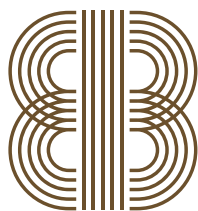


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

主要交易 收購物業

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年十月十四日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方及物業代理訂立初步協議，據此，買方同意購買，而賣方同意出售該物業，代價為26,000,000港元。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，亦無股東須放棄投票。本公司已就收購事項取得由一組緊密聯繫股東(包括Universal Star Group Ltd.、Happy Voice Ltd.、New Happy Times Ltd.、Fast Way Management Limited、易啟宗先生、盧偉民先生及易啟耀先生)發出之書面批准，於本公告日期該組股東合共持有本公司已發行股本52.8%。因此，根據上市規則第14.44條，本公司獲豁免遵守召開股東大會以批准收購事項之規定。

載有(其中包括)(i)收購事項進一步詳情；(ii)有關該物業之估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函，將僅供股東參考而寄發予股東。根據上市規則第14.41(a)條，通函將於本公告刊發後15個營業日內(即於二零二六年十一月五日或之前)寄發。由於預期訂約方將於二零二六年十一月十日或之前就收購事項訂立正式協議，本公司需要額外時間以確定及落實將載入通函之若干資料。因此，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將於適當時候就寄發通函另行作出公告。

完成須待初步協議(及正式協議，如訂立)所載條款及條件達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份或本公司其他證券時務請審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年十月十四日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方及物業代理訂立初步協議，其主要條款如下：

訂約方：

(a) 買方；

(b) 賣方；及

(c) 物業代理

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、物業代理及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之物業： 香港禮頓道33-35號第一商業大廈20樓A室及B室

該物業以「現狀」基準出售。

經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，該物業目前受賣方（作為出租人）與一名第三方（作為租戶）之間自二零二五年十二月一日至二零二七年十一月三十日之現有租約所限。根據初步協議，買方同意購買該物業，惟須受該現有租約所約束，買方於完成時將收取每月租金61,000港元（不包括差餉、地租及管理費），直至該租約屆滿為止。

代價及付款條款： 代價為26,000,000港元，將按以下方式支付：

- (a) 初步訂金1,000,000港元（「初步訂金」）須（並已）於簽署初步協議時支付予賣方律師作為保管人；
- (b) 進一步訂金1,600,000港元（連同初步訂金統稱「訂金」）須於二零二六年十一月十日或之前支付予賣方律師作為保管人；及
- (c) 代價餘額23,400,000港元須於完成時支付。

預期收購事項之總成本連同交易成本（如印花稅及應付物業代理之佣金）將約為2,000,000港元。

代價乃由訂約方公平磋商後，經參考（其中包括）(i)鄰近地區類似物業之現行市值及類似性質及規模之歷史交易；(ii)香港當前物業市況；(iii)由本公司委任之獨立物業估值師國眾聯（香港）測量師行有限公司於二零二六年十月十三日對該物業作出之初步物業估值24,000,000港元；及(iv)該物業之黃金商業地段及位置優越之優勢而釐定。董事認為初步協議之條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。代價將以內部資源撥付。

正式協議： 買方與賣方將於二零二六年十一月十日或之前訂立正式協議。

先決條件： 完成須待買方及／或其控股公司已根據適用法律及法規就該協議及據此擬進行交易(包括收購該物業)取得彼等各自之股東之所有必要批准後，方可作實。倘該條件未能於二零二六年十二月三十一日或之前(或賣方與買方可能書面協定之較後日期)達成，則訂金將被沒收(以買方根據初步協議已支付者為限)及初步協議將告停止及終止，且任何一方均不得採取任何行動追討損害賠償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

完成： 在正式協議之條款規限下，完成將於二零二七年一月二十二日或之前落實。

倘買方未能根據初步協議完成收購事項，則訂金(以買方根據初步協議已支付者為限)將被賣方沒收，而賣方屆時將可全權酌情將該物業出售予其認為合適之任何人士，且賣方不得就買方違反初步協議所造成之任何責任及／或損害向買方提出起訴。

進行收購事項的理由及裨益

該物業擬於該物業之現有租約屆滿後由本集團作為辦公室自用。董事認為，收購事項長遠而言對本集團有利，因其可透過減少本集團對租賃物業的依賴及避免長期租金開支，提升本集團營運效率。此外，由於該物業與本公司總辦事處及主要營業地點位於同一大廈，其將提供必要空間以配合未來業務增長、促進本公司之日常管理，並加強不同業務職能之間的協調。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及初步協議的條款為正常商業條款、屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，亦無股東須放棄投票。本公司已就收購事項取得由一組緊密聯繫股東（合共持有379,580,180股股份，相當於本公告日期本公司已發行股本52.8%）發出之書面批准。該組有緊密聯繫的股東名稱及其分別持有的股份數目為：Universal Star Group Ltd.（135,378,110股股份）、Happy Voice Ltd.（91,976,507股股份）、New Happy Times Ltd.（54,574,427股股份）、Fast Way Management Limited（46,496,617股股份）、易啟宗先生（24,289,687股股份）、盧偉民先生（17,909,892股股份）及易啟耀先生（8,954,940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。

因此，根據上市規則第14.44條，本公司獲豁免遵守召開股東大會以批准收購事項之規定。

載有（其中包括）(i)收購事項進一步詳情；(ii)有關該物業之估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函，將僅供股東參考而寄發予股東。根據上市規則第14.41(a)條，通函將於本公告刊發後15個營業日內（即於二零二六年十一月五日或之前）寄發。由於預期訂約方將於二零二六年十一月十日或之前就收購事項訂立正式協議，本公司需要額外時間以確定及落實將載入通函之若干資料。因此，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將於適當時候就寄發通函另行作出公告。

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華人民共和國從事進口、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全資附屬公司，並為物業持有公司。

賣方

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，由兩名個人各持一半股份，主要從事租賃活動。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

完成須待初步協議(及正式協議，如訂立)所載條款及條件達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份或本公司其他證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下所賦予的涵義：

「收購事項」	指	買方根據初步協議收購該物業
「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	該物業的購買價格為26,000,000港元
「董事」	指	本公司的董事
「正式協議」	指	買方及賣方將就收購事項於二零二六年十一月十日或之前訂立的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「初步協議」	指	買方、賣方及物業代理就收購事項所訂立日期為二零二六年十月十四日的初步買賣協議
「該物業」	指	香港禮頓道33-35號第一商業大廈20樓A室及B室
「物業代理」	指	中原地產代理有限公司
「買方」	指	新凌有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「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	Zone One (CS) Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
怡邦控股有限公司
主席
謝新法

香港，二零二六年十月十四日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括五名執行董事，即謝新法先生、謝新偉先生、謝新寶先生、謝漢傑先生及劉紹新先生；及四名獨立非執行董事，即黃華先生、溫思聰先生、陸宏廣博士及文玉芬女士。