

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，並明確表示概不就因本公佈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。



PAK FAH YEOW INTERNATIONAL LIMITED (白花油國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：239)

須予披露交易 收購物業

董事宣佈，於二零零五年三月四日，買方(為本公司之間接全資附屬公司)與賣方就買賣該物業訂立該協議。收購該物業之代價為39,156,400港元。

根據上市規則第14章，該協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

載有(其中包括)收購事項詳情之通函將於實際可行情況下儘快根據上市規則之規定寄發予本公司股東。

該協議

訂立日期： 二零零五年三月四日

訂約方

- (1) 賣方： 香港捷興貿易有限公司，乃以確認人之身份出售該物業。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。
- (2) 買方： 白花油企業(香港)有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

賣方以確認人之身份出售該物業，而該協議須受到以下協議之條款及條件所規限：(i)於二零零四年十二月二十九日訂立之正式協議，據此，該物業過往按32,380,000港元出售；及(ii)於二零零四年十二月九日訂立之臨時協議，據此，該物業過往按36,053,440港元出售。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上述正式協議及臨時協議之各訂約方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

該物業

位於香港告士打道200號新銀集團中心11樓，總建築樓面面積約為7,388平方呎之物業。該物業位於一幢辦公室／商業大廈。於完成後，賣方會將該物業交吉予買方。

賣方之律師已通知本公司，由於賣方一直以確認人之身份出售該物業，彼並不知悉該物業過去兩年之用途，而賣方於過去兩年並無自該物業取得任何收益或溢利淨額。

代價

代價39,156,400港元乃經訂約雙方參照買方之物業代理所提供同區類似物業之交易價格，按公平原則磋商後協定。買方並無就該物業進行估值。

付款條款

買方將按以下方式以現金支付代價：

- (1) 買方已於該協議簽署時向賣方之律師(作為持有人)支付首期按金1,900,000港元；
- (2) 買方須於買賣該物業之正式協議在二零零五年三月十六日或之前簽署時向賣方之律師(作為持有人)支付第二期按金2,015,640港元；及
- (3) 代價餘額35,240,760港元須於該物業在二零零五年四月二十八日或之前完成買賣時支付。

條件

買賣該物業須待買方及其控股公司遵守所有有關法例及法規(包括但不限於上市規則)後，方告完成。倘買方或其控股公司未能於二零零五年三月十六日或之前(或賣方與買方可能同意之較後日期)遵守任何該等法例及法規，則該協議及據此買賣該物業將成為無效，而再無任何進一步效力。已根據該協議支付之按金及所有其他款項將於買方要求時即時由賣方退回買方，但不計任何利息成本或賠償，而賣方或買方均不得對對方提出任何其他索償。買方可以書面方式豁免此條件。

進行收購事項之理由及益處

本集團之意向為收購該物業作自用。於完成後，該物業擬用作本集團之香港主要營業地點，該物業將提供更多會議空間及更大之辦公室，令本集團之業務經營更為暢順及有效率。

收購事項之代價中，約30%將以本集團之內部資源撥付，其餘約70%將以銀行融資撥付。董事相信，收購事項之條款乃公平合理，並符合股東及本公司之整體利益。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為生產及銷售「和興」品牌產品、其他保健產品及物業投資。

一般事項

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。賣方之律師已通知本公司，賣方之主要業務為貿易業務。

根據上市規則，該協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此，收購事項須以本公佈披露。

載有(其中包括)收購事項詳情之通函將於實際可行情況下儘快根據上市規則之規定寄發予本公司股東。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方(以確認人之身份出售)收購該物業；
「該協議」	指	賣方與買方於二零零五年三月四日就買賣該物業訂立之初步協議；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「獨立第三方」	指	本公司及其聯繫人士(定義見上市規則)之獨立第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「該物業」	指	香港告士打道200號新銀集團中心11樓；
「買方」	指	白花油企業(香港)有限公司，為於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「賣方」	指	香港捷興貿易有限公司，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方，乃以確認人之身份出售該物業。

承董事會命
 白花油國際有限公司
 主席
 顏為善

香港，二零零五年三月十七日

於本公佈日期，董事會成員包括顏為善先生、顏福偉先生及趙善權先生(執行董事)，以及關超然先生、黃英琦女士及葉天賜先生(獨立非執行董事)。

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。