

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

UNIVERSE PRINTSHOP HOLDINGS LIMITED

環球印館控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8448)

須予披露及關連交易

續訂租約

茲提述本公司日期為二零二零年三月十九日及二零二一年九月十三日之公告，內容有關(其中包括)現有租賃協議，所有該等協議將於二零二二年三月三十一日到期。於二零二二年二月十八日，環球印刷集團(作為承租人，本公司之間接全資附屬公司)與環球印刷及星輝環球訂立租賃協議，固定期限自二零二二年四月一日起至二零二三年三月三十一日止為期一年。

環球印刷由周文強先生(「周先生」)擁有45.53%權益(周先生持有其中44%，另1.53%乃彼透過於星達的51%股權而應佔環球印刷的權益)、由許清耐先生(「許先生」)擁有40%權益、由梁悅昌先生(「梁先生」)實益擁有10%權益(透過其配偶莫春娥女士(「莫女士」)作為其代名人持有該項權益)、由王雄育先生(「王先生」)擁有3%權益，以及由黃文軒先生(「黃先生」)擁有其餘1.47%權益(乃彼透過於星達的49%股權而應佔環球印刷的權益)。星輝環球由環球印刷直接全資擁有。由於周先生及許先生均為本公司關連人士，以及環球印刷與星輝環球的30%或以上具投票權股份由周先生及許先生各自持有，而環球印刷與星輝環球為周先生及許先生的聯繫人，故其為本公司關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，租賃協議構成本公司的關連交易。

根據適用於本公司的香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議致使本集團確認一項額外資產以代表其使用該等物業的權利，其總金額約為3.5百萬港元，乃經參考租賃付款總額之現值按貼現率(相當於環球印刷集團於整個租賃協議期間的增量借款利率)貼現後計算。因此，租賃協議項下擬進行之交易將被確認為收購本公司資產。

由於租賃協議項下之使用權資產總值相關之適用百分比率(載於GEM上市規則第19.07條)均高於5%但低於25%且使用權資產之價值少於10,000,000港元，故租賃協議構成須予披露交易及關連交易，均須遵守公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

續訂的租賃協議

茲提述本公司日期為二零二零年三月十九日及二零二一年九月十三日之公告，內容有關(其中包括)現有租賃協議(附註)，所有該等協議將於二零二二年三月三十一日到期。

於二零二二年二月十八日，環球印刷集團(作為承租人，本公司之間接全資附屬公司)與環球印刷及星輝環球訂立租賃協議，固定期限自二零二二年四月一日起至二零二三年三月三十一日止為期一年。

租賃協議之主要條款如下：

	租賃協議A	租賃協議B
日期	二零二二年二月十八日	二零二二年二月十八日
承租人	環球印刷集團	環球印刷集團
業主	環球印刷	星輝環球
物業地點	香港九龍觀塘道436至446號 觀塘工業中心4座地庫A4室、 8樓A、M、N及R室以及 9樓A室	香港九龍觀塘道436至446號 觀塘工業中心4座8樓B室
物業面積 (可銷售面積)	12,608平方英尺	2,133平方英尺
期限	期限自二零二二年四月一日起至 二零二三年三月三十一日止為 期一年	期限自二零二二年四月一日起至 二零二三年三月三十一日止 為期一年
月租	225,000港元(不包括應由環球 印刷集團承擔的政府差餉及 地租、管理費和水電費)	38,000港元(不包括應由環球 印刷集團承擔的政府差餉及 地租、管理費和水電費)
付款期限	每個公曆月首日按月支付	每個公曆月首日按月支付
押金	450,000港元，相當於兩個月的 租金	76,000港元，相當於兩個月的 租金
物業用途	生產基地與倉庫	生產基地

釐定基準

本集團就各租賃協議應付之年度租金將由本集團的內部資源結算，並經參考當地自獨立第三方租賃類似物業的現行市場租金釐定。

使用權資產

本集團根據交易將予確認的使用權資產價值應約為3.5百萬港元，其中約3.0百萬港元根據租賃協議A確認及約0.5百萬港元根據租賃協議B確認。根據香港財務報告準則第16號，該等金額表示租賃付款總額之現值。計算交易項下租賃付款總額之現值採用的年度貼現率約為5.36%，相當於環球印刷集團於整個租賃協議期間的增量借款利率。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團自註冊成立以來一直使用該等物業作為其於香港的主要生產基地及倉庫。本公司認為續訂物業之租約將有利於本集團之業務運營，亦可省去搬遷及相關成本。

