

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之鉅京控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

EDICO Holdings Limited

鉅京控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8450)

有關訂立租賃協議的 主要交易

財務顧問



裕韜資本有限公司

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。董事會函件載於本通函第3頁。

根據GEM上市規則第19.44條，為代替本公司股東大會上將予通過的決議案，本公司已就租賃協議向於最後實際可行日期持有已發行股份總數75%的控股股東Achiever Choice取得股東書面批准。本公司將不會就批准租賃協議召開股東大會，而本通函僅供參考。

本通函將由其刊登日期起計至少一連7日刊登於GEM網站(www.hkgem.com)之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站(www.edico.com.hk)內。

* 僅供識別

2021年7月23日

G E M 之 特 色

GEM之定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於在GEM上市之公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 3 |
| 附錄一 — 本集團的財務資料 | 9 |
| 附錄二 — 一般資料 | 11 |

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：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「Achiever Choice」 | 指 | Achiever Choice Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為持有750,000,000股本公司股份（相當於本公司已發行股份總數的75%）的控股股東，其全部股份由陳先生全資擁有 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2021年7月12日之公告，內容有關租賃協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 鉅京控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於GEM上市 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予涵義，除非文義另有所指外，否則指Achiever Choice及陳先生 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「GEM」 | 指 | 聯交所運作的GEM |
| 「GEM上市規則」 | 指 | GEM證券上市規則 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「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 |
| 「Huge Alliance」 | 指 | Huge Alliance Limited，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，為租賃協議項下租戶 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，均非本公司的關連人士及屬獨立於本公司及其關連人士且與上述各方並無關連的第三方之人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人 |
| 「業主」 | 指 | Oripuma Investments Limited，一間於香港註冊成立的公司，為該物業的業主及獨立第三方 |
| 「租賃代理」 | 指 | Harriman Leasing Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，作為代表業主的租賃代理行事，屬獨立第三方 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2021年7月22日，即本通函付印前確定本通函內若干資料之最後實際可行日期 |
| 「陳先生」 | 指 | 陳增鉄先生，為本集團的執行董事、主席及控股股東之一 |
| 「該物業」 | 指 | 位於香港中環畢打街20號會德豐大廈8樓的物業 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章) |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「租賃協議」 | 指 | Huge Alliance與代表業主行事的租賃代理就租賃該物業訂立日期為2021年7月12日的租賃協議 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

EDICO Holdings Limited
鉅京控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8450)

執行董事：

陳增鈺先生(主席)

陳綺媚女士(行政總裁)

獨立非執行董事：

李威明先生

尹振偉先生

曾昭怡女士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

中環畢打街20號

會德豐大廈8樓

敬啟者：

**有關訂立租賃協議的
主要交易**

茲提述內容有關租賃協議之該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關租賃協議之進一步資料。

租賃協議

本公司與Huge Alliance(本公司的全資附屬公司)(作為租戶)與代表業主行事的租賃代理(均為獨立第三方)就租賃該物業訂立日期為2021年7月12日的租賃協議，自2022年1月2日起至2025年1月1日止(包括首尾兩日)為期三年。

* 僅供識別

董事會函件

有關租賃協議的條款如下：

- 日期： 2021年7月12日
- 訂約方： (1) Huge Alliance (作為租戶及為本公司的全資附屬公司)
- (2) 租賃代理(作為業主的租賃代理及代表業主行事)
- 該物業： 香港中環畢打街20號會德豐大廈8樓，總建築面積約10,260平方尺
- 年期： 自2022年1月2日起至2025年1月1日止(包括首尾兩日)
- 月租： 應付月租包括：
- (1) 每月基本租金：728,460.00港元
- (2) 每月服務費：71,718.00港元
- 代價付款價值總額： 於2022年1月2日至2025年1月1日止年期內合共約27.0百萬港元(不包括政府差餉)，於年期內，Huge Alliance須負責繳付政府差餉，而業主須負責繳付政府地租
- 代價乃經訂約方公平磋商後釐定，並已計及本集團過往作出的租金付款，以及該物業鄰近可資比較物業的公開市場租金
- 免租期： 自2022年1月2日起至2022年3月16日止
- 按金： 2,502,234.00港元(相當於三個月租金、服務費及政府差餉)。

使用權資產

本公司根據租賃協議確認的使用權資產價值約為22.4百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號租賃經參考租賃協議項下將予作出的租賃付款總額現值後計算得出。

訂立租賃協議的原因及裨益

本集團主要從事於香港為金融及資本市場的客戶提供24小時全天候的綜合印刷服務業務。該物業自本集團於2010年展開業務以來一直用作其主要辦公場所。該物業現行租賃協議的年期將於2022年1月1日屆滿。

董事認為，訂立租賃協議(i)對本集團業務持續經營及發展而言屬必要；及(ii)將提供充足辦公空間以促進本集團業務的未來拓展及發展，因此有利於本集團。

該物業現行每月應付基本單位租金為每月每平方呎95港元(按總建築面積計算)。根據市場上可得資料，該物業鄰近可資比較物業的單位租金介乎約每月每平方呎61港元至88港元(按總建築面積計算)。由於租賃協議項下該物業的單位租金為每月每平方呎71港元(按總建築面積計算)介乎上述範圍，董事會認為該物業的單位租金反映當前市場情況。

