

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)

## 主要交易 出售物業

### 出售事項

於二零二六年五月十五日（英國時間，及於二零二六年五月十五日香港交易時段結束後），賣方（為本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立買賣合約。根據買賣合約條款，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，收購價為4,485,000英鎊（相當於約47,002,800港元）。

該物業為位於英國倫敦女王門SW7 5AG 107號5A單位的住宅公寓。

### 上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，且須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，一批有密切聯繫的股東（合共持有本公司已發行股本約51.9%）已根據上市規則第14.44條就批准買賣合約及出售事項提供書面股東批准，因此，將不會召開股東特別大會以審議或批准買賣合約及出售事項。

載有(其中包括)買賣合約及出售事項之進一步詳情,以及根據上市規則規定須予披露之相關資料之通函,將於本公告發佈後15個營業日內寄發予股東以供參考。

## 緒言

於二零二六年五月十五日(英國時間,及於二零二六年五月十五日香港交易時段結束後),賣方(為本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣合約。根據買賣合約條款,賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業,收購價為4,485,000英鎊(相當於約47,002,800港元)。

## 買賣合約

買賣合約之主要條款載列如下:

|    |                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日期 | 二零二六年五月十五日                                                                                                                                                           |
| 賣方 | 意富仕發展有限公司,為本公司的間接全資附屬公司                                                                                                                                              |
| 買方 | Barry Tyerman (作為The Beverly Park Trust的受託人)                                                                                                                         |
| 對象 | 該租賃物業位於英國倫敦女王門SW7 5AG 107號5A單位。<br><br>該物業目前並未被佔用,於出售事項完成時將以交吉狀況交付。                                                                                                  |
| 代價 | 該物業之收購價為4,485,000英鎊(相當於約47,002,800港元)。金額由買方按下列方式以現金支付:<br><br>(a) 已在買賣合約簽訂之日支付448,500英鎊(相當於約4,700,280港元)之按金;及<br><br>(b) 餘額4,036,500英鎊(相當於約42,302,520港元)將於完成日期或之前支付。 |

收購價乃經賣方與買方公平磋商後，並參考倫敦現行物業市場狀況、該物業鄰近類似物業之市場價格，以及獨立專業估值師採用市場法於二零二六年三月三十一日對該物業進行之初步估值4,150,000英鎊（相當於約43,492,000港元）後釐定。

先決條件                      出售事項之完成須待股東根據上市規則就出售事項作出批准後，方可作實。

完成                              出售事項預定於二零二六年六月五日完成。

### **有關該物業的資料**

該物業為一項租賃住宅公寓，位於英國倫敦女王門SW7 5AG 107號5A單位。女王門107號的永久業權由Freehold Company擁有，而該公司由女王門107號的租戶共同擁有，份額由各租戶平均分割。賣方（作為租戶之一）將於完成時以零代價向買方轉讓其於Freehold Company的權益。

該物業總樓面面積約1,710平方呎／158.86平方米。該物業目前並未被佔用，且並未受任何租約規限。於出售事項完成時該物業將以交吉狀況交付。

誠如本公司於二零二五年九月三十日之未經審核綜合財務報表所示，該物業之賬面值約為33,007,000港元。

### **出售事項的財務影響及所得款項用途**

待核數師審閱及確認後，本集團預期將就出售事項錄得收益約13,995,800港元。此乃根據本集團就出售事項將收取的收購價4,485,000英鎊（相當於約47,002,800港元）減去該物業於二零二五年九月三十日的賬面值（未扣除任何相關開支前）計算。

本公司擬將出售事項之所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

## 進行出售事項之理由及好處

該物業由賣方於二零一八年六月收購，其一直為本集團之投資物業。

考慮到本集團目前的財務狀況及業務營運，董事認為出售事項為本公司提供以合理價格變現該物業價值之良機。出售事項所得款項將改善本集團之財務狀況及增加本集團之一般營運資金。

買賣合約的條款乃其訂約方經公平磋商後釐定。董事認為，買賣合約之條款（包括收購價）乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關訂約方之一般資料

買方為Barry Tyerman（作為The Beverly Park Trust的受託人）。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，(i)買方為一名以The Beverly Park Trust受託人身份行事的人士，而該信託之受益人為Roderick David Stewart及Penelope Claire Lancaster-Stewart，兩人均為英國居民，及(ii)買方為一名在美利堅合眾國加利福尼亞州註冊的執業律師，及(iii)買方、The Beverly Park Trust及上述受益人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

賣方為意富仕發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業發展及投資。

本公司主要從事投資控股，而本集團主要從事手錶貿易及物業租賃。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，且須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，一批有密切聯繫的股東（合共持有本公司已發行股本約51.9%）已根據上市規則第14.44條就批准買賣合約及出售事項提供書面股東批准。該等有密切聯繫的股東包括林金鳳女士（「林女士」），其個人擁有本公司已發行股本約5.77%，而由林女士全資或擁有多數股權及控制權的公司包括(i) Century Hero International Limited，其擁有本公司已發行股本約38.98%；(ii) Goodideal Industrial Limited，其擁有本公司已發行股本約6.84%；(iii) Goodness Management Limited，其擁有本公司已發行股本約0.19%；及(iv) Debonair Company Limited，其擁有本公司已發行股本約0.12%。

根據上市規則第14.44條，本公司已取得林女士及由林女士控制的相關法團就買賣合約及出售事項的書面批准，因此，將不會召開股東特別大會以審議或批准買賣合約及出售事項。

載有（其中包括）買賣合約及出售事項之進一步詳情，以及根據上市規則規定須予披露之相關資料之通函，將於本公告發佈後15個營業日內寄發予股東以供參考。

## 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                                            |
| 「買方」   | 指 | Barry Tyerman (作為The Beverly Park Trust的受託人)   |
| 「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 | 本公司董事                                          |
| 「出售事項」 | 指 | 根據買賣合約出售該物業                                    |

|                    |   |                                                  |
|--------------------|---|--------------------------------------------------|
| 「Freehold Company」 | 指 | 107 Queen's Gate Freehold Ltd.，一間於英格蘭及威爾士註冊成立之公司 |
| 「本集團」              | 指 | 本公司及其附屬公司                                        |
| 「港元」               | 指 | 港元，香港法定貨幣                                        |
| 「香港」               | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區                                   |
| 「上市規則」             | 指 | 聯交所證券上市規則                                        |
| 「林女士」              | 指 | 股東及執行董事林金鳳                                       |
| 「該物業」              | 指 | 英國倫敦女王門SW7 5AG 107號5A單位及其內容物                     |
| 「收購價」              | 指 | 該物業代價4,485,000英鎊（相當於約47,002,800港元）之金額            |
| 「賣方」               | 指 | 意富仕發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司             |
| 「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；                                       |
| 「買賣合約」             | 指 | 日期為二零二六年五月十五日賣方與買方就出售事項訂立的合約                     |
| 「聯交所」              | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                      |
| 「英國」               | 指 | 大不列顛及北愛爾蘭聯合王國                                    |
| 「英鎊」               | 指 | 英鎊，英國法定貨幣                                        |

「%」 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，二零二六年五月十五日

於本公告日，董事會由執行董事林金鳳女士、楊玉女士及楊峰銘先生，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

# 貨幣換算率為1英鎊 = 10.48港元，僅用於說明外幣金額。