

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，概不對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。



## ASIA COMMERCIAL HOLDINGS LIMITED

### 冠亞商業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：104)

### 有關退租之 潛在須予披露的交易

#### 退租

董事會謹此宣佈，於二零二一年一月十四日，冠亞名表城與業主訂立退租協議，內容有關將根據現有租賃所租賃之該物業退回。本集團目前於該物業經營一間零售店舖，出售第三方頂級品牌的豪華時計。

#### 上市規則之涵義

退回根據現有租賃所租賃之該物業可能會導致已確認之使用權資產金額減少。根據上市規則第14.04(1)(a)條之涵義，有關減少將會被視為本集團出售資產。

有關退租協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%。因此，根據退租協議擬進行之交易構成本公司須予披露的交易，須遵守上市規則第14章有關通知及刊登公告的規定。

#### 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二一年一月十四日，冠亞名表城與業主訂立退租協議，內容有關將根據現有租賃所租賃之該物業退回。本集團目前於該物業經營一間零售店舖，出售第三方頂級品牌的豪華時計。

## 退租協議

退租協議之主要條款如下：

日期： 二零二一年一月十四日

有關各方： (a) Bridam Limited (百連登有限公司)，於香港註冊成立之有限公司 (作為業主)。業主所從事之主要或附屬業務為投資及出租物業。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，業主及其最終實益擁有人，均是本公司及其關連人士以外的獨立第三方。

(b) 冠亞名表城 (香港) 有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司 (作為租戶)。

該物業： 香港九龍廣東道86至98號文利大廈地下1、2及3號舖。

現有年期及退租日期： 現有租賃由二零一三年五月十六日起為期六年，並藉附錄將年期進一步延長三十六(36)個月，由二零一九年五月十六日起至二零二二年五月十五日止。

由二零二一年四月一日起，業主有權向冠亞名表城發出一個公曆月之通知，要求交付該物業之空置管有權。於通知期屆滿後，冠亞名表城須退回該物業。冠亞名表城須根據現有租賃支付有關該物業之租金、差餉、管理費及支出，直至及包括退租日期。

生效日期： 退租協議將不會生效，除非及直至業主與新租戶訂立新租賃協議。

免除及解除： 於冠亞名表城根據退租協議之條款交付該物業之空置管有權後，業主及冠亞名表城會自退租日期起免除及解除對方於現有租賃下之所有契諾、義務、責任及負債。

冠亞名表城應付之金額： 租戶之按金合共12,960,000.00港元，須用於抵銷於退租日期或之前所產生的任何尚未支付租金、管理費及冷氣費，以及向業主補還(i)業主就現有租賃、退租協議及新租賃協議所產生的所有法律費用及開支、印花稅及地產代理佣金；及(ii)業主於退租日期後現有租賃剩餘年期根據新租賃協議應收租金少於根據現有租賃應收租金之任何不足之數。倘若租戶之按金不足以支付上述應付款項，則冠亞名表城須在書面要求七天內支付業主損失及損害賠償之餘款。

按退租日期為二零二一年五月一日之基準計算，本集團根據退租協議應付的最高金額預期將約為45,300,000港元。有關計算已考慮到根據現有租賃應付之現有每月租金及有關銷售及市場推廣計劃對冠亞名表城之市場推廣及經營貢獻總額，以及冠亞名表城應付之相關法律費用及開支、印花稅及地產代理佣金總額之估計。

本公司之公司擔保： 本公司為擔保冠亞名表城履行及遵守其於現有租賃之義務而給予之公司擔保，須於退租日期起計30日內予以退還。

## 退租協議之影響

退回現有租賃可能會導致已確認之使用權資產金額減少，而根據上市規則第14.04(1)(a)條之涵義，有關減少將會被視為本集團出售資產。

由於已經於截至二零二零年三月三十一日止年度內確認全數減值虧損，因此，於二零二零年九月三十日，應用香港財務報告準則第16號所確認有關現有租賃之使用權資產之賬面金額為零。按退租日期為二零二一年五月一日以及本集團支付根據退租協議須支付予業主之最高金額之基準計算，於終止確認有關現有租賃之使用權資產後，該資產之價值將會減少42,500,000港元，然而，由於該資產已經於早前作出全數減值，因此，根據退租協議退回所租賃之該物業將不會導致本集團錄得任何收益或虧損。退租協議對本集團之實際財務影響以及所涉及之金額將取決於其生效之日期以及本集團根據退租協議之條款須支付予業主之實際金額（誠如上文所披露）。

## 訂立退租協議的原因及好處

本集團現時設有八間店舖，其中一間位於該物業，七間位於中國的北京、上海、南通及廈門。本集團於該物業所經營的店舖乃經授權之零售店舖，出售第三方頂級品牌的豪華時計。誠如本公司日期分別為二零二零年三月十九日、二零二零年六月二十九日及二零二零年十一月二十五日之公告內所披露，一間主要供應商知會本集團，於二零二一年二月二十八日後將不再提供其時計給予本集團之香港授權零售店舖。因此，本集團決定與業主訂立退租協議，以退回該物業，從而終止現有租賃。

該主要供應商供應本集團在中國大陸其他店舖出售該豪華品牌之時計並不受影響。本集團將繼續努力於中國奢侈品市場發展和加強手錶貿易（零售和批發）業務，同時精簡營運成本。

退租協議之條款乃經由本集團與業主按公平原則磋商後協定。董事認為，退租協議之條款屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

退回根據現有租賃所租賃之該物業可能會導致已確認之使用權資產金額減少。根據上市規則第14.04(1)(a)條之涵義，有關減少將會被視為本集團出售資產。

有關退租協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%。因此，根據退租協議擬進行之交易構成本公司須予披露的交易，須遵守上市規則第14章有關通知及刊登公告的規定。

## 有關本集團的資料

本公司之主要業務為投資控股，而本集團之主要業務為手錶貿易(零售及批發)及物業租賃。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「附錄」	指	有關冠亞名表城與業主就該物業所訂立日期為二零一一年十一月一日之租賃協議，日期為二零一七年二月二日之附錄
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	冠亞商業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：104)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「現有租賃」	指	冠亞名表城與業主就該物業所訂立日期為二零一一年十一月一日之現有租賃協議(經附錄延長及修訂)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」	指	Bridam Limited (百連登有限公司)，於香港註冊成立之有限公司
「退租協議」	指	冠亞名表城與業主所訂立日期為二零二一年一月十四日之退租協議，內容有關將根據現有租賃所租賃之該物業退回
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新租賃協議」	指	業主與新租戶將就該物業訂立之新租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「該物業」	指	本集團於香港經營奢侈品零售店舖之物業，其更多詳情載於本公告「退租協議」一節中「該物業」分節
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「退租日期」	指	業主根據退租協議所發出，要求交付該物業之空置管有權之一個公曆月書面通知屆滿之日期

「冠亞名表城」 指 冠亞名表城(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
冠亞商業集團有限公司  
鄭嘉聰  
公司秘書

香港，二零二一年一月十四日

於本公告日，董事會由執行董事楊薪錡女士及楊峰銘先生，以及獨立非執行董事賴思明先生、李達祥先生及紀華士先生組成。

\* 僅供識別