

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告之內容概不負責，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告全部或任何部份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。



**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**

**收購土地發展權**

### 土地發展權協議

董事會謹此宣佈，於二零二四年一月十九日(交易時段後)，發展商(本公司之間接全資附屬公司)與土地擁有人訂立土地發展權協議，據此，土地擁有人已同意授予發展商權利以根據土地發展權協議之條款開發該物業，而發展商已同意以代價158,500,000.00令吉(相當於約262,809,000.00港元)收購該等權利。

### 上市規則之涵義

由於土地發展權協議項下之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，土地發展權協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於土地發展權協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘召開股東特別大會以批准土地發展權協議，概無股東須放棄投票。

一份載有(其中包括)土地發展權協議進一步詳情之通函將於二零二四年二月九日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二四年一月十九日（交易時段後），發展商（本公司之間接全資附屬公司）與土地擁有人訂立土地發展權協議，據此，土地擁有人已同意授予發展商權利以根據土地發展權協議之條款開發該物業，而發展商已同意以代價158,500,000.00令吉（相當於約262,809,000.00港元）收購該等權利。

## 土地發展權協議

土地發展權協議之主要條款載列如下：

日期：                    二零二四年一月十九日

訂約方：                  (i) 土地擁有人；及  
  
                              (ii) 發展商。

標的事項：              土地擁有人（即該物業之註冊及實益擁有人）已同意根據土地發展權協議之條款授予發展商權利以開發該物業，而發展商已同意按代價收購該等權利。

代價：                    158,500,000.00令吉（相當於約262,809,000.00港元），按該物業每平方呎66.22令吉（相當於約109.80港元）計算。

付款條款：              代價須由發展商按下列方式支付：

- (i) 誠意金：發展商已根據日期為二零二三年十一月三日之意向書向土地擁有人支付3,170,000.00令吉（相當於約5,256,000.00港元），而有關款項於簽訂土地發展權協議後已自動撥作為代價2%之部分付款。
- (ii) 結餘按金：發展商須於簽訂土地發展權協議時向土地擁有人支付12,680,000.00令吉（相當於約21,025,000.00港元），即代價之8%。

- (iii) 結餘代價：發展商須於最後一項先決條件獲達成或（如允許）豁免日期起計1個月內向土地擁有人之律師支付142,650,000.00令吉（相當於約236,528,000.00港元），即代價之90%。

代價將以本集團之內部資源、銀行融資或兩者共同撥付。

發展權：

土地擁有人允許並授予發展商唯一及排他權以行使以下權利（統稱「發展權」），並由發展商自行承擔費用及開支開發該物業，及決定發展項目有關之所有事宜：

- (i) 使用有關當局已批准有關發展項目之經批准計劃及根據有關發展計劃興建、管理及實施發展項目之權利；
- (ii) 發展商認為適當時向有關當局遞交申請修改經批准計劃之權利；
- (iii) 空置佔有及使用該物業之權利；
- (iv) 以發展商全權酌情決定之有關價格為單位建立品牌、進行營銷、推廣及銷售之權利；
- (v) 獲得因出售或出租單位而產生之所有收益及／或從該物業產生之任何其他形式之收益，並保留由此產生之所有溢利之權利；
- (vi) 編製及簽訂單位之買賣協議及／或租賃協議之權利；
- (vii) 採取法律行動及要求最終購買者支付單位購買價款之權利；

(viii) 管理處理發展項目有關之任何及所有事宜所需之一切行政及其他事項之權利；及

(ix) 所有其他必要之權利及權力，猶如發展商為該物業之擁有人。

先決條件：

土地發展權協議須待下列條件獲達成或(如允許)豁免後，方告完成：

(i) 豁免函(Letters of Release)：土地擁有人須向發展商之律師提供其顧問及從事該物業開發之其他專業人士所發出之所有必要之豁免函之核證副本。發展商保留豁免此先決條件之權利。

