

---

**此乃要件 請即處理**

---

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或註冊證券商、銀行經理、律師、執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經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明，並明確表明不會就本通函全部或任何部分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)

**主要交易**  
**出售物業**

---

本封面頁下半部所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定相應涵義。

董事會函件載於本通函第3至8頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准，代替舉行本公司股東大會。現正向股東寄發本通函，惟僅供參考。

\* 僅供識別

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄 I - 本集團財務資料 .....	9
附錄 II - 估值報告 .....	12
附錄 III - 一般資料 .....	19

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六或星期日以外倫敦及香港銀行正常開門營業的日子
「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)
「完成」	指	完成買賣合約項下擬進行的交易
「完成日期」	指	完成落實的日期
「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.，一間於二零二五年八月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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則屬於獨立於相關公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	匯辰評估諮詢有限公司，本公司的獨立物業估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二六年六月十六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條的規定計算的百分比率
「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	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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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
「估值」	指	根據估值報告就該物業進行估值
「估值報告」	指	由獨立估值師簽發有關該物業的估值報告，其全文載於本通函附錄II
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非文義另有指明或明確規定，否則英鎊兌港元均以1英鎊兌10.48港元的概約匯率計算。上述匯率僅供參考，並不表示任何港元或英鎊金額已經、可能已經或將會以該匯率或任何其他匯率兌換，甚至可能無法兌換。



**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)

董事：

執行董事：

林金鳳女士 (主席)

楊玉女士

楊峰銘先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

獨立非執行董事：

賴思明先生

李達祥先生

紀華士先生

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

39樓3901室

敬啟者：

**主要交易  
出售物業**

**緒言**

茲提述本公司於二零二六年五月十五日發佈的公告，其中宣佈，於二零二六年五月十五日(英國時間，及於交易時段結束後)，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，代價為4,485,000英鎊(相當於約47,002,800港元)。

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關買賣合約及出售事項的進一步資料以及上市規則要求的其他信息，以供參考。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

### 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。  該物業目前並未被佔用，於完成時將以交吉狀況交付。
代價	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：  (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  (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。  於最後實際可行日期，該條件已達成。
完成	完成預定於二零二六年六月五日落實。  完成於二零二六年六月五日落實。

## 估值報告

根據估值報告，於二零二六年三月三十一日，該物業的估值為4,150,000英鎊（相當於約43,492,000港元）。有關估值的詳情，請參閱本通函附錄II估值報告。

## 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（即一(1)股面值1英鎊的普通股，相當於約Freehold Company已發行股本的5.88%）。

根據英格蘭及威爾斯的物業法律制度，永久業權代表對土地及建築物的最終所有權，而租賃權益則賦予在特定期限內佔用特定單位的權利。在由多個單位組成的住宅樓宇中，租戶擁有依法集體收購永久業權的權利，通常透過一家代名公司進行。行使此項權利通常旨在促進樓宇的集體管理及維修保養，並確保能獲得有利的租約延長條件。在此案例中，賣方就永久業權權益所支付的溢價份額僅為607.167英鎊（相當於約6,363.11港元）外加墊付費用。鑒於所有參與的單位業主將於二零二六年四月完成該權益轉讓時獲授999年租約，該永久業權權益將不會產生任何收入或經濟回報。因此，儘管在英格蘭及威爾斯，於轉讓相應租賃權益時將部分永久業權轉移予新租戶乃屬標準產權轉讓慣例，但透過Freehold Company持有的永久業權，其價值實屬微不足道。

Freehold Company作為一個平台，供所有租戶共同持有及管理該建築物的永久業權。Freehold Company持有的永久業權屬純法律所有權，乃代表全體租戶共同持有。各單位的實益權益及經濟利益則歸屬於各自的租賃持有人。估值報告對該物業的租賃權益進行估值，該權益即構成賣方可變現價值的權益。Freehold Company並無從事任何業務，亦並無持有任何獨立於該建築物本身且具獨立可變現價值之資產。除向租戶收取並專用於建築物維護及保養之服務費外，Freehold Company並無收取任何管理費或其他具商業性質之收入。賣方於Freehold Company之權益屬其於該物業之租賃權益之附屬部分。因此，該權益並不構成獨立之可變現權益，而賣方租賃權益之估值已涵蓋賣方於Freehold Company權益之價值（如有）。

