

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，並明確表明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。

本公佈僅為提供資料之用，故並不構成收購、購買或認購下述股份之邀請或要約。



Magnum International Holdings Limited

萬能國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：305)

Unichina Enterprises Limited

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

聯合公佈

(I) **Unichina Enterprises Limited** 收購萬能國際集團有限公司之控股權益；

(II) 時富融資有限公司代表 **Unichina Enterprises Limited**
就萬能國際集團有限公司所有已發行股份
(**Unichina Enterprises Limited** 及其一致行動人士
已擁有或同意收購之該等股份除外) 及
萬能國際集團有限公司所有尚未行使之購股權
而可能提出之強制性無條件現金收購建議；

(III) 股本削減及增加法定股本；

(IV) 有關債務妥協契據之特殊交易及關連交易；

(V) 有關 **Unichina Enterprises Limited** 認購可兌換債券之關連交易；及

(VI) 恢復股份買賣

萬能國際集團有限公司之財務顧問



道亨證券有限公司
DaoHeng Securities Ltd.

Unichina Enterprises Limited 之財務顧問

CASH

時富融資有限公司

萬能國際集團有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



大福融資有限公司
TAI FOOK CAPITAL LIMITED

概要

收購事項及收購建議

董事會與 Unichina 之唯一董事聯合宣佈於二零零五年四月八日，Unichina 與 MGL 及 MCB 訂立買賣協議，據此，Unichina 已有條件同意購買而 MGL 已有條件同意出售銷售股份，現金代價為15,000,000港元(相等於每股股份約0.04735港元)。銷售股份佔於本公佈日期本公司全部已發行股本約51.54%。買賣協議須待達成本公佈「II.買賣協議」一節中「買賣協議條件」一段所述之若干條件後方可作實。完成買賣後，Unichina 及其一致行動人士將合共擁有316,973,680股股份，佔本公司於本公佈日期之全部已發行股本約51.54%，並須根據收購守則第26.1條及第13條就 Unichina 及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有已發行股份及所有尚未行使購股權提出強制性無條件現金收購建議。收購建議之主要條款載於本公佈「III.可能進行之強制性無條件現金收購建議」一節。

股本削減及增加法定股本

董事建議進行股本削減，當中將涉及(i)透過於股本削減生效當日註銷繳足股本(即每股已發行股份註銷0.099港元)將每股已發行股份面值由0.10港元削減至0.001港元，致使每股股份之面值將削減至0.001港元，而本公司之已發行股本約61,502,418港元將削減約60,887,394港元至約615,024港元；及(ii)將因註銷繳足股本而產生之進賬撥入本公司之實繳盈餘賬。

完成股本削減須待下文「IV.股本削減及增加法定股本」一節中「股本削減之條件」一段所載之條件達成後方可作實。

董事亦建議於股東特別大會上尋求股東批准額外增加900,000,000,000股每股面值0.001港元之新普通股，以將法定股本由100,000,000港元增加至1,000,000,000港元，而該等新股份(如發行)在各方面將與於完成股本削減後新面值為0.001港元之現有已發行股份享有同等權益。法定股本之增加須待完成股本削減後方告生效。

債務妥協契據

於二零零五年四月八日，本公司、MGL 與 Unichina 訂立債務妥協契據，據此，本公司、MGL與Unichina已協定，股東貸款須按以下方式全數償還：(i)按照本公司之書面指示，其中35,000,000港元於完成認購事項後由 Unichina 代表本公司向 MGL 支付；(ii)股東貸款餘額(即於二零零五年四月八日約65,800,000港元)乃透過發行具抵押承付票據於其發行日期起計12個月後償還，且由以下各項作擔保：(a)由各物業擁有人向MGL授出該等物業(包括六個商業單位、一個住宅單位及兩個停車位)之物業抵押；及(b)向 MGL 授出各物業擁有人之所有已發行股份之股份按揭；及(iii)其中15,600,000港元乃透過向 MGL 發行須於其發行日期起計六個月後償還及無抵押之無抵押承付票據。根據債務妥協契據，Unichina 亦已同意採取債務妥協契據所載之有關步驟，以促使本公司償還股東貸款(有關詳情載於本公佈「V.債務妥協契據」一節)。債務妥協契據須待下文「V.債務妥協契據」一節中「債務妥協契據之條件」一段所載之若干條件達成後方可作實。

認購協議

於二零零五年四月八日，本公司、Unichina 與 MCB 訂立認購協議，據此，本公司已同意發行而 Unichina 已同意認購面值為35,000,000港元之可兌換債券。假設可兌換債券所附之兌換權以每股股份0.04735港元之兌換價全面行使，則合共739,176,346股股份將予發行。每股股份0.04735港元之兌換價相等於股份收購建議項下之股份收購價。誠如債務妥協契據所協議，本公司擬將發行可兌換債券之所得款項淨額用於償還部分股東貸款。認購協議須待下文「VI.認購協議」一節中「認購協議之條件」一段所載之若干條件達成後方可作實。

一般事項

根據收購守則第25條，債務妥協契據(包括簽立抵押文件)構成「特殊交易」，故須執行理事同意，而獲授之有關同意亦須待獨立股東以點票方式投票批准。鑑於 MGL 乃直屬控股股東，故根據上市規則第14A章，MGL、Unichina 及本公司之間訂立債務妥協契據乃構成本公司之關連交易，須由獨立股東以點票方式投票批准。由於 Unichina 與 MGL 訂立買賣協議及 Unichina 於完成買賣後將成為控股股東，而完成認購事項將與完成買賣同時發生，故根據上市規則第14A章，根據認購協議向 Unichina 發行可兌換債券將構成本公司之關連交易，將須由獨立股東以點票方式投票批准。本公司將召開股東特別大會，以批准股本削減、增加法定股本、訂立債務妥協契據(連同據此進行之交易)以及認購協議。MGL 及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄涉及債務妥協契據及認購協議之決議案之投票權。

一份載有買賣協議、股本削減、增加本公司法定股本、債務妥協契據及認購協議之詳情，以及本公司獨立董事委員會之獨立財務顧問大福就債務妥協契據及認購協議發出之建議之通函，連同股東特別大會通告，將盡快寄發予股東。載列收購建議詳情(連同接納及過戶表格)，並載有本公司獨立董事委員會及大福各自有關收購建議之意見函件之本公司綜合收購及回應文件，將根據收購守則寄發予股東及購股權持有人。

應本公司之要求，股份已自二零零五年二月八日星期二上午九時三十分暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零五年四月十一日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣股份。

