
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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之獨立意見。

閣下如已將名下之萬事昌國際控股有限公司*股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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之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
收購土地發展權

本封面頁所用詞彙與本通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就土地發展權協議及其項下擬進行之交易取得持有已發行股份總數超過50%並有權出席股東大會及於會上投票之股東之書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，將不會舉行股東大會以批准土地發展權及其項下擬進行之交易。

本通函寄發予股東，僅作參考。

* 僅供識別

二零二四年二月二十三日

目 錄

	頁次
目錄	i
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	13
附錄二 – 物業估值報告	16
附錄三 – 一般資料	21

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	收購發展權及該物業；
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年一月十九日之公告，內容有關訂立土地發展權協議及其項下擬進行之交易；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間於香港開門營業之任何日子（星期六及星期日以及於任何時間在香港發出8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號並於上午九時正至下午五時正持續生效之日除外）；
「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公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：898）；
「完成」	指	具有本通函董事會函件中「完成」一節所載之涵義；
「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）；

釋 義

「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；
「發展權」	指	具有本通函董事會函件中「發展權」一節所載之涵義；
「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；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月十九日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	不時之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；

釋 義

「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組而產生的其他面值)；
「股東」	指	已發行股份之持有人；
「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。

就本通函而言，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。



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：

劉志勇先生(主席)

劉志奇先生(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事：

徐家華先生

盧敏霖先生

勞錦祥先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

敬啟者：

主要交易
收購土地發展權

緒言

謹此提述該公告。誠如該公告所披露，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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)土地發展權協議之詳情及上市規則所規定之有關其他資料。

* 僅供識別

土地發展權協議

下列為土地發展權協議之主要條款：

日期： 二零二四年一月十九日（交易時段後）

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以現金支付：

- (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。

董事會函件

- 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。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，條件(ii)已獲達成。

董事會函件

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 Hjh Wan Nong Binti Hj Wan Ibrahim之個人利益而持有股份之受託人)間接擁有48.75%。其餘個人最終實益擁有人為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。

有關該物業之資料

誠如該公告所披露，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。

根據獨立專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司（「估值師」）進行之估值，該物業於二零二四年一月十九日之市值將約為165,000,000.00令吉（相當於約273,587,000.00港元）。有關估值之詳情載於本通函附錄二所載之物業估值報告。

收購事項對本集團之財務影響

於收購事項完成後及假設有關於收購以本集團自有資金及商業銀行貸款撥付資金，收購事項將因此增加本集團之固定資產及負債。收購事項亦可能在若干程度上提高本集團之負債權益比率。

預期收購事項將不會對本集團之盈利、資產及負債產生即時重大影響。

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。

本公司已取得Lucky Speculator Limited (於最後實際可行日期持有本公司439,084,800股股份之股東，佔投票權約52.52%)之書面股東批准，以代替根據上市規則第14.44條舉行股東特別大會以批准土地發展權協議。因此，由於上市規則第14.44條之允許，本公司將不會召開股東特別大會以批准土地發展權協議。

推薦建議

董事認為，土地發展權協議之條款及其項下擬進行之交易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。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，董事建議股東投票贊成決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
劉志勇
謹啟

二零二四年二月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止各年度之已審核綜合財務報表連同有關附註已於下列文件中披露，而該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/multifield/>)：

- 本公司於二零二一年四月二十一日發佈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第33至104頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101576_c.pdf；
- 本公司於二零二二年四月二十七日發佈截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第32至100頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701270_c.pdf；及
- 本公司於二零二三年四月二十六日發佈截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第32至105頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600704_c.pdf。

2. 債務聲明

於二零二三年十二月三十一日(即本通函付印前確認本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

應付一名董事款項

應付一名董事之款項約50,000,000港元，為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

有抵押銀行貸款

於二零二三年十二月三十一日，本集團金額為1,537,000,000港元之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於香港及中國內地之若干投資物業之按揭，該等投資物業於二零二三年十二月三十一日之賬面總值約為4,959,000,000港元；
- (ii) 本集團位於香港持作待售之若干物業之按揭，該等物業於二零二三年十二月三十一日之賬面總值約為197,000,000港元；
- (iii) 一名本公司及其附屬公司東方興業控股有限公司(「東方興業」)之董事提供之個人擔保；及

- (iv) 本公司於二零二三年十二月三十一日已擔保若干本集團之銀行貸款高達1,692,000,000港元。

承諾及或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團已就建築及土地發展開支承諾支付約4,000,000港元之款項。

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

除上述者或本文件另行披露者外，以及集團內公司間負債及本集團一般業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何其他未償還之按揭、抵押、債券、貸款資本（不論已發行或已同意將予發行）、銀行貸款及透支、已發行及未償還（或經授權或以其他方式設立但尚未發行）之債務證券或其他類似之債務、融資租賃或租購承諾（不論已擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、承兌負債（一般貿易應付款除外）或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

於最後實際可行日期，經妥為查詢及考慮到收購事項所帶來的影響、本集團之內部資源及現有可動用之銀行融資後，董事認為自本通函刊發日期起至少未來十二個月，本集團將有足夠營運資金以應付其目前所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）起本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團之主要業務為物業發展、物業投資、提供酒店服務式公寓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，涉及購買土地及開發物業以供租賃及／或出售。

