

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已出售或轉讓名下所有力圖控股有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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)

主要交易：
收購物業

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至12頁。

根據上市規則第14.44條，本公司已就臨時協議及其項下擬進行交易取得一組有密切聯繫股東(彼等就批准臨時協議及其項下擬進行交易的股東大會上合共持有50%以上投票權)的書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，將不會就批准臨時協議及其項下擬進行交易舉行股東大會。本通函乃寄發予股東僅供參考用途。

二零二五年五月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考資產負債表.....	II-1
附錄三 — 該等物業之估值報告	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議及正式協議擬向賣方收購該等物業
「該公佈」	指	本公司日期為二零二五年三月二十五日有關收購事項的公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	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）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	賣方與買方就該等物業買賣所訂立的日期為二零二五年四月十七日的正式協議
「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
「獨立第三方」	指	根據上市規則第14A章並非本公司關連人士的人士
「最後實際可行日期」	指	二零二五年五月二十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	賣方A的物業、賣方B的物業及賣方C的物業的統稱

釋 義

「臨時協議」	指	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經重列臨時買賣協議
「買方」	指	(i)創金置業有限公司；(ii)天聯置業有限公司；及(iii)利富管理有限公司，均為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」	指	本公司股本中每股面值0.005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
「估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，為本公司所委聘的獨立估值師
「賣方A」	指	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」	指	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」	指	永倫文化有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為賣方B的物業的登記擁有人
「賣方B的物業」	指	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」	指	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」	指	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)

釋 義

「賣方」	指 賣方A、賣方B及賣方C的統稱
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指 平方呎
「%」	指 百分比



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)

董事會

執行董事：

黃萬如先生(主席)

陳玲玲女士

非執行董事：

李莉女士

獨立非執行董事：

呂天能先生

林英鴻先生

蕭文豪先生

萬曉霞博士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

新界

粉嶺安樂村

安樂門街38號3樓

敬啟者：

主要交易：

收購物業

緒言

茲提述該公佈。

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。

本通函旨在向股東提供(其中包括)收購事項及其項下擬進行交易的進一步詳情以及上市規則所規定的其他資料。

董事會函件

臨時協議

日期：二零二五年三月二十四日(經重列)

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：(i)創金置業有限公司；(ii)天聯置業有限公司；及(iii)利富管理有限公司，均為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%)已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。

從價印花稅將由買方承擔。

董事會函件

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且賣方有權向任何人士出售該等物業，但賣方不得採取任何進一步行動向買方提出任何申索或要求買方作出任何賠償或具體履行。

於最後實際可行日期，已就收購事項獲得董事會批准及持有本公司已發行股本約57.5%的控股股東的書面同意。

倘賣方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。

於達成其中所載的先決條件及賣方就該等物業提供妥善產權的前提下，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估值師於訂立臨時協議之前使用市場法所得該等物業的指示性價值不少於550,000,000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。根據本通函附錄三所披露的該等物業之估值報告，該等物業於二零二五年五月一日的估值為472,000,000港元。

董事會函件

於本集團在二零二五年三月二十四日簽訂臨時協議之前，初步指示性價值不少於550,000,000港元乃由估值師在取得完整物業資料(包括租約詳情)及進行實地視察前，基於初步評估而提供。經進一步盡職審查，包括於二零二五年四月一日全面審閱租約詳情及進行實地視察後，估值師識別出兩項需下調估值的重大因素。首先，該等物業的佔用率相對較低，導致租金收入來源較初步假設為少。其次，實地視察顯示該等物業內部狀況較初步估計為差，需投入額外資本開支進行翻新或維護，因而影響其市場價值。此等發現已納入最終估值報告的市場價值估值，從而相對合理且審慎作出截至二零二五年五月一日的估值472,000,000港元。

除物業特定因素外，於初步指示性估值日期(截至二零二五年三月二十四日)至最終估值日期(二零二五年五月一日)期間，宏觀經濟狀況發生了重大變化。具體而言，於二零二五年四月初，中華人民共和國與美國之間的關稅戰升級，導致全球貿易及投資流向的不確定性增加。鑑於香港作為主要金融及貿易樞紐之角色，該地緣政治緊張局勢令房地產市場情緒承壓。估值師已適時於更新估值中反映該市場狀況惡化情況。

儘管估值有所更新，董事會仍認為收購事項的條款屬公平合理，理由如下：(i)收購事項符合本公司之長期業務策略，並透過重新發展帶來潛在升值空間；(ii)代價較最終獨立估值存在折讓，確保本公司以相對資產內在價值具吸引力之切入點收購該資產；及(iii)附近地區可比物業稀缺，且董事會認為，考慮到該等物業之獨特屬性及其增長潛力，收購價仍具競爭力。

經審慎審查估值方法、市場狀況及策略理據後，董事會認為，收購事項的條款仍屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

收購事項的代價將由本集團的內部資源撥付資金。

正式協議

買方與賣方於二零二五年四月十七日訂立正式協議。正式協議已納入臨時協議的條款及條件(惟倘賣方未能按照正式協議的條款完成出售該等物業，買方亦有權強制執行正式協議的具體履行或向買方提供任何其他權利及補救)，以及市場上物業買賣的其他常見條款。

