

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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)

(股份代號：43)

### 有關辦公室租賃協議之 持續關連交易

#### 辦公室租賃協議

於二零二零年四月十日，正大投資（一家本公司間接全資擁有附屬公司）與正大僑商（一家 CPG 間接附屬公司）簽訂辦公室租賃協議，據此，正大投資將租用由正大僑商持有及發展的該物業。

上述協議之詳情載列於下文「辦公室租賃協議」中。

#### 上市規則之涵義

基於本公告內「上市規則之涵義」中所載之原因，根據辦公室租賃協議項下之交易被視為根據上市規則本公司之持續關連交易及須遵守上市規則若干合規規定。

## 辦公室租賃協議

於二零二零年四月十日，正大投資（一家本公司間接全資擁有附屬公司）與正大僑商（一家 CPG 間接附屬公司）簽訂辦公室租賃協議，據此，正大投資將租用由正大僑商持有及發展的該物業。

### (a) 日期

二零二零年四月十日

### (b) 訂約方

- (i) 正大僑商（作為出租方）
- (ii) 正大投資（作為承租方）

### (c) 主題事項

正大僑商出租及正大投資租用該物業，用作正大投資及其附屬公司之辦公室。

### (d) 出租物業

該物業之總出租面積約為 5,112.65 平方米，位於北京朝陽區正大中心 40 樓及 41 樓所組成。

### (e) 租金

正大投資根據辦公室租賃協議之應付每月租金載列如下：

	每月租金		每平方米	
二零二零年四月十日 至 二零二一年四月九日	1,354,852.25 人民幣	(約 192,177.62 美元)	265 人民幣	(約 37.59 美元)
二零二一年四月十日 至 二零二二年十月九日	2,709,704.50 人民幣	(約 384,355.25 美元)	530 人民幣	(約 75.18 美元)
二零二二年十月十日 至 二零二三年四月九日	1,354,852.25 人民幣	(約 192,177.6 美元)	265 人民幣	(約 37.59 美元)

由二零二零年四月十日至二零二一年四月九日及由二零二二年十月十日至二零二三年四月九日之期間，每月租金為下調價格，以作翻新用途。

按上述每月租金，出租期內（二零二零年四月十日至二零二三年四月九日）每一曆年之合共應付金額如下：

		應付租金金額	
二零二零年	（四月十日 至十二月三十一日）	1,178 萬人民幣	（約 167 萬美元）
二零二一年	（一月一日至十二月三十一日）	2,801 萬人民幣	（約 397 萬美元）
二零二二年	（一月一日至十二月三十一日）	2,888 萬人民幣	（約 410 萬美元）
二零二三年	（一月一日至四月九日）	447 萬人民幣	（約 63 萬美元）

**(f) 付款條款**

正大投資於每月第二十五日，向正大僑商預付下一個月份之應付每月租金。

**(g) 租賃保證金**

正大投資需於簽訂辦公室租賃協議的三個工作天內向正大僑商繳付 8,773,307.40 人民幣（約 1,244,440.77 美元）之租賃保證金，於辦公室租賃協議屆滿時，將無息歸還予正大投資。

**(h) 年期**

辦公室租賃協議由二零二零年四月十日生效至二零二三年四月九日。

**(i) 其他費用**

其他費用如物業管理費及公用事業費用，由正大投資（作為承租方）繳付。

**有關訂約方之資料**

本公司是一家投資控股公司。本公司之附屬公司主要於中國及越南從事（i）產銷動物飼料產品，（ii）繁殖、養殖及銷售禽畜（僅於越南）及水產，及（iii）產銷食品產品。

正大投資（辦公室租賃協議之承租方）是一家於中國註冊成立的公司，為本公司附屬公司，是本集團中國農牧食品業務的控股方公司。

正大僑商（CPG 非全資擁有附屬公司）是一家於中國註冊成立的公司，持有正大中心。

CPG 是一家於根據泰國法律註冊成立的投資控股公司。

### 簽訂辦公室租賃協議之原因

正大中心是位於北京朝陽區的甲級綜合商業大樓。正大僑商發展正大中心，出租予第三方及其他 CPG 集團實體。正大中心於二零一九年六月落成，分階段出租辦公室樓層。

簽訂辦公室租賃協議使本集團能夠通過租用全新、先進的辦公大樓，並與其他 CPG 集團實體集中到同一辦公大樓，以提高整體效率。

租金經雙方磋商而釐定，按正大中心附近商業物業的當前市場租金價格為基準作計算。辦公室租賃協議的租金及條款不遜於由獨立第三方出租方就正大中心鄰近地方及同一大樓所提供之租賃條款。

