

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。



LITU HOLDINGS LIMITED

力圖控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1008)

有關收購物業的主要交易

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零二五年三月二十四日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方就收購該等物業訂立臨時協議，現金代價總額為388,000,000港元。於訂立正式協議及達成其中所載的先決條件的前提下，預期收購事項將於二零二五年七月三十一日或之前完成。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的適用百分比率(定義見上市規則第14章)中有一項或多項超過25%但低於100%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司召開股東特別大會以批准臨時協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。本公司已獲得振華國際有限公司及創益有限公司(即本公司控股股東，合共持有901,456,892股股份，相當於本公佈日期本公司已發行股本約57.5%)就臨時協議及其項下擬進行之交易的書面批准。該書面批准已獲接納，以代替召開本公司股東大會以批准收購事項。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會召開股東特別大會以批准臨時協議及其項下擬進行的交易。

載有臨時協議及其項下擬進行交易的進一步詳情以及該等物業估值的通函，須於二零二五年四月十六日或之前寄發予股東。由於本公司可能需要更多時間收集有關該等物業的財務資料及編製估值報告以載入通函，本公司可能需要向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以於較後日期寄發通函。將就此另行作出進一步公佈。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二五年三月二十四日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方就收購該等物業訂立臨時協議，現金代價總額為388,000,000港元。

臨時協議

日期：二零二五年三月二十四日(交易時段後)

賣方：賣方A：永倫中心有限公司
賣方B：永倫文化有限公司
賣方C：永倫興業有限公司

買方：創金置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司

物業：賣方A的物業：
香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈地下B舖

賣方B的物業：
香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈12樓

賣方C的物業：
香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈地下C舖、地下E舖、2樓、3樓、4樓1號辦公室、4樓2號辦公室、5樓、6樓、7樓、8樓及平台、9樓、10樓、11樓及平台、13樓、14樓全層及平台、15樓及平台、16樓、17樓部分平台及17樓以上上層平台及西外牆、17樓(亦稱為頂層)

代價及付款時間表： 代價為388,000,000港元，應由買方按如下方式支付予賣方：

- (i) 38,800,000港元(即代價的10%)應於有關該等物業的正式協議簽署時作為按金(「按金」)支付予賣方律師(作為利益相關者)，並於收購事項完成時發放予賣方；及
- (ii) 349,200,000港元(即餘下90%的代價)將於收購事項完成日期支付，該日期由賣方與買方於正式協議中協定。

除上文所述外，雙方同意於簽署臨時協議時，買方已向賣方律師支付金額為19,400,000港元的款項(即代價的5%)作為誠意金(「誠意金」)。誠意金將於簽署正式協議時用作按金。倘賣方及買方於二零二五年四月十七日或之前並無訂立正式協議，則誠意金須根據臨時協議條款退還予買方。

賣方與買方須於正式協議中就賣方A的物業、賣方B的物業及賣方C的物業協定分別支付予賣方A、賣方B及賣方C的確切代價。

從價印花稅將由買方承擔。

先決條件： 惟獲得聯交所的批准以及董事會及股東的批准後，方可進行收購事項。

倘上述先決條件未能於臨時協議日期起三(3)個月內達成，買方有權解除臨時協議且毋須承擔責任，買方已支付的按金須立即退還予買方。倘買方未能完成收購事項(並非因上述先決條件未達成所致)，則買方已支付的按金將由賣方沒收。

倘賣方在收到買方支付的按金後未能根據正式協議的條款及條件完成出售，賣方須立即將已支付的按金全數退還予買方，並賠償買方相等於買方已支付按金總額的款項作為違約賠償，並退還買方的印花稅，惟買方不得採取進一步行動追究賣方的任何責任，包括要求賣方作出其他賠償或具體履行。

該等物業按現狀出售予買方。根據臨時協議，臨時協議項下的該等物業買賣應視為賣方出售單一物業的買賣。

於訂立正式協議及達成其中所載的先決條件的前提下，預期收購事項將於二零二五年七月三十一日或之前完成。

代價

收購事項的代價乃由賣方與買方經參考本集團所獲得的資料，基於與其地產代理進行討論及一名獨立估值師使用市場法所得該等物業的指示性價值不少於550百萬港元，以及香港物業市場中近期於該等物業附近物業的交易後經公平磋商釐定。收購事項的代價將由本集團的內部資源撥付資金。

賣方的資料

據彼等在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方均為於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。賣方A及賣方B均由賣方C全資擁有，而賣方及其最終實益擁有人（即Lun Yiu Kay Edwin先生）均為獨立第三方。

該等物業的資料

該等物業合共佔位於香港灣仔黃金地段的17層高商業大廈「金鐘大廈」不分割份數約86.67%的面積。該等物業的總實用面積約為50,169平方呎。

根據賣方提供的資料，截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度，該等物業的未經審核租金總收入分別約為1百萬港元及1百萬港元。完成後，賣方應將該等物業空置並交付予買方。

