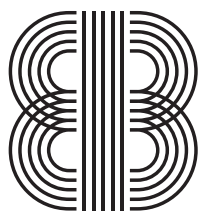

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下怡邦行控股有限公司全部股份售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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。



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 購 物 業

除文義另有所指外，本封面頁所用詞語與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司已就收購事項獲一批有密切聯繫的股東(持有本公司已發行股本50%以上)給予不可撤回及無條件的書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會批准收購事項。本通函乃寄發予股東僅作參考用途。

二零二零年八月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一—本集團的財務資料	I-1
附錄二—本集團未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三—物業估值報告	III-1
附錄四—一般資料.....	IV-1

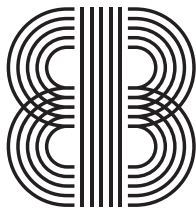
釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下述涵義：

「收購事項」	指	買方根據正式協議收購物業
「該等公告」	指	本公司日期為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
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	怡邦行控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：599)
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	物業的購買價格，金額為68,500,000港元
「董事」	指	本公司的董事
「正式協議」	指	買方及賣方就收購事項於二零二零年六月二十三日簽訂的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	黃開基測計師行有限公司，本公司就收購物業委任的獨立合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月二十日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「臨時協議」	指	由買方、賣方及物業代理於二零二零年五月二十九日就收購事項簽訂的臨時買賣合約
「物業」	指	香港新界葵涌打磚坪街63-75號冠和工業大廈三樓單位A、單位B及單位C
「物業代理」	指	中原地產代理有限公司
「買方」	指	東方永進有限公司(Oriental Forward Limited)，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補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
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「謝氏家族」	指	謝新法先生、謝新偉先生、謝新寶先生及謝漢傑先生
「賣方」	指	新興橡根花邊廠有限公司(Sun Hing Elastic & Lace Factory Ltd)，一間於香港註冊成立的有限公司
「%」	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

謝漢傑先生

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。

於二零二零年五月二十九日，買方(一間本公司的全資附屬公司)與賣方訂立臨時協議，據此買方已同意購買、而賣方已同意出售物業，代價為68,500,000港元。於二零二零年六月二十三日，買方與賣方訂立正式協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項及上市規則項下所要求的其他資料的進一步詳情。

收購事項

正式協議

於二零二零年六月二十三日，買方與賣方訂立正式協議，以取代臨時協議。正式協議的主要條款如下：

收購的物業： 香港新界葵涌打磚坪街63-75號冠和工業大廈三樓單位A、單位B及單位C

物業以「現狀」出售。

代價及支付條款： 代價金額為68,500,000港元，按下述方式支付：

- (a) 3,425,000港元作為初始訂金（「初始訂金」），已於簽署臨時協議時支付予賣方律師代為託管；
- (b) 3,425,000港元作為進一步訂金（與初始訂金統稱「訂金」），已於二零二零年六月二十三日支付予賣方律師代為託管；及
- (c) 61,650,000港元作為代價餘款，須於完成時支付。

代價乃經訂約方參照鄰近可資比較的物業現行市值並於公平磋商後釐定。代價將以本集團內部資源及可動用的銀行授信撥付。

經獨立估值師評估後，物業於二零二零年五月二十八日的市值為68,500,000港元。獨立估值師已編制物業的估值報告，並載於本通函附錄三。

完成： 完成須於二零二零年十月九日或之前落實。

賣方須於完成時以交吉形式向買方交付物業。

董事會函件

成本： 收購事項的所有印花稅(包括買方印花稅(如適用)，但不包括正式協議及／或香港法例第117章印花稅條例項下的其後轉讓契約應繳納的特別印花稅)均由買方承擔及支付。

預期收購事項與交易成本(例如印花稅及物業代理佣金)的總成本為約75.6百萬港元。

無法完成： 倘買方(因賣方違約除外)無法根據正式協議的條款及條件完成物業購買，則買方已付的所有按金應由賣方全數沒收，而賣方屆時可藉著向買方發出通知(惟毋須向買方遞交轉讓契約)撤銷出售及向買方申索或追討因買方違約而導致賣方可能蒙受的有關損害。

