

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下之全部萬能國際集團有限公司股份，應立即將本通函以及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函旨在向萬能國際集團有限公司之股東提供有關買賣協議、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資料。本通函並不構成邀請或提出建議收購、購買或認購萬能國際集團有限公司之股份。

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，並明確表示概不因本通函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。



## 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)

股本削減及增加法定股本  
及

訂立債務妥協契據以清償股東貸款  
(特殊交易及關連交易)

及

UNICHINA ENTERPRISES LIMITED 訂立認購協議以認購可兌換債券  
(關連交易)

萬能國際集團有限公司之財務顧問



萬能國際集團有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7頁至第29頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第30頁。大福融資有限公司之函件(其中載有其向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議)載於本通函第31頁至第51頁。

萬能國際集團有限公司謹訂於二零零五年六月二十四日星期五上午十一時正假座香港九龍青山灣青山公路一號香港黃金海岸酒店大堂樓層盈洋廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第67頁至第70頁。隨函附奉大會適用之代表委任表格。無論閣下擬否出席該大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上所印列之指示填妥，並儘早交回萬能國際集團有限公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，該表格無論如何須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
I. 緒言 .....	7
II. 買賣協議 .....	8
III. 股本削減及增加法定股本 .....	11
IV. 債務妥協契據 .....	13
V. 認購協議 .....	19
VI. 訂立債務妥協契據及認購協議之理由 .....	24
VII. 股權架構 .....	25
VIII. 有關本集團之資料 .....	26
IX. 有關 Unichina 之資料 .....	27
X. Unichina 涉及本集團之意向 .....	27
XI. 本公司董事會成員之建議變動 .....	28
XII. 本公司之上市地位 .....	28
XIII. 過去十二個月集資 .....	29
XIV. 股東特別大會 .....	29
XV. 其他資料 .....	29
XVI. 推薦建議 .....	29
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	<b>30</b>
<b>大福函件</b> .....	<b>31</b>
<b>附錄一 — 物業估值</b> .....	<b>52</b>
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	<b>61</b>
<b>股東特別大會通告</b> .....	<b>67</b>

## 釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列語彙具以下涵義：

「該公佈」	指	本公司與 Unichina 於二零零五年四月八日就買賣協議、收購建議、股本削減及增加本公司法定股本、債務妥協契據及認購協議而發出之聯合公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「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 及／或其聯繫人士支付之35,000,000港元，以及本公司根據債務妥協契據之條款而向 MGL 及／或其聯繫人士發行無抵押承付票據清償之15,600,000港元
「董事會」	指	董事會
「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
「中央結算系統」	指	香港結算成立及管理之中央結算及交收系統
「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 (就企業融資提供意見) 受規管活動之持牌公司，並為 Unichina 之財務顧問

## 釋 義

「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
「綜合文件」	指	Unichina 與本公司共同就 Unichina 根據買賣協議收購銷售股份而導致之收購建議而向股東及購股權持有人發出之綜合文件
「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	本公司根據認購協議向 Unichina 予以發行之35,000,000港元可兌換債券
「道亨證券」	指	道亨證券有限公司，根據證券及期貨條例進行第一類（證券買賣）、第四類（就證券提供意見）及第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌公司，並為本公司之財務顧問
「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
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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
「獨立董事委員會」	指	由三名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之本公司獨立董事委員會

## 釋 義

「獨立股東」	指	就本通函對債務妥協契據之任何提述而言，指 MGL、其聯繫人士、與彼等任何一致行動之人士、及參與或於債務妥協契據中擁有權益(包括其項下擬進行之交易)之股東以外之股東，惟僅為股東者除外；及就本通函對股本削減、增加本公司法定股本及認購協議之任何提述而言，指 MGL 及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零五年五月十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市委員會
「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。於最後實際可行日期，其為本公司之最終控股公司，並由 Multi-Purpose Holdings Berhad (其股份於 Bursa Malaysia 公開買賣) 擁有約34.41%權益
「MGL」	指	Magnum (Guernsey) Limited，一間在耿濟島註冊成立之有限公司，為本公司之直屬控股公司，由 MCB 全資實益間接擁有
「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最後實際可行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
「購股權持有人」	指	購股權持有人
「中國」	指	中華人民共和國

## 釋 義

「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 (詳情載於本公佈董事會函件內「IV.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	買賣協議之完成
「買賣協議」	指	MGL、Unichina 與 MCB 就 Unichina 收購銷售股份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	本公司將於二零零五年六月二十四日星期五召開之股東特別大會，以尋求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、債務妥協契據 (連同據此進行之交易)、股本削減及增加本公司之法定股本
「股份」	指	本公司股本中現有每股面值 0.10 港元之普通股，及於完成股本削減後，每股新面值 0.001 港元之普通股
「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

## 釋 義

「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
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	MGL 及其聯繫人士向本集團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港元前本集團欠負 MGL 及其聯繫人士之款項,於最後實際可行日期約117,115,000港元
「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 Unichina 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 及/或其聯繫人士發行面值15,600,000港元之承付票據

## 釋 義

---

「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，為獨立國際資產評估顧問公司
「港元」／「港仙」	指	香港法定貨幣港元／港仙
「馬來西亞元」	指	馬來西亞法定貨幣馬來西亞元
「%」	指	百分比



# 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)

執行董事：  
林中隆先生  
譚焯榮先生  
黃新興先生  
陳漢明先生

總辦事處及主要營業地點：  
香港中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
13樓1301A室

獨立非執行董事：  
王敏向先生  
林永和先生  
司徒添業先生

敬啟者：

股本削減及增加法定股本  
及  
訂立債務妥協契據以清償股東貸款  
(特殊交易及關連交易)  
及  
UNICHINA ENTERPRISES LIMITED 訂立認購協議以認購可兌換債券  
(關連交易)

### I. 緒言

本公司與 Unichina 於二零零五年四月八日聯合公佈(其中包括)：

- (i) 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(相等於每股銷售股份約 0.04735 港元)，須受買賣協議之條款及條件所限；
- (ii) 董事有意向獨立股東提呈建議，落實股本削減及增加本公司之法定股本；
- (iii) 本公司、MGL 與 Unichina 就清償股東貸款而訂立債務妥協契據；及

(iv) 本公司、Unichina 與 MCB 訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意發行而 Unichina 已有條件同意認購面值為 35,000,000 港元之可兌換債券。

於完成買賣後，Unichina 將擁有本公司全部已發行股本約 51.54%，並須根據收購守則提出收購建議。收購建議之條款載於下文「II. 買賣協議」一節下「7. 收購建議」一段內。

## II. 買賣協議

### 1. 買賣協議日期

二零零五年四月八日

### 2. 買賣協議訂約方

賣方： MGL

買方： Unichina，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「XI. 本公司董事會成員之建議變動」一節。

賣方擔保人： MCB

### 3. 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，佔本公司於最後實際可行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）。

### 4. 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) 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以待刊發該公佈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) 股份於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣以待刊發該公佈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%；
- (c) 股份於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣以待刊發該公佈前最後連續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%；及
- (d) 於最後實際可行日期股份收市價每股0.130港元折讓約63.6%。

根據本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報，本公司於二零零四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約為45,336,000港元，相等於每股股份約0.074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。

### 5. 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之普通決議案；
- (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、發行及其後轉讓兌換股份；
- (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，而股份於刊發該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，期限為不少於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)。

## 6. 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。

## 7. 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(佔於最後實際可行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。

待完成買賣後，時富融資將代表 Unichina，按該公佈所述及綜合文件所載條款作出(i)股份收購建議以收購所有已發行股份(Unichina 及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)；及(ii)購股權收購建議以收購所有尚未行使之購股權。股份收購建議項下每股股份之收購價將為現金0.04735港元，約等於 Unichina 根據買賣協議就每股銷售股份應付之代價。購股權收購建議項下每份購股權之收購價將為0.001港元，相等於完成股本削減後每股股份之面值。

就收購建議而言，收購守則第8.2條規定，收購文件一般須於刊登收購建議之公佈後21日內由收購人或其代表寄發。根據收購守則第8.2條附註2規定，如果在作出收購建議前必須先履行某個先決條件，而該先決條件未能在收購守則第8.2條所指定之期限內履行，則須取得執行理事之同意。Unichina 已取得執行理事之同意，以延長寄發有關收購文件之期限至買賣協議內所有條件達成後七日內。因此，載列收購建議(隨附接納及轉讓表格)之詳情及載有獨立董事委員會及大福各自就收購建議之意見函件之綜合文件，將於買賣協議內所有條件達成後七日內寄發予股東及購股權持有人。

股東、購股權持有人及本公司證券之有意投資者須注意，收購建議僅為可能進行。Unichina 僅於完成買賣後才有責任提出收購建議。本公司將於完成買賣後就收購建議另行發出公佈。股東、購股權持有人及本公司證券之有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。綜合文件(載有獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見)之副本將於買賣協議內所有條件達成後七日內寄發予股東及購股權持有人。股東及購股權持有人務請等候收取綜合文件及於作出接受收購建議與否之決定前細閱該文件之內容。

### III. 股本削減及增加法定股本

#### 1. 股本削減之建議

董事有意向獨立股東提呈建議，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) 將每股面值0.10港元之未發行股份分拆為100股每股面值0.001港元之股份；及

(c) 將註銷已發行股份之繳足股本產生之進賬轉撥至本公司之繳入盈餘賬。

## 2. 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) 獨立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股份上市及買賣；及
- (c) 遵守所有適用法律，包括百慕達一九八一年公司法第46條；

及於上述所有條件於完成買賣或之前獲達成後，方告生效。

## 3. 股本削減之影響

誠如上文「1. 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，故於註銷本公司已發行繳足股本後將產生該等款額之進賬。該進賬將轉撥至本公司之繳入盈餘賬，於日後用作董事根據百慕達一九八一年公司法及本公司之公司細則所指定之用途(包括但不限於用作抵銷本公司之累積虧損)，因此，本公司之繳入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股股份，而其已發行股本將約為615,024港元，分為615,024,175股股份。

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資產、業務經營、管理或財政狀況或影響股東之比例權益。

## 4. 申請上市及股票

本公司已向聯交所上市委員會申請批准於股本削減生效後之股份上市及買賣。於股本削減生效及成為無條件後，現有每股面值0.10港元之股份之所有股票將繼續獲接納為相同數目之新面值每股0.001港元之股份之有效擁有權文件，以作買賣、結算及登記。概

無特別安排以交換股票或買賣股份。待股本削減生效後，將就於完成股本削減後已配發及發行或轉讓之任何新股份發行新股票。新面值之股份之新股票將以橙紅色發行，以與現有面值之股份之現有淺藍色股票區別。

## 5. 建議法定股本之增加

董事亦建議於股東特別大會上尋求獨立股東批准額外增加900,000,000,000股新股份，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之現有股份享有同等權益。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「2. 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。

## 6. 進行股本削減及增加法定股本之理由

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(即該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。

於增加本公司之法定股本生效後，由於額外增設900,000,000,000股新股份，法定股本將由100,000,000港元增加至1,000,000,000港元。董事預期本公司法定股本增加將有助其日後之股本集資活動。

