

此乃要件 請即處理

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股本削減、售股協議、認購協議、出售協議、清償契據及萬能國際集團有限公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議之資料。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及香港中央結算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)

- (一) 股本削減；
- (二) 訂立清償契據以清償股東貸款
(特殊交易及關連交易)；
- (三) 出售間接全資附屬公司
(特殊交易、非常重大出售事項及關連交易)；
- (四) 俊山發展有限公司認購可兌換優先股份
(關連交易)；
- (五) 公司組織章程大綱及公司細則修訂建議；及
- (六) 可能進行之股份合併

萬能國際集團有限公司之財務顧問



東英亞洲有限公司

萬能國際集團有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7頁至第36頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第37頁至第38頁。金利豐財務顧問有限公司之函件(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39頁至第60頁。

萬能國際集團有限公司謹訂於二零零六年五月二十三日上午十時三十分假座香港中環康樂廣場8號交易廣場二座27樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第137頁至第140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，並盡早交回萬能國際集團有限公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，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。

二零零六年四月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
一、 緒言	7
二、 售股協議	10
三、 股本削減	15
四、 認購協議	18
五、 出售協議	24
六、 清償契據	29
七、 訂立認購協議、出售協議及清償契據之理由	30
八、 本公司之股權架構	31
九、 可能進行之股份合併	32
十、 本集團之資料	32
十一、有關俊山之資料及其對本集團的意向	33
十二、董事會成員之建議變動	33
十三、本公司之上市地位	34
十四、過去十二個月集資	34
十五、修訂本公司之公司組織章程大綱及公司細則	35
十六、財務及貿易前景	35
十七、股東特別大會	35
十八、推薦建議	36
獨立董事委員會函件	37
金利豐函件	39
附錄一 — 本集團會計師報告	61
附錄二 — 餘下集團備考財務資料	109
附錄三 — 其他財務資料	118
附錄四 — 物業估值	121
附錄五 — 一般資料	130
股東特別大會通告	137

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	本公司與俊山於二零零六年三月三十日就股本削減、售股協議、收購建議、認購協議、出售協議、清償契據、本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議及可能進行之股份合併而發出之聯合公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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或以上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	有關將已發行及未發行股份面值由每股0.10港元削減至每股0.001港元以削減本公司已發行股本，以及將由此產生之進賬轉入本公司實繳盈餘賬之建議
「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，並為俊山之財務顧問
「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
「完成日期」	指	售股協議、認購協議及出售協議同步完成之日期
「綜合文件」	指	俊山與本公司共同就俊山根據售股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收購及回應文件

釋 義

「兌換日期」	指	緊隨可兌換優先股份股東遞交相關兌換通知及有關行使可兌換優先股份所附兌換權利之所有必要文件日期後之營業日
「兌換價」	指	本公司於可兌換優先股份所附兌換權利獲行使時所發行股份之每股價格，初步為每股0.03155港元（可予調整）
「兌換股份」	指	本公司於可兌換優先股份所附兌換權利獲行使時所發行之新股份
「可兌換優先股份」	指	本公司根據認購協議發行予俊山之本公司股本內每股面值0.001港元之可兌換不可贖回優先股共1,521,400,000股
「可兌換優先股份股東」	指	可兌換優先股份持有人
「清償契據」	指	本公司、俊山、MGL、MESB 及 MIL 就清償股東貸款而訂立之日期為二零零六年三月三十日之清償契據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本集團根據出售協議出售及／或轉讓 Lismore 股份及 Lismore 貸款
「出售協議」	指	Watary 與 MGL 就買賣 Lismore 股份及 Lismore 貸款而訂立之日期為二零零六年三月三十日之有條件協議
「出售事項完成」	指	出售協議之完成
「出售事項代價」	指	相等於 Lismore 集團於完成日期結欠之 Lismore 貸款（包括本金及應計利息，如有）面值加 MGL 根據出售協議應就 Lismore 股份及 Lismore 貸款支付予 Watary 之1港元名義價值之金額
「俊山」	指	俊山發展有限公司，於二零零四年四月一日在薩摩亞註冊成立之有限公司，李先生擁有其全部已發行股本

釋 義

「託管日期」	指	俊山將認購價交予俊山律師之日期，認購價由該律師託管至股本削減獲得實施及認購完成為止，該日期為認購協議若干先決條件達成日期後首個營業日
「執行人員」	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
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由兩位獨立非執行董事王敏向先生與林永和先生組成
「獨立股東」	指	並不涉及認購協議、出售協議及清償契據或於其中擁有權益，除 MGL 及其聯繫人及彼等任何一位一致行動人士外之股東
「金利豐」	指	金利豐財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例第六類(就企業融資作出建議)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
「最後實際可行日期」	指	二零零六年四月二十六日，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
「Lismore」	指	Lismore Properties Limited，本公司之間接全資附屬公司，於一九九二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立
「Lismore 集團」	指	Lismore 及其附屬公司，即 Ongreat Properties Limited、Continuous Gain Limited 及 Wolston Limited，均於英屬處女群島註冊成立
「Lismore 貸款」	指	於出售事項完成時或之前任何時間，(i)於 Lismore 集團成員公司結欠本集團其他成員公司貸款按等額基準轉讓予 Watary 後(將於緊接出售事項完成前)，Lismore 結欠 Watary 之股東貸款；及(ii)緊接上述安排生效前，Lismore 集團成員公司結欠或造成 Watary 及本集團其他成員公司之一切責任、負債及債務

釋 義

「Lismore 股份」	指	Lismore 股本中每股面值1美元之1股股份，即 Lismore 於出售協議日期之全部已發行股本
「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 Securities Berhad (前稱 Malaysia Securities Exchange Berhad) 公開買賣
「MESB」	指	Magnum Enterprise Sdn Bhd，一間在馬來西亞註冊成立之有限公司，為 MCB 之全資附屬公司
「MGL」	指	Magnum (Guernsey) Limited，一間在耿濟島註冊成立之有限公司，為本公司之直接控股公司，由 MCB 全資實益間接擁有
「MIL」	指	Magnum Investment Limited，一間在香港註冊成立之有限公司，為 MESB 之全資附屬公司
「萬能證券」	指	萬能國際證券有限公司，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
「李先生」	指	李誠先生，俊山之唯一實益擁有人及唯一董事
「名義價值」	指	全部可兌換優先股份應佔價值48,000,170港元 (相等於每股可兌換優先股份0.03155港元)
「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俊山對所有尚未行使購股權可能作出之強制性現金收購建議

釋 義

「東英亞洲」	指	東英亞洲有限公司，根據證券及期貨條例其中可進行證券及期貨條例第六類(就企業融資作出建議)受規管活動之持牌公司，並為本公司之財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	Lismore 集團持有之物業(詳情載於本通函附錄四內)
「餘下集團」	指	即出售事項完成時之本集團
「買賣完成」	指	售股協議之完成
「銷售股份」	指	俊山將根據售股協議收購之股份共316,973,680股
「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	本公司將於二零零六年五月二十三日召開之股東特別大會，以尋求獨立股東批准股本削減、認購協議、出售協議、清償契據(連同擬據此進行之一切交易)，包括(但不限於)根據認購協議發行可兌換優先股份及於可兌換優先股份獲兌換時配發及發行兌換股份，以及本公司之公司組織章程大綱及公司細則建議修訂
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股(於股本削減生效後，將成為每股面值0.001港元之股份)
「股份合併」	指	可能進行的本公司已發行及尚未發行股本中每10股每股面值0.001港元的股份合併為本公司已發行及尚未發行股本中1股每股面值0.01港元的股份(僅於買賣完成時，而當可能作出收購協議時實行)
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於完成日期所有 MGL、MESB 及 MIL 向本集團提供而尚未償還之貸款或墊款(連同相關之應計利息)，於二零零五年十二月三十一日約為121,200,000港元

釋 義

「股份收購建議」	指	時富融資根據收購守則，代表俊山對俊山或其一致行動人士尚未擁有或同意將予購入之所有已發行股份，可能以每股股份0.03155港元提出之強制性現金收購建議
「售股協議」	指	俊山、MGL、MCB 與李先生就買賣銷售股份而於二零零六年三月三十日訂立之有條件售股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	本公司、俊山、李先生與 MCB 就俊山認購本公司將發行之可兌換優先股份而訂立日期為二零零六年三月三十日之有條件認購協議
「認購完成」	指	認購協議之完成
「認購價」	指	48,000,170港元，相等於名義價值總額
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「Watary」	指	Watary Investment Limited，本公司之全資附屬公司，於一九九二年一月二十四日在英屬處女群島註冊成立
「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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	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

敬啟者：

- (一) 股本削減；
- (二) 訂立清償契據以清償股東貸款
(特殊交易及關連交易)；
- (三) 出售間接全資附屬公司
(特殊交易、非常重大出售事項及關連交易)；
- (四) 俊山發展有限公司認購可兌換優先股份
(關連交易)；
- (五) 公司組織章程大綱及公司細則修訂建議；及
- (六) 可能進行之股份合併

一、緒言

本公司與俊山於二零零六年三月三十日聯合公佈(其中包括)：

- (i) 俊山與 MGL、MCB及李先生訂立售股協議，據此，俊山有條件同意購入而 MGL 有條件同意出售銷售股份，現金代價為不超過10,000,519.60港元(相等於每股銷售股份約0.03155港元)，須受售股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；

董事會函件

- (iii) 本公司、俊山、MCB 與李先生訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行而俊山亦有條件同意認購可兌換優先股份，認購價為48,000,170港元（相等於每股可兌換優先股份0.03155港元）；
- (iv) Watary 與 MGL 就出售 Lismore 股份及轉讓 Lismore 貸款訂立出售協議；及
- (v) 本公司、MGL 與俊山就清償股東貸款而訂立清償契據。

於買賣完成後，俊山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. 售股協議」一節下「收購建議」一段內。

根據收購守則第25條，出售協議及清償契據構成一項特殊交易，故須執行人員同意，而獲授之有關同意亦須待獨立股東於本公司股東大會上以點票方式投票批准。根據上市規則，(i)涉及俊山（當買賣完成時，俊山將成為控股股東）及 MCB（MGL 的最終控股公司而 MGL 是現時控股股東）的認購協議構成本公司一項關連交易；(ii)出售協議構成本公司一項非常重大出售事項，及由於涉及 MGL 作為買方，出售協議亦構成本公司一項關連交易；及(iii)涉及俊山及 MGL 的清償契據構成本公司一項關連交易。因此，認購協議、出售協議及清償契據須待獨立股東於本公司股東大會上以點票方式投票批准。由於股本削減須待獨立股東批准認購協議、出售協議及清償契據方可作實及本公司之公司組織章程大綱及公司細則亦將修訂以容許根據認購協議配發及發行可兌換優先股份，因此股本削減、公司組織章程大綱及公司細則修訂建議亦須待獨立股東於本公司股東大會上以點票方式投票批准。

由獨立非執行董事王敏向先生及林永和先生組成之獨立董事委員會已經成立，以考慮(i)股本削減；(ii)認購協議，連同發行可兌換優先股份以及於兌換可兌換優先股份時配發及發行兌換股份；(iii)出售協議；(iv)清償契據之條款；及(v)本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議是否公平合理向獨立股東提供意見。於買賣完成後，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應否接納收購建議向獨立股東及購股權持有人提供意見。本公司已委聘東英亞洲為有關收購建議之財務顧問。獨立董事委員會已批准委任金利豐獲為獨立董事委員會之獨立財務顧問，就(i)股本削減；(ii)認購協議，連同發行可

董事會函件

兌換優先股份以及於兌換可兌換優先股份時配發及發行兌換股份；(iii)出售協議；(iv)清償契據之條款；及(v)本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議，及於買賣完成後，就收購建議之條款提供意見。

本公司曾於二零零五年提呈一項交易，其目的亦為清償股東貸款（「Unichina 建議」）。茲提述 Unichina Enterprises Limited（「Unichina」）及本公司於二零零五年四月八日刊發之聯合公佈及於二零零五年五月二十日由本公司向股東發出有關 Unichina 根據 Unichina 與 MGL 訂立之買賣協議有條件收購本公司控股權益、股本削減、增加法定股本、透過訂立債務妥協契據清償股東貸款以及 Unichina 透過訂立認購協議有條件認購可兌換債券之通函（「該通函」）。董事會於二零零五年七月二十日宣佈，有關(1)認購協議連同發行可兌換債券；(2)債務妥協契據及據其預計訂立之文件；(3)股本削減；及(4)增加本公司法定股本之全部決議案在二零零五年六月二十四日舉行之股東特別大會上不獲獨立股東以表決形式通過。由於買賣協議、認購協議及債務妥協契據之先決條件，未於二零零五年七月三十一日（即根據買賣協議、認購協議及債務妥協契據達成先決條件之最後限期）前完全達成，故此，買賣協議、認購協議及債務妥協契據將會作廢及失效，且於二零零五年七月三十一日後不再具效力。股本削減及增加本公司法定股本將不會按該通函所述而進行。由於買賣協議之有關各方已協定不完成買賣，故 Unichina 並無責任亦不會提出原先宣佈將於買賣協議完成時作出之收購建議。

茲對 Unichina 建議與該公佈及本通函所構想之交易建議（「俊山建議」）之結構作比較如下：

Unichina 建議	俊山建議	主要分別
可兌換債券	可兌換優先股份	可兌換債券是一項混合融資工具，在持有人未兌換前，仍會被視為債務；至於可兌換優先股份則為資本融資，將可改善本集團的資本基礎
承付票據	出售 Lismore 股份及轉讓 Lismore 貸款	發行承付票據，實際上等於通過訂立新債務，延遲償還股東貸款；至於出售事項代價，則將容許本集團償還部分股東貸款

董事會函件

Unichina 建議	俊山建議	主要分別
債務妥協契據	清償契據	有別於清償契據，妥協契據並未豁免股東貸款餘額

本通函旨在(i)向閣下提供售股協議、股本削減、認購協議、清償契據及本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議之其他詳情；(ii)載列獨立董事委員會及金利豐的相關意見；及(iii)向閣下發出股東特別大會的通告，於股東特別大會上將提呈有關股本削減、認購協議、出售協議、清償契據及本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議的決議案尋求閣下之批准。

二、售股協議

售股協議之訂約日期及訂約方

日期： 二零零六年三月三十日

賣方： MGL，現有控股股東，持有本公司約51.54%股權。

買方： 俊山，於薩摩亞註冊成立之有限公司，由李先生全資實益擁有。俊山及李先生(i)均獨立於本公司或其附屬公司、彼等各自之任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何一方之聯繫人，且與彼等概無關連；及(ii)並非與 MGL 及其一致行動人士一致行動。李先生之履歷載於下文「十二、董事會成員之建議變動」一節內。

保證人暨擔保人
(在履行 MGL
根據售股協議
須承擔之
責任方面)： MCB，間接擁有 MGL 全部已發行股本。MGL 為本公司之直接控股公司，由本公司最終控股公司 MCB 全資、實益及間接擁有，MCB 之股份在 Bursa Malaysia Securities Berhad 公開買賣，並由 Multi-Purpose Holdings Berhad (其股份亦於 Bursa Malaysia Securities Berhad 公開買賣) 持有約37.37%。

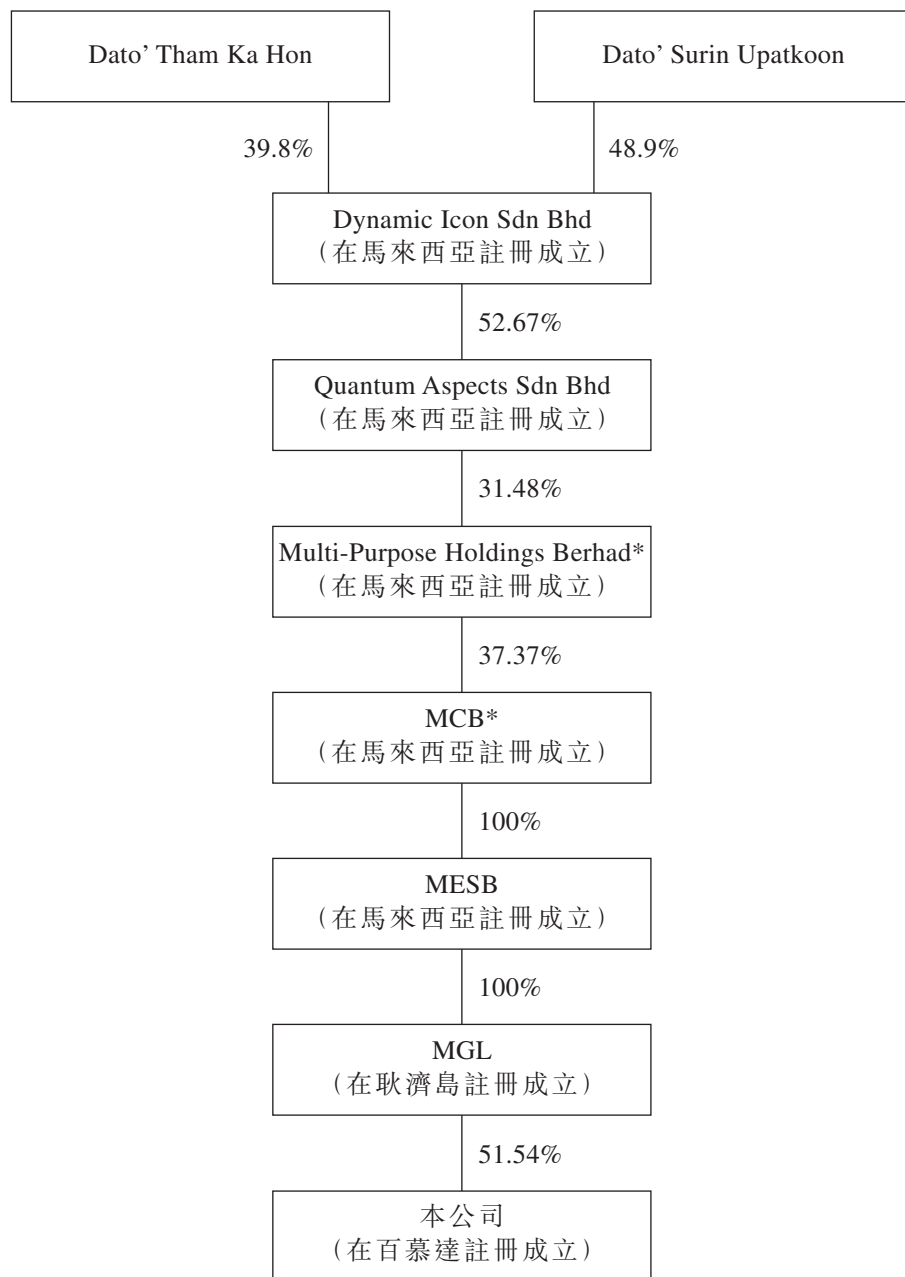
擔保人(在履行
俊山根據售
股協議須承擔
之責任方面)： 李先生

董事會函件

銷售股份

MGL 有條件同意出售而俊山有條件同意購入銷售股份，即316,973,680股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股份約51.54%，將不附帶任何留置權、押記及產權負擔連同於售股協議訂立日期及該日之後所附帶之一切權利（包括可能於售股協議訂立日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派）。

MGL 及其直接及最終控股公司於最後實際可行日期持有本公司之股權如下：



* 於 Bursa Malaysia Securities Berhad 上市

銷售股份代價

最高10,000,519.60港元(相等於每股銷售股份約0.03155港元)，乃俊山與 MGL 經參考(i)股份最近在聯交所之股價及成交量；(ii)截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合股東應佔淨虧損約6,300,000港元，以及截至二零零五年六月三十日止六個月未經審核綜合股東應佔淨虧損約7,900,000港元；及(iii)本集團於二零零五年六月三十日之未經審核綜合淨虧損約53,200,000港元，經公平磋商後釐定。每股銷售股份約0.03155港元之購買價較：

- (a) 於二零零六年三月二十一日(即股份於二零零六年三月二十二日上午九時三十分暫停買賣股份前以待發佈該公佈之最後交易日)聯交所所報股份收市價每股0.08港元折讓約60.56%；
- (b) 於二零零六年三月二十二日上午九時三十分暫停買賣股份前以待發佈該公佈之最後連續十個交易日聯交所所報股份平均收市價每股約0.07港元折讓約54.93%；
- (c) 於二零零六年三月二十二日上午九時三十分暫停買賣股份前以待發佈該公佈之最後連續30個交易日聯交所所報股份平均收市價每股約0.07港元折讓約54.93%；及
- (d) 於最後實際可行日期，聯交所所報股份收市價每股0.098港元折讓約67.81%。

銷售股份代價將以下列方式清償：

- (i) 按金5,000,000港元已於簽訂售股協議時支付；及
- (ii) 餘額須於完成日期支付。

倘根據本集團(不包括 Lismore 集團)之完成賬目，本集團(不包括 Lismore 集團)於完成日期之綜合有形資產淨值(「完成日期有形資產淨值」)低於 MGL 及 MCB 所保證之本集團(不包括 Lismore 集團)綜合有形資產淨值約15,800,000港元(「保證有形資產淨值」)，則銷售股份代價將調減相等於保證有形資產淨值與完成日期有形資產淨值差額之51.54%之金額。

售股協議之條件

買賣完成須待下列條件全部達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方可作實：

- (A) (i) 獨立股東在股東特別大會上以點票方式投票通過一切所需之決議案，藉以批准認購協議、出售協議及清償契據連同擬分別據此進行之交易；及
- (ii) 根據百慕達法律，獨立股東在股東特別大會上以特別決議案方式批准股本削減；
- (B) 執行人員對出售協議及清償契據（兩者屬於收購守則下之特殊交易）授出同意；
- (C) (i) 本集團（不包括 Lismore 集團）成員公司及其各自之僱員根據香港一切現行適用法例及法規，為本集團（不包括 Lismore 集團）經營業務而已經備存或必需備存之各份許可、登記及批文，於完成日期或之前未被撤銷或暫停，且本集團（不包括 Lismore 集團）成員公司亦未獲知會有關撤銷或暫停或任何可能導致有關撤銷或暫停之事件；及
- (ii) 取得證監會及聯交所有關變更萬能證券最終主要股東之一切所需同意及批准；
- (D) 認購協議及出售協議根據各自之條款（有關買賣完成之條款除外）成為無條件；
- (E) 股本削減於託管日期起計之兩個營業日內生效；
- (F) MGL 及 MCB 以售股協議保證人身份，就向俊山及本公司發出之彌償保證正式簽立彌償保證契據；
- (G) 於託管日期或之前，(i) 股份現時之上市地位未被撤銷，而股份亦繼續在聯交所買賣（不超過連續十個交易日（定義見上市規則），及等待發出任何有關簽立售股協議或擬據此進行交易之公佈之任何暫停股份買賣則除外）；(ii) 聯交所或證監會並無表明可能會撤銷或反對股份上市；及(iii) 並無發生任何可對本公司於聯交所之上市地位產生不利影響之其他情況；

董事會函件

- (H) 於託管日期，MGL 及 MCB 以保證人身份發出或作出之保證、聲明及／或承諾，在任何重大方面仍屬真確，且無誤導成分；
- (I) 售股協議各訂約方已取得有關訂立及履行售股協議條款一切所需之其他同意、授權及批准（或相關豁免，惟須視乎情況而定）；
- (J) 俊山信納本集團（不包括 Lismore 集團）並無發生任何俊山合理認為個別或整體而言已經或根據合理預期將會對本集團（不包括 Lismore 集團）於託管日期之整體業務、狀況（財務或其他）、經營業績及資產產生重大不利影響之事故、變動或影響；
- (K) 於託管日期或之前，MGL 及 MCB 以保證人身份達成載於售股協議之一切責任及承諾，並經俊山合理信納；及
- (L) 俊山信納萬能證券最少有一名已向證監會及聯交所註冊之負責人員，而該位負責人員並無於完成日期或之前獲發出終止服務合約通知，且萬能證券已於完成日期前批准該位可能由俊山提名之負責人員。

倘售股協議之任何條件於二零零六年七月三十一日或之前（或雙方可能書面協定之其他日期）未獲達成（條件(A)至(E)及(I)必須達成，不可豁免）或未獲俊山全權酌情發出書面通知豁免（僅限於條件(F)至(H)及(J)至(L)而言），售股協議將即時自動終止，各訂約方均無責任繼續進行銷售股份之買賣。

買賣完成

買賣完成將於認購協議之條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後之營業日（或雙方可能書面協定之其他日期），與認購完成及出售事項完成同步進行。

本公司在買賣完成後之股權架構載於下文「八、本公司之股權架構」一節。

收購建議

緊隨買賣完成後，俊山及與其一致行動人士，將合共擁有316,973,680股股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本總數約51.54%。根據收購守則第26.1條及第13條，

俊山須就所有已發行股份提出強制性現金收購建議，並就所有未行使購股權提出可相比之收購建議，俊山或與其一致行動人士已擁有或同意購入者除外。

時富融資已獲委為俊山之財務顧問。待完成買賣後，時富融資將代表俊山，按該公佈所述及綜合文件所載條款及條件作出(i)股份收購建議以收購所有已發行股份(俊山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0.03155港元，約等於俊山根據售股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，相等於股本削減生效後每股股份之面值。

股東、購股權持有人及本公司證券之有意投資者須注意，收購建議僅為有可能進行。俊山僅於買賣完成後才有責任提出收購建議。本公司將於買賣完成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(載有獨立董事委員會及金利豐各自之意見)將於售股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。

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，則須取得執行人員之同意。俊山已向執行人員提出申請，以延長寄發有關收購文件之期限至售股協議內所有條件達成及(如適用)豁免後七日內。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金利豐各自就收購建議之意見函件之綜合文件，將於售股協議內所有條件達成及(如適用)豁免後七日內寄發予股東及購股權持有人(預期為二零零六年六月十五日左右)。

三、股本削減

股本削減之建議

董事有意向股東提呈建議，進行股本削減。股本削減將涉及：

- (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

董事會函件

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港元至約615,024港元；

- (b) 將本公司每股面值0.10港元之未發行股份，拆細為100股本公司每股面值0.001港元之新未發行股份；及
- (c) 將註銷繳足股本產生之進賬約60,887,394港元，轉撥至本公司之實繳盈餘賬。

股本削減之條件

股本削減須待下列條件達成後，方可實施：

- (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) 獨立股東於股東特別大會上以點票方式投票批准全部必要決議案，以批准認購協議、出售協議以及清償契據，以及其中擬進行之交易；
- (c) 聯交所上市委員會批准於股本削減生效後每股面值0.001港元之股份上市及買賣；及
- (d) 遵守所有適用法律，