董事（包括獨立非執行董事）相信辦公室租賃協議之條款屬於一般商業條款，於本集團日常業務中訂立，辦公室租賃協議之條款為公平合理，交易符合本公司和股東之整體利益。

董事會認為本公司董事長及執行董事謝吉人先生、本公司副董事長及執行董事蔡益光先生及謝鎔仁先生、本公司執行董事謝明欣先生及 Arunee Watcharananan 女士，鑑於彼等各自於 CPG 的股權，彼等於辦公室租賃協議項下的交易中擁有重大權益，因此彼等出席相關董事會就有關辦公室租賃協議的決議案放棄投票。

### 上市規則之涵義

於本公告日期，CPF 持有已發行股份約 49.74%，而 CPF 的已發行股份中約 48.44% 由 CPG 持有。由於 CPG 持有 CPF 接近半數股權，本公司與 CPG 同意視 CPG 為本公司之主要股東及其附屬公司和彼等的聯繫人，為就上市規則而言本公司之關連人士。因此，正大僑商與正大投資根據辦公室租賃協議進行的交易被視為猶如根據上市規則本公司之持續關連交易，及每年應付租金則代表該交易之年度上限。

由於根據上市規則第 14.07 條適用於辦公室租賃協議的最高年度應付租金（即二零二二年應付租金總額）之百分比率超過 0.1% 但低於 5%，辦公室租賃協議項下所進行之交易須遵守上市規則第十四 A 章申報和公告規定，惟豁免遵守有關通函（包括獨立財務意見）及經股東批准的規定。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	卜蜂國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號為 43
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「CPF」	指	<b>Charoen Pokphand Foods Public Company Limited</b> ，一家根據泰國法律註冊成立之公司，其股份於泰國證券交易所上市及買賣
「CPG」	指	<b>Charoen Pokphand Group Company Limited</b> ，一家根據泰國法律註冊成立之公司，擁有超過八十個股東的多元化股權架構，最大股東為一家公司，持有不多於 13% 之 CPG 股份，而其最終實益擁有人為謝中民先生
「正大僑商」	指	正大僑商房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，是 CPG 的附屬公司
「正大投資」	指	正大股份有限公司之有限責任公司，是本公司的附屬公司
「董事」	指	本公司之董事

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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
「辦公室租賃協議」	指	正大僑商（作為出租方）及正大投資（作為承租方）於二零二零年四月十日簽訂之租賃協議，據此，正大投資租用該物業，為期三年，由二零二零年四月十日生效直至二零二三年四月九日
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	正大中心的 40 樓及 41 樓
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定價幣
「股東」	指	股份之不時持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 美元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「美元」

指 美元，美利堅合眾國之法定貨幣

承董事會命  
董事

**Arunee Watcharananan**

附註：就本公告而言，美元換算人民幣採用之匯率（僅供參考）為：1.0 美元 = 7.05 人民幣。

香港，二零二零年四月十日

於本公告日期，董事會包括八位執行董事：謝吉人先生、蔡益光先生、謝鎔仁先生、謝明欣先生、白善霖先生、Sooksunt Jiumaiswanglerg 先生、Arunee Watcharananan 女士及于建平先生；兩位非執行董事：謝克俊先生及池添洋一先生；及六位獨立非執行董事：馬照祥先生、Sombat Deo-isres 先生、Sakda Thanitcul 先生、Vinai Vittavasgarnvej 先生、Vatchari Vimooktayon 女士及鄭毓和先生。