

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED

環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1026)

**有關
就可能收購位於中國的若干物業權益
支付誠意金
的須予披露交易**

董事會謹此宣佈，於二零二五年八月一日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立框架協議，據此，買方(或買方可能指定的本公司另一間附屬公司)擬以不超過人民幣260百萬元(285.71百萬港元)的指示性代價(以合同為準)收購目標物業，擬透過現金、承兌票據、股權、可轉換證券或其組合方式結算。根據框架協議的條款，本公司須向賣方(或按賣方指示)支付可退還誠意金人民幣100百萬元(109.89百萬港元)。

建議收購事項須待(其中包括)於排他期內，買方對目標物業進行的盡職審查結果獲信納，以及具約束力協議的磋商、落實及簽署後方可作實，於排他期內，未經買方同意，賣方不得就目標物業的直接或間接處置與任何其他第三方展開磋商。

由於有關支付誠意金的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，支付誠意金構成本公司的一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

倘框架協議進行至簽署具約束力協議，現時預期建議收購事項可能構成上市規則第14章項下本公司的一項主要收購事項。倘建議收購事項進行至簽署具約束力協議，本公司將另行刊發公告。

建議收購事項尚未透過具約束力協議實現，因此建議收購事項未必會進行。本公司的股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

框架協議

董事會謹此宣佈，於二零二五年八月一日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立框架協議，據此，買方(或買方可能指定的本公司另一間附屬公司)擬以不超過人民幣260百萬元(285.71百萬港元)的指示性代價(以合同為準)收購目標物業，擬透過現金、承兌票據、股權、可轉換證券或其組合方式結算。

日期

二零二五年八月一日

訂約方

(1) 買方(本公司間接全資附屬公司)；及

(2) 賣方。

根據賣方提供的資料，於本公告日期，(a)賣方為一間於中國成立的有限公司，其業務範圍包括房地產開發、經營、投資及租賃；(b)賣方為目標物業登記業權的合法擁有人，而目標物業的實益擁有權屬於賣方股東B；(c)賣方的股權由賣方股東A、賣方股東B及賣方股東C分別擁有60%、35%及5%；(d)賣方股東A為一間於中國成立的有限公司，其業務範圍包括投資及投資諮詢、資產管理、市場營銷及銷售策劃，其股權由東莞市億瑞實業投資有限公司(「億瑞」)全資擁有；(e)億瑞為一間於中國成立的有限公司，其業務範圍包括實業投資、批發及零售，其股權由廣州市舜鵬置業有限公司(「舜鵬」)擁有95%；(f)舜鵬為一間於中國成立的有限公司，其業務範圍包括房地產開發、經營、代理及諮詢，其股權由中國籍商人曾向陽先生(「曾先生」)擁有98%；及(g)賣方股東C為一間於中國成立的有限公司，其業務範圍包括房地產開發及經營；貨物及技術進出口，其股權由中海發展(廣州)有限公司全資擁有。於本公告日期，曾先生擁有260,440,000股股份，相當於本公司已發行股本約4.72%。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(1)賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司、其關連人士及聯繫人且與彼等概無關連的第三方；及(2)賣方與本公司(包括發行人及買方層面的任何關連人士)之間不存在(且過去十二個月內未曾存在任何)重大貸款安排。

目標物業

根據框架協議，賣方擬向買方出售的目標物業(「**目標物業**」)包括位於中國廣州市越秀區農林下路4號及6號的東山錦軒現代城商業綜合體(「**商場**」)地庫一樓(全層)、一樓(部分位置)、四樓(部分位置，包括夾層樓面)、五樓(部分位置)及六樓(部分位置)，總樓面面積約8,900平方米的零售及商業物業。商場座落於廣州市黃金地段，連接廣州地鐵一號線及六號線的交匯處東山口地鐵站。廣州地鐵其中一個出口連接商場的地庫一樓，另有兩個出口連接商場一樓。

代價及誠意金

建議收購事項的指示性代價(以合同為準)預計不超過人民幣260百萬元(285.71百萬港元)，擬通過現金、承兌票據、股權、可轉換證券或其組合方式結算。最終代價金額須視乎進一步盡職審查、建議收購事項最終條款的磋商以及買方對目標物業進行的獨立估值而定。

