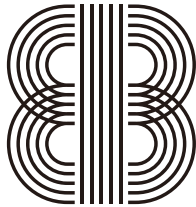


此 乃 要 件 請 即 處 理

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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部怡邦行控股有限公司(「本公司」)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，並明確表示概不就因本通函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之有限公司)  
**怡 邦 行 控 股 有 限 公 司**

(股份代號：599)

**須 予 披 露 及 關 連 交 易**

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4頁至第9頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。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)載於本通函第11頁至第17頁。

本公司謹訂於二零一零年三月八日假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座一至二號宴會廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第29頁至第30頁。無論閣下能否親身出席，務請按隨附之代表委任表格所印備指示填妥，並盡快及於任何情況下最遲於大會指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。

二零一零年二月十一日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	10
粵海證券函件 .....	11
附錄一 – 該物業之估值報告 .....	18
附錄二 – 一般資料 .....	23
股東特別大會通告 .....	29

## 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：

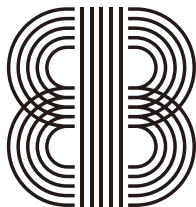
「收購」	指	於臨時買賣合約下買方擬收購該物業
「通告」	指	本公司於二零一零年一月二十一日就收購所刊發之通告
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)
「本公司」	指	怡邦行控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其普通股於香港交易所主板上市
「完成」	指	收購完成
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	總代價50,000,000港元，根據臨時買賣合約，由買方以現金向賣方支付
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	股東特別大會將於二零一零年三月八日召開，以尋求通過批准收購所涉及之普通決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「粵海證券」或 「獨立財務顧問」	指	為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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、易啟宗先生、謝漢傑先生及謝新龍先生及彼等之聯繫人士以外之股東
「最後可行日期」	指	二零一零年二月八日，即於本通函付印前為確定當中所述若干資料之最後可行日期
「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	聯交所上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

## 釋 義

「該物業」	指	物業由以下部分組成：  (i) 貨倉：香港黃竹坑香葉道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：香港黃竹坑香葉道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臨時買賣合約
「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，為臨時買賣合約之買方
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	該物業於二零一零年一月十三日之市值52,000,000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	永利行評估顧問有限公司，獨立測量師
「賣方」	指	Negotiator Consultants Limited，一間於英屬處女群島成立之有限公司，主要業務為以物業投資收取租金，為臨時買賣合約之賣方
「%」	指	百分比



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

(股份代號：599)

執行董事：

謝新法先生

謝新寶先生

劉紹新先生

易啟宗先生

馮焯衡先生

謝漢傑先生

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：

梁光建太平紳士

黃華先生

溫思聰先生

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港銅鑼灣

禮頓道三十三號

第一商業大廈

十六至十八樓

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

### 緒言

謹此提述本公司於二零一零年一月二十一日就收購所刊發之通告。

本通函旨在向股東提供(i)收購之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購向獨立股東發出之推薦意見；(iii)粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東就收購之意見；及(iv)就尋求收購通過批准交易所涉及之決議案之股東特別大會通告。

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50,000,000港元。

## 董事會函件

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於二零零九年三月十一日刊發之公告。

### 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聯繫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22,181,000港元購入該物業，租約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：香港黃竹坑香葉道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：香港黃竹坑香葉道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則為1,896,000港元、1,703,747港元及1,399,296港元。

## 董事會函件

### 代價：

收購物業之代價50,000,000港元將以現金支付，其中(i) 200,000港元為簽訂臨時買賣合約時支付作為初步按金；(ii) 5,000,000港元於簽訂正式買賣合約時支付（統稱為「按金」）；及(iii)餘下44,800,000港元將於交易完成時支付。

代價將以本集團內部資金以及可能可資運用之銀行貸款支付。

### 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52,000,000港元；
- (ii) 根據現時租約，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，且為應付香港之業務，本集團對貨倉物業有需求，而合適之貨倉物業供應普遍短缺，收購將免除日後之租務磋商，並保障本集團所需之貨倉空間，因此董事認為收購代價符合本公司及股東之整體利益。另外，倘收購於股東特別大會不獲通過，初步按金（佔代價之0.4%）為可退款，董事認為交易為公平及合理。

### 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。收購交易須於簽訂正式買賣合約起計六十天內完成。



## 董事會函件

### 買方悔約

如沒有獲得股東特別大會批准，賣方須將買方已付之初步按金退還給買方。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初步按金沒收外，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

