

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

寰宇

UNIVERSE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

寰宇國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1046)

截至二零零九年六月三十日止年度之全年業績公佈

業績

寰宇國際控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止年度之綜合業績及截至二零零八年六月三十日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

		截至六月三十日止年度	
	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	2	89,733	134,174
收益成本	3	(62,088)	(111,664)
銷售費用	3	(2,345)	(4,511)
行政費用	3	(27,167)	(44,434)
其他收入		976	1,166
其他收益 — 淨額		155	392
投資物業之公平值(減少)/增加		(5,820)	3,140
其他經營費用	3	(4,517)	(9,211)
財務收入		2,575	4,878
除所得稅前虧損		(8,498)	(26,070)
所得稅費用	4	(1,207)	(1,048)
本公司權益持有人應佔虧損		<u>(9,705)</u>	<u>(27,118)</u>
年內本公司權益持有人應佔虧損 的每股虧損(以每股港仙計)			
— 基本	5	<u>(0.60)</u>	<u>(1.67)</u>
— 攤薄	5	<u>(0.60)</u>	<u>(1.67)</u>
股息	6	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合資產負債表

	於六月三十日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產		
非流動資產		
租賃土地	9,916	12,097
物業、機器及設備	12,671	18,528
投資物業	350	23,170
其他無形資產	1,408	1,408
電影版權及製作中之電影	142,948	98,947
電影訂金	19,812	2,619
遞延所得稅資產	2,553	5,076
	<u>189,658</u>	<u>161,845</u>
流動資產		
存貨	5,023	5,811
應收賬款	7 5,765	30,250
已付按金及預付款項	10,643	8,370
已抵押銀行存款	—	2,000
其他銀行存款	51,742	—
現金及現金等價物	64,844	145,159
持作出售之非流動資產	23,345	—
	<u>161,362</u>	<u>191,590</u>
總資產	<u>351,020</u>	<u>353,435</u>

權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		32,492	32,492
股份溢價		127,211	127,211
其他儲備		1,279	19,833
保留盈利		134,617	125,768
		<u> </u>	<u> </u>
總權益		295,599	305,304
		<u> </u>	<u> </u>
負債			
非流動負債			
其他長期負債		151	183
遞延所得稅負債		2,307	3,691
		<u> </u>	<u> </u>
		2,458	3,874
		<u> </u>	<u> </u>
流動負債			
應付賬款	8	3,826	5,914
其他應付款項及應計支出		13,346	6,819
已收訂金		35,520	31,323
應付最終控股公司款項		1	1
融資租賃承擔		80	78
應繳稅項		190	122
		<u> </u>	<u> </u>
		52,963	44,257
		<u> </u>	<u> </u>
總負債		55,421	48,131
		<u> </u>	<u> </u>
總權益及負債		351,020	353,435
		<u> </u>	<u> </u>
流動資產淨值		108,399	147,333
		<u> </u>	<u> </u>
總資產減流動負債		298,057	309,178
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

1. 編製基準

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則（「財務準則」）編製，財務準則為統稱詞彙，當中有關於香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業的重估均按公平值列賬而作出修訂。

編製符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。實際結果或會與此等估算有所不同。

香港會計師公會已發出若干於本集團本會計年度初次生效的新訂及經修訂的財務準則，而該等財務準則與本集團之業務並不相關。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋13	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14	會計準則19－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

