

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函的任何方面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全部萬能國際集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函之全部或任何部份內容產生或因依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)

主 要 交 易

收 購 該 等 物 業

---

董事會函件載於第3頁至8頁。

\* 僅供識別

二 零 零 六 年 十 月 九 日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	9
附錄二 — 本集團未經審核備考綜合財務資料 .....	62
附錄三 — 該等物業的估值報告 .....	66
附錄四 — 一般資料 .....	71

## 釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具以下涵義：

「該等收購事項」	指	首項收購事項及次項收購事項
「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，其證券在聯交所上市
「可兌換優先股份」	指	於最後實際可行日期，總名義價值17,164,170港元並附有權利可按兌換價每股0.02372港元，認購723,615,935股股份之本公司股本中每股面值0.001港元之544,030,744股可兌換優先股份(可予調整)
「董事」	指	本公司董事
「俊山」	指	俊山發展有限公司，(i)一間於薩摩亞註冊成立之公司(執行董事李先生為唯一擁有人)；及(ii)為控股股東，於最後實際可行日期在本公司已發行股本中擁有約74.97%權益
「首項收購事項」	指	首項買方根據首項協議向首項賣方收購首項物業
「首項協議」	指	首項買方與首項賣方於二零零六年八月三日訂立之協議，據此，首項買方同意收購而首項賣方亦同意出售首項物業
「首項公佈」	指	本公司於二零零六年八月三日就有關(其中包括)首項收購事項作出之公佈
「首項物業」	指	香港德輔道中141號中保集團大廈5樓504、505及506室
「首項買方」	指	Hilcrest Limited，本公司之全資附屬公司及首項物業之買方
「首項賣方」	指	中方財務有限公司，主要從事證券買賣，為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十月五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

## 釋 義

「李先生」	指	李誠先生，俊山之唯一股東兼董事
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	首項物業及次項物業
「次項收購事項」	指	次項買方根據次項協議向次項賣方收購次項物業
「次項公佈」	指	本公司於二零零六年八月十八日就有關次項收購事項作出之公佈
「次項正式協議」	指	次項買方與次項賣方於二零零六年八月三十一日就次項收購事項訂立之正式買賣協議，其主要條款將與次項臨時協議大致相同
「次項物業」	指	香港干諾道西3號億利商業大廈23樓B室
「次項臨時協議」	指	次項買方與次項賣方於二零零六年八月十八日訂立之臨時協議，據此，次項買方同意收購而次項賣方亦同意出售次項物業
「次項買方」	指	Jenpoint Limited，本公司之全資附屬公司及次項物業之買方
「次項賣方」	指	Asian Outreach International Limited，乃一宗教團體，為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂之香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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：**

李誠先生  
劉亞玲女士  
王少華先生  
裴清榮先生

**註冊辦事處：**

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

**獨立非執行董事：**

于秀敏先生  
左多夫先生  
鄭健華先生

**總辦事處及**

**主要營業地點：**

香港中環  
夏愨道12號  
美國銀行中心  
13樓1301A室

敬啟者：

### 主要交易 收購該等物業

#### 緒言

於二零零六年八月三日，本公司公佈(其中包括)首項買方與首項賣方於二零零六年八月三日訂立首項協議，據此，首項買方同意購買而首項賣方同意出售首項物業，代價為15,300,000港元。

於二零零六年八月十八日，本公司公佈次項買方與次項賣方於二零零六年八月十八日訂立次項臨時協議，據此，次項買方同意購買而次項賣方同意出售次項物業，代價為9,880,000港元。於二零零六年八月三十一日，次項買方訂立次項正式協議，其主要條款大致上與次項臨時協議相同。

根據上市規則第14章，首項收購事項及次項收購事項均構成本公司之主要交易。本通函旨在向閣下提供有關首項收購事項及次項收購事項的其他資料。

\* 僅供識別

## 首項收購事項

### 首項協議之訂立日期：

二零零六年八月三日

### 首項協議之訂約方：

買方：首項買方，為本公司一家全資附屬公司

賣方：首項賣方

據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及確信，首項賣方及其最終擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

首項物業乃透過物業代理購買，該物業代理為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

### 有待收購之物業：

香港德輔道中141號中保集團大廈5樓504、505及506室，建築樓面面積約4,300平方呎。首項物業目前由首項賣方作辦公室物業用途。

### 首項協議條款：

首項買方已經按以下方式，以現金向首項賣方支付首項收購事項之代價15,300,000港元：

- (i) 首期按金1,530,000港元(相當於代價約10%)已在首項協議簽訂時支付；及
- (ii) 餘額13,770,000港元已在首項協議完成時支付。

本集團從內部資源及銀行借貸中分別撥付首項收購事項代價之30%及70%。

首項協議之條款(包括首項收購事項之代價)，乃首項買方與首項賣方經參考首項物業所處區內其他大小及質量皆可資比較之辦公室物業之當時市值，以及下文「訂立首項收購事項之理由」一段所列之原因後，經公平磋商後釐定的。

### 完成首項協議：

於二零零六年十月六日，首項協議已經完成而首項物業亦已交吉。

### 訂立首項收購事項之理由

本集團主要從事證券買賣與保證金融資、放債以及物業投資。

# 董事會函件

本公司有意搬遷其辦公室物業，首項物業將由本集團作辦公室物業用途。董事經參考同區面積及質量相若的其他辦公室物業之當時市值後，認為首項物業屬於一項物業投資的良機。董事認為，首項收購事項按照正常商業條款進行，有關條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 次項收購事項

次項臨時協議之訂立日期：

二零零六年八月十八日

次項正式協議之訂立日期：

二零零六年八月三十一日

次項正式協議之訂約方：

買方：次項買方，為本公司一家全資附屬公司

賣方：次項賣方

據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及確信，次項賣方及其最終擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方

次項物業乃透過物業代理購買，該物業代理為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

有待收購之物業：

香港干諾道西3號億利商業大廈23樓B室，建築樓面面積約2,750平方呎。次項物業現時有一為期由二零零五年七月十八日至二零零七年七月十七日的租約，次項賣方為業主，一獨立第三方為租客（免租期為二零零五年七月十八日至二零零五年十月十七日）。次項賣方向次項買方售賣次項物業時會包括此租約。根據現時之租約，次項物業之租金收入為每月31,625港元，而二零零五年及二零零六年（截至本年八月）次項物業之總租金收入分別為77,532港元及253,000港元。

次項正式協議條款：

次項買方已經或將會（按適用情況而定）按以下方式，以現金向次項賣方支付次項收購事項之代價9,880,000港元：

- (i) 首期按金490,000港元（相當於代價約4.96%）已在次項臨時協議簽訂時支付；
- (ii) 次期按金498,000港元（相當於代價約5.04%）已於次項正式協議簽訂時支付；及

(iii) 餘額8,892,000港元將於二零零六年十月三十一日或之前在次項收購事項完成時支付。

預期次項收購事項代價的30%將由本集團內部資源支付，70%則以次項物業向銀行作按揭借款撥付。俊山已向本公司承諾，在有需要時會向本公司提供股東貸款以支付次項收購事項代價之30%。

次項臨時協議及次項正式協議之條款(包括次項收購事項之代價)，乃次項買方與次項賣方經參考次項物業所處區內其他大小及質量皆可資比較之辦公室物業之當時市值，以及下文「訂立次項收購事項之理由」一段所列之原因後，經公平磋商後釐定的。

### 完成次項收購事項：

董事估計於二零零六年十月三十一日或之前，次項收購事項將會完成。

### 訂立次項收購事項之理由

本集團主要從事證券買賣與保證金融資、放債以及物業投資。次項賣方乃一宗教團體。

董事經參考同區面積及質量相若的其他辦公室物業之當時市值後，認為次項物業屬於一項物業投資的良機。董事認為，次項收購事項按照正常商業條款進行，有關條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。現時本集團並無意願或計劃改變次項物業之用途。

### 次項物業的財務資料

1. 就次項收購事項而言，本公司已要求次項賣方及次項物業之租客提供一切有關次項物業之有關資料，包括次項物業自二零零五年三月(即次項賣方收購次項物業之日)起之租金收入、租約、租賃情況及開支／支銷之財務資料。就本公司之要求，次項賣方僅向本公司提供現有租約(其租期由二零零五年七月十八日開始)，而次項賣方相信其他資料為機密資料。次項物業之租客亦拒絕就其租金付款及次項物業之開支，向次項賣方提供任何資料。
2. 核數師不獲批准查閱相關之賬冊及記錄，據本公司從次項賣方所了解，該等相關文件載有其他關於次項賣方之機密財務資料，而該等資料乃與是次收購之次項物業無關。
3. 就次項物業之租金收入而言，本公司已要求次項賣方提供有關資料以識別次項物業之收入。次項賣方已向本公司提供載有每月租金、租約條款及免租期之詳情之租約副本。

## 董事會函件

4. 在支銷方面，根據次項賣方所提供之租約，所有差餉、政府地租、管理費、空調費及所有其他支銷均由租戶支付。因此，本公司認為，次項物業自二零零五年三月起並無確認任何開支。

本公司已向差餉物業估價署作出查詢，並確認無須就次項物業支付任何政府地租。租客須就次項物業支付的差餉如下（僅供參考）：

課稅年度	應付差餉
二零零四年四月一日至二零零五年三月三十一日	每季2,475.0港元
二零零五年四月一日至二零零六年三月三十一日	每季3,962.5港元
二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日	每季3,262.5港元

目前，租客就次項物業而應付的管理費及空調費分別為每月約5,420港元及3,614港元。誠如本節所披露，董事並不知悉，租客須就次項物業支付任何其他應付開支。

5. 本公司亦就一九八一年至二零零六年九月六日止之期間於土地註冊處進行查冊。結果顯示，除現有租約（自二零零五年七月十八日開始）外，自次項賣方收購次項物業以來，次項物業並無登記任何其他租約。次項賣方亦確認，自其於二零零五年三月收購次項物業以來，次項物業並無其他租約。
6. 本公司已於二零零六年九月二十八日，就次項賣方及次項物業之租客於香港所有法院（家庭法院除外）進行訴訟搜查。結果顯示，由一九九二年直至二零零六年九月二十八日，彼等之間之租賃現時概無訴訟。
7. 基於上文所述，根據從次項賣方所得之收支資料，本公司已編製下表以顯示次項物業於截至二零零六年八月之盈虧，僅供說明之用：

	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零六年 八月三十一日 止八個月 港元
租金收入總額	77,532	253,000
支銷	0	0
租金收入總額減支銷	<u>77,532</u>	<u>253,000</u>

8. 董事相信彼等已盡最大之努力及採用一切可行辦法確定本公司所能倚靠之一切有關資料，且無法為遵從上市規則而取得更多來自次項賣方之相關會計賬冊及記錄之資料以識別收入及支銷。本公司之核數師已根據香港會計師公會頒佈之相關服務香港準則第4400號（Hong Kong Standard on Related Services）「就財務資料進行協定程序之委聘」（Engagements

## 董事會函件

to Perform Agreed-Upon Procedures Regarding Financial Information)就該物業引致之租金收入及開支(如上表所示)進行有關程序,以確保該等資料已按董事根據次項賣方提供及來自其他公開的資料而提供之資料適當地編製。因此,本公司已向聯交所申請豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(4)(b)(i)條有關收益表之規定。

### 該等收購事項之影響

首項物業並無附有現存租約,故並未能產生收入。由於首項物業並非產生收入之資產,除本集團在取得銀行融資時或會產生融資費用外,預期首項收購事項對本集團盈利並無重大影響。

次項物業附有一項現存租約,租期至二零零七年七月十七日止。根據現存租約,次項物業的租金收入為每月31,625港元。因此,本集團每月收入將增加31,625港元,直至二零零七年七月十七日止。本集團於取得銀行融資時亦或會招致融資費用。

