
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓名下所有eprint集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就因本通函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。



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
及
股東特別大會通告

獨立財務顧問



均富融資有限公司

eprint集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年三月六日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘觀塘道448至458號觀塘工業中心第3期4樓A及B室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第58至59頁。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及/或於會上表決，務請閣下按隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快及無論如何於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司於香港之股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

鑑於2019冠狀病毒病疫情持續，本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為閣下的代表在大會上就相關決議案進行投票，以行使其投票權，代替其親身出席大會。

二零二三年二月十七日

股東特別大會預防措施

本公司將在股東特別大會上採取以下措施，包括：

1. 每位與會者均須於大會會場及大會上全程戴上外科口罩，並與其他與會者座位保持距離。敬請注意，大會會場將不會提供外科口罩，與會者應自備口罩佩戴；
2. 大會上將不會向與會者提供茶點或飲料；及
3. 大會上將不會向與會者派發公司禮品或禮券。

在法律許可之範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入大會會場或要求任何人士離開大會會場，以確保大會其他與會者之健康及安全。會場之可容納人數受制於《預防及控制疾病（禁止群組聚集）規例》（香港法例第599G章）下之規定和限制。

視乎2019冠狀病毒病之發展，本公司可能實行進一步變動及預防措施，並可能於適當情況下就有關措施刊發進一步公告。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 – 估值報告	37
附錄二 – 一般資料	54
股東特別大會通告	58

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，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
「細則」	指	本公司的組織章程細則
「董事會」	指	本公司董事會
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「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（股份代號：1884）
「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

釋 義

「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
「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1類（證券交易）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
「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，為本集團委聘的獨立專業估值師
「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

釋 義

「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
「最後可行日期」	指	二零二三年二月十三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「林先生」	指	林承佳先生，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

釋 義

「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	該等物業位於： <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2. 香港祥利街29號國貿中心地下1號工場
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋 義

「該等租戶」	指	旺豪、保諾時網上印刷及e-banner之統稱
「估值報告」	指	獨立估值師就該等物業的市值租金發出的估值報告，其副本載於本通函附錄一
「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



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)

執行董事：

余紹基先生

(主席暨行政總裁)

莊卓琪先生

非執行董事：

梁衛明先生

獨立非執行董事：

潘振威先生

傅 忠先生

馬兆杰先生

註冊辦事處：

4th Floor, Harbour Place

103 South Church Street

George Town, P.O. Box 10240

Grand Cayman KY1-1002

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

觀塘道448至458號

觀塘工業中心

第3期1樓A3室

敬啟者：

**有關二零二三年租賃協議
之須予披露及關連交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年一月十一日的公告，內容有關二零二三年租賃協議之須予披露及關連交易。本通函旨在向閣下提供(i)有關二零二三年租賃協議之須予披露及關連交易的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其對二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易之意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其對二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易的條款之意見；(iv)獨立估值師就該等物業市值租金發出的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告。

董事會函件

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（包括首尾兩日），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、地租及差餉以及其他開支），須於每個曆月首日預付

董事會函件

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、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。

概無任何上述條件可獲任何一方豁免。倘上述條件未能於二零二三年三月三十一日（或訂約方可能另行書面協定的較後日期）或之前達成，訂約方在CTP租賃協議項下的所有權利、義務及責任將不再有效並將告終止，且任何一方均不得對另一方提出申索，惟任何先前違反者或CTP租賃協議另有規定者則除外。在有關情況下，業主須立即將相關保證金退還予租戶。

董事會函件

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、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；

董事會函件

- (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、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。

概無任何上述條件可獲任何一方豁免。倘上述條件未能於二零二三年三月三十一日（或訂約方可能另行書面協定的較後日期）或之前達成，訂約方在至利租賃協議項下的所有權利、義務及責任將不再有效並將告終止，且任何一方均不得對另一方提出申索，惟任何先前違反者或至利租賃協議另有規定者則除外。在有關情況下，業主須立即將相關保證金退還予租戶。

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。

董事會函件

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、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）；

董事會函件

- (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、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。

概無任何上述條件可獲任何一方豁免。倘上述條件未能於二零二三年三月三十一日（或訂約方可能另行書面協定的較後日期）或之前達成，訂約方在盈富多租賃協議項下的所有權利、義務及責任將不再有效並將告終止，且任何一方均不得對另一方提出申索，惟任何先前違反者或盈富多租賃協議另有規定者則除外。在有關情況下，業主須立即將相關保證金退還予租戶。

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

董事會函件

- 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、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

董事會函件

- (d) 已根據上市規則、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。

概無任何上述條件可獲任何一方豁免。倘上述條件未能於二零二三年三月三十一日（或訂約方可能另行書面協定的較後日期）或之前達成，訂約方在保諾時物業租賃協議項下的所有權利、義務及責任將不再有效並將告終止，且任何一方均不得對另一方提出申索，惟任何先前違反者或保諾時物業租賃協議另有規定者則除外。在有關情況下，業主須立即將相關保證金退還予租戶。

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

董事會函件

- 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、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、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。

董事會函件

概無任何上述條件可獲任何一方豁免。倘上述條件未能於二零二三年三月三十一日（或訂約方可能另行書面協定的較後日期）或之前達成，訂約方在VVV租賃協議項下的所有權利、義務及責任將不再有效並將告終止，且任何一方均不得對另一方提出申索，惟任何先前違反者或VVV租賃協議另有規定者則除外。在有關情況下，業主須立即將相關保證金退還予租戶。

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該等租戶將支付的租金作為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。以4.125%的折現率（即本公司增量借款利率）計算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。

董事會函件

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鑒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鑒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鑒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均為余先生、莊先生及梁衛明先生的聯繫人以及本公司的關連人士。

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，根據獨立估值師編製的該等物業的市值租金估值。

董事已評估獨立估值師之資格、經驗及往績記錄，並認為獨立估值師之董事總經理及估值報告之簽署人張翹楚先生於估值專業上積累逾25年經驗，曾獲委聘為各式各樣服務之估值師，當中涵蓋有形及無形資產，包括但不限於物業估值，且曾為香港類似物業進行估值工作，認為彼合資格、富經驗及有能力對該等物業進行估值。

董事會函件

根據與獨立估值師的討論，董事獲悉該等物業的市值租金估值乃採用市場法進行，其普遍被視為於評估市場租金時經參考類似地點的可資比較市場租金證據後對大多數物業進行估值的最獲接受的估值法。董事亦從獨立估值師獲悉，估值報告所載可資比較物業的租金乃按以下標準甄選：(i)可資比較物業與該等物業的用途、狀況及年期相似；(ii)可資比較物業位於該等物業所在被視為香港工業區的相近地點；及(iii)可資比物業的租賃交易乃於該等物業估值日期後12個月內進行，獨立估值師認為於評估該等物業的市場租金時屬公平及具有代表性，且獨立估值師確認上述甄選標準屬公平合理，以及可資比較物業的租金清單屬詳盡無遺。獨立估值師已對可資比較物業的單位租金作出相關調整，以計及該等物業與可資比較物業的特性差異，且獨立估值師確認需採用市場法及符合市場慣例。