2. 分部資料

本集團主要從事發行不同制式錄像產品、電影放映、授出及轉授電影版權及出租投資物業。

主要分部報告－業務分部資料

	二零零九年					
	銷售貨品 港幣千元	電影放映、 授出及轉授 電影版權 港幣千元	出租投資 物業 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	集團 港幣千元
收益						
對外之銷售	24,395	62,669	376	2,293	—	89,733
分部間之銷售	—	4,700	—	700	(5,400)	—
	<u>24,395</u>	<u>67,369</u>	<u>376</u>	<u>2,993</u>	<u>(5,400)</u>	<u>89,733</u>
業績						
減值虧損前之分部業績	(950)	(934)	38	205	—	(1,641)
電影版權及電影訂金 之減值虧損	(23)	(3,589)	—	—	—	(3,612)
	<u>(973)</u>	<u>(4,523)</u>	<u>38</u>	<u>205</u>	<u>—</u>	<u>(5,253)</u>
投資物業之公平值減少	—	—	(5,820)	—	—	(5,820)
財務收入						2,575
						<u>2,575</u>
除所得稅前虧損						(8,498)
所得稅費用						(1,207)
						<u>(9,705)</u>
本公司權益持有人應佔虧損						<u>(9,705)</u>

	銷售貨品 港幣千元	電影放映、 授出及轉授 電影版權 港幣千元	出租投資 物業 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	集團 港幣千元
資產						
分部資產	20,965	17,061	17,811	6,657	—	62,494
未分配資產						288,526
總資產						351,020
負債						
分部負債	3,281	41,616	95	1,680	—	46,672
未分配負債						8,749
總負債						55,421
其他資料						
資本性開支	4,579	900	52	1	—	5,532
未分配資本性開支						86,503
總資本性開支						92,035
折舊及租賃土地之攤銷	757	74	116	8	—	955
未分配折舊及租賃土地之攤銷						922
總折舊及租賃土地之攤銷						1,877
電影版權之攤銷	7,657	36,494	—	—	—	44,151

	銷售貨品 港幣千元	電影放映、 授出及轉授 電影版權 港幣千元	出租投資 物業 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	集團 港幣千元
收益						
對外之銷售	23,928	106,044	1,311	2,891	—	134,174
分部間之銷售	—	6,546	—	164	(6,710)	—
	<u>23,928</u>	<u>112,590</u>	<u>1,311</u>	<u>3,055</u>	<u>(6,710)</u>	<u>134,174</u>
業績						
減值虧損前之分部業績	(9,944)	(19,170)	597	(514)	—	(29,031)
電影版權及電影訂金 之減值虧損	(99)	(4,958)	—	—	—	(5,057)
分部業績	(10,043)	(24,128)	597	(514)	—	(34,088)
投資物業之公平值增加	—	—	3,140	—	—	3,140
財務收入						4,878
除所得稅前虧損						(26,070)
所得稅費用						(1,048)
本公司權益持有人應佔虧損						<u>(27,118)</u>
資產						
分部資產	24,508	56,161	24,604	5,736	—	111,009
未分配資產						242,426
總資產						<u>353,435</u>
負債						
分部負債	4,180	31,167	543	3,199	—	39,089
未分配負債						9,042
總負債						<u>48,131</u>
其他資料						
資本性開支	5,654	741	490	35	—	6,920
未分配資本性開支						70,080
總資本性開支						<u>77,000</u>
折舊及租賃土地之攤銷	1,007	65	87	9	—	1,168
未分配折舊及租賃土地之攤銷						792
總折舊及租賃土地之攤銷						<u>1,960</u>
電影版權之攤銷	8,040	75,142	—	—	—	<u>83,182</u>

從屬分部報告－地域分部資料

	收益		總資產		資本性開支	
	截至六月三十日止年度		於六月三十日		截至六月三十日止年度	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港及澳門	62,343	66,788	342,858	320,750	92,035	75,592
亞洲(香港及澳門除外)	23,926	54,267	7,484	30,441	—	1,408
北美洲	758	3,694	640	1,690	—	—
澳洲及紐西蘭	34	210	3	—	—	—
歐洲	2,068	7,321	23	503	—	—
其他	604	1,894	12	51	—	—
	89,733	134,174	351,020	353,435	92,035	77,000

