
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)

**有關二零二六年租賃協議
之主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



eprint集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年三月三十一日(星期二)下午四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，召開大會之通告載於本通函第74及75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股東特別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股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二六年三月十三日

目 錄

	頁次
責任聲明.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	25
獨立財務顧問函件.....	27
附錄一 – 本集團之財務資料.....	45
附錄二 – 估值報告.....	48
附錄三 – 一般資料.....	69
股東特別大會通告.....	74

責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；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。

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：

「二零二六年租賃協議」	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）訂立日期為二零二六年一月二十日之租賃協議，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）批准二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易的股東特別大會

釋 義

「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）訂立日期為二零二三年一月十一日之現有租賃協議，內容有關租賃本公司日期為二零二三年二月十七日之通函所指物業
「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	中毅資本有限公司，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，為獲本集團就二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易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、梁一鵬先生、周鋆球先生及彼等各自的聯繫人或於二零二六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的股東
「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

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）訂立日期為二零二六年一月二十日之租賃協議，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
「最後可行日期」	指	二零二六年三月十一日，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
「佘先生」	指	執行董事、董事會主席佘紹基先生及於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
「周鑒球先生」	指	周鑒球先生及於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）訂立日期為二零二六年一月二十日之租賃協議，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

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）訂立日期為二零二六年一月二十日之租賃協議，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；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號及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
「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

釋 義

「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）訂立日期為二零二六年一月二十日之租賃協議，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 (主席兼行政總裁)

莊卓琪先生

梁一鵬先生

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

余美紅女士

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

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4樓A室

**有關二零二六年租賃協議
之主要及關連交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年二月十七日之通函，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。現有租賃協議將於二零二六年三月三十一日屆滿。

董事會函件

本通函旨在向股東提供（其中包括）有關二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易條款的進一步資料、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的通告。

二零二六年租賃協議

董事會宣佈，於二零二六年一月二十日（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訂立二零二六年租賃協議，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，自二零二六年四月一日起直至二零二九年三月三十一日止（首尾兩日包括在內），為期三年。

二零二六年租賃協議之主要條款

二零二六年租賃協議之主要條款如下：

1. CTP租賃協議

日期：	二零二六年一月二十日
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：	二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日（包括首尾兩日）
保證金：	885,360港元（相當於兩個月租金）

董事會函件

- 月租： 每月442,680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) CTP（作為業主）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，包括其憲章文件項下任何所須企業批准及（如適用）來自相政府或監管機構的批准；
 - (b) 旺豪及e-banner各自（作為租戶）已就CTP租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要企業批准，並維持十足效力及作用，包括(i)批准訂立及履行CTP租賃協議及其項下擬進行交易的旺豪及e-banner董事會決議案；及(ii)批准CTP租賃協議及其項下擬進行交易作為本公司主要及關連交易的本公司董事會決議案；

董事會函件

- (c) 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（包括批准本公司日期為二零二六年一月二十日的公告及本通函），並維持十足效力及作用；及
- (d) 已就CTP租賃協議及其項下擬進行交易取得本公司所有必要企業及股東批准，並維持十足效力及作用，包括根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法律及法規於股東特別大會上就CTP租賃協議及其項下擬進行交易取得獨股東批准。

本公司、CTP、旺豪及e-banner各自將盡最大努力促使達成上述條件。概無上述條件可獲訂約方豁免。於最後可行日期，上文(a)及(b)段所載條件已獲達成，而(c)及(d)段所載條件仍未獲達成。

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。

董事會函件

2. 至利租賃協議

- 日期：二零二六年一月二十日
- 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：二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日（包括首尾兩日）
- 保證金：135,516港元（相當於兩個月租金）
- 月租：每月67,758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) 至利（作為業主）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，包括其憲章文件項下任何所須企業批准及（如適用）來自相政府或監管機構的批准；

董事會函件

- (b) 旺豪及保諾時網上印刷各自（作為租戶）已就至利租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要企業批准，並維持十足效力及作用，包括(i)批准訂立及履行至利租賃協議及其項下擬進行交易的旺豪及保諾時網上印刷董事會決議案；及(ii)批准至利租賃協議及其項下擬進行交易作為本公司主要及關連交易的本公司董事會決議案；
- (c) 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（包括批准本公司日期為二零二六年一月二十日的公告及本通函），並維持十足效力及作用；及
- (d) 已就至利租賃協議及其項下擬進行交易取得本公司所有必要企業及股東批准，並維持十足效力及作用，包括根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法律及法規於股東特別大會上就至利租賃協議及其項下擬進行交易取得獨股東批准。

本公司、至利、旺豪及保諾時網上印刷各自將盡最大努力促使達成上述條件。概無上述條件可獲訂約方豁免。於最後可行日期，上文(a)及(b)段所載條件已獲達成，而(c)及(d)段所載條件仍未獲達成。

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：二零二六年一月二十日
- 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：二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日（包括首尾兩日）
- 保證金：113,204港元（相當於兩個月租金）
- 月租：每月56,602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) 盈富多（作為業主）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，包括其憲章文件項下任何所須企業批准及（如適用）來自相政府或監管機構的批准；

董事會函件

- (b) 旺豪(作為租戶)已就盈富多租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要企業批准,並維持十足效力及作用,包括(i)批准訂立及履行盈富多租賃協議及其項下擬進行交易的旺豪董事會決議案;及(ii)批准盈富多租賃協議及其項下擬進行交易作為本公司主要及關連交易的本公司董事會決議案;
- (c) 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(包括批准本公司日期為二零二六年一月二十日的公告及本通函),並維持十足效力及作用;及
- (d) 已就盈富多租賃協議及其項下擬進行交易取得本公司所有必要企業及股東批准,並維持十足效力及作用,包括根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法律及法規於股東特別大會上就盈富多租賃協議及其項下擬進行交易取得獨股東批准。

本公司、盈富多及旺豪各自將盡最大努力促使達成上述條件。概無上述條件可獲訂約方豁免。於最後可行日期,上文(a)及(b)段所載條件已獲達成,而(c)及(d)段所載條件仍未獲達成。

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。

董事會函件

4. 保諾時物業租賃協議

- 日期：二零二六年一月二十日
- 租戶：旺豪及e-banner
- 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：二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日（包括首尾兩日）
- 保證金：312,424港元（相當於兩個月租金）
- 月租：每月156,212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) 保諾時物業（作為業主）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，包括其憲章文件項下任何所須企業批准及（如適用）來自相政府或監管機構的批准；

董事會函件

- (b) 旺豪及e-banner各自（作為租戶）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企業批准，並維持十足效力及作用，包括(i)批准訂立及履行保諾時物業租賃協議及其項下擬進行交易的旺豪及e-banner董事會決議案；及(ii)批准保諾時物業租賃協議及其項下擬進行交易作為本公司主要及關連交易的本公司董事會決議案；
- (c) 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（包括批准本公司日期為二零二六年一月二十日的公告及本通函），並維持十足效力及作用；及
- (d) 已就保諾時物業租賃協議及其項下擬進行交易取得本公司所有必要企業及股東批准，並維持十足效力及作用，包括根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法律及法規於股東特別大會上就保諾時物業租賃協議及其項下擬進行交易取得獨股東批准。

本公司、保諾時物業、旺豪及e-banner各自將盡最大努力促使達成上述條件。概無上述條件可獲訂約方豁免。於最後可行日期，上文(a)及(b)段所載條件已獲達成，而(c)及(d)段所載條件仍未獲達成。

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。

董事會函件

5. VVV租賃協議

- 日期：二零二六年一月二十日
- 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：處所(1)：約8,412平方呎
處所(2)：約941平方呎
- 租賃期：二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日（包括首尾兩日）
- 保證金：處所(1)：319,196港元（相當於兩個月租金）
處所(2)：133,600港元（相當於兩個月租金）
- 月租：處所(1)：每月159,598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
處所(2)：每月66,800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：工業及停車場

