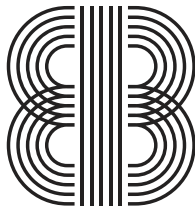


**此 乃 要 件    請 即 處 理**

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

閣下如已将名下全部怡邦控股有限公司(「本公司」)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之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不就因本通函全部或任何部分内容而产生或因倚赖该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之有限公司)  
**怡 邦 行 控 股 有 限 公 司**

(股份代号：599)

**須 予 披 露 及 關 連 交 易**

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載于本通函第4页至第9页。獨立董事委員會函件載于本通函第10页。獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載于本通函第11页至第17页。

本公司謹訂于二零一零年三月八日假座香港灣仔謝斐道238号世纪香港酒店大堂低座一至二号宴会厅举行股東特別大會，召開大會通告載于本通函第29页至第30页。无论閣下能否亲身出席，务请按随附之代表委任表格所印备指示填妥，并尽快及于任何情况下最迟于大会指定举行时间48小时前，交回本公司之股份过户登记分处卓佳雅柏勤有限公司，地址为香港灣仔皇后大道东28号金钟汇中心26楼。填妥及交回代表委任表格后，閣下仍可亲身出席大会，并于会上投票。

二零一零年二月十一日

## 目 录

页次

|                      |    |
|----------------------|----|
| 释义 .....             | 1  |
| 董事会函件 .....          | 4  |
| 独立董事委员会函件 .....      | 10 |
| 粤海证券函件 .....         | 11 |
| 附录一 — 该物业之估值报告 ..... | 18 |
| 附录二 — 一般资料 .....     | 23 |
| 股东特别大会通告 .....       | 29 |

## 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」     | 指 | 于临时买卖合约下买方拟收购该物业                          |
| 「通告」     | 指 | 本公司于二零一零年一月二十一日就收购所刊发之通告                  |
| 「联系人士」   | 指 | 具上市规则所赋予之涵义                               |
| 「董事会」    | 指 | 董事会                                       |
| 「营业日」    | 指 | 香港银行开门营业之日(不包括星期六、星期日及香港公众假期)             |
| 「本公司」    | 指 | 怡邦行控股有限公司，一间于开曼群岛注册成立之有限公司，其普通股于香港交易所主板上市 |
| 「完成」     | 指 | 收购完成                                      |
| 「关连人士」   | 指 | 具上市规则所赋予之涵义                               |
| 「代价」     | 指 | 总代价50,000,000港元，根据临时买卖合约，由买方以现金向卖方支付      |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事                                     |
| 「股东特别大会」 | 指 | 股东特别大会将于二零一零年三月八日召开，以寻求通过批准收购所涉及之普通决议案    |
| 「本集团」    | 指 | 本公司及其附属公司                                 |

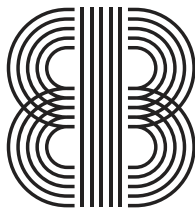
## 释 义

|                     |   |                                                                                                                        |
|---------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「粤海证券」或<br>「独立财务顾问」 | 指 | 为根据证券及期货条例可进行第1类(证券买卖)、第2类(期货合约交易)、第4类(就证券提供意见)、第6类(就机构融资提供意见)及第9类(提供资产管理)受规管活动之持牌法团，其已获委任为独立财务顾问，就收购向独立董事委员会及独立股东提供意见 |
| 「港元」                | 指 | 港元，香港法定货币                                                                                                              |
| 「香港」                | 指 | 中华人民共和国香港特别行政区                                                                                                         |
| 「独立董事委员会」           | 指 | 由全体独立非执行董事组成之董事会独立委员会，成员包括梁光建太平绅士、黄华先生及温思聪先生，就该收购向独立股东提出意见                                                             |
| 「独立股东」              | 指 | 谢新法先生、谢新宝先生、易启宗先生、谢汉杰先生及谢新龙先生及彼等之联系人士以外之股东                                                                             |
| 「最后可行日期」            | 指 | 二零一零年二月八日，即于本通函付印前为确定当中所述若干资料之最后可行日期                                                                                   |
| 「租约」                | 指 | 一份由卖方于二零零九年三月十日与怡邦行建筑材料有限公司(本公司之全资附属公司)签订之租赁协议                                                                         |
| 「上市规则」              | 指 | 联交所上市规则                                                                                                                |
| 「中国」                | 指 | 中华人民共和国                                                                                                                |

## 释 义

|           |   |                                                                                                                   |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「该物业」     | 指 | <p>物业由以下部分组成：</p> <p>(i) 货仓：香港黄竹坑香叶道4号怡达工业大厦12-14楼(包括其中各层)A-D厂房单位；及</p> <p>(ii) 车位：香港黄竹坑香叶道4号怡达工业大厦之3号及28号停车位</p> |
| 「临时买卖合同」  | 指 | 卖方及买方于二零一零年一月二十一日就该物业订立之临时买卖合同                                                                                    |
| 「买方」      | 指 | 富邦(亚洲)资产管理有限公司，为本公司之全资附属公司，为临时买卖合同之买方                                                                             |
| 「证券及期货条例」 | 指 | 证券及期货条例(香港法例第571章)                                                                                                |
| 「股东」      | 指 | 本公司之股东                                                                                                            |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.1港元之普通股                                                                                               |
| 「平方呎」     | 指 | 平方呎                                                                                                               |
| 「联交所」     | 指 | 香港联合交易所有限公司                                                                                                       |
| 「估值」      | 指 | 该物业于二零一零年一月十三日之市值52,000,000港元                                                                                     |
| 「物业估值报告」  | 指 | 就该物业而进行之物业估值报告                                                                                                    |
| 「测量师」     | 指 | 永利行评估顾问有限公司，独立测量师                                                                                                 |
| 「卖方」      | 指 | Negotiator Consultants Limited，一间于英属处女群岛成立之有限公司，主要业务为以物业投资收取租金，为临时买卖合同之卖方                                         |
| 「%」       | 指 | 百分比                                                                                                               |

