

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

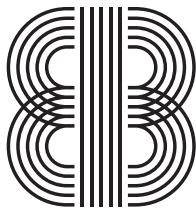
---

閣下如对本通函任何方面或应采取之行动有任何疑问，应谘询 閣下之持牌证券交易商、注册证券机构、银行经理、律师、专业会计师或其他专业顾问。

閣下如已将名下怡邦行控股有限公司全部股份售出或转让，应立即将本通函送交买主或承让人或经手买卖或转让之银行、持牌证券交易商、注册证券机构或其他代理商，以便转交买主或承让人。

香港交易及结算所有限公司及香港联合交易所有限公司对本通函的内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示，概不对因本通函全部或任何部份内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担任何责任。

---



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)

主要交易  
收购物業

---

除文义另有所指外，本封面页所用词语与本通函「释义」一节所界定者具有相同涵义。

本公司已就收购事项获一批有密切联系的股东(持有本公司已发行股本50%以上)给予不可撤回及无条件的书面批准。因此，根据上市规则第14.44条，本公司将不会召开股东大会批准收购事项。本通函乃寄发予股东仅作参考用途。

二零二零年八月二十四日

---

## 目 录

---

	页次
释义 .....	1
董事会函件.....	3
附录一 一本集团的财务资料 .....	I-1
附录二 一本集团未经审核备考财务资料.....	II-1
附录三 一物业估值报告 .....	III-1
附录四 一一般资料.....	IV-1

---

## 释 义

---

在本通函内，除文义另有所指外，下列词语具有下述涵义：

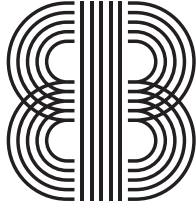
「收购事项」	指	买方根据正式协议收购物业
「该等公告」	指	本公司日期为二零二零年五月二十九日、二零二零年六月十九日、二零二零年六月二十三日及二零二零年八月六日的公告
「董事会」	指	董事会
「本公司」	指	怡邦行控股有限公司，一间于开曼群岛注册成立的有限公司，其股份于联交所主板上市(股份代号：599)
「完成」	指	完成收购事项
「代价」	指	物业的购买价格，金额为68,500,000港元
「董事」	指	本公司的董事
「正式协议」	指	买方及卖方就收购事项于二零二零年六月二十三日签订的正式买卖协议
「本集团」	指	本公司及其附属公司
「港元」	指	香港法定货币港元
「香港」	指	中华人民共和国香港特别行政区
「独立估值师」	指	黄开基测计师行有限公司，本公司就收购物业委任的独立合资格估值师
「最后实际可行日期」	指	二零二零年八月二十日，即本通函付印前就确定当中所载若干资料的最后实际可行日期
「上市规则」	指	联交所证券上市规则
「中国」	指	中华人民共和国，仅就本通函而言，不包括香港、澳门特别行政区及台湾

---

## 释 义

---

「临时协议」	指	由买方、卖方及物业代理于二零二零年五月二十九日就收购事项签订的临时买卖合同
「物业」	指	香港新界葵涌打砖坪街63-75号冠和工业大厦三楼单位A、单位B及单位C
「物业代理」	指	中原地产代理有限公司
「买方」	指	东方永进有限公司(Oriental Forward Limited)，一间于香港注册成立的有限公司，为本公司的全资附属公司
「证券及期货条例」	指	香港法例第571章证券及期货条例(经不时修订、补充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股东」	指	股份登记持有人
「联交所」	指	香港联合交易所有限公司
「谢氏家族」	指	谢新法先生、谢新伟先生、谢新宝先生及谢汉杰先生
「卖方」	指	新兴橡根花边厂有限公司(Sun Hing Elastic & Lace Factory Ltd)，一间于香港注册成立的有限公司
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：  
謝新法先生  
謝新偉先生  
謝新寶先生  
謝漢杰先生  
劉紹新先生

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨立非執行董事：  
黃華先生  
溫思聰先生  
陸宏廣博士

總辦事處兼香港主要營業地點：  
香港銅鑼灣  
禮頓道33號  
第一商業大廈  
16-18樓

敬啟者：

## 主要交易 收購物業

### 緒言

茲提述有關收購事項的該等公告。

于二零二零年五月二十九日，买方(一间本公司的全资附属公司)与卖方订立临时协议，据此买方已同意购买、而卖方已同意出售物业，代价为68,500,000港元。于二零二零年六月二十三日，买方与卖方订立正式协议。