本公司將召開股東特別大會，以批准(其中包括)股本削減及增加本公司之法定股本。MGL及其聯繫人士將放棄就股本削減及增加本公司法定股本之決議案投票。

## IV. 債務妥協契據

### 1. 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

## 董事會函件

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 及／或其聯繫人士償還 35,000,000 港元（如下文所詳列）前，本集團結欠 MGL 及其聯繫人士之股東貸款：

- (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 及／或其聯繫人士支付現金 35,000,000 港元；
- (ii) 股東貸款餘額（於最後實際可行日期約為 66,500,000 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「5. 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 及／或其聯繫人士而清償，該無抵押承付票據為免息、無抵押及須於發行六個月後償還。

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，致力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。

根據債務妥協契據，Unichina 亦已向 MGL 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「V. 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) 促使本公司致力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應付之利率籌集額外資金或取得第三者借貸以為本公司提供資金，

而於要求時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。

## 2. 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，其主要條款概述如下：

本金額： 股東貸款餘額（於最後實際可行日期約66,500,000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： (a) 物業抵押；及

(b) 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。

## 3. 無抵押承付票據

無抵押承付票據之條款乃本公司與 MGL 及／或其聯繫人士按公平基準磋商，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 及／或其聯繫人士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 及／或其聯繫人士支付按年利率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。

#### 4. 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)。

5. 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工場連平台	(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工場連平台	(b) Continuous Gain Limited	商業
2. 九龍觀塘興業街12號 永泰中心前座7樓	Lismore Properties Limited	商業
3. 香港灣仔皇后大道東28號 金鐘滙中心1樓1號辦公室	Wolston Limited	商業
4. 九龍觀塘興業街15號 中美中心A座4樓連4樓部份平台	Lismore Properties Limited	商業
5. (a) 香港南區南灣 南灣道59號南灣大廈20樓A室	(a) Lismore Properties Limited	住宅
(b) 香港南區南灣 南灣道59號南灣大廈1樓 172號停車位	(b) Lismore Properties Limited	停車位
6. 九龍觀塘敬業街59號敬業工廠大廈 地下1號停車位	Lismore Properties Limited	停車位

根據威格斯(與本公司及其關連人士概無關連之獨立物業估值師)編製之估值報告(載於本通函附錄一)，於二零零五年四月十五日該等物業之估值為34,700,000港元。

## 董事會函件

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。截至最後實際可行日期，本集團於該等銀行融資項下並無未償還之銀行透支。除股東貸款外，本集團僅存有貿易及雜項應付款項。董事亦確認，於最後實際可行日期，本集團並無其他銀行應付款項。物業擁有人除持有及租賃該等物業外，並無擁有其他業務或資產。

### 6. 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 及／或其聯繫人士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 及／或其聯繫人士，MGL 及／或其聯繫人士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。

## 7. 收購守則及上市規則之含意

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(其中包括)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、其聯繫人士、彼等任何一致行動人事，以及除作為股東外亦參與或於債務妥協契據及據此而進行之交易中擁有權益之股東，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。

## V. 認購協議

### 1. 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： 本公司已有條件同意向 Unichina 發行而 Unichina 已有條件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、Unichina 及 MCB 可能同意之其他日期。

## 2. 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厘計算，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： 本公司每股兌換股份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： 假設按兌換價每股兌換股份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股新股份，分別佔最後實際可行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%。

## 董事會函件

- 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兌換股份，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新股份，在所有方面與所有於兌換通告日期其他現有已發行股份享有同等地位，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。本公司已向聯交所申請，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以待刊發該公佈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以待刊發該公佈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%；

- (c) 股份於二零零五年二月八日上午九時三十分暫停買賣以待刊發該公佈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%；及
- (d) 於最後實際可行日期股份收市價每股0.130港元折讓約63.6%。

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

### 3. 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例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(以點票方式投票)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 控制權之建議變動；
- (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。

#### 4. 上市規則之含意

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，須獲獨立股東以點票方式投票批准，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。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。將作出必須安排致使兌換股份獲納入中央結算系統。

待兌換股份獲准於聯交所上市及買賣後，兌換股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於兌換股份開始於聯交所買賣當日或由香港結算指定之任何其他日期開始在中央結算系統進行記存、結算及交收。聯交所參與者間交易之交收，須於任何交易日後第二個交易日在中央結算系統內進行。中央結算系統內之所有活動須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

## VI. 訂立債務妥協契據及認購協議之理由

董事認為訂立認購協議及債務妥協契據以清償股東貸款(與買賣協議及認購協議須於相同時間完成)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,佔最後實際可行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公司根據認購協議向 Unichina 發行可兌換債券,為清償股東貸款之合適方法。

本集團於截至二零零四年十二月三十一日止五個年度各年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綜合負債總額為約127,900,000港元,其中約115,200,000港元為直接控股股東 MGL 及 MGL 之聯繫人士之公司之間墊款。於最後實際可行日期,股東貸款約為117,115,000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 MGL 轉至 Unichina 後,於二零零五年四月八日,本公司訂立債務妥協契據。根據於最後實際可行日期之股東貸款餘額計算,比較於未來12個月股東貸款之現有利息開支(假設整個期間按香港最優惠利率5.25厘計息),倘本公司於發行具抵押承付票據及無抵押承付票據(預期於二零零五年七月三十一日或之前發行)後六個月之日期或之前根據具抵押承付票據及無抵押承付票據之條款分別提早償還32,000,000港元(連同利息)及償還15,600,000港元,董事估計本公司將受惠於債務妥協契據及認購協議項下安排所節省利息所致截至二零零六年十二月三十一日止年度之收益約38,800,000港元(須待核數)。

鑑於(i)本公司承諾於完成債務妥協契據後六個月內致力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及(ii) Unichina 同意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應付之利率籌集額外資金或取得第三者借貸以為本公司投供資金,則於要求時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付之金額,股東須注意本公司可能於完成債務妥協契據後六個月及十二個月內在股票市場籌集資金及尋求第三者借貸,以及在其未能於股票市場籌集足夠資金及/或取得

# 董事會函件

足夠第三者借貸以及 Unichina 未能提供足夠資金予本公司之情況下，本公司未能在具抵押承付票據及無抵押承付票據到期及應予償還時償還具抵押承付票據及無抵押承付票據。

## VII. 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(根據於最後實際可行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	<u>615,024,175</u>	<u>100.00</u>	<u>615,024,175</u>	<u>100.00</u>	<u>1,354,200,521</u>	<u>100.00</u>

假設於完成買賣時並無可兌換債券獲兌換，Unichina 將成為持有316,973,680股股份之控股股東，佔本公司全部已發行股本約51.54%，而於緊隨完成買賣時本公司之公眾持股量將約為48.46%。然而，倘可兌換債券於完成買賣時獲全數兌換，Unichina 之持股量將增加739,176,346股(佔於最後實際可行日期已發行股份約120.2%及54.6%)至1,056,150,026股，佔本公司全部經擴大已發行股本之約77.99%，而緊隨完成買賣時本公司之公眾持股量將減少至約22.01%。Unichina 已向本公司承諾，倘兌換可兌換債券任何部份為兌換股份可能導致不能維持上市規則所規定新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。

由於本公司預見行使可兌換債券所附之兌換權將對股東做成未來潛在攤薄影響，故本公司將按下列方式通知股東攤薄水平及兌換之一切有關詳情：

- (a) 本公司將每月在聯交所網站上刊登公佈。有關公佈將於每個曆月結束後第五個營業日或之前作出，當中將以表列形式載列以下詳情：
  - (i) 有否進行任何可兌換債券之兌換，如有，則列出兌換詳情(包括兌換日期、發行之兌換股份數目、每次兌換之兌換價)。如於有關月份並無進行兌換，則列出相反聲明；

# 董事會函件

- (ii) 於兌換後之可兌換債券未償還本金額，如有；
  - (iii) 根據其他交易而發行之本公司已發行股本總數之變動（包括根據本集團任何購股權計劃之購股權行使及本公司購回股份），如有；及
  - (iv) 於有關月份開始及最後日期本公司之已發行股本總數；
- (b) 除上文(a)所述之定期公佈外，倘根據兌換可兌換債券而發行之兌換股份累計數目達本公司於上一次定期公佈或特別公佈（按下文所述）（視乎情況而定）所披露之本公司已發行股本之5%（及其後該5%限額之倍數），則本公司將於聯交所網站刊登特別公佈，載列包括上文(a)所述由上一份定期公佈或特別公佈（視乎情況而定）開始截至根據兌換而發行之兌換股份總數達本公司於上一份定期公佈或特別公佈（視情況而定）所披露之本公司已發行股本5%之日期間之詳情。

於最後實際可行日期，除購股權外，本公司並無任何尚未行使之其他購股權、認股權證、衍生工具或其他可兌換為股份之證券。

## VIII. 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。

本集團截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 (千港元)	二零零三年 (千港元)	二零零二年 (千港元)
營業額	8,015	7,826	9,920
股東應佔日常業務（虧損）淨額	(6,258)	(11,596)	(22,041)

於二零零四年十二月三十一日，本公司之經審核綜合負債淨額約為45,336,000港元。於同日，本集團之總資產約為80,484,000港元及總負債約為125,820,000港元。於二零零四年十二月三十一日，本集團之借貸總額（包括應付利息）約為115,290,000港元，包括股東貸款約114,702,000港元以及銀行貸款及透支約589,000港元（該等約589,000港元之銀行貸款及透支其後於二零零五年四月由本集團清償）。

## IX. 有關 Unichina 之資料

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最後實際可行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；(ii)於二零零五年二月十八日訂立一項買賣協議，據此，MGL 同意出售而 Unichina 同意根據該買賣協議之條款及條件購買銷售股份(該買賣協議其後於二零零五年四月八日終止)；(iii)於二零零五年二月十八日訂立購股權協議，以促使清償股東貸款(該購股權協議其後於二零零五年四月八日終止)；及(iv)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。

## X. Unichina 涉及本集團之意向

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。

Unichina 有意維持本公司於聯交所之上市地位。聯交所已表明將密切監察股份於聯交所之買賣。聯交所亦表明，倘於完成認購事項時公眾持有之已發行股份少於25%，或聯交所相信於股份之買賣存在或可能存在造市情況；或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。

聯交所表明，倘若本公司仍然維持於聯交所上市，聯交所將會密切監察本公司於日後進行之所有資產收購或資產出售。本公司進行之任何資產收購或出售將受上市規則之條文所限。根據上市規則，聯交所有酌情權可要求本公司就任何規模之任何建議交易向其股東發表公佈及／或刊發通函，特別是當該等建議交易偏離本公司之主要業務。聯交所亦有權按上市規則將本公司之一連串資產收購滙集計算，而任何該等收購均可能導致本公司獲得猶如新上市申請人之待遇，並須受上市規則所載新上市申請之規定所限。

