

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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Alco Holdings Limited(「本公司」)之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成對收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



ALCO HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.alco.com.hk>

(股份代號：328)

(1) 主要交易 — 出售物業； 及 (2) 股東特別大會通告

Alco Holdings Limited(「本公司」)謹訂於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午十時正假座香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk及本公司網站<http://www.alco.com.hk>。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前盡快交回本公司香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零二五年十二月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門進行一般業務的日子(不包括星期六、星期日及香港政府宣佈因超強颱風而出現「極端情況」或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或持續懸掛且於中午十二時正或之前並無撤銷8號或以上熱帶氣旋警告信號或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或持續懸掛且於中午十二時正或之前並無撤銷「黑色」暴雨警告信號的任何日子)
「本公司」	指	Alco Holdings Limited，一家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：328)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成落實之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	90,000,000港元，即買賣協議規定之出售事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議的條款及條件出售該物業
「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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士且與之無關連的第三方人士(及就公司及法團而言，彼等的最終實益擁有人)

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月五日，即本通函付印前確定本通函所載資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	沙田市地段第420號的所有1,190個均等不可分割的29,166份或份額，特別是香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓之1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15、16、17、18及19號單位，包括第2層之私人停車位編號P227及P228，以及第3層之私人停車位編號P348及P349
「買方」	指	香港恒生大學
「買賣協議」	指	由賣方及買方就出售事項所訂立日期為二零二五年十一月十八日的買賣協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行旨在考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	允進有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



ALCO HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.alco.com.hk>

(股份代號：328)

執行董事：

廖莉萍女士(聯席主席)

鄭育興先生

非執行董事：

田軼先生(聯席主席)

獨立非執行董事：

朱凱勤先生

林至穎先生

鄧社堅先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

沙田

安耀街2號

新都廣場11樓

敬啟者：

(1) 主要交易 — 出售物業；

及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十一月十八日有關出售物業的主要交易的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行交易詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)物業的獨立物業估值；(iv)股東特別大會通告及代表委任表格；及(v)上市規則規定的其他資料。

買賣協議

於二零二五年十一月十八日，賣方允進有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，代價為90,000,000港元。買賣協議的主要條款及條件載列如下：

日期

二零二五年十一月十八日

訂約方

(1) 賣方；及

(2) 買方

將予出售的物業

該物業位於香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓之1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15、16、17、18及19號單位，包括第2層之私人停車位編號P227及P228，以及第3層之私人停車位編號P348及P349，連同固定裝置、配件及傢俱。

該物業(不包括停車位)的建築面積約為19,139平方呎(相當於1,778平方米)。

代價及釐定代價的基準

出售事項的代價為90,000,000.00港元，應由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 買方須於接獲本公司由股東於股東特別大會上通過必要決議案的文件證明後7日內向作為利益相關者的賣方律師支付9,000,000港元，即按金(「按金」)；及
- (b) 81,000,000港元的餘款須由買方於完成時向賣方支付。

代價基準：代價乃賣方與買方參考(其中包括)現行市況及獨立專業估值師於二零二五年十月三十一日以市場法編製之物業估值88,679,000港元，經公平磋商後達致。

印花稅

所有從價印花稅應由買方承擔。

先決條件

出售事項將以下列先決條件獲達成或豁免為條件：

- (i) 賣方已根據《物業轉易及財產條例》第13條證明其對該物業擁有有效業權，並已根據《物業轉易及財產條例》第13A條及本協議條款向買方交付業權契據及文件；
- (ii) 股東於本公司股東特別大會上通過必要決議案，根據上市規則第14章批准出售事項、買賣協議及據此擬進行的交易，並取得就訂立、交付及履行出售事項交易文件而言乃屬必要或合宜的所有同意、批准及許可；
- (iii) 自買賣協議日期起45日內，買方的理事會根據其章程文件通過必要決議案，批准收購該物業；及
- (iv) 各方根據買賣協議提供的保證於完成時仍屬真實、準確且無誤導性。