本通函旨在向 阁下提供(其中包括)有关收购事项及上市规则项下所要求的其他资料的进一步详情。

收购事项

正式协议

于二零二零年六月二十三日，买方与卖方订立正式协议，以取代临时协议。正式协议的主要条款如下：

收购的物业： 香港新界葵涌打砖坪街63-75号冠和工业大厦三楼单位A、单位B及单位C

物业以「现状」出售。

代价及支付条款： 代价金额为68,500,000港元，按下述方式支付：

(a) 3,425,000港元作为初始订金(「初始订金」)，已于签署临时协议时支付予卖方律师代为托管；

(b) 3,425,000港元作为进一步订金(与初始订金统称「订金」)，已于二零二零年六月二十三日支付予卖方律师代为托管；及

(c) 61,650,000港元作为代价余款，须于完成时支付。

代价乃经订约方参照邻近可资比较的物业现行市值并于公平磋商后厘定。代价将以本集团内部资源及可动用的银行授信拨付。

经独立估值师评估后，物业于二零二零年五月二十八日的市值为68,500,000港元。独立估值师已编制物业的估值报告，并载于本通函附录三。

完成： 完成须于二零二零年十月九日或之前落实。

卖方须于完成时以交吉形式向买方交付物业。

---

## 董 事 会 函 件

---

**成本：** 收购事项的所有印花税(包括买方印花税(如适用)，但不包括正式协议及／或香港法例第117章印花税条例项下的其后转让契约应缴纳的特别印花税)均由买方承担及支付。

预期收购事项与交易成本(例如印花税及物业代理佣金)的总成本为约75.6百万港元。

**无法完成：** 倘买方(因卖方违约除外)无法根据正式协议的条款及条件完成物业购买，则买方已付的所有按金应由卖方全数没收，而卖方届时可藉著向买方发出通知(惟毋须向买方递交转让契约)撤销出售及向买方申索或追讨因买方违约而导致卖方可能蒙受的有关损害。

倘卖方(因买方违约除外)无法根据正式协议的条款及条件完成物业出售，则买方已付的所有按金应即时退还予买方，且无损买方向卖方追讨因卖方无法达致完成而导致买方可能蒙受的有关损害的权利，而买方亦毋须向卖方递交转让契约。

卖方或买方均可向另一方提出起诉，及为代替上述赔偿或除上述赔偿外取得特定履行合约的判令，订约方可能因另一方疏忽或拒绝的理由而根据正式协议继续完成物业买卖。

### 收购的理由及裨益

本集团现时于香港不同地点租用货仓储存货物。董事考虑到(其中包括)(i)现时租赁货仓的租金成本；(ii)本集团于租约期满或终止后或未能以可资比较及/或商业上可接受的条款及细则重续租约而须搬迁的风险；(iii)本集团就搬迁所产生的装修开支及时间成本；及(iv)收购事项使本集团能在物业内集中处理更多货物，为库存管理带来营运效益后，认为收购物业作自置货仓可确保本集团的货物储存空间，长远节省租赁、货物仓储及装修开支，改善本集团营运效率，对本集团有利。

董事(包括独立非执行董事)认为，收购事项及正式协议的条款乃属正常商业条款、公平合理，且符合本公司及股东的整体利益。

### 收购事项的财务影响

#### 溢利

诚如「收购的理由及裨益」一节所披露，本集团现时于香港不同地点租用货仓储存货物，并拟收购物业作自置货仓。本集团预期于完成后有关物业的年度折旧开支将增加约2.8百万港元，而所减省的本集团目前租赁货仓租金则约为每年3.6百万港元。因此，预期本集团的溢利将增加。

#### 资产及负债

根据本集团于二零二零年三月三十一日的经审核财务状况，于完成时，本集团的物业、厂房及设备预期将增加约75.6百万港元，而本集团的总资产预期将增加约47.1百万港元(经计及代价68.5百万港元及其他预期交易成本，例如印花税、物业代理佣金及归属于收购事项的专业费用)。由于收购事项将以本集团内部资源及可动用的银行融资(拟贷款融资47.1百万港元，包括十年定期贷款26.5百万港元及十五年按揭贷款20.6百万港元)拨付，故本集团的总负债预期将增加47.1百万港元。于本通函日期，本集团已提取十年定期贷款26.5百万港元，而馀下拟贷款融资尚待银行进行信贷评估及正式审批程序方可作实且并未签订任何贷款协议。

除上文所披露外，收购事项概不会对本集团溢利以及资产及负债造成即时重大影响。



---

## 董事会函件

---

有关收购事项对本集团资产及负债的预期影响的详情载于本通函附录二。

### 上市规则的涵义

由于与收购事项有关的一项或多项适用百分比率(按上市规则定义)高于25%但低于100%，收购事项构成一项本公司的主要交易，因此须遵守上市规则第14章有关公告、汇报及股东批准的规定。

经作出一切合理查询后据董事所知所信，倘本公司召开股东特别大会以批准收购事项，概无股东因为于收购事项拥有任何重大利益而须放弃投票。本公司已就收购事项获一批有密切联系的股东(合共持有303,613,324股股份，即占本公司于最后实际可行日期已发行股本合共50.6%)给予不可撤回及无条件的书面批准。该批有密切联系的股东名称及其分别持有的股份数目为：Universal Star Group Ltd. (108,302,488股股份)、Happy Voice Ltd. (73,581,206股股份)、New Happy Times Ltd. (43,659,542股股份)、Fast Way Management Limited (37,197,294股股份)、卢伟民先生(17,909,892股股份)、易启宗先生(15,798,950股股份)及易启耀先生(7,163,952股股份)。

Universal Star Group Ltd.由谢新伟先生(执行董事、谢汉杰先生的父亲及谢新法先生的堂兄)、谢汉杰先生(执行董事)及彼等的家族成员实益持有。New Happy Times Ltd.由谢新宝先生(执行董事及谢新法先生的胞弟)及其家族成员实益持有。Fast Way Management Limited由谢新法先生(主席兼执行董事)及其家族成员实益持有。Happy Voice Ltd.为本公司的主要股东，其股东包括一名谢氏家族的亲属。卢伟民先生为本集团雇员及谢氏家族的相识人士，而易启宗先生(易启耀先生的胞兄)则为前董事及本集团雇员。

