
此乃要件 請即處理

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分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。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之獨立意見。

閣下如已將名下環球實業科技控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。



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)

主要交易 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問

HORAY 好盈

本公司(定義見本通函)謹定於二零一四年十二月十六日(星期二)上午十一時正假座香港新界白石角香港科學園二期海濱大樓二座六樓六零一至六零八室舉行股東特別大會(定義見本通函)，召開大會通告載於本通函第44頁至第45頁。不論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格印備之指示填妥表格，儘早並無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處——香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一四年十一月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團之財務資料	22
附錄二 — 估值報告	24
附錄三 — 一般資料	40
股東特別大會通告	44

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整有形價值」	指	董事會參考之出售事項下資產應佔之經調整資產淨值，即下述各項之總額：(i)於二零一四年六月三十日本業集團之未經審核綜合資產淨值、物業集團之未經審核資產淨值及49%權益之支付集團未經審核資產淨值(分別對物業集團及支付集團作出該等調整後)；及(ii)貸款淨額賬面值
「該等調整」	指	為計算物業集團及支付集團之未經審核綜合資產淨值，就(i)自用物業之公允價值變動；(ii)與自用物業公允價值變動有關之遞延稅項；及(iii)排除當中錄得之任何商譽而作出之調整。據支付集團所悉，相關商譽已在本集團於過往年度收購支付集團之若干成員公司後確認，於二零一四年六月三十日錄得之金額約為77,097,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般對外營業的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期，以及於上午九時正至下午五時正期間，八號或以上熱帶氣旋警告訊號懸掛或維持懸掛，且於下午五時正或之前未有除下有關訊號，或於上午九時正至下午五時正期間，「黑色」暴雨警告訊號懸掛或生效，且於下午五時正或之前未有解除有關訊號之任何日子)
「現金代價」	指	買方根據買賣協議應付賣方代價之現金部分315,480,000港元
「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)
「完成交易」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	達成條件後第三個營業日，或訂約各方於完成交易前書面協定之較後日期

釋 義

「條件」	指	完成交易之先決條件，載於本通函「先決條件」一段
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之總代價，包括現金代價及可變利益實體稅彌償金額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	買賣協議擬定賣方向買方出售該等待售股份及該等貸款轉讓
「出售集團」	指	物業集團及木業集團之統稱
「股東特別大會」	指	本公司謹定於二零一四年十二月十六日(星期二)上午十一時正假座香港新界白石角香港科學園二期海濱大樓二座六樓六零一至六零八室舉行之股東特別大會，以供股東於股東特別大會或其任何續會上考慮及酌情批准買賣協議及據此擬定之交易
「股東特別大會通告」	指	股東特別大會通告
「產權負擔」	指	任何申索、押記、按揭、抵押、留置權、購股權、權益、出售權力、押貨預支或其他第三方權利、保留所有權、優先購買權、優先取捨權或任何形式之抵押權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Harvest Dragon」	指	Harvest Dragon Holdings Limited，根據買方提供之資料為投資控股公司，其於英屬處女群島註冊成立為有限公司，由盧蔚松先生及任莉莉女士分別擁有50%權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等投資物業」	指	本集團於訂立買賣協議前持有作投資用途之上海物業之第一層全層、第二層全層、第四層全層及地下停車場全層

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一四年十一月二十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該等貸款轉讓」	指	根據買賣協議所載之條款及條件，餘下集團之相關成員公司轉讓該等貸款予買方及出售集團之相關成員公司轉讓餘下集團貸款予賣方之統稱
「該等貸款」	指	物業公司貸款及木業公司貸款之統稱
「最後完成日期」	指	二零一四年十二月三十一日，或訂約各方經書面協定之較後日期
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「貸款淨額」	指	即該等貸款金額減餘下集團貸款之金額
「第698號通知」	指	由《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》
「其他物業」	指	於最後可行日期，支付集團與木業集團成員公司所擁有之物業包括： i. 由上海馳星物業管理有限公司(支付集團成員公司)所擁有位於上海之辦公室單位； ii. 由迅付信息科技有限公司(支付集團成員公司)所擁有位於北京之辦公室單位；及 iii. 由上海普魯瑪貿易有限公司(木業集團成員公司)所擁有位於蘇州之住宅單位， 有關詳情載於本通函附錄二所載估值報告內
「部分付款」	指	30,000,000港元，即買方自股東特別大會通告日期起十(10)個營業日內應付之部分代價