買方可隨時透過向賣方發出書面通知，全權酌情豁免上述任何先決條件(不論全部或部分)，惟上文第(ii)及(iii)段不可豁免則除外。

倘上述任何條件未能於二零二五年一月十六日(或賣方及買方可能協定的有關其他日期)前獲達成或獲買方豁免，則買方擁有絕對權利選擇：(i)將完成日期延期至條件獲達成時；或(ii)終止協議並立即取回按金(不計利息)，且買方毋須進行該物業的收購。

完成

出售事項的完成須於出售事項的所有先決條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)起計十(10)個營業日內進行。完成日期預期將為二零二六年一月三十日或之前。

於完成後，該物業將以「現狀」出售予買方，而賣方須將該物業交吉予買方。

有關訂約方的資料

賣方為允進有限公司，本公司的一家間接全資附屬公司。該公司為一家於香港註冊成立的有限公司。賣方的主要業務為投資控股。

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事消費電子產品的設計、製造及銷售。

買方為香港恒生大學。該校為香港一所非牟利並以博雅教育為主導的私立大學，提供廣泛的本科及修課式研究生學位課程。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

進行出售事項的理由及裨益

出售事項的所得款項約為90百萬港元，而估計與出售事項相關之開支約為500,000港元。所得款項淨額將用於償還本集團的銀行借款及財務擔保。

於完成後，所有出售事項所得款項將用於向本集團提供有抵押借款的銀行還款。該物業為該筆借款的抵押資產之一，而透過出售事項，本公司將全數清償銀行借款47.5百萬港元，所有餘額將用於清償財務擔保責任。本公司將繼續與該銀行協商剩餘財務擔保的還款計劃。

考慮到該物業的估值後，董事認為出售事項為本公司提供良機，以合理價格變現該物業之價值、減輕本集團之固定資產負擔及相關折舊開支。出售事項所得款項將用於償還銀行借款及財務擔保，亦將減少利息支出及優化本集團的資本架構。另一方面，本集團或考慮於其他地點租用更具成本效益之物業作為其辦公場所。

經考慮上述情況後，董事會認為出售事項的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於二零二五年三月三十一日，該物業之總賬面值約為89,836,000港元。考慮到代價為90,000,000港元，本集團預計將就出售事項確認估計收益約164,000港元(除稅前及待審核)，即代價與該物業之賬面值之間的差額。出售事項所得款項淨額擬用於償還銀行借款及財務擔保。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條，本公司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%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准有關出售事項及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東以投票方式考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行交易。

謹訂於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午十時正假座香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓召開之股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，亦務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任受委代表的文據將被視為撤銷論。

於股東特別大會上提出的普通決議案將以投票方式進行表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年十二月二十四日(星期三)至二零二五年十二月三十一日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年十二月二十三日(星期二)下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處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。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，因此推薦所有股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

額外資料

務請閣下同時垂注股東特別大會通告及本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Alco Holdings Limited
公司秘書
余毅

二零二五年十二月十日

1. 本集團之財務概要

有關本集團之進一步資料披露於過去三(3)年已刊發之年報以及截至二零二五年三月三十一日止年度之年度業績公告，其副本可於下列超鏈接查閱：

- (a) 本公司於二零二五年七月三十一日刊發的截至二零二五年三月三十一日止年度之年報(第31至115頁)；

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0731/2025073102319_c.pdf)

- (b) 本公司於二零二四年七月三十一日刊發的截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(第32頁至第132頁)；及

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0731/2024073101567_c.pdf)

- (c) 本公司於二零二三年七月三十一日刊發的截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(第30頁至第114頁)。

(https://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0731/2023073100386_c.pdf)

2. 營運資金

董事認為，在無不可預見情況下，經適當及審慎查詢，並經計及(i)預期本集團營運將產生的現金流量及出售事項的影響；(ii)本集團現時的內部財務資源，及(iii)現時可用的銀行融資，本集團將有充足營運資金滿足自本通函日期起計至少未來十二個月的要求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定取得相關函件。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得核數師就營運資金聲明發出之函件。