買賣協議須待若干條件達成後方可作實，而收購建議將於完成買賣後始行作出。因此，投資者在買賣股份時務須緊慎行事。

I. 背景

於二零零五年二月十八日，Unichina、MGL 與 MCB 訂立一項買賣協議(「前買賣協議」)，據此，按照及受限於前買賣協議之條款及條件，MGL 同意出售而 Unichina 同意購買銷售股份(即316,973,680股股份)，代價為15,000,000港元(即約每股銷售股份0.04735港元)。同日，本公司、Unichina 與 MGL 就償付股東貸款之安排訂立若干協議(連同前買賣協議統稱「前協議」)。經前協議各訂約方進一步磋商及相互同意後，前協議經有關訂約方於緊接訂立交易文件前在二零零五年四月八日訂立個別終止契據而

終止。於終止前協議後，概無訂約方負有各前協議項下之其他責任或對任何其他訂約方之任何申索。就前買賣協議訂立終止契據及訂立買賣協議乃旨在便利清償股東貸款之安排(即認購協議及債務妥協契據)。除有關股東貸款還款期之有關條款外，前買賣協議之條款與買賣協議之條款(包括銷售價15,000,000港元及銷售股份數目316,973,680股股份)大致相同。

II. 買賣協議

買賣協議日期及訂約方

日期： 二零零五年四月八日

賣方： Magnum (Guernsey) Limited，於耿濟島註冊成立之有限公司，由 MCB 間接全資實益擁有。MCB 為於馬來西亞註冊成立之有限公司，其股份於 Bursa Malaysia 公開買賣。於二零零五年四月七日，Multi-Purpose Holdings Berhad (其股份於 Bursa Malaysia 公開買賣) 持有 MCB 約33.83%股權。

買方： Unichina Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由黃光苗先生全資實益擁有。Unichina 及黃光苗先生均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。黃光苗先生之履歷載於下文「III.可能進行之強制性無條件現金收購建議」一節「本公司董事會成員之建議變動」一段。

賣方擔保人： Magnum Corporation Berhad，於馬來西亞註冊成立之有限公司，其股份於 Bursa Malaysia 公開買賣。

銷售股份

MGL 有條件同意出售而 Unichina 有條件同意購入銷售股份，佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約51.54%。於完成買賣時，Unichina 將收購及 MGL 已同意出售之銷售股份將不附帶任何申索、押記、留置權、產權負擔及其他第三方權利連同於完成買賣當日銷售股份附有之所有權利(包括所有可能派付、宣派或作出之股息或分派)。

銷售股份代價

15,000,000港元(相等於每股銷售股份約0.04735港元)，乃經 Unichina 及 MGL 經公平磋商後釐定。購買價每股銷售股份約0.04735港元較：

- (a) 於二零零五年二月七日(即股份於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前之最後完整交易日)聯交所所報股份收市價每股0.108港元折讓約56.2%；
- (b) 於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前最後連續十個完整交易日聯交所所報股份平均收市價每股0.0825港元折讓約42.6%；及

(c) 於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前最後連續30個完整交易日聯交所報股份平均收市價每股0.0795港元折讓約40.4%。

根據本公司截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告，本公司於二零零四年六月三十日之未經審核綜合負債淨額約為45,150,000港元，相等於每股股份約0.0734港元（以當時615,024,175股已發行股份為基準）。

Unichina 已向按金託管代理支付銷售股份代價，並將於完成買賣後解除予MGL。

買賣協議之條件

買賣協議須待達成下列條件後，方可作實：

- (i) MGL 董事會通過批准根據買賣協議擬進行之交易決議案，且並無修訂或撤回；
- (ii) 股東於將予召開之股東特別大會上通過(a)批准增加本公司法定股本之普通決議案；及(b)批准股本削減之特別決議案；
- (iii) 獨立股東於將予召開之股東特別大會上以點票方式投票通過批准根據認購協議及債務妥協契據擬進行之交易；
- (iv) 接獲證監會有關建議更改 MISL 之最終主要股東之批准；
- (v) 接獲香港交易及結算所有限公司有關建議變更 MISL 控制權之批准；
- (vi) 償還借款銀行提供予本集團之透支銀行信貸，該等信貸乃由就若干該等物業授出之押記所抵押，以及解除有關抵押；
- (vii) 債務妥協契據於各方面均成為無條件；
- (viii) 如有需要，百慕達金融事務管理局批准或同意批准(a)股本削減；(b)根據認購協議發行可兌換債券；及(c)於行使可兌換債券所附兌換權時配發、發行及其後轉讓股份；
- (ix) 已取得根據上市規則或聯交所或任何監管機關可能規定有關訂立買賣協議及 Unichina 或 MGL 履行買賣協議條款或因買賣協議擬進行之交易而影響本公司之其他事宜之一切所需同意、授權或各類其他批准(或任何有關豁免，惟須視情況而定)；及
- (x) 股份現時之上市地位未被撤銷，而股份於刊發本公佈後但完成買賣前繼續在聯交所買賣(待批准之任何其他有關股本削減、買賣協議、認購協議、債務妥協契據及／或收購建議之公佈而不超過連續十個交易日之任何臨時暫停股份買賣除外)，以及證監會及聯交所並無表明將撤銷或反對股份於聯交所上市及並無存在任何證監會可根據二零零三年證券及期貨(在證券市場上市)條例(經修訂)第8條行使其權力之情況。

倘買賣協議之任何條件於二零零五年七月三十一日或之前(可由 Unichina 書面延長, 期限為不超過60日)未獲達成或未獲 Unichina 全權酌情豁免(僅限於條件(i)及(x)), 則由該日起, 買賣協議將告無效且不具效力, 而概無訂約方根據買賣協議對其他訂約方負有任何義務及責任(在不損害任何訂約方有關先前違約之權利之情況下)。

完成買賣

買賣將於(i)達成(或豁免)買賣協議條件後第七個營業日; 或(ii)買賣協議各訂約方相互同意之其他日期完成, 且與完成認購事項及完成債務妥協契據同步完成。

III. 可能進行之強制性無條件現金收購建議

緊隨完成買賣後, Unichina 及其一致行動人士將為316,973,680股股份(佔於本公佈日期本公司全部已發行股本約51.54%) (不計及時富融資一間同系附屬公司之經紀部代非委託客戶持有之股份) 之持有人。根據收購守則第26.1條, Unichina 須就所有已發行股份(其及其一致行動人士已擁有之股份除外) 提出強制性無條件現金收購建議。根據收購守則第13條, Unichina 亦須就所有尚未行使購股權提出可資比較收購建議。