## XI. 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 提名委任額外董事將不會早於遵守收購守則第26.4條發出綜合文件之日期前生效。倘董事會之成員及新委任董事有任何進一步建議變動，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豐富經驗。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及人人控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司之股份均於聯交所上市。

## XII. 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 之唯一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。

## XIII. 過去十二個月集資

本公司在最後實際可行日期前十二個月並無進行任何集資活動。

## XIV. 股東特別大會

股東特別大會將於二零零五年六月二十四日星期五上午十一時正假座香港九龍青山灣青山公路一號香港黃金海岸酒店大堂樓層盈洋廳舉行，大會通告載於本通函第67頁至70頁，股東特別大會上將提呈決議案以批准(其中包括)(i)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；(ii)債務妥協契據(連同據此進行之交易)；(iii)股本削減；及(iv)增加本公司之法定股本。本通函隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下擬否出席該大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上所印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，該表格無論如可須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## XV. 其他資料

道亨證券獲委任為本公司之財務顧問。由獨立非執行董事王敏向先生、林永和先生及司徒添業先生組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮債務妥協契據及認購協議之條款以及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。於完成買賣後，獨立董事委員會亦會考慮收購建議之條款，並就收購建議之條款是否公平合理及是否接納收購建議向股東及購股權持有人提供意見。本公司續聘道亨證券為有關收購建議之財務顧問。大福獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，就債務妥協契據及認購協議之條款，及於完成後就收購建議之條款提供意見。

## XVI. 推薦建議

董事相信，批准股本削減及增加本公司法定股本之決議案乃符合本公司之利益，並建議獨立股東投票贊成該等於股東特別大會上提呈之決議案。

閣下務請注意獨立董事委員會函件、大福之意見函件及本通函附錄所載之附加資料。

此致

列位股東 台照

列位購股權持有人 參照

代表董事會  
董事  
黃新興  
謹啟

二零零五年五月二十日



**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)

敬啟者：

**訂立債務妥協契據以清償股東貸款**  
**(特殊交易及關連交易)**

**及**

**UNICHINA ENTERPRISES LIMITED 訂立認購協議以認購可兌換債券**  
**(關連交易)**

吾等獲委任為獨立董事委員會，就債務妥協契據及認購協議向閣下提供意見。有關債務妥協契據及認購協議之詳情載於日期為二零零五年五月二十日致股東之通函（「通函」，本函件為其中部份）之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用語彙與通函所界定者具相同涵義。

大福獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會提供意見。其推薦建議及達致該建議所考慮之主要因素之詳情載於通函第31頁至51頁大福之意見函件內。

經考慮債務妥協契據及認購協議之條款及大福就此提供之意見後，吾等認為債務妥協契據及認購協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成於股東特別大會上提呈以批准(i)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；及(ii)債務妥協契據（連同據此進行之交易）之決議案。

此致

獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
王敏向 林永和 司徒添業  
謹啟

二零零五年五月二十日

以下載列大福就債務妥協契據及認購協議所編製之意見函件，以供載入本通函。



大福融資有限公司  
TAI FOOK CAPITAL LIMITED

香港  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈  
25樓

敬啟者：

訂立債務妥協契據以清償股東貸款  
(特殊交易及關連交易)  
及  
UNICHINA ENTERPRISES LIMITED 訂立認購協議以認購可兌換債券  
(關連交易)

## 緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就債務妥協契據及認購協議(詳情載於 貴公司於二零零五年五月二十日刊發之通函(「通函」，本函件為其部份)之「董事會函件」內)之條款提供意見。除文義另有所指外，本函件所用語彙與通函所定義者具相同涵義。

於二零零五年四月八日，董事會與 Unichina 之唯一董事於二零零五年四月八日聯合公佈，Unichina 與 MGL(MCB 之間接全資附屬公司)及 MCB 訂立買賣協議，據此，Unichina 有條件同意購買及 MGL 有條件同意出售銷售股份，代價為現金15,000,000港元。於完成買賣及假設於最後實際可行日期至完成買賣期間 貴公司之已發行股本及股權架構並無任何變動(根據買賣協議買賣銷售股份除外)，Unichina 及其一致行動人士將擁有 貴公司全部已發行股本合共約51.54%，故須根據收購守則第26.1及第13條就 Unichina 及其一致行動人士未擁有或同意收購之所有已發行股份及所有尚未行使之購股權提出強制性無條件現金收購建議。買賣協議及收購建議之條款之詳情載於通函之「董事會函件」內。

於二零零五年四月八日進一步公佈， 貴公司、MGL 及 Unichina 就清償股東貸款訂立債務妥協契據，及 貴公司、Unichina 及 MCB 就 Unichina 認購可兌換債券訂立認購協議。債務妥協契據構成收購守則第25條項下之特別交易及上市規則第14A章項下 貴公司之

關連交易。根據認購協議發行可兌換債券構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易。因此，債務妥協契據及認購協議須經獨立股東於股東特別大會上以點票方式投票批准。MGL及其聯繫人士及彼等任何一致行動人士，以及參與或於債務妥協契據，包括其項下擬進行之交易擁有權益之股東（僅為股東者除外）將就有關債務妥協契據之決議案放棄投票。MGL及其聯繫人士將就有關認購協議之決議案放棄投票。

獨立董事委員會由獨立非執行董事王敏向先生、林永和先生及司徒添業先生組成，已獲委任就債務妥協契據及認購協議之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，將就債務妥協契據及認購協議之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。吾等乃獨立於 貴公司及其關連人士。

## 意見之基準

為達致推薦建議，吾等已依賴 貴集團董事及／或管理層向吾等提供之資料及事實及彼等所作之聲明，並假設所有該等資料及事實及任何向吾等作出或載於通函「董事會函件」內之聲明於作出當日均為真實、正確及完整，且直至股東特別大會當日將繼續為真實無誤。吾等獲 貴集團董事及／或管理層告知，吾等已獲提供所有有關資料，而吾等所得資料及所獲聲明並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑吾等所得資料及事實之完整性、真實性及準確性，而吾等並不知悉有任何事實或情況將致使吾等所得資料及聲明成為不真實、不準確或有所誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無就有關資料進行獨立查證，且並無就 貴集團之業務及狀況進行任何形式之深入調查。

## 所考慮之主要因素及理由

吾等就債務妥協契據及認購協議之條款達致推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### I. 貴集團過往之財務表現

誠如通函內「董事會函件」所述，貴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。

貴集團截至二零零四年十二月三十一日止三個年度之財務業績概要（乃摘錄自貴公司之二零零四年年報）以及根據貴公司有關財務報告所作之貴集團財務表現之討論載列如下：

	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零零三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零零二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (經重列)
營業額	8,015	7,826	9,920
除稅前虧損	(6,231)	(11,522)	(21,839)
股東應佔虧損淨額	(6,258)	(11,596)	(22,041)
負債淨額	(45,336)	(39,078)	(27,482)

截至二零零二年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約9,900,000港元，較二零零一年之營業額下跌約30.7%。誠如貴公司二零零二年年報所披露，該跌幅乃由於香港股票市場表現疲弱使整體市場成交量下降所致。貴集團之除稅前虧損由二零零一年約51,900,000港元改善至二零零二年約21,800,000港元，主要由於二零零二年並無錄得匯兌虧損，而於二零零一年貴集團在終止菲律賓證券業務後錄得約22,700,000港元之匯兌虧損。此外，由於已加強內部及信貸監控措施，故二零零二年之經營成本及呆賬撥備均有所減少。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，貴集團之營業額約為7,800,000港元，較二零零二年減少約21.1%。根據貴公司二零零三年年報所述，營業額減少乃由於香港股票市場於二零零三年爆發嚴重急性呼吸系統綜合症期間及之後表現疲弱使整體市場成交量下降所致。貴集團之除稅前虧損由約21,800,000港元減少至約11,500,000港元。該減少乃由於(i)二零零三年錄得未變現短期投資持有收益約5,900,000港元，而二零零二年之未變現短期投資持有虧損約為1,600,000港元；及(ii)呆賬撥備減少約2,400,000港元所致。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約8,000,000港元，較二零零三年之營業額上升約2.4%。誠如貴公司二零零四年年報所述，該增幅乃由於二零零四年香港股票市場整體市場成交量增加所致。儘管貴集團於二零零四年已確認短期投資之未變現持有虧損約700,000港元（於二零零三年為短期投資之未變現持有收益約5,900,000港元），貴集團之除稅前虧損由二零零三年約11,500,000港元減少至二零零四年約6,200,000港元。該減幅乃主要由於(i)於二零零四年錄得投資物業重估盈餘約6,300,000港元（於二零零三年為投資物業重估虧絀約1,100,000港元）；(ii)出售上市股本投資之收益約1,200,000港元；(iii)行政開支減少約900,000港元；(iv)於二零零四年錄得呆賬撥備撥回約1,000,000港元（於二零零三年為呆賬撥備約700,000港元）；及(v)融資成本減少約800,000港元所致。

貴集團於截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年錄得股東應佔虧損淨額。貴集團之財政狀況惡化，於二零零四年十二月三十一日貴集團之經審核綜合負債淨額約為45,300,000港元。貴集團面對不利之流動資金狀況，而貴集團之業務主要由MCB集團公司提供資金。誠如通函內「董事會函件」所述，貴集團於二零零五年一月三十一日之未經審核綜合負債總額約為127,900,000港元，其中約115,200,000港元為MGL及其聯繫人士之墊款（包括應計利息）。股東請注意，截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表乃經考慮貴公司之控股公司已書面同意為貴集團提供足夠財政支援致使其可按持續經營基準營運後，按持續經營基準編製。

## II. 債務妥協契據

### 1. 訂立債務妥協契據之理由

誠如上文「I. 貴集團過往之財務表現」一段所論述，貴集團於截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年一直錄得虧損，並依賴貴公司之控股公司提供財政支援致使其可按持續經營基準營運。於二零零四年十二月三十一日，貴集團之經審核綜合負債淨額約為45,300,000港元、綜合資產總值約為80,500,000港元及綜合負債總額約為125,800,000港元。於二零零四年十二月三十一日，貴集團欠負MGL及其聯繫人士之貸款之未償還本金及利息約為114,700,000港元，佔貴集團綜合負債總額約91.2%。誠如董事所告知，貴公司之控股公司已同意，只要貴集團仍為MCB之附屬公司，則不要求貴集團償還貴集團欠負MGL及其聯繫人士之任何款項，直至貴集團在不影響其流動資金狀況之情況下可償還該等款額為止。於二零零五年四月八日，MGL訂立買賣協議，有條件同意出售其於貴公司之所有持股權益。誠如董事所告知，待完成買賣MGL於貴公司之持股權益

後，貴集團將不再為 MCB 之附屬公司，而在沒有任何有關貴集團欠負 MGL 及其聯繫人士之債項之重組安排下，則貴集團將須於要求時償還欠付 MGL 及其聯繫人士之所有款項。因此，Unichina、MGL 及貴公司於二零零五年四月八日訂立債務妥協契據。董事認為訂立債務妥協契據連同發行可兌換債券乃清償股東貸款之機會，倘貴集團能於完成債務妥協契據日期起計六個月內償還若干部份，則可以按折讓條款以具抵押承付票據預先償還債項。吾等與董事之意見一致。