而待上述所有條件於託管日期（預期為二零零六年五月二十五日）起計兩個營業日內達成後，股本削減方會生效。

由於股本削減以認購協議、出售協議以及清償契據獲得獨立股東批准為條件，因此股本削減亦須獲得獨立股東於股東大會上以點票方式投票批准。MGL、與其一致行動人士及其聯繫人將於股東特別大會上就股本削減決議案放棄投票。

股本削減之影響

誠如上文「股本削減之建議」一段所述，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份面值後，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，於股本削減生效後，本公司之實繳盈餘賬將增加約60,887,394港元。

董事會函件

於股本削減生效後但於認購完成前，按於最後實際可行日期已發行股份615,024,175股計算，本公司之股本將如下列：

法定股本：	100,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.001港元之股份
已發行股本：	615,024.175港元，分為615,024,175股每股面值0.001港元之股份
未發行股本：	99,384,975.825港元，分為99,384,975,825股本公司每股面值0.001港元之股份

除股本削減本身將產生之開支外，股本削減之實施本身並不會改變本公司之相關資產、業務經營、管理或財務狀況，或影響股東之比例權益。

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港元股份之有效擁有權文件，以作買賣、結算及登記。有關交換股票或買賣股份方面，並無任何特別安排。待股本削減生效後，於完成股本削減後配發及發行之任何新股份或轉讓之任何股份，將獲發行新股票。新面值之股份之新股票將為橙紅色，以與現有面值之股份之現有淺藍色股票區別。

待股本削減生效後股份獲批准在聯交所主板上市及買賣後，股本削減生效後股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股本削減生效後股份在聯交所開始買賣日期（或香港結算決定的其他日期）起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須其後第二個交易日在中央結算系統交收。中央結算系統的所有活動均須受當時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規管。

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。股份於最後實際可行日期之收市價為每股0.098港元，較股份現行的每股面值0.10港

董事會函件

元為低。考慮到股份現行每股市價自二零零五年八月以來大部分時間低於股份現行的每股面值，董事預期股本削減將使本公司於日後適當機會發行任何新股份時，在定價方面更加靈活。

四、認購協議

認購協議之訂約日期及訂約方

日期： 二零零六年三月三十日

發行人： 本公司

認購人： 俊山

保證人： MCB

擔保人： 李先生

可兌換優先股份

俊山有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行1,521,400,000股可兌換優先股份，認購價為48,000,170港元（相等於每股可兌換優先股份0.03155港元），並相等於可兌換優先股份之名義價值。可兌換優先股份之條款（包括權利及特權）由本公司與俊山按公平磋商原則而釐定，主要條款概述如下：

可兌換優先股份之 1,521,400,000股可兌換優先股份，總名義價值為48,000,170港元

數目及名義價值： （相等於每股可兌換優先股份0.03155港元）。

股息： 可兌換優先股份股東無權享有任何以現金或其他形式作出之股息分派。

資本： 在因清盤或其他原因（但並非由於兌換）退回資本時，可兌換優先股份股東有權優先於本公司資本中任何其他類別股份之任何資產退回，獲支付金額最高相等於總名義價值之款項。

贖回及購買： 除兌換為兌換股份外，可兌換優先股份乃不可贖回。

董事會函件

在適用法律、規則、規例及本公司之公司組織章程大綱及／或公司細則之規限下，本公司或其任何附屬公司可隨時在公開市場或通過投標按任何價格購買任何可兌換優先股份。本公司或其任何附屬公司按此方式購買或以其他方式獲得之任何可兌換優先股份概不可轉售，而倘若該等可兌換優先股份由本公司購買或以其他方式獲得，則該等可兌換優先股份須予註銷，惟不得禁止本公司任何附屬公司向本公司任何其他附屬公司轉讓可兌換優先股份。

兌換權： 每名可兌換優先股份股東有權隨時按兌換價，將價值被視為與其名義價值相等之任何可兌換優先股份兌換為股份。

兌換價： 初步每股0.03155港元（可予調整）。

兌換價須受調整規定所限，該等調整規定乃同類兌換證券之標準條款。因本公司若干股本變動而發生之調整事件包括：股份合併或分拆、盈利或儲備資本化、以現金或實物之方式作出資本分派或其後發行本公司證券。

倘若兌換可兌換優先股份將會導致兌換股份於適用兌換日期以低於其名義價值之價格發行，則不會兌換可兌換優先股份。

兌換期： 緊隨可兌換優先股份配發及發行後任何時間，至所有可兌換優先股份悉數兌換為兌換股份為止

兌換股份： 釐定每次兌換時將予發行之兌換股份數目之方式，乃將兌換日期適用之相關可兌換優先股份之總名義價值除以兌換價。

董事會函件

假設按初步兌換價每股股份0.03155港元，全面行使全數1,521,400,000股總名義價值48,000,170港元之可兌換優先股份所附之兌換權，則將合共發行1,521,400,000股股份，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247.4%及71.2%（假設除兌換股份外，將不會發行新股份）。

兌換股份在所有方面與兌換股份發行時所有其他已發行股份享有同等地位，並賦予其持有人權利，可獲得參照記錄日期為相關兌換日期後所作出或派付之所有分派；惟倘相關兌換日期後之記錄日期，乃本公司就截至該兌換日期止任何財政期間而作出之任何分派，兌換股份之持有人將無權獲享有關分派。

可轉讓性： 可兌換優先股份可自由轉讓，惟須遵守本公司有關轉讓股份及股票之公司細則。

會議及投票： 可兌換優先股份股東無權收取本公司股東大會之通告、或出席股東大會並於會上投票，除非在本公司股東大會上提呈一項將本公司清盤或一經通過即會改變或取消可兌換優先股份股東之權利或特權之決議案（「該決議案」），屆時，可兌換優先股份股東將有權收取股東大會通告，並出席股東大會及於會上投票；惟彼等除推選主席、動議舉行續會及該決議案外，未必可就該股東大會上處理之任何事項投票。

上市： 本公司將不會申請將可兌換優先股份在聯交所上市。本公司已向聯交所申請，將根據行使可兌換優先股份所附兌換權將予發行之兌換股份上市。

誠如上文「二、售股協議」一節「銷售股份代價」一段所載，每股初步兌換價0.03155港元（可予調整）乃本公司與俊山經公平磋商後釐定，價格不少於於售股協議之每股銷售

董事會函件

股份價格，以及相等於股份收購建議之每股收購價，較股份於二零零六年三月二十一日（即股份於二零零六年三月二十二日暫停買賣前以待發佈該公佈在聯交所之最後交易日）之收市價，較截至二零零六年三月二十一日止（包括該日在內）聯交所所報收市價之平均價格及於最後實際可行日期每股收市價，均有折讓。

本公司向聯交所承諾，若知悉任何本公司關連人士買賣可兌換優先股份，將即時知會聯交所。

本公司於俊山悉數兌換可兌換優先股份後之股權架構，載於下文「八、本公司之股權架構」一節。

認購協議之條件

認購完成將須待下列條件達成後方可作實，其中包括：

- (A) (i) 獨立股東在股東特別大會上以點票方式投票通過一切所需之決議案，藉以批准認購協議、出售協議及清償契據連同擬分別據此進行之交易（包括就發行可兌換優先股份而重新指定及重新分類法定股本、根據認購協議之條款發行可兌換優先股份以及因行使可兌換優先股份所附兌換權而發行之兌換股份）；
 - (ii) 根據百慕達法律，獨立股東在股東特別大會上以特別決議案方式批准股本削減；及
 - (iii) 根據本公司現行公司細則及百慕達法律，獨立股東在股東特別大會上以特別決議案之方式，批准及採納納入可兌換優先股份所附之權利、特權及限制，從而修訂本公司之公司組織章程及公司細則；
- (B) 執行人員同意訂立出售協議及清償契據（兩者均屬於收購守則下之特殊交易）；
- (C) 聯交所批准(i)股本削減生效後每股面值0.001港元之已發行股份；及(ii)因行使可兌換優先股份所附兌換權而可能發行之兌換股份上市及買賣，且有關批准上市及買賣其後並未在交付可兌換優先股份之股票前撤銷；

董事會函件

- (D) 百慕達金融管理局批准發行可兌換優先股份及兌換股份(或本公司已接獲百慕達法律顧問之書面意見，表示毋須取得該項批准)；
- (E) 售股協議及出售協議根據各自之條款成為無條件(有關認購完成之條件除外)；
- (F) 股本削減於託管日期起計之兩個營業日內生效；
- (G) (i)股份待該公佈刊發後恢復在聯交所買賣；及(ii)股份現時之上市地位未被撤銷，而股份亦繼續在聯交所進行買賣；聯交所或證監會並無表明可能會撤銷或反對股份上市；及並無發生任何可能對本公司在聯交所之上市地位產生不利影響之其他事件(詳情參閱上文「二.售股協議」一節「售股協議之條件」一段所載條件(G))；
- (H) 於託管日期，本公司及 MCB 以保證人身份根據認購協議所發出或作出之保證、聲明及／或承諾，在任何方面仍屬真確，且無誤導成分，亦未存在或發生任何將會(倘於發行可兌換優先股份後)導致該等保證、聲明及／或承諾遭到違反之事件或情況；
- (I) 認購協議各訂約方已取得有關訂立及履行認購協議條款一切所需之其他同意、授權及批准(或相關豁免，惟須視乎情況而定))；及
- (J) 俊山信納本集團(不包括 Lismore 集團)並無發生任何(俊山合理認為)就個別或整體而言，已經或根據合理預期將會對本集團(不包括 Lismore 集團)於託管日期之整體業務、狀況(財政或其他)、經營業績、資產及前景產生重大不利影響之事件、變動或影響。

倘認購協議之任何條件未能於二零零六年七月三十一日或之前或俊山與本公司之間可能協定之較後日期達成(條件(A)至(F)及(I)必須達成及不可豁免)，或未獲俊山全權酌情豁免(僅限於條件(G)、(H)及(J))，則認購協議將即時自動終止，而認購協議之訂約各方不得因認購協議或就此向對方提出索償(因先前違反認購協議而產生之索償除外)。

認購完成

認購完成將於認購協議之條件全面達成或豁免(視乎情況而定)當日後之營業日(或訂約各方書面協定之其他日期)發生，與買賣完成及出售事項完成同步進行。認購完成後，本公司須根據清償契據按認購價償還部分股東貸款，詳情載於下文「六、清償契據」一節「清償股東貸款」一段。

對股東之攤薄影響

鑑於現有股東日後在可兌換優先股份所附之兌換權行使後會被攤薄，本公司會循以下途徑知會股東有關攤薄程度及兌換之詳情：

- (a) 本公司將會在聯交所網站發表每月公佈(「每月公佈」)。有關公佈將會在每個曆月完結後第十個營業日或之前發表，並將以表列方式列載以下詳細：
 - (i) 於上一曆月是否有兌換任何可兌換優先股份。倘有兌換，則列載兌換之詳情，包括兌換日期、已發行之兌換股份數目及每次兌換之兌換價。倘於有關月份並無進行兌換，則作出並無兌換之聲明；
 - (ii) 兌換後之尚未兌換可兌換優先股份數目(如有)；
 - (iii) 根據於上一曆月進行之其他交易而發行之新股總數，包括根據行使本公司任何購股權計劃之購股權而發行之新股；及
 - (iv) 於上一曆月首日及最後一日本公司之已發行股本總數；及
- (b) 除每月公佈外，倘因兌換可兌換優先股份而發行之兌換股份，累計數額達於上期每月公佈或本公司其後就可兌換優先股份發表之公佈(視乎情況而定)中披露本公司已發行股本5%(其後則為5%限額之倍數)，則本公司將會在聯交所網站發表公告，當中載有自上期每月公佈或本公司其後就可兌換優先股份發表之任何公佈(視乎情況而定)起，直至因兌換而發行之可兌換優先股份總數達本公司

根據出售協議將予出售之資產

根據出售協議，(i) Watary 已有條件同意出售而 MGL 已有條件同意購買 Lismore 股份，即本公司間接全資附屬公司 Lismore 全數已發行股本；及(ii) Watary 已有條件同意出售及轉讓而 MGL 已有條件同意購買及接納於二零零五年十二月三十一日約為 56,360,000 港元之 Lismore 貸款。

出售事項代價

相等於 Lismore 貸款於完成日期之面值之金額(包括本金額及應計利息(如有))另加名義價值 1 港元。出售事項代價預期約為 56,360,000 港元，乃參考 Lismore 集團於二零零四年十二月三十一日未經審核綜合虧損淨額約 22,840,000 港元以及於二零零五年十二月三十一日面值約為 56,360,000 港元之 Lismore 貸款，經本公司及 MGL 公平磋商後釐定。Lismore 集團經審核虧損淨額於二零零四年十二月三十一日約 22,840,000 港元及於二零零五年十二月三十一日約 12,420,000 港元。Lismore 貸款及其應計利息於二零零五年十二月三十一日的經審核數額分別約為 56,360,000 港元及零港元。

出售事項代價將於出售事項完成時，被視為已獲 MGL 通過根據清償契據對銷部分股東貸款之方式支付及償付，詳情載於下文「六.清償契據」一節「清償股東貸款」一段。

出售協議條件

出售事項完成須待達成以下條件，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以點票方式投票通過全部必要決議案，以批准認購協議、出售協議及清償契據，以及其中擬進行之交易；
- (b) 執行人員同意訂立出售協議及清償契據(均屬於收購守則下之特殊交易)；
- (c) 該等物業完全解除按揭責任；及
- (d) 售股協議、認購協議、出售協議及清償契據同步完成。

倘若未能於二零零六年七月三十一日或之前，或訂約各方可能協定之該等較後日期前完成出售協議之先決條件，則出售協議將告失效。

董事會函件

於最後實際可行日期，並無任何未償還之按揭貸款，而本公司亦不預期，完成日期前會產生任何有關該等物業之按揭貸款。本公司預期，該等物業之所有按揭，將於完成日期前解除。

出售事項完成

出售事項完成將與買賣完成及認購完成同步進行，日期為認購協議條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後之營業日(或訂約各方書面協定之該等其他日期)。

有關 Lismore 集團之資料

Lismore 於一九九二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，本公司全資附屬公司 Watary 持有其全部已發行股本，故 Lismore 屬本公司間接全資附屬公司。其主要業務為物業及投資控股，目前實益持有三間在英屬處女群島註冊成立之公司之全部已發行股本，分別為 Ongreat Properties Limited、Continuous Gain Limited 及 Wolston Limited。Lismore 集團的唯一經常性收入來源為物業租金收入。

Lismore 集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料載列於本通函附錄一會計師報告第10節。

Lismore 集團之主要資產為該等物業，所有該等物業均屬本集團之投資物業。該等物業之詳情如下：

該等物業	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工場連天台	(a) Ongreat Properties Limited	工業
(b) 九龍觀塘興業街12號 永泰中心前座4樓B工場連天台	(b) Continuous Gain Limited	工業
2. (a) 九龍觀塘興業街12號 永泰中心前座7樓	Lismore	工業
3. 香港灣仔皇后大道東28號 金鐘滙中心一樓一號	Wolston Limited	商業
4. 九龍觀塘興業街15號 中美中心A座4樓連部分4樓天台	Lismore	工業

董事會函件

該等物業	物業擁有人	現時用途
5. (a) 香港南區南灣 南灣道59號南灣大廈20樓A座	(a) Lismore	住宅
(b) 香港南區南灣南灣道 59號南灣大廈1樓172號泊車位	(b) Lismore	不適用
6. 九龍觀塘敬業街59號 敬業工廠大廈地下1號停車位	Lismore	不適用

除持有及出租該等物業外，Lismore 集團概無任何其他業務或資產。

按獨立於本公司及與本公司及其關連人士概無關連的物業估值師威格斯所編製的估值報告(載列於本通函附錄四內)，於二零零六年二月二十八日，該等物業的估值為43,920,000港元。

以下為根據 Lismore 集團財務數據所作出 Lismore 集團收入、資產及淨業績經審核數據對本集團相對重要性之分析：

		二零零五年	二零零四年	二零零三年
收入				
Lismore 集團(千港元)	(a)	2,156	2,093	2,334
本集團(千港元)(附註1)	(b)	12,311	21,913	8,260
	(a)/(b)	17.51%	9.55%	28.26%
資產				
Lismore 集團(千港元)	(c)	45,201	34,092	28,065
本集團(千港元)	(d)	75,760	80,484	95,906
	(c)/(d)	59.66%	42.36%	29.26%
除稅後純利／(淨虧損) (不包括投資物業的 重估盈餘／虧損) (附註2)				
Lismore 集團(千港元)	(e)	(203)	(377)	135
本集團(千港元)	(f)	(19,386)	(12,624)	(10,402)
	(e)/(f)	1.05%	2.99%	不適用
除稅後純利／(淨虧損) (包括投資物業的 重估盈餘／虧損)				
Lismore 集團(千港元)	(g)	10,427	5,903	(985)
本集團(千港元)	(h)	(8,756)	(6,344)	(11,522)
	(g)/(h)	不適用	不適用	8.55%

董事會函件

附註

1. 本集團截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核收入，已因採納香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而重列。
2. 截至二零零三年十二月三十一日、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年投資物業重估盈餘／（虧損）分別約為1,120,000港元、6,280,000港元及10,630,000港元。

誠如上文分析所示，截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年，Lismore 集團之收入、資產、除稅後純利／淨虧損（未計投資物業重估盈餘／虧損）及除稅後純利／淨虧損（計入投資物業重估盈餘／虧損）財務數據，佔本集團該等財務數據之百分比，分別為介乎9.55%至28.26%、29.26%至59.66%、1.05%至2.99及8.55%，除本集團於二零零四年及二零零五年之相對資產規模（該年度有重大的投資物業重估盈餘）外，本集團將可在各重大方面維持其現時業務運作。根據 Lismore 集團經審核財務資料，截至二零零四及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年，Lismore 集團均錄得盈利，其中主要來自投資物業重估出現重大盈餘。若剔除投資物業重估盈餘，Lismore 集團於二零零四年錄得虧損，二零零五年錄得象徵式微利。因此，出售 Lismore 集團對本集團財務狀況之影響將會十分輕微。

於出售事項完成時，Lismore 集團旗下成員公司將終止作為本公司附屬公司。

誠如「十一、有關俊山之資料及其對本集團意向」一段所述，俊山擬繼續經營本集團之現時業務，包括其物業投資業務。此外，俊山於收購建議截止後，將對本集團之營運作更深入檢討，以制訂企業策略，加強其現行證券買賣、證券經紀及貸款業務以及資產基礎，並通過不同措施來擴闊其收入來源，可能包括於有利時機來臨時，進一步投資擴展本集團業務，以及恢復經營物業投資業務。董事認為，為出售本集團目前持有的所有投資物業套現以減少負債及借貸而訂立的出售協議，不會導致本集團物業投資業務終止。由於本集團目前正錄得淨虧損，而該等物業之租金收入又低於利息開支，因此俊山對擬根據出售協議進行之交易並無任何異議。

特殊交易及關連交易

根據收購守則第25條，出售協議構成特殊交易，故須經執行人員同意，而獲授之有關同意亦須待獨立股東於本公司股東大會上以點票方式投票批准。本公司已向執行人員提出申請，尋求同意構成收購守則第25條所指特殊交易的出售協議。根據上市規則第14.06條，出售協議構成本公司之非常重大出售事項。由於 MGL 為現有直接控股股東，故根據上市規則第14A章，Watary 及 MGL 之間訂立之出售協議構成本公司之關連交易。根據上市規則，出售協議及其下擬進行之交易須待獨立股東於本公司股東大會

董事會函件

上以點票方式投票批准。本公司將召開股東特別大會以批准(其中包括)出售協議及其下擬進行之交易。MGL、其一致行動人士及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就出售協議決議案投票之投票權。

六、清償契據

清償契據日期及其訂約各方

日期： 二零零六年三月三十日

訂約方： 本公司；
俊山；
MGL*；
MESB*；及
MIL*。

(* MGL、MESB 及 MIL 全部均為 MGL 的最終控股公司 MCB 直接或間接擁有)

清償股東貸款

於二零零五年十二月三十一日，本集團應償還 MGL、MESB 及 MIL 之股東貸款連同其應計利息約達 121,200,000 港元，包括本金額約 73,920,000 港元及累計應付利息 47,280,000 港元。在貸款本金中，約 2,020,000 港元將免息計算，餘額 71,900,000 港元須計息，年息率介乎 6.5% 至 8.09%。除股東貸款外，於二零零五年十二月三十一日，(i) 本集團並無結欠其他尚未償還之貸款，及(ii) 本集團其他經審核負債約為 8,390,000 港元。

根據清償契據，本公司、俊山、MGL、MESB 及 MIL 已同意待認購完成及出售事項完成時：

- (i) 俊山將向 MGL 支付認購價 48,000,170 港元，作為部分股東貸款還款；
- (ii) MGL 應付本公司出售事項代價預期約為 56,360,000 港元，將被視為等額對銷部分股東貸款；及
- (iii) 於俊山支付上文(i)所述之認購價以及按上文(ii)所述對銷出售事項代價後，MGL、MESB 及 MIL 將各自被視為不可撤回及無條件豁免於完成日期及其後之股東貸款餘額。

倘若認購完成及出售事項完成於認購協議及出售協議之最後期限(即二零零六年七月三十一日)後兩個營業日或之前尚未生效，則清償契據將告失效。

特殊交易及關連交易

根據收購守則第25條，清償契據構成特殊交易，故須經執行人員同意，而獲授之有關同意亦須待獨立股東於本公司股東大會上以點票方式投票批准。本公司已向執行人員提出申請，尋求同意構成收購守則第25條所指特殊交易的出售協議。由於 MGL 為現有直接控股股東，而俊山將於買賣完成後成為控股股東，故根據上市規則第14A章，本公司、俊山、MGL、MESB 與 MIL 訂立清償契據乃構成本公司之關連交易。根據上市規則，清償契據須待獨立股東於本公司股東大會上以點票方式投票通過。本公司將召開股東特別大會以批准(其中包括)清償契據。MGL、其一致行動人士及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就清償契據決議案投票之投票權。

七、訂立認購協議、出售協議及清償契據之理由

本集團於截至二零零五年十二月三十一日止七個年度各年均錄得股東應佔淨虧損，並自二零零一年十二月三十一日起一直錄得淨虧損。本集團於二零零五年十二月三十一日之經審核負債總額約為129,590,000港元，其中約121,200,000港元為股東貸款(包括股東貸款本金額約73,920,000港元及股東貸款應付利息約47,280,000港元)，餘額約8,390,000港元為其他應付賬款、應計費用及稅項之總和。隨著本公司之控股權於買賣完成後由 MGL 轉至俊山，MCB (作為 MGL 之最終控股股東) 已表明，其將要求本公司清償股東貸款。經有關訂約方按公平基準磋商後，認購協議、出售協議及清償契據已經訂立，據此，本公司將以認購價及出售事項代價清償／對銷部分股東貸款，以獲 MGL、MESB 及 MIL 同意豁免股東貸款餘額。根據(i)於二零零五年十二月三十一日之股東貸款約121,200,000港元，(ii)認購價48,000,170港元，及(iii)出售事項代價估計約為56,360,000港元，MGL、MESB 及 MIL 根據清償契據豁免股東貸款之餘額，於完成日期估計約為16,830,000港元。因此，待全數清償及豁免股東貸款後，本集團之負債總額將會減少至約7,860,000港元(按於二零零五年十二月三十一日之其餘集團備考未經審核綜合損益表計算，猶如出售事項已於二零零五年一月一日完成)，另因豁免股東貸款，本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度估計將會有收益約16,830,000港元入賬。此外，出售協議完成後，一項約12,420,000港元之估計收益將於截至二零零六年十二月三十一日止年度入賬。董事因此認為，雖然出售事項完成後，本集團將不再持有任何投資物業，但訂立認購協議、出售協議及清償契據仍對本公司有利及符合本公司利益。董事會

董事會函件

曾考慮通過不同類型之集資活動，例如銀行借貸、供股及公開售股等，以尋求資金償還股東貸款。然而，董事會認為，考慮到本集團處於淨虧損之財務狀況、預期集資規模、相對較高成本及需時較長等因素，上述其他融資方法均不大可取，其效用亦會較為遜色。

鑒於(i)本集團現時之財務狀況以及股份交投薄弱(二零零六年三月(截至並包括股份暫停買賣以待發表該公佈前在聯交所的最後交易日)之每日平均成交量，佔最後實際可行日期公眾持有股份數目約0.13%，佔已發行股份總額約0.06%)；(ii)Lismore集團名下之物業投資，屬於本集團可予變賣以清償部分股東貸款之資產；若出售本集團證券買賣、證券經紀及貸款業務中之資產，則會干擾該等業務之正常運作；及(iii)考慮到本集團處於淨虧損之財務狀況、預期集資規模、相對較高成本及需時較長等因素，其他融資方法均不大可取，其效用亦會較為遜色，董事認為，訂立認購協議、出售協議及清償契據，為集資、削減本集團借貸及改善本集團財務狀況之合適途徑。董事認為，認購協議(連同據此將予發行之可兌換優先股份及因行使可兌換優先股份附帶之兌換權利而將予發行之兌換股份)、出售協議及清償契據之有關條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

八、本公司之股權架構

下表列載於(i)緊接買賣完成前(假設於買賣完成前並無尚未行使之購股權獲行使)(按於最後實際可行日期根據證券及期貨條例第XV部本公司所獲以及知會之資料)；(ii)緊接於買賣完成後(假設於買賣完成前並無尚未行使之購股權獲行使及並無行使可兌換優先股份附帶之兌換權利)；(iii)俊山悉數兌換可兌換優先股份；及(iv)俊山悉數兌換可兌換優先股份及所有未行使購股權獲悉數行使後之本公司股權架構：

股東	買賣完成前 ^(附註1)		買賣完成後 ^(附註2)		俊山悉數兌換 可兌換優先股份後 ^(附註1)		俊山悉數兌換 可兌換優先股份後及 所有尚未行使 之購股權獲 悉數行使後 ^(附註3)	
	(股份)	(%)	(股份)	(%)	(股份)	(%)	(股份)	(%)
MGL	316,973,680	51.54	—	—	—	—	—	—
俊山	—	—	316,973,680	51.54	1,838,373,680	86.05	1,838,373,680	85.76
陳漢明 (附註4)	—	—	—	—	—	—	3,000,000	0.14
其他僱員	—	—	—	—	—	—	4,200,000	0.20
公眾人士	298,050,495	48.46	298,050,495	48.46	298,050,495	13.95	298,050,495	13.90
總計	<u>615,024,175</u>	<u>100.00</u>	<u>615,024,175</u>	<u>100.00</u>	<u>2,136,424,175</u>	<u>100.00</u>	<u>2,143,624,175</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 假設並無尚未行使之購股權獲行使

