

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Prosperous Printing Company Limited

萬里印刷有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8385)

有關新租賃協議之主要交易

新廠房租賃協議

謹此提述本公司日期為2019年3月25日之公佈。鑑於就租賃深圳廠房之先前廠房租賃協議即將於2022年3月30日屆滿，中萬(深圳)(本公司之全資附屬公司，作為承租人)與出租人訂立新廠房租賃協議，以重續根據先前廠房租賃協議租賃之深圳廠房，為期三年。

新倉庫租賃協議

謹此提述本公司日期為2020年5月29日、2020年6月5日及2020年12月28日之公佈。鑑於就租賃倉庫之先前倉庫租賃協議即將於2022年3月30日屆滿，現建議中萬(深圳)(本公司之全資附屬公司，作為承租人)與出租人訂立新倉庫租賃協議，以重續根據先前倉庫租賃協議租賃之部份倉庫，為期三年。

香港財務報告準則及GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就根據該等新租賃協議新租賃深圳廠房及深圳倉庫於其綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。因此，就GEM上市規則而言，中萬(深圳)訂立新廠房租賃協議及新倉庫租賃協議將被視為收購資本資產。

由於新廠房租賃協議及新倉庫租賃協議將由本集團與出租人同時訂立，而兩項處所均屬於登記持有人，根據該等新租賃協議進行之交易將合併處理。

由於該等新租賃協議之相關百分比率均超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19.06(3)條，根據該等新租賃協議擬進行之交易構成本公司之主要交易。因此，根據GEM上市規則第19章，該等新租賃協議項下擬進行之交易須遵守通知、公佈、申報及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於該等新租賃協議中有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該等新租賃協議，概無股東須放棄投票。

一般事項

本公司已取得First Tech Inc. (持有本公司480,000,000股普通股份之本公司控股股東，佔本公司於本公佈日期之已發行股份總數之60%)之書面批准，代替根據GEM上市規則第19.44條舉行股東大會以批准該等新租賃協議及據此擬進行之交易。誠如本公司日期為2022年1月26日之通函所披露，First Tech Inc.於完成供股後將繼續持有本公司已發行股份總數至少51%。

一份載有(其中包括)該等新租賃協議及據此擬進行之交易之進一步資料之通函將根據GEM上市規則於適當時候寄發。

緒言

謹此提述本公司日期為2019年3月25日、2020年5月29日、2020年6月5日及2020年12月28日之公佈，內容有關(其中包括)租賃深圳廠房及深圳倉庫。

鑑於就租賃(其中包括)廠房之先前廠房租賃協議即將於2022年3月30日屆滿，現建議中萬(深圳)(本公司之全資附屬公司，作為承租人)與出租人訂立新廠房租賃協議，以重續租賃深圳廠房，為期三年。

鑑於就租賃(其中包括)倉庫之先前倉庫租賃協議即將於2022年3月30日屆滿,中萬(深圳)(本公司之全資附屬公司,作為承租人)與出租人訂立倉庫租賃協議,以重續租賃深圳倉庫,為期三年。

該等新租賃協議之詳情載列如下:

(A) 新廠房租賃協議

訂立新廠房租賃協議日期:	2022年3月8日
訂約方:	(1) 中萬(深圳)(作為承租人);及 (2) 出租人(作為出租人)
期限:	自2022年3月31日起至2025年3月31日止
提前終止:	新廠房租賃協議不允許提前終止。
租賃處所地點:	中國廣東省深圳市龍崗區園山街道保安區賜昌路8號
保證金及支付安排:	中萬(深圳)應在簽訂新廠房租賃協議日期後三日內向出租人支付人民幣1,675,998元,該金額為下列款項總和: (a) 兩個月之租金(人民幣1,117,332元)作為保證金;及 (b) 一個月之租金(人民幣558,666元)作為每月預付之租金。
免租日:	2022年3月31日
每月租金:	根據新廠房租賃協議,自2022年4月1日至2023年3月31日首年之月租應為人民幣558,666元,自2023年4月1日至2024年3月31日期間之月租應為人民幣586,600元,而自2024年4月1日至2025年3月31日期間之月租應增至人民幣615,930元。中萬(深圳)應於每月第十日前向出租人支付每月租金。

根據先前廠房租賃協議於2021年4月1日至2022年3月30日之每月租金高於人民幣407,668元。

總建築面積： 14,575.48平方米用於廠房，及4,460平方米用於宿舍。
(合共：19,035.48平方米)
面積與先前廠房租賃協議相同。

續期： 租賃於新廠房租賃協議屆滿後將不自動續期。

(B) 新倉庫租賃協議

訂立新倉庫租賃協議日期： 2022年3月8日

訂約方： (1) 中萬(深圳)(作為承租人)；及
(2) 出租人(作為出租人)

期限： 自2022年3月31日起至2025年3月31日止

提前終止： 新倉庫租賃協議不允許提前終止。

租賃處所地點： 中國廣東省深圳市龍崗區園山街道保安社區賜昌路8號坳背廠區的大底廠區A棟1F、2F及4F。

保證金： 中萬(深圳)應在簽訂新倉庫租賃協議日期後三日內向出租人支付人民幣651,600元，該金額為下列款項總和：

- (a) 兩個月之租金(人民幣434,400元)作為保證金；及
- (b) 一個月之租金(人民幣217,200元)作為每月預付之租金。

免租日：	2022年3月31日
每月租金：	根據新倉庫租賃協議，自2022年4月1日至2023年3月31日首年之月租應為人民幣217,200元，自2023年4月1日至2024年3月31日期間之月租應為人民幣228,060元，而自2024年4月1日至2025年3月31日期間之月租應增至人民幣239,463元。中萬(深圳)應於每月第十日前向出租人支付每月租金。 每月租金乃參考先前倉庫租賃協議而釐定。
總建築面積：	9,050平方米 (面積少於先前倉庫租賃協議之12,750平方米)
續期：	租賃於新倉庫租賃協議屆滿後將不自動續期。