因此，有关上市规则第14章就收购事项的股东批准规定，已按上市规则第14.44条在代替召开本公司股东大会的形式达成。

### 申请豁免严格遵守上市规则第14.67(6)(b)(i)条

经作出合理查询后据董事所知所信，卖方于拟收购事项前已租赁物业予第三方以获取租金收入，因此，根据上市规则第14.67(6)(b)(i)条，物业为会产生收益且具有可识别的收入的资产。据此，本公司须于本通函载有严格遵守上市规则第14.67(6)(b)(i)条规定的物业可识别净收入及估值的过往三个财政年度损益

## 董 事 会 函 件

表及估值(倘适用)。所要求的损益表须经核数师或申报会计师审阅。就本公司而言,该期间涵盖截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三个财政年度(「相关期间」)。

经考虑(其中包括)以下各项,本公司已向联交所申请豁免严格遵守上市规则第14.67(6)(b)(i)条:

- (a) 物业由本集团收购作为其自置货仓而非用作产生收益,因此物业于相关期间的总收入对本公司而言意义不大;
- (b) 提供卖方(即持有物业的公司)的损益表将不会增加任何价值,且对买方确定物业的业权而言意义不大,卖方的资产净值在厘定代价方面亦与买方无关;
- (c) 独立估值师于二零二零年五月二十八日对物业进行估值的估值报告载于本通函附录三;
- (d) 收购事项已获一批有密切联系的股东(持有本公司已发行股本50%以上)给予不可撤回及无条件批准;及
- (e) 尽管本公司要求,卖方已表示概无临时协议及正式协议项下的法律责任向买方或本公司提供于相关期间物业的相关资料(包括损益表以及卖方的相关账簿及记录)。

联交所已豁免本公司严格遵守上市规则第14.67(6)(b)(i)条,惟前提是本公司须披露通函内的豁免(包括详情、原因及替代披露资料)。本公司披露以下于收购事项后本集团就物业预计产生的每月开支及物业估值报告作为替代披露资料。

	估计 每月开支 (港元)
差饷及政府地租 <sup>(1)</sup>	10,040
管理费 <sup>(2)</sup>	38,455
保险 <sup>(3)</sup>	2,201
	<hr/>
总计	50,696
	<hr/> <hr/>

---

## 董 事 会 函 件

---

附注：

1. 根据香港差饷物业估价署就卖方提供有关物业于二零二零年七月至九月季度的差饷及政府地租以及于差饷物业估价署网站所示自二零二零年四月一日开始的财政年度有关物业的应缴季度差饷及政府地租发出的缴费通知书。
2. 根据卖方提供截至二零二零年七月三十一日止月份物业的管理费付款通知书。
3. 根据香港两间商业银行获得的平均物业保险报价。
4. 本公司管理层根据彼等在与物业具有相似性质的物业租赁方面的经验，估计除管理费、差饷及政府地租以及保险费用外，于收购事项后买方就物业应付的其他开支(例如维修及保养费用)将不重大。因此，上述财务资料概无计入其他开支。

独立估值师于二零二零年五月二十八日对物业进行估值的估值报告载于本通函附录三。

### 订约方的一般资料

#### 本公司

本公司为一间投资控股公司，其附属公司主要于香港及中国从事进口、批发、零售及安装建筑五金、卫浴、厨房设备及家俬。

#### 买方

买方为一间于香港注册成立的有限公司及本公司的全资附属公司，为物业持有公司。

#### 卖方

卖方为一间于香港注册成立的物业持有有限公司。经作出适当查询后据董事所知所信，并根据香港公司注册处网站的查册所得的公开资料，卖方由两名人士(即张定忠(Cheung Ting Chung)及张国宝(Cheung Kwok Po))对等持有。经作出一切合理查询后据董事所知所信，卖方及其最终实益拥有人均为本公司及其关连人士的独立第三方。

### 推荐建议

董事(包括独立非执行董事)认为，正式协议的条款乃按照一般商业条款订立，属公平合理，且收购事项符合本公司及股东的整体利益。因此，倘本公司

---

## 董 事 会 函 件

---

召开股东特别大会以批准收购事项，则董事建议股东投票赞成有关收购事项的相关普通决议案。

### 其他资料

务请 阁下垂注本通函各附录所载的其他资料。

此 致

列位股东 台照

承董事会命  
怡邦行控股有限公司  
主席  
谢新法

二零二零年八月二十四日

## 1. 财务资料

本集团截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三个年度的经审核综合财务报表已披露于下列文件，其已刊发于联交所网站www.hkexnews.hk及本公司网站www.ebon.com.hk：

- (a) 本公司于二零一八年七月二十四日刊发截至二零一八年三月三十一日止年度的年报(第80至157页)；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0724/ltn20180724433\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0724/ltn20180724433_c.pdf)

- (b) 本公司于二零一九年七月二十五日刊发截至二零一九年三月三十一日止年度的年报(第78至177页)；及

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725528\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725528_c.pdf)

- (c) 本公司于二零二零年七月二十七日刊发截至二零二零年三月三十一日止年度的年报(第88至181页)。

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700552\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700552_c.pdf)