董事會函件

2. 假設並無尚未行使之購股權獲行使及並無行使可兌換優先股份附帶之兌換權利
3. 假設於買賣協議完成時但收購建議截止前所有尚未行使之購股權悉數獲得行使。根據本公司於二零零二年六月十一日採納之購股權計劃，尚未行使之購股權將於收購建議截止之日自動失效。
4. 陳漢明為執行董事。

俊山已向本公司承諾，倘兌換可兌換優先股份之任何部份為新股份會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。

九、可能進行之股份合併

董事建議，於可能提出之收購建議截止後，在切實可行的情況下，盡快進行股份合併(有關買賣時間表待定)，據此，每十股本公司已發行及未發行股本中每股面值0.001港元之股份，將合併為一股本公司已發行及未發行股本中每股面值0.01港元之股份。

建議股份合併僅會於可能提出之收購建議於買賣完成時作出之情況下，方會進行。實行股份合併後，將會改變股份買賣單位。本公司將會於適當時候作出公佈，列載所有股份合併、買賣單位轉變及買賣安排之所有詳情。

十、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。本集團主要從事證券買賣與孖展融資、借貸及物業投資。

本集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年錄得經審核綜合股東應佔淨虧損分別約6,300,000港元及8,800,000港元。於二零零五年十二月三十一日，本集團未經審核綜合淨虧損約為53,830,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，本集團未償還的股東貸款約為121,200,000港元。本集團為全面清償及豁免股東貸款而訂立認購協議、出售協議及清償契據(詳情載列於下文)。出售事項完成及收購建議截止時，本集團將不會於物業有任何投資。

謹提述本公司於二零零六年三月二日刊發之公佈。公佈內提及董事會目前包括四位執行董事及兩位獨立非執行董事，而本公司之審核委員會由兩位獨立非執行董事組成。因此，本公司未能符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。待本公司再委任一位獨立非執行董事後，本公司將另作公佈。

十一、有關俊山及其對本集團意向之資料

俊山為一間於二零零四年四月一日在薩摩亞註冊成立之投資控股有限公司，李先生實益擁有其全部已發行股本。李先生亦為俊山之唯一董事。除建議收購銷售股份及建議認購可兌換優先股份外，俊山並無從事任何其他業務。

除俊山訂立售股協議、認購協議及清償契據外，俊山、其最終實益擁有人及任何彼等之一致行動人士，概無於售股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。

俊山有意繼續經營本集團之現行業務，並無意於收購建議完成後，出售本集團之業務。俊山將於買賣完成後，對本集團之營運作更深入檢討，以制訂企業策略，加強其現行業務及資產基礎，並通過不同措施來擴闊其收入來源，包括於適當機會來臨時，進一步投資及擴展本集團現有業務，或出售錄得虧損之業務。然而，俊山並無於買賣完成時向本集團注入資產之即時計劃。

俊山獨立於涉及可能提出之有條件股份及購股權全面收購建議之先前收購人及與其一致行動人士，並非與其一致行動。本公司及先前收購人已於二零零五年七月二十日發出聯合公佈，宣佈該項可能提出之有條件收購建議已經失效。

十二、董事會成員之建議變動

預期所有現任執行董事(包括林中隆先生、譚焯榮先生、黃新興先生及陳漢明先生)及所有現任獨立非執行董事(包括王敏向先生與林永和先生)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。因控股股東之變更，黃先生(除因持有 MCB 股權而對 MCB 持有之股份擁有間接權益外，彼並無持有任何股份及購股權)將不再擔任本公司董事及總經理，惟將留任為萬能證券業務之負責人員(按上市規則定義)，並將另行新訂服務合約(新服務合約給予黃先生之月薪將與舊服務合約相同)。根據舊服務合約，黃先生將有權收取離職補償金約680,000港元，其中約356,170港元由本公司承擔，其餘323,290港元由MGL 承擔。待舊服務合約於二零零六年三月二十一日終止時，黃先生即會訂立新服務合約。根據新服務合約，任何一方均可：(i)於認購協議所述完成日期或最後限期後，給予六個月通知；或(ii)當萬能證券擁有超過兩位負責人員時，給予一個月通知，以終止合約。黃先生根據新服務合約可收取的離職補償金，將遵照不時適用於香港的法定賠償而支付。黃先生受

僱期間，可享有萬能證券提供的若干福利，例如房津、醫療福利計劃及強積金計劃。除以上所述外，新服務合約並無其他重要的新條款。俊山目前有意提名李先生為執行董事。

李先生，49歲，於香港及中國之物業及工業投資方面擁有超過20年經驗。李先生在中國吉林省擁有一家中國公司，名為吉林市吉山汽車部件製造有限公司，主要從事汽車零部件生產；另外李先生擁有一家香港公司，即俊山發展有限公司，該公司目前投資於中國東莞市一個物業發展項目，過去亦曾從事紙品、建材、塑料及汽車零部件貿易。李先生為廣西省柳州市柳江縣中國人民政治協商會議港區代表。

倘委任新董事，本公司及俊山將另作公佈。俊山提名之董事，其任命將不會早於俊山及本公司遵守收購守則第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。

十三、本公司之上市地位

俊山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。俊山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) 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，聯交所亦有權合併計算連串交易，而任何此等交易可能導致本公司被視為新上市申請人，須遵守上市規則所載有關新上市申請之規定。

因此，股東及公眾人士買賣本公司證券時應審慎行事。

十四、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內並無進行任何集資活動。

十五、修訂本公司之公司組織章程大綱及公司細則

為促進根據認購協議配發及發行可兌換優先股份，一項有關修訂本公司之公司組織章程大綱及公司細則之決議案將提呈股東特別大會批准。該項決議案之內容涉及(其中包括)可兌換優先股份所附帶須由獨立股東遵照本公司現有公司細則及百慕達法律透過特別決議案通過之權利、特權及限制。

十六、財務及貿易前景

買賣完成後，新控股股東俊山有意繼續經營本集團之現行業務，並將於對本集團之營運作更深入檢討，以制訂企業策略，加強其現行業務及資產基礎，並通過不同措施來擴闊其收入來源，包括於適當機會來臨時，進一步投資及擴展本集團現有業務，或出售錄得虧損之業務。

十七、股東特別大會

股東特別大會將於二零零六年五月二十三日上午十時三十分假座香港中環康樂廣場8號交易廣場二座27樓舉行，大會通告載於本通函第137頁至140頁，股東特別大會上將提呈決議案以批准(其中包括)(i)股本削減；(ii)認購協議，連同發行可兌換優先股份以及於兌換可兌換優先股份時配發及發行兌換股份；(iii)出售協議；(iv)清償契據(連同(ii)至(iv)進行之交易)；及(v)本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議。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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，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。

董事會函件

十八、推薦建議

董事相信，批准(i)股本削減；(ii)認購協議，連同發行可兌換優先股份以及於兌換可兌換優先股份時配發及發行兌換股份；(iii)出售協議；(iv)清償契據(連同(ii)至(iv)所擬進行之交易)；及(v)本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議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、金利豐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

二零零六年四月二十九日



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：

- (一) 股本削減；
- (二) 訂立清償契據以清償股東貸款
(特殊交易及關連交易)；
- (三) 出售間接全資附屬公司
(特殊交易、非常重大出售事項及關連交易)；
- (四) 俊山發展有限公司認購可兌換優先股份
(關連交易)；及
- (五) 公司組織章程大綱及公司細則修訂建議

吾等獲委任為獨立董事委員會，就(i)股本削減；(ii)認購協議，連同發行可兌換優先股份以及於兌換可兌換優先股份時配發及發行兌換股份；(iii)出售協議；(iv)清償契據；及(v)本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議向閣下提供意見。有關之詳情載於日期為二零零六年四月二十九日致股東通函(「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。

金利豐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39頁至60頁金利豐之意見函件內。

獨立董事委員會函件

經考慮股本削減、認購協議、出售協議、清償契據之條款及本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議及金利豐就此提供之意見後，吾等認為股本削減、認購協議、出售協議、清償契據之條款及本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議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)股本削減；(ii)認購協議，連同發行可兌換優先股份以及於兌換可兌換優先股份時配發及發行兌換股份；(iii)出售協議；(iv)清償契據(連同(ii)至(iv)所擬進行之交易)；及(v)本公司之公司組織章程大綱及公司細則修訂建議之決議案。

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
謹啟

二零零六年四月二十九日

金利豐函件

以下為金利豐財務顧問有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函，專為載入本通函而編製：



金利豐財務顧問有限公司

香港中環港景街1號
國際金融中心一期
28樓2801室

敬啟者：

- (一) 股本削減；
- (二) 訂立清償契據以清償股東貸款
(特殊交易及關連交易)；
- (三) 出售間接全資附屬公司
(特殊交易、非常重大出售事項及關連交易)；
- (四) 俊山發展有限公司訂立認購協議以認購可兌換優先股份
(關連交易)；及
- (五) 公司組織章程大綱及公司細則修訂建議

緒言

吾等獲獨立董事委員會批准委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，以就股本削減、認購協議、出售協議、清償契據的條款及公司組織章程大綱及公司細則修訂建議(詳情載於 貴公司於二零零六年四月二十九日刊發的股東通函(「通函」，本函件為其一部分)的「董事會函件」(「函件」)內)，以及就相關決議案投票事宜提供意見。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。

於二零零六年三月三十日，俊山與 MGL(現有控股股東)、MCB(MGL 的最終控股公司)及李先生(俊山的唯一實益擁有人)訂立售股協議，據此，俊山有條件同意購買而 MGL 有條件同意出售銷售股份，代價最多不超過現金10,000,519.60港元(約相等於每股0.03155港元)。假設(i)不會發行任何股份；及(ii) 貴公司股權架構由最後實際可行日期至買賣完成期間維持不變，於買賣完成時，俊山及與其一致行動人士將合共擁有316,973,680股股份，佔

金利豐函件

貴公司全部已發行股本約51.54%。因此，俊山將需根據收購守則第26.1條及第13條，對除俊山及與其一致行動人士已擁有或已同意收購者外的所有已發行股份及未行使購股權，提出強制性無條件現金收購建議。售股協議詳情載於函件。

此外，於二零零六年三月三十日，(i) 貴公司、俊山、MCB 及李先生就俊山認購可兌換優先股份訂立認購協議；(ii) 貴公司全資附屬公司 Watary 與 MGL，就買賣 Lismore 股份及 Lismore 貸款訂立出售協議；及(iii) 貴公司、俊山、MGL、MESB 與 MIL，就清償股東貸款訂立清償契據。

出售協議及清償契據各自構成收購守則第25條所指的特殊交易，因此須經執行人員同意，而獲授的有關同意亦須待獨立股東於 貴公司股東特別大會上以點票方式投票批准。根據上市規則，(i) 貴公司、俊山(將於買賣完成時成為控股股東)與 MCB(現有控股股東的最終控股公司)訂立認購協議，連同向俊山發行可兌換優先股份，構成 貴公司關連交易；(ii)出售協議構成 貴公司非常重大出售事項，而出售 Lismore 予 貴公司關連人士 MGL 亦構成 貴公司關連交易；及(iii) 貴公司、俊山、MGL、MESB 及 MIL 訂立清償契據，構成 貴公司關連交易。因此，根據上市規則第14A章，認購協議、出售協議及清償契據須待獨立股東於 貴公司股東特別大會上以點票方式投票通過。由於股本削減須待認購協議、出售協議及清償契據獲獨立股東在股東特別大會上批准方可落實，因此股本削減亦須獨立股東於 貴公司股東特別大會上以點票方式投票通過。MGL 及與其一致行動人士及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上放棄就股本削減、認購協議、出售協議、清償契據及有關交易的決議案投票的投票權。

誠如函件所述，為促成根據認購協議配發及發行可兌換優先股份，一項有關修訂 貴公司的公司組織章程大綱及公司細則的決議案，將提呈股東特別大會批准，修訂內容包括加入遵照 貴公司現有公司細則及百慕達法律須由獨立股東以特別決議案批准的可兌換優先股份所附帶的權利、特權及限制。

由兩位獨立非執行董事王敏向先生與林永和先生組成的獨立董事委員會已經成立，以就(i)股本削減、認購協議、出售協議及清償契據的條款、以及公司組織章程大綱及公司細則修訂建議是否公平合理及符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)就將在股東特別大會提呈的有關股本削減、認購協議、出售協議及清償契據的以及公司組織章程大綱及公司細則修訂建議的決議案投票事宜，向獨立股東提供意見。

吾等意見的基準

為達致吾等的意見，吾等在相當程度上依賴 貴公司及董事向吾等提供的資料、陳述、意見及聲明，並假設通函所包含或引述的所有資料、陳述、意見及聲明於作出當日均為真確完整，至通函日期仍為真實無誤，吾等亦對此加以依賴。吾等亦假設，函件所載 貴公司董事所作出的一切有關信念、意見及意向的陳述，均為經過適當審慎查詢後方始合理作出。吾等亦已尋求並獲得 貴公司確認，通函所提供及引述的資料並無遺漏任何重大事實。吾等亦曾與 貴公司管理層討論彼等對 貴集團的計劃及 貴集團的業務前景。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱在現況下可得到的一切資料及文件，以就股本削減、認購協議、出售協議、清償契據及修訂建議達致知情意見，為倚賴通函所載資料準確性提供理據，為吾等的意見提供合理基準。吾等相信，通函所提供的資料或表述的意見，並無遺漏或隱瞞 貴公司所知悉的任何重大事實或資料；吾等亦無理由懷疑吾等獲提供的資料與事實的真確性，以及 貴公司及 貴公司董事所表述的意見是否合理。然而，吾等並無就董事提供的資料進行獨立查證，且並無就 貴集團的業務及狀況進行深入的獨立調查。吾等已就提供本函件所載意見之基準，採取上市規則第13.80條所規定的一切合理步驟。

主要考慮因素與理由

吾等就(i)認購協議；(ii)出售協議；(iii)清償契據；(iv)股本削減的條款；及(v) 貴公司的公司組織章程大綱及公司細則修訂建議提出推薦意見時，已考慮下列主要因素與理由：

I. 背景資料

貴公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司，並自一九九二年十一月二十三日起於聯交所主板上市。 貴集團主要從事證券買賣與孖展融資、借貸及物業投資。

經審閱附錄一所載 貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核綜合賬目（「二零零五年賬目」）後，吾等得悉 貴集團錄得經審核綜合營業額約12,310,000港元，較截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合營業額約21,910,000港元，減少約43.82%。截至二零零五年十二月三十一日止年度內，貴集團錄得經審核股東應佔日常業務淨虧損約8,760,000港元，與截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核股東應佔日常業務淨虧損約6,340,000港元比較，虧損增加約38.17%。據董事表示，營業額減少乃因 貴公司營運資金有限，以致經營規模受到局限，而收入亦不足以彌補成本開支，導致淨虧損增加。

根據二零零五年賬目所載，貴集團於二零零五年十二月三十一日的經審核淨虧損約為53,830,000港元，與二零零四年十二月三十一日經審核淨虧損45,070,000港元比較，淨虧損增加19.44%。

據董事表示，貴集團截至二零零五年十二月三十一日止七個年度，每年均錄得股東應佔淨虧損，另外自二零零一年十二月三十一日以來一直錄得淨虧損。據董事告知，貴集團於二零零五年十二月三十一日的借貸總額為73,920,000港元，乃是 MCB 集團成員公司之間於二零零五年十二月三十一日的墊款。貴集團的財務狀況每況愈下，流動資金情況欠佳，主要資金均來自集團成員公司之間的墊款。

鑒於貴集團金額龐大的債務及其利息開支將窒礙貴公司的增長，吾等認為，貴公司需進行重組計劃，減輕債務負擔。認購協議、出售協議及清償契據既可達到清理貴集團結欠的所有貸款之目的，吾等認為，貴公司進行上述協議以改善貴集團的財務狀況，從商業角度而言乃合理之舉。

II. 認購協議

1. 訂立認購協議的理由

鑒於貴公司的控制股權將於買賣完成時由 MGL 轉移至俊山，MCB 將要求貴公司，於買賣完成時清償於二零零五年十二月三十一日約為121,200,000港元之股東貸款。據董事告知，認購協議乃貴公司、俊山、MCB 及李先生於二零零六年三月三十日所訂立，藉以籌集資金，償還部分股東貸款，而認購價約48,000,000港元將用於償還部分股東貸款（於二零零五年十二月三十一日約為121,200,000港元）。認購協議須待包括出售協議及清償契據在內的事項成為無條件，方會生效。認購協議條件的詳情載於函件。

2. 可兌換優先股份的主要條款

認購協議條款詳情載於函件內，可兌換優先股份部分主要條款現摘述如下，以供參考：

可兌換優先股份的數目及名義價值： 1,521,400,000股可兌換優先股份，總名義價值48,000,170港元（相等於每股可兌換優先股份0.03155港元）。

股息： 可兌換優先股東無權享有任何以現金或其他形式作出的股息分派。

兌換價： 初步每股0.03155港元(可予調整)。

兌換價須受調整規定所限，該等調整規定乃同類兌換證券的標準條款。因 貴公司若干股本變動而發生的調整事件包括：股份合併或分拆、盈利或儲備資本化、以現金或實物或其後發行 貴公司證券的方式作出資本分派。

倘若兌換可兌換優先股份將會導致兌換股份於適用兌換日期以低於其名義價值的價格發行，則不會兌換可兌換優先股份。

兌換股份： 釐定每次兌換時將予發行的兌換股份數目的方式，乃將兌換日期適用的相關可兌換優先股份的總名義價值除以兌換價。

假設按初步兌換價每股股份0.03155港元，全面行使全數1,521,400,000股總名義價值48,000,170港元的可兌換優先股份所附的兌換權，則將合共發行1,521,400,000股股份，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的已發行股份總數約247.4%及71.2%(假設除兌換股份外，將不會發行新股份)。

3. 可兌換優先股份條款分析

據董事表示，初步兌換價0.03155港元，乃 貴公司與俊山經公平磋商後釐定，與售股協議的每股銷售股份最高價格相同，而銷售股份最高價格乃參考(i)股份最近在聯交所的股價及成交量；(ii)截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合股東應佔淨虧損約6,300,000港元，以及截至二零零五年六月三十日止六個月未經審核綜合股東應佔淨虧損約7,900,000港元；及(iii) 貴集團於二零零五年六月三十日的未經審核綜合淨虧損約53,200,000港元而釐定。

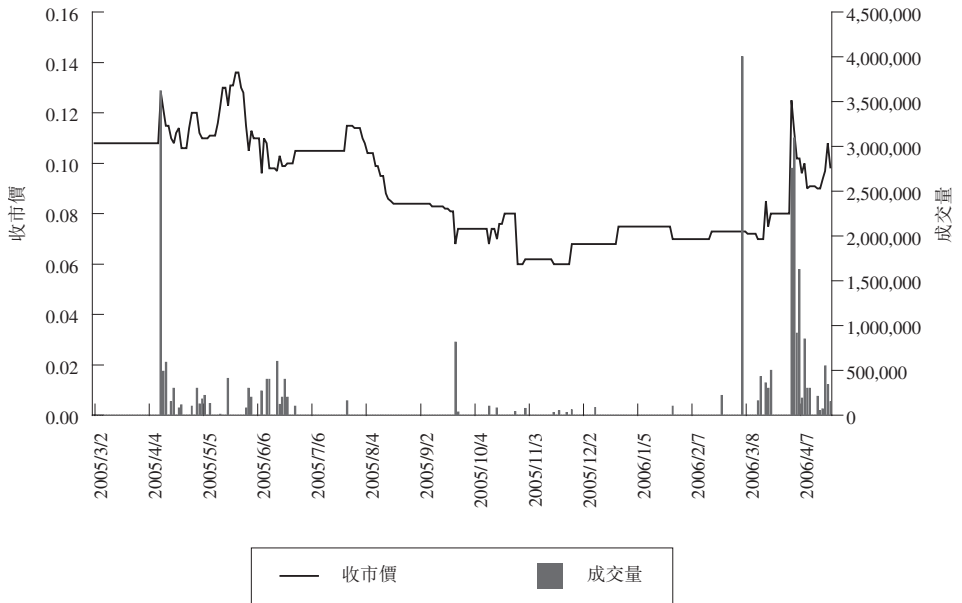
(i) 股價表現及交投流通量走勢

初步兌換價0.03155港元(相等於每股可兌換優先股份的認購價)較(a)於二零零六年三月二十一日(即股份於二零零六年三月二十二日上午九時三十分暫停買賣股份前的最後交易日)(「最後交易日」)聯交所所報股份收市價每股0.08港元折讓約60.56%；(b)於最後交易日前最後連續十個交易日聯交所所報股份平均收市價每股

金利豐函件

份約0.07港元折讓約54.93%；(c)於最後交易日前最後連續30個交易日聯交所所報股份平均收市價每股約0.07港元折讓約54.93%；及(d)最後實際可行日期收市價每股0.098港元折讓約67.81%。

下圖顯示股份由二零零五年四月一日至最後實際可行日期(首尾兩日包括在內)(「回顧期間」)在聯交所的每日收市價走勢。



資料來源：香港交易及結算所有限公司網站

金利豐函件

下表顯示每日及月份／期間的最高、最低及平均收市價。

月份／期間	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	平均每日 收市價 (港元)	月份／ 期間及 收市價 (港元)
二零零五年				
四月	0.128	0.106	0.114	0.12
五月	0.136	0.105	0.120	0.105
六月	0.113	0.096	0.103	0.105
七月	0.115	0.105	0.112	0.114
八月	0.114	0.084	0.093	0.084
九月	0.084	0.068	0.080	0.074
十月	0.080	0.060	0.073	0.060
十一月	0.068	0.060	0.062	0.068
十二月	0.075	0.068	0.070	0.075
二零零六年				
一月	0.075	0.070	0.074	0.070
二月	0.073	0.070	0.071	0.073
三月一日至最後交易日	0.085	0.070	0.074	0.080
三月三十一日至 最後實際可行日期	0.125	0.090	0.099	0.098

資料來源：香港交易及結算所有限公司網站

附註： 股份於二零零五年二月八日至二零零五年四月八日、二零零五年六月二十七日至二零零五年七月二十日及二零零六年三月二十二日至二零零六年三月三十日期間暫停買賣。

上表顯示股份於回顧期間的成交價一直明顯高於初步兌換價(或每股可兌換優先股份的認購價)，而上圖則顯示股份收市價於回顧期間呈整體下滑趨勢。然而，於回顧期間的股份成交價仍高於初步兌換價(或每股可兌換優先股份的認購價)每股0.03155港元，最高收市價0.136港元，最低收市價0.060港元。

金利豐函件

下表顯示股份於回顧期間各月份／期間平均每日成交量及股份每月平均每日成交量佔公眾人士持有已發行股份總數比例。

月份／期間	總成交量 (股數)	成交日數	平均 每日成交量 (股數)	平均每日成交量佔公眾 持有已發行 股份數目 概約百分比(%) (附註2)
二零零五年				
四月(附註1)	5,753,999	15	383,600	0.129
五月	1,456,000	20	72,800	0.024
六月(附註1)	2,890,000	18	160,556	0.054
七月(附註1)	160,000	7	22,857	0.008
八月	0	23	0	0.000
九月	852,000	21	40,571	0.014
十月	224,000	20	11,200	0.004
十一月	250,000	22	11,364	0.004
十二月	86,000	20	4,300	0.001
二零零六年				
一月	100,000	19	5,263	0.002
二月	220,000	20	11,000	0.004
三月一日至最後 交易日(附註1)	5,758,000	15	383,867	0.129
三月三十一日至 最後實際可行 日期(附註1)	11,410,000	16	713,125	0.239

資料來源：香港交易及結算所有限公司網站

附註：

1. 股份於二零零五年二月八日至二零零五年四月八日、二零零五年六月二十七日至二零零五年七月二十日及二零零六年三月二十二日至二零零六年三月三十日期間暫停買賣。
2. 各月份／期間的平均成交量概約百分比，乃根據最後實際可行日期公眾持有的已發行股份數目298,050,495股計算。

誠如上表所示，股份於二零零五年八月沒有錄得任何成交，回顧期間的最高平均每日成交量為二零零六年三月錄得的713,125股，佔已發行股份總數約0.12%，佔公眾持有股份數目約0.24%。據香港交易及結算所有限公司網站提供的資料顯示，於回顧期間內截至最後交易日之前的220個交易日(不包括二零零五年二月八日至二零零五年四月八日、二零零五年六月二十七日至二零零五年七月二十日及二零零六年三月二十二日至二零零六年三月三十日股份暫停買賣期間)之中，只有47日錄得成交。股份於回顧期間的成交量稀疏，平均每日股份交投一直低於公眾持有已發行股份總數的0.24%。

吾等認為，縱使回顧期間的股份成交價高於初步兌換價（或每股可兌換優先股份的認購價），但由於股份成交量稀疏，因此就評估初步兌換價是否公平合理而言，股份市價未必具有參考價值，尤其考慮到股份成交價於回顧期間呈現下滑趨勢。

計算期權價值常用的估值模式（包括 Black-Scholes 模式及 Binomial 模式）所考慮的因素，包括相關證券的預期波幅及預期股息。就 貴公司而言，股份（即可兌換優先股份的相關證券）成交量長期稀疏，按吾等的意見，不能產生具有參考價值的預期波幅值，以供計算可兌換優先股份的價值。此外， 貴公司錄得虧損已有數年，期間沒有派發股息，因此根據股份有預期股息之假設而計算可兌換優先股份的價值，亦非審慎之舉。

(ii) 每股淨虧損

根據二零零五年賬目所載，貴公司於二零零五年十二月三十一日錄得經審核綜合淨虧損53,830,000港元，按最後實際可行日期已發行股份總數計算，相當於每股淨虧損約0.09港元。吾等曾與董事進行討論，得悉該等淨虧損主要源於 貴集團過去七年每年均錄得虧損的業務。鑒於 貴集團持續虧蝕和錄得淨虧損，吾等認為，釐定初步兌換價時應對股份市價作出折讓。

(iii) 與其他聯交所主板上市公司發行的其他可兌換優先股份作比較

鑒於股份價格表現走勢對評估初步兌換價（或每股可兌換優先股份的認購價）是否公平合理未必具有參考價值，因此吾等對其他聯交所主板上市公司發行的其他可兌換優先股份進行了研究。雖然下列可資比較公司的業務性質及財務狀況與 貴公司並不相同，但作出比較之目的旨在為股東提供有關其他聯交所主板上市公司所發行的可兌換優先股份的額外資料。根據聯交所網站提供的資料，只有數家聯交所主板上市公司曾於近年發行可兌換優先股份。因此，吾等已找出及審閱緊接公佈日期

