

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈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。

本公佈僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

The logo for MXTECH, featuring the letters 'MXTECH' in white on a dark red rectangular background.

MAXITECH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

全美國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8136)

主要交易

建議收購田生地產有限公司

及

恢復買賣

收購事項

於二零零七年四月十日，買方（本公司之全資附屬公司）就建議收購田生地產全部已發行股本與賣方及擔保人訂立收購協議，代價為597,000,000港元（可予調整）。代價中456,000,000港元將於完成時由買方促使本公司以發行本金額為456,000,000港元之可換股債券支付，另外120,000,000港元將由買方促使本公司以發行本金額為120,000,000港元之承兌票據支付，餘款21,000,000港元則以現金支付。田生地產主要於香港從事地產經紀服務、進行物業整合計劃、合併及重建，以及物業買賣。

* 僅供識別

創業板上市規則之涵義

根據創業板上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，須於股東大會上獲股東批准或倘獲聯交所接納，則獲合共持有股份面值超過50%的股東或一批有密切關繫的股東的批准。由於概無股東須就此放棄投票，並已獲龐維新先生及 Virtue Partner Group Limited (彼等合共持有 1,342,794,000 股股份，約佔本公司已發行股本 74.6%) 之書面股東批准，本公司就批准收購事項已向聯交所申請接納該書面批准代替召開股東特別大會。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零七年四月十日(星期二)上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請股份於二零零七年四月十九日(星期四)上午九時三十分起恢復買賣。

於二零零七年四月十日訂立之收購協議

訂約各方

賣方： 田生集團有限公司，一間於馬紹爾群島註冊成立之公司。賣方由區先生實益全資擁有。

除作為收購協議及補充協議(如下文所述)之訂約方外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於訂立收購協議之日期，賣方與賣方之最終實益擁有人區先生均獨立於本公司及其關連人士。

買方： Vastwood Ltd.，為本公司之全資附屬公司。

擔保人： 區先生。根據收購協議，區先生將以買方為受益人根據收購協議擔保賣方妥為履行其責任。

將予收購之資產

銷售股份，即田生地產已發行股本中一股面值 1.00 港元之股份，相當於田生地產全部已發行股本。

代價及付款條款

收購事項之代價為597,000,000港元，將以下列方式支付：

- (i) 456,000,000港元由買方促使本公司於完成時向賣方（或其代名人）發行本金額為456,000,000港元之可換股債券之方式支付；
- (ii) 120,000,000港元由買方促使本公司於完成時向賣方發行本金額為120,000,000港元之承兌票據之方式支付；及
- (iii) 餘款21,000,000港元則由買方於完成時以現金向賣方支付。

代價已由收購協議各訂約方於計及基礎盈利後公平協商釐定。代價相當於基礎盈利之3.98倍市盈率。釐定基礎盈利時已考慮田生地產現有項目的潛在盈利能力、未來十二個月各項目進度、項目成功率、成功整合有關物業的預期售價以及就在建項目數目及聘任員工數目的業務擴展。儘管現階段無法確定實際盈利的數額，而實際盈利可能最終錄得淨虧損，但董事經考慮田生地產所進行的是城市重建項目，深信本公司將能獲得基礎盈利。

董事會認為代價屬公平合理，且較在聯交所上市從事地產發展、物業投資及房地產代理以及經紀服務的公司之估值大幅折讓，惟股東及投資者應注意，此等公司的業務並非完全與田生地產相同，僅屬相類而已。

代價之調整機制

有關純利：

倘實際盈利少於基礎盈利，賣方將以按下列方式計算之金額抵銷當時尚未行使承兌票據之面值：

$$A = (\text{基礎盈利} - \text{實際盈利}) \times 3.98$$

A為當時尚未行使承兌票據面值之應予抵銷部分（「承兌票據抵銷金額」）。倘田生地產錄得負實際盈利（即錄得虧損），實際盈利將視為零，而A將相等於基礎盈利的3.98倍。

倘承兌票據抵銷金額超逾當時尚未行使承兌票據之面值，賣方將於當時尚未行使可換股債券之面值中抵銷超額部分（「可換股債券抵銷金額」），惟承兌票據抵銷金額及可換股債券抵銷金額合共不得超逾597,000,000港元（即代價）。