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。

根據本通函附錄三所披露的該等物業之估值報告，該等物業於二零二五年五月一日的估值為472,000,000港元。

根據賣方提供的資料，該等物業目前僅有四個單位有租約，佔該等物業總樓面面積約6%。儘管未簽訂書面租賃協議，但僅需提前一個月通知即可終止所有租約。大部分物業已長期空置。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1,000,000港元及1,000,000港元。租約詳情如下：

	總樓面面積 (平方呎)	每月租金 (每平方呎 租金總額) (港元)	政府差餉／ 季度 (港元)	每月管理費 (港元)
租約1(自二零一三年 十二月起租用)	869	16,500 (19)	1,845	1,634
租約2(自二零一八年 三月起租用)	1350	27,000 (20)	2,925	3,203
租約3(自二零零八年 九月起租用)	1555	28,000 (18)	4,650	3,703
租約4(自二零一九年 四月起租用)	709	19,000 (27)	2,100	1,689

除上文所披露者外，本公司並不知悉現有租約的其他重要條款。

於完成後，賣方須向買方交付該等物業之空置管有權。

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。

收購事項將作為本集團現有投資物業租賃業務的擴展部分。儘管本集團的物業租賃經驗涉及工業而非寫字樓物業，但管理及租賃投資物業的基本營運要素於不同物業類型間大致相若。成功物業租賃所需的核心能力包括：租戶招攬與維繫策略、租約談判與管理、物業維護與設施管理，以及市場分析與租金定價。無論工業或寫字樓物業，這些活動通常均透過專業物業代理執行，由其負責為物業物色合適租戶。本集團透過工業物業租賃業務與香港知名物業代理機構建立的現有合作關係，為其提供了涉足寫字樓物業租賃所需的專業知識及網絡。董事會對本公司成功整合該等資產至現有物業業務的能力充滿信心。

就有關收購事項之時機考量，董事會決定於現時購入該等物業，主要基於其價格異常吸引。過去三年間，香港物業市場經歷顯著調整，價格從高峰估值大幅回落，核心商業區租金出現大幅下調，成交量亦顯著萎縮。尤其是，該等物業價值已出現大幅貶值。據董事根據公開資料所深知，相較於賣方於二零二二年提出強制出售申請時所作估值約842,500,000港元，該等物業價值至今已下跌超過40%。收購事項之時機選擇更因有利的宏觀經濟環境而得到強化，尤其是全球利率見頂及市場普遍預期中短期內貨幣政策將轉向寬鬆。隨著美國聯邦儲備局加息週期似乎已達頂峰，市場共識指向未來可能降息。鑑於香港實行聯繫匯率制度，此舉很可能導致本地借貸成本下降。該等情況意味著收購事項正發生於當前物業週期的底部區域。董事會認為此乃以當前有利價格購入優質資產的獨特機遇，不僅可隨市場狀況改善而獲得資本增值，更能使本公司受惠於未來租賃市場復甦及更廣泛的經濟回穩。

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5,000,000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。

基於香港作為國際金融中心的持久優勢及市場逐步復甦的跡象，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。香港作為商業及金融中心的核⼼優勢，持續為寫字樓需求提供支撐。該城市作為連接中國與全球市場的獨特門戶，配合成熟的法制及資金自由流通，始終對跨國企業及專業服務機構保持吸引力。二零二五年市場狀況已初現企穩跡象，空置率有所改善，租賃活動逐步回暖，尤其受惠於中國內地企業擴充業務的需求帶動。儘管董事會仍關注短期市場挑戰，但認為收購事項為一項時機適宜的投資，能夠平衡收益穩定性與未來增長機遇，最終將為股東創造價值。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)。

經參考本公司日期為二零二一年十月二十一日的公佈，本集團已收購一間公司，該公司持有位於香港新界粉嶺的一幢6層高樓宇，總實用面積約為32,397平方呎，該樓宇自收購後經翻新後用作本集團總部。根據本公司二零二四年年報所載財務報表附註5中的收益分析，來自投資物業租賃的收益為本集團第二大收益來源。本集團於翻新物業用作租賃方面擁有管理專長。

本集團現正聯絡多名認可人士，並將從中挑選一名合適的認可人士(「認可人士」)，以拆卸該等建築工程及修復受該等建築工程影響的部分，包括附於該等物業2樓至14樓外牆的金屬支架、玻璃板、外牆飾板、格柵以及附於鋼筋混凝土懸臂式窗簷(面向分域街及謝斐道)的金屬支架及格柵，並改善該等物業的消防安全。於完成後，本集團將委聘認可人士制定補救方案及建議補救工程圖則，並於該等補救工程展開前取得建築事務監督之批准及同意。整個程序預計於完成後一年內完成。翻新費用總額預期不超過5,000,000港元，將全數由本集團內部資源撥付，並預期於一年內結清。