3. 按性質分類之費用

	截至六月三十日止年度	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
電影版權之攤銷	44,151	83,182
租賃土地之攤銷	293	301
自置資產之折舊	1,500	1,570
租賃資產之折舊	84	89
電影版權之減值虧損	3,552	4,786
電影訂金之減值虧損	60	271
應收賬款之減值撥備	236	2,544
已售存貨成本	7,311	9,180
僱員福利開支(註)	18,569	39,224

註：於截至二零零八年六月三十日止年度之僱員福利開支包括港幣18,554,000元之股份報酬(其中港幣1,282,000元及港幣17,272,000元分別記錄為銷售費用及行政費用)。

4. 所得稅費用

香港所得稅已按照本年度本集團之估計應課稅盈利以稅率16.5%(二零零八年：16.5%)提撥準備。

在綜合損益表所得稅費用支出金額如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅	(68)	(112)
遞延所得稅	(1,139)	(936)
	(1,207)	(1,048)

5. 每股虧損

基本

每股基本虧損根據本公司權益持有人應佔虧損，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零零九年	二零零八年
本公司權益持有人應佔虧損 (港幣千元)	<u>(9,705)</u>	<u>(27,118)</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1,624,605,370</u>	<u>1,624,605,370</u>
每股基本虧損 (每股港仙)	<u>(0.60)</u>	<u>(1.67)</u>

由於假設兌換於年內所有尚未行使並具影響之普通股具有反攤薄影響，故此截至二零零九年六月三十日止年度之每股基本及全面攤薄虧損相同(二零零八年：相同)。

6. 股息

董事不建議派發截至二零零九年六月三十日止年度之末期股息(二零零八年：無)。

7. 應收賬款

	於六月三十日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收賬款	6,001	35,084
減：應收賬款之減值撥備	<u>(236)</u>	<u>(4,834)</u>
淨應收賬款	<u>5,765</u>	<u>30,250</u>

應收賬款之賬面值與其各自公平值相若。

於二零零九年六月三十日，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期至90日	4,451	27,829
91日至180日	364	1,443
180日以上	<u>950</u>	<u>978</u>
	<u>5,765</u>	<u>30,250</u>

銷售錄像產品之信貸期為由7日至60日不等。電影放映、授出及轉授電影版權之銷售交易均以記賬形式進行。

8. 應付賬款

於二零零九年六月三十日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於六月三十日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期至90日	251	2,450
91日至180日	1,943	213
180日以上	1,632	3,251
	<u>3,826</u>	<u>5,914</u>

9. 未決訴訟

- (a) 於二零零二年四月十七日，獨立第三者星輝海外有限公司（「星輝」）對本公司一間間接全資附屬公司寰宇娛樂有限公司（「寰宇娛樂」）於香港特別行政區原訟法庭展開一項法庭訴訟。

星輝在上述訴訟中指稱寰宇娛樂應向其支付935,871.65美元（相等於港幣7,299,798.84元），作為分享一齣名為「少林足球」之電影（「該電影」）之部份收入。

根據香港高等法院於二零零三年二月二十一日頒發之指令（「指令」），寰宇娛樂遭頒令及已向星輝支付港幣5,495,699.80元，即寰宇娛樂就該電影而從Miramax Films（即該電影之版權持有人）收取之部份版權費及星輝索償之部份金額。根據該指令，寰宇娛樂亦須向星輝支付金額港幣350,905.30元之利息及申請該指令所耗部份費用，有關費用已支付。由於指令並無解除星輝為數935,871.65美元（相等於港幣7,299,798.84元）之所有索償，故此寰宇娛樂有權繼續就星輝追討餘下為數約港幣1,804,099.04元（即港幣7,299,798.84元減港幣5,495,699.80元）之款項進行抗辯。

於二零零二年四月三十日，寰宇娛樂向星輝發出傳訊令狀，其中包括指後者不當地使用屬於雙方共同擁有之該電影中之若干權利。寰宇娛樂現追討因該不當利用權利而令寰宇娛樂蒙受之一切損失及損害。