如賣方在收取初步按金後，不依本合約之條款完成買賣，則賣方除須退還買方所付之初步按金全數外，並須以同等數目之金額賠償予買方，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，收購並不會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與及可能可資運用之銀行貸款支付，本集團之營運資金將因完成而減少，資本負債比率將輕微上升。

### 收購理由

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。

物業將用作貨倉及停車位之用。

管理費及其他支出將由本公司支付，然而董事認為收購為本集團帶來以下好處：(i)節省日後租金支出；(ii)消除租約屆滿後可能因不獲續約而引起之潛在營運風險；及(iii)避免租約屆滿後重續租約時支付可能須較昂貴之租金。

多份公眾領域之研究報告(例如美聯工商舖有限公司及明報置業網(property.mpfinance.com)發表之報告)指出，香港物業市場預期將會上升，而物業租金於租約期滿後亦可能受到升勢帶動而增加。根據以上報告，且代價比估

## 董事會函件

值有約3.85%之折讓，董事會認為臨時買賣合約乃按一般商業條款，屬公平合理；經考慮獨立股東之利益後，認為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、易啟宗先生、謝漢傑先生及謝新龍先生以8.54%、10.19%、4.80%、24.76%及6.05%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，收購構成本公司之關連交易。臨時買賣合約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、易啟宗先生、謝漢傑先生及謝新龍先生及彼等之聯繫人士(於最後可行日期，彼等及其聯繫人士所持本公司之股份數目為85,857,411，約佔本公司已發行股份37.17%)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，經考慮獨立股東之利益後，是否公平合理及按正常商業條款訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益；及(ii)經粵海證券就臨時買賣合約之意見後，獨立股東於股東特別大會該如何就臨時買賣合約及收購所涉及之交易之相關決議案投票。

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零二零年三月八日上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座一至二號宴會廳舉行，召開大會通告載於本通函第29頁至第30頁。

隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按代表委任表格所印備指示填妥，並盡快及於任何情況下最遲於大會指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。

## 董事會函件

### 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第10頁之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東就收購之推薦意見，以及本通函第11頁至第17頁所載粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東之意見及主要考慮因素及理由。

董事會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。據此，董事會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准收購、臨時買賣合約及當中所涉及之交易。

### 其他資料

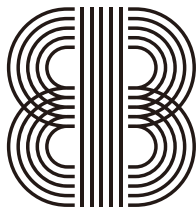
謹請閣下垂注載於本通函附錄之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
怡邦行控股有限公司  
劉紹新  
執行董事  
謹啟

二零一零年二月十一日



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

(股份代號：599)

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

茲提述本公司於二零一零年二月十一日刊發的通函(「通函」)，本函件為通函的部分內容。除另有說明者外，本函件使用的詞彙具有通函所界定的相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購閣下提供意見。粵海證券已獲委任為獨立財務顧問，負責就此為吾等及閣下提供意見。

經考慮臨時買賣合約之條款及參考粵海證券之意見(載於本通函第11頁至第17頁)，並考慮獨立股東之利益後，吾等認為臨時買賣合約乃按正常商業條款訂立，屬於公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。據此，吾等向閣下推薦獨立股東投票贊成股東特別大會所提呈之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

梁光建 太平紳士

黃華

溫思聰

獨立非執行董事

二零一零年二月十一日

## 粵海證券函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問粵海證券就收購發表之函件全文，以供載入本通函內。



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

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座  
25樓2505-06室

敬啟者：

### 須予披露交易及關連交易

#### 緒言

吾等茲提述獲委任為獨立財務顧問，以就收購所構成之須予披露及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一零年二月十一日刊發予股東之通函(「**通函**」)內之董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零一零年一月二十一日，貴公司之全資附屬公司(作為買方)與賣方訂立臨時買賣合約。據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售該物業，代價為50,000,000港元。

物業現時由賣方租予怡邦行建築材料有限公司(貴公司之全資附屬公司)作貨倉及車位之用，租約將於二零一二年三月十九日屆滿。有關租約之詳情載於 貴公司於二零零九年三月十一日刊發之公告。

根據上市規則第14條，收購構成 貴公司須予披露之交易。另外，Negotiator Consultants Limited 乃 Bache Hill Group Limited 全資擁有之附屬公司，其權益由謝新法先生、謝新寶先生、易啟宗先生、謝漢傑先生及謝新龍先生間接持有。由於彼等為 貴公司之主要管理人員，根據上市規則第14A條，與賣方擬進行之交易