董事會函件

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) VVV（作為業主）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，包括其憲章文件項下任何所須企業批准及（如適用）來自相政府或監管機構的批准；
- (b) 旺豪及保諾時網上印刷各自（作為租戶）已就VVV租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要企業批准，並維持十足效力及作用，包括(i)批准訂立及履行VVV租賃協議及其項下擬進行交易的旺豪及保諾時網上印刷董事會決議案；及(ii)批准VVV租賃協議及其項下擬進行交易作為本公司主要及關連交易的本公司董事會決議案；
- (c) 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（包括批准本公司日期為二零二六年一月二十日的公告及本通函），並維持十足效力及作用；及
- (d) 已就VVV租賃協議及其項下擬進行交易取得本公司所有必要企業及股東批准，並維持十足效力及作用，包括根據上市規則、本公司組織章程細則以及適用法律及法規於股東特別大會上就VVV租賃協議及其項下擬進行交易取得獨股東批准。

董事會函件

本公司、VVV、旺豪及保諾時網上印刷各自將盡最大努力促使達成上述條件。概無上述條件可獲訂約方豁免。於最後可行日期，上文(a)及(b)段所載條件已獲達成，而(c)及(d)段所載條件仍未獲達成。

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，本集團將就二零二六年租賃協議於本集團合併財務狀況表內確認租戶支付的租金付款為使用權資產及相關租賃負債。本集團根據二零二六年租賃協議確認的使用權資產的總估計價值約為32,594,000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。於計算二零二六年租賃協議項下租賃付款總額之現值時採用折讓率3.12%。

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以及遊艇融資。

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，由佘先生、莊先生、梁衛明先生及周鋈球先生分別實益擁有27.5%、27.5%、22.5%及22.5%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，由梁衛明先生及周鋈球先生各自實益擁有50%權益。

董事會函件

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、梁一鵬先生及周鑒球先生分別實益擁有約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、梁一鵬先生及周鑒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、梁衛明先生、梁一鵬先生及周鑒球先生的聯營公司及被視為本公司的關連人士。

訂立二零二六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，董事會認為訂立二零二六年租賃協議將可(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。二零二六年租賃協議的條款及應付租金乃由訂約方經公平磋商及經考慮獨立專業估值師編製的該等物業的市值租金初步估值後達致。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，二零二六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。

於整個租期二零二六年租賃協議項下應付的租金總額約為34,200,000港元，並將以本集團的內部資源撥付。

內部控制措施

為確保定價基礎遵守二零二六年租賃協議及其項下擬進行的關連交易符合上市規則的規定，本公司已採納以下內部控制措施：

- (i) 本公司董事及管理層已(a)審查二零二六年租賃協議項下的建議租金；及(b)就附近物業的近期市值租金進行公開查閱，以確保二零二六年租賃協議項下的有關租金為訂約方按公平原則磋商釐定，且二零二六年租賃協議的條款屬公平合理，按一般商業條款進行，且不遜於其他獨立第三方向本集團提供的條款。

董事會函件

(ii) 基於有關被視為與該等物業相若的工業單位及停車位的近期市值租金之公開搜索，董事及管理層注意到：

— 董事及管理層用於釐定市值租金的程序：

- 自線上經紀平台中原(工商舖)網站進行過去12個月期間的獨立搜索；
- 取得本地物業經紀廣告所述近期市值租金；
- 透過加上來自上述數據的總月租及除以總租賃面積，藉此計算平均市場月租。

— 公開搜索的發現詳情

基於有關被視為與該等物業相若的工業單位及停車位的近期市值租金之公開搜索，董事及管理層注意到：

- 就1號物業的可資比較工業單位而言，平均租金單價按有效實用面積基準為每月每平方米20.1港元。
- 就2號物業的可資比較工業單位而言，平均租金單價按有效實用面積基準為每月每平方米70.7港元。
- 就位於觀塘的與1號物業可資比較私人停車位而言，平均租金為每個停車位每月3,400港元。

經考慮上述範圍，董事認為二零二六年租賃協議項下租金單價與相似物業的現行市值租金一致。

— 釐定可資比較租金對象的挑選準則

本集團於釐定可資比較租金對象時採納以下挑選準則：

- 地點及樓宇：初步位於觀塘，即本集團廠房所在地點。

董事會函件

- 物業類型及用途：疑定用途相若的工業／倉庫單位及私人停車位。
- 物理屬性：具有相關有效實用面積的工業單位；類型及面積相若的停車位。
- 時間：線上經紀平台及本地宣傳的近期可用市值租金。

— 可資比較租金對象的資料來源

可資比較租金對象自公開市場來源取得，包括：

- 刊物及線上物業清單平台顯示可資比較物業的要價租金及市場證據。
- 本地物業經紀於本集團辦公室附近展示的廣告。

- (iii) 本集團已遵守並將繼續遵守上市規則關連交易規則項下有關獨立核數師及獨立非執行董事就二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易進行年度審閱的規定；及
- (iv) 本公司在其他專業人士的協助下，持續監督及監察本公司在有關本集團租賃安排及其項下擬進行之交易方面持續遵守上市規則的情況。

余先生、莊先生、梁衛明先生及梁一鵬先生均被視為於二零二六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、梁衛明先生及梁一鵬先生均已批准二零二六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，概無董事於二零二六年租賃協議中擁有任何重大權益，且須就有關二零二六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，該等租戶根據二零二六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、梁衛明先生、梁一鵬先生及周鑒球先生的聯營公司及被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二六年租賃協議構成本公司的一次性關連交易。

由於二零二六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25%但低於100%，且交易的總代價超過34,000,000港元，故交易構成本公司的主要及關連交易，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

本公司已成立由全體獨立非執行董事（包括潘振威先生、傅忠先生、馬兆杰先生及余美紅女士）組成的獨立董事委員會，以就二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議。

獨立董事委員會各成員於二零二六年租賃協議中概無任何權益。獨立董事委員會函件載於本通函第25至26頁。

中毅資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會提供建議。獨立財務顧問函件載於本通函第27至44頁。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第74及75頁，會上將考慮並酌情批准二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

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投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載決議案將以投票方式表決。

鑒於余先生、莊先生、梁衛明先生、梁一鵬先生及周鋈球先生在CTP、至利、盈富多、保諾時物業及VVV的權益，余先生、莊先生、梁衛明先生、梁一鵬先生及周鋈球先生以及彼等各自聯繫人各自將於股東特別大會上就批准二零二六年租賃協議的決議案放棄投票。於最後可行日期，550,000,000股股份已發行，其中313,125股股份（佔已發行股份約56.93%）由eprint Limited持有，而eprint Limited則由Star Leader Limited（余紹基先生控制的公司）、卓飛控股有限公司（莊卓琪先生控制的公司）、周鋈球先生、梁衛明先生及領華國際有限公司（梁一鵬先生控制的公司）（統稱「一致行動股東」）分別持有21.62%、21.62%、21.62%、21.62%及13.52%權益。根據日期為二零二五年一月六日之確認契據（「確認契據」），上述一致行動股東已各自同意共同控制彼等各自於本公司的權益。因此，eprint Limited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 Limited所持有所有本公司股份中擁有權益。余先生於1,584,000股股份中擁有實益權益（佔已發行股份約0.29%），莊先生亦被視為於其配偶葉飛女士持有的712,000股股份中擁有權益（佔已發行股份約0.13%）。除透過eprint持有的股份之權益外，梁衛明先生及梁一鵬先生於本公司股份並無任何其他權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於二零二六年租賃協議中擁有任何重大權益，及因此並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，本公司將於二零二六年三月二十五日（星期三）至二零二六年三月三十一日（星期二）（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二零二六年三月二十四日（星期二）下午四時三十分前送抵本公司的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。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份之記錄日期將為二零二六年三月三十一日（星期二）。

推薦意見

敬希閣下垂注本通函第25至26頁所載獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，及本通函第27至44頁所載獨立財務顧問就有關二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