(ii) 發展商股東之批准：根據上市規則，本公司須就土地發展權協議項下擬進行之交易取得其股東之必要批准。

(iii) 土地擁有人股東之批准：土地擁有人應就土地發展權協議項下擬進行之交易取得其股東之批准。

(iv) 修訂發展令：發展商應收到有關當局就修改該物業日期為二零一九年十一月二十九日之現有發展令之申請而發出之第一份書面函件或第一份書面批准(以較早者為準)。

倘任何先決條件未能於土地發展權協議日期起計6個月內(或土地擁有人與發展商相互同意之進一步延長期限)獲達成,土地發展權協議將告終止,而土地擁有人應於收到有關書面通知後14天內,將按金不計息退還予發展商,否則,應從14天屆滿起計至全額付款日期止就未償還款項按日計算支付逾期付款利息。

完成： 當下列條件全部獲達成或信納時,土地發展權協議即視為已完成(「完成」)：-

- (i) 發展商全額支付代價及逾期付款利息(如有)；
- (ii) 發展商就該物業向土地擁有人支付分攤之地稅及門牌稅(如有)；
- (iii) 土地擁有人將該物業之空置管有權交付予發展商；
- (iv) 將該物業之業權契據交付予發展商之律師或發展商之融資人之律師(視情況而定)；
- (v) 交付土地擁有人簽署之授權書,授權發展商或聯同發展商之馬來西亞居民董事及/或發展商正式授權之任何人士(據此彼等各自可個別行使權利作為代理人)進行該物業之發展項目。

物業轉讓： 於悉數支付代價後，發展商有權要求土地擁有人將該物業轉讓予發展商而毋須向土地擁有人支付額外款項。

違約事件： 倘：

- (i) 土地擁有人或發展商嚴重違反土地發展權協議之任何條款及條件，而倘土地擁有人違反，有關嚴重違反會妨礙發展商完成發展項目之能力；
- (ii) 土地擁有人或發展商無力償債(除非為落實完成後由土地擁有人提起之合併或重組或自願清盤程序) 或就其業務或事業委任臨時清盤人；或
- (iii) 發展商未能支付到期代價之任何部分予土地擁有人，

則非違約方有權向違約方發出書面通知，要求其糾正有關違約行為，倘違約方未能於收到有關通知後 60 天內或通知指定之有關較長期限內糾正有關違約行為，非違約方可透過通知立即終止土地發展權協議，在此情況下，終止之影響之條文將會生效。

終止之影響： 倘違約方為土地擁有人：

- (i) 若發展商已支付代價並已落實完成，發展商可全權酌情要求土地擁有人將該物業轉讓予發展商而毋須向土地擁有人支付額外款項；或

- (ii) 若發展商尚未支付結餘代價，則發展商可全權酌情決定(i) 支付餘額代價及其後要求土地所有人將該物業轉讓予發展商而毋須向土地擁有人支付額外款項；或(ii)終止土地發展權協議。倘若終止，土地擁有人應於收到有關終止通知日期起計14天內，將按金退還及額外支付一筆相等於按金金額之款項予發展商，否則，應就未償還款項支付逾期付款利息，由14天屆滿起直至全額付款日期為止。

倘違約方為發展商：

- (i) 若發展商未支付結餘代價，土地擁有人可(i)要求發展商支付結餘代價；或(ii)終止土地發展權協議，並沒收按金；或
- (ii) 若發展商已支付代價且已落實完成，則土地擁有人可全權酌情決定將該物業轉讓予發展商而發展商毋須支付額外款項。

## 代價基準

代價158,500,000.00令吉（相當於約262,809,000.00港元）乃由土地擁有人及發展商經公平原則磋商後釐定，並參考(a)當前市況、該物業之位置及同一地區可資比較物業之市價；及(b)「訂立土地發展權協議之理由及裨益」一節所載訂立土地發展權協議之裨益。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，代價之釐定對本公司而言屬公平合理。

## 有關本集團及土地擁有人之資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、提供服務式住宅及別墅及物業管理服務、買賣證券及投資控股。本集團亦專注於物業發展業務，涉及購買土地及發展物業以供出租及／或出售。

