

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



## **E-COMMODITIES HOLDINGS LIMITED**

### **易大宗控股有限公司**

(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1733)

### **關連交易 購買物業**

#### **物業購買協議**

董事會宣佈，於二零二三年八月四日(交易時段結束後)，各買方(本公司之間接全資附屬公司)與各賣方分別訂立物業購買協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該等物業，總建築面積2,863.44平方米，總代價人民幣78.20百萬元。

#### **上市規則之涵義**

由於賣方為本公司控股股東王女士的父母，各賣方為王女士的聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07(1)條，各賣方為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業購買協議項下擬進行交易構成本公司之關連交易。

鑒於賣方亦為租賃框架主協議項下相關交易訂約方，根據上市規則第14A.81條，物業購買協議項下擬進行交易應與租賃框架主協議項下交易合併計算。由於物業購買協議及租賃框架主協議項下交易(按合併基準計算)相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，物業購買協議項下擬進行交易須遵守申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 物業購買協議

董事會宣佈，於二零二三年八月四日(交易時段結束後)，各買方(本公司之間接全資附屬公司)與各賣方分別訂立物業購買協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該等物業，總建築面積2,863.44平方米，總代價人民幣78.20百萬元。

各物業購買協議主要條款概述如下。

### 珠海物業購買協議

- 日期** : 二零二三年八月四日
- 訂約方** : (1) 易大宗廣東(作為買方)；及  
(2) 王先生(作為賣方)
- 將予購買之物業** : 中國廣東省珠海市橫琴新區濠江路258號中葡商貿廣場20層，總建築面積2,239.42平方米。
- 代價及支付條款** : 購買珠海物業的總代價為人民幣70,100,000元。易大宗廣東應於珠海物業購買協議日期後5個營業日內支付訂金人民幣13,000,000元。

根據易大宗廣東與王先生之間就租賃若干物業(珠海物業為其中一部分)所訂立日期為二零二二年六月三十日的先前租賃協議(年期為36個月)，於本公告日期，易大宗廣東已就二零二三年下半年支付租金及訂金合共人民幣1,803,137元。根據易大宗廣東與王先生之間就先前租賃協議所訂立日期為二零二三年八月四日的補充協議，珠海物業的租賃應於二零二三年七月三十一日終止，超出終止日期相關期間的已付租金及訂金結餘將用於抵銷珠海物業購買協議項下應付總代價。

珠海物業購買協議項下總代價的餘下金額應於珠海物業購買協議日期後30日內支付。

珠海物業的代價乃珠海物業購買協議訂約方經考慮(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)王先生購買珠海物業的原始收購成本(包括代價及稅金)人民幣69,890,297元；(ii)珠海物業鄰近區域商用物業當前市價；及(iii)基於獨立專業物業估值師發出的估值報告，珠海物業於估值基準日(即二零二三年七月二十二日)的評估市值人民幣70,819,418元，有關估值乃使用比較法，於估值基準日比較大量的可比交易及珠海物業相同區域具有類似特點的待售物業，然後按相關可比交易狀況、市況以及有關選定可比交易相關物業的狀況進行必要調整後予以釐定。

**物業交付** : 珠海物業將於二零二三年八月五日或之前交付予易大宗廣東，訂約方確認，於珠海物業購買協議日期，雙方對所交付物業的狀況並無異議。訂約方應於訂立珠海物業購買協議後共同向相關部門申請辦理珠海物業產權轉讓。

## **南通物業購買協議**

**日期** : 二零二三年八月四日

**訂約方** : (1) 易大宗江蘇(作為買方)；及  
(2) 白女士(作為賣方)

**將予購買之物業** : 中國江蘇省南通市崇川區工農南路匯金國際廣場B座2405、2406、2407及2408室，總建築面積624.02平方米。

**代價及支付條款** : 購買南通物業的總代價為人民幣8,100,000元。買方應於訂立南通物業購買協議後5個營業日內支付訂金人民幣1,600,000元，而總代價的餘下金額應於南通物業購買協議日期後30日內支付。

南通物業的代價乃南通物業購買協議訂約方經考慮(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)白女士購買南通物業的原始收購成本(包括代價及稅金)人民幣7,057,715元；(ii)南通物業鄰近區域商用物業當前市價；及(iii)基於獨立專業物業估值師發出的估值報告，南通物業於估值基準日(即二零二三年七月十四日)的評估市值人民幣8,176,300元，有關估值乃使用比較法，於估值基準日比較大量的可比交易及南通物業相同區域具有類似特點的待售物業，然後按相關可比交易狀況、市況以及有關選定可比交易相關物業的狀況進行必要調整後予以釐定。