該等收購事項各自的代價的30%以本集團內部資源撥付,其餘70%則以銀行借款(分別以各項物業作為抵押)撥付。俊山已向本公司承諾,在有需要時會向本公司提供股東貸款以支付次項收購事項代價之30%。

根據本通函附錄二所載列的本集團未經審核備考綜合資產負債表,非流動資產將增加26,377,400港元,流動資產將減少8,751,400港元,總負債則會增加17,626,000港元。

### 一般資料

根據上市規則第14.06(3)條,首項收購事項及次項收購事項均構成本公司主要交易,須要遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及確信,首項賣方及次項賣方及其最終擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。概無股東須要就批准首項收購事項及次項收購事項放棄投票。俊山是於首項收購事項及次項收購事項日期擁有本公司已發行股本約51.62%權益之控股股東,其已根據上市規則第14.44條發出同意書,表示同意首項收購事項及次項收購事項。

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載列的資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
李誠  
謹啟

二零零六年十月九日

## 1. 截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料概要

以下為本集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年（「相關期間」）之財務業績概要（摘錄自本公司之年報）。關於本公司截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之經審核賬目之核數師報告概無任何保留意見。

## (i) 業績

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
收入	8,259,794	21,913,149	12,310,910
除稅前虧損	(11,522,244)	(6,230,649)	(8,430,792)
稅項	—	(112,927)	(325,598)
本公司股權持有人應佔 本年度虧損	<u>(11,522,244)</u>	<u>(6,343,576)</u>	<u>(8,756,390)</u>
本公司股權持有人應佔 每股虧損 基本	<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>

## (ii) 資產及負債

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
總資產	95,905,684	80,483,952	75,759,996
總負債	<u>(134,632,245)</u>	<u>(125,554,089)</u>	<u>(129,586,523)</u>
股東資金／(虧絀)	<u>(38,726,561)</u>	<u>(45,070,137)</u>	<u>(53,826,527)</u>

## 2. 截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務資料

以下為本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之無保留意見經審核財務報表(摘錄自本公司於該年度之年報)。財務報表附註經已調整以符合本文之呈列方式。

## 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (已重列)
收入	6	12,310,910	21,913,149
其他收入及收益	6	236,873	261,884
已售股權投資之成本		(5,000,826)	(12,721,750)
行政開支		(14,157,260)	(12,065,515)
其他經營開支		(2,428,747)	(3,013,170)
按公平值列入損益表之股權投資／ 短期投資之未確認收益／(虧損)		443,365	(719,000)
投資物業公平值之轉變	15	10,630,000	6,280,000
呆賬撥回／(撥備)		(1,622,788)	962,514
無形資產減值		(2,336,028)	(702,055)
融資成本	7	(6,506,291)	(6,426,706)
除稅前虧損	8	(8,430,792)	(6,230,649)
稅項	11	(325,598)	(112,927)
本公司股權持有人應佔本年度虧損	12	<u>(8,756,390)</u>	<u>(6,343,576)</u>
本公司股權持有人應佔每股虧損	13		
基本		<u>(1.42仙)</u>	<u>(1.03仙)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (已重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	151,189	103,076
投資物業	15	43,920,000	33,290,000
無形資產	17	827,246	3,135,479
總非流動資產		44,898,435	36,528,555
<b>流動資產</b>			
應收貸款	18	14,969,290	19,402,017
應收賬項	19	1,196,327	5,213,721
預付款項、按金及其他應收賬項	20	2,405,800	1,555,428
按公平值列入損益表之 股權投資／短期投資	21	1,910,949	1,420,287
客戶信託銀行賬戶	22	2,797,641	4,106,932
現金及現金等值項目	23	7,581,554	12,257,012
總流動資產		30,861,561	43,955,397
<b>流動負債</b>			
應付賬項	19	3,643,550	5,534,910
其他應付賬項及應計費用	24	51,560,285	45,373,516
銀行透支，有抵押	25	—	588,573
應付稅項		52,034	52,034
總流動負債		55,255,869	51,549,033
<b>流動負債淨值</b>		(24,394,308)	(7,593,636)
<b>總資產減流動負債</b>		20,504,127	28,934,919
<b>非流動負債</b>			
欠直接控股公司之款項	26	42,999,147	42,999,147
欠居間控股公司之款項	27	30,920,000	30,920,000
遞延稅項負債	28	411,507	85,909
總非流動負債		74,330,654	74,005,056
<b>負債淨值</b>		(53,826,527)	(45,070,137)
<b>資產虧損</b>			
已發行股本	29	61,502,418	61,502,418
儲備	31(a)	(115,328,945)	(106,572,555)
<b>淨資產虧損</b>		(53,826,527)	(45,070,137)

## 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔			固定資產 重估儲備 港元	累積虧損 港元	淨資產虧絀 港元	
	已發行股本 港元	股份溢價賬 港元	實繳盈餘 港元 (附註31(b))				
於二零零四年 一月一日							
過往呈報 去年調整	3.4(b)	61,502,418	168,315,330	36,548,052	1,731,450	(307,175,318)	(39,078,068)
		—	—	—	—	351,507	351,507
已重列 本年度虧損		61,502,418	168,315,330	36,548,052	1,731,450	(306,823,811)	(38,726,561)
		—	—	—	—	(6,343,576)	(6,343,576)
於二零零四年 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>(313,167,387)</u>	<u>(45,070,137)</u>
二零零五年 一月一日							
過往呈報 去年調整	3.4(b)	61,502,418	168,315,330	36,548,052	1,731,450	(313,432,985)	(45,335,735)
		—	—	—	—	265,598	265,598
已重列 本年度虧損		61,502,418	168,315,330	36,548,052	1,731,450	(313,167,387)	(45,070,137)
		—	—	—	—	(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>

\* 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，借方餘額淨額為115,328,945港元(二零零四年：106,572,555港元(已重列))。

## 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
<b>經營業務現金流量</b>			
除稅前虧損		(8,430,792)	(6,230,649)
就下列各項作出調整：			
利息收入	8	(2,621,562)	(2,728,780)
上市投資之股息收入	6	(40,884)	(109,589)
融資成本	7	6,506,291	6,426,706
無形資產攤銷	8	—	505,910
折舊	8	52,575	219,262
出售物業、廠房及設備項目之收益	8	—	(400)
出售按公平值列入損益表之 股權投資／短期投資之收益	8	(103,854)	(1,176,500)
按公平值列入損益表／短期投資之 股權投資之未變現虧損／(收益)		(443,365)	719,000
投資物業公平值轉變	15	(10,630,000)	(6,280,000)
呆賬撥備／(撥回)		1,622,788	(962,514)
無形資產減值		2,336,028	702,055
未計營運資金變動前經營虧損		(11,752,775)	(8,915,499)
應收貸款減少		3,612,808	13,961,961
應收賬項減少		4,040,278	2,077,602
預付款項、按金及其他應收賬項增加		(1,676,125)	(893,219)
按公平值列入損益表之 股權投資／短期投資減少		56,557	13,835,723
客戶信託銀行賬戶減少／(增加)		1,309,291	(1,538,976)
應付賬項減少		(1,891,360)	(310,845)
其他應付賬項及應計費用增加		6,186,769	6,427,543
滙兌調整		—	36,299
經營所產生／(動用)之現金		(114,557)	24,680,589
已付香港利得稅		—	(27,018)
已收利息		2,621,562	2,728,780
從上市投資所收取之股息		40,884	109,589
已付利息		(6,506,291)	(6,426,706)
經營業務內流／(外流)現金淨額		(3,958,402)	21,065,234

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
<b>投資活動現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備		(100,688)	(23,560)
出售物業、廠房及設備所得收益		—	400
投資活動外流現金淨額		<u>(100,688)</u>	<u>(23,160)</u>
<b>融資活動現金流量</b>			
償還銀行貸款		—	(1,561,678)
償還同系附屬公司貸款		—	(1,932,500)
償還直接控股公司貸款		—	(12,067,500)
融資活動外流現金淨額		<u>—</u>	<u>(15,561,678)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		(4,059,090)	5,480,396
年初現金及現金等值項目		11,668,439	6,191,060
滙率變動之影響(淨額)		(27,795)	(3,017)
年終現金及現金等值項目		<u>7,581,554</u>	<u>11,668,439</u>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	23	2,581,554	3,257,012
銀行透支，有抵押	25	—	(588,573)
獲得時原定屆滿期限少 於三個月之未質押定期存款	23	5,000,000	9,000,000
		<u>7,581,554</u>	<u>11,668,439</u>

## 資產負債表

二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	16	(22,927,276)	(19,065,003)
<b>流動資產</b>			
預付款項及按金	20	229,887	229,887
現金及現金等值項目	23	62,010	48,130
總流動資產		<u>291,897</u>	<u>278,017</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬項及應計費用	24	17,668,296	14,918,243
銀行透支，有抵押	25	—	588,573
總流動負債		<u>17,668,296</u>	<u>15,506,816</u>
流動負債淨值		<u>(17,376,399)</u>	<u>(15,228,799)</u>
總資產減流動負債		(40,303,675)	(34,293,802)
<b>非流動負債</b>			
欠直接控股公司之款項	26	30,932,500	30,932,500
負債淨值		<u>(71,236,175)</u>	<u>(65,226,302)</u>
<b>資產虧損</b>			
已發行股本	29	61,502,418	61,502,418
儲備	31(b)	(132,738,593)	(126,728,720)
淨資產虧損		<u>(71,236,175)</u>	<u>(65,226,302)</u>

## 財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

## 1. 公司資料

萬能國際集團有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，本公司之主要營業地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心13樓1301A室。

年內，本集團從事下列主要業務：

- 證券買賣及經紀業務
- 證券交易及投資控股
- 貸款
- 物業投資

本公司之直接控股公司為於馬來西亞註冊成立之 Magnum (Guernsey) Limited (「MGL」)

董事認為，最終控股公司為於馬來西亞註冊成立及上市之萬能企業有限公司 (「萬能企業」)。

## 2. 公司近況及呈報基準

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為24,394,308港元，而淨資產虧損為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款項合共73,919,147港元。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔之虧損為8,756,390港元。

在本集團仍為萬能企業之附屬公司下，本公司之控股公司 (包括萬能企業) 均以書面同意為本集團提供充足之財務資助，讓本集團得以持續經營。本公司之控股公司亦同意在本集團仍為萬能企業之附屬公司下，不會要求本集團償付到期之本金及相關應付利息，直至本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：

- 萬能企業、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」) 訂立售股協議 (「售股協議」)，據此，MGL 已有條件同意出售，而俊山亦同意收購合共316,973,680本公司已發行股份 (「銷售股份」)，佔本公司已發行股本約51.54%，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)；
- 本公司、萬能企業、俊山與李先生訂立一項認購協議 (「認購協議」)，據此，本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 (「可兌換優先股」)；
- 本公司全資附屬公司 Watary Investments Limited (「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 Watary 之全資附屬公司 Lismore Properties Limited (「Lismore」) 及其附屬公司 (統稱「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 集團為本集團唯一持有物業之業務分部；

- (d) 本公司、MGL、本公司居間控股公司 Magnum Enterprise Sdn Bhd (「MESB」) 及本公司同系附屬公司 Magnum Investment Limited (「MIL」) 及俊山訂立清償契據 (「清償契據」)，據此，本公司、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本公司應收取認購價 (即約48,000,000港元)；及
  - (ii) MGL 根據出售協議應付本公司之出售代價 (即約56,400,000港元)。

萬能企業、MESB 及 MIL 將豁免清償上文附註2(a)、(b)及(c)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生效，則清償契據將告失效。

