

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。



卜蜂國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：43)

關連及須予披露交易 出售易初配銷(瀋陽)物業有限公司 之全部已發行股本

董事會宣佈於二零零六年九月七日，賣方(本公司之一家全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方有條件地同意出售易初配銷之全部已發行股本予買方，代價為人民幣82,000,000元(約79,540,000港元)。賣方為一家投資控股公司及現時實益擁有易初配銷之全部已發行股本。於完成出售事項後，本集團將不再擁有易初配銷任何權益。

謝氏家族股東間接合計擁有本公司約51.43%之已發行股本。

買方為一家投資控股公司，為謝氏家族股東(本公司控股股東)擁有51.31%權益之Charoen Pokphand Group Company Limited之間接全資附屬公司。因此，根據上市規則之定義，買方為本公司之關連人士。據此，根據上市規則第14A.18、14A.45至14A.54條，出售事項構成本公司一項關連交易。根據上市規則之規定，出售事項亦構成本公司一項須予披露交易。

將委任獨立財務顧問為獨立董事委員會及獨立股東提供有關協議條款之意見。

本公司將召開股東特別大會，其中包括，尋求獨立股東批准出售事項。謝氏家族股東及其各自之聯繫人士將於股東特別大會上放棄有關出售事項之決議案之投票權。

一份載有協議之詳情，獨立董事委員會致獨立股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件及召開股東特別大會之通告之通函，將盡快寄發予本公司之股東。

A. 協議

訂立日期：二零零六年九月七日

訂約方：

- (i) 賣方(本公司一家全資附屬公司)；及
- (ii) 買方(一家為謝氏家族股東(本公司控權股東)擁有51.31%權益之Charoen Pokphand Group Company Limited 間接全資擁有之公司)

將出售之資產：

根據協議，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意收購易初配銷之全部已發行股本，該公司持有之唯一資產為位於中國遼寧省瀋陽鐵西區瀋新東路36號之物業。

代價

出售事項之代價為人民幣82,000,000元(相等約79,540,000港元)，買方須於完成時一次性支付予賣方。根據協議之條款，買方可以人民幣或港元或混合兩種貨幣按已同意之匯率為人民幣1元兌0.9709港元支付代價。

出售事項之代價乃經訂約方以商業公平原則磋商及經參照載列於二零零六年七月三十一日嘉漫(香港)有限公司(為香港測量師學會認可之專業估值師)編製之估值報告內中國物業之當時公開市場價值為人民幣81,134,000元(約78,700,000港元)後釐定。嘉漫(香港)有限公司為獨立估

值師與本公司之董事、高級行政人員或主要股東或其各自任何附屬公司或其各自任何聯繫人士均無關連（根據上市規則之定義）。出售事項之代價較二零零六年七月三十一日估值報告內所述的中國物業之估值人民幣81,134,000元（約78,700,000港元）高出約1.1%。

易初配銷以其為本公司之一家全資附屬公司入帳於本集團之財務業績。於完成出售事項後，本集團將不再擁有易初配銷之任何權益。

條件

協議須待下列條件獲履行後，方告完成：

- (i) 獨立股東須通過批准出售事項之必須決議案及根據上市規則下協議項下之交易；
- (ii) 訂約方根據出售事項及其協議擬進行之交易須取得任何適用法例、規則、規例或政府、行政或監管機構規定之一切所需批准、同意及豁免；
- (iii) 賣方需履行合約及於完成時或之前保證履行載列於協議之要求；及
- (iv) 賣方須提供予買方一份有關中國物業之估值報告（由獨立估值師作出之估值報告須提供一個不能超出協議日期前兩個月之中國物業之估值）。

倘上述條件未能於二零零六年十一月三十日（或訂約方協定之較後日期）或之前獲履行或未能獲得買方以書面豁免（就任何上述列出(iii)或(iv)之條件而言），則協議將告失效。

完成

協議須待履行上述條件後五個工作天內完成，或相關訂約方於完成前以書面協定之其他較後日期完成。協議之完成預期不遲於二零零六年十一月三十日。

易初配銷及中國物業之資料

易初配銷主要從事物業投資業務及擁有一所位於中國遼寧省瀋陽鐵西區瀋新東路36號之物業。該中國物業面積為37,839平方米。易初配銷於一九九五年六月二日獲得該中國物業之國有土地使用證，為期四十年，即於二零三五年六月到期。易初配銷購入中國物業之成本為人民幣174,059,446元（約160,541,459港元，按購入時之平均匯率計算）。該中國物業之指定用途為商業用途。