**物業交付** : 買方已於訂立南通物業購買協議時確認南通物業的狀況，賣方應於二零二三年八月三十一日或之前向買方交付南通物業。賣方與買方應於訂立南通物業購買協議後共同向相關部門申請辦理南通物業產權轉讓。

買方將使用本集團內部資源，以現金方式結算該等物業的購買代價。

### **購買該等物業的理由及裨益**

珠海為本公司跨國業務區域總部基地。經過不懈努力，易大宗廣東於二零二三年由廣東省商務廳認定為「廣東省跨國公司地區總部」企業及於二零二二年獲認定為「橫琴粵澳深度合作區成長引領型企業」。珠海物業原由本集團租賃使用，現用於本公司員工宿舍公寓及本公司認為適宜的其他業務發展。購買珠海物業預計能夠進一步促進本公司全面利用粵澳深度合作區的福利政策優勢，更好地吸引優秀人才，紮根珠海，進一步推進本公司「智慧物流、智慧口岸及智能通關」的戰略落地。

本集團擬購買的南通物業位於長江三角洲區域，預計能夠便於本公司倚靠長江三角洲區域的內陸發達交通、蓬勃發展的外向型經濟及貿易優勢，進一步推動本公司開拓更廣闊的市場空間，促進供應鏈貿易業務的發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業購買協議之條款乃於本集團一般業務過程中，按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。概無董事於物業購買協議持有任何重大利益，且概無董事須就物業購買協議項下擬進行交易相關的董事會決議案放棄投票。

## **上市規則之涵義**

由於賣方為本公司控股股東王女士的父母，各賣方為王女士的聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07(1)條，各賣方為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業購買協議項下擬進行交易構成本公司之關連交易。

鑒於賣方亦為租賃框架主協議項下相關交易訂約方，根據上市規則第14A.81條，物業購買協議項下擬進行交易應與租賃框架主協議項下交易合併計算。由於物業購買協議及租賃框架主協議項下交易(按合併基準計算)相關最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，物業購買協議項下擬進行交易須遵守申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

## **有關本公司及訂約方之資料**

### **本公司**

本公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，主要從事煤炭及其他產品的加工及買賣以及提供供應鏈綜合服務。本公司最終由王女士控制。

### **易大宗廣東**

易大宗廣東為一間根據中國法律成立的公司，係本公司之間接全資附屬公司。易大宗廣東主要從事大宗商品供應鏈服務業務。

## 易大宗江蘇

易大宗江蘇為一間根據中國法律成立的公司，係本公司之間接全資附屬公司。易大宗江蘇主要從事大宗商品供應鏈貿易及管理業務。

## 王先生

王先生為本公司控股股東王女士的父親。

## 白女士

白女士為王先生的配偶及王女士的母親。

## 釋義

在本公告中，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	易大宗控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及交易
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「易大宗廣東」	指	易大宗(廣東)供應鏈管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「易大宗江蘇」	指	易大宗(江蘇)供應鏈管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「租賃框架主協議」	指	本公司與王女士於二零二三年三月三十一日訂立之租賃框架主協議，內容有關王女士及／或其聯繫人向本公司或其附屬公司出租相關物業及／或停車位，期限自二零二三年四月一日至二零二五年十二月三十一日止
「王先生」	指	王興春先生，王女士的父親
「白女士」	指	白建平女士，王先生的配偶及王女士的母親
「王女士」	指	王奕涵女士，本公司控股股東
「南通物業」	指	中國江蘇省南通市崇川區工農南路匯金國際廣場B座2405、2406、2407及2408室，總建築面積624.02平方米
「南通物業購買協議」	指	易大宗江蘇與白女士於二零二三年八月四日訂立之協議，內容有關購買南通物業
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「先前租賃協議」	指	王先生與易大宗廣東於二零二二年六月三十日訂立之租賃協議，內容有關物業之租賃。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月三十日的公告
「該等物業」	指	珠海物業及南通物業
「物業購買協議」	指	珠海物業購買協議及南通物業購買協議
「買方」	指	易大宗廣東及易大宗江蘇，各自為「買方」
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司無面值普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	王先生及白女士，各自為「賣方」
「珠海物業」	指	中國廣東省珠海市橫琴新區濠江路258號中葡商貿廣場20層，總建築面積2,239.42平方米
「珠海物業購買協議」	指	易大宗廣東與王先生於二零二三年八月四日訂立之協議，內容有關購買珠海物業
「%」	指	百分比

承董事會命  
**易大宗控股有限公司**  
 主席  
**曹欣怡**

香港，二零二三年八月四日

於本公告日期，本公司執行董事為曹欣怡女士、王雅旭先生、邱京敏女士及趙偉先生，本公司非執行董事為郭力生先生，及本公司獨立非執行董事為吳育強先生、王文福先生及高志凱先生。