金利豐函件

前三年內主板上市公司曾發行的可兌換優先股份。下表列出該等市場內可資比較公司（「可比公司」）發行的主要條款：

公司名稱	I-China Holdings Limited (股份代號：240) (附註1)	奧亮集團有限公司 (股份代號：547)	聯想集團有限公司 (股份代號：992)	香港藥業集團有限公司 (股份代號：182) (附註1)	萬能國際集團有限公司 (股份代號：305)
公佈發行可兌換優先股份日期	二零零三年十二月十八日	二零零四年四月十六日	二零零五年三月三十日	二零零五年九月二十六日	二零零六年三月三十日
本金額 (百萬港元)	30.00	69.00	2,730	58.32	48.00
主營業務	土木工程 網絡 物業投資	電訊業務、媒體 與內容服務	提供先進資訊科技 產品及服務	批發及零售中藥及 其他藥物、健康 產品、海味產品、 物業投資以及提供 診所服務、生產及 銷售生物科技產品	證券買賣與孖展 融資、借貸及 相關 IT 產品、 流動裝置的銷售 與製造；提供 先進信息服務
兌換價較緊接各公佈日期前最後交易日（「各最後交易日」）收市價溢價／（折讓）	99.19%	2.27%	6.86%	(86.08)%	(60.56)%
兌換價較緊接各最後交易日前最後十個交易日平均收市價溢價／（折讓）	99.21%	0.00%	9.77%	(86.22)%	(54.93)%
股息	2%	1.00%	4.5% (附註3)	5%	0%
兌換期	7年	4年	7年	5年	不設限期
流通量 (附註2)	0.047%	0.005%	0.822%	0.023%	0.059%

資料來源：香港交易及結算所有限公司網站

附註：

1. I-China Holdings Limited 現稱利基控股有限公司。

2. 流通量指緊接有關公佈各自之日期前10日股份平均成交量與有關公佈日期之公眾持股量之比率。
3. 如聯想集團有限公司未能支付累計或視為累計現金股息，則可兌換優先股股東將有權就該等尚未支付之累計或視為累計現金股息額外收取4.5厘年息。

可比公司的兌換價(或各可比公司可兌換優先股份之認購價)與各最後交易日各自的收市價比較，由折讓約99.19%至溢價約6.86%不等(「最後交易日價格範圍」)；而初步兌換價(或每股可兌換優先股份的認購價)0.03155港元則較最後交易日收市價每股0.08港元折讓約60.56%。可比公司的兌換價(或各可比公司可兌換優先股份之認購價)與截至各最後交易日之最後十個交易日(至最後交易日為止，包括該日內在)各自的收市價比較，由折讓約99.21%至溢價約9.77%不等(「十日價格範圍」)；而初步兌換價(或每股可兌換優先股份的認購價)0.03155港元則較最後交易日前最後十個連續的交易日平均收市價每股約0.07港元折讓約54.93%。

初步兌換價(或每股可兌換優先股份的認購價)的折讓幅度處於可比公司的最後交易日價格範圍及十日價格範圍之內。吾等認為，於確定兌換價與通行市價之間的溢價／折讓是否公平合理時，應一併考慮股息、兌換期、相關證券波幅等因素(而各項因素均不能單獨比較)。然而，鑒於：(i)過去三年只有少數上市公司曾發行可兌換優先股份，因此抽樣規模較小；及(ii)影響可兌換優先股份初步兌換價之釐定的可變因素，即息率、兌換期及流通量，乃因不同之可比公司及可兌換優先股份而異，因此吾等認為，試圖對初步兌換價與各最後交易日收市價之間的折讓或溢價作出公平合理之比較，乃不切實際之做法。

經考慮(i)可兌換優先股份不會產生任何利息開支；(ii) 貴集團業務截至二零零五年十二月三十一日止七個年度持續錄得虧損；(iii) 貴集團處於淨虧損狀態；及(iv) 股份成交流通量較低，吾等認為，為吸引投資者(包括俊山)認購大量可兌換優先股份，初步兌換價(或每股可兌換優先股份的認購價)較股份通行市價有所折讓，實屬無可避免。因此，吾等認為初步兌換價(或認購價)及其折讓屬公平合理。

4. 因可兌換優先股份獲兌換而產生的股權攤薄影響

倘可兌換優先股份獲悉數兌換，貴公司將發行1,521,400,000股兌換股份，佔 貴公司現有已發行股本約247%，佔因可兌換優先股份獲悉數兌換而擴大的 貴公司已發行股本約71.21%。雖然俊山已向 貴公司承諾，倘兌換可兌換優先股份的任何部分為兌換股

份，將導致不能維持上市規則所規定的股份最低公眾持股量，其將不會進行兌換或促使他人不會進行該等兌換（「承諾」），但倘可兌換優先股份獲悉數兌換，現有公眾股東的股權仍將由約48.46%降低至約13.95%。

鑒於 貴公司近來財政年度的持續虧損往績記錄及淨虧損狀況，吾等認為，貴公司如要通過銀行借貸或公開售股或供股等股本發行尋求資金，將有一定困難，因為 貴公司必須物色包銷商，並得到足夠的現有股東表示有意認購。因此，雖然吾等認為攤薄影響頗為重大，但由於發行可兌換優先股份容許 貴集團(i)在不會即時攤薄 貴公司股權的情況下集資；(ii)擴大 貴公司資本基礎；(iii)改善其淨虧損狀況；(iv)無需支付任何股息；及(v)促使俊山給予承諾，吾等仍認為，俊山認購可兌換優先股份屬公平合理。

5. 其他集資途徑

據董事表示，貴集團截至二零零五年十二月三十一日止七個年度，每年均錄得股東應佔淨虧損，另外自二零零一年十二月三十一日以來一直錄得淨虧損。據董事告知，貴集團於二零零五年十二月三十一日的經審核總負債為129,590,000港元，其中約121,200,000港元為股東貸款。隨著 貴公司的控制性權益於買賣完成時由 MGL 轉移至俊山，MCB(作為 MGL 的最終控股股東)已表明，將要求 貴公司清償股東貸款。鑒於以上所述，吾等認為，貴集團需尋求資金償還股東貸款，改善財務狀況。

誠如函件所述，董事會曾考慮通過不同類型的集資活動，例如銀行借貸、供股及公開售股等，以尋求資金償還股東貸款。然而，董事會認為，考慮到 貴集團處於淨虧損的財務狀況、預期集資規模、相對較高成本及需時較長等因素，上述其他融資方法均不大可取，其效用亦會較為遜色。

鑒於(i)尋求進一步的銀行貸款將無可避免為 貴集團額外利息開支，而發行可兌換優先股份則不會令 貴公司招致任何利息開支或股息付款；及(ii) 貴集團須於銀行貸款到期時償還，但可兌換優先股份則無需 貴集團作出任何還款，吾等認為，發行可兌換優先股份較銀行融資可取。至於配售新股份、供股及公開售股等，吾等認為，鑒於 貴集團財務狀況欠佳，其股份的成交量亦偏低，貴集團將難以得到足夠的現有股東認購新股份，以及尋求合適的證券行擔任配售代理或包銷商，以在配售、公開售股或供股中，配售或悉數包銷新股份。此外，若發行可換股票據集資，將為 貴公司招致額外利息開支，若可換股票據持有人不行使換股權，貴公司將需於到期時還款。因此吾等認為，在 貴集團處於淨虧損的狀況下，發行可兌換優先股份較發行可換股票據更加有利。

基於以上所述，吾等同意董事之觀點，認為向俊山發行可兌換優先股份，是 貴公司的最佳可行集資途徑。

III. 出售協議

1. 訂立出售協議的理由

誠如函件所述，訂立出售協議之目的，乃為出售本集團目前持有的所有投資物業套現，以減少於二零零五年十二月三十一日約為129,590,000港元之總負債（包括股東貸款本金額約73,920,000港元）。根據清償契據，其中出售事項代價約56,360,000港元將由MGL於出售事項完成時，以根據清償契據對銷部分股東貸款（於二零零五年十二月三十一日約為121,200,000港元，包括本金額約73,920,000港元及累計應付利息約47,280,000港元）的方式支付。據董事表示，由於 貴集團目前正錄得淨虧損，而 Lismore 持有的該等物業所產生的租金收入（二零零五年度約為2,200,000港元）又低於 貴集團的利息開支（二零零五年度約為6,500,000港元），此外出售事項將為 貴集團帶來約12,400,000港元之收益，因此俊山對擬根據出售協議進行的交易並無任何異議。據董事告知，雖然 貴集團將會因出售事項而將目前持有的物業全部套現，以提供資金償還股東貸款，但 貴公司今後將繼續物色潛在投資機會，在適當時機再次投資於物業市場。

根據出售協議，(i) Watary 已有條件同意出售而 MGL 已有條件同意購買 Lismore 股份，即 貴公司間接全資附屬公司 Lismore 的全部已發行股本；及(ii) Watary 已有條件同意出售及轉讓而 MGL 已有條件同意購買及接收 Lismore 貸款。於二零零五年十二月三十一日，Lismore 貸款約為56,360,000港元。

2. Lismore 集團資料

誠如函件所述，Lismore 於一九九二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，其主要業務為物業及投資控股，其全部已發行股本由 貴公司全資附屬公司 Watary 持有，故 Lismore 屬 貴公司間接全資附屬公司。Lismore 集團的唯一經常性收入來源為物業租金收入。Lismore 集團的主要資產為該等物業，全部均為 貴集團的投資物業。下表列出該等物業地點、現時用途及於二零零六年二月二十八日的資本值（由 貴集團獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司估值）。

金利豐函件

於二零零六年
二月二十八日
資本值
(百萬港元)

物業	現時用途	資本值 (百萬港元)
九龍觀塘興業街12號永泰中心 前座4樓A及B連天台	工業	11.34
九龍觀塘興業街12號永泰中心前座7樓	工業	10.96
香港灣仔皇后大道東28號 商業廣信中心一樓一室	商業	4.05
九龍觀塘興業街15號 中美中心A座4樓連4樓部分天台	工業	5.72
香港 Island South 南灣南灣道59號 南灣大廈20樓A座及1樓172號泊車位	A座：住宅 172號泊車位：不適用	11.50
九龍觀塘敬業街59號敬業工廠大廈 地下1號泊車位	不適用	0.35

誠如上文所述，除持有及出租該等物業外，Lismore 集團概無任何其他業務或資產。誠如通函附錄一所載，(i) Lismore 集團截至二零零四年十二月三十一日止年度未經審核除稅前及除稅後綜合純利(已計入投資物業重估盈餘)分別約為6,020,000港元及5,900,000港元；及(ii) Lismore 集團截至二零零五年十二月三十一日止年度未經審核除稅前及除稅後綜合純利(已計入投資物業重估盈餘)分別約為10,750,000港元及10,430,000港元。Lismore 集團於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的未經審核綜合淨虧損分別為22,840,000港元及12,420,000港元。Lismore 集團於二零零六年二月二十八日所持有該等物業的市值，經 貴集團獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司估值，按公開市值及現時用途計算約為43,920,000港元。

3. 出售事項代價的基準

根據出售協議，出售事項代價相等於 Lismore 貸款於完成日期之面值之金額(包括本金額及應計利息(如有))另加名義價值1港元。據董事表示，出售事項代價預期約為56,360,000港元，乃參考 Lismore 集團於二零零四年十二月三十一日未經審核綜合虧損淨額約23,110,000港元以及 Lismore 貸款於二零零五年十二月三十一日的面值約56,360,000港元，經 貴公司及 MGL 公平磋商後釐定。

由於該等物業為 Lismore 集團的唯一資產，吾等認為該等物業於二零零六年二月二十八日的公開市值約43,920,000港元，作為收購 Lismore 集團代價的公平合理的指標，不僅適用於 MGL，亦適用於所有獨立買家。出售事項代價約56,360,000港元，較

公開市值溢價28.32%，如落實出售，將為 貴集團帶來較該等物業的公平市值高出約12,400,000港元的增益。

經考慮(i) 貴集團及 Lismore 集團的淨虧損狀況；(ii)於買賣完成時償還股東貸款的集資需求；(iii)出售該等物業的價格較獨立專業估值師對該等物業於二零零六年二月二十八日市值的估值溢價超過25%；(iv)已有現成買家 MGL；及(v)鑒於銀行最佳借貸利率目前處於近年來最高水平，貴集團實難於買賣完成之前，覓得願以較該等物業市值溢價超過25%的價格，一次購入所有該等物業的買家，吾等認為，出售事項代價實屬公平合理，符合股東及 貴公司整體利益，尤其鑒於 貴公司若在財務狀況疲弱的形勢下向第三方求售 Lismore 集團，其議價能力也會較低。

4. 出售事項對 貴集團的財務及營運影響

該等物業於二零零六年二月二十八日的估值約為43,920,000港元。出售事項完成時，貴集團的淨虧損將因出售事項而減少12,400,000港元，財務狀況將有所改善。

出售事項完成時，Lismore 貸款將會清償，貴集團將從出售事項錄得較該等物業公平市值高出12,400,000港元的增益。因此，吾等認為，出售事項對 貴集團的財務狀況將有正面影響。

金利豐函件

以下根據通函附錄一所載 貴集團及 Lismore 集團的經審核財務資料，就 Lismore 集團在收入、資產及淨業績方面對 貴集團整體的相對重要性作出分析：

		二零零五年	二零零四年
收入			
Lismore 集團(千港元)(經審核)	(a)	2,156	2,093
貴集團(千港元)(經審核)	(b)	12,311	21,913
	(a)/(b)	17.51%	9.55%
資產			
Lismore 集團(千港元)(經審核)	(c)	45,201	34,092
貴集團(千港元)(經審核)	(d)	75,760	80,484
	(c)/(d)	59.66%	42.36%
除稅前純利／(淨虧損)			
(未計投資物業重估盈餘)(附註)			
Lismore 集團(千港元)(經審核)	(e)	(203)	(377)
貴集團(千港元)(經審核)	(f)	(19,386)	(12,624)
	(e)/(f)	1.05%	2.99%
除稅前純利／(淨虧損)			
(計入投資物業重估盈餘)(附註)			
Lismore 集團(千港元)(經審核)	(g)	10,427	5,903
貴集團(千港元)(經審核)	(h)	(8,756)	(6,344)
	(g)/(h)	不適用	不適用

附註： 據董事告知，截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年的投資物業重估盈餘／(虧損)分別約為6,280,000港元及10,630,000港元。

誠如上表所示，截至二零零五年十二月三十一日止兩年，Lismore 集團收入分別佔 貴集團收入9.55%及17.51%；Lismore 集團資產分別佔 貴集團資產42.36% 及59.66%。據董事告知，Lismore 集團資產規模擴大，乃二零零五年投資物業重估盈餘大幅增加所致，然而，出售事項不會導致 貴集團物業投資業務中止或干擾 貴集團業務的正常運作。誠如函件所述，俊山擬繼續經營 貴集團現有業務，即包括其物業投資業務，並將於收購建議截止後，對 貴集團的營運作更深入檢討，以制訂企業策略，加強其現行證券買賣、經紀及貸款業務，以及資產基礎，並通過不同措施來擴闊其收入來源，包括於適當機會來臨時，進一步投資及擴展 貴集團業務，並可能恢復物業投資業務。

雖然 Lismore 集團收入佔 貴集團收入約17.51%，然而 Lismore 集團於截至二零零五年十二月三十一日上兩年的淨虧損(未計投資物業重估盈餘)分別約為380,000港元及

200,000港元，分別佔 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止兩年的淨虧損(未計投資物業重估盈餘)約12,620,000港元及19,390,000港元2.99%及1.05%，因此吾等認為，出售事項對 貴集團現有業務經營不會造成重大不利影響。

5. 其他集資途徑

誠如「II. 認購協議」一節內「5. 其他集資途徑」分節所論，對 貴集團而言，銀行及股本融資(除認購可兌換優先股份外)均非可取的集資途徑。

據董事告知，Lismore 集團名下的物業投資，屬於 貴集團可予變賣以清償部分股東貸款的資產；若出售 貴集團證券買賣、證券經紀及貸款業務中的資產，則會干擾該等業務的正常運作。

鑒於以上所述，並考慮到(i) 貴集團目前的財務狀況；(ii)出售事項不會攤薄 貴公司現有股權；(iii)該等物業以較該等物業於二零零六年二月二十八日的市值溢價超過25%的價格售予 MGL；及(iv)缺乏其他可行集資途徑，因此吾等認為，通過出售事項集資清償部分股東貸款，乃屬公平合理。

6. 進行出售事項後的餘下業務

據董事表示，Lismore 集團名下的物業投資，屬於 貴集團可予變賣以清償部分股東貸款的資產；若出售 貴集團證券買賣、證券經紀及貸款業務(「經紀業務」)中的資產，則會干擾該等業務的正常運作。鑒於 Lismore 集團已有現成買家，而據董事告知，至認購協議、出售協議及清償契據日期為止，並無任何準買家向 貴集團洽購經紀業務，以及鑒於 貴集團處於淨虧損狀況，吾等認為，出售事項為 貴集團提供減債機會。緊隨出售協議完成後，經紀業務將繼續為 貴集團之業務。

誠如函件所述，俊山有意於收購建議完成後，繼續經營 貴集團現有業務，而無意出售 貴集團之業務。鑒於近期香港股市證券成交量增加，反映市場氣氛好轉，吾等認為，目前股市環境有利於經營證券相關業務，對貴集團經紀業務之盈利能力，也有正面影響。

IV. 清償契據

1. 訂立清償契據的理由

貴集團於截至二零零五年十二月三十一日止七個年度每年均錄得股東應佔淨虧損，自二零零一年十二月三十一日起一直錄得淨虧損。於二零零五年十二月三十一日，貴集團應償還 MGL、MESB 及 MIL 之股東貸款連同其應計利息約達121,200,000港元，包括本金額約73,920,000港元及累計應付利息47,280,000港元。在貸款本金中，約2,020,000港元免計利息，餘額71,900,000港元須計利息，年息率介乎6.5%至8.0%。

據董事表示，貴集團主要資金來源為 MCB 墊款，此等墊款的息率低於正常的銀行息率。此外，貴公司的控股公司，包括 MCB，已書面同意，只要 貴集團仍為 MCB 附屬公司，將向 貴集團提供其持續經營所需的充足財務支持，並且在 貴集團有能力在不損害流動資金狀況的情況下償還欠款之前，不會要求償還本金額及相關的應付利息。

隨著 貴公司的控制性權益於買賣完成時由 MGL 轉移至俊山，MCB (作為 MGL 的最終控股股東) 已表明，將要求 貴公司清償股東貸款。有關各方經公平磋商後，訂立認購協議、出售協議及清償契據，據此 貴公司須將認購價及出售事項代價用於清償對銷部分股東貸款，以獲 MGL、MESB 及 MIL 同意豁免股東貸款餘額 (於完成日期估計約為16,800,000港元)。

2. 清償契據的條款

誠如函件所述，根據清償契據，貴公司、俊山、MGL、MESB 及 MIL 已同意，待認購完成及出售事項完成時，股東貸款應以下列方式清償：

- (i) 收購人將向 MGL 支付認購價48,000,000港元，作為部分股東貸款還款；
- (ii) MGL 應付 貴公司出售代價預期約為56,360,000港元，將被視為等額對銷部分股東貸款；及
- (iii) 於收購人支付上文(i)所述的認購價以及按上文(ii)所述對銷出售代價後，MGL、MESB 及 MIL 將各自被視為不可撤回及無條件豁免於完成日期及其後的股東貸款餘額 (「餘額」)。

清償契據條款詳情載於函件。

3. 清償契據條款分析

誠如在「II. 認購協議」及「III. 出售協議」各節中所論，吾等同意董事之觀點，認為俊山認購可兌換優先股份及出售事項均屬公平合理，在 貴集團財務狀況欠佳及股份成交流通偏低的情況下，兩者屬 貴公司最理想的可行集資途徑。

鑒於 貴集團持續虧蝕及錄得淨虧損，吾等認為(i) MGL、MESB 及 MIL 豁免餘額而不對 貴集團施加任何進一步責任，對 貴集團財務狀況將有正面影響；及(ii) 貴集團欲以較清償契據更優惠的條款，向獨立第三方集資償還股東貸款，將會非常困難，因此吾等同意董事之觀點，認為清償契據符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 清償契據的效益

根據(i)於二零零五年十二月三十一日的股東貸款約121,200,000港元；(ii)認購價約48,000,000港元；及(iii)出售事項代價估計約56,360,000港元計算，於完成日期，MGL、MESB 及 MIL 將根據清償契據豁免的股東貸款餘額，估計約為16,800,000港元。因此，待股東貸款獲悉數清償及豁免後，貴集團的資產負債狀況將由淨虧損約港元53,830,000港元，變為淨資產約21,490,000港元(根據通函附錄二所載 貴集團備考財務資料)，另因豁免股東貸款，貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度估計將會有收益約16,800,000港元入賬。吾等認為，雖然出售事項完成後，貴集團將不再持有任何投資物業，但訂立認購協議、出售協議及清償契據仍符合 貴公司利益。

誠如「IV. 清償契據」一節內「1. 訂立清償契據的理由」分節所述，股東貸款之中約71,900,000港元須計利息，年息率介乎6.5%至8.09%。清償契據完成後，貴集團無需再承擔 貴集團二零零六財政年度全年約4,670,000港元以上的股東貸款利息開支。

根據 貴集團經審核賬目，貴集團於二零零五年十二月三十一日的資產負債率約為97.57%(股東貸款(即 貴集團於二零零五年十二月三十一日借貸總額)與 貴集團於二零零五年十二月三十一日總資產約75,760,000港元之比率)，而除股東貸款之外，貴集團於最後實際可行日期並無未償還借貸。假設清償契據於二零零五年十二月三十一日完成，資產負債率將由二零零五年十二月三十一日97.57%改善至清償契據完成後的零。此外，清償契據完成時，貴集團的負債將大幅減少，貴集團的整體資金流通狀況將有所改善。

經考慮(i) 貴集團的財務狀況；(ii) 貴集團因清償契據及其有關交易而可享有的上述財務利益；(iii) 貴集團未必能以較清償契據更優惠的條款，向獨立第三方集資；及(iv) 根據認購協議、出售協議及清償契據條款，貴集團無需承擔任何利息開支或股息付款，認購協議、出售協議及清償契據，吾等同意董事之觀點，認為認購協議、出售協議及清償契據的條款公平合理，符合股東整體利益。

V. 股本削減

1. 股本削減建議

誠如函件所述，董事擬向獨立股東提呈建議，進行股本削減，其中將涉及：

- (a) 將於股本削減生效當日的每股已發行股份的已繳股本註銷0.099港元，以將每股已發行股份的面值由0.10港元削減至0.001港元，致使 貴公司每股已發行股份的面值將削減至0.001港元，而 貴公司已發行股本約61,502,418港元，將削減約60,887,394港元至約615,024港元；
- (b) 將 貴公司每股面值0.10港元的未發行股份，拆細為100股 貴公司每股面值0.001港元的新未發行股份；及
- (c) 將註銷繳足股本產生的進賬約60,887,394港元，轉撥至 貴公司的實繳盈餘賬。

股本削減條款及影響的詳情載於函件。

2. 進行股本削減的理由

緊隨股本削減生效後，已發行及未發行股份的面值將由每股0.10港元削減至0.001港元。股份於二零零六年三月二十一日(即本公佈刊發前的最後完整交易日)的收市價為每股0.08港元，較股份現行的每股面值0.10港元為低，而股份現行每股市價自二零零五年八月以來一直低於股份現行的每股面值，吾等曾與董事討論，並同意彼等的觀點，認為股本削減不單容許以低於面值的初步兌換價每股0.03155港元發行可兌換優先股份，更讓 貴公司於日後適當機會發行任何新股份時，在定價方面更加靈活。

股本削減與認購協議互為條件。就此而言，若股本削減不獲獨立股東批准，認購協議將無法進行，而與認購協議互為條件的出售協議及清償契據，亦將無法進行。

考慮到 貴集團集資清償股東貸款的需要，以及股本削減為完成認購協議、出售協議及清償契據的必要步驟，吾等認為，股本削減可為 貴集團的股本融資提供靈活性，實屬公平合理。雖然於股本削減生效後，貴公司的實繳盈餘賬將會增加，除股本削減本身將產生的開支外，股本削減的實施本身並不會改變 貴公司的相關資產、業務經營、管理或財務狀況，或影響股東的比例權益。

VI. 修訂 貴公司的公司組織章程大綱及公司細則

為促成根據認購協議配發及發行可兌換優先股份，有必要對 貴公司的公司組織章程大綱及公司細則作出修訂（「修訂」），包括加入可兌換優先股份附帶的權利、特權及限制。遵照 貴公司現有公司細則及百慕達法律，修訂須經獨立股東以特別決議案通過。修訂與認購協議互為條件。

修訂與認購協議互為條件。就此而言，若修訂不獲獨立股東批准，認購協議將無法進行，而與認購協議互為條件的出售協議及清償契據，亦將無法進行。因此，吾等認為，修訂實為公平合理，符合 貴公司及其股東的整體利益。

VII. 俊山今後對 貴集團的意向

股東應注意，售股協議須待包括認購協議及出售協議在內的事項成為無條件，方會落實，並將在認購協議、出售協議及清償契據同時完成後生效，而俊山將於買賣完成時成為控股股東，根據收購守則須提出收購建議。

誠如函件所述，俊山有意於收購建議完成後，繼續經營 貴集團現有業務，而無意出售 貴集團之業務。俊山將於買賣完成後，對 貴集團的營運作更深入檢討，以制訂企業策略，加強其現行業務及資產基礎，並通過不同措施來擴闊其收入來源，包括於適當機會來臨時，進一步投資及擴展 貴集團現有業務，或出售錄得虧損的業務。然而，俊山並無於買賣完成時向 貴集團注入資產的即時計劃。

函件亦載述，預期所有現任執行董事（包括林中隆先生、譚焯榮先生、黃新興先生及陳漢明先生）及所有現任獨立非執行董事（包括王敏向先生與林永和先生）將會辭任，根據收購守則第7條，彼等的辭任將於收購建議截止當日生效。然而，因控股股東的變更而不再擔任 貴公司董事及總經理的黃先生，將留任為 貴公司全資附屬公司萬能證券的負責人員（按上

