

---

此乃要件 請即處理

---

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**閣下如**對本通函各方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如已售出或轉讓**名下所有**冠亞商業集團有限公司**之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



**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  
出售中國物業權益

---

二零零五年二月七日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
1. 緒言 .....	3
2. 日期為二零零五年一月十三日之該協議 .....	4
3. 進行出售事項之理由 .....	6
4. 出售事項所得款項用途及財務影響 .....	6
5. 其他資料 .....	6
附錄 — 一般資料 .....	7

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零零五年一月十三日就出售事項所簽訂之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「該申索」	指	中國合營夥伴就物業權益於過往年度之若干管理費用向賣方索償之人民幣6,374,200元(或約6,000,000港元)
「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，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「DACEL」	指	東莞冠亞企業有限公司，本集團於中國成立之中外契約性合營企業，為本公司全資擁有之合作合營企業
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售物業權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「中期報告」	指	本公司截至二零零四年九月三十日止六個月之中期報告
「最後實際可行日期」	指	二零零五年二月三日，即本通函付印前就確定其所載列若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國合營夥伴」	指	東莞市厚街經濟發展總公司，於中國註冊之集體擁有企業，除作為DACEL之中國合營夥伴外，中國合營夥伴及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「物業權益」	指	根據賣方與中國合營夥伴於一九九二年六月八日就該合營夥伴授予賣方有關物業之土地使用權而訂立之協議項下所有權利與責任
「買方」	指	東莞市京揚實業投資有限公司，一間根據中國公司法註冊成立之企業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.0港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「有關物業」	指	位於中國東莞市厚街鎮第五工業區工業綜合建築內之三幢工業大廈、四幢宿舍大樓以及兩座設有員工食堂及發電機之大樓，總樓面面積約48,900平方米
「賣方」	指	冠亞企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，為闡述用途，以人民幣為單位之數額已按人民幣1.06元=1.0港元之匯率換算為港元。



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)

執行董事：

梁仲平先生 (主席)

沈培英先生 (董事總經理)

非執行董事：

梁妙琮小姐

獨立非執行董事：

薛建平先生

賴思明先生

繆希先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

德輔道西444-452號

香港工業大廈

13樓A-D室

敬啟者：

須予披露交易  
出售中國物業權益

1. 緒言

二零零五年一月十九日，董事會宣佈賣方與買方簽訂該協議；據此，(i)賣方同意出售而買方同意購入位於中國東莞之有關物業之物業權益；及(ii)買方同意承擔該申索之責任。出售事項根據上市規則構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步資料，以及上市規則規定之其他資料。

\* 僅供識別

## 2. 日期為二零零五年一月十三日之該協議

### 訂約各方

賣方：冠亞企業有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

買方：東莞市京揚實業投資有限公司，一間根據中國公司法註冊成立之企業，主要從事投資控股

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其兩名最終實益擁有人陳桂森先生與方少冰女士(各為個別人士，持有買方50%股本權益)乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 買賣之事宜

於二零零五年一月十三日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此(i)賣方同意出售而買方同意購入物業權益；及(ii)買方同意承擔該申索之責任。

### 物業權益及該申索之資料

物業權益指根據賣方與中國合營夥伴於一九九二年六月八日就該合營夥伴授予賣方位於中國東莞市厚街鎮第五工業區工業綜合建築內有關物業之土地使用權而訂立之協議項下所有權利與責任。有關物業包括三幢工業大廈、四幢宿舍大樓以及兩座設有員工食堂及發電機之大樓，總樓面面積約48,900平方米。有關物業內約39,300平方米現時用作出租以收取租金，租戶均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。有關物業內約9,600平方米乃由本集團用作辦公室、員工宿舍、員工食堂及發電機。本集團佔用有關物業作華南地區之有限規模管理業務。根據賣方與買方於二零零五年一月十三日訂立之租賃協議，賣方按一般商業條款以月租約人民幣23,000元(或約21,700港元)向買方租賃有關物業內現時由本集團佔用之地方，自簽訂有關協議日期起為期兩年，致使本集團於該地之現行業務不會受出售事項所影響。

## 董事會函件

以下為截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零零四年九月三十日止六個月物業權益應佔之財務資料(摘錄自賣方之相關經審核賬目及未經審核管理賬目)：

	截至		截至
	三月三十一日止年度		九月三十日止
	二零零三年	二零零四年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元
收益	<u>3,415</u>	<u>3,346</u>	<u>1,507</u>
溢利／(虧損)淨額 (除稅前及除稅後)	<u>613</u>	<u>992</u>	<u>(9,532)</u>