董事（包括獨立非執行董事，本通函所載彼等的意見乃經考慮獨立財務顧問的建議後作出）認為，二零二六年租賃協議之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提呈之相關普通決議案，以批准二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易。

其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
eprint集團有限公司
主席
余紹基

二零二六年三月十三日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件之全文，當中載有其就訂立二零二六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：

有關二零二六年租賃協議之 主要及關連交易

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就批准二零二六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二零二六年三月十三日之通函（「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」、中毅資本有限公司以獨立財務顧問身份就二零二六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中毅資本有限公司提供之意見及曾考慮之主要因素及理由後，吾等認為二零二六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，以批准二零二六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	傅忠先生	馬兆杰先生	余美紅女士
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事

二零二六年三月十三日

獨立財務顧問函件

以下為中毅資本有限公司的函件全文，當中載有其就二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
駱克道88號21樓

敬啟者：

有關二零二六年租賃協議 之主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘就二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易（「該等交易」）擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二六年三月十三日的通函（「通函」）中的「董事會函件」（「董事會函件」）內，且本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年二月十七日之通函，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。現有租賃協議將於二零二六年三月三十一日屆滿。

獨立財務顧問函件

於二零二六年一月二十日（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訂立二零二六年租賃協議，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，自二零二六年四月一日起直至二零二九年三月三十一日止（首尾兩日包括在內），為期三年。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（包括潘振威先生、傅忠先生、馬兆杰先生及余美紅女士）組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二六年租賃協議及該等交易向獨立股東提供意見。

吾等（即中毅資本有限公司）已獲委聘為獨立財務顧問，以就二零二六年租賃協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司、其相關主要股東、董事或最高行政人員，或彼等各自的聯繫人並無關連，因此，吾等被認為適合就二零二六年租賃協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年，吾等並無出任 貴公司任何財務顧問職務。除獲委聘擔任獨立財務顧問外， 貴公司與吾等於過去兩年並無任何其他關係及／或委聘。

就吾等獨立於 貴公司而言，吾等注意到(i)除涉及目前獲委聘為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，概無現存其他安排令吾等據此已經或將會從 貴公司、其附屬公司或彼等各自的控股股東收取任何可能會被合理視為與吾等獨立性有關的費用或利益；及(ii)已付或將付予吾等的專業費用總額並不佔吾等於相關期間內足以影響吾等獨立性的大部分收益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為就該等交易而言，吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

獨立財務顧問函件

吾等意見的基礎

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，已依據(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告（「二零二五／二零二六年度中期報告」）；(iii)載於通函附錄二有關該等物業市值租金的估值報告（「估值報告」）；(iv)董事及／或 貴公司高級管理層（「管理層」）提供的其他資料；(v)董事及管理層所表達的意見及聲明；及(vi)吾等對相關公開資料的審閱。吾等假設董事及管理層提供的所有資料及聲明（彼等須就此全權負責）於作出時均屬真實及準確，且於最後可行日期仍屬真實及準確，而倘吾等的意見於最後可行日期後出現任何重大變動，吾等將盡快告知股東。吾等亦假設董事於通函作出的一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供的 貴公司、其顧問、董事及／或管理層（如適用）所表達意見的合理性。董事確認，就彼等所深知，彼等相信提供予吾等的資料概無遺漏任何重大事實或資料，且所作出陳述或所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，亦概無遺漏其他事實或陳述，足以令致通函（包括本函件）中的任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已遵守上市規則第十三及十四A章採取充足必要步驟，以達致具合理基準的知情意見。作為獨立財務顧問，除本意見函件外，吾等不就通函內的任何部分內容負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並未對 貴公司或 貴公司的代表所提供或作出的資料、意見或陳述進行任何獨立核證，亦並無對 貴公司、其相關附屬公司或聯營公司（如適用）或任何參與該等交易的其他方之業務事宜、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮因該等交易而引致對 貴集團或股東的稅務影響。 貴公司已就該等交易及編製通函（本函件除外）獲其本身專業顧問另行提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等假設將會在並無任何豁免、修訂、增訂或延遲執行任何條款或條件的情況下，根據通函所載條款及條件完成該等交易。吾等假設就取得該等交易所需的一切必要政府、監管或其他批准及同意而言，不會出現任何延遲、限制、條件或約束，以致對該等交易預期衍生的擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等的意見必然以最後可行日期當時的金融、市場、經濟、特定行業及其他條件以及於該日吾等可獲得的資料為基礎。

本函件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

主要考慮因素及理由

吾等於達致有關二零二六年租賃協議及該等交易的意見及推薦建議時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

誠如二零二五／二零二六年度中期報告所載，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。貴集團亦從事向商業及個人客戶提供遊艇融資。下文載列摘錄自二零二五／二零二六年度中期報告的貴集團截至二零二四及二零二五年九月三十日止六個月的的主要合併財務資料。

	截至九月三十日止六個月	
	2025	2024
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	134,666	150,425
— 紙類印刷	91,693	100,787
— 噴畫印刷	41,497	48,541
— 遊艇融資	1,973	1,810
— 分部間收益	(497)	(713)
毛利	50,609	58,378
貴公司權益持有人應佔期內溢利／ (虧損)	93	(6,875)

獨立財務顧問函件

根據二零二五／二零二六年度中期報告所示，貴集團收益由截至二零二四年九月三十日止六個月約150,400,000港元減少約15,700,000港元或約10.4%至截至二零二五年九月三十日止六個月約134,700,000港元，主要由於紙類印刷分部及噴畫印刷分部收益減少，惟部分被遊艇融資分部收益略增所抵銷。

貴集團毛利由截至二零二四年九月三十日止六個月約58,400,000港元減少約7,800,000港元或約13.4%至截至二零二五年九月三十日止六個月約50,600,000港元，主要由於截至二零二五年九月三十日止六個月收益下跌。

截至二零二五年九月三十日止六個月，貴公司權益持有人應佔期內溢利約為93,000港元，與截至二零二四年九月三十日止六個月的貴公司權益持有人應佔期內虧損約6,900,000港元相比，實現了轉虧為盈。根據二零二五／二零二六年度中期報告所示，轉虧為盈乃主要由於貴集團於截至二零二五年九月三十日止六個月期間實施以下措施：(i)在數碼印刷營運中引入人工智能驅動自動化技術，提高作業效率；(ii)透過數據驅動的資源優化，合理配置生產能力並簡化製造流程；以及(iii)各種成本控制措施令銷售及分銷費用以及行政開支減少。

由於貴集團絕大部分收益來自紙類印刷及噴畫印刷分部，以及根據本函件第2.1及2.2節，二零二六年租賃協議對貴集團維持上述主要業務的穩定營運以及其可持續發展及盈利能力至關重要。

獨立財務顧問函件

下文載列摘錄自二零二五／二零二六年度中期報告所載中期簡明合併財務狀況表之 貴集團若干主要合併財務資料。

	於	
	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	364,875	378,843
負債總額	120,151	135,599
貴公司權益持有人應佔權益	224,975	224,292
現金及現金等值項目	81,465	103,056

於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日， 貴集團的資產總值分別約為378,800,000港元及364,800,000港元。減少約14,000,000港元或約3.7%，主要由於現金及現金等值項目、物業、廠房及設備以及使用權資產減少，惟部分被應收貸款增加所抵銷。

於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日， 貴集團的負債總額分別約為135,600,000港元及120,200,000港元。減少約15,400,000港元或約11.4%，主要由於借貸及短期租賃負債減少，惟部分被長期租賃負債增加所抵銷。

於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日， 貴集團的 貴公司擁有人應佔權益維持相對穩定，分別約為224,300,000港元及225,000,000港元。權益輕微變動，乃由於截至二零二五年九月三十日止六個月產生微薄溢利。