構成 貴公司之關連交易。臨時買賣合約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、易啟宗先生、謝漢傑先生及謝新龍先生，及彼等之聯繫人士均須於該股東特別大會上就收購所涉及之決議案放棄投票。

由梁光建太平紳士、黃華先生及溫思聰先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已予成立，以就下列各項向獨立股東提供意見：(i)臨時買賣合約之條款，經考慮獨立股東之利益後，是否公平合理及按正常條款訂立；(ii)收購是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會該如何就批准臨時買賣合約及收購所涉及之交易之相關決議案投票。吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

於製訂吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已倚賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設董事所提供之所有資料及陳述(董事須個別及共同對此負責)於作出之時在各重大方面均為真實及準確，並於最後可行日期仍為如此。吾等亦已假設董事於通函作出之所有信念聲明、意見、期望及意向乃經詳細查詢及審慎考慮後始合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲 貴公司、其顧問及/或董事表達之意見是否合理。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必要步驟以就吾等之意見達致合理基準及知情意見。

吾等並無對 貴集團或賣方之資產及負債進行獨立評估或評值，且吾等亦無獲提供任何評估或評值，惟測量師就該物業編製之估值報告除外。吾等並非物業估值專家，因此就該物業於二零一零年一月十三日之市值而言，已全面倚賴該估值報告。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明含誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司及賣方、彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何深入調查，且吾等亦無考慮收購對 貴集團或股東構成之稅務影響。此外，吾等並無責任更新本意見，以計及本函件刊發後所發生之事件。本函件所載任何事項概不可被詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

最後，本函件所載的資料若摘錄自己公佈或以其他方式公開獲得的來源，粵海證券的唯一責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 臨時買賣合約

於二零一零年一月二十一日，貴公司之全資附屬公司(作為買方)與賣方訂立臨時買賣合約。據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售該物業，代價為50,000,000港元。根據董事確認，代價將以 貴集團內部資金與及可能可資運用之銀行貸款支付。

物業現由賣方租予怡邦行建築材料有限公司( 貴公司之全資附屬公司)作貨倉及車位之用，租約將於二零一二年三月十九日屆滿。有關租約之詳情載於 貴公司於二零零九年三月十一日刊發之公告。另外，根據 貴公司於二零零六年七月十二日刊發之公告，物業自二零零零年三月起已租予 貴公司作貨倉及車位用途。

物業由以下部分組成：(i)貨倉：香港黃竹坑香葉道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：香港黃竹坑香葉道4號怡達工業大廈之3號及28號停車位。

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。收購須於簽訂正式買賣合約起計六十天內完成。

據董事告知，臨時買賣合約經由賣方與買方公平磋商後訂立，董事認為臨時買賣合約之條款為正常商業條款，經考慮獨立股東之利益後，有關條款屬公平合理，收購符合 貴公司及股東之整體利益。

## 2. 收購之背景及理由

貴公司為一間投資控股公司，貴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。

據董事告知，物業現行租約由賣方及 貴公司於二零零九年三月十日訂立，租期由自二零零九年三月二十日起計至二零一二年三月十九日屆滿(包括首尾兩天)，為期三年，每月租金為185,000港元，惟不包括政府差餉、政府地租、管理費及其他支出。

據董事會函件所述，董事認為收購為 貴集團帶來以下好處：(i)節省日後租金支出；(ii)消除租約屆滿後可能因不獲續約而引起之潛在營運風險；及(iii)避免租約屆滿後重續租約時可能須支付較昂貴之租金。再者，倘賣方拒絕重續租約並選擇將該物業出售，貴公司須另覓新址，屆時除極有可能需支付較昂貴之租金外，亦需承擔額外之搬遷及裝修成本。

從多份公眾領域之研究報告，例如(i)美聯工商舖有限公司於二零零九年十一月及十二月發表之月刊及研究報告；及(ii)明報置業網([property.mpfinance.com](http://property.mpfinance.com))於二零零九年十二月十六日發表之報告，吾等注意到受到各種因素之影響下，香港貨倉之租金近來持續上升。該等因素包括而不局限於：(i)香港經濟復蘇；(ii)流入香港之熱錢不斷增加(根據香港金融管理局網頁[www.info.gov.hk/hkma](http://www.info.gov.hk/hkma)之資料，銀行體系結餘已由於二零零八年十二月三十一日之約158,038,000,000港元上升至於二零零九年十二月三十一日之約264,567,000,000港元)；及(iii)新建貨倉供應匱乏。根據上述收購帶來之好處及上文提及之報告指出香港物業市場(包括貨倉物業)因



