

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)

### 須予披露交易 有關向一間合營公司提供財務援助

#### 提供財務援助

董事會欣然宣佈，於二零二四年五月二十八日，Highcode (本公司一間間接全資附屬公司) 與THY Land及合營公司訂立該協議。根據該協議，Highcode (其為持有合營公司之49%已發行股份之股東) 已承諾向合營公司就其收購及發展該等土地按其股權比例提供最高78,400,000令吉 (相當於約129,987,000港元) 之融資 (不論為以貸款、擔保或其他方式)。

#### 上市規則涵義

由於本公司有關提供該協議項下之財務援助之最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此提供財務援助構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

#### 背景

董事會欣然宣佈，於二零二四年五月二十八日，Highcode (本公司一間間接全資附屬公司) 與THY Land及合營公司訂立該協議。

於該協議日期，合營公司之已發行及繳足股本總數為250,000令吉 (相當於約415,000港元)，Highcode及THY Land分別擁有122,500股及127,500股股份，分別佔已發行股本總數49%及51%。

根據該協議，Highcode已承諾向合營公司就其收購及發展該等土地按其股權比例提供最高78,400,000令吉 (相當於約129,987,000港元) 之融資 (不論為以貸款、擔保或其他方式)。

## 該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期：二零二四年五月二十八日

訂約方：

- (i) Highcode
- (ii) THY Land
- (iii) 合營公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，THY Land及合營公司及彼等的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

**股東初步墊款：**

於該協議日期，Highcode及THY Land已分別向合營公司墊款4,287,500令吉（相當於約7,109,000港元）及4,462,500令吉（相當於約7,399,000港元）作為股東貸款。

**業務範圍：**

合營公司之業務應涉及收購及發展該等土地用作住宅用途、營銷及銷售已發展單位，以及從事由合營公司董事會可不時批准之其他相關業務。

**資本承諾：**

Highcode及THY Land各自向合營公司作出的最高資本承諾（包括股東墊款、外部融資擔保及額外股權出資）應與彼等之股權比例相符，即分別為78,400,000令吉（相當於約129,987,000港元）及81,600,000令吉（相當於約135,293,000港元）（「最高資本承諾」）。

Highcode將注資之金額將由本集團之內部資源、銀行融資或兩者合併撥付。

Highcode及THY Land各自向合營公司作出之最高資本承諾乃經訂約方公平磋商後釐定，並已參考合營公司的資本需求（尤其為該等土地之收購及發展成本所需之資本）以及訂約方於合營公司的權益比例。

## 合營公司融資：

合營公司超過其不時之自身資源之進一步資本需求，將首先以外部融資信貸或將自銀行及／或其他持牌金融機構取得之貸款撥付，若未能如此，則將以各合營公司合夥人及／或彼等之代名人按各合營公司合夥人於合營公司之股權比例墊款之股東貸款撥付，惟其須受最高資本承諾所限。

## 董事會會議：

### (a) 董事會的組成：

合營公司的董事會應由5名董事組成，其中2名應由Highcode委任，另外3名應由THY Land委任。

### (b) 法定人數及續會：

董事會會議之法定人數由最少3名董事出席組成，當中規定必須有1名董事來自Highcode。

倘若出席會議之董事並不滿足董事會會議規定的法定人數，該董事會會議將押後5個營業日。於續會上，可由2名董事(其中1名代表Highcode)組成有效的法定人數。

### (c) 表決：

除該協議內訂明的董事會保留事項外，董事會之任何決定僅在該決定經由董事簡單大多數票通過後方可進行。

就該協議內訂明的董事會保留事項而言，董事會之任何相關決定僅在該決定經由全體董事通過後方可進行。

## 股東大會：

### (a) 法定人數及續會：

股東大會之法定人數由合營公司的任何2名股東出席組成。

倘若出席會議之合營公司股東並不滿足股東大會規定的法定人數，該股東大會將押後5個營業日。於續會上，可由2名股東組成有效的法定人數。

### (b) 表決：

除該協議內訂明的股東保留事項外，合營公司股東之任何決定僅在該決定經由合營公司股東簡單大多數票通過後方可進行。

就該協議內訂明的股東保留事項而言，合營公司股東之任何相關決定僅在該決定經由合營公司全體股東通過後方可進行。

#### **股息政策：**

經考慮合營公司之財務狀況後，在適用法律的規限下，合營公司之全部溢利應按照各合營公司合夥人於合營公司之股權分派予各合營公司合夥人。

#### **股權轉讓：**

按照該協議所載列的條款，合營公司股東於合營公司的建議股權轉讓當中應受若干轉讓限制(包括優先拒絕要約權及隨售權)規限。

Highcode無須就該等權利支付代價，且在所有該等情況下，Highcode有權酌情決定是否收購或出售(視情況而定)合營公司之股份。本公司將於行使該等權利(如有需要)時遵守相關上市規則。

