
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將所有名下之卜蜂國際有限公司證券出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函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

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Kingsway Group

滙富融資有限公司

獨立董事委員會函件及獨立財務顧問(滙富融資有限公司)，致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件分別載於本通函第10頁及第11頁至第15頁。

卜蜂國際有限公司謹訂於二零零六年十月二十五日(星期三)上午十時正(或緊隨本公司於同日上午九時三十分召開之股東特別大會結束或休會後)假座香港夏慤道十六號遠東金融中心二十一樓召開股東特別大會，大會通告載於本通函第27頁至第28頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年十月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
出售事項	5
出售事項之原因	7
上市規則之含義	8
股東特別大會	8
推薦意見	9
進一步資料	9
獨立董事委員會函件	10
滙富函件	11
附錄一 — 物業估值報告	16
附錄二 — 一般資料	21
股東特別大會通告	27

釋 義

於本通函內，除文義另有所指，下列詞彙具有下列涵義：

「協議」	指	賣方與買方於二零零六年九月七日就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
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行辦理業務之日(星期六及日除外)
「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	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

釋 義

「滙富」	指	滙富融資有限公司，一間根據證券條例可經營第6類（企業融資顧問）受規管業務之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就協議條款提供意見
「最後實際可行日期」	指	二零零六年九月二十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（惟在此通函並不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「中國物業」	指	總建築面積為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
「證券條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司之股東
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零六年十月二十五日（星期三）上午十時正（或緊隨本公司於同日上午九時三十分召開之股東特別大會結束或休會後）召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准協議及其項下之交易
「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一家全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

釋 義

「人民幣」 指 人民幣，中國之法定貨幣

「%」 指 百分比

就本通函而言(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



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)

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
謝漢人先生

Kowit Wattana先生*

Sombat Deo-isres先生*

馬照祥先生*

* 獨立非執行董事

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
夏慤道十六號
遠東金融中心
二十一樓

敬啟者：

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

緒言

董事會於二零零六年九月七日公佈，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

董事會函件

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持有本公司約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)持有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.13條，出售事項構成本公司一項關連交易，需獲獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准，根據上市規則第14A.18及14A.54條，謝氏家族股東及其各自之聯繫人士將放棄投票權。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。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之資料，載列滙富向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及獨立董事委員會就出售事項之推薦意見及向獨立股東發出召開股東特別大會之通告，藉以考慮並酌情批准出售事項。

出售事項

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

董事會函件

時一次性支付予賣方。根據協議之條款，買方可以人民幣、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於二零零六年七月三十一日之公開市場價值後釐定。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(根據上市規則之定義)均無關連。該估值計及中國物業之業權不得自由轉讓，因此其資本價值於二零零六年七月三十一日為無商業價值。該估值報告亦陳述，假定土地出讓金已悉數繳付，估值師認為於二零零六年七月三十一日該中國物業之資本價值為78,700,000港元(此乃該中國物業於未扣除任何土地出讓金之不受限制資本值)。中國法律顧問之意見為出售事項並不涉及中國物業之業權轉讓，據此現時之交易並不產生任何有關中國物業之費用及支出(包括土地出讓金)。

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) 根據上市規則，獨立股東須通過批准出售事項之必須決議案及協議項下之交易；
- (ii) 訂約方根據出售事項及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)。

於最後實際可行日期，並無協議條件已獲履行。

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

協議須待上述條件獲履行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。該中國物業之總建築面積為37,839平方米。易初配銷於一九九五年六月二日獲發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。於二零零零年八月十八日，易初配銷獲發中國物業之國有土地使用證（該證取代上述於一九九五年六月二日發出之國有土地使用證）。由於該國有土地使用證授出之土地使用權為以行政劃撥取得，並無載明土地使用權的期限，根據本公司之中國法律顧問之意見，國有土地使用權證上載明的四十年期限已不再有效力，中國物業的土地使用權並無載明使用期限及中國物業並不能自由轉讓。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。

