
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函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。

Multifield

MULTIFIELD INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

（萬事昌國際控股有限公司）*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：898）

主 要 交 易

出 售 物 業

目 錄

	頁次
釋義	1
主席函件	
1. 緒言	3
2. 臨時買賣協議	4
3. 出售的財政影響	5
4. 出售的理由及好處	6
5. 所得款項用途	6
6. 股東批准出售	6
7. 訂約方的資料	7
8. 其他資料	7
附錄一 — 本集團的財務資料	8
附錄二 — 物業估值	9
附錄三 — 一般資料	14

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「B.I. Appraisals」	指	保柏國際評估有限公司，獨立合資格專業估值師行
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	萬事昌國際控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	根據臨時買賣協議完成出售
「代價」	指	出售的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方擬根據臨時買賣協議向買方出售物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LSL」	指	Lucky Speculator Limited，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約53%的權益

釋 義

「物業」	指	於土地註冊處登記為內地段第2358號B段及其伸延部分的所有地塊(即香港北角英皇道147、149及151號／油街4號)，連同其上的院宅、建築物及樓宇
「臨時買賣協議」	指	賣方及買方於二零零六年五月十五日就買賣物業簽訂的臨時買賣協議
「買方」	指	Standard Asia Investment Ltd或其代名人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的現有普通股持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Grandfield Nominees Limited (根據香港法例第32章公司條例註冊成立的有限公司)，為物業的唯一註冊及實益擁有人及成立以持有及經營物業的特殊目的公司



MULTIFIELD INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(萬事昌國際控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：898)

執行董事：

劉志勇 (主席)

劉志奇 (副主席)

獨立非執行董事：

蔡德河

李兆民

黃艷森

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

黃竹坑道54號

萬事昌集團大廈8樓

敬啟者：

主要交易

出售物業

1. 緒言

本公司於二零零六年五月十六日宣佈，賣方及買方已訂立臨時買賣協議，據此，賣方將出售而買方將購買物業，代價為329,000,000港元。

根據上市規則，出售構成本公司的主要交易。

根據上市規則第14.44(2)條，本公司已收到LSL批准出售的書面證書，而LSL於最後實際可行日期擁有本公司全部已發行股本約53%。

* 僅供識別

本通函旨在遵守上市規則的規定，向股東提供有關出售的進一步資料及其他資料。

就董事所知、得悉及確信以及經作出一切合理查詢後，概無股東於最後實際可行日期於出售中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東特別大會批准出售，概無股東須放棄投票。由於本公司已根據上市規則第14.44(2)條收到上述LSL批准出售的證書，本公司將不會召開任何股東大會以批准出售。

2. 臨時買賣協議

日期：二零零六年五月十五日

訂約各方：

- (1) Grandfield Nominees Limited，本公司的間接全資附屬公司。
- (2) Standard Asia Investment Ltd，於香港註冊成立的公司。

就董事所知、得悉及確信以及經作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將出售的物業：

於土地註冊處登記為內地段第2358號B段及其伸延部分的所有地塊(即香港北角英皇道147、149、151號／油街4號)，連同其上的院宅、建築物及樓宇。

物業以投資物業方式計入本公司於二零零五年十二月三十一日的賬目。賣方持有物業以賺取租金收入。

租約：

物業按現有租約出售。除已出租部分外，物業乃交吉出售。

代價：

代價329,000,000港元以現金支付，其付款條款如下：

- (1) 於簽訂臨時買賣協議時，買方已支付13,120,000港元為初步按金；

- (2) 於二零零六年五月三十日或之前，買方須再支付19,780,000港元，連同初步按金，相等於代價的10%；
- (3) 於二零零六年六月十四日或之前，買方須再支付16,450,000港元作為額外按金；
- (4) 於二零零六年六月三十日或之前，買方須再支付16,450,000港元作為額外按金；及
- (5) 買方須於完成時支付其餘80%代價合共263,200,000港元。