3. 債務聲明

銀行及其他借款

		於二零二五年 十月三十一日 千港元
	附註	
流動負債		
銀行借款—有抵押及有擔保	(a)	47,528
財務擔保撥備	(b)	109,591
非流動負債		
應付債券	(c)	30,000
		<u>187,119</u>

附註：

- (a) 於二零二五年十月三十一日，銀行借款乃由本集團已質押銀行存款及本集團提供的企業擔保作抵押。
- (b) 本集團已承諾賠償前附屬公司若干貸款人的借款及相關應付利息，最高賠償金額為109,591,000港元。於二零二五年十月三十一日，已就該等財務擔保合約確認撥備109,591,000港元。
- (c) 於二零二五年十月三十一日，本集團發行本金總額為30,000,000港元的債券，按年利率6%計息，為期10年。

除上文所述或本通函另有披露者外，以及除了集團內公司間負債外，本集團於二零二五年十月三十一日營業時間結束時概無任何已發行及未償還或已同意發行的貸款股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及貿易前景

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務錄得收益約99百萬港元。相比截至二零二四年三月三十一日止年度的收益148百萬港元，收益減少33%。截至二零二五年三月三十一日止年度的虧損64百萬港元，主要由於全球經濟下行、市場個人消費減少及消費情緒疲弱導致收入減少。本集團繼續專注於自有品牌筆記型電腦及平板電腦，同時利用ODM/OEM安排以支持毛利產生。

展望未來，董事會仍保持審慎態度，但將優先考慮：(i)優化營運及成本控制；(ii)業務合作／戰略夥伴關係及產品多樣化以提高競爭力；及(iii)適當的融資方案以加強流動資金及支持發展。管理層亦將繼續審慎的現金流量管理，並與貸款人及持份者保持聯繫，以穩定營運及提高韌性。

以下為獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就本集團所持有之物業權益於二零二五年十月三十一日之市值的意見而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司

香港

尖沙咀東麼地道63號

好時中心9樓917室

敬啟者：

關於：香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓之1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15、16、17、18及19號單位，及第2層之私人停車位編號P227及P228，以及第3層之私人停車位編號P348及P349的估值。

吾等按照Alco Holdings Limited（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對標題所述 貴集團所持有位於香港的物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等就有關物業權益於二零二五年十月三十一日（「估值日期」）現況下的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋吾等估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及業權調查以及限制條件。

1. 估值目的

本報告僅供 貴公司董事及管理層作參考之用及載入有關 貴公司根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板證券上市規則就 貴集團建議出售物業(「建議出售事項」)刊發的公開通函而編製。

建議出售事項(倘落實)將為交易方作出的商業決定，而相應交易價格將為交易方磋商的結果。 貴公司董事及管理層應全權負責釐定建議出售事項的代價，而瑋鉑顧問有限公司(「瑋鉑」)概不就此參與磋商，亦不就最終協定代價給予意見。此外，瑋鉑概不就本報告的內容或就此產生的任何責任向 貴公司董事及管理層以外的任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準及前提

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯交所頒佈的證券上市規則第5章、國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則及皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則所載的所有規定。

3. 資料來源

對該物業進行估值時，吾等依賴由 貴集團管理層及其代表(統稱「管理層」)所提供的意見、文件、資料及材料。主要文件及資料包括但不限於土地註冊記錄、佔用詳情及其他相關事宜。

4. 估值方法

對 貴集團將出售的該物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設物業權益按現狀直接交吉出售，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售憑證。市場法透過將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產進行比較而提供估值指標。

5. 業權調查

吾等已就相關物業權益的業權在香港土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等不會就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估價物業的業權及任何負債。

6. 實地視察

該物業的實地視察於二零二五年十一月由Candice Chon BSc (Hons)女士進行。吾等並無進行結構測量，亦無法檢查木工及被覆蓋、遮蔽或不可通達的其他結構部分。因此，吾等無法呈報物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何建築設施進行測試。

7. 估值假設

- 吾等進行估值時乃假設擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；及
- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響物業權益價值的繁重產權負擔、限制及開支。