該物業總樓面面積約1,710平方呎／158.86平方米。完成前，該物業並未被佔用，且並未受任何租約規限。緊接出售事項前兩個財政年度，該物業並無產生任何租金收入，亦不被視為產生收入的資產。於完成時該物業以交吉狀況交付。

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

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。

據估計，本集團總資產將增加約11,395,500港元，即現金及現金等價物增幅與該物業終止確認金額之間的差額。本集團的總負債將維持不變。本集團淨資產將增加約11,395,500港元。

實際數字將由本公司核數師審核，因此可能與上述金額有所不同。

出售事項所得款項淨額約為44,402,500港元。本公司擬將出售事項之所得款項淨額作以下用途：(i)約12%用於償還貸款；及(ii)約88%用作本集團之一般營運資金，其中包括員工及辦公室間接成本。

### 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。賣方原先購買該物業目的為獲取租金收入及／或資本增值。收購並翻新該物業後，賣方考慮是否出售或出租該物業，惟未能覓得合適租戶，並認為出租該物業可能會導致其貶值。

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。

出售事項不會對本公司之物業租賃業務構成重大影響。本公司目前並無計劃縮減其物業租賃業務規模。

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，於買賣合約日期，(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第三方。

Freehold Company主要就其租賃持有人之集體利益從事持有並管理女王門107號之永久業權。

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。

最後實際可行日期，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」)，其個人持有43,072,400股股份(即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，其持有291,210,668股股份(即本公司已發行股本約38.98%)；(ii) Goodideal Industrial Limited，其持有51,133,864股股份(即本公司已發行股本約6.84%)；(iii) Goodness Management Limited，其持有1,423,268股股份(即本公司已發行股本約0.19%)；及(iv) Debonair Company Limited，其持有932,400股股份(即本公司已發行股本約0.12%)。Century Hero International Limited、Goodness Management Limited、Debonair Company Limited均由林女士全資擁有，Goodideal Industrial Limited則由林女士擁有87%。林女士為Century Hero International Limited及Goodideal Industrial Limited各自之董事。

---

## 董事會函件

---

因此，將不會召開股東大會以審議或批准買賣合約及出售事項。

### 聯交所授出豁免

由於需要更多時間編製並完成載入本通函的若干資料，故本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以延後寄發本通函的期限至刊發公告後15個營業日後的日子。誠如本公司日期為二零二六年六月十七日的公告所披露，聯交所已授出豁免，將寄發本通函的期限延後至二零二六年六月二十五日。

### 推薦意見

基於上述理由，董事們認為買賣合約的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，如本公司召開股東大會以批准買賣合約及出售事項，董事建議股東投票贊成相關決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
冠亞商業集團有限公司  
公司秘書  
鄭嘉聰  
謹啟

香港，二零二六年六月二十五日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二五年九月三十日止六個月的財務資料載於本公司於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 ([www.asiacommercialholdings.com](http://www.asiacommercialholdings.com)) 刊發的相關年報及中期報告。另請參閱以下相關年報及中期報告的連結：

- 本公司截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告 (第2至28頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1216/2025121600615\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1216/2025121600615_c.pdf)
- 本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報 (第52至156頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0724/2025072400418\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0724/2025072400418_c.pdf)
- 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報 (第52至160頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700402\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700402_c.pdf)
- 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報 (第53至156頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000414\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000414_c.pdf)

本集團上述各綜合財務報表均以引用方式納入本通函，並構成本通函的一部分。

## 2. 債務聲明

於二零二六年四月三十日 (即本通函付印前就本債務聲明所用最後實際可行日期) 營業時間結束時，本集團之尚未償還債務如下：

	於二零二六年 四月三十日 千港元
銀行借貸	107,800
租賃負債	16,709
	<hr/>
	124,509
	<hr/> <hr/>

### 銀行借貸

本集團銀行融資透過抵押(i)若干投資物業；(ii)由本公司提供之公司擔保；(iii)由本公司之一間附屬公司(作為貸款借款人)欠集團公司之次級應付款項；及(iv)由若干投資物業租金收入的分配作為抵押。

### 租賃負債

租賃負債與香港及中國內地的倉庫、零售店及辦公室的租賃協議項下的付款義務有關。

除上文所披露及集團內公司間負債外，本集團於二零二六年四月三十日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債券、銀行貸款及透支、債務證券或貸款票據或其他同類債務、已發行或發行在外或獲同意將予發行之貸款資本、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔、或任何擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