#### **執行委員會：**

##### **(i) 成立執行委員會**

於簽立該協議後，各合營公司合夥人應在切實可行的情況下盡快成立執行委員會，以管理合營公司之業務。

##### **(ii) 委任代表**

執行委員會應有5名成員。Highcode應有權委任2名成員，而THY Land應有權委任3名成員。

##### **(iii) 法定人數**

執行委員會之任何會議之法定人數由3名成員出席會議組成，當中規定必須有至少1名成員來自Highcode。

##### **(iv) 表決**

於執行委員會之任何會議上提出的任何問題，應至少由執行委員會簡單大多數決定，當中至少1項表決來自Highcode之代表。

#### **違約事件：**

發生以下任何一項事件即屬違約(「**違約事件**」)：

- (a) 合營公司股東嚴重違反該協議且未能於21個營業日內補救；
- (b) 合營公司股東遭頒令清盤；

- (c) 對合營公司股東之資產採取法律行動，且並未於60日內解決；
- (d) 就合營公司股東之資產委任清盤人或類似之高級職員，且並未於60日內解決；或
- (e) 合營公司股東就為其債權人之利益之安排、重整或轉讓與其債權人接洽。

**違約事件選擇：**

發生違約事件後，合營公司之任何並無違約之股東（「**並無違約股東**」）可（惟無須）向股東（「**違約股東**」）發出書面通知（「**違約通知**」），以向違約股東提出以下選擇，而違約股東可全權酌情（惟無須）選擇：

- (a) 以規定價格之80%向並無違約股東出售其於合營公司所持有之全部股份；或
- (b) 以規定價格之120%購入並無違約股東於合營公司所持有之全部股份。

（上述(a)及(b)項所述之選擇統稱為「**違約事件選擇**」）。

**解除選擇：**

倘若發生以下任何一項事件：-

1. 合營公司及該等土地之擁有人並無就該等土地簽訂買賣協議，不論因任何原因；
2. 該等土地之買賣協議之先決條件於所規定的時限內並未達成或獲豁免；及／或
3. 該等土地之買賣協議遭廢除或終止或買賣並未完成，不論因任何原因，

則，各合營公司合夥人按照該等土地之買賣協議之條款授權並促使合營公司取得土地按金及／或合營公司已就該等土地之買賣協議項下之土地代價總額所支付的所有其他款項連同任何利息（如適用）之退款。

各合營公司合夥人應於合營公司已償還Highcode及THY Land向合營公司提供的股東墊款後，真誠商討以相互決定以下其中一項選擇：

- (a) 各合營公司合夥人應加入並合作解散合營公司，而解散費用應由各合營公司合夥人按彼等於合營公司之股權比例分擔；或
- (b) 如Highcode如此選擇，其應以每股普通股1.00令吉之協定代價價格向THY Land或THY Land之聯屬人士轉讓其於合營公司之全部(而非僅其部份)股份。

(上述(a)及(b)項所述之選擇統稱為「解除選擇」)。

倘若各合營公司合夥人未能於完成償還股東墊款之日起計60日(或各合營公司合夥人可協定之有關其他期限)內就解除選擇之一達成協定，則預設之選擇為解散合營公司。

#### 僵局選擇：

倘若(i)在合營公司董事會會議或股東會議上提呈之決議案於2次會議上均未能通過，或(ii)於連續2次合營公司董事會會議或股東會議上均未能達到法定人數，則視為出現僵局。

各合營公司合夥人任何一方(「送達方」)均有權向另一方(「接收方」)發出書面要約(「僵局要約」)，以提出向接收方購買接收方於合營公司內所持有的全部股份。接收方有權選擇是否(a)接納僵局要約並向送達方出售其於合營公司的全部股份；或(b)以僵局要約內所述之每股股份價格購入送達方於合營公司內所持有的全部股份(統稱為「僵局選擇」)。僵局要約之價格應至少為合營公司之核數師所可告知之該等股份之公平市值。

倘若接收方拒絕、推卻或未能行使任何一項僵局選擇，則有關糾紛將於馬來西亞法院審理。

#### 有關該等土地之資料

截至該協議日期，合營公司有意與該等土地之擁有人(即PNB Development Sdn. Berhad，一間於馬來西亞註冊成立之公司)就以84,890,000令吉(相當於約140,748,000港元)收購該等土地訂立買賣協議。根據本公司所得資料，PNB Development Sdn. Berhad之最終擁有人為Yayasan Pelaburan Bumiputra (Bumiputra (Native) Investment Foundation)，其乃由馬來西亞聯邦政府成立、擁有及控制。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，PNB Development Sdn. Berhad及馬來西亞聯邦政府均為獨立第三方。