8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

9. 備註

貴公司已審閱並同意吾等估值報告及確認吾等估值報告的事實內容。

除另有說明者外，吾等估值報告所有呈列金額乃以港元（「港元」）計值。

吾等謹此確認，吾等於該物業、貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

吾等確認，吾等為香港聯交所證券上市規則第5.08條所界定的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
新界
沙田
安耀街2號
新都廣場11樓
Alco Holdings Limited
董事會 台照

為及代表
瑋鉅顧問有限公司

創始合夥人
雲昇騰，CFA, FRM, MRICS
謹啟

二零二五年十二月十日

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自二零零八年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。彼於香港、澳門、中國及海外之物業估值方面擁有逾8年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日 的市值
香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓之1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15、16、17、18及19號單位，及第2層之私人停車位編號P227及P228，以及第3層之私人停車位編號P348及P349。	該物業由11樓之16個辦公單位及4個私人停車位組成，其位於一幢約於一九九七年落成的25層高商業活化工業大廈。 辦公單位的總建築面積(「總建築面積」)約為19,139平方呎。	該物業於估值日期由貴公司佔用作辦公場所用途。	88,679,000港元
沙田市地段第420號1,190/29,166份	該物業根據新批約第ST12540號持有，期限為自一九九三年十月十三日至二零四七年六月三十日。該物業須繳付地段(STTL 420)課稅價值的3%的地稅。		

附註：

- (1) 該物業登記擁有人為允進有限公司，其為貴公司的間接全資附屬公司，見日期為二零一七年十月三十一日的註冊摘要編號17112102010082及17112102010100。
- (2) 根據土地查冊記錄，該物業須承擔(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九九七年三月二十六日之入伙紙編號NT 39/97(註冊摘要編號：ST984119)；
 - b. 日期為一九九七年八月二十八日之履約證明書(註冊摘要編號：ST984120)；
 - c. 日期為二零一五年三月六日之大廈公契及管理協議(附圖則)(註冊摘要編號：15032502330140)；
 - d. 日期為二零一七年十月三十一日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭，代價為所有款項(pt.)(註冊摘要編號：17112102010115)；及
 - e. 日期為二零二零年三月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之第二份按揭，代價為就一般銀行融資(pt.)之所有款項(註冊摘要編號：20040101910099)。
- (3) 根據日期為二零二四年五月二十八日的沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/38號，該物業地塊劃分為作「其他指定用途」。

- (4) 就辦公單位進行估值時，吾等已根據以下條件進行可比案例搜尋：(i) 於估值日期之前兩個季度內完成之過往交易；(ii) 位於該物業同一區域；及(iii) 具有辦公用途。

基於上述選擇標準，吾等已盡最大努力確定以下具備相似特徵之可比銷售詳盡清單：

可比項目	1	2	3	4	5	6
地點	沙田 安耀街	沙田 安群街	沙田 安耀街	沙田 安耀街	沙田 安耀街	沙田 安耀街
用途	辦公單位	辦公單位	辦公單位	辦公單位	辦公單位	辦公單位
樓層	7層	10層	8層	6層	6層	5層
總建築面積(平方呎)	438	694	553	410	426	426
交易日期	二零二五年 第四季度	二零二五年 第四季度	二零二五年 第四季度	二零二五年 第三季度	二零二五年 第三季度	二零二五年 第三季度
交易價格(港元)	3,800,000	4,100,000	4,120,000	3,820,000	3,960,000	2,800,000
單位價格(港元/平方呎)	8,676	5,908	7,450	9,317	9,296	6,573

* 以上數據已經約整。

經計及如樓層、面積、建築等級及達致吾等估值意見的時間等因素差異已對單位價格作出適當調整。

- i. 樓層 — 樓層低於標的物業的可比項目單價已向上調整，原因在於較高樓層之物業通常享有較優景觀，從而單價較高；反之，樓層較低之物業則相應向下調整；
- ii. 面積 — 面積大於標的物業可比項目單價已向上調整，原因在於面積較小之物業通常單價較高；反之，面積較小之可比項目則相應向下調整；
- iii. 建築等級 — 等級高於標的物業的可比項目單價已向下調整，原因在於管理品質、建築狀況、樓齡、設計、配套設施、裝修標準及建築風格等因素較遜之物業，通常單價較低；反之，等級較低之可比項目則相應向上調整；及
- iv. 時間 — 可比項目之單價已作調整，以反映其交易日期與估值日期期間市場狀況之變化，調整參考香港政府差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)所發佈之本地物業價格指數進行。