## 2. 債務妥協契據之主要條款

誠如通函內「董事會函件」所述，根據債務妥協契據，貴公司、MGL 及 Unichina 同意以下列方式清償貴集團於緊接貴公司於完成債務妥協契據日期向 MGL 及／或其聯繫人士償還 35,000,000 港元前欠負 MGL 及其聯繫人士之股東貸款：

- (i) 貴公司以書面指示 Unichina 代表貴公司於完成認購事項後向 MGL 及／或其聯繫人士支付 35,000,000 港元；
- (ii) 股東貸款餘額（於最後實際可行日期約為 66,500,000 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；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 及／或其聯繫人士而清償。

具抵押承付票據及無抵押承付票據之主要條款載於通函「董事會函件」內，並概述如下：

	具抵押承付票據	無抵押承付票據
本金額	股東貸款餘額（於最後實際可行日期約為 66,500,000 港元）	15,600,000 港元
利息	年息按香港最優惠利率計算	免息
抵押	各物業擁有人就該等物業向 MGL 授出物業抵押及就全部已發行股份向 MGL 授出股份按揭	無抵押

# 大福函件

	具抵押承付票據	無抵押承付票據
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以書面要求償還，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。	MGL 及／或其聯繫人士有權於發行無抵押承付票據日期起計六個月後隨時以書面要求償還，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 貴公司收取 32,000,000 港元（連同具抵押承付票據項下所有應計利息），MGL 將接納該筆 32,000,000 港元之款項（另加具抵押承付票據項下之應計利息）作為全數及最終清償根據具抵押承付票據到期及所欠之全部款項（包括應計利息）。	不適用
無力償還	倘 貴公司無力償還款項， 貴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。	倘 貴公司無力償項， 貴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 及／或其聯繫人士支付按年利率 12 厘計算之無力償債利息。

債務妥協契據條款之詳情載於通函之「董事會函件」內。

### 3. 債務妥協契據條款之分析

誠如通函內「董事會函件」所述，具抵押承付票據及無抵押承付票據之條款乃經 貴公司、MGL 及／或其聯繫人士以及 Unichina 公平磋商後釐定。吾等已與 貴公司管理層討論債務妥協契據之條款，並注意到下列事項：

#### (i) 到期日

誠如董事所告知， 貴公司之控股公司已同意，只要 貴集團仍為 MCB 之附屬公司，則不要求 貴集團償還 貴集團欠負 MGL 及其聯繫人士之任何款項，直至 貴集團在不影響其流動資金狀況之情況下可償還該等款額為止。根據買賣協議，MGL 有條件同意出售其於 貴公司之所有持股權益。誠如董事所告知，待完成買賣 MGL 於 貴公司之持股權益後， 貴集團將不再為 MCB 之附屬公司，而在沒有任何有關 貴集團欠負 MGL 及其聯繫人士之債項之重組安排下，則 貴集團將須於要求時償還欠負 MGL 及其聯繫人士之所有款項。於二零零五年四月八日，Unichina、MGL 及 貴公司訂立債務妥協契據，據此，償還股東貸款之責任將於與完成買賣同時完成之債務妥協契據後以具抵押承付票據及無抵押承付票據項下之新責任取代。根據債務妥協契據，MGL 亦同意暫緩要求即時償還股東貸款，直至完成債務妥協契據之任何條件不獲達致或買賣協議或認購協議因任何原因而終止（在該情況下則引用有關協議之原有條款而定，即 貴公司之控股公司已同意，只要 貴集團仍為 MCB 之附屬公司，則不要求 貴集團償還 貴集團欠負 MGL 及其聯繫人士之任何款項，直至 貴集團在不影響其流動資金狀況之情況下可償還該等款額）為止。

根據債務妥協契據，將以下列方式清償股東貸款之餘額：(i)根據認購協議於完成發行可兌換債券後支付35,000,000港元；(ii) 股東貸款餘額（於最後實際可行日期約為66,500,000港元）將以發行具抵押承付票據而清償，該具抵押承付票據須於發行當日起計12個月後償還；及(iii) 15,600,000港元將以發行無抵押承付票據而清償，該無抵押承付票據須於發行當日起計六個月後償還。由於可兌換債券之到期日為三年，倘可兌換債券之持有人並無行使可兌換債券所附之兌換權，則發行可兌換債券可將欠負 MGL 及／或其聯繫人士之35,000,000港元重組為一筆三年期貸款。

經考慮 貴集團之困絀財政狀況，以及欠缺下文「4.融資之其他方法」一段所指之其他融資方法及下文「(vi)債務妥協契據之其他條款」一段所載 Unichina

作出之承諾，吾等認為訂立債務妥協契據以最少延遲部份股東貸款（即約82,100,000港元，假設發行具抵押承付票據日期之股東貸款餘額約為66,500,000港元）之還款乃符合 貴公司之利益。

## (ii) 利率

誠如董事所告知，於最後實際可行日期，股東貸款約為117,100,000港元，其中約73,900,000港元為未償還本金，而約43,200,000港元（「未支付利息部份」）為未支付應計利息。股東貸款本金額中，約2,000,000港元為免息，而約71,900,000港元乃根據借款人基金成本所釐定之息率計息。於最後實際可行日期，該等年率介乎約6.5厘至8厘。部份未支付利息部份（於最後實際可行日期約為22,400,000港元）附帶利息（於最後實際可行日期按年率約6.5厘每月複合計息），而未支付利息部份之其餘部份為免息。

誠如通函「董事會函件」所述，根據債務妥協契據，於完成認購事項時，貴公司將以書面指示 Unichina 代 貴公司向 MGL 及／或其聯繫人士支付35,000,000港元（即可兌換債券之認購價）以清償部份股東貸款。就股東貸款之餘額而言， 貴公司同意將以發行面值相等於股東貸款餘額（於最後實際可行日期約為66,500,000港元）之具抵押承付票據予 MGL 及於完成債務妥協契據時以向 MGL 及／或其聯繫人士發行面值為15,600,000港元之無抵押承付票據予 MGL 而清償。具抵押承付票據按相等於香港最優惠利率之年率計息，而無抵押承付票據將免息。於最後實際可行日期，香港最優惠利率為5.25厘。根據現行香港最優惠利率及MGL及其聯繫人士收取之現行利率計算，並假設 貴公司並無不履行具抵押承付票據及無抵押承付票據之任何到期款項及應付款項， 貴集團可因訂立債務妥協契據而節省融資成本。然而，股東須注意，根據債務妥協契據，具抵押承付票據之所有未償還款項將全數計息，而誠如前段所述，目前部份未支付利息部份為免息。因此，因減少債務妥協契據項下之平均利率而節省之融資成本將部份由應計利息所產生利息之利息成本增加而抵銷。誠如董事所告知，假設香港最優惠利率5.25厘維持不變及於完成債務妥協契據之日之股東貸款未償還總額約117,100,000港元計算，並假設 貴公司可支付具抵押承付票據及無抵押承付票據之任何到期款項及應付款項，債務妥協契據安排下於一年內之應計利息約為3,800,000港元（即可兌換債券及具抵押承付票

據之利息)，較根據 MGL 及其聯繫人士於一年內就 貴集團之欠款所收取按現行利率(在並無債務妥協契據安排下)計算之利息約6,000,000港元為低。按此基準計算，根據債務妥協契據安排將可節省利息。然而，另須注意具抵押承付票據及無抵押承付票據之逾期款項須由到期日至實際還款日期止，按年利率12厘計算無力償債利息。

誠如董事所告知，獨立財務公司授予 貴公司之現行信貸額度之利率為(i) 年利率港元最優惠利率加2厘；或(ii) 年利率港元最優惠利率加1.75厘或年利率銀行基金成本加1.75厘(以較高者為準)。因此，董事認為 貴公司就具抵押承付票據支付之利率為年利率香港最優惠利率，及無抵押承付票據之免息條款乃最少與 貴集團可能自第三者融資公司所取得類似年期及條款之貸款(倘 貴公司可自第三者融資公司取得該等貸款)可作競爭。吾等與董事之意見一致。

可兌換債券條款之分析載於下文「3. 可兌換債券條款之分析」一段內。

經考慮上述事項及錄得淨負債之公司往往被要求以較錄得資產淨值之公司為高之息率(假設借款之其他因素及其他條款相同)之事實，吾等認為 貴公司根據債務妥協契據應支付之息率乃公平合理。

### (iii) 抵押

吾等注意到 MGL 及其聯繫人士墊付予 貴集團之股東貸款為無抵押。根據債務妥協契據，股東貸款餘額及應計利息由各物業擁有人就該等物業向 MGL 授出物業抵押及就全部已發行股份向 MGL 授出股份按揭。根據威格斯資產評估顧問有限公司於二零零五年四月十五日就該等物業之估值34,700,000港元及約66,500,000港元之股東貸款餘額計算，該等物業之抵押覆蓋股東貸款餘額約52.2%。誠如董事所告知， 貴集團於往年已向銀行抵押大部分該等物業及現金存款，以擔保銀行融資約14,000,000港元。

誠如通函內之「董事會函件」所述，物業擁有人除持有及租賃該等物業外，並無任何其他業務或資產。誠如董事所告知，MGL 要求就各物業擁有人之全部已發行股份向 MGL 授出股份按揭，作為償還具抵押承付票據項下所有到期款項及欠款之進一步抵押，以避免出現 貴集團出售其於物業擁有人之權

益而 MGL 須向物業擁有人之賣方索償之情況。當涉及物業抵押時就物業擁有人之股份授出股份按揭乃普遍做法。

由於授出物業抵押及股份按揭予 MGL 作為具抵押承付票據項下所有到期款項及應付款項之抵押，除取得 MGL 事前同意外，貴集團將必須將銷售該等物業之所得款項應用於償還具抵押承付票據之未償還款項。儘管如此，經考慮(i) 貴集團於其財政狀況下無力償還股東貸款；(ii)誠如下文「4.融資之其他方法」一段所述欠缺其他融資方法；及(iii)由於授出物業抵押及股份按揭作為債務妥協契據之部份，使貴集團有機會按折讓條款以具抵押承付票據預先償還債項，吾等與董事均認為根據債務妥協契據向 MGL 授出物業抵押及股份按揭乃公平合理之舉。

吾等亦注意到 貴集團已抵押若干該等物業予借款銀行以作為有關銀行信貸之抵押品。於債務妥協契據日期，貴公司於該等銀行信貸項下有約600,000港元之未償還銀行透支。完成債務妥協契據須待(其中包括)償還該等銀行信貸透支及上述抵押獲解除後，方可作實。於最後實際可行日期，所有未償還之銀行透支已獲償還。