貴集團於二零二五年九月三十日的現金及現金等值項目約為81,500,000港元，較二零二五年三月三十一日的約103,100,000港元減少約21.0%。

2. 二零二六年租賃協議

2.1 訂立二零二六年租賃協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載，該等租戶（即 貴集團的附屬公司）過往一直使用若干該等物業，董事認為 貴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 貴集團商業利益。此外，董事會認為訂立二零二六年租賃協議將可(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。二零二六年租賃協議的條款及應付租金乃由訂約方經公平磋商及經考慮獨立專業估值師編製的該等物業的市值租金初步估值後達致。

因此，董事認為，二零二六年租賃協議乃於 貴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 貴公司及股東的整體利益。

於整個租期二零二六年租賃協議項下應付的租金總額約為34,200,000港元，並將以 貴集團的內部資源撥付。

鑒於(i) 貴集團生產廠房及附屬辦公室繼續位於同一工業大廈或彼此相鄰將合乎 貴集團利益；及(ii)二零二六年租賃協議乃根據現有租賃協議中有關延長租賃期的條文訂立，吾等亦認為二零二六年租賃協議乃於 貴集團一般及日常業務中訂立。

獨立財務顧問函件

2.2 二零二六年租賃協議之主要條款概要

下文載列二零二六年租賃協議的主要條款概要。有關二零二六年租賃協議之其他條款，請參閱董事會函件。

相關協議日期	租戶	業主	處所	實用面積	用途	租賃期	月租及 保證金 (附註)	獨立估值師 評估的月租
CTP租賃協議	旺豪及e-banner	CTP	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	約23,778平方呎	工業		442,680港元	482,800港元
至利租賃協議	旺豪及保諾時網上印刷	至利	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	約3,251平方呎	工業及停車場	二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日(包括首尾兩日)	67,758港元	71,000港元
二零二六年 一月二十日 盈富多租賃 協議	旺豪	盈富多	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	約2,895平方呎	工業		56,602港元	57,100港元
保諾時物業租賃協議	旺豪及e-banner	保諾時物業	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	約8,235平方呎	工業		156,212港元	166,700港元
VVV租賃協議	旺豪及保諾時網上印刷	VVV	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 2)香港祥利街29號國貿中心地下1號工場	1)約8,412平方呎 2)約941平方呎	工業及停車場		1) 159,598港元 2) 66,800港元	229,400港元

附註：

月租不包括管理費、冷氣費、政府地租及差餉以及其他開支，並須於每個曆月首日預付。相當於兩個月租金的保證金已支付予相關業主。

2.3 二零二六年租賃協議的主要條款分析

誠如董事會函件所述，二零二六年租賃協議的條款及應付租金乃訂約方經考慮獨立專業估值師對該等物業的市值租金之初步估值後公平磋商釐定。

吾等從通函附錄二所載的估值報告中注意到，貴公司已委聘專業獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司（「獨立估值師」）評估該等物業的市值租金，以供董事會參考。在評估貴集團根據二零二六年租賃協議應付的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，當中載有該等物業於二零二五年十二月三十一日的市值租金估值。

2.3.1 獨立估值師的獨立性、資格及工作範圍

吾等已就編製估值報告審閱及查詢獨立估值師的資格及經驗，並注意到獨立估值師為一間專門為從事不同行業的客戶就各類目的提供估值服務的公司。獨立估值師就多種有形及無形資產提供評估，在為香港上市公司及若干海外上市公司提供估值及顧問服務方面擁有豐富經驗。基於獨立估值師所提供的資料，估值報告的負責人(i)獨立估值師之董事總經理張翹楚先生為中國房地產估價師及房地產經紀人學會（「中國房地產估價師及房地產經紀人學會」）會員、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）資深會員及香港測量師學會（「香港測量師學會」）資深會員；及(ii)獨立估值師之執行董事張杰雄先生為（其中包括）中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會資深會員。張翹楚先生於諮詢及評估領域擁有超過28年經驗，並曾參與香港、中國內地及世界其他國家的重大及具挑戰性的項目。張杰雄先生於諮詢及評估領域擁有超過17年經驗，並曾參與香港、中國內地及其他亞太國家的大型及具挑戰性的項目。

據與獨立估值師進行的討論及其作出的確認，吾等知悉(i)獨立估值師對其在整個估值過程中所依據資料的準確性及完整性並無疑慮；及(ii)獨立估值師對管理層或任何其他人士向獨立估值師所作出任何陳述並無疑慮。

獨立財務顧問函件

吾等亦已審閱獨立估值師就估值報告與 貴公司訂立的委聘條款（尤其是工作範圍），並注意到該等條款與所需提供的意見相稱，且工作範圍並無限制，可能對獨立估值師在估值報告中提供的保證程度造成不利影響。

吾等已就獨立估值師當前或過往與 貴公司、該等物業的業主以及 貴公司或業主任一方的核心關連人士有否任何關係向彼查詢，並注意到除現時的委聘、就現有租賃協議獲委聘進行市值租金估值及於二零二五年就 貴集團若干物業獲委聘進行市場估值以供 貴集團內部參考外，則概不存在任何其他關係。經與獨立估值師討論並獲其確認，上述估值委聘產生的總收益並不構成獨立估值師年度收益的重大部分。獨立估值師認為，且吾等信納，獨立估值師獨立於 貴公司及該等物業的業主。

吾等已就(i)所採用的估值方法；(ii)篩選可資比較租賃交易的標準（包括地點、物業種類及用途以及交易日期）；及(iii)可資比較租賃交易的來源與獨立估值師進行討論。

2.3.2 估值方法

吾等從估值報告中注意到，該估值報告乃根據香港測量師學會頒佈自二零二四年十二月三十一日起生效的二零二四年香港測量師估值準則，並參考國際估值準則理事會頒佈自二零二五年一月三十一日起生效的國際估值準則，以及上市規則第五章所載的規則所編製。吾等進一步注意到，獨立估值師採納市場法，經參考目標地段可資比較物業的租賃交易，並根據包括時間、地點、樓層、樓齡、面積、景觀、建築質素、支出及租賃期限（如有需要）等不同因素，對該等物業與可資比較物業之間的差異進行調整。誠如獨立估值師所建議，鑒於目標市場位於香港，香港為開放的物業市場，市場可資比較項目充足且可公開查閱，因此，市場法被廣泛接受，是評估可資比較物業相關租金的最佳指標。獨立估值師告知，彼等尚未且認為無需採用第二估值法進行交叉核對，原因是該等物業各自有充足的市場可資比較項目。第二估值法涉及以成本法估算物業價格及估算獲得租金的回報率，過程複雜並涉及大量專業判斷，故僅會於物業非常獨特且並無合適的市場可資比較項目時方予採用。基於上文所述，吾等認為，獨立估值師於釐定該等物業的市值租金時所採用的估值法屬合理及可予接受。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，獨立估值師於評估市值租金時已考慮有關物業類型租金當前的市況及地點，並已核查香港土地註冊處或停車位廣告中與該等物業同類物業的近期可資比較租賃交易，且已基於市值租金（被定義為「物業權益經過適當推銷後，自願出租人及自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當租賃條款經公平交易後出租的估計金額」）進行市值租金估值。因此，吾等認為獨立估值師為釐定該等物業市值租金所採用的方法、基準及假設均屬合適。在吾等與獨立估值師討論的過程中，並無發現任何令吾等對編製估值報告採用的方法、主要基準、假設及參數是否中肯合理產生疑問的主要因素。

吾等認為，由於所有該等物業均位於香港，而香港是一個開放及透明的物業市場，市場可資比較項目充足並可在公共領域獲得，且獨立估值師能夠就每項該等物業識別至少三項可資比較租賃交易，而吾等認為樣本數量屬充分。市場法涉及獨立估值師的判斷最少，且在市場可資比較項目充足的情況下被認為是最合適的估值方法。因此，吾等同意獨立估值師的意見，認為概無其他更為合適的估值方法。

2.3.3 可資比較租賃交易

吾等亦已審閱以下事項並與獨立估值師進行討論：(i)篩選可資比較租賃交易（「可資比較項目」）的標準，包括地點、物業用途、樓面面積、樓層、景觀、交易日期以及樓齡及樓宇狀況；(ii)可資比較項目的來源；及(iii)所採納的估值方法。