鑒於上文所述，董事認為可資比較物業的租金及獨立估值師作出的調整對釐定二零二三年租賃協議的租金而言屬合理及適當。

因此，董事（包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問意見後提供的意見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繫人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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（即潘振威先生、傅忠先生及馬兆杰先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會並無成員於二零二三年租賃協議擁有利益。獨立董事委員會函件載於本通函第22頁至第23頁。

均富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載列於本通函第24至第36頁。

董事會函件

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第58至59頁，會上將考慮並酌情批准有關二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及／或於會上表決，務請閣下填妥代表委任表格，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送交本公司於香港之股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用原則決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作任何表決必須以按股數投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載全部決議案將以按股數投票方式表決。

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。於最後實際可行日期，已發行股份為550,000,000股，其中313,125,000股（相當於已發行股份約56.93%）由eprint持有，而eprint則分別由余先生、莊先生、林先生、梁衛明先生及梁一鵬先生分別持有21.62%、21.62%、21.62%、21.62%及13.52%。余先生實益擁有1,584,000股股份（相當於已發行股份約0.29%）之權益。莊先生亦被視為於其配偶葉飛女士持有的712,000股股份（相當於已發行股份約0.13%）中持有權益。除透過eprint所持股份權益外，梁衛明先生及梁一鵬先生於本公司股份概無任何其他權益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於二零二三年租賃協議中擁有任何重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東身份，本公司將於二零二三年二月二十八日（星期二）至二零二三年三月六日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間不會進行任何股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二三年二月二十七日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處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，以作登記。

推薦意見

敬請閣下垂注載於本通函第22至23頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見，以及載於本通函第24至36頁之獨立財務顧問意見函件，當中載有（其中包括）獨立財務顧問就二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事（包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問意見後提供的意見載於本通函）認為，二零二三年租賃協議的條款符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關普通決議案，以批准二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
eprint集團有限公司
主席
余紹基
謹啟

二零二三年二月十七日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件之全文，當中載有其就訂立二零二三年租賃協議向獨立股東提供之推薦意見，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

有關二零二三年租賃協議之 須予披露及關連交易

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就批准二零二三年租賃協議項下擬進行之交易之決議案向獨立股東提供意見，詳情已載於本公司日期為二零二三年二月十七日之通函（「該通函」）內的「董事會函件」，而本函件為該通函其中一部分。除文義另有所指外，該通函所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

閣下務須注意「董事會函件」、均富融資有限公司以獨立財務顧問身份就二零二三年租賃協議之條款及條件是否公平合理並符合本公司及其股東整體利益，且於本公司一般及日常業務中進行向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見（載於「獨立財務顧問函件」）以及該通函其他部分之其他額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮本函件所述由均富融資有限公司提供之意見及曾考慮之主要因素及理由後，吾等認為二零二三年租賃協議項下擬進行之交易之條款及條件按一般商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，且其項下擬進行之交易於本公司一般及日常業務中進行。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准二零二三年租賃協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

eprint集團有限公司

獨立董事委員會

潘振威先生

獨立非執行董事

傅忠先生

獨立非執行董事

馬兆杰先生

獨立非執行董事

二零二三年二月十七日

獨立財務顧問函件

以下為獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供有關二零二三年租賃協議項下擬進行交易之意見之獨立財務顧問函件全文，以供載入本通函。



香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座27樓2701室

敬啟者：

有關二零二三年租賃協議之 須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三年租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年二月十七日之通函（「**通函**」，本函件為其中部份）內之董事會函件（「**董事會函件**」）。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述日期為二零二三年一月十一日的公告，內容有關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。

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繫人以及 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二三年租賃協議構成 貴公司的一次性關連交易。

獨立財務顧問函件

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 貴集團的收購資產。 貴集團根據二零二三年租賃協議確認的總估計價值約為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。

由於 貴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) 貴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) 貴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。

由全體獨立非執行董事（即潘振威先生、傅忠先生及馬兆杰先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就二零二三年租賃協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見及推薦建議，並就獨立股東應如何投票提供推薦建議。吾等（均富融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以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及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等獲委任為有關二零二三年租賃協議的獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的附屬公司或聯繫人或彼等任何一致行動人士並無關聯或關連，亦無直接或間接於 貴公司任何成員公司中持有任何股權或任何認購或提名他人認購 貴公司任何成員公司證券的權利（不論是否能依法強制執行）。因此，吾等被視為適合向獨立董事會委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年內，除是次就二零二三年租賃協議獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問外， 貴公司與吾等之間概無委聘關係。除就是項委任應付予吾等之一般專業費用（並不取決於二零二三年租賃協議的結果）外，概無任何安排致使吾等將自 貴集團或 貴集團的董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益，且吾等之委任乃按一般商業條款作出。因此，吾等認為根據上市規則的要求，吾等本身合資格擔任 貴公司的獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

吾等意見的基準

於達致吾等之意見時，吾等已倚賴該公告及通函所載或所述之陳述、資料、意見及聲明及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層（統稱為「**管理層**」）向吾等提供之資料。吾等亦倚賴吾等就二零二三年租賃協議的條款（包括通函所載的資料及聲明）與管理層作出的討論。吾等已假設該公告及通函所載或所述之所有陳述、資料、意見及聲明及／或向吾等提供之資料於作出時為真實、準確及完整，且於最後可行日期仍然如此。吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分的內容概不負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已審閱足夠的資料以達致知情見解，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴之任何陳述、資料、意見或聲明為不實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等所獲提供之陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或有誤導成分。然而，吾等並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來展望進行任何獨立深入調查，吾等亦無就提供予吾等的資料進行任何獨立核證。

除獨立估值師所編製的估值報告（當中載列其對該等物業市值租金的評估）外，吾等並無就該等物業作出任何獨立估值或評估，且吾等亦無獲提供任何有關估值或評估。由於吾等並非於土地及物業估值方面的專業人士，故吾等僅依賴估值報告以獲得該等物業的市值租金。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就二零二三年租賃協議的條款之意見及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 訂立二零二三年租賃協議的背景及理由

二零二三年租賃協議訂約各方的背景資料

貴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。

獨立財務顧問函件

旺豪及保諾時網上印刷為 貴公司的間接全資附屬公司，及e-banner為 貴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約21.62%、21.62%、21.62%、13.52%及21.62%權益。

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約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均為余先生、莊先生及梁衛明先生的聯繫人以及 貴公司的關連人士。

訂立二零二三年租賃協議之理由及裨益

參照董事會函件，董事會認為訂立二零二三年租賃協議將可(i)維持 貴集團營運的穩定性及效率；及(ii)避免 貴集團的營運受到不必要的干擾。二零二三年租賃協議之理由及裨益之詳情載於董事會函件「訂立二零二三年租賃協議之理由及裨益」一節。