租賃協議條款(包括租金付款及服務費)乃經訂約方公平磋商後釐定，並已參考本集團過往作出的租金付款，以及該物業鄰近可資比較物業的公開市場租金。此外，根據本公司所委任獨立估值師編製的估值報告，租賃協議項下條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方提供的條款，而其中租金亦反映位於相若地點的類似物業的現行市場價格。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行交易於本集團一般及日常業務過程中進行，而租賃協議乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且租賃協議項下擬進行交易條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方的資料

有關本集團的資料

本集團主要從事於香港提供24小時全天候的綜合印刷服務業務，以金融及資本市場的客戶為主要服務對象。

有關Huge Alliance的資料

Huge Alliance為於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司。Huge Alliance的主要業務為向本集團提供源自辦公場所租賃協議的服務。

有關業主的資料

業主為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務活動為物業投資。業主為該物業的業主。其為九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號：1997)的間接全資附屬公司及獨立第三方。

有關租賃代理的資料

租賃代理為於香港註冊成立的有限公司。租賃代理主要從事租賃服務。其為九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號：1997)的間接全資附屬公司及獨立第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，租賃代理、業主及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

租賃協議對本集團綜合損益表及綜合財務狀況表之影響

根據香港財務報告準則第16號租賃，本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值約22.4百萬港元，乃參照將予支付的租賃款項總額之現值計算得出。本集團將於36個月估計使用年期內按直線法對使用權資產進行折舊，每月約0.6百萬港元之折舊將於綜合損益表內扣除。本集團於綜合財務狀況表確認約22.4百萬港元之租賃負債，並於向業主結付租賃款項後將相應減少。緊隨訂立租賃協議後，本集團綜合財務狀況表內之資產淨值不會有任何變動。

本集團財務及業務前景

本集團主要從事於香港提供24小時全天候的綜合印刷服務業務，以金融及資本市場的客戶為主要服務對象。

全球及香港經濟短期前景仍不明朗，且很大程度上取決於COVID-19疫情的持續時間。然而，預期2021年香港首次公開發售（「首次公開發售」）市場將表現強勁及活躍，包括多項備受矚目的二次上市及生物科技公司上市項目，為本公司帶來亮點。香港首次公開發售市場應可保持其全球領先地位（以集資規模計），並將帶動財經印刷服務的需求。此外，我們十分珍惜現有客戶，並將繼續致力於提供卓越服務，支援其上市相關文件的財經印刷服務需求。鉅京已準備就緒，憑藉卓越服務把握任何市場機遇，為我們的股東創造長期價值。

GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，倘作為承租人訂立租賃交易，則本公司將於其綜合財務報表中確認使用權資產。就GEM上市規則而言，該交易將被視為收購資本資產。

由於根據本集團確認的使用權資產價值，租賃協議所涉及一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超逾25%但低於100%，租賃協議構成本公司的主要交易，因此根據GEM上市規則第19章須遵守申報、公告及股東批准規定。

根據GEM上市規則第19.44條，倘(a)在本公司召開股東大會批准有關交易的情況下，並無股東須放棄投票；及(b)已取得一名股東或一組有密切聯繫的股東（於批准有關交易的股東大會上合共持有超過50%投票權）的書面股東批准，則可透過書面股東批准的方式取得有關主要交易的股東批准，以代替舉行股東大會。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主及租賃代理均為獨立第三方，因此倘本公司召開股東大會批准租賃協議，並無股東須放棄投票。Achiever Choice（為控股股東，實益擁有750,000,000股股份權益，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股份總數75%）已根據GEM上市規則第19.44條向本公司發出有關批准租賃協議的書面批准，以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准租賃協議舉行股東大會。Achiever Choice亦已確認，其或其任何聯繫人概無於租賃協議中擁有任何重大權益。

董事會函件

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為訂立租賃協議、租賃協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

儘管本公司將不會就批准租賃協議召開股東大會，惟倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案，以批准租賃協議。

一般資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
鉅京控股有限公司*
主席及執行董事
陳增鈺
謹啟

2021年7月23日

1. 本集團的財務概要

本公司須於本通函以比較列表形式載列過往三個財政年度有關損益、財務紀錄及狀況之財務資料，以及最近期刊發之本集團最近一個財政年度經審核財務狀況表連同年度賬目附註。

本集團截至2020年9月30日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司2020年年報第63至111頁，該年報已於2020年12月24日在GEM網站(www.hkgem.hk)及本公司網站(www.edico.com.hk)刊登。

本集團截至2019年9月30日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司2019年年報第79至131頁，該年報已於2019年12月27日在GEM網站(www.hkgem.hk)及本公司網站(www.edico.com.hk)刊登。

本集團截至2018年9月30日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司2018年年報第53至91頁，該年報已於2018年12月27日在GEM網站(www.hkgem.hk)及本公司網站(www.edico.com.hk)刊登。

