

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佈之內容概不負責，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佈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)

有關成立合資項目的須予披露交易

董事會宣佈，於二零二零年一月十四日，上市公司旗下附屬公司及合資夥伴訂立合資協議，據此，合資方同意共同成立合資項目，以參與粵港澳大灣區以及中國一線和二線城市的土地拍賣及物業發展。

首次認購後，合資公司將由上市公司旗下附屬公司擁有30%及由合資夥伴擁有70%。根據合資協議的條款，上市公司旗下附屬公司對合資公司出資的金額上限為人民幣219,000,000元(即245,241,200港元)。

根據上市規則第14.06條，以合資協議成立的合資項目(即上市公司旗下附屬公司的最高出資金額人民幣219百萬元)計算之所有適用百分比超過5%但低於25%，本公司於合資協議項下擬進行之交易構成一項須予披露交易，根據上市規則第14章須遵守申報及公佈的規定，惟豁免有關股東批准的規定。

引言

董事會宣佈，於二零二零年一月十四日，上市公司旗下附屬公司及合資夥伴訂立合資協議，據此，合資方同意共同成立合資項目，以參與粵港澳大灣區以及中國一線和二線城市的土地拍賣及物業發展。

合資協議

合資協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二零年一月十四日(交易時段後)

訂約方： (1) 上市公司旗下附屬公司；及

 (2) 合資夥伴。

目的： 根據合資協議的條款，合資方同意共同成立合資項目，以參與粵港澳大灣區以及中國一線及二線城市的土地拍賣及物業發展。

首次認購： 簽訂合資協議後，合資方將共同成立一家新的項目公司(或收購一家不活躍的空殼公司)作為合資項目的實體公司。根據合資協議的條款，合資公司的註冊資本應為人民幣10,000,000元(11,198,000港元)，而上市公司旗下附屬公司及合資夥伴分別以代價人民幣3,000,000元(3,359,000港元)及人民幣7,000,000元(7,839,000港元)收購合資公司30%及70%的股權(「首次認購」)。首次認購後，合資公司作為本集團擁有30%權益的聯營公司，將透過權益會計法入賬於本集團的財務報表內。

出資限額：

當合資項目所運作的物業項目需要資金時，資金應由合資公司的所有股東按其股權比例承擔。根據合資協議的條款，合資各方向合資公司出資的最高總額（無論是通過註冊資本、股東貸款、股東擔保或其他方式）目前為人民幣730,000,000元（817,469,000港元）（「**總出資限額**」），總出資限額應由上市公司旗下附屬公司承擔30%或人民幣219,000,000元（245,241,000港元）（「**上市公司旗下附屬公司出資限額**」），以及由合資夥伴承擔70%或人民幣511,000,000元（572,228,000港元）（「**合資夥伴出資限額**」）。在合資方按其在合資公司中所持股權比例提供在總出資限額範圍內的股東貸款，有關股東貸款必須為免息、無抵押及須按要求償還，而有關股東貸款的任何還款亦必須按比例償還予合資公司的股東。

總出資限額乃經合資方公平磋商以及參考合資項目擬在成立初期參與拍賣的第一批土地的起標價後達致。上市公司旗下附屬公司出資限額及合資夥伴出資限額乃根據其在合資公司中所持股權的比例而釐定。在上市公司旗下附屬公司出資限額範圍內，上市公司旗下附屬公司將以本集團的內部財務資源履行其對合資公司的出資承諾。

進一步資金：

合資公司之投資總額不受總出資限額限制。根據合資協議的條款，倘發展項目需要進一步資金，合資公司可從銀行或其他第三方（「**外部融資者**」）取得自有融資（「**合資項目自有融資**」）。倘任何外部融資者要求上市公司旗下附屬公司擔保合資項目自有融資，其僅會按上市公司旗下附屬公司於合資公司之股權比例就合資項目自有融資所佔比例提供個別（但非共同及個別）擔保（「**個別擔保**」）。根據合資協議條款，任何由上市公司旗下附屬公司提供之個別擔保將被視為滿足上市公司旗下附屬公司出資限額的一部份。

合資公司任何超過及多於總出資限額之資金需求均可由合資方按自願基準參與。根據合資協議條款，任何可能導致合資公司股權攤薄之股權增發將首先按比例供合資公司之股東認購。倘本公司決定提高對合資公司之上市公司旗下附屬公司出資限額，本公司將重新遵守上市規則。

董事會組成： 根據合資協議之條款，合資公司董事會將由三名董事組成，其中一名由上市公司旗下附屬公司提名及兩名由合資夥伴提名。合資公司之董事長、法定代表及董事總經理均由合資夥伴提名。

利潤分配政策： 由開發首個項目起計三年後，在合資公司滿足滾存資金和還清外債的前提下，合資公司現時的利潤分配政策為在有可分配盈餘的情況下每年分派不少於40%的當年利潤。