於二零零二年九月九日，本公司之一間間接全資附屬公司寰宇鐳射錄影有限公司（「寰宇鐳射」）因指星輝侵犯寰宇鐳射就該電影所持的特許權利而向其發出傳訊令狀。寰宇鐳射現追討因上述侵權行為而蒙受之一切經濟損失及損害。

根據法律顧問之意見，現階段預測對寰宇娛樂的上述索償結果尚屬言之過早。而且，董事會認為對寰宇娛樂的索償之結果並不會對集團構成重大財務影響。

- (b) 於二零零八年九月一日，Koninklijke Philips Electronics N.V.（「KPE」）向包括本公司、寰宇鐳射及林小明先生（本公司之一名董事）（傳訊令狀上之其中三名被告）發出有關因侵犯KPE所持的專利權而產生之損失之傳訊令狀。

根據法律顧問之意見，現階段預測對本公司、寰宇鐳射及林小明先生的上述索償結果尚屬言之過早。而且，董事會認為有關的經濟利益支出未能可靠地估計，因此並無在綜合財務報表內就可能產生的任何負債作出撥備。

- (c) 於二零零九年十月十四日，高式卡先生（「高先生」）向寰宇影片發行有限公司（「寰宇影片」本公司之一間間接全資附屬公司）、林小明先生、趙雪英女士（本公司之一名董事）及林小強先生（本公司之營運總裁）（傳訊令狀上之其中四名被告）發出有關因一套電影中對高先生之據稱誹謗行為而令其蒙受之損害之傳訊令狀。

根據法律顧問之意見，現階段預測對寰宇影片、林小明先生、趙雪英女士及林小強先生的上述索償結果尚屬言之過早。而且，董事會認為有關的經濟利益支出未能可靠地估計，因此並無在綜合財務報表內就可能產生的任何負債作出撥備。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無面對任何重大訴訟或索償。

營運業績

本集團去年之經營環境頗具挑戰性。於截至二零零九年六月三十日止年度，本集團之收益較去年同期減少33.1%至港幣89,700,000元，惟本公司權益持有人應佔虧損同樣由港幣27,100,000元收窄64.2%至港幣9,700,000元。

本集團業績大幅改善，原因是今年並無出現去年所錄得有關股份報酬之一次性開支約港幣18,600,000元所致。該項股份報酬乃因本公司向本集團之若干董事及僱員授予於授出時即時歸屬的購股權而產生。倘撇除去年之一次性股份報酬，截至二零零八年六月三十日止年度除所得稅後虧損及每股虧損分別應約為港幣8,500,000元及0.52港仙。

業務回顧

錄像發行

由於經濟狀況轉差，本集團之錄像發行分部難免以隨著消費者信心下降而受到影響。此外，價格競爭仍然熾熱，而透過互聯網不法下載保持猖獗，對行內構成嚴重打擊。儘管面對該等挑戰，於回顧年度內錄像發行業務分部之收益貢獻仍然有所增加，其主要原因是對購買電影用於發行錄像採取了審慎部署所致。

於回顧年度內之收益為港幣24,300,000元，較去年同期輕微增加1.7%。此佔本集團綜合收益之27.1%（二零零八年：17.8%）。

除收益增加外，此業務分部之毛利率同樣由於本集團實行嚴格和有效之成本控制措施而由28.0%進一步改善至38.6%。

電影放映、授出及轉授電影版權

此業務分部於回顧年度內之收益為港幣62,700,000元，較去年同期大幅下跌40.9%。此佔本集團綜合收益之69.8% (二零零八年：79.0%)。

全球金融危機對購買版權方及消費意欲均造成了不利影響。有見及此，本集團於製作電影和電視連續劇之投資採取謹慎態度。因此，年內上映之新電影及電視連續劇數量有所減少，導致此業務分部之收益下跌。

