

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，概不對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的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)

#### 有關租賃中國廣州的該等物業之須予披露交易

董事會謹此宣佈，於二零二四年十二月三十一日，業主與租戶(本公司間接全資附屬公司)就租賃該等物業以供本集團商業物業租賃業務使用訂立租賃協議，自二零二五年一月一日起計為期五年。

由於有關租賃協議產生的使用權資產的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立租賃協議構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告的規定。

#### 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二四年十二月三十一日，業主與租戶(本公司間接全資附屬公司)就租賃該等物業以供本集團商業物業租賃業務使用訂立租賃協議，自二零二五年一月一日起計為期五年。

#### 租賃協議的主要條款

日期：二零二四年十二月三十一日

訂約方：(1) 業主；及  
(2) 租戶，本公司間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等物業由業主實益擁有，而業主為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方。業主與本公司(包括發行人層面及租戶層面的任何關連人士)並無訂立(且於過往十二個月內並無訂立任何)重大貸款安排。

- 該等物業：** 該等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8,944平方米的物業。
- 租賃目的：** 該等物業出租予租戶，且租戶有權分租。租戶擬將該等物業用於本集團的商業物業租賃業務。
- 租期：** 租期為自二零二五年一月一日起計為期五年，且首六個月為免租期。
- 租金：** 於免租期後第一年的月租為人民幣686,712元(738,559港元)，且此後月租將於第二年至第五年每年增加3%。
- 租金保證金：** 租戶須於租賃協議日期後10日內支付可退還租金保證金人民幣2,060,136元(2,215,676港元)。
- 續期：** 於租賃協議屆滿後，在同等條款及條件下，租戶依法有優先權續期租賃。

### 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團主要從事自來水供應及相關服務、物業投資及發展和金融服務業務。租戶為本公司的間接全資附屬公司，目前擁有並出租商場一樓(部分位置)、二樓(全層)、三樓(全層)及四樓(部分位置)總樓面面積11,821.04平方米的商業及零售物業，並從中賺取租金收入。

誠如本公司日期為二零一九年三月二十二日的通函(「收購通函」)所披露，當本集團於二零一九年收購租戶(「收購事項」)時，收購事項附帶參與租賃位於商場地庫一樓(全層)、五樓(部分位置)及六樓(部分位置)總樓面面積不少於6,867平方米的若干商業及零售物業(收購通函中界定為「物業丙」)的權利，有關租賃於二零二四年十二月三十一日屆滿。物業丙與該等物業大部分重疊，本集團現根據租賃協議承租的該等物業包括額外面積約2,076平方米的零售及商業物業，毗鄰本集團已擁有或租賃的其他物業，從而便於本集團營運及管理。

該等物業為商場的零售及商業物業，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。

租賃協議的主要條款(包括租金)乃經公開競拍邀請及投標流程後達致。於釐定該等物業的競價租金時，本集團已考慮業主設置的投標條件、該等物業的可出租面積、地理位置、週邊環境及未來前景。

預期本公司將以本集團內部資源撥付該等物業的租金。

董事認為，租賃協議將為本集團產生穩定及經常性租金收入，從而鞏固其收入基礎。經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃按正常商業條款訂立，租賃協議的條款(包括租期及租金)屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及股東的整體利益。概無董事認為其自身於租賃協議中擁有重大利益而須披露其利益及／或於董事會層面就訂立租賃協議放棄投票。

根據香港財務報告準則第16號，訂立及履行租賃協議將導致本集團須在其綜合財務狀況表中確認有關該等物業的使用權資產，乃按應付租金總額的現值加成本，並採用借貸利率貼現計量。本公司預計因租賃協議項下租賃該等物業而確認的該使用權資產的價值約為人民幣36,730,472元(39,503,623港元)。股東務請注意，上述數字未經審核及日後可予以調整。

## 上市規則涵義

訂立租賃協議被視為收購使用權資產。由於有關租賃協議的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立租賃協議構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告的規定。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈的準則及詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「業主」	指	中共廣東省委辦公廳，為該等物業的實益擁有人
「租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該等物業訂立的日期為二零二四年十二月三十一日之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	誠如本公告「租賃協議的主要條款—該等物業」一節所述，租戶根據租賃協議向業主承租的物業
「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港元的普通股
「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
「租戶」	指	廣州市衡信宇軒實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及租賃協議項下的租戶
「%」	指	百分比

於本公告中，以人民幣計值之金額已按1港元=人民幣0.9298元之匯率換算為港元，僅供說明之用。

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，二零二五年一月六日

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。