倘賣方(因買方違約除外)無法根據正式協議的條款及條件完成物業出售，則買方已付的所有按金應即時退還予買方，且無損買方向賣方追討因賣方無法達致完成而導致買方可能蒙受的有關損害的權利，而買方亦毋須向賣方遞交轉讓契約。

賣方或買方均可向另一方提出起訴，及為代替上述賠償或除上述賠償外取得特定履行合約的判令，訂約方可能因另一方疏忽或拒絕的理由而根據正式協議繼續完成物業買賣。

收購的理由及裨益

本集團現時於香港不同地點租用貨倉儲存貨物。董事考慮到(其中包括)(i)現時租賃貨倉的租金成本；(ii)本集團於租約期滿或終止後或未能以可資比較及／或商業上可接受的條款及細則重續租約而須搬遷的風險；(iii)本集團就搬遷所產生的裝修開支及時間成本；及(iv)收購事項使本集團能在物業內集中處理更多貨物，為庫存管理帶來營運效益後，認為收購物業作自置貨倉可確保本集團的貨物儲存空間，長遠節省租賃、貨物倉儲及裝修開支，改善本集團營運效率，對本集團有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及正式協議的條款乃屬正常商業條款、公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

收購事項的財務影響

溢利

誠如「收購的理由及裨益」一節所披露，本集團現時於香港不同地點租用貨倉儲存貨物，並擬收購物業作自置貨倉。本集團預期於完成後有關物業的年度折舊開支將增加約2.8百萬港元，而所減省的本集團目前租賃貨倉租金則約為每年3.6百萬港元。因此，預期本集團的溢利將增加。

資產及負債

根據本集團於二零二零年三月三十一日的經審核財務狀況，於完成時，本集團的物業、廠房及設備預期將增加約75.6百萬港元，而本集團的總資產預期將增加約47.1百萬港元(經計及代價68.5百萬港元及其他預期交易成本，例如印花稅、物業代理佣金及歸屬於收購事項的專業費用)。由於收購事項將以本集團內部資源及可動用的銀行融資(擬貸款融資47.1百萬港元，包括十年定期貸款26.5百萬港元及十五年按揭貸款20.6百萬港元)撥付，故本集團的總負債預期將增加47.1百萬港元。於本通函日期，本集團已提取十年定期貸款26.5百萬港元，而餘下擬貸款融資尚待銀行進行信貸評估及正式審批程序方可作實且並未簽訂任何貸款協議。

除上文所披露外，收購事項概不會對本集團溢利以及資產及負債造成即時重大影響。

有關收購事項對本集團資產及負債的預期影響的詳情載於本通函附錄二。

上市規則的涵義

由於與收購事項有關的一項或多項適用百分比率(按上市規則定義)高於25%但低於100%，收購事項構成一項本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關公告、匯報及股東批准的規定。

經作出一切合理查詢後據董事所知所信，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，概無股東因為於收購事項擁有任何重大利益而須放棄投票。本公司已就收購事項獲一批有密切聯繫的股東(合共持有303,613,324股股份，即佔本公司於最後實際可行日期已發行股本合共50.6%)給予不可撤回及無條件的書面批准。該批有密切聯繫的股東名稱及其分別持有的股份數目為：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)、盧偉民先生(17,909,892股股份)、易啟宗先生(15,798,950股股份)及易啟耀先生(7,163,952股股份)。

Universal Star Group Ltd.由謝新偉先生(執行董事、謝漢傑先生的父親及謝新法先生的堂兄)、謝漢傑先生(執行董事)及彼等的家族成員實益持有。New Happy Times Ltd.由謝新寶先生(執行董事及謝新法先生的胞弟)及其家族成員實益持有。Fast Way Management Limited由謝新法先生(主席兼執行董事)及其家族成員實益持有。Happy Voice Ltd.為本公司的主要股東，其股東包括一名謝氏家族的親屬。盧偉民先生為本集團僱員及謝氏家族的相識人士，而易啟宗先生(易啟耀先生的胞兄)則為前董事及本集團僱員。