## 訂立該協議之理由及裨益

本集團主要從事物業發展及物業投資。

董事會認為，於該協議下與THY Land合作，能為本集團提供良機，使其善用自身於物業收購及項目管理之知識及專長，並與經驗豐富之投資者攜手擴展業務。是次合作亦將使本集團擴展其業務至物業發展，同時利用THY Land提供之大額資金，為本集團構建更大規模的項目組合，使其業務組合更為多元。

董事認為，該協議之條款及據此擬進行之交易(包括但不限於財務援助)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該協議之各項條款均經由Highcode、THY Land及合營公司公平磋商後釐定。

## 有關本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，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。

## 有關THY LAND之資料

THY Land為一間於馬來西亞註冊成立之公司，主要從事自營樓宇發展項目、樓宇建設及房地產業務，並擁有自有或租賃物業。根據本公司所得資料，THY Land之最終實益個人擁有人為Hassan Bin Che Abas、Tan Kim Kuan及Yam Kong Choy，彼等分別於THY Land擁有60%、20%及20%之權益。

## 有關合營公司之資料

合營公司為一間於二零二二年九月十二日於馬來西亞註冊成立之公司，且並未進行業務。截至該協議日期，合營公司由Highcode及THY Land分別擁有49%及51%，THY Land之最終實益擁有人載列於本公告「有關THY LAND之資料」一節內。

合營公司將不會為本公司之附屬公司，其財務業績將不會綜合併入本公司之綜合財務報表。

合營公司自成立日期至二零二四年一月三十一日之財務資料載列如下：

	自成立日期至 二零二四年 一月三十一日 令吉
收入	—
除稅前虧損	411,634
除稅後虧損	411,634

於二零二四年一月三十一日，合營公司之負債淨值為161,634令吉（相當於約268,000港元）。

### 上市規則涵義

由於有關Highcode認購於合營公司的122,500股股份之事項之所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，因此該認購事項並不構成本公司之須予公佈交易，並無須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

由於有關Highcode透過向合營公司提供股東初步墊款4,287,500令吉（相當於約7,109,000港元）以提供財務援助之事項之所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，因此該提供財務援助事項並不構成本公司之須予公佈交易，並無須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

由於本公司有關提供該協議項下之財務援助之最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此提供該協議項下之財務援助構成本公司於上市規則項下之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

授出違約事件選擇、僵局選擇及解除選擇（統稱為「各項選擇」）將被視為交易並將參照上市規則第14.73條之百分比率獲分類。Highcode有酌情權行使各項選擇。根據上市規則第14.75(1)條，於授出該等選擇時，僅將計及溢價（其為零）以計算百分比率，因此授出各項選擇並不構成上市規則第14章項下之須予公佈交易。本公司將於行使各項選擇（如有需要）時遵守相關上市規則。

## 釋義

「該協議」	指	Highcode、THY Land與合營公司訂立日期為二零二四年五月二十八日之股東協議，內容有關合營公司；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	商業銀行開門營業之任何日子(星期六、星期日及馬來西亞吉隆坡聯邦直轄區憲報指定之公眾假期除外)；
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：898)；
「董事」	指	本公司之董事；
「財務援助」	指	Highcode承諾向合營公司就其收購及發展該等土地提供最高78,400,000令吉(相當於約129,987,000港元)之融資(不論為以貸款、擔保或其他方式)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「Highcode」	指	HIGHCODE SDN. BHD.(公司註冊編號為202101039265(1439565-H))，一間於馬來西亞註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「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；
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「合營公司」	指	THY URBAN DEVELOPMENTS SDN. BHD.(公司註冊編號：202201033849(1479546-M))，一間於馬來西亞註冊成立之公司；
「各合營公司合夥人」	指	Highcode及THY Land之統稱，而「合營公司合夥人」則指彼等其中之一；

「土地代價總額」	指	合營公司應付予該等土地之擁有人之總額84,890,000令吉(相當於約140,748,000港元)，有關金額乃按17,376.12平方米及每平方呎450令吉計算所得，並可根據該等土地之買賣協議所允許者予以調整；
「土地按金」	指	總額8,489,000令吉(相當於約14,075,000港元)，等同於土地代價總額之百分之十(10%)；
「該等土地」	指	2幅永久業權土地，總面積約為17,376.12平方米，其持有業權詳情如下：  (1) Geran 25607, Lot 17, Seksyen 71, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur約8,498.12平方米；及  (2) Geran 14977, Lot 332, Seksyen 71, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur約8,878平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「規定價格」	指	退出的合營公司合夥人所持有之股份之公平市值，有關金額乃經合營公司之核數師經計及合營公司之資產淨值後釐定；
「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；
「THY Land」	指	THY LAND SDN. BHD. (公司註冊編號：202301000432 (1494351-D))，一間於馬來西亞註冊成立之公司；及
「%」	指	百分比

承董事會命  
萬事昌國際控股有限公司\*  
主席  
劉志勇

香港，二零二四年五月二十八日

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1.6580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。

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