於本公佈日期, 本公司有615,024,175股已發行股份, 以及尚未行使購股權, 購股權持有人有權按行使價每股0.111港元認購合共20,100,000股股份。因此, 除銷售股份外, (i)298,050,495股股份(假設於收購建議結束前尚未行使所有已授出但尚未行使之購股權) 將受限於股份收購建議, 而所有尚未行使購股權(倘未行使) 將受限於購股權收購建議; 或(ii)318,150,495股股份(假設於收購建議結束前已悉數行使所有尚未行使購股權) 將受限於股份收購建議。

除上述所披露之尚未行使購股權外, 截至本公佈刊發日期, 概無尚未行使而可轉換為股份之認股權證、購股權、衍生工具或證券。

收購建議之主要條款

待完成買賣後, 時富融資將代表Unichina按以下基準就所有已發行股份(Unichina及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外) 及所有尚未行使購股權提出強制性無條件現金收購建議:

股份收購建議每股股份 現金0.04735港元

購股權收購建議每份可收購一股股份之尚未行使購股權 現金0.001港元

根據收購守則, Unichina 須提出涉及所有尚未行使購股權之可資比較收購建議, 作為收購建議之一部分。Unichina 提出按上述所載基準, 就每份購股權向購股權持有人支付現金, 作為購股權持有人交付其於相關購股權涉及之所有權利之代價。購股權持有人並無作出任何有關接納或不接納購股權收購建議之承諾。

根據本公司於二零零二年六月十一日採納之購股權計劃，購股權將於購股權收購建議結束日期自動失效(以尚未行使者為限)。

買賣協議須待若干條件達成後方始進行，而收購建議僅於完成買賣後方始進行。故此，投資者於買賣股份時務請審慎行事。

價值比較

根據股份收購建議之收購價每股股份0.04735港元與 Unichina 根據買賣協議同意向 MGL 就每股銷售股份所支付之價格相若，且較：

- (a) 於二零零五年二月七日(即股份於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前之最後完整交易日)聯交所所報股份收市價每股0.108港元折讓約56.2%；
- (b) 於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前最後連續十個完整交易日聯交所所報股份平均收市價每股0.0825港元折讓約42.6%；及
- (c) 於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前最後連續30個完整交易日聯交所所報股份平均收市價每股0.0795港元折讓約40.4%。

根據本公司截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告，本公司於二零零四年六月三十日之未經審核綜合負債淨額約為45,150,000港元，相等於每股股份約0.0734港元(以當時615,024,175股已發行股份為基準)。

根據購股權收購建議之購股權收購價乃相等於完成股本削減後之每股股份面值。

總代價

假設進行收購建議前，本公司之已發行股本並無因行使任何購股權而出現變動，則按價格每股股份0.04735港元計算，根據股份收購建議本公司之全部已發行股本615,024,175股已發行股份將價值約29,121,395港元，而所有涉及股份收購建議之股份則價值約14,112,691港元。假設按每份可收購一股股份之購股權0.001港元之價格收購全數20,100,000份尚未行使之購股權，則Unichina根據購股權收購建議應付之代價為20,100港元。

假設所有涉及發行合共20,100,000股股份之尚未行使購股權於進行收購建議前獲悉數行使，則將出現635,124,175股已發行股份，根據股份收購建議，本公司之全部已發行股本將價值約30,073,130港元，而所有涉及股份收購建議之股份則價值約15,064,426港元。Unichina 之財務顧問時富融資信納Unichina擁有足夠財務資源以於收購建議獲全數接納時應付相關責任。

接納收購建議之影響

通過接納股份收購建議及待股份收購建議成為無條件後，股份持有人將向 Unichina 出售彼等免除一切留置權、押記、申索、產權負擔及任何第三方權利之股份以及附帶於股份之一切權利，包括收取一切於收購建議日期（即 Unichina 與本公司聯合發出有關收購建議之綜合文件之刊發日期）或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派之權利。通過接納購股權收購建議，購股權持有人將交付及放棄其附帶於購股權之認購權。

印花稅

賣方因接納股份收購建議所產生之賣方從價印花稅為涉及有關接納而應付數額之 0.1%，將於接納股份收購建議之股份持有人之應付款項中扣除。Unichina 將承擔其本身因有關接納而應付數額之 0.1% 之買方從價印花稅所佔部分，並將負責向香港印花稅署申報繳付就買賣股份應付之印花稅。

付款

接納收購建議之現金付款將於 Unichina 接獲有關各項接納完成及有效之所有權文件或收購建議成為無條件日期（以較後者為準）十日內支付。

有關本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並自一九九二年十一月二十三日起於聯交所主板上市。本集團主要從事投資控股、物業投資、證券買賣及經紀、借貸及孖展融資。

有關 Unichina 之資料及其涉及本集團之意向

Unichina 為一間於二零零二年一月二日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其全部已發行股本由黃光苗先生擁有。黃光苗先生亦為 Unichina 之唯一董事。

Unichina、其實益擁有人及任何彼等之一致行動人士概無於買賣協議日期前六個月至本公佈日期止之期間內買賣任何股份或任何可兌換為股份之購股權、認股權證、衍生工具或證券，惟(i) Unichina 訂立買賣協議及認購協議；及(ii)訂立之前協議（其後於二零零五年四月八日終止）；及(iii)時富融資之同系附屬公司之經紀部為非委託客戶之賬戶處理股份則除外。

Unichina 有意繼續經營本集團之現行業務，並將於完成買賣後對本集團之營運進行更深入檢討，以制訂企業策略來加強其現行業務及資產基礎，並以多項措施來擴闊其收入來源，包括於合適機會來臨時進一步投資及擴展現有業務或不再投資於本集團錄得虧損之業務。然而，Unichina 並無即時計劃以於完成買賣後將其資產注入本集團。

根據債務妥協契據項下已同意之股東貸款清償條款，本公司已向 MGL 承諾，於完成債務妥協契據後六個月內籌集額外資金，包括但不限於在市況容許時在股票市場籌集資金或取得第三者商業借貸，以清償具抵押承付票據及無抵押承付票據。