- (e) 本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，致使本公司每股已發行股份之面值將削減至0.001港元，而本公司已發行股本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本公司之實繳盈餘賬；及(iii) 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
- (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，佔本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，收購所有本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。

售股協議、認購協議、出售協議及清償契據 (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，載於本公司及俊山於二零零六年三月三十日共同刊發之公佈內。

已上之交易完成後，根據於二零零五年十二月三十一日之財務資料，本公司董事預期上述附註2(c)及(d)所載之出售 Lismore 集團及 MGL、MESB 及 MIL 豁免股東貸款帶來收益 (未扣除開支) 分別為約12,400,000港元及16,800,000港元。於二零零五年十二月三十一日，本集團之總負債將由129,600,000港元減至約7,900,000港元，使流動資產淨值及資產淨值於當日分別為約20,700,000港元及21,500,000港元。本集團於二零零五年十二月三十一日之財務資料載於本年報之補充資料內。

李先生亦以書面確認，倘本集團於完成以上交易後未能償還債項，在本集團仍為俊山之附屬公司下，而俊山又為李先生擁有及控制，李先生願意向本集團提供財務支助，讓本集團得以持續經營，並償還其負債。

經考慮(i)在本集團仍為萬能企業附屬公司下，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，以及李先生確認願意提供財務資助，及；(iii)不斷努力向潛在投資者尋求支持，以鞏固本集團之營運資本狀況，本公司董事認為本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，本公司董事信納以持續經營基準編製財務報表屬合適之舉。

### 3.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括香港會計準則（「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。除投資物業及股權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。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績，由收購日期起計（即本集團獲控制權日期），並繼續綜合計算直至控制權結束為止。本集團內公司間之所有重要交易與結餘在綜合時對銷。

### 3.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

下列為對本集團有影響並於本年度財務報表首次採用的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號	財務報表之列報
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更及誤差
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號	金融工具：披露和列報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	準備、或然負債和或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂）	金融資產和金融負債的過渡和初步確認
香港會計準則第40號	投資性物業
香港財務報告準則第2號	基於股權的支付
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港（國際會計準則詮釋委員會）詮釋第21號	所得稅 — 已重估非折舊性資產的收回
香港解釋公告第4號	租賃 — 確定香港土地租賃之租賃年期

除上述香港會計準則第24、32、38、39及40號，香港財務報告準則第2號及香港財務報告準則（國際會計準則詮釋委員會）詮釋第21號外，採納以上準則對本集團及本公司之會計政策及本集團及本公司之財務報表之計算方法並無重大影響。

#### (a) 香港會計準則第24號 — 關連人士之披露

採納香港會計準則第24號導致將關連人士之定義擴闊，並影響本集團關連人士之披露。

**(b) 香港會計準則第32及39號 — 金融工具**

本集團於過往年度將其用作買賣之股本證券投資歸類為短期投資，並按公平值列賬，其損益按獨立基準於收益表確認。採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年一月一日持有1,420,287港元之該等證券，根據香港會計準則第39號之過渡性條文歸類為按公平值計入損益之股權投資，並按公平值列賬及於收益表確認其損益。

採納香港會計準則第39號並無導致股本證券之計量方法發生任何變動。比較數字已重新分類以呈列。以上變動之影響概述於財務報表附註3.4。

**(c) 會計準則第38號 — 無形資產**

於過往年度，本集團的無形資產以直線法按十年的估計可使用年期攤銷，並扣除減值虧損。

採納香港會計準則第38號後，本集團於香港聯合交易所有限公司及菲律賓證券交易所，或透過該等交易所進行交易的認可權利可視為具有無限使用年期，因此不得攤銷，並須每年檢討有否減值。根據香港會計準則第38號的過渡性條款，會計政策之轉變已被採納，因此，比較數字毋須重列。

**(d) 會計準則第40號 — 投資性物業**

以前年度，投資物業公允值的變動在投資物業之重估儲備中處理。如果總體重估價之減損超過總體重估價儲備之盈餘，該超出部份應記入收益表。之後之重估價盈餘都應記入收益表之貸方，直至抵銷之前之減損。

採納香港會計準則第40號後，投資物業公平值轉變所產生之損益，均計入產生當年之收益表。

採納香港會計準則第40號的過渡性條款，對財務報表披露之金額並無影響。

**(e) 香港財務報告準則第2號 — 以股份支付之款項**

於過往期間，對於授予僱員(包括董事)本公司股份購股權之以股份支付之交易並不要求進行確認及計算，直至僱員行使該等購股權時方以所得收入金額貸記股本及股份溢價賬。

採納香港財務報告準則第2號之後，當僱員(包括董事)收取權益工具提供服務時(「權益結算交易」)，與僱員進行權益結算交易之成本以權益工具於授出日期之公平價值計算。

香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響，是對該等交易之成本確認，以及就僱員購股權對股權作出相應之入賬。有關以股份為基礎之付款之經修訂會計政策之進一步詳情，載於以下附註3.5「主要會計政策概要」。

本集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，新的計量政策未有應用於(i)於二零零二年十一月七日或之前授予僱員的購股權；及(ii)於二零零二年十一月七日之後授予僱員但已於二零零五年一月一日前歸屬的購股權。

由於本集團並無於二零零二年十一月七日起至二零零四年十二月三十一日止期間授出但於二零零五年一月一日尚未歸屬的任何僱員購股權，採納香港財務報告準則第2號對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之累積虧損並無構成影響。

## (f) 香港(國際會計準則詮釋委員會)詮釋第21號 — 所得稅 — 已重估非折舊性資產的收回

於過往期間，重估投資物業產生之遞延稅項已根據出售投資物業時適用之稅率確認。

採納香港(國際會計準則詮釋委員會)詮釋第21號後，重估本集團投資物業產生之遞延稅項將視乎物業會通過使用或出售收回而釐定。本集團已決定通過使用收回其投資物業，因此遞延稅項乃以利得稅稅率計算。

以上變動之影響概要載於財務報表附註3.4。此項變動已由最早期間追溯應用，而比較金額已重列。

## 3.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之影響

本集團於該等財務報表尚未採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。除另有指明者外，該等香港財務報告準則於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂)	境外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易的現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂)	選擇以公平價值入賬
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則 第4號(修訂)	財務擔保合約
香港財務報告準則 第1號及第6號(修訂)	首次採納香港財務報告準則及礦產資源勘探與評估
香港財務報告準則第6號	礦產資源的勘探與評估
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第4號	確定一項安排是否包含租賃
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第5號	解除、恢復及環境修復基金所產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第6號	因參與個別市場—電動及電子儀器廢料產生之負債
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中的財務委員會 — 詮釋第7號報告」採用重列法

香港會計準則第1號(修訂)適用於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間。經修訂的準則將影響有關本集團管理資本的目標、政策及程序等描述性資料；本集團視為資本的定量資料；對任何資本要求的遵行情況；以及任何不合規情況的後果之披露。

香港財務報告準則第7號將取代香港會計準則第32號，並已更改香港會計準則第32號中與金融工具有關的披露規定。此項香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日或其後開始的年度期間。

香港會計準則第19號(修訂)、香港會計準則第21號(修訂)、香港會計準則第39號(修訂)、香港財務報告準則第1號、4號及第6號(修訂)、香港財務報告準則第6號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號均不適用於本集團業務。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號分別適用於二零零五年十二月一日或其後開始的年度期間及二零零六年三月一日。

除上文呈列者外，本集團預期採用上述財務報告準則於初期應用時將不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 3.4 會計政策變動之影響概要

## (a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年一月一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下之影響		總額 港元
	香港會計準則 第32#號及39*號 投資分類之變動 港元	香港(國際 財務報告詮釋 委員會)一 詮釋第21號# 重估投資物業 之遞延稅項 港元	
<b>資產</b>			
按公平值列入收益表之股權投資	1,420,287	—	1,420,287
短期投資	(1,420,287)	—	(1,420,287)
			—
<b>負債</b>			
遞延稅項負債	—	(265,598)	(265,598)

\* 調整由二零零五年一月一日起生效

# 調整／呈列已追溯生效

於二零零五年 十二月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納以下之影響		總額 港元
	香港會計準則 第32號及39號 股權投資 分類之變動 港元	香港(國際 財務報告詮釋 委員會)一 詮釋第21號 重估投資物業 之遞延稅項 港元	
<b>資產</b>			
按公平值列入收益表之股權投資	1,910,949	—	1,910,949
短期投資	(1,910,949)	—	(1,910,949)
			—
<b>負債</b>			
遞延稅項負債	—	60,000	60,000

## (b) 對於二零零四年一月一日及於二零零五年一月一日之股權結餘影響

	採納香港 (國際財務報告 詮釋委員會)一 詮釋第21號之影響 重估投資物業之 遞延稅項 港元
<b>新政策之影響</b>	
於二零零四年一月一日 累計虧損減少	351,507
於二零零五年一月一日 累計虧損減少	265,598

## (c) 對截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度綜合收益表之影響

	採納香港 (國際財務報告 詮釋委員會)一 詮釋第21號之影響 重估投資物業之 遞延稅項
<b>新政策之影響</b>	
截至二零零五年十二月三十一日止年度	
本年度稅項及虧損增加	325,598港元
每股虧損增加	0.05港仙
截至二零零四年十二月三十一日止年度	
本年度稅項及虧損增加	85,909港元
每股虧損增加	0.01港仙

## 3.5 主要會計政策摘要

## 附屬公司

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

計入本公司收益表之附屬公司業績只包括已收及應收股息。本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／攤銷後)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，有關人士將視為本集團之關連人士：

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

- (b) 有關人士為聯繫人士；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本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收益表。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	按租約年期及可使用年期(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、廠房及設備之部份擁有不同之可使用年期，該項目之成本按合理基準分配於其各部份，並單獨計提其折舊。

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收益帳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收益賬。

棄用或出售投資物業之任何盈虧在棄用或出售當年之收益賬中確認。

## 無形資產

無形資產之可使用年期乃評估為有限或無限。本集團之無形資產(指在或透過聯交所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。倘本集團為租賃公司,則由本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收益表內。倘本集團為承租人,則根據經營租約之應付租金乃按租約年期以直線法在收益表中扣除。

## 投資及其他金融資產

### 適用於截至二零零四年十二月三十一日止年度:

除附屬公司外,本集團將其股權投資分類為短期投資。

短期投資乃持作買賣用途之股本證券投資,以個別投資基準,按結算日之市價作公平價值入賬。由證券公平價值變動而出現之收益或虧損,於當期之收益賬內計入或扣除。

### 適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度:

香港會計準則第39號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。本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財務資產於交易日確認,即本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財務資產。

### 按公平值列入損益表之股權投資

金融資產分類為「按盈虧訂定公平值之股權投資」乃持作買賣用途之財務資產。計劃於短期內出售而購入之財務資產,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收益賬。

## 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財務資產。該等資產以實質利率方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收益賬。

#### 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財務資產。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收益賬。

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權益證券之公平價值，則有關權益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。

#### 財務資產減值(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)

本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。減值虧損計入盈虧。

本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財務資產出現減值，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，自權益撥至收益賬。已分類作可供出售之權益工具之減值虧損不會於盈虧撥回。

**不再確認財務資產（適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度）**

金融資產（或如適用，財務資產其中一部分或一組類似之財務資產其中一部份）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；
- 本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
- 本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**

所有貸款及借貸乃初步按已收代價公平值減直接應佔交易成本確認。

於初步確認後，計息貸款及借貸乃期後以實際利率法按攤銷成本計量。

損益於不再確認負債時於損益淨額中確認，並計入攤銷過程。

**不再確認財務負債（適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度）**

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盈虧確認。

**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，乃本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，於收益表列為財務成本。