因此，有關上市規則第14章就收購事項的股東批准規定，已按上市規則第14.44條在代替召開本公司股東大會的形式達成。

申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條

經作出合理查詢後據董事所知所信，賣方於擬收購事項前已租賃物業予第三方以獲取租金收入，因此，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，物業為會產生收益且具有可識別的收入的資產。據此，本公司須於本通函載有嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條規定的物業可識別淨收入及估值的過往三個財政年度損益

董事會函件

表及估值(倘適用)。所要求的損益表須經核數師或申報會計師審閱。就本公司而言，該期間涵蓋截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度(「相關期間」)。

經考慮(其中包括)以下各項，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條：

- (a) 物業由本集團收購作為其自置貨倉而非用作產生收益，因此物業於相關期間的總收入對本公司而言意義不大；
- (b) 提供賣方(即持有物業的公司)的損益表將不會增加任何價值，且對買方確定物業的業權而言意義不大，賣方的資產淨值在釐定代價方面亦與買方無關；
- (c) 獨立估值師於二零二零年五月二十八日對物業進行估值的估值報告載於本通函附錄三；
- (d) 收購事項已獲一批有密切聯繫的股東(持有本公司已發行股本50%以上)給予不可撤回及無條件批准；及
- (e) 儘管本公司要求，賣方已表示概無臨時協議及正式協議項下的法律責任向買方或本公司提供於相關期間物業的相關資料(包括損益表以及賣方的相關賬簿及記錄)。

聯交所已豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，惟前提是本公司須披露通函內的豁免(包括詳情、原因及替代披露資料)。本公司披露以下於收購事項後本集團就物業預計產生的每月開支及物業估值報告作為替代披露資料。

	估計 每月開支 (港元)
差餉及政府地租 ⁽¹⁾	10,040
管理費 ⁽²⁾	38,455
保險 ⁽³⁾	2,201
總計	<u>50,696</u>

董事會函件

附註：

1. 根據香港差餉物業估價署就賣方提供有關物業於二零二零年七月至九月季度的差餉及政府地租以及於差餉物業估價署網站所示自二零二零年四月一日開始的財政年度有關物業的應繳季度差餉及政府地租發出的繳費通知書。
2. 根據賣方提供截至二零二零年七月三十一日止月份物業的管理費付款通知書。
3. 根據香港兩間商業銀行獲得的平均物業保險報價。
4. 本公司管理層根據彼等在與物業具有相似性質的物業租賃方面的經驗，估計除管理費、差餉及政府地租以及保險費用外，於收購事項後買方就物業應付的其他開支(例如維修及保養費用)將不重大。因此，上述財務資料概無計入其他開支。

獨立估值師於二零二零年五月二十八日對物業進行估值的估值報告載於本通函附錄三。

訂約方的一般資料

本公司

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於香港及中國從事進口、批發、零售及安裝建築五金、衛浴、廚房設備及傢俬。

買方

買方為一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，為物業持有公司。

賣方

賣方為一間於香港註冊成立的物業持有有限公司。經作出適當查詢後據董事所知所信，並根據香港公司註冊處網站的查冊所得的公開資料，賣方由兩名人士(即張定忠(Cheung Ting Chung)及張國寶(Cheung Kwok Po))對等持有。經作出一切合理查詢後據董事所知所信，賣方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，正式協議的條款乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司

董事會函件

召開股東特別大會以批准收購事項，則董事建議股東投票贊成有關收購事項的相關普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
怡邦行控股有限公司
主席
謝新法

二零二零年八月二十四日

1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表已披露於下列文件，其已刊發於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ebon.com.hk：

- (a) 本公司於二零一八年七月二十四日刊發截至二零一八年三月三十一日止年度的年報(第80至157頁)；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0724/ltn20180724433_c.pdf

- (b) 本公司於二零一九年七月二十五日刊發截至二零一九年三月三十一日止年度的年報(第78至177頁)；及

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725528_c.pdf

- (c) 本公司於二零二零年七月二十七日刊發截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(第88至181頁)。

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700552_c.pdf

2. 債務

債務聲明

(1) 借款

於二零二零年六月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的未償還借款約為44.5百萬港元，包括有抵押銀行借款約27.6百萬港元(以本集團的租賃土地及樓宇作抵押)、無抵押銀行借款約1.3百萬港元及無抵押信託收據貸款約15.6百萬港元。