上述所有按金將存入一名保管者的賬戶內，作為按金及部分代價付款，並於賣方提供文件證明物業並無任何抵押時發放予賣方。

代價乃經參考同一地點相類物業的市值後由賣方及買方經公平磋商釐定。

正式買賣協議

賣方及買方須於二零零六年六月十四日或之前簽訂正式買賣協議。

倘訂約方未能訂立正式買賣協議，臨時買賣協議將繼續具約束力及全面法律效力。

出售的條件：

出售須待股東批准後方告完成。

完成日期：二零零六年八月八日或之前

3. 出售的財政影響

來自物業的收益僅包括租金收入，12,900,000港元租金收入佔本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的營業額約0.98%。截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度，物業應佔除稅及非經常項目前純利分別約為2,000,000港元及59,000,000港元。截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度，物業應佔除稅及非經常項目後純利分別約為2,000,000港元及58,000,000港元。物業的應佔純利於二零零五年大幅增加，主要由於二零零五年採納香港會計準則第40號，使物業錄得公平值收益所致。58,000,000港元的溢利佔本集團截至二零零五年十二月三十一日止財政年度的溢利(除稅及非經常項目後)約39.28%。

物業於二零零五年十二月三十一日的賬面值為300,000,000港元，佔本集團於該日的總資產9%。出售代價329,000,000港元較物業的賬面值超出29,000,000港元。根據B.I. Appraisals於二零零六年五月四日發出的估值報告(載於本通函附錄二)，物業於二零零六年四月三十日的市值為340,000,000港元。經考慮有關出售的估計開支約2,200,000港元後，預期出售完成時本集團的應計收益約為26,800,000港元。此數字佔本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的除稅後溢利約18.15%。

出售將不會對本集團的營運產生任何重大不利影響。

4. 出售的理由及好處

鑑於近日香港物業市場的房地產價格造好，董事認為，目前香港的物業市場乃本公司藉著變現物業以賺取合理回報的良機。

出售的代價及條款乃經參考物業的公開市值外由賣方及買方按公平原則及正常商業條款磋商後訂立。董事認為出售的條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。出售將鞏固本集團的流動資金及整體財政狀況。

5. 所得款項用途

預期物業的出售所得款項淨額將約為326,800,000港元。所得款項淨額將為本集團的發展中及擬發展項目提供資金，亦將鞏固本集團的流動資金、資產組合及整體財政狀況。

6. 股東批准出售

根據上市規則，出售構成本公司的主要交易，並須於股東大會上取得股東批准。

LSL (持有2,195,424,000股股份) 以於二零零六年五月十六日發出書面批准的形式批准出售。就董事所知、得悉及確信以及經作出一切合理查詢後，概無股東(包括LSL)於出售中擁有任何重大權益。在此情況下，(a)即使本公司須召開股東大會以批准出售，亦無股東須放棄投票；及(b)本公司已根據上市規則第14.44條取得一名股東就出售發出的書面批准，而該名股東實益擁有有權出席該股東大會並於會上投票的股份面值50%以上，故根據上市規則，以該書面批准代替舉行股東大會屬可接受。因此，將不會舉行股東大會以批准出售。

7. 訂約方的資料

本集團的主要業務為物業投資、提供服務式公寓及物業管理服務、買賣鐵鋼及電子產品。

買方的主要業務為物業投資。

8. 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
劉志勇
謹啟

二零零六年六月六日

(1) 債項聲明

於二零零六年四月三十日(即確定有關此債項聲明若干資料的最後實際可行日期)，本集團僅有尚未償還借款773,500,000港元，乃以本集團若干銀行存款及投資物業作抵押。

除上述者外，於二零零六年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何按揭、抵押、債券、已發行但未償還或同意發行的借貸資本、債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

除上文披露者外，董事確認自二零零六年四月三十日以來，本集團的債項及或然負債並無重大變動。

(2) 營運資金

茲提述本公司於二零零六年四月十九日刊發的年報。根據本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，本集團於二零零五年十二月三十一日的流動資產淨值約為372,000,000港元。

於最後實際可行日期，經適當查詢及經考慮本集團的內部資源及出售的估計所得款項淨額326,800,000港元後，董事認為本集團具備足夠營運資金應付目前(即本通函刊發日期起計最少未來十二個月)所需。

