

租賃協議書

日期: 2023年11月20日

甲方為富杰有限公司，地址為香港干諾道西118號10樓02至03室，以下簡稱「業主」；乙方為根據香港法律註冊成立的環球印刷集團有限公司，註冊辦公地址為香港新界青衣長達路1-33號青衣工業中心一期地下A1，以下簡稱「租戶」。

1. 物業

業主同意租借物業予租戶，該物業位於香港青衣工業中心A座1期2樓01-04室全層，建築面積合共27,981平方尺（以下簡稱「物業」），租期為兩年兩個月，由2023年12月1日開始，至2026年1月31日屆滿（包括首尾兩天）。

2. 租金支付

租戶同意在業主提供的兩個月免租期（即2023年12月1日至2024年1月31日）之後，每月向業主支付港幣230,000元，該金額已包括租金、差餉、地租（如適用），而租戶需另外支付相關的物業管理費。租戶須在每月的第一天支付當月租金。

3. 保證金

租戶於簽署本協議時應支付港幣690,000元（相當於三個月租金）的保證金及港幣230,000元的上期（相當於一個月租金），合共港幣920,000元予業主。如在租賃期滿後，物業沒有損壞（自然損耗及因固有的缺憾所產生的損壞除外）或任何應支付的租金或其它費用未付清，則保證金將在本協議終止後七天內退還予租戶。

4. 先決條件

本協議及其中包含的一切內容均以執行本協議時履行以下所有條款和條件為前提：

- (1) 在本協議有效期間的任何時間，業主根據本協議作出的保證將保持真實、準確及完整，並無任何重大誤導或遭違反，以及沒有導致任何重大不利變動的事件

或情況；及

(2) 租戶已根據其公司組織章程細則及上市公司（定義見下文）已根據《香港聯合交易所有限公司 GEM 證券上市規則》（以下簡稱「《GEM 上市規則》」）就本協議及其項下擬進行之交易取得批准。

5. 物業使用

租戶應將物業用作辦公室、生產場所和倉庫。業主特此陳述及保證根據物業相關地契內的條款及相關法律法規，物業可用作上述用途。租戶不得未經業主事先書面同意，將物業用於任何其他用途。

6. 維護和修理

租戶應在本協議期間保持物業的清潔和良好狀態。租戶應承擔對物業進行所有維修和保養費用，但正常磨損或業主的疏忽所導致的維修除外。

7. 改建

未經業主事先書面同意，租戶不得對物業進行任何改建或增建。

8. 轉讓或轉租

租戶未經業主事先書面同意，不得轉讓或轉租物業。

9. 保險

租戶應就物業及其用途購買適當保險（包括責任保險），保險金額及保險公司由租戶自行決定。

10. 合規

租戶為環球印館控股有限公司（一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司 GEM 上市（股份代號：8448））（以下簡稱「上市公司」）的全資附屬公司。本協議項下的交易構成《GEM 上市規則》第 19 章項下的須予披露的交易。各方同意，本協議項下的交易需在各方及上市公司就本協議及其項下的交易取得一切所需同意、許可及批准且有關同意、許可及批准維

持十足效力及全面生效的前提下進行。各方特此承諾，各方將盡力配合就本協議項下的交易履行於《GEM 上市規則》的義務（包括但不限於上市公司根據《GEM 上市規則》的要求就本協議項下的交易刊發公告），並將盡一切合理努力提供可能合理必要的信息以履行上述義務。

11. 違約

若租戶有任何違約行為，業主有權在提前書面通知租戶並在上市公司符合《GEM 上市規則》的前提下終止本協議，並重新進入並佔有物業。

12. 法律管轄

本協議應受香港法律管轄，並依據其解釋。

13. 整個協議

本協議構成雙方之間的整個協議，取代雙方之前的所有談判、理解和協議。

14. 修訂

本協議僅可由雙方簽署的書面文件進行修改或變更。

15. 通知

本協議所需或允許發出的任何通知應以書面形式發出，交付或郵寄掛號信，郵資已付，至上述地址。

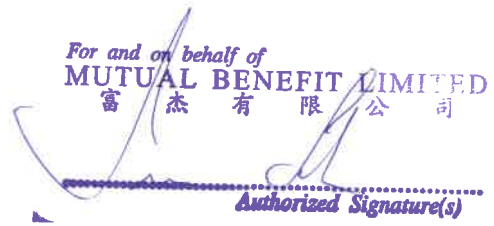
簽署本協議，證明各方已同意上述條款，並於上述日期簽署本協議。

由陸艾齡（經董事會決議案妥為授權）代表

富杰有限公司

簽署

)
)
)
)

For and on behalf of
MUTUAL BENEFIT LIMITED
富 杰 有 限 公 司

Authorized Signature(s)

由葉子民（經董事會決議案妥為授權）代表

環球印刷集團有限公司

簽署

)
)
)
)