金利豐函件

市規則定義)，處理萬能證券業務，並將另行新訂服務合約(新服務合約給予黃先生的月薪將與舊服務合約相同)。誠如函件所述，收購人有意提名李先生為執行董事。

鑒於目前並無有關 貴集團詳盡未來計劃的實質資料，吾等認為，吾等無法評論上述俊山有關 貴集團之可能意向有何影響。

經考慮：(i) 貴集團目前的淨虧損狀況；(ii)於買賣完成時償還股東貸款的集資需求；(iii)股份成交流通量偏低；(iv)該等物業將以較市價高出逾25%之價格出售；(v)根據認購協議、出售協議及清償契據的條款， 貴集團無需承擔任何利息開支或股息付款；(vi) 貴集團因清償契據及有關交易而獲得的財務利益；及(vii) 貴集團不能確定能否以較清償契據更為有利之條款，向獨立第三方尋求集資。吾等認為，股本削減、認購協議、出售協議、清償契據及修訂對獨立股東均為公平合理，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成、亦推薦獨立股東投票贊成，將在股東特別大會上提呈的決議案，以批准股本削減、認購協議、出售協議、清償契據及修訂。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
金利豐財務顧問有限公司
董事 董事
張國偉 何志豪
謹啟

二零零六年四月二十九日

本公司截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之會計師報告

以下為本公司接獲獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而編製之報告全文。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

敬啟者：

以下為本所就萬能國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)根據下文第1節之基準編製之財務資料所作出之報告，以供載入 貴公司於二零零六年四月二十九日刊發的通函(「本通函」)，其內容有關 根據 Watary Investment Limited(「Watary」，一間英屬處女群島註冊成立之公司及 貴公司全資附屬公司)作為賣方，與一間在耿濟島註冊成立之公司及 貴公司直接控股公司 Magnum (Guernsey) Limited(「MGL」)作為買方，於二零零六年三月三十日訂立之出售協議，建議出售(「出售事項」)貴集團於 Lismore Properties Limited 及其附屬公司(統稱「Lismore 集團」)的全部股權。Lismore 集團於有關期間的財務資料載於本報告第10節。

貴公司於一九九二年八月二十四日在百慕達根據百慕達1981年公司法(經修訂)註冊成立為有限公司。

貴集團於有關期間從事的主要業務包括證券買賣及經紀業務、證券買賣及投資控股、貸款及物業投資。 貴公司之主要業務為投資控股。

就法定申報而言， 貴集團採納十二月三十一日作為財政年度結算日。

就本報告而言， 貴公司董事根據香港公認會計原則編製 貴集團有關期間的綜合財務報表。 本所已按照香港會計師公會頒佈之核數準則及香港核數準則審核 貴公司截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表。

就本報告而言，本所已根據核數準則及香港核數準則審閱 貴集團於有關期間之經審核綜合財務報表，且已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行必要的額外程序。

本報告內 貴集團於有關期間之綜合損益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及 貴集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表以及 貴公司於該等日期之資產負債表（「概要」），乃根據下文第1節所述之基準編製及呈報。

貴公司董事須對概要及其附註負責。本所之責任乃就該等資料達致獨立意見並僅向 閣下呈報本所之意見。

在作出意見時，本所亦已衡量概要連同其附註所載資料在整體上是否足夠。本所相信，吾等之審核工作已為吾等之意見建立合理之基礎。

本所認為，概要及其附註均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團於有關期間之業績及現金流量。

1. 呈報基準

於二零零五年十二月三十一日， 貴集團之虧損淨額為24,394,308港元，而資產淨虧損為53,826,527港元。流動負債包括應付控股公司及一間同系附屬公司之利息，合共47,277,001港元，而非流動負債包括於當日應付控股公司之利息合共73,919.47港元。 貴集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得 貴公司股權持有人應佔之虧損為8,756,390港元。

在 貴集團仍為萬能企業有限公司（「MCB」）之附屬公司下， 貴公司之控股公司（包括 貴公司之最終控股公司 MCB）均以書面同意為 貴集團提供充足之財務資助，讓 貴集團得以持續經營。 貴公司之控股公司亦同意在 貴集團仍為 MCB 之附屬公司下，不會要求 貴集團償付到期之本金及相關應付利息，直至 貴集團足以在無損其流動資產狀況下償付有關款項為止。

結算日後，於二零零六年三月三十日：

- (a) MCB、MGL 及獨立第三方俊山發展有限公司（「俊山」）及俊山唯一實益股東及董事李誠先生（「李先生」）訂立股份銷售協議（「股份銷售協議」），據此，MGL 已有條件同意出售，而俊山亦同意收購合共316,973,680股 貴公司已發行股份（「銷售股份」），佔 貴公司已發行股本約51.45%，現金代價不超過10,000,000港元（相等於約每股0.03155港元之銷售股份）；

- (b) 貴公司、MCB、俊山與李先生訂立一項認購協議（「認購協議」），據此，貴公司有條件同意發行而俊山有條件同意認購收購價為48,000,000港元之可兌換優先股份（「可兌換優先股份」）；
- (c) Watary 與 MGL 訂立出售協議（「出售協議」），據此，Watary 已有條件同意出售及／或轉讓而 MGL 已有條件同意購買及／或接納 Lismore 集團全部已發行股本及貸款，代價約56,400,000港元（「出售代價」）。Lismore 集團為貴集團唯一持有物業之業務分部；
- (d) 貴公司、MGL、貴公司居間控股公司 Magnum Enterprise Sdn Bhd（「MESB」）及貴公司及俊山同系附屬公司 Magnum Investment Limited（「MIL」）訂立清償契據（「清償契據」），據此，貴公司、MGL、MESB 及 MIL 已有條件地同意，應付彼等之金額（統稱「股東貸款」）將以下列方式悉數清償：
- (i) 根據認購協議發行可兌換優先股份之貴公司應收取認購價（即約48,000,000港元）；及
- (ii) MGL 根據出售協議應付貴公司之出售代價（即約56,400,000港元）。

MGL、MESB 及 MIL 將豁免清償上文12(a)、(b)及(c)節所述之於交易完成日之股東貸款餘下結餘。倘若認購協議及出售協議於認購協議及出售協議之最後期限（即二零零六年七月三十一日）後第二個營業日或之前尚未完成，則清償契據將告失效。

- (e) 貴公司有意向股東提呈建議，進行股本削減。股本削減將涉及：(i)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，致使貴公司每股已發行股份之面值將削減至0.001港元，而貴公司已發行股本61,502,418港元，將削減60,887,394港元至615,024港元；(ii)將註銷繳足股本產生之進賬轉撥至貴公司之實繳盈餘賬；及(iii)將貴公司每股面值0.10港元之未發行股份，拆細為100股貴公司每股面值0.001港元之新未發行股份；及
- (f) 緊隨買賣協議完成後，俊山及其一致行動人士將擁有316,973,680股股份，佔貴公司已發行股本總額約51.54%。根據香港公司收購及合併守則第26.1條及第13條，俊山須提出強制性現金收購建議，收購所有貴公司已發行股份及尚未行使之購股權。已發行股份及購股權之收購價分別為每股股份0.03155港元及每份購股權0.001港元。

股份銷售協議、認購協議及清償契據(統稱「該等協議」)之完成須待達成若干項目及條件後方可作實，預期為二零零六年七月三十一日或之前。該等協議之詳情，包括條款及條件，載於 貴公司刊發之本通函內董事會函件。

上述交易完成後， 貴公司董事預期，上文第1(c)及(d)節分別所述之出售 Lismore 集團及 MGL、MESB 及 MIL 豁免股東貸款所產生之未扣除開支收益，根據於二零零五年十二月三十一日之財務資料計算，將分別約為12,400,000港元及16,800,000港元。 貴集團於二零零五年十二月三十一日之總負債將由129,600,000港元減至約7,900,000港元，並將錄得該日期淨流動資產約20,700,000港元及淨資產21,500,000港元。

李先生已作出書面確認，表示在 貴集團仍為俊山附屬公司及俊山仍由李先生擁有及控制的情況下，願意於上述交易完成後，向 貴集團提供財務支持，讓 貴集團能持續經營，有能力償還到期之負債。

經考慮(i)在 貴集團仍為 MCB 附屬公司下，控股公司提供之持續財務資助；(ii)上述交易完成後，財務狀況改善及李先生確認願意提供財務支持；及(iii)不斷努力向潛在投資者尋求支持，以鞏固 貴集團之營運資本狀況， 貴公司董事認為 貴集團擁有充足營運資本，於可見將來為其經營作出融資。據此， 貴公司董事信納以持續經營基準編製本概要屬合適之舉。

概要乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括香港會計準則及詮釋)、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業及權益投資按公平值計量外，此等財務報表乃以歷史價值成本法計算。此等財務報表以港元呈列。

香港會計師公會已頒佈若干自二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。概要乃根據該等新訂及經修訂香港財務報告準則編製。該等新修訂香港財務報告準則的應用，導致 貴集團會計政策在下列方面有所變更，對 貴集團及 貴公司財務資料本年度及上年度的呈報方式及計算方法均有影響：

(i) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號

於以往年度， 貴集團將為買賣而持有的上市股本證券投資歸類為短期投資，按公平值個別列賬，其收益與虧損在損益表中確認。採納香港會計準則第39號後， 貴集團

於二零零五年一月一日持有價值1,420,287港元之證券，根據香港會計準則第39號的過渡性條文，列為按公平值記入損益表的權益投資，仍按公平值列賬，收益與虧損在損益表中確認。

採納香港會計準則第39號並無導致該等股本證券的計量出現任何變化。比較數據已予重列，以便呈報。

(ii) 香港會計準則第38號

於以往年度，貴集團之無形資產以至直線法在估計可用年期10年攤銷，扣除任何減值虧損。

採納香港會計準則第38號後，貴集團在香港聯合交易所有限公司及菲律賓證券交易所買賣或通過該等交易所買賣的資格與權利，獲允許被視作具有不確定年期，無需攤銷，只需每年進行減值測試。比較數據已予重列，以便呈報。

(iii) 會計詮釋委員會準則 — 詮釋21 所得稅 — 經重估非折舊資產的回收

於以往年度，確認重估投資物業所產生的遞延稅項，乃以出售投資物業時適用的稅率為基準。

採納會計詮釋委員會準則 — 詮釋21後，重估貴集團投資物業所產生遞延稅項的確定，乃取決於物業通過使用或通過出售而收回。貴集團已確定，其投資物業將通過使用而確定，遞延稅項乃採用利得稅計算。

該項變更已追溯至最早呈報期間採納，比較數據已予重列。

香港會計師公會已頒佈若干於本報告日期尚未生效之準則及詮釋。貴公司董事預計採納該等準則及詮釋，將不會對貴集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

綜合基準

概要包括貴公司及其附屬公司於有關期間之財務資料。附屬公司之業績，由收購日期起計(即貴集團獲控制權日期)，並繼續綜合計算，至前述控制終止為止。貴集團內公司間之所有重要交易與結餘在綜合時對銷。

除另有說明者外，本通函所採用之釋義適用於本報告。

於本報告日期，貴公司擁有以下主要附屬公司(全屬私人公司)之直接及間接權益，主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立 及經營地點	已發行 股本面值	貴公司 應佔股本百分比		主要業務
			直接	間接	
Watary Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	36,000美元	100	—	投資控股
Magnum International Holdings Services Limited	香港	2港元	—	100	提供行政管理服務
Lismore Properties Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100	物業服務及投資控股
Ongreat Properties Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100	物業投資
Continuous Gain Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100	物業投資
聚剛有限公司	香港	2港元	—	100	買賣有牌價證券
Wolston Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	—	100	物業投資
萬能國際財務有限公司	香港	10,000,000 港元	—	100	借貸
萬能國際證券有限公司	香港	37,510,000 港元	—	100	證券買賣及孖展融資
Magnum Financial Services Holdings Limited	英屬維爾京 群島／香港	2美元	100	—	投資控股
Magnum Industries Limited	香港	10港元	—	100	買賣有牌價證券

上表列出董事認為主要影響有關期間業績或組成貴集團資產淨值重大部份之貴公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會過於冗長。

2. 主要會計政策摘要

附屬公司

附屬公司乃指由 貴公司直接或間接控制財務及營運政策之實體，且 貴公司可藉此從其業務中獲享利益。

計入 貴公司損益表之附屬公司業績只包括已收及應收股息。 貴公司於附屬公司之權益乃按成本扣除減值虧損入賬。

資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(金融資產及投資物業除外)，則會估計可收回數額。資產之可收回數額按資產或產生現金單位的使用價值或公平值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回數額就資產所屬的產生現金單位而確定。

只有當資產之賬面值超逾其可收回金額時始會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損乃於產生期內從損益表中扣除，惟倘資產乃按重估金額入賬，則須按照重估資產所適用之有關會計政策處理減值虧損。

於各申報日將評估有否跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該等跡象，則評估可收回金額。過往已獲確認之減值虧損僅會於資產之可收回金額釐定基準出現變動時方予撤銷，惟倘過往年度並無確認資產值減虧損，則可予撤銷之金額不得高於(經扣除任何折舊後)原應釐定之資產賬面值。獲撤銷之減值虧損乃於產生期內計入損益表，惟倘有關資產乃按重估金額列賬，則須按照重估資產所適用之有關會計政策處理獲撤銷之減值虧損。

關連人士

在下列情況下，有關人士將視為 貴集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或透過一名或多名中介人間接：*(i)*控制 貴集團，或受 貴集團控制或共同控制；*(ii)*擁有實體之權益，使其得以對 貴集團發揮重大影響力；或*(iii)*與他人共同擁有 貴集團之控制權；
- (b) 有關人士為聯繫人士；

- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為 貴集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述人士之直系親屬；或
- (f) 有關人士為(d)或(e)所指之任何人士所控制、與他人共同控制或能對其發揮影響力或於當中直接或間接擁有重大投票權之實體。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至運作之狀況及地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備項目投入運作後，費用支出(如維修及保養)通常於其產生之期間計入損益表。若在可清楚顯示該費用會引致於未來使用物業、廠房及設備項目時，預期有經濟效益增長及項目成本能可靠計量之情況下，該費用則作為固定資產之額外成本。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法計算，藉以撇減其成本值。所採用之主要折舊年率如下：

租約物業裝修	按租約年期及可用年期兩者中較短者
傢俬及裝置	20%
汽車	25%
電腦及設備	30% – 33%

倘一項物業、廠房及設備項目內的不同部分具有不同可用年期，該項目的成本應合理分配予各部分，而各部分應作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個結算日進行檢討和修正(如適合)。

一項物業和設備當出售或經其使用或出售而估計不再有經濟效益時，將不被確認。於年度不再被確認之資產因其出售或報廢並在損益表被確認之任何收益或虧損乃有關資產之賬面值與淨售賣收入之差額。

投資物業

投資物業指以獲得租賃收入及／或資本升值之土地及樓宇，包括除以物業經營租約持有外，符合投資物業之定義之租賃權益，其非用作生產或提供貨品或服務，或用作行

政用途，或用作在日常業務中出售之用途。該等物業初步按成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業按公平價值列賬，以反映於結算日之市場狀況。

投資物業公平價值之改變所產生之盈虧計入產生年度之損益表。

棄用或出售投資物業之任何盈虧在棄用或出售當年之損益表中確認。

無形資產

無形資產之可使用年期乃評估為有限或無限。貴集團之無形資產(指在或透過香港聯合交易所有限公司及菲律賓證券交易所買賣所享有之合法權利)擁有無限可使用年期。無限可使用年期資產於每年按個別或於現金產生單位檢核作減值測試。該等無形資產並不予以攤銷。具無限年期之無形資產之可使用年期於每年作評估，以釐定無限可使用年期之評估是否持續可靠。如否定，則可使用年期之評估自此由按無限年期更改為有限年期計量。

經營租約

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險由租賃公司保留之租約，均視作經營租約處理。倘貴集團為租賃公司，則由貴集團根據經營租約租賃之資產乃計入非流動資產內，而根據經營租約應收之租金則按租約年期以直線法計入損益表內。倘貴集團為承租人，則根據經營租約之應付租金乃按租約年期以直線法在損益表中扣除。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」界定金融資產適當地分類為按盈虧訂定公平價值投資、貸款及應收款項或可供出售投資。倘該投資並非按盈虧訂定公平價值投資，金融資產初步確認時按公平價值加直接應佔交易成本計量。貴集團於初步確認後將其金融資產分類，並於許可及適當情況下，於結算日重新考慮此分類。

正常情況下買入及出售之金融資產於交易日確認，即貴集團承諾購入該資產之日期。正常情況下買入及出售乃於規例或市場慣例一般設定之期間內交付買入或出售金融資產。

按公平值記入損益表之權益投資

金融資產分類為「按公平值記入損益表之權益投資」乃持作買賣用途之金融資產。計劃於短期內出售而購入之金融資產，均列作為持作買賣之金融資產。持作買賣投資之收益或虧損均計入損益表。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。該等資產以實質利率法計算攤銷成本入賬。有關收益及虧損均於貸款及應收款項終止確認或減值時通過攤銷程序計入損益表。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃於非上市股本證券之非衍生金融資產，或未被列入其他兩類之金融資產。初始確認後，可供出售金融資產以公平價值計量，因其公平價值變動而出現之盈虧乃計入權益之獨立部分，直至該項投資不再確認或被判斷減值，屆時過往於股權內確認之盈虧將計入損益表。

倘因(a)有關投資之合理公平價值估計其變化範圍很大；或(b)於該範圍內之各估計數之概率無法合理評估，故未能可靠計算非上市股本證券之公平價值，則有關股本證券均按成本減減值虧損列賬。

公平值

在有序金融市場交易活躍之投資之公平價值乃參考結算日營業時間結束時之市場買入價而計算。對於無活躍市場參考價之投資，其公平值則以估價方法釐定。估價方法包括使用近期公平市場交易、參照本質相同之其他財務工具之現行市場價值、折現現金流量分析及期權訂價模式。

金融資產減值

貴集團於每個結算日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本入賬資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則減值虧損按該資產賬面值與以其初始實質利率(即首次確認時計算之實質利率)折現之估計未來現金

流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。減值虧損直接減少或通過使用備抵賬戶減少該資產之賬面金額。減值虧損計入損益表。

貴集團先對個別重大之金融資產是否發生減值之客觀證據進行個別評估,以及對個別不重大之金融資產是否發生減值之客觀證據進行個別或整體評估。倘並無客觀證據顯示個別已評估之金融資產出現減值,則不論資產屬重大與否,均列作信貸風險特性相若之一組金融資產內,並進行整體減值評估。個別評定出現減值並已確認或會繼續確認減值虧損之資產,均不作整體減值評估。

倘其後減值虧損金額減少,且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關,則以往確認之減值虧損將撥回並於損益賬內確認,惟有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本。

可供出售金融資產

倘可供出售金融資產出現減值,則其成本(扣除任何本金及攤銷)與當時公平價值之差額,再扣減以往確認虧損之金額,自權益撥至損益表。已分類作可供出售之權益工具之減值虧損不會於損益表撥回。

不再確認金融資產

金融資產(或如適用,金融資產其中一部分或一組類似之金融資產其中一部份)在下列情況下不再確認:

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿;
- 貴集團保留收取來自該資產現金流量之權利,惟已根據「轉遞」安排就向第三者承擔責任全數支付款項並無重大延誤;或
- 貴集團已轉讓其來自該資產收取現金流量之權利,並(a)已轉讓該資產之大部分風險及回報,或(b)無轉讓或保留該資產之大部分風險及回報,惟已轉讓該資產之控制權。

計息貸款及借貸

所有貸款及借貸初步按所收代價公平值減直接應佔交易成本確認。

經初步確認後,計息貸款及借貸其後採用實際利率法按經攤銷成本計量。

收益或虧損在負債解除時或攤銷過程中確認為純利或淨虧損。

不再確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時不再確認。

當現有財務負債為同一貸款人以大致上不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為不再確認為原有負債及確認為一項新負債，而有關賬面值之差額乃於損益表確認。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知現金數額而價值波動風險極小且一般於購入後三個月內到期之短期高流量投資，扣除須於催繳時償還之銀行透支，乃 貴集團現金管理之組成部份。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)，且其用途並無受到限制。

撥備

如因過往事宜而導致現時出現法律或推定責任，且日後資源可能須流出以清償該責任，及對該等責任之金額可作出可靠估計時，則要確認撥備。

倘折讓具有重大影響，則撥備金額為清償有關責任之預期所需支出於結算日之現值。已折讓現值因時間過去而出現之金額增加，於損益表列為財務成本。

所得稅

所得稅包括現有稅項及遞延稅項。倘所得稅涉及於同期或不同期間直接於股東權益確認之項目，則所得稅於損益表或股東權益表內確認。

本期及前期流動稅務資產與負債，按預期可獲稅務機關退回或將支付予稅務機關之數額計量。

資產與負債稅基與其財務申報賬面值之間於結算日之一切暫時性差異，採用負債法確認為遞延稅項。

遞延稅項負債乃就與附屬公司權益相關之所有應課稅臨時差異予以確認，惟倘撥回臨時差異之時間可予控制，且臨時差異可能不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產乃按所有可抵扣暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損之結轉予以確認，惟將可抵扣暫時性差異、未動用稅項資產及未動用可抵扣稅項虧損之結轉確認為遞延資產之最高上限應以可供抵銷之應課稅利潤總額為限。

遞延稅項資產之面值乃於每個結算日審核，並將減少至不再可能有充裕應課稅利潤使全部或部份遞延稅項資產獲得動用。相反，過往未確認之遞延稅項資產將於有足夠應課稅溢利抵銷全部或部份可用遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據預期適用於變現資產或償還債項期間之稅率計算，按於結算日已制訂或可確認有效之稅率（及稅務法例）計算。

若存在可合法執行之權利，可對銷流動稅務資產與流動稅務負債及有關同一課稅實體及同一稅務機關之遞延稅項，則遞延稅務資產與遞延稅務負債應互相對銷。

收入之確認

當貴集團可能獲取經濟利益及其收入可準確地計算，收入即可按下列基準予以確認入賬：

- 買賣證券之佣金收入，按交易日期計算；
- 證券交易，按有關合約票據交收時之交易日計算；
- 應計利息收入採用實際利率法，應用於金融工具估計年期內折現計算未來估計之現金收入折現率，計算金融資產之賬面淨值；
- 租金收入在有關物業之出租期間按租約年期以直線法計算；及
- 股息收入於股東之收款權利確立時確認。

僱員福利

有薪假期結轉

貴集團按日曆年度根據僱傭合約向僱員提供有薪年假。在若干情況下，僱員於結算日仍未享之年假獲准結轉及在緊隨之年度享用。僱員在本年度有薪假期之未來估計成本將於結算日作為應計債務並結轉。

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，貴集團設立定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），對象為全體僱員。供款額按各僱員基本薪金之某個百分比計算，並根據強積金計劃之規定在須支付時從損益表中扣除。強積金計劃之資產與貴集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。貴集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數撥歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數取得供款前離職，則貴集團之僱主自願供款將退回貴集團。

外幣

此等財務報告乃以貴公司之功能及呈報貨幣港元列報。貴集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每實體之財務報告所包含之項目均採用該功能貨幣計量。外幣結算交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣計算之貨幣資產及負債按結算日之功能貨幣匯率重新換算。全部差額計入盈虧。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按交易當日之匯率換算。以外幣公平值計算之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，該等公司之資產與負債按結算日之匯率換算為貴公司之呈報貨幣，而損益賬則按年度之加權平均匯率換算。換算產生之匯率差額乃計入權益為獨立部份。出售海外實體時，有關該特定海外業務而已於權益確認之遞延累計款額於損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量以現金流量日期之匯率換算作港元。全年產生之海外附屬公司經常現金流量以本年度加權平均匯率換算作港元。

3. 主要會計判斷及估計

判斷

應用 貴集團之會計政策時，除以下涉及估計之判斷外，管理層作出下列對財務報告已確認金額影響重大之判斷：

經營租約承擔 — 貴集團作為承租人

貴集團就其投資物業組合訂立商業物業租約。 貴集團認為，按經營租約租出物業所有重大風險及得益均歸 貴集團所有。

有關估計的不明朗因素

於結算日就未來及其他主要估計不明朗因素所作之主要假設，可能並引致須於下一個財政年度就資產及負債賬面值作出重大調整，構成重大風險者論述如下。

投資物業公平值估計

在無類似活躍市場之物業作現行價格之參考情況下， 貴集團按照來自不同來源之資料釐定公平值：

- (a) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業當時在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供相類物業最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

支持 貴集團所作公平值估計之主要假設涉及：相同地點及環境之類似物業之現時租市場金租、適當之折讓率、預計未來市場租值及未來維修保養成本。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，投資物業之賬面值為27,010,000港元、332,90,000港元及43,920,000港元(第5(b)節)。

4. 綜合損益表

以下為 貴集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度之綜合損益表概要，乃按下文第1節所載基準並作出本所認為恰當之該等調整後編製：

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
收入	(a)	8,259,794	21,913,149	12,310,910]
其他收入及收益	(a)	636,340	261,884	236,873]
已售股本權益買賣成本		(449,000)	(12,721,750)	(5,000,826)]
行政開支		(13,004,570)	(12,065,515)	(14,157,260)]
其他經營開支		(2,921,172)	(2,507,260)	(2,428,747)]
按公平值列入損益表之權益投資				
之未變現收益／(虧損)		5,929,051	(719,000)	443,365]
投資物業公平值之轉變		(1,120,000)	6,280,000	10,630,000]
呆賬撥備撥回／(撥備)		(671,693)	962,514	(1,622,788)]
無形資產減值		(981,262)	(1,207,965)	(2,336,028)]
融資成本	(b)	(7,199,732)	(6,426,706)	(6,506,291)]
除稅前虧損	(c)	(11,522,244)	(6,230,649)	(8,430,792)]
稅項	(f)	—	(112,927)	(325,598)
貴公司股權持有人應佔 本年度虧損淨額		<u>(11,522,244)</u>	<u>(6,343,576)</u>	<u>(8,756,390)</u>
貴公司股權持有人應佔 每股虧損淨額				
基本	(g)	<u>(1.87港仙)</u>	<u>(1.03港仙)</u>	<u>(1.42港仙)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：

(a) 收入、其他收入及收益

收入(即 貴集團的營業額)以及其他收入及收益之分析如下：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
收入			
證券買賣及孖展融資之佣金及利息收入	4,792,621	5,218,636	4,224,393]
客戶融資利息收入	700,000	703,493	825,753]
物業租金收入	2,333,873	2,092,770	2,156,084]
出售按公平值列入損益表之 股本投資	433,300	13,898,250	5,104,680]
	<u>8,259,794</u>	<u>21,913,149</u>	<u>12,310,910]</u>
其他收入			
上市投資之股息收入	475,963	109,589	40,884]
其他	160,377	152,295	140,656]
	<u>636,340</u>	<u>261,884</u>	<u>181,540]</u>
收益			
外匯收益淨額	—	—	55,333]
	<u>636,340</u>	<u>261,884</u>	<u>236,873]</u>

