

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)

持續關連交易

租賃協議

於二零一九年十一月十五日，本公司(作為主租戶)與一名關連人士誠富(作為分租戶)訂立分租協議I，據此，本公司同意向誠富授出合和物業的租約，為期26.5個月，每月租金為359,706港元。

此外，於同日，本公司之全資附屬公司尊皇(作為分租戶)與一名關連人士波爾表訂立分租協議II，據此，波爾表(作為主租戶)同意向尊皇授出胡忠物業的租約，為期25.5個月，每月租金為84,447港元。

根據上市規則第14A章，分租協議項下的租賃構成本公司的關連交易或持續關連交易。其獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關獨立股東批准的規定。

分租協議

分租協議I—於二零一九年十一月十五日，本公司(作為主租戶)與誠富(作為分租戶)訂立分租協議I，據此，本公司同意向誠富授出合和物業的租約，為期26.5個月，每月租金為港幣359,706元。分租協議I的主要條款載列如下：

主租戶	:	本公司
分租戶	:	誠富，其主要業務為手錶貿易
物業	:	香港灣仔皇后大道東183號合和中心39樓3901-02室
用途	:	辦公室
面積	:	3,380平方呎(淨面積)
期限	:	二零一九年十一月十五日至二零二二年一月三十一日(包括首尾兩天)
租金	:	每月359,706港元(包括所有費用)
按金	:	1,079,118港元

分租協議II—此外，於二零一九年十一月十五日，本公司之全資附屬公司尊皇（作為分租戶）與波爾表訂立分租協議II，據此，波爾表（作為主租戶）同意向尊皇授出胡忠物業的租約，為期25.5個月，每月租金為84,447港元。分租協議II的主要條款載列如下：

主租戶	:	波爾表，其主要業務為手錶貿易
分租戶	:	本公司之全資附屬公司尊皇
物業	:	香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈3501及3520室
用途	:	倉庫
面積	:	874平方呎（淨面積）
期限	:	二零一九年十一月十七日至二零二二年一月一日（包括首尾兩天）
租金	:	每月84,447港元（包括所有費用）
按金	:	253,341港元

現有租賃協議

於訂立兩份分租協議前，本集團已就以下物業與本公司的一名關連人士訂立現有租賃協議：

物業	租戶	業主	用途	期限	每月租金
香港德輔道西444-452號 香港工業大廈14樓E室	LDI Enterprise Limited	Asia Commercial Property Holdings Limited	倉庫	二零一九年九月一日 至二零二一年 三月三十一日	38,000港元
上海市靜安區 成都北路199號2002A室	波爾表業(上海) 有限公司	冠亞名表城(上海) 貿易有限公司	辦公室	二零一九年三月一日 至二零二二年 二月二十八日	人民幣19,375元
上海市靜安區 成都北路199號2002B室	麗東鐘表(上海) 有限公司	冠亞名表城(上海) 貿易有限公司	辦公室	二零一九年三月一日 至二零二二年 二月二十八日	人民幣38,751元
Rue du Châtelot 21, 2304 La Chaux-De-Fonds, Switzerland (1樓的一部分、2樓及3樓 以及13個泊車位)	Juvenia Montres SA	Ball Watch Company SA	辦公室及倉庫	二零一九年十月一日 至二零一九年 十二月三十一日	11,250瑞士法郎

現有租賃協議為關連交易，原因是現有租賃協議的交易對手為楊仁先生(本公司之主席兼執行董事)之妻子暨楊訪梅女士(本公司之執行董事)及楊峰銘先生(本公司之執行董事)之母親擁有的公司，並因此為本公司之關連人士。

訂立分租協議之理由及好處

合和物業將由本公司租用並出租予誠富用作辦公室，而胡忠物業將由波爾表租用並出租予本公司的一間全資附屬公司用作倉庫。

兩份分租協議的條款乃經公平磋商後釐定，並按正常商業條款進行。租金乃參考合和物業及胡忠物業的業主收取的現行市場租金釐定。董事(楊仁先生、楊訪梅女士及楊峰銘先生除外，彼等於兩份分租協議中擁有重大權益，並由於利益衝突已放棄參與批准該等交易之相關董事會決議案)(包括獨立非執行董事)認為，兩份分租協議的條款屬公平合理，且按照正常商業條款於本集團的一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事手錶（零售及批發）及物業租賃買賣。

誠富及波爾表均為楊仁先生（本公司之主席兼執行董事）之妻子暨楊訪梅女士（本公司之執行董事）及楊峰銘先生（本公司之執行董事）之母親擁有的公司，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據第14A章，分租協議項下的租賃構成本公司的關連交易或持續關連交易。

根據現有租賃協議於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度各年之最高年度上限（按年度租金總額計算）計算的適用百分比率（盈利比率除外），現有租賃協議符合第14A.76(1)條規定的最低豁免水平，並獲全面豁免遵守有關公告、年度審閱、申報規定及獨立股東批准的規定。根據第14A.76(1)條規定的最低豁免水平，分租協議II視為收購資產，其獲全面豁免遵守有關公告、年度審閱、申報規定及獨立股東批准的規定。分租協議I單獨將符合第14A.76(2)條項下有關豁免通函的資格。預期根據現有租賃協議及分租協議I於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度各年之租賃年度上限總額（按適用範圍的年度租金總額計算）分別約4,100,000港元，7,000,000港元及7,400,000港元計算的適用百分比率（盈利比率除外）將維持於第14A.76(2)條規定的水平內，並豁免本公司遵守有關獨立股東批准的規定。

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：

「波爾表」	指	波爾表（亞洲）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司主席兼執行董事楊仁先生之妻子擁有，並因此為本公司之關連人士；
「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獲豁免之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：104)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「現有租賃協議」	指	以下各項之統稱：由楊仁先生(本公司主席兼執行董事)之妻子暨楊訪梅女士(本公司的執行董事)及楊峰銘先生(本公司的執行董事)之母親擁有的公司一方與本集團一方訂立的多個租賃協議(載於本公告第4頁)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「誠富」	指	誠富國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司主席兼執行董事楊仁先生之妻子擁有，並因此為本公司之關連人士；
「合和物業」	指	香港灣仔皇后大道東183號合和中心39樓3901-02室；
「尊皇」	指	尊皇(香港)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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主板」	指	聯交所主板；
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；

「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	不時持有股份之人士；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「分租協議」	指	(i) 本公司(作為主租戶)與誠富(作為分租戶)就合和物業訂立的日期為二零一九年十一月十五日的分租協議(「分租協議I」)；及 (ii) 尊皇(作為分租戶)與波爾表(作為主租戶)就胡忠物業訂立的日期為二零一九年十一月十五日的分租協議(「分租協議II」)；
「胡忠物業」	指	香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈3501及3520室；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「%」	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，二零一九年十一月十八日

於本公告日，董事會由執行董事楊仁先生(主席)、楊訪梅女士及楊峰銘先生，以及獨立非執行董事賴思明先生、王穎好女士及李達祥先生組成。

* 僅供識別