

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。

**WINSWAY 易大宗**  
**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**

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月六日(交易時段結束後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立物業購買協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買位於珠海市的該等物業，總代價為人民幣141.58百萬元(相當於約153.31百萬港元)，將以本集團內部資源償付。

**上市規則之涵義**

由於賣方為本公司控股股東王女士的父親，賣方為王女士的聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07(1)條，賣方為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各物業購買協議項下擬進行交易構成本公司之關連交易，且根據上市規則第14A.81條的規定，各物業購買協議項下擬進行交易應予以合併計算。

由於物業購買協議項下交易(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。

## I. 物業購買協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月六日(交易時段結束後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立物業購買協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買位於珠海市的該等物業，總代價為人民幣141.58百萬元(相當於約153.31百萬港元)，將以本集團內部資源償付。

各物業購買協議主要條款概述如下。

### A. 物業購買協議I

- 日期** : 二零二四年十二月六日
- 訂約方** : (1). 賣方；及  
(2). 買方
- 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19層1901至1912辦公單位，總建築面積2,244.11平方米，且現時根據賣方與買方訂立的租賃協議(將於二零二五年六月三十日到期)出租予本集團。辦公單位乃由賣方按原始收購成本(包括代價及稅項)人民幣74.35百萬元(相當於約80.51百萬港元)購買。於物業購買協議I項下擬進行交易完成後，辦公單位將繼續由本集團用於辦公及相關用途。
- 代價** : 購買辦公單位的總代價將為人民幣73.32百萬元(相當於約79.39百萬港元)。

根據易大宗廣東及王先生於二零二二年六月三十日就租賃若干物業(辦公單位為其中一部分)為期36個月訂立的租賃協議，於本公告日期，易大宗廣東已於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日支付租金總額約人民幣1.55百萬元。根據易大宗廣東及王先生於二零二四年十二月六日訂立的租賃協議的補充協議，辦公單位的租賃將於二零二四年十二月六日終止，且終止日期後相應期間已付租金及按金的餘額應抵銷根據物業購買協議I應付的總代價。

購買辦公單位的總代價乃物業購買協議I訂約方經考慮(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)基於獨立專業物業估值師採用市場法編製及發出的估值報告，辦公單位於估值基準日(即二零二四年十月三十一日)的評估市值(不包括稅項)人民幣73.16百萬元；(ii)物業購買協議I項下擬進行交易所涉及的增值稅約人民幣0.16百萬元；及(iii)辦公單位鄰近地段的可比物業。

根據辦公單位的估值報告，估值師採用市場法並參考相關市場可獲得的可比銷售證據進行估值。在釐定辦公單位的公平市值時，估值師分析了辦公單位鄰近或類似地段的相似辦公單位的市場報價。估值師對不同屬性作出了調整，例如相關交易的時間、齡期、樓層、大小、建築狀況、淨空及辦公單位與可比對象之間的視圖。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無針對辦公單位的重大調查、通知、未決訴訟、違法事項或產權缺陷。在估值過程中，估值師假設辦公單位具有良好的法定產權且可在市場上自由轉讓。

### **支付條款**

- : 買方須於物業購買協議I日期後五個營業日內支付按金人民幣7.332百萬元(相當於約7.939百萬港元)，且物業購買協議I項下總代價的餘下金額須於協議日期後30日內支付。

### **物業交付**

- : 根據物業購買協議I，辦公單位將於二零二四年十二月六日交付予買方，且訂約方確認，於物業購買協議I日期，雙方對所交付物業的狀況並無異議。訂約方應於訂立物業購買協議I後共同向相關部門申請辦理各辦公單位的產權轉讓。

## **B. 物業購買協議II**

- 日期** : 二零二四年十二月六日
- 訂約方** : (1). 賣方 ; 及  
(2). 買方
- 將予購買之物業** : 位於中國廣東省珠海市香洲區前灣五路666號49棟101房的物業A，面積為859.65平方米，且現時根據賣方與買方訂立的租賃協議（將於二零二五年六月三十日到期）出租予本集團。物業A乃由賣方按原始收購成本（包括代價及稅項）人民幣35.16百萬元（相當於約38.07百萬港元）購買。於物業購買協議II項下擬進行交易完成後，物業A將繼續由本集團用於辦公及相關用途。
- 代價** : 購買物業A的總代價將為人民幣33.18百萬元（相當於約35.93百萬港元）。