經審慎周詳考慮並經計及本集團可用內部財務資源及當前銀行融資後，董事認為，本集團擁有充足的營運資金可滿足其在並無不可預見情況下自本通函日期起計未來至少十二個月的需要。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定，自其核數師取得有關本集團營運資金充足性的確認函。

## 4. 重大不利變動

董事確認本集團之財務或經營狀況自二零二五年三月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合賬目之日)以來概無重大不利變動。

## 5. 財務及經營前景

本集團現時在中國內地經營5間店舖。本集團仍將重點放在核心商店，並已精簡其營運成本，且將持續此一做法，旨在進一步提升每家商店的成本效益。上述店舖的未來業務前景仍取決於中國內地經濟於面臨目前挑戰後的復甦情況。

除繼續作為本集團核心業務之「鐘錶銷售」分部外，本集團亦透過數年前收購倫敦西部兩處位置優越之物業，發展其「物業租賃」分部之業務。於出售事項後，本集團現正審視當前市況，以針對倫敦之餘下物業實現符合股東最佳利益之策略。

本集團決心增強財務實力及信心以改善業務，並在未來的擴展時採取審慎態度。

以下為獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司就本集團持有位於英國的物業權益於二零二六年三月三十一日的估值所編製函件及估值報告全文，以供載入本通函。



匯辰評估諮詢有限公司  
香港  
皇后大道中367-375號  
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

關於：英國倫敦女王門SW7 5AG 107號5A單位（「該物業」）的估值

---

## 指示

吾等茲遵照閣下指示，就冠亞商業集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱為「貴集團」）持有位於英國（「英國」）的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等就該物業於現況下於二零二六年三月三十一日（「估值日期」）的市值所發表意見，以供載入貴公司於本報告日期刊發的通函。

本函件構成估值報告一部分，說明是次估值的估值基準及方法，闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

估值乃吾等對市值發表的意見。有關市值經英國皇家特許測量師學會界定為「一項資產或負債於估值日期經適當經銷後，由自願買方與自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫的情況下進行交易的估計金額」。

## 估值方法

在對該物業進行估值時，吾等於估值中採用市場法，參考可比較市場交易或銷售詢價評估物業權益的市值。此方法基於廣泛接納市場交易或銷售詢價為最佳指標，並預先假定能以市場上相關交易或銷售詢價的證據推斷類似物業狀況，惟須考慮可變因素。

## 估值考慮因素

吾等編製的估值已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準(二零二四年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈並於二零二五年一月三十一日生效的皇家特許測量師學會估值—全球準則及國際估值準則委員會頒佈並於二零二五年一月三十一日生效的國際估值準則內所有要求。

## 估值假設

對物業權益進行估值時，吾等假設擁有人有自由及不間斷的權利於獲授的整個未屆滿年期使用物業權益，並有權轉讓剩餘年期的物業權益，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外地價。

吾等的估值假設擁有人以該物業的現況於公開市場出售該物業的物業權益，且不存在憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將影響物業權益價值的類似安排獲利。此外，吾等的估值並無計及與出售物業有關或影響出售物業的任何選擇權或優先購買權，亦無假設以任何方式強制出售的情況。

吾等的估值並無考慮該等受估物業權益的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

有關政府機關就物業權益發出的所有同意書、批文及許可證均已批出，並無附帶任何可能影響其價值的繁苛條件或不必要的時間延誤。所有地方、省或國家政府、私人實體或組織就估值報告所涵蓋的任何用途發出的所需牌照、同意書或其他立法或行政授權已經或能夠取得或續期。

除非估值報告已說明、界定及考慮不符合規定的情況，否則所有適用的區劃及用途規例及限制均已遵守。然而，除非在估值報告中指出，否則吾等假設物業權益的使用及改良均在所述物業權益範圍內，且不存在侵佔或擅入的情況。

## 業權調查

吾等已獲得英國土地註冊處(HM Land Registry)就位於英國的該物業提供的檢索結果及與物業權益相關的其他文件，並已進行相關查詢。然而，吾等並無審查文件正本，以核實物業權益的現有業權或確定任何在吾等接獲的副本上未出現的修訂。吾等假設所獲得文件副本與正本一致。所有文件僅供參考。吾等的工作不包括核實英國物業權益的現有業權。