#### (iv) 提早還款

誠如通函「董事會函件」所述，根據債務妥協契據，倘 MGL 於發行具抵押承付票據之日後六個月內，從貴公司收取32,000,000港元(連同具抵押承付票據項下所有應計利息)，MGL 將接納該筆32,000,000港元之款項(另加具抵押承付票據項下應計利息)作為全數及最終清償根據具抵押承付票據到期及所欠之全部款項(包括應計之利息)。假設於發行具抵押承付票據當日之股東貸款餘額約為66,500,000港元，倘貴公司於發行具抵押承付票據日期後六個月償還合共32,000,000港元(連同具抵押承付票據項下應計利息)，估計貴集團將錄得收益約34,500,000港元(即(i)約66,500,000港元與(ii)32,000,000港元(須待核數)之差額)。於二零零四年十二月三十一日，貴集團錄得經審核綜合負債淨額約45,300,000港元。誠如通函「董事會函件」所述，Unichina 已承諾促使貴公司盡力於實際償還日期前儘快償還具抵押承付票據。倘貴集團可於具抵押承付票據發行後六個月內償還具抵押承付票據之32,000,000港元及其應計利息，則因而產生之收益將可顯著改善貴集團之負債淨額狀況。

## (v) 後償契據

誠如通函內「董事會函件」所述，根據債務妥協契據，貴公司將與 Unichina 及 MGL 訂立後償契據。根據後償契據，Unichina 同意(其中包括)後償債項(即貴公司根據可兌換債券而欠負 Unichina 之款項及貴公司欠負 Unichina 之任何其他款項)將仍然屬後償性質，並遵從 MGL 及／或其聯繫人士就貴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貴公司提出之一切及任何權利、申索及行動而作出還款。

吾等認為由於上述安排並無為貴集團增加額外責任或負債，故為公平合理。

## (vi) 債務妥協契據之其他條款

誠如通函內「董事會函件」所述，貴公司已向 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。

誠如通函「董事會函件」所述，Unichina 已同意及承諾，只要具抵押承付票據及無抵押承付票據仍未清償，而貴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貴公司提供資金，其將為貴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。

吾等認為 Unichina 所作出之上述承諾將可紓緩貴集團於具抵押承付票據及無抵押承付票據到期時之現金流量壓力，股東應注意貴公司可能未能於股票市場上籌集資金或取得第三者借貸，而 Unichina 可能無力向貴公司提供足夠資金以於無抵押承付票據及具抵押承付票據到期時還款。

## 4. 融資之其他方法

貴集團自一九九六年起一直錄得虧損，並一直依賴其控股公司之財政支持以按持續經營基準營運。於二零零四年十二月三十一日，貴集團錄得經審核股東資金虧絀約45,300,000港元。股份之成交量疲弱。由二零零四年四月十一日(該公佈刊登日期前一年之日)起至二零零五年二月七日(股份於二零零五年二月八日暫停買賣前最後一個交易日)(包括當日)期間208個交易日內，僅有34日有進行股份之買賣，已買賣之股份合共9,394,000股。因此，股份於該期間之平均每日成交量約為45,000股，佔於最後實際可行日期之已發行股份總數約0.01%。經考慮貴集團持續錄得虧損及負債淨額狀況，董事認為貴集團現有銀行信貸之條款乃貴集團所能獲取之最佳條款。因此，董事對貴集團能取得其他可行資金來源並不樂觀，而貴集團於過去幾年均依賴 MGL 及其聯繫人士之股東貸款以維持其營運。根據上文所述，

儘管 貴集團並無向其他借款人籌措資金，吾等與董事一致認為 貴集團可取得較債務妥協契據項下之條款更佳之銀行借款以償還股東貸款之情況將非常困難（如非不可能）。董事亦認為由於股份欠缺流動性， 貴集團於股票市場（包括供股）按較債務妥協契據項下之條款為佳之融資方式籌集資金以償還股東貸款將非常困難（如非不可能）。鑑於上文所述，吾等認為 貴集團於股票市場上籌集資金或取得第三者借貸以獲取可觀款項將非常困難（如非不可能），故債務妥協契據乃償還股東貸款之合適方法。

### III. 認購協議

#### 1. 訂立認購協議之理由

為籌集資金償還債務妥協契據項下之35,000,000港元初步還款， 貴公司、Unichina 與 MCB 於二零零五年四月八日訂立一項認購協議，據此， 貴公司有條件同意發行而 Unichina 有條件同意認購可兌換債券。認購協議須待（其中包括）買賣協議及債務妥協契據於各方面成為無條件後方可落實完成。

#### 2. 可兌換債券之主要條款

可兌換債券之主要條款載於通函「董事會函件」，並概述如下：

本金額：	35,000,000港元
利息：	年息率1厘，於每年後支付
到期日：	發行可兌換債券之日起計三年
兌換價：	每股兌換股份0.04735港元， 貴公司核數師可予以調整。

調整事項將因 貴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 貴公司證券。

## 大福函件

- 兌換股份： 假設按初步兌換價每股兌換股份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股新股份，分別佔最後實際可行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日期起計至發行可兌換債券第三週年止期間，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兌換股份，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： 貴公司可償還或贖回可兌換債券之未償還本金。
- 可轉讓性： 可兌換債券可自由轉讓，惟須遵守所有適用法例及法規。
- 投票： 債券持有人無權因其為債券持有人而出席 貴公司任何大會或於會上投票。
- 上市： 貴公司將不會申請將可兌換債券在聯交所上市。 貴公司已向聯交所申請將兌換股份上市。
- 認購協議條款之詳情載於通函「董事會函件」內。

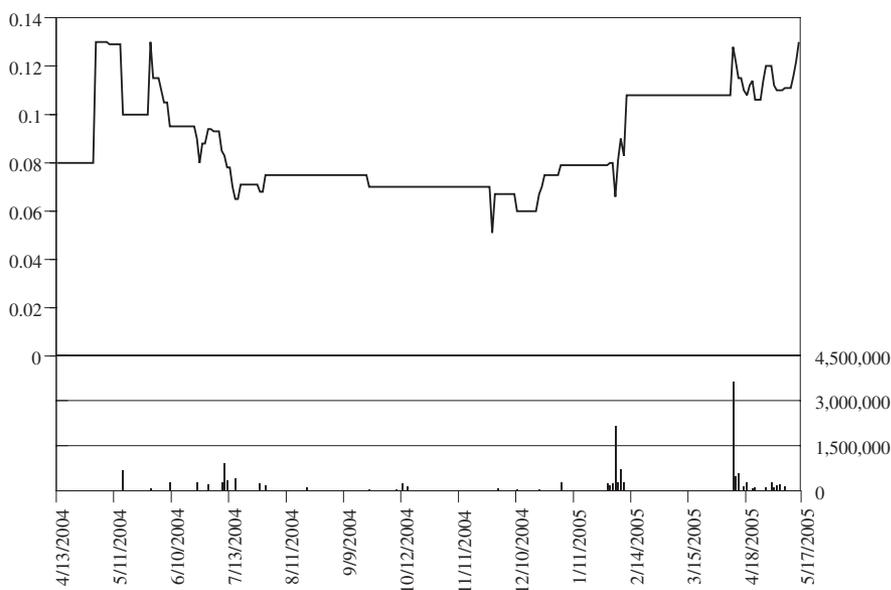
## 3. 可兌換債券條款之分析

誠如通函「董事會函件」所述，可兌換債券之條款乃 貴公司與 Unichina 按公平基準磋商。吾等在達致有關認購協議條款之意見時，已考慮下列各項：

### (i) 兌換價

#### a. 與以往股價比較

下圖顯示股份於緊接公佈刊登日期前一年（「該期間」）以及由該日起至最後實際可行日期止（「公佈後期間」）於聯交所所報之收市價及成交量：



資料來源：彭博

誠如上圖所示，股份於該期間內之收市價介乎0.051港元至0.130港元，而於公佈後期間則介乎0.106港元至0.130港元。

於該期間之208個交易日（不包括由二零零五年二月八日起至二零零五年四月八日止期間，股份因待刊發公佈而暫停買賣）中，僅34日出現股份買賣，合共成交9,394,000股股份。因此，該期間（不包括由二零零五年二月八日起至二零零五年四月八日止期間）內股份之平均每日成交量約45,000股股份，分別佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本及公眾持股量約0.01%及約0.02%。股份於該期間之流動性並不活躍。

## 大福函件

於公佈後期間之25個交易日中，有14日曾經進行股份買賣，合共成交約6,420,000股股份。因此，於公佈後期間內股份之平均每日成交量約257,000股股份，分別佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本及公眾持股量約0.04%及約0.09%。股份於公佈後期間之平均成交量上升，可能大致是由於股份於二零零五年四月十一日(即公佈刊登日期)之成交量相對較高(即3,624,000股股份)所致。然而，股份於公佈後期間之平均成交量仍然低企。

可兌換債券之初步兌換價為每股股份0.04735港元(「兌換價」)。下表顯示股份於下述日期／期間於聯交所所報之收市價／平均收市價及兌換價對有關價格之折讓：

日期／期間	每股股份 於期間之收市價／ 平均收市價	兌換價對 每股股份之 收市價／平均 收市價之折讓 (概約)
於二零零五年二月七日， 即股份暫停買賣以待 刊發公佈前之最後 整個交易日	0.108港元	56.2%
截至及包括二零零五年 二月七日之十個 連續整個交易日	0.0825港元	42.6%
於最後實際可行日期	0.130港元	63.6%

吾等知悉兌換價每股股份0.04735港元較現行市價顯著折讓。然而，鑑於股份於回顧期間之交投極不活躍、 貴集團於過去數年持續錄得虧損以及 貴公司於二零零四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額為

# 大福函件

每股股份約0.074港元，吾等認為，貴公司之基本情況未能反映股份目前之價格水平，而將股份收市價與兌換價比較亦未必合適。

## (ii) 負債淨額與虧損比較

吾等亦知悉 貴集團於二零零四年十二月三十一日錄得經審核綜合負債淨額約45,300,000港元，相等於每股股份約0.074港元。貴集團亦於過去數年錄得虧損。有鑑於此，吾等認為兌換價每股股份0.04735港元屬公平合理。

## (iii) 其他近期可兌換發行比較

吾等將可兌換債券之條款與其他香港上市公司近日發行之可兌換債券或票據進行比較。為將可兌換債券之條款與市場內發行之條款比較，吾等已參考香港上市公司近日刊發之公佈，並確認16間公司（「可資比較公司」）。有關公司於二零零四年一月八日起至公佈日期止期間公佈發行到期日為五年或以下之可兌換票據或債券（「可資比較發行」），而於有關公佈日期之已發行股份總數之市值亦為500,000,000港元以下。吾等蒐集之資料載列如下：