## 董 事 会 函 件



E. BON HOLDINGS LIMITED  
(於 開 曼 群 島 註 冊 成 立 之 有 限 公 司)

怡 邦 行 控 股 有 限 公 司

(股份代号：599)

执行董事：

谢新法先生

谢新宝先生

刘绍新先生

易启宗先生

冯焯衡先生

谢汉杰先生

注册办事处：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

独立非执行董事：

梁光建太平绅士

黄华先生

温思聪先生

总办事处兼香港主要营业地点：

香港铜锣湾

礼顿道三十三号

第一商业大厦

十六至十八楼

敬启者：

## 须予披露及关联交易

### 绪言

谨此提述本公司于二零一零年一月二十一日就收购所刊发之通告。

本通函旨在向股东提供(i)收购之进一步资料；(ii)独立董事委员会就收购向独立股东发出之推荐意见；(iii)粤海证券致独立董事委员会及独立股东就收购之意见；及(iv)就寻求收购通过批准交易所涉及之决议案之股东特别大会通告。

于二零一零年一月二十一日(交易时段后)，买方(本公司之全资附属公司)与卖方订立临时买卖合约。据此，买方有条件同意向卖方收购物业，卖方有条件同意向买方销售物业，代价为50,000,000港元。

## 董 事 会 函 件

物业现时由卖方租予怡邦行建筑材料有限公司(本公司之全资附属公司)，租约将于二零一二年三月十九日届满。有关租约之内容载列于本公司于二零零九年三月十一日刊发之公告。

### 临时买卖合约

临时买卖合约之主要条款概述如下：

日期：

二零一零年一月二十一日(交易时段后)

订约方：

买方

富邦(亚洲)资产管理有限公司(本公司之全资附属公司)

卖方

Negotiator Consultants Limited(本公司之关连人士)

截至临时买卖合约签订日期前之十二个月内，本集团并无与卖方及其联系人士订立任何须根据上市规则第14.22条将交易合并计算之先前交易。

将收购之资产：

收购之物业现由卖方租予怡邦行建筑材料有限公司作货仓及车位之用。卖方于二零零零年三月二十日以约22,181,000港元购入该物业，租约将于二零一二年三月十九日届满。

物业由以下部分组成：

- (i) 货仓：香港黄竹坑香叶道4号怡达工业大厦12-14楼(包括其中各层)A-D厂房单位，总实用面积约为30,717平方呎；及
- (ii) 车位：香港黄竹坑香叶道4号怡达工业大厦之3号及28号停车位

截至二零零九年三月三十一日止年度，物业应占全年营业额、除所得税前溢利及年度溢利分别为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则为1,896,000港元、1,703,747港元及1,399,296港元。

## 董 事 会 函 件

### 代价：

收购物业之代价50,000,000港元将以现金支付，其中(i) 200,000港元为签订临时买卖合约时支付作为初步按金；(ii) 5,000,000港元于签订正式买卖合约时支付（统称为「按金」）；及(iii) 馀下44,800,000港元将于交易完成时支付。

代价将以本集团内部资金以及可能可资运用之银行贷款支付。

### 代价之基准：

代价由卖方与买方经公平磋商，并参考以下资料按正常商业条款订立：

- (i) 据物业估值报告，物业按直接比较法得出于二零一零年一月十三日之市值约52,000,000港元；
- (ii) 根据现时租约，每月租金为185,000港元；及
- (iii) 香港物业市场之发展。

由于代价比估值有约3.85%之折让，且为应付香港之业务，本集团对货仓物业有需求，而合适之货仓物业供应普遍短缺，收购将免除日后之租务磋商，并保障本集团所需之货仓空间，因此董事认为收购代价符合本公司及股东之整体利益。另外，倘收购于股东特别大会不获通过，初步按金（占代价之0.4%）为可退款，董事认为交易为公平及合理。

### 临时买卖合约之主要条款：

根据临时买卖合约之条款，股东特别大会必须于二零一零年三月十日前举行。卖方及买方必须于该股东特别大会获独立股东通过起计三十日内签订正式买卖合约。收购交易须于签订正式买卖合约起计六十天内完成。

## 董 事 会 函 件

### 买方悔约

如没有获得股东特别大会批准，卖方须将买方已付之初步按金退还给买方。如买方未能履行正式买卖合同之条款完成买卖，卖方除将买方已付之初步按金没收外，并有权将该物业再行出售予他人，惟卖方不可再为此向买方追究任何责任或要求，任何赔偿或特定履行。

### 卖方悔约

如卖方在收取初步按金后，不依本合同之条款完成买卖，则卖方除须退还买方所付之初步按金全数外，并须以同等数目之金额赔偿予买方，惟买方不得再向卖方追究任何责任，包括其他赔偿及特定履行。

### 收购之可能财务影响

根据董事会估计，收购并不会对本集团之财政状况构成重大影响。由于代价由本集团内部资金与及可能可资运用之银行贷款支付，本集团之营运资金将因完成而减少，资本负债比率将轻微上升。

### 收购理由

本公司为一间投资控股公司，本集团之主要业务为进口及销售建筑五金、高级卫浴、厨房设备及家具，而卖方之主要业务则为以物业投资收取租金。

物业将用作货仓及停车位之用。

管理费及其他支出将由本公司支付，然而董事认为收购为本集团带来以下好处：(i)节省日后租金支出；(ii)消除租约届满后可能因不获续约而引起之潜在营运风险；及(iii)避免租约届满后重续租约时支付可能须较昂贵之租金。

多份公众领域之研究报告(例如美联工商舖有限公司及明报置业网(property.mpfinance.com)发表之报告)指出，香港物业市场预期将会上升，而物业租金于租约期满后亦可能受到升势带动而增加。根据以上报告，且代价比估

