

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)

(1)有關租賃物業之須予披露交易 及

(2)有關成立合資公司及生產協議之業務更新

有關租賃物業之須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零二三年八月二十八日(交易時段後)，(i)本公司間接全資附屬公司環球印刷集團(作為承租人)與美雅印刷(作為出租人)訂立第一份租賃協議，據此，環球印刷集團已同意租賃第一處物業；及(ii)環球印刷集團(作為承租人)與海濱(作為出租人)訂立第二份租賃協議，據此，環球印刷集團已同意租賃第二處物業，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。

有關成立合資公司及生產協議之業務更新

董事會欣然宣佈，環球印刷集團及魏先生於二零二三年八月成立美雅科技。於本公告日期，美雅科技由環球印刷集團及美雅控股(魏先生全資擁有之公司)分別擁有91%及9%權益。於二零二三年八月二十八日(交易時段後)，(i)環球印刷集團、美雅控股及美雅科技訂立股東協議，訂明環球印刷集團及美雅控股作為美雅科技股東之權利及義務，以及彼等與美雅科技就美雅科技之擁有權、管理及營運之安排；及(ii)美雅科技與美雅印刷訂立生產協議，據此，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。

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4.5百萬港元，按每年約6.3%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貸款利率。

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。

根據GEM上市規則第19章，由於美雅科技成立的所有適用百分比率低於5%，故美雅科技成立並不構成本公司的須予公佈交易。

有關租賃物業之須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零二三年八月二十八日(交易時段後)，(i)本公司間接全資附屬公司環球印刷集團(作為承租人)與美雅印刷(作為出租人)訂立第一份租賃協議，據此，環球印刷集團已同意租賃第一處物業；及(ii)環球印刷集團(作為承租人)與海濱(作為出租人)訂立第二份租賃協議，據此，環球印刷集團已同意租賃第二處物業。租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二三年八月二十八日(交易時段後)

訂約方：第一份租賃協議

(i) 環球印刷集團(作為承租人)；及

(ii) 美雅印刷(作為出租人)

第二份租賃協議

(i) 環球印刷集團(作為承租人)；及

(ii) 海濱(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，美雅印刷、海濱及彼等各自的最終實益擁有人(包括魏先生)均為獨立第三方

- 物業
- ： 第一份租賃協議項下之第一處物業
- (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
- 第二份租賃協議項下之第二處物業
- (i) 香港九龍榮業街6號海濱工業大廈4樓A座
- 建築面積
- ： (i) 第一處物業的面積約為21,102平方呎（不包括停車位）
- (ii) 第二處物業的面積約為2,693平方呎

- 期限：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
- 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(i)根據第一份租賃協議向美雅印刷支付月租175,416港元；及(ii)根據第二份租賃協議向海濱支付月租21,544港元(包括差餉、政府地租(倘適用)及物業管理費)
- 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)，為期兩個月
- 按金：於訂立租賃協議時，環球印刷集團須(i)根據第一份租賃協議向美雅印刷支付按金350,832港元；及(ii)根據第二份租賃協議向海濱支付43,088港元，相當於各自租賃協議項下的兩個月租金，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) 環球印刷集團、美雅控股及美雅科技訂立股東協議；
 - (ii) 美雅科技及美雅印刷訂立生產協議；
 - (iii) 美雅印刷及海濱於各自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
 - (iv) 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4.7百萬港元，而租賃協議的條款(包括應付租金)乃由環球印刷集團與美雅印刷及海濱各自考慮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撥付。

訂立租賃的理由及裨益

誠如本公司截至二零二三年六月三十日止三個月的第一季度報告所披露，本公司通過收購兩台最先進的噴墨印刷機，大量投資環保科技。此等機器將提高本集團的能力，就調整印刷內容及數量提供解決方案及靈活性，以減少單位固定成本，同時減少本集團碳足跡。本公司擬透過整合若干現有生產設施及上述新印刷機以簡化其生產流程，從而提高生產效率。連同美雅科技預期將承接的新增訂單，尤其是該等可能根據生產協議(詳情載於本公告下文)下達的訂單，本公司將需要額外空間作業務營運之用，而物業毗鄰本公司位於觀塘之主要營業地點，有利於本集團提高營運效率。