(2) 租賃負債

於二零二零年六月三十日，本集團的租賃負債約為68.4百萬港元。

(3) 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團向客戶發出履約保證約32.8百萬港元作為合約擔保。

除上文所述或本通函其他部分所披露外，以及除集團內部負債外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮(i)本集團內部資源；(ii)營運現金流量；(iii)本集團可動用的銀行融資；(iv)收購事項的現金流量影響，並在無不可預見的情況下(如發生天災以及香港及中國政府現有政策或政治、法律、財政、市場或經濟狀況出現變動，而對本集團業務及營運造成重大不利影響)，本集團具備充足營運資金應付自本通函刊發日期起計最少十二個月的現有需求。

4. 重大不利變動

董事確認自二零二零年三月三十一日(即本集團最近經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期，本集團的財政或經營狀況概無重大不利轉變。

5. 財務及營運前景

美國(「美國」)與中國的貿易爭議，以及今年2019冠狀病毒病大流行於全球肆虐，使中美兩國的經濟衝突更為顯著。疫情使中美關係愈加複雜，而美國取消對香港的特殊貿易地位，使香港能否保持全球貿易、商業及金融樞紐的地位帶來不確定因素。整體而言，兩國關係長期緊張，對香港不利。在逆境保持佳績，香港企業將無可避免須重塑並適應四周商業環境。面對經濟衰退及消費需求疲弱，本集團會作好準備，以應對經濟下滑，並調整業務，以增加企業韌性。

於二零二零年上半年，中美之間爭議持續、香港社會動盪以及2019冠狀病毒病於全球大流行，均已嚴重影響營商氣氛及消費者信心，削弱本地需求。經濟衰退加劇，香港第一季本地生產總值較二零一九年同期實質大幅收縮。毫無疑問，其他國家採取的封鎖措施程度不一，預期將影響其各自的經濟表現，進而影響香港於今年的經濟。由於香港政府陸續推行大規模紓困措施，旨在穩定就業及刺激本地需求，故可能會減慢香港經濟下行速度。此舉對本集團業務有何影響尚待觀察。

雖然外圍及本港市場出現波動，惟香港的住屋需求可能有望維持穩定。根據香港政府的差餉物業估價署發佈的數據，私人住宅供應預期較二零一九年逐步增加。經考慮受上述因素影響的市場趨勢後，本集團將一如既往，繼續善用產品範疇的優勢及其與具規模的發展商的關係，並不時調整其業務策略以應對不斷改變的市場環境。

A. 未經審核備考財務資料

以下作說明用途的本集團未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據上市規則第4.29條及下文所述附註基準編制，以說明假設收購事項已於二零二零年三月三十一日完成的本集團財務狀況。本未經審核備考財務資料僅供說明用途而編制，由於其假設性質使然，故其未必可真實反映收購事項已於二零二零年三月三十一日完成時或任何未來日期的本集團財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部份收錄的其他財務資料一併閱覽。

B. 本集團未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於 二零二零年 三月三十一日 的綜合資產 及負債表 千港元 附註1	備考調整		本集團的 未經審核 備考經調整 綜合資產及 負債表 千港元
		千港元 附註2	千港元 附註3	
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	175,057		75,608	250,665
使用權資產	72,188			72,188
投資物業	31,600			31,600
遞延所得稅資產	6,458			6,458
應收賬款、應收保留款及 其他應收款	6,163			6,163
	<u>291,466</u>			<u>367,074</u>
流動資產				
存貨	144,870			144,870
可收回本期所得稅	1,400			1,400
應收賬款、應收保留款及 其他應收款	153,822			153,822
合約資產	3,629			3,629
現金及現金等價物	83,434	47,100	(75,608)	54,926
	<u>387,155</u>			<u>358,647</u>
總資產	<u>678,621</u>			<u>725,721</u>