## 2. 债务

### 债务声明

#### (1) 借款

于二零二零年六月三十日(即就本债务声明而言的最后实际可行日期)，本集团的未偿还借款约为44.5百万港元，包括有抵押银行借款约27.6百万港元(以本集团的租赁土地及楼宇作抵押)、无抵押银行借款约1.3百万港元及无抵押信托收据贷款约15.6百万港元。

#### (2) 租赁负债

于二零二零年六月三十日，本集团的租赁负债约为68.4百万港元。

#### (3) 或然负债

于二零二零年六月三十日，本集团向客户发出履约保证约32.8百万港元作为合约担保。

除上文所述或本通函其他部分所披露外，以及除集团内部负债外，于二零二零年六月三十日营业时间结束时，本集团并无已发行及尚未偿还或同意将予发行的任何借贷资本、银行透支、贷款或其他类似债务、承兑负债或承兑信贷、债权证、按揭、押记、租购承担、担保或其他重大或然负债。

### 3. 营运资金

董事认为，经考虑(i)本集团内部资源；(ii)营运现金流量；(iii)本集团可动用的银行融资；(iv)收购事项的现金流量影响，并在无不可预见的情况下(如发生天灾以及香港及中国政府现有政策或政治、法律、财政、市场或经济状况出现变动，而对本集团业务及营运造成重大不利影响)，本集团具备充足营运资金应付自本通函刊发日期起计最少十二个月的现有需求。

### 4. 重大不利变动

董事确认自二零二零年三月三十一日(即本集团最近经审核财务报表的编制日期)起直至最后实际可行日期，本集团的财政或经营状况概无重大不利转变。

### 5. 财务及营运前景

美国(「美国」)与中国的贸易争议，以及今年2019冠状病毒病大流行于全球肆虐，使中美两国的经济冲突更为显著。疫情使中美关系愈加复杂，而美国取消对香港的特殊贸易地位，使香港能否保持全球贸易、商业及金融枢纽的地位带来不确定因素。整体而言，两国关系长期紧张，对香港不利。在逆境保持佳绩，香港企业将无可避免须重塑并适应四周商业环境。面对经济衰退及消费需求疲弱，本集团会作好准备，以应对经济下滑，并调整业务，以增加企业韧性。

于二零二零年上半年，中美之间争议持续、香港社会动荡以及2019冠状病毒病于全球大流行，均已严重影响营商气氛及消费者信心，削弱本地需求。经济衰退加剧，香港第一季本地生产总值较二零一九年同期实质大幅收缩。毫无疑问，其他国家采取的封锁措施程度不一，预期将影响其各自的经济表现，进而影响香港于今年的经济。由于香港政府陆续推行大规模纾困措施，旨在稳定就业及刺激本地需求，故可能会减慢香港经济下行速度。此举对本集团业务有何影响尚待观察。

虽然外围及本港市场出现波动，惟香港的住屋需求可能有望维持稳定。根据香港政府的差饷物业估价署发布的数据，私人住宅供应预期较二零一九年逐步增加。经考虑受上述因素影响的市場趋势后，本集团将一如既往，继续善用产品范畴的优势及其与具规模的发展商的关系，并不时调整其业务策略以应对不断改变的市場环境。

**A. 未经审核备考财务资料**

以下作说明用途的本集团未经审核备考综合资产及负债表(「未经审核备考财务资料」)，乃根据上市规则第4.29条及下文所述附注基准编制，以说明假设收购事项已于二零二零年三月三十一日完成的本集团财务状况。本未经审核备考财务资料仅供说明用途而编制，由于其假设性质使然，故其未必可真实反映收购事项已于二零二零年三月三十一日完成时或任何未来日期的本集团财务状况。

未经审核备考财务资料应与本通函其他部份收录的其他财务资料一并阅览。



## B. 本集团未经审核备考综合资产及负债表

	本集团于 二零二零年 三月三十一日 的综合资产 及负债表 千港元 附注1	备考调整		本集团的 未经审核 备考经调整 综合资产及 负债表 千港元
		千港元 附注2	千港元 附注3	
<b>资产</b>				
<b>非流动资产</b>				
物业、厂房及设备	175,057		75,608	250,665
使用权资产	72,188			72,188
投资物业	31,600			31,600
递延所得税资产	6,458			6,458
应收账款、应收保留款及 其他应收款	6,163			6,163
	<u>291,466</u>			<u>367,074</u>
<b>流动资产</b>				
存货	144,870			144,870
可收回本期所得税	1,400			1,400
应收账款、应收保留款及 其他应收款	153,822			153,822
合约资产	3,629			3,629
现金及现金等价物	83,434	47,100	(75,608)	54,926
	<u>387,155</u>			<u>358,647</u>
<b>总资产</b>	<u><u>678,621</u></u>			<u><u>725,721</u></u>

	本集团于 二零二零年 三月三十一日 的综合资产 及负债表 千港元 附注1	备考调整		本集团的 未经审核 备考经调整 综合资产及 负债表 千港元
		千港元 附注2	千港元 附注3	
<b>负债</b>				
<b>流动负债</b>				
应付账款及其他应付款	34,544			34,544
合约负债	77,189			77,189
衍生金融负债	807			807
租赁负债	33,617			33,617
借款	10,656	47,100		57,756
本期所得税负债	4,642			4,642
	<u>161,455</u>			<u>208,555</u>
<b>非流动负债</b>				
其他拨备	3,500			3,500
租赁负债	43,929			43,929
递延所得税负债	19,560			19,560
	<u>66,989</u>			<u>66,989</u>
<b>总负债</b>	<u>228,444</u>			<u>275,544</u>
<b>资产净值</b>	<u>450,177</u>			<u>450,177</u>