## 董 事 会 函 件

值有约3.85%之折让，董事会认为临时买卖合约乃按一般商业条款，属公平合理；经考虑独立股东之利益后，认为收购符合本公司及股东之整体利益。

### 上市规则之影响

根据上市规则第14条，收购构成须予披露之交易。另外，Negotiator Consultants Limited乃Bache Hill Group Limited全资拥有之附属公司，其权益分别由谢新法先生、谢新宝先生、易启宗先生、谢汉杰先生及谢新龙先生以8.54%、10.19%、4.80%、24.76%及6.05%间接持有。由于彼等为本公司之主要管理人员，根据上市规则第14A条，收购构成本公司之关联交易。临时买卖合约须获得独立股东于股东特别大会上以投票方式通过，而谢新法先生、谢新宝先生、易启宗先生、谢汉杰先生及谢新龙先生及彼等之联系人士(于最后可行日期，彼等及其联系人士所持本公司之股份数目为85,857,411，约占本公司已发行股份37.17%)均须于该特别股东大会上就收购事项放弃投票。

### 一般事项

独立董事委员会由独立非执行董事(即梁光建太平绅士、黄华先生及温思聪先生)组成，就收购事项向独立股东提供以下意见：(i)临时买卖合约之条款，经考虑独立股东之利益后，是否公平合理及按正常商业条款订立，以及是否符合本公司及股东之整体利益；及(ii)经粤海证券就临时买卖合约之意见后，独立股东于股东特别大会该如何就临时买卖合约及收购所涉及之交易之相关决议案投票。

### 股东特别大会

股东特别大会将于二零一零年三月八日上午十时正假座香港湾仔谢斐道238号世纪香港酒店大堂低座一至二号宴会厅举行，召开大会通告载于本通函第29页至第30页。

随函附奉股东特别大会之代表委任表格。无论 阁下能否亲身出席股东特别大会，务请按代表委任表格所印备指示填妥，并尽快及于任何情况下最迟于大会指定举行时间48小时前，交回本公司之股份过户登记分处卓佳雅柏勤有限公司，地址为香港湾仔皇后大道东28号金钟汇中心26楼。填妥及交回代表委任表格后， 阁下仍可亲身出席大会，并于会上投票。

## 董 事 会 函 件

### 推 荐 意 见

谨请 阁下垂注本通函第10页之独立董事委员会函件，当中载有其致独立股东就收购之推荐意见，以及本通函第11页至第17页所载粤海证券致独立董事委员会及独立股东之意见及主要考虑因素及理由。

董事会认为临时买卖合约乃按一般商业条款，属公平合理。董事会经考虑独立股东之利益后，认为该项收购符合本公司及股东之整体利益。据此，董事会推荐独立股东投票赞成将于股东特别大会提呈之普通决议案，以批准收购、临时买卖合约及当中所涉及之交易。

### 其 他 资 料

谨请 阁下垂注载于本通函附录之一般资料。

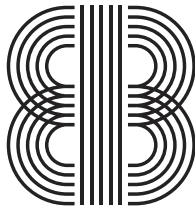
此致

列位股东 台照

承董事会命  
怡邦行控股有限公司  
刘绍新  
执行董事  
谨启

二零一零年二月十一日

独立董事委员会函件



E. BON HOLDINGS LIMITED  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

怡邦行控股有限公司

(股份代号：599)

敬启者：

须予披露及关联交易

兹提述本公司于二零一零年二月十一日刊发的通函(「通函」)，本函件为通函的部分内容。除另有说明者外，本函件使用的词汇具有通函所界定的相同涵义。

吾等已获委任为独立董事委员会成员，以就收购向 阁下提供意见。粤海证券已获委任为独立财务顾问，负责就此为吾等及 阁下提供意见。

经考虑临时买卖合约之条款及参考粤海证券之意见(载于本通函第11页至第17页)，并考虑独立股东之利益后，吾等认为临时买卖合约乃按正常商业条款订立，属于公平合理，且符合本公司及股东之整体利益。据此，吾等向 阁下推荐独立股东投票赞成股东特别大会所提呈之决议案。

此致

列位独立股东 台照

独立董事委员会

梁光建 太平绅士

黄华

温思聪

独立非执行董事

二零一零年二月十一日

## 粤海证券函件

以下为独立董事委员会及独立股东之独立财务顾问粤海证券就收购发表之函件全文，以供载入本通函内。



**粤海證券有限公司**  
GUANGDONG SECURITIES LIMITED

香港  
皇后大道中181号  
新纪元广场低座  
25楼2505-06室

敬启者：

### 须予披露交易及关连交易

#### 绪言

吾等兹提述获委任为独立财务顾问，以就收购所构成之须予披露及关连交易向独立董事委员会及独立股东提供意见，有关详情载于 贵公司日期为二零一零年二月十一日刊发予股东之通函(「**通函**」)内之董事会函件(「**董事会函件**」)，本函件构成通函其中部分。除文义另有所指外，本函件所用词汇与该通函所界定者具有相同涵义。

于二零一零年一月二十一日， 贵公司之全资附属公司(作为买方)与卖方订立临时买卖合约。据此，买方有条件同意收购及卖方有条件同意出售该物业，代价为50,000,000港元。

物业现时由卖方租予怡邦行建筑材料有限公司( 贵公司之全资附属公司)作货仓及车位之用，租约将于二零一二年三月十九日届满。有关租约之详情载于 贵公司于二零零九年三月十一日刊发之公告。

根据上市规则第14条，收购构成 贵公司须予披露之交易。另外，Negotiator Consultants Limited 乃 Bache Hill Group Limited 全资拥有之附属公司，其权益由谢新法先生、谢新宝先生、易启宗先生、谢汉杰先生及谢新龙先生间接持有。由于彼等为 贵公司之主要管理人员，根据上市规则第14A条，与卖方拟进行之交易

构成 贵公司之关联交易。临时买卖合同须获得独立股东于特别股东大会上以投票方式通过，而谢新法先生、谢新宝先生、易启宗先生、谢汉杰先生及谢新龙先生，及彼等之联系人士均须于该股东特别大会上就收购所涉及之决议案放弃投票。