保留事項： 合資公司的下列事項須經股東一致同意：(1)經營計劃及投資方案之任何決定；(2)制定年度財務預算；(3)更改利潤分配政策；(4)註冊資本的增加或減少；(5)由合資公司從外部融資者取得任何融資或合資公司提供任何擔保或資產抵押；(6)與關聯方進行之任何交易；(7)合資公司合併、分立、解散、清盤或變更公司形式；(8)修訂合資公司章程；及(9)合資公司向股東申請股東貸款之任何要求。

有關合資夥伴之資料

合資夥伴為一間於中國成立之有限公司，其業務範圍為物業投資、批發及零售貿易。根據由合資夥伴提供之資料，於本公佈日期，合資夥伴之最終實益擁有人為顧先生。

顧先生為一名於物業發展及投資方面擁有豐富經驗之商人。根據由合資夥伴提供之資料，於本公佈日期，顧先生擁有250,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約4.53%）。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合資夥伴及其最終實益擁有人（即顧先生）均為獨立第三方。

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。本公司一直尋求適合住宅、商業或綜合發展之土地，以使投資回報最大化。透過與於物業發展經驗豐富的合資夥伴攜手合作，合資項目使本公司可利用更龐大的資本及更大的發展規模，從而實現更好的規模經濟效益。合資方擬參與有獲利機會的土地拍賣，尤其該等起標價低於土地價值的拍賣。由於粵港澳大灣區以及中國一線和二線城市有穩定的人口流入及成熟的城市基建，合資方對該等地區的住宅及商業用途物業的市場需求持樂觀態度，故合資項目擬專注於該等地區的物業開發。

董事（包括獨立非執行董事）認為，成立合資項目及合資協議之條款（包括上市公司旗下附屬公司之出資上限及合資方以平等條款按比例出資）為公平合理，屬一般商業條款且符合本公司及其股東之整體利益。概無董事在合資協議項下擬進行之交易涉及任何重大利益，亦無董事須就董事會有關成立合資項目之決定放棄投票。

供股及配售事項所得款項用途變動

誠如本公司於二零一九年六月十八日的公佈（「股本集資完成公佈」）所披露，本公司自供股及配售事項（定義見股本集資完成公佈）（統稱「股本集資」）成功籌得款項淨額合共約767.99百萬港元作以下用途：(i)約673.29百萬港元用作支付收購環驥集團有限公司（「收購事項」）的代價（誠如本公司日期為二零一九年二月十五日之公佈中所披露）；及(ii)餘額約94.7百萬港元用作發展於香港及中國的基金業務投資及管理。截至本公告日期，約574.63百萬港元已被用於支付收購事項完成時應付的代價，而來自股本集資的尚未使用募集資金淨額約為193.36百萬港元（「未使用募集資金」）。

本公司擬以其內部財務資源(主要包括未使用募集資金)支付上市公司旗下附屬公司出資限額。董事會認為將未使用募集資金用於合資項目項下上市公司旗下附屬公司出資限額符合本公司的利益,亦大致上吻合原本股本集資目的,即擴充本集團物業發展及投資組合,及與共同投資者合作共同投資於中國較大型項目的非控股權益,該等項目與本集團主要業務活動(包括物業發展及投資)產生協同作用。

上市規則涵義

根據上市規則第14.06條,以合資協議成立的合資項目(即上市公司旗下附屬公司的最高出資金額人民幣219百萬元)計算之所有適用百分比超過5%但低於25%,本公司於合資協議項下擬進行之交易構成一項須予披露交易,根據上市規則第14章須遵守申報及公佈的規定,惟獲豁免有關股東批准的規定。

釋義

於本公佈內,除文義另有所指外,下列詞語具有以下涵義:

「董事會」	本公司董事會
「本公司」	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)
「關連人士」	具有上市規則所賦予的含義
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元,香港之法定貨幣
「獨立第三方」	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「合資項目」	合資方根據合資協議而協定成立之合資項目,以參與粵港澳大灣區以及中國一線和二線城市的土地拍賣及物業發展

「合資協議」	上市公司旗下附屬公司與合資夥伴於二零二零年一月十四日就成立合資項目所訂立的合資協議
「合資公司」	簽訂合資協議後，一家將由合資方成立的新項目公司(或收購的不活躍空殼公司)，作為合資項目的實體公司
「合資方」	上市公司旗下附屬公司及合資夥伴的統稱
「合資夥伴」	東莞市釗譽置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，由顧先生全資、法定及實益擁有
「上市公司旗下附屬公司」	深圳市環業環球科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「顧先生」	顧劍平先生
「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	百分比

於本公佈中，人民幣金額按匯率1港元=人民幣0.893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，二零二零年一月十四日

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。