市場預期正面而帶動物業價格可能上升之預期，吾等認同董事之觀點，認為收購可節省日後租金支出，且可同時為 貴集團累積資產，長遠為日後 貴集團帶來效益。

經考慮 貴公司已使用物業約10年，吾等認為倘賣方於租約屆滿後拒絕續約之情況下，收購可為 貴集團節省可能出現之搬遷及裝修成本，並消除搬遷帶來之不便。此外，在 貴集團將須應付銀行融資之利息、其他支出如折舊及保養費用的同時，亦將於收購完成時節省預期上升之租金。鑒於前述各點，吾等認為儘管收購並非於 貴公司之一般日常業務過程中進行，其乃符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3. 臨時買賣合約之條款

#### 代價之基準

根據臨時買賣合約，代價50,000,000港元將以下列方式以現金支付：

- (i) 簽訂臨時買賣合約時支付200,000港元作為初步按金。倘收購於股東特別大會上不獲批准，該200,000港元為須退回予買方；
- (ii) 於簽訂正式買賣合約時支付5,000,000港元作為進一步按金；  
及
- (iii) 於交易完成時支付44,800,000港元。

倘收購於股東特別大會不獲通過，初步按金為可退款，而初步按金只佔代價0.4%。據此，吾等認為付款條件屬公平合理。

根據董事會函件所述，臨時買賣合約經由賣方與買方公平磋商後按正常商業條款訂立，並考慮以下各點：(i)測量師按直接比較法得出物業於二零一零年一月十三日之市值約52,000,000港元；(ii)據物業現時租約，每月租金為185,000港元；及(iii)香港物業市場之發展。

該物業之估值

於評估物業之公平及合理性時，吾等評估測量師之物業估值報告，並向測量師查詢估值方法、基準及假設。在與測量師進行之討論中，吾等留意到，測量師於二零一零年一月十九日對物業進行實地視察，搜集資料以釐定物業市值。測量師進一步解釋，其已就估值採納直接比較法。經測量師確認，香港物業之估值普遍採納直接比較法，符合一般市場慣例。

估值基準及假設之其他詳情載於本通函之「附件一—該物業之估值報告」。在吾等與測量師商討的過程中，吾等並無發現任何主要因素令吾等懷疑估值所採納主要基準及假設之公平及合理性。然而，股東應留意，評估資產或公司通常涉及假設，因此，估值可能會或可能無法準確反映物業市值。

由於二零一零年一月十三日之估值52,000,000港元乃由測量師公平合理釐定，且代價較估值折讓約3.85%，故吾等於考慮獨立股東之利益後，代價屬公平合理。

**4. 收購之可能財務影響**

誠如董事會函件及董事之進一步確認，收購並不會對 貴集團之資產淨值構成重大影響。

此外，由於代價將以 貴集團內部資金以及可能可資運用之銀行貸款支付，於收購完成時 貴集團之總負債將上升，而營運資金將減少，負債比率亦將於完成後上升。然而，根據「收購之背景及理由」所指出收購預期帶來之好處，吾等認為負債比率之上升水平為合理。

務請注意，上述分析僅供參考之用，並不擬定作為 貴集團於收購事項完成後之財務狀況之聲明。

## 粵海證券函件

### 推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)臨時買賣合約之條款乃按一般商業條款訂立，經考慮獨立股東之利益後，屬公平合理；及(ii)收購符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之有關決議案，以尋求通過批准臨時買賣合約及其下擬進行之交易，而吾等亦就此推薦獨立股東投票贊成有關決議案。

此致

怡邦行控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

粵海證券有限公司

董事總經理

林家威

謹啟

二零一零年二月十一日

以下為獨立物業估值師「永利行評值顧問有限公司」就本集團擬收購之物業於二零二零年一月十三日之估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
**RHL Appraisal Limited**  
*Corporate Valuation & Advisory*

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

## 指示

吾等茲遵照怡邦行控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之指示，對貴集團擬於香港收購之物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及搜索，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供於二零二零年一月十三日吾等對該物業權益之市值之意見。