公佈日期	發行人名稱	到期日	本金額	年息率	初步兌換價 較收購價 溢價／(折讓) (附註1) (概約)
二零零四年 一月八日	凱暉國際實業 有限公司 (股份代號：269)	一年以內	5,000,000港元	不計息	(82%)
二零零四年 三月二十九日	即時科研 集團有限公司 (股份代號：8119)	約三年	10,000,000港元	2.5%	28.6%
二零零四年 三月三十日	益安國際集團 有限公司 (股份代號：82)	730日	最多25,000,000 港元	2%	(14%)
二零零四年 五月十二日	中保永興國際 (集團)有限公司 (股份代號：621)	年半	11,500,000港元	1%	0.1%
二零零四年 六月四日及 二零零四年 九月三日	保華建業集團 有限公司 (股份代號：577)	3年	最多100,000,000 港元	6個月香港 銀行同業 拆息+1%	假設除權價 (30%)； 假設收市價 (60%) (附註2)
二零零四年 六月二十九日	環球實業科技 控股有限公司 (股份代號：8091)	3年	4,000,000港元	3.5%	13.64%
二零零四年 十月六日	南海石油控股 有限公司 (股份代號：76)	3年	63,840,000港元	1%	24%

# 大福函件

公佈日期	發行人名稱	到期日	本金額	年息率	初步兌換價 較收購價 溢價／(折讓) (附註1) (概約)
二零零四年 十月十一日	日本亞太事業 投資有限公司 (股份代號：603)	1年	25,000,000港元	1%	13.64%
二零零四年 十一月二十二日	宏安集團有限公司 (股份代號：1222)	兩年半	最多37,180,000港元	1%	0.77%
二零零四年 十一月二十五日	南海石油控股 有限公司 (股份代號：76)	3年	80,000,000港元	1%	附註3
二零零四年 十二月二日	展鴻控股有限公司 (股份代號：572)	2年	30,000,000港元	4%	6.45%
二零零四年 十二月三日	益華國際投資 集團有限公司 (股份代號：370)	2年	最多10,000,000美元	1%	附註4
二零零四年 十二月八日	上海策略置地有限公司 (股份代號：164)	1年	32,400,000港元	1%	0%
二零零五年 一月五日	和成國際集團有限公司 (股份代號：651)	1年	50,000,000港元	3%	252.11%
二零零五年 一月十二日	互聯控股有限公司 (股份代號：273)	5年	最多200,000,000 港元	不計息	17.92%
二零零五年 二月三日	康健國際控股有限公司 (股份代號：8138)	2年	32,000,000港元	2.5%	8.82%
二零零五年 三月一日	環球實業科技 控股有限公司 (股份代號：8091)	3年	6,000,000港元	3.5%	3.1%
二零零五年 三月八日	金科數碼國際控股 有限公司 (股份代號：922)	3年	30,000,000港元	香港最優惠 利率+2%	(79.6%) (附註5)
二零零五年 四月八日	貴公司	3年	35,000,000港元	1%	(56.2%)

資料來源：<http://www.hkex.com.hk>

附註：

1. 「收市價」指於公佈日期或倘股份於公佈日期暫停買賣則緊接股份暫停買賣前之最後交易日之每股股份收市價。
2. 誠如於二零零四年九月三日刊發之公佈所披露，發行信貸可換股票據乃作為重組建議之一部分。重組建議亦涉及將每250股經削減股份合併為一股合併股份及按每兩股合併股份獲發五股發售股份之公開發售。根據於發行公佈前緊接股份暫停買賣前之最後交易日之每股收市價（未計股份合併及公開發售前），兌換價較每股合併股份之理論收市價折讓60%（經計及股份合併後但未計及公開發售），且根據於發行公佈前緊接股份暫停買賣前之最後交易日之每股收市價（未計股份合併及公開發售前），兌換價較每股合併股份之理論除權價折讓30%（經計及股份合併後但未計及公開發售）。
3. 誠如於二零零四年十一月二十五日刊發之公佈所披露，於是次發行中，債券持有人或會選擇按(i)固定兌換價，即股份於緊接債券發行日前連續30個交易日之30日平均收市價之130%；或(ii)浮動兌換價，即經債券持有人選擇於緊接公司收取債券持有人發出之兌換通知當日前連續30個交易日期間任何5個每股收市價之平均數，而該價格不得低於兌換當日之每股面值，兌換彼等之債券。
4. 誠如於二零零四年十二月三日刊發之公佈所披露，於是次發行中，每張債券按(i)固定兌換價0.089港元（倘兌換權於債券發行日期起計3個月內獲行使）；或(ii)浮動兌換價（倘兌換權於債券發行日期起計3個月後獲行使）兌換為股份。

固定兌換價較於債券認購協議日期前之最後交易日之每股收市價折讓約10%，並較於公佈日期前之最後交易日之每股收市價折讓約18%。浮動兌換價為(i)相等於較緊接兌換日期前有關交易日結束之10個股份交易日各日每股平均收市價折讓9.9%之價格（倘兌換權於債券發行日期起計首六個月內獲行使）；或(ii)相等於較緊接兌換日期前有關交易日結束之10個股份交易日各日每股平均收市價折讓19.9%之價格（倘兌換權於債券發行日期起計六個月屆滿後獲行使），惟倘浮動兌換價低於固定兌換價（可予調整），則浮動兌換價將被視為相等於該固定兌換價之價格。

5. 誠如於二零零五年三月八日刊發之公佈所披露，根據上市規則應用指引第17項，貴公司現正於除牌過程第三階段。約79.6%之折讓指初步兌換價每股0.01港元較股份於緊接二零零三年二月六日股份暫停買賣前之最後交易日之收市價每股0.049港元之折讓。

誠如上文所示，可資比較發行之可換股票據或債券之每股初步兌換價介乎收市價折讓約82%及溢價約252.11%。至於 貴公司之情況，兌換價則較股份於股份暫停

買賣以待刊發該公佈前之最後交易日在聯交所所報每股收市價折讓約56.2%。因此，儘管於大部分可資比較發行中，可換股票據或債券之每股初步兌換價大幅高出或低於可兌換債券之每股初步兌換價較收市價之溢價或折讓，惟兌換價較每股股份收市價之折讓乃於可資比較發行之折讓範圍內。吾等亦知悉，於可兌換票據或債券之每股初步兌換價較收市價溢價或較可兌換債券之每股初步兌換價大幅折讓之可資比較發行中，於有關可資比較發行中大部分可資比較公司均擁有綜合資產淨值（根據可資比較發行公佈日期前可資比較公司最近刊發之綜合經審核或未經審核賬目），乃有別於 貴集團擁有負債淨額及持續虧損之困絀財政狀況。此外，鑑於前述之原因，吾等認為股份目前之價格水平或不宜作出比較以評估兌換價是否公平合理。

總括而言，兌換價每股股份0.04735港元較該期間及公佈後期間內之每股平均收市價大幅折讓。儘管出現有關折讓，惟經計及(i) 貴集團於過往數年持續出現虧損；(ii) 貴公司於二零零四年十二月三十一日之每股股份經審核綜合負債淨額0.074港元；(iii) 股份於該期間及公佈後期間內股份買賣之低流通量；及(iv) 發行可兌換債券乃債務妥協契據之組成部分以清償部分股東貸款之事實；及(v) 董事相信 貴集團取得其他具有可資比較數目及條款（就吾等認為合理）之資金來源乃非常困難（如非不可能），吾等認為兌換價乃公平合理。

#### (iv) 利率

吾等注意到可資比較發行之可換股票據或債券年利率介乎零至香港最優惠利率加2厘。可兌換債券年利率1厘乃與可資比較發行者可資比較。

此外，誠如董事所告知，於 貴公司獨立財務機構延展之現有信貸融資中，利率乃(i) 每年港元最優惠利率加2厘；或(ii) 每年港元最優惠利率加1.75厘或每年銀行資金成本加1.75厘之較高者。因此，可兌換債券之利率低於現有信貸融資及股東貸款之利率。

經計及上述各項，吾等認為可兌換債券之利率乃屬公平合理。

## (v) 兌換所產生之攤薄影響

誠如通函「董事會函件」所披露，緊隨買賣完成後及假設由最後實際可行日期至買賣完成期間 貴公司已發行股本及股權架構並無變動（買賣協議擬進行之銷售股份買賣除外），Unichina 及公眾股東將於 貴公司已發行股本中分別擁有約51.54%及48.46%權益。於買賣完成後及 Unichina 悉數兌換可兌換債券後（假設 貴公司已發行股本及股權架構並無變動（買賣協議擬進行之銷售股份買賣及因兌換可兌換債券發行兌換股份除外）），Unichina 及公眾股東之持股權益將分別約為77.99%及22.01%。因此，公眾股東之持股權益將因兌換可兌換債券而大幅攤薄。

誠如 貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報所披露， 貴集團之股東資金經審核虧絀約為45,300,000港元。 貴集團持續出現虧絀及處於淨虧絀狀況亦使 貴集團難以透過借貸或股本發行籌集資金。發行可兌換債券使 貴集團可籌集資金而不會有任何即時攤薄影響，同時使 貴公司將資本基礎擴大35,000,000港元，而倘債券持有人悉數行使可兌換債券項下之所有兌換權，更可改善其淨虧絀狀況。於上述情況下，吾等認為兌換可兌換債券所產生之攤薄影響雖然重大，惟實際上在所難免且屬公平合理。

## IV. Unichina 涉及 貴集團之未來意向

股東務須注意債務妥協契據與買賣協議乃相互條件。就此，緊隨完成債務妥協契據（即與完成買賣及完成認購事項同時落實）後，Unichina 將成為 貴公司之控股股東。誠如通函「董事會函件」所披露，Unichina 有意繼續經營 貴集團之現行業務，並將於完成買賣後對 貴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 貴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 貴集團。

誠如通函「董事會函件」所披露，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。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 提名委任額外董事將不會早於遵守收購守則第26.4條發出綜合文件之日期前生效。黃光苗先生及黃光隆先生之簡歷載於通函「董事會函件」中「XI.本公司董事會成員之建議變動」一段內。

由於缺乏有關 貴集團詳盡未來業務計劃之資料，故吾等認為，吾等未能就上述 Unichina 對 貴集團之意向之影響(如有)提供意見。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤指：

- 貴集團自一九九六年一直錄得虧損，致使於二零零四年十二月三十一日之經審核負債淨額狀況約為45,300,000港元，以及 貴集團依賴MCB集團公司之財務支援助其持續經營；
- 經考慮 貴集團持續錄得虧損及負債淨額狀況，董事認為 貴集團現有銀行信貸之條款乃 貴集團所能獲取之最佳條款。因此，董事對 貴集團能取得其他可行資金來源並不樂觀，而 貴集團於過去幾年均依賴 MGL 及其聯繫人士之股東貸款以維持其營運。根據上文所述，儘管 貴集團並無向其他借款人籌措資金，董事認為 貴集團可取得較債務妥協契據項下之條款更佳之銀行借款以償還股東貸款之情況(如非不可能)將非常困難。董事亦認為由於股份欠缺流動性， 貴集團於股票市場(包括供股)籌集資金將非常困難(如非不可能)，按較債務妥協契據及認購協議項下之條款為佳之融資方式償還股東貸款；
- 上述債務妥協契據及可兌換債券條款之分析；
- 倘 貴集團有能力於發行具抵押承付票據日期起計六個月內償還32,000,000港元(連同具抵押承付票據項下應計利息)， 貴集團可大幅改善負債淨額狀況之可能性；及
- 倘債券持有人行使可兌換債券之兌換權所增加之股東資本；