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。

收購事項之財務影響

於收購事項完成後，該等物業將作為本集團持有的投資物業。根據本通函附錄二所載本集團未經審核備考財務資料，本集團的投資物業預期將增加約407,000,000港元，即該等物業的代價、代理佣金、印花稅及收購事項所產生的其他法律費用及開支的總和。然而，由於非流動資產項下投資物業的增加將被流動資產項下銀行結餘及現金的減少所抵銷，故本集團的總資產及資產淨值預期將因收購事項而維持不變。

於該等物業租出後，本集團的盈利預期會因收購事項而以租賃收入形式增加。根據本集團的會計政策，該等物業將初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，該等物業將按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃按該等物業的估計可使用年期及經考慮其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本而確認。

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。

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，就收購該等物業而言，該等物業為可產生收入的資產(業務或公司除外)，並具有可識別的收入來源或資產估值，本公司須於本通函內載入損益表(「**損益表**」)及有關該等物業的可識別淨收入來源及估值的過往三個財政年度的估值(如有)，並須經核數師或申報會計師審閱，以確保該等資料已妥為遵從及來自相關賬冊及記錄。本公司已申請並獲准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定，將損益表載入本通函，原因為(a)由於資料屬私人性質，賣方基於保密理由而不願公開有關來自該等物業之租金收入的賬冊及記錄；(b)該等物業目前僅有極小部分(即約佔總樓面面積的6%)受租約約束(其將於收購事項完成前終止)，而該等物業過往產生的淨收入對評估整個

董事會函件

投資組合的長期價值相關性有限；(c)本公司可取得有關該等物業現有租約收入及開支的其他資料已全部披露於上文「該等物業的資料」一段；及(d)根據上市規則第5章編製並載於本通函附錄三的估值報告可對該等物業的價值作出更有意義的評估。董事認為上述替代披露為股東提供充足資料以評估收購事項的影響，損益表未納入有關該等物業的過往租賃收入並不會導致本通函於重大方面不完整、存在誤導或欺詐成份。

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，相當於最後實際可行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。

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，故臨時協議及正式協議項下擬進行的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。

推薦建議

董事會認為，臨時協議的條款以及其項下擬進行交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
力圖控股有限公司
主席
黃萬如

二零二五年五月二十六日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度各年的經審核綜合財務報表已在下列文件中披露，該等文件已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lituholdings.com)登載：

- 本公司於二零二三年四月二十七日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第64至216頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702155_c.pdf。

- 本公司於二零二四年四月二十五日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(第66至228頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042502012_c.pdf。

- 本公司於二零二五年四月二十四日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(第63至224頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042402128_c.pdf。

2. 債務聲明

借貸

於二零二五年三月三十一日(即本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的無擔保及無抵押銀行借貸約為126,500,000港元。

資產抵押

於二零二五年三月三十一日(即本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有(i)無擔保應付票據銀行融資乃以質押已抵押銀行存款約87,600,000港元作擔保，已抵押銀行存款將於相關應付票據清償後解除；及(ii)無擔保銀行融資乃以本集團賬面值約161,600,000港元的物業、廠房及設備、賬面值約35,800,000港元的投資物業以及本公司所發出的企業擔保作擔保。

或然負債

於二零二五年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無或然負債。

承擔

於二零二五年三月三十一日(即本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團就收購物業、廠房及設備有已訂約但未撥備的資本開支約11,500,000港元。

免責聲明

除上文所述者及除日常業務過程中集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於二零二五年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未償還、已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券及其他借貸的定期貸款、借貸性質之債務、承兌負債(正常商業票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或有擔保、無擔保、有抵押或無抵押租購承擔、擔保或其他或然負債。董事確認自二零二五年三月三十一日至本通函日期，本集團的債務狀況及或然負債並無任何重大變動。

3. 營運資金充足性

董事經過審慎周詳考慮後認為，計及本集團可動用財務資源(包括但不限於現有現金及銀行結餘、經營活動所產生現金流量、可動用融資及收購事項的影響)後，在並無不可預見的情況下，本集團將具備足夠營運資金以應付其自本通函日期起計最少十二個月所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下之相關確認。

4. 本集團的財務及貿易狀況

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。

中國於二零二二年十二月進一步放寬COVID-19管控政策並隨後於二零二四年發行旨在幫助中國經濟穩定復甦的多項政策及措施，惟由於全球通脹、中美兩國在多個方面的競爭加劇、中國物業市場低迷、俄羅斯與烏克蘭的戰爭持續以及美聯儲貨幣政策所造成無法預測的影響，全球經濟及中國經濟前景依然不明朗，均可能對二零二五年的中國經濟及本集團的經營環境造成不利影響。

於二零二五年五月二十日，本公司透過全資附屬公司與湖南財鑫投資控股集團有限公司訂立有條件買賣協議，以出售本集團所持有的常德金鵬印務有限公司31%股權，該公司於過去數年的業績一直未如理想。董事會認為，出售其投資及利用資源及資金專注於其核心業務對本公司更為有利，而出售事項所得款項淨額將增強其流動資金及滿足其營運資金需求。出售事項詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十日的公佈。

