

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)

有關租賃物業之須予披露交易

有關租賃物業之須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月二十日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司環球印刷集團(作為承租人)與Mutual Benefit(作為出租人)訂立租賃協議，據此，環球印刷集團已同意租賃該等物業，自二零二三年十二月一日起計至二零二六年一月三十一日止(包括首尾兩日)，為期26個月。

GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將要求本集團確認使用權資產。根據租賃協議，預計本集團將確認的使用權資產總價值將為約5.1百萬港元，按每年約7.7%的貼現率計算，該貼現率相當於銀行就近期資產租賃向本集團提供的增量借款利率。

由於租賃的最高適用百分比率合併計算超過5%但少於25%，租賃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。

有關租賃物業之須予披露交易

茲提述本公司日期為二零二三年十一月十九日之公告，內容有關(其中包括)提早終止租賃觀塘的若干物業及可能租賃青衣的物業。董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月二十日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司環球印刷集團(作為承租人)與Mutual Benefit(作為出租人)訂立租賃協議，據此，環球印刷集團已同意租賃該等物業。租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二三年十一月二十日(交易時段後)

訂約方：租賃協議

(i) 環球印刷集團(作為承租人)；及

(ii) Mutual Benefit(作為出租人)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Mutual Benefit及其相關最終實益擁有人均為獨立第三方

物業：租賃協議項下之該等物業

(i) 香港新界青衣長達路1至33號青衣工業中心第一期2樓A1貨倉；

(ii) 香港新界青衣長達路1至33號青衣工業中心第一期2樓A2貨倉(包括平台)；

(iii) 香港新界青衣長達路1至33號青衣工業中心第一期2樓A3貨倉；及

(iv) 香港新界青衣長達路1至33號青衣工業中心第一期2樓A4貨倉(包括平台)

建築面積：約為27,981平方呎

- 期限 : 自二零二三年十二月一日起計至二零二六年一月三十一日止(包括首尾兩日), 為期26個月
- 租金及支付條款 : 於租賃期內, 環球印刷集團須於免租期後的每月首日根據租賃協議向Mutual Benefit支付月租230,000港元(包括差餉及政府地租(倘適用))。
- 環球印刷集團負責支付物業管理費。
- 免租期 : 自二零二三年十二月一日起計至二零二四年一月三十一日止(包括首尾兩日), 為期兩個月
- 按金 : 於訂立租賃協議時, 環球印刷集團須根據租賃協議向Mutual Benefit支付按金690,000港元, 相當於租賃協議項下的三個月租金, 作為環球印刷集團於整個租賃協議期內適當履行及遵守其責任的擔保
- 先決條件 : 租賃須待以下條件獲達成後, 方可作實:
- (i) Mutual Benefit於租賃協議所作出的保證於所有重大方面仍屬真實、準確及完備、並無誤導且合規, 且於租賃協議期內並無任何事件或情況導致任何重大不利變動; 及
 - (ii) 環球印刷集團已根據其組織章程細則取得必要批准, 且本公司已遵守GEM上市規則的規定

租賃協議項下的租金總額約為5.5百萬港元, 而租賃協議的條款(包括應付租金)乃由環球印刷集團與Mutual Benefit考慮該等物業周邊的同類物業現行市場租金後經公平磋商釐定。租賃協議項下的租金及按金將由本集團內部資源及建議供股所得款項撥付。

訂立租賃的理由及裨益

誠如本公司日期為二零二三年十一月十九日之公告所披露，本集團已提早終止租賃位於觀塘的多處物業。由於該等物業與本集團現有物流中心位於同一大廈內，董事會認為，租賃該等物業以作擴充之用，而非租用先前位於觀塘的物業，可提升本集團的整體業務效率及降低營運成本。

董事會認為，租賃乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，租賃協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司及環球印刷集團

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事向香港客戶提供印刷服務。本集團的印刷服務包括柯式印刷、噴墨印刷及數碼印刷。

環球印刷集團是一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。環球印刷集團的主要業務為在香港提供一般印刷服務及印刷產品貿易。

Mutual Benefit

Mutual Benefit是一間於香港註冊成立的有限公司，擁有該等物業。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，Mutual Benefit由Modern Victory Holdings Limited、Billion Fortune International Limited及Regent Gold Business Limited分別擁有50%、45%及5%權益。Modern Victory Holdings Limited由Champion Glory Enterprises Limited、Diamond Glow Investments Limited及Greater Success Ventures Limited分別擁有60%、20%及20%權益。該等公司由陸艾思女士及陸艾齡女士最終擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Mutual Benefit及彼各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將要求本集團確認使用權資產。根據租賃協議，預計本集團將確認的使用權資產總價值將為約5.1百萬港元，按每年約7.7%的貼現率計算，該貼現率相當於銀行就近期資產租賃向本集團提供的增量借款利率。

由於租賃的最高適用百分比率合併計算超過5%但少於25%，租賃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，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「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
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「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
「租賃」	指 根據租賃協議租賃該等物業
「租賃協議」	指 環球印刷集團（作為承租人）與Mutual Benefit（作為出租人）就租賃該等物業訂立日期為二零二三年十一月二十日的協議
「陸艾思女士」	指 陸艾思女士
「陸艾齡女士」	指 陸艾齡女士
「Mutual Benefit」	指 Mutual Benefit Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為該等物業之擁有人
「該等物業」	指 該等物業須根據租賃協議（詳情載於本公告）租賃
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指 股份之持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「環球印刷集團」	指 環球印刷集團有限公司，本公司間接全資附屬公司
「%」	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
林承大

香港，二零二三年十一月二十日

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。