

---

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）

須 予 披 露 交 易  
收 購 一 家 中 國 公 司

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
主席函件	
1. 緒言 .....	3
2. 股份轉讓協議 .....	4
3. 收購的財政影響 .....	6
4. 收購的理由及好處 .....	6
5. 訂約方的資料 .....	7
6. 其他資料 .....	7
附錄一 — 一般資料 .....	8

## 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：

「收購事項」	指	買方根據股份轉讓協議向賣方收購於目標公司的100%股權
「董事會」	指	董事會
「世紀都市」	指	珠海世紀都市置業投資有限公司，一家於中國註冊成立的公司
「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
「代價」	指	收購事項的代價
「德正」	指	珠海經濟特區德正集團有限公司，一家於中國註冊成立的公司
「董事」	指	本公司董事
「最終建築範圍」	指	待於地盤進行的拆卸及清理工作完成後，有關中國政府部門將予批准的地盤總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	許德來、陳賢及李志毅，全部為中國公民
「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	與董事、本公司或其任何附屬公司的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	二零零六年六月二十八日，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

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	僑生發展(上海)有限公司，一家根據中國法律註冊的外商獨資企業，並為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「股份轉讓協議」	指	賣方、買方及擔保人於二零零六年六月十一日訂立的股份轉讓協議
「地盤」	指	位於中國珠海前山港前路以北及三台石路以西的土地，佔地36,808.77平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	珠海市世紀西海房地產投資有限公司，一家於二零零四年三月十二日於中國註冊成立的有限責任公司，現由德正及世紀都市各自擁有55%及45%的股權
「賣方」	指	德正及世紀都市

倘若本通函所述中國實體的中文名稱與其英文譯名有任何差異，概以中文名稱為準。

於本公佈內，人民幣已按人民幣1.04元兌1港元的匯率換算，僅供說明，並不構成或表示有任何人民幣或港元款額曾經、可能曾經或可以按上述匯率或其他匯率兌換的聲明。



**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：

**須予披露交易  
收購一家中國公司**

**1. 緒言**

本公司於二零零六年六月十三日宣佈，賣方、買方及擔保人已訂立股份轉讓協議，據此，買方將由賣方收購目標公司的全數股權，代價將不多於人民幣134,282,568元(相等於約129,117,854港元)。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司須予披露交易。

本通函旨在遵守上市規則的規定，向股東提供有關收購的進一步資料及其他資料。

## 2. 股份轉讓協議

日期： 二零零六年六月十一日

訂約方：

賣方： 珠海經濟特區德正集團有限公司（「德正」）及珠海世紀都市置業投資有限公司（「世紀都市」），兩者均為於中國註冊成立的公司

買方： 僑生發展（上海）有限公司，根據中國法律註冊的外商獨資企業，亦為本公司的全資附屬公司

擔保人： 許德來、陳賢及李志毅，全部均為中國公民

據董事作出一切合理查詢後所知、所得的資料及確信，賣方、擔保人及彼等的最終實益擁有人為獨立第三方。

**將予收購的資產：**

目標公司為於二零零四年三月十二日在中國珠海註冊成立的有限責任公司，註冊資本人民幣10,000,000元（相等於約9,615,385港元）。目標公司現時由德正及世紀都市分別擁有55%及45%的股權。

目標公司的主要業務為發展地盤，於清拆及移除地盤上現有建築完成後，該地盤可重新發展作商業用途。為完成清拆及移除工作，目標公司須向相關中國政府部門就完成清拆及移除工作預付賠償，因此中國政府將向目標公司授出更多地盤建築面積。

於二零零六年五月三十一日，目標公司的未經審核資產淨值為人民幣8,996,233元（相等於約8,650,224港元）。由於地盤目前有待發展，自二零零四年三月十二日成立以來，目標公司並無產生任何溢利，惟產生了有關地盤發展的開支及有關行政成本。該等成本及開支約人民幣1,003,767元（相等於約965,160港元），已於二零零六年五月三十一日於目標公司收益表列賬為開支。