獨立財務顧問函件

吾等已查詢、取得並審閱獨立估值師就該等物業分別確立的可資比較項目清單，並得悉獨立估值師已就該等物業分別確認至少三(3)項可資比較項目。據獨立估值師所告知，可資比較項目的篩選標準為(i)與該等物業位處同一地區(如有)；(ii)與該等物業相同的使用類型；(iii)交易時間為於二零二五年內，即交易日期接近二零二五年十二月三十一日的估值日期。獨立估值師進一步告知，可資比較項目的詳情來自香港土地註冊處或停車場擁有人的廣告。吾等已查詢、取得並審閱獨立估值師就每項該等物業確認的每項可資比較項目的來源資料，並信納所有可資比較項目均源自香港土地註冊處或停車場擁有人的廣告。獨立估值師確認，與他們的內部資料庫相比，廣告中的要價與附近區域停車場的成交價相近。吾等亦注意到，柴灣物業特別採納香港其他地區的可資比較物業作為參考。獨立估值師解釋，二零二五年內(即接近二零二五年十二月三十一日估值日期的交易日期)柴灣地下工業物業的可資比較交易記錄在香港土地註冊處無法查得，因此，就柴灣物業而言，獨立估值師選取與柴灣物業用途相同、位於香港其他地區的可資比較物業作為參考。儘管物業地點為影響物業租金價值的主要因素之一，吾等理解到(i)相同物業的租金價值視乎交易時間而有所不同；及(ii)地下物業的便利性最高，而其租金價值評估方式與其他樓層不同。吾等與獨立估值師並理解到，基於彼等的專業經驗，對相似用途的地下物業採用地點調整與對同一地點內較高層物業採用樓層調整相比，將達至更公平合理的結果。吾等已審閱所提供的可資比較項目清單。吾等信納獨立估值師所選取的所有可資比較項目均符合獨立估值師所設定的上述篩選標準。考慮到合理從承租人的角度來看，(i)物業的位置是影響租金釐定的主要因素之一；(ii)物業用途在很大程度上會影響租金價值；及(iii)自估值日期起計一年期間內，已掌握整體租賃市場及經濟狀況，並且有足夠數量的公開交易可供估值用途，吾等同意獨立估值師的篩選準則就識別可資比較獨立估值師及釐定該等物業的市值租金而言屬合適。

獨立財務顧問函件

吾等亦向獨立估值師了解得知，其已作出若干調整（包括但不限於可資比較項目的交易日期與估值日期之間的時間差異、面積、地點及樓層、樓齡、建築質素、支出及租賃期限），以計及該等物業與可資比較項目之間的差異。

吾等已仔細審閱各項該等物業的每項可資比較項目的調整附表，並注意到估值師所採納的以下一般原則：

- | | |
|-------|---|
| 地點： | 倘可資比較項目的地點遜於該物業，則採用上調方案；倘可資比較項目的地點優於該物業，則採用下調方案 |
| 樓層： | 單位租金會隨著樓宇的樓層上升而逐漸增加 |
| 面積： | 面積較大的物業的單位租金低於面積較小的物業。倘可資比較項目的物業面積大於該物業，則採用上調方案；倘可資比較項目的物業面積小於該物業，則採用下調方案 |
| 時間： | 根據差餉物業估價署公佈的官方私人物業租金指數，按可資比較項目訂立的時間作出時間調整 |
| 樓齡： | 單位租金會隨著樓宇的樓齡上升而逐漸下跌 |
| 建築質素： | 根據可資比較物業及其周邊地區其他設施的質素，對該等物業的建築質素進行調整 |
| 支出： | 可資比較租賃交易是否包含支出（例如地租、差餉及管理費） |
| 租賃期限： | 單位租金會隨著租賃期限上升而逐漸下跌 |

獨立財務顧問函件

吾等信納上述一般原則為合適且合理，而獨立估值師已合適且合理地對所有上述可資比較項目應用該等調整附表。

根據吾等對獨立估值師所採用可資比較項目進行的討論及審閱，吾等認為可資比較項目屬公平且具代表性，而有關調整能夠合適且合理地為該等物業的市值租金進行估值。

2.3.4 支付條款

根據二零二六年租賃協議的條款，於每個曆月首日預付月租。

按月支付租金屬業主與租戶之間在典型租賃協議中透過公平交易原則磋商達成的常見支付條款，屬公平合理。

2.3.5 估值報告結論

就估值報告而言，吾等已遵守上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的規定，並已進行（包括但不限於）以下工作：(i)與獨立估值師討論估值報告所應用的方法及所採納的主要基準及假設；(ii)評估估值報告的負責人張翹楚先生及張杰雄先生的經驗及專業知識以及獨立估值師過往承接的估值工作；(iii)查詢任何與 貴公司以及 貴公司或業主任一方的核心關連人士之間的當前或過往關係，並注意到除現時的委聘及就 貴公司如上所述獲委聘進行其他估值外，則概不存在任何其他關係；及(iv)審閱有關估值報告的委聘條款。吾等並無使用其他方法對估值進行交叉檢查，乃由於(i)吾等同意獨立估值師，認為在有足夠市場交易的情況下，市場法為具有租賃主觀判斷的最公平合理之方式，而使用其他方法涉及更多主觀判斷；及(ii)吾等並非具備進行物業估值的經驗及專業知識之專業物業估值師，且其他方法（例如資產法或收入法）所涉及判斷遠多於市場法及需要專業經驗及專業知識。

獨立財務顧問函件

基於吾等所進行的上述工作，吾等認為(i)估值報告所採用的方法以及所採納的主要基準及假設屬公平合理；(ii)委聘函件所述服務範圍屬恰當；(iii)獨立估值師及張翹楚先生及張杰雄先生各自為估值報告的負責人，具備足夠資格、經驗及專業知識，故合資格發出估值報告。吾等並無注意到任何事項，以致吾等對估值報告是否公平合理作出懷疑。

經比較 貴集團根據二零二六年租賃協議項下每月應付租金以及上文2.2節所載獨立估值師評估的市值租金，吾等發現，所有 貴集團根據二零二六年租賃協議各項應付每月租金均稍微低於獨立估值師所評估的市值租金。租金越低，則租戶得益越多，故吾等認為根據二零二六年租賃協議各項應付租金屬公平合理，且符合正常商業條款。

3. 內部監控措施

誠如董事會函件所披露，為確保定價基礎遵守二零二六年租賃協議及其項下擬進行的關連交易符合上市規則的規定， 貴公司已採納以下內部控制措施：

- (i) 貴公司董事及管理層已(a)審查二零二六年租賃協議項下的建議租金；及(b)就附近物業的近期市值租金進行公開查閱，以確保二零二六年租賃協議項下的有關租金為訂約方按公平原則磋商釐定，且二零二六年租賃協議的條款屬公平合理，按一般商業條款進行，且不遜於其他獨立第三方向 貴集團提供的條款。
- (ii) 基於有關被視為與該等物業相若的工業單位及停車位的近期市值租金之公開搜索，董事及管理層注意到：
 - 董事及管理層用於釐定市值租金的程序：
 - 自線上經紀平台中原(工商舖)網站進行過去12個月期間的獨立搜索；

獨立財務顧問函件

- 取得本地物業經紀廣告所述近期市值租金；
- 透過加上來自上述數據的總月租及除以總租賃面積，藉此計算平均市場月租。

— 公開搜索的發現詳情

基於有關被視為與該等物業相若的工業單位及停車位的近期市值租金之公開搜索，董事及管理層注意到：

- 就1號物業的可資比較工業單位而言，平均租金單價按有效實用面積基準為每月每平方呎20.1港元。
- 就2號物業的可資比較工業單位而言，平均租金單價按有效實用面積基準為每月每平方呎70.7港元。
- 就位於觀塘的與1號物業可資比較私人停車位而言，平均租金為每個停車位每月3,400港元。

