

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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 出售中國物業權益

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。出售事項之代價為人民幣19,900,000元(或約18,800,000港元)，已由買方以現金支付，而出售事項經已完成。

根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。一份載有(其中包括)出售事項進一步詳情之通函將於實際可行時盡快寄發予股東。

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

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（各為持有買方50%股本權益之個別人士）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中國南部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。

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)：

	截至三月三十一日止年度		截至 九月三十日止 六個月
	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	3,415	3,346	1,507
溢利/(虧損)淨額 (除稅前及除稅後)	613	992	(9,532)

誠如本公司截至二零零四年九月三十日止六個月之中期報告所載，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

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

根據本公司之二零零四年中期報告，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%。該價值乃經參考獨立專業估值師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。

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。

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。

於其暫從已僅務而公有責及整一廠無事租佔，所司利任，素利九房營業原賃本故得二之，後七位業。備第團售項零零出售業。有於製三總事將四清事董務物九業以業為強中建議相重業九務獲額本本期報。由組。其年為租少團告由集事之前，DACEL從事鐘錶之原設備製製造業務，並DACEL終止其原設備製造業務，公DACEL後，報，自物業並有資申考理，原設概物權非有資申考理，設備無業益本關物狀考承考且製任之所產團業況慮擔慮符製造何大產團業況慮擔慮符業成部生之核投誠本申述股業務員份之核心投資如集索理東業務，公地收業，本團之由之

所得款項用途及出售事項之財務影響

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。

本集團將就出售事項錄得約200,000港元之虧損，該等虧損乃經參本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。

一般事項

根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。一份載有（其中包括）出售事項進一步詳情之通函將於實際可行時盡快寄發予股東。

釋義

於本公佈內，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合約性合營企業，為本公司全資擁有之合作性合營企業
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國合營夥伴」	指	DACEL之中國合營夥伴，及其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
「股份」	指	本公司股本中每股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及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

於本公佈內，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。

承董事會命
董事總經理
沈培英

香港，二零零五年一月十九日

於本公佈日，本公司之董事會由執行董事梁仲平先生、沈培英先生，非執行董事梁妙琮小姐，以及獨立非執行董事薛建平先生、賴思明先生及繆希先生組成。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零五年一月二十日刊登的內容。