下表載列若干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

出售事項之原因

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大廈，自一九九五年由易初配銷購入後一直空置。於該收購時，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

董事會函件

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。由於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。按於二零零六年七月三十一日易初配銷經調整後之資產淨值(調整乃參考上述嘉漫(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))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。出售事項及償還上述銀行貸款後，本集團之資產總額及負債總額將減低。

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。

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。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.13條，出售事項構成本公司一項關連交易，需待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准，根據上市規則第14A.18及14A.54條，謝氏家族股東及其各自之聯繫人士將放棄投票權。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。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第27頁至第28頁。股東特別大會將予召開，以考慮並酌情通過批准出售事項之普通決議案。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投票權。

茲隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，敬請依照表格上之指示填妥，儘早並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席股東特別大會或其任何續會及投票。

董事會函件

根據本公司細則第59條，於任何股東大會中進行表決之決議案將以舉手形式決定，除非上市規則規定以點票形式決定或（於公佈舉手結果之際或之前或其他進行點票的要求已被撤銷）被要求以點票形式決定，並由(i)大會之主席提出；或(ii)最少三位有權出席及投票之股東或其代表提出；或(iii)合共持有不少於在會議上有權出席及投票之所有股東達百分之十的總投票權及有出席之股東（倘若股東為法團，則為授權代表）或其代表提出；或(iv)合共持有已繳股本不少於所有已繳股本總額百分之十及有權出席及投票之股東（倘若股東為法團，則為授權代表）或其代表提出。

據上述所指，股東特別大會之主席將提出於股東特別大會上以點票形式通過批准出售事項之普通決議案。

推薦意見

獨立董事委員會已成立，以考慮就出售事項之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及滙富已獲委任向獨立董事委員會及獨立股東就該事項提供意見。

滙富向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件內容載列於本通函第11頁至第15頁及獨立董事委員會致獨立股東之函件載列於第10頁。

獨立董事委員會經考慮滙富之意見，認為出售事項之條款乃公平及合理及對本公司及股東整體而言有利，據此，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案。

進一步資料

敬希垂注載列於本通函附錄之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事
何平儂
謹啟

二零零六年十月六日



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)

敬啟者：

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

吾等參照二零零六年十月六日印發予股東之通函(「通函」)，本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指，本函件用語之涵義與通函所定義者相同。

由於獨立非執行董事相對協議之訂約各方為獨立人士，並於協議項目下之交易概無利益，董事會遂委任吾等就協議之條款及條件對股東整體而言是否公平合理提供意見。

滙富已獲本公司委任為獨立財務顧問，就協議之條款及條件之公平性及合理性向吾等提供意見。意見詳情及達致該等意見時所考慮之主要因素及理由列載於本通函第11頁至第15頁。敬請閣下亦垂注列載於本通函第4頁至第9頁之董事會函件及列載於本通函附錄內之附加資料。

經考慮滙富於函件內之意見和考慮之主要因素及理由後，吾等認為協議之條款及條件就獨立股東而言乃屬公平合理，並對本公司及股東整體而言有利。吾等遂建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關協議之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
馬照祥

獨立非執行董事
Kowit Wattana

獨立非執行董事
Sombat Deo-isres

二零零六年十月六日

下文乃載入本通函內滙富致獨立董事委員會及獨立股東就協議之條款提供意見之函件全文。



香港中環夏慤道10號和記大廈5樓
電話：(852) 2877-1830 傳真：(852) 2868-3570

敬啟者：

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

吾等獲委任向獨立董事委員會及獨立股東就協議之條款提供意見。出售事項之詳情列載於卜蜂國際有限公司於二零零六年十月六日致股東之通函(「通函」)，本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指，本函件用語之涵義與通函所定義者相同。

