

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示不會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。



須予披露交易 租賃協議

租賃協議

董事會宣佈，於二零二五年十二月二十四日，承租人(本公司的間接全資附屬公司)與出租人就租賃訂立租賃協議，由二零二六年三月二十七日起至二零二九年三月二十六日(包括首尾兩日)為期三(3)年，用作本集團的辦公室。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團將於其綜合財務報表內就租賃確認使用權資產。因此，根據GEM上市規則第19.04(1)(a)條所載交易的定義，租賃將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議確認之使用權資產的未經審核價值估計約為8,491,000港元。

由於根據香港財務報告準則第16號「租賃」按本集團就租賃協議將予確認的使用權資產之價值計算的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但全部均低於25%，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則第十九章項下通知及公告的規定。

* 僅供識別

緒言

董事會宣佈，於二零二五年十二月二十四日，承租人(本公司的間接全資附屬公司)與出租人就租賃訂立租賃協議，由二零二六年三月二十七日起至二零二九年三月二十六日(包括首尾兩日)為期三(3)年，用作本集團的辦公室。

租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 二零二五年十二月二十四日
- 訂約方** : (i) 羅馬國際評估有限公司，作為承租人
(ii) Globe Eagle Limited，作為出租人
- 該等物業** : 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈11樓1101-4室
- 期限** : 二零二六年三月二十七日起至二零二九年三月二十六日為期三(3)年
- 用途** : 作本集團的辦公室
- 租金按金** : 約974,000港元，相當於三(3)個月的租金加服務費及一(1)個季度的差餉
- 免租期** : 二零二六年三月二十七日至二零二六年四月二十五日一(1)個月(包括首尾兩天)
二零二九年二月二十五日至二零二九年三月二十六日一(1)個月(包括首尾兩天)
- 租賃付款總額** : 為期三年合共約8,993,000港元(月租264,500港元，不包括差餉及服務費以及其他開支)
- 付款條款** : 租金須於每個連續歷月的第一(1)日提前支付

訂立租賃協議的理由及裨益

經考慮出租人提供的辦公空間、地點、租金及其他商業條款等因素後，董事認為，訂立租賃協議並將該等物業用作其新總辦公室及香港的主要營業地點符合本集團的利益。租賃協議之條款乃出租人與承租人經公平磋商後釐定，而租金乃經參考鄰近地區可資比較物業之現行市場租金釐定。董事認為，租賃協議的條款屬公平合理，而訂立租賃協議符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市（股份代號：8072）。本集團主要從事提供評估及顧問服務、融資服務及證券經紀、配售及包銷以及投資顧問及資產管理服務。

承租人

羅馬國際評估有限公司為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。其主要從事提供評估及諮詢服務。

出租人

Globe Eagle Limited為一間於香港註冊成立及經營的公司。其主要從事物業投資及物業租賃。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人及其最終實益擁有人（如適用）均為獨立於其關連人士（定義見GEM上市規則）之第三方。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於租賃期限開始時就租賃確認使用權資產。本集團將確認與租賃協議相關的使用權資產價值估計約為8,491,000港元，即根據香港財務報告準則第16號「租賃」的租賃付款總額的現值，減獎勵（如有）。租賃協議項下之付款將以本集團的內部資源撥付。上述使用權資產的估計價值有待本公司委聘的獨立核數師進行審核，並可能在未來進行調整。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團將於其綜合財務報表內就租賃確認使用權資產。因此，根據GEM上市規則第19.04(1)(a)條所載交易的定義，租賃將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議確認之使用權資產的未經審核價值估計約為8,491,000港元。

由於根據香港財務報告準則第16號「租賃」按本集團就租賃協議將予確認的使用權資產之價值計算的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但全部均低於25%，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則第十九章項下通知及公告的規定。

釋義

「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 羅馬(元宇宙)集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市(股份代號：8072)
「關連人士」	指 具GEM上市規則所賦予之涵義
「董事」	指 本公司董事
「GEM上市規則」	指 聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「租賃」	指 根據租賃協議的條款及條件，有關該等物業的租賃
「租賃協議」	指 承租人與出租人就租賃訂立日期為二零二五年十二月二十四日的租賃協議(經不時修訂及補充)

「承租人」	指 羅馬國際評估有限公司，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
「出租人」	指 Globe Eagle Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「該等物業」	指 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈11樓1101–4室
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命
羅馬(元宇宙)集團有限公司
 執行董事、行政總裁、主席兼公司秘書
余季華

香港，二零二五年十二月二十四日

於本公告日期，執行董事為余季華先生(主席兼行政總裁)及李尚謙先生；以及獨立非執行董事為鍾文禮先生、李德賢女士及孫天欣女士。

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；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各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，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其刊登日期起計最少七天於聯交所網站www.hkexnews.hk內「最新上市公司公告」網頁刊載。本公告亦將於本公司網站www.romagroup.com刊載。