獨立財務顧問函件

吾等從董事了解到，二零二三年租賃協議下訂立三年租期，貴集團可維持貴集團印刷業務營運的穩定性，否則將需要搬遷，並可能產生不必要的費用及干擾貴集團的業務。此外，吾等認為，訂立二零二三年租賃協議可讓貴公司避免香港政府放寬防疫社交距離措施後的租金上升情況，從而更有效控制其成本。經考慮上文所述，吾等認同董事的見解，即二零二三年租賃協議乃於貴集團日常業務過程中訂立，並符合貴公司及股東的整體利益。

2. 二零二三年租賃協議之主要條款

下表載列二零二三年租賃協議之主要條款以及與二零二三年租賃協議有關的觀塘工業中心及國貿中心以及觀塘工業中心車位的平均月租：

	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	VVV租賃協議
訂約方：	1. 旺豪及e-banner (作為租戶) 2. CTP (作為業主)	1. 旺豪及保諾時網上印刷 (作為租戶) 2. 至利 (作為業主)	1. 旺豪 (作為租戶) 2. 盈富多 (作為業主)	1. 旺豪 (作為租戶) 2. 保諾時物業 (作為業主)	1. 旺豪及保諾時網上印刷 (作為租戶) 2. VVV (作為業主)
租賃物業： 1. 香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心	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	觀塘工業中心第三期四樓A3號單位 (包括其附屬平台) 及第四期三樓L4號單位	觀塘工業中心第二期三樓M201、M202及M210號工場	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	觀塘工業中心第二期二樓I2號單位；第四期三樓K4號單位

獨立財務顧問函件

	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	VVV租賃協議
租賃物業：(續) 2. 香港柴灣祥利街29號 國貿中心					國貿中心地下1號工場
3. 觀塘工業中心車位		觀塘工業中心地庫36號 車位			觀塘工業中心地下78號 車位
實用面積：	約23,778平方呎	約3,251平方呎	約2,895平方呎	約8,235平方呎	觀塘工業中心及國貿中 心分別約8,412平方呎 及約941平方呎，合共 約9,353平方呎
應付月租：	每月451,800港元	每月66,700港元	每月53,500港元	每月156,200港元	每月217,100港元
觀塘工業中心及國貿中 心以及觀塘工業中心 車位的平均月租：	1. 觀塘工業中心每平方呎約18.7港元 2. 國貿中心每平方呎約71.0港元 3. 車位每個約3,400港元				
管理費、冷氣費、地租及 差餉：	由租戶支付				
租期：	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)				
用途：	工業	工業及停車場	工業	工業	工業及停車場

二零二三年租賃協議主要條款之分析

據董事會函件所載，各二零二三年租賃協議的條款乃由各租戶及業主經計及現行市況及估值報告所載該等物業各自的現行市值租金經公平磋商後達致。

吾等曾與管理層討論上述二零二三年租賃協議的主要條款，董事認為有關條款為一般商業條款，且符合香港現行市場慣例。此外，吾等了解到，貴公司已委任獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司評估該等物業的市值租金，以供董事會內部參考。於評估貴公司於二零二三年租賃協議項下應付租金是否公平合理時，吾等已審閱獨立估值師出具的估值報告，當中載列其對該等物業於二零二二年十二月三十一日的市值租金之評估。

估值評估

(i) 資質

為開展盡職調查，吾等已透過以下方法審閱及查詢獨立估值師評估香港租賃協議的資質及經驗：(i)審閱彼等的委聘書（包括其工作範圍）；(ii)審閱及電話詢問獨立估值師的資質，包括其過往進行物業估值的經驗；及(iii)查詢獨立估值師、貴公司、業主及各自關連人士之間的現時及過往工作關係。吾等了解到，獨立估值師為一間估值公司，在為包括上市公司及跨國公司在內的主要客戶進行物業估值及市場租金評估方面擁有豐富經驗。估值報告由張翹楚先生編製，彼為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、香港測量師註冊條例（第417章）項下之註冊專業測量師（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國註冊房地產估價師及經紀人，並在香港固定及無形資產估值方面擁有逾25年經驗。獨立估值師確認其為獨立第三方。此外，吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，並進一步注意到其工作範圍就達成所需意見屬恰當，而工作範圍並無限制可能導致對獨立估值師作出的保證程度產生不利影響。吾等已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)規定，就獨立估值師及其有關該等物業每月市場租金的工作履行委聘工作。

(ii) 方法、基準及假設

吾等亦已與獨立估值師討論其已執行工作，以及就該等物業月租的市場租金估值達致結論時所採納的方法、基準及假設以及調整，包括可資比較物業的桌面搜索以及與獨立估值師就所作調整進行的討論。

獨立財務顧問函件

於進行評估時，獨立估值師確認彼等已遵守香港測量師學會出版的二零二零年香港測量師學會估值標準的所有規定。獨立估值師對市場租金的評估乃基於以下假設作出：業主於市場上租賃物業，而不享有延期合同、反租、合資企業、管理協議或任何可能影響物業租金的類似安排的利益。吾等已獲得該等物業的產權證書，且吾等並無發現任何會導致吾等對該等物業估值所採納假設的公平性及合理性產生疑問之重大問題。

根據估值報告，於評估該等物業月租的公平性及合理性時，獨立估值師於其評估時採納市場法，並於參考類似地點的可資比較市場租金證據評估市場租金。此方法的依據為廣泛接受以市場租金證據作為最佳指標，並假定市場有關租金證據可推算至類似物業，惟須考慮可變因素。由於此方法參考類似物業的市場水平租金，故吾等認為其對釐定該等物業的月租屬公平合理。

在與獨立估值師討論及審閱市場租金估值的過程中，吾等了解到如何得出月租以及如何就該等物業的市場租金衡量類似特徵及位置的可資比較物業。吾等已與獨立估值師討論，並注意到可資比較租賃交易（「可資比較租賃」）的甄選標準包括：(i)毗鄰程度；(ii)交易時間及(iii)用途。吾等進一步核實(i)可資比較租賃的地點位於相關物業約25公里範圍內的同一地點；(ii)可資比較租賃與相關物業的用途相似及(iii)與工業物業及停車場有關的可資比較租賃資料分別來自於土地註冊處登記的文件及停車場營運商官方網站的市場租金。吾等認為觀塘工業中心、國貿中心及停車場可資比較租賃的甄選標準因其位置及用途差異而有所不同，且屬公平合理。吾等注意到，獨立估值師已發現(i)觀塘工業中心及國貿中心均至少有三項可資比較租賃交易及(ii)四項停車場可資比較報價。吾等已進一步向土地註冊處查詢，並注意到於過去12個月（即二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日），觀塘工業中心及國貿中心均僅有三項已登記可資比較租賃交易。考慮到(i)可資比較租賃的地理鄰近性；(ii)可資比較租賃的各項可資比較物業均具有相似用途；及(iii)與可資比較租賃類似的樓宇狀況，吾等與獨立估值師一致認為，可資比較租賃的數目對於評估市場租金而言屬詳盡、公平及具代表性。