釋 義

「訂約各方」	指	賣方及買方之統稱，而「訂約方」可指任何一方
「支付公司」	指	環球國際支付控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「支付集團」	指	支付公司及其附屬公司及聯營公司，「支付集團之成員公司」應據此詮釋
「支付公司待售股份」	指	47,951,400股支付公司普通股，佔支付公司已發行股本之49%
「百分比率」	指	具上市規則第14.07條所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「物業公司」	指	中國金網(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「物業集團」	指	物業公司及其附屬公司及聯營公司，「物業集團之成員公司」應據此詮釋
「物業公司貸款」	指	於買賣協議日期，物業集團之成員公司結欠餘下集團之成員公司之所有貸款及墊款
「物業公司待售股份」	指	9,306,740股物業公司普通股，佔物業公司全部已發行股本
「買方」	指	H and R Group Limited，買賣協議之買方，根據買方提供之資料，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「餘下集團」	指	本集團轄下所有公司之統稱，不包括出售集團，而「餘下集團之成員公司」應據此詮釋
「餘下集團貸款」	指	餘下集團物業公司貸款及餘下集團木業公司貸款之統稱
「餘下集團物業公司貸款」	指	於買賣協議日期，餘下集團之成員公司結欠物業集團之成員公司之所有貸款及墊款

釋 義

「餘下集團木業公司貸款」	指	於買賣協議日期，餘下集團之成員公司結欠木業集團之成員公司之所有貸款及墊款
「買賣協議」	指	由賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一四年十月二十九日之有條件買賣協議
「該等待售股份」	指	支付公司待售股份、物業公司待售股份及木業公司待售股份之統稱
「自用物業」	指	支付集團於訂立買賣協議前使用之上海物業之第三層全層、第五層全層及第六層全層
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「上海物業」	指	環球實業大廈，位於中國上海市徐匯區天鑰橋路1178號
「股份」	指	本公司已發行股本中每股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
「附屬公司」	指	包括：(a)符合香港法例第622章公司條例所載「附屬公司」定義之公司或業務營運；及(b)財務業績及經濟利益實質上藉可變利益實體管理或經營合約或任何其他類似結構取得之公司
「稅項」	指	全球各地任何稅務或其他類似機關所施加、徵收、預扣或評估之所有形式之稅項、徵費、關稅、扣減或預扣稅，包括其任何利息、附加稅、罰款或其他應付費用
「木業公司」	指	寰宇企業投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司

釋 義

「木業集團」	指	木業公司及其附屬公司及聯營公司，「木業集團之成員公司」應據此詮釋
「木業公司貸款」	指	於買賣協議日期，木業集團之成員公司結欠餘下集團之成員公司之所有貸款及墊款
「木業公司待售股份」	指	2股木業公司普通股，即木業公司全部已發行股本
「賣方」	指	本公司全資附屬公司Universal Cyberworks International Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「可變利益實體協議」	指	劉瑞生先生、樂毓敏女士及上海藍普信息科技有限公司(作為可變利益實體公司之代名人股東)、可變利益實體集團及支付集團之若干成員公司為成立可變利益實體結構而訂立之協議
「可變利益實體公司」	指	上海環迅電子商務有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「可變利益實體集團」	指	上海環迅電子商務有限公司及其附屬公司，包括迅付信息科技有限公司、上海馳星物業管理有限公司、環迅支付電子商務有限公司及上海迅卡信息科技有限公司
「可變利益實體結構」	指	將可變利益實體集團綜合入賬至本集團財務業績之合約安排
「可變利益實體稅」	指	可變利益實體公司之國內代名人股東就出售支付公司待售股份就中國資本增值應付的中國所得稅
「可變利益實體稅彌償金額」	指	買方就可變利益實體公司之國內代名人股東就中國資本增值應付的中國所得稅提供之彌償金額，即部分代價
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

陳勁揚先生 (主席)

周卓華先生 (行政總裁)