展望將來，本集團將繼續把紙包裝作為本集團發展的堅實基礎，並尋求投資物業的最大收益。本集團將繼續增加參與投標，同時會積極拓展其他包裝的市場，及繼續通過成本控制、提高效率及資源整合等措施來減低毛利下跌的壓力。本集團的企業使命為繼續開拓改善財務表現的途徑，為本集團提供增長動力，並在可接受風險水準內擴闊收益來源。本集團將繼續優化其資產組合，並透過出售非核心資產及業務以專注於發展核心業務。倘符合本集團及其股東整體利益，本集團亦將繼續開拓收購新投資、出售附屬公司或聯營公司或多元化發展至其他有利可圖業務的可能性，從而達致可持續增長、提升盈利能力，最終為股東帶來最大回報。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零二五年五月二十日的公佈所披露建議透過其全資附屬公司將本公司持有的常德金鵬印務有限公司31%股權出售予湖南財鑫投資控股集團有限公司及預期相關出售事項將產生之未經審核虧損估計約為23,400,000港元(依據審核情況而定)之外，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的任何重大不利變動。



A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料而發出之核證報告

敬啟者：

吾等謹就力圖控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)編製之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二五年五月二十六日就建議收購香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈地下B舖、12樓、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)(統稱「該等物業」)(「建議收購事項」)所刊發之通函(「通函」)中附錄二所載列於二零二四年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用準則載於通函附錄二。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合資產負債表的影響，猶如建議收購事項已於二零二四年十二月三十一日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至二零二四年十二月三十一日之財務報表(已就此公佈有關的核數師報告)摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號(「會計指引第7號」)「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核及審閱或其他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質素管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編撰未經審核備考財務資料時所用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料發出報告的核證委聘」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及實行工作步驟以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就此次委聘而言，吾等概無責任更新或重新發出就編製未經審核備考財務資料時所使用之過往財務資料發出之任何報告或意見，而吾等在此次委聘過程中，並無對編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審計或審閱。

申報會計師之責任(續)

於通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅為說明一項重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或交易已於就說明而言所選的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證有關建議收購事項於二零二四年十二月三十一日之實際結果與呈報一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作報告之合理核證委聘而言，其中涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列有關事項或交易直接引起之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對實體性質之了解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關委聘情況之了解。

吾等之委聘亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此 致

力圖控股有限公司

香港

新界

粉嶺安樂村

安樂門街38號3樓

董事會 台照

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年五月二十六日

B. 本集團之未經審核備考財務資料**1. 緒言**

下文載列供說明用途之未經審核備考財務資料之概要，其中包括於二零二四年十二月三十一日有關建議收購香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號金鐘大廈地下B舖、12樓、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)(統稱「該等物業」)(「建議收購事項」)之未經審核備考綜合資產負債表。下文呈列的未經審核備考財務資料乃為反映力圖控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)緊隨建議收購事項於二零二四年十二月三十一日完成(猶如建議收購事項已於二零二四年十二月三十一日完成)後之財務狀況而編製。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二四年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二四年十二月三十一日止之年報)而編製。

未經審核備考財務資料乃經作出直接歸因於建議收購事項(與日後事件或決定無關)的備考調整後始行呈列，此乃有事實支持且能清楚確定此等調整預期對本集團有／無持續影響。

未經審核備考財務資料乃經由董事根據上市規則第4.29段之規定，為反映建議收購事項之影響，根據若干假設、估計及不確定因素、現有資料而編製，僅供說明用途。由於其假設性質，故有關資料未必能夠如實反映本集團於二零二四年十二月三十一日(如適用)或日後任何日期完成建議收購事項後的財務狀況。此外，本集團的未經審核備考綜合資產負債表並非旨在預測本集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止的年報所載本集團的過往財務資料以及通函其他部份所載列的其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港元 (附註i)	備考調整 (未經審核) 港元 (附註ii)	本集團 於建議 收購事項後 (未經審核備考) 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	634,802	—	634,802
使用權資產	46,612	—	46,612
投資物業	231,607	406,960	638,567
商譽	595,585	—	595,585
無形資產	419	—	419
按公允價值計入損益的 金融資產	—	—	—
遞延稅項資產	6,180	—	6,180
預付款項以及已付租金及 其他按金	16,317	—	16,317
	<u>1,531,522</u>	<u>406,960</u>	<u>1,938,482</u>
流動資產			
存貨	53,785	—	53,785
貿易應收款項	211,236	—	211,236
合約資產	13,430	—	13,430
其他應收款項、預付款項及 可退還訂金	66,676	—	66,676
可收回稅項	83	—	83
已抵押銀行存款	60,484	—	60,484
銀行結餘及現金	570,949	(406,960)	163,989
	<u>976,643</u>	<u>(406,960)</u>	<u>569,683</u>
分類為持作出售的資產	<u>175,360</u>	<u>—</u>	<u>175,360</u>
	<u>1,152,003</u>	<u>(406,960)</u>	<u>745,043</u>

