

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告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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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)

有關(1)終止生產協議； 及 (2)提早終止租賃協議之須予披露交易 之業務更新

茲提述本公司日期為二零二三年八月二十八日之公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)租賃及生產協議。除文義另有界定者外，本公告所使用之詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

終止生產協議

誠如該公告所披露，於二零二三年八月二十八日(交易時段後)，本公司非全資附屬公司美雅科技與美雅印刷訂立生產協議，據此(其中包括)，美雅科技已同意向美雅印刷提供印刷及生產服務，由生產協議日期起計為期26個月，並向美雅印刷支付可退還按金5百萬港元。

於二零二三年十一月十七日(交易時段後)，美雅科技與美雅印刷訂立終止協議，據此，各方於生產協議項下之一切權利及義務將自終止協議日期起不再具有任何效力，且美雅印刷已同意自二零二三年十一月二十七日或D1座(定義見下文)交吉之日(以較晚者為準)起三個營業日內全額退還上述按金。

根據終止協議，各方亦應終止該等放棄租位權契據項下租約。

有關提早終止租賃協議之須予披露交易

誠如該公告所披露，根據租賃協議，環球印刷集團（作為承租人）已自美雅印刷（作為出租人）租賃第一處物業及自海濱（作為出租人）租賃第二處物業，自二零二三年九月一日起計至二零二五年十月三十一日止（包括首尾兩日），為期26個月，免租期自二零二三年九月一日起計至二零二三年十月三十一日止（包括首尾兩日）。

於二零二三年十一月十七日（交易時段後），環球印刷集團分別(i)與美雅印刷訂立放棄租位權契據（「**第一份放棄租位權契據**」）；及(ii)與海濱訂立放棄租位權契據（「**第二份放棄租位權契據**」），連同第一份放棄租位權契據統稱為「**該等放棄租位權契據**」），以提早終止租賃協議餘下的租期，自該等放棄租位權契據日期起生效（惟第一份租賃協議項下之香港九龍榮業街6號海濱工業大廈4樓D1座（「**D1座**」）之租賃除外，其租期將持續至二零二三年十一月二十七日或D1座交吉之日（以較晚者為準）為止，租金與第一份租賃協議相同）。

第一份放棄租位權契據

於二零二三年十一月十七日（交易時段後），環球印刷集團（作為承租人）與美雅印刷（作為出租人）訂立第一份放棄租位權契據，以提早終止第一份租賃協議。第一份放棄租位權契據的主要條款載列如下：

日期：二零二三年十一月十七日（交易時段後）

訂約方：(i) 環球印刷集團（作為承租人）；及

(ii) 美雅印刷（作為出租人）

物業及退租日期：根據第一份放棄租位權契據，第一份租賃協議之退租日期如下：

退租日期：二零二三年十一月十七日

(i) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈3樓A座；

- (ii) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈4樓B1座；
- (iii) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈4樓C1座；
- (iv) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈4樓C2座；
- (v) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈4樓D1座；
- (vi) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈5樓A座（不包括附設平台）；
- (vii) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈1樓C1停車場；及
- (viii) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈1樓C16停車場

退租日期：二零二三年十一月二十七日或D1座交吉之日（以較晚者為準）

- (i) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈4樓D1座

其他條款：環球印刷集團（作為承租人）應根據第一份放棄租位權契據中載列之各退租日期，將第一處物業的相關單位交吉或以環球印刷集團及美雅印刷所接受的狀態交付。

美雅印刷（作為出租人）應於退租日期起三個營業日內將相關租約按金退還予環球印刷集團（作為承租人）。

各退租日期後，環球印刷集團（作為承租人）及美雅印刷（作為出租人）均不得就第一處物業的相關單位的租賃向另一方提出申索或要求。

第二份放棄租位權契據

於二零二三年十一月十七日(交易時段後)，環球印刷集團(作為承租人)與海濱(作為出租人)訂立第二份放棄租位權契據以提早終止第二份租賃協議。第二份放棄租位權契據的主要條款載列如下：