陳潤強先生

周卓立先生

周建輝先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

范文儀女士

獨立非執行董事：

張惠彬博士，香港太平紳士

蔡大維先生

陳振球先生

趙寶樹先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

白石角

香港科學園

二期海濱大樓二座

六樓六零一至六零八室

敬啟者：

主要交易

引言

誠如本公司日期為二零一四年三月十九日之公佈所披露，本公司接獲Harvest Dragon 之意向書，內容有關可能收購或投資本集團之支付解決方案業務及相關資產。於二零一四年十月二十九日，本公司宣佈，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此(其中包括)賣方有條件同意按代價出售而買方有條件同意購買該等待售股份(免除產權負擔)，連同該等貸款轉讓。

董事會函件

由於出售事項之相關百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之更多詳情；(ii)上海物業及其他物業之估值報告；(iii)上市規則規定之其他資料；及(iv)召開股東特別大會(會上將向股東提呈普通決議案以供彼等考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易)之通告。

出售事項

買賣協議之主要條款如下：

日期：

二零一四年十月二十九日

訂約各方：

- (i) Universal Cyberworks International Ltd(賣方)；及
- (ii) H and R Group Limited(買方)

將予出售的資產：

本集團將根據買賣協議出售之資產包括：(a)該等待售股份；及(b)貸款淨額。

代價：

出售事項之代價包括現金代價(即現金315,480,000港元)及可變利益實體稅彌償金額。

代價乃買方與賣方經公平磋商後釐定，當中參考：(i)物業集團、木業集團及49%權益之支付集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值總額；(ii)該等貸款及餘下集團貸款於買賣協議日期之未償還金額之賬面值；及(iii)買方根據可變利益實體稅彌償金額將予彌償之稅務負債之估計金額。

由於受中國法律限制，本集團透過可變利益實體協議持有可變利益實體公司之權益及控制權。根據可變利益實體協議之條款，可變利益實體公司股東以信託形式為本公司持有可變利益實體公司之股權，而本集團須向可變利益實體公司股東彌償任何因彼等擔任可變利

董事會函件

益實體公司代名人股東而產生或涉及之負債。由於出售事項包括(其中包括)出售支付公司之49%權益，故可變利益實體公司股東亦須於完成交易後轉讓可變利益實體公司之49%股權予買方(或其指定之任何人士)。轉讓可變利益實體公司之49%股權後，可變利益實體公司股東須就因此所產生之中國資本增值繳付國內所得稅，因此，本集團須向可變利益實體公司股東彌償任何有關稅務負債。根據買賣協議之條款及條件，買方將按可變利益實體稅彌償金額向本集團補償有關稅務負債。

根據本公司估計(已由本公司稅務顧問審閱)，買方根據可變利益實體稅彌償金額將予彌償之稅務負債估計最高款項達約19,859,000港元。

現金代價將由買方以下列方式支付：

- (i) 於股東特別大會通告日期起十(10)個營業日內，買方將支付或促成支付部分付款30,000,000港元(已結清)予賣方(或其指定收款人)；及
- (ii) 於完成日期，買方將支付或促成支付代價餘額(即現金代價減部分付款)(已結清)予賣方(或其指定收款人)。