2. 本集團之未經審核備考綜合資產負債表(續)

	本集團 於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港元 (附註i)	備考調整 (未經審核) 港元 (附註ii)	本集團 於建議 收購事項後 (未經審核備考) 港元
流動負債			
貿易應付款項	189,097	—	189,097
其他應付款項及應計費用	85,473	—	85,473
租賃負債	138	—	138
銀行借貸	207,213	—	207,213
應付所得稅	14,653	—	14,653
	<u>496,574</u>	<u>—</u>	<u>496,574</u>
流動資產淨值	<u>655,429</u>	<u>(406,960)</u>	<u>248,469</u>
總資產減流動負債	<u>2,186,951</u>	<u>—</u>	<u>2,186,951</u>
非流動負債			
政府補助金	17,282	—	17,282
租賃負債	211	—	211
遞延稅項負債	31,393	—	31,393
	<u>48,886</u>	<u>—</u>	<u>48,886</u>
資產淨值	<u>2,138,065</u>	<u>—</u>	<u>2,138,065</u>

3. 本集團之未經審核備考財務資料附註

- (i) 本集團於二零二四年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表乃摘錄自本公司已刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所載本集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，未經調整。

- (ii) 調整反映建議收購事項之備考調整。

調整乃反映(i)建議收購事項之代價388,000,000港元；及(ii)建議收購事項之其他直接應佔成本約18,960,000港元，包括物業代理佣金約1,000,000港元、印花稅費用約16,490,000港元、法律費用約1,100,000港元及其他費用約370,000港元。

根據正式協議(定義見本通函)，代價將以現金支付。董事預期現金代價將全部由本集團內部資源撥付。

由於本集團擬持有該等物業作出租用途，故該等物業分類為投資物業。投資物業初步按成本(包括交易成本)計量，其後按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

- (iii) 除上文所述者外，未經審核備考綜合資產負債表並無計及本集團於二零二四年十二月三十一日後之任何交易結果或其他交易，包括但不限於二零二五年五月二十日公佈的建議出售本集團所持有的常德金鵬印務有限公司31%股權，預期將於二零二五年六月十日或之前就此刊發通函。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將收購之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室


資產評估 • 中介代理 • 諮詢調研

敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估力圖控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將收購位於香港之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二五年五月一日（「估值日期」）之市值向 閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二四年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二四年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二五年一月三十一日生效之國際估值準則；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將收購之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單位價作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價將予調整，就此因應多項因素(例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等)對單位價作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價。

土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、估用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對該物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業的任何屋宇設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對該物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況發表意見。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

獨立性

吾等獨立於 貴公司、董事、控股股東，以及 貴公司之附屬公司及彼等各自之董事，且吾等並無直接或間接持有 貴公司、其關連人士或任何聯繫人士之任何證券或資產之權益。

吾等並無持有 貴集團任何成員公司之股權，亦無任何權利或選擇權（不論是否具法律效力）以認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券。

吾等概無於 貴集團任何成員公司所發起或所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

力圖控股有限公司

香港

新界

粉嶺安樂村

安樂門街38號3樓

董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP)

MCIREA MHKSI MISC MHIAREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二五年五月二十六日

附註：張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過27年經驗。

估值證書

貴集團於香港投資將予收購之物業權益

二零二五年

五月一日

現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
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、C舖及E舖、2至7樓、8樓及平台、9至10樓、11樓及平台、12至13樓、14樓及平台、15樓及平台、16樓、17樓(亦稱為頂層)、17樓部分平台及17樓以上上層平台及西外牆	該物業包括位於灣仔的一幢17層辦公大樓(即金鐘大廈)，地下為商場平台(地下兩個商舖單位及大堂以及1樓一個辦公室單位除外)。 根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為71,700.00平方呎(「平方呎」)。 根據吾等按比例量度之轉讓圖則，該物業之實用面積約為49,567.60平方呎。根據估用許可證第H57/67號，該物業約於一九六七年落成。	據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業大部分目前空置，而8樓6室、12樓1-2室及14樓2-4室則以自動重續方式出租，月租合共90,500港元。	472,000,000港元 (肆億柒仟貳佰萬港元)
(標的地段的86.67%權益或117/135份)	標的地段(內地段第2821號C段餘下部分)以政府租約持有，由一九二九年五月二十五日起計，為期99年，可續期99年。		

附註：

1. 該物業由林芷恩BSc (Hons)於二零二五年四月一日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。