根據易大宗廣東及王先生於二零二二年六月三十日就租賃若干物業(物業A為其中一部分)為期36個月訂立的租賃協議，於本公告日期，易大宗廣東已於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日支付租金總額約人民幣1.37百萬元。根據易大宗廣東及王先生於二零二四年十二月六日訂立的租賃協議的補充協議，物業A的租賃將於二零二四年十二月六日終止，且終止日期後相應期間已付租金及按金的餘額應抵銷根據物業購買協議II應付的總代價。

購買物業A的總代價乃物業購買協議II訂約方經考慮(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)基於獨立專業物業估值師採用市場法編製及發出的估值報告，物業A於估值基準日(即二零二四年十月三十一日)的評估市值(不包括稅項)人民幣33.18百萬元；(ii)物業購買協議II項下擬進行交易所涉及的增值稅為零；及(iii)物業A鄰近地段的可比物業。

根據物業A的估值報告，估值師採用市場法並參考相關市場可獲得的可比銷售證據進行估值。在釐定物業A的公平市值時，估值師分析了物業A鄰近或類似地段的相似物業的市場報價。估值師對不同屬性作出了調整，例如相關交易的時間、齡期、樓層、大小、建築狀況、淨空及物業A與可比對象之間的視圖。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無針對物業A的重大調查、通知、未決訴訟、違法事項或產權缺陷。在估值過程中，估值師假設物業A具有良好的法定產權且可在市場上自由轉讓。

### **支付條款**

- : 買方須於物業購買協議II日期後五個營業日內支付按金人民幣3.318百萬元(相當於約3.593百萬港元)，且物業購買協議II項下總代價的餘下金額須於協議日期後30日內支付。

### **物業交付**

- : 根據物業購買協議II，物業A將於二零二四年十二月六日交付予買方，且訂約方確認，於物業購買協議II日期，雙方對所交付物業的狀況並無異議。訂約方應於訂立物業購買協議II後共同向相關部門申請辦理物業A的產權轉讓。

### C. 物業購買協議III

- 日期** : 二零二四年十二月六日
- 訂約方** : (1). 賣方；及  
(2). 買方
- 將予購買之物業** : 位於中國廣東省珠海市香洲區前灣五路666號40棟101房的物業B，面積為865.53平方米，且現時根據賣方與買方訂立的個別租賃協議(將於二零二六年四月三十日到期)出租予本集團。物業B乃由賣方按原始收購成本(包括代價及稅項)人民幣30.86百萬元(相當於約33.42百萬港元)購買。於物業購買協議III項下擬進行交易完成後，物業B將由本集團用於辦公及相關用途。
- 代價** : 購買物業B的總代價為人民幣35.08百萬元(相當於約37.99百萬港元)。

根據易大宗廣東及王先生於二零二三年四月二十八日根據日期為二零二三年三月三十一日的租賃框架主協議就租賃物業B為期36個月訂立的個別租賃協議，於本公告日期，易大宗廣東已於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日支付租金總額約人民幣1.02百萬元。根據易大宗廣東及王先生於二零二四年十二月六日訂立的個別租賃協議的補充協議，物業B的租賃將於二零二四年十二月六日終止，且終止日期後相應期間已付租金及按金的餘額應抵銷根據物業購買協議III應付的總代價。

購買物業B的總代價乃物業購買協議III訂約方經考慮(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)基於獨立專業物業估值師採用市場法編製及發出的估值報告，物業B於估值基準日(即二零二四年十月三十一日)的評估市值(不包括稅項)人民幣33.41百萬元；(ii)物業購買協議III項下擬進行交易所涉及的增值稅約人民幣1.67百萬元；及(iii)物業B鄰近地段的可比物業。