## 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賬內確認。

本年度及過往年度期間之流動稅項資產及負債乃按預計自稅務部門收回或支付予稅務部門之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對所有於結算日就資產及負債之計稅基礎與用於財務報告之賬面值之不同而引致之暫時性差異作出撥備。

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。

倘法律上可執行之權力存在，讓流動稅務資產及流動稅務負債互相抵銷，而兩項遞延稅項之應課稅務實體及稅務部門相同，遞延稅務資產及遞延稅務負債可互相抵銷。

## 收入之確認

當本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；
- 利息收入以應計方式按金融工具估計使用年期以實用利率將未來估計之現金收入折扣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

本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用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，本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本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本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，則本集團之僱主自願供款將退回本集團。

### 以股份支付之交易（適用於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權）

本公司設立購股權計劃，藉以向對本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。本集團僱員（包括董事）均可收取股份支付交易形式之薪酬，提供服務以換取股本工具（「股本結算交易」）。

本集團已採納香港財務報告準則第2號的過渡性條文，據此，新的計量政策未有應用於在二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權。

根據股份獎勵計劃於二零零二年十一月七日或之前授出之購股權所產生之財務影響並不會列入本公司或本集團之資產負債表，直至購股權獲行使時為止，而收益表或資產負債表並無就其成本錄得任何費用。購股權獲行使後，由此發行之股份由本公司按股份面值列為額外股本，而每股行使價超出股份面值之部份則由本公司於股份溢價賬內入賬。在行使日期前註銷或作廢之購股權會於未行使購股權登記冊上刪除。

## 外幣

此等財務報告乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本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本公司之呈報貨幣，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收益賬確認。

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。

#### 4. 主要會計判斷及估計

##### 判斷

應用本集團之會計政策時，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 — 本集團作為承租人

本集團就其投資物業組合訂立商業物業租約。本集團決定保留按經營租約租出物業所有重大風險及得益。

##### 估計不明朗因素

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。

##### 估計投資物業之公平價值

在無類似活躍市場之物業作現行價格之參考情況下，本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。

支持本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。

於二零零五年十二月三十一日，投資物業之賬面值為43,920,000港元(二零零四年：33,290,000港元)(附註15)。

#### 5. 分類資料

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。

本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。本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上市之證券，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證券投資。



## (b) 地域分類

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

	香港		菲律賓		撇銷		綜合	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
								(已重列)
分類收入：								
外部客戶服務收入	12,310,910	21,913,149	—	—	—	—	12,310,910	21,913,149
其他收入	216,614	152,295	20,259	109,589	—	—	236,873	261,884
分類收入	<u>12,527,524</u>	<u>22,065,444</u>	<u>20,259</u>	<u>109,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,547,783</u>	<u>22,175,033</u>
其他地域資料：								
分類資產	<u>73,735,233</u>	<u>78,955,281</u>	<u>8,489,573</u>	<u>7,639,245</u>	<u>(6,464,810)</u>	<u>(6,110,574)</u>	<u>75,759,996</u>	<u>80,483,952</u>
資本開支	<u>100,688</u>	<u>23,560</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100,688</u>	<u>23,560</u>

## 6. 收入、其他收及收益

收入（亦即本集團之營業額）以及其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (已重列)
收入		
證券買賣及孖展融資之佣金及利息收入	4,224,393	5,218,636
客戶融資利息收入	825,753	703,493
物業租金收入	2,156,084	2,092,770
出售按公平值列入收益表之 股權投資／短期投資之所得款項	<u>5,104,680</u>	<u>13,898,250</u>
	<u>12,310,910</u>	<u>21,913,149</u>
其他收入		
上市投資之股息收入	40,884	109,589
其他	<u>140,656</u>	<u>152,295</u>
	<u>181,540</u>	<u>261,884</u>
收益		
外匯收益淨額	<u>55,333</u>	<u>—</u>
	<u>236,873</u>	<u>261,884</u>

於過往年度，股本證券交易產生之收益被分類為其他收入，並載入分類資料中之「證券交易及孖展融資」。於本年度，本集團將證券買賣計入其主要業務之一，因此，董事認為將證券交易所得款項及相關成本分別重新歸類至收入及已售股權投資之成本項下更為適當，並將相關財務資料分開呈列於「證券投資」分部。

以更有效反映此等結餘之相關性質及更適當地列報本集團之業績。因此，有關營業額、已售股權投資之成本及分類資料之比較數字已重列以符合本年度之呈報方式。

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
須於五年內悉數償還之銀行透支利息	12,015	100,613
欠控股公司及一間同系附屬公司款項之利息	6,494,276	6,326,093
	<u>6,506,291</u>	<u>6,426,706</u>

## 8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
無形資產攤銷*	—	505,910
核數師酬金	750,000	680,000
折舊	52,575	219,262
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註9)：		
工資及薪金	7,063,026	7,246,872
退休金計劃供款	297,433	276,541
解僱補償	236,721	—
	<u>7,597,180</u>	<u>7,523,413</u>
滙兌虧損，淨額	—	62,750
土地及樓宇經營租約之最低租金	1,392,886	1,324,355
	<u>1,392,886</u>	<u>1,324,355</u>
並已計入：		
租金總收入	2,156,084	2,092,770
賺取租金投資物業產生之 直接開銷支出(包括維修及保養)	(112,192)	(95,196)
	<u>2,043,892</u>	<u>1,997,574</u>
租金收入淨額	2,043,892	1,997,574
銀行利息收入	120,124	8,772
應收貸款之利息收入	2,501,438	2,720,008
	<u>2,621,562</u>	<u>2,728,780</u>
出售按公平值列入損益表之股權投資／短期投資之收益	103,854	1,176,500
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	400
	<u>—</u>	<u>400</u>

\* 截至二零零四年十二月三十一日止年度，無形資產之攤銷乃列入綜合收益表「其他經營開支」內。

## 9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條之規定須予披露之本年度董事酬金如下：

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

\* 包括本公司現時一名董事辭任本公司全資附屬公司之董事所得之106,605港元解僱補償。

## (a) 獨立非執行董事

年內支付獨立非執行董事之酬金如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
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>90,000</u>

年內，並無任何應付予非執行董事之其他酬金(二零零四年：無)。

## (b) 執行董事

	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
二零零五年					
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>

	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
二零零四年					
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
	<u>120,000</u>	<u>1,895,469</u>	<u>354,815</u>	<u>84,963</u>	<u>2,455,247</u>

年內，並無訂立任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排（二零零四年：無）。

#### 10. 五位最高薪僱員

年內，五位最高薪僱員中包括兩位（二零零四年：兩位）董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。年內餘下三位（二零零四年：三位）非董事而最高薪僱員之酬金詳情如下：

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

截至二零零五年及二零零四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。

#### 11. 稅項

由於本集團擁有過往年度滾存可動用稅項虧損，以抵銷於本年度及去年在香港產生之估計應課稅溢利，故並無就兩年對香港利得稅作出撥備。去年之稅務支出指過往年度香港利得稅之撥備不足。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (已重列)
過往年度香港利得稅撥備不足	—	27,018
遞延稅項 — 附註28	325,598	85,909
	<u>325,598</u>	<u>112,927</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：

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

#### 12. 本公司股權持有人應佔本年度虧損

截至二零零五年十二月三十一日止年度為數6,009,873港元(二零零四年：8,211,340港元)之本公司股權持有人應佔年度損淨額已在本公司之財務報表中處理(附註31(b))。

#### 13. 本公司投權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度之本公司股權持有人應佔虧損8,756,390港元(二零零四年：6,343,576港元(已重列))及年內已發行普通股615,024,175股之加權平均數(二零零四年：615,024,175股)計算。

由於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之尚未行使之購股權對該等年度之每股基本虧損並無攤薄效應，故此並無披露該等年度之每股攤薄虧損。

## 14. 物業、廠房及設備

## 本集團

	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)	(5,528)	—	(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>
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>

## 15. 投資物業

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
於一月一日之賬面值	33,290,000	27,010,000
調整公平值產生之毛利	10,630,000	6,280,000
於十二月三十一日之賬面值	<u>43,920,000</u>	<u>33,290,000</u>

所有投資物業均位於香港，並按以下租賃期持有：

	港元
長期租約	4,050,000
中期租約	<u>39,870,000</u>
	<u>43,920,000</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團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，價值為43,920,000港元。

本集團所有投資物業均根據經營租約出租予第三方，有關詳情概述於財務報表附註32(a)。

於結算日，本集團賬面值為43,570,000港元(二零零四年：32,940,000港元)之若干投資物業受給予本集團銀行之法定抵押所規限。本集團並無於二零零五年十二月三十一日使用銀行融資。

投資物業之資料如下：

地址	概約樓面面績	現時用途	租賃期	本集團 所佔權益
a. 香港觀塘興業街12號 永泰中心前座4樓A室 及B室連天台 (觀塘內地段第83號 2260份之76份)	19,622平方呎	商業	中期	100%
b. 香港觀塘興業街12號 永泰中心前座7樓A室及B室 (觀塘內地段第83號 2260份之76份)	16,818平方呎	商業	中期	100%
c. 香港觀塘興業街15號 中美中心A座4樓及4樓 天台部份面積 (觀塘內地段第51與52號 3190份之112份)	7,368平方呎	商業	中期	100%

地址	概約樓面面積	現時用途	租賃期	本集團 所佔權益
d. 香港灣仔皇后大道東28號 金鐘匯中心一樓一室 (海旁地段第65號A段1分段 之B、C、D、E、F、G及餘段， 以及海旁地段第65號A段 3及4分段1386份之15份)	1,188平方呎	商業	長期	100%
e. 香港南區 南灣南灣道59號 南灣大廈20樓 A座及1樓172號 泊車位(鄉郊建屋地段 第1049號16026份之105份)	1,433平方呎	住宅	中期	100%
f. 香港九龍 敬業街59號 敬業工廠大廈地下 1號泊車位 (觀塘內地段第70號640份之1份)	不適用	不適用	中期	100%

## 16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市股份，按成本 減值撥備	143,919,955 (135,378,190)	143,919,955 (135,378,190)
	<u>8,541,765</u>	<u>8,541,765</u>
應收附屬公司款項	276,857,250	280,299,120
應收附屬公司款項撥備	(253,478,700)	(253,412,533)
	<u>23,378,550</u>	<u>26,886,587</u>
欠附屬公司款項	(54,847,591)	(54,493,355)
	<u>(22,927,276)</u>	<u>(19,065,003)</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如下：

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行 股本面值	本公司 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年度業績或組成本集團資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會過於冗長。

## 17. 無形資產

## 交易權

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
年初		
按成本值	8,476,908	8,573,184
累積攤銷及減值	(5,341,429)	(4,196,458)
	<u>3,135,479</u>	<u>4,376,726</u>
匯兌調整		
年初成本，扣除攤銷及減值	3,135,479	4,376,726
年內攤銷撥備	—	(505,910)
年內之減值	(2,336,028)	(702,055)
匯兌調整	27,795	(33,282)
	<u>827,246</u>	<u>3,135,479</u>
年終		
年終：		
按成本值	8,675,042	8,476,908
累積攤銷及減值	(7,847,796)	(5,341,429)
	<u>827,246</u>	<u>3,135,479</u>
賬面淨值		
	<u>827,246</u>	<u>3,135,479</u>

採納香港會計政策第38號後，交易權被視為具有無限使用期，並沒有被攤銷。

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。

## 18. 應收貸款

應收貸款包括應收孖展客戶賬款及應收客戶財務貸款分別8,969,290港元(二零零四年：13,402,017港元)及6,000,000港元(二零零四年：6,000,000港元)。