由梁光建太平绅士、黄华先生及温思聪先生(全部均为独立非执行董事)组成之独立董事委员会已予成立，以就下列各项向独立股东提供意见：(i)临时买卖合同之条款，经考虑独立股东之利益后，是否公平合理及按正常条款订立；(ii)收购是否符合 贵公司及股东之整体利益；及(iii)独立股东于股东特别大会该如何就批准临时买卖合同及收购所涉及之交易之相关决议案投票。吾等已获委聘为独立财务顾问，以就此向独立董事委员会及独立股东提供意见。

### 吾等意见之基准

于制订吾等致独立董事委员会及独立股东之意见时，吾等已倚赖通函所载或所述之声明、资料、意见及陈述及董事向吾等提供之资料及陈述。吾等已假设董事所提供之所有资料及陈述(董事须个别及共同对此负责)于作出之时在各重大方面均为真实及准确，并于最后可行日期仍为如此。吾等亦已假设董事于通函作出之所有信念声明、意见、期望及意向乃经详细查询及审慎考虑后始合理作出。吾等并无理由怀疑任何重大事实或资料已遭隐瞒，或质疑通函所载资料及事实之真实性、准确性及完整性，或吾等获 贵公司、其顾问及／或董事表达之意见是否合理。吾等认为，吾等已遵照上市规则第13.80条采取足够及必要步骤以就吾等之意见达致合理基准及知情意见。

吾等并无对 贵集团或卖方之资产及负债进行独立评估或评值，且吾等亦无获提供任何评估或评值，惟测量师就该物业编制之估值报告除外。吾等并非物业估值专家，因此就该物业于二零一零年一月十三日之市值而言，已全面倚赖该估值报告。

董事愿就通函所载资料之准确性共同及个别承担全部责任，并于作出一切合理查询后确认，就彼等所知及所信，通函并无遗漏其他事实，致使当中所载任何声明含误导成分。

吾等认为，吾等已获提供足够资料以达致知情意见，并为吾等之推荐意见提供合理基础。然而，吾等并无对 贵公司及卖方、彼等各自之附属公司或联营公司之业务及事务进行任何深入调查，且吾等亦无考虑收购对 贵集团或股东构成之税务影响。此外，吾等并无责任更新本意见，以计及本函件刊发后所发生之事件。本函件所载任何事项概不可被诠释为持有、出售或买入任何股份或 贵公司任何其他证券之推荐意见。

最后，本函件所载的资料若摘录自己公布或以其他方式公开获得的来源，粤海证券的唯一责任为确保有关资料乃准确地摘录自有关来源。

### 所考虑之主要因素及理由

于达致吾等就收购之意见时，吾等已考虑以下主要因素及理由：

#### 1. 临时买卖合约

于二零一零年一月二十一日，贵公司之全资附属公司(作为买方)与卖方订立临时买卖合约。据此，买方有条件同意收购及卖方有条件同意出售该物业，代价为50,000,000港元。根据董事确认，代价将以 贵集团内部资金与及可能可资运用之银行贷款支付。

物业现由卖方租予怡邦行建筑材料有限公司( 贵公司之全资附属公司)作货仓及车位之用，租约将于二零一二年三月十九日届满。有关租约之详情载于 贵公司于二零零九年三月十一日刊发之公告。另外，根据 贵公司于二零零六年七月十二日刊发之公告，物业自二零零零年三月起已租予 贵公司作货仓及车位用途。

物业由以下部分组成：(i)货仓：香港黄竹坑香叶道4号怡达工业大厦12-14楼(包括其中各层) A-D厂房单位，总实用面积约为30,717平方呎；及(ii)车位：香港黄竹坑香叶道4号怡达工业大厦之3号及28号停车位。

根据临时买卖合约之条款，股东特别大会必须于二零一零年三月十

日前举行。卖方及买方必须于该股东特别大会获独立股东通过起计三十日内签订正式买卖合约。收购须于签订正式买卖合约起计六十天内完成。

据董事告知，临时买卖合约经由卖方与买方公平磋商后订立，董事认为临时买卖合约之条款为正常商业条款，经考虑独立股东之利益后，有关条款属公平合理，收购符合 贵公司 及股东之整体利益。

## 2. 收购之背景及理由

贵公司为一间投资控股公司，贵集团之主要业务为进口及销售建筑五金、高级卫浴、厨房设备及家具，而卖方之主要业务则为以物业投资收取租金。

据董事告知，物业现行租约由卖方及 贵公司于二零零九年三月十日订立，租期由自二零零九年三月二十日起计至二零一二年三月十九日届满(包括首尾两天)，为期三年，每月租金为185,000港元，惟不包括政府差饷、政府地租、管理费及其他支出。

据董事会函件所述，董事认为收购为 贵集团带来以下好处：(i)节省日后租金支出；(ii)消除租约届满后可能因不获续约而引起之潜在营运风险；及(iii)避免租约届满后重续租约时可能须支付较昂贵之租金。再者，倘卖方拒绝重续租约并选择将该物业出售， 贵公司须另觅新址，届时除极有可能需支付较昂贵之租金外，亦需承担额外之搬迁及装修成本。

从多份公众领域之研究报告，例如(i)美联工商舖有限公司于二零零九年十一月及十二月发表之月刊及研究报告；及(ii)明报置业网(property.mpfinance.com)于二零零九年十二月十六日发表之报告，吾等注意到受到各种因素之影响下，香港货仓之租金近来持续上升。该等因素包括而不局限于：(i)香港经济复苏；(ii)流入香港之热钱不断增加(根据香港金融管理局网页www.info.gov.hk/hkma之资料，银行体系结余已于二零零八年十二月三十一日之约158,038,000,000港元上升至于二零零九年十二月三十一日之约264,567,000,000港元)；及(iii)新建货仓供应匮乏。根据上述收购带来之好处及上文提及之报告指出香港物业市场(包括货仓物业)因

