

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



eprint GROUP LIMITED

eprint 集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1884)

**有關該等租賃協議
之須予披露及關連交易**

董事會宣佈，於二零二二年六月十日，本公司間接全資附屬公司旺豪及保諾時網上印刷以及本公司之間接非全資附屬公司e-banner與CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV訂立該等租賃協議，據此，旺豪、保諾時網上印刷及e-banner（作為租戶）同意向CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV（作為業主）租用該等物業。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，該等租戶根據該等租賃協議將予作出的租賃付款將確認為使用權資產，且根據上市規則，將被視作本集團的收購資產。

CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV均為余先生、莊先生及梁衛明先生的聯營公司及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等租賃協議構成本公司的一次性關連交易。

由於該等租賃協議項下擬進行交易合併計算的適用百分比率超過5%但低於25%，且交易的總代價低於10,000,000港元，故交易構成(i)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定；及(ii)本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

背景

董事會宣佈，於二零二二年六月十日，本公司間接全資附屬公司旺豪及保諾時網上印刷以及本公司之間接非全資附屬公司e-banner與CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV訂立該等租賃協議，據此，旺豪、保諾時網上印刷及e-banner（作為租戶）同意向CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV（作為業主）租用該等物業。

該等租賃協議之主要條款

該等租賃協議之主要條款如下：

1. CTP（全年）租賃協議

日期：	二零二二年六月十日
租戶：	旺豪及e-banner
業主：	CTP
處所：	香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第一期三樓W6號單位；第二期二樓K2、L2、W1及W2號單位；第三期一樓A3號單位；第三期二樓W1至W5號單位；第三期三樓B3號單位；第三期四樓B3號單位；第四期二樓R4號單位；第四期五樓A4號單位；及第四期六樓M4、N4、P4及R4號單位；
實用面積：	約22,584平方呎
租賃期：	二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日（包括首尾兩日）
保證金：	814,400港元（相當於兩個月租金）
月租：	每月407,200港元（不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支），須於每個曆月首日預付
用途：	工業

2. CTP (非全年)租賃協議

日期： 二零二二年六月十日

租戶： 保諾時網上印刷

業主： CTP

處所： 香港九龍觀塘道436至484號觀塘工業中心地下停車位142號

租賃期： 二零二二年八月一日至二零二三年三月三十一日 (包括首尾兩日)

保證金： 6,600港元 (相當於兩個月租金)

月租： 每月3,300港元 (不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支)，須於每個曆月首日預付

用途： 停車場

3. 至利租賃協議

日期： 二零二二年六月十日

租戶： 旺豪及保諾時網上印刷

業主： 至利

處所： 香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第三期四樓A3號單位 (包括其附屬平台)、第四期三樓L4號單位及地庫36號車位

實用面積： 約3,251平方呎

租賃期： 二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日 (包括首尾兩日)

保證金： 126,600港元 (相當於兩個月租金)

月租： 每月63,300港元 (不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支)，須於每個曆月首日預付

用途： 工業及停車場

4. 盈富多租賃協議

日期：二零二二年六月十日

租戶：旺豪

業主：盈富多

處所：香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第二期三樓M201、M202及M210號工場

實用面積：約2,895平方呎

租賃期：二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日（包括首尾兩日）

保證金：101,400港元（相當於兩個月租金）

月租：每月50,700港元（不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支），須於每個曆月首日預付

用途：工業

5. 保諾時物業租賃協議

日期：二零二二年六月十日

租戶：旺豪

業主：保諾時物業

處所：香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第二期二樓W3號單位；第三期三樓K3號單位；第三期四樓H3號單位；及第四期六樓A4號單位

實用面積：約7,005平方呎

租賃期：二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日（包括首尾兩日）

保證金：251,200港元（相當於兩個月租金）

月租：每月125,600港元（不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支），須於每個曆月首日預付

用途：工業

6. VVV (全年)租賃協議

日期：二零二二年六月十日

租戶：旺豪及保諾時網上印刷

業主：VVV

處所：1. 香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第二期二樓H2號單位；第四期三樓K4號單位及地下78號車位；及
2. 香港祥利街29號國貿中心地下1號工場

實用面積：約8,675平方呎

租賃期：二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日（包括首尾兩日）

保證金：333,400港元（相當於兩個月租金）

月租：每月166,700港元（不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支），須於每個曆月首日預付

