於中國之物業及於賣方約20.2%之權益
「實物分派」	指	建議分派HF Land全部已發行股本
「生效日」	指	股份溢價註銷生效之日期，即股東特別大會上由股東通過批准股份溢價註銷之有關特別決議案後之下一個營業日(百慕達)
「理事」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事及執行理事之任何代表
「Goldease」	指	Goldease Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司並於本公佈日期為賣方之全資附屬公司
「Goldease集團」	指	Goldease及附屬公司
「本集團」	指	本公司及其現有附屬公司
「集團重組」	指	建議重組本集團，據此：(i)本公司將繼續為上市公司及餘下集團將從事餘下業務；(ii)HF Land集團將從事已分派業務；及(iii)股東將按每持有一股股份獲發一股HF Land股份之基準以實物分派HF Land股份方式接收分派
「凱利」	指	凱利融資有限公司，一家根據證券及期貨條例從事第6類(企業融資顧問)證券及期貨條例項下受規管業務之持牌法團及本公司及HF Land之獨立財務顧問
「HF Land」	指	Hong Fok Land International Limited，一於百慕達註冊成立之有限公司並於本公佈日期為本公司之全資附屬公司
「HF Land集團」	指	將予收購之HF Land及附屬公司
「HF Land股份」	指	HF Land已發行股本中每股面值0.05港元之普通股

「HF Land股東」	指	HF Land股份之持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除(i)賣方、其聯繫人士及收購建議人士及(ii)涉及協議及清洗豁免之該等人士以外之股東
「滙富」	指	滙富金融服務有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(證券買賣)、第2類(期貨合約買賣)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)證券及期貨條例項下受規管業務之持牌法團及收購人之財務顧問
「最後交易日」	指	二零零七年五月二十五日，即刊發本公佈前股份在聯交所買賣之最後日子
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「收購建議」	指	由滙富代表收購人將予作出之可能有條件部份收購建議及根據收購守則收購指定HF Land股份
「收購人」	指	Yorkwin Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為賣方之全資附屬公司
「收購建議人士」	指	收購人及與其一致行動之人士
「中國」	指	中華人民共和國
「建議」	指	董事會將於股東特別大會上就集團重組(包括發行代價股份及實物分派HF Land股份)及收購事項(包括清洗豁免)並考慮收購建議提出之建議
「買方」	指	Winfoong Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「記錄日期」	指	根據集團重組釐定HF Land股份實物分派之配額之將予確定之記錄日期
「餘下業務」	指	本集團物業相關業務及提供園藝服務，包括持有香港干德道38號之重建物業
「餘下集團」	指	不包括HF Land集團之本集團
「銷售貸款」	指	Goldease集團於完成時欠負責方附屬公司並建議由買方根據協議購回之未償還之不低於33,200,000新加坡元之公司間貸款
「銷售股份」	指	相當於Goldease全部已發行股本之股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准建議及股本重組之股東特別大會
「股本增加」	指	藉增設1,000,000,000股額外股份將本公司之法定股本由100,000,000港元增至150,000,000港元
「股份溢價註銷」	指	建議註銷於生效日入賬記入本公司股份溢價賬之全部金額
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「新加坡物業」	指	位於新加坡Jewel of Balmoral之11套公寓單位及位於ten@suffolk之4套公寓單位
「指定HF Land股份」	指	即作出收購建議之精確數目之HF Land股份，於記錄日期佔由不擁有權益之HF Land股東持有之HF Land股份之三分之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	鴻福實業有限公司，一家於新加坡註冊成立並於新加坡證券交易所有限公司上市之公司
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條之豁免註釋一豁免賣方及與其一致行動人士就賣方及與其一致行動人士持有之股份以外之所有股份及代價股份提出強制性收購建議之責任
「港元」	指	港元
「新加坡元」	指	新加坡元
「%」	指	百分比

於本公佈內，新加坡元列示之金額分別按1新加坡元兌5.125港元之匯率兌換為港元，供說明之用。

於本公佈日期，收購人之董事會成員包括四名執行董事鍾斌銓先生、鍾金榜先生及鍾榮榮先生及鍾惠卿女士。

於本公佈日期，賣方之董事會成員包括(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)四名非執行董事林義女士、李積善先生、Lai Meng Seng先生及陳篤漢先生。

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、鍾金榜先生及鍾榮榮先生；及(ii)一名非執行董事林義女士；及(iii)三名獨立非執行董事黎慶超先生、簡福貽先生及陳以海先生。

承董事會命
榮豐國際有限公司
主席
鍾斌銓

香港，二零零七年五月二十五日

收購人各董事共同及個別就本公佈所載資料之準確性(不包括有關本集團(包括HF Land集團)、股本重組、集團重組)、賣方、其聯繫人士及與賣方一致行動之人士之資料)承擔全部責任,及在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信:本公佈所載一切意見(不包括有關本集團(包括HF Land集團)、股本重組、集團重組)、賣方、其聯繫人士及與賣方一致行動之人士之資料)乃經審慎周詳考慮後作出;及本公佈並無遺漏任何其他事項致使本公佈所載內容有所誤導。

賣方各董事就本公佈所載資料之準確性(不包括有關收購人、其聯繫人士及與收購人一致行動之人士、本集團(包括HF Land集團)、股本重組及集團重組)之資料)共同及個別承擔全部責任,及在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信:本公佈所載一切意見(不包括有關收購人、其聯繫人士及與收購人一致行動之人士、本集團(包括HF Land集團)、股本重組及集團重組)之資料)乃經審慎周詳考慮後作出;及本公佈並無遺漏任何其他事實致使本公佈所載內容有所誤導。

各董事就本公佈所載資料之準確性(不包括有關收購人、賣方、彼等聯繫人士及與收購人及賣方一致行動之人士、本集團(包括HF Land集團)、股本重組及集團重組)之資料)共同及個別承擔全部責任,及在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信:本公佈所載一切意見(不包括有關收購人、賣方、彼等聯繫人士及與收購人及賣方一致行動之人士、本集團(包括HF Land集團)、股本重組及集團重組)之資料)乃經審慎周詳考慮後作出;及本公佈並無遺漏任何其他事項致使本公佈所載內容有所誤導。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。