本公司董事會成員之建議變動

預期所有現有執行董事，包括林中隆先生、譚焯榮先生、黃新興先生及陳漢明先生將會辭任，根據收購守則第7條，彼等之辭任將於收購建議截止當日生效。預期所有現有獨立非執行董事將留任董事會。此外，Unichina 目前有意提名兩名新執行董事黃光苗先生及黃光隆先生。Unichina 委任額外董事將不會早於本公司與 Unichina 遵守收購守則第26.4條就收購建議共同發出之綜合文件之寄發日期前生效。倘董事會之成員及新委任董事有任何建議變動，本公司及 Unichina 將另行作出公佈。

以下為 Unichina 現時有意提名之建議執行董事之簡歷：

黃光苗先生，35歲，於香港及中國之物業發展及投資方面擁有20年經驗。黃先生為中國人民政治協商會議全國委員會成員及深圳市政協常委委員。黃先生曾為亞洲資源控股有限公司之主席，該公司之股份於聯交所上市。

黃光隆先生，42歲，於香港及中國之物業發展及投資方面擁有逾14年經驗。黃先生曾任亞洲資源控股有限公司之執行董事、人人控股有限公司之獨立非執行董事以及美聯物業(集團)有限公司之營業董事，該等公司之股份均於聯交所上市。

本公司之上市地位

Unichina 有意於收購建議截止後維持本公司於聯交所上市，並無意行使任何權利以強制收購所有股份。Unichina 之董事及將予委任之新董事將共同及個別向聯交所承諾，於收購建議截止後採取適當步驟以確保本公司得以遵守上市規則規定之最低公眾持股量。

聯交所已表明倘於收購建議截止時公眾持有之股份少於本公司適用之最低指定百分比，即25%，或聯交所相信：

- (a) 於股份之買賣存在或可能存在造市情況；或
- (b) 公眾持有之股份數量不足以維持有秩序之市場，

則其將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。聯交所亦密切監察本公司資產之所有收購或出售。根據上市規則，聯交所亦有權集合處理連串交易，而任何此等交易可能導致本公司獲得猶如新上市申請人之待遇，及必須遵守上市規則所載有關新上市申請之規定。

IV. 股本削減及增加法定股本

股本削減之建議

董事有意向股東提呈建議，使股本削減生效。股本削減涉及：

- (a) 將於股本削減生效當日之每股已發行股份之已繳股本註銷0.099港元，以將每股已發行股份之面值由0.10港元削減至0.001港元，致使本公司每股已發行股份之面值將削減至0.001港元，而本公司已發行股本約61,502,418港元將削減約60,887,394港元至615,024港元；
- (b) 將所有未發行股份之面值由每股0.10港元削減至每股0.001港元；及
- (c) 將註銷繳足股本產生之進賬轉撥至本公司之實繳盈餘賬。

股本削減之條件

完成股本削減須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過特別決議案以批准股本削減；
- (b) 上市委員會批准於股本削減生效後已發行新面值之股份上市及買賣；
- (c) 百慕達金融管理局批准或同意批准股本削減及於百慕達刊發股本削減之通告；及
- (d) 遵守所有適用法律，

及於上述所有條件於完成買賣或之前獲達成後，方告生效。

股本削減之影響

誠如上文「股本削減之建議」一段項下(a)及(c)分段所述，股本削減將涉及削減本公司已發行股本約60,887,394港元，故於削減本公司已發行股本面值後將產生該等款額之進賬。該進賬將轉撥至本公司之實繳盈餘賬，因此，本公司之實繳盈餘賬將於股本削減生效後增加約60,887,394港元。

於股本削減生效後及按當時已發行股份615,024,175股計算，本公司之法定股本將為100,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.001港元之股份，而其已發行股本將為615,024港元，分為615,024,175股每股面值0.001港元之股份。

除股本削減本身將產生之開支外，股本削減(其本身)之實行將不會改變本公司之相關股份、業務經營、管理或財政狀況或影響股東之比例權益。

進行股本削減之理由

緊隨股本削減生效後，已發行及未發行股份之面值將由每股0.10港元削減至0.001港元。於二零零五年二月七日（即本公佈刊發前之最後完整交易日）每股股份收市價為0.108港元。董事預期股本削減將使本公司於日後就發行任何新股份而進行定價時更具靈活性。

建議法定股本之增加

董事亦建議於股東特別大會上尋求股東批准額外增加900,000,000,000股每股面值0.001港元之新股份，以將法定股本由100,000,000港元增加至1,000,000,000港元，而該等新股份（如發行）在各方面將與於完成股本削減後新面值0.001港元之現有已發行股份享有同等權益。法定股本之增加須待完成股本削減後方告生效。完成股本削減將於上文「股本削減之條件」一段所載之所有條件於完成買賣之時或之前獲達成當日方可作實。

V. 債務妥協契據

債務妥協契據之日期及其訂約各方

日期： 二零零五年四月八日

訂約方： 本公司
MGL
Unichina

根據債務妥協契據，本公司、MGL及Unichina已同意將以下列方式悉數清償股東貸款，即於完成債務妥協契據日期在緊接本公司向MGL償還35,000,000港元（如下文所詳列）前，MGL向本公司提供或本公司結欠MGL之一切未償還股東貸款（包括有關應計利息）：

- (i) 本公司以書面指示 Unichina 代表本公司於完成認購事項後向 MGL 支付 35,000,000港元；
- (ii) 股東貸款餘額（於二零零五年四月八日約為65,800,000港元）將以發行面值相等於股東貸款餘額之具抵押承付票據予 MGL 而清償。該等具抵押承付票據須於發行當日起計12個月後由本公司償還，年息按香港最優惠利率計算，並以(a)各物業擁有人就該等物業（詳情見下文「物業抵押及股份按揭」一段）向 MGL 授出物業抵押；及(b)就各物業擁有人之全部已發行股份向 MGL 授出股份按揭作抵押；及
- (iii) 15,600,000港元將以發行面值為15,600,000港元之無抵押承付票據予 MGL 而清償，該無抵押承付票據為免息、無抵押及須於發行後六個月償還。

根據債務妥協契據，Unichina 亦已同意／承諾採取有關步驟，以便於完成債務妥協契據，有關步驟(其中包括)如下：

- (a) 按照本公司指示(詳情載於下文「VI.認購協議」一節)，代表本公司向 MGL 支付可兌換債券之認購價；
- (b) 本公司致力促使於實際償還日期前盡快償還具抵押承付票據；
- (c) 根據各具抵押承付票據及無抵押承付票據而欠負 MGL 之所有款項已悉數清償前，本公司不會向 Unichina 付款；而本公司、MGL 及 Unichina 將訂立後償契據記錄有關協議；及
- (d) 只要具抵押承付票據及無抵押承付票據仍未清償，而本公司未能以不高於現時就股東貸款而於要求時應付之利率籌集額外資金或取得第三者借款以為本公司提供資金，為本公司日常業務營運提供營運資金，及確保悉數償還根據具抵押承付票據及無抵押承付票據欠負之金額。