## 限制條件

劉志海先生(工商管理學士)已於二零二五年十一月十日檢驗該物業的外部以及在可行情況下檢驗其內部。於吾等檢驗過程中，並無發現任何嚴重結構損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等亦無對任何屋宇設備進行測試，因此，吾等無法匯報其現況。吾等並無責任核實興建該物業或對該物業進行加建或改建時概無使用有害或危險的材料或技術。吾等已假設公用設施(如電力、電話、供水等)可用且並無損壞。

此外，吾等並無進行檢驗以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等亦無就該物業進行考古、生態或環境調查。吾等編製估值時假設該等方面均令人滿意，且在建築期間不會招致額外開支或延誤。倘發現該物業或毗鄰或鄰近土地存在污染、沉陷或其他潛在缺陷，或該物業曾經或現正作受污染用途，則吾等保留修改吾等估值意見的權利。

目前尚未委託作出或進行任何環境影響研究。除非估值報告另有說明、界定及考慮，否則保證全面遵守適用的國家、省及地方環境法規及法律。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該物業面積是否正確，惟吾等假設吾等獲提供的文件所載面積準確無誤。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。未進行實地測量。

吾等的估值基於該物業的實際狀況於估值日期與吾等檢驗日期之間並無重大變動。

吾等頗大程度倚賴 貴集團提供的資料及接納就有關事宜向吾等提供的意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及樓面面積、空間及設施時間表以及有關識別該物業的所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

是次估值僅作本函件所述用途，閣下或第三方概不可就其他任何目的使用或依賴是次估值。如無書面同意，不可於 閣下編製及／或派發予第三方的任何文件中提述吾等的名稱或吾等估值報告的全部或部分內容。

## 備註

除另有註明外，一切所述金額以英鎊（「英鎊」）呈列。

吾等特此確認，吾等獨立於 貴集團，與 貴集團並無任何關聯，且目前並無將來亦不會持有 貴集團任何權益或所呈報估值。

吾等隨函附上估值報告。

此 致

香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
39樓3901室  
冠亞商業集團有限公司

董事會 台照

代表  
匯辰評估諮詢有限公司

董事  
陳嘉華測量師  
MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)、MCIREA、英國皇家特許測量師學會註冊估值師  
謹啟

二零二六年六月二十五日

陳嘉華測量師為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組）、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於全球物業估值方面積累逾20年經驗。

## 估值報告

## 貴集團於英國持作出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下的市值 英鎊
英國倫敦女王門 SW7 5AG 107號 5A單位	該物業包括一棟約於 1860年代建成的6 層高(連地庫)住宅 樓宇一樓一個住宅單 位。	於估值日期，該物 業已空置。	4,150,000
	該物業一樓設有大 堂、帶露台的客廳、 帶露台的飯廳、廚房 ／早餐室、連帶露台 套房浴室的主人房、 帶露台的客房、客用 浴室及機房。		
	該物業的總內部面積 約為1,710平方呎。		
	該物業以租賃性質持 有，租期自一九八三 年三月二十五日起， 為期199年。		

附註：

1. 根據 貴公司提供日期為二零二五年九月二十二日的英國土地註冊處正式業權登記冊副本（業權編號：NGL480853），該物業目前的註冊業主為意富仕發展有限公司。
2. 根據 貴公司提供日期為二零二五年九月二十二日的英國土地註冊處正式業權登記冊副本（業權編號：NGL480853），該物業受日期為二零一八年五月十五日與該物業有關的契據修訂書（Deed of Variation）規限。
3. 據 貴公司告知，該物業受日期為二零二零年九月二十九日以大華銀行有限公司為受益人設立的法定抵押（Legal Mortgage）規限。
4. 據 貴公司告知，該物業受107 Queen's Gate Freehold Limited（位於英國倫敦女王門SW7 5AG 107號主要發展項目的永久業權擁有人，在土地註冊處登記的業權編號為 NGL216582）與意富仕發展有限公司所訂立日期為二零二六年四月二十九日的租約規限。
5. 劉志海先生（工商管理學士）已於二零二五年十一月十日檢驗該物業，該物業的外部狀況合理，內部狀況良好。
6. 該物業位於倫敦肯辛頓一切爾西區南肯辛頓的女王門與老布朗普頓路（Old Brompton Road）的交匯處。該地區的發展項目均為低層至中層住宅及商業樓宇。格洛斯特路地鐵站（Gloucester Road Underground Station）及南肯辛頓地鐵站與該物業之間約有5分鐘步行距離。乘搭地鐵、計程車或公車均可到達該物業。
7. 在對該物業進行估值時，吾等於估值中採用市場法，參考五項已成交的可比較項目。有關可比較項目來自英國土地註冊處公開資料平台（HM Land Registry Open Data），其為英國一個有關物業交易資料的網上平台。已考慮一系列可比較項目，就估值而言，有關項目乃吾等所能羅列具代表性的樣本。