3. 該物業日期為二零二五年三月三十一日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情			
註冊擁有人：	單位	註冊擁有人	轉讓日期	摘要編號
	地下B舖	永倫中心有限公司	二零一八年三月二十日	18041202530099
	12樓	永倫文化有限公司	二零一八年三月二十日	18041202530069
	地下C舖及E舖、2至7樓、8至9樓及平台、10樓、11樓及平台、13樓、14樓及平台、15樓及平台、16樓、17樓(亦稱為頂層)、17樓部分平台及17樓以上上層平台及西外牆	永倫興業有限公司	地下C舖及E舖、2至7樓、8樓及平台、10樓、11樓及平台、13樓、14樓及平台、15樓及平台、16樓、17樓(亦稱為頂層)、17樓部分平台及17樓以上上層平台及西外牆 二零零五年三月四日	地下C舖及E舖、2至7樓、8樓及平台、10樓、11樓及平台、13樓、14樓及平台、15樓及平台、16樓、17樓(亦稱為頂層)、17樓部分平台及17樓以上上層平台及西外牆 05040201500279
			9樓 二零一八年三月二十日	9樓 18041202530036
地租：	每年72港元(內地段第2821號C段)			
主要產權負擔：	- 日期為一九六七年八月二十八日之公契連圖則，註冊摘要編號UB597969； - 向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書之蓋印副本，受益人為永倫興業有限公司(第一申請人)、永倫中心有限公司(第二申請人)、永倫文化有限公司(第三申請人)、蔣世浩(前稱羅維根)(第一答辯人)、Volant Rich Limited(第二答辯人)及奇高發展有限公司(第三答辯人)(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請的日期為二零二二年五月十日的申請售賣令編號：LDCS 7000/2022)，註冊摘要編號22051201900010； - 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條於二零一四年八月二十二日發出之第UMB/MB031205-007/0001號通知書(備註：僅限於公用部分)，註冊摘要編號23112200970148； - 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條於二零二三年十月二十五日發出之命令第C/TB/003726/23/HK號(備註：僅限於公用部分)，註冊摘要編號23121502080338；			

項目

詳情

- 日期為二零二四年二月十五日之判決書蓋印副本連圖則(陳永棠(原告)(勝訴方)、金鐘大廈(謝斐道)業主立案法團(第一被告)、永倫興業有限公司(第二被告)、永倫中心有限公司(第三被告)及永倫文化有限公司(第四被告))(備註:關於高等法院訴訟編號1581/2017附件一圖則中棕褐色之有關部分,業主已終止收回土地),註冊摘要編號24030601470029;及

- 日期為二零二四年三月二十八日的判決書蓋印副本(永倫興業有限公司(第一申請人)、永倫中心有限公司(第二申請人)、永倫文化有限公司(第三申請人)(勝訴方)、蔣世浩(前稱羅維根)(第一答辯人)、Volant Rich Limited(第二答辯人)及奇高發展有限公司(第三答辯人))(備註:於土地審裁處土地強制拍賣主申請案件第LDCS 7000/2022號),註冊摘要編號24050200870019。

地下B舖

- 日期為二零一八年三月二十一日之全款按揭,以中國銀行(香港)有限公司為受益人,註冊摘要編號18041202530109;及
- 日期為二零一八年三月二十一日之租金轉讓書,以中國銀行(香港)有限公司為受益人,註冊摘要編號18041602200069。

9樓

- 日期為二零一八年三月二十一日之全款按揭,以中國銀行(香港)有限公司為受益人,註冊摘要編號18041202530045;及
- 日期為二零一八年三月二十一日之租金轉讓書,以中國銀行(香港)有限公司為受益人,註冊摘要編號18041602200050。

12樓

- 日期為二零一八年三月二十一日之全款按揭,以中國銀行(香港)有限公司為受益人,註冊摘要編號18041202530075;及
- 日期為二零一八年三月二十一日之租金轉讓書,以中國銀行(香港)有限公司為受益人,註冊摘要編號18041602200040。

地下C舖及E舖、2至7樓、8樓及平台、10樓、11樓及平台、13樓、14樓及平台、15樓及平台、16樓、17樓(亦稱為頂層)、17樓部分平台及17樓以上上層平台及西外牆

- 日期為二零零五年六月三十日之全款按揭,以中國銀行(香港)有限公司為受益人,註冊摘要編號05072202420018;及
- 日期為二零零五年六月三十日之租金轉讓書,以中國銀行(香港)有限公司為受益人,註冊摘要編號05072600750252。

4. 根據香港測量師學會發佈並於二零二四年十二月三十一日起生效的《香港測量師學會估值準則》(二零二四年版)第5.3.15節VS 5 — 價值基準，在評估物業的市值時，無須理會其任何產權負擔(例如按揭、債權證或其他抵押)。吾等根據上述標準按市值基準對該物業進行估值時，假設該物業並無任何產權負擔(該等產權負擔可能影響該物業的市值)，故並無就有關政府機關就目標樓宇發出的通知及命令所產生的任何費用作出撥備。

根據 貴集團提供的資料，上述政府通知及命令導致多項公用部分(包括標的樓宇的外牆、懸臂式窗簷及消防升降機)須進行整改工程，據吾等估計，預期該物業的總修復成本約為5,000,000港元。經考慮該等修復成本後，該物業的參考價值估計約為467,000,000港元。

5. 貴集團所提供物業現有租約詳情概述如下：

物業	租賃開始日期	租期	月租
8樓6室	二零一三年十二月二日	自動重續	16,500港元
12樓1-2室	二零一八年三月二十日	自動重續	27,000港元
14樓2-3室	二零零八年九月一日	自動重續	28,000港元
14樓4室	二零一九年四月十八日	自動重續	19,000港元