本函件構成估值報告的一部分，並說明估值基準及方法、估值假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

吾等對物業權益的估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計價值」。

## 估值方法

就貴集團擬於香港收購持作自用之物業，吾等已採納直接比較法，參考於有關市場所得知可資比較銷售交易。經考慮可資比較物業之樓面面積、性質及地區後，吾等適當計入物業之特點以達致公平合理之估值。

## 估值考慮因素

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章，以及香港測量師學會頒佈由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載一切規定。

## 估值假設

由於物業權益根據長期政府契約持有，吾等假設物業權益的擁有人在整段未屆滿年期內，可自由及不受約束地使用物業權益，而毋須向政府機關支付任何額外地價或大額費用。

吾等的估值乃假設擁有人將物業權益在市場出售，並無憑藉遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮估值的物業權益的任何溢價、抵押、按揭或欠款或進行出售可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

物業權益的其他特殊假設(如有)載於本函件隨附的估值證書附註內。

## 業權調查

吾等獲提供多份業權文件副本，包括有關物業權益文件，並作出相關查詢。吾等已在市區土地註冊處進行查冊。然而，吾等尚未查閱文件正本，以核實物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。

貴集團提供的所有法律文件僅供參考。本估值報告概不就物業權益的合法業權承擔責任。

## 限制條件

吾等已視察該等物業權益的外部及內部(如可行)，惟並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無測試任何樓宇設備。我們之估值乃按由估值日至我們進行視察當日期間該等物業權益之實質情況概無重大變動之基準進行。

吾等並無就該等物業權益進行詳細實地測量，以核實地盤面積真確性，惟吾等假設交予吾等的文件所載地盤面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就銷售記錄、年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積等事項給予吾等的意見，及辨識物業權益的有關意見。

吾等並無理由懷疑本身所獲 貴集團提供資料的真實性及準確性。吾等獲 貴集團通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本估值報告的負責對象僅限於接收本報告的客戶，用途亦以估值目的為限。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅可用作本報告所述用途，閣下或第三方不得使用或依賴作其他用途。在未取得書面同意的情況下，閣下不得於 閣下所編製及／或分派予第三方的任何文件中引述吾等的名稱或全部或部分報告內容。

匯率

本報告所述所有貨幣數值均為港元(「港元」)。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港銅鑼灣  
禮頓道三十三號  
第一商業大廈  
十六至十八樓  
怡邦行股有限公司  
列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

高級聯席董事

劉詩韻

吳國輝

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

謹啟

二零一零年二月十一日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，擁有逾19年在香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太區進行物業估價之經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員以及中國註冊房地產估價師。

吳國輝先生為註冊專業測量師，擁有逾7年在香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地進行物業估價之經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員及英國皇家特許測量師學會特許測量師。

## 估值證書

## 貴集團擬於香港收購持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月十三日 現況下之市值
香港黃竹坑香葉道 4號怡達工業大廈：	該物業包括12、13及14樓 的12個廠房單位及地下2 個停車位。該物業座落於 一幢一九七四年落成的 24層高的倉儲大廈。	該物業現獲 貴集 團租用作貨倉及 泊車用途。	52,000,000港元
12樓A, B, C及D廠房 13樓A, B, C及D廠房 14樓A, B, C及D廠房 地下3號停車位 地下28號停車位 香港仔內地段375號 份數1000分之118分	該物業之實用面積約為 30,717平方呎。  該物業根據賣地條款 編號10042持有，租期自 一九七四年九月二十九 日起為75年，並可續租75 年。該物業之年度應付政 府地租為446港元。		

## 附註：

1. 該物業之登記所有人為「Negotiator Consultants Limited」。
2. 根據兩份由Negotiator Consultants Limited及怡邦行建築材料有限公司分別訂立於二零零六年七月十一日及二零零九年三月十日之租務協議及補充協議，該物業現由怡邦行建築材料有限公司租用，租期自二零零九年三月二十日起計至二零一二年三月十九日屆滿，為期三年，每月租金為185,000港元，惟不包括政府差餉、政府地租、管理費及其他支出。
3. 該物業位於香港仔及鴨脷洲規劃區編號S/H15/24，該地段劃為「其他指定用途(1)(商貿)」地帶。
4. 根據 貴公司通知，怡邦行建築材料有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 根據 貴公司通知，Negotiator Consultants Limited為 貴公司之關連人士。



