

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的任何損失承擔任何責任。



**UNIVERSE INTERNATIONAL FINANCIAL HOLDINGS LIMITED**  
**寰宇國際金融控股有限公司\***

(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的持續關連交易  
及  
有關購置一部車輛的關連交易  
及  
有關購置一部車輛及出售附屬公司的  
過往關連交易**

**持續關連交易**

董事會宣佈，於二零一八年一月二十五日，本公司的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、主席兼執行董事)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)。

租賃協議項下的月租乃由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進行的租金估值後按公平原則磋商釐定。

\* 僅供識別

## 關連交易及過往關連交易

董事會進一步宣佈如下：

- (1) 於二零一八年一月二十五日，本公司的間接全資附屬公司寰宇鐘錶與林小強先生(本集團電影製作及電影發行總經理並為林先生的胞弟)訂立買賣協議－車輛B，旨在以118,000港元(經參考獨立第三方汽車公司進行的估值)自林小強先生購買車輛B；
- (2) 於二零一七年十二月四日，寰宇鐘錶與寰宇物業投資(其全部已發行股本由林先生擁有)訂立買賣協議－車輛A，旨在以代價1,060,000港元(經參考獨立第三方汽車公司進行的估值)自寰宇物業投資購買車輛A；及
- (3) 於二零一七年八月十五日，UFH及寰宇影片發行(分別為本公司的直接及間接全資附屬公司)與林先生訂立買賣協議－數碼節目製作，旨在以代價294,000港元(經參考目標公司的經審核/未經審核資產淨值及瑞豐環球評估諮詢進行的澳門物業估值)出售數碼節目製作的全部已發行股本。

## 上市規則涵義

根據上市規則第14A.81條，訂立租賃協議與購置車輛A及車輛B以及數碼節目製作出售事項均於十二個月期間內訂立/完成，故將匯總作為單一系列交易。

本公司創辦人、主席兼執行董事林先生為關連人士。林小強先生為本集團電影製作及電影發行部門總經理且為林先生的胞弟。根據第14A.12(2)(a)條，林小強先生為林小明先生之聯繫人並因此亦為關連人士。

因此，根據上市規則，訂立租賃協議(按年度基準)連同購置車輛A及車輛B以及數碼節目製作出售事項構成本公司的持續關連交易/關連交易。由於訂立租賃協議(按年度基準)連同購置車輛A及車輛B以及數碼節目製作出售事項的若干適用百分比率低於5%，因此訂立租賃協議(按年度基準)連同購置車輛A及車輛B以及數碼節目製作出售事項符合上市規則第14A.76(2)條豁免規定，僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，但可獲豁免上市規則第14A章項下通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## 持續關連交易

### 租賃協議

#### 日期

二零一八年一月二十五日

#### 訂約各方

- (1) 寰宇物業投資，作為業主

寰宇物業投資的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的間接全資附屬公司，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

自二零一八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

截至二零一五年六月三十日、二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日止財政年度及截至二零一八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的年度租金(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，截至二零一八年六月三十日止五個月、截至二零一九年六月三十日止十二個月、截至二零二零年六月三十日止十二個月及截至二零二一年一月三十一日止七個月，根據租賃協議應付的總額上限將分別不超過1,220,000港元、2,928,000港元、2,928,000港元及1,708,000港元。

## 訂立租賃協議的理由

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二零一八年一月二十二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；且租賃協議的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。

## 關連及過往關連交易

### A. 有關車輛B的買賣協議

#### 日期

二零一八年一月二十五日

#### 訂約各方

##### (1) 林小強先生，作為賣方

林小強先生為本集團電影製作和電影發行部門總經理並為林先生之胞弟

##### (2) 寰宇鐘錶，作為買方

寰宇鐘錶為本公司的間接全資附屬公司，主要於香港及中國從事投資控股

## **標的事項**

車輛B

## **代價**

須以支票方式支付的118,000港元乃林小強先生與寰宇鐘錶經參考車輛B的原購置成本384,330港元及獨立第三方汽車公司於二零一八年一月二十三日的估值118,000港元後按公平原則磋商釐定。

## **訂立買賣協議－車輛B的理由**

車輛B乃為本集團董事及員工的日常差旅之用而購置。

買賣協議－車輛B的條款乃林小強先生與寰宇鐘錶經公平磋商後達致。

董事(除林先生由於彼於其中擁有重大權益放棄參與批准買賣協議－車輛B外，包括獨立非執行董事)認為，買賣協議－車輛B乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立；且買賣協議－車輛B的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。