倘承兌票據抵銷金額與可換股債券抵銷金額合計超逾當時尚未行使之承兌票據與可換股債券之總面值，賣方將以現金向買方支付下列兩者之間的差額：(i)承兌票據抵銷金額與可換股債券抵銷金額之總和；及(ii)當時尚未行使承兌票據與可換股債券面值之總和，惟應予抵銷之金額及賣方應付之金額合計不得超逾597,000,000港元（即代價）。

有關有形資產淨值：

倘田生地產於完成日期之實際經審核有形資產淨值（「**實際有形資產淨值**」）不足3,000,000港元（「**基礎有形資產淨值**」），則賣方須向買方支付一筆款額，有關款額按下列方式計算：

$$B = (\text{基礎有形資產淨值} - \text{實際有形資產淨值})$$

B是賣方根據此機制應向買方支付之款額。倘田生地產於完成日期錄得淨負債，B則相等於3,000,000港元及田生地產淨負債（以絕對值列示）之總和。由於計算基礎有形資產淨值已計入收購前股息的潛在數額（誠如下文詳述者），故基礎有形資產淨值較田生地產資產淨值大幅折讓。

根據收購協議，田生地產截至完成日期的經審核財務報表（「**經審核完成賬目**」）以及田生集團自完成日期起十二個月期間的財務報表須經由本公司當時的核數師審核。

先決條件

完成須符合下列條件：

- (i) 買方信納對田生地產的資產、負債、經營及財務狀況進行盡職審查的結果；
- (ii) 賣方、買方或擔保人已獲得據收購協議下擬進行交易所需之全部批准、同意、授權及許可證（如有需要）；
- (iii) 收購協議所載有關田生地產的資產、負債（包括或然負債）、稅項、法律及會計合規事宜以及其經營之保證於各方面均屬真實準確；
- (iv) 股東於本公司召開及舉行之股東大會上以普通決議案批准收購協議及據該協議擬進行之交易，包括但不限於(a)向賣方發行可換股債券；及(b)向賣方發行承兌票據；或（在聯交所接納的情況下）按創業板上市規則規定的方式，以一名股東或一群有密切聯繫的股東（合共持有股份面值50%以上）發出之股東書面批准代替舉行該股東大會，批准收購協議及據該協議擬進行之交易；及

(v) 聯交所創業板上市委員會批准轉換股份上市及買賣。

買方可隨時以書面形式通知賣方豁免上述條件(i)及(iii)。倘於二零零七年六月三十日或之前或由買賣雙方可能協定的較後日期或之前，未能達成或未獲買方豁免（視乎情況而定）任何該等條件，則收購協議將會終止（除了有關保密、通知、費用及管轄法律之條款將會繼續全面生效外），而任何一方亦毋須據該協議承擔任何責任及負債，惟於協議終止前違反條款者除外。

完成

待上述可獲豁免的先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後，完成將於完成日期方告落實。

收購前股息

賣方及買方同意，彼等將共同促使田生地產經審核完成賬目中所列示之所有可供分派純利以分派股息方式向田生地產之股東（作為賣方）分派，有關股息必須首先用於抵銷該名股東於完成日期之往來賬，股息餘款則於交付經審核完成賬目後一年內向賣方支付。由於收購前股息將抵銷田生地產與賣方間任何未償還的結餘，而此筆股息乃田生地產於完成前期間所獲取的盈利，故此，董事認為支付收購前股息的安排誠屬公平合理。董事認為，按上文詳述有關代價的調整機制將能確保支付收購前股息，不會對本集團於田生地產未來盈利的權益構成不利影響。

補充協議

稅項彌償保證

完成時，賣方與區先生須以買方及田生地產為受益人簽立稅項彌償保證。根據稅項彌償保證，賣方及區先生將以買方及田生地產為受益人作出彌償保證及擔保，確保在任何時間彼等共同及各自不會就因買方及田生地產可能有責任支付之(i)若干遺產稅項；及(ii)田生地產於完成日期或之前賺取、累計或收取之任何收入、利潤或收益或於完成日期或之前發生之任何事項或交易（不論單獨或連同發生之任何情況）而須承擔之稅項或就此等付款而導致彼等各自之資產出現任何耗減或減值，並就此提供彌償保證及擔保。稅項彌償保證將不包括收購前股息。

服務協議

區先生作為田生地產之創辦人及行政總裁，對物業整合、合併及重建擁有淵博的專業知識及認識，故田生地產將與區先生訂立服務協議，據此，區先生將以董事的身份為田生地產效力，固定年期初步為一年，其後將每年自動重續，而區先生有權在提出不少於