貴公司於二零零六年九月七日公佈，賣方(貴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，貴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(貴公司控權股東)擁有51.31%權益之Charoen Pokphand Group Company Limited之間接全資附屬公司。因此，根據上市規則之定義，買方為貴公司之關連人士。據此，根據上市規則第14A.13條，出售事項構成貴公司一項關連交易，並須於股東特別大會上取得獨立股東之批准。根據上市規則，出售事項亦構成貴公司一項須予披露交易。

吾等所達致之意見，端賴貴公司所提供及載於通函之資料及聲明，並認為乃完整及相關。吾等根據通函內之資料及聲明並假設通函內董事會所作出之聲明、意見及意向自提供至通函刊發之日乃真實、準確及完整，可供信賴。吾等亦假定董事

於通函內所作出之聲明、意見及意向乃經仔細垂詢後合理地作出。吾等認為已審閱足夠之資料以達致吾等之意見。吾等並無理由懷疑董事會所提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

吾等亦已覆閱嘉漫(香港)有限公司(「估值師」)就中國物業(易初配銷之唯一資產)編製之獨立估值報告，該報告載於通函附錄一(「估值報告」)。吾等亦有機會與估值師討論其編製之物業估值。吾等有理由相信估值師提供之意見乃經審慎周詳考慮後編撰。

然而，吾等並無就該中國物業進行任何獨立估值，亦無就貴集團或任何附屬公司或聯營公司之業務及狀況作出獨立深入之調查。

主要考慮因素及理由

就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見時，吾等經考慮下列主要因素及理由：

(i) 出售事項之背景及原因

貴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。

易初配銷主要從事物業投資業務，中國物業為其唯一資產。易初配銷為賣方(本公司之全資附屬公司)之全資附屬公司。誠如董事會函件所述，易初配銷於二零零六年七月三十一日之資產淨值為中國物業之估值(假設中國物業之土地使用權為可轉讓)約為人民幣81,134,000元(約78,700,000港元)。

中國物業位於中國遼寧省瀋陽鐵西區瀋新東路36號，由一幢六層高商業大廈所有部份組成，總建築面積為37,839平方米。根據一張於一九九五年六月二日發出有關中國物業之國有土地使用證(「舊證」)，中國物業之指定用途為商業用途，為期四十年，由一九九五年六月至二零三五年六月。於二零零零年八月十八日，易初配銷獲得一張新國有土地使用證(「新證」)(該證取代舊證)，由於新證所授出之土地使用權以行政劃撥方式取得，因此並無載明特定年期。根據貴公司之中國法律顧問通商律師事務所之意見，(i)舊證載明之四十年期限已不再有效力；(ii)中國物業並不載明特定使用年期，然而中國物業之土地使用權為不可轉讓。

易初配銷於一九九五年購入中國物業時，貴集團乃從事零售業務及計劃於中國瀋陽營運一座購物中心以拓展其業務。然而，貴集團於香港之超市錄得虧損。因此，貴集團自一九九七年逐步關閉該等超市並終止參與零售業務。其後，董事會認為中國物業並未有其他合適之發展項目，因此自購入後一直空置至今。

根據貴公司二零零五年年報，貴集團於二零零六年之業務目標為在水產品養殖及蛋品工業化、生豬產業化及食品深加工國際標準化四方面取得突破。

於二零零六年九月七日，賣方已有條件地同意出售而買方有條件地同意購買易初配銷之全部已發行股本。本公司中國法律顧問(通商律師事務所)確認根據中國法律易初配銷變更實益擁有者並不視作轉讓中國物業，而且認為中國法律並不適用於出售事項(牽涉香港註冊成立之公司之股份轉讓)。董事會認為出售事項是貴集團獲將其投資變現簡化其內部資源的寶貴機會，讓貴集團專注現有之主要業務。基於以上因素，吾等與董事之意見一致，認為出售事項讓貴集團專注於現時之主要業務。