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按實際年利率8厘至11厘計息(二零零四年：8厘至9厘)。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。

應收客戶財務貸款以位於香港之物業作抵押，按實際年利率7厘至10厘計息(二零零四年：7厘至8厘)。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。

## 19. 應收賬項／應付賬項

應收賬項及應付賬項乃由本集團證券交易及經紀業務產生，結算期限為交易後兩天。

(a) 於結算日，本集團按交易日期並減除撥備計算之應收賬項之詳情如下：

應收賬項：

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
尚未到期	1,083,493	3,431,749
零至30日	112,834	1,781,972
	<u>1,196,327</u>	<u>5,213,721</u>

應收賬項不附帶利息。高級管理人員定期檢查超期結餘。鑑於本集團之應收賬項與多位不同客戶有關，故並無重大集中信貸風險。

(b) 於結算日，本集團之應付賬項詳情如下：

應付賬項：

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
尚未到期	1,013,054	1,586,196
零至30日	424,543	1,442,426
超過30日	2,205,953	2,506,288
	<u>3,643,550</u>	<u>5,534,910</u>

應付賬項均不附帶利息。

## 20. 預付款項、按金及其他應收賬項

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
預付款項	367,026	417,903	217,237	217,237
按金	1,170,251	736,109	12,650	12,650
其他應收賬項	868,523	401,416	—	—
	<u>2,405,800</u>	<u>1,555,428</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。

## 21. 按公平值列入損益表之股權投資／短期投資

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
上市股權投資，按市值：		
香港	642,640	604,420
其他地方	1,268,309	815,867
	<u>1,910,949</u>	<u>1,420,287</u>

上述股權投資於二零零五年十二月三十一日被分類作買賣之投資。

## 22. 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。

## 23. 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。

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
現金及銀行結餘	2,581,554	3,257,012	62,010	48,130
未抵押定期存款	5,000,000	9,000,000	—	—
現金及現金等值項目	<u>7,581,554</u>	<u>12,257,012</u>	<u>62,010</u>	<u>48,130</u>

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日至三個月不等，視乎本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。

## 24. 其他應付賬項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
應付直接控股公司利息	22,419,289	19,410,600	15,866,647	13,671,299
應付居間控股公司利息	24,611,255	21,125,668	—	—
應付同系附屬公司利息	246,457	246,457	246,457	246,457
其他應付賬項	743,955	1,223,682	103,168	481,571
應計費用	3,539,329	3,367,109	1,452,024	518,916
	<u>51,560,285</u>	<u>45,373,516</u>	<u>17,668,296</u>	<u>14,918,243</u>

應付控股公司及一間同系附屬公司之利息並無抵押、免息及無固定還款期。

## 25. 銀行透支，有抵押

銀行透支由本集團之投資物業抵押，息率按香港最優惠利率實際年息率加1.75厘至2厘不等，並已於年內悉數付清。

## 26. 欠直接控股公司款項

欠直接控股公司款項並無抵押及無需於一年內清還。除2,017,647港元(二零零四年：2,017,647港元)之款項乃免息外，餘數按實際年息率7厘至8厘(二零零四年：7厘至8厘)計息。

## 27. 欠居間控股公司款項

欠居間控股公司款項並無抵押，按實際年息率6.50厘(二零零四年：6.50厘)計息及無需於一年內清還。

## 28. 遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (已重列)
於一月一日		
如過往呈列	351,507	351,507
去年調整	(265,598)	(351,507)
已重列	85,909	—
於本年內計入綜合收益賬之遞延稅項一附註11	325,598	85,909
於十二月三十一日	411,507	85,909

本集團來自香港之稅項虧損為183,353,825港元(二零零四年：168,137,000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。

## 29. 股本

## 股份

	二零零五年 港元	二零零四年 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
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

於本年度及過往年度，本公司之股本概無任何變動。

## 購股權

有關本公司購股權計劃之詳情，載於財務報表附註30。

## 30. 購股權計劃

二零零二年六月十一日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），藉此向對本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。

(a) 以下所載為本集團各購股權計劃之概要：

	<b>該計劃</b>
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"> <li>(i) 本公司、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）；</li> <li>(ii) 本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）；</li> <li>(iii) 本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；</li> <li>(iv) 本集團之任何客戶；</li> <li>(v) 向本集團提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；及</li> <li>(vi) 本集團任何成員公司之任何股東或本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。</li> </ul>
可供發行之普通股總數及其於本年報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本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。
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。

## 該計劃

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：

- (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。

(b) 以下為該計劃年內尚未行使之購股權：

參與者名稱 及類別	購股權數目				授出購 股權日期	購股權之 行使期限	購股權之 行使價* 港元	本公司股份 於購股權 批授日期 之價格** 港元
	於二零零五年 一月一日	年內授出	年內作廢	於二零零五年 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本公司股本其他類似之變動作出調整。

\*\* 本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，本公司該計劃項下有11,250,000份購股權尚未行使，佔當日已發行本公司普通股約1.83%。根據本公司之現行股本架構，倘該等餘下之購股權獲全面行使，將導致本公司發行11,250,000股額外普通股，並由此產生額外股本1,125,000港元及股份溢價123,750港元（扣除發行開支前）。

結算日後，總共4,050,000份購股權已告失效。於批准此等財務報表日期，本公司於該計劃項下擁有7,200,000份尚未行使之購股權，佔本公司於該日之已發行股份約1.17%。

## 31. 儲備

## (a) 本集團

本集團於現行及過往年度之儲備數額及其變動，載於財務報表第35頁之綜合權益變動表。

本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本公司發行以作交換之股份面值之差額。

## (b) 本公司

	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)
本年度虧損淨額	—	—	(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>

本公司之實繳盈餘指根據附註31(a)所述之集團重組，所收購附屬公司股份之公平價值與本公司發行以作交換之股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法（修訂本），本公司可於若干情況下從實繳盈餘中向股東作出分派，惟現時並無作出分派之條件。

## 32. 經營租賃安排

## (a) 作為業主

本集團根據經營租賃安排租出其投資物業（附註15），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。

二零零五年十二月三十一日，本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：

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
一年內	1,734,850	1,399,500
第二至第五年，包括首尾兩年	282,500	669,600
	<u>2,017,350</u>	<u>2,069,100</u>

## (b) 作為租戶

本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。

二零零五年十二月三十一日，本集團及本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：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
一年內	1,859,190	793,405	1,619,085	562,500

### 33. 關連人士交易

(a) 除本財務報表另文載列之交易外，年內本集團與關連人士之交易如下：

	附註	本集團	
		二零零五年 港元	二零零四年 港元
付予直接控股公司之利息支出	(i)	3,008,689	3,059,286
付予居間直接控股公司之利息支出	(i)	3,485,587	3,266,807
收取同系附屬公司之管理費用	(ii)	48,600	48,600

附註：

- (i) 直接控股公司及居間控股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)分別載於附註26及27。
- (ii) 管理費用收入與提供於一間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	本集團	
		二零零五年 港元	二零零四年 港元
欠直接控股公司款項	(i)	65,418,436	62,409,747
欠居間控股公司款項	(ii)	55,531,255	52,045,668
欠同系附屬公司款項	(iii)	246,457	246,457

附註：

- (i) 指應付予直接控股公司之利息及貸款，其條款之詳情分別載於附註24及26。
- (ii) 指應付予居間控股公司之利息及貸款，其條款之詳情分別載於附註24及27。
- (iii) 指應付予同系附屬公司之利息，其條款之詳情載於財務報表附註24。

(c) 本集團高級管理人員之酬金

本集團高級管理人員酬金之詳情於財務報表附註9中披露。

### 34. 財務風險管理目標及政策

本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本集團之業務融資。本集團有若干其他財務資產及負債，如直接自其業務產生之應收賬款及應付賬款。

本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。董事會檢核並同意下文所概述管理各項此等風險之政策。

#### 利率風險

本集團由於計息財務資產及負債之利率變動而承受利率風險。計息財務資產主要為銀行存款，大部份屬短期性質，而孖展客戶及財務客戶之應收貸款則由證券交易及業務及客戶財務業務產生。本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。本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方面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、監管規定及本集團資本資源等會計因素。本集團由證券交易之日常業務產生之應收孖展客戶賬項，以相關之已抵押證券抵押，而客戶財務貸款則以抵押物業抵押。本集團之應收賬項與大批不同客戶有關，故無重大信貸集中風險。於結算日，本集團之五大債權人佔其應收貸款之96%。

本集團所有銀行結餘寄存於多間主要財務機構。

於結算日，倘交易對手未能履行彼等之責任，本集團所面對之信貸風險上限為該等資產於資產負債表之賬面值。

#### 資本管理風險

本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資本規定。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團監控並維持足夠現金及等同現金於管理人員認為足夠水平，並緩和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，本集團財務資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。

## 35. 比較數字

如財務報告附註3.2及3.4所詳述，由於年內採納相關已修訂新香港財務報告準則，賬目內若干項目之會計處理及列報已因應新規定而修訂。因此，已作出若干往年度調整，而若干比較數字已重新分類／重列，以符合本年度之呈報方式及會計處理。

## 36. 財務報表之批准

財務報表已於二零零六年四月二十五日經由董事會批准及授權刊發。

## 3. 本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之綜合財務報表

以下為本集團之未經審核財務報表，乃摘錄自本公司二零零六年中期報告。

## 簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		六月三十日止六個月	
		二零零六年 港元	二零零五年 港元
收入	3	4,706,918	3,627,190
其他收入及收益	3	34,059,536	85,651
已售股權投資之成本		(1,419,621)	452,593
行政開支		(6,726,153)	(6,620,656)
其他經營開支		(2,474,224)	(2,251,611)
融資成本		(3,244,616)	(3,207,213)
稅前溢利／(虧損)	6	24,901,840	(7,914,046)
稅項	7	—	—
本公司股權持有人應佔 期內溢利／(虧損)		<u>24,901,840</u>	<u>(7,914,046)</u>
每股盈利／(虧損)	9		
基本		4.05 (港仙)	(1.29) (港仙)
攤薄		1.16 (港仙)	不適用
中期股息	10	<u>無</u>	<u>無</u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 六月三十日 二零零六年 港元	經審核 十二月三十一日 二零零五年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,985	151,189
投資物業		—	43,920,000
無形資產		827,246	827,246
總非流動資產		<u>829,231</u>	<u>44,898,435</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款		12,804,255	14,969,290
應收賬項		1,668,855	1,196,327
預付款項及其他應收賬項		1,308,348	2,405,800
短期投資		1,556,641	1,910,949
客戶信託銀行賬戶		1,724,921	2,797,641
現金及銀行等值項目		5,642,479	7,581,554
總流動資產		<u>24,705,499</u>	<u>30,861,561</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項		3,328,001	3,643,550
其他應付賬項及應計費用		3,079,212	51,560,285
應付稅項		52,034	52,034
總流動負債		<u>6,459,247</u>	<u>55,255,869</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>18,246,252</u>	<u>(24,394,308)</u>
總資產減流動負債		19,075,483	20,504,127
<b>非流動負債</b>			
應付前直接控股公司款項		—	42,999,147
應付前居間控股公司款項		—	30,920,000
遞延稅項負債		—	411,507
總非流動負債		<u>—</u>	<u>74,330,654</u>
資產／(負債)淨值		<u>19,075,483</u>	<u>(53,826,527)</u>
<b>股權／(資產虧損)</b>			
已發行資本	11	615,024	61,502,418
可兌換優先股	12	48,000,170	—
儲備		(29,539,711)	(115,328,945)
股權總值／(資產虧損淨值)		<u>19,075,483</u>	<u>(53,826,527)</u>

