

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

就可能收購一個位於中國的商業投資物業 的主要股權支付誠意金 的須予披露交易

董事會謹此宣佈，於二零二二年十二月二十三日，本公司與賣方及目標公司訂立諒解備忘錄，據此本公司(或其指定附屬公司)擬以指示性代價不低於人民幣700,000,000元(791,000,000港元)(可能以現金、承兌票據、股權、可轉換證券或其組合方式結算)收購目標公司(或新控股公司)的全部股權。根據本公司可獲得的資料，目標公司通過中間控股公司並在穿透基礎上間接擁有目標物業甲67.4%的實際權益及目標物業乙38%的實際權益。根據諒解備忘錄的條款，本公司須向賣方(或按賣方的聯合指示)支付人民幣175,000,000元(197,750,000港元)的可退還誠意金。

建議收購事項須待(其中包括)於九個月排他期內，本公司就目標集團進行的盡職審查結果獲信納、完成重組以剝離除外資產及除外負債，以及具約束力的協議的磋商、落實及簽訂後方告作實，排他期內賣方在未有本公司同意的情況下，不得就諒解備忘錄的標的事項與任何其他潛在投資者展開磋商。

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%，根據上市規則，支付誠意金構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

倘諒解備忘錄進行至簽署具約束力的協議，現時預期建議收購事項可能至少構成上市規則第十四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的協議，本公司將另行刊發公告。

建議收購事項尚未通過具約束力的協議實現，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。

諒解備忘錄

董事會謹此宣佈，於二零二二年十二月二十三日，本公司與賣方及目標公司訂立諒解備忘錄，據此，本公司(或其指定附屬公司)擬以指示性代價不低於人民幣700,000,000元(791,000,000港元)(可能以現金、承兌票據、股權、可轉換證券或其組合方式結算)收購目標公司(或新控股公司)的全部股權。

日期

二零二二年十二月二十三日

訂約方

- (1) 本公司(作為買方)；
- (2) 賣方甲；
- (3) 賣方乙；及
- (4) 目標公司。

根據本公司可獲得的資料，(a)目標公司的股權分別由賣方甲及賣方乙擁有98%及2%；(b)賣方甲和賣方乙均為中國公民和商人。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方已向本公司確認，彼為獨立於本公司、其關連人士及聯繫人且與彼等概無關連的第三方。

重組

根據賣方提供的資料，目標公司通過中間控股公司並在穿透基礎上間接擁有：(a)位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮181個、總建築面積為13,838.26平方米的臨街商舖商業物業單位(「目標物業甲」)的67.4%實際權益(「目標權益甲」)；及(b)位於鳳崗鎮、總建築面積為8,215.67平方米的38個臨街商舖商業物業單位(「目標物業乙」，與目標物業甲統稱「目標物業」)的38%實際權益(「目標權益乙」，連同目標權益甲統稱為「目標權益」)。

目標集團還擁有其他公司的股權和投資(「除外資產」)並錄得若干負債(「除外負債」)，均擬從建議收購事項中剝離。根據諒解備忘錄的條款，賣方及目標公司擬對目標集團的資產進行若干企業重組(「重組」)，當中可能包括但不限於完成建議收購事項前進行以下程序，即：(a)剝離目標集團的除外資產及除外負債；及／或(b)就建議收購事項成立一家新控股公司(「新控股公司」)以只持有目標權益。

代價及誠意金

建議收購事項的指示性代價(以合同為準)預計為不低於人民幣700,000,000元(791,000,000港元)(可能以現金、承兌票據、股權、可轉換證券或其組合方式結算)。最終代價金額須待進一步盡職審查及磋商建議收購事項的最終條款、完成重組及本公司對目標物業進行獨立估值後方告作實。

根據諒解備忘錄的條款，本公司須於簽署諒解備忘錄時向賣方(或按賣方的聯合指示)支付人民幣175,000,000元(197,750,000港元)的可退還誠意金(「誠意金」)。倘訂約方進行至簽署及完成具約束力的協議，誠意金將用作建議收購事項的部分代價。倘諒解備忘錄的訂約方未能於排他期內簽署具約束力的協議或建議收購事項因任何原因未能完成，賣方須於本公司向賣方送達終止及退款通知後十個營業日內向本公司退還誠意金。

