

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)

**有關二零二三年租賃協議
之須予披露及關連交易**

茲提述本公司日期為二零二二年六月十日之公告，內容有關旺豪、保諾時網上印刷及e-banner與CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV訂立之現有租賃協議，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）租用物業。現有租賃協議將於二零二三年三月三十一日屆滿。

二零二三年租賃協議

董事會宣佈，於二零二三年一月十一日（交易時段後），旺豪、保諾時網上印刷及e-banner與CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV訂立二零二三年租賃協議，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，自二零二三年四月一日起直至二零二六年三月三十一日止（首尾兩日包括在內），為期三年。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，該等租戶根據二零二三年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，二零二三年租賃協議構成本公司的一次性關連交易。

由於二零二三年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%，且交易的總代價超過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、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以（於考慮獨立財務顧問的推薦建議後）就二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理、按一般商業條款訂立以及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何就將於股東特別大會上提呈以批准二零二三年租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案投票向獨立股東提供意見。均富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易。鑒於余先生、莊先生、梁衛明先生及梁一鵬先生於CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV擁有權益，余先生、莊先生、梁衛明先生、梁一鵬先生及彼等各自的聯繫人各自將於股東特別大會上就批准二零二三年租賃協議的決議案放棄投票。

預期一份載有（其中包括）有關二零二三年租賃協議條款的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件連同召開股東特別大會以批准二零二三年租賃協議的通告之通函將於二零二三年二月二十二日或之前寄發予股東。

背景

茲提述本公司日期為二零二二年六月十日之公告，內容有關旺豪、保諾時網上印刷及e-banner與CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV訂立之現有租賃協議，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）租用物業。現有租賃協議將於二零二三年三月三十一日屆滿。

二零二三年租賃協議

董事會宣佈，於二零二三年一月十一日（交易時段後），旺豪、保諾時網上印刷及e-banner與CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV訂立二零二三年租賃協議，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，自二零二三年四月一日起直至二零二六年三月三十一日止（首尾兩日包括在內），為期三年。

二零二三年租賃協議之主要條款

二零二三年租賃協議之主要條款如下：

1. CTP租賃協議

日期：	二零二三年一月十一日
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及N3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23,778平方呎
租賃期：	二零二三年四月一日至二零二六年三月三十一日（包括首尾兩日）
保證金：	903,600港元（相當於兩個月租金）
月租：	每月451,800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

先決條件： CTP租賃協議須待下列先決條件獲達成後方可作實：

- (a) 業主已就CTP租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准，並維持有效；
- (b) 租戶已就CTP租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准（包括聯交所的同意）；
- (c) 本公司已根據上市規則就CTP租賃協議及其項下擬進行交易刊發公告及通函；及
- (d) 已根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法例及規例，於股東特別大會上獲獨立股東通過批准CTP租賃協議及其項下擬進行交易的決議案。

中斷租期條款： 於租期開始當日起計滿12個月後的任何時間，業主將有權於租期開始當日起計滿12個月後向租戶發出不少於兩個月的事先書面通知以終止CTP租賃協議。

2. 至利租賃協議

日期： 二零二三年一月十一日

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：二零二三年四月一日至二零二六年三月三十一日（包括首尾兩日）
- 保證金：133,400港元（相當於兩個月租金）
- 月租：每月66,700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
- 先決條件：至利租賃協議須待下列先決條件獲達成後方可作實：
- (a) 業主已就至利租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准，並維持有效；
 - (b) 租戶已就至利租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准（包括聯交所的同意）；
 - (c) 本公司已根據上市規則就至利租賃協議及其項下擬進行交易刊發公告及通函；及
 - (d) 已根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法例及規例，於股東特別大會上獲獨立股東通過批准至利租賃協議及其項下擬進行交易的決議案。
- 中斷租期條款：於租期開始當日起計滿12個月後的任何時間，業主將有權於租期開始當日起計滿12個月後向租戶發出不少於兩個月的事先書面通知以終止至利租賃協議。

3. 盈富多租賃協議

- 日期：二零二三年一月十一日
- 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：二零二三年四月一日至二零二六年三月三十一日（包括首尾兩日）
- 保證金：107,000港元（相當於兩個月租金）
- 月租：每月53,500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
- 先決條件：盈富多租賃協議須待下列先決條件獲達成後方可作實：
- (a) 業主已就盈富多租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准，並維持有效；
 - (b) 租戶已就盈富多租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准（包括聯交所的同意）；
 - (c) 本公司已根據上市規則就盈富多租賃協議及其項下擬進行交易刊發公告及通函；及

(d) 已根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法例及規例，於股東特別大會上獲獨立股東通過批准盈富多租賃協議及其項下擬進行交易的決議案。

中斷租期條款： 於租期開始當日起計滿12個月後的任何時間，業主將有權於租期開始當日起計滿12個月後向租戶發出不少於兩個月的事先書面通知以終止盈富多租賃協議。

4. 保諾時物業租賃協議

日期： 二零二三年一月十一日

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；第四期二樓P4號單位；及第四期六樓A4號單位

實用面積： 約8,235平方呎

租賃期： 二零二三年四月一日至二零二六年三月三十一日（包括首尾兩日）

保證金： 312,400港元（相當於兩個月租金）

月租： 每月156,200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

先決條件： 保諾時物業租賃協議須待下列先決條件獲達成後方可作實：

(a) 業主已就保諾時物業租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准，並維持有效；

- (b) 租戶已就保諾時物業租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准（包括聯交所的同意）；
- (c) 本公司已根據上市規則就保諾時物業租賃協議及其項下擬進行交易刊發公告及通函；及
- (d) 已根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法例及規例，於股東特別大會上獲獨立股東通過批准保諾時物業租賃協議及其項下擬進行交易的決議案。