(ii) 協議

誠如在「董事會函件」中所述，出售事項之代價(「代價」)為人民幣82,000,000元(約79,540,000港元)，此乃以商業公平原則磋商及經參照中國物業於二零零六年七月三十一日之估值後釐定。根據估值報告，由於中國物業之土地使用權性質為行政劃撥因而不得轉讓，故中國物業為無任何商業價值。然而，假設土地出讓金已悉數繳付，土地使用權將為可轉讓，估值師認為中國物業於二零零六年七月三十一日之市價為人民幣81,134,000元(78,700,000港元)(該金額並未扣除土地出讓金)。代價較易初配銷於二零零六年七月三十一日之資產淨值(為中國物業之估值，並假設中國物業之土地使用權為可轉讓)輕微高出約1.1%，代價將用作償還貴集團之銀行貸款。

代價將於完成時由買方一次性支付予賣方，代價可以人民幣、港元或混合兩種貨幣按已同意之滙率人民幣1元兌0.9709港元支付。完成預期將不遲於二零零六年十一月三十日或出售事項之訂約方協定之其他較後日期。董事會確認，於出售事項下協議訂約方均毋須繳付任何土地出讓金。

董事會確認易初配銷現時除持有中國物業外，並無任何商業營運。易初配銷為零債項及其資產淨值全數等同中國物業之價值。因此，吾等認為參考中國物業之估值去釐定代價為公平及合理。吾等已與估值師就物業估值作出討論，以理解估值方法及已採用之假設。吾等從估值師得知彼等已視察物業及按市值基準對中國物業進行估值並假設屬空置交吉出售。根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》(第一版)，市值之定義乃指某項物業於估值日期由自願買方及自願賣方於適當市場推銷下達成公平交易之估計可交換金額，而買賣雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。此方法依據廣泛接受之市價作為價值之最佳指標，並假定市場上最近期之交易證據能推斷類似物業之價值。估值師確認彼等已遵從(i)香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》(第一版)；及(ii)上市規則第5章及第12項應用指引。

由於代價按中國物業之估值(假設中國物業之土地使用權為可轉讓)而釐定及較易初配銷於二零零六年七月三十一日之資產淨值高出約1.1%或人民幣866,000元(約840,000港元),吾等認為代價及公平及合理,並對 貴公司及股東整體有利。

(iii) 出售事項之財務影響

資產淨值之影響

誠如「董事會函件」所述,易初配銷於二零零六年七月三十一日之資產淨值將調整至中國物業之估值為約人民幣81,134,000元(約78,700,000港元)。由於代價輕微高於易初配銷之資產淨值,董事會認為出售事項將不會對本集團之資產淨值帶來重大影響。

收入之影響

中國物業自購入後於一直空置,故並未為本集團帶來任何收入。出售事項完成後,本集團將不需就中國物業支付任何折舊費用。再者,由於代價於易初配銷之資產淨值有輕微溢價,董事會認為出售事項將不會帶來任何重大收益或虧損。

一般營運資金及資產負債比率之影響

由於代價將以現金支付,本集團之一般營運資金情況將會改善。吾等認為增加營運資金將有利於 貴集團及股東。董事會告知緊接出售事項完成後,貴集團之資產負債比率(以負債總額除以資產總額)將不會有重大影響。由於代價擬用作償還 貴集團之銀行貸款,董事預期 貴集團之資產負債比率於未來將得以改善。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為協議之條款乃公平合理，與及對貴公司及股東整體而言有利。據此，吾等建議獨立股東，及建議獨立董事委員會向獨立股東建議，於股東特別大會上投票贊成批准有關出售事項之普通決議案。

此致

卜蜂國際有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
滙富融資有限公司
董事
朱達凱
謹啟

二零零六年十月六日

以下乃嘉漫(香港)有限公司發出之函件及估值證書，內容有關中國物業於二零零六年七月三十一日之估值。

嘉漫(香港)有限公司
CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
註冊專業測量師
房地產、礦藏、機器設備及業務評估