## C. 本集团未经审核备考综合资产及负债表附注

1. 该等金额乃摘录自本公司刊发的二零二零年年报所载于二零二零年三月三十一日的本集团经审核综合财务状况表。
2. 本集团拟以内部资源及本集团可动用的银行融资(拟贷款融资47.1百万港元,包括十年定期贷款26.5百万港元及十五年按揭贷款20.6百万港元)(「拟贷款融资」)为收购事项拨付资金。于本通函日期,本集团已提取十年定期贷款26.5百万港元,而馀下拟贷款融资尚待银行进行信贷评估及正式审批程序方可作实且并未签订任何贷款协议。
3. 调整相当于(i)收购物业代价约68.5百万港元;(ii)交易成本及相关税项约6.5百万港元及(iii)直接归属于收购事项的专业费用约0.6百万港元。

	附注	千港元
物业代价	<i>i</i>	68,500
交易成本及相关税项	<i>ii</i>	6,508
专业费用	<i>iii</i>	600
		<u>75,608</u>

附注*i*：

收购事项的代价为68.5百万港元。

附注*ii*：

该金额指本集团就收购事项应付的预期交易成本约6.5百万港元,当中包括收购事项的佣金及印花税。

附注*iii*：

该金额指本集团就收购事项应付的预期专业费用约0.6百万港元,当中包括收购事项的法律费用及其他专业费用。

4. 概无作出其他调整以反映本集团于二零二零年三月三十一日后进行的任何经营业绩或其他交易。

**(D) 本集团未经审核备考财务资料报告**

以下为罗兵咸永道会计师事务所(香港执业会计师)的报告全文,以供收录于本通函内。

**羅兵咸永道****独立申报会计师就编制未经审核备考财务资料的鉴证报告**

致怡邦行控股有限公司列位董事

本所已对怡邦行控股有限公司(「贵公司」)及其附属公司(统称「贵集团」)的未经审核备考财务资料(由贵公司董事(「贵公司董事」)编制,并仅供说明用途)完成鉴证工作并作出报告。未经审核备考财务资料包括于贵公司日期为二零二零年八月二十四日的通函(「通函」)中第II-1至II-4页内所载有关于二零二零年三月三十一日的未经审核备考综合资产及负债表以及相关附注(「未经审核备考财务资料」),内容有关贵公司拟收购香港新界葵涌打砖坪街63-75号冠和工业大厦三楼单位A、单位B及单位C(「收购事项」)。贵公司董事用于编制未经审核备考财务资料的适用标准载于通函第II-1至II-4页。

未经审核备考财务资料由贵公司董事编制,以说明收购事项对贵集团于二零二零年三月三十一日的财务状况造成的影响,犹如收购事项于二零二零年三月三十一日已经发生。在此过程中,贵公司董事从贵集团截至二零二零年三月三十一日止年度的综合财务报表中摘录有关贵集团财务状况的资料,并已就上述财务报表刊发审计报告。

**贵公司董事对未经审核备考财务资料的责任**

贵公司董事负责根据香港联合交易所有限公司证券上市规则(「上市规则」)第4.29段及参考香港会计师公会(「香港会计师公会」)颁布的会计指引第7号「编制备考财务资料以载入投资通函内」(「会计指引第7号」),编制未经审核备考财务资料。

### 本所的独立性和质量控制

本所遵守香港会计师公会颁布的职业会计师道德守则中对独立性及其他职业道德的要求，有关要求基于诚信、客观、专业胜任能力和应有的关注、保密及专业行为的基本原则而制定的。

本所应用香港会计师公会所颁布的香港质量控制准则第1号，因此保持一个全面的质量控制制度，包括制定与遵守职业道德要求、专业准则以及适用的法律及监管要求相关的政策和程序守则。

### 申报会计师的责任

本所的责任是根据上市规则第4.29(7)段的规定，对未经审核备考财务资料发表意见并向 阁下报告本所的意见。对于本所过往就用于编制未经审核备考财务资料的任何财务资料而发出的任何报告，除于报告发出日期向该等报告收件人承担的责任外，本所概不承担任何责任。

本所根据香港会计师公会颁布的香港鉴证业务准则第3420号「就编制招股章程内备考财务资料作出报告的鉴证业务」执行我们的工作。该准则要求申报会计师计划和实施程序以对 贵公司董事是否根据上市规则第4.29段及参考香港会计师公会颁布的会计指引第7号编制未经审核备考财务资料获取合理保证。

就本业务而言，本所没有责任更新或重新出具任何在编制未经审核备考财务资料时所使用的任何历史财务资料的报告或意见，且在本业务过程中，我们无就编制未经审核备考财务资料时所使用的财务资料进行审计或审阅。

将未经审核备考财务资料包括在通函中，目的仅为说明某一重大事项或交易对该实体未经调整财务资料的影响，犹如该事项或交易已在为说明为目的而选择的较早日期发生或进行。因此，本所不对收购事项于二零二零年三月三十一日的实际结果会否如同呈报一样提供任何保证。

对于未经审核备考财务资料是否已按照适用标准适当地编制而作出报告的合理保证鉴证业务，涉及实施程序以评估董事用以编制未经审核备考财务资料的适用标准是否提供合理基准，以呈列该事项或交易直接造成的重大影响，并须就以下事项获取充分适当的证据：