**代價：**

代價相等於人民幣3,330元（相等於約3,202港元）乘以最終建築範圍，最高為44,829.6平方米，減清拆費人民幣20,000,000元（相等於約19,230,769港元）。倘最終建築範圍超過44,829.6平方米，則代價將按地盤的超出地價相應增加，惟不得高於人民幣5,000,000元（相

## 主席函件

等於約4,807,692港元)。因此，代價將不多於人民幣134,282,568元(相等於約129,117,854港元)。代價將以現金支付及由本集團的營運資本資助。代價的支付條款如下：

- (1) 於二零零六年六月十五日前，買方須向賣方支付初步按金(「初步按金」)，為數人民幣20,000,000元(相等於約19,230,769港元)。
- (2) 於買方對目標公司及地盤完成其盡職審查至其滿意後自相關工商行政管理局收訖回執後三日內，買方須另外向賣方支付為數人民幣40,000,000元(相等於約38,461,538港元)。
- (3) 於目標公司收訖新營業執照後三日內，買方須向賣方另外支付為數人民幣10,000,000元(相等於約9,615,385港元)。
- (4) 於支付初步按金後四個月內，買方須向賣方另外支付為數人民幣10,000,000元(相等於約9,615,385港元)。
- (5) 於地盤清拆及移除工程及調整最終建築範圍的有關程序完成後七個工作日內，買方須向賣方支付其餘代價。

代價乃賣方與買方參考地盤位置、大小、中國珠海物業價格及發展地盤的未來盈利能力，經公平磋商後釐定。

### 買方的其他財務承擔：

除應付賣方的代價外，買方亦需向目標公司注資人民幣20,000,000元(相等於約19,230,769港元)，作為預付地盤清拆及移除成本。

因此，計及上述承擔及代價後，買方就收購事項的總財務承擔將達人民幣154,282,568元(相等於約148,348,623港元)。

### 終止：

倘任何以下情況(當中包括其他情況)發生，買方將有權終止股份轉讓協議：

- (1) 買方對目標公司及地盤進行的盡職審查的結果，與賣方就目標公司及地盤於股份轉讓協議上所作聲明、宣稱及保證有重大差異。

(2) 收購事項並無獲得相關中國政府部門批准。

其他承諾及擔保條文：

股份轉讓協議載有以下主要承諾及擔保條文：

(1) 賣方承諾：

- (a) 彼等於法律上將可毫無限制地發展地盤；
- (b) 彼等須負責目標公司於收購事項完成前產生的所有債項；及
- (c) 彼等須負責彼此因股份轉讓協議產生須向買方負起的法律及經濟責任。

(2) 擔保人須負責賣方因股份轉讓協議產生須向買方負起的法律及經濟責任，而該等擔保自收購事項完成後起四年期間有效。

### 3. 收購的財政影響

收購將對即時現金流造成攤薄影響。然而，由於目標公司尚未對地盤動工，所以目前並無產生收入或溢利，故預期不會馬上對本集團的經營溢利及資產負債表狀況有重大影響。

### 4. 收購事項的理由及好處

目標公司就截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年應佔的虧損淨額(除稅前及未計非經常項目及除稅及計及非經常項目後)分別為人民幣385,291元(相當於約370,472港元)及人民幣489,111元(相當於約470,299港元)。

董事相信，收購事項將為本公司帶來一個好機會，可加強其於中國物業發展方面的業務。董事對珠海物業市場有信心，故亦相信地盤的發展將可為本公司帶來合理的利潤。

董事認為，收購事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。



## 5. 訂約方的資料

賣方為於中國註冊成立的多家公司，主要從事物業發展。

買方為本公司於中國註冊成立的全資附屬公司，其主要業務為物業發展。本公司為一家於百慕達註冊成立的投資控股公司，其附屬公司的業務包括投資控股業務、提供物業管理服務、物業投資、物業出租、金屬買賣、提供物業代理服務、買賣電子產品及製造電子元件。

## 6. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
劉志勇  
謹啟

二零零六年六月三十日

**(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) 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。

#### (5) 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。

#### (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) 其他事項

- (a) 本公司的秘書及合資格會計師為潘俊盛先生，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。