誠如中期報告所載，本公司就中國合營夥伴向賣方要求之該申索而錄得人民幣6,374,200元(或約6,000,000港元)之其他費用。該申索乃有關物業權益於過往年度之若干管理費用。由於董事與中國合營夥伴就計算該等管理費用上出現意見分歧，故本集團並不承認該申索之有效性。根據該協議，買方將承擔該申索之責任。除該申索及截至二零零四年九月三十日止六個月所錄得有關物業之減值虧損撥備約3,700,000港元外，於截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止兩個財政年度內及截至二零零四年九月三十日止六個月並無錄得任何其他非經常性項目。

### 代價

出售事項之代價人民幣19,900,000元(或約18,800,000港元)已由買方於簽署該協議時以現金支付，而出售事項據此完成。

根據未經審核管理賬目所構成之部份中期報告，物業權益於二零零四年九月三十日之未經審核賬面淨值約為21,700,000港元，佔本集團於該日之總資產約7.5%。該價值乃經參考一間獨立專業估值師行於二零零四年九月三十日按公開市場基準進行之估值而釐定，目的是為編製中期報告。

出售事項之代價乃經計及上述物業權益之賬面值及該申索後按公平磋商而釐定。

### 3. 進行出售事項之理由

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之核心業務為於中國之鐘錶貿易及零售。

於一九九七年業務重組之前，DACEL從事鐘錶之原設備製造業務，其廠房位於有關物業。其後，DACEL終止其原設備製造業務，並暫無營業。於一九九七年業務重組後，本集團概無任何成員公司從事原設備製造業務。為增加股東回報，有關物業之大部份地方已租賃予第三方以獲取租金收入。由於自物業權益所產生之收益僅佔本集團總營業額之小部份，且物業投資並非本集團之核心業務，故出售事項為本集團提供機會以變現其於有關物業之投資，而所得款項將加強本集團核心業務運作之營運資金狀況。誠如中期報告所載，董事會將就該申索考慮對本集團有利之合適清償建議。由於根據該協議所述買方將承擔該申索之責任，出售事項亦為本集團解決該申索之良機。經考慮上述理由及因素後，董事相信出售事項之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

### 4. 出售事項所得款項用途及財務影響

出售事項之所得款項淨額(經扣除有關開支後)估計約為15,600,000港元。本集團擬動用所得款項淨額作為其一般營運資金。

出售事項之代價較於二零零四年九月三十日未經審核物業權益賬面淨值總額及申索金額所超出之部份約為3,100,000港元。本集團將就出售事項錄得約200,000港元之虧損，該等虧損乃經參考物業權益於二零零四年九月三十日之未經審核賬面淨值及該申索(將予撥回及於本集團賬目中記錄為收益)以及經扣除直接成本約2,900,000港元及免租期調整約400,000港元後計算。本集團之資產淨值並無因出售事項而出現重大影響。

### 5. 其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
董事總經理  
沈培英

二零零五年二月七日

## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。各董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

## 董事之權益

董事	權益性質	所持股份數目		所持股份 購股權數目	總計	佔已發行
		好倉	淡倉			股本總額 概約百分比
梁仲平	個人	20,000,000	—	3,000,000	23,000,000	6.89
沈培英	個人	—	—	3,000,000	3,000,000	0.89

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事及主要行政人員：

- (i) 於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益及淡倉，而須：
  - (a) 按照證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定知會本公司及聯交所（包括彼根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；
  - (b) 按照證券及期貨條例第352條之規定記錄於該條例所述之登記冊內；或
  - (c) 按照上市公司進行證券交易的標準守則之規定知會本公司及聯交所；及
- (ii) 於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

## 主要股東之權益

主要股東	附註	所持股份數目		佔已發行 股份概約 百分比 %
		好倉	淡倉	
梁樹榮	1 & 5	55,000,000 #	—	16.48
奇盛(集團)有限公司(「奇盛」)	1 & 5	55,000,000 #	—	16.48
創柏國際有限公司(「創柏」)	1 & 5	55,000,000 #	—	16.48
梁留德	2 & 5	37,550,540 #	—	11.25
Yap Han Hoe	2 & 5	37,508,000 #	—	11.24
Galmare Investment Limited(「Galmare」)	2 & 5	37,500,000 #	—	11.24
楊仁	3	51,239,980 #	—	15.35
Eav An Unit Trust		32,876,000 #	—	9.85
李嘉誠	4	17,767,259	—	5.32
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	4	17,767,259	—	5.32
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	4	17,767,259	—	5.32
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	4	17,767,259	—	5.32
長江實業(集團)有限公司(「長實」)	4	17,767,259	—	5.32
Ivory Limited	4	17,767,259	—	5.32
Ebony Limited	4	17,767,259	—	5.32
Borneo Limited(「Borneo」)	4	17,767,259	—	5.32