買賣車輛B於二零一八年一月二十五日完成。

## **B. 有關車輛A的買賣協議**

### **日期**

二零一七年十二月四日

### **訂約各方**

- (1) 寰宇物業投資，作為賣方

寰宇物業投資的全部已發行股本由林先生擁有

- (2) 寰宇鐘錶，作為買方

寰宇鐘錶為本公司的間接全資附屬公司，主要於香港及中國從事投資控股

## **標的事項**

車輛A

## **代價**

須以支票方式支付的1,060,000港元乃由寰宇物業投資與寰宇鐘錶經參考車輛A的原購置成本1,968,410.90港元及獨立第三方汽車公司於二零一七年十一月十三日的估值1,060,000港元後按公平原則磋商釐定。

## **訂立買賣協議－車輛A的理由**

車輛A乃為本集團董事及員工的日常差旅之用而購置。

買賣協議－車輛A的條款乃寰宇物業投資與寰宇鐘錶經公平磋商後達致。

董事(除林先生由於彼於其中擁有重大權益放棄參與批准買賣協議－車輛A外，包括獨立非執行董事)認為，買賣協議－車輛A乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立；且買賣協議－車輛A的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。

買賣車輛A於二零一七年十二月四日完成。

## **C. 有關數碼節目製作的全部已發行股本的買賣協議**

### **日期**

二零一七年八月十五日

### **訂約各方**

(1) UFH及寰宇影片發行，作為賣方

UFH及寰宇影片發行分別為本公司的直接及間接全資附屬公司

(2) 林先生，作為買方

## 買賣

根據買賣協議－數碼節目製作所出售的資產為數碼節目製作的全部已發行股本。數碼節目製作的主要資產包括於陽澳全部註冊資本的40%權益，陽澳為一間根據澳門法律註冊成立的私人有限公司。陽澳的主要業務為於澳門進行土地及物業投資及陽澳的主要資產包括持有澳門物業。

澳門物業包括一幅總註冊地盤面積約828.8平方呎的土地，於數碼節目製作出售事項時仍在發展中。完成發展的估計總建築成本約4,300,000港元，其中於二零一七年六月三十日已花費2,660,000港元。以下為數碼節目製作及陽澳截至二零一六年及二零一七年六月三十日止兩個年度以及二零一七年七月一日至二零一七年八月十五日期間之財務資料。

### 數碼節目製作

	截至 二零一六年 六月三十日 止年度 港元	截至 二零一七年 六月三十日 止年度 港元	二零一七年 七月一日至 二零一七年 八月十五日 期間 港元
除稅及非經常項目前(虧損)	(2,385)	(2,410)	-
除稅及非經常項目後(虧損)	<u>(2,392)</u>	<u>(2,415)</u>	<u>-</u>
	於 二零一六年 六月三十日 港元	於 二零一七年 六月三十日 港元	於 二零一七年 八月十五日 港元
總資產	10,567,372	10,565,862	10,565,863
(負債)淨額	<u>(2,173)</u>	<u>(4,588)</u>	<u>(4,587)</u>

## 陽澳

	截至 二零一六年 六月三十日 止年度 港元	截至 二零一七年 六月三十日 止年度 港元	二零一七年 七月一日至 二零一七年 八月十五日 期間 港元
除稅及非經常項目前溢利／(虧損)	214	(3,762)	—
除稅及非經常項目後溢利／(虧損)	<u>214</u>	<u>(3,762)</u>	<u>—</u>
	於 二零一六年 六月三十日 港元	於 二零一七年 六月三十日 港元	於 二零一七年 八月十五日 港元
總資產	28,582,815	27,229,538	27,229,538*
資產淨值	<u>119,540</u>	<u>115,778</u>	<u>115,778*</u>

\* 經根據瑞豐環球評估諮詢進行的估值對澳門物業作出公平值調整後，陽澳之總資產及資產淨值將分別調整為27,846,943港元及733,183港元。

## 代價

須以支票方式支付的294,000港元乃由UFH及寰宇影片發行(作為協議一方)及林先生(作為協議另一方)經考慮(1)數碼節目製作於二零一七年八月十五日的未經審核負債淨額4,587港元；(2)陽澳於二零一七年八月十五日的未經審核資產淨值約733,183港元(經根據瑞豐環球評估諮詢進行的估值對澳門物業作出公平值調整後)；及(3)瑞豐環球評估諮詢於二零一七年六月三十日對澳門物業的估值26,800,000港元後按公平原則磋商釐定。

## 進行數碼節目製作出售事項的理由

董事認為，由於在完成數碼節目製作出售事項前，數碼節目製作欠付林先生約10,570,000港元，故數碼節目製作出售事項將減少本集團的債務以及於日後將進一步節省開發澳門物業的資本開支。此外，於完成數碼節目製作出售事項後，本集團錄得出售事項收益248,501港元。

買賣協議－數碼節目製作的條款乃經UFH及寰宇影片發行(作為協議一方)及林先生(作為協議另一方)公平磋商後釐定。



董事(除林先生由於彼於其中擁有重大權益放棄參與批准買賣協議－數碼節目製作外，包括獨立非執行董事)認為，買賣協議－數碼節目製作乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立；且買賣協議－數碼節目製作的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。

