

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。



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)

須予披露交易

出售上海一個辦公室單位

於二零二一年九月二十四日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，以出售該物業，現金代價為人民幣15,535,395元(約18,642,474港元)。

於買方收到該物業之新所有權證後，辦公室部分(即該物業之一部分)將租回予賣方，月租為人民幣18,662元(約22,394港元)。租賃將於二零二二年四月三十日屆滿。賣方將利用短期租賃所提供之額外時間搬遷其於辦公室部分之辦公室傢俬及設備。

根據上市規則第14章，出售事項為本公司之須予披露交易。

緒言

於二零二一年九月二十四日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立買賣協議以出售該物業。買賣協議之主要條款載列如下。

買賣協議

日期

二零二一年九月二十四日

訂約方

賣方： 冠亞名表城(上海)貿易有限公司，本公司之全資附屬公司

買方： 曹恩迪。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

該物業

該物業為位於中國上海市靜安區成都北路199號2002室之辦公室單位。其總樓面面積約為383.59平方米。

該物業之部分現時已出租。截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度各年，已收取之年度租金總額分別為743,810港元及760,762港元。

於買方收到該物業之所有權證後，辦公室部分(即該物業之未租出部分)將租回予賣方，協定月租為人民幣18,662元(約22,394港元)。新租賃將於二零二二年四月三十日屆滿。於出售事項後，賣方獲給予額外時間搬遷其於辦公室部分之辦公室傢俬及設備。

該物業於二零二一年三月三十一日之賬面值為人民幣21,400,000元(約25,310,467港元)。該物業於二零二一年九月一日之市值經獨立專業估值師根據市場法估值為人民幣15,800,000元(約18,960,000港元)。

代價

該物業之總代價為人民幣15,535,395元(約18,642,474港元)。買方同意按下列方式以現金向賣方支付代價：-

- (i) 首筆按金人民幣1,000,000元(約1,200,000港元)須於簽訂買賣協議後一個營業日內支付；
- (ii) 另一筆按金人民幣6,700,000元(約8,040,000港元)須於就買賣該物業簽訂標準合同(計劃於買賣協議日期起計10個營業日內簽訂)後一個營業日內支付；及
- (iii) 餘額人民幣7,835,395元(約9,402,474港元)須於就買賣該物業簽訂標準合同日期起計15個營業日內支付。

代價乃由賣方與買方按公平原則磋商後達成。本公司經考慮多項商業因素後同意其金額，包括上文所述該物業之獨立估值及中國當前之房地產市場負面情緒。

完成

賣方及買方將於收到全額代價後及於簽訂標準合同日期後15個營業日內於中國有關部門完成辦理所需之過戶手續。

訂約方已同意於買方收到該物業之所有權證日期起計3個營業日內交付該物業。

租回

根據買賣協議，買方(作為業主)將出租辦公室部分予賣方(作為租戶)。租賃將於買方收到該物業之所有權證日期後翌日起生效，並於二零二二年四月三十日屆滿。租金將為每月人民幣18,662元(約22,394港元)(不完整月份按每平方米人民幣5.5元之日租率按比例計算)，不包括管理費。於二零二二年四月三十日前任何時間，賣方(作為租戶)可透過向買方(作為業主)發出7日之事先通知提早終止租賃。

租金乃與買方(作為業主)參考鄰近地區之可比較辦公室處所之現行市場租金後按公平原則磋商釐定。

辦公室部分目前由賣方用作其辦公室之一部分。賣方將利用短期租賃所提供之額外時間搬遷其於辦公室部分之辦公室傢俬及設備。

出售事項之財務影響及所得款項用途

根據代價金額及本集團賬目中該物業之賬面值計算，本集團預期將就出售事項確認虧損約6,667,993港元。本集團於本財政年度之財務報表將予確認之實際虧損金額須待本公司核數師審閱及最終審核。

出售事項之所得款項淨額(扣除開支後)估計將約為18,073,520港元。本集團擬將其用作本集團之一般營運資金。

進行交易之理由及裨益

本集團之主要業務為手錶貿易(零售及批發)及物業租賃。

該物業由賣方於二零一一年五月收購。由於本集團主要業務之一為物業租賃，本集團多年來一直持有該物業作為投資物業及賺取租金收入。

董事會相信，出售事項目前為變現該物業之若干投資價值提供最佳機會。出售事項之售價是本集團最近有組織地推銷該物業以供出售後，向本集團提出經選定報價之最高價格。倘本集團不進行出售事項，鑑於中國房地產市場持續的負面情緒，無法保證未來有機會以同等價格出售，或根據並無機會出售。未來之市場風險可能會隨著時間推移繼續侵蝕該物業之價值，此將使其可變現價值進一步降至低於透過出售事項所能變現之價值。

買賣協議項下交易之條款乃按公平原則磋商後釐定。董事相信，買賣協議之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

概無董事於買賣協議項下之交易中擁有重大利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則有關報告及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

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：

「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	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價人民幣15,535,395元(約18,642,474港元)

「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款及條件出售該物業予買方
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準合同」	指	《上海市房地產買賣合同》，上海市房屋土地資源管理局與上海市工商行政管理局根據《中華人民共和國合同法》及《上海市房地產轉讓辦法》共同起草之合同樣本
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國上海市靜安區成都北路199號2002室之辦公室單位
「買方」	指	曹恩迪，個人及獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二一年九月二十四日之買賣協議，內容有關出售事項
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	冠亞名表城(上海)貿易有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司及該物業之實益擁有人

「辦公室部分」 指 該物業之未出租部分，面積為110.59平方米

「%」 指 百分比

承董事會命
冠亞商業集團有限公司
公司秘書
鄭嘉聰

香港，二零二一年九月二十四日

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。

於本公告內，僅就說明用途及除非另有說明，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率換算為港元。該換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

* 僅供識別