- 相关备考调整是否适当地按照该等标准编制；及
- 未经审核备考财务资料是否反映了已对未经调整财务资料作出适当调整。

所选定的程序取决于申报会计师的判断，并考虑申报会计师对该公司性质、与编制未经审核备考财务资料有关的事项或交易以及其他相关业务情况的了解。

本业务也包括评估未经审核备考财务资料的整体呈列方式。

本所相信，本所所获得的证据能充足及适当地为本所的意见提供基础。

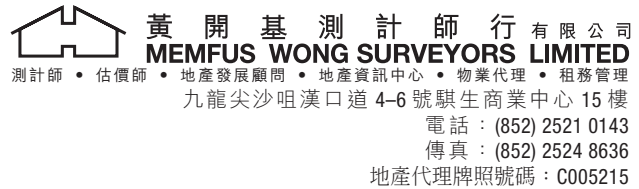
## 意见

本所认为：

- (a) 未经审核备考财务资料已由 贵公司董事按照所述基准适当编制；
- (b) 该基准与 贵集团的会计政策一致；及
- (c) 就根据上市规则第4.29(1)段所披露的未经审核备考财务资料而言，该等调整是适当的。

罗兵咸永道会计师事务所  
执业会计师

香港，二零二零年八月二十四日



敬啟者：

## 指示

吾等遵照怡邦行控股有限公司(「**贵公司**」)及／或其附属公司(连同 **贵公司** 统称「**贵集团**」)的指示，对 **贵集团**将收购新界葵涌打砖坪街63-75号冠和工业大厦三楼单位A、单位B及单位C(「**该物业**」)的物业权益进行估值，吾等确认已进行视察及作出相关查询及查册，并获得吾等认为必要的进一步资料，以向 **贵公司**提供有关该等物业权益于二零二零年五月二十八日(「**估值日期**」)的市值的意见。

## 估值基准

吾等的估值为吾等对该物业市值的意见，吾等对市值的定义为「资产或负债经适当市场推广后，由自愿买方与自愿卖方在知情、审慎及非强迫的情况下，于估值日期公平交易的估计金额」。

吾等的估值乃根据香港测量师学会(「**香港测量师学会**」)颁布的香港测量师学会估值准则(二零一七年版)进行，该准则包括国际估值准则(「**国际估值准则**」)及相关香港测量师学会或司法管辖区的补充资料(如适用)。吾等亦已遵守香港联合交易所有限公司证券上市规则(「**上市规则**」)第5章的规定。

## 估值师的身份及资格

是次估值工作由萨慧玲女士负责。萨女士为黄开基测计师行有限公司(「黄开基测计师行」)的资深董事(估值)及香港测量师学会资深会员,于香港物业估值方面拥有逾25年经验,对相关市场有足够知识,具备恰当处理相关估值工作的技能及认识。

吾等独立于 贵集团。吾等并不知悉存在任何可能于相关工作中产生来自黄开基测计师行或萨慧玲女士的潜在利益冲突的情况。吾等确认黄开基测计师行及萨慧玲女士能够为该物业提供客观及公正的估值。

## 估值方法

就 贵集团将收购的该物业而言,吾等以直接比较法参照相关市场上可资比较的成交资料,按公开市场基准评估有关物业权益的价值。

## 业权调查

吾等于香港土地注册处进行查询,惟吾等并无查阅所有文件的正本以核实所有权或确定是否存在任何未载于提交予吾等的文件中的租赁修订。据 贵公司告知及就其所知,概无有关该物业的重大调查、通知、未决诉讼、违反法律或业权缺陷。于估值过程中,吾等已假设该物业具有完善的合法业权,并可于市场上自由转让。

## 估值假设

吾等的估值乃假设业主于公开市场上出售该物业,而并无凭藉递延条款合约、售后租回、合营企业、管理协议或任何类似安排以影响该物业的价值。

吾等的估值并无考虑该物业的任何抵押、按揭或欠款,或进行出售时可能产生的任何开支或税项。除另有说明外,吾等假设该物业概无涉及可影响其价值的繁重产权负担、限制及支销。

于估值过程中,吾等在极大程度上倚赖 贵公司所提供的资料,并接纳有关规划批文、法定通告、地役权、年期、楼龄、占用详情、平面图及楼面面积及所有其他相关事宜的资料。吾等并无理由怀疑 贵公司向吾等提供且对估值而



言属重大的资料的真实性及准确性。吾等亦获 贵公司告知其提供的资料并无遗漏任何重大事实。所有文件及租约仅作参考用途，而所有尺寸、计量及面积均为约数。

吾等已视察该物业的外部及内部。吾等的视察于二零二零年五月二十八日由李俊杰先生 *BSc (Hons)* 进行。吾等并无进行结构查验，惟于视察过程中，吾等并无发现任何严重缺陷。然而，吾等无法呈报该物业并无腐朽、虫蛀或任何其他结构缺陷。