於截至二零零三及二零零四年十二月三十一日止兩年，證券買賣收益歸類為其他收入。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴集團將證券買賣重新分類為主要業務之一，故董事認為，將其證券買賣收益及相關成本，分別重新歸類為銷售收入及買賣股本證券成本，乃較為適當的做法，因為此分類更能反映該等結餘的基本性質，使 貴集團業績得到更加恰當的呈列。因此，截至二零零三及二零零四年十二月三十一日止兩年之銷售收入及買賣股本證券成本均已重列。

(b) 融資成本

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支利息 欠控股公司及一間同系附屬公司 款項之利息支出	183,313	100,613	12,015]
	<u>7,016,419</u>	<u>6,326,093</u>	<u>6,494,276]</u>
	<u>7,199,732</u>	<u>6,426,706</u>	<u>6,506,291]</u>

(c) 除稅前虧損

貴集團除稅前虧損已扣除：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
核數師酬金	680,000	680,000	750,000]
折舊	425,924	219,262	52,575]
僱員福利開支(包括董事酬金 — 第4(d)節)：			
工資及薪金	7,429,375	7,246,872	7,063,026]
退休金計劃供款	289,484	276,541	297,433]
解僱補償	—	—	236,721]
	<u>7,718,859</u>	<u>7,523,413</u>	<u>7,597,180]</u>
滙兌虧損，淨額	108,804	62,750	—]
出售按公平值列入損益表之股本投資之虧損	15,700	—	—]
土地及樓宇經營租約之最低租金	1,333,736	1,324,355	1,392,886]
撇銷物業、廠房及設備項目	5,328	—	—]
	<u>1,339,064</u>	<u>1,324,355</u>	<u>1,392,886]</u>
並已計入：			
租金總收入	2,333,873	2,092,770	2,156,084]
賺取租金投資物業產生之 直接開銷支出(包括維修及保養)	(89,786)	(95,196)	(112,192)]
	<u>2,244,087</u>	<u>1,997,574</u>	<u>2,043,892]</u>
租金收入淨額			
銀行利息收入	109,143	8,772	120,124]
應收貸款之利息收入	2,427,775	2,720,008	2,501,438]
	<u>2,536,918</u>	<u>2,728,780</u>	<u>2,621,562]</u>
出售按公平值列入損益表之投本投資之收益	—	1,176,500	103,854]
出售物業、廠房及設備項之收益	—	400	—]
	<u>—</u>	<u>400</u>	<u>—]</u>

(d) 董事酬金

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
袍金	—	210,000	210,000]
其他酬金：			
薪金、津貼及實物利益	1,882,666	1,895,469	2,235,320]*
固定花紅	354,815	354,815	354,815]
退休金計劃供款	84,963	84,963	84,963]
	<u>2,322,444</u>	<u>2,335,247</u>	<u>2,675,098]</u>
	<u>2,322,444</u>	<u>2,545,247</u>	<u>2,885,098]</u>

* 包括 貴公司現時一名董事辭任 貴公司全資附屬公司所得之106,605港元解僱補償。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	袍金 港元	薪金、 津貼及 實物福利 港元	固定花紅 港元	退休金 計劃供款 港元	總酬金 港元
執行董事					
林中隆先生	—	—	—	—	—
譚焯榮先生	—	—	—	—	—
黃新興先生	—	603,406	35,000	21,000	659,406
陳漢明先生	—	1,279,260	319,815	63,963	1,663,038
	—	1,882,666	354,815	84,963	2,322,444
獨立非執行董事					
顏章安先生	—	—	—	—	—
關慧珍先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,882,666	354,815	84,963	2,322,444

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	袍金 港元	薪金、 津貼及 實物福利 港元	固定花紅 港元	退休金 計劃供款 港元	總酬金 港元
執行董事					
林中隆先生	30,000	—	—	—	30,000
譚焯榮先生	30,000	—	—	—	30,000
黃新興先生	30,000	616,209	35,000	21,000	702,209
陳漢明先生	30,000	1,279,260	319,815	63,963	1,693,038
	120,000	1,895,469	354,815	84,963	2,455,247
獨立非執行董事					
王敏向先生	30,000	—	—	—	30,000
林永和先生	30,000	—	—	—	30,000
司徒添業先生	30,000	—	—	—	30,000
顏章安先生	—	—	—	—	—
關慧珍先生	—	—	—	—	—
	90,000	—	—	—	90,000
	210,000	1,895,469	354,815	84,963	2,545,247

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	袍金 港元	薪金、 津貼及 實物福利 港元	固定花紅 港元	退休金 計劃供款 港元	總酬金 港元
執行董事					
林中隆先生	30,000	—	—	—	30,000
譚焯榮先生	30,000	—	—	—	30,000
黃新興先生	30,000	652,236	35,000	21,000	738,236
陳漢明先生	30,000	1,583,084	319,815	63,963	1,996,862
	<u>120,000</u>	<u>2,235,320</u>	<u>354,815</u>	<u>84,963</u>	<u>2,795,098</u>
獨立非執行董事					
王敏向先生	30,000	—	—	—	30,000
林永和先生	30,000	—	—	—	30,000
司徒添業先生	30,000	—	—	—	30,000
	<u>90,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>90,000</u>
	<u>210,000</u>	<u>2,235,320</u>	<u>354,815</u>	<u>84,963</u>	<u>2,885,098</u>

有關期間內，並無訂立任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(e) 五位最高薪僱員

五位最高薪僱員中包括兩位董事，彼等之酬金詳情載於上文第4(d)節。有關期間餘下三位非董事而最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
薪金、津貼及實物利益	1,245,247	1,265,418	1,257,467
固定花紅	95,180	95,180	95,180
退休金計劃供款	57,108	57,108	57,108
	<u>1,397,535</u>	<u>1,417,706</u>	<u>1,409,755</u>

截至二零零三、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各位非董事而最高薪僱員之酬金界乎於零至1,000,000港元。

(f) 稅項

截至二零零三年十二月三十一日止年度，貴集團並無任何源於香港的應課稅溢利，因此並未就香港利得稅作出撥備。由於貴集團擁有過往年度滾存可動用稅項虧損，以抵銷於截至二零零四及二零零五年十二月三十一日止兩年在香港產生之估計應課稅溢利，故並無就該兩年對香港利得稅作出撥備。

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
過往年度香港利得稅撥備不足	—	27,018	—]
遞延稅項 — 第5(r)節	—	85,909	325,598]
	<u>—</u>	<u>112,927</u>	<u>325,598]</u>
本年度稅項支出	—	112,927	325,598]
	<u>—</u>	<u>112,927</u>	<u>325,598]</u>

利用法定稅率計算而適用於稅前虧損之稅項支出，與按照實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零零三年		二零零四年		二零零五年	
	港元	%	港元	%	港元	%
稅前虧損	<u>(11,522,244)</u>		<u>(6,230,649)</u>		<u>(8,430,792]</u>	
按法定稅率計算之稅項	(2,016,393)	17.5	(1,090,364)	17.5	(1,475,389]	17.5]
過往期間之即期稅項	—		27,018		—]	
無須課稅之收入	(1,312,419)		(1,099,000)		(1,472,707]	
不可扣稅之支出	2,164,075		1,666,943		1,900,298]	
未確認稅項虧損	1,164,737		1,002,437		1,382,057]	
過往期間動用之稅項虧損	—		(394,107)		(8,661]	
	<u>—</u>		<u>112,927</u>		<u>325,598]</u>	
按集團實際稅率計算之 稅項支出	—	—	112,927	1.8	325,598]	3.9]

(g) 貴公司股權持有人應佔本年度虧損

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年每股基本虧損乃根據本年度之貴公司股權持有人應佔虧損11,522,244港元、6,343,576港元及8,756,390港元及有關期間內各年已發行股份加權平均數普通股615,024,175股計算。

由於該等年度尚未行使之購股權對每股基本虧損有反攤薄效應，故此並無披露截至二零零三、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之每股攤薄虧損。

(h) 股息

貴公司於有關期間並無支付或宣派任何股息。

(i) 關連人士交易

(a) 除概要另文載列之交易外，有關期間內 貴集團與關連人士之交易如下：

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
付予直接控股公司之 利息支出	(i)	3,865,146	3,059,286	3,008,689]
付予居間控股公司之 利息支出	(i)	3,132,450	3,266,807	3,485,587]
同系附屬公司收取之 利息開支	(i)	18,823	—	—]
收取同系附屬公司之 管理費用	(ii)	48,600	48,600	48,600

附註：

- (i) 直接控股公司、居間控股公司同系附屬公司於年內因彼等各自之墊款而收取之利息支出，其詳情(包括條款)分別載於第5(o)、(p)、(q)節。
- (ii) 管理費用收入與提供於一間 貴公司之同系附屬公司之行政服務有關，收取之費用為每月4,050港元。

(b) 關連人士之尚未清償結餘

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
欠直接控股公司款項	(i)	71,417,961	62,409,747	64,418,436]
欠居間控股公司款項	(ii)	48,778,861	52,045,668	55,531,255]
欠同系附屬公司款項	(iii)	2,178,957	246,457	246,457]

附註：

- (i) 該項結餘指應付予直接控股公司之利息及貸款，其條款詳情分別載於第5(m)及(o)節。
- (ii) 該項結餘指應付予居間控股公司之利息及貸款，其條款詳情分別載於第5(m)及(o)節
- (iii) 該項結餘指應付予及/或結欠同系附屬公司之利息，其條款詳情分別載於第5(m)及(q)節

(c) 貴集團高級管理人員之酬金

貴集團高級管理人員酬金之詳情於第4(d)節中披露。

5. 資產負債表

下列為於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日 貴集團綜合資產負債表及 貴公司資產負債表概要，經作出吾等認為適當之調整，按上文第1節所述基準呈列：

貴集團綜合資產負債表

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年
非流動資產				
物業、廠房及設備	(a)	298,778	103,076	151,189]
投資物業	(b)	27,010,000	33,290,000	43,920,000]
無形資產	(d)	4,376,726	3,135,479	827,246]
非流動資產總值		<u>31,685,504</u>	<u>36,528,555</u>	<u>44,898,435]</u>
流動資產				
應收貸款	(e)	31,312,463	19,402,017	14,969,290]
應收賬項	(f)	7,291,491	5,213,721	1,196,327]
預付款項、按金及 其他應收賬項	(g)	1,751,042	1,555,428	2,405,800]
按公平值列入損益表 之權益投資	(h)	14,798,510	1,420,287	1,910,949]
客戶信託銀行賬戶	(i)	2,567,956	4,106,932	2,797,641]
定期存款，有抵押	(j)	5,000,000	—	—]
現金及現金等值項目	(k)	1,498,718	12,257,012	7,581,554]
總流動資產		<u>64,220,180</u>	<u>43,955,397</u>	<u>30,861,561]</u>
流動負債				
應付賬項	(l)	5,845,755	5,534,910	3,643,550]
其他應付賬項及應計費用	(m)	38,945,973	45,373,516	51,560,285]
銀行借貸及透支，有抵押	(n)	1,869,336	588,573	—]
欠直接控股公司款項	(o)	12,067,500	—	—]
欠同系附屬公司款項	(q)	1,932,500	—	—]
應付稅項		52,034	52,034	52,034]
總流動負債		<u>60,713,098</u>	<u>51,549,033</u>	<u>55,255,869]</u>
淨流動資產／(負債)		<u>3,507,082</u>	<u>(7,593,636)</u>	<u>(24,394,308)]</u>

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
總資產減流動負債		35,192,586	28,934,919	20,504,127]
非流動負債				
欠直接控股公司之款項	(o)	42,999,147	42,999,147	42,999,147]
欠居間控股公司之款項	(p)	30,920,000	30,920,000	30,920,000]
遞延稅項負債	(r)	—	85,909	411,507]
非流動負債總值		<u>73,919,147</u>	<u>74,005,056</u>	<u>74,330,654]</u>
淨負債		<u>(38,726,561)</u>	<u>(45,070,137)</u>	<u>(53,826,527)]</u>
資產虧損				
已發行股本	(s)	61,502,418	61,502,418	61,502,418]
儲備	(u)(i)	<u>(100,228,979)</u>	<u>(106,572,555)</u>	<u>(115,328,945)]</u>
資產淨虧損		<u>(38,726,561)</u>	<u>(45,070,137)</u>	<u>(53,826,527)]</u>

貴公司資產負債表

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
非流動資產				
附屬公司權益	(c)	1,750,639	(19,065,003)	(22,927,276]
流動資產				
預付款項及其他應收賬項	(g)	229,887	229,887	229,887]
現金及現金等值項目	(k)	11,967	48,130	62,010]
總流動資產		<u>241,854</u>	<u>278,017</u>	<u>291,897]</u>
流動負債				
其他應付款項及應計項目	(m)	12,513,277	14,918,243	17,668,296]
銀行借貸及透支，有抵押	(n)	1,561,678	588,573	—]
欠直接控股公司款項	(o)	12,067,500	—	—]
欠同系附屬公司款項	(q)	1,932,500	—	—]
總流動負債		<u>28,074,955</u>	<u>15,506,816</u>	<u>17,668,296]</u>
淨流動負債		<u>(27,833,101)</u>	<u>(15,228,799)</u>	<u>(17,376,399)]</u>
總資產減流動負債		(26,082,462)	(34,293,802)	(40,303,675)]
非流動負債				
欠直接控股公司之款項	(o)	<u>30,932,500</u>	<u>30,932,500</u>	<u>30,932,500]</u>
淨負債		<u>(57,014,962)</u>	<u>(65,226,302)</u>	<u>(71,236,175)]</u>
資產虧損				
已發行股本	(s)	61,502,418	61,502,418	61,502,418]
儲備	(u)(ii)	<u>(118,517,380)</u>	<u>(126,728,720)</u>	<u>(132,738,593)]</u>
資產淨虧損		<u>(57,014,962)</u>	<u>(65,226,302)</u>	<u>(71,236,175)]</u>

附註：

(a) 物業、廠房及設備

貴集團

	租約 物業裝修 港元	傢俬及 裝置 港元	汽車 港元	電腦及 設備 港元	總額 港元
於二零零三年 十二月三十一日					
於二零零三年一月一日：					
按成本值	1,668,909	1,749,084	650,000	1,696,496	5,764,489
累積折舊	(1,386,759)	(1,676,801)	(650,000)	(1,388,824)	(5,102,384)
賬面淨值	<u>282,150</u>	<u>72,283</u>	<u>—</u>	<u>307,672</u>	<u>662,105</u>
於二零零三年一月一日，					
扣除累積折舊	282,150	72,283	—	307,672	662,105
添置	50,000	12,880	—	5,045	67,925
撇銷	—	(5,328)	—	—	(5,328)
年內折舊撥備	(162,030)	(56,957)	—	(206,937)	(425,924)
於二零零三年十二月三十一日，					
扣除累積折舊	<u>170,120</u>	<u>22,878</u>	<u>—</u>	<u>105,780</u>	<u>298,778</u>
於二零零三年 十二月三十一日：					
按成本值	1,718,909	1,391,821	650,000	889,325	4,650,055
累積折舊	(1,548,789)	(1,368,943)	(650,000)	(783,545)	(4,351,277)
賬面淨值	<u>170,120</u>	<u>22,878</u>	<u>—</u>	<u>105,780</u>	<u>298,778</u>
於二零零四年 十二月三十一日					
於二零零四年一月一日：					
按成本值	1,718,909	1,391,821	650,000	889,325	4,650,055
累積折舊	(1,548,789)	(1,368,943)	(650,000)	(783,545)	(4,351,277)
賬面淨值	<u>170,120</u>	<u>22,878</u>	<u>—</u>	<u>105,780</u>	<u>298,778</u>
於二零零四年一月一日，					
扣除累積折舊	170,120	22,878	—	105,780	298,778
添置	13,750	7,470	—	2,340	23,560
年內折舊撥備	(105,912)	(12,051)	—	(101,299)	(219,262)
於二零零四年十二月三十一日，					
扣除累積折舊	<u>77,958</u>	<u>18,297</u>	<u>—</u>	<u>6,821</u>	<u>103,076</u>
於二零零四年 十二月三十一日：					
按成本值	1,732,659	968,417	650,000	867,017	4,218,093
累積折舊	(1,654,701)	(950,120)	(650,000)	(860,196)	(4,115,017)
賬面淨值	<u>77,958</u>	<u>18,297</u>	<u>—</u>	<u>6,821</u>	<u>103,076</u>

	租約 物業裝修 港元	傢俬及 裝置 港元	汽車 港元	電腦及 設備 港元	總額 港元
於二零零五年 十二月三十一日					
於二零零五年一月一日：					
按成本值	1,732,659]	968,417]	650,000]	867,017]	4,218,093]
累積折舊	(1,654,701)]	(950,120)]	(650,000)]	(860,196)]	(4,115,017)]
賬面淨值	<u>77,958]</u>	<u>18,297]</u>	<u>—]</u>	<u>6,821]</u>	<u>103,076]</u>
於二零零五年一月一日，					
扣除累積折舊	77,958]	18,297]	—]	6,821]	103,076]
添置	100,038]	—]	—]	650]	100,688]
年內折舊撥備	(42,294)]	(5,288)]	—]	(4,753)]	(52,575)]
於二零零五年十二月三十一日，					
扣除累積折舊	<u>135,702]</u>	<u>12,769]</u>	<u>—]</u>	<u>2,718]</u>	<u>151,189]</u>
於二零零五年 十二月三十一日：					
按成本值	1,832,697]	968,417]	650,000]	867,667]	4,318,781]
累積折舊	(1,696,995)]	(955,648)]	(650,000)]	(864,949)]	(4,167,592)]
賬面淨值	<u>135,702]</u>	<u>12,769]</u>	<u>—]</u>	<u>2,718]</u>	<u>151,189]</u>

(b) 投資物業

	集團		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
於一月一日之賬面值	28,130,000	27,010,000	33,290,000]
調整公平值產生之溢利／(虧損)淨額	<u>(1,120,000)</u>	<u>6,280,000</u>	<u>10,630,000]</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>27,010,000</u>	<u>33,290,000</u>	<u>43,920,000]</u>
所有投資物業均位於香港，並按以下租賃期持有：			
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
長期租約	9,950,000	13,140,000	4,050,000]
中期租約	<u>17,060,000</u>	<u>20,150,000</u>	<u>39,870,000]</u>
	<u>27,010,000</u>	<u>33,290,000</u>	<u>43,920,000]</u>

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司以現行用途為基準就公開市值作出估值，價值分別為27,010,000港元、33,290,000港元及43,920,000港元。

貴集團所有投資物業均根據經營租約出租予第三方，有關詳情於第5(v)(i)節概述。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日日，貴集團賬面總值分別為26,710,000港元、32,940,000港元及43,570,000港元之若干投資物業受給予銀行之法定抵押所規限。貴集團並無於二零零五年十二月三十一日使用銀行融資。

(c) 附屬公司權益

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
非上市股份，按成本	143,919,955	143,919,955	143,919,955]
減：減值撥備	<u>(135,378,190)</u>	<u>(135,378,190)</u>	<u>(135,378,190)]</u>
	8,541,765	8,541,765	8,541,765]
應收附屬公司款項	296,716,515	280,299,120	276,857,250]
減：應收附屬公司款項撥備	<u>(248,842,157)</u>	<u>(253,412,533)</u>	<u>(253,478,700)]</u>
	47,874,358	26,886,587	23,378,550]
欠附屬公司款項	<u>(54,665,484)</u>	<u>(54,493,355)</u>	<u>(54,847,591)]</u>
	<u>1,750,639</u>	<u>(19,065,003)</u>	<u>(22,927,276)]</u>

附屬公司之結餘為無抵押、免息及毋需於一年內償還。

主要附屬公司之資料載於本報告第1節。

(d) 無形資產

交易權

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
年初			
按成本值	8,728,218	8,573,184	8,476,908]
累積攤銷及減值	<u>(3,295,664)</u>	<u>(4,196,458)</u>	<u>(5,341,429)]</u>
賬面淨值	<u>5,432,554</u>	<u>4,376,726</u>	<u>3,135,479]</u>
年初成本，扣除減值虧損撥備	5,432,554	4,376,726	3,135,479]
年內之減值	(981,262)	(1,207,965)	(2,336,028)]
匯兌調整	<u>(74,566)</u>	<u>(33,282)</u>	<u>27,795]</u>
年終	<u>4,376,726</u>	<u>3,135,479</u>	<u>827,246]</u>
年終：			
按成本值	8,573,184	8,476,908	8,675,042]
減值撥備	<u>(4,196,458)</u>	<u>(5,341,429)</u>	<u>(7,847,796)]</u>
賬面淨值	<u>4,376,726</u>	<u>3,135,479</u>	<u>827,246]</u>

無形資產之減值乃因董事參考現行市況對無形資產之估計可變現價值進行之評估而產生。

(e) 應收貸款

	貴集團		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
應收孖展客戶賬款	25,312,463	13,402,017	8,969,290]
消費融資貸款	6,000,000	6,000,000	6,000,000]
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>31,312,463</u>	<u>19,402,017</u>	<u>14,969,290]</u>

以孖展證券作抵押之應收孖展客戶賬款須於要求時償還及於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年分別按實際年利率8%、8%至9%及8%至11%計息。鑑於證券孖展借貸業務性質，賬齡分析作用不大，故董事認為無需披露賬齡分析。

應收消費融資貸款以位於香港之物業作抵押，於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年分別按實際年利率7%、7%至8%及7%至10%計息。於二零零五年十二月三十一日，抵押物業之公開市價約9,600,000港元。

(f) 應收賬項

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日日，集團按交易日期並減除撥備計算之應收賬項之詳情如下：

	集團		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
尚未到期	3,213,057	3,431,749	1,083,493]
零至30日	4,078,434	1,781,972	112,834]
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>7,291,491</u>	<u>5,213,721</u>	<u>1,196,327]</u>

應收賬項不附帶利息。應收賬項乃於證券交易日常業務過程中產生，結算期限為交易後兩天。高級管理人員定期檢查超期結餘。貴集團之應收賬項與多位不同客戶有關，並無重大集中信貸風險。

(g) 預付款項、按金及其他應收賬項

	集團		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
預付款項	486,095	417,903	367,026]
按金	819,557	736,109	1,170,251]
其他應收賬項	445,390	401,416	868,523]
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1,751,042</u>	<u>1,555,428</u>	<u>2,405,800]</u>

	公司		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
預付款項	217,237	217,237	217,237]
按金	12,650	12,650	12,650]
	<u>229,887</u>	<u>229,887</u>	<u>229,887]</u>

其他應收賬項不附帶利息，並且無指定還款期限。

(h) 按公平值列入損益表之股本投資／短期投資

	集團		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
上市股本投資，按市值：			
香港	13,321,250	604,420	642,640]
其他地方	1,477,260	815,867	1,268,309]
	<u>14,798,510</u>	<u>1,420,287</u>	<u>1,910,949]</u>

上述股本投資分類作持作買賣之投資。

(i) 客戶信託銀行賬戶

客戶信託銀行賬戶指客戶存放於從事證券買賣業務附屬公司之信託銀行賬戶中之客戶信託款項。存放在該等信託銀行賬戶之款項須按照證券及期貨條例所規定使用。

(j) 定期存款，已抵押

於二零零三年十二月三十一日，授予 貴集團之6,000,000港元銀行透支額乃以銀行存款作抵押，該銀行透支額其中307,658港元已動用。於截至二零零四年十二月三十一日止年度，已註銷該銀行透支額，並解除用作抵押之存款。

(k) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目指並無用途限制之現金及銀行結餘及定期存款。

	集團		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
現金及銀行結餘	1,498,718	3,257,012	2,581,554]
未抵押定期存款	—	9,000,000	5,000,000]
	<u>1,498,718</u>	<u>12,257,012</u>	<u>7,581,554]</u>

	公司		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
現金及現金等值項目	11,967	48,130	62,100]

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期由一至三個月不等，視乎貴集團之即時現金需求而定，並按各定期存款利率賺取利息。現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

(i) 應付賬項

於結算日，貴集團之應付賬項詳情如下：

	集團		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
尚未到期	3,504,927	1,586,196	1,013,054]
零至30日	1,133,503	1,442,426	424,543]
超過30日	1,207,325	2,506,288	2,205,953]
	<u>5,845,755</u>	<u>5,534,910</u>	<u>3,643,550]</u>

其他應收賬項均不附帶利息。應付賬項乃於證券交易日常業務過程中產生，結算期限為交易後兩天。

(m) 其他應付賬項及應計費用

	集團		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
應付直接控股公司利息	16,351,314	19,410,600	22,419,289]
應付居間控股公司利息	17,858,861	21,125,668	24,611,255]
應付同系附屬公司利息	246,457	246,457	246,457]
其他應付賬項	1,107,001	1,223,682	743,955]
應計費用	3,382,340	3,367,109	3,539,329]
	<u>38,945,973</u>	<u>45,373,516</u>	<u>51,560,285]</u>

	公司		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
應付直接控股公司利息	11,425,353	13,671,299	15,866,647]
應付同系附屬公司利息	246,457	246,457	246,457]
其他應付賬項	343,517	481,571	103,168]
應計費用	497,950	518,916	1,452,024]
	<u>12,513,277</u>	<u>14,918,243</u>	<u>17,668,296]</u>

應付控股公司及一間同系附屬公司之利息無抵押、免息及並無固定還款期。

(n) 銀行借貸及透支，有抵押

須於一年內或按要求償還之銀行借貸及透支由 貴集團之投資物業抵押，實際年息率由香港最優惠利率加1.5%至2%不等，於截至二零零三年十二月三十一日止年度，全數銀行借貸合計1,561,678港元亦由5,000,000港元銀行存款作為擔保，並已於截至二零零四年十二月三十一日止年度悉數清還。銀行透支已於二零零五年十二月三十一日止年度悉數清還。