根據物業B的估值報告，估值師採用市場法並參考相關市場可獲得的可比銷售證據進行估值。在釐定物業B的公平市值時，估值師分析了物業B鄰近或類似地段的相似物業的市場報價。估值師對不同屬性作出了調整，例如相關交易的時間、齡期、樓層、大小、建築狀況、淨空及物業B與可比對象之間的視圖。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無針對物業B的重大調查、通知、未決訴訟、違法事項或產權缺陷。在估值過程中，估值師假設物業B具有良好的法定產權且可在市場上自由轉讓。

### **支付條款**

- : 買方須於物業購買協議III日期後五個營業日內支付按金人民幣3.508百萬元(相當於約3.799百萬港元)，且物業購買協議III項下總代價的餘下金額須於協議日期後30日內支付。

### **物業交付**

- : 根據物業購買協議III，物業B將於二零二四年十二月六日交付予買方，且訂約方確認，於物業購買協議III日期，雙方對所交付物業的狀況並無異議。訂約方應於訂立物業購買協議III後共同向相關部門申請辦理物業B的產權轉讓。

## II. 購買該等物業的理由及裨益

自二零二三年本公司於珠海橫琴設立跨國業務區域總部以來，橫琴合作區經濟發展持續呈良好趨勢，本公司也全面利用了粵港澳深度合作區的經濟政策優勢，持續聚焦「智慧物流、智慧口岸、智能通關」戰略落地，以創新為目標，積極為客戶提供陸路口岸智慧跨境運輸整體解決方案。本次擬收購的物業目前均由本公司租賃用於辦公及會務使用。為更好地服務於本公司業務全面發展，同時考慮到本公司未來需持續付出的租賃成本，本公司擬一次性收購上述資產，將持續租賃轉為自持擁有，有利於本公司跨國區域總部完善商務配套一體化。

董事(包括獨立非執行董事)認為，各物業購買協議及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於物業購買協議中擁有任何重大利益，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。

## III. 上市規則之涵義

由於賣方為本公司控股股東王女士的父親，賣方為王女士的聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07(1)條，賣方為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各物業購買協議項下擬進行交易構成本公司之關連交易，且根據上市規則第14A.81條的規定，各物業購買協議項下擬進行交易應予以合併計算。

由於物業購買協議項下交易(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。

## IV. 一般資料

### 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。

### 買方

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。

### 賣方

王先生為本公司控股股東王女士的父親。

## V. 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	本公司董事會
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「個別租賃協議」	指	不時根據租賃框架主協議訂立的各項個別及單獨租賃協議。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月三十一日的公告

「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	王先生及易大宗廣東於二零二三年三月三十一日訂立的租賃協議，內容有關租賃物業及／或停車位，期限自二零二三年四月一日起至二零二五年十二月三十一日止。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月三十一日的公告
「王女士」	指	王奕涵女士，本公司控股股東
「辦公單位」	指	中國廣東省珠海市橫琴新區濠江路258號中葡商貿廣場19層1901至1912辦公單位，總建築面積2,244.11平方米
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業A」	指	位於中國廣東省珠海市香洲區前灣五路666號49棟101房的物業，面積為859.65平方米
「物業B」	指	位於中國廣東省珠海市香洲區前灣五路666號40棟101房的物業，面積為865.53平方米
「該等物業」	指	辦公單位、物業A及物業B
「物業購買協議I」	指	買方及賣方於二零二四年十二月六日就購買辦公單位訂立之房地產購買協議
「物業購買協議II」	指	買方及賣方於二零二四年十二月六日就購買物業A訂立之房地產購買協議
「物業購買協議III」	指	買方及賣方於二零二四年十二月六日就購買物業B訂立之房地產購買協議

「買方」或「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
「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
「租賃協議」	指	王先生及易大宗廣東於二零二二年六月三十日就租賃物業訂立之租賃協議。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
「估值師」	指	亞太評估諮詢有限公司
「賣方」或「王先生」	指	王興春先生，王女士的父親
「%」	指	百分比

僅供說明之用，匯率1.00港元=人民幣0.9235元作貨幣換算之用。概不表示任何人民幣金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**易大宗控股有限公司**  
 主席  
**曹欣怡**

香港，二零二四年十二月六日

於本公告日期，本公司執行董事為曹欣怡女士、王雅旭先生、趙偉先生及陳秀珠女士，本公司非執行董事為靳智強先生，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。