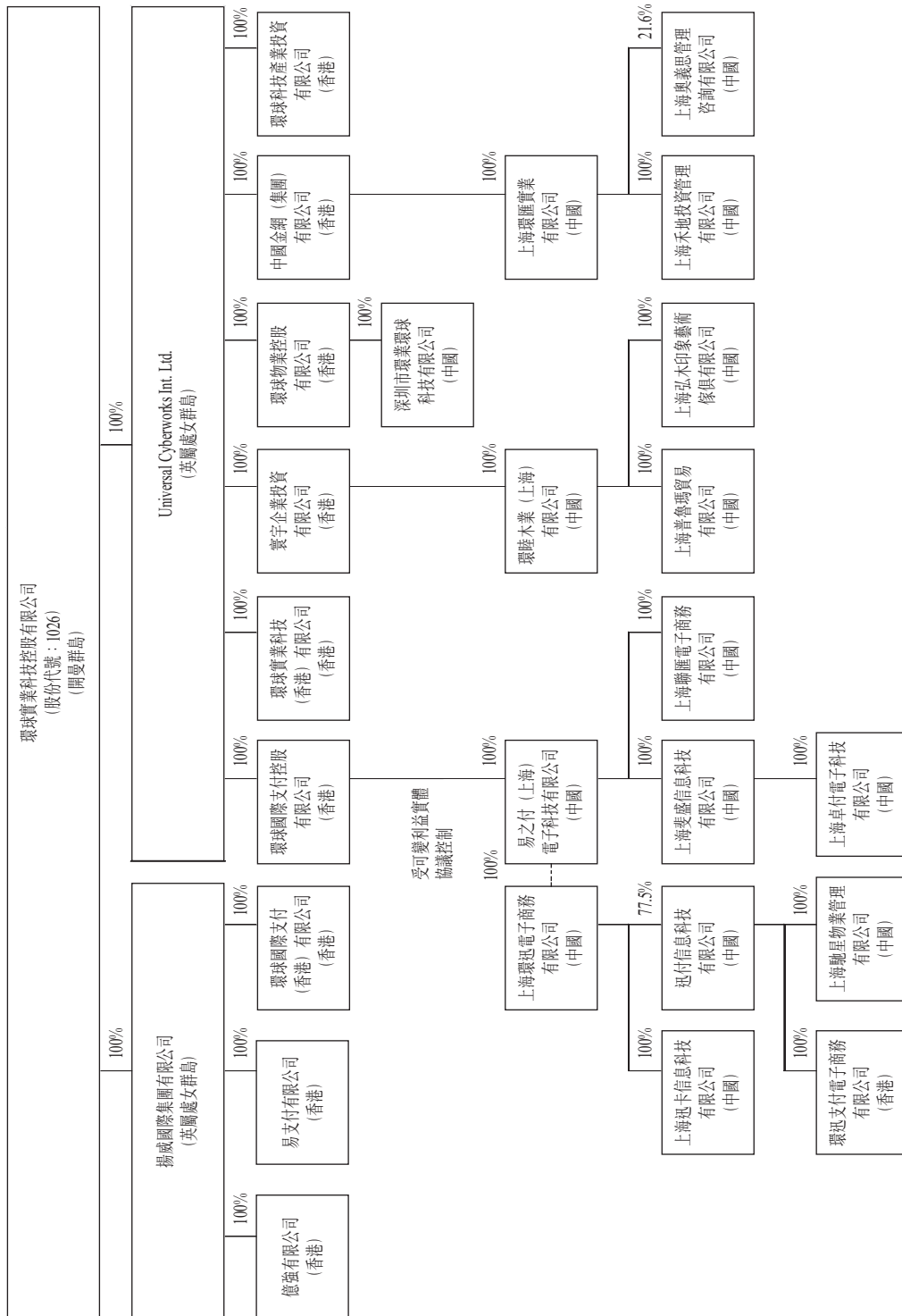
先決條件：

買賣協議須待本公司於股東特別大會上就買賣協議及其擬進行之事項取得必要之股東批准後，方告完成。

訂約各方將竭盡所能於最後完成日期前達成條件。倘條件未能於最後完成日期前達成，在不損及任何訂約方就先前違反買賣協議向另一方索償之權利的前提下，買賣協議將告終止，而賣方須於最後完成日期後五(5)個營業日內向買方退還部分付款(不計息)。

本集團於出售事項前後之架構

本集團於出售事項前之架構：



出售事項下資產之資料

該等待售股份之資料：

該等待售股份包括：(i)木業公司待售股份；(ii)物業公司待售股份；及(iii)支付公司待售股份。

木業公司為投資控股公司，是一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司。木業集團主要從事木業貿易。於二零一四年六月三十日，木業集團之未經審核綜合負債淨額約為45,014,000港元。

物業公司為投資控股公司，是一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司。物業集團之主要資產為上海物業，有關詳情載於下文「上海物業之資料」一節。於二零一四年六月三十日，物業集團之未經審核綜合資產淨值(經該等調整前及經該等調整後)分別約為102,065,000港元及158,078,000港元。

支付公司為投資控股公司，是一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司。支付集團(包括可變利益實體集團(有效地通過可變利益實體結構達到控制))主要於中國從事支付解決方案業務。於二零一四年六月三十日，支付集團之未經審核綜合資產淨值(經該等調整前及經該等調整後)分別約為248,923,000港元及174,589,000港元。

於二零一四年六月三十日，支付集團經該等調整前及經該等調整後之未經審核綜合資產淨值(不包括商譽)之49%分別約為84,195,000港元及85,549,000港元。

木業集團、物業集團及支付集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合除稅前後純利／(虧損)分別列載如下：