根據框架協議的條款，買方須於簽署框架協議時向賣方(或按賣方指示)支付可退還誠意金人民幣100百萬元(109.89百萬港元)(「**誠意金**」)。倘訂約方進行至簽署並完成具約束力協議，誠意金將用作建議收購事項代價的一部分。倘框架協議訂約方並未於排他期內進行至簽署具約束力協議或建議收購事項因任何原因並未進行至完成，賣方須於買方向賣方送達終止及退款通知後十個營業日內向買方退還誠意金。

本集團擬自其內部財務資源支付誠意金。

排他性

建議收購事項須待(其中包括)於框架協議日期後18個月(「**排他期**」)內，買方對目標物業進行的盡職審查結果獲信納，以及具約束力協議的磋商、落實及簽署後方可作實，於排他期內，未經買方同意，賣方不得就目標物業的直接或間接處置與任何其他第三方展開磋商。

框架協議的不具約束力性質

除有關陳述和保證、排他性、支付及退還誠意金、盡職審查、成本及開支的條款，以及監管法律及司法管轄權的條文具法律約束力外，框架協議的所有其他條文皆不具法律約束力。

訂立框架協議的理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展、物業管理及供水及相關服務。買方為一間於中國成立的有限公司，其業務範圍包括提供信息技術諮詢服務、投資、財務管理、商務信息及企業策略；租賃、物業管理；互聯網銷售及電子商務；以及預付卡銷售代理，並為本公司的間接全資附屬公司。

本集團目前出租：(a)本集團自有的商場一樓(部分位置)、二樓(全層)、三樓(全層)及四樓(部分位置)總樓面面積約11,800平方米的商業及零售物業(「自有物業」)；及(b)目前自物業擁有人租賃的目標物業，並從中賺取租金收入。目標物業毗鄰自有物業，從而便於本集團營運及管理。

本公司一直在尋找能夠為本集團提供穩定租金收入的土地物業投資機會。本公司認為，倘框架協議擬進行的建議收購事項得以實現，將為本公司提供增強其收入來源及房地產組合的機會。

框架協議的條款及條件乃由訂約方經考慮當目標物業與自有物業合併時的價值及前景且按公平原則磋商後達致。賣方要求支付誠意金以顯示買方的誠意，並證明授予其獨家磋商權的合理性。由於本公司對目標物業的前景持樂觀態度，本公司認為，透過堅持獨家磋商權鎖定機會為可取。倘建議收購事項落實，本集團將能夠削減經營成本，賺取目標物業的租金收入，乃因本集團不再需要支付相關租賃開支。基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立框架協議及其條款及條件(包括支付誠意金)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。概無董事認為其於框架協議擬進行的交易中擁有任何重大利益，致使彼須就簽署框架協議及／或支付誠意金的董事會決議放棄投票。

上市規則的涵義

由於有關支付誠意金的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，支付誠意金構成本公司的一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

倘框架協議進行至簽署具約束力協議，現時預期建議收購事項可能構成上市規則第14章項下本公司的一項主要收購事項。倘建議收購事項進行至簽署具約束力協議，本公司將另行刊發公告。

建議收購事項尚未透過具約束力協議實現，因此建議收購事項未必會進行。本公司的股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「具約束力協議」	指	擬由框架協議訂約方於排他期就建議收購事項的條款及條件進行磋商的具法律約束力的收購協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	環球實業科技控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1026)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	買方與賣方就建議收購事項所訂立日期為二零二五年八月一日的具法律約束力的框架協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「建議收購事項」	指	建議收購目標物業，須受簽署具約束力協議所規限並以此為條件
「買方」	指	深圳市環業環球科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	廣州市錦城房地產發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建議收購事項的賣方
「賣方股東A」	指	廣州市正信投資發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為持有賣方60%權益的股東
「賣方股東B」	指	中共廣東省委辦公廳機關服務中心，為持有賣方35%權益的股東
「賣方股東C」	指	廣州中海地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，為持有賣方5%權益的股東
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣列值的金額已按1.00港元兌人民幣0.91元的匯率換算為港元，僅供說明用途。

承董事會命
環球實業科技控股有限公司
主席及行政總裁
陳勁揚

香港，二零二五年八月一日

於本公告日期，本公司董事會成員包括三名執行董事陳勁揚先生(主席及行政總裁)、朱鳳廉女士及禰振生先生；一名非執行董事陳浪先生；及三名獨立非執行董事楊健忠先生，榮譽勳章、蔡大維先生及趙寶樹先生。