## 一、責任聲明

本通函所載的資料乃遵照《上市規則》刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實致使本通函所載任何陳述有所誤導。

## 二、權益披露

### (a) 董事於本公司或其任何相聯法團之權益

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中所擁有之利益須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益及淡倉)，或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內，或(c)須根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

#### (i) 擁有股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	權益概約 百份比
謝新法先生(附註1)	公司	13,805,105	5.98%
謝新寶先生(附註2)	公司	16,467,518	7.13%
易啟宗先生	個人	6,076,674	2.63%
謝漢傑先生(附註3)	公司	40,034,804	17.33%
謝新龍先生	個人	9,473,310	4.10%

附註1：Fast Way Management Limited持有該等股份，謝新法先生及其配偶為受益人。

附註2：New Happy Times Limited持有該等股份，謝新寶先生及其家族成員為受益人。

附註3：Universal Star Group Limited持有該等股份，謝漢傑先生及其家族成員為受益人。

以下為董事於賣方股份之實際擁有權益：

董事姓名	身份	權益性質	權益概約 百份比
謝新法先生(附註4)	董事	公司	8.54%
謝新寶先生(附註5)	董事	公司	10.19%
易啟宗先生	股東	個人	4.80%
謝漢傑先生(附註6)	股東	公司	24.76%
謝新龍先生	董事	個人	6.05%

附註4：Fast Way Management Limited持有該等股份，謝新法先生及其配偶為受益人。

附註5：New Happy Times Limited持有該等股份，謝新寶先生及其家族成員為受益人。

附註6：Universal Star Group Limited持有該等股份，謝漢傑先生及其家族成員為受益人。

(ii) 於本公司股本衍生工具之相關股份之好倉

於最後可行日期，概無董事於本公司之股本衍生工具之相關股份中持有好倉。

(iii) 於本公司股本衍生工具之股份及相關股份之淡倉

於最後可行日期，概無董事於本公司之股本衍生工具之股份或相關股份中持有淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司概無董事或行政總裁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之利益須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益及淡倉)，或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何權益及淡倉，或(c)須根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## (b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文之人士所佔權益

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之主要股東如下：

## (i) 於本公司股本衍生工具中之股份、相關股份之好倉

主要股東姓名	權益性質	所持股份數目	權益概約 百分比
Universal Star Group Limited (附註7)	公司	40,034,804	17.33%
謝漢傑先生(附註7)	公司	40,034,804	17.33%
Happy Voice Limited	公司	28,300,465	12.25%
New Happy Times Limited (附註8)	公司	16,467,518	7.13%
謝新寶先生(附註8)	公司	16,467,518	7.13%
Fast Way Management Limited (附註9)	公司	13,805,105	5.98%
謝新法先生(附註9)	公司	13,805,105	5.98%

附註7： Universal Star Group Limited持有該等股份，謝漢傑先生其家族成員為受益人。

附註8： New Happy Times Limited持有該等股份，謝新寶先生及其家族成員為受益人。

附註9： Fast Way Management Limited持有該等股份，謝新法先生及其配偶為受益人。

## (ii) 於本公司股本衍生工具中之股份及相關股份之淡倉

就董事所知，於最後可行日期，概無人士於本公司之股本衍生工具之股份及相關股份中持有任何淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，概無人士(本公司董事及行政總裁除外)於本公司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分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，概無人士(本公司董事及行政總裁除外)直接或間接擁有本公司任何類別股本面值5%或以上而可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票之權益。

### 三、董事服務合約

謝新法先生及謝新寶先生各自與本公司訂立服務合約，由二零零零年三月一日起計為期三年，其後將會延續，直至任何一方向另一方事先發出不少於三個月書面通知終止合約。

劉紹新先生與本公司訂立服務合約，由二零零一年十二月十日起計為期三年，其後將會延續，直至任何一方向另一方事先發出不少於三個月書面通知終止合約。

馮焯衡先生及謝漢傑先生各自與本公司訂立服務合約，由二零零七年十月三日及二零零八年九月八日起計為期三年，其後將會延續，直至任何一方向另一方事先發出三個月書面通知終止合約。

除本報告披露者外，於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或計劃訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止之合約。

### 四、董事於本公司資產、合約或重大安排之權益

於最後可行日期，概無董事(於本通函中所載收購該物業所披露者除外)自二零零九年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核財務報表日期)以來於本集團任何成員公司買賣或租賃、或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於任何對本集團業務整體而言屬重大之合約或安排中持有重大權益。