CASTORES

MAGI

香港德輔道中131號
有餘貿易中心
402-3室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對卜蜂國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)遼寧省瀋陽之物業權益進行估值。吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對有關物業於二零零六年七月三十一日(「估值日期」)價值之意見。

吾等對物業權益之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業於估值日期由自願買方及自願賣方於適當市場推銷下達成公平交易之估計可交換金額，而買賣雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易」。市值乃一項資產之估值，當中並不計及出售或購買之成本，亦無就任何相關稅項作出抵免。

吾等對物業權益之估值乃假定業主於公開市場將該等物業在現況下出售，且並無憑藉延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以便抬高物業之價值。

該等物業權益乃按市值基準的直接比較法進行估值，並假設屬空置交吉出售。此方法依據廣泛接受之市價作為價值之最佳指標，並假定市場上最近期之交易證據能推斷類似物業之價值，惟當中須計入多項變數。

評估物業權益之價值時，吾等乃採納香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則（第一版）」之準則進行估值。

評估物業權益之價值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引之所有規定。

物業之有關中國所需主要批文、同意書及執照之現況載列如下：

文件／批文	狀況
國有土地使用證	有

* 該土地使用權屬行政劃撥性質及不得自由轉讓。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、出租、租金、地盤及樓面面積等事宜及所有其他有關事宜之意見。

吾等並無進行詳細地測量，以核實有關物業之地盤面積是否正確，惟假設吾等所獲提供之文件及正式地盤圖則所列示之地盤面積均為正確。根據吾等對中國類似物業進行估值之經驗，吾等認為所作出之假設實屬合理。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積亦僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察該物業，而吾等就該等物業獲提供進行估值所需之有關資料。然而，吾等並無進行結構測量、調查或審查，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等之報告並無考慮該等物業所結欠之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值之繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等獲展示多份有關物業之文件副本，然而，吾等並無查閱文件正本以證實是否有任何改動並無反映在提供予吾等之副本上。基於中國土地登記制度未盡完善，吾等無法查閱文件正本以證實物業之現有業權或物業可能附帶之任何重大產權負擔。吾等並無職務向該物業之業權提供意見。然而，吾等已參考 貴公司中國法律顧問就 貴集團物業業權所提供之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真確性，吾等亦敦清並獲 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，所有款項均以港元列示。物業進行估值時採用之匯率為估值日之現行匯率，即1港元兌人民幣1.03元，而該匯率於估值日及本函件日期期間並無重大波動。

有關價值之結論乃依據公認估值程序及慣例得出，而有關程序及慣例在頗大程度上以並非全部可以輕易量化或準確肯定之假設及考慮因素。儘管吾等達致估值時已運用專業判斷，惟敬請 閣下謹慎考慮報告所披露假設之性質，並審慎理解本報告。

吾等謹此證明吾等於 貴集團或所呈報之價值中並無擁有現在或潛在之利益。

隨函附奉吾等之估值摘要及估值證書。

此致

香港
夏慤道16號
遠東金融中心21樓
卜蜂國際有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫(香港)有限公司
董事
張華富
中國房地產估價師學會會員
中國註冊房地產估價師
B.Sc., MRICS, MHKIS, RPS, MCIArb

二零零六年十月六日

附註：張華富先生為註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾13年經驗。彼名列香港測量師學會所公佈之就註冊成立之公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業估值師名單內。

估值摘要

貴集團於中國遼寧省持有之物業權益

物業

於二零零六年
七月三十一日
現況下之資本值
港元

1. 中國遼寧省瀋陽鐵西區
瀋新東路36號之
一幢商業大廈

無商業價值

總計：

無商業價值

估值證書

貴集團於中國遼寧省持有之物業權益

物業	概況及年期	概況	於二零零六年
			七月三十一日 現況下之資本值 港元
1. 中國遼寧省瀋陽 鐵西區瀋新東路 36號之一幢商業 大廈	物業包括整幢約於 一九九二年落成之 6層高商業大廈 該建築物之總建築面 積約為37,839 平方米。	此物業現為空置。	無商業價值

