

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**

(股份代号: 599)

### 須予披露交易 收購物業

董事會謹此宣布，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于上市規則第 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于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。

## 收购之物业：

位于香港铜锣湾礼顿道三十三至三十五号第一商业大厦十九楼A室及B室之办公室。物业为一商用物业，总实用面积约为1,646平方呎。物业目前已订有租约，协议租金为每月68,800.00港元（包括差饷、地租及管理费）并于二零一七年二月二十八日届满。

根据卖方所提供资料，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两个财政年度，物业应占租金收入分别约为728,800.00港元及825,600.00港元。

## 代价：

亚洲富宝就收购物业向卖方应付之代价为28,180,000.00港元。签订买卖合约后，亚洲富宝向卖方支付首期按金2,818,000.00港元，而余额25,362,000.00港元将于完成时由亚洲富宝向卖方支付。董事拟动用本集团内部资源拨付代价之资金。

代价乃经订约方参照物业于同区拥有类似面积及楼龄之商业物业之现行市值并于公平磋商后厘定。董事认为合约条款属公平合理，并符合本公司及股东之整体利益。

## 完成：

完成须于二零一六年二月二十九日或之前落实。

## 收购之理由及裨益

### A. 收购物业建议之条款及条件

本公司主要业务为投资控股，其附属公司之主要业务为于香港及中华人民共和国（「中国」）从事进口、批发、零售及／或安装建筑五金、卫浴、厨房设备及家俬以及向中国之物业发展商提供装修服务。

本集团之香港总部写字楼现时位于同一所大厦之十六至十八楼。为满足本公司近年业务扩展带来对写字楼之需求，董事认为，在现址附近增加写字楼面积，有助改善工作效率及有利各部门协调。物业将于收购完成后继续出租，直至二零一七年二月二十八日租约结束为止；其后，董事有意向以物业作为集团写字楼之用。

根据前述，本集团委托一独立物业估值师，黄开基测计师行有限公司，为物业之估值进行独立评估。根据二零一五年十一月十三日之评估报告，物业之市场价格估值为29,200,000.00港元。

根据该评估报告，本公司已在二零一五年十二月一日向卖方提出以代价28,180,000.00港元，即市场平均价约3.5%之折让，收购该物业，而卖方已同意出售，并以下列条款及条件订立买卖协议：

代价：28,180,000.00港元

完成日期：二零一六年一月十七日

条件：以「现状」为基准

根据现有租约，每月租金为68,800.00港元，并将在二零一七年二月二十八日届满。

## **B. 董事会会议**

1. 于二零一五年十一月三十日的董事会会议上，该拟议交易已获充分考虑，谨此报告于会议上：

- (i) 于会议前，董事已获传阅黄开基测计师行有限公司之日期为二零一五年十一月十三日之评估报告；
- (ii) 拟议向卖方提议的条款及条件，诚如上文A段所述；
- (iii) 本集团将透过内部资源以支付收购物业所需款项；及
- (iv) 卖方并非本公司于上市规则第14A.11条中定义之关连人士。因此，从拟议出售物业及购买并不构成上市规则项下之关连交易。

2. 收购物业的效益

董事认为，若本集团需要增加写字楼面积以应对业务扩张，相对搬迁至其他位置远离目前写字楼之地点，在经营效率而言，物业将是理想地点；再者，此亦可避免租赁写字楼楼面而带来租金在未来数年逐步上升。故此，收购该物业符合股东

及本公司整体之利益，而相关提议反映物业市值以及条款及条件属公平合理。按目前租赁市场，以黄开基测计师行有限公司之估值计算投资收益率为2.8%。

### 3. 董事会会议决议

董事会会议一致通过以下议决

- (i) 董事会认为，该交易属公平合理，包括拟议提议，条款及条件，为正常商业条款，属于正常业务以内，亦能增加公司的资产组合，故建议相关收购符合股东及本公司整体利益；
- (ii) 向卖方收购物业属上市规则下本公司之须予披露交易，拟进行的交易须遵守通知及公告的规定；及
- (iii) 本集团将会透过内部资源以向卖方支付收购物业代价。

### C. 独立非执行董事的建议

于二零一五年十一月三十日，独立非执行董事建议，诚如上文 B 段所述的各项原因，收购物业之条款及条件均属公平合理，并符合股东及本公司整体之利益。独立非执行董事一致通过收购该物业之决议。

### 上市规则之涵义

由于有关收购事项之其中若干适用百分比率（定义见上市规则）超过5%，但不超过25%，故收购事项构成本公司于上市规则第14.06(2)条项下之须予披露交易，并须遵守上市规则项下之通知及公告规定，惟根据上市规则第14.33条获豁免遵守股东批准规定。

## 释义

于本公告内，除文义另有所指外，以下词汇将具有其对面所载涵义：

「收购事项」	指	亚洲富宝根据买卖合约收购物业；
「买卖合约」	指	亚洲富宝（作为买方）及卖方（作为卖方）就买卖物业订立日期为二零一五年十二月十六日之合约；
「亚洲富宝」	指	亚洲富宝有限公司，本公司之全资附属公司；
「董事会」	指	董事会；
「本公司」	指	怡邦行控股有限公司；
「完成」	指	完成买卖物业；
「董事」	指	本公司董事；
「本集团」	指	本公司及其附属公司；
「上市规则」	指	联交所证券上市规则；
「物业」	指	位于香港铜锣湾礼顿道三十三至三十五号第一商业大厦十九楼A室及B室之办公室；
「联交所」	指	香港联合交易所有限公司；及
「卖方」	指	<b>Bensfield Enterprises Limited</b> ，于香港注册成立之有限公司。

承董事会命  
怡邦行控股有限公司  
谢新法  
主席

香港，二零一五年十二月十六日

于本公告日期，董事会由八名董事组成，包括五名执行董事，即谢新法先生、谢新伟先生、谢新宝先生、谢汉杰先生及刘绍新先生；及三名独立非执行董事，即梁光建太平绅士、黄华先生及温思聪先生。