下文載列所採納之調整因素詳情：

可比項目	1	2	3	4	5	6
樓層	2.0%	0.5%	1.5%	2.5%	2.5%	3.0%
面積	-2.1%	-1.4%	-1.7%	-2.1%	-2.1%	-2.1%
建築等級	-42.9%	-28.6%	-42.9%	-42.9%	-42.9%	-42.9%
時間	0%	0%	0%	0%	0%	-1.6%
調整總幅度	-42.9%	-29.4%	-43.1%	-42.5%	-42.4%	-43.6%
調整後單位價格 (港元/平方呎)	4,953	4,169	4,239	5,359	5,350	3,710

* 以上數據已經約整。

基於上述分析，吾等已參考當地相關可比銷售及可比項目調整後單位價格介乎每平方呎約3,710港元至每平方呎約5,359港元。於吾等之估值過程中，吾等已採納平均調整後單位價格(排除異常值)每平方呎約4,500港元，乃與可比項目交易區間相符，因此被認為屬公平合理。

- (5) 就私人停車位進行估值時，吾等已根據以下條件進行可比案例搜尋：(i)於估值日期之前約兩個季度內完成之過往交易；(ii)位於該物業同一區域；及(iii)具有私人停車位用途。

基於上述選擇標準，吾等已盡最大努力確定具相似特徵之可比銷售交易詳盡清單(詳情載於下文)：

可比項目	1	2	3
地點	沙田 安耀街	沙田 安耀街	沙田 源順圍
用途	私人停車位	私人停車位	私人停車位
樓層	B2層	B2層	2層
交易日期	二零二五年 第二季度	二零二五年 第二季度	二零二五年 第二季度
交易價格(港元)	675,000	640,000	660,000

經計及達致吾等估值意見的時間相關因素差異已對單位價格作出適當調整。

- i. 時間 — 可比項目之單價已作調整，以反映其交易日期與估值日期期間市場狀況之變化，調整參考差餉物業估價署所發佈之本地物業價格指數進行。

下文載列所採納之調整因素詳情：

可比項目	1	2	3
時間	-4.9%	-4.9%	-2.2%
調整後單位價格(港元)	642,083	608,790	645,724

* 以上數據已經約整。

基於上述分析，吾等已參考當地相關可比銷售。可比項目調整後單位價格介乎每個約608,790港元及至每個約645,724港元。吾等已就第2層採納平均調整後單位價格(排除異常值)每個約640,000港元。

就第3層車位而言，已應用-0.5%的進一步調整以反映樓層差異，從而得出每個車位的採納單位價格約為637,000港元。此等採納價格均處於可比項目的範圍之內，因此被視為公平合理。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)載有遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項致使本通函作出之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的規定被當作或被視為擁有的權益及淡倉)或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 根據證券及期貨條例披露股東權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之權益登記冊內的權益或淡倉，或預期其直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何其他直接或間接於股份中擁有5%或以上權益之人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事之競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(除本集團的業務外)或權益。

5. 董事於資產或合約或安排中的重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司(i)所收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及

概無董事於最後實際可行日期仍然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。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括任何於一年內到期或免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約)。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或對其構成威脅或本集團任何成員公司可能成為其中一方的重大訴訟、仲裁或申索。

8. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

以下專家已就本通函載入其名稱及／或意見發出書面同意，且並無撤回：

名稱	資格
瑋鉞顧問有限公司	獨立專業估計師

專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。專家函件已於本通函日期發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接於自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

10. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期概無訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司間接全資附屬公司允進有限公司(作為賣方)與位於香港的香港大學(作為買方)於二零二五年十一月十八日訂立的買賣協議，據此，賣方同意出售且買方同意以90,000,000港元的代價購買該物業；