儘管經濟存在不確定性，預期馬來西亞之物業市場於二零二四年趨於穩定，若干地區及次級市場展現出強勁之增長潛力。展望將來，本集團認為今年若干趨勢將對馬來西亞之物業市場產生影響，包括集中於當地市場之可持續性及包容性。

考慮到馬來西亞房物業市場之預測，完成發展該物業預計將產生理想之投資價值。因此，預期於未來幾年將為本集團之收益及現金流帶來正面貢獻。董事會對本集團之整體財務前景及能力保持積極展望。彼等認為收購事項符合本集團之業務發展策略及規劃。此外，預期收購事項將提升本公司作為馬來西亞領先物業發展商之品牌地位，並加強本集團於馬來西亞物業市場之影響力。

總體而言，由於預期物業發展將帶來理想投資價值及本集團於馬來西亞物業市場之戰略定位，本集團之財務及貿易前景樂觀。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其於二零二四年一月十九日對本集團位於馬來西亞之物業之估值所發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
灣仔道83號17樓
電話：(852) 2811 1876
傳真：(852) 3007 8501
網站：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

關於：位於H.S. (D) 43128, PT 58748, Mukim Dengkil, Daerah Sepang, Negeri Selangor, Malaysia之一幅土地之物業估值

吾等遵照Windsor Homes Sdn. Bhd. (「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」) 之指示，對標題所述位於馬來西亞之物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二四年一月十九日(「估值日期」)之市場價值之意見，以供載入貴集團日期為二零二四年二月二十三日之通函內。

1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對市場價值之意見。按吾等之定義，市場價值為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

市場價值可理解為所估計之資產或負債在不考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之價值。

2. 估值方法

吾等參照相關市場上可得之可資比較銷售交易，假設按現況出售該物業，使用直接比較法對該物業進行估值。

3. 業權調查

就位於馬來西亞之物業，吾等已進行業權查冊。然而，吾等並無查核全部文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何未有顯示在提供予吾等之副本上之租賃修訂條款。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設擁有人以現況在市場上出售該物業，且並無憑藉任何可影響該物業市場價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該物業之選擇權或優先購買權，亦無考慮就一次性出售或向單一購買者出售該物業提供優惠。

5. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、地盤面積及所有其他可影響該物業價值之相關事項之意見。所有文件僅用作參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦得悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充份資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業，然而，吾等並未進行實地調查，以確定土壤情況的適宜性或任何可能影響未來使用之任何形式之潛在污染或危害。吾等於編製估值時，已假設有關於方面令人滿意，且不會因未來持續使用而產生額外費用。

吾等並無進行實地測量以核實需考慮之物業之地盤面積，惟吾等假設交予吾等之文件所示之地盤面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該物業並無任何可能影響其市場價值之性質繁重之產權負擔、限制及支銷。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定以及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)》。

7. 備註

除另有註明者外，吾等之估值中所有貨幣金額均以馬來西亞令吉(「令吉」)列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港黃竹坑
業興街11號
南匯廣場A座
25樓22-28室
Windsor Homes Sdn. Bhd. 台照

為及代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事
李偉健博士
PhD(BA) MFin BCom (Property)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)
謹啟

二零二四年二月二十三日

附註：李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾二十年的估值經驗。

估值證書

貴集團將予收購位於馬來西亞作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二四年 一月十九日 現況下之市值
位於H.S. (D)43128, PT 58748, Mukim Dengkil, Daerah Sepang, Negeri Selangor, Malaysia之一幅土地	該物業包括一幅住宅土地，土地面積約222,373.49平方米。 該物業已部分清空作未來發展，及部分被野生樹木及灌木密林覆蓋。	據 貴集團所告知，該物業為一幅空置土地。	165,000,000令吉。
	據 貴集團之法律顧問所告知，該物業之土地使用權以永久業權形式持有(永久權益)。		

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為SETIA HARUMAN SDN. BHD. (「土地擁有人」)，為一間於馬來西亞註冊成立之公司。

2. 據 貴集團之法律顧問所告知，從註冊業權文件查冊所摘錄之業權概況如下：

地段編號	:	PT 58748
業權編號	:	HSD 43128
行政區(Mukim)	:	Mukim Dengkil
區	:	Sepang
州	:	Selangor
年期	:	永久權益
土地面積	:	約222,373.49平方米
地稅	:	9,075.00令吉
土地使用類別	:	Bangunan (「建築物」)
註冊擁有人	:	SETIA HARUMAN SDN BHD
現時條件	:	Bangunan Kediaman (「住宅建築物」)
權益限制	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran pihak Berkuasa Negeri. (「未經國家主管機關同意，此土地不得轉讓、租賃或抵押」)。
背書	:	無
產權負擔	:	無