6. 該物業建於內地段第2821號C段的餘下部分，該部分根據政府租約持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第2821號
租期：	由一九二九年五月二十五日起計99年及可續期99年
場地面積：	約22,765平方呎
主要特別條件：	上述承租人或任何其他人士如非事先獲得港督或就此獲妥為授權之其他人士以書面表示陛下已給予特許，不得於本批租存續期間在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

7. 根據於二零二三年五月二日獲批准的香港規劃區第5區 — 灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

8. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：	該物業位於香港灣仔謝斐道52至58號及分域街17至21號。
交通：	該物業距離香港國際機場及灣仔地鐵站分別為約38.3公里及350米。
周邊區域性質：	該區主要是灣仔的商業區。

9. 在對物業之估值過程中，吾等已考慮並分析可資比較之零售及辦公室之銷售情況。

在詳盡無遺之基礎上所收集之零售銷售可資比較項目被視為在物業類型、位置、樓齡、大小與成交日期方面與物業相關。已識別並分析合共四個位於灣仔區之可資比較銷售項目，樓齡為自物業落成年度起計22年內，自估值日期或之前14個月內成交，實用面積不超過1,500平方呎。按有效實用面積計算，所採用之可資比較銷售項目之單位價格介乎每平方呎20,833港元至31,933港元。下表列示可資比較銷售項目之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目	利來大廈	積福大廈	皇后大道東 259號	裕安商業大廈
地址	謝斐道 208-214號	謝斐道 415-421號	皇后大道東 259號	駱克道 385-387號
地區	灣仔	灣仔	灣仔	灣仔
落成年份	一九七七年	一九七六年	一九五九年	一九八九年
物業類型	零售	零售	零售	零售
樓層	地面	地面	地面	地面
實際樓層	地面	地面	地面	地面
單位	4-5	B-C	—	A
有效實用面積 (平方呎)	304.38	1,440.00	595.00	525.00
臨街	謝斐道	謝斐道	皇后大道東	駱克道
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	臨時買賣協議
文據日期	二零二五年 二月二十四日	二零二四年 八月十九日	二零二四年 四月十五日	二零二四年 一月三十一日
代價(港元)	7,800,000	30,000,000	19,000,000	13,500,000
實際可銷售 單位價格 (港元／平方呎)	25,626	20,833	31,933	25,714
調整				
時間	無	(6.7%)	(14.3%)	(17.8%)
位置	無	5.0%	無	(5.0%)
樓齡	(1.0%)	(0.9%)	0.8%	(2.2%)
樓層	無	無	無	無
大小	(2.2%)	2.3%	(1.0%)	(1.3%)
總調整	(3.2%)	0.6%	(14.5%)	(24.6%)
經調整實際 可銷售單位價格 (港元／平方呎)	24,809	20,706	27,309	19,384

在詳盡無遺之基礎上所收集之辦公室銷售可資比較項目被視為在物業類型、位置、樓齡、大小與成交日期方面與物業相關。已識別並分析合共四個位於灣仔區之可資比較辦公室銷售項目，樓齡為自物業落成年度起計13年內，自估值日期或之前6個月內成交，實用面積不超過2,700平方呎。按有效實用面積計算，所採用之可資比較辦公室銷售項目之單位價格介乎每平方呎8,696港元至11,500港元。下表列示可資比較辦公室銷售項目之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目	凱利商業大廈	安邦商業大廈	香島大廈	東區商業中心
地址	摩理臣山道 70-74號	告士打道 171-172號	軒尼詩道 439-445號	軒尼詩道 395-399號
地區	灣仔	灣仔	灣仔	灣仔
落成年份	一九八零年	一九七九年	一九六四年	一九七五年
物業類型	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室
樓層	14樓	11樓	2樓	18樓
實際樓層	14樓	11樓	2樓	18樓
單位	A-C	A及B	B	E
有效實用面積 (平方呎)	2,619.00	800.00	1,334.00	800.00
景觀	開放景觀	海景	樓景	樓景
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	二零二五年 一月二十三日	二零二五年 一月十三日	二零二四年 十一月二十八日	二零二四年 十月十日
代價(港元)	23,582,000	9,200,000	11,600,000	7,320,000
實際可銷售單位價格 (港元／平方呎)	9,004	11,500	8,696	9,150
調整				
時間	無	無	(2.3%)	(4.5%)
位置	5.0%	5.0%	(5.0%)	5.0%
樓齡	(3.9%)	(3.6%)	0.9%	(2.4%)
樓層	(1.2%)	(0.3%)	2.4%	(2.4%)
大小	(0.5%)	(1.7%)	(1.3%)	(1.7%)
景觀	(5.0%)	(10.0%)	無	無
總調整	(5.7%)	(10.7%)	(5.4%)	(6.1%)
經調整實際 可銷售單位價格 (港元／平方呎)	8,488	10,269	8,228	8,591