授出及轉授電影版權之收益為港幣55,400,000元，較去年同期下跌41.5%。於回顧年度內，本集團僅完成兩部新電影以供發行，而去年則為八部。儘管收益減少，由於來自非新發行電影之貢獻有所增加，故此業務分部之毛利率由17.3%上升至31.9%。由於該等非新發行電影之成本已經於過往年度悉數攤銷，故其毛利率通常會較高。

基於以上理由，電影放映業務之收益亦較去年下跌35.5%至港幣7,200,000元，而其經營虧損則由港幣4,800,000元收窄至港幣2,100,000元。

就地區而言，由於市道欠佳導致不少海外客戶對於購入電影和電視連續劇版權更趨保守，故海外業務對本集團綜合收益之貢獻由49.1%減少至29.7%。

出租投資物業

於回顧年度內，由於其中一份租賃協議已於二零零八年十一月到期，故出租投資物業之收益減少約港幣936,000元至港幣376,000元。直至相關物業於二零零九年九月十五日出售予一名獨立第三方時，該物業一直空置。

本集團持續地檢討能夠提供穩定和滿意回報之物業投資機會。

展望

本公司預期行業於今後一年之整體經營環境仍然頗具挑戰性和困難。因此，本集團將繼續整合其資源及較慎重地管理成本及製作電影和電視連續劇之投資。本集團銳意爭取更高程度的成本效益。

至於物業投資方面，本集團並無結束該業務分部之打算，還有意於多個地區 (尤其是香港和中國物業市場) 繼續尋覓能夠提供穩定和滿意回報之物業投資機會。

展望未來，本集團目標是投資於高質素之電影和電視連續劇製作，藉此擴大市場滲透率。為此，本集團預期今年稍後將會上映多部大型製作之電影，包括由郭富城和鄭伊健主演的「風雲II」、由郭富城和舒淇主演的「全城戒備」及由楊丞琳和江若琳主演的「童眼」。憑藉本公司的豐富經驗，我們深信本集團有能力克服所面對的種種挑戰。

財務資源/流動資金及資本結構

本集團之財政狀況維持穩健，於二零零九年六月三十日，本集團持有現金結餘(包括所有銀行款)港幣116,600,000元(二零零八年：港幣147,200,000元)。此減少主要來自於回顧年度內電影訂金及製作中之電影之增加。所有銀行融資安排已於二零零九年五月十四日在本集團之意願下取消。

於二零零九年六月三十日，本集團之資產總值約為港幣351,000,000元，較於二零零八年六月三十日輕微減少港幣2,400,000元。

本集團於二零零九年六月三十日之資產負債比率約為0.1%(二零零八年：0.1%)，乃根據本集團之長期借貸約港幣231,000元(其中港幣80,000元須於一年內償還、港幣80,000元須於第二年內償還以及港幣71,000元須於第三年至第五年內償還)，以及本公司總權益約港幣295,600,000元計算。

截至二零零九年六月三十日止年度內，並無財務成本支出(二零零八年：無)。

因本集團大部份交易均以港幣及美元結算，故管理層認為本集團外匯波動風險有限因此本集團並無採用任何財務工具對沖外匯風險。

集團資產抵押

在二零零九年五月十四日之前，本集團名下賬面值合共港幣2,000,000元(二零零八年：港幣2,000,000元)之若干資產已用作抵押品以獲取其下附屬公司所用之銀行融資，該筆存款已於二零零九年五月十四日在本集團之意願下取消後由銀行解除。於二零零九年六月三十日，本集團並無任何已抵押資產。

僱員及薪酬政策

於二零零九年六月三十日，本集團僱用55名(二零零八年：53名)僱員。僱員之薪酬會每年檢討，其中部份僱員亦可享有佣金。除基本薪金外，僱員福利亦包括酌情花紅、醫療保險計劃及強制性公積金。

購股權計劃

根據於二零零三年十一月二十六日舉行之股東週年大會上通過之一項普通決議案，本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，有條件批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