中斷租期條款： 於租期開始當日起計滿12個月後的任何時間，業主將有權於租期開始當日起計滿12個月後向租戶發出不少於兩個月的事先書面通知以終止保諾時物業租賃協議。

5. VVV租賃協議

日期： 二零二三年一月十一日

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J2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9,353平方呎

租賃期： 二零二三年四月一日至二零二六年三月三十一日（包括首尾兩日）

保證金： 434,200港元（相當於兩個月租金）

- 月租： 每月217,100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： 工業及停車場
- 先決條件： VVV租賃協議須待下列先決條件獲達成後方可作實：
- (a) 業主已就VVV租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准，並維持有效；
 - (b) 租戶已就VVV租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准（包括聯交所的同意）；
 - (c) 本公司已根據上市規則就VVV租賃協議及其項下擬進行交易刊發公告及通函；及
 - (d) 已根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法例及規例，於股東特別大會上獲獨立股東通過批准VVV租賃協議及其項下擬進行交易的決議案。
- 中斷租期條款： 於租期開始當日起計滿12個月後的任何時間，業主將有權於租期開始當日起計滿12個月後向租戶發出不少於兩個月的事先書面通知以終止VVV租賃協議。

會計處理

根據香港財務報告準則第16號租賃，本集團將就二零二三年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。本集團根據二零二三年租賃協議確認的使用權資產的總估計價值約為31,958,000港元，即根據香港財務報告準則第16號作出的租賃付款總額之現值。

股東務請注意，上述使用權資產估值未經審核，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、梁衛明先生及獨立第三方周鋈球先生分別實益擁有25%、25%、25%及25%權益。

至利主要從事物業投資業務，由VVV全資擁有。

盈富多主要從事物業投資業務，由CTP全資擁有。

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、梁一鵬先生及獨立第三方周鋈球先生分別實益擁有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、梁一鵬先生及獨立第三方周鋈球先生分別實益擁有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。

訂立二零二三年租賃協議之理由及裨益

該等租戶（即本集團的附屬公司）過往一直使用若干該等物業，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，董事會認為訂立二零二三年租賃協議將可(i)維持本集團營運的穩定性及效率；及(ii)避免本集團的營運受到不必要的干擾。二零二三年租賃協議的條款乃由訂約方經公平磋商後達致。二零二三年租賃協議項下的應付租金乃經考慮現行市況及類似物業的現行市價後，根據獨立專業估值師編製的該等物業的市值租金估值。因此，董事（不包括獨立非執行董事，彼等的意見將載於獨立董事委員會函件）認為，二零二三年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。

於整個租期二零二三年租賃協議項下應付的租金總額約為34,000,000港元，並將以本集團的內部資源撥付。

余先生、莊先生及梁衛明先生均被視為於二零二三年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二零二三年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，概無董事於二零二三年租賃協議中擁有任何重大權益，且須就有關二零二三年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，該等租戶根據二零二三年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，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，二零二三年租賃協議構成本公司的一次性關連交易。

由於本公司根據二零二三年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%，且交易的總代價超過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、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以（於考慮獨立財務顧問的推薦建議後）就二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理、按一般商業條款訂立以及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何就將於股東特別大會上提呈以批准二零二三年租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案投票向獨立股東提供意見。均富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易。鑒於余先生、莊先生、梁衛明先生及梁一鵬先生於CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV擁有權益，余先生、莊先生、梁衛明先生、梁一鵬先生及彼等各自的聯繫人各自將於股東特別大會上就批准二零二三年租賃協議的決議案放棄投票。

預期一份載有（其中包括）有關二零二三年租賃協議條款的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件連同召開股東特別大會以批准二零二三年租賃協議的通告之通函將於二零二三年二月二十二日或之前寄發予股東。

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：

「二零二三年租賃協議」	指	CTP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及VVV租賃協議之統稱
「董事會」	指	本公司董事會
「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）訂立日期為二零二三年一月十一日之租賃協議，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及N3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
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮及（如適當）批准二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「eprint」	指	eprint Limited，持有313,125,000股股份（佔本公司全部已發行股本56.93%）之控股股東
「現有租賃協議」	指	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（作為租戶）與CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV（作為業主）訂立日期為二零二二年六月十日之現有租賃協議，內容有關租賃本公司日期為二零二二年六月十日之公告所指物業
「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
「獨立董事委員會」	指	由全部獨立非執行董事組成的獨立董事會委員會
「獨立財務顧問」	指	均富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獲本集團委任的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除余先生、莊先生、梁衛明先生及梁一鵬先生以及彼等各自的聯繫人或於二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易中擁有權益的其他關連人士以外之股東
「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（定義見上市規則）
「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）訂立日期為二零二三年一月十一日之租賃協議，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21.62%權益之股東
「余先生」	指	執行董事、董事會主席余紹基先生及於eprint全部已發行股本持有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21.62%權益之股東

「梁一鵬先生」	指	梁一鵬先生，於eprint全部已發行股本持有13.52%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）訂立日期為二零二三年一月十一日之租賃協議，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）訂立日期為二零二三年一月十一日之租賃協議，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；第四期二樓P4號單位；及第四期六樓A4號單位
「該等物業」	指	<p data-bbox="644 1249 879 1288">該等物業位於：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="644 1339 1441 1883">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及N3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P4及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號；及地下停車位78號；及 <li data-bbox="644 1935 1318 1966">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）訂立日期為二零二三年一月十一日之租賃協議，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J2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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
eprint集團有限公司
主席
余紹基

香港，二零二三年一月十一日

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。