土地擁有人為一間於馬來西亞註冊成立之公司，主要從事開發辦公大樓等物業、零售空間及公寓套房。

根據本公司可得之資料，土地擁有人由UEM Sunrise Berhad (其股份於馬來西亞之 Bursa Malaysia Securities Berhad (馬來西亞證券交易所) 主要市場上市，股票代號：5148) 間接擁有25%及由PB Trustee Services Berhad (為Puan Sri Datin Hj Wan Nong Binti Hj Wan Ibrahim之利益而持有股份之受託人) 間接擁有48.75 %。其餘最終實益擁有人為Datuk Kasi A/L Palaniappan及Datin Janaki @ Mallika A/P Palaniappan，彼等分別擁有土地擁有人之20%及6.25%股權。

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，土地擁有人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

## 訂立土地發展權協議之理由及裨益

本集團之核心業務包括物業發展及物業投資。土地發展權協議將有助發展商擁有該物業之發展權，以實施發展項目及為單位建立品牌、進行營銷、推廣以及銷售及／或出租以賺取收益。發展項目將進一步加強及促進本集團於馬來西亞之發展，有利於本集團之物業發展及物業投資業務。

考慮到上述因素，董事會相信並認為，土地發展權協議之條款屬公平合理，而訂立土地發展權協議符合股東之整體利益。



## 上市規則之涵義

由於土地發展權協議項下之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，土地發展權協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於土地發展權協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘召開股東特別大會以批准土地發展權協議，概無股東須放棄投票。

一份載有(其中包括)土地發展權協議進一步詳情之通函將於二零二四年二月九日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「結餘代價」	指	壹億肆仟貳佰陸拾伍萬令吉(142,650,000.00令吉)(相當於約236,528,000.00港元)，即代價之百分之九十(90%)；
「結餘按金」	指	壹仟貳佰陸拾捌萬令吉(12,680,000.00令吉)(相當於約21,025,000.00港元)，即代價之百分之八(8%)；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	萬事昌國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：898)；

「代價」	指	根據土地發展權協議發展商將支付予土地擁有人之總代價，即壹億伍仟捌佰伍拾萬令吉(158,500,000.00令吉)(相當於約262,809,000.00港元)；
「按金」	指	誠意金及結餘按金之統稱；
「發展商」	指	WINDSOR HOMES SDN. BHD. (註冊編號：202301050699 (1544613-W))，一間於馬來西亞註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「發展項目」	指	發展商根據土地發展權協議之條款開發該物業；
「董事」	指	本公司之董事；
「誠意金」	指	叁佰壹拾柒萬令吉(3,170,000.00令吉)(相當於約5,256,000.00港元)，即代價之百分之二(2%)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「土地發展權協議」	指	土地擁有人與發展商訂立日期為二零二四年一月十九日之發展權協議，內容有關土地擁有人向發展商授予發展權以進行發展項目；
「土地擁有人」	指	SETIA HARUMAN SDN. BHD. (註冊編號：199701009649 (425145-U))，一間於馬來西亞註冊成立之公司；

「逾期付款利息」	指	按年利率8%計算之利息，即就逾期償付未支付金額應付之利息；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	位於H.S.(D) 43128, PT 58748, Mukim Dengkil, Daerah Sepang, Negeri Selangor持有之所有永久業權土地，面積約為222,373.49平方米；
「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣；
「股東」	指	本公司股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「單位」	指	發展商於發展項目中將予開發之單位；
「%」	指	百分比。

就本公告而言，除另有說明外，於適當情況下已採用1.00令吉兌1.6581港元之匯率，惟僅作說明用途，並不表示任何金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命  
萬事昌國際控股有限公司  
主席  
劉志勇

香港，二零二四年一月十九日

於本公告日期，本公司執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而本公司獨立非執行董事為盧敏霖先生、勞錦祥先生及徐家華先生。

\* 僅供識別