具抵押承付票據

具抵押承付票據之條款由本公司及 MGL 按公平磋商原則而釐訂，其主要條款如下：

本金額： 股東貸款餘額(於二零零五年四月八日約65,800,000港元)

利息： 具抵押承付票據之年利率相等於香港最優惠利率

抵押： (i) 物業押記；及
(ii) 股份按揭

還款： MGL 有權於發行具抵押承付票據日期起計十二個月後隨時酌情以書面要求償還所有未償還之金額或其任何部分(包括有關應計之利息)，然而所要求償還之款項全數將隨即到期，並須於書面要求發出後第三個營業日支付。

提前還款： 倘 MGL 於發行具抵押承付票據之日後六個月屆滿之日或之前，從本公司收取32,000,000港元(連同所有應計利息)，MGL 將接納該筆32,000,000港元之款項(另加應計利息)作為全數及最終清償根據具抵押承付票據所欠之全部款項(包括應計之利息)。

無力償款： 倘本公司無力償還具抵押承付票據之任何到期及應付款項，本公司須由到期日至實際悉數還款日期止，以每日累計基準，就有關款項向 MGL 支付按年利率12厘計算之無力償債利息。

具抵押承付票據將於完成債務妥協契據時發行。

無抵押承付票據

無抵押承付票據之條款乃本公司與 MGL 按公平基準磋商，當中之主要條款概述如下：

本金額： 15,600,000港元

利息： 無抵押承付票據將不會收取利息

抵押： 無抵押

還款： MGL 有權於發行無抵押承付票據日期起計六個月後隨時酌情以書面要求償還所有未償還之金額或其任何部分，然而所要求償還之款項全數將隨即到期，並須於書面要求發出後第三個營業日支付。

無力償款： 倘本公司無力償還無抵押承付票據之任何到期及應付款項，本公司須由到期日至實際悉數還款日期止，以每日累計基準，就有關款項向 MGL 支付按年利率12厘計算之無力償債利息。

無抵押承付票據將於完成債務妥協契據後發行。

債務妥協契據之條件

債務妥協契據待以下條件達成後方可作實：

- (i) 執行理事根據收購守則第25條附註4授出有關償還股東貸款之債務妥協契據所進行之安排之同意；
- (ii) 獨立股東於即將根據上市規則及本公司公司細則規定召開之股東特別大會上以點票方式通過普通決議案，藉以批准根據債務妥協文件所進行之交易；
- (iii) 本公司取得就訂立及履行債務妥協文件所需之一切其他必要之同意或批准；及
- (iv) 達成買賣協議之各項先決條件(有關達成債務妥協契據項下條件之該項條件除外)。

MGL 可以書面通知 Unichina 及本公司而獲豁免任何上述條件(上文第(i)及(ii)項條件除外)，惟以於完成債務妥協契據前之任何時間者為限。倘 MGL 未能於二零零五年七月三十一日(可由 MGL 以書面延長至不少於60日之期間)或之前達成或獲豁免任何上述條件，則債務妥協契據須由該日起失效，且並無效力，而各訂約方概毋須根據債務妥協契據而向其他訂約方承擔任何義務及責任(以無損任何一方有關事先違反之權利)。

物業抵押及股份按揭

為促使完成債務妥協契據，物業擁有人須就 MGL 之利益簽立物業抵押，作為具抵押承付票據項下到期償還之款項之抵押品。將透過物業抵押而進行抵押之該等物業(全部均為本集團之投資物業)如下：

物業	物業擁有人	現時用途
1. (a) 九龍觀塘興業街12號 永泰中心前座4樓A室連天台	(a) Ongreat Properties Limited	商業
(b) 九龍觀塘興業街12號 永泰中心前座4樓B室連天台	(b) Continuous Gain Limited	商業
2. (a) 九龍觀塘興業街12號 永泰中心前座7樓A室	(a) Lismore Properties Limited	商業
(b) 九龍觀塘興業街12號 永泰中心前座7樓B室	(b) Lismore Properties Limited	商業
3. 香港灣仔皇后大道東28號 廣信中心一樓一室	Wolston Limited	商業
4. 九龍觀塘興業街15樓 中美中心A座4樓連4樓部分天台	Lismore Properties Limited	商業
5. (a) 香港 Island South 南灣 南灣道59號南灣大廈20樓A座	(a) Lismore Properties Limited	住宅
(b) 香港 Island South 南灣 南灣道59號南灣大廈1樓 172號泊車位	(b) Lismore Properties Limited	不適用
6. 九龍觀塘敬業街59號敬業工廠大廈 地下1號泊車位	Lismore Properties Limited	不適用

此外，物業擁有人之註冊及實益擁有人(全部均為本公司之全資附屬公司)須就 MGL 之利益簽立股份抵押，作為具抵押承付票據項下到期償還之款項之抵押品。各物業擁有人將透過股份按揭所抵押之已發行股份詳情如下：

物業擁有人名稱	註冊及實益擁有人	註冊成立／註冊地點	已發行股本面值	本公司應佔間接股本百分比 (%)
Lismore Properties Limited	Watary Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100
Ongreat Properties Limited	Lismore Properties Limited	英屬處女群島	1美元	100
Continuous Gain Limited	Lismore Properties Limited	英屬處女群島	1美元	100
Wolston Limited	Lismore Properties Limited	英屬處女群島	1美元	100

目前，本集團已向其借貸銀行抵押若干該等物業(包括上表第1至第5項)，作為取得銀行融資之附屬抵押品。截至本公佈刊發日期，本集團已根據有關銀行融資支取約600,000港元之銀行透支。此等銀行透支乃按(i)香港最優惠利率加年利率1.75厘至2厘；或(ii)銀行資金成本加年利率1.75厘計息。為從有關銀行解除作為銀行融資抵押品之該等物業，以促成簽立涉及完成債務妥協契據之抵押文件，本集團擬以其內部資源償還現有銀行透支。除股東貸款外，本集團於償還銀行透支後僅存有貿易及雜項應付款項。根據本集團之管理層賬目，本集團於二零零五年一月三十一日擁有現金及銀行結餘約16,400,000港元，就此，董事認為本集團擁有充裕之內部資源以償還銀行透支。董事亦確認，本集團於償還銀行透支後並無其他銀行應付款項。