(3) 重大不利變動

董事並不知悉自二零零五年十二月三十一日(即本集團編制最近期刊發的經審核財務報表的日期)以來，本集團的財政或經營狀況有任何重大不利變動。

(4) 財政及經營前景

董事認為，於出售完成後，本集團的財政及現金狀況將進一步增強，儘管目前並無任何具體投資計劃，本集團將可於機會出現時即時作出合適投資。

以下為獨立估值師保柏國際評估有限公司，於二零零六年四月三十日對本集團持有的物業進行估值而編製，以供載入本通函之函件全文、估值概要及估值證書。



B. I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港花園道1號中銀大廈38樓B室

電話：(852) 2127 7762

電郵：info@biappraisals.com.hk

傳真：(852) 2137 9876

網址：www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

有關： 香港北角英皇道147、149及151號及油街4號萬事昌大廈

根據萬事昌國際控股有限公司(以下稱為「貴公司」)要求吾等評估上述物業(以下稱為「物業」，乃由 貴公司的全資附屬公司Grandfield Nominees Limited持有)的指示，吾等確認，吾等曾進行外部實地視察、於土地註冊處進行土地查冊、作出有關查詢及獲得吾等認為所需的進一步資料，以向閣下提供吾等對物業於二零零六年四月三十日(以下稱為「估值日」)現況下的市場價值的意見。

根據吾等之理解，本估值文件將用作有關出售物業的主要交易的披露用途。

本函件構成吾等的估值報告的一部分，其旨在確認所評估的物業、說明指示、闡明評估基準及方法，並列出吾等於評估過程中使用的假設及業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對物業的估值乃吾等對其市場價值的意見，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日達成物業易手的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下公平進行交易。」

吾等在達致對物業價值(包括不同樓層／單位)的意見時，吾等已按每一樓層／單位作個別考慮的基準對物業的組成樓層／單位進行估值。吾等對物業的估值乃其組成樓層／單位的總值，而吾等對價值並無採用任何大幅折讓的方法。

吾等的估值乃按照香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及公認估值程序及慣例(符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定)而進行。

估值方法

在評估物業的物業權益時，吾等採用直接比較法經參考有關市場可資比較的銷售憑證，或(如適用)投資法經計及物業的目前租金及回復收入潛力。

估值假設

吾等的估值假設物業將在公開市場上以現況出售而無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協定或任何會影響物業價值的類似安排的利益。此外，吾等的估值中並無計及任何有關或影響物業出售的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式的強迫銷售情況。

吾等的估值中無就物業上的任何抵押、按揭或欠款或在出售時可能產生的任何支出或稅項作出撥備。除非另有說明，吾等假設物業並無可能影響其價值的產權負擔、限制和繁重支出。

此外，吾等亦作出以下假設：

- a) 物業在完全遵照及並無違反所有條例的情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。
- b) 物業在與其樓齡及用途吻合的合理情況下裝飾及保養，並為其原有佈局且無經任何未授權修改。

- c) 吾等進行估值的物業所需的所有同意書、批文、所須牌照、許可證、證書及授權書均已獲取，惟另有說明者除外。

業權調查

吾等已就物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無細閱文件正本以核實所有權，或確定交予吾等的文件副本中是否存有任何修訂。所有文件及契約僅作參考之用。

限制條件

吾等曾視察物業的外部情況。然而，並無對物業結構進行調查亦無對物業提供的任何公共設施進行任何測試。因此，吾等無法報告物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。惟吾等在外部視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。

吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況及公共設施等是否適宜日後開發，亦無進行任何環境調查。吾等的估值乃按此等方面的情況均令人滿意，且於施工期間不會產生非經常開支或延誤為基準。

除非另有說明，吾等並無進行詳細現場測量以核實物業的地盤及樓面面積，惟假定提供予吾等的文件副本上顯示的面積乃正確。估值證書所載的尺寸、量度和面積乃根據提供予吾等的文件所載的資料，因此僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及有關政府機關所提供或給予吾等就有關佔用、物業用途、地盤及樓面面積及其他證明物業的有關事宜等事項的資料及建議。吾等並無理由懷疑提供予吾等資料的真確性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

備註

除非另有說明，否則估值證書中所有貨幣金額均為港元(港元)。

吾等茲確認，吾等於 貴公司、Grandfield Nominees Limited、物業或本報告所呈報的價值上並無現有或預期的權益。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
黃竹坑道54號
萬事昌集團大廈8樓
萬事昌國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MHKIS, MCIREA
謹啟

二零零六年五月四日

註：岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會所公佈就註冊成立的公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的認可物業估值師名單內。岑先生在香港物業估值方面擁有25年經驗，在中華人民共和國及亞太地區物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

