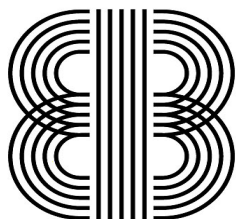


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

**須予披露交易
及
關連交易
收購物業**

怡邦行控股有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於2008年1月2日與 Negotiator Consultants Limited(「賣方」)訂立臨時買賣合約，以代價 34,200,000 港元向賣方收購現正租用的寫字樓物業(「物業」)。而當中賣方的主要股東亦是本公司的主要股東。

根據上市規則，由於向賣方收購物業構成本公司之須予披露交易及關連交易，有關收購物業須待本公司獨立股東於股東特別大會上批准後方可進行。本公司將於2008年1月31日召開股東特別大會尋求該批准。

根據上市規則，一份載有(其中包括) (i)該項擬進行之交易之詳情；及(ii)股東特別大會通告之通函將盡快寄予股東。

物業

賣方: Negotiator Consultants Limited 於英屬處女島成立的投資公司，下列本公司董事亦為其董事或股東，並於賣方持有權益如下：

謝新法	: 8.538%
謝新寶	: 10.19%
謝新龍	: 6.05%
易啓宗	: 4.802%

擬定買方： 富邦(亞洲)資產管理有限公司，為本公司之全資附屬公司

代價金額： 34,200,000 港元

進行收購之理由及好處

A. 有條件收購物業之條款

本集團於 2008 年 1 月 2 日與賣方訂立臨時買賣合約。該物業為商用物業，賣方購入價為 26,500,000 港元，位於香港銅鑼灣禮頓道 33 至 35 號第一商業大廈 16 至 18 樓，其總實用面積約為 4,860 平方呎。該物業被用作本集團寫字樓總部超過 10 年，現租約有效期直至 2009 年 3 月 19 日。由於寫字樓租務市場活躍，賣方有意將該物業出售，本集團亦表達有興趣購置該物業。本集團曾指示兩間獨立估值師，分別為韋堅信測量師行及黃開基測計師行有限公司進行獨立物業評估，兩份於 2007 年 12 月 21 日及 2007 年 12 月 24 日發出的估值報告估計該物業於報告當日之市價分別為 36,000,000 港元及 36,300,000 港元。

根據估值報告，本公司於董事會會議上決定提出有條件收購代價 34,200,000 港元，(即該物業市價折讓 5%計算)收購該物業。而賣方亦接受根據下列條款出售該物業：

1. 本公司收購該物業必須先經由董事會同意及根據上市條例須待本公司股東於股東特別大會上批准方可進行。
2. 所有物業買賣必須於本公司股東在特別股東大會上議程通過後 90 日內完成。

B. 董事會之建議

有關擬進行之交易已於在 2008 年 1 月 2 日的董事會內商討。於會議上，謝新法先生為主席，並作出報告如下

1. 有關估值報告已經於董事會前給各董事傳閱；
2. 收購物業的資金將會由銀行貸款 17,000,000 港元及怡邦行內部資金支付餘款 17,200,000 港元。某商業銀行表示會以香港銀行同業拆息+0.6%年息按貸分 13 年還款期，每月供款金額為 141,000 港元；及
3. 賣方為 Bache Hill Group Limited 的全資擁有公司，其主要股東亦為本公司的主要股東。根據上市條例第 14A.11 定義，賣方為本公司關連人士。故此根據上市條例，與賣方擬進行之物業交易構成本公司之關連交易。

於會議上，出席董事包括謝新法先生、謝新龍先生及易啓宗先生均表示於賣方擁有利益，因易啓宗先生為賣方的股東而謝新法先生及謝新龍先生為賣方的股東及董事，故在交易內有重大實質利益。上述所有人士均放棄於董事會上投票。

C. 收購之好處

董事認為收購事項符合本集團及本公司整體股東的利益，建議價為公平合理及反映市場價格。再者，為減低未來不斷上升的租金支出，及租約期滿後本集團可能被要求搬遷，當中涉及之搬遷及裝修費用亦難以避免。於現今租務市場情況下，這相等於 4.9%投資回報(根據韋堅信測量師行估計)。

D. 付款條款

收購物業之付款方式為根據上述 B(2)提及之形式以現金全數支付。

於董事會上一致通過

- (i) 建議條款乃按一般商業條款，屬公平合理，收購該物業之建議符合本集團及股東之利益。
- (ii) 根據上市條例，由於向賣方收購物業構成本公司須予披露交易及關連交易，上述擬進行之交易必須待怡邦行控股有限公司股東在股東特別大會上批准，及有關於 2008 年 1 月 2 日向賣方提出之收購物業議程在 2008 年 1 月 31 日舉行的特別股東大會上通過方可進行。

據上市規則，一份載有(其中包括) (i)該項擬進行之交易之詳情；及(ii)股東特別大會通告之通函將盡快寄予股東。

股東於股東特別大會上批准

上述擬收購交易須待本公司獨立股東於股東特別大會上批准方可進行，下列本公司股東及其相關人士於此交易中擁有權益而必須放棄於股東特別大會上投票:-

盧偉民

易啓耀

鄭雪芬

Happy Voice Limited

New Happy Times Limited

Fast Way Management Limited

Universal Star Group Limited

謝新龍

易啓宗

本公司於過去 12 個月並無自賣方、彼等最終實益擁有人及連繫人士(定義見上市規則)購入任何資產，本公司亦無購入任何與物業相鄰之物業而須受上市規則第 14.22 條有關總額之規限。

一般資料

本公司的主要業務為投資控股，而本集團主要業務為進口及銷售建築五金、衛浴及廚房設備。買方之主要業務為投資物業以收取租金。

承董事會命
怡邦行控股有限公司
劉紹新
執行董事

香港，二零零八年一月二日

於本公告日期，本公司執行董事為謝新法先生、謝新寶先生、謝新龍先生、易啓宗先生、劉紹新先生及馮焯衡先生，獨立非執行董事則為梁光建太平紳士、黃華先生及溫思聰先生。

此公告將會同時登載於本公司網址：www.ebon.com.hk