(o) 欠直接控股公司款項

計入流動負債的短期結餘並無抵押，按年息7厘計息，已於截至二零零四年十二月三十一日止年度悉數清還。

計入非流動資產的長期結餘並無抵押及無需於一年內清還。除2,017,647港元之款項乃免息外，餘數按實際年息7至8厘計息。

(p) 欠居間控股公司款項

欠居間控股公司款項，按實際年息6.50厘至6.90厘計息及無需於一年內清還。

(q) 欠同系附屬公司款項

欠同系附屬公司款項並無抵押，按實際年息率0.66%至0.96%計息，已於截至二零零四年十二月三十一日止年度悉數清還。

(r) 遞延稅項負債

於有關期間， 貴集團遞延稅項負債的變動如下：

	加速稅項折舊 港元
於二零零三年一月一日、二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	—
於本年內計入綜合損益表之遞延稅項—第4(f)節	85,909
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	85,909
於本年內計入綜合損益表之遞延稅項—第4(f)節	325,598
於二零零五年十二月三十一日	411,507]

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團來自香港之稅項虧損分別為167,977,354港元、168,137,000港元及183,353,825港元，須待稅務局同意，此稅項虧損並可在無期限下供虧損公司用於抵銷日後應課稅溢利。由於該等虧損附屬公司已有一段時間出現虧損，故尚未就有關虧損確認遞延稅項資產。

(s) 股本

	公司		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
法定股本：			
1,000,000,000股普通股每股面值0.10港元	100,000,000	100,000,000	100,000,000]
已發行及已繳足股本：			
615,024,175股普通股每股面值0.10港元	61,502,418	61,502,418	61,502,418]

購股權

有關 貴公司購股權計劃之詳情，載於第5(t)節。

(t) 購股權計劃

二零零二年六月十一日， 貴公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），藉此向對 貴集團業務之成功作有貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。

以下所載為 貴集團各購股權計劃之概要：

該計劃

目的	向合資格參與者提供鼓勵及獎勵。
參與者	合資格參與者包括： <ul style="list-style-type: none"> (i) 貴公司、其附屬公司之僱員（不論全職或兼職僱員，包括任何執行董事但不包括任何非執行董事）； (ii) 貴公司及其附屬公司之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）； (iii) 貴集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商； (iv) 貴集團之任何客戶； (v) 向 貴集團提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；及 (vi) 貴集團任何成員公司之任何股東或 貴集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。
可供發行之普通股總數及其於本報告日期所佔已發行股本之百分比	61,502,417股普通股，佔已發行股本之10%。
每位參與者之最高配額	普通股數目最多不得超過 貴公司於任何十二個月期間已發行普通股本之1%。
證券須根據購股權獲認購之期限	發行時由董事會酌情釐定。

	該計劃
購股權最短須持有多少時日後方可行使	不適用。
接納時須繳付之款額	1.00港元
付款／催繳股款／償還貸款之期限	不適用。
釐定行使價之基準	由董事酌情釐定，及不得低於下列各項之最高者： <ul style="list-style-type: none"> (i) 建議批授日期（須為交易日）普通股在聯交所之收市價； (ii) 緊接建議批授日期前五個營業日普通股在聯交所之平均收市價；及 (iii) 普通股之賬面值。
計劃之剩餘有效期間	該計劃將一直有效，直至二零一二年七月七日為止，其後不會再授出任何購股權，惟該計劃在所有其他方面將保持十足效力。即使該計劃已屆滿，但於該計劃有效期間內授出而於緊接二零一二年七月七日前仍未行使且符合上市規則規定之購股權，將可於該等購股權獲授之購股權期間內依據其批授條款繼續行使。

以下為截至二零零五年十二月三十一日止年度該計劃年內尚未行使之購股權：

購股權數目

參與者名稱 及類別	於二零零五年 一月一日	年內授出	於二零零五年		授出購股權日期	購股權之行使期限	購股權之 行使價* 港元	貴公司股份 於購股權批授 日期之價格** 港元
			年內作廢	十二月三十一日				
董事 陳漢明	3,000,000	—	—	3,000,000	二零零二年七月八日	二零零二年七月八日至 二零一二年七月七日	0.111	0.104
其他僱員 總額	17,550,000	—	(9,300,000)	8,250,000	二零零二年七月八日	二零零二年七月八日至 二零一二年七月七日	0.111	0.104
	<u>20,550,000</u>	<u>—</u>	<u>(9,300,000)</u>	<u>11,250,000</u>				

* 購股權之行使價須按供股或紅利發行或 貴公司股份其他類似之變動作出調整。

** 貴公司股份於購股權授出當日所披露之價格乃緊接授出購股權當日前一個交易日聯交所之收市價。

購股權並無賦予其持有人享有股息或於股東大會投票之權利。

於二零零五年十二月三十一日，貴公司該計劃項下有11,250,000份購股權尚未行使，佔當日已發行貴公司普通股約1.83%。根據貴公司之現行股本架構，倘該等餘下之購股權獲全面行使，將導致貴公司發行11,250,000股額外普通股，並由此產生額外股本11,250,000港元及股份溢價123,750港元（扣除發行開支前）。

二零零五年十二月三十一日日後，總共4,050,000份購股權已告失效。於本報告批准日期，貴公司該計劃項下有7,200,000份購股權尚未行使，佔當日已發行貴公司股份約1.17%。

(u) 儲備

(i) 貴集團

貴集團於現行及過往年度之儲備數額及其變動，載於本報告第7節之綜合權益變動表。

貴集團之實繳盈餘指根據一九九二年十月三十日進行之集團重組，所收購附屬公司之股份面值與貴公司發行以作交換之股份面值之差額。

(ii) 貴公司

	股份溢價賬 港元	實繳盈餘 港元	累積虧損 港元	總額 港元
二零零三年一月一日	168,315,330	95,165,446	(352,999,834)	(89,519,058)
本年度虧損	—	—	(28,998,322)	(28,998,322)
二零零三年 十二月三十一日 及二零零四年 一月一日	168,315,330	95,165,446	(381,998,156)	(118,517,380)
本年度虧損	—	—	(8,211,340)	(8,211,340)
二零零四年 十二月三十一日 及二零零五年 一月一日	168,315,330	95,165,446	(390,209,496)	(126,728,720)
本年度虧損	—	—	(6,009,873)	(6,009,873)
二零零五年 十二月三十一日	<u>168,315,330]</u>	<u>95,165,446]</u>	<u>(396,219,369)]</u>	<u>(132,738,593)]</u>

貴公司之實繳盈餘指根據第5(u)(i)節所述之集團重組所收購附屬公司股份之公平價值超逾貴公司發行以作交換股份面值之數。根據百慕達一九八一年公司法（修訂本），貴公司可於若干情況下從實繳盈餘中向股東作出分派，惟現時並不符合作出分派之條件。

(v) 經營租賃安排

(i) 作為業主

貴集團根據經營租賃安排租出其投資物業(第5(b)節,經磋商後之租期由1至2年不等。租賃條款一般規定租戶須支付保證按金。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日,貴集團根據不可撤銷經營租賃向租戶收取之到期未來最低應收租金總額如下:

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
一年內	1,921,232	1,399,500	1,734,850]
第二至第五年,包括首尾兩年	878,000	669,600	282,500]
	<u>2,799,232</u>	<u>2,069,100</u>	<u>2,017,350]</u>

(ii) 作為租戶

貴集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室及住宅物業。有關物業之租期經磋商後由1至2年不等。

於二零零三年、二零零四及二零零五年十二月三十一日,貴集團及貴公司根據不可撤銷經營租賃應付之到期未來最低租金總額如下:

	集團			公司		
	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
一年內	<u>991,998</u>	<u>793,405</u>	<u>1,859,190</u>	<u>784,000</u>	<u>562,500</u>	<u>1,619,085]</u>

6. 財務風險管理目標及政策

貴集團之主要財務工具包括控股公司之墊款、手頭現金及銀行現金。此等財務工具之主要用途乃為貴集團之業務融資。貴集團有若干其他金融資產及負債,如直接自其業務產生之應收貸款、應收賬款及應付賬款。

貴集團財務工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險、資本管理風險及流動資金風險。董事會經審議後議定之風險管理政策,概述如下。

利率風險

貴集團由於計息金融資產及負債之利率變動而承受利率風險。計息金融資產主要為銀行存款,大部份屬短期性質,而孖展客戶及消費融資客戶之應收貸款則由證券交易及業務及消費融資業務產生。貴集團之附帶利息之財務負債主要與應付其控股公司之長期債務有關,其實際年息率由6.5厘至8厘不等。

信貸風險

信貸風險為客戶或交易對手於交易中可能拖欠款項而產生。貴集團對批核客戶交易及信貸限額、定期檢討所授信貸、限制信貸風險及跟進逾期債務之相關信貸風險等，已實施適當之信貸管理政策。信貸政策定時修訂，並考慮到現時業務狀況、經濟環境、監管規定及貴集團資本資源等因素。貴集團由證券交易之日常業務產生之應收存展客戶賬項，以相關之已抵押證券抵押，而消費融資貸款則以物業抵押品抵押。於二零零三、二零零四及二零零五年十二月三十一日，貴集團之五大債務人分別佔應收貸款之77%、85%、96%。貴集團之應收賬項來自眾多不同客戶，信貸風險不存在高度集中情形。

貴集團所有銀行結餘存於多間主要金融機構。

貴集團因交易對手未能履行責任而面對之信貸風險，就每一類經確認之金融資產而言，乃以資產負債表所載該等資產於結算日之賬面值為限。

資本管理風險

貴集團由證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）監管，並須根據證監會規定遵守若干最低限額資本規定。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，貴集團監控並維持管理層認為充足之現金及等同現金項目水平，並紓緩現金流量波動之影響。管理層定期檢討及監察其營運資本要求。

公平值

於結算日，貴集團金融資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。

7. 綜合權益變動表

貴集團股東權益於有關期間之變動，按上文第1節所述基準列載如下：

	貴公司股權持有人應佔					
	已發行股本 港元	股份溢價賬 港元	實繳盈餘 港元 (第5(u)(ii))	固定資產 重估儲備 港元	累積虧損 港元	資產淨虧損 港元
於二零零三年一月一日	61,502,418	168,315,330	36,548,052	1,731,450	(295,301,567)	(27,204,317)
本年度虧損	—	—	—	—	(11,522,244)	(11,522,244)
於二零零三年 十二月三十一日及 二零零四年一月一日	61,502,418	168,315,330*	36,548,052*	1,731,450*	(306,823,811)*	(38,726,561)
本年度虧損	—	—	—	—	(6,343,576)	(6,343,576)
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日	61,502,418	168,315,330*	36,548,052*	1,731,450*	(313,167,387)*	(45,070,137)
本年度虧損	—	—	—	—	(8,756,390)	(8,756,390)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>61,502,418]</u>	<u>168,315,330*]</u>	<u>36,548,052*]</u>	<u>1,731,450*]</u>	<u>(321,923,777)*]</u>	<u>(53,826,527)]</u>

* 於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，綜合資產負債表內之綜合儲備(包括股份溢價賬、實繳盈餘、固定資產重估儲備及累積虧損)借方餘額淨值分別為100,228,979港元、106,572,555港元及115,328,945港元。

8. 綜合現金流量表

貴集團於有關期間綜合現金流量表，經作出吾等認為適當之調整，按第1節所述基準列載如下：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
經營業務現金流量			
除稅前虧損	(11,522,244)	(6,230,649)	(8,430,792)]
就下列各項作出調整：			
利息收入	(2,536,918)	(2,728,780)	(2,621,562)]
上市投資之股息收入	(475,963)	(109,589)	(40,884)]
融資成本	7,199,732	6,426,706	6,506,291]
折舊	425,924	219,262	52,575]
滙兌虧損，淨額	108,214	—	—]
出售物業、廠房及設備項目	—	(400)	—]
撇銷物業、廠房及設備項目	5,328	—	—]
出售按公平值記入損益表之權益 投資之虧損／(收益)	15,700	(1,176,500)	(103,854)]
按公平值記入損益表之權益投資 之未變現虧損／(收益)	(5,929,051)	719,000	(443,365)]
投資物業公平值變動	1,120,000	(6,280,000)	(10,630,000)]
呆賬撥備／(撥回撥備)	671,693	(962,514)	1,622,788]
無形資產減值	981,262	1,207,965	2,336,028]
未計營運資金變動前經營虧損	(9,936,323)]	(8,915,499)]	(11,752,775)]
應收貸款減少／(增加)	(6,482,696)	13,961,961	3,612,808]
應收賬項減少／(增加)	(5,326,876)	2,077,602	4,040,278]
預付款項、按金及其他應收賬項增加	(551,765)	(893,219)	(1,676,125)]
按公平值記入損益表之股本投資 減少／(增加)	(15,700)	13,835,723	56,557]
客戶信託銀行賬戶減少／(增加)	(1,052,752)	(1,538,976)	1,309,291]
應付賬項增加／(減少)	2,848,028	(310,845)	(1,891,360)]
其他應付賬項及應計費用增加	7,015,850	6,427,543	6,186,769]
滙兌調整	—	36,299	—]

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
經營所產生／(動用)之現金	(13,502,234)	24,680,589	(114,557]
已付香港利得稅	(78,104)	(27,018]	—
已收利息	2,536,918	2,728,780	2,621,562]
從上市投資所收取之股息	475,963	109,589	40,884]
已付利息	(7,199,732)	(6,426,706)	(6,506,291]
經營業務內流／(外流)現金淨額	(17,767,189)	21,065,234	(3,958,402]
投資活動現金流量			
購入物業、廠房及設備項目	(67,925)	(23,560)	(100,688]
出售物業、廠房及設備項目所得款項	—	400	—]
投資活動外流現金淨額	(67,925)	(23,160)	(100,688]
融資活動現金流量			
償還銀行貸款	(2,224,418)	(1,561,678)	—]
償還同系附屬公司款項	—	(1,932,500)	—]
償還直接控股公司款項	—	(12,067,500)	—]
融資活動外流現金淨額	(2,224,418)	(15,561,678)	—]
現金及現金等值項目			
增加／(減少)淨額	(20,059,532)	5,480,396	(4,059,090]
年初現金及現金等值項目	26,258,430	6,191,060	11,668,439]
滙率變動之影響，淨額	(7,838)	(3,017)	(27,795]
年終現金及現金等值項目	6,191,060	11,668,439	7,581,554]
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	1,498,718	3,257,012	2,581,554]
銀行透支，有抵押	(307,658)	(588,573)	—]
獲得時原定屆滿期限少於三個月之 未質押定期存款	—	9,000,000	5,000,000]
獲得時原定屆滿期限少於三個月之 定期存款，已質押為銀行透支融資 之抵押品	5,000,000	—	—]
	6,191,060	11,668,439	7,581,554]

9. 分部資料

分類資料按兩個部分呈報：(i)第一分部報告基準，即以業務劃分；及(ii)第二分部報告基準，即以地區劃分。

貴集團經營之業務乃根據所提供服務之性質分別建立及管理。貴集團各業務類別指提供服務之策略性業務單位，而各業務所需面對之風險及回報與其他業務類別有所不同。各業務類別之詳情概要如下：

- 證券買賣及孖展融資類別，提供證券買賣服務，以收購、出售及認購於香港聯合交易所有限公司，並同時提供財務通融服務，以協助買賣該等有牌價證券。
- 證券投資類別，包括證券買賣及持有。
- 客戶貸款類別，包括提供個人貸款。
- 物業持有類別，涉及物業投資。

於劃分貴集團業務所在之地區時，收入乃根據客戶之所處地區釐定，而資產之劃分則根據資產所在之地區釐定。

(a) 業務分類

下表列示截至二零零三、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年 貴集團業務分類之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	證券買賣及 孖展融資 港元	證券投資 港元	客戶貸款 港元	物業持有 港元	撇銷 港元	綜合 港元
分類收入：						
外部客戶服務收入	4,794,827	433,300	700,000	2,333,873	(2,206)	8,259,794
其他收入	110,932	475,963	—	835	—	587,730
分類收入	<u>4,905,759</u>	<u>909,263</u>	<u>700,000</u>	<u>2,334,708</u>	<u>(2,206)</u>	<u>8,847,524</u>
分類業績	<u>(7,022,666)</u>	<u>6,085,103</u>	<u>(900,908)</u>	<u>(811,583)</u>	<u>—</u>	<u>(2,650,054)</u>
未分配之收入及 收益						48,610
未分配之開支 融資成本						(2,535,655) (6,385,145)
除稅前虧損 稅項						(11,522,244) —
年度虧損						<u>(11,522,244)</u>
資產與負債						
分類資產	52,707,146	15,306,284	28,158,320	28,065,438	29,109,717	95,127,471
未分配之資產						778,213
總資產						<u>95,905,684</u>
分類負債	31,643,141	142,493	44,885,997	1,328,215	(64,077,234)	13,922,612
未分配之負債						120,709,633
總負債						<u>134,632,245</u>
其他分類資料：						
資本開支	5,045	—	—	—		
折舊	229,888	—	—	164,159		
按公平值記入損益 表之權益投資之 未變現虧損	—	5,929,051	—	—		
呆賬撥備／ (撥回撥備)	(28,307)	—	700,000	—		
投資物業公平值變動 在損益表確認之 無形資產減值	—	—	—	(1,120,000)		
	<u>981,262</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	證券買賣及 孖展融資 港元	證券投資 港元	客戶貸款 港元	物業持有 港元	撇銷 港元	綜合 港元
分類收入：						
外部客戶服務收入	5,253,382	13,898,250	703,493	2,092,770	(34,746)	21,913,149
其他收入	103,295	109,589	—	400	—	213,284
分類收入	<u>5,356,677</u>	<u>14,007,839</u>	<u>703,493</u>	<u>2,093,170</u>	<u>(34,746)</u>	<u>22,126,433</u>
分類業績	<u>(6,510,943)</u>	<u>293,412</u>	<u>1,438,697</u>	<u>6,052,733</u>	<u>—</u>	<u>1,273,899</u>
未分配之收入及 收益						48,600
未分配之開支 融資成本						(1,964,108)
						<u>(5,589,040)</u>
除稅前虧損						(6,230,649)
稅項						<u>(112,927)</u>
年度虧損						<u>(6,343,576)</u>
資產與負債						
分類資產	43,607,731	1,924,268	18,074,840	34,092,450	(17,854,614)	79,844,675
未分配之資產						<u>639,277</u>
總資產						<u>80,483,952</u>
分類負債	15,240,378	153,464	33,363,821	1,365,570	(36,048,585)	14,074,648
未分配之負債						<u>111,479,441</u>
總負債						<u>125,554,089</u>
其他分類資料：						
資本開支	740	—	—	21,220		
折舊	99,314	—	—	109,982		
按公平值記入損益表 之權益投資之 未變現虧損	—	719,000	—	—		
呆賬撥備	389,443	—	(1,737,296)	385,339		
投資物業公平值變動	—	—	—	6,280,000		
在損益表確認之 無形資產減值	<u>1,207,965</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	證券買賣及 孖展融資 港元	證券投資 港元	客戶貸款 港元	物業持有 港元	分類間銷售 之撇銷 港元	綜合 港元
分類收入：						
外部客戶服務收入	4,249,628	5,104,680	825,753	2,156,084	(25,235)	12,310,910
其他收入	92,056	40,884	—	—	—	132,940
分類收入	<u>4,341,684</u>	<u>5,145,564</u>	<u>825,753</u>	<u>2,156,084</u>	<u>(25,235)</u>	<u>12,443,850</u>
分類業績	<u>(8,901,151)</u>	<u>287,980</u>	<u>(1,021,990)</u>	<u>10,752,471</u>	<u>—</u>	<u>1,117,310</u>
未分配之收入及 收益						103,933
未分配之開支 融資成本						(3,959,479)
						<u>(5,692,556)</u>
除稅前虧損						(8,430,792)
稅項						<u>(325,598)</u>
年度虧損						<u>(8,756,390)</u>
資產與負債						
分類資產	28,957,750	2,539,878	17,059,240	45,201,183	(18,718,878)	75,039,173
未分配之資產						720,823
總資產						<u>75,759,996</u>
分類負債	9,108,348	134,869	33,370,211	1,350,233	(31,644,099)	12,319,562
未分配之負債						<u>117,266,961</u>
總負債						<u>129,586,523</u>
其他分類資料：						
資本開支	650	—	—	100,038		
折舊	5,135	—	—	46,364		
按公平值記入損益表 之權益投資之 未變現虧損	—	443,365	—	—		
呆賬撥備／ (撥回撥備)	797,035	—	825,753	—		
投資物業公平值變動 在損益表確認之 無形資產減值	—	—	—	10,630,000		
	<u>2,336,028</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		

(b) 地域分類

下表列示截至二零零三、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年 貴集團地域分類之收入及若干資產與開支之資料：

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	香港 港元	菲律賓 港元	撇銷 港元	綜合 港元
分類收入：				
外部客戶服務收入	8,259,794	—	—	8,259,794
其他收入	636,001	339	—	636,340
	<u>8,895,795</u>	<u>339</u>	<u>—</u>	<u>8,896,134</u>
分類收入	<u>8,895,795</u>	<u>339</u>	<u>—</u>	<u>8,896,134</u>
其他地域資料：				
分類資產	93,068,158	9,120,229	(6,282,703)	95,905,684
	<u>93,068,158</u>	<u>9,120,229</u>	<u>(6,282,703)</u>	<u>95,905,684</u>
資本開支	67,925	—	—	67,925
	<u>67,925</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>67,925</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	香港 港元	菲律賓 港元	撇銷 港元	綜合 港元
分類收入：				
外部客戶服務收入	21,913,149	—	—	21,913,149
其他收入	152,295	109,589	—	261,884
	<u>22,065,444</u>	<u>109,589</u>	<u>—</u>	<u>22,175,033</u>
分類收入	<u>22,065,444</u>	<u>109,589</u>	<u>—</u>	<u>22,175,033</u>
其他地域資料：				
分類資產	78,955,281	7,639,245	(6,110,574)	80,483,952
	<u>78,955,281</u>	<u>7,639,245</u>	<u>(6,110,574)</u>	<u>80,483,952</u>
資本開支	23,560	—	—	23,560
	<u>23,560</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,560</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	香港 港元	菲律賓 港元	撇銷 港元	綜合 港元
分類收入：				
外部客戶服務收入	12,310,910]	—]	—]	12,310,910]
其他收入	216,614]	20,259]	—]	236,873]
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
分別收入	<u>12,527,524]</u>	<u>20,259]</u>	<u>—]</u>	<u>12,547,783]</u>
其他地域資料：				
分類資產	<u>73,735,233]</u>	<u>8,489,573]</u>	<u>(6,464,810)]</u>	<u>75,759,996]</u>
資本開支	<u>100,688]</u>	<u>—]</u>	<u>—]</u>	<u>100,688]</u>

10. Lismore 集團財務資料

Lismore 集團截至二零零三年、二零零四及二零零五年十二月三十一日止三年之經審核財務資料如下：

綜合損益表

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
收入 — 租金收入	2,333,873	2,092,770	2,156,084]
其他收入及收益	835	400	—]
行政開支	(1,844,764)	(1,809,033)	(1,974,896)]
其他經營開支	(181,527)	(126,065)	(58,717)]
投資物業公平值變動	(1,120,000)	6,280,000	10,630,000]
呆賬撥備	—	(385,339)	—]
融資成本	(b) (173,542)	(36,925)	—]
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除稅前溢利／(虧損)	(985,125)	6,015,808	10,752,471]
稅項	(c) —	(112,927)	(325,598)]
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年度溢利／(虧損)	<u>(985,125)</u>	<u>5,902,881</u>	<u>10,426,873]</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備		182,785	94,024	147,697]
投資物業	(d)	27,010,000	33,290,000	43,920,000]
非流動資產總值		27,192,785	33,384,024	44,067,697]
流動資產				
預付款項、按金及其他				
應收賬項		472,507	318,009	334,701]
直接控股公司欠款	(e)	218,800	218,800	218,800]
欠一同系附屬公司之款項	(e)	—	—	506,722]
現金及現金等值項目		181,346	171,617	73,263]
總流動資產		872,653	708,426	1,133,486]
流動負債				
其他應付賬項及應計費用		601,585	640,859	625,522]
欠居間控股公司之款項	(e)	10,671,091	10,708,016	10,708,016]
欠同系附屬公司之款項	(e)	45,540,011	45,502,034	45,873,633]
總流動負債		56,812,687	56,850,909	57,207,171]
淨流動負債		(55,940,034)	(56,142,483)	(56,073,685)]
總資產減流動負債		(28,747,249)	(22,758,459)	(12,005,988)]
非流動負債				
遞延稅項負債	(f)	—	85,909	411,507]
淨負債		(28,747,249)	(22,844,368)	(12,417,495)]
資產虧損				
已發行股本		8	8	8]
儲備		(28,747,257)	(22,844,376)	(12,417,503)]
資產淨虧損		(28,747,249)	(22,844,368)	(12,417,495)]

附註：

- (a) Lismore 集團之相關會計政策載於本報告第2節。
- (b) 融資成本包括須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息。
- (c) 請參閱本報告第4節附註(f)。
- (d) 請參閱本報告第5節附註(b)。
- (e) 結餘並無抵押，免計利息，並無固定還款期。
- (f) 請參閱本報告第5節附註(r)。

11. 結算日後財務報表

貴集團並無就二零零五年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

萬能國際集團有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零六年四月二十九日

餘下集團未經審核備考綜合財務資料

緒言

編製餘下集團未經審核備考財務資料，乃僅供說明之用，基於其假設性質使然，未必能夠真實反映餘下集團於任何未來日期之財務狀況。

下列為餘下集團之未經審核備考財務資料，乃根據本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表以及於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表而編製，並已就出售事項、償還及豁免股東貸款、認購可兌換優先股及股本削減作出(a)可直接歸因於交易；(b)預期對餘下集團有持續性影響；及(c)有事實根據之備考調整。

- (i) 餘下集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表(猶如出售事項及上述緒言所述之其他交易已於二零零五年一月一日完成)

	本集團截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 損益表			備考調整			餘下集團之 未經審核 備考綜合 損益表
	港元	附註1 港元	附註2 港元	附註3 港元	港元		
營業額	12,310,910	(2,156,084)				10,154,826	
其他收入及收益	236,873					236,873	
已出售股本證券成本	(5,000,826)					(5,000,826)	
行政開支	(14,157,260)	1,974,896		(1,785,000)		(13,967,364)	
其他經營開支	(2,428,747)	58,717		(145,000)		(2,515,030)	
按公平值記入損益表之							
權益投資之未變現增益	443,365					443,365	
投資物業公平值變動	10,630,000	(10,630,000)				—	
呆賬撥備變動	(1,622,788)					(1,622,788)	
無形資產減值	(2,336,028)					(2,336,028)	
出售 Lismore 集團收益	—		12,417,495			12,417,495	
豁免餘下股東貸款收益	—		16,833,129			16,833,129	
融資成本	(6,506,291)					(6,506,291)	
除稅前溢利／(虧損)	(8,430,792)					8,137,361	
稅項	(325,598)	325,598				—	
本公司權益持有人應佔 年度溢利／(虧損)	(8,756,390)					8,137,361	
本公司權益持有人應佔 每股盈利(附註8)							
基本						1.32港仙	
攤薄						0.38港仙	