附註：

- 根據瀋陽市鐵西區房屋土地管理局於二零零零年八月十八日簽發之國有土地使用證，其中包括下述資料：
 - 土地使用者：易初配銷（瀋陽）物業有限公司，貴公司之一家全資附屬公司
 - 地址：鐵西區瀋新東路36號
 - 土地使用權面積：11,850平方米
 - 土地使用權性質：行政劃撥
- 根據該使用證，租賃、轉讓、抵押、更改土地使用權之用途須符合有關更改登記之法律步驟。
- 根據貴公司中國法律顧問，通商律師事務所，提供之意見，該物業之土地使用權屬行政劃撥性質，不得自由轉讓。另外，該大廈亦不得自由轉讓。
- 由於土地使用權屬行政劃撥性質，不得自由轉讓。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。吾等了解於轉讓土地使用權前須支付土地出讓金。假設土地出讓金於估值日期已悉數繳付，吾等認為該物業之資本值（於估值日期）為78,700,000港元，此金額乃該物業於未扣除土地出讓金之不受限制資本值。

責任聲明

本通函所載之資料乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函任何內容有誤導成份。

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何聯營公司(定義見證券條例第XV部份)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券條例第XV部第7及第8分部(包括根據證券條例之該等條款被當作或視為由彼等擁有之權益或淡倉)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券條例第352條須記錄於該條所述之登記冊或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定已知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 持有本公司之好倉股份或相關股份

董事名稱	持有股份數目、權益資格及性質			持有本公司 已發行股本 之概約百份比(%)
	實益擁有	控制 公司權益	持有本公司 股份總數	
謝中民先生	1,004,014,695	—	1,004,014,695	34.74

(ii) 董事於本公司之購股權之權益

根據本公司於一九九二年四月十日採納之舊購股權計劃，並已於二零零二年四月十日屆滿(「舊計劃」)及於二零零二年十一月二十六日採納之現有購股權計劃(「現有計劃」)，授出購股權予若干董事。於最後實際可行日期，董事根據舊計劃及現有計劃有權認購本公司股份之權益如下：

董事名稱	授出日期	於最後		
		實際可行日期 行使購股權 可授出股份數目	購股權 每股 行使價 港元	股權之 概約 百份比 (%)
謝中民先生	二零零三年二月二十六日	12,800,000	0.3900	0.4429
	二零零四年五月三日	12,800,000	0.3900	0.4429
	二零零五年五月十九日	12,000,000	0.3540	0.4153
謝國民先生	二零零三年二月二十六日	12,800,000	0.3900	0.4429
	二零零四年五月三日	12,800,000	0.3900	0.4429
	二零零五年五月十九日	12,000,000	0.3540	0.4153
李紹祝先生	一九九八年八月十日	17,500,000	0.3875	0.6056
	二零零三年二月二十六日	21,584,807	0.3900	0.7469
	二零零四年五月三日	20,000,000	0.3900	0.6921
	二零零五年五月十九日	21,000,000	0.3540	0.7267
謝克俊先生	二零零五年五月十九日	21,000,000	0.3540	0.7267
何平僊先生	二零零三年二月二十六日	21,584,807	0.3900	0.7469
	二零零四年五月三日	20,000,000	0.3900	0.6921
	二零零五年五月十九日	21,000,000	0.3540	0.7267

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據該等證券條例之規定當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券條例第352條規定須記錄於該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