	本集團於 二零二零年 三月三十一日 的綜合資產 及負債表 千港元 附註1	備考調整		本集團的 未經審核 備考經調整 綜合資產及 負債表 千港元
		千港元 附註2	千港元 附註3	
負債				
流動負債				
應付賬款及其他應付款	34,544			34,544
合約負債	77,189			77,189
衍生金融負債	807			807
租賃負債	33,617			33,617
借款	10,656	47,100		57,756
本期所得稅負債	4,642			4,642
	<u>161,455</u>			<u>208,555</u>
非流動負債				
其他撥備	3,500			3,500
租賃負債	43,929			43,929
遞延所得稅負債	19,560			19,560
	<u>66,989</u>			<u>66,989</u>
總負債	<u>228,444</u>			<u>275,544</u>
資產淨值	<u>450,177</u>			<u>450,177</u>

C. 本集團未經審核備考綜合資產及負債表附註

1. 該等金額乃摘錄自本公司刊發的二零二零年年報所載於二零二零年三月三十一日的本集團經審核綜合財務狀況表。
2. 本集團擬以內部資源及本集團可動用的銀行融資(擬貸款融資47.1百萬港元,包括十年定期貸款26.5百萬港元及十五年按揭貸款20.6百萬港元)(「擬貸款融資」)為收購事項撥付資金。於本通函日期,本集團已提取十年定期貸款26.5百萬港元,而餘下擬貸款融資尚待銀行進行信貸評估及正式審批程序方可作實且並未簽訂任何貸款協議。
3. 調整相當於(i)收購物業代價約68.5百萬港元; (ii)交易成本及相關稅項約6.5百萬港元及(iii)直接歸屬於收購事項的專業費用約0.6百萬港元。

	附註	千港元
物業代價	<i>i</i>	68,500
交易成本及相關稅項	<i>ii</i>	6,508
專業費用	<i>iii</i>	600
		75,608
		75,608

附註*i* :

收購事項的代價為68.5百萬港元。

附註*ii* :

該金額指本集團就收購事項應付的預期交易成本約6.5百萬港元,當中包括收購事項的佣金及印花稅。

附註*iii* :

該金額指本集團就收購事項應付的預期專業費用約0.6百萬港元,當中包括收購事項的法律費用及其他專業費用。

4. 概無作出其他調整以反映本集團於二零二零年三月三十一日後進行的任何經營業績或其他交易。

(D) 本集團未經審核備考財務資料報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供收錄於本通函內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

致怡邦行控股有限公司列位董事

本所已對怡邦行控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括於 貴公司日期為二零二零年八月二十四日的通函(「通函」)中第II-1至II-4頁內所載有關於二零二零年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關 貴公司擬收購香港新界葵涌打磚坪街63-75號冠和工業大廈三樓單位A、單位B及單位C(「收購事項」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第II-1至II-4頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二零年三月三十一日的財務狀況造成的影響，猶如收購事項於二零二零年三月三十一日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審計報告。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

本所的獨立性和質量控制

本所遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告本所的意見。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，本所不對收購事項於二零二零年三月三十一日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而作出報告的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所所獲得的證據能充足及適當地為本所的意見提供基礎。

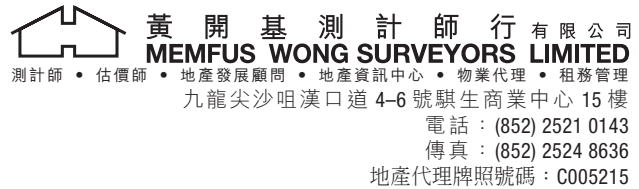
意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

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(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同 貴公司統稱「貴集團」)的指示，對 貴集團將收購新界葵涌打磚坪街63-75號冠和工業大廈三樓單位A、單位B及單位C(「該物業」)的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察及作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以向 貴公司提供有關該等物業權益於二零二零年五月二十八日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準

吾等的估值為吾等對該物業市值的意見，吾等對市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期公平交易的估計金額」。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)進行，該準則包括國際估值準則(「國際估值準則」)及相關香港測量師學會或司法管轄區的補充資料(如適用)。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章的規定。

估值師的身份及資格

是次估值工作由薩慧玲女士負責。薩女士為黃開基測計師行有限公司(「黃開基測計師行」)的資深董事(估值)及香港測量師學會資深會員，於香港物業估值方面擁有逾25年經驗，對相關市場有足夠知識，具備恰當處理相關估值工作的技能及認識。

