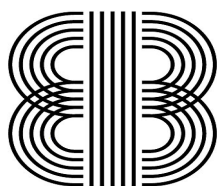


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

須予披露及關連交易

臨時買賣合約

於二零一零年一月二十一日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立臨時買賣合約。據此，買方有條件同意向賣方收購物業，賣方有條件同意向買方銷售物業，代價為五千萬港元。

物業現時由賣方租予怡邦行建築材料有限公司（本公司之全資附屬公司），租約將於二零一二年三月十九日屆滿。有關租約之內容收錄於本公司日期為二零零九年三月十一日之公告。

收購物業之代價五千萬港元將以現金支付，其中 (i) 二十萬港元為簽訂臨時買賣合約時支付作為初步按金；(ii) 約五百萬港元於簽訂正式買賣合約時支付；及 (iii) 餘下約四千四百八十萬港元將於交易完成時支付。

收購物業之代價將以本集團內部資金以及銀行貸款支付。

上市規則之影響

根據上市規則第14條，收購構成須予披露之交易。另外，Negotiator Consultants Limited 乃 Bache Hill Group Limited 全資擁有之附屬公司，其權益分別由謝新法先生、謝新寶先生、謝新龍先生及易啓宗先生以 8.54%、10.19%、6.05% 及 4.8% 間接持有。由於彼等為本公司之主要管理人員，根據上市規則第14A條，收購事項構成本公司之關連交易。臨時買賣合約之簽訂須獲得獨立股東於股東特別大會上以投票方式通過，而謝新法先生、謝新寶先生、謝新龍先生、易啓宗先生及彼等之相關人士必須於該股東特別大會上就收購事項放棄投票。

緒言

於二零一零年一月二十一日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立臨時買賣合約。據此，買方有條件同意向賣方收購物業，賣方有條件同意向買方銷售物業，代價為五千萬港元。

物業現時由賣方租予怡邦行建築材料有限公司（本公司之全資附屬公司），租約將於二零一二年三月十九日屆滿。有關租約之內容載列於本公司日期為二零零九年三月十一日之公告刊發。

臨時買賣合約

臨時買賣合約之主要條款概述如下：

日期：

二零一零年一月二十一日（交易時段後）

訂約方：

買方

富邦（亞洲）資產管理有限公司（本公司之全資附屬公司）

賣方

Negotiator Consultants Limited（本公司之關連人士）

截至臨時買賣合約簽訂日期前之十二個月內，本集團並無與賣方及其相關人士訂立任何須根據上市規則第 14.22 條將交易合併計算之先前交易。

將收購之資產：

收購之物業現由賣方租予怡邦行建築材料有限公司作貨倉及車位之用。賣方於二零零零年三月二十日以約二千二百萬港元購入該物業。有關租務協議將於二零一二年三月十九日屆滿。

物業由以下部分組成：

- (i) 貨倉：香港黃竹坑香業道4號怡達工業大廈 12-14 樓（包括其中各層） A-D 廠房單位，總實用面積約為30,717平方呎；及
- (ii) 車位：香港黃竹坑香業道4號怡達工業大廈之 3 號及 28 號停車位

截至二零零九年三月三十一日止年度，物業應佔全年營業額、除所得稅前溢利及年度溢利分別為約2,036,548港元、1,859,992 港元及1,321,917 港元，截至二零零八年三月三十一日止年度之有關數字則為約2,952,000港元、2,652,670 港元及2,178,652 港元。

代價：

收購物業之代價五千萬港元將以現金支付，其中 (i) 二十萬港元為簽訂臨時買賣合約時支付作為初步按金； (ii) 約五百萬港元於簽訂正式買賣合約時支付（統稱為「按金」）；及 (iii) 餘下約四千四百八十萬港元將於交易完成時支付。

代價將以本集團內部資金以及銀行貸款支付。

代價之基準：

代價由賣方與買方經公平磋商，並參考以下資料按正常商業條款訂立：

- (i) 據物業估值報告，物業按直接比較法得出於二零一零年一月十三日之市值約五千二百萬港元；
- (ii) 根據現時之租約，每月租金為185,000港元；及
- (iii) 香港物業市場之發展。

由於代價比估值有約 3.85% 之折讓，董事認為收購代價符合本公司及股東之整體利益。

臨時買賣合約之主要條款

根據臨時買賣合約之條款，股東特別大會必須於二零一零年三月十日前舉行。賣方及買方必須於該股東特別大會獲獨立股東通過起計三十日內簽訂正式買賣合約。收購交易必須於簽訂正式買賣合約起計六十天內完成。

買方悔約

如買方未能履行正式買賣合約之條款完成買賣，賣方除將買方已付之訂金沒收外，並有權將該物業再行出售予他人，惟賣方不可再為此向買方追究任何責任或要求，任何賠償或特定履行。