根據證券條例須予披露擁有權益或淡倉之人士及主要股東

於最後實際可行日期，下列人士（非本公司之董事及主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權

益或淡倉；或直接或間接擁有在任何情況下於本公司及其附屬公司（「本集團」）任何其他成員公司股東大會上具投票權之任何類別股本面值10%或以上權益：

名稱	權益資格／性質	附註	本公司 股份數目 附註1	已發行股本之 概約百分比 (%)
Krung Thai Bank Public Company Limited	抵押權益	2	1,004,014,695(L)	34.74
CPI Holding Co., Ltd.	實益擁有着	3	1,004,014,695(L及S)	34.74
C.P. Intertrade Co., Ltd.	控制公司權益	3	1,004,014,695(L及S)	34.74
Worth Access Trading Limited	實益擁有着	4	1,059,190,000(L)	30.54
Charoen Pokphand Holding Company Limited	控制公司權益	4	1,059,190,000(L)	30.54
Charoen Pokphand Group Company Limited	控制公司權益	4	1,059,190,000(L)	30.54

附註：

- 「L」代表好倉，而「S」代表淡倉。
- Krung Thai Bank Public Company Limited持有1,004,014,695股股份作為抵押。
- CPI Holding Co., Ltd.實益擁有1,004,014,695股股份，並同時擁有1,004,014,695股淡倉股份（該等股份已作抵押擔保予Krung Thai Bank Public Company Limited）。C.P. Intertrade Co., Ltd.亦公佈因擁有CPI Holding Co., Ltd.之股權，故同樣擁有該等股份之權益。
- Worth Access Trading Limited擁有1,059,190,000股好倉股份（包括481,250,000股股份及隨附577,940,000股認股權證）。Charoen Pokphand Holding Company Limited亦公佈因擁有Worth Access Trading Limited之股權，故同樣擁有1,059,190,000股股份之權益。同時，Charoen Pokphand Group Company Limited亦公佈因擁有Charoen Pokphand Holding Company Limited之股權，故同樣擁有該等數目之股份。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無人士（非本公司之董事及主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之規定所存置登記冊內權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上具投票權之任何類別股本面值10%或以上權益。

競爭權益

於最後實際可行日期，董事概不知悉任何董事持有任何可與本集團業務直接或間接或有可能存在競爭之業務(按上市規則下需作披露)的權益。

服務合約

於最後實際可行日期，董事或建議董事概無與本公司或其集團之任何成員公司簽訂現有或擬訂中之服務合約(不包括於一年內期滿或可由公司終止合約時而無須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

重大逆轉情況

董事概不知悉，自二零零五年十二月三十一日(本集團最近期經審核綜合賬目之編製日期)以來，本集團之財政狀況或經營前景概無任何重大逆轉。

專家資歷及同意書

以下乃專家(「專家」)之資歷，並提供有關本通函之函件：

名稱	資歷	意見或建議性質	意見日期
滙富	一間根據證券條例可經營第6類(企業融資顧問)受規管業務(根據證券條例之定義)之持牌法團	致獨立董事委員會及獨立股東之函件	二零零六年十月六日
嘉漫(香港)有限公司	註冊專業測量師	有關中國物業估值之函件及估值證書	二零零六年十月六日
通商律師事務所	合資格之中國法律顧問	中國法律意見	二零零六年九月七日、二零零六年九月二十八日及二零零六年九月二十九日

專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以現時之形式及涵義轉載其函件於本通函，並／或於通函內引述其名稱及內容，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，專家概無擁有本公司或其集團之任何成員公司之股權及／或任何權利或購股權，以認購或提名他人認購本公司或本集團之任何成員公司之證券。