於二零零六年
四月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下的市值
香港北角英皇道147、149及151號／油街4號萬事昌大廈	物業為18層高(加一層閣樓)商住大廈，約於一九六六年落成，建於地盤面積約為393.44平方米(4,235平方呎)的地盤上。根據二零零五年二月十八日的北角分區計劃大綱圖編號S/H8/19，有關地盤位於「商業/住宅」劃分範圍內。	除閣樓M04至M06單位、1樓105單位、2樓204單位、6樓A室、8樓E及F單位、9樓C及F單位、10樓B單位、13樓B單位及15樓D單位為空置外，物業已按月租及固定租期訂立多項租約。定期租約為期1至3年，最遲於二零零八年四月十九日屆滿，總月租為1,091,100.00元，大部分均包括差餉及管理費。	340,000,000元
內地段第2358號B段及其伸延部分(「該地段」)	物業包括整棟大廈，地下、閣樓、1樓及2樓作商業用途，餘下樓上層數則作住宅用途。	空置部分佔總建築面積約790.69平方米(8,511平方呎)。	
	大廈的總建築面積約為7,102.38平方米(76,450平方呎)。		
	內地段第2358號根據銷售條件1111號向政府租借持有，由一九二一年十二月五日起為期75年，可續期75年。		
	該地段每年應付政府的總地租為383,870元。		

附註：

- (1) 根據日期為一九九一年四月二十九日的契約備忘錄編號UB4820343，物業的登記業主為Grandfield Nominees Limited。
- (2) 物業已訂立多項租約，及根據日期為一九九六年九月三日契約備忘錄編號為UB6758081的法定抵押以為一般銀行信貸作擔保，全部有關款項的受益人為華僑商業銀行。
- (3) 根據吾等於二零零六年四月十三日發出的估值報告，物業於二零零五年十二月三十一日現況下的市場價值為300,000,000港元。

(1) 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則規定提供有關本公司的資料。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，以致其所載的任何聲明有所誤導。

(2) 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文任何彼被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指的登記冊；或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的好倉

董事	權益性質	持有股份數目	本公司已發行股本的百分比
劉志勇	控制法團權益	2,685,515,712 (附註)	64.24%

附註：該等股份由Power Resources Holdings Limited作為Power Resources Discretionary Trust（一項家族全權信託）的受託人最終控制，全權受益人包括劉志勇先生及其家族。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事	相聯法團名稱	權益性質	持有股份數目	相聯法團 已發行股本 的概約百分比
劉志勇	東方網庫 控股有限公司	控制法團權益	1,020,268,999 (附註)	56.68%

(c) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

董事	相聯法團名稱	權益性質	持有相關 股份數目	相聯法團 已發行股本 的概約百分比
劉志勇	東方網庫 控股有限公司	實益擁有人	19,500,000 (附註)	1.08%

附註：劉志勇先生於東方網庫控股有限公司股份的權益由Power Resources Holdings Limited 作為Power Resources Discretionary Trust (一項家族全權信託) 的受託人最終控制，全權受益人包括劉志勇先生及其家族。

除以上所述者外，一名董事以本公司利益於若干附屬公司中持有非實益個人股本權益，純粹為符合公司股東的最低規定。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文任何彼被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指的登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(3) 主要股東

於最後實際可行日期，就董事或本公司行政總裁所知，下列人士(非董事或本公司行政總裁)於本公司的股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司附屬公司股東大會上投票的已發行股本面值5%或以上的權益：

於本公司股份的好倉

股東	權益性質	持有股份數目	本公司已發行股本的百分比
Power Resources Holdings Limited	控制法團權益	2,685,515,712 (附註(a))	64.24
Lucky Speculator Limited	實益擁有人	2,195,424,000 (附註(a))	52.52
Desert Prince Limited	實益擁有人	490,091,712 (附註(a))	11.72
Choi Koon Shum Jonathan	控制法團權益	281,665,344 (附註(b))	6.74
Lam William Ka Chung	控制法團權益	281,665,344 (附註(c))	6.74
Lam Wong Yuk Sin Mary	控制法團權益	281,665,344 (附註(c))	6.74
Kingsway International Holdings Limited	控制法團權益	281,665,344 (附註(d))	6.74
Innovation Assets Limited	控制法團權益	281,665,344 (附註(d))	6.74
World Developments Limited	控制法團權益	281,665,344 (附註(d))	6.74
匯富金融控股有限公司	控制法團權益	281,665,344 (附註(d))	6.74
Kingsway China Holdings Limited	控制法團權益	281,665,344	6.74
Festival Development Limited	控制法團權益	281,665,344 (附註(d))	6.74
Opal Dragon Investments Limited	實益擁有人	281,665,344 (附註(d))	6.74

