

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)

有關出售停車場泊位之須予披露交易

董事會宣佈，於二零二零年三月三十日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購停車場泊位，總代價為人民幣43.7百萬元(48.1百萬港元)。

根據上市規則第14.06條，就出售事項計算之所有適用百分比超過5%但低於25%，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，根據上市規則第14章須遵守申報及公告之規定，惟有關股東批准之規定則獲豁免。

引言

董事會宣佈，於二零二零年三月三十日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購停車場泊位，總代價為人民幣43.7百萬元(48.1百萬港元)。

出售協議

出售協議的主要條款載列如下：

日期

二零二零年三月三十日

訂約方

- (1) 廣州市衡信宇軒實業發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；及
- (2) 廣州市永裕合信投資有限公司(作為買方)。

根據買方提供之資料，買方為一間於中國成立之有限公司。買方之主要業務包括項目投資及物業管理。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及與本公司及其關連人士並無關連的第三方。

將予出售之資產

本集團根據出售協議將予出售之資產為商場地下二層及三層之九十五(95)個停車場泊位。根據出售協議之條款，買方將按現時現狀接收停車場泊位及其業權。於本集團截至二零一九年十二月三十一日止之經審核綜合財務報表中，停車場泊位之賬面值為人民幣39.9百萬元(43.9百萬港元)。

代價

停車場泊位之總代價為人民幣43.7百萬元(48.1百萬港元)，將由買方於簽訂出售協議日期起計三個月內以現金結算方式支付予賣方(或其指定收款人)。

代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i)賣方收購停車場泊位之原價人民幣37.5百萬元(41.3百萬港元)；(ii)停車場泊位於二零一九年十二月三十一日之市值人民幣39.9百萬元(43.9百萬港元)；及(iii)現行市況、停車場泊位之位置及附近可資比較物業之市價後經公平磋商釐定。預期本公司將於出售事項完成後錄得出售收益約人民幣3.8百萬元(4.2百萬港元)，即代價(人民幣43.7百萬元)與停車場泊位賬面值(人民幣39.9百萬元)之差額。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於本集團的一般營運資金及／或償還本集團到期負債，包括用於部分結算收購環驥集團有限公司但尚未支付的10%對價餘款(金額為人民幣57.6百萬元)。

完成

根據出售協議之條款，完成不受任何先決條件所規限及可於買方以現金結算方式向賣方(或按其指示)付款後之任何時間落實，而付款須於簽訂出售協議日期起計三個月內落實。

優先租回權

根據出售協議之條款，在出售事項完成後的首三年內，賣方擁有優先權向買方租回停車場泊位，年租金為人民幣400,000元(440,000港元)，分四期支付。賣方毋須支付保證金。每次租期為一年，惟須受賣方每年續新之優先權所規限，且在頭三年每一年租金增幅為3%。

從本集團角度出發，租回項下之年租金不遜於附近可資比較物業之市場租金。鑒於通貨膨脹及城市發展，租金年度增幅3%屬公平合理。董事(包括獨立非執行董事)認為，租回及其條款(包括年租金及年度增幅)屬公平合理，及符合本公司及其股東之整體利益。

租回停車場泊位屬經營租賃性質，而非融資租賃。由於租回為期十二個月或以下，本公司預期不會應用租賃會計計量其使用權資產及租賃負債。

交易之理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展、物業管理以及自來水供應及相關服務。賣方為本公司之間接全資附屬公司及一間於中國成立之有限公司，其主要業務包括物業租賃及物業管理。賣方為座落於中國廣東省廣州市越秀區農林下路4號及6號的商場之擁有人。停車場泊位位於商場地下2層及3層。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，(a)已收或應收來自停車場泊位的租金收入總額分別約為人民幣663,000元(729,000港元)及人民幣646,000元(711,000港元)；及(b)已收或應收來自停車場泊位扣除增值稅及其他經營開支後的租金收入淨額分別約為人民幣457,000元(503,000港元)及人民幣440,000元(484,000港元)。

經計及以下因素，即(i)代價高於停車場泊位之現行市價，亦高於附近其他可資比較物業；及(ii)預期出售事項將產生出售收益，董事認為出售事項為本集團提供獲得資本收益之機遇。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及出售協議之條款(包括代價及付款條款)屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於出售協議擬進行之交易中擁有重大權益，亦無任何董事須就董事會有關出售事項之決議放棄投票。

上市規則涵義

根據上市規則第14.06條，就出售事項計算之所有適用百分比超過5%但低於25%，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，根據上市規則第14章須遵守申報及公告之規定，惟有關股東批准之規定則獲豁免。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「停車場泊位」	指	位於賣方擁有之商場地下2層及3層之九十五(95)個停車場泊位
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1026)
「完成」	指	出售事項的完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購停車場泊位須於出售事項完成時支付之代價人民幣43.7百萬元(48.1百萬港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議出售停車場泊位

「出售協議」	指	賣方與買方於二零二零年三月三十日就轉讓停車場泊位訂立之轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「商場」	指	東山錦軒現代城，座落於中國廣東省廣州市越秀區農林下路4號及6號
「買方」	指	廣州市永裕合信投資有限公司，出售事項之買方及一間於中國成立和根據公開資料最終由共青團北京市委實益擁有的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	廣州市衡信宇軒實業發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司及出售事項之賣方
「%」	指	百分比

於本公佈中，人民幣金額按匯率人民幣1元=1.10港元換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何以人民幣及港元列值之金額於有關日期可按或可能已經按上述匯率或任何其他匯率換算或必定能夠換算。

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，二零二零年三月三十日

於本公佈日期，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)、朱鳳廉女士及張海梅女士；兩名非執行董事：禰振生先生及周卓華先生；及三名獨立非執行董事：張惠彬博士，香港太平紳士、蔡大維先生及趙寶樹先生。