一般事項

- (a) 各董事概無於任何由本集團成員公司所訂立與本集團業務有重大關係之合約或安排中擁有權益。
- (b) 除若干董事於出售事項擁有權益(於本通函董事會函件內「出售事項」一節中詳述)外，自二零零五年十二月三十一日(本集團最近期經審核綜合賬目之編製日期)，滙富、嘉漫(香港)有限公司、通商律師事務所及各董事概無直接或間接擁有本集團任何成員公司買賣或租賃，或建議買賣或租賃資產之權益。
- (c) 於最後實際可行日期，滙富、嘉漫(香港)有限公司及通商律師事務所概無實益或非實益擁有本公司或其任何附屬公司之股權及／或任何權利或購股權，以認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司之證券。
- (d) 本公司之秘書為陳佩珊小姐。彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會士。
- (e) 本集團之合資格會計師為黃佩珊小姐，彼為香港會計師公會之會士。
- (f) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港中央登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。本公司之註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而主要營業地點為香港夏慤道十六號遠東金融中心二十一樓。
- (g) 本通函備有中英文本，惟應以英文本為準。

備查文件

下列文件之副本可直至二零零六年十月二十五日止(包括該日之一般辦公時間內)於本公司之主要營業地點香港夏慤道十六號遠東金融中心二十一樓查閱：

- (i) 獨立董事委員會之函件，其內容已載列於本通函第10頁；
- (ii) 滙富函件，其內容已載列於本通函第11至第15頁；
- (iii) 嘉漫(香港)有限公司之函件，其內容已載列於本通函第16至第20頁；
- (iv) 本附錄中「專家資歷及同意書」一節內所指滙富、嘉漫(香港)有限公司及通商律師事務所之書面同意書；
- (v) 該協議；及
- (vi) 於嘉漫(香港)有限公司編制之估值報告內提及通商律師事務所提供之中國法律意見。



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)

茲通告卜蜂國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年十月二十五日(星期三)上午十時正(或緊隨本公司於同日上午九時三十分召開之股東特別大會結束或休會後)假座香港夏慤道十六號遠東金融中心二十一樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(無論有否修訂)：

普通決議案

「動議批准、追認及確認於二零零六年九月七日由C.T. Progressive (Investment) Ltd. (「賣方」)，本公司之一家全資附屬公司，及Excel Prominent Limited (「買方」)訂立之協議(「協議」)，據此，賣方有條件地同意出售易初配銷(瀋陽)有限公司之全部已發行股本予買方，(已註有「A」字樣之協議副本已呈交大會並已由大會主席簡簽，以供識別用途)；並授權本公司董事有權就彼等認為對展開及完成協議(經修改(如適用))下各自之交易屬必須或適宜而代表本公司簽署該等文件及採取該等行動。」

承董事會命
公司秘書
陳佩珊

香港，二零零六年十月六日

股東特別大會通告

附註：

1. 隨附大會適用之代表委任表格及本通告將寄發予本公司之股東。
2. 代表須由正式書面授權並由委任人或其正式授權代表親自簽署，或倘委任人為法人團體，則須蓋上公司印鑑或由任何授權人士、負責人或代表親自簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一位或多位代表出席，並代表其投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 本代表委任表格連同經簽署准授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會舉行前四十八小時交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東一八三號合和中心四十六樓)，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按意願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票，屆時代表委任表格將視為經已撤銷。
6. 如屬本公司股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可於大會上投票(不論親自或委派代表)，猶如他／她為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親自或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊排名較先之出席者方有權投票(不論親自或委派代表)。
7. 根據本公司公司細則第59條，於任何股東大會中對進行表決決議案將以舉手形式決定除非根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定或(於公佈舉手結果之際或之前或其他進行點票的要求已被撤銷)要求以點票形式決定由(i)大會之主席提出；或(ii)最少由三位有權出席及投票之股東或其代表提出；或(iii)合共持有不少於在會議上有權出席及投票(若股東為法團，則其授權代表)之所有股東達百分之十的總表決權及有出席之股東或其代表提出；或(iv)合共持有不少於所有股份總額百分之十及有權出席及投票之股東(若股東為法團，則其授權代表)或其代表提出。
8. 據本公司於二零零六年十月六日之通函所述，大會主席要求對提呈於大會上有關批准協議之決議案以點票方式進行。