董事會(包括獨立非執行董事)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。

有關成立合資公司及生產協議之業務更新

成立合營公司及訂立股東協議

董事會欣然宣佈，環球印刷集團及魏先生於二零二三年八月成立美雅科技。於本公告日期，美雅科技由環球印刷集團及美雅控股(魏先生全資擁有之公司)分別擁有91%及9%權益。於二零二三年八月二十八日(交易時段後)，環球印刷集團、美雅控股及美雅科技訂立股東協議，訂明環球印刷集團及美雅控股作為美雅科技股東之權利及義務，以及彼等與美雅科技就美雅科技之擁有權、管理及營運之安排。下文載列股東協議的若干主要條款：

- (i) 美雅科技的初始繳足股本為100,000港元，分為100,000股普通股，其中91,000港元由環球印刷集團出資及9,000港元由魏先生(其後轉讓至美雅控股)出資；

- (ii) 美雅科技董事會成員(包括主席)由環球印刷集團提名；
- (iii) 於股東協議日期後，未經美雅科技所有其他股東事先書面同意，任何股東不得出售、轉讓、抵押、擔保、授出相關認股權證或以其他方式處置其所持美雅科技的任何股份或於其任何股份的實益權益；及
- (iv) 美雅科技的任何股東有權隨時向美雅科技的其他股東提出要約，以任何價格購買其於美雅科技的全部股本。

生產協議

於二零二三年八月二十八日(交易時段後)，美雅科技與美雅印刷訂立生產協議，據此，(i) 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；(ii) 美雅科技已同意向美雅印刷支付可退還按金5百萬港元，以彌補任何產品潛在損毀之損失；及(iii) 美雅印刷已保證於生產協議期內與美雅科技訂立總金額不少於35百萬港元之最終生產合約。

有關訂約方的資料

本公司、環球印刷集團及美雅科技

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。

美雅科技為一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期由環球印刷集團及美雅控股分別擁有91%及9%權益。美雅科技將主要從事提供印刷服務。

魏先生、美雅控股、美雅印刷及海濱

魏先生在香港的印刷服務方面擁有豐富經驗，是美雅印刷（主要從事提供印刷服務的公司）的創始人及董事。

美雅控股為一間於香港註冊成立的有限公司，由魏先生全資擁有。美雅控股的主要業務為投資控股。

美雅印刷是一間於香港註冊成立的有限公司，由魏先生及魏先生的配偶伍佩玲女士分別擁有75%及25%。

海濱是一間於香港註冊成立的有限公司，由魏先生和伍佩玲女士分別擁有50%。海濱的主要業務為物業控股。

於本公告日期，美雅印刷持有第一處物業及海濱持有第二處物業。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，魏先生、美雅控股、美雅印刷、海濱及彼等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4.5百萬港元，按每年約6.3%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貸款利率。

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。

根據GEM上市規則第19章，由於美雅科技成立的所有適用百分比率低於5%，故美雅科技成立並不構成本公司的須予公佈交易。

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
「美雅控股」	指	美雅印刷製本(控股)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「美雅印刷」	指	美雅印刷製本有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「美雅科技」	指	美雅科技印刷有限公司，本公司間接非全資附屬公司，其由環球印刷集團擁有91%及美雅控股擁有9%權益
「第一份租賃協議」	指	環球印刷集團(作為承租人)與美雅印刷(作為出租人)於二零二三年八月二十八日訂立的協議，內容有關第一處物業之租賃
「第一處物業」	指	第一份租賃協議(詳情載於本公告)項下待租賃之物業
「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

「海濱」	指	海濱印刷有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「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	根據租賃協議租賃物業
「租賃協議」	指	第一份租賃協議及第二份租賃協議
「魏先生」	指	魏錦常先生
「百分比率」	指	具有 GEM 上市規則所賦予的涵義
「物業」	指	第一處物業及第二處物業
「生產協議」	指	美雅科技與美雅印刷就美雅科技提供印刷及生產服務訂立日期為二零二三年八月二十八日的協議
「第二份租賃協議」	指	環球印刷集團（作為承租人）與海濱（作為出租人）就租賃第二處物業訂立日期為二零二三年八月二十八日的協議
「第二處物業」	指	根據第二份租賃協議租賃的物業（詳情載於本公告）
「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

「股東協議」	指	環球印刷集團、美雅控股及美雅科技訂立日期為二零二三年八月二十八日的協議
「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，二零二三年八月二十八日

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後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。