買賣數碼節目製作的全部已發行股本於二零一七年八月十五日完成，緊隨完成後數碼節目製作不再為本公司的附屬公司。

## 訂約各方的資料

本集團主要從事證券經紀及孖展融資、放貸、出租投資物業及證券投資、錄像發行、電影發行及放映、授出及轉授電影版權、光學產品、鐘錶及珠寶產品貿易、批發及零售業務。

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的間接全資附屬公司，且主要於香港以不同錄像產品制式發行電影。

寰宇鐘錶為本公司的間接全資附屬公司，主要於香港及中國從事投資控股。

UFH為本公司的直接全資附屬公司，主要於香港從事投資控股。

寰宇影片發行為本公司的間接全資附屬公司，主要於香港從事轉授電影版權及電視劇、電影放映及租賃投資物業。

## 上市規則涵義

根據上市規則第14A.81條，訂立租賃協議與購置車輛A及車輛B以及數碼節目製作出售事項均於十二個月期間內訂立／完成，故將匯總作為單一系列交易。

本公司創辦人、主席兼執行董事林先生為關連人士。林小強先生為本集團電影製作及電影發行部門總經理且為林先生的胞弟。根據第14A.12(2)(a)條，林小強先生為林小明先生之聯繫人並因此亦為關連人士。

因此，根據上市規則，訂立租賃協議(按年度基準)連同購置車輛A及車輛B以及數碼節目製作出售事項構成本公司的持續關連交易／關連交易。由於訂立租賃協議(按年度基準)連同購置車輛A及車輛B以及數碼節目製作出售事項的若干適用百分比率低於5%，因此訂立租賃協議(按年度基準)連同購置車輛A及車輛B以及數碼節目製作出售事項符合上市規則第14A.76(2)條豁免規定，僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，但可獲豁免上市規則第14A章項下通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。因此概括而言，(1)訂立租賃協議、購置車輛A、購置車輛B及數碼節目製作出售事項各自作為獨立交易；(2)購置車輛A及數碼節目製作出售事項一併匯總；及(3)購置車輛A、購置車輛B及數碼節目製作出售事項一併匯總，均根據第14A.76(1)條全面獲豁免，原因是彼等各自項下相關代價及適用百分比率分別低於3,000,000港元且低於5%。

## 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	寰宇國際金融控股有限公司，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
「數碼節目製作」	指	數碼節目製作有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「數碼節目製作出售事項」	指	UFH及寰宇影片發行根據買賣協議－數碼節目製作之條款及條件向林先生出售數碼節目製作之全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「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)
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門物業」	指	位於澳門氹仔何連旺街14-20號標示編號6095及6096 (PPF)(澳門氹仔東北－何連旺街21-23號)(n°6097)；東南－安樂街14-16號(n°6083)；西南－何連旺街5-11號(n°s6100及n°6101)；西北－何連旺街)之一幅土地
「林小強先生」	指	林小強先生，本集團電影製作和電影發行部門總經理，林先生胞弟
「林先生」	指	林小明先生，本公司創辦人、主席兼執行董事
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「租金估值」	指	每月244,000港元，即瑞豐環球評估諮詢於二零一八年一月二十二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

「買賣協議－數碼節目製作」	指	UFH及寰宇影片發行(作為賣方)與林先生(作為買方)於二零一七年八月十五日訂立之買賣協議，內容有關買賣數碼節目製作全部已發行股本
「買賣協議－車輛A」	指	寰宇物業投資(作為賣方)與寰宇鐘錶(作為買方)於二零一七年十二月四日訂立之買賣協議，內容有關買賣車輛A
「買賣協議－車輛B」	指	林小強先生(作為賣方)與寰宇鐘錶(作為買方)於二零一八年一月二十五日訂立之買賣協議，內容有關買賣車輛B
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「陽澳」	指	陽澳置業有限公司，一間根據澳門法例註冊成立之私人有限公司
「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)於二零一八年一月二十五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間接全資附屬公司
「寰宇影片發行」	指	寰宇影片發行有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司及為本公司間接全資附屬公司
「UFH」	指	Universe Films (Holdings) Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司及為本公司直接全資附屬公司
「寰宇鐘錶」	指	寰宇鐘錶集團有限公司，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
「車輛A」	指	於二零一四年製造之「梅賽德斯－奔馳」牌私家車
「車輛B」	指	於二零零九年製造之「豐田」牌私家車
「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 & 41號
「%」	指	百分比

承董事會命  
**寰宇國際金融控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**林小明**

香港，二零一八年二月八日

於本公佈日期，執行董事為林小明先生、洪祖星先生及林傑新先生，以及獨立非執行董事為蔡永冠先生、林芝強先生、鄧耀榮先生、莊岐鳴先生及王爵偉先生。