

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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 ENTERTAINMENT AND CULTURE  
GROUP COMPANY LIMITED  
寰宇娛樂文化集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1046)

**有關租賃偉倫中心物業  
之關連交易**

**關連交易**

董事會宣佈，於二零二四年一月二十九日，本公司之間接全資附屬公司寰宇數碼娛樂與寰宇物業投資(其全部已發行股本由林先生(本公司創辦人、主席、執行董事及本公司控股股東)擁有)訂立租賃協議，月租為244,000港元(不包括差餉、政府地租及管理費)。

租賃協議之主要條款如下：

**日期**

二零二四年一月二十九日

**訂約各方**

**(1) 寰宇物業投資，作為業主**

寰宇物業投資之全部已發行股本由林先生擁有。

## **(2) 寰宇數碼娛樂，作為租戶**

寰宇數碼娛樂為本公司之間接全資附屬公司，且主要業務為於香港以不同錄像產品制式發行電影。

### **物業**

偉倫中心物業

### **可銷售面積**

約13,983平方呎

### **年期**

自二零二四年二月二十五日起計36個月

### **租金**

每月244,000港元(不包括差餉、政府地租及管理費)，須按月支付

截至二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日止財政年度及截至二零二四年一月三十一日止七個月期間，本集團就偉倫中心物業向寰宇物業投資支付之年度租金(不包括差餉、政府地租及管理費)分別為2,928,000港元、2,928,000港元、2,928,000港元及1,708,000港元。

### **年度上限**

基於根據租賃協議應付月租244,000港元，截至二零二四年六月三十日、截至二零二五年六月三十日、截至二零二六年六月三十日及截至二零二七年六月三十日止財政年度，根據租賃協議應付之總額上限將分別不超過1,011,000港元、2,928,000港元、2,928,000港元及1,918,000港元。

### **訂立租賃協議之理由**

由於本集團自二零零零年年初以來一直使用偉倫中心物業，故董事認為倘本集團繼續向寰宇物業投資租賃偉倫中心物業，可節省大量時間及成本(就搬遷及裝修而言)。

租賃協議條款乃寰宇數碼娛樂與寰宇物業投資經參考過往月租及瑞豐環球評估諮詢於二零二三年十二月十二日之租金估值後按公平原則磋商釐定。

董事(除林先生由於彼於其中擁有重大權益放棄參與批准租賃協議外)包括獨立非執行董事，認為租賃協議乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立；且租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

## 訂約各方之資料

本集團主要從事錄像發行、電影發行及放映、授出及轉授電影版權、出租投資物業、證券投資、眼鏡產品及鐘錶產品貿易、批發及零售業務，以及提供財經印刷產品之排版、翻譯、印刷、設計、分派及其他相關服務。

寰宇物業投資主要於香港從事投資控股，其全部已發行股本由林先生擁有。

寰宇數碼娛樂為本公司之間接全資附屬公司，且主要於香港以不同錄像產品制式發行電影。

## 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認額外資產，體現其持有偉倫中心物業之使用權，因此，就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

本公司創辦人、主席、執行董事及本公司控股股東林先生為關連人士。故此，寰宇物業投資根據上市規則為本公司關連人士。因此，租賃協議項下擬進行之交易、支付租賃協議項下月租付款將被視為一次性關連交易。

由於有關租賃協議項下金額約8,026,000港元之使用權資產價值之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，以及使用權資產價值超過3,000,000港元，故租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公佈規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公佈中，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寰宇娛樂文化集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「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	與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自聯繫人並無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(不時修訂、補充或以其他方式修改)
「林先生」	指	林小明先生，本公司創辦人、主席、執行董事及本公司控股股東
「租金估值」	指	每月244,000港元，即瑞豐環球評估諮詢於二零二三年十二月十二日作出之偉倫中心物業市場租金
「瑞豐環球評估諮詢」	指	獨立合資格估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	寰宇物業投資(作為業主)及寰宇數碼娛樂(作為租戶)於二零二四年一月二十九日按其中所載條款訂立之租賃協議
「寰宇數碼娛樂」	指	寰宇數碼娛樂有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「寰宇物業投資」	指	寰宇物業投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司及其全部已發行股本由林先生擁有
「使用權資產價值」	指	於租賃協議整個年期內之租金付款總額之未經審核現值(經本集團貼現及就偉倫中心物業之使用權按香港財務報告準則第16號確認)
「偉倫中心物業」	指	香港新界葵涌大連排道192-200號偉倫中心二期18樓單位1及香港新界葵涌大連排道192-200號偉倫中心二期2樓停車位第1、24、25、26及41號

承董事會命  
**寰宇娛樂文化集團有限公司**  
 主席兼執行董事  
**林小明**

香港，二零二四年一月二十九日

於本公佈日期，本公司執行董事為林小明先生及林傑新先生，以及本公司獨立非執行董事為蔡永冠先生、鄧耀榮先生及龐雪卿女士。