吾等認為，鑑於 貴集團之整體持續虧損及負債淨額狀況，債務妥協契據及認購協議之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准債務妥協契據及認購協議之普通決議案。

此致

萬能國際集團有限公司  
獨立董事委員會及  
獨立股東 台照

代表  
大福融資有限公司  
副董事總經理 董事  
陳志安 鄭敏華  
謹啟

二零零五年五月二十日

以下為威格斯就本集團物業權益而進行估值所發出以供載入本通函之函件全文。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對萬能國際集團有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）所擁有之所有物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零五年四月十五日（「估值日」）之估值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件完成出售，可合理取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（就物業之性質及市道而言）適當推銷權益，並可就價格及條款達成協議並完成出售；
- (c) 在估值日之物業市道、價格水平和其他環境因素均與任何早前交換合約之假設日期之情況相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎及無強迫之情況下作出交易。」

吾等於估值時，乃假設業主將該等物業在公開市場求售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以便提高或降低該等物業之價值。

吾等參考市場可資比較項目以直接比較法為物業進行估值，並已就可資比較項目與物業之差異作調整。在有需要時，吾等亦透過將從該等物業所獲取之租金收入淨額資本化，同時計及租賃期滿後租金增加之潛力而對持作投資之物業作估值。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納給予吾等有關規劃審批或發定通告、地役權、佔用、出租及租金收入、地盤及樓面面積及所有其他有關事宜。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實業權或核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何修訂。所有文件僅供參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等謹此強調吾等並未獲提供所有文件之正本以核實其準確性。在任何情況下，倘出現任何與吾等所獲提供之資料相反的資料，吾等保留修訂吾等之估價之權利。

吾等曾視察物業之外部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進之建築物之木工或其他部分，因此，吾等無法呈報該物業之任何上述部分確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業之興建過程中有否使用富礬土水泥、氯化鈣添加劑或粉飛灰或任何其他有害物料，因此吾等未能就該等物業有否此方面之風險作出報告。就本估價而言，吾等假設該等物業在興建時並無使用該等有害物料。

吾等之估價並無考慮該物業所結欠之抵押、按揭或金額或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估價乃根據香港測量師公會所頒佈之香港物業資產估價指引(第二版)而編製。

除另有所指外，所有款項之幣值為港元。

隨函附奉吾等所作估價概要及估價證書。

此致

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
13樓1301A室  
萬能國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事  
源國民  
英國皇家特許測量師  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零零五年五月二十日

附註：源國民先生為特許測量師、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師，擁有逾十五年對香港物業進行估價的經驗。

## 估值概要

物業	於二零零五年 四月十五日 現況下之資本值
1. 九龍觀塘興業街12號永泰中心前座4樓A及B工場以及相連的平台	8,080,000港元
2. 九龍觀塘興業街12號永泰中心前座7樓	7,830,000港元
3. 香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心1樓1號辦公室	3,280,000港元
4. 九龍觀塘興業街15號(前為興業街15—17號) 中美中心A座4樓以及部份4樓平台	4,160,000港元
5. 香港南區南灣南灣道59號南灣大廈20樓A室及1樓172號停車位	11,000,000港元
6. 九龍觀塘敬業街59號敬業工廠大廈地下1號停車位	350,000港元
	總計： 34,700,000港元

## 估值證書

於二零零五年  
四月十五日  
現況下之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	
1. 九龍觀塘興業街12號永泰中心前座4樓A及B工場以及相連的平台	物業包括兩個位於一幢約於一九八一年落成的14層高工業大廈4樓之工場。	A工場訂有租約，由二零零三年七月一日起計為期兩年，每月租金為23,000港元，包括差餉及管理費。	8,080,000港元
觀塘內地段83號餘段中2260份中的76份	物業總建築面積約為16,818平方呎(1,562.43平方米)，平台總面積約為2,804平方呎(260.50平方米)。  物業根據政府租契持有，租期原於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續期至二零四七年六月三十日。  每年政府地租相等於物業當時應課差餉租值之3%。	B工場訂有租約，由二零零三年四月二十二日起計為期三年，每月租金為25,000港元，包括差餉及管理費。	

## 附註：

- 物業A工場之註冊擁有人為 Ongreat Properties Limited，該公司為 貴公司之間接全資附屬公司，而物業B工場之註冊擁有人為 Continuous Gain Limited，該公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- 物業訂有以道亨銀行有限公司(現稱為星展銀行(香港)有限公司)為受益人之按揭及兩項租金轉讓。

## 估值證書

於二零零五年  
四月十五日  
現況下之資本值

物業	概述及年期	估用詳情	
2. 九龍觀塘興業街 12號永泰中心前 座7樓	物業包括整層位於一幢約於一九 八一年落成的14層高工業大廈之7 樓。	7樓A1室訂有租約，由 二零零四年九月八日起 計為期兩年，每月租金 為16,000港元，包括差 餉及管理費。	7,830,000港元
觀塘內地段83號 餘段中2260份中 的76份	物業之建築面積約為16,818平方呎 (1,562.43平方米)。  物業根據政府租契持有，租期原 於一九九七年六月三十日屆滿， 並已根據新界土地契約(續期)條 例續期至二零四七年六月三十 日。  每年政府地租相等於物業當時應 課差餉租值之3%。	7樓A2室訂有租約，由 二零零四年九月十五日 起計為期兩年，每月租 金為23,000港元，不包 括差餉及管理費。  7樓B室(建築面積8,409 平方呎(781.22平方米) 於估值日期仍然空置。	

## 附註：

1. 物業之註冊擁有人為 Lismore Properties Limited，該公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 物業訂有以道亨銀行有限公司(現稱為星展銀行(香港)有限公司)為受益人之按揭及一項租金轉讓。

## 估值證書

於二零零五年  
四月十五日  
現況下之資本值

物業	概述及年期	估用詳情	
3. 香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心1樓1號辦公室	物業包括位於一幢約於一九九三年落成的27層高商業大廈1樓一個辦公室單位。	物業訂有租約，由二零零五年二月二十二日起計為期一年，每月租金為10,300港元，不包括差餉及管理費，有權續租一年。	3,280,000港元
海旁地段65號B段至G段以及A段1分段餘段以及海旁地段65號A段3及4分段中1386份中的15份	物業之建築面積約為1,188平方呎(110.37平方米)。  物業根據政府租契持有，租期由一八六三年六月二十五日起計，為期999年。  整個不同地段之政府地稅每年為142港元。		

## 附註：

1. 物業之註冊擁有人為 Wolston Limited，該公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 物業訂有以渣打銀行(現稱為渣打銀行(香港)有限公司)為受益人之法定押記。

## 估值證書

於二零零五年  
四月十五日  
現況下之資本值

物業	概述及年期	估用詳情	4,160,000港元
4. 九龍觀塘興業街15號(前為興業街15—17號)中美中心A座4樓以及部份4樓平台	<p>物業包括整層位於一幢約於一九八九年落成的15層高工業大廈之4樓。</p> <p>物業之實用面積約為5,997平方呎(557.13平方米)，平台面積約為1,371平方呎(127.37平方米)。</p>	<p>物業訂有租約，由二零零四年七月八日起計為期兩年，每月租金為43,100港元，包括差餉及管理費。</p>	4,160,000港元
觀塘內地段51及52號中3190份中的112份	<p>物業根據兩份政府租契持有，租期原於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續期至二零四七年六月三十日。</p>	<p>每年政府地租相等於物業當時應課差餉租值之3%。</p>	

## 附註：

1. 物業之註冊擁有人為 Lismore Properties Limited，該公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 物業訂有以道亨銀行有限公司(現稱為星展銀行(香港)有限公司)為受益人之按揭及一項租金轉讓。

## 估值證書

於二零零五年  
四月十五日  
現況下之資本值

物業	概述及年期	估用詳情	
5. 香港南區南灣南灣道59號南灣大廈20樓A室及1樓172號停車位	物業包括位於一幢約於一九八四年落成的31層高住宅大廈之20樓一個住宅單位以及1樓之一個停車位。	物業訂有租約，由二零零五年一月十五日起計為期一年，每月租金為25,000港元，包括差餉及管理費。	11,000,000港元
鄉郊建屋地段1049號中16026份中的105份	物業之建築面積約為1,433平方呎(133.13平方米)(不包括停車位)。  物業根據政府賣地條件11432號持有，由一九八零年九月四日起為期75年，有權再續期75年。  地段的政府地稅每年為1,000港元。		

## 附註：

- 物業之註冊擁有人為 Lismore Properties Limited，該公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- 物業訂有以 Malayan Banking Berhad 為受益人之法定押記、租金轉讓及保險轉讓。

## 估值證書

於二零零五年  
四月十五日  
現況下之資本值

物業	概述及年期	估用詳情	350,000港元
6. 九龍觀塘敬業街 59號敬業工廠大 廈地下1號停車 位	物業包括位於一幢約於一九七七 年前後落成的14層高工業大廈地 下之停車位。  物業為有蓋停車位。	物業訂有租約，由二零 零五年四月一日起計為 期一年，每月租金為 1,600港元，包括差餉及 管理費。	350,000港元
觀塘內地段70號 640份中的1份	物業根據政府租契持有，租期原 於一九九七年六月三十日屆滿， 並已根據新界土地契約(續期)條 例續期至二零四七年六月三十 日。  每年政府地租相等於物業當時應 課差餉租值之3%。		

附註：物業之註冊擁有人為 Lismore Properties Limited，該公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

各董事願就本通函所載資料(有關 Unichina 者除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所載之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，本通函並無遺漏任何其他事實，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

Unichina 之唯一股東就本通函所載資料(有關本集團、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，就其所知，本通函所載之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，本通函並無遺漏任何其他事實，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條例存置之登記冊之任何權益及淡倉；或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則須予披露之任何權益及淡倉，且概無董事為持有股份或相關股份(須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露者)之權益或淡倉之公司之董事或僱員：

(a) 董事於本公司之權益 — 於本公司購股權之權益(即已授而尚未行使者)：

姓名	身份	購股權所涉 及股份數目	行使期	授出價	每股認購價 (附註)
陳漢明	實益擁有人	3,000,000	二零零二年 七月八日至 二零一二年 七月七日	1.00港元	0.111港元

附註：倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動，購股權之行使價可予以調整。

(b) 董事於相聯法團之權益：

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份類別	身份及權益性質	所持有股份數目
MCB (附註1)	林中隆	普通	直接實益擁有	1,000,000
	譚焯榮	普通	直接實益擁有	640,000
	黃新興	普通	直接實益擁有	52,000

附註：

1. MCB 為本公司之最終控股公司。
2. 股份之權益指 MCB 之普通股及購股權之權益。購股權數目在「(c)董事於購入相聯法團之股份之權利 — 於相聯法團之購股權之權益 (指授出及尚未行使者)」進一步披露。
3. 所有上述權益指好倉。

(c) 董事於購入相聯法團之股份之權利 — 於相聯法團之購股權之權益 (指授出及尚未行使者)：

相聯法團之名稱	參與人姓名	購股權所涉及股份數目	授出購股權日期	購股權行使期	購股權行使價 (附註1)	身份及權益性質
MCB	林中隆	900,000	二零零一年七月十六日	二零零一年七月十六日至二零零六年七月十五日	1.26馬來西亞元	直接實益擁有
MCB	譚焯榮	600,000	二零零一年七月十六日	二零零一年七月十六日至二零零六年七月十五日	1.26馬來西亞元	直接實益擁有