## 簡明綜合權益變動表

	於二零零六年 一月一日 港元	削減 股本 港元 (附註11)	發行可兌換 優先股 港元 (附註12)	出售 附屬公司 港元 (附註8)	本期溢利 港元	於二零零六年 六月三十日 港元
已發行股本	61,502,418	(60,887,394)	—	—	—	615,024
可兌換優先股	—	—	48,000,170	—	—	48,000,170
股份溢價賬	168,315,330	—	—	—	—	168,315,330*
實繳盈餘	36,548,052	60,887,394	—	—	—	97,435,446*
固定資產						
重估儲備	1,731,450	—	—	(1,731,450)	—	—
累積虧損	(321,923,777)	—	—	1,731,450	24,901,840	(295,290,487)*
總計	<u>(53,826,527)</u>	<u>—</u>	<u>48,000,170</u>	<u>—</u>	<u>24,901,840</u>	<u>19,075,483</u>

	於二零零五年 一月一日 港元	本期(虧損) 港元	於二零零五年 六月三十日 港元
已發行股本	61,502,418	—	61,502,418
股份溢價賬	168,315,330	—	168,315,330*
實繳盈餘	36,548,052	—	36,548,052*
固定資產重估儲備	1,731,450	—	1,731,450*
累積虧損	(313,432,985)	(7,914,046)	(321,347,031)*
總計	<u>(45,335,735)</u>	<u>(7,914,046)</u>	<u>(53,249,781)</u>

\* 未經審核簡明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，總值為借方餘額29,539,711港元(二零零五年：114,752,199港元)。

## 附註：

## 1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用規定以及香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則「香港會計準則」及詮釋)而編製。

編製未經審核簡明中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準與本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟以下新訂香港財務報告準則影響本集團，並首次於本期間之財務報表採納：

香港會計準則第21號(修訂)	境外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(修訂)	選擇以公平價值入賬

香港會計準則第21號之修訂本乃有關處理因境外業務之投資淨額之部份貨幣項目而產生之兌匯差額之方式。此項準則允許公司間之任何幣值之貸款列作境外業務之投資淨額的部分，並將該貸款之外幣匯率變

動於綜合財務報表之匯兌浮動儲備中確認。採納香港會計準則第21號之修訂本已導致有關外幣匯兌之會計政策出現變動。採納此修訂本並不會對本集團本期內之營運業績或於二零零六年六月三十日之財務狀況造成影響。

香港會計準則第39號 — 選擇以公平價值入賬之修訂本 — 限制可指定任何金融資產或任何金融負債透過損益按公平價值入賬的選擇權。採納此修訂本並不會對本集團本期內之營運業績或於二零零六年六月三十日之財務狀況造成影響。

#### 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之影響

本集團於該等財務報表尚未採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。除另有指明者外，該等香港財務報告準則於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」採用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具

香港會計準則第1號之修訂本將影響有關本集團管理資本的目標、政策及程序等描述性資料；本集團視為資本的定量資料；對任何資本要求的遵行情況以及任何不合規情況的後果之披露。

香港財務報告準則第7號規定有關金融工具之披露，並包括香港會計準則第32號之大部分披露規定。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號並不適用於本集團業務。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號於首次採納期間並不會對本集團之財務報告造成任何影響。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號將分別於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日及二零零六年六月一日或之後開始之年度期間應用。

## 2. 主要業務

期內，本集團從事下列主要業務：

- 證券買賣及經紀業務
- 證券交易及投資控股
- 貸款
- 物業投資

董事認為，本公司之直接控股公司及最終控股公司都是成立於薩摩亞之俊山發展有限公司(「俊山」)。

## 3. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析如下：

	附註	未經審核	
		六月三十日止六個月	
		二零零六年 港元	二零零五年 港元
<b>收入</b>			
證券買賣及孖展融資之佣金及利息收入		1,635,855	2,285,215
客戶融資之利息收入		502,260	365,342
物業租金收入		1,100,700	976,632
出售按公平值列入損益表之股權投資所得款項		1,468,103	—
		<u>4,706,917</u>	<u>3,627,190</u>
<b>其他收入</b>			
上市投資之股息收入		17,790	13,125
收回壞賬		962,276	—
其他		158,017	72,526
		<u>1,138,083</u>	<u>85,651</u>
<b>收益</b>			
按公平值列入損益表之股權投資未確認收益		439,584	—
出售附屬公司之收益	8	12,408,167	—
過往控股公司及一間過往同系附屬公司 豁免墊付貸款及相關利息之收益	5(ii)	20,073,702	—
		<u>32,921,453</u>	<u>—</u>
		<u>34,059,536</u>	<u>85,651</u>

## 4. 分類資料

本集團經營之業務乃根據其業務及所提供產品之性質分別建立及管理。本集團各業務類別指提供產品之策略性業務單位，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。下表列示按本集團第一分類劃分之收入及業績。

## 業務分類

	截至二零零六年六月三十日止六個月(未經審核)				
	證券買賣及 孖展融資 港元	證券投資 港元	客戶融資 港元	物業持有 港元	綜合總值 港元
分類收入					
外部客戶服務收入	1,640,803	1,468,103	502,260	—	3,611,166
其他收入	134,587	17,790	—	—	152,377
租金收入	—	—	—	1,100,700	1,100,700
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
總收入	<u>1,775,390</u>	<u>1,485,893</u>	<u>502,260</u>	<u>1,100,700</u>	<u>4,864,243</u>
分類業績	<u>(2,303,763)</u>	<u>635,316</u>	<u>(427,233)</u>	<u>12,914,274</u>	<u>10,818,594</u>
未分配之收入及收益					21,498,991
未分配之開支					(4,555,207)
未分配之融資成本					<u>(2,860,538)</u>
除稅前溢利					24,901,840
稅項					<u>—</u>
本期溢利					<u>24,901,840</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月(未經審核)

	證券買賣及 孖展融資 港元	證券投資 港元	客戶融資 港元	物業持有 港元	綜合總值 港元
<b>分類收入</b>					
外部客戶服務收入	2,285,215	—	365,343	976,632	3,627,190
其他收入	48,226	—	—	—	48,226
<b>總收入</b>	<u>2,333,441</u>	<u>—</u>	<u>365,343</u>	<u>976,632</u>	<u>3,675,416</u>
<b>分類業績</b>	<u>(2,717,160)</u>	<u>—</u>	<u>(438,726)</u>	<u>(27,506)</u>	<u>(3,183,392)</u>
未分配之收入及收益					37,425
未分配之開支					(1,967,537)
未分配之融資成本					(2,800,542)
除稅前虧損					(7,914,046)
稅項					—
本期虧損					<u>(7,914,046)</u>

## 5. 關連人士交易

## (a) 與關連人士交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零零六年 港元	二零零五年 港元
付予前直接控股公司之利息支出(附註i)	1,412,584	1,495,323
付予前居間控股公司之利息支出(附註i)	1,832,032	1,700,268
前控股公司及一間前同系附屬公司 豁免墊付貸款及相關利息之收益(附註ii)	20,073,302	—
收取一間前同系附屬公司之管理費(附註iii)	22,950	—
	<u>23,340,868</u>	<u>3,195,591</u>

## (b) 涉及關連人士之未償還結餘

	未經審核	經審核
	二零零六年 六月三十日 港元	二零零五年 十二月 三十一日 港元
應付前直接控股公司之款項	—	65,418,436
應付前居間控股公司之款項	—	55,531,255
應付前直接控股公司之利息	—	22,419,289
應付前居間控股公司之利息	—	24,611,255
應付前同系附屬公司之利息	—	246,457
	<u>—</u>	<u>168,226,692</u>

## (c) 本集團主要管理人員之補償

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
短期僱員福利	763,943	1,060,710
退休福利	356,710	53,036
付予主要管理人員之補償總額	<u>1,120,653</u>	<u>1,113,746</u>

附註：

- (i) 前直接控股公司 Magnum Guernsey Limited (「MGL」) 及前居間控股公司 Magnum Enterprise Sdn Bhd (「MESB」) 期內因彼等各自向本集團之墊款而收取之利息支出。此等墊款並無抵押，利息按實際年息率6.5厘至8厘不等計算，並於結算日悉數付清。於二零零六年六月二十日，MGL 及 MESB 終止為本集團之控股公司。
- (ii) 於期內，本集團與俊山、MGL、MESB 及一間同系附屬公司 Magnum Investment Limited (「MIL」) 訂立清償契據，以清償本集團於二零零六年六月二十日應付予 MGL、MESB 及 MIL 之尚未償還墊款及相關利息款項，總額為1,24,440,764港元及104,367,062港元。應付之104,367,062港元於二零零六年六月二十日以(a) Lismore 集團之出售代價56,366,892港元(附註8)；(b)發行可兌換優先股之所得認購款項48,000,170港元(附註12)悉數償還，因而獲得豁免墊付貸款及相關利息之收益20,073,702港元。
- MIL 於二零零六年六月二十日終止為本集團之同系附屬公司。
- (iii) 管理費用收入與提供乎MIL之行政服務有關，收取之費用為每月4,050港元。

## 6. 稅前溢利／(虧損)

	未經審核	
	六月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本集團之稅前溢利已扣除：		
折舊	1,507	27,702
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	1,694,519	3,378,843
退休金計劃供款	45,134	303,793
	<u>1,741,160</u>	<u>3,710,338</u>
土地及樓宇經營租約之最低租金	<u>1,100,700</u>	<u>976,632</u>
並已計入：		
銀行利息收入	103,042	174,944
應收貸款之利息收入	1,267,093	1,096,668
	<u>1,370,135</u>	<u>1,271,612</u>
出售按公平值列入損益表之股權投資之收益	<u>48,482</u>	—

## 7. 稅項

由於本集團於截至二零零六年及二零零五年六月三十日止期間並無源自香港之應課稅溢利，故並無提撥香港利得稅撥備。

## 8. 出售附屬公司

於二零零六年六月二十日，本集團以代價56,366,892港元向 MGL(該公司於同日終止為本集團直接控股公司) 售出 Lismore Properties Limited及其附屬公司(統稱「Lismore 集團」)全部100%股權，因而獲得出售收益12,408,167港元。Lismore 集團從事物業投資。

截至二零零六年及二零零五年六月三十日止期間，Lismore 集團之業績如下：

	未經審核	
	六月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
收入 — 租金總收入	1,100,700	976,632
行政支出	(552,178)	(973,839)
其他經營支出	(42,415)	(30,299)
期內溢利／(虧損)	<u>506,107</u>	<u>(27,506)</u>

於緊接出售前，Lismore 集團之資產及負債賬面值如下：

	港元
已出售下列各項負債淨額：	
物業、廠房及設備	197,905
投資物業	43,920,000
預付款項、按金及其他應收賬項	444,169
現金及銀行結餘	692,643
其他應付賬項及應計費用	(884,485)
遞延稅項負債	(411,507)
應付本集團款額	<u>(56,366,891)</u>
	(12,408,166)
出售附屬公司之收益	12,408,167
出售應付本集團款額	<u>56,366,891</u>
出售代價	<u>56,366,892</u>

Lismore 集團引致之現金流淨額如下：

	未經審核	
	六月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
經營業務帶來之淨現金內流／(外流)及淨現金內流／(外流)	<u>619,380</u>	<u>(100,997)</u>

## 9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司之股權持有人應佔本期溢利／(虧損)淨額及期內已發行普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司之股權持有人應佔本期溢利淨額計算。用作此項計算之普通股加權平均數，為同時用於計算每股基本盈利之已發行普通股股數；及被假設為已以無代價發行而行使或轉換所有具攤薄影響之普通股為普通股股數。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)以根據以下計算：