附註：

- (a) Power Resources Holdings Limited透過全資附屬公司Lucky Speculator Limited及Desert Prince Limited持有股份而擁有間接權益，故被視為擁有2,685,575,712股股份的實益權益。
- (b) 由於Choi Koon Shum Jonathan先生實益擁有或控制Kingsway International Holdings Limited（「Kingsway International」）約48.18%的已發行股本，故（根據證券及期貨條例）被視為於Kingsway International附屬公司的股份或債券中擁有權益。
- (c) 由於Lam Wong Yuk Sin Mary太太及其配偶Lam William Ka Chung先生合共實益擁有或控制Kingsway International約40%的已發行股本，故（根據證券及期貨條例）被視為於Kingsway International附屬公司的股份或債券中擁有權益。
- (d) 由於Kingsway International透過Innovation Assets Limited、World Developments Limited、匯富金融控股有限公司、Kingsway China Holdings Limited、Festival Development Limited及Opal Dragon Investments Limited（「Opal」）（直接持有股份）擁有直接權益，故被視為擁有281,665,344股股份的實益權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁並不知悉有任何人士（除董事或本公司行政總裁外）於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或有任何人士直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司附屬公司股東大會上投票的已發行股本面值5%或以上的權益，或擁有該等股本的任何購股權。

(4) 訴訟

本集團的成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

(5) 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有任何現存或擬訂立一年內不會屆滿或於一年內不可由僱主終止而毋須支付補償（法定補償除外）的服務合約。

(6) 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本公司業務競爭或可能直接或間接競爭的任何業務中擁有權益。

(7) 資產及合約權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表日期）起購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議購買或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，董事概無於對本集團的業務而言屬重大的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

(8) 專家的資格及同意書

以下為提供載於本通函的建議的專家資格：

名稱	資格
B.I. Appraisals	物業估值師

B.I. Appraisals已就本通函的刊發發出同意書，同意按本文件所示的形式及涵義，轉載其函件、估值概要及估值證書及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，B.I. Appraisals並無於本公司任何附屬公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份或證券中實益或以其他方式擁有權益，及並無擁有任何權利（不論是否可合法強制執行）或選擇權可認購或提名他人認購本公司任何附屬公司或相聯法團的任何股份或證券，或於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈的經審核賬目日期）起購買或出售或租賃，或建議購買或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(9) 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司概無於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立任何重大合約（非於日常業務過程中訂立的合約）。

- (i) Lucky Business International Limited作為買方與Ponting Limited作為賣方就以代價40,914,685.00港元購買Triple Luck Investments Ltd 42.5%股權而於二零零四年七月二十七日訂立的協議（有關詳情載於本公司於二零零四年八月二十五日刊發的通函內）；及
- (ii) 臨時買賣協議。

(10) 其他事項

- (a) 本公司的秘書及集團財務總監為潘俊盛先生，彼為香港會計師公會、澳州會計師公會以及特許秘書及行政人員公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而其主要營業地點位於香港黃竹坑道54號萬事昌集團大廈8樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

(11) 要求進行票選的程序

根據本公司的公司細則，於股東大會上提呈的所有決議案須以舉手形式進行議決，除非以下人士提出進行票選的要求：

- (a) 該大會的主席；
- (b) 最少三名當時有權投票並親身或由正式授權的公司代表或受委代表出席的股東；
或
- (c) 任何親身或由正式授權的公司代表或受委代表出席的股東，其所持的總投票權為不少於所有有權於大會上投票的股東總投票權十分一。

(12) 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起直至二零零六年六月二十六日的一般工作日辦公時間內(公眾假期除外)，在本公司的香港主要營業地點(地址為香港黃竹坑道54號萬事昌集團大廈8樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司分別截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度的年報；
- (c) 附錄二所載B.I. Appraisals的估值報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (e) 本附錄「專家的資格及同意書」一段所述的同意書。