可比較項目	1	2	3	4	5
物業地址	肯辛頓一切爾西區 南肯辛頓昂斯洛花 園21棟5號單位	肯辛頓一切爾西區 南肯辛頓昂斯洛廣 場11棟2號單位	肯辛頓一切爾西區 南肯辛頓昂斯洛花 園84A棟	肯辛頓一切爾西區 南肯辛頓昂斯洛花 園26棟3號單位	肯辛頓一切爾西區 南肯辛頓女王門台 51棟16號單位
郵編	SW7 3AL	SW7 3NJ	SW7 3BS	SW7 3AG	SW7 5PL
物業類型	單位	單位	單位	單位	單位
落成年份	19世紀	19世紀	19世紀	19世紀	19世紀
樓層	2棟4層高住宅樓宇	2棟4層高住宅樓宇	1棟4層高住宅樓宇	1棟5層高住宅樓宇	4棟4層高住宅樓宇
間隔	兩間睡房、 兩間浴室	兩間睡房、 兩間浴室	三間睡房、 兩間浴室	三間睡房、 三間浴室	四間睡房、 三間浴室
景觀	樓宇	樓宇	樓宇	樓宇	樓宇
內部狀況	合理	合理	合理	合理	合理
外部狀況	合理	合理	合理	合理	合理
總內部面積（平方呎）	1,679	1,163	2,314	1,496	1,711
交易日期	二零二六年 二月十三日	二零二五年 十一月二十日	二零二五年 七月二十一日	二零二五年 三月二十八日	二零二五年 二月三日
代價（英鎊）	3,700,000	2,750,000	5,000,000	3,500,000	4,600,000
單位價格（英鎊/ 平方呎）	2,204	2,365	2,161	2,340	2,688

選擇標準及使用有關可比較項目的原因：

- (a) 所有可比較項目均屬位於相若地區(SW7)的低層住宅樓宇；
- (b) 可比較項目的面積均在1,000平方呎至2,500平方呎之間；
- (c) 可比較項目的落成年份約在19世紀；及
- (d) 可比較項目的交易日期均在估值日期前18個月內。

吾等已就可比較物業與該物業在時間、位置、物業類型、面積、樓齡、樓層、間隔、景觀、內部狀況及外部狀況等多方面的差異考慮合適調整及分析。調整的一般基準為倘可比較物業優於該物業，則向下調整。相反，倘可比較物業次於或劣於該物業，則向上調整。根據上述可比較物業分析，吾等得出該物業經調整後單位價格約為每平方呎2,424英鎊。

- 8. 據 貴公司告知，意富仕發展有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
- 9. 貴公司確認，於估值日期：
  - i. 除附註(3)提及的按揭外，該物業並無產權負擔、留置權、抵押及按揭；
  - ii. 並無違反與該物業有關的環境法規等環境問題；
  - iii. 並無影響該物業的調查工作、通知、待決訴訟、違法或業權欠妥問題；
  - iv. 並無建設、翻新、裝修或發展該物業的計劃；及
  - v. 並無計劃更改該物業用途。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入而已列入須予備存之登記冊或依據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份及其相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	持有每股 0.2港元之 普通股及 其相關股份 (如有)之數目	於最後實際 可行日期 總權益佔已 發行股本總額 概約百分比 %
林金鳳女士	附註1	446,949,400	59.82
楊玉女士	附註2	2,087,472	0.28
楊峰銘先生	附註3	707,400	0.09