下表載列易初配銷截至二零零五年十二月三十一日止兩年之已審核財務資料（易初配銷之已審核帳目按香港公認會計準則編製）：—

	截至二零零五年 十二月三十一日止 千港元	截至二零零四年 十二月三十一日止 千港元
營業額	—	—
除稅及特殊項目前虧損	4,666	4,638
稅項	—	—
除稅及特殊項目後虧損	4,666	4,638
淨虧絀	168,525	163,859

B. 出售項目之原因

本集團主要從事農產品貿易、經營飼料廠及禽畜業務、產銷摩托車及汽車零件及物業與投資控股。

中國物業包括一幢六層高商業樓宇，自一九九五年由易初配銷購入後一直空置。購入時，本集團乃從事零售業務及計劃於瀋陽營運一座購物中心以拓展其零售業務。但自一九九七年逐步關閉於香港虧損之超市，本集團已終止其零售業務。而該中國物業並未有其他適合發展之項目計劃，自購入後一直空置至今。出售事項令本集團獲機會簡化其內部資源及令本集團專注現時之主要業務。

扣除支出後（包括潛在之利得稅（如有）、印花稅及專業服務費），出售事項之所得款項淨額約人民幣8,100萬元（約7,900萬港元）將作為償還本集團之銀行貸款。按易初配銷之資產淨值（經載列於上述二零零六年七月三十一日嘉漫（香港）有限公司之估值報告內之中國物業價值為人民幣81,134,000元（約78,700,000港元）調整）及出售事項之所得款項淨值，本集團預期出售事項將錄得溢利約為306,500港元。

計及上述因素，董事認為出售事項之條款屬公平及合理，並對本公司股東整體而言有利。

C. 上市規則之含義

謝氏家族股東間接合計擁有本公司約51.43%之已發行股本。

買方為一家投資控股公司，為謝氏家族股東（本公司控權股東）擁有51.31%權益之Charoen Pokphand Group Company Limited之間接全資附屬公司。據此，根據上市規則之定義，買方為本公司之關連人士。據此，根據上市規則第14A.18、14A.45至14A.54條，出售事項構成本公司一項關連交易。根據上市規則之規定，出售事項亦構成本公司一項須予披露交易。

將委任獨立財務顧問為獨立董事委員會及獨立股東提供有關協議條款之意見。

本公司將召開股東特別大會，其中包括，尋求獨立股東批准出售事項。謝氏家族股東及其各自之關繫人士將於股東特別大會上放棄有關出售事項之決議案之投票權。

一份載有協議之詳情，獨立董事委員會致獨立股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件及召開股東特別大會之通告之通函，將盡快寄發予本公司之股東。

釋義

「協議」 指 賣方與買方於二零零六年九月七日就有關出售事項而訂立之協議

「聯繫人士」	指	根據上市規則下之定義
「謝氏家族股東」	指	謝氏家族之四位成員，包括謝正民先生、謝大民先生、謝中民先生及謝國民先生間接合計擁有本公司已發行股本約51.43%權益
「本公司」	指	卜蜂國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成出售事項
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據協議之條款，賣方向買方出售易初配銷之全部已發行股本
「易初配銷」	指	易初配銷（瀋陽）物業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之一家全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司董事會委任之董事委員會，成員包括獨立非執行董事，就協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	謝氏家族股東及其各自之聯繫人士以外之本公司股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（惟在此公佈並不包括香港、澳門特別行政區及台灣）

「中國物業」	指	面積為37,839平方米及位於中國遼寧省瀋陽鐵西區瀋新東路36號之物業
「買方」	指	Excel Prominent Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	C.T. Progressive (Investment) Ltd.，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公佈而言（除非文中另有所指外），採用以下人民幣兌港元匯率，惟僅供參考之用：

人民幣1元 = 0.97港元

承董事會命
董事
何平僊

香港，二零零六年九月七日

於本公佈日，董事會包括十二位執行董事：謝中民先生、謝國民先生、李紹祝先生、謝克俊先生、黃業夫先生、何炎光先生、何平僊先生、白善霖先生、謝吉人先生、謝杰人先生、謝仁基先生及謝漢人先生與三位獨立非執行董事：Kowit Wattana先生、Sombat Deo-isres先生及馬照祥先生。

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。