

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公佈全部或任何部分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。



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)

有關收購物業之關連交易

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零二六年八月二十七日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立該協議，總現金代價為12,510,000港元。收購事項將於二零二六年十月五日或之前完成。

上市規則之涵義

於本公佈日期，賣方由Chen Po Yee女士(執行董事陳女士之姊妹)全資擁有。Chen Po Yee女士亦為本公司控股股東蔡先生之配偶。因此，賣方為陳女士及蔡先生之聯繫人，因此亦為本公司之關連人士，而就上市規則而言，收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

為維護良好之企業管治，並避免因陳女士與賣方之間的關係而引致任何實際或被視為存在之利益衝突，陳女士已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該協議及其擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二六年八月二十七日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立該協議，總現金代價為12,510,000港元。

該協議

日期：二零二六年八月二十七日(交易時段後)

賣方：Po Global Limited

買方：創金置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

該物業：香港灣仔謝斐道52至58號、分域街17至21號金鐘大廈地下D號舖

該物業乃以「現狀」出售予買方。

代價及付款時間表：代價為12,510,000港元，買方須按以下方式向賣方支付：

- (i) 1,251,000港元(即代價之10%)須於簽訂該協議時以銀行本票或由買方律師開立之支票支付予賣方律師，作為訂金(「訂金」)及代價之部分款項；及
- (ii) 11,259,000港元，即代價之餘下90%，須於收購事項完成當日以銀行本票或由買方律師及／或承按人律師開立之支票支付。

所有從價印花稅將由買方承擔。

完成日期：於二零二六年十月五日或之前

倘買方未能依照該協議之條款及條件完成購買(惟因賣方違約所導致則除外)，賣方有權悉數沒收訂金並解除該協議，並將物業整體或分批轉售，可透過公開拍賣或私人合約之方式轉售，或部分透過公開拍賣及部分透過私人合約之方式轉售，惟須受賣方認為適當之所有權或其他相關條件及條款所規限。有關轉售產生之任何虧絀及附帶之所有合理開支須由買方賠償及支付，作為算定損害賠償，任何該等轉售變現之任何價格增加額均歸賣方所有。

倘賣方未能依照該協議之條款完成出售(惟因賣方違約所導致則除外)，買方已支付予賣方之所有訂金及款項須立即悉數退還予買方；買方亦有權向賣方追付因賣方之有關違約行為而導致買方所蒙受除所述訂金及款項以外之損害賠償(如有)。

訂約方均可提出訴訟，並就該協議之特定履行取得判決，此舉既可替代所述損害賠償，亦可作為提出訴訟一方因另一方違反該協議而蒙受之損害賠償以外之補充救濟。

代價

收購事項的代價乃由賣方與買方公平磋商後釐定，並參考本集團根據與其物業代理進行討論所獲悉之資料、估值師採用市場法評估該物業於二零二六年七月一日之指示性價值13,800,000港元及該物業周邊地區在香港物業市場上的近期成交情況。

估值師採用市場法，該方法普遍被視為評估大多數物業形式時最為公認之估值方法。當市場上有頻繁及／或近期可觀察之可資比較物業交易時，則市場法屬適合。由於在市場上已就該物業的估值辨識到足夠的可資比較物業，因此採用市場法。估值師已實地勘查該物業，並審閱與該物業相關之資料、佔用詳情及其他相關事項，惟受須依賴所提供資料之真實性及準確性等限制。估值師亦採用若干主要假設，包括賣方於公開市場上出售該物業，且並無因遞延條款合約或任何類似安排而獲得任何利益；該物業並無附帶任何產權負擔、限制及支出，以及業主於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用該物業。

在進行估值時，估值師已根據選定準則，以詳盡之方式物色到5項零售銷售可資比較個案，其選定準則包括物業類型為位於同一區域且坐落於主要街道上之地面層零售單位、面積不低於500平方呎、符合時間條件(即須於估值日起計30個月內訂立銷售文據)及樓齡須為一九六零年之後落成，同時針對每項可資比較物業之單位價格進行適當調整，以反映時間、地點、樓齡及樓宇品質等屬性上之差異。根據選定標準，該5項可資比較物業均為位於灣仔樓宇地面層之零售單位，實用面積介乎260平方呎至470平方呎，均於一九六五年至一九八四年落成。可資比較物業於二零二四年六月至二零二五年十一月期間進行交易。在對經選定可資比較物業進行調整後，該物業採用之實用面積單價為每平方呎50,200港元，據此計算，該物業於二零二六年七月一日之指示價為13,800,000港元。

收購事項之代價將以本集團內部資源撥付。

有關賣方之資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資，而其最終實益擁有人為執行董事陳女士之姊妹Chen Po Yee女士，彼亦為本公司控股股東蔡先生之配偶。

有關該物業之資料

該物業為一個位於香港灣仔黃金地段名為「金鐘大廈」之商業大廈地下之零售單位。該物業之實用面積約為275平方呎。

根據賣方所提供之資料，(i)就賣方而言，該物業之原收購成本(包括印花稅、法律費用及其他開支)約為12,500,000港元；及(ii)截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度以及於本公佈日期，該物業並無出租。因此，截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度，該物業並無產生任何租金收入。於完成後，賣方須將該物業交付予買方，並確保該物業處於空置狀態。

進行收購事項之理由及裨益

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。

收購事項代表本集團進一步擴大及強化其投資物業組合之策略性機會，符合其加強物業租賃業務及擴大收益來源之策略。該物業位於本集團先前收購之物業所在同一座樓宇，有關事宜於本公司日期為二零二五年三月二十五日之公佈及本公司日期為二零二五年五月二十六日之通函披露，而有關收購已於二零二五年六月完成。董事會認為，收購事項將進一步鞏固本集團於「金鐘大廈」之所有權權益，並提升其物業組合在該大廈內的整體管理靈活性及投資價值。於收購事項完成後，本集團擬對該物業進行翻新以供出租，藉此為本集團創造持續及穩定之租金收入，並提升本集團投資物業組合的長期價值。

此外，鑒於代價較該物業之指示性價值折讓約5.8%，董事會認為，收購事項乃按有利之商業條款訂立，讓本集團有機會以低於其指示性價值的價格收購一項優質物業。董事會亦注意到，香港物業市場近期已顯現逐步穩定及復甦的跡象，故收購事項為本集團提供把握未來租金增長及資產增值潛在效益之機會。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事，惟不包括已放棄投票之陳女士）認為，收購事項之條款屬公平合理，乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公佈日期，賣方由Chen Po Yee女士（執行董事陳女士之姊妹）全資擁有。Chen Po Yee女士亦為本公司控股股東蔡先生之配偶。因此，賣方為陳女士及蔡先生之聯繫人，因此亦為本公司之關連人士，而就上市規則而言，收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

為維護良好之企業管治，並避免因陳女士與賣方之間的關係而引致任何實際或被視為存在之利益衝突，陳女士已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該協議及其擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議買方建議向賣方收購該物業
「該協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二六年八月二十七日之買賣協議，內容有關買賣該物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	力圖控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：1008）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「蔡先生」	指	本公司控股股東蔡曉明先生
「陳女士」	指	執行董事陳玲玲女士
「該物業」	指	香港灣仔謝斐道52至58號、分域街17至21號金鐘大廈地下D號舖
「買方」	指	創金置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，獨立估值師
「賣方」	指	Po Global Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為該物業之登記擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	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，二零二六年八月二十七日

於本公佈刊發日期，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；以及三名獨立非執行董事，分別為林英鴻先生、蕭文豪先生及萬曉霞博士。