市场预期正面而带动物业价格可能上升之预期，吾等认同董事之观点，认为收购可节省日后租金支出，且可同时为 贵集团累积资产，长远为日后 贵集团带来效益。

经考虑 贵公司已使用物业约10年，吾等认为倘卖方于租约届满后拒绝续约之情况下，收购可为 贵集团节省可能出现之搬迁及装修成本，并消除搬迁带来之不便。此外，在 贵集团将须应付银行融资之利息、其他支出如折旧及保养费用的同时，亦将于收购完成时节省预期上升之租金。鉴于前述各点，吾等认为尽管收购并非于 贵公司之一般日常业务过程中进行，其乃符合 贵公司及股东之整体利益。

### 3. 临时买卖合约之条款

#### 代价之基准

根据临时买卖合约，代价50,000,000港元将以下列方式以现金支付：

- (i) 签订临时买卖合约时支付200,000港元作为初步按金。倘收购于股东特别大会上不获批准，该200,000港元为须退回予买方；
- (ii) 于签订正式买卖合约时支付5,000,000港元作为进一步按金；及
- (iii) 于交易完成时支付44,800,000港元。

倘收购于股东特别大会不获通过，初步按金为可退款，而初步按金只占代价0.4%。据此，吾等认为付款条件属公平合理。

根据董事会函件所述，临时买卖合约经由卖方与买方公平磋商后按正常商业条款订立，并考虑以下各点：(i)测量师按直接比较法得出物业于二零一零年一月十三日之市值约52,000,000港元；(ii)据物业现时租约，每月租金为185,000港元；及(iii)香港物业市场之发展。

该物业之估值

于评估物业之公平及合理性时，吾等评估测量师之物业估值报告，并向测量师查询估值方法、基准及假设。在与测量师进行之讨论中，吾等留意到，测量师于二零一零年一月十九日对物业进行实地视察，搜集资料以厘定物业市值。测量师进一步解释，其已就估值采纳直接比较法。经测量师确认，香港物业之估值普遍采纳直接比较法，符合一般市场惯例。

估值基准及假设之其他详情载于本通函之「附件一—该物业之估值报告」。在吾等与测量师商讨的过程中，吾等并无发现任何主要因素令吾等怀疑估值所采纳主要基准及假设之公平及合理性。然而，股东应留意，评估资产或公司通常涉及假设，因此，估值可能会或可能无法准确反映物业市值。

由于二零一零年一月十三日之估值52,000,000港元乃由测量师公平合理厘定，且代价较估值折让约3.85%，故吾等于考虑独立股东之利益后，代价属公平合理。

**4. 收购之可能财务影响**

诚如董事会函件及董事之进一步确认，收购并不会对 贵集团之资产净值构成重大影响。

此外，由于代价将以 贵集团内部资金以及可能可资运用之银行贷款支付，于收购完成时 贵集团之总负债将上升，而营运资金将减少，负债比率亦将于完成后上升。然而，根据「收购之背景及理由」所指出收购预期带来之好处，吾等认为负债比率之上升水平为合理。

务请注意，上述分析仅供参考之用，并不拟定作为 贵集团于收购事项完成后之财务状况之声明。

推荐意见

经考虑上述因素及理由后，吾等认为(i)临时买卖合约之条款乃按一般商业条款订立，经考虑独立股东之利益后，属公平合理；及(ii)收购符合 贵公司 及 股东之整体利益。因此，吾等推荐独立董事委员会建议独立股东投票赞成拟于 股东特别大会上提呈之有关决议案，以寻求通过批准临时买卖合约及其下拟进行之交易，而吾等亦就此推荐独立股东投票赞成有关决议案。

此致

怡邦行控股有限公司

独立董事委员会及独立股东 台照

代表

粤海证券有限公司

董事总经理

林家威

谨启

二零一零年二月十一日

以下为独立物业估值师「永利行评估顾问有限公司」就本集团拟收购之物业于二零一零年一月十三日之估值而编制的估值报告全文，以供载入本通函。



永利行评估顾问有限公司  
**RHL Appraisal Limited**  
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10楼1010室

敬启者：

## 指示

吾等兹遵照怡邦控股有限公司（「贵公司」）及其附属公司（统称「贵集团」）之指示，对贵集团拟于香港收购之物业进行估值。吾等确认已进行视察、作出相关查询及搜索，并取得吾等认为必要之进一步资料，以向阁下提供于二零一零年一月十三日吾等对该物业权益之市值之意见。

本函件构成估值报告的一部分，并说明估值基准及方法、估值假设、估值考虑因素、业权调查及限制条件。

## 估值基准

吾等对物业权益的估值乃指其市值。所谓市值，就吾等所下定义而言，指「自愿买方与自愿卖方按公平原则于适当推广之后于估值日各自在知情、审慎及不受威逼的情况下进行物业交易的估计价值」。

## 估值方法

就 贵集团拟于香港收购持作自用之物业，吾等已采纳直接比较法，参考于有关市场所得知可资比较销售交易。经考虑可资比较物业之楼面面积、性质及地区后，吾等适当计入物业之特点以达致公平合理之估值。

## 估值考虑因素

在评估物业权益时，吾等已遵照香港联合交易所有限公司颁布的证券上市规则第5章，以及香港测量师学会颁布由二零零五年一月一日起生效的香港测量师学会物业估值准则(二零零五年第一版)所载一切规定。

## 估值假设

由于物业权益根据长期政府契约持有，吾等假设物业权益的拥有人在整段未届满年期内，可自由及不受约束地使用物业权益，而毋须向政府机关支付任何额外地价或大额费用。

吾等的估值乃假设拥有人将物业权益在市场出售，并无凭藉递延条款合约、租回、合资经营、管理协议或任何类似安排，以影响物业权益的价值。

吾等的报告并无考虑估物业权益的任何溢价、抵押、按揭或欠款或进行出售可能产生的任何开支或税项。除另有指明外，吾等假设该等物业并无任何可能影响其价值的繁重产权负担、限制及支出。

物业权益的其他特殊假设(如有)载于本函件随附的估值证书附注内。

## 业权调查

吾等获提供多份业权文件副本，包括有关物业权益文件，并作出相关查询。吾等已在市区土地注册处进行查册。然而，吾等尚未查阅文件正本，以核实物业权益的现有业权及物业权益可能附有的任何重大产权负担或任何租约修订。