- 最後交易日（包括該日）前最後10個交易日之平均收市價每股股份0.5095港元約17.8%之溢價。

初步轉換價乃由買方、賣方與本公司參照股份之現行市價，按公平原則磋商後釐訂。

利率：	每年1%
到期日：	自可換股債券發行日期起計滿五週年當日
贖回：	除非可換股債券已於先前獲本公司轉換或注銷或贖回，否則本公司將於到期日贖回可換股債券。本公司可於到期日前隨時向債券持有人發出不少於七(7)天預先書面通知，列明向債券持有人擬贖回的總額，按面值贖回全部或部分可換股債券。
轉讓性：	債券持有人僅可在獲得本公司同意的情況下，向承讓人出讓或轉讓可換股債券，惟債券持有人已全面解除上文詳述有關代價之調整機制項下之責任則除外。
轉換期：	倘(i)轉換可換股債券並不導致行使轉換權之債券持有人負上須根據香港收購及合併守則第26條提出全面收購的責任；及(ii)根據創業板上市規則，股份的公眾持股量於任何時間不低於本公司已發行股份的25%（或創業板上市規則所規定的任何特定百分比），債券持有人有權於到期日或之前轉換全部或部分（以本金額5,000,000港元或其完整倍數）之可換股債券為轉換股份。
轉換股份：	於可換股債券以初步轉換價悉數轉換後，本公司將發行共760,000,000股轉換股份（佔本公司現有已發行股本約42.2%及經發行轉換股份後擴大大公司已發行股本約29.7%）。
投票：	倘債券持有人僅基於其屬債券持有人之理由，將無權接獲本公司任何股東大會之通告、出席本公司股東大會或於會上投票。
上市：	可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所申請上市。

地位：可換股債券將與本公司所有其他現存及未來無抵押及非附屬責任具相同地位。

因行使可換股債券所附之轉換權而發行之轉換股份將於所有方面與於行使可換股債券所附之轉換權當日已發行全部其他股份具相同地位。本公司將就可換股債券所附之轉換權獲行使後將予發行之轉換股份申請上市及買賣。

倘本公司任何關連人士買賣任何可換股債券，本公司將知會聯交所。

承兌票據

120,000,000港元之承兌票據須於五年之到期日以整筆付款形式償還。承兌票據之年利率為1%並須於五年之到期日時以整筆付款形式償還。倘本公司未能償還款項，未償還之金額將以7%年利率計息。本公司於到期日前有權贖回承兌票據。賣方在事先取得本公司同意的情況下，可自由將承兌票據轉讓或出讓予任何人士（本公司關連人士除外），惟賣方已全面解除上文詳述有關代價之調整機制項下之責任則除外。

本公司過往十二個月股本集資活動之概要

於二零零七年一月十二日，本公司與Virtue Partner Group Limited訂立認購協議，以發行1,036,794,000股每股股份0.01港元之股份，集資額約達10,400,000港元。發行所得款項擬用作本集團一般營運資金及本公司未來之投資項目，預期部分該等款項將用作支付代價之現金部分。

於二零零六年五月，本集團進行了公開發售，以每持有當時兩股股份獲發一股新股的基準，發行249,302,000股每股股份0.06港元的股份，集資額合共約15,000,000港元。是項發行所得款項淨額13,500,000港元中，約12,500,000港元擬作投資合適商機之用，而約1,000,000港元則作本集團一般營運資金之用。目前，所得款項約5,700,000已作收購電腦業務之用，而約2,800,000港元則作本集團一般營運資金之用。部分餘額將用作支付代價之現金部分。

有關田生地產之資料

由區先生創立的田生地產主要在香港從事提供物業經紀服務、進行物業整合計劃、合併與重建及物業買賣。其已建立能賺取盈利之業務，推行重建市區古舊及失修樓宇的整合計劃，此舉不但改善香港部分舊區之外觀，更能夠為該等區域所有居民提供舒適、安全及健康的生活環境。

田生地產目前進行多個發展項目的整合計劃。田生地產旗下聘有合共21名註冊地產代理以及超過20名註冊外聘顧問，專責就整合舊樓進行商議。

田生地產就實行整合計劃與多名主要物業發展商合作。田生地產會主動要求個別業主參與整合計劃，於成功將整幢樓宇的業權整合後，會與收購該幢樓宇的地產發展商商議。田生地產就提供此等安排服務獲取費用。一般而言，成功的整合計劃需要三至八個月的時間完成。