	截至二零一三年十二月 三十一日止財政年度		截至二零一二年十二月 三十一日止財政年度	
	千港元 (未經審核)		千港元 (未經審核)	
	(除稅前)	(除稅後)	(除稅前)	(除稅後)
木業集團	(18,035)	(18,041)	(1,194)	(1,332)
物業集團	(316)	(1,056)	10,729	8,071
支付集團	37,077	27,415	32,780	32,544

上海物業之資料：

上海物業為物業集團之主要資產。其為一幢6層樓宇連地下停車場。上海物業之總建築面積約為6,231平方米(不包括地下停車場)。上海物業之停車場合共有56個停車位。

自用物業包括上海物業之第三層全層、第五層全層及第六層全層。自用物業為支付集團之成員公司(包括可變利益實體集團之成員公司)所使用。根據本公司於二零一四年六月三十日(即本公司最近期刊發未經審核綜合財務報表之編製日期)之未經審核綜合財務狀況表,自用物業之賬面值約為51,989,000港元。自用物業於二零一四年六月三十日獲評估之總市值為人民幣100,630,000元(相等於按本集團於二零一四年六月三十日採用1.2588港元兌人民幣1.00元之匯率換算為約126,673,000港元)。因此,自用物業之估計重估收益(即二零一四年六月三十日之市值與賬面值之差額)預期約為74,684,000港元,而重估產生之估計資本增值稅預期約為18,671,000港元,乃按估計重估收益25%計算。

本集團預期將承擔截至完成日期止重估自用物業所產生之估計資本增值稅。資本增值稅已於代價及計算出售事項之預期收益中反映。

該等投資物業包括上海物業之第一層全層、第二層全層、第四層全層及地下停車場全層。該等投資物業已出租予獨立第三方,並被視作本集團之投資物業。根據本公司於二零一四年六月三十日(即本公司最近期刊發未經審核綜合財務報表之編製日期)之未經審核綜合財務狀況表,該等投資物業之賬面值為137,411,000港元。根據本通函附錄二所載本公司物業估值師刊發之物業估值報告,該等投資物業於二零一四年九月三十日獲評估之總市值為人民幣109,130,000元(相等於約137,438,000港元)。因此,該等投資物業之估計重估收益(即二零一四年九月三十日之市值與賬面值之差額)預期約為27,000港元。

重估總額(即包括過往年度相比上一年度賬面值錄得之重估收益)產生之估計資本增值稅約為16,412,000港元,乃按估計重估收益25%計算。重估該等投資物業所產生之遞延稅項負債已獲本集團確認,令出售物業公司待售股份對其綜合損益並無財務影響。

董事會函件

於最後可行日期，支付集團根據兩份存續租約租用自用物業作營運用途，租期分別為(i)自二零一三年一月一日起計六年；及(ii)自二零一三年一月十九日起計三年。支付集團根據此等存續租約應付之月租總額現時約為人民幣402,000元。於完成交易後，支付集團將繼續根據此等存續租約條文租用自用物業，惟本公司須遵守上市規則之適用規定。本公司預期，向買方出售物業集團(以及自用物業)將不會對支付集團之經營業務構成任何影響。如重續此等存續租約，本公司亦將遵守上市規則之適用規定。

該等貸款及餘下集團貸款之資料：

該等貸款指於買賣協議日期出售集團之成員公司結欠餘下集團之成員公司之所有貸款及墊款，約為149,728,000港元。

餘下集團貸款指於買賣協議日期餘下集團之成員公司結欠出售集團之成員公司之所有貸款及墊款，約為10,146,000港元。

貸款淨額指該等貸款相對餘下集團貸款之盈餘，約為139,582,000港元。

根據買賣協議之條款，於完成交易時，賣方將轉讓或促使轉讓該等貸款予買方，而買方將促使轉讓餘下集團貸款予賣方。

賣方之資料

賣方為投資控股公司，是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。賣方為木業公司、物業公司及支付公司各自之直接控股公司。

買方之資料

根據買方提供之資料，買方為投資控股公司，是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且由Harvest Dragon及任莉莉女士(亦為買方之唯一董事)分別擁有10%及90%權益。根據買方提供之資料，Harvest Dragon為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並分別由盧蔚松先生及任莉莉女士各自擁有50%權益。

董事會函件

據董事向買方作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，買方向本公司確認：

- (i) 任莉莉女士擁有390,000股股份，佔本公司已發行股本約0.02%；
- (ii) Harvest Dragon擁有76,450,000股股份，佔本公司已發行股本約3.69%；及
- (iii) 盧蔚松先生擁有7,200,000股股份，佔本公司已發行股本約0.35%。