用途：工業及停車場

7. VVV (非全年)租賃協議一

日期：二零二二年六月十日

租戶：旺豪

業主：VVV

處所：香港九龍觀塘道460-470號觀塘工業中心第二期二樓J2號單位

實用面積：約1,796平方呎

租賃期：二零二二年十一月一日至二零二三年三月三十一日（包括首尾兩日）

保證金：64,200港元（相當於兩個月租金）

月租：每月32,100港元（不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支），須於每個曆月首日預付

用途：工業

8. VVV (非全年)租賃協議二

日期：	二零二二年六月十日
租戶：	旺豪
業主：	VVV
處所：	香港九龍觀塘道460-470號觀塘工業中心第二期二樓G2號單位
實用面積：	約1,320平方呎
租賃期：	二零二三年三月十一日至二零二三年三月三十一日(包括首尾兩日)
保證金：	47,600港元(相當於兩個月租金)
月租：	每月23,800港元(不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支)，須於每個曆月首日預付
用途：	工業

會計處理

根據香港財務報告準則第16號租賃，本集團將就該等租賃協議於本集團綜合財務狀況表內確認使用權資產及相關租賃負債。本集團根據該等租賃協議確認的使用權資產的總估計價值約為9,780,000港元，即根據香港財務報告準則第16號租賃付款的現值。

上述數字未經審核，且日後可予調整。

有關訂約各方的資料

本集團主要從事提供印刷服務及就廣告、精裝圖書及文具提供解決方案。

旺豪及保諾時網上印刷為本公司的間接全資附屬公司，及e-banner為本公司的間接非全資附屬公司。旺豪主要於香港從事提供管理服務，及保諾時網上印刷主要於香港從事提供印刷服務。e-banner主要於香港從事提供數碼印刷服務。

CTP主要從事物業投資業務，由余先生、莊先生、梁衛明先生及一名獨立第三方分別實益擁有25%、25%、25%及25%權益。

至利主要從事物業投資業務，為VVV的全資附屬公司。

盈富多主要從事物業投資業務，為CTP的全資附屬公司。

保諾時物業主要從事物業投資業務，由余先生、莊先生、梁衛明先生及兩名獨立第三方分別實益擁有21.62%、21.62%、21.62%、13.52%及21.62%權益。

VVV主要從事物業投資業務，由余先生、莊先生、梁衛明先生及兩名獨立第三方分別實益擁有21.62%、21.62%、21.62%、13.52%及21.62%權益。

根據上文所述，CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV均為本公司的關連人士。

訂立該等租賃協議之理由及裨益

該等租戶（即本集團的附屬公司）過往一直使用該等物業，董事認為本集團生產廠房及附屬辦公室位於同一工業大廈或彼此相鄰將合乎本集團商業利益。此外，鑒於本集團持續致力控制其營運成本以維持其競爭力，本集團預期將就其紙品印刷及噴畫印刷業務減少使用分包商，且將由自產及儲存替代。該等租賃協議的條款乃由訂約方經公平磋商後達致。該等租賃協議項下的應付租金乃經考慮現行市況及臨近類似物業的現行市價後，根據獨立專業估值師進行的估值釐定。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，該等租賃協議乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，以及該等租賃協議項下的租金屬公平合理，且不遜於獨立第三方所提供者。租金將以本集團的一般營運資金撥付。

余先生、莊先生及梁衛明先生均被視為於該等租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故余先生、莊先生及梁衛明先生均已就批准該等租賃協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於該等租賃協議中擁有任何重大權益，且須就有關該等租賃協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，該等租戶根據該等租賃協議將予作出的租賃付款將確認為使用權資產及租賃負債，按餘下租賃付款的現值計量，並按承租人的增量借款利率3.50%折現。根據上市規則，使用權資產將被視作本集團的收購資產。

CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV均為余先生、莊先生及梁衛明先生的聯營公司及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等租賃協議構成本公司的一次性關連交易。

由於本公司根據該等租賃協議收購的使用權資產合併計算的適用百分比率超過5%但低於25%，且交易的總代價低於10,000,000港元，故交易構成(i)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定但獲豁免遵守股東批准規定；及(ii)本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	eprint集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「關連交易」	指	具上市規則所賦予之涵義