	六月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之 股東應佔本期溢利／(虧損)淨額	24,901,780	(7,914,046)
	<u>24,901,780</u>	<u>(7,914,046)</u>
	股份數目	
	六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之已發行 普通股加權平均數	615,024,175	615,024,175
	<u>615,024,175</u>	<u>615,024,175</u>
<b>攤薄影響</b>		
普通股加權平均數可兌換優先股 購股權	1,521,400,000	不適用
	7,200,000	不適用
	<u>1,528,600,000</u>	<u>不適用</u>
	<u>2,143,624,175</u>	

#### 10. 中期股息

董事會決議不派發本期任何中期股息(二零零五年六月三十日：無)。

#### 11. 股本

	未經審核	經審核
	二零零六年 六月三十日 港元	二零零五年 十二月 三十一日 港元
法定股本：		
1,000,000,000,000 股每股面值0.001港元之普通股	100,000,000	—
1,000,000,000 股每股面值0.10港元之普通股	—	100,000,000
	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
已發行及已繳足股本：		
615,024,175股每股面值0.001港元之普通股	615,024	—
615,024,175股每股面值0.10港元之普通股	—	61,502,418
	<u>615,024</u>	<u>61,502,418</u>

根據本公司於二零零六年五月二十三日股東特別大會所通過之特別決議案，下列交易已於二零零六年六月十九日進行：

- (a) 將每股已發行普通股之已繳股本註銷0.099港元，以每股已發行普通股之面值由0.10港元削減至0.001港元，令本公司已發行股本由61,502,418港元，削減至615,024港元；
- (b) 將註銷繳足股本產生之進賬金額60,887,394港元轉撥至實繳盈餘賬；及
- (c) 將本公司每股面值0.10港元之未發行普通股，拆細為100股本公司每股面值0.001港元之新未發行普通股，導致法定普通股由1,000,000,000股增加至100,000,000,000股。

## 12. 可兌換優先股

於二零零六年六月二十日，本公司發行1,521,400,000股總名義價值48,000,170港元之可兌換優先股（該等「優先股」）。該等優先股均無投票權，可自由轉讓，及無權享有本公司溢利之任何權利。可兌換優先股持有人無權享有任何以現金或其他形式作出之股息分派。本公司並無權贖回尚未兌換之股份，而股東亦無權向本公司售回此等股份。

緊隨可兌換優先股配發及發行後任何時間，至所有可兌換優先股悉數兌換為止，可兌換優先股均可於任何時間以兌換價（初步為本公司之每股普通股0.03155港元，可予調整）被兌換成本公司之普通股。

於本期內，無可兌換優先股被兌換。根據本公司現行股本架構，倘全面行使於二零零六年六月三十日發行但尚未兌換之1,521,400,000股可兌換優先股所附之兌換權，將導致進一步發行1,521,400,000股額外普通股。

如下文附註13(a)所披露者，當供股（定義見下文）於二零零六年九月五日完成後，可兌換優先股之兌換價已調整為每股普通股0.02372港元，按照本公司目前之資本架構，悉數行使兌換權將額外兌換2,023,615,935股普通股股份。

## 13. 結算日後事項

- (a) 於二零零六年七月二十八日，本公司建議按每股普通股0.03155港元之價格，以現時股東每持有兩股普通股（該等「供股股份」）可供一股供股股份之供股（該「供股」）方式，發行307,512,087股供股股份，籌集資金約9,700,000港元（扣除開支前）。基於該供股，於二零零六年九月五日，已配發及發行307,512,087股普通股。該供股之詳情載於本公司分別於二零零六年七月二十八日及二零零六年八月十七日刊發之公佈及通函，以及其他日後公佈。
- (b) 於二零零六年八月三日，本公司之全資附屬公司 Hilcrest Limited 訂立銷售及購買協議，以購買一間物業，代價為15,300,000港元。

二零零六年八月十八日，本公司之另一全資附屬公司 Jenpoint Limited 訂立臨時銷售及購買協議，以購買一間物業，代價為9,880,000港元。

有關上文所載購買的進一步詳情已載於本公司分別於二零零六年八月三日及二零零六年八月十八日刊發之公佈內。

## 14. 中期財務報告之批准

本簡明綜合中期財務報告已於二零零六年九月二十五日經由董事會批准及授權刊發。

#### 4. 債項

於二零零六年七月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團並無任何未償還銀行借款或或然負債。

此外,於二零零六年七月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何債務證券、未償還借貸資本、其他借款或任何其他屬借款性質的借項,包括銀行透支及承兌負債或其他類似借項、債券、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、保證或其他重大或然負債。

#### 5. 重大變動

除下文所述者外,就董事所知自二零零五年十二月三十一日(即本集團最近經審核綜合財務報表之結算日)起,本集團之財務或貿易狀況概無重大變動:

- (a) 於二零零六年三月三十日,本公司公佈(其中包括)訂立(i)就有關俊山認購可兌換優先股份之認購協議;(ii)就有關出售若干當時全資附屬公司之全部股本及轉讓此等附屬公司應付本集團款項之出售協議;及(iii)就有關向當時控股股東償還及結算貸款或墊款之清償契據。該等協議及契據已於二零零六年六月二十日完成;
- (b) 於完成(其中包括)俊山及當時控股股東於二零零六年六月二十日訂立的股份出售協議以及其後之全面收購建議後,俊山及與其一致行動人士於最後實際可行日期合共擁有本公司全部已發行股本約51.62%;及
- (c) 於二零零六年七月二十八日,本公司公佈,建議按每股新股份0.03155港元之供股價,以於二零零六年八月十六日每持有兩股股份可供一股新股份之供股方式,發行307,512,087股新股份,籌集資金約9,700,000港元(扣除開支前)及本公司與俊山(作為是次供股之包銷商)已於二零零六年七月二十八日訂立包銷協議。該項供股已於二零零六年九月五日完成。

#### 6. 本集團財政及業務展望

截至二零零五年十二月三十一日止年度,本集團錄得12,300,000港元之收入,以及除稅前虧損8,400,000港元。本集團之收入較截至二零零四年十二月三十一日止年度下跌9,600,000港元,其中8,800,000港元來自證券投資,另1,000,000港元來自證券交易及孖展融資業務。

本年度之除稅前虧損由二零零四年之6,200,000港元增至二零零五年之8,400,000港元。除稅前虧損增加乃主要由於本集團錄得香港聯交所交易權之減值虧損2,300,000港元。本年度之除稅前虧損主要包括行政及經營開支及借款之財務成本。

本集團於二零零六年三月三十日公佈變更本公司之控股股東(新控股股東為俊山)連同進行若干重組。新控股股東擬繼續經營本集團之現行業務，並將對本集團之營運進行更深入檢討，以制訂企業策略來加強其現有業務及資產基礎，並以多項措施來擴闊其收入來源，包括於合適機會來臨時進一步投資及擴展現有業務或不再投資於本集團錄得虧損之業務。

## 7. 營運資金

董事認為，在計及本集團內部可動用資源及銀行融資後，在沒有不可預見的情況下，本集團有充足營運資金以應付本通函刊發日期起計最少12個月的現時需要。

## 緒言

編製本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，未必能夠真實反映本集團於任何未來日期之財務狀況。

下列為本集團之未經審核備考財務資料，以說明該等收購事項如何影響本集團之未經審核備考綜合資產負債表，猶如該等收購事項已於二零零六年六月三十日完成。本集團於二零零六年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表，乃根據本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自於二零零六年九月二十五日刊發之截至二零零六年六月三十日止期間中期財務報告)編製，並已就該等收購事項作出備考調整。

	本集團於 二零零六年 六月三十日之 未經審核綜合 資產負債表 港元	備考調整 附註1 港元	該等收購 事項後本集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,985	2,772,801	2,774,786
投資物業	—	10,349,300	10,349,300
預付土地租金	—	13,255,299	13,255,299
無形資產	827,246		827,246
總非流動資產	829,231		27,206,631
<b>流動資產</b>			
應收貸款	12,804,255		12,804,255
應收賬項	1,668,855		1,668,855
預付款項、按金及 其他應收賬項	1,308,348		1,308,348
按公平值列入 損益表之股權投資	1,556,641		1,556,641
客戶信託銀行賬戶	1,724,921		1,724,921
現金及銀行結存	5,642,479	(8,751,400)	(3,108,921)
總流動資產	24,705,499		15,954,099
<b>流動負債</b>			
應付賬項	3,328,001		3,328,001
其他應付賬項及 應計費用	3,079,212		3,079,212
計息銀行借貸	—	195,844	195,844
應付稅項	52,034		52,034
總流動負債	6,459,247		6,655,091

	本集團於 二零零六年 六月三十日之 未經審核綜合 資產負債表 港元	備考調整 附註1 港元	該等收購 事項後本集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表 港元
淨流動資產	18,246,252		9,299,008
總資產減流動負債	<u>19,075,483</u>		<u>36,505,639</u>
非流動負債			
計息銀行借貸	—	17,430,156	<u>17,430,156</u>
淨資產	<u><u>19,075,483</u></u>		<u><u>19,075,483</u></u>

附註：

1. 調整反映：

- (i) 本集團收購首項物業及次項物業(統稱「該等物業」)之總收購代價(包括附帶成本)為26,300,000港元(「收購代價」)；及
- (ii) 以按揭貸款及內部資源結清收購代價之融資安排。

2. 於二零零六年六月三十日後，本公司以供股方式集資約8,700,000港元(已扣除有關開支)，基準為二零零六年八月十六日每持有兩股股份可供一股新股份，供股價為每股供股股份0.03155港元。供股已於二零零六年九月五日完成。

## 未經審核備考財務資料函件

以下為申報會計師安永會計師事務所就本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。

  
安永會計師事務所

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」）載於貴公司於二零零六年十月九日刊發之通函（「通函」）附錄二之未經審核備考財務資料作出報告。該等未經審核備考財務資料由董事編製，僅供說明用途，旨在就貴集團計劃收購位於(i)香港中環德輔道中141號中保集團大廈5樓504、505及506室；及(ii)香港干諾道西3號億利商業大廈23樓B室之物業對所呈報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綜合資產負債表隨附緒言及附註。

**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)編製未經審核備考財務資料，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 Standard 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

等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件進行比較、考慮支持作出該等調整之未經審核證據以及與 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，可合理確保備考財務資料乃由 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，且基於其假設性質使然，對日後將會發生之任何事件不提供任何保證或指示，亦未必可顯示 貴集團於二零零六年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

## 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  
董事會 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零六年十月九日

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團已訂約有待收購之物業於二零零六年七月三十一日之估值所發出之函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

九龍

觀塘

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

有關：(1) 香港中環德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈5樓504、505及506室；及

(2) 香港上環干諾道西3號億利商業大廈23樓B室

吾等遵照閣下最近之指示，對萬能國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)有意收購之上述物業進行估值。吾等證實曾實地視察該等物業、在土地註冊處進行查冊及作出有關查詢及調查，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於二零零六年七月三十一日(「估值日」)之估值意見。

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」。吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)、公司條例之相關規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)而編製。

吾等於估值時，乃假設該等物業可以現況在現時市場求售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似的安排，以便影響該等物業之價值。再者，並未計入有關或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權。

除另有列明外，吾等採用比較法進行估值，並假設該等物業可以交吉形式出售。吾等根據可資比較物業實際出售所變現的價格作出比較。吾等分析有類似面積、特色、位置等的可資比較物業，並對該等物業的好壞處作出細心的衡量以達致公平的可資比較值。

吾等曾在土地註冊處進行查冊，但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租賃修訂。所有文件僅供參考之用，因此，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，吾等無法呈報該等物業是否確無任何結構或非結構上的損壞。