吾等獨立於 貴集團。吾等並不知悉存在任何可能於相關工作中產生來自黃開基測計師行或薩慧玲女士的潛在利益衝突的情況。吾等確認黃開基測計師行及薩慧玲女士能夠為該物業提供客觀及公正的估值。

估值方法

就 貴集團將收購的該物業而言，吾等以直接比較法參照相關市場上可資比較的成交資料，按公開市場基準評估有關物業權益的價值。

業權調查

吾等於香港土地註冊處進行查詢，惟吾等並無查閱所有文件的正本以核實所有權或確定是否存在任何未載於提交予吾等的文件中的租賃修訂。據 貴公司告知及就其所知，概無有關該物業的重大調查、通知、未決訴訟、違反法律或業權缺陷。於估值過程中，吾等已假設該物業具有完善的合法業權，並可於市場上自由轉讓。

估值假設

吾等的估值乃假設業主於公開市場上出售該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響該物業的價值。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於估值過程中，吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓齡、佔用詳情、平面圖及樓面面積及所有其他相關事宜的資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供且對估值而

言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知其提供的資料並無遺漏任何重大事實。所有文件及租約僅作參考用途，而所有尺寸、計量及面積均為約數。

吾等已視察該物業的外部及內部。吾等的視察於二零二零年五月二十八日由李俊杰先生 *BSc (Hons)* 進行。吾等並無進行結構查驗，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。

隨附吾等的估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
禮頓道33號
第一商業大廈
16-18樓
怡邦行控股有限公司
董事會 台照

代表
黃開基測計師行有限公司
資深董事(估值)
薩慧玲
註冊專業測量師(產業測量組)
F.H.K.I.S. M.R.I.C.S
謹啟

二零二零年八月二十四日

估值證書

貴集團將收購作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月二十八日 現況下的市值
新界葵涌 打磚坪街63-75號 冠和工業大廈三樓 單位A、單位B及 單位C	該物業包括三個位於一 幢高24層的工業大廈3 樓的工業單位，在地下 及樓上各層設有工廠單 位，在一樓設有停車位 及裝卸區。該物業於 一九八二年落成。	於估值日期， 該物業為空置。	68,500,000 港元
丈量約份第444約 地段第277號 E分段第2小分段及 其延伸部分及 丈量約份第444約 地段第277號的 餘段及其延伸部分 的土地份數中的 3084份之196	該物業的總實用面積約 為19,616平方呎(1,822.4 平方米)。	丈量約份第444約地段第 277號及其延伸部分乃根 據新批地契TW3491持 有，自一八九八年七月 一日起計為期75年，可 續期24年(減最後3日)， 有關年期已根據新界土 地契約(續期)條例續期 至二零四七年六月三十 日，並須進一步按該物 業應課差餉租值的3%收 取每年政府地租。	

附註：

- (1) 根據日期分別為一九八六年八月九日及一九八七年四月二十九日的註冊摘要編號第TW401199號及第TW441018號，該物業的註冊擁有人為新興橡根花邊廠有限公司。
- (2) 根據日期為二零二零年五月二十九日的註冊摘要編號第20062201380019號，該物業受臨時買賣協議所限(東方永進有限公司為受益人)。東方永進有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (3) 在評估該物業的市值時，吾等已分析本物業的樓宇(即冠和工業大廈)及位於打磚坪街49-53號的華基工業大廈(亦於一九八二年落成)的工業單位的交易紀錄。吾等已對該物業與可資比較數據之間的不同特性進行調整，例如有關交易的時間、樓層、面積大小、建築物狀況、樓面負荷量及景觀。經分析及獲信納的四項交易的詳情概述如下：
- (i) 華基工業大廈1座30樓C單位
交易日期為二零一九年十一月二十二日(臨時買賣合約)，成交價為7,800,000港元，實用面積為2,075平方呎，每平方呎為3,759港元
 - (ii) 華基工業大廈2座5樓F單位
交易日期為二零一九年六月二十八日(買賣合約)，成交價為8,420,000港元，實用面積為2,205平方呎，每平方呎為3,819港元
 - (iii) 冠和工業大廈9樓A至H單位
交易日期為二零一八年七月九日(買賣合約)，成交價為36,300,000港元，實用面積為11,340平方呎，每平方呎為3,201港元
 - (iv) 冠和工業大廈13樓A至H單位
交易日期為二零一八年六月二十九日(買賣合約)，成交價為36,800,000港元，實用面積為11,340平方呎，每平方呎為3,245港元
- (4) 根據日期為一九八二年十二月三十日的註冊摘要編號第TW266609號，該物業受大廈公契所限。
- (5) 該物業屬於日期為二零一八年一月十九日葵涌分區規劃大綱草圖編號S/KC/29所劃分的「其他指定用途」地帶。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視為本公司任何董事及最高行政人員擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