進行收購事項的理由

本集團主要從事提供印刷香煙包裝、製造紙包裝材料、印刷包裝及裝潢印刷品、印刷技術研究及開發、包裝產品的批發及進出口以及其他相關服務以及投資物業租賃。

鑑於目前物業市場狀況，過去數年香港物業價格顯著下跌，董事會認為，建議收購事項為本集團提供了一個策略性機會，以具競爭力的價格獲得該等物業。由於該等物業已被佔用超過50年，該等物業須遵守香港政府當局(如屋宇署及消防處等)發出的多項通知、命令及指示。董事估計，補救或更正該等通知、命令及指示所涉及的總成本及費用不會超過5百萬港元。此外，還對該大廈作出了不利的逆權佔有判決，但該判決與本集團收購的該等物業沒有直接關係，亦不會影響本集團未來對該等物業的使用。預期該等物業將在完成收購後完全翻新後出租，從而為本集團帶來經常性及穩定的租金收入。收購事項不僅提供有潛力的投資回報，亦使本公司能夠把握未來市場復甦的機會。

董事對香港物業市場的長期前景保持謹慎樂觀，預測潛在的資本增值可能在長期內提升該等物業的價值。收購事項將使本集團能夠透過提供穩定的租金收入來加強其投資物業業務，並與其現有核心業務並行。本公司目前並無任何縮減、終止或出售其任何核心業務的意向、諒解、磋商或安排(已達成或其他階段)。

董事會認為，收購事項的條款在當前物業市場條件下屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的適用百分比率(定義見上市規則第14章)中有一項或多項超過25%但低於100%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司召開股東特別大會以批准臨時協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。本公司已獲得振華國際有限公司及創益有限公司（即本公司控股股東，合共持有901,456,892股股份，相當於本公佈日期本公司已發行股本約57.5%）就臨時協議及其項下擬進行之交易的書面批准。該書面批准已獲接納，以代替召開本公司股東大會以批准收購事項。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會召開股東特別大會以批准臨時協議及其項下擬進行之交易。

載有臨時協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情以及該等物業估值的通函，須於二零二五年四月十六日或之前寄發予股東。由於本公司可能需要更多時間收集有關該等物業的財務資料及編製估值報告以載入通函，本公司可能需要向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以於較後日期寄發通函。將就此另行作出進一步公佈。

本公司股東及潛在投資者應注意，收購事項須待（其中包括）達成若干條件，包括該等物業的產權，故臨時協議項下擬進行之交易未必一定會進行。因此，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份或其他證券時應審慎行事。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | |
|--------|---|
| 「收購事項」 | 買方根據臨時協議擬向賣方收購該等物業 |
| 「董事會」 | 董事會 |
| 「通函」 | 根據上市規則將寄發予股東的有關收購事項的通函 |
| 「本公司」 | 力圖控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1008） |
| 「董事」 | 本公司董事 |

| | |
|----------|--|
| 「正式協議」 | 賣方與買方就該等物業買賣所訂立的正式協議 |
| 「本集團」 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 根據上市規則第14A章並非本公司關連人士的人士 |
| 「上市規則」 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「該等物業」 | 賣方A的物業、賣方B的物業及賣方C的物業的統稱 |
| 「臨時協議」 | 賣方與買方就該等物業的買賣所訂立的日期為二零二五年三月二十四日的臨時買賣協議 |
| 「買方」 | 創金置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司 |
| 「股份」 | 本公司股本中每股面值0.005港元的普通股 |
| 「股東」 | 已發行股份持有人 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方A」 | 永倫中心有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為賣方A的物業的登記擁有人 |
| 「賣方A的物業」 | 香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈地下B舖 |
| 「賣方B」 | 永倫文化有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為賣方B的物業的登記擁有人 |
| 「賣方B的物業」 | 香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈12樓 |
| 「賣方C」 | 永倫興業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為賣方C的物業的登記擁有人 |

| | |
|----------|--|
| 「賣方C的物業」 | 香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈地下C舖、地下E舖、2樓、3樓、4樓1號辦公室、4樓2號辦公室、5樓、6樓、7樓、8樓及平台、9樓、10樓、11樓及平台、13樓、14樓全層及平台、15樓及平台、16樓、17樓部分平台及17樓以上上層平台及西外牆、17樓(亦稱為頂層) |
| 「賣方」 | 賣方A、賣方B及賣方C的統稱 |
| 「港元」 | 港元，香港的法定貨幣 |
| 「%」 | 百分比 |

承董事會命
力圖控股有限公司
主席
黃萬如先生

香港，二零二五年三月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括兩名執行董事，分別為黃萬如先生(主席)及陳玲玲女士；一名非執行董事李莉女士；以及四名獨立非執行董事，分別為呂天能先生、林英鴻先生、蕭文豪先生及萬曉霞博士。