排他性

建議收購事項須待(其中包括)於諒解備忘錄日期後九個月(或按訂約方共同協定延長之較長期間)(「**排他期**」)內,本公司就目標集團進行的盡職審查結果獲信納、完成重組以剝離除外資產及除外負債,以及具約束力的協議的磋商、落實及簽訂後方告作實。在此期間,未有本公司同意的情況下,賣方及目標公司不得就諒解備忘錄的標的事項與任何其他潛在投資者展開磋商。

諒解備忘錄的不具約束力性質

除有關陳述和保證、排他性、繳付及退還誠意金、股權質押、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,諒解備忘錄的所有其他條文皆不具法律約束力。

股權質押

為確保賣方履行諒解備忘錄項下的義務,諒解備忘錄的一項具約束力條件是賣方須以本公司或其指定附屬公司為受益人提供以下質押(「**股權質押**」):(a)目標公司的全部股權;及/或(b)新控股公司的全部股權,倘目標權益轉讓予新控股公司作為重組的一部分。

有關目標公司的資料

根據賣方提供的資料,目標公司為一間於中國成立的有限公司,主要從事物業發展及營運、物業代理、物業諮詢及投資管理服務。

訂立諒解備忘錄的理由及裨益

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。本公司一直在物色適合住宅、商業或綜合發展地塊的機會,以取得最大投資回報。本公司認為諒解備忘錄擬進行的建議收購事項如落實,將為本公司提供其在粵港澳大灣區(「**大灣區**」)的商業物業組合的發展機會。

根據深圳市發展和改革委員會(「深圳發改委」)於二零二二年八月《深圳市城市軌道交通第五期建設規劃》的公示，深圳地鐵10號線東延地鐵站計劃於二零二三年至二零二八年在鳳崗鎮建設4個地鐵站，惟尚有待政府批准。深惠城際鐵路亦計劃在鳳崗鎮建站，其可行性研究於二零二一年六月獲深圳發改委批准、其項目設計於二零二二年八月獲廣東省交通運輸廳批准。由於目標物業為臨街的商舖商業物業，位於鳳崗鎮的中心位置，位置便利，如建議收購事項落實，將為本集團帶來一個從大灣區都會及交通網絡持續發展中受益的機會，希望能長遠增加租金收入及資本收益。

諒解備忘錄之條款及條件乃經本公司、賣方及目標公司經考慮目標物業之價值、透過公平磋商後達成。賣方要求誠意金以顯示本公司的誠意，及作為向本公司授予獨家談判權的代價。鑑於中國最近放寬了新型冠狀病毒封鎖措施，預計疫情將會穩定下來。由於本公司對大灣區商舖商業物業的前景持樂觀態度，希望通過獨家談判權以鎖定機會。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立諒解備忘錄及其條款及條件(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。概無董事認為其於諒解備忘錄擬進行的交易中擁有任何重大利益，致使彼須就簽署諒解備忘錄及／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%，根據上市規則，支付誠意金構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

倘諒解備忘錄進行至簽署具約束力的協議，現時預期建議收購事項可能至少構成上市規則第十四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的協議，本公司將另行刊發公告。

建議收購事項尚未通過具約束力的協議實現，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。

定義

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
「具約束力的協議」	指	擬由諒解備忘錄的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之有限公司，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
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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
「諒解備忘錄」	指	本公司(作為買方)與賣方及目標公司於二零二二年十二月二十三日訂立的不具法律約束力的諒解備忘錄，據此本公司(或其指定附屬公司)建議收購目標公司(或新控股公司)全部股權
「中國」	指	中華人民共和國
「建議收購事項」	指	本公司(作為買方)(或其指定附屬公司)建議向賣方收購目標公司(或新控股公司)的全部股權，惟受制於具約束力的協議簽署後方可落實
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣州市舜鵬置業有限公司(Guangzhou Shunpeng Real Estate Co., Ltd.)，一間於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方甲」	指	曾向陽先生，持有目標公司98%股權的擁有人
「賣方乙」	指	譚勉先生，持有目標公司2%股權的擁有人
「賣方」	指	賣方甲及賣方乙的統稱
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣列值的金額已按人民幣1.00元兌1.13港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，二零二二年十二月二十三日

於本公告日期，本公司董事會成員包括三名執行董事為陳勁揚先生(主席及行政總裁)、朱鳳廉女士及張海梅女士；一名非執行董事為禰振生先生；及三名獨立非執行董事為張惠彬博士，香港太平紳士、蔡大維先生及趙寶樹先生。