經考慮上述範圍，董事認為二零二六年租賃協議項下租金單價與相似物業的現行市值租金一致。

— 釐定可資比較租金對象的挑選準則

貴集團於釐定可資比較租金對象時採納以下挑選準則：

- 地點及樓宇：初步位於觀塘，即 貴集團廠房所在地點。
- 物業類型及用途：擬定用途相若的工業／倉庫單位及私人停車位。
- 物理屬性：具有相關有效實用面積的工業單位；類型及面積相若的停車位。
- 時間：線上經紀平台及本地宣傳的近期可用市值租金。

獨立財務顧問函件

— 可資比較租金對象的資料來源

可資比較租金對象自公開市場來源取得，包括：

- 刊物及線上物業清單平台顯示可資比較物業的要價租金及市場證據。
- 本地物業經紀於 貴集團辦公室附近展示的廣告。

(iii) 貴集團已遵守並將繼續遵守上市規則關連交易規則項下有關獨立核數師及獨立非執行董事就二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易進行年度審閱的規定；及

(iv) 貴公司在其他專業人士的協助下，持續監督及監察 貴公司在有關 貴集團租賃安排及其項下擬進行之交易方面持續遵守上市規則的情況。

吾等已就上述內部監控措施與 貴公司進行討論，知悉 貴公司除已委聘獨立估值師為該等物業的公平市值租金進行專業估值，以供 貴公司內部參考外，已對附近物業的近期市值租金進行公開搜索，確保二零二六年租賃協議項下的應付租金乃由訂約各方經公平磋商而釐定，其條款屬公平合理、按正常商業條款，且不遜於獨立第三方提供予 貴集團的條款訂立。吾等已要求、取得及審閱上述公開搜索記錄，包括(i) 貴公司於若干本地房地產仲介網站上取得的觀塘及柴灣工業及商業物業之近期租賃交易記錄；(ii) 貴公司於一個房地產仲介網站上取得的停車位廣告；及(iii)世邦魏理仕（其總部位於美國，為全球知名商業房地產服務及投資集團）於二零二六年一月刊發的新聞稿，內容有關香港商業、零售及工業物業於二零二六年的前景及展望。吾等認為，除了委聘獨立估值師對該等物業的公平市值租金進行專業估值外，對鄰近物業的近期市值租金進行公開搜索以進行交叉檢查，顯示 貴公司擁有充分有效的內部監控，以確保二零二六年租賃協議項下應付租金及其條款屬公平合理，為一般商業條款，且其條款對 貴集團而言並不遜於獨立第三方所提供者。

獨立財務顧問函件

吾等亦已要求、取得及審閱 貴公司會計部按照 貴集團根據現有租賃協議向關連人士支付的租金所編製的會計記錄，並得悉交易金額已妥為記錄，以及二零二六年租賃協議項下的應付租金亦將按相同方式作記錄。

基於上述程序及吾等對相關文件的審閱，吾等認為，現行的內部監控措施足以確保二零二六年租賃協議項下擬進行的交易按正常商業條款進行，並符合 貴集團及其股東的整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上文討論的因素及理由，吾等認為，二零二六年租賃協議及該等交易乃於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准二零二六年租賃協議及該等交易。

此 致

eprint集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

中毅資本有限公司

董事總經理－投資銀行部

蘇凱澤

聯席董事

吳旻珊

謹啟

二零二六年三月十三日

附註：

蘇凱澤先生為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動（就機構融資提供意見）之負責人員。蘇先生於香港機構融資行業積逾20年經驗。

吳旻珊女士為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動（就機構融資提供意見）的持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動（就機構融資提供意見）的負責人員。吳女士於香港機構融資行業積逾十年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度各年的經審核合併財務報表分別披露於本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度的年報內，該等年報於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.eprintgroup.com.hk)刊登。本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核簡明合併財務報表披露於本公司截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告內，該中期報告亦於相同網站刊登。

上述年報及中期報告可於以下超連結存取：

- 截至二零二五年三月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0729/2025072900462_c.pdf

- 截至二零二四年三月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700284_c.pdf

- 截至二零二三年三月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700314_c.pdf

- 截至二零二五年九月三十日止六個月之中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1217/2025121700697_c.pdf

為方便參考，本集團的主要財務資料（包括合併損益及其他綜合收益表、合併財務狀況表、合併權益變動表、合併現金流量表及相關附註）載於該等報告內以下頁次：

- 截至二零二五年三月三十一日止年度之年報：第118至260頁；
- 截至二零二四年三月三十一日止年度之年報：第132至264頁；
- 截至二零二三年三月三十一日止年度之年報：第124至260頁；及
- 截至二零二五年九月三十日止六個月之中期報告：第5至44頁。

2. 重大不利變動

截至最後可行日期，董事確認，自二零二五年三月三十一日（即最近期經審核合併財務報表的日期）以來本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

3. 債務

於二零二六年一月三十一日（即本通函付印前編製本債務聲明之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之債務如下：

借貸

於二零二六年一月三十一日（即最後可行日期）營業時間結束時，本集團之總銀行借貸約為62.9百萬港元。借貸由(i)本集團物業；(ii)本集團附屬公司董事提供的個人擔保作為抵押。浮動年利率介乎1.56厘至4.76厘。所有銀行借貸均由香港的銀行提供。概無金融工具用作對沖，亦無任何外匯投資淨額由目前的借貸及／或其他對沖工具對沖。

租賃負債

於二零二六年一月三十一日，本集團未償還租賃負債約為20.0百萬港元。

或然負債

於二零二六年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

營運資金

經計及本集團之手頭現金及現金等值項目、本集團可用財務資源及未來營運所得現金，董事經審慎考慮後認為，在並無不可預見的情況下，本集團有足夠營運資金滿足本集團在本通函日期後最少十二個月的現時需求。

本公司已收到本公司核數師的確認函，確認(i)其認為，上述有關營運資金充足性的聲明乃由董事於經過審慎周詳查詢後作出；(ii)提供融資的個人或機構已書面確認，本公司營運資金預測呈列所需的有關融資截至二零二六年一月三十一日仍然存在。

4. 本集團之財務及貿易前景

展望截至二零二六年三月三十一日止財政年度，本集團預期香港印刷業的整體經營環境將維持競爭但穩定，而企業、機構及個人客戶的需求將因其在營銷及宣傳材料上的持續支出得到支持。本集團將繼續專注於更高增值的印刷解決方案（包括個人化數碼化、一站式設計及印刷服務以及線上線下訂購平台），旨在提高客戶忠誠度及改善盈利能力。

本集團將繼續在生產過程中配置先進的自動化及資訊科技，以精簡工作流程、減少人手操作以及提高生產力及產品質素。本集團亦將密切監察主要成本項目的變動，尤其是租金、員工成本及原材料價格，並將實施適當的成本控制及產能規劃措施，包括優化利用其位於二零二六年租賃協議項下該等物業的生產設施。

此外，本集團將繼續以審慎方式發展遊艇融資業務，重點關注信貸風險管理及資產質素，並將在適當情況下探索合適商機及與現有客戶群進行潛在交叉銷售。經考慮本集團的目前訂單量、成本結構及現行市場狀況，並且並無發生任何不可預見的狀況，董事對本集團最少於本財政年度的業務表現及財務前景持謹慎樂觀態度。

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
16樓1602-4室/F



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，以便就該等物業於二零二五年十二月三十一日（「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

蘇仲文已於二零二五年七月十四日對該等物業進行外部視察。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
香港九龍
觀塘道448-458號
觀塘工業中心
第三期四樓A室
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事

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

認可ESG策劃師CEP®

董事總經理

張翹楚

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

MCIREA

MHKSI MISC M 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

認可ESG策劃師CEP®

謹啟

二零二六年三月十三日

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、中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人以及認可ESG策劃師CEP®。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28年經驗。

張杰雄為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員、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）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港地產行政師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估價師、中華人民共和國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾16年在本文提及的地區為相同規模及性質的固定及無形資產進行估值的經驗。

