

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

主要交易

概要

買方與賣方於二零零六年八月十八日訂立該臨時協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售該物業，代價為9,880,000港元。

該臨時協議之條款(包括收購事項之代價)，乃買方與賣方經參考該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「訂立該臨時協議之理由」一段所列之原因後，經公平磋商後釐定的。董事認為，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。

根據上市規則第14.06(3)條，收購事項屬於本公司一項主要交易，須要遵守上市規則項下之申報、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，賣方及其最終擁有人均為獨立於本公司之董事、最高行政人員或主要股東或其附屬公司或彼等各自之聯繫人之第三方。概無股東應就批准收購事項放棄投票。俊山是於收購事項日期在本公司約51.62%已發行股本中擁有權益之控股股東，其已根據上市規則第14.44條向本公司發出同意書，表示同意訂立該臨時協議。

本公司將在切實可行情況下，盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)專業物業估值師就該物業編製之估值報告及有關收購事項之其他資料。

該臨時協議

該臨時協議之訂立日期：

二零零六年八月十八日

該臨時協議之訂約方：

買方： 買方，為本公司一家全資附屬公司

賣方： 賣方

據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及確信，(i)賣方及其最終擁有人均為獨立於董事、最高行政人員或主要股東或其附屬公司或彼等各自之聯繫人之第三方；(ii)賣方及其最終擁有人亦為獨立於本公司於二零零六年八月三日公佈之交易中之賣方及其實質擁有人。

該物業乃透過物業代理購買，該物業代理為獨立於董事、本公司最高行政人員或主要股東或其附屬公司或彼等各自之聯繫人之第三方。

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。該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，賣方為業主，一獨立第三方為租客（免租金期為二零零五年七月十八日至二零零五年十月十七日）。賣方向買方售賣該物業時會包括此租約。根據現時之租約該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（截至本年七月）該物業之總租金收入分別為77,532港元及221,375港元。

該臨時協議條款：

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

- (i) 首期按金490,000港元（相當於代價約4.96%）已在該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%）將於該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該收購事項完成時支付。

本集團預期收購事項的代價的30%將由本公司內部資源支付，70%則以該物業向銀行作按揭借款。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收購事項代價之30%。

該臨時協議之條款（包括收購事項之代價），乃買方與賣方經參考該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「訂立該臨時協議之理由」一段所列之原因後，經公平磋商後釐定的。

賣方與買方將於二零零六年八月三十一日或之前訂立正式協議。正式協議將詳列收購之條款，並與臨時協議一致。如正式協議與臨時協議有重大出入時，將會刊登新公告。

完成該收購事項

董事估計於二零零六年十月三十一日或之前，該收購事項將會完成。

訂立該臨時協議之理由

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。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，認為該物業屬於一項物業投資的良機。董事認為，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去改變該物業之用途。

一般資料

根據上市規則第14.06(3)條，收購事項屬於本公司一項主要交易，須要遵守上市規則項下之申報、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，賣方及其最終擁有人均為獨立於本公司之董事、最高行政人員或主要股東或其附屬公司或彼等各自之聯繫人之第三方。概無股東須要就批准收購事項放棄投票。俊山是於收購事項日期在本公司約51.62%已發行股本中擁有權益之控股股東，其已根據上市規則第14.44條向本公司發出同意書，表示同意訂立該臨時協議及正式協議。

本公司將在切實可行情況下，盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)專業物業估值師就該物業編製之估值報告及有關收購事項之其他資料。

釋義

於本公佈內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該正式協議向賣方收購該物業
「董事會」	指	董事會
「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
「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(李誠先生為唯一擁有人)，及(ii)為控股股東，於本公佈日期在本公司已發行股本中擁有約51.62%權益
「正式協議」	指	賣方與買方將於二零零六年八月三十一日或之前就該收購事項訂立之正式協議，其主要條款將與臨時協議一致

「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港干諾道西3號億利商業大廈23樓B室
「該臨時協議」	指	買方與賣方於二零零六年八月十八日訂立之臨時協議，據此，買方同意收購而賣方亦同意出售該物業
「買方」	指	Jenpoint Limited，本公司之全資附屬公司及該物業之買方
「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
「賣方」	指	Asian Outreach International Limited，乃一宗教團體，為獨立第三方，與本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人並無關連

承董事會命
萬能國際集團有限公司*
執行董事
李誠

香港，二零零六年八月十八日

於本公佈日期，董事會成員如下：

執行董事：
李誠先生
劉亞玲女士
王少華先生
斐清榮先生

獨立非執行董事：
于秀敏先生
左多夫先生
鄭健華先生

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。