訂立該等新租賃協議之理由及裨益

誠如本公司日期為2019年3月25日及2020年12月28日之公佈所披露，本集團已租賃並一直使用(其中包括)深圳廠房及深圳倉庫作生產及儲存用途。鑑於先前廠房租賃協議及先前倉庫租賃協議項下之現有租賃屆滿，本集團需要簽訂等新租賃協議以進行生產及儲存。考慮到深圳與香港(即本公司總部所處地)之往來交通便利，董事會認為深圳乃本集團就此目的之合適場地，而就現有處所訂立該等新租賃協議，本集團可節省搬遷成本。

為降低本集團之經營成本，經與出租人磋商後，本集團將僅重續部份深圳倉庫。新倉庫租賃協議之總建築面積為9,050平方米，而先前倉庫租賃協議之總建築面積為12,750平方米。新廠房租賃協議及舊廠房租賃協議之總建築面積相同。

基於上文所述之理由及裨益以及參考鄰近位置類似物業之現行市場租金，董事(包括獨立非執行董事)認為(1)該等新租賃協議項下之交易乃按一般商業條款於本集

團之日常及正常業務過程中進行；及(2)該等新租賃協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團、出租人及登記持有人之資料

本集團主要從事生產及買賣圖書及紙質產品。出租人為隆禕鞋業(深圳)有限公司，是一間於中國註冊成立之有限責任公司。深圳廠房及深圳倉庫之登記持有人為賜昌實業有限公司，是一間於香港註冊成立之有限公司。登記持有人已授權出租人訂立新廠房租賃協議及新倉庫租賃協議。

出租人主要從事(其中包括)鞋業發展及批發。經中萬(深圳)合理查詢後，趙健智為出租人之唯一最終實益擁有人，並為獨立第三方。

登記持有人為Freetrend Industrial Limited。經中萬(深圳)合理查詢後，黃振元為登記持有人之唯一最終實益擁有人，並為獨立第三方。

香港財務報告準則及GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就根據該等新租賃協議新租賃深圳廠房及深圳倉庫於其綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。因此，就GEM上市規則而言，中萬(深圳)訂立新廠房租賃協議及新倉庫租賃協議將被視為收購資本資產。

本公司根據該等新租賃協議確認使用權資產之未經審核價值約為人民幣26,910,000元。

由於新廠房租賃協議及新倉庫租賃協議將由本集團與同一名出租人同時訂立，而兩項處所均屬於登記持有人，根據該等新租賃協議進行之交易將合併處理。

由於該等新租賃協議之相關百分比率均超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19.06(3)條，根據該等新租賃協議擬進行之交易構成本公司之主要交易。因此，根據GEM上市規則第19章，該等新租賃協議項下擬進行之交易須遵守通知、公佈、申報及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於該等新租賃協議中有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該等新租賃協議，概無股東須放棄投票。

一般事項

本公司已取得First Tech Inc. (持有本公司480,000,000股普通股份之本公司控股股東，佔本公司於本公佈日期之已發行股份總數之60%)之書面批准，代替根據GEM上市規則第19.44條舉行股東大會以批准該等新租賃協議及據此擬進行之交易。誠如本公司日期為2022年1月26日之通函所披露，First Tech Inc.於完成供股後將繼續持有本公司已發行股份總數至少51%。

一份載有(其中包括)該等新租賃協議及據此擬進行之交易之進一步資料之通函將根據GEM上市規則於適當時候寄發。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「通函」	指	本公司就該等新租賃協議將予寄發之通函
「本公司」	指	萬里印刷有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8385)
「董事」	指	本公司董事
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且於彼等概無關連之人士(定義見GEM上市規則)
「出租人」	指	隆禱鞋業(深圳)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「新廠房租賃協議」	指	中萬(深圳)與出租人就租賃深圳廠房訂立日期為2022年3月8日之租賃協議
「該等新租賃協議」	指	新廠房租賃協議及新倉庫租賃協議之統稱
「新倉庫租賃協議」	指	中萬(深圳)與出租人就租賃深圳倉庫訂立日期為2022年3月8日之租賃協議
「先前廠房租賃協議」	指	中萬(深圳)與出租人於2019年3月25日就租賃深圳廠房訂立之租賃協議
「先前倉庫租賃協議」	指	中萬(深圳)與出租人於2020年12月28日就租賃深圳倉庫訂立之租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中萬(深圳)」	指	中萬印刷(深圳)有限公司，一間於中國成立之外商獨資有限公司及為本公司之全資附屬公司
「登記持有人」	指	賜昌實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「深圳廠房」	指	根據新廠房租賃協議租賃之物業
「深圳倉庫」	指	根據新倉庫租賃協議租賃之物業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
萬里印刷有限公司
執行董事兼主席
林三明

香港，2022年3月8日

於本公佈日期，執行董事為林三明先生、陳秀寶女士及姚遠女士；及獨立非執行董事為張延女士、黃禧超先生及梁家進先生。

本公佈乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM的證券上市規則之規定，提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在一切重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項致使本公佈所載任何聲明或本公佈產生誤導。

本公佈將由刊登之日起至少七日於GEM網站(www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁內刊載。本公佈亦於本公司網站www.prosperous-printing-group.com.hk內刊載。