2. 債務聲明

借款

於2021年5月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，除集團內部負債外，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的債務證券、銀行借款或其他類似債務、按揭或抵押、擔保或其他重大或然負債。

租賃負債

於2021年5月31日，本集團的流動及非流動租賃負債分別約為7.8百萬港元和1.4百萬港元。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團之財務資源及考慮租賃協議對該物業之影響後，本集團可動用之營運資金足以應付本集團由本通函刊發日期起計至少十二個月之所需。

4. 重大不利變動

除本公司日期為2021年5月4日的盈利警告公告所披露，本公司預期將於截至2021年3月31日止六個月錄得淨虧損約2.6百萬港元外，於最後實際可行日期，據董事所知，自2020年9月30日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函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，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之任何權益或淡倉）；或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置本公司登記冊內之權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 股份數目 | 股權百分比 (附註2) |
|---------|---------|-------------|----------------|
| 陳先生(附註) | 受控制法團權益 | 750,000,000 | 75% |

附註： Achiever Choice擁有本公司75%權益，Achiever Choice由陳先生(主席兼執行董事)全資擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為於Achiever Choice持有的同一批股份中擁有權益。

於相聯法團股份之好倉

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身份／ 權益性質 | 所持 股份數目 | 股權百分比 |
|------|----------------------------|-------------|------------|-------|
| 陳先生 | Achiever Choice Limited | 實益擁有人 | 1 | 100% |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所悉，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會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有關條文彼等被當作或視為擁有的任何權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置本公司登記冊內的所有任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司的股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士／實體（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

| 主要股東名稱 | 身份／權益性質 | 所持 | |
|----------------------|---------|-------------|----------------|
| | | 股份數目 | 股權百分比 (附註3) |
| Achiever Choice (附註) | 實益擁有人 | 750,000,000 | 75% |

附註： Achiever Choice為750,000,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的75%。
Achiever Choice由陳先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司的股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

3. 董事及控股股東於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，董事、本公司控股股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益(倘彼等各自為控股股東，則須根據GEM上市規則披露)。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司並無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事並無與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂的服務合約，而該等合約在一年內不會到期或不可由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)。

6. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，自2020年9月30日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日)以來，概無董事或專家於本集團任何成員公司已經購買或出售或租賃之任何資產，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於對本集團的整體業務而言屬重大且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期，並無訂立本集團於日常業務過程以外進行且屬或可能屬重大的合約。

8. 一般事項

(a) 本公司之公司秘書為鄭桂儀女士，彼為香港會計師公會會員。

(b) 本公司之合規主任為陳綺媚女士，彼為本公司行政總裁兼執行董事。

- (c) 本公司開曼群島註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈8樓。
- (d) 本公司開曼群島股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (e) 本公司審核委員會於2018年1月16日成立，其書面職權範圍根據GEM上市規則第5.28條訂立，並符合GEM上市規則附錄十五企業管治守則第C.3段規定。審核委員會的主要職責包括(其中包括)就外聘核數師的委任、續任及罷免向董事會提供建議、處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題、審閱本集團的財務報表以及年度、中期及季度財務報告、檢討本集團的財務及會計政策及慣例，以及檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控制度。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即李威明先生(「李先生」)、尹振偉先生(「尹先生」)及曾昭怡女士(「曾女士」)。審核委員會主席為李先生。

李先生，50歲，於2017年11月15日獲委任為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。李先生於財經行業累積約20年經驗。於1997年3月至1999年3月，李先生任職於一間領先會計師事務所。李先生於退休前曾擔任一間於聯交所上市公司的高級財務經理職位。李先生亦於2015年9月至2015年12月擔任聯交所上市公司中聯發展控股集團有限公司(股份代號：264)之獨立非執行董事。李先生為香港會計師公會會員、英國(「英國」)特許公認會計師公會資深會員、英國特許治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)會員、香港特許秘書公會會員及香港稅務學會註冊稅務師。李先生於2004年11月取得香港理工大學專業會計碩士學位。

尹先生，66歲，於2017年11月15日獲委任為獨立非執行董事。尹先生於工商管理及財務方面積逾20年經驗。尹先生目前為一所幼稚園經理。尹先生

為英國特許公認會計師公會資深會員，並分別為加拿大安大略省會計師事務所協會會員、加拿大特許專業會計師協會會員及香港會計師公會會員。尹先生於2009年10月獲南澳大學頒授工商管理碩士學位。

曾女士，35歲，於2017年11月15日獲委任為獨立非執行董事。曾女士於法律行業積逾8年經驗。曾女士目前擔任法律顧問，主要負責提供法律意見。曾女士於2013年11月獲香港律師資格。曾女士於2008年5月獲美國本特利大學頒授企業財務會計理學士學位，並於2010年12月獲頒法學博士學位及於2011年7月獲頒法律研究生證書，兩者均由香港中文大學頒授。

(f) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以本通函英文本為準。

9. 備查文件

以下文件的文本自本通函日期起14日期間內的任何平日(星期六及公眾假期除外)的一般辦公時間上午9時30分至中午12時正及下午2時正至下午5時30分，於本公司總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈8樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2019年及2020年9月30日止兩個財政年度各年的年報；及
- (c) 本通函。