

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Prosperous Printing Company Limited

萬里印刷有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8385)

公佈

誠如日期為二零二零年五月二十九日及二零二零年六月五日之公佈所披露，於二零二零年五月二十九日，租戶(本公司一間全資附屬公司)與先前業主訂立先前租賃協議，以租賃新深圳倉庫，自二零二零年六月一日起生效。新深圳倉庫已主要作為倉庫使用。

其後，根據先前業主、新業主與租戶間之協定，於二零二零年十二月二十八日，租戶與先前業主訂立終止協議，以終止先前租賃協議，自二零二零年九月三十日起生效，並與新業主訂立新租賃協議，以租賃新深圳倉庫，自二零二零年十月一日起生效，且租戶與先前業主訂立新管理服務協議，自二零二零年十月一日起生效。

先前業主及新業主向本集團(作為租戶)建議終止先前租賃協議，並開始新租賃協議及新管理協議。先前租賃協議項下租戶應付總金額與新租賃協議及新管理服務協議項下租戶應付總金額並無重大差異。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就根據新租賃協議租賃新深圳倉庫於其資產負債表確認使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，租戶訂立新租賃協議將被視為收購資本資產。

由於終止協議及新租賃協議項下擬進行的各項交易的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，各項交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

A. 緒言

誠如本公司日期為二零二零年五月二十九日及二零二零年六月五日之該等公佈所披露，於二零二零年五月二十九日，租戶(即中萬(深圳)，本公司一間全資附屬公司)與先前業主訂立先前租賃協議，以租賃新深圳倉庫，自二零二零年六月一日起生效，有關詳情已於上述公佈中披露。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與本公司日期為二零二零年五月二十九日及二零二零年六月五日之公佈所界定者具有相同涵義。

新深圳倉庫已主要作為倉庫使用。

其後，根據先前業主、新業主(代表新業主)與租戶間之協定，於二零二零年十二月二十八日，租戶與先前業主訂立終止協議，以終止先前租賃協議，自二零二零年九月三十日起生效，並與新業主訂立新租賃協議，以租賃新深圳倉庫，自二零二零年十月一日起生效，且租戶與先前業主訂立新管理服務協議，自二零二零年十月一日起生效。

先前業主及新業主向本集團(作為租戶)建議終止先前租賃協議，並開始新租賃協議及新管理協議。

B. 終止協議之主要條款

- 日期：二零二零年十二月二十八日
- 訂約方：(1) 中萬(深圳)；及
(2) 先前業主
- 主要條款：(1) 先前租賃協議將自二零二零年九月三十日起生效終止。
(2) 根據先前租賃協議，先前支付予先前業主之保證金須於終止協議簽訂後返還予租戶。
- 備註：根據終止協議，租戶及先前業主概毋須向另一方支付任何其他補償金。

C. 新租賃協議之主要條款

- 日期：二零二零年十二月二十八日
- 訂約方：(1) 中萬(深圳)(作為租戶)；及
(2) 新業主
- 期限：自二零二零年十月一日至二零二二年三月三十日生效
- 提前終止：新租賃協議不允許提前終止。
- 租賃物業地點：中國廣東省深圳市龍崗區園山街道保安社區賜昌路8號坳背廠區大底廠A棟1樓至4樓。大底廠A棟共有4樓，因此，租賃物業為整租。
- 保證金：租戶應向新業主支付人民幣561,000元作為保證金。

新深圳倉庫期限及月租金 : 根據新租賃協議，租賃新深圳倉庫之期限為二零二零年十月一日至二零二二年三月三十日。

自二零二零年十月一日至二零二一年十二月三十一日期間的月租金為人民幣280,500元及自二零二二年一月一日至二零二二年三月三十日期間的月租金為人民幣294,525元。

月租金乃經參考先前租賃協議而釐定。

建築面積及用途 : 12,750平方米，用作廠房或倉庫

D. 新管理服務協議之主要條款

日期 : 二零二零年十二月二十八日

訂約方 : (1) 中萬(深圳)；及
(2) 先前業主

主要條款 : 於二零二零年十月一日至二零二二年三月三十一日，先前業主將繼續向租戶提供新深圳倉庫的管理服務(包括電梯及水電、安保及維護費用)。

管理費 : 根據新管理服務協議，自二零二零年十月一日至二零二一年十二月三十一日期間的月度管理費將為人民幣89,500元。

自二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間的月度管理服務費將更改為人民幣75,475元。

E. GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就根據新租賃協議租賃新深圳倉庫於其資產負債表確認使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，租戶訂立新租賃協議將被視為收購資本資產。

由於終止協議及新租賃協議項下擬進行的各項交易的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，各項交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

F. 終止先前租賃協議以及訂立新租賃協議及新管理服務協議之理由及裨益

誠如本公司日期為二零二零年五月二十九日之公佈所披露，由於本集團於二零一九年十二月搬遷至新深圳廠房，且先前深圳倉庫的租約已於二零二零年五月三十一日屆滿，因此，本集團一直物色新深圳廠房附近的合適場地作為替代場地。新深圳倉庫毗鄰新深圳廠房且本集團將就擁有毗鄰新深圳廠房的一間倉庫而節省運輸成本及具更佳效益。因此，董事認為新深圳倉庫乃替代先前深圳倉庫的合適場地。