市值租金概要

貴集團將於香港租賃的有關物業

序號	物業	於二零二五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939,000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 1,005,800 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

				於二零二五年 十二月三十一日 之市值租金
序號	物業	概況及年期	估用詳情	
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939,000港元 (不包括地租、差 餉及管理費) (每月玖拾叁萬 玖千港元, 不包括地租、差餉 及管理費)

附註:

- 1號物業已由蘇仲文(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年七月十四日進行視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(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、認可ESG策劃師CEP®)、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、認可ESG策劃師CEP®)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。

3. 1號物業於二零二六年一月十九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
	<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
	<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
	<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
	<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
	<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
	<u>第三期二樓N3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
	<u>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

第三期三樓B3號單位

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

第三期四樓B3號單位

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

第四期二樓R4號單位

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

第四期五樓A4號單位

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

第四期六樓M4號單位

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

第四期六樓N4號單位

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

第四期六樓P4號單位

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

第四期六樓R4號單位

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

第三期四樓A3號單位 (包括其附屬平台)

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

地庫停車位36號

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

第四期三樓L4號單位

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

第二期三樓第M201、M202及M210號單位

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

第二期二樓W3號單位

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

第三期三樓K3號單位

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

第三期四樓H3號單位

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

第四期二樓P4號單位

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

第四期六樓A4號單位

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

第二期二樓J2號單位

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

第四期三樓K4號單位

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

地下停車位78號

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

地租： 應課差餉租值之3%

主要產權負擔： 所有工業單位及停車位

- 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
- 日期為一九七九年二月二十七日的公契，註冊摘要編號UB1690730。

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、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

- 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
- 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。

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

- 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。

第二期三樓第M201、M202及M210號單位

- 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。

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

- 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
- 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。

第四期三樓L4號單位

- 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
- 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。

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	詳細資料
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號物業屬於二零二五年九月十二日展示之九龍規劃區第14區（部份）－觀塘（南部）分區計劃大綱草圖圖則編號S/K14S/27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 (平方呎)	月租 (港元/月)
1	觀塘工業中心第一期三樓W6號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	742	14,000
2	觀塘工業中心第二期二樓K2號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,084	16,800
3	觀塘工業中心第二期二樓L2號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,355	25,578
4	觀塘工業中心第二期二樓W1號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,440	25,480
5	觀塘工業中心第二期二樓W2號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,200	24,500
6	觀塘工業中心第三期一樓A3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,822	33,712
7	觀塘工業中心第三期二樓N3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,194	
8	觀塘工業中心第三期二樓W1號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業		
9	觀塘工業中心第三期二樓W2號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業		
10	觀塘工業中心第三期二樓W3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,629	62,314
11	觀塘工業中心第三期二樓W4號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業		
12	觀塘工業中心第三期二樓W5號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	492	
13	觀塘工業中心第三期三樓B3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,500	27,622
14	觀塘工業中心第三期四樓B3號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,500	27,622
15	觀塘工業中心第四期二樓R4號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,865	36,470
16	觀塘工業中心第四期五樓A4號單位	CTP Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	2,495	46,046
17	觀塘工業中心第四期六樓M4號單位	CTP Limited	e-banner Limited	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,300	
18	觀塘工業中心第四期六樓N4號單位	CTP Limited	e-banner Limited	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,640	78,288

項目編號	處所	業主	租戶	租期	用途	實用面積 (平方呎)	月租 (港元/月)
19	觀塘工業中心第四期六樓P4號單位	CTP Limited	e-banner Limited	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,285	
20	觀塘工業中心第四期六樓R4號單位	CTP Limited	e-banner Limited	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,235	24,248
21	觀塘工業中心第三期四樓A3號單位	至利國際有限公司	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,743	34,622
22	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	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	停車位	-	3,400
23	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	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,508	29,736
24	觀塘工業中心第二期三樓第M201號單位	盈富多有限公司	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	2,895	56,602
25	觀塘工業中心第二期三樓第M202號單位	盈富多有限公司	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業		
26	觀塘工業中心第二期三樓第M210號單位	盈富多有限公司	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業		
27	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	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,200	24,500
28	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	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,930	36,036
29	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	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,380	25,382
30	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	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,230	24,248
31	觀塘工業中心第四期六樓A4號單位	保諾時物業有限公司	e-banner Limited	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	2,495	46,046
32	觀塘工業中心第二期二樓J2號單位	VVV Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	1,796	35,504
33	觀塘工業中心第四期三樓K4號單位	VVV Limited	旺豪有限公司	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	工業	6,616	120,694
34	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	二零二六年四月一日 至二零二九年三月 三十一日止三年	停車位	-	3,400

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、地點、面積、竣工年份、樓層及時間上相關。吾等已物色及分析合共三項可資比較租金對象，其均屬於位處觀塘及牛頭角的高層工業單位，有效實用面積超過500平方呎，樓層處於1至10樓，自該物業竣工年份起15年或之前竣工，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17.7港元至23.9港元。所採納可資比較租金對象自香港土地註冊處取得及於香港土地註冊處註冊。

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	海裕工業中心	美羅中心	開聯工業中心
地址	海濱道177號	臨興街32號	開源道55號
竣工年份	一九七二年	一九九一年	一九八五年
樓層	4樓	10樓	5樓
單位	A室	8室	10室
有效實用面積（平方呎）	8,451	824	1,432
性質	租賃協議	租賃協議	租賃協議
契約日期	二零二五年十月十三日	二零二五年八月六日	二零二五年三月三日
實際租金（港元／月）	152,770	19,700	25,400
有效實用面積租金單價 （港元／平方呎／月）	18.1	23.9	17.7
調整			
時間	(5.3%)	(5.3%)	(5.3%)
地點	15.0%	5.0%	15.0%
樓齡	2.1%	(3.6%)	(1.8%)
樓層	(0.3%)	(2.3%)	(0.7%)
面積	13.9%	(1.4%)	(0.1%)
景觀	無	無	無
樓宇質素	無	無	無
支出	(5.0%)	(5.0%)	(3.0%)
租賃年期	2.0%	1.0%	無
總調整	22.4%	(11.3%)	3.0%
經調整有效實用面積 租金單價（港元／平方 呎／月）	22.1	21.2	18.3

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18.3港元至22.1港元。於對可資比較對象應用等同權重後，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20.5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。

吾等亦已詳盡收集私人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、地點及時間上相關。吾等已物色及分析合共四項可資比較租金對象，其均屬於位處觀塘及距離1號物業1公里內的物業之私人停車位，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個停車位3,500港元至4,200港元。由於自估值日起過去十二個月內觀塘並無私人停車位登記交易，吾等改為依賴可供租賃的可資比較對象。吾等允許可資比較對象在可供租賃性質上就租金折扣（如有）作出調整。

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	觀塘工業中心	觀塘工業中心	中海日升中心	電訊一代廣場
地址	觀塘道436-484號	觀塘道436-484號	駿業街56號	成業街10號
竣工年份	一九七九年	一九七九年	二零一五年	二零一四年
租金單價	3,600	4,200	3,500	3,500
	(港元/停車位/月)			
調整				
性質	無	無	無	無
地點	無	無	無	無
樓齡	無	無	(18.0%)	(17.5%)
總調整	無	無	(18.0%)	(17.5%)
經調整停車位租金單價	3,600	4,200	2,870	2,888
	(港元/停車位/月)			

吾等已在性質、地點及樓齡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2,870港元至4,200港元，而於對可資比較對象應用等同權重後，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939,000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。