有關本集團及租賃協議訂約方之資料

本集團主要從事為香港客戶提供印刷服務。

本公司全資附屬公司環球印刷集團主要從事提供一般印刷服務及印刷產品貿易。

環球印刷為在香港註冊成立的有限公司，其主要從事物業及投資控股。

星輝環球為在香港註冊成立的有限公司，主要從事物業控股。

GEM上市規則的涵義

環球印刷由周文強先生（「周先生」）擁有45.53%權益（周先生持有其中44%，另1.53%乃彼透過於星達的51%股權而應佔環球印刷的權益）、由許清耐先生（「許先生」）擁有40%權益、由梁悅昌先生（「梁先生」）實益擁有10%權益（透過其配偶莫春娥女士（「莫女士」）作為其代名人持有該項權益）、由王雄育先生（「王先生」）擁有3%權益，以及由黃文軒先生（「黃先生」）擁有其餘1.47%權益（乃彼透過於星達的49%股權而應佔環球印刷的權益）。星輝環球由環球印刷直接全資擁有。由於周先生及許先生均為本公司關連人士，以及環球印刷與星輝環球的30%或以上具投票權股份由周先生及許先生各自持有，而環球印刷與星輝環球為周先生及許先生的聯繫人，故其為本公司關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，租賃協議構成本公司的關連交易。

根據適用於本公司的香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議致使本集團確認一項額外資產以代表其使用該等物業的權利，其總金額約為3.5百萬港元，乃經參考租賃付款總額之現值按貼現率（相當於環球印刷集團於整個租賃協議期間的增量借款利率）貼現後計算。因此，租賃協議項下擬進行之交易將被確認為收購本公司資產。

由於租賃協議項下之使用權資產價值相關之適用百分比率(載於GEM上市規則第19.07條)均高於5%但低於25%且使用權資產之價值少於10,000,000港元，故租賃協議構成須予披露交易及關連交易，均須遵守公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且定價條款不遜於本公司向獨立第三方提供者，而租賃協議中的條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

周先生(本公司執行董事兼控股股東)及許先生(執行董事)均被視為於租賃協議中擁有重大權益，因此，周先生及許先生已就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。

附註：

除日期為二零二一年九月十三日之公告所披露者外，環球印刷已於二零二一年三月向本公司的獨立第三方出售香港九龍觀塘道436至446號觀塘工業中心4座8樓Q室，即現有租賃協議的其中一個單位。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」 指 具有GEM上市規則所賦予的涵義

「董事會」 指 本公司董事會

「本公司」	指	環球印館控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8448）
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	統指，(i)星輝環球與環球印刷集團就租賃物業A於二零二零年三月十九日訂立的租賃協議；及(ii)環球印刷與環球印刷集團就租賃物業B於二零二零年三月十九日訂立的租賃協議
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，就董事所知，並非為本公司關連人士之人士
「業主」	指	統指環球印刷與星輝環球

「物業A」	指	香港九龍觀塘道436至446號觀塘工業中心4座地庫A4室、8樓A、M、N及R室以及9樓A室，可銷售面積約為14,415平方英尺
「物業B」	指	香港九龍觀塘道436至446號觀塘工業中心4座8樓B室，可銷售面積約為2,133平方英尺
「物業」	指	統指物業A與物業B
「星達」	指	星達製版有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司。星達分別由周先生及黃先生持有51%及49%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議A」	指	環球印刷集團(作為承租人)與環球印刷(作為業主)就物業A於二零二二年三月十九日訂立的租賃協議
「租賃協議B」	指	環球印刷集團(作為承租人)與星輝環球(作為業主)就物業B於二零二二年三月十九日訂立的租賃協議
「租賃協議」	指	統指租賃協議A及租賃協議B
「星輝環球」	指	星輝環球有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，由周先生最終實益擁有45.53%權益(周先生持有其中22%，另1.53%乃彼透過於星達的51%股權而應佔星輝環球的權益)、由許先生實益擁有40%權益、由梁先生實益擁有10%權益(透過其配偶莫女士作為其代名人持有該項權益)、由王先生持有3%權益，以及由黃先生持有其餘1.47%權益(乃彼透過於星達的49%股權而應佔星輝環球的權益)

「環球印刷」	指	環球印刷有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司。環球印刷分別由周先生、許先生、莫女士(作為梁先生的代名人)、王先生及星達持有44%、40%、10%、3%及3%權益
「環球印刷集團」	指	環球印刷集團有限公司，本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
環球印館控股有限公司
主席兼執行董事
周文強

香港，二零二二年二月十八日

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告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，本公告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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其中所載任何陳述產生誤導。

於本公告日期，執行董事為周文強先生、許清耐先生、梁悅昌先生及黃文軒先生，而獨立非執行董事為尹志強先生BBS，JP、孫咏菁博士及陳俊傑先生。

本公告將於刊登日期起計最少七日在GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」一頁內刊登。本公告亦於本公司網站www.uprintshop.hk一直刊登。