董事姓名	權益性質	持有普通股 數目	佔已發行 股本的 概約百分比
謝新法先生(附註1)	公司	37,197,294 (L)	6.19%
謝新偉先生(附註2)	公司	108,302,488 (L)	18.03%
謝新寶先生(附註3)	公司	43,659,542 (L)	7.27%
謝漢傑先生(附註2)	公司	108,302,488 (L)	18.03%

(L)代表好倉

附註1：該等本公司股份權益由Fast Way Management Limited持有。謝新法先生及其配偶為受益人。

附註2：該等本公司股份權益由Universal Star Group Limited持有。謝新偉先生、謝漢傑先生及彼等的家族成員為受益人。

附註3：該等本公司股份權益由New Happy Times Limited持有。謝新寶先生及其家族成員為受益人。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員或彼等的聯繫人士於本公司或任何其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視為本公司任何董事及最高行政人員擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉；或(c)根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉的人士

於最後實際可行日期，據所有董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的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分部的條文須向本公司作出披露的權益或淡倉：

股東名稱	持有普通股 數目	佔已發行 股本的 概約百分比
Happy Voice Limited	73,581,206 (L)	12.25%

(L)代表好倉

除上文所披露外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉有任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司作出披露的任何其他權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何不可於一年內在免付賠償的情況下(法定賠償除外)屆滿或由本集團有關成員公司終止的服務合約。

4. 董事於本集團資產或對本集團屬重大的合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日)起已收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於二零一八年三月二十二日，怡邦行建築材料有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為租客，與Negotiator Consultants Limited(「NCL」)作為業主訂立租賃協議，以租賃位於香港黃竹坑一幢大廈內的物業及停車位，自二零一八年四月一日至二零二一年三月三十一日，為期三年，每月租金為336,000港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十二日的公告。

NCL為一間公司的全資附屬公司，由謝新法先生、謝新寶先生、謝新偉先生及謝漢傑先生(均為本公司董事)擁有實益權益。

除上述所披露外，於本通函日期，概無董事於仍然生效而對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所盡悉，概無董事或控股股東或其各自的緊密聯繫人士擁有根據上市規則於與本集團業務直接或間接構成或可能構成任何競爭或與本集團的利益產生或可能產生任何衝突的任何業務權益。

6. 訴訟及索償

於最後實際可行日期，概無牽涉任何尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重要訴訟或索償要求。

7. 專家資格及同意書

以下為曾發表於本通函內所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
黃開基測計師行有限公司	獨立估值師

上述專家各自的函件、報告、證書及／或意見於本通函日期發出，以供載入本通函。上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其現時的形式及內容載入其函件、報告、證書及／或意見(視乎情況而定)及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

上述專家已各自確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無擁有以認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論在法律上是否可予行使)，及其在本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中，概無直接或間接擁有任何權益。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立而屬於或可能屬於重大的合約(並非日常業務範圍內的合約)如下：

- (a) 臨時協議；及
- (b) 正式協議。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣禮頓道33號第一商業大廈16-18樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司的公司秘書為俞志燁先生，彼為香港會計師公會的會員。
- (e) 本通函的中英文本如有任何歧義，應以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起計14日止期間一般辦公時間內，在本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣禮頓道33號第一商業大廈16-18樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製有關本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 黃開基測計師行有限公司所編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的專家書面同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (f) 本公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個財政年度的年報；及
- (g) 本通函。