日期：二零二三年十一月十七日(交易時段後)

訂約方：(i) 環球印刷集團(作為承租人)；及
(ii) 海濱(作為出租人)

物業及退租日期：根據第二份放棄租位權契據，第二份租賃協議之退租日期為二零二三年十一月十七日。

(i) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈4樓A座

其他條款：環球印刷集團(作為承租人)應根據第二份放棄租位權契據中載列之各退租日期，將第二處物業的相關單位交吉或以環球印刷集團及海濱所接受的狀態交付。

海濱(作為出租人)應於退租日期起三個營業日內將相關租約按金退還予環球印刷集團(作為承租人)。

各退租日期後，環球印刷集團(作為承租人)及海濱(作為出租人)均不得就第二處物業的相關單位的租賃向另一方提出申索或要求。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各地主(即美雅印刷及海濱)及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

提早終止租賃協議之理由

鑒於本集團之物業分佈於海濱工業大廈各單位，董事認為，租用位於青衣的另一處物業（毗鄰本集團現有物流中心）以擴大生產，將提高本集團整體業務效率並降低運營成本。由於D1座已安裝並運行若干重要器械，本公司認為立即終止租賃D1座將導致生產中斷，因此決定繼續租賃至二零二三年十一月二十七日或D1座交吉之時（以較晚者為準）。

經審閱該等放棄租位權契據的條款，董事認為該等放棄租位權契據的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，而訂立該等放棄租位權契據符合本公司及股東之整體利益。董事認為訂立該等放棄租位權契據將不會對本集團之經營、業務及財務狀況造成任何重大不利影響。

鑒於終止租賃協議及生產協議以及可能租賃青衣的另一處物業，本集團將繼續評估其營運規模、人力及其他資源，並作出必要的調整以應對其業務需要。

GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立該等放棄租位權契據後，本公司應終止確認於本公司綜合財務報表中列賬之使用權資產。因此，根據GEM上市規則，該等放棄租位權契據項下擬進行的交易將被視為本集團出售使用權資產。本集團將根據該等放棄租位權契據終止確認的使用權資產之價值最高可達（即假設本集團根據該等放棄租位權契據所訂明日期提早終止租賃所有物業）約4.3百萬港元。

由於該等放棄租位權契據項下擬進行的交易的最高適用百分比率合併計算超過5%但少於25%，訂立該等放棄租位權契據構成本公司的須予披露交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告之規定。

釋義

於本公告中，除非文意另有所指，否則以下詞匯具有下列涵義：

「董事會」	指	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)
「董事」	指	本公司董事
「第一份放棄租位權契據」	指	環球印刷集團(作為承租人)與美雅印刷(作為出租人)訂立的日期為二零二三年十一月十七日的放棄租位權契據，內容有關(其中包括)終止第一份租賃協議
「GEM上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司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	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方的任何人士或公司
「第二份放棄租位權契據」	指	環球印刷集團(作為承租人)與海濱(作為出租人)訂立的日期為二零二三年十一月十七日的放棄租位權契據，內容有關(其中包括)終止第二份租賃協議
「第二處物業」	指	根據第二份租賃協議租賃的物業

- 「該等放棄租位權契據」 指 第一份放棄租位權契據及第二份放棄租位權契據
- 「終止協議」 指 美雅科技與美雅印刷訂立的日期為二零二三年十一月十七日的協議，內容有關(其中包括)終止生產協議

承董事會命
環球印館控股有限公司
主席兼執行董事
林承大

香港，二零二三年十一月十九日

於本公告日期，執行董事為林承大先生、李爽女士、高榮先生及葉子民先生，而獨立非執行董事為黃振國先生、何嘉明先生及蘇淑韻女士。

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之資料；董事願就本公告所載資料共同及個別地承擔全部責任。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，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將於刊登日期起計最少七日在聯交所網頁www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」一頁內刊登。本公告亦將於本公司網頁www.uprintshop.hk刊登及保存。