吾等在很大程度上依賴所獲提供的資料，並接納在若干事項所獲提供的意見，如規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、年期、樓面面積及所有其他有關事項。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否屬實及準確。吾等亦獲 貴集團知會，提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等之估值並無考慮該等物業所結欠之抵押、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，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，所有金額均以香港元（「港元」）列值。

隨函附奉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  
董事會 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
源國民  
英國皇家特許測量師  
香港測量師學會會員  
註冊專業測量師（產業測量組）  
謹啟

二零零六年十月九日

附註：源國民先生為產業測量組的註冊專業測量師，擁有逾二十年對香港物業進行估值的經驗。

## 估值概要

於二零零六年  
七月三十一日  
現況下之資本值

編號 物業

第一類 — 將由 貴集團持有以供業主佔用之物業

1.	香港 中環 德輔道中141號 干諾道中73號 及機利文街61-65號 中保集團大廈 5樓504、505及506室	16,500,000港元
----	--	--------------

第二類 — 將由 貴集團持有以作投資用途之物業

2.	香港 上環 干諾道西3號 億利商業大廈 23樓B室	9,980,000港元
	總計	<u>26,480,000港元</u>

## 估值證書

## 第一類 — 將由 貴集團持有以供業主佔用之物業

於二零零六年  
七月三十一日  
現況下  
之資本值

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	
1.	香港 中環 德輔道中141 號、干諾道中 73號及機利文街 61-65號 中保集團大廈 5樓504、505及 506室  於土地註冊處登 記為海旁地段 395號餘段及其 延長部份中 44680份中的 486份	物業包括位於一幢約於一九六六年 落成的31層(不包括地庫)高辦公室 大廈(中保集團大廈)5樓三個相連辦 公室單位。  物業之實用面積合共約為3,301平方 呎(306.37平方米)。  海旁地段395號物業是根據政府租契 持有，租期由一九零三年七月十四 日起計，為期999年。政府地稅每年 為246港元。	該物業於估值日由現有業主 佔用。	16,500,000 港元

## 附註：

- 物業之現有註冊業主為「中方財務有限公司」。
- 物業訂有以浙江興業銀行為受益人之法定押記，作為一般銀行備用額的抵押。
- 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖(No.S/H3/21)，該物業位於「商業／住宅」地區。

## 估值證書

## 第二類 — 將由 貴集團持有以作投資用途之物業

於二零零六年  
七月三十一日  
現況下  
之資本值

編號	物業	概述及年期	估用詳情	
2.	香港 上環 干諾道西3號 億利商業大廈 23樓B室	物業包括位於一幢約於一九八一年落成的27層(不包括地庫及閣樓)高辦公室大廈(億利商業大廈)23樓一個辦公室單位。  物業之實用面積約為2,057平方呎(191.10平方米)。  海旁地段424、425及426號乃根據三項政府租契持有，租期分別由一九零零年十二月一日、一九零一年一月三十一日及一九零一年一月三十一日起計，為期999年。全部三個地段之政府地稅每年為218.01港元。	根據「Asian Outreach International Limited」作為出租人及「Konfill Shipping Company Limited」作為承租人於二零零五年七月二十九日訂立的租約之副本，該物業租期為期兩年，由二零零五年七月十八日起，至二零零七年七月十七日止，月租31,625港元(不包括差餉、政府地稅、管理費、冷氣費及其他支銷)，並有選擇權以當時市場租金續期兩年。	9,980,000港元
	於土地註冊處登記為海旁地段424號A段餘段及餘段，海旁地段425號A段餘段、B段餘段及餘段以及海旁地段426號餘段中2001份中的27份			

## 附註：

- 物業之現有註冊業主為「Asian Outreach International Limited」。
- 該物業受以下產權負擔的規限：
  - 以美國銀行(亞洲)有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行備用額之全部款項之抵押；
  - 以美國銀行(亞洲)有限公司為受益人之一項租金轉讓；及
  - 以 Konfill Shipping Company Limited 為受益人之租約。
- 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖 (No.S/H3/21)，該物業位於「商業／住宅」地區。

## 1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則規定之詳情，以提供有關本集團的資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，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，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事權益披露

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條文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及相關股份（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) 董事於本公司股份之權益：

董事姓名	身份	所持股份類別	所持有股份數目
李誠	實益擁有人	普通股	1,666,222,520 (附註1)
李誠	實益擁有人	可兌換不可贖回優先股份	544,030,744 (附註2)

附註：

- (1) 俊山（由李先生全資擁有）持有該等1,666,222,520股股份。根據證券及期貨條例，李先生被視為擁有俊山所持有1,666,222,520股股份之權益。
- (2) 俊山（由李先生全資擁有）持有該等544,030,744股可兌換優先股份。根據證券及期貨條例，李先生被視為擁有該等544,030,744股可兌換優先股份之權益。於最後實際可行日期，該等總名義價值為17,164,170元的544,030,744股可兌換優先股份，附有權利可按兌換價每股0.02372元認購723,615,935股股份。

### (b) 於本集團資產及合約中之權益：

於最後實際可行日期，除李先生透過其於俊山之股權擁有之權益外，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）起，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。

### 3. 主要股東權益披露

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	佔本公司已發行股本百分比
俊山	實益擁有人	1,666,222,520	74.97% (附註1、2)
李先生	應佔受控制企業之權益	1,666,222,520	74.97% (附註1、2)
Pasmina Overseas Inc.	實益擁有人	66,013,175	10.73% (附註1)
Yuwira International Corp.	實益擁有人	43,599,000	7.09% (附註1)

附註：

- (1) 所有上述權益均屬好倉。
- (2) 李先生合法及實益擁有俊山之全部已發行股本。李先生因此被視作於俊山擁有權益之股份中擁有權益。因此，俊山及李先生各自所持有之權益指同一批股份。

### 4. 訴訟

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國際證券有限公司及 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，據董事所知悉，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訴訟或仲裁，本集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨重大訴訟或索償。

### 5. 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之前或當時，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不少於十分一；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)。

## 6. 專家資歷及同意書

本通函內轉載或引述其意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
安永會計師事務所	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	物業估值師

安永會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司已各自就本通函之刊印發出同意書，同意以本通函刊印之形式及涵義轉載彼等各自之函件、報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權利(不論可依法執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司並無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

於緊接首項公佈刊發日期前兩年至最後實際可行日期止，本公司或其附屬公司僅訂立以下屬於或可能屬於重大且並非於日常業務過程中訂立之合約：

- (a) 於二零零五年二月十八日訂立的有條件認購協議，據此，本公司同意發行而Magnum (Guernsey) Limited(「MGL」)同意認購可兌換債券及承付票據(「首份認購協議」)；
- (b) 於二零零五年四月八日訂立的首份認購協議終止契據；

- (c) 於二零零五年四月八日訂立的有條件認購協議，據此，本公司同意發行而 Unichina Enterprises Limited 根據並在該認購協議之條款及條件規限下同意認購可兌換債券（該協議隨後於二零零五年七月三十一日失效）；
- (d) 為便於清償所有 MGL、Magnum Enterprises Sdn Bhd（「MESB」）及 Magnum Investment Limited（「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）而於二零零五年四月八日所訂立的有條件債務重組契據，該契據隨後於二零零五年七月三十一日失效；
- (e) 於二零零六年三月三十日訂立之認購協議，據此，本公司同意發行而俊山同意認購可兌換優先股份，並已於二零零六年六月二十日完成；
- (f) 於二零零六年三月三十日訂立之出售協議，據此，本公司全資附屬公司 Watary Investment Limited（作為賣方／出讓人）同意出售及轉讓及 MGL（作為買方／承讓人）同意購買及接納 Lismore Properties Limited 的全部已發行股本及 Lismore Properties Limited 欠負 Watary Investment Limited 之款項，並已於二零零六年六月二十日完成；
- (g) 於二零零六年三月三十日訂立之清償契據，內容有關本集團償還及清償欠負 MGL、MESB 及 MIL 之貸款，貸款已於二零零六年六月二十日償還；
- (h) 本公司及俊山（作為供股的包銷商身份）於二零零六年七月二十八日訂立的包銷協議（供股已於二零零六年九月五日完成）；
- (i) 首項協議；及
- (j) 次項臨時協議及次項正式協議。

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司於緊接首項公佈刊發日期前兩年至最後實際可行日期止，並無訂立任何並非於日常業務過程中訂立且屬於或可能屬於重大之合約。

## 8. 董事資料

(a) 姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
李誠先生	香港雲景道31號海景台16樓A室	中國
劉亞玲女士	中國廣西省柳州市 蝴蝶山路58號陽光花園7棟4單元504室	中國
王少華先生	中國廣西柳州市柳江縣穿山鎮綽豐路1號	中國
裴清榮先生	中國吉林市船營區 黃旗屯派出所鴻博禦園8-3號	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
于秀敏先生	中國長春市人民大街5988號 吉林大學南嶺校區院內20棟4門502	中國
左多夫先生	中國廣州市天河區廣利路76號701	中國
鄭健華先生	香港北角英皇道117號嘉信大廈A座2907室	中國

## (b) 履歷

執行董事：

**李誠先生**

李先生，49歲，為董事會主席兼執行董事，於香港及中國之貿易、物業及工業投資方面擁有逾20年經驗。李先生擁有位於中國吉林省的一家中國公司，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，及一家香港公司，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，並一向從事紙品、建材、塑料及汽車零部件貿易。李先生為中國廣西省柳州市柳江縣中國人民政治協商會議港區代表。

**劉亞玲女士**

劉女士，30歲，為執行董事。彼畢業於長春光學精密機械學院（現名為「長春理工大學」），為中國合資格會計師。劉女士於中國財務及會計業界擁有超過8年經驗。

**王少華先生**

王先生，70歲，為執行董事。彼在中國汽車製造業饒富經驗。

**裴清榮先生**

裴先生，70歲，為執行董事。彼為中國汽車製造高級工程師，於中國汽車製造業饒富經驗。

**獨立非執行董事：****于秀敏先生**

于先生，46歲，為獨立非執行董事。彼持有工程學博士學位，並於發動機及機械有關的教學及研究方面擁有逾7年經驗。

**左多夫先生**

左先生，62歲，為獨立非執行董事。彼畢業於暨南大學新聞系，於中國媒體行業擁有逾25年經驗。左先生為廣東作家代表大會的代表及廣東作家協會主席團成員。

**鄭健華先生**

鄭先生，40歲，為獨立非執行董事。彼於一九八八年畢業於香港理工大學，持有專業會計文憑。鄭先生為香港會計師公會會員，彼於審核及會計方面擁有豐富經驗。

**9. 其他事項**

- (a) 梁兆權先生為本公司的公司秘書及合資格會計師。梁先生持有工商管理碩士學位及理學士（經濟）學位，亦為香港會計師公會會員及（英國）特許管理會計師公會會員。
- (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) 於最後實際可行日期，董事概無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無須作出賠償（法定賠償除外）而可予終止之合約）。
- (e) 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。
- (f) 如本通函的中英版有歧義，以英文版為準。

## 10. 備查文件

下列文件可自本通函刊發日期起至二零零六年十月二十三日（包括該日）正常辦公時間內（上午九時正至下午六時正）（星期六、星期日及公眾假期除外）於本公司辦事處香港中環夏慤道12號美國銀行中心13樓1301A室可供備查：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零四年及二零零五年止兩個年度之年報；
- (c) 安永會計師事務所於二零零六年十月九日就本集團未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函第64至65頁；
- (d) 威格斯資產評估顧問有限公司於二零零六年十月九日編製的估值報告，其全文載於本通函第66至70頁。
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本公司於二零零六年四月二十九日就有關（其中包括）清償契據、出售一家間接全資附屬公司及認購協議刊發的通函；及
- (g) 本附錄「專家資歷及同意書」一段所述之同意書。