(ii) 餘下集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表(猶如出售事項及上述緒言所述之其他交易已於二零零五年十二月三十一日完成)

	本集團於 二零零五年 十二月三十一日 之經審核綜合 資產負債表 港元	備考調整				餘下集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表 港元
		附註3 港元	附註4 港元	附註5 港元	附註6 港元	
非流動資產						
物業、廠房及設備	151,189		(147,697)			3,492
投資物業	43,920,000		(43,920,000)			—
無形資產	827,246					827,246
非流動資產總值	44,898,435					830,738
流動資產						
應收貸款	14,969,290					14,969,290
應收賬項	1,196,327					1,196,327
預付款項、按金及 其他應收賬項	2,405,800		(334,701)			2,071,099
按公平值記入損益表之 權益投資	1,910,949					1,910,949
客戶信託銀行賬戶	2,797,641					2,797,641
現金及現金等值項目	7,581,554	(1,930,000)	(73,263)			5,578,291
總流動資產	30,861,561					28,523,597
流動負債						
應付賬項	3,643,550					3,643,550
其他應付賬項及應計費用	51,560,285		(625,522)	(47,277,001)		3,657,762
欠餘下集團之款項	—		(56,362,849)	56,362,849		—
欠 Lismore 集團之款項	—		506,722			506,722
應付稅項	52,034					52,034
總流動負債	55,255,869					7,860,068
淨流動資產/(負債)	(24,394,308)					20,663,529
總資產減流動負債	20,504,127					21,494,267

	本集團於 二零零五年 十二月三十一日 之經審核綜合 資產負債表 港元	備考調整				餘下集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表 港元
		附註3 港元	附註4 港元	附註5 港元	附註6 港元	
非流動負債						
欠直接控股公司之款項	42,999,147		(42,999,147)			—
欠居間控股公司之款項	30,920,000		(30,920,000)			—
遞延稅項負債	411,507		(411,507)			—
	<u>74,330,654</u>					<u>—</u>
非流動負債總額						
淨資產／(負債)	<u>(53,826,527)</u>					<u>21,494,267</u>
權益／(資產虧損)						
已發行股本	61,502,418				(60,887,394)	615,024
可兌換優先股份	—			48,000,170		48,000,170
儲備	(115,328,945)	(1,930,000)	12,417,495	16,833,129	60,887,394	(27,120,927)
	<u>(53,826,527)</u>					<u>21,494,267</u>
權益／(淨資產虧損) 總額						

(iii) 餘下集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表(猶如出售事項及上述緒言所述之其他交易已於二零零五年一月一日完成)

	本集團截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 港元	備考調整				餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 港元
		附註12 港元	附註3 港元	附註5 港元	附註7 港元	
經營業務現金流量						
除稅前溢利／(虧損)	(8,430,792)	29,250,624	(1,930,000)		(10,752,471)	(8,137,361)
就下列各項作出調整：						
利息收入	(2,621,562)					(2,621,562)
上市投資之股息收入	(40,884)					(40,884)
融資成本	6,506,291					6,506,291
無形資產攤銷	52,575				(46,365)	6,210
折舊						
出售按公平值記入						
損益表之權益						
投資之收益	(103,854)					(103,854)
按公平值記入損益表						
之權益投資之						
未變現虧損	(443,365)					(443,365)
投資物業公平值變動	(10,630,000)				10,630,000	—
呆賬撥備變動	1,622,788					1,622,788
無形資產減值	2,336,028					2,336,028
出售 Lismore 集團收益	—	(12,417,495)				(12,417,495)
豁免餘下股東貸款收益	—	(16,833,129)				(16,833,129)
未計營運資金變動前						
經營虧損	(11,752,775)					(13,851,611)
應收貸款減少	3,612,808					3,612,808
應收賬項減少	4,040,278					4,040,278
預付款項、按金及其他						
應收賬項增加	(1,676,125)				16,692	(1,659,433)
按公平值記入損益表之						
權益投資減少	56,557					56,557
客戶信託銀行賬戶減少	1,309,291					1,309,291
應付賬項減少	(1,891,360)					(1,891,360)
其他應付賬項及						
應計費用增加	6,186,769				15,337	6,202,106
經營所動用之現金	(114,557)					(2,181,364)
已收利息	2,621,562					2,621,562
從上市投資						
所收取之股息	40,884					40,884
已付利息	(6,506,291)					(6,506,291)
經營業務外流現金淨額	(3,958,402)					(6,025,209)

	本集團截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 港元	備考調整			餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 港元
		附註3 港元	附註5 港元	附註7 港元	
投資活動現金流量					
購入物業、廠房及設備項目	(100,688)			100,038	(650)
投資活動外流現金淨額	(100,688)				(650)
融資活動現金流量					
發行可兌換優先股份所得款項	—		48,000,170		48,000,170
償還股東貸款	—		(48,000,170)		(48,000,170)
償還餘下集團	—			135,123	135,123
融資活動內流現金淨額	—				135,123
現金及現金等值項目減少淨額	(4,059,090)				(5,890,736)
年初現金及現金等值項目	11,668,439			(171,617)	11,496,822
滙率變動之影響，淨額	(27,795)				(27,795)
年終現金及現金等值項目	7,581,554				5,578,291
現金及現金等值項目結餘之分析					
現金及銀行結餘	2,581,554	(1,930,000)		(73,263)	578,291
獲得時原定屆滿期限少於三個月 之未質押定期存款	5,000,000				5,000,000
	7,581,554				5,578,291

附註：

- 該項調整反映截至二零零五年十二月三十一日止年度 Lismore 集團應佔收入與開支淨額約10,400,000港元之撇銷。該項調整包括投資物業公平值調整純利10,600,000港元。投資物業經獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司按公開市場及現有用途基準，重估其於二零零五年十二月三十一日之價值。

2. 該項調整反映截至二零零五年十二月三十一日止年度出售事項收益約12,400,000港元及豁免股東貸款約16,800,000港元。
 - (i) 出售事項收益約12,400,000港元已計入：
 - (a) 出售事項代價約56,400,000港元；
 - (b) Lismore 集團截至二零零五年十二月三十一日止年度淨負債總額約12,400,000港元之撇銷；
 - (c) Lismore 集團欠餘下集團款項約56,400,000港元之撇銷；
 - (ii) 豁免股東貸款收益約16,800,000港元已計入：
 - (a) 於二零零五年十二月三十一日未償還股東貸款約121,200,000港元；
 - (b) 以可兌換優先股份認購價約48,000,000港元及出售事項代價約56,400,000港元清償股東貸款；
 - (c) MGL、MESB 及 MIL 將根據清償契據豁免之股東貸款餘款。
3. 該項調整反映出售事項相關成本之影響。
4. 該項調整反映 Lismore 集團於二零零五年十二月三十一日應佔資產與負債賬面值之撇銷。
5. 該項調整反映動用出售事項代價約56,400,000港元及可兌換優先股份認購價約48,000,000港元(未計發行股份開支)償還部分股東貸款。
6. 該項調整反映股本削減之影響。
7. 該項調整反映 Lismore 集團截至二零零五年十二月三十一日止年度現金流量項目之撇銷。
8. 餘下集團每股基本盈利乃根據 貴公司權益持有人應佔餘下集團年度溢利8,137,361港元及年內已發行普通股份加權平均數615,024,175股計算。

餘下集團每股攤薄盈利乃根據計算餘下集團每股基本盈利所採用之年度溢利而計算。所採用之普通股份加權平均數，乃年內已發行普通股份數目(與計算餘下集團每股基本盈利所採用者相同)及假設於所有可兌換優先股份被視為兌換為普通股份時已無償發行之普通股份加權平均數目。由於每股平均市價低於尚未兌換購股權之每股行使價，在計算餘下集團每股攤薄盈利時，並未將購股權考慮在內。

未經審核備考綜合財務資料函件

以下為本公司接獲申報會計師安永會計師事務所就餘下集團未經審核備考財務資料而編製之函件全文，以供載入本通函。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

敬啟者：

吾等現對萬能國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截於貴公司於二零零六年四月二十九日刊發之通函（「通函」）附錄二所載之未經審核備考財務資料作出報告。該等備考財務資料由董事編製，僅供說明用途，旨在就出售 貴公司間接全資附屬公司 Lismore Properties Limited 及其附屬公司之全部股本權益以及隨附 貴集團未經審核備考財務資料緒言所述之交易，對財務資料可能產生之影響，提供有關資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函未經審核備考財務資料隨附緒言及附註。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(Preparation of Pro Forma Financial Information for Inclusion in Investment Circulars)編製備考財務資料，完全為 貴公司董事之責任。

按照上市規則第4章第29(7)段之規定，吾等之責任為對未經審核備考財務資料出具意見，並向閣下報告吾等之意見。對於以往吾等就任何用於編撰未經審核備考財務資料之財務資料出具之報告，吾等不會承擔任何超出報告發出當日吾等對於獲發出報告有關人士所負之責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則(Hong Kong Standards on Investment Circular Reporting Engagements)第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」(Accountants' Reports on Pro Forma Financial Information in Investment Circulars)進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整之財務資料與原始文件、考慮支持作出該等調整之證據以及與 貴公司董事討論備考財務資料。吾等之工作並不涉及對任何有關財務資料進行獨立查核。

吾等計劃並進行工作時，旨在取得吾等認為必需之資料及解釋，藉以為吾等提供充份憑證，就未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事根據所述基準妥善編製、該等基準與 貴集團所採用之會計政策貫徹一致，就未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第4章第29(1)段作出披露。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事所作判斷及假設為基礎編製，並僅供說明用途，且基於其假設性質所然，對日後將會發生之任何事件不提供任何保證或指示，亦不會顯示：

- 貴集團於二零零五年十二月三十一日或日後任何日期之財務狀況；或
- 截至二零零五年十二月三十一日止年度或日後任何日期之貴集團業績及現金流量以及餘下集團每股盈利。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥善編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第4章第29(1)段作出披露。

此致

萬能國際集團有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零六年四月二十九日

1. 可能產生之財務影響

資產淨值

誠如本通函附錄二餘下集團未經審核備考綜合資產負債表所載，當買賣完成、認購完成、出售事項完成及根據清償契據悉數清償及豁免股東貸款時，餘下集團將錄得資產淨值(即股東資金)約21,490,000港元，對比該等事項未發生前的虧損淨額53,830,000港元。

盈利

誠如本通函附錄二餘下集團未經審核備考綜合損益表所載，餘下集團虧損淨額約8,760,000港元將會轉虧為盈至純利約8,140,000港元，主要由於向本集團出售 Lismore 集團及根據清償契據豁免餘下的股東貸款的預期收益分別約12,420,000港元及約16,830,000港元。

營運資金

誠如本通函附錄二餘下集團未經審核備考綜合資產負債表所載，當買賣完成、認購完成、出售事項完成及根據清償契據悉數清償及豁免股東貸款時，餘下集團將錄得流動資產淨值約20,660,000港元，對比該等事項未發生前的流動負債淨值約24,390,000港元。

2. 債項

借款

於二零零六年二月二十八日(即刊行本通函之本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有應付其控股公司及同系附屬公司無抵押款項約122,000,000港元，包括貸款約74,000,000港元及應付利息約48,000,000港元。

此外，於二零零六年二月二十八日，本集團總賬面值約40,000,000港元之若干投資物業已根據法定押記抵押予本集團之往來銀行。於二零零六年二月二十八日，本集團概無使用任何銀行額度。

或然負債

於二零零六年二月二十八日，本集團並無或然負債。

除上文所述者外，於二零零六年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何債務證券、尚未償還貸款股本、借款性質的其他借款或任何其他債項，包括銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信用證、分期付款承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大變動

董事確認自二零零六年二月二十八日以來，本公司債項及或然負債並無重大變動。

4. 營運資金

考慮到：(i)若本集團仍為 MCB 附屬公司，控股公司將繼續給予財務支持；(ii)以認購價及出售事項代價清償部分股東貸款以及 MGL、MESB 及 MIL 豁免股東貸款的餘下結餘；及(iii)李先生確認，若本公司為俊山附屬公司而俊山由李先生擁有及控制，願意向本集團提供財務支持，董事認為本集團具有足夠營運資金以應付本通函日期起計未來12個月之目前所需。

5. 管理層討論及分析

分部資料之論述

於回顧年度內，證券買賣及經紀業務、貸款及物業投資之營業額佔本集團營業額約75.8%、6.7%及17.5%。按地域分析，本集團之營業額全部源於香港業務。

營運資金及資本結構

本集團於二零零五年十二月三十一日之借貸總額為73,900,000港元，乃是來自馬來西亞 Magnum Corporation Berhad Group 之公司間墊款。於二零零五年十二月三十一日並無任何銀行借貸，對比於二零零四年十二月三十一日之600,000港元。於二零零五年十二月三十一日之現金及現金等值項目以港元、美元及菲律賓披索持有。

本公司之控股公司(包括 MCB)已發出書面同意，只要本集團仍為 MCB 之附屬公司，將向本集團提供充分之財務支持，讓其能夠持續經營。本公司之控股公司亦同意，只要本集團仍為 MCB 附屬公司，在本集團有能力在不損害流動資金狀況的情況下償還欠款之前，不會要求償還本金額及相關的應付利息。

投資物業於二零零五年十二月三十一日之賬面值為43,920,000港元，其中43,570,000港元已根據法定押記抵押予銀行。於二零零五年十二月三十一日，並無動用任何銀行融資。

本集團之主要資金來源為公司間墊款，息率低於本集團往來銀行收取之息率。

資產負債比率之計算方法為長期債務除以權益金額。於結算日之資產負債比率為負1.37。

持有重大投資

本集團持有若干香港及菲律賓上市股份作為投資。於二零零五年十二月三十一日，該等投資約值1,900,000港元。

收購及出售

於回顧年度內，本集團並無收購或出售任何附屬公司。

匯率變動風險

由於本集團之主要業務乃在香港從事證券經紀業務，因此所面對之匯率波動風險微不足道。

僱員數目及薪酬

於結算日，本集團約有10名全職僱員，全部均派駐香港。僱員酬金每年均作審議。員工福利包括醫療計劃、公積金、購股權計劃及與業績掛鈎之酌情花紅。

於二零零二年六月十一日，本公司採納新購股權計劃。於二零零二年七月八日，董事及僱員分別獲授3,000,000股購股權及18,900,000股購股權，行使價為每股0.111港元。回顧年度內並無行使任何購股權。於二零零五年十二月三十一日，11,250,000股購股權尚未行使。

以下為威格斯就 Lismore 集團於二零零六年二月二十八日持有之物業而進行估值所發出以供載入本通函之估值報告全文。根據出售協議，本集團將出售 Lismore 集團。

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二零零六年二月二十八日（「估值日」）之估值之意見。

吾等的物業估值指其市值。所謂市值，乃「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

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。

吾等接納給予吾等有關佔用、出租、租金收入、樓面面積及所有其他有關事宜。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。就此等估值而言，吾等假設該等物業在興建時並無使用該等有害物料。

吾等之估值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。

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載的規定。此外，吾等之估值乃根據香港測量師公會所頒佈之香港物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

除另有說明外，所有金額均以香港元列值。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

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
執行董事
源國民
註冊專業測量師
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
謹啟

二零零六年四月二十九日

附註：源國民先生為特許測量師，擁有逾二十年對香港物業進行估值的經驗。

估值概要

貴集團於香港持有作投資的物業權益		於二零零六年 二月二十八日 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	11,340,000港元
2.	九龍觀塘興業街12號永泰中心前座7樓	10,960,000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	4,050,000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	5,720,000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	11,500,000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：	<u>43,920,000港元</u>

估值證書

於二零零六年
二月二十八日
現況下之資本值

物業	概述及年期	估用詳情	
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樓之兩個工場單位。	A工場訂有租約，由二零零五年五月十三日起計為期兩年，每月租金為23,000港元，包括差餉及管理費。	11,340,000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)。	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。	
	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。憑藉新界土地契約(續期)條例，該物業的租期已依法續期至二零四七年六月三十日而無須繳付地價，但每年支付政府地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

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

估值證書

於二零零六年
二月二十八日
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。	10,960,000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。 憑藉新界土地契約(續期)條例， 該物業的租期已依法續期至二零 四七年六月三十日而無須繳付地 價，但每年支付政府地租相等於 該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，包括 差餉及管理費。 7樓B室訂有租約，由二 零零五年五月十三日起 計為期兩年，每月租金 為32,000港元，包括差 餉及管理費。	

附註：

1. 物業之註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司 Lismore Properties Limited。
2. 物業訂有以道亨銀行有限公司為受益人之按揭及一項租金轉讓。

估值證書

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零六年 二月二十八日 現況下之資本值
3. 香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心1樓1號辦公室 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。	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。	4,050,000港元

附註：物業之註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司 Wolston Limited。

估值證書

於二零零六年
二月二十八日
現況下之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	
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>	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。	5,720,000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。憑藉新界土地契約(續期)條例，該物業的租期已依法續期至二零四七年六月三十日。而無須繳付溢價，但每年支付政府地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

- 物業之註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司 Lismore Properties Limited。
- 物業訂有以道亨銀行有限公司為受益人之按揭及一項租金轉讓。

估值證書

於二零零六年
二月二十八日
現況下之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	
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，由二零零六年二月八日起計為期兩年，每月租金為35,100港元，包括差餉及管理費。	11,500,000港元
鄉郊建屋地段1049號中16026份中的105份	物業之建築面積及實用面積分別約為1,433平方呎(133.13平方米)及1,112平方呎(103.31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：

1. 物業之註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司 Lismore Properties Limited。
2. 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

於二零零六年
二月二十八日
現況下之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	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。憑藉新界土地契約(續期)條例，該物業的租期已依法續期至二零四七年六月三十日而無須繳付地價，但每年支付政府地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：物業之註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司 Lismore Properties Limited。

1. 責任聲明

各董事願就本通函所載資料(有關俊山者除外)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，就彼等所深知，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。

俊山之唯一股東就本通函所載資料(有關本集團、MCB、MGL 及其集團內公司的資料除外)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(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(即已授及尚未行使者)：

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. 所有上述權益均屬好倉。

(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調整。
- (2) 董事親自擁有上述購股權。

(d) 於本集團之資產及合約中之權益：

於最後實際可行日期，自二零零五年十二月三十一日 (即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日) 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（定義見上市規則）被認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)
俊山	實益擁有人	316,973,680	51.54% (附註2、4、5)
李誠	應佔受控制企業之權益	316,973,680	51.54% (附註3、4、5)

附註：

- (1) MGL 直接擁有該316,973,680股股份，MGL 為 MCB 全資附屬公司 MESB 之全資附屬公司。
- (2) MGL、俊山、李誠及 MCB 於二零零六年三月三十日就 MGL 向俊山出售316,973,680股股份而訂立買賣協議。
- (3) 李誠先生合法及實益擁有俊山之全部已發行股本。李誠先生因此被視作於俊山擁有權益之股份擁有權益。
- (4) 所有上述權益均屬好倉。
- (5) MCB、俊山及李誠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) 最少三位股東親身或委派代表（倘股東為法團，則其正式授權代表）出席而當時有權於會上投票；或
- (iii) 任何一位或多位股東親身或委派代表（倘股東為法團，則其正式授權代表）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；或
- (iv) 任何一位或多位股東親身或委派代表（倘股東為法團，則其正式授權代表）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）。

7. 訴訟及索償

除 Chan King Kwong Willy 先生就償還債務、禁制令寬免及失職或錯誤聲明賠償向萬能證券及 Magnum International Finance Limited 索償之法律行動（高等法院案件編號二零零三年131號）外，於最後實際可行日期，本集團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. 重大合約

本集團任何成員公司在緊接二零零六年三月三十日（該公佈日期）兩年前之日至最後實際可行日期期間內訂立的重大或可屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立的合約）如下：

1. 本公司、MGL 與 Unichina Enterprise Limited（其中包括）於二零零五年四月八日就清償本集團應付 MGL 及其聯繫人若干股東貸款所訂立的有條件妥協契據；
2. 本公司、MGI 與 Unichina Enterprise Limited（其中包括於二零零五年四月八日就 Unichina Enterprise Limited 認購可換股債券所訂立的有條件認購協議。（附註：該認購協議並無成為無條件及因此失效）；
3. 認購協議；

4. 出售協議；及
5. 清償契據。

9. 自二零零五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二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日）以來之財務或貿易狀況出現任何重大變動：

- (a) 於二零零六年三月三十日，本公司公佈（其中包括）訂立認購協議、出售協議及清償契據（詳情載於本通函內董事會函件中「四、認購協議」、「五、出售協議」及「六、清償契據」各段）；
- (b) 於買賣完成後，俊山及與其一致行動人士將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%。

10. 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
金利豐	根據證券及期貨條例獲許可進行第六類（就企業融資提供意見）受監管活動之持牌法團
安永	會計師事務所
威格斯	物業估值師

金利豐、安永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，金利豐、安永及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附投票權之股份、可換股證券、認股權證、購股權或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（即本公司截至二零零五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。

11. 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劉家鳳先生，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香港分處為登捷時有限公司，地址位於香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (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與林永和先生。
- (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。

12. 備查文件

下列文件可於截至（並包括）二零零六年五月十九日前於任何營業日一般辦公時間內（上午十時正至中午十二時正及下午三時正至下午五時正）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）；以及本公司網站（www.magnumhk.com/magnum/main_frameIE.html）及證監會網站（www.sfc.hk）可供備查：

- (a) 本公司、MGL 與 Unichina Enterprise Limited（其中包括）於二零零五年四月八日就清償本集團應付 MGL 及其聯繫人若干股東貸款所訂立的有條件妥協契據；
- (b) 本公司、MGL 與 Unichina Enterprise Limited（其中包括於二零零五年四月八日就 Unichina Enterprise Limited 認購可換股債券所訂立的有條件認購協議。（附註：該認購協議並無成為無條件及因此失效）；
- (c) 認購協議；
- (d) 出售協議
- (e) 清償契據；
- (f) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (g) 本公司截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；

- (h) 獨立董事委員會於二零零六年四月二十九日發出之函件，其全文載於本通函第37至第38頁；
- (i) 金利豐於二零零六年四月二十九日發出之意見函件，其全文載於本通函第39至60頁；
- (j) 本集團會計師安永會計師事務所之會計師報告，其全文載於本通函第61至108頁。
- (k) 安永發出有關餘下集團備考財務資料之函件，其全文載於本通函第109至117頁；
- (l) 威格斯於二零零六年四月二十九日編製之估值報告，其全文載於本通函第121至129頁；
- (m) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (n) 本通函。



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」)謹訂於二零零六年五月二十三日上午十時三十分於香港中環康樂廣場8號交易廣場二座27樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列特別決議案第1及2項及普通決議案第3、4及5項：

特別決議案第1項

「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；(ii)遵守百慕達一九八一年公司法第46條；及(iii)通過下文普通決議案第3、4及5項後，於二零零六年五月二十五日(香港時間)起，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每股繳足股本0.099港元而由61,502,417.50港元減少60,887,393.325港元至615,024.175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) 授權本公司任何一位董事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。」

股東特別大會通告

特別決議案第2項

「動議待通過下文普通決議案第3、4及5項成為無條件：

- (a) 當特別決議案第1項所載列之股本削減成為生效時，藉增設本公司股本1,521,400,000股每股面值0.001港元之新可兌換優先股份（「可兌換優先股份」）本公司之法定股本由100,000,000港元（分為100,000,000,000股每股面值0.001港元之普通股）增至101,521,400港元，由100,000,000港元（分為100,000,000,000股每股面值0.001港元之普通股）及1,521,400港元（分為1,521,400,000股每股面值0.001港元之可兌換優先股份）組成，而該等可兌換優先股份則按本特別決議案第2項(b)段載列於本公司之公司細則修訂之權利及約束；
- (b) 修訂本公司現有公司細則（「細則」）(i)緊隨現有細則1「股份」之現有定義後，加插「可兌換優先股份」之新定義如下：「可兌換優先股份」指本公司股本中每股面值0.001港元之可兌換無投票權優先股，該等可兌換優先股份的權利載列於此等公司細則之細則6(C)，並受其限制及約束所規限；及(ii)加插新細則6(C)入公司細則（註有「A」字樣之文件所載列之形式並已提交本大會並由大會主席簽署以資識別），將可兌換優先股份所附權利及約束加入公司細則）；及
- (c) 授權本公司任何兩位董事代表本公司從事按其絕對酌情認為所需、適合或權宜的所有事情、簽立所有文件及作出所有其他事宜，以使本特別決議案第2項生效，（包括不限於）執行公司細則的修訂及發行及配發可兌換優先股份。」

普通決議案第3項

「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司、俊山發展有限公司、Magnum Corporation Berhad及李誠先生之間於二零零六年三月三十日訂立之認購協議（定義見本公司於二零零六年四月二十九日致股東之通函（「通函」），本股東特別大會通告為其部份）（其註有「B」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別）以及其項下擬進行之交易；而本公司任何一位董事獲授全權代表本公司從事按其認為所需或適合的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

股東特別大會通告

- (b) 批准及確認發行可兌換優先股份(定義見本通函)，惟須受公司細則(經特別決議案第1項修訂)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優先股份之股票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優先股份、股票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、發行及另行處置可兌換優先股份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。」

普通決議案第4項

「動議批准、確認及追認 Watary International Limited 及 Magnum (Guernsey) Limited 於二零零六年三月三十日訂立之出售協議(定義見本公司於二零零六年四月二十九日致股東之通函(「通函」)，本股東特別大會通告其部份)(其註有「C」字樣之副本已擬交大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易」。

普通決議案第5項

「動議批准、確認及追認本公司、俊山發展有限公司、Magnum (Guernsey) Limited、Magnum Corporation Berhad 及 Magnum International Limited 於二零零六年三月三十日訂立之清償契據(定義見本通函，本股東特別大會通告為其部份)(其註有「D」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，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所需或適合的所有事情及簽署或簽立所有文件，以使清償契據或其中任何事宜生效。」

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. 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代其投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任多位代表。僅就其所持之本公司部份股份作其代表，並於本公司股東特別大會代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。此外，代表或作為個人股東或法團股東代表，有權代表股東行使彼或彼等所代表之股東可行使之相同權力。
2. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
3. 代表委任文據連同(如本公司董事會要求)委任人簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其續會(文據所列人士擬於該會上投票)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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效，否則代表委任文據則屬無效。