附註：

1. (a) 於林女士根據證券及期貨條例被視作擁有權益的446,949,400股股份當中，  
(i) 43,072,400股股份為林女士之個人權益；(ii) 344,700,200股股份為透過林女士之受控制法團之公司權益；及(iii) 59,176,800股股份指由林女士為楊仁先生遺產之遺產管理人／遺囑執行人透過Chanchhaya Trustee Holding Corporation (作為Eav An Unit Trust之受託人) 持有之權益。Eav An Unit Trust為全權信託，楊仁先生為該信託之創立人，受益人包括楊仁先生之遺產管理人／遺囑執行人林女士及彼之子女。  
  
(b) 於上文(a)(ii)所述的344,700,200股股份當中，(A) 291,210,668股股份由世雄國際有限公司持有；(B) 51,133,864股股份由Goodideal Industrial Limited持有；(C) 1,423,268股股份由Goodness Management Limited持有；及(D) 932,400股股份由Debonair Company Limited持有。世雄國際有限公司、Goodness Management Limited及Debonair Company Limited由林女士全資擁有，而Goodideal Industrial Limited由林女士擁有87%。
2. 所有2,087,472股股份均屬楊玉女士個人權益。
3. 所有707,400股股份均為楊峰銘先生之個人權益。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券證中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於備存的登記冊內或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

## (b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據任何本公司董事及主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或記錄於本公司所存置之登記冊或按照證券及期貨條例第336條須予知會之權益或淡倉：

股東名稱	身份 (附註)	附註	持有每股 0.2港元之 普通股及 其相關股份 (如有) 之數目	於最後實際 可行日期 總權益佔 已發行股本 總額 概約百分比 %
世雄國際有限公司	5	1	291,210,668	38.98
Chanchhaya Trustee Holding Corporation	6	2	59,176,800	7.92
Goodideal Industrial Limited	5	3	51,133,864	6.84
Covenhills Limited	5	4	64,255,243	8.60

附註：

1. 世雄國際有限公司由林女士全資擁有，林女士亦為該公司之董事。
2. Chanchhaya Trustee Holding Corporation為全權信託Eav An Unit Trust之受託人，該信託之受益人包括林女士(為楊仁先生遺產之遺產管理人/遺囑執行人)及彼之子女。
3. Goodideal Industrial Limited由林女士擁有87%，林女士及楊玉女士均為該公司的董事。
4. Covenhills Limited由已故梁留德先生之遺產受益人Leong Lum Thye先生、Leong Yoke Kheng小姐及Leong Siew Khuen先生均等擁有。
5. 實益擁有人。
6. 受託人。

上文披露的所有權益均指於本公司股份及相關股份中的好倉。

於最後實際可行日期，下列董事擔任董事／僱員的公司於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益：

1. 林女士為世雄國際有限公司之董事，而該公司於本公司38.98%的股權中擁有權益。
2. 林女士及楊玉女士為Goodideal Industrial Limited之董事，而該公司於本公司6.84%的股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事為董事或僱員的公司於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

### 3. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，董事及其各自之緊密聯繫人概無被視作在與本集團業務直接或間接出現競爭或可能出現競爭之業務中擁有權益，惟董事及其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而擁有之業務除外。

### 4. 資產及合約權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於自二零二五年三月三十一日(即編製本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之日)以來在本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司所收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於最後實際可行日期仍存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不可於一年內到期或本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事並不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 專家資格及同意書

以下為提供或同意將其意見或建議納入本通函的專家資格：

名稱	資格
匯辰評估諮詢有限公司	獨立專業物業估值師

專家已發出同意書表示本通函刊發時可按本通函所載形式及文義載入其函件以及提述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有任何權利(無論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自二零二五年三月三十一日(即編製本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之日)以來在本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司所收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團並無訂立任何屬於或可能屬於重大之合約(於本公司日常業務過程中訂立之合約除外)。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (b) 本公司在香港的總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心39樓3901室。
- (c) 本公司秘書為鄭嘉聰先生。鄭先生分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港公司治理公會的會員。
- (d) 本公司百慕達股份過戶及登記總處為Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda。
- (e) 本公司香港股份過戶及登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本通函同時以中英文編製。如有歧義，概以英文本為準，惟另有指定者除外。

## 10. 展示文件

以下文件副本自本通函發出之日起，將在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.asiacommercialholdings.com](http://www.asiacommercialholdings.com))上刊登14日：

- (a) 本公司組織章程大綱以及經修訂及重列的細則；
- (b) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度的年報；
- (c) 本公司截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 買賣合約；
- (e) 估值報告，其全文載於本通函附錄II；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述同意書；及
- (g) 本通函。