獨立財務顧問函件

為計算該等物業的市場租金，吾等從獨立估值師獲悉，彼等已作出相關調整，包括交易時間、地點（包括樓層）、樓齡及狀況、面積及租期，以計及該等物業與可資比較租賃之間的差異。吾等進一步向獨立估值師作出查詢，並獲悉已就以下各項作出調整：(i)可資比較租賃相關物業的時間，以反映其各自市場價格的變動；(ii)可資比較租賃相關物業的位置，以反映適用於交通不便地區物業單位租金的潛在折讓；(iii)可資比較租賃相關物業的樓層，以反映由於交通及負荷而適用於較高樓層物業的單位租金的潛在折讓；及(iv)可資比較租賃相關物業的樓齡及狀況，以反映因折舊而適用於樓齡較高物業的單位價格的潛在折讓；及(v)主要根據其經驗釐定的規模及租期調整，符合市場慣例。此外，獨立估值師已確認所用的所有調整均符合市場慣例。根據吾等與獨立估值師就上述可資比較租賃所採納的調整進行的討論及審閱，吾等認為可資比較租賃及調整對評估該等物業的市場租金而言屬適當、公平及合理。

鑒於上文所述，吾等認為獨立估值師評估月租所採納的方法、基準及假設屬適當、合理及符合市場慣例。

(iii) 該等物業月租之分析

根據上文就二零二三年租賃協議載明觀塘工業中心、國貿中心及觀塘工業中心停車場的平均月租的表格，就位於觀塘的觀塘工業中心應付的平均月租約為每平方呎18.7港元，就位於柴灣的國貿中心應付的平均月租約為每平方呎71.0港元，以及就至利租賃協議及VVV租賃協議項下各停車場應付的平均月租約為每個車位3,400港元。

獨立財務顧問函件

有鑒於此，吾等已取得並審閱觀塘工業中心、國貿中心及停車場的可資比較租賃，吾等注意到(i)該等可資比較租賃項下就觀塘物業所報的市場租金水平介乎每平方呎約18.6港元至19.5港元，平均約為每平方呎19.0港元；(ii)該等可資比較租賃項下就柴灣物業所報的市場租金水平介乎每平方呎約55.5港元至92.0港元，平均約為每平方呎71.0港元；及(iii)可資比較租賃項下就停車場所報的市場租金水平介乎每個車位約2,881港元至3,651港元，平均每個車位約3,400港元。

吾等注意到，根據二零二三年租賃協議就觀塘工業中心應付的平均月租每平方呎約18.7港元，屬於該範圍內且低於相關可資比較租賃項下的均值每平方呎約19.0港元，而根據VVV租賃協議就國貿中心應付的平均月租每平方呎約71.0港元屬於該範圍內且相等於相關可資比較租賃項下的均值每平方呎約71.0港元。至利租賃協議及VVV租賃協議項下就各停車場應付的平均月租約為每個車位3,400港元，屬於該範圍內及相等於相關可資比較租賃的均值。

由於費用越低，對租戶越有利，故吾等認為根據各二零二三年租賃協議應付的租金乃按一般商業條款及對 貴集團而言不遜於獨立第三方就相同或類似物業所提供之條款訂立，屬公平合理。

(iv) 二零二三年租賃協議期限之分析

根據二零二三年租賃協議，二零二三年租賃協議項下各業主同意出租該物業，租期自二零二三年四月一日起至二零二六年三月三十一日（包括首尾兩天）。就此而言，吾等已取得及審閱可資比較租賃中位於或毗鄰相關物業的物業的六份租賃協議，而該等物業於過去12個月內主要出租作工業用途。吾等認為，樣本的12個月期限為能夠反映類似交易之市場趨勢的充足審閱期間。鑒於該等租賃協議位於或毗鄰具有類似工業用途功能的相關物業，吾等認為可資比較租賃中的該等租賃協議副本屬公平及具代表性樣本。

獨立財務顧問函件

吾等注意到可資比較租賃中該等租賃協議的期限介乎一至六年。因此，各二零二三年租賃協議的期限為三年，均屬於可資比較租賃中租賃協議所代表的期限範圍內。

此外，吾等亦自管理層獲得並審閱 貴集團（作為租戶）與其他獨立第三方（作為業主）自二零二二年四月起就於過去12個月位於／或毗鄰相關物業的物業所訂立的現有租賃協議的兩份副本（「**貴集團租賃協議**」）。吾等注意到 貴集團租賃協議的期限介乎三至四年，與二零二三年租賃協議的期限相若。

(v) *根據二零二三年租賃協議支付管理費及其他開支之責任*

吾等注意到，根據二零二三年租賃協議，租戶須支付管理費、冷氣費、地租及差餉以及其他開支。有鑒於此，吾等已與獨立估值師討論，並了解到由租戶承擔管理費、冷氣費、地租及差餉以及其他開支的情況在市場上並非罕見。吾等亦獲得並審閱可資比較租賃中位於或毗鄰相關物業的物業的六份租賃協議，而該等物業於過去12個月內主要出租作工業用途，並注意到其中三份亦要求相關租戶承擔管理費、冷氣費、地租及差餉以及其他開支責任。

因此，吾等與董事一致認為，二零二三年租賃協議項下的管理費、冷氣費、地租及差餉以及其他開支責任按一般商業條款及對 貴集團而言不遜於獨立第三方就相同或類似物業所提供之條款訂立，屬合理。

獨立財務顧問函件

3. 內部控制程序

誠如管理層所告知，為確保各二零二三年租賃協議均遵守定價基準及其項下擬進行的交易符合上市規則規定，貴公司已採納以下內部控制措施：

- (i) 管理層在法律顧問的協助下，已審閱二零二三年租賃協議項下的建議租金，以確保該租金乃由訂約方經公平磋商釐定，以及二零二三年租賃協議的條款乃按一般商業條款及對貴集團而言並不遜於獨立第三方所提供之條款訂立，屬公平合理；
- (ii) 管理層對附近物業的近期市場租金進行公開搜索，以確保租金符合定價政策；
- (iii) 貴集團已遵守上市規則關連交易規則的規定，由獨立核數師及獨立非執行董事就二零二三年租賃協議及其項下擬進行的交易進行年度審閱；及
- (iv) 貴公司的負責管理層在外部法律及其他專業人士的協助下，繼續監督及監察貴公司就貴集團的租賃安排及其項下擬進行的交易持續遵守上市規則的情況。

吾等已與貴公司討論上述內部控制措施，並了解到貴公司已委聘獨立估值師對該等物業的市場租金進行專業估值以供其內部參考，以確保根據各二零二三年租賃協議應付的租金乃由訂約方經公平磋商後釐定，且其條款乃按一般商業條款及對貴集團而言並不遜於獨立第三方所提供之條款訂立，屬公平合理。吾等已審閱貴公司會計部門所編製之貴集團根據貴公司與其關連人士訂立的過往租賃協議向關連人士支付租金的會計記錄，並注意到交易金額已妥為記錄，並了解到將對根據二零二三年租賃協議應付的租金實行相同慣例。吾等已審閱貴公司截至二零二二年三月三十一日止財政年度的年報，並注意到貴公司的獨立非執行董事及核數師已按照上市規則審閱根據先前租賃協議訂立的關連交易。