田生地產的主要管理團隊包括區先生及兩名其他人士。管理團隊（包括區先生）於行內其他公司具備超過15年有關物業整合的經驗，其核心的優勢在於就有關物業買賣能專業定出價格、對地盤及樓宇的位置瞭如指掌並了解市場對不同城市區域的物業需求。

訂立收購協議前，本公司主席兼執行董事龐維新先生與區先生概無任何業務關係。

下列為田生地產自二零零六年五月二十五日（即註冊成立日期）至二零零七年二月二十八日（「該期間」）之未經審核財務資料，此乃根據香港公認會計原則編製：

	由二零零六年五月二十五日至 二零零七年二月二十八日期間 千港元
營業額	33,154
除稅前盈利	29,300
除稅後盈利	24,172
	於 二零零七年二月二十八日 千港元
資產總值	29,396
資產淨值	24,172

該期間內，概無向區先生及其他兩名主要管理人員支付管理花紅。完成後，田生地產將成為本公司之全資附屬公司，而田生地產之財務報表將綜合於本集團之財務報表內。

進行收購事項之理由

本公司之主要業務為經營皮袋及配飾之零售及批發與買賣二手電腦業務。

董事注意到整合、合併及重新發展香港市區的物業及發展項目地盤具有豐富之市場潛力並認為收購事項能為本集團於重拾升勢的地產市場及土地供應短缺的香港市區中，提供良好商機。此外，董事亦認為收購事項將為本集團提供穩定的收入來源並為本集團的盈利能力作出正面的貢獻。

收購事項代表本集團把業務擴展至香港地產市場之難得機會，並可擁有專注於物業整合、合併及重建，且經驗豐富及質素卓越之物業管理團隊之權益。於考慮收購事項時，董事會亦已顧及香港繁盛的地產市場，及有關物業整合、合併及重新發展的顧問服務之市場需求。

鑒於上述各點，董事會認為訂立收購協議符合本公司及股東之整體利益，而收購協議之條款誠屬公平合理。

倘本集團繼續其現有業務，經管理層檢討本集團現有業務的營商環境及競爭形勢，並考慮該等業務分部經常錄得虧損，董事計劃不再對現有業務進一步作任何巨額投資。誠如本公司於二零零七年三月二日與 Virtue Partner Group Limited 聯合刊發的綜合收購建議文件所述，董事會將考慮其他行業界別之任何新投資機會。

股權架構

下表載列本公司於本公佈日期、收購事項完成後及假設可換股債券按初步轉換價全面轉換後之股權架構。

	於本公佈日期		完成及假設全面轉換 可換股債券後	
	股份	概約 百分比	股份	概約 百分比
董事龐維新先生	306,000,000	17.0	306,000,000	11.9
Virtue Partner Group Limited (附註)	1,036,794,000	57.6	1,036,794,000	40.5
賣方	—	0.0	760,000,000	29.7
公眾股東	457,206,000	25.4	457,206,000	17.9
總計	<u>1,800,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>2,560,000,000</u>	<u>100.0</u>

附註：Virtue Partner Group Limited 由龐維新先生實益及全資擁有。

除服務協議外，賣方目前無意而收購協議亦不賦予賣方權利於收購事項後提名區先生或任何代表加入董事會，或參與本公司的管理工作。

聯交所聲明，倘於可換股債券轉換日期公眾持有之股份不足25%或倘聯交所相信：

- 股份買賣出現造市或可能出現造市；或
- 股份之公眾持股量不足以維持一個有序市場，

聯交所則會考慮行使酌情權，暫停股份買賣，直至公眾持股量達到充足水平。

經考慮可換股債券的轉換條件（已於上文「可換股債券」予以披露）後，本公司預計進行收購事項不會導致出現公眾持有量不足的情況。

創業板上市規則之涵義

根據創業板上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，須於股東大會上獲股東批准或倘獲聯交所接納，則獲合共持有股份面值超過50%的股東或一批有密切關繫的股東的批准。由於概無股東須就此放棄投票，並已獲龐維新先生及Virtue Partner Group Limited（彼等合共持有1,342,794,000股股份，約佔本公司已發行股本74.6%）之書面股東批准，本公司已就批准收購事項向聯交所申請接納該證明書代替舉行股東特別大會。根據創業板上市規則第19.67(a)(i)條及第19.86條的附註，倘有關田生集團的會計師報告含任何有保留意見，聯交所不會接納股東書面批准。申報會計師目前正編製田生集團的會計師報告，現階段無法確定有關意見是否屬有保留者。一旦有關會計師報告含有保留意見，本公司將召開股東特別大會以審議收購事項。倘召開股東特別大會，賣方及其聯繫人士就其當時可能持有的任何股份，放棄對有關收購事項的決議案投票。