先前業主為新深圳倉庫的租戶，因此根據先前租賃協議，實際上已將新深圳倉庫分租予本集團。新業主獲註冊擁有人（為新深圳倉庫之註冊擁有人）提名並授權根據新租賃協議將新深圳倉庫租予本集團。據董事所知及所信，終止先前租賃協議及訂立新管理協議及新租賃協議之安排乃由註冊擁有人、先前業主及新業主協定之安排。上述安排由註冊擁有人、新業主及先前業主向本集團共同提議。

新租賃協議與先前租賃協議包含類似條款：

- (a) 先前租賃協議項下租戶應付總金額與新管理協議及新租賃協議項下租戶應付總金額並無重大差異：

新租賃協議

| 期限 | 租金及管理費總額 |
|----------------------------|-------------|
| 二零二零年十月一日至 二零二一年十二月三十一日 | 人民幣369,500元 |
| 二零二二年一月一日至 二零二二年三月三十一日 | 人民幣370,000元 |

先前租賃協議

| 期限 | 租金及管理費總額 |
|----------------------------|-------------|
| 二零二零年六月一日至 二零二二年七月三十一日 | 人民幣370,000元 |
| 二零二二年八月一日至 二零二四年十二月三十一日 | 人民幣396,000元 |

- (b) 截至二零二二年三月三十一日的新租賃協議之期限較截至二零二四年十二月三十一日的先前租賃協議之期限為短。董事認為，鑒於全球經濟之不確定性及COVID-19，縮短租期將令本集團能夠靈活調整營運模式或規模，此舉符合本集團利益。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，(1)終止協議、新租賃協議及新管理服務協議項下之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；及(2)終止協議、新租賃協議及新管理服務協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

就終止先前租賃協議而言，鑒於先前租賃協議之存續期較短，根據香港財務報告準則第16號「租賃」，於先前租賃協議項下租賃新深圳倉庫現將不會於本公司之資產負債表中確認為一項使用權資產。

G. 有關本集團、先前業主、新業主及註冊擁有人之資料

本集團主要從事生產及買賣圖書及紙質產品。

誠如本公司日期為二零二零年五月二十九日之公佈所披露，先前業主為深圳白馬金鞍科技有限公司，是一間於中國成立之有限公司，分別由周濤及謝淵擁有51%及49%權益。先前業主主要從事(其中包括)自動洗車服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，先前業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

註冊擁有人為賜昌實業有限公司，是一間於香港註冊成立之有限公司，為Freetrend Industrial Ltd. (一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)之全資附屬公司，據董事所深知、盡悉及確信，新業主主要從事(其中包括)投資控股。

新業主為隆禕鞋業(深圳)有限公司，是一間於中國成立之有限公司。新業主亦為與本集團訂立新深圳廠房租賃協議之業主。註冊擁有人已授權新業主訂立新深圳廠房租賃協議及新深圳倉庫租賃協議。據董事所深知、盡悉及確信，新業主、註冊擁有人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

H. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 萬里印刷有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8385) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「GEM上市規則」 | 指 | 聯交所GEM證券上市規則 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士(定義見GEM上市規則) |
| 「新業主」或「隆禕」 | 指 | 隆禕鞋業(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司並為獨立第三方 |
| 「新租賃協議」 | 指 | 租戶與新業主於二零二零年十二月二十八日就租賃新深圳廠房訂立之租賃協議 |
| 「新管理服務協議」 | 指 | 租戶與先前業主於二零二零年十二月二十八日就先前業主將向租戶提供之管理服務訂立之管理服務協議 |
| 「新深圳廠房」 | 指 | 位於中國廣東省深圳市龍崗區園山街道保安區賜昌路8號的生產場所 |
| 「新深圳廠房租賃協議」 | 指 | 新業主與租戶中萬(深圳)於二零一九年三月二十五日就租賃新深圳廠房訂立之租賃協議，詳情披露於本公司於二零一九年三月二十五日之公佈 |
| 「新深圳倉庫」 | 指 | 根據先前租賃協議及新租賃協議租賃之物業 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「先前業主」 | 指 | 深圳白馬金鞍科技有限公司，一間於中國成立之有限公司並為獨立第三方 |
| 「先前租賃協議」 | 指 | 租戶與先前業主於二零二零年五月二十九日就租賃新深圳倉庫訂立之租賃協議 |

| | | |
|---------------|---|---|
| 「先前深圳倉庫」 | 指 | 中國廣東省深圳市龍崗區橫崗鎮橫崗228工業區5、9及10區 |
| 「中萬(深圳)」或「租戶」 | 指 | 中萬印刷(深圳)有限公司，一間於中國成立的外商獨資有限公司及為本公司之全資附屬公司 |
| 「註冊擁有人」 | 指 | 賜昌實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為獨立第三方 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

承董事會命
萬里印刷有限公司
主席
林三明

香港，二零二零年十二月二十八日

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

本公佈乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則提供有關本公司之資料，各董事願就本公佈的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且亦無遺漏任何其他事項，足以令致本公佈所載任何陳述或本公佈產生誤導。

本公佈將由其刊登日期起計最少七日於GEM網站(www.hkgem.com)的「最新公司公佈」網頁內刊載。本公佈亦將於本公司網站www.prosperous-printing-group.com.hk刊載。