獨立財務顧問函件

根據上述程序及吾等對相關文件的審閱，吾等認為已制定適當內部控制程序以確保二零二三年租賃協議項下擬進行的交易及其項下擬進行的交易按一般商業條款進行，且符合 貴集團及其股東的整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為二零二三年租賃協議乃根據一般商業條款或更佳條款於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，而二零二三年租賃協議項下的條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准二零二三年租賃協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
均富融資有限公司
負責人員
Erica Mak
謹啟

二零二三年二月十七日

*Erica Mak*女士為均富融資有限公司的負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動並於香港會計及企業融資方面擁有逾12年經驗。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就該等物業之租金估值而編製之函件全文、市值租金概要及估值證書，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
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估位於香港的該等物業的市值租金，以作公開披露用途。該等物業將由eprint集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）租賃。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，以便就該等物業於二零二二年十二月三十一日（「估值日期」）之市值租金向閣下提供吾等之意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二零年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二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所頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值租金基準作出。市值租金之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願出租方及承租方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，按適當租賃條款，於估值日期租賃地產物業權益之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設出租方於市場出租該等物業時，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該等物業租金價值之類似安排獲利而作出。

概無就該等物業所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出租時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，該等物業乃假定並無附帶可影響其租金價值之繁重產權負擔、限制及支出。

有關該等物業的相關租金付款或地價已悉數付清，該等物業可不受任何限制或障礙而自由出讓。

估值方法

吾等在估值過程中採用了市場法。

市場法被普遍認為為對多數形式財產進行估值的最公認之估值方法，涉及分析類似物業的近期市場證據，以便與估價對象進行比較。各可資比較對象均先根據其租金單價進行分析，再將可資比較對象的各個屬性與主體對象進行比較，如若有任何差異，則調整租金單價，以獲得主體對象的市值租金。

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，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之文件中可能並無顯示之任何修訂。所有文件僅作參考而加以使用。

本函件、市值租金概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、市值租金概要及估值證書所載有關物業權益法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料。吾等亦已接納就該等物業識別、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

陳德偉已於二零二三年一月十日對該等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，吾等已盡力視察該等物業之所有範圍。必要時會進行調查。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。

吾等並無測試該等物業之任何設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對該等物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。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，以核實該等物業面積之準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷之面積均屬正確。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。

貨幣

除另有說明外，本報告所述之所有金額均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉市值租金概要及估值證書。

此 致

eprint集團有限公司
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
George Town, P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands
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 FRICS MHKIS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISC MHIREA 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

二零二三年二月十七日

附註：

張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、香港測量師註冊條例（第417章）項下之註冊專業測量師（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，並在所涉地區此類規模及性質的固定及無形資產估值方面擁有逾25年經驗。

市值租金概要

貴集團將於香港租賃的有關物業

序號	物業	於二零二二年 十二月三十一日 之市值租金
1	香港九龍觀塘道436-484號 觀塘工業中心第一至四期多個單位、 地下停車位78號及地庫停車位36號	每月878,500港元 (不包括地租、 差餉及管理費)
2	香港祥利街29號國貿中心地下1號工場	每月66,800港元 (不包括地租、 差餉及管理費)
合計：		每月945,300港元 (不包括地租、 差餉及管理費)

估值證書

貴集團將於香港租賃的有關物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 之市值租金
1	香港九龍觀塘道 436-484號觀塘工業 中心第一至四期多 個單位、地下停車 位78號及地庫停車 位36號 (估所涉地段20,623 份之650份)	1號物業由觀塘工業中心(由多幢 14層之工業樓宇及一層地庫組成) 第一至四期26個工業單位及2個停 車位組成。 根據吾等就經批准的建築圖則進 行的量度,1號物業的總實用面積 (「實用面積」)約為46,571平方呎 (「平方呎」),及平台657平方呎。 根據估用許可證第NK91/78、 NK24/79、NK74/79及NK6/80號, 第一至四期分別於一九七八 年、一九七九年、一九七九年及 一九八零年左右完工。 所涉地段乃根據政府租契持有, 年期為21年,自一九五五年七月 一日起生效,可續期21年減三天, 並已按法例延長至二零四七年六 月三十日。	根據吾等所作視察 及 貴集團提供之資 料,1號物業將租賃 予 貴集團作工業及停 車用途。	每月878,500港元 (不包括地租、 差餉及管理費) (每月捌拾柒萬捌 仟伍佰港元,不包 括地租、差餉及管 理費)

附註:

- 1號物業已由陳德偉 (BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師及CAIA) 於二零二三年一月十日進行視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC M MHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 1號物業於二零二二年十二月二十三日的土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳細資料
註冊擁有人：	<u>第二期二樓W1號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零八年五月二日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號08052801960108，代價為2,366,000港元
	<u>第四期六樓R4號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零八年二月四日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號08030302060026，代價為2,180,000港元
	<u>第四期五樓A4號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零四年三月十二日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號UB9182872，代價為1,293,000港元
	<u>第三期一樓A3號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零七年十二月十四日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號08011002410020，代價為4,000,000港元
	<u>第四期六樓N4號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零七年十二月十四日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號08011002410042，代價為2,740,000港元
	<u>第四期六樓P4號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零七年十二月十四日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號08011002410069，代價為2,300,000港元
	<u>第二期二樓K2號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零五年十二月十五日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號06011001220045，代價為930,000港元
	<u>第三期三樓B3號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零六年三月十五日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號06041201880050，代價為1,478,000港元
	<u>第二期二樓W2號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零七年六月二十日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號07071900070065，代價為1,971,600港元

項目	詳細資料
	<p><u>第四期二樓R4號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零七年六月二十日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號07071900070099，代價為2,860,000港元</p>
	<p><u>第二期二樓L2號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零八年一月二十一日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號08021902060052，代價為2,370,000港元</p>
	<p><u>第三期四樓B3號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零五年八月二十五日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號05091500560193，代價為1,200,000港元</p>
	<p><u>第四期六樓M4號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零七年十月二十九日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號07112702100033，代價為2,200,000港元</p>
	<p><u>第三期二樓N3號單位及第三期二樓W1至W5號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零四年十二月三十一日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號UB9464493，代價為1,820,000港元(部份)</p>
	<p><u>第一期三樓W6號單位</u> CTP Limited 按日期為二零零五年九月三十日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號05102801390139，代價為580,000港元</p>
	<p><u>第三期三樓K3號單位</u> 保諾時物業有限公司 按日期為二零零七年一月三日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號07012400210135，代價為2,320,000港元</p>
	<p><u>第四期六樓A4號單位</u> 保諾時物業有限公司 按日期為二零零六年七月二十八日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號06082300620080，代價為2,960,000港元</p>
	<p><u>第三期四樓H3號單位</u> 保諾時物業有限公司 按日期為二零零六年九月二十八日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號06102402270015，代價為1,660,000港元</p>