於二零零七年八月二十一日，本公司以每股認購價港幣0.264元授出143,460,537份即時歸屬及可於兩年限期(於二零零七年八月二十一日與二零零九年八月二十日期間，包括首尾兩天)內行使之購股權予本集團之若干董事及僱員，該等在全面行使認購本公司股份之購股權相等於二零零八年六月三十日本公司之已發行股份之8.83%。每份購股權給予持有人有權認購本公司之一股普通股份。

根據於二零零七年十一月二十三日舉行之股東週年大會（「二零零七年股東週年大會」）上通過之一項普通決議案，本公司批准根據購股權計劃更新計劃授權上限，即二零零七年股東週年大會當日之已發行股份總數之10%。更新計劃授權上限之後，於二零零九年六月三十日之根據購股權計劃可供發行購股權總數量為162,460,537份，該等在全面行使認購本公司股份之購股權相等於二零零九年六月三十日本公司之已發行股份之10%。

於二零零八年七月十六日，所有於二零零七年八月二十一日授出之143,460,537份購股權已由有關購股權持有人退回及已被註銷。其相關之股份報酬儲備港幣18,554,000元已直接轉撥至本集團之保留盈利。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零九年六月三十日止年度內已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，除下列守則條文第A.2.1條有關主席與行政總裁（「行政總裁」）角色區分所述外。

本公司目前並無任何高級職員擔任行政總裁一職。林小明先生為本公司創辦人及主席，亦已履行行政總裁之職責。林先生具備管理董事會所須之領導才能及對本集團之業務擁有深厚認識。董事會認為目前架構更為合適本集團，因該架構可令本集團之策略更有效地制定及落實。

內部監控

董事有內部監控及制定合適政策之整體責任。董事會已透過審核委員會檢討本集團之內部監控制度之效用。

本公司致力於製訂良好的內部監控。為符合守則條文第C.2.1條及進一步改善內部監控的效能，本公司已委聘一獨立會計師事務所（「顧問」）就本集團截至二零零九年六月三十日止年度之內部監控系統之效能進行檢討。所有由顧問提出須要管理層關注的改善及提議結果已經由本公司於年內妥善處理及推行。

內部監控制度旨在達成本集團之業務目標、有效及具效率的營運、保障資產及妥善保存會計記錄，以提供可靠之財務資料。制度之設計旨在提供合理而非絕對之保證，確保財務報表並無重大錯誤陳述或資產虧損，以及管理而非消除本集團營運系統失效及未能達成業務目標之所有風險。董事會並無發現任何重大涉嫌欺詐及違規情況、內部監控不足之處或違反有關規例及規則，致使董事會相信內部監控制度有所不足。

審核委員會

審核委員會乃董事會與本集團核數師就本集團審核事務進行溝通之重要聯繫，亦負責檢討外部審計工作、內部監控及風險評估各方面之成效。審核委員會現由三名獨立非執行董事伍國棟先生(主席)、梁兆棋博士及馬振峰先生組成。審核委員會於年內曾舉行三次會議。

審核委員會已審閱截至二零零九年六月三十日之全年業績及本公司之持續關連交易。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於年內並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何上市證券。

結算日後事項

於二零零九年四月三十日，本公司之一間間接全資附屬公司，寰宇物業投資有限公司(「寰宇物業」)與獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，據此，寰宇物業同意以代價港幣28,000,000元出售位於香港新界葵涌大連排道192至200號偉倫中心第二期17樓之物業。正式協議已於二零零九年五月十五日簽訂，而此項交易已於二零零九年九月十五日完成。

刊登全年業績公佈及年報

本全年業績公佈刊載於聯交所之網站(www.hkexnews.hk)及本公司之網站(www.uih.com.hk)。本公司之二零零九年年報將於適當時候寄發予本公司股東及上載於上述網站。

承董事會命
林小明
主席

香港，二零零九年十月十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事林小明先生、趙雪英女士與楊劍標先生，以及獨立非執行董事伍國棟先生、梁兆棋博士及馬振峰先生。

* 僅供識別