- (b) 本公司與宏智證券(香港)有限公司訂立日期為二零二五年七月七日的配售協議，內容有關配售合資格股東未認購的未認購供股股份(作為根據上市規則第7.21(1)(b)條的補償安排)。根據接納供股結果及配售結果，將予配發及發行的新股份為45,822,744股。根據供股條款將予發行的合共45,822,744股供股股份相當於已發行股份總數的400%。所得款項淨額約為143.938百萬港元；
- (c) 本公司與宏智證券(香港)有限公司訂立日期為二零二四年十月二十八日的配售協議，內容有關根據一般授權配售19,090,000股股份。最多19,090,000股配售股份佔(i)本公司當時現有已發行股本約20.0%；及(ii)經配發及發行配售股份擴大的本公司已發行股本約16.66%。配售所得款項淨額約為65.2百萬港元；
- (d) 本公司與恆宇證券有限公司訂立日期為二零二四年二月十九日的配售協議，內容有關根據一般授權配售15,910,000股股份。最多15,910,000股配售股份佔(i)本公司當時現有已發行股本的20.0%；及(ii)經配發及發行配售股份擴大的本公司已發行股本約16.67%。配售所得款項淨額約為30,054,523港元；及
- (e) 本公司與恆宇證券有限公司訂立日期為二零二四年一月十二日的配售協議，內容有關根據一般授權配售最多15,910,000股股份。最多15,910,000股配售股份佔(i)本公司當時現有已發行股本的20.0%；及(ii)經配發及發行配售股份擴大的本公司已發行股本約16.67%。配售所得款項淨額約為41,721,890港元。然而，該配售事項於二零二四年二月六日失效。

11. 展示文件

下列文件的副本將於自本通函日期起不少於14日期間刊登於本公司網站(<http://www.alco.com.hk/>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/>)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載物業估值報告；及
- (c) 「專家資格及同意書」一段所指之書面同意書。

12. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為余毅先生。余先生為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。
- (e) 本公司的香港股份過戶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) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



ALCO HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.alco.com.hk>

(股份代號：328)

股東特別大會通告

茲通告 Alco Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零二五年十二月三十一日 (星期三) 上午十時正假座香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下普通決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙將與本公司日期為二零二五年十二月十日的通函(「通函」)(本通告構成其中的一部分)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認允進有限公司(「賣方」，為本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與香港恒生大學(「買方」，作為買方)就出售(「出售事項」)沙田市地段第420號的所有1,190個均等不可分割的29,166份或份額，特別是香港新界沙田安耀街2號新都廣場11樓之1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15、16、17、18及19號單位，包括第2層之私人停車位編號P227及P228，以及第3層之私人停車位編號P348及P349(「物業」)而訂立日期為二零二五年十一月十八日的買賣協議，總代價為90,000,000港元；及
- (b) 授權任何一名董事進行彼全權酌情認為屬必須、適當或合宜，以令出售事項及其項下擬進行的交易得以推行及生效的一切行動及事宜，並親筆簽署、簽立、交付及批准所有該等文件或文據及協議(或如有需要，由另一名董事或董事會授權的任何其他人士蓋上本公司印鑑)。」

承董事會命
Alco Holdings Limited
公司秘書
余毅

香港，二零二五年十二月十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
新界
沙田
安耀街2號
新都廣場11樓

附註：

1. 有權出席大會及於會上表決的任何股東有權委任一名或多名受委代表代其出席及遵照本公司的組織章程細則條文代其表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的任何授權書或其他授權文件或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司之辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)方為有效。
3. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零二五年十二月二十四日(星期三)至二零二五年十二月三十一日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二五年十二月二十三日(星期二)下午四時三十分前送交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。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，於該情況下，代表委任表格應被視為已撤回論。
5. 遵照上市規則及本公司的組織章程細則，本股東特別大會通告載列的所有決議案將以按股數投票方式表決。

於本通告日期，執行董事為廖莉萍女士(聯席主席)及鄭育興先生；非執行董事為田軼先生(聯席主席)；及獨立非執行董事為朱凱勤先生、林至穎先生及鄧社堅先生。