而彼等各自之緊密聯繫人士(有關詞彙之定義見上市規則)概無持有任何股份。

盧蔚松先生為本公司非重大附屬公司(定義見上市規則第14A.09(1)條)環迅支付電子商務有限公司之董事。任莉莉女士為本公司附屬公司上海禾地投資管理有限公司之業務經理，但並非本集團任何成員公司之董事或行政總裁。此外，於二零零九年七月二十日至二零一二年三月十二日期間，任莉莉女士為執行董事，並停止擔任董事超過十二個月。因此，根據上市規則，盧蔚松先生及任莉莉女士並非本公司之關連人士。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

所得款項用途

於完成交易後，本集團將繼續擁有支付集團之51%權益，並將繼續於香港及中國經營提供支付解決方案及相關服務業務。

董事會擬將現金代價(金額為315,480,000港元)應用於以下各項：(a)其中50,000,000港元用作本集團之一般營運資金；(b)其中3,000,000港元用作是次交易產生之專業費用；及(c)其中262,480,000港元用作新業務之潛在投資。

本公司擬維持營運資金以支付本集團未來12至18個月之一般及行政費用。本公司目前擬於出售事項後投資之任何新業務將與本集團餘下業務之性質相近。

於最後可行日期，本集團並無計劃收購任何業務或資產，而本公司亦無就投資任何新業務進行磋商。

董事會函件

出售事項之財務影響

於完成交易後，物業公司及木業公司將不再為本公司附屬公司，而物業集團及木業集團之財務業績將不再綜合入賬至本集團財務報表。於完成交易後，支付公司將變為本公司擁有51%權益之附屬公司，而支付集團之財務業績將繼續綜合入賬至本集團財務報表。

出售事項之財務影響概括如下：

計算	(A)	(B)	(A)+(B)	(C)	(D)	(C)+(D)	(A)+(B)-(C)-(D)	
	指定之 現金代價 千港元	可變利益 實體稅 彌償金額 千港元	代價 千港元	於二零一四年 六月三十日之未經審 核綜合資產淨值 (不包括商譽) 千港元	可變利益 實體稅 千港元	千港元	損益之收益 千港元	對本公司之財務影響 (未計及第698號通知產生 之所得稅影響)： 股權之虧損 千港元
木業公司待售股份	(45,014)	不適用	(45,014) (附註1)	(45,014) (附註1)	不適用	(45,014)	無	無
物業公司待售股份	158,078	不適用	158,078 (附註1)	102,065 (附註1)	不適用	102,065 (附註1)	56,013 (附註1)	無
支付公司待售股份	62,834 (附註2)	19,859	82,693 (附註2)	84,195 (附註3)	19,859	104,054 (附註2)	無	(21,361) (附註2)
小計	175,898	19,859	195,757	141,246	19,859	161,105	56,013	(21,361)
貸款淨額	139,582	不適用	139,582	139,582	不適用	139,582	無	無
總計	315,480	19,859	335,339	280,828	19,859	300,687	56,013	(21,361)

附註：

- 本集團預期因出售物業公司待售股份及木業公司待售股份而於其綜合損益內確認收益約56,013,000港元，即(a)物業公司待售股份及木業公司待售股份之總代價(113,064,000港元)；減(b)物業公司及木業公司於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值總額(57,051,000港元)。由於出售集團於完成交易後不再為本集團之附屬公司，故有關收益實質反映將根據出售事項出售之自用物業之市值上升，並預期於完成交易後計入本集團之綜合損益賬內。
- 此外，本集團預期因出售支付公司待售股份而於權益錄得虧損約21,361,000港元。由於支付集團於完成交易後將繼續為本集團之附屬公司，故有關虧損將計入本集團之權益內。

分配至支付公司待售股份之現金代價約為62,834,000港元，相當於支付集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約174,589,000港元(經計及該等調整)之49%，減(a)折讓約2,856,000港元；及(b)可變利益實體稅彌償金額約19,859,000港元。

- 支付公司待售股份於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為84,195,000港元，相當於支付集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約174,589,000港元(經計及自用物業之