随附吾等的估值证书。

此 致

香港  
铜锣湾  
礼顿道33号  
第一商业大厦  
16-18楼  
怡邦行控股有限公司  
董事会 台照

代表  
黄开基测计师行有限公司  
资深董事(估值)  
萨慧玲  
注册专业测量师(产业测量组)  
*F.H.K.I.S. M.R.I.C.S*  
谨启

二零二零年八月二十四日

## 估值证书

## 贵集团将收购作自用的物业

物业	概况及年期	占用详情	于二零二零年 五月二十八日 现况下的市值
新界葵涌 打砖坪街63-75号 冠和工业大厦三楼 单位A、单位B及 单位C	该物业包括三个位于一幢高24层的工业大厦3楼的工业单位，在地下及楼上各层设有工厂单位，在一楼设有停车位及装卸区。该物业于一九八二年落成。	于估值日期，该物业为空置。	68,500,000 港元
丈量约份第444约地段第277号 E分段第2小分段及其延伸部分及 丈量约份第444约地段第277号的 馀段及其延伸部分 的土地份数中的 3084份之196	该物业的总实用面积约为19,616平方呎(1,822.4平方米)。  丈量约份第444约地段第277号及其延伸部分乃根据新批地契TW3491持有，自一八九八年七月一日起计为期75年，可续期24年(减最后3日)，有关年期已根据新界土地契约(续期)条例续期至二零四七年六月三十日，并须进一步按该物业应课差饷租值的3%收取每年政府地租。		

## 附注：

- (1) 根据日期分别为一九八六年八月九日及一九八七年四月二十九日的注册摘要编号第TW401199号及第TW441018号，该物业的注册拥有人为新兴橡根花边厂有限公司。
- (2) 根据日期为二零二零年五月二十九日的注册摘要编号第20062201380019号，该物业受临时买卖协议所限(东方永进有限公司为受益人)。东方永进有限公司为 贵公司的全资附属公司。

- (3) 在评估该物业的市值时，吾等已分析本物业的楼宇(即冠和工业大厦)及位于打砖坪街49-53号的华基工业大厦(亦于一九八二年落成)的工业单位的交易纪录。吾等已对该物业与可资比较数据之间的不同特性进行调整，例如有关交易的时间、楼层、面积大小、建筑物状况、楼面负荷量及景观。经分析及获信纳的四项交易的详情概述如下：
- (i) 华基工业大厦1座30楼C单位  
交易日期为二零一九年十一月二十二日(临时买卖合同)，成交价为7,800,000港元，实用面积为2,075平方呎，每平方米为3,759港元
  - (ii) 华基工业大厦2座5楼F单位  
交易日期为二零一九年六月二十八日(买卖合同)，成交价为8,420,000港元，实用面积为2,205平方呎，每平方米为3,819港元
  - (iii) 冠和工业大厦9楼A至H单位  
交易日期为二零一八年七月九日(买卖合同)，成交价为36,300,000港元，实用面积为11,340平方呎，每平方米为3,201港元
  - (iv) 冠和工业大厦13楼A至H单位  
交易日期为二零一八年六月二十九日(买卖合同)，成交价为36,800,000港元，实用面积为11,340平方呎，每平方米为3,245港元
- (4) 根据日期为一九八二年十二月三十日的注册摘要编号第TW266609号，该物业受大厦公契所限。
- (5) 该物业属于日期为二零一八年一月十九日葵涌分区规划大纲草图编号S/KC/29所划分的「其他指定用途」地带。

## 1. 责任声明

本通函的资料乃遵照上市规则而刊载，旨在提供有关本集团的资料；董事愿就本通函的资料共同及个别地承担全部责任。各董事在作出一切合理查询后，确认就其所知及所信，本通函所载资料在各重要方面均准确完备，没有误导或欺诈成分，且并无遗漏任何事项，足以令致本通函或其所载任何陈述产生误导。

## 2. 权益披露

### (a) 董事于本公司及其相联法团证券的权益及淡仓

于最后实际可行日期，本公司各董事及最高行政人员于本公司或任何相联法团(定义见证券及期货条例第XV部)的股份、相关股份及债券中拥有(a)须根据证券及期货条例第XV部第7及8分部知会本公司及联交所的权益及淡仓(包括根据证券及期货条例的条文被当作或视为本公司任何董事及最高行政人员拥有的权益及淡仓)；或(b)根据证券及期货条例第352条须列入本公司所存置的登记册内的权益及淡仓；或(c)根据上市规则上市发行人董事进行证券交易的标准守则须知会本公司及联交所的权益及淡仓载列如下：

董事姓名	权益性质	持有普通股 数目	占已发行 股本的 概约百分比
谢新法先生(附注1)	公司	37,197,294 (L)	6.19%
谢新伟先生(附注2)	公司	108,302,488 (L)	18.03%
谢新宝先生(附注3)	公司	43,659,542 (L)	7.27%
谢汉杰先生(附注2)	公司	108,302,488 (L)	18.03%

(L)代表好仓

附注1：该等本公司股份权益由Fast Way Management Limited持有。谢新法先生及其配偶为受益人。

附注2：该等本公司股份权益由Universal Star Group Limited持有。谢新伟先生、谢汉杰先生及彼等的家族成员为受益人。

附注3：该等本公司股份权益由New Happy Times Limited持有。谢新宝先生及其家族成员为受益人。

除上文所披露外，于最后实际可行日期，概无董事及本公司最高行政人员或彼等的联系人士于本公司或任何其他相联法团(定义见证券及期货条例第XV部)的股份、相关股份及债券中拥有(a)须根据证券及期货条例第XV部第7及8分部知会本公司及联交所的任何其他权益或淡仓(包括根据证券及期货条例的条文被当作或视为本公司任何董事及最高行政人员拥有的权益及淡仓)；或(b)根据证券及期货条例第352条须列入本公司所存置的登记册内的任何其他权益或淡仓；或(c)根据上市规则上市发行人董事进行证券交易的标准守则须知会本公司及联交所的任何其他权益或淡仓。