項目	詳細資料
	<p><u>第二期二樓W3號單位</u> 保諾時物業有限公司 按日期為二零零七年四月三十日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號07052600990079，代價為1,530,000港元</p>
	<p><u>第四期二樓P4號單位</u> 保諾時物業有限公司 按日期為二零零六年八月十五日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號06091200510037，代價為1,620,000港元</p>
	<p><u>第四期三樓K4號單位</u> VVV Limited 按日期為二零一二年八月三十一日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號12092702500014，代價為21,100,000港元</p>
	<p><u>第二期二樓J2號單位</u> VVV Limited 按日期為二零一三年一月十四日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號13020602480065，代價為7,380,000港元</p>
	<p><u>地下停車位78號</u> VVV Limited 按日期為二零一一年十月三十一日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號11110400820045，代價為980,000港元</p>
	<p><u>第三期四樓A3號單位（包括其附屬平台）及地庫停車位36號</u> 至利國際有限公司 按日期為二零一二年三月二十八日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號12042302650392，代價為5,800,000港元（部份）</p>
	<p><u>第四期三樓L4號單位</u> 至利國際有限公司 按日期為二零二二年三月十五日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號22032800720010，代價為9,405,000港元</p>
	<p><u>第二期三樓M201、M202及M210號工場</u> 盈富多有限公司 按日期為二零零九年三月三十一日的轉讓契約註冊，註冊摘要編號09042302040025，代價為5,250,000港元（部份）</p>

項目	詳細資料
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<p data-bbox="491 387 746 412"><u>所有工業單位及停車位</u></p> <ul data-bbox="491 421 1370 519" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="491 421 1370 485">• 日期為一九七六年十二月十四日的官契變更契據，註冊摘要編號UB1327508；及 <li data-bbox="491 493 1267 519">• 日期為一九七九年二月二十七日的公契，註冊摘要編號UB1690730。 <p data-bbox="491 566 1370 693"><u>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N3及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、第四期六樓M4、N4、P4及R4號單位</u></p> <ul data-bbox="491 702 1370 834" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="491 702 1370 766">• 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的按揭，註冊摘要編號21020501480132，代價為所有款項(部份)；及 <li data-bbox="491 774 1370 834">• 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的租金轉讓契，註冊摘要編號21020501480143。 <p data-bbox="491 880 1370 944"><u>第二期二樓J2號單位、第三期四樓A3號單位(包括其附屬平台)、第四期三樓K4號單位、地庫停車位36號及地下停車位78號</u></p> <ul data-bbox="491 953 1370 1085" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="491 953 1370 1017">• 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的按揭，註冊摘要編號21020501480092，代價為所有款項(部份)；及 <li data-bbox="491 1025 1370 1085">• 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的租金轉讓契，註冊摘要編號21020501480103。 <p data-bbox="491 1132 1370 1195"><u>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</u></p> <ul data-bbox="491 1204 1370 1336" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="491 1204 1370 1268">• 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的按揭，註冊摘要編號21020501480110，代價為所有款項(部份)；及 <li data-bbox="491 1276 1370 1336">• 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的租金轉讓契，註冊摘要編號21020501480123。 <p data-bbox="491 1383 719 1408"><u>第四期三樓L4號單位</u></p> <ul data-bbox="491 1417 1370 1540" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="491 1417 1370 1481">• 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的日期為二零二二年六月二十七日的按揭，註冊摘要編號22071100580118，代價為所有款項；及 <li data-bbox="491 1489 1370 1540">• 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的日期為二零二二年六月二十七日的租金轉讓契，註冊摘要編號22071100580126。

項目	詳細資料
----	------

	<u>第二期三樓M201、M202及M210工場</u>
--	------------------------------

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> 日期為一九九二年十月十日的公契分契連圖則，註冊摘要編號UB5478246； 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的按揭，註冊摘要編號21020501480092，代價為所有款項(部份)；及 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的租金轉讓契，註冊摘要編號21020501480103。 |
|--|---|

4. 1號物業建於觀塘內地段第94號之上，該地段乃根據一份政府租契持有，受日期為一九七六年十二月十七日之觀塘內地段第94號官契變更契據所規限，註冊摘要編號UB1327508。主要條件概述如下：

項目	詳情
----	----

地段編號：	觀塘內地段第94號
-------	-----------

租賃年期：	21年，自一九五五年七月一日起生效，可續期21年減三天，並已按法例延長至二零四七年六月三十日
-------	--

地盤面積：	約178,830平方呎
-------	-------------

主要特別條件：	<ul style="list-style-type: none"> 上述承租人或任何其他人士於此政府租契約租賃年期內，未經女王陛下事先許可，由總督或其他經正式授權的人士書面同意，不得且不會在上述處所或其中任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理或任何其他產生噪音、發出惡臭或令人厭惡之行業或業務； 承租人將不會或不被允許將所租賃處所或其中任何部分或建於其上的任何建築物或有關建築物的任何部分用於除工業用途之外的任何其他用途，惟不包括令人厭惡、有毒、發出惡臭或不健康的行業、業務或生產；及 承租人將不會或不被允許在所租賃處所修建除工廠、配套辦公室及對建築物安全及安保至關重要之人員宿舍以外的任何建築物，並將女王陛下勞工專員對此類宿舍及人員數量之特別批准。
---------	---

5. 1號物業屬於二零二二年三月十五日核准之九龍規劃區第14區(部份)－觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/24劃作「其他指定用途(商貿)」之地塊。

6. 吾等已獲 貴集團提供1號物業的建議租賃詳情。主要租賃條款概述如下：

項目編號	處所	業主	租戶	租期	用途	實用面積 (平方米)	月租 (港元/月)
1	觀塘工業中心第二期二樓W1號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,440	27,300
2	觀塘工業中心第四期六樓R4號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,235	23,900
3	觀塘工業中心第四期五樓A4號單位	CTP Limited	e-banner Limited	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	2,495	46,900
4	觀塘工業中心第三期一樓A3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,822	34,200
5	觀塘工業中心第四期六樓N4號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,640	31,400
6	觀塘工業中心第四期六樓P4號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,285	24,800
7	觀塘工業中心第二期二樓K2號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,084	20,700
8	觀塘工業中心第三期三樓B3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,500	28,500
9	觀塘工業中心第二期二樓W2號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,200	22,900
10	觀塘工業中心第四期二樓R4號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,865	35,100
11	觀塘工業中心第二期二樓L2號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,355	25,700
12	觀塘工業中心第三期四樓B3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,500	28,600
13	觀塘工業中心第四期六樓M4號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,300	25,100
14	觀塘工業中心第三期二樓N3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,194	22,700
15	觀塘工業中心第三期二樓W1至W5號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	2,121	39,700
16	觀塘工業中心第一期三樓W6號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	742	14,300
17	觀塘工業中心第三期三樓K3號單位	保諾時物業有限公司	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,930	36,400
18	觀塘工業中心第四期六樓A4號單位	保諾時物業有限公司	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	2,495	47,000
19	觀塘工業中心第三期四樓H3號單位	保諾時物業有限公司	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,380	26,400
20	觀塘工業中心第二期二樓W3號單位	保諾時物業有限公司	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,200	22,900
21	觀塘工業中心第四期二樓P4號單位	保諾時物業有限公司	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,230	23,500
22	觀塘工業中心第四期三樓K4號單位	VVV Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	6,616	113,100
23	觀塘工業中心第二期二樓J2號單位	VVV Limited	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,796	33,800
24	觀塘工業中心地下停車位78號	VVV Limited	保諾時網上印刷有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	停車位	-	3,400
25	觀塘工業中心第三期四樓A3號單位(包括其附屬平台)	至利國際有限公司	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,743	34,600
26	觀塘工業中心地庫停車位36號	至利國際有限公司	保諾時網上印刷有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	停車位	-	3,400
27	觀塘工業中心第四期三樓L4號單位	至利國際有限公司	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	1,508	28,700
28	觀塘工業中心第二期三樓M201、M202及M210號工場	盈富多有限公司	旺豪有限公司	二零二三年四月一日至 二零二六年三月三十一日止三年	工業	2,895	53,500