贵集团提供的所有法律文件仅供参考。本估值报告概不就物业权益的合法业权承担责任。

## 限制条件

吾等已视察该等物业权益的外部及内部(如可行)，惟并无进行任何结构测量。于视察过程中，吾等并无发现任何严重损毁。然而，吾等无法呈报该等物业权益是否确无腐朽、虫蛀或任何其他结构损毁，亦无测试任何楼宇设备。我们之估值乃按由估值日至我们进行视察当日期间该等物业权益之实质情况概无重大变动之基准进行。

吾等并无就该等物业权益进行详细实地测量，以核实地盘面积真确性，惟吾等假设交予吾等的文件所载地盘面积准确无误。所有文件及合约仅供参考之用，而所有尺寸、量度及面积仅为约数。吾等并无作任何实地量度。

吾等在颇大程度上依赖 贵集团所提供的资料，并接纳 贵集团就销售记录、年期、规划审批、法定通告、地役权、占用详情、地盘及建筑面积等事项给予吾等的意见，及辨识物业权益的有关意见。

吾等并无理由怀疑本身所获 贵集团提供资料的真实性及准确性。吾等获 贵集团通知所提供资料并无遗漏任何重要事实。吾等认为，已获提供足够资料以达致知情意见，且并无理由怀疑任何重要资料遭隐瞒。

本估值报告的负责对象仅限于接收本报告的客户，用途亦以估值目的为限。吾等将不会向任何其他人士或就任何其他目的承担任何责任。

本报告仅可用作本报告所述用途， 阁下或第三方不得使用或依赖作其他用途。在未取得书面同意的情况下， 阁下不得于 阁下所编制及／或分派予第三方的任何文件中引述吾等的名称或全部或部分报告内容。

## 汇率

本报告所述所有货币数值均为港元(「港元」)。

吾等随函附奉估值证书。

此致

香港铜锣湾  
礼顿道三十三号  
第一商业大厦  
十六至十八楼  
怡邦行股有限公司  
列位董事 台照

代表

永利行评估顾问有限公司

董事总经理

高级联席董事

刘诗韵

吴国辉

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU) MBA BSc(EstMan) BSc MHKIS MRICS RPS(GP)

谨启

二零一零年二月十一日

刘诗韵女士为注册专业测量师，拥有逾19年在香港特别行政区、澳门特别行政区、中国内地及亚太区进行物业估值之经验。刘女士为英国皇家特许测量师学会特许测量师、澳洲产业学会会员、香港测量师学会资深会员以及中国注册房地产估价师。

吴国辉先生为注册专业测量师，拥有逾7年在香港特别行政区、澳门特别行政区及中国内地进行物业估值之经验。吴先生为香港测量师学会专业会员及英国皇家特许测量师学会特许测量师。

## 估值证书

## 贵集团拟于香港收购持作自用的物业权益

| 物业                                                                                                                                   | 概况及年期                                                                                                                                                           | 占用详情                 | 于二零一零年<br>一月十三日<br>现况下之市值 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| 香港黄竹坑香叶道<br>4号怡达工业大厦：<br><br>12楼A, B, C及D厂房<br>13楼A, B, C及D厂房<br>14楼A, B, C及D厂房<br>地下3号停车位<br>地下28号停车位<br>香港仔内地段375号<br>份数1000分之118分 | 该物业包括12、13及14楼的12个厂房单位及地下2个停车位。该物业座落于一幢一九七四年落成的24层高的仓储大厦。<br><br>该物业之实用面积约为30,717平方呎。<br><br>该物业根据卖地条款编号10042持有，租期自一九七四年九月二十九日起为75年，并可续租75年。该物业之年度应付政府地租为446港元。 | 该物业现获 贵集团租用作货仓及泊车用途。 | 52,000,000港元              |

## 附注：

1. 该物业之登记所有人为「Negotiator Consultants Limited」。
2. 根据两份由Negotiator Consultants Limited及怡邦行建材有限公司分别订立于二零零六年七月十一日及二零零九年三月十日之租务协议及补充协议，该物业现由怡邦行建筑材料有限公司租用，租期自二零零九年三月二十日起计至二零一二年三月十九日届满，为期三年，每月租金为185,000港元，惟不包括政府差饷、政府地租、管理费及其他支出。
3. 该物业位于香港仔及鸭脷洲规划区编号S/H15/24，该地段划为「其他指定用途(1)(商贸)」地带。
4. 根据 贵公司通知，怡邦行建筑材料有限公司为 贵公司之全资附属公司。
5. 根据 贵公司通知，Negotiator Consultants Limited为 贵公司之关连人士。

## 一、 责任声明

本通函所载的资料乃遵照《上市规则》刊载，旨在提供有关本集团的资料。董事愿就本通函所载资料的准确性共同及个别承担全部责任，并在作出一切合理查询后确认，就彼等所知及所信，本通函并无遗漏其他事实致使本通函所载任何陈述有所误导。

## 二、 权益披露

### (a) 董事于本公司或其任何相联法团之权益

于最后可行日期，本公司董事及行政总裁于本公司及其相联法团(定义见证券及期货条例第XV部)的股份、相关股份及债券中所拥有之利益须(a)根据证券及期货条例第XV部第7及8分部通知本公司及联交所的权益及淡仓(包括根据证券及期货条例有关条文被视作或计作拥有的权益及淡仓)，或(b)须记入根据证券及期货条例第352条存置的登记册内，或(c)须根据上市规则上市公司董事进行证券交易的标准守则通知本公司及联交所的权益及淡仓载列如下：

#### (i) 拥有股份之好仓

| 董事姓名       | 权益性质 | 所持股份数目     | 权益概约<br>百份比 |
|------------|------|------------|-------------|
| 谢新法先生(附注1) | 公司   | 13,805,105 | 5.98%       |
| 谢新宝先生(附注2) | 公司   | 16,467,518 | 7.13%       |
| 易启宗先生      | 个人   | 6,076,674  | 2.63%       |
| 谢汉杰先生(附注3) | 公司   | 40,034,804 | 17.33%      |
| 谢新龙先生      | 个人   | 9,473,310  | 4.10%       |