根據創業板上市規則第20.13(1)(b)(i)條附註3，鑒於其中所規定的條件經已達成，收購協議不會構成創業板上市規則項下的一項關連交易。

一般資料

載列（其中包括）收購協議之其他詳情、有關本集團及田生集團之財務資料、股東特別大會通告及創業板上市規則要求之其他資料之通函，將在切實可行的情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零七年四月十日（星期二）上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請股份於二零零七年四月十九日（星期四）上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

「收購事項」	指	買方根據收購協議收購銷售股份
「收購協議」	指	賣方、買方與擔保人就收購事項於二零零七年四月十日訂立之收購協議
「實際盈利」	指	田生地產於完成日期起計12個月期間支付田生地產管理層花紅（如有）前並扣除稅項及田生地產任何非經常性或特殊項目後的實際經審核純利
「聯繫人士」	指	具創業板上市規則所賦予之涵義
「基礎盈利」	指	150,000,000港元，即田生地產於完成日期起計12個月期間支付田生地產管理層花紅（如有）（收購協議各訂約方認為此乃田生地產管理層所分佔其純利而並非一項經營開支項目）前並扣除稅項及田生地產任何非經常性或特殊項目後的經審核純利，作為代價調整機制的基準（誠如本公佈所闡述）
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	不時之可換股債券持有人
「本公司」	指	全美國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所創業板上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「完成日期」	指	緊隨正式達成或豁免（視乎情況而定）收購協議所載全部先決條件後的第三個營業日
「關連人士」	指	具創業板上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之總代價597,000,000港元，根據收購協議之條款須以可換股債券、承兌票據及現金支付

「轉換股份」	指	於全面轉換可換股債券時按初步轉換價將予發行最多760,000,000股股份
「可換股債券」	指	將予發行予賣方（或其代名人）本金總額456,000,000港元之可換股債券，以支付部分代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會（如需要），以供股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行之交易
「創業板上市規則」	指	聯交所創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公認會計原則」	指	適用於香港之公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步轉換價」	指	每股轉換股份0.60港元，可作一般反攤薄調整，即可換股債券可轉換為轉換股份之初步價格
「到期日」	指	可換股債券發行5週年當日
「區先生」或「擔保人」	指	區永華先生，為賣方全部已發行股本之持有人及根據收購協議擔保賣方妥為履行其責任之擔保人
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	本公司將向賣方發行本金額120,000,000港元之承兌票據，以支付部分代價
「買方」	指	Vastwood Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「田生集團」	指	田生地產及其不時之附屬公司（如有）
「田生地產」	指	田生地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司

「銷售股份」	指	賣方持有之一股面值1.00港元田生地產股份（佔田生地產全部已發行股本）
「服務協議」	指	田生地產與區先生將予訂立之服務協議，以保留區先生於田生地產的職務
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「稅項彌償保證」	指	賣方與區先生以買方及田生地產為受益人簽立之稅項彌償保證，就田生地產若干稅項責任提供彌償保證
「賣方」	指	Richfield (Holdings) Limited，一間於馬紹爾註冊成立之公司，為田生地產之現有單一股東
「港元」	指	香港元
「%」	指	百分比

承董事會命
全美國際控股有限公司
主席
龐維新

香港，二零零七年四月十八日

於本公佈日期，執行董事為龐維新先生，非執行董事為李智聰先生，而獨立非執行董事則為顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生。

本公佈乃遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導成分；(2)本公佈並無遺漏其他事項，以致本公佈所載任何陳述有所誤導；及(3)本公佈表達之所有意見均經過審慎周詳考慮後始行發表，並以公平合理之基準及假設為依據。

本公佈自刊發日期起計將最少一連七日刊載於創業板網站(www.hkgem.com)之「最新公司公告」一頁內。