賣方悔約

如賣方在收取訂金後，不依本合約之條款完成買賣，則賣方除須退還買方所付之訂金全數外，並須以同等數目之金額賠償予買方。另負責繳付 / 退還本合約之厘印費。惟買方不得再向賣方追究任何責任，包括其他賠償及特定履行。

收購之可能財務影響

根據董事會估計，收購並不對本集團之財政狀況構成重大影響。由於代價由本集團內部資金以及銀行貸款支付，本集團之現金及現金等值物將因完成而減少，資產負債比率將輕微上升。

收購之理由

本公司為一間投資控股公司，本集團之主要業務為進口及銷售建築五金、高級衛浴、廚房設備及家具，而賣方之主要業務則為以物業投資收取租金。

董事認為收購為本集團 (i) 減少日後支付之租金成本；(ii) 消除租約屆滿後因不獲續約而引起之潛在營運不便；及 (iii) 避免租約屆滿後重續租約時支付較高之租金。由於代價比估值有約 3.85% 之折讓，董事會（不包括獨立非執行董事，該等董事將採納本公司委任之獨立財務顧問之意見）認為臨時買賣合約乃按一般商業條款，屬公平合理。董事會經考慮獨立股東之利益後，認為該項收購符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之影響

根據上市規則第 14 條，收購構成須予披露之交易。另外，Negotiator Consultants Limited 乃 Bache Hill Group Limited 全資擁有之附屬公司，其權益分別由謝新法先生、謝新寶先生、謝新龍先生及易啓宗先生以 8.54%、10.19%、6.05% 及 4.8% 間接持有。由於彼等為本公司之主要管理人員，根據上市規則第 14A 條，收購事項構成本公司之關連交易。臨時買賣合約之簽訂須獲得獨立股東於特別股東大會上以投票方式通過，而謝新法先生、謝新寶先生、謝新龍先生及易啓宗先生及彼等之相關人士均須於該特別股東大會上就收購事項放棄投票。

一般事項

獨立董事委員會由獨立非執行董事（即梁光建太平紳士、黃華先生及溫思聰先生）組成，就收購事項向獨立股東提供以下意見：(i) 臨時買賣合約之條款，經考慮獨立股東後，是否公平合理及按正常商業條款確立，及(ii) 經考慮本公司委任之獨立財務顧問之意見後，獨立股東於股東特別大會就收購事項之投票取向。

股東特別大會將召開，以尋求通過批准收購交易所涉及之普通決議案。

據上市規則，一份載有(i) 臨時買賣合約之進一步資料；(ii) 獨立董事會就收購事項向獨立股東發出之函件，(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及獨立董事委員會就臨時買賣合約之條款致獨立董事委員會之推薦意見；(iv) 物業估值報告及(v) 股東特別大會通告之通函將盡快寄予股東。

定義

在本通告內，除文義另有所指外，下列詞語具有下述涵義：

「收購」	指	於臨時買賣合約下買方擬收購該物業
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）
「本公司」	指	怡邦行控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市
「完成」	指	完成正式買賣合約所擬定之該物業買賣
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	總代價五千萬港元，根據臨時買賣合約，由買方以現金向賣方支付
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	股東特別大會將召開，以通過批准收購交易所涉及之普通決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，成員包括梁光建、太平紳士、黃華先生及溫思聰先生，就該收購向獨立股東提出意見
「獨立股東」	指	謝新法先生、謝新寶先生、謝新龍先生及易啓宗先生及彼等之相關人士以外之股東
「租約」	指	一份由賣方於二零零九年三月十日與怡邦行建築材料有限公司（本公司之全資附屬公司）簽訂之租務協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	富邦（亞洲）資產管理有限公司，為本公司之全資附屬公司，為該物業買賣之買方
「該物業」	指	物業由以下部分組成： (i) 貨倉：香港黃竹坑香業道4號怡達工業大廈 12-14 樓（包括其中各層） A-D 廠房單位；及 (ii) 車位：香港黃竹坑香業道4號怡達工業大廈之 3 號及 28 號停車位
「臨時買賣合約」	指	賣方及買方於二零一零年一月二十一日就該物業訂立之有條件買賣合約
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「估值」	指	該物業於二零一零年一月十三日之市值五千二百萬港元
「物業估值報告」	指	就該物業而進行之物業估值報告
「測量師」	指	永利行估值顧問有限公司，獨立測量師

「賣方」	指	Negotiator Consultants Limited，一間於英屬處女群島成立之公司，主要業務則為以物業投資收取租金，為該物業買賣之賣方
「%」	指	百分比

承董事會命
怡邦行控股有限公司
劉紹新
執行董事

香港，二零一零年一月二十一日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括六名執行董事，即謝新法先生、謝新寶先生、劉紹新先生、易啓宗先生、馮焯衡先生及謝漢傑先生；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。

本公告將於香港交易所「最新上市公告」之網頁內刊發最少七天。