後償契據

除物業抵押及股份按揭外，本公司亦將與 Unichina 及 MGL 就促成完成債務妥協契據而訂立後償契據。根據後償契據，Unichina 同意(其中包括)：

- (i) 後償債項將仍然屬後償性質，並遵從 MGL 就本公司於具抵押承付票據及無抵押承付票據項下之債項可能對本公司提出之一切及任何權利、申索及行動而作出還款；
- (ii) 將不會就後償債項或其任何部分而申索、要求、索取、支取或收取任何款項或其他物業或就此提出起訴；及
- (iii) 倘 Unichina 或其代表向本公司收取涉及後償債項之任何款項或其他物業，Unichina 須即時退還等額款項或同一物業予本公司，而本公司須即時支付或轉讓等額款項或同一物業予 MGL，MGL 則可將等額款項或同一物業用於償付本公司於具抵押承付票據及無抵押承付票據項下之債務。

惟 Unichina 有權根據可兌換債券行使其兌換權。

特殊交易及關連交易

根據收購守則第25條，債務妥協契據(包括簽立抵押文件)構成「特殊交易」，故須執行理事同意，而獲授之有關同意亦須待獨立股東以點票方式投票批准。鑑於 MGL 乃直屬控股股東，故根據上市規則第14A章 MGL、Unichina 及本公司之間訂立債務妥協契據(包括簽立抵押文件)乃構成本公司之關連交易。本公司將召開股東特別大會，以批准訂立債務妥協契據及據此而進行之交易。就上市規則而言，涉及關連交易之決議案須由獨立股東通過，並以點票方式投票表決。MGL 及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄就債務妥協契據決議案投票之投票權。

VI. 認購協議

認購協議日期及訂約方

日期：	二零零五年四月八日
發行人：	本公司
認購人：	Unichina
擔保人：	MCB
涉及事項：	本公司已同意向 Unichina 發行而 Unichina 已同意認購可兌換債券。
完成日期：	認購協議之先決條件獲達成且同步完成買賣及完成債務妥協契據之日後第七個營業日，或本公司及 Unichina 可能同意發行可兌換債券之其他日期

可兌換債券

可兌換債券之條款由本公司與 Unichina 按公平磋商原則而釐訂，主要條款概述如下：

本金額：	35,000,000港元
利息：	不時欠負之本金額按年息率1%計算，於每年後支付。
到期日：	本公司須於發行可兌換債券之日起計三年屆滿之日，向債券持有人支付根據可兌換債券所欠負之本金額。
兌換價：	本公司每股新股0.04735港元，乃經本公司與 Unichina 按公平磋商原則而釐訂，並相等於根據股份收購建議之股份收購價。

可兌換債券之兌換價可根據調整條文(屬同類可兌換證券之標準條款)而作調整。調整事項將因本公司股本之若干變動而產生，其中包括合併或拆細股份、溢利或儲備資本化、以現金或實物形式分派股本或隨後發行本公司證券。

倘本公司決定因應上文或可兌換債券之條件所述之事件或情況以外之一項或多項事件或情況而對可兌換債券之兌換價作出任何調整，本公司須要求本公司核數師決定經計及有關事項後兌換價之調整是否公平合理，以及調整之應生效日期，並且於作出有關決定後，決定該項調整是否應根據該項決定作出及生效。倘可兌換債券之兌換價作出任何調整，本公司將遵守上市規則之披露規定。

兌換股份： 假設按兌換價每股0.04735港元全面行使可兌換債券所附之兌換權，將合共發行739,176,346股股份，分別佔本公佈日期已發行股份以及經發行兌換股份擴大後之已發行股份總數約120.2%及54.6%。

兌換期： 債券持有人有權於發行可兌換債券後至發行可兌換債券第三週年止期間任何時間及不時，按每次兌換金額不少於1,000,000港元，悉數或部分(須為1,000,000港元或其完整倍數)兌換可兌換債券之未償還本金為新股份，惟倘於任何時間，可兌換債券之未償還本金不足1,000,000港元，則可兌換可兌換債券之全部(但非部分)本金。

贖回： 本公司可償還或贖回可兌換債券之未償還本金。

兌換股份之地位： 於兌換時將予發行之股份，在所有方面與所有於兌換通告日期其他已發行股份享有同地位，並有權獲得記錄日期為兌換通告之日或之後之所有股息及其他分派。

可轉讓性： 可兌換債券可自由轉讓，惟須遵守所有適用法規。

投票： 債券持有人無權因其為債券持有人而出席本公司任何大會或於會上投票。

上市： 本公司將不會申請將可兌換債券在聯交所上市。本公司將會向聯交所申請，將根據行使可兌換債券所附兌換權而發行之兌換股份上市。

根據可兌換債券，兌換價為每股兌換股份0.04735港元，大約相等於Unichina根據買賣協議就每股銷售股份而協定向MGL支付之價格，亦相等於股份收購建議之股份收購價，價格較：

(a) 股份於二零零五年二月七日(即股份於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前之最後完整交易日)在聯交所所報之每股收市價0.108港元折讓約56.2%；

- (b) 股份於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前之最後連續十個完整交易日在聯交所所報之平均每股收市價0.0825港元折讓約42.6%；及
- (c) 股份於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣前之最後連續三十個完整交易日在聯交所所報之平均每股收市價0.0795港元折讓約40.4%。

本公司於 Unichina 悉數兌換可兌換債券後之股權架構，載於下文「VIII.本公司之股權架構」一節。

認購協議之條件

完成認購事項將同步於完成買賣及完成債務妥協契據時完成。完成認購事項將須於下列條件獲達成後始能作實：

- (i) 董事會通過決議案，批准認購協議之條款及簽立認購協議、發行及配發所有根據認購協議而須發行之兌換股份，而該等決議案並未獲修訂或撤銷；
- (ii) Unichina 之董事會通過決議案，批准認購協議所述之交易，而該等決議案並未獲修訂或撤銷；
- (iii) MCB 之董事會通過決議案，批准認購協議之條款及簽立認購協議，以及該等決議案並未獲修訂或撤銷；
- (iv) 根據上市規則及本公司章程及細則之規定由獨立股東於股東特別大會上(以投票表決形式)通過普通決議案，批准認購協議及債務妥協契據所述之交易；
- (v) 接獲證監會批准 MISL 最終控股股東之建議變動；
- (vi) 接獲香港交易及結算所有限公司批准 MISL 最終控股股東之建議變動；
- (vii) 償還借款銀行向本集團提供之透支銀行信貸(由若干該等物業所授出之押記作抵押)，而借款銀行亦解除有關抵押；
- (viii) 買賣協議及債務妥協契據在所有方面成為無條件；
- (ix) 聯交所上市委員會批准根據可兌換債券可能發行或須予發行之兌換股份上市及買賣，而有關批准及上市隨後並未撤銷；
- (x) 如有需要，百慕達金融管理局批准或同意批准(a)股本削減；(b)發行可兌換債券；及(c)於行使可兌換債券後配發、發行及隨後轉讓兌換股份；
- (xi) 股本削減在所有方面成為無條件；及
- (xii) 本公司已獲得所需或所適用之香港或其他地區之任何政府及／或監管機關之所有其他所需同意或批准，以記錄及落實認購協議。