7. 1號物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	1號物業位於香港九龍觀塘道436-484號。
交通	:	香港國際機場和觀塘地鐵站分別距1號物業約42.3公里及10米。
周邊區域性質	:	該地區主要為觀塘的工業區。

8. 在對1號物業進行估值的過程中，吾等已詳盡收集高層工業單位的可資比較租金對象，有關單位被視為與1號物業在物業類型、位置及時間上相關。吾等已物色及分析合共三項可資比較租金對象，其均屬於位處工業區的高層工業單位，且曾自估值日期起計十二個月內進行交易。基於有效實用面積，所採用的可資比較對象的租金單價介乎每月每平方呎17.8港元至19.4港元。

下表載列所採用的可資比較對象的詳情：

	可資比較對象1	可資比較對象2	可資比較對象3
發展項目	巧運工業大廈	中懋工業大廈	聯運工業大廈
地址	駿業街66號	偉業街169號	鴻圖道76號
竣工年份	一九八零年	一九八三年	一九八一年
樓層	11樓	9樓	6樓
單位	A室	B3室	B室
實際可售面積(平方呎)	1,604	1,145	1,081
性質	租賃協議	租賃協議	租賃協議
契約日期	二零二二年 五月十四日	二零二二年 四月二十九日	二零二二年 四月五日
實際租金(港元/月)	31,134	20,424	20,000
有效實用面積租金單價 (港元/平方呎/月)	19.4	17.8	18.5

吾等已在時間、地點、樓齡、樓層、面積、景觀、樓宇質素、支出及租賃年期等不同方面對已採用可資比較對象的租金單價作出調整。經就上述方面作出適當調整後，基於有效實用面積，所採用的可資比較對象的經調整租金單價介乎每月每平方呎18.6港元至19.5港元。基於有效實用面積，1號物業的基準工業單位所採用的租金單價為每月每平方呎19.0港元，考慮到樓齡、樓層及面積的差異，其獲進一步調整並應用於1號物業的其他工業單位。

吾等亦已詳盡收集停車位的可資比較租金對象，有關停車位被視為與1號物業在物業類型、位置及時間上相關。吾等已物色及分析合共四項可資比較租金對象，其均屬於位處工業區的停車位，且於估值日期可供租賃。所採用的可資比較對象的租金單價介乎每月每個停車位3,300港元至3,800港元。

下表載列所採用的可資比較對象的詳情：

	可資比較對象1	可資比較對象2	可資比較對象3	可資比較對象4
發展項目	創紀之城六期	觀塘碼頭廣場	保華企業中心	威明中心
地址	觀塘道392號	偉業街182號	鴻圖道51號	鴻圖道53號
竣工年份	二零零七年	一九八八年	一九九六年	一九九七年
租金單價 (港元/停車位/月)	3,350	3,300	3,800	3,800

吾等已在時間、地點、樓齡及樓宇質素等不同方面對已採用可資比較對象的租金單價作出調整。經就上述方面作出適當調整後，所採用的可資比較對象的經調整租金單價介乎每月每個停車位2,881港元至3,651港元，而1號物業的停車位所採用的租金單價為每月每個停車位3,400港元。

基於上文所述，1號物業的市值租金被評估為每月878,500港元，不包括地租、差餉以及管理費。標的租賃協議的實際租金被認為與實際市值租金相符。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年十二月三十一日之市值租金
2	香港祥利街29號國貿中心地下1號工場 (佔所涉地段2,900份之49份)	2號物業由國貿中心(即一幢27層工業樓宇)的一個工業單位組成。 根據吾等就經批准的建築圖則進行的量度, 2號物業的實用面積約為941平方呎。 根據佔用許可證第H19/95號, 2號物業於一九九五年左右完工。 所涉地段乃根據賣地條件第9534號持有, 年期為75年, 自一九六九年九月二十九日起生效, 可續期75年。	根據吾等所作實地視察及貴集團提供之資料, 2號物業將租賃予貴集團作工業車用途。	每月66,800港元 (不包括地租、差餉及管理費) (每月陸萬陸仟捌佰港元, 不包括地租、差餉及管理費)

附註:

- 2號物業已由陳德偉 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師及*CAIA*) 於二零二三年一月十日進行視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD*皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA*皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師) 編製。
- 2號物業於二零二二年十二月二十三日的土地查冊記錄詳情概述如下:

項目 詳細資料

註冊擁有人: VVV Limited

按日期為二零一零年八月三十一日的轉讓契約註冊, 註冊摘要編號10092701720091, 代價為7,600,000港元

地租: 每年138港元

主要產權負擔:

- 日期為一九九五年三月十三日的佔用許可證H19/95號, 註冊摘要編號UB6245165;
- 日期為一九九五年四月七日的公契及管理協議(受惠人為康業服務有限公司(「經理」)), 註冊摘要編號UB6279696;
- 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的按揭, 註冊摘要編號21020501480092, 代價為所有款項(部份); 及
- 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的日期為二零二一年一月十二日的租金轉讓契, 註冊摘要編號21020501480103。

4. 2號物業建於柴灣內地段第44號上，該地段乃根據賣地條件第9534號持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	柴灣內地段第44號
租賃年期：	75年，自一九六九年九月二十九日起生效，可續期75年
地盤面積：	約7,500平方呎
主要特別條件：	<ul style="list-style-type: none">該地段應作工業及／或倉庫用途，不包括當時或其後可能根據公眾衛生及市政條例或修訂該法令或替代其的任何法令宣稱為厭惡性行業的任何行業；除了工廠及／或倉庫、配套辦公室以及勞工專員認為對建築物的安全及安保至關重要的看守人或看管人可能需要的人員宿舍外，不得在該地段上修建任何建築物。

5. 2號物業屬於二零二一年五月四日核准之港島規劃區第20區－柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/25劃作「其他指定用途（商貿）」之地塊。