附注1：Fast Way Management Limited持有该等股份，谢新法先生及其配偶为受益人。

附注2：New Happy Times Limited持有该等股份，谢新宝先生及其家族成员为受益人。

附注3：Universal Star Group Limited持有该等股份，谢汉杰先生及其家族成员为受益人。

以下为董事于卖方股份之实际拥有权益：

| 董事姓名       | 身份 | 权益性质 | 权益概约<br>百分比 |
|------------|----|------|-------------|
| 谢新法先生(附注4) | 董事 | 公司   | 8.54%       |
| 谢新宝先生(附注5) | 董事 | 公司   | 10.19%      |
| 易启宗先生      | 股东 | 个人   | 4.80%       |
| 谢汉杰先生(附注6) | 股东 | 公司   | 24.76%      |
| 谢新龙先生      | 董事 | 个人   | 6.05%       |

附注4：Fast Way Management Limited持有该等股份，谢新法先生及其配偶为受益人。

附注5：New Happy Times Limited持有该等股份，谢新宝先生及其家族成员为受益人。

附注6：Universal Star Group Limited持有该等股份，谢汉杰先生及其家族成员为受益人。

(ii) 于本公司股本衍生工具之相关股份之好仓

于最后可行日期，概无董事于本公司之股本衍生工具之相关股份中持有好仓。

(iii) 于本公司股本衍生工具之股份及相关股份之淡仓

于最后可行日期，概无董事于本公司之股本衍生工具之股份或相关股份中持有淡仓。

除上文所披露者外，于最后可行日期，本公司概无董事或行政总裁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之利益须(a)根据证券及期货条例第XV部第7及8分部须通知本公司及联交所的任何权益及淡仓(包括根据证券及期货条例有关条文被视作或计作拥有的权益及淡仓)，或(b)须记入根据证券及期货条例第352条存置的登记册的任何权益及淡仓，或(c)须根据上市规则上市公司董事进行证券交易的标准守则须通知本公司及联交所的任何权益及淡仓。

## (b) 根据证券及期货条例第XV部第2及第3分部条文之人士所占权益

于最后可行日期，根据证券及期货条例第336条规定存置之登记册之权益或淡仓，或直接或间接拥有附有权利可在任何情况于本集团任何成员公司股东大会上投票之任何类别股本面值5%或以上权益之主要股东如下：

## (i) 于本公司股本衍生工具中之股份、相关股份之好仓

| 主要股东姓名                             | 权益性质 | 所持股份数目     | 权益概约<br>百份比 |
|------------------------------------|------|------------|-------------|
| Universal Star Group Limited (附注7) | 公司   | 40,034,804 | 17.33%      |
| 谢汉杰先生(附注7)                         | 公司   | 40,034,804 | 17.33%      |
| Happy Voice Limited                | 公司   | 28,300,465 | 12.25%      |
| New Happy Times Limited (附注8)      | 公司   | 16,467,518 | 7.13%       |
| 谢新宝先生(附注8)                         | 公司   | 16,467,518 | 7.13%       |
| Fast Way Management Limited (附注9)  | 公司   | 13,805,105 | 5.98%       |
| 谢新法先生(附注9)                         | 公司   | 13,805,105 | 5.98%       |

附注7： Universal Star Group Limited持有该等股份，谢汉杰先生其家族成员为受益人。

附注8： New Happy Times Limited持有该等股份，谢新宝先生及其家族成员为受益人。

附注9： Fast Way Management Limited持有该等股份，谢新法先生及其配偶为受益人。

## (ii) 于本公司股本衍生工具中之股份及相关股份之淡仓

就董事所知，于最后可行日期，概无人士于本公司之股本衍生工具之股份及相关股份中持有任何淡仓。

除上文所披露者外，于最后可行日期，就本公司董事及行政总裁所知，概无人士(本公司董事及行政总裁除外)于本公司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分部条文规定须向本公司及联交所披露之权益或淡仓。

除上文所披露者外，于最后可行日期，就本公司董事及行政总裁所知，概无人士(本公司董事及行政总裁除外)直接或间接拥有本公司任何类别股本面值5%或以上而可在所有情况下于本集团任何成员公司的股东大会上投票之权益。

### 三、董事服务合约

谢新法先生及谢新宝先生各自与本公司订立服务合约，由二零零零年三月一日起计为期三年，其后将会延续，直至任何一方向另一方事先发出不少于三个月书面通知终止合约。

刘绍新先生与本公司订立服务合约，由二零零一年十二月十日起计为期三年，其后将会延续，直至任何一方向另一方事先发出不少于三个月书面通知终止合约。

冯焯衡先生及谢汉杰先生各自与本公司订立服务合约，由二零零七年十月三日及二零零八年九月八日起计为期三年，其后将会延续，直至任何一方向另一方事先发出三个月书面通知终止合约。

除本报告披露者外，于最后可行日期，董事概无与本集团任何成员公司订立或计划订立任何服务合约，惟不包括于一年内届满或雇主可于一年内不付赔偿(法定赔偿除外)而终止之合约。

### 四、董事于本公司资产、合约或重大安排之权益

于最后可行日期，概无董事(于本通函中所载收购该物业所披露者除外)自二零零九年三月三十一日(即本集团最近期公布经审核财务报表日期)以来于本集团任何成员公司买卖或租赁、或拟买卖或租赁之任何资产中拥有任何直接或间接权益。