附註：

- (1) 倘進行供股或發行紅股或 MCB 股本出現其他類似變動，購股權之行使價可予以調整。
- (2) 上述購股權由董事親自擁有。

(d) 於本集團之資產及合約中之權益：

於最後實際可行日期，自二零零四年十二月三十一日 (即本公司編製最近經刊發經審核賬目之日) 以來，概無董事於本集團任何成員公司購入、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，本公司概無訂立任何董事擁有重大個人權益之重大合約或安排。

### 3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)被視為於任何競爭業務中擁有權益。

### 4. 主要股東之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所深知，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份數目	於本公司已發行股本百分比
MCB	應佔受控制企業之權益	316,973,680	51.54% (附註1、2、4、5)
Unichina	實益擁有人	316,973,680	51.54% (附註2、4、5)
黃光苗	應佔受控制企業之權益	316,973,680	51.54% (附註3、4、5)

附註：

- (1) 該316,973,680股股份由 MGL 直接擁有，MGL 為 MCB 全資附屬公司 Magnum Enterprise Sdn Bhd 之全資附屬公司。
- (2) MGL、Unichina 及 MCB 於二零零四年四月八日就 MGL 向 Unichina 出售316,973,680股股份而訂立買賣協議。
- (3) Unichina 之全部已發行股本由黃光苗先生合法及實益擁有。黃光苗先生因此被視作於 Unichina 擁有權益之股份擁有權益。
- (4) 所有上述權益均屬好倉。
- (5) MCB、Unichina 及黃光苗先生各自所持有之權益指同一批股份。

### 5. 服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內無須賠償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。

## 6. 要求以點票表決之程序

於本公司任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案應以舉手方式表決，除非要求以點票表決方式進行。根據本公司細則中細則第69條，以點票表決之要求須於宣佈舉手表決之結果前或當時，或撤回任何其他以點票表決之要求當時正式提出。以下人士可要求以點票表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三位親身（倘股東為法團，則其正式授權代表）或委派代表出席而當時有權於會上投票之股東；或
- (iii) 任何親身（倘股東為法團，則其正式授權代表）或委派代表出席並佔全體有權出席大會並於會上投票之股東之投票權總額最少十分一之一位或多位股東；或
- (iv) 任何親身（倘股東為法團，則其正式授權代表）或委派代表出席並持有附有權利出席大會並於會上投票之股份（其已繳足股款總額不少於全部附有該項權利之股份之繳足股款總額十分一）之一位或多位股東。

## 7. 訴訟及索償

於最後實際可行日期，本公司之成員公司並無涉及任何重大之訴訟或仲裁，且據董事所知悉，本集團任何成員公司並無任何未了結或面臨重大訴訟或索償。

## 8. 自二零零四年十二月三十一日以來之重大變動

除下文所述者外，董事並不知悉本集團自二零零四年十二月三十一日（即編製本集團最近經審核綜合財務報表之日）之財務或貿易狀況或前景出現任何重大變動：

- (a) 於二零零五年四月八日，本公司公佈（其中包括）訂立債務妥協契據及認購協議（詳情載於本通函內董事會函件中「IV. 債務妥協契據」及「V. 認購協議」各段）；
- (b) 於完成買賣後，Unichina 及與其一致行動人士合共擁有本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約51.54%；
- (c) 根據威格斯編製之估值報告（載於本通函附錄一），物業之總值由二零零四年十二月三十一日之33,290,000港元升值至二零零五年四月十五日之34,700,000港元。

## 9. 同意書及資歷

在本文件內曾提供意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
道亨證券	根據證券及期貨條例獲許可進行證券及期貨條例下第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)受監管活動之持牌法團
大福	根據證券及期貨條例獲許可進行證券及期貨條例下第六類(就企業融資提供意見)受監管活動之持牌法團
威格斯	物業估值師

道亨證券、大福及威格斯已就本文件之刊印發出同意書，同意以本文件刊印之形式及涵義轉載彼等各自函件、報告及／或引述其名稱，且迄今均無撤回同意書。

於最後實際可行日期，道亨證券、大福或威格斯並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或附投票權之衍生產品之任何權利(無論是否在法律上可強制執行)，而彼等亦概無於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發之經審核財務報表(即本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度年報)編製日期以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之秘書為崔志仁先生，彼為香港會計師公會資深會員。本公司之合資格會計師為Wong Chun Sing先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (c) 本公司之主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心13樓1301A室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (e) 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。獨立非執行董事包括王敏向先生、林永和先生與司徒添業先生。

- (f) 於最後實際可行日期，概無董事於任何在最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排擁有重大權益。
- (g) 本通函及代表委任表格之中英版本如有歧異，概以英文本為主。

## 11. 可供索閱文件

下列文件可於截至(並包括)二零零五年六月三日前於任何日子(公眾假期除外)一般辦公時間內於本公司總辦事處(地址：香港中環夏慤道12號美國銀行中心13樓1301A室)索閱：

- (a) 認購協議；
- (b) 債務妥協契據；
- (c) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (e) 獨立董事委員會於二零零五年五月二十日發出之函件，其全文載於本通函第30頁；
- (f) 大福於二零零五年五月二十日發出之意見函件，其全文載於本通函第31至51頁；
- (g) 威格斯於二零零五年五月二十日編製之估值報告，其全文載於本通函第52至60頁；  
及
- (h) 本附錄「9. 同意書及資格」一段所述之書面同意書。



# 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)

茲通告萬能國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年六月二十四日星期五上午十一時正於香港九龍青山灣青山公路一號香港黃金海岸酒店大堂樓層盈洋廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列第1、2及4項普通決議案及第3項特別決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司、Unichina Enterprises Limited 及 Magnum Corporation Berhad 之間於二零零五年四月八日訂立之認購協議(定義見本公司於二零零五年五月二十日致股東之通函(「通函」)，本股東特別大會通告為其一部份)(其註有「A」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別)以及其中所擬進行之交易，而本公司任何一位董事獲授全權按其認為所需或適合而代表本公司從事所有事情及簽署或簽立所有文件，以使認購協議或其中任何事宜生效；及
- (b) 批准及確認發行可兌換債券(定義見通函)(其註有「B」字樣之副本已另行提交本大會並由大會主席簽署以資識別)，惟須受其中所載之條款及條件所限；並授權本公司任何兩位董事或任何一位董事與本公司秘書代表本公司簽立代表可兌換債券之債券證書以及在其上蓋上本公司印章，而本公司任何一位董事(倘需要蓋上本公司印章，則為本公司任何兩位董事或任何一位董事連同秘書)獲授全權代表本公司從事其認為與發行可兌換債券、債券證書或任何相關事宜有關之所有事情及簽署或簽立所有文件；及授權本公司董事配發、發行及另行買賣可兌換債券所附之兌換權獲行使而須予配發及發行之本公司股本中之額外股份。」

2. 「動議批准、確認及追認本公司、Magnum (Guernsey) Limited 及 Unichina Enterprises Limited 於二零零五年四月八日訂立之債務妥協契據(定義見本公司於

# 股東特別大會通告

二零零五年五月二十日致股東之通函（「通函」），本股東特別大會通告為其一部份（其註有「C」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易，並尤其批准下列附於債券妥協契據有關償還股東貸款（定義見通函）之文件：

- (i) 具抵押承付票據；
- (ii) 無抵押承付票據；
- (iii) 後償契據；
- (iv) 股份按揭；及
- (v) 物業抵押，

各項之定義載於通函（各註有「D」、「E」、「F」、「G」及「H」字樣之副本已另行提交本大會並由大會主席簽署以資識別）（連同債務妥協契據合稱「債務妥協文件」），並授權本公司任何兩位董事或任何一位董事與本公司秘書代表本公司簽立各具抵押承付票據、無抵押承付票據及後償契據，以及在其上蓋上本公司印章，本公司任何一位董事（倘需要蓋上本公司印章，則為本公司任何兩位董事或任何一位董事連同本公司秘書）獲授全權代表本公司從事其認為與債務妥協文件或其中任何文件或與此相關之任何事宜有關之所有事情及簽署或簽立所有文件。」

## 特別決議案

3. 「動議待(i)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准於股本削減(定義見下文)生效後本公司股本中每股面值0.001港元之股份上市及買賣；及(ii)遵守百慕達一九八一年公司法第46條後，於完成買賣(定義見本公司於二零零五年五月二十日向股東發出之通函(本股東特別大會通告為其中一部分)內)之日(香港時間)上午十時正，或本公司董事會可能決定之其他日期及時間：
- (a) 本公司之已發行股本藉註銷本決議案日期本公司股本中每股面值0.10港元之已發行股份之繳足股本0.099港元而由約61,502,418港元減少至615,024港元(「股本削減」)，而每股已發行股份將被視為本公司股本中一股面值0.001港元之繳足股份(「股份」)，而該等股份之持有人就每股該等股份而向本公司股本額外注資之責任將被視為已達成；
  - (b) 受股本削減生效所限及於股本削減生效後立即將本公司股本中所有法定但未發行每股股份之面值由0.10港元分拆為100股每股面值0.001港元之股份；
  - (c) 受股本削減生效所限及於股本削減生效後立即將註銷繳足股本所產生之進賬轉撥至本公司繳入盈餘賬，而有關款項將按本公司細則及所有適用法律而動用(包括但不限於用作抵銷本公司之累積虧損)；及
  - (d) 本公司任何一位董事獲授權從事其絕對酌情視為適當履行及執行任何上述者之所有事情、事項及事宜。」

## 普通決議案

4. 「動議待股本削減(定義見召開本大會通告所載第3項決議案)成為無條件，本公司之法定股本藉增設900,000,000,000股每股面值0.001港元之新股份而由100,000,000港元增加至1,000,000,000港元，而該等新股份在所有方面與本公司股本中現有已發行股份享有同等地位。」

承董事會命  
萬能國際集團有限公司  
董事  
黃新興

# 股東特別大會通告

附註：

1. 本公司將於二零零五年六月二十一日星期二至二零零五年六月二十四日星期五（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會進行本公司股份之過戶登記。
2. 凡有權出席股東特別大會及投票之股東，可委派一位或多位代表出席及於以點票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
3. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格，該表格亦刊登於聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。
4. 代表委任表格連同委任人簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會指定召開時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
5. 根據香港公司收購及合併守則（「收購守則」）第2.9條及第25條註釋4，有關第2項決議案必須以點票表決形式進行投票。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.39(4)條，第1及2項普通決議案，必須以點票表決形式進行投票。此外，有關第4項普通決議案及第3項特別決議案將會以點票表決形式進行投票。本公司將按收購守則第2.9條及上市規則第13.39(5)條所定之形式公佈點票表決的結果。