倘認購協議之先決條件未能於二零零五年七月三十一日或 Unichina 與本公司之間可能協定之較後日期或之前達成，認購協議將失效，而認購協議之各方將獲解除據此之所有責任(惟無損任何一方有關事先違反之權利)。根據認購協議，倘買賣協議及／或債務妥協契據根據其條款被終止，認購協議將於完成時或之前任何時間終止。

關連交易

由於 Unichina 與 MGL 訂立買賣協議，並將於完成買賣後成為控股股東，而完成認購事項將與完成買賣同時發生，故根據上市規則第14A章，根據認購協議發行可兌換債券將構成本公司之關連交易，須獲獨立股東以投票形式批准，而 MGL 及其聯繫人士將須於股東特別大會就認購協議之決議案放棄投票權。

VII. 訂立債務妥協契據及認購協議之理由

本集團於截至二零零三年十二月三十一日止五個年度各年以及截至二零零四年六月三十日止六個月均錄得股東應佔虧損淨額，並自二零零一年十二月三十一日起一直錄得負債淨值。本集團二零零五年一月三十一日之未經審核負債總額為約127,900,000港元，其中約115,200,000港元為直接控股股東 MGL 之公司之間墊款。於本公佈日期，股東貸款約為116,414,639港元。就股東貸款應付之利率乃根據放款人之資金成本計算，目前為約介乎每年6.5厘至8厘不等。MGL 已向本集團提供財務援助使其得以持續經營。隨著本公司之控股權根據買賣協議由 MCB 轉至 Unichina 後，MCB(作為 MGL 之最終控股股東)要求本公司清償股東貸款。根據於本公佈日期之股東貸款餘額計算，倘本公司於發行具抵押承付票據(預期於二零零五年六月三十日或之前發行)後六個月之日或之前已償還具抵押承付票據之債項，本公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度將錄得收益約33,800,000港元。董事認為訂立債務妥協契據以清償股東貸款(與買賣協議及認購協議互為條件)對本公司有利及符合本公司利益。鑑於本集團現時之財務狀況以及股份交投薄弱(截至並包括二零零五年二月七日之一個月期間每日平均成交量，佔本公佈日期之已發行股份總額約0.03%)，董事認為訂立債務妥協契據連同本集團根據認購協議向 Unichina 發行可兌換債券，為清償股東貸款之合適方法。董事相信債務妥協契據之條款(連同據此將予發行之具抵押承付票據及無抵押承付票據)以及認購協議(連同據此將予發行之可兌換債券)，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

VIII. 本公司之股權架構

下表載列於(i)緊接完成買賣前；(ii)於完成買賣後(假設除買賣協議所述者外，並無其他變動)及(iii) Unichina 悉數兌換可兌換債券後，本公司(根據於本公佈日期本公司所獲資料以及根據證券及期貨條例第XV部所獲知會之資料)之股權架構：

股東	完成買賣前		完成買賣後		Unichina 悉數兌換 可兌換債券後	
	(股份)	(%)	(股份)	(%)	(股份)	(%)
MGL	316,973,680	51.54	—	—	—	—
Unichina	—	—	316,973,680	51.54	1,056,150,026	77.99
公眾人士	298,050,495	48.46	298,050,495	48.46	298,050,495	22.01
總計	615,024,175	100.00	615,024,175	100.00	1,354,200,521	100.00

Unichina 已向本公司承諾，倘兌換可兌換債券任何部份為新股份可能導致不能維持上市規則所規定股份於聯交所之最低公眾持股量，其將不會進行兌換或促使不會進行兌換。

IX. 過去十二個月集資

本公司在本公佈日期前十二個月並無進行任何集資活動。

X. 一般事項

道亨證券有限公司已獲委任為本公司之財務顧問，而時富融資已獲委任為 Unichina 之財務顧問。本公司將成立獨立董事會委員會(由本公司獨立非執行董事組成)以考慮債務妥協契據及認購協議之條款，並就債務妥協契據及認購協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。本公司之獨立董事會委員會亦將考慮收購建議之條款，並將就股東及購股權持有人是否接納收購建議提供意見。大福已獲委任為本公司獨立董事會委員會之獨立財務顧問，就債務妥協契據、認購協議及收購建議提供意見。

一份載有買賣協議、股本削減、增加本公司法定股本、債務妥協契據及認購協議之詳情，以及大福就債務妥協契據及認購協議發出之建議之通函，連同股東特別大會通告，將盡快寄發予股東。

收購守則第8.2條規定，收購人或收購人之代表一般須於收購公佈日期後21日內發出收購文件。根據收購守則第8.2條註釋2，倘提出之收購涉及須事先落實先決條件而先決條件未能根據收購守則第8.2條所述之時間內落實，則須獲執行理事之同意。Unichina 將於達成買賣協議之條件後七日內提出申請，以取得執行理事同意根據收購守則第8.2條，延長寄發有關收購文件之限期。

載列收購建議詳情(連同接納及過戶表格)，並載有本公司獨立董事委員會及大福各自有關收購建議之意見函件之本公司綜合收購及回應文件，將根據收購守則寄發予股東及購股權持有人。

應本公司之要求，股份已自二零零五年二月八日星期二上午九時三十分暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零五年四月十一日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣。