于最后可行日期，概无董事于任何对本集团业务整体而言属重大之合约或安排中持有重大权益。

### 五、董事于竞争业务之权益

于最后实际可行日期，各董事及彼等各自的联系人士概无在足以或可能与本集团业务构成竞争的业务中拥有任何直接或间接权益，并须根据上市规则第8.10条予以披露。

## 六、重大不利变动

于最后可行日期，董事并无注意自二零零九年三月三十一日(即本集团最近刊发经审核财务报表日期)起本集团财务或贸易状况有重大不利变动。

### 诉讼

于最后可行日期，本集团任何成员公司并无涉及任何重大诉讼或索偿，且就董事所知悉，除以下所披露者外，本集团任何成员公司亦无任何尚未了结或面临威胁之重大诉讼或索偿。

二零零一年八月，本公司之一家附属公司(「该附属公司」)起诉一名客户(「被告」)，就销售及交付予被告之货品追讨约5,333,000港元。被告于二零零一年九月就指称违反与该附属公司订立之供应协议指称产生之损失及损害向该附属公司提出追讨约6,148,000港元之反申索。此诉讼尚在交换专家报告阶段，本公司董事根据所获独立法律意见，认为该附属公司就被告之反申索胜率甚高，因此并无就反申索所追讨金额于本集团财务报表内作出拨备。

## 七、专家及同意

于本通函提供意见或建议之专家之资格如下：

| 名称      | 资格                                                                                   |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 粤海证券    | 为根据证券及期货条例可进行第1类(证券买卖)、第2类(期货合约交易)、第4类(就证券提供意见)、第6类(就机构融资提供意见)及第9类(提供资产管理)受规管活动之持牌法团 |
| 永利行评值顾问 | 一间独立合资格物业估值师行                                                                        |

上述专家单位已各自发出同意书，同意按本通函所载相关形式及涵义转载其意见及／或引述其名称，且迄今并无撤回该同意书。

于最后可行日期，粤海证券及永利行评估顾问概无拥有本集团任何成员公司之股权，亦概无任何认购或提名他人认购本集团任何成员公司之证券之权利(无论该权利可否依法强制执行)。

于最后可行日期，粤海证券及永利行评估顾问概无于自二零零九年三月三十一日(即本集团最近期公布之经审核综合财务报表之日期)以来于本集团任何成员公司所买卖或租赁或拟买卖或租赁之任何资产中拥有任何直接或间接之权益。

## 八、一般事项

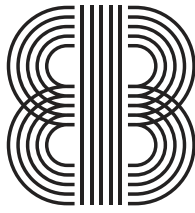
- (a) 本公司之注册地址为Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之总办事处及主要营业地点位于香港铜锣湾礼顿道33号第一商业大厦16楼至18楼。
- (c) 本公司之秘书为叶富华先生。
- (d) 本通函以英文及中文编撰。如有任何歧义，概以英文本为准。

## 九、备查文件

以下文件副本可在本通函日期直至并包括股东特别大会当日任何营业日之一般办公时间内于香港铜锣湾礼顿道33号第一商业大厦16楼至18楼于本公司办事处查阅：

- (a) 临时买卖合约；
- (b) 独立董事委员会函件；
- (c) 物业估值报告；
- (d) 粤海证券函件；
- (e) 本通函「董事服务合约」一节所述之服务合约；及
- (f) 本通函附录「专家及同意」一节所述之专家书面同意文件。

## 股东特别大会通告



E. BON HOLDINGS LIMITED  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

怡邦行控股有限公司

(股份代号：599)

兹通告怡邦行控股有限公司(「本公司」)谨订于二零一零年三月八日(星期一)上午十时正假座香港湾仔谢斐道238号世纪香港酒店低座大堂一至二号宴会厅举行股东特别大会(「股东特别大会」)，以投票方式寻求通过批准收购交易所涉及之普通决议案(无论有否经修订)。

### 普通决议案

「动议：

- (i) 批准收购以下物业(i)货仓：香港黄竹坑香叶道4号怡达工业大厦12-14楼(包括其中各层)A-D厂房单位；及(ii)车位：香港黄竹坑香叶道4号怡达工业大厦之3号及28号停车位(「该物业」)；
- (ii) 批准、确认及追认本公司之全资附属公司富邦(亚洲)资产管理有限公司与Negotiator Consultants Limited于二零一零年一月二十一日订立之临时买卖合约(定义见本通告组成其一部分之通函(「通函」))，临时买卖合约内容为购买该物业(注有「A」字样之临时买卖合约之副本已呈交大会，并由大会主席简签以资识别)及当中拟进行之交易；及
- (iii) 授权任何一位本公司董事代表本公司全权采取一切行动及签署、签订及交付一切协议、文据及契据，以进行其酌情认为必要或权宜情况下向Negotiator Consultants Limited收购该物业。」

承董事会命  
怡邦行控股有限公司  
刘绍新  
执行董事

香港，二零一零年二月十一日

## 股 东 特 别 大 会 通 告

注册办事处：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

总办事处兼香港主要营业地点：

香港铜锣湾

礼顿道三十三号

第一商业大厦

十六至十八楼

附注：

1. 随函附奉适用于大会之代表委任表格。
2. 委任代表之文据须由委任人或其正式书面授权之代表签署，或倘委任人为公司，则须加盖公司印鉴或由获正式授权之公司负责人、代表或其他人士签署。
3. 凡有权出席上述通告召开之股东特别大会，并于会上投票之股东均有权委派一名或多名代表代其出席，并于表决时代其投票。受委代表毋须为本公司股东。
4. 委任代表文件及经签署之授权书或其他授权文件(如有)或该等授权书或授权文件之副本，必须于大会或其续会(视乎情况而定)指定举行时间不少于四十八小时前送达本公司之股份过户登记分处卓佳雅柏勤有限公司，地址为香港湾仔皇后大道东28号金钟汇中心26楼，方为有效。
5. 根据香港联合交易所《上市规则》第13.39(4)条规定，上述所有普通决议案均须以投票方式表决。
6. 于本通告日期，本公司执行董事为谢新法先生、谢新宝先生、刘绍新先生、易启宗先生、冯焯衡先生及谢汉杰先生，而本公司独立非执行董事则为梁光建太平绅士、黄华先生及温思聪先生。
7. 本通告的中文译本仅供参考。中英版本如有任何歧义，概以英文版本为准。