6. 吾等已獲 貴集團提供2號物業的建議租賃詳情。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
業主	： VVV Limited
租戶	： 保諾時網上印刷有限公司
年期	： 二零二三年四月一日至二零二六年三月三十一日止三年
用途	： 工業
實用面積	： 941平方呎
月租	： 每月66,800港元

7. 2號物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	2號物業位於香港柴灣祥利街29號。
交通	:	香港國際機場和柴灣地鐵站分別距2號物業約43.9公里及140米。
周邊區域性質	:	該地區主要為柴灣的工業區。

8. 在對2號物業進行估值的過程中，吾等已詳盡收集地下工業單位的可資比較租金對象，有關單位被視為與2號物業在物業類型、位置及時間上相關。吾等已物色及分析合共三項可資比較租金對象，其均屬於位處工業區的地下工業單位，且曾自估值日期起計十二個月內進行交易。基於有效實用面積，所採用的可資比較對象的租金單價介乎每月每平方呎50.4港元至83.2港元。

下表載列所採用的可資比較對象的詳情：

	可資比較對象1	可資比較對象2	可資比較對象3
發展項目	巧運工業大廈	永康工業大廈	利寶時中心
地址	駿業街66號	葵豐街18-26號	開源道50號
竣工年份	一九八零年	一九八零年	一九九六年
樓層	地下	地下	地下
單位	A1室	1室	2室
實際可售面積（平方呎）	1,169	1,047	1,700
性質	租契	租賃協議	租賃協議
契約日期	二零二二年 九月二十一日	二零二二年 六月二十四日	二零二二年 三月十六日
實際租金（港元／月）	97,222	52,800	88,331
有效實用面積租金單價 （港元／平方呎／月）	83.2	50.4	52.0

吾等已在時間、地點、樓齡、樓層、面積、樓宇質素、支出及租賃年期等不同方面對已採用可資比較對象的租金單價作出調整。經就上述方面作出適當調整後，基於有效實用面積，所採用的可資比較對象的經調整租金單價介乎每月每平方呎55.5港元至92.0港元，而基於有效實用面積，2號物業所採用的租金單價為每月每平方呎71.0港元。

2號物業的市值租金被評估為每月66,800港元，不包括地租、差餉以及管理費。標的租賃協議的實際租金被認為與實際市值租金相符。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司之權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員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(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文董事被當做或視為擁有的權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述的登記冊的權益或淡倉，或(c)根據上市規則附錄十所列出《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	好倉／淡倉	持有 普通股數目	於 本公司持股 概約百分比
余紹基先生	受控制法團權益 (附註1)	好倉	313,125,000	56.93%
	實益擁有人	好倉	1,584,000	0.29%
莊卓琪先生	受控制法團權益 (附註1)	好倉	313,125,000	56.93%
	配偶權益 (附註2)	好倉	712,000	0.13%
梁衛明先生	受控制法團權益 (附註1)	好倉	313,125,000	56.93%

附註：

1. eprint持有313,125,000股股份。eprint分別由余先生、莊先生、林先生、梁衛明先生及梁一鵬先生（統稱為「一致行動股東」）擁有21.62%、21.62%、21.62%、21.62%及13.52%。根據日期為二零一三年七月二日之確認契據（「確認契據」），余先生、莊先生、林先生、梁衛明先生及梁一鵬先生已各自同意共同控制彼等各自於本公司的權益。因此，eprint慣常根據一致行動股東共同指示行事。因此，根據證券及期貨條例，各一致行動股東被視為於eprint所持有所有股份中擁有權益。
2. 莊先生被視為於其配偶葉飛女士持有的712,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據董事所知或於作出合理查詢後確定，概無董事或本公司主要行政人員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、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當做或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述的登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所列出標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後可行日期，據董事所知，余先生為eprint的董事。除上文所披露者外，概無董事在擁有或被視為擁有股份或相關股份權益或淡倉的公司出任董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約，惟不包括於一年內到期或本集團有關成員公司可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而可予終止的合約。

4. 競爭權益

於最後可行日期，董事並不知悉任何董事及彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

5. 董事於資產或合約的權益

於最後可行日期，概無本公司董事於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日（本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的日期）以來收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產擁有任何權益。

於最後可行日期，概無董事於在最後可行日期仍然存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排擁有重大權益，惟二零二三年租賃協議除外。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零二二年三月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表的日期）以來有任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為其意見及／或建議於本通函載列的專家的資格：

名稱	資格
均富融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業估值師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意在本通函按其所載之形式及內容轉載其函件及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可法定強制執行與否）。上述專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表的日期）以來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。

8. 展示文件

下列文件的副本將自本通函日期起14日內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.e-print.com.hk/>)登載：

- (a) 二零二三年租賃協議；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第6至21頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第22至23頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第24頁至36頁；
- (e) 獨立估值師刊發的估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述的專家同意書。

股東特別大會通告



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)

茲通告eprint集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年三月六日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘觀塘道448至458號觀塘工業中心第3期4樓A及B室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案(除另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二三年二月十七日的通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

1. 「動議

- a. 下列日期為二零二三年一月十一日之租賃協議(「二零二三年租賃協議」)：
 - i. 批准、確認及追認(i) CTP Limited (「CTP」)、至利國際有限公司、盈富多有限公司、保諾時物業有限公司及VVV Limited (作為業主)及(ii)本公司全資附屬公司旺豪有限公司及保諾時網上印刷有限公司(作為租戶)就出租多個位於觀塘工業中心的物業及一個位於柴灣的物業訂立之租賃協議(註有「A1」字樣之副本已提交大會及經大會主席簡簽以資識別)；
 - ii. 批准、確認及追認CTP(作為業主)及e-banner Limited(本公司擁有51%之附屬公司)(作為租戶)就出租一個位於觀塘工業中心的物業訂立之租賃協議(註有「A2」字樣之副本已提交大會及經大會主席簡簽以資識別)；及

股東特別大會通告

- b. 授權本公司任何一名董事採取彼認為附屬於或附加於二零二三年租賃協議項下擬行事宜或與之相關之一切有關行動或事宜及簽署所有必要文件。」

承董事會命
eprint集團有限公司
主席
余紹基

香港，二零二三年二月十七日

附註：

1. 為釐定有權出席本大會並於會上投票的股東之身份，本公司之股份過戶登記將於二零二三年二月二十八日（星期二）至二零二三年三月六日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停，期間不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年二月二十七日（星期一）下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處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，以辦理登記手續。
2. 凡有資格出席本通告所召開大會並於會上表決之本公司任何股東，均有權根據本公司組織章程細則委派受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席以代表該股東。
3. 隨函附奉上述大會適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之相關副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司於香港之股份過戶登記分處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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上表決。
5. 於本通告日期，董事會由兩名執行董事余紹基先生（主席）及莊卓琪先生；一名非執行董事梁衛明先生；及三名獨立非執行董事潘振威先生、傅忠先生及馬兆杰先生組成。
6. 鑒於2019冠狀病毒病疫情的發展，股東可考慮委任大會主席為其代表就決議案投票，而非親身出席大會。