

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，於二零二三年六月五日(收市後)，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)擬以不少於人民幣300百萬元(334.34百萬港元)之指示性代價(以合同為準)(擬以現金、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)的股權的控股權(及相應的股東貸款，如有)。根據賣方提供的資料，目標公司目前擁有目標物業100%權益。根據諒解備忘錄的條款，本公司須向賣方(或按賣方的指示)支付人民幣150百萬元(167.17百萬港元)的可退還誠意金。

建議收購事項須待(其中包括)於十三個月排他期內，本公司就目標集團(包括目標物業)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、施工計劃的規格及批准情況、本公司進行的獨立估值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(並應促使顧先生及賣方控股公司不得)就有關直接或間接收購或投資於目標物業及／或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%，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，於二零二三年六月五日(收市後)，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)擬以不少於人民幣300萬元(334.34百萬港元)之指示性代價(以合同為準)(擬以現金、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)的股權的控股權(及相應的股東貸款，如有)。

## 日期

二零二三年六月五日(收市後)

## 訂約方

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

根據賣方提供的資料，於本公告日期，(a)目標公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產投資、紡織品批發及零售；(b)賣方擁有目標公司的全部股權；(c)賣方為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產投資、批發及零售；(d)賣方控股公司擁有賣方的全部股權；(e)中國公民和商人顧先生擁有賣方控股公司的全部股權，彼於房地產開發及投資方面經驗豐富；及(f)顧先生擁有250,000,000股股份，約佔本公司已發行股本的4.53%。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方及其最終實益擁有人(即顧先生)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，目標公司目前擁有位於中國廣東省清遠市廣東清遠高新技術產業開發區（「清遠高新技術區」）的五幅工業用地的100%權益，總佔地面積約為156,698.77平方米，連同建於其上的工廠物業及附屬樓宇（包括倉庫及員工宿舍），總建築面積為約45,148.49平方米（統稱「目標物業」）。目標物業的土地使用權將持續到二零四九年八月及二零五三年九月，允許的容積率最高為2.5至3倍。

目標集團還擁有其他資產（「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，惟僅剩本公司選定的物業權益（包括目標物業）；及／或(b)就建議收購事項成立一家新控股公司（「新控股公司」）以只持有本公司所選定的物業權益（包括目標物業）。

## 代價及誠意金

建議收購事項的指示性代價（以合同為準）預計不少於人民幣300百萬元（334.34百萬港元）（擬以現金、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、施工計劃的規格及批准情況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，賣方及目標公司應：(a)於諒解備忘錄日期後6個月內制定建築設計及施工計劃（「施工計劃」）供本公司批准；(b)於諒解備忘錄日期後12個月內獲得有關政府當局對施工計劃的批准。各訂約方的目的是，建議收購事項的代價及最終條款應參照經批准的施工計劃所設想的最終設計、施工、建築用途及總樓面面積釐定。

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（或按賣方的指示）支付人民幣150百萬元（167.17百萬港元）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十三個月(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(包括目標物業)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、施工計劃的規格及批准情況、本公司進行的獨立估值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(並應促使顧先生及賣方控股公司不得)就有關直接或間接收購或投資於目標物業及/或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、賣方及目標公司對施工計劃的承諾及質押、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。

## 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的條件是賣方應促使向本公司交付以本公司或其指定附屬公司為受益人的以下質押(「質押」):(a)賣方的全部股權;(b)賣方結欠顧先生的應收貸款本金人民幣165,383,000元(184,312,000港元);(c)(倘本公司要求)於重組完成後但於具約束力的協議完成前,全部或部分除外資產或其直接或間接控股公司;及/或(d)新控股公司的全部股權及股東貸款,倘目標物業轉讓予新控股公司作為重組的一部分。

## 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,以供長期發展之用。本公司認為諒解備忘錄項下擬進行的建議收購事項如落實,將為本公司提供機會於廣東省發展其房地產物業組合。

目標物業在地理上位於清遠市南端,毗鄰廣州市花都區,附近有國道、城際鐵路及高速鐵路,距離廣州白雲國際機場直線距離約36公里。目標物業位於清遠高新技術區,清遠高新技術區是國家級高

新技術產業開發區，旨在成為從傳統製造商到新材料、新能源、信息技術、生物技術及高端設備製造商的一站式服務平台和工業企業的家園。

於二零二一年十二月、廣州市發展和改革委員會發佈《廣清一體化十四五發展規劃(公開徵求意見稿)》(簡稱「**廣清一體化規劃**」)。該規劃指出，廣清一體化發展將為粵港澳大灣區找到一條輻射和帶動粵東西北地區發展的新路徑，形成新時代城鄉統籌發展的「廣州清遠經驗」，有助於推動廣州都市圈城鄉一體化及高品質發展。廣清一體化規劃亦提出十四五期間建設包括鐵路、公路及港口在內的交通基礎設施。

目標物業的總用地面積超過150,000平方米，允許的容積率為最高2.5至3倍。目前建立在地塊上的建築物以前用於傳統工廠、倉庫及員工宿舍。本公司認為，目標物業的潛力尚未完全釋放，適合進行大規模的再開發，從傳統產業重新佈局至高增值新興產業，以更佳適應清遠高新技術區的高品質發展及廣清一體化規劃。本公司認為，如建議收購事項落實，將為本集團帶來一個機會以從廣州大都會及交通網絡持續發展中受益，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、透過公平磋商後達致。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。由於本公司對應將在未來12個月的施工計劃申請階段逐漸清晰的目標物業重建所帶來的潛在上升空間，以及廣清一體化規劃在十四五期間的長遠前景持樂觀態度，本公司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%，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二零二三年六月五日訂立的不具法律約束力的諒解備忘錄，據此本公司建議收購目標公司(或新控股公司)股權的控股權(及相應的股東貸款(如有))
「顧先生」	指	顧劍平先生，賣方的最終實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國
「建議收購事項」	指	本公司(作為買方)建議向賣方收購目標公司(或新控股公司)的股權的控股權(及相應的股東貸款(如有))，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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	清遠市旭弘實業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司(或，倘適用及按文義所指，新控股公司)及其附屬公司
「賣方」	指	東莞市釗譽置業有限公司，一間於中國成立的有限公司

「賣方控股公司」 指 東莞市韶隆置業有限公司，一間於中國成立的有限公司

「%」 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0.8973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，二零二三年六月五日

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。