於本公佈日期，董事會由執行董事林中隆先生、譚焯榮先生、黃新興先生與陳漢明先生及獨立非執行董事王敏向先生、林永和先生與司徒添業先生組成。

XI. 釋義

於本公佈內，下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指 Unichina 根據買賣協議收購銷售股份
「聯繫人士」	指 具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指 董事會
「股東貸款餘額」	指 即完成債務妥協契據日期之股東貸款餘額，已扣除 Unichina 按本公司之書面指示於完成認購事項後代表本公司向 MGL 支付之35,000,000港元，以及本公司根據債務妥協契據之條款而向 MGL 發行無抵押承付票據清償之15,600,000港元
「債券持有人」	指 當時為持有可兌換債券之人士
「Bursa Malaysia」	指 Bursa Malaysia Securities Berhad (前稱 Malaysia Securities Exchange Berhad)
「營業日」	指 香港持牌銀行開門營業之日(不包括星期六及於上午九時至中午十二時懸掛或仍然懸掛且於中午十二時或之前仍然未除下八號熱帶氣旋警告訊號或於上午九時至中午十二時期間已懸掛或仍然懸掛且於中午十二時或之前仍然未除下「黑色」暴雨警告訊號之日)
「股本削減」	指 削減本公司已發行股本以及將由此而產生之進賬轉入本公司之繳入盈餘賬之建議
「完成股本削減」	指 股本削減生效之時
「時富融資」	指 時富融資有限公司，根據證券及期貨條例進行證券及期貨條例第一類(買賣證券)及第六類(就企業融資作出建議)受

規管活動之持牌公司，並為 Unichina 之財務顧問

「本公司」	指 萬能國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「債務妥協契據」	指 本公司、MGL 與 Unichina 於二零零五年四月八日就清償股東貸款而訂立之有條件債務妥協契據
「完成債務妥協契據」	指 債務妥協契據之完成
「債務妥協文件」	指 即債務妥協契據、具抵押承付票據、無抵押承付票據及抵押文件之總稱
「兌換股份」	指 債券持有人於行使可兌換債券所附兌換權時由本公司發行之新股份
「可兌換債券」	指 本公司向 Unichina 予以發行之 35,000,000 港元可兌換債券
「董事」	指 本公司董事
「執行理事」	指 證監會企業融資部之執行理事或執行理事之任何代表
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「香港最優惠利率」	指 香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之最優惠借貸利率
「獨立股東」	指 MGL 及其聯繫人士以及任何與彼等一致行動之人士以外之股東
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「MCB」	指 Magnum Corporation Berhad，一間在馬來西亞註冊成立之有限公司，其股份在 Bursa Malaysia 公開買賣
「MGL」	指 Magnum (Guernsey) Limited，一間在耿濟島註冊成立之有限公司
「MISL」	指 Magnum International Securities Limited，本公司之全資附屬公司，為根據證券及期貨條例之持牌公司，並持有聯交所之交易權
「收購建議」	指 股份收購建議及購股權收購建議

「購股權」	指 根據本公司於二零零二年六月十一日採納之購股權計劃授予本公司董事及僱員且於本公佈日期尚未行使之購股權，該等購股權賦予其持有人權利，以行使價每股0.111港元認購新股份
「購股權持有人」	指 購股權持有人
「購股權收購建議」	指 時富融資根據收購守則代表 Unichina 對所有尚未行使之購股權作出強制性無條件現金收購建議
「中國」	指 中華人民共和國
「該等物業」	指 各物業擁有人根據債務妥協契據簽立物業抵押而抵押予 MGL 之該等物業 (詳情載於本公佈「V.債務妥協契據」之列表)
「物業抵押」	指 各物業擁有人根據債務妥協契據就該等物業向 MGL 授出之第一抵押
「物業擁有人」	指 Lismore Properties Limited、Wolston Limited、Ongreat Limited 及 Continuous Gain Limited 之合稱，全部為該等物業之擁有人，並為本公司之間接全資附屬公司
「完成買賣」	指 完成買賣協議
「買賣協議」	指 MGL、Unichina 與 MCB 就收購事項而於二零零五年四月八日訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指 Unichina 根據買賣協議將予購入的合共316,973,680股股份
「具抵押承付票據」	指 本公司於完成債務妥協契據時根據債務妥協契據向MGL發行面值相等於股東貸款餘額之承付票據
「抵押文件」	指 物業抵押、股份按揭及後償契據之合稱
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指 本公司將予召開之股東特別大會，以尋求(i)股東批准股本削減及增加本公司之法定股本；及(ii)獨立股東批准訂立認購協議，連同發行可兌換債券以及於兌換可兌換債券時配發及發行兌換股份以及債務妥協契據 (連同據此進行之交易)

「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之股份 (於完成股本削減後將為每股面值0.001港元之股份)
「股東」	指 股份持有人
「股東貸款」	指 MGL 向本公司提供之所有未償還股東貸款 (連同相關之應計利息) 或於完成債務妥協契據日期，緊接本公司向 MGL 償還35,000,000港元前本公司欠負 MGL 之款項，於本公佈日期約116,414,639港元
「股份按揭」	指 各物業擁有人 (全部均為本公司全資附屬公司) 之註冊及實益擁有人將根據債務妥協契據向 MGL 就各物業擁有人全部已發行股份而將予授出之股份按揭
「股份收購建議」	指 時富融資根據收購守則代表 Unichina 對 Unichina 或與其一致行動人士尚未擁有或同意購入之所有已發行股份以每股股份0.04735港元提出之強制性無條件現金收購建議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「後償債項」	指 本公司根據可兌換債券而欠負 Unichina 之債項35,000,000港元連同所有應計利息，以及本公司欠負 Unichina 之任何其他款項
「後償契據」	指 本公司、MGL 與 Unichina 就後償債項而後償於本公司根據具抵押承付票據及無抵押承付票據而欠負之款項而將予訂立之後償契據
「認購協議」	指 本公司、Unichina 與 MCB 就認購可兌換債券而於二零零五年四月八日訂立之有條件認購協議
「完成認購事項」	指 認購協議之完成
「大福」	指 大福融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第六類 (就企業融資提供意見) 受規管活動之持牌公司，並為本公司獨立董事委員會之獨立財務顧問
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則
「交易文件」	指 各買賣協議、認購協議及債務妥協契據
「Unichina」	指 Unichina Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為黃光苗先生全資及實益擁有之公司

「無抵押承付票據」 指 本公司根據債務妥協契據向 MGL 發行面值15,600,000港元之承付票據

承董事會命
萬能國際集團有限公司
董事
黃新興

承唯一董事命
Unichina Enterprises Limited
唯一董事
黃光苗

香港，二零零五年四月八日

本公司董事願就本公佈所載資料(有關 *Unichina* 者除外)之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，就其所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，以致本公佈所載之任何聲明有所誤導。

Unichina 之唯一董事願就本公佈所載資料(有關本公司、*MCB* 及 *MGL* 者除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，以致本公佈所載之任何聲明有所誤導。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。