「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「CTP」	指	CTP Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「CTP (全年) 租賃協議」	指	旺豪及e-banner (作為租戶) 與CTP (作為業主) 訂立日期為二零二二年六月十日之租賃協議，內容有關租賃香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第一期三樓W6號單位；第二期二樓K2、L2、W1及W2號單位；第三期一樓A3號單位；第三期二樓W1至W5號單位；第三期三樓B3號單位；第三期四樓B3號單位；第四期二樓R4號單位；第四期五樓A4號單位；及第四期六樓M4、N4、P4及R4號單位
「CTP (非全年) 租賃協議」	指	保諾時網上印刷 (作為租戶) 與CTP (作為業主) 訂立日期為二零二二年六月十日之租賃協議，內容有關租賃香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心地下停車位142號
「董事」	指	本公司之董事
「e-banner」	指	e-banner Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，本公司之間接非全資附屬公司
「eprint」	指	eprint Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為一名控股股東
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之任何人士及／或公司
「至利」	指	至利國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

「至利租賃協議」	指	旺豪及保諾時網上印刷（作為租戶）與至利（作為業主）訂立日期為二零二二年六月十日之租賃協議，內容有關租賃香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第三期四樓A3號單位（包括其附屬平台）、第四期三樓L4號單位及地庫36號車位
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「旺豪」	指	旺豪有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「莊先生」	指	執行董事莊卓琪先生及於eprint全部已發行股本持有約21.62%權益之股東
「佘先生」	指	執行董事、董事會主席佘紹基先生，於eprint全部已發行股本持有約21.62%權益之股東
「梁衛明先生」	指	非執行董事梁衛明先生及於eprint全部已發行股本持有約21.62%權益之股東
「盈富多」	指	盈富多有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「盈富多租賃協議」	指	旺豪（作為租戶）與盈富多（作為業主）訂立日期為二零二二年六月十日之租賃協議，內容有關租賃香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第二期三樓M201、M202及M210號工場
「保諾時網上印刷」	指	保諾時網上印刷有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「保諾時物業」	指	保諾時物業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

「保諾時物業租賃協議」	指	旺豪（作為租戶）與保諾時物業（作為業主）訂立日期為二零二二年六月十日之租賃協議，內容有關租賃香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第二期二樓W3號單位；第三期三樓K3號單位；第三期四樓H3號單位；及第四期六樓A4號單位
「該等物業」	指	<p>該等物業位於：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第一期三樓W6號單位；第二期二樓G2、H2、J2、K2、L2、W1、W2、W3號單位；第二期三樓M201、M202及M210號工場；第三期一樓A3號單位；第三期二樓W1至W5號單位；第三期三樓B3及K3號單位；第三期四樓A3號單位（包括其附屬平台）、B3及H3號單位；第四期二樓R4號單位；第四期三樓K4及L4號單位；第四期五樓A4號單位；第四期六樓A4、M4、N4、P4、R4號單位；地庫停車位36及142號；及地庫停車位78號；及 2. 香港祥利街29號國貿中心地下1號工場
「股份」	指	本公司股本中每股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
「該等租賃協議」	指	CTP（全年）租賃協議、CTP（非全年）租賃協議、至利租賃協議、盈富多租賃協議、保諾時物業租賃協議、VVV（全年）租賃協議、VVV（非全年）租賃協議一及VVV（非全年）租賃協議二之統稱
「該等租戶」	指	旺豪、保諾時網上印刷及e-banner之統稱
「VVV」	指	VVV Limited，一間於香港註冊成立之有限公司

「VVV (全年) 租賃協議」	指	旺豪及保諾時網上印刷 (作為租戶) 與VVV (作為業主) 訂立日期為二零二二年六月十日之租賃協議, 內容有關租賃(1)香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心第二期二樓H2號單位; 第四期三樓K4號單位及地下78號車位; 及(2)香港祥利街29號國貿中心地下1號工場
「VVV (非全年) 租賃協議一」	指	旺豪 (作為租戶) 與VVV (作為業主) 訂立日期為二零二二年六月十日之租賃協議, 內容有關租賃香港九龍觀塘道460-470號觀塘工業中心第二期二樓J2號單位
「VVV (非全年) 租賃協議二」	指	旺豪 (作為租戶) 與VVV (作為業主) 訂立日期為二零二二年六月十日之租賃協議, 內容有關租賃香港九龍觀塘道460-470號觀塘工業中心第二期二樓G2號單位
「港元」	指	港元, 香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命
eprint集團有限公司
主席
余紹基

香港, 二零二二年六月十日

於本公告日期, 執行董事為余紹基先生及莊卓琪先生; 非執行董事為梁衛明先生; 而獨立非執行董事為潘振威先生、傅忠先生及馬兆杰先生。