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括時間、位置、樓齡、樓層、大小、景觀、臨街及樓宇質素方面。對上述方面進行適當調整後，按有效實用面積計算所採用之可資比較零售及辦公室銷售項目之經調整單位價格分別介乎每平方呎19,384港元至27,309港元及每平方呎8,228港元至10,269港元。四個可資比較零售銷售項目及四個可資比較辦公室銷售項目的經調整單位價格均被賦予相同權重，以基準單位的有效實用面積計算的加權平均單位價格分別為每平方呎23,100港元及8,894港元。

根據上述每平方呎23,100港元(零售部分)及8,894港元(辦公室部分)的基準單位價格，已在樓層、大小及臨街等方面對該物業各單位所採納單位價格作進一步調整。對上述各方面作出適當調整後，按有效實用面積計算該物業零售及辦公室部分各單位之經調整單位價格分別介乎每平方呎23,100港元至26,792港元及每平方呎8,663港元至9,234港元，按有效實用面積計算之平均單位價格分別為每平方呎24,450港元及8,863港元。該物業的總有效實用面積為49,944.43平方呎，其中零售部分為1,883.78平方呎，辦公室部分為48,060.65平方呎，因此，該物業市值約為472,000,000港元。

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承擔全部責任，並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完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，足以致令本文所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊的權益或淡倉；或須根據本公司所採納董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份	所持股份 數目	概約持股 百分比
黃萬如先生	實益擁有人	1,735,204	0.11%
李莉女士	受控制法團權益 ⁽²⁾	250,551,964	15.98%

除上文披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員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)的股份、相關股份及債券中，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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊的權益或淡倉；或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊的權益或淡倉：

於股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份 數目	概約股權 百分比
蔡曉明先生 ^(附註1)	受控制法團權益	901,456,892	57.50%
創益有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	274,325,278	17.50%
振華國際有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	627,131,614	40.00%
天津長榮科技集團 股份有限公司 ^(附註2)	受控制法團權益	250,551,964	15.98%
長榮股份(香港) 有限公司 ^(附註2)	實益擁有人	250,551,964	15.98%
Tianjin Dehou Investment Management Partnership (Limited Partnership)	受控制法團權益	103,555,231	6.60%

附註：

- (1) 蔡曉明先生（「蔡先生」）實益擁有創益有限公司及振華國際有限公司的全部股本。蔡先生根據證券及期貨條例被視為於創益有限公司及振華國際有限公司持有的合共901,456,892股股份中擁有權益。蔡先生亦為創益有限公司及振華國際有限公司的董事。
- (2) 天津長榮科技集團股份有限公司（「長榮」）實益擁有長榮股份(香港)有限公司的全部股本。長榮根據證券及期貨條例被視為於長榮股份(香港)有限公司持有的250,551,964股股份中擁有權益。非執行董事李莉女士為長榮的董事會主席。

除上文披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊的權益或淡倉，或屬本公司主要股東。

4. 董事於資產及合約的權益及其他權益

(a) 董事於合約的權益

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無訂立任何於本通函日期仍然存續，而任何董事在當中擁有重大權益且對本集團業務有重大影響的合約或安排。

(b) 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於直接或間接與本集團的業務競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

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不會於一年內到期或可由本集團相關成員公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期(包括該日)前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 偉達(中國)有限公司(一間於香港註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司)、長沙盈芯半導體科技有限公司(作為買方)及江蘇聯恒物宇科技有限公司訂立日期為二零二三年五月二十九日之買賣協議，內容有關本集團建議以現金代價人民幣51,100,000元向買方出售出售公司之70%股權；
- (ii) 臨時協議；
- (iii) 正式協議；及
- (iv) 本公司全資附屬公司力圖投資發展有限公司(作為賣方)與湖南財鑫投資控股集團有限公司(作為買方)所訂立日期為二零二五年五月二十日之有條件買賣協議，內容有關以現金代價人民幣142,500,000元買賣常德金鵬印務有限公司的31%股權。

8. 專家及同意書

以下為本通函所載列提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
富睿瑪澤會計師事務所有限公司	執業會計師
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家已就刊發本通函發出其各自的書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件或其名稱，且迄今並無撤回其各自的書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本公司自二零二四年十二月三十一日(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所購入或出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 一般事項

- (i) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司總部及主要營業地點位於香港新界粉嶺安樂村安樂門街38號3樓。
- (iii) 本公司公司秘書為陳永忠先生。陳永忠先生為香港公司治理公會會士及香港會計師公會資深會員。
- (iv) 本公司股份過戶及登記總處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House 3rd Floor, 24 Shedden Road P.O. Box 1586 Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands。本公司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。
- (v) 本通函印有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件的副本於本通函日期起計14日期間於(i)本公司網站(www.lituholdings.com)；及(ii)聯交所網站(www.hkex.com)可供查閱：

- (a) 富睿瑪澤會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考綜合財務狀況表發出的核證報告，全文載於本通函附錄二；
- (b) 泓亮諮詢及評估有限公司編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述的專家書面同意書；
- (d) 臨時協議；及
- (e) 正式協議。