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或有關股本之任何購股權。

附註：

1. 此等股份指創柏持有之同一批55,000,000股股份。創柏為奇盛之全資附屬公司。梁樹榮先生為奇盛之主席及控股股東。
2. 此等股份包括透過Galmare持有之37,500,000股股份。Galmare由梁留德先生及Yap Han Hoe先生均等擁有。
3. 此等股份包括一個家族信託Eav An Unit Trust持有之32,876,000股股份，該信託之受益人包括楊仁先生、其妻子及彼等之子女。
4. 此等股份指Borneo持有之同一批17,767,259股股份。Borneo的全部已發行股本由Ebony Limited持有，Ebony Limited為Ivory Limited之全資附屬公司，而後者為長實之全資附屬公司。

Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」) 作為The Li Ka-Shing Unity Trust之受託人，連同若干公司 (TUT1作為The Li Ka-Shing Unity Trust之受託人，可在該等公司之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權) 持有長實三分之一以上之已發行股本。

Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」) 作為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」) 之受託人與Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」) 作為另一項全權信託 (「DT2」) 之受託人，均在The Li Ka-Shing Unity Trust持有單位。

李嘉誠先生為DT1及DT2之財產授予人，故就證券及期貨條例而言可被視為該兩項信託之成立人。TUT1、TDT1及TDT2之全部已發行股本均由Li Ka-Shing Unity Holdings Limited擁有，而李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各擁有後者三分之一已發行股本權益。

長實、TUT1、TDT1、TDT2及李嘉誠先生根據證券及期貨條例均被視作擁有該17,767,259股股份權益 (該等股份根據證券及期貨條例被視作由Borneo擁有權益。)

持有普通股股份之該等人士之身份如下：

- (i) Borneo以實益擁有人身份持有有關權益；
  - (ii) Ebony Limited、Ivory Limited及長實透過於受控法團之權益持有有關權益；
  - (iii) TUT1以受託人身份持有有關權益；
  - (iv) TDT1及TDT2以受託人及信託受益人身份持有有關權益；及
  - (v) 李嘉誠先生透過於受控法團之權益及以全權信託成立人身份持有有關權益。
5. 根據證券及期貨事務監察委員會於一九九六年十一月二十一日作出之裁決，奇盛、Galmare及本公司執行董事兼主席梁仲平先生已被視為一致行動人士；按此基準，倘計入梁仲平先生所持有之3,000,000份購股權後，彼等合共持有約115,500,000股股份及相關股份之好倉，佔本公司之已發行股本總額約34.6%。
- # 此等通知乃根據已廢除之證券 (披露權益) 條例存檔。

## 訴訟

在一宗由股東 Galmare Investment Limited 於二零零一年四月二十七日代表自身及除執行董事以外之所有其他股東提出針對本公司及兩名執行董事梁仲平先生及沈培英先生之衍生訴訟中，本公司為名義與訟人。Galmare 正尋求一項聲明，表示有關二零零一年五月購入資訊科技業務並不符合本公司或股東之最佳利益，亦尋求一項聲明表示上述執行董事不能視完成收購事項之先決條件已獲遵行，以及要求執行董事作出損害賠償，及尋求其他合適之聲明或進一步之附加補償。由於本公司僅為該等訴訟中一項衍生訴訟之名義與訟人之一方，本公司不會於有關訴訟程序採取任何積極行動，而該訴訟所取回之任何損害賠償乃直接支付予本公司。有關上述訴訟之詳情載於本公司日期為二零零一年五月三日及二零零一年五月十六日之公佈及本公司日期為二零零一年五月二十四日之通函。根據日期為二零零二年一月四日之法庭頒令，本公司獲授予一項許可，免除與上述訴訟有關之抗辯之提出及送達。其後根據日期為二零零三年九月三日及四日之法庭頒令，最終結果為本公司成功駁回原訴人要求本公司就彼等於上述訴訟中所招致法律費用作出補償之申請。因此，董事會預計截至最後實際可行日期止本公司不會面對任何重大不利之財務影響。

倘該項訴訟出現任何重要進展或重大發展而影響股東之利益，董事會將在適當時候刊登報章公佈通知股東。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，亦無任何尚未了結或即將面臨之重大訴訟或索償。

## 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司簽訂任何於一年內屆滿或由僱主終止即須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 競爭權益

於最後實際可行日期，各董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

## 其他事項

- (a) 本公司之香港股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (b) 本公司之合資格會計師為沈培英先生 *FCPA, FCCA, MBA*。
- (c) 本公司之公司秘書為黎國鴻先生 *ACS, ACIS*。
- (d) 本通函概以英文本為準。