**(b) 拥有根据证券及期货条例第XV部第2及第3分部须予披露的权益或淡仓的人士**

于最后实际可行日期，据所有董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人员除外)于本公司的股份及相关股份中拥有根据证券及期货条例第XV部第2及第3分部的条文须向本公司作出披露的权益或淡仓：

股东名称	持有普通股 数目	占已发行 股本的 概约百分比
Happy Voice Limited	73,581,206 (L)	12.25%

(L)代表好仓

除上文所披露外，于最后实际可行日期，本公司董事及最高行政人员并不知悉有任何人士(本公司董事或最高行政人员除外)于本公司股份及相关股份及债券中拥有根据证券及期货条例第XV部第2及第3分部的条文须向本公司作出披露的任何其他权益或淡仓。

### 3. 董事服务合约

于最后实际可行日期，概无董事与本集团任何成员公司订立任何不可于一年内在免付赔偿的情况下(法定赔偿除外)届满或由本集团有关成员公司终止的服务合约。

#### 4. 董事于本集团资产或对本集团属重大的合约或安排中的权益

于最后实际可行日期，概无董事于本集团任何成员公司自二零二零年三月三十一日(即本集团最近刊发经审核财务报表的结算日)起已收购或出售或租赁或拟收购、出售或租赁的任何资产中拥有任何直接或间接权益。

于二零一八年三月二十二日，怡邦行建筑材料有限公司(本公司的间接全资附属公司)作为租客，与Negotiator Consultants Limited(「NCL」)作为业主订立租赁协议，以租赁位于香港黄竹坑一幢大厦内的物业及停车位，自二零一八年四月一日至二零二一年三月三十一日，为期三年，每月租金为336,000港元。有关进一步详情，请参阅本公司日期为二零一八年三月二十二日的公告。

NCL为一间公司的全资附属公司，由谢新法先生、谢新宝先生、谢新伟先生及谢汉杰先生(均为本公司董事)拥有实益权益。

除上述所披露外，于本通函日期，概无董事于仍然生效而对本集团业务而言属重大的任何合约或安排中拥有重大权益。

#### 5. 竞争权益

于最后实际可行日期，据董事所尽悉，概无董事或控股股东或其各自的紧密联系人士拥有根据上市规则于与本集团业务直接或间接构成或可能构成任何竞争或与本集团的利益产生或可能产生任何冲突的任何业务权益。

#### 6. 诉讼及索偿

于最后实际可行日期，概无牵涉任何尚未了结或对本集团任何成员公司构成威胁的重要诉讼或索偿要求。

#### 7. 专家资格及同意书

以下为曾发表于本通函内所载意见或建议的专家的资格：

名称	资格
罗兵咸永道会计师事务所	执业会计师
黄开基测计师行有限公司	独立估值师

上述专家各自的函件、报告、证书及/或意见于本通函日期发出，以供载入本通函。上述专家已就刊发本通函发出书面同意书，同意以其现时的形式及内容载入其函件、报告、证书及/或意见(视乎情况而定)及引述其名称，且并无撤回有关同意书。

上述专家已各自确认，于最后实际可行日期，其并无于本集团任何成员公司的股本中拥有实益权益，亦无拥有以认购或提名人士认购本集团任何成员公司证券的任何权利(不论在法律上是否可予行使)，及其在本集团任何成员公司自二零二零年三月三十一日(即本集团最近刊发经审核财务报表的结算日)以来已收购或出售或租赁，或拟收购或出售或租赁的任何资产中，概无直接或间接拥有任何权益。

## 8. 重大合约

于最后实际可行日期，本集团成员公司于紧接本通函日期前两年内订立而属于或可能属于重大的合约(并非日常业务范围内的合约)如下：

- (a) 临时协议；及
- (b) 正式协议。

## 9. 一般资料

- (a) 本公司的注册办事处位于Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的总办事处及香港主要营业地点位于香港铜锣湾礼顿道33号第一商业大厦16-18楼。
- (c) 本公司的香港股份过户登记分处为卓佳雅柏勤有限公司，位于香港皇后大道东183号合和中心54楼。
- (d) 本公司的公司秘书为俞志焯先生，彼为香港会计师公会的会员。
- (e) 本通函的中英文本如有任何歧义，应以英文本为准。

## 10. 备查文件

下列文件的副本将由本通函日期起计14日止期间一般办公时间内，在本公司的总办事处及香港主要营业地点(地址为香港铜锣湾礼顿道33号第一商业大厦16-18楼)可供查阅：

- (a) 本公司的组织章程大纲及细则；
- (b) 罗兵咸永道会计师事务所编制有关本集团未经审核备考财务资料的报告，全文载于本通函附录二；
- (c) 黄开基测计师行有限公司所编制的物业估值报告，全文载于本通函附录三；
- (d) 本附录「专家资格及同意书」一节所述的专家书面同意书；
- (e) 本附录「重大合约」一节所述的重大合约；
- (f) 本公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止两个财政年度的年报；及
- (g) 本通函。