

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的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 –
有關出售一項物業之買賣協議**

首份買賣協議已予撤銷。

董事會謹此公佈，於二零一三年十一月二十二日（倫敦時間）（聯交所交易時間後），賣方與買方就按代價進行出售事項訂立第二份買賣協議。

出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的報告及公佈規定。

背景資料

賣方與買方早前訂立首份買賣協議，據此，賣方同意根據首份買賣協議內載列之條款將該物業出售予買方。由於買方未能在賣方於二零一三年十一月十五日發出要求完成之通知後的五個工作天完成買賣，首份買賣協議已予撤銷。有關首份買賣協議之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年九月十日、二零一三年十月二十二日及二零一三年十一月十五日之公佈。

第二份買賣協議

董事會謹此公佈，於二零一三年十一月二十二日（倫敦時間）（聯交所交易時間後），賣方與買方就出售事項訂立第二份買賣協議，詳情載列如下：

日期： 二零一三年十一月二十二日（倫敦時間）（聯交所交易時間後）。

訂約方： (a) 賣方；及

(b) 買方。

該物業： 在HM Land Registry登記位於Princess Court Queensway London W2及其鄰近的永久業權物業，業權編號為428005及427409 (統稱「該物業」)。

代價： 14,450,000英鎊，此為賣方與買方參考該物業於二零一三年六月三十日之估值再加溢價以及英國倫敦物業市場目前普遍上升之情況及買方亦有意購入毗鄰物業而按公平原則商定。

代價包括按金。

按金及支付部分費用： 於第二份買賣協議日期，買方已向賣方之物業轉易律師(作為賣方之代理)支付按金並以支付賣方部份法律費用的方式向賣方支付44,500英鎊。

於成交日期，買方將以支付部份賣方代理費用之方式向賣方支付290,000英鎊。

出售事項之條件： 出售事項須待於標準商業物業條件(第二版)第1部分(以適用於以私人協約方式出售而言)涉及永久業權物業者並非與第二份買賣協議之其他條款不一致以及並沒有透過第二份買賣協議中的任何其他條款而被修改或排除後，方可作實。此為在英國的所有商業物業交易所用的標準條件。

成交： 代價之未付餘額(按訂約各方於成交時根據第二份買賣協議應付對方之所有款項而作出調整)將會由買方於成交日期支付予賣方。

有關該物業之資料

該物業位於英國倫敦Queensway的Princess Court，由賣方購入作為本公司在英國的一項投資。根據本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所示，該物業於二零一二年十二月三十一日之賬面值為8,800,000英鎊。

該物業以租金收入形式所應佔之純利（在未計和計及稅項及非經常項目之前及之後，以及不包括重估盈餘或虧損）於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度分別為5,617,000港元及4,604,000港元，於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度分別為5,216,000港元及4,281,000港元。

進行出售事項之理由及得益

考慮到近期之英國倫敦物業市道以及為保留現金資源以把握未來可能出現之任何合適機遇，董事會認為出售事項為本公司提供了將該物業之投資套現的良機，而出售事項之所得款項將進一步提升本公司的財務狀況。此外，買方於首份買賣協議撤銷後願意為購入該物業支付更高價格。因此，賣方願意訂立第二份買賣協議。董事認為，與買方訂立第二份買賣協議為獨一無二的商機，可為出售該物業一事爭取最大回報。

未經審核估計收益約為5,650,000英鎊（未扣除相關開支，預計有關開支將並不重大）代表代價與該物業於二零一二年十二月三十一日之賬面值之間的差異，預期將由本公司於成交時錄得。出售事項產生之實際未經審核收益將透過從代價中扣除該物業於成交日期之賬面值而計算得出。

董事認為，出售事項之條款屬公平合理，符合本公司股東之整體利益。

所得款項用途

本公司擬將出售事項之所得款項用作營運資金及／或包括但不限於在物業市場作進一步投資及／或向本公司股東派發股息。

有關第二份買賣協議訂約方之資料

本公司從事製造及銷售和興品牌產品、財資投資及物業投資。

賣方為一間投資控股公司，由本公司全資擁有。

買方從事物業投資、管理及發展。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

上市規則之涵義

由於出售事項之一個或以上的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的報告及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「買方」	指	SIAHAF Management Limited
「本公司」	指	白花油國際有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份在聯交所上市，股份代號為239
「成交」	指	出售事項之成交
「成交日期」	指	預期為二零一四年三月二十五日
「代價」	指	14,450,000英鎊
「按金」	指	1,445,000英鎊
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據第二份買賣協議的條款出售該物業
「首份買賣協議」	指	賣方與買方於二零一三年九月十日(倫敦時間)就出售該物業訂立之具法律約束力買賣協議
「英鎊」	指	英鎊，英國的法定貨幣

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「第二份買賣協議」	指	賣方與買方於二零一三年十一月二十二日(倫敦時間)就出售事項訂立之具法律約束力買賣協議
「賣方」	指	Princesland International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為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
「%」	指	百分比

代表
白花油國際有限公司
 主席
顏為善

香港，二零一三年十一月二十二日

於本公佈發表日期，董事會成員包括(a)兩名執行董事顏為善先生及顏福偉先生；及(b)三名獨立非執行董事黃英琦女士、葉天賜先生及梁文釗先生。

* 僅供識別