下表列示1號物業各單位的市值租金：

		於二零二五年 十二月三十一日 的市值租金 (港元/月) (不包括地租、 差餉及管理費)
編號	物業	
1	觀塘工業中心第一期三樓W6號單位	15,000
2	觀塘工業中心第二期二樓K2號單位	22,100
3	觀塘工業中心第二期二樓L2號單位	27,500
4	觀塘工業中心第二期二樓W1號單位	29,100
5	觀塘工業中心第二期二樓W2號單位	24,500
6	觀塘工業中心第三期一樓A3號單位	36,500
7	觀塘工業中心第三期二樓N3號單位	
8	觀塘工業中心第三期二樓W1號單位	
9	觀塘工業中心第三期二樓W2號單位	67,200
10	觀塘工業中心第三期二樓W3號單位	
11	觀塘工業中心第三期二樓W4號單位	
12	觀塘工業中心第三期二樓W5號單位	
13	觀塘工業中心第三期三樓B3號單位	30,400
14	觀塘工業中心第三期四樓B3號單位	30,500
15	觀塘工業中心第四期二樓R4號單位	37,500
16	觀塘工業中心第四期五樓A4號單位	50,100
17	觀塘工業中心第四期六樓M4號單位	
18	觀塘工業中心第四期六樓N4號單位	86,900
19	觀塘工業中心第四期六樓P4號單位	
20	觀塘工業中心第四期六樓R4號單位	25,500
21	觀塘工業中心第三期四樓A3號單位	36,900
22	觀塘工業中心地庫停車位36號	3,400
23	觀塘工業中心第四期三樓L4號單位	30,700
24	觀塘工業中心第二期三樓第M201號單位	
25	觀塘工業中心第二期三樓第M202號單位	57,100
26	觀塘工業中心第二期三樓第M210號單位	
27	觀塘工業中心第二期二樓W3號單位	24,500
28	觀塘工業中心第三期三樓K3號單位	38,800
29	觀塘工業中心第三期四樓H3號單位	28,100
30	觀塘工業中心第四期二樓P4號單位	25,100
31	觀塘工業中心第四期六樓A4號單位	50,200
32	觀塘工業中心第二期二樓J2號單位	37,000
33	觀塘工業中心第四期三樓K4號單位	121,000
34	觀塘工業中心地下停車位78號	3,400
合計：		<u><u>939,000</u></u>

				於二零二五年 十二月三十一日 之市值租金
序號	物業	概況及年期	估用詳情	
2	香港祥利街29號國貿中心地下1號工場 (估所涉地段2,900份之49份)	2號物業由國貿中心(即一幢27層工業樓宇)的一個工業單位地下組成。 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。 根據估用許可證第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號物業已由蘇仲文(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二五年七月十四日進行視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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、認可ESG策劃師CEP®)、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、認可ESG策劃師CEP®)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。

3. 2號物業於二零二六年一月十九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
地租：	每年138港元
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> • 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，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	詳細資料
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號物業屬於二零二四年四月九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/H20/27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	詳細資料
業主	: VVV Limited
租戶	: 保諾時網上印刷有限公司
租期	: 二零二六年四月一日至二零二九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、地點、面積及時間上相關。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，有效實用面積超過500平方呎，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62.1港元至79.3港元。所採納可資比較租金對象自香港土地註冊處取得及於香港土地註冊處註冊。

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	景發工業中心	百生利中心
地址	駿業街66號	宏開道13號	青山公路660號
竣工年份	一九八零年	一九八六年	一九八五年
樓層	地下	地下	地下
單位	A4室	4D及4E室	A舖B室
有效實用面積(平方呎)	893	1,030	512
性質	租賃協議	租賃協議	租賃協議
契約日期	二零二五年 十月二十七日	二零二五年四月三日	二零二五年三月十日
實際租金(港元/月)	70,833	64,000	38,000
有效實用面積租金單價 (港元/平方呎/月)	79.3	62.1	74.2
調整			
時間	(0.8%)	(4.2%)	(4.3%)
地點	(15.0%)	(15.0%)	無
樓齡	4.5%	2.7%	3.0%
樓層	無	無	無
面積	(0.1%)	0.2%	(0.9%)
樓宇質素	15.0%	10.0%	10.0%
支出	無	無	(5.0%)
租賃年期	無	無	(2.0%)
總調整	1.2%	(7.9%)	0.1%
經調整有效實用面積 租金單價(港元/平方 呎/月)	80.3	57.2	74.3

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57.2港元至80.3港元，而於對可資比較對象應用等同權重後，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或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及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權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作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，或根據上市規則附錄C3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：

(i) 本公司

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	實益擁有人	好倉	1,584,000	0.29%
	受控制法團權益 (附註1)	好倉	313,125,000	56.93%
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%
梁一鵬先生	受控制法團權益 (附註1)	好倉	313,125,000	56.93%

附註：

1. eprint Limited持有313,125,000股股份。eprint Limited由Star Leader Limited（余紹基先生控制的公司）、卓飛控股有限公司（莊卓琪先生控制的公司）、周鑾球先生、梁衛明先生及領華國際有限公司（梁一鵬先生控制的公司）（統稱「一致行動股東」）分別持有21.62%、21.62%、21.62%、21.62%及13.52%權益。根據日期為二零二五年一月六日之確認契據（「確認契據」），上述一致行動股東已各自同意共同控制彼等各自於本公司的權益。因此，eprint Limited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 Limited所持有所有本公司股份中擁有權益。
2. 莊卓琪先生被視為於其配偶葉飛女士持有的712,000股本公司股份中擁有權益。

(ii) 相聯法團－eprint Limited

董事姓名	權益性質	持有相聯法團 普通股數目	於相聯 法團持股 概約百分比
余紹基先生	受控制法團權益（附註1及4）	2,162	21.62%
莊卓琪先生	受控制法團權益（附註2及4）	2,162	21.62%
梁衛明先生	實益擁有人（附註4）	2,162	21.62%
梁一鵬先生	受控制法團權益（附註3及4）	1,352	13.52%

附註：

1. 該等2,162股eprint Limited股份由余紹基先生控制的公司Star Leader Limited持有。
2. 該等2,162股eprint Limited股份由莊卓琪先生控制的公司卓飛控股有限公司持有。
3. 該等1,352股eprint Limited股份由梁一鵬先生控制的公司領華國際有限公司持有。

4. 所披露權益指持有本公司控股股東eprint Limited的權益。eprint Limited由Star Leader Limited (余紹基先生控制的公司)、卓飛控股有限公司 (莊卓琪先生控制的公司)、周鑒球先生、梁衛明先生及領華國際有限公司 (梁一鵬先生控制的公司) 分別持有21.62%、21.62%、21.62%、21.62%及13.52%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二零二五年三月三十一日（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，惟二零二六年租賃協議除外。

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二零二五年三月三十一日（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
中毅資本有限公司	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二零二五年三月三十一日（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. 重大收購

本集團概無成員公司收購或同意收購或擬收購其溢利或資產對本公司核數師報告或下期刊發之賬目所載數字作出或將作出重大貢獻之公司之業務或股本權益。

9. 重大訴訟

於最後可行日期，據董事所深知、全悉及確信，概無本公司或本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

10. 重大合約

於緊接最後可行日期前兩年，概無本集團成員公司已於一般業務過程以外訂立任何對本集團屬重大的合約

11. 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) 二零二六年租賃協議；
- (b) 獨立估值師刊發的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 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」)謹訂於二零二六年三月三十一日(星期二)下午四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，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二零二六年三月十三日的通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

1. 「動議

- a. 下列日期為二零二六年一月二十日之租賃協議(「二零二六年租賃協議」)：
- 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)與(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及保諾時物業有限公司(作為業主)與e-banner Limited(本公司擁有51%之附屬公司)(作為租戶)就出租多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二零二六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，二零二六年三月十三日

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二零二六年三月二十五日（星期三）至二零二六年三月三十一日（星期二）（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二零二六年三月二十四日（星期二）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。確定股東有權出席大會及於會上投票的記錄日期為二零二六年三月三十一日（星期二）。
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，董事會由三名執行董事余紹基先生（主席）、莊卓琪先生及梁一鵬先生；一名非執行董事梁衛明先生；及四名獨立非執行董事潘振威先生、傅忠先生、馬兆杰先生及余美紅女士組成。