3. 根據土地擁有人與 貴公司訂立之土地發展權協議(「土地發展權協議」)，土地擁有人已同意向 貴公司授出發展權，以按照土地發展權協議之條款發展該物業。
4. 該物業位於Selangor州Sepang區內稱為Cyberjaya之馬來西亞矽谷城市，Sepang區地方當局亦位於Cyberjaya。該物業四周主要為各項住宅發展項目以及空置之發展用地。由吉隆坡市中心出發，可經隆布大道及吉隆坡－芙蓉高速公路抵達該物業。
5. 已由Che Leung於二零二四年一月進行視察，彼擁有1年估值經驗。
6. 據 貴集團之法律顧問所告知，該物業為一幅以永久業權形式持有之住宅土地，指定作住宅用途。
7. 據 貴集團所告知，該物業目前為一幅空置土地，已取得Majlis Perbandaran Sepang (雪邦市議會) 批准之開發令及建築計劃，可開發最多達967個住宅單位，包括有地相連洋房、公寓及會所等。
8. 於對該物業進行估值時，我們已考慮相關市場上可得之兩家可比較項目，所採用之可比較項目詳情載列如下：

交易月份	地址	土地用途	年期	概約 土地面積 (平方米)	代價 令吉	單位價格 (令吉/ 平方米)
二零二二年八月	Lots 256 and 257, Mukim and District of Ulu Landat, Selangor Darul Ehsan	住宅	永久業權	66,830	48,916,486	732
二零二一年九月	Sejati Lakeside 2 (site), Persiaran Sepang, Cyberjaya, Selangor	住宅	永久業權	132,332	102,700,000	776

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本集團之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比(%)
劉志勇先生	受控制公司的權益	559,411,142*	66.91

於相聯法團－本公司之附屬公司東方興業普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比(%)
劉志勇先生	受控制公司的權益	291,137,700*	75.00

附註：

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所示下列股東已告知本公司彼等擁有本公司已發行股本5%或以上權益。

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比(%)
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	559,411,142 [#]	66.91
Lucky Speculator Limited	直接實益擁有	439,084,800 [#]	52.52
Desert Prince Limited	直接實益擁有	120,326,342 [#]	14.39

附註：

[#] Power Resources Holdings Limited透過持有本公司股份之全資附屬公司Lucky Speculator Limited及Desert Prince Limited而擁有間接權益，故被視為於本公司559,411,142股股份中擁有實益權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉有任何其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何於一年後屆滿或僱主不可於一年內免付補償（法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

5. 訴訟

本集團持有一幅位於中國珠海斗門區的會展及商業用途土地（「斗門土地」）。當地的斗門區政府以城市規劃有所改變為由向本集團購回斗門土地並提出了補償方案。然而斗門土地的房地產權證在還沒達成賠償共識之前已被斗門區政府註銷。

於二零二一年二月二十四日，珠海市自然資源局已就收回斗門土地出具最新補償決定書《珠自然函(2021)52號》，補償金額約為人民幣205,538,000.00元。

管理層認為珠海市自然資源局作出上述補償決定沒有法律依據，違反法定程序。當中，珠海市自然資源局不但未有在上述補償決定書列明相關的法律依據，其再一次在未有取得本集團的同意下單方面聘用評估機構，而且提交予該評估機構作為評估依據的資料文件亦未經本集團核實，結果造成斗門土地的評估嚴重失實，對本集團並不公平。為保障本集團的合法權益，本集團已聘請律師向包括珠海市自然資源局的當地政府部門提出行政訴訟，目前司法程序仍在進行中。

於最後實際可行日期，本集團尚未就有關收回斗門土地的補償金額與珠海市自然資源局達成共識。儘管如此，預期不會對本集團的日常運營及財務狀況造成重大負面影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

7. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發經審核財務報表之日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之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，概無董事於對本集團業務屬重要之任何現有合約或安排中擁有重大權益。

8. 專家資格及同意書

以下為曾提供本通函所載建議之專家之資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司（「瑞豐」）	獨立物業估值師

瑞豐已發出書面同意書，同意按本通函所載的形式及內容轉載其函件、估值概要及估值證書及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，瑞豐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）之任何股份或證券中擁有任何實益權益或其他權益；彼等亦無認購或提名人士認購本公司任何附屬公司或相聯法團之任何股份或證券之任何權利（不論是否可合法強制執行）或購股權，彼等亦概無於任何本集團成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發經審核財務報表之日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之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，概無由本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大合約（並非一般業務過程中訂立之合約）：

- (i) 土地發展權協議；
- (ii) 本公司訂立日期為二零二二年四月六日以中國銀行（香港）有限公司為受益人之擔保契據（限額為450,000,000港元），作為富利源有限公司（一間本公司之間接全資附屬公司）履行其償付責任之擔保；
- (iii) 本公司訂立日期為二零二三年八月二十九日以中國銀行（香港）有限公司為受益人之擔保契據（限額為1,242,000,000港元），作為永成發展有限公司（一間本公司之間接非全資附屬公司）履行其償付責任之擔保。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為鄧張啟小姐，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件之副本由本通函日期起計14天期間內將刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/multifield)：

- (a) 土地發展權協議；
- (b) 本通函附錄二所載之物業估值報告；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之書面同意書。