### 五、董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，各董事及彼等各自的聯繫人士概無在足以或可能與本集團業務構成競爭的業務中擁有任何直接或間接權益，並須根據上市規則第8.10條予以披露。

## 六、重大不利變動

於最後可行日期，董事並無注意自二零零九年三月三十一日(即本集團最近刊發經審核財務報表日期)起本集團財務或貿易狀況有重大不利變動。

### 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知悉，除以下所披露者外，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

二零零一年八月，本公司之一家附屬公司(「該附屬公司」)起訴一名客戶(「被告」)，就銷售及交付予被告之貨品追討約5,333,000港元。被告於二零零一年九月就指稱違反與該附屬公司訂立之供應協議指稱產生之損失及損害向該附屬公司提出追討約6,148,000港元之反申索。此訴訟尚在交換專家報告階段，本公司董事根據所獲獨立法律意見，認為該附屬公司就被告之反申索勝數甚高，因此並無就反申索所追討金額於本集團財務報表內作出撥備。

## 七、專家及同意

於本通函提供意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
粵海證券	為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
永利行評值顧問	一間獨立合資格物業估值師行

上述專家單位已各自發出同意書，同意按本通函所載相關形式及涵義轉載其意見及/或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，粵海證券及永利行評值顧問概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦概無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(無論該權利可否依法強制執行)。

於最後可行日期，粵海證券及永利行評值顧問概無於自二零零九年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之日期)以來於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

## 八、一般事項

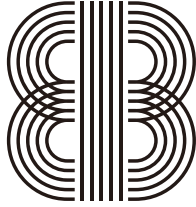
- (a) 本公司之註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣禮頓道33號第一商業大廈16樓至18樓。
- (c) 本公司之秘書為葉富華先生。
- (d) 本通函以英文及中文編撰。如有任何歧義，概以英文本為準。

## 九、備查文件

以下文件副本可在本通函日期直至並包括股東特別大會當日任何營業日之一般辦公時間內於香港銅鑼灣禮頓道33號第一商業大廈16樓至18樓於本公司辦事處查閱：

- (a) 臨時買賣合約；
- (b) 獨立董事委員會函件；
- (c) 物業估值報告；
- (d) 粵海證券函件；
- (e) 本通函「董事服務合約」一節所述之服務合約；及
- (f) 本通函附錄「專家及同意」一節所述之專家書面同意文件。

# 股東特別大會通告



**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**

(股份代號：599)

茲通告怡邦行控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年三月八日(星期一)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座大堂一至二號宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以投票方式尋求通過批准收購交易所涉及之普通決議案(無論有否經修訂)。

## 普通決議案

### 「動議：

- (i) 批准收購以下物業(i)貨倉：香港黃竹坑香葉道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：香港黃竹坑香葉道4號怡達工業大廈之3號及28號停車位(「該物業」)；
- (ii) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司富邦(亞洲)資產管理有限公司與Negotiator Consultants Limited於二零一零年一月二十一日訂立之臨時買賣合約(定義見本通告組成其一部分之通函(「通函」))，臨時買賣合約內容為購買該物業(註有「A」字樣之臨時買賣合約之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及當中擬進行之交易；及
- (iii) 授權任何一位本公司董事代表本公司全權採取一切行動及簽署、簽立及交付一切協議、文據及契據，以進行其酌情認為必要或權宜情況下向Negotiator Consultants Limited收購該物業。」

承董事會命  
怡邦行控股有限公司  
劉紹新  
執行董事

香港，二零一零年二月十一日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港銅鑼灣

禮頓道三十三號

第一商業大廈

十六至十八樓

附註：

1. 隨函附奉適用於大會之代表委任表格。
2. 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權之代表簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權之公司負責人、代表或其他人士簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會，並於會上投票之股東均有權委派一名或多名代表代其出席，並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 委任代表文件及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之副本，必須於大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於四十八小時前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
5. 根據香港聯合交易所《上市規則》第13.39(4)條規定，上述所有普通決議案均須以投票方式表決。
6. 於本通告日期，本公司執行董事為謝新法先生、謝新寶先生、劉紹新先生、易啟宗先生、馮焯衡先生及謝漢傑先生，而本公司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。
7. 本通告的中文譯本僅供參考。中英版本如有任何歧義，概以英文版本為準。