

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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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。



E. BON HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
怡邦行控股有限公司

(股份代號: 599)

須予披露交易 收購物業

董事會謹此宣佈，於二零一五年十二月十六日，本公司之全資附屬公司亞洲富寶，該公司為一物業投資公司，與賣方（乃為一與本集團及本公司之獨立第三方），訂立買賣合約，據此亞洲富寶已同意購買，而賣方已同意出售物業，代價總數為 28,180,000.00 港元。

由於有關收購事項之其中若干適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，但不超過25%，故收購事項構成本公司於上市規則第14.06(2)條項下之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之通知及公告規定，惟根據上市規則第14.33條獲豁免遵守股東批准規定。

買賣合約

日期：

二零一五年十二月十六日

訂約方：

賣方：**Bensfield Enterprises Limited**，於香港註冊成立之投資控股公司。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

買方：亞洲富寶有限公司，本公司之全資附屬公司。

收購之物業：

位於香港銅鑼灣禮頓道三十三至三十五號第一商業大廈十九樓A室及B室之辦公室。物業為一商用物業，總實用面積約為1,646平方呎。物業目前已訂有租約，協定租金為每月68,800.00港元（包括差餉、地租及管理費）並於二零一七年二月二十八日屆滿。

根據賣方所提供資料，截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個財政年度，物業應佔租金收入分別約為728,800.00港元及825,600.00港元。

代價：

亞洲富寶就收購物業向賣方應付之代價為28,180,000.00港元。簽訂買賣合約後，亞洲富寶向賣方支付首期按金2,818,000.00港元，而餘額25,362,000.00港元將於完成時由亞洲富寶向賣方支付。董事擬動用本集團內部資源撥付代價之資金。

代價乃經訂約方參照物業於同區擁有類似面積及樓齡之商業物業之現行市值並於公平磋商後釐定。董事認為合約條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成：

完成須於二零一六年二月二十九日或之前落實。

收購之理由及裨益

A. 收購物業建議之條款及條件

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為於香港及中華人民共和國（「中國」）從事進口、批發、零售及／或安裝建築五金、衛浴、廚房設備及傢俬以及向中國之物業發展商提供裝修服務。

本集團之香港總部寫字樓現時位於同一所大廈之十六至十八樓。為滿足本公司近年業務擴展帶來對寫字樓之需求，董事認為，在現址附近增加寫字樓面積，有助改善工作效率及有利各部門協調。物業將於收購完成後繼續出租，直至二零一七年二月二十八日租約結束為止；其後，董事有意向以物業作為集團寫字樓之用。

根據前述，本集團委託一獨立物業估值師，黃開基測計師行有限公司，為物業之估值進行獨立評估。根據二零一五年十一月十三日之評估報告，物業之市場價格估值為29,200,000.00港元。

根據該評估報告，本公司已在二零一五年十二月一日向賣方提出以代價28,180,000.00港元，即市場平均價約3.5%之折讓，收購該物業，而賣方已同意出售，並以下列條款及條件訂立買賣協議：

代價：28,180,000.00港元

完成日期：二零一六年一月十七日

條件：以「現狀」為基準

根據現有租約，每月租金為68,800.00港元，並將在二零一七年二月二十八日屆滿。

B. 董事會會議

1. 於二零一五年十一月三十日的董事會會議上，該擬議交易已獲充分考慮，謹此報告於會議上：

- (i) 於會議前，董事已獲傳閱黃開基測計師行有限公司之日期為二零一五年十一月十三日之評估報告；
- (ii) 擬議向賣方提議的條款及條件，誠如上文A段所述；
- (iii) 本集團將透過內部資源以支付收購物業所需款項；及
- (iv) 賣方並非本公司於上市規則第14A.11條中定義之關連人士。因此，從擬議出售物業及購買並不構成上市規則項下之關連交易。

2. 收購物業的效益

董事認為，若本集團需要增加寫字樓面積以應對業務擴張，相對搬遷至其他位置遠離目前寫字樓之地點，在經營效率而言，物業將是理想地點；再者，此亦可避免租賃寫字樓樓面而帶來租金在未來數年逐步上升。故此，收購該物業符合股東

及本公司整體之利益，而相關提議反映物業市值以及條款及條件屬公平合理。按目前租賃市場，以黃開基測計師行有限公司之估值計算投資收益率為2.8%。

3. 董事會會議決議

董事會會議一致通過以下議決

- (i) 董事會認為，該交易屬公平合理，包括擬議提議，條款及條件，為正常商業條款，屬於正常業務以內，亦能增加公司的資產組合，故建議相關收購符合股東及本公司整體利益；
- (ii) 向賣方收購物業屬上市規則下本公司之須予披露交易，擬進行的交易須遵守通知及公告的規定；及
- (iii) 本集團將會透過內部資源以向賣方支付收購物業代價。

C. 獨立非執行董事的建議

於二零一五年十一月三十日，獨立非執行董事建議，誠如上文 B 段所述的各項原因，收購物業之條款及條件均屬公平合理，並符合股東及本公司整體之利益。獨立非執行董事一致通過收購該物業之決議。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之其中若干適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，但不超過25%，故收購事項構成本公司於上市規則第14.06(2)條項下之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之通知及公告規定，惟根據上市規則第14.33條獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙將具有其對面所載涵義：

「收購事項」	指	亞洲富寶根據買賣合約收購物業；
「買賣合約」	指	亞洲富寶（作為買方）及賣方（作為賣方）就買賣物業訂立日期為二零一五年十二月十六日之合約；
「亞洲富寶」	指	亞洲富寶有限公司，本公司之全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	怡邦行控股有限公司；
「完成」	指	完成買賣物業；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「物業」	指	位於香港銅鑼灣禮頓道三十三至三十五號第一商業大廈十九樓A室及B室之辦公室；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「賣方」	指	Bensfield Enterprises Limited，於香港註冊成立之有限公司。

承董事會命
怡邦行控股有限公司
謝新法
主席

香港，二零一五年十二月十六日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括五名執行董事，即謝新法先生、謝新偉先生、謝新寶先生、謝漢傑先生及劉紹新先生；及三名獨立非執行董事，即梁光建太平紳士、黃華先生及溫思聰先生。