董事會函件

公允價值收益及其相關稅項撥備後)之49%，減自用物業公允市值之調整(包括任何相關稅項撥備)約1,354,000港元。

本集團須根據第698號通知就出售待售股份支付所得稅。根據本公司估計(已由本公司稅務顧問審閱)，出售事項之最高所得稅影響預計約為20,860,000港元，其中約12,641,000港元及8,219,000港元分別與物業集團及支付集團有關。

由於該等貸款及餘下集團貸款將根據等額基準轉讓，故本公司預期該等貸款轉讓於完成交易後並不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何影響。

預期於完成交易後，本集團之總資產將減少約230,795,000港元，而本集團之總負債將減少約244,587,000港元。

根據本公司採納之會計政策，自用物業乃按成本入賬，而其各自之市值並未於本公司之綜合財務報表反映。因此，於二零一四年六月三十日(即本公司最近期刊發未經審核財務報表之編製日期)，就說明經納入自用物業市值(包括任何相關稅項撥備)後之出售事項之財務影響而言，物業公司待售股份及支付公司待售股份應計未經審核綜合資產淨值(或負債，視情況而定)已作出該等調整。

謹請股東注意，本節呈列之數字僅作說明用途。出售事項之實際盈虧可能有別於上述呈列之數字，且僅可參考物業集團、木業集團及支付集團於完成日期之財務狀況及本集團核數師於審定本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表後之審閱而釐定。

進行出售事項之理由

本公司之主要活動為投資控股。其附屬公司主要從事投資控股、提供支付解決方案及相關服務、木業貿易及傢俱生產、系統集成及技術平台服務、物業投資及物業管理。

多年來，本集團之木業貿易業務表現未如理想。本公司認為終止本集團之木業貿易業務屬適宜。

董事會函件

出售物業集團實際上為本公司出售上海物業，讓本公司變現該等投資物業因其市值上升而產生之未變現收益及變現自用物業因其市值上升而產生之收益。

於二零一四年三月十九日，本公司宣佈其接獲Harvest Dragon之意向書，內容有關可能收購或投資本集團之支付解決方案業務及相關資產。自此，本公司並無接獲任何第三方就任何與出售事項類似之有關可能收購或投資之任何要約或意向，而本公司亦無接獲買方或買方之主要股東任莉莉女士表示有任何興趣投資本公司或本集團。任莉莉女士由二零零九年七月二十日至二零一二年三月十二日為本公司之前執行董事，並最早自二零零七年九月開始及最遲直至二零一二年八月止之不同期間為本集團內多間公司(即(i)環球實業科技(香港)有限公司；(ii)迅付信息科技有限公司；(iii)上海環迅電子商務有限公司；(iv)上海環匯實業有限公司；(v)上海禾地投資管理有限公司；(vi)上海普魯瑪貿易有限公司；及(vii)上海迅卡信息科技有限公司)之董事。

鑑於上文所述者，董事歡迎任莉莉女士對支付集團作出之投資。董事認為，管理層參股及將管理工作與經濟獎勵緊密配合將起到激勵管理層及員工作用，從而改善支付集團之業績。

支付公司之49%出售百分比乃訂約各方經計及本公司擬繼續經營支付集團之業務後按公平磋商釐定。完成出售事項後，本集團將繼續(a)透過其擁有51%權益之支付集團於中國經營其支付解決方案業務；(b)於香港經營其支付解決方案以及系統集成及技術平台服務；及(c)於香港及中國擁有多項住宅物業作自用及投資用途。於最後可行日期，本公司並無計劃於完成交易後出售支付集團餘下51%權益及本公司之餘下投資物業，而本公司亦不打算終止或出售或縮小餘下集團之餘下業務。

董事認為，出售事項所得款項將為本公司提供額外資金，可用作一般營運資金及投資用途。請參閱上文「所得款項用途」一節。

董事亦已考慮其管理層在其就出售事項聘請之稅務顧問之協助下進行之財務分析。與買方公平磋商後達致代價金額時，本公司已考慮(i)物業集團、木業集團及49%權益之支付集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值總額(不包括商譽，經該等調整後)

董事會函件

141,246,000港元；(ii)該等貸款及餘下集團貸款於買賣協議日期之未償還金額之賬面淨值約139,582,000港元；及(iii)買方根據可變利益實體稅彌償金額將予彌償之稅務負債之估計金額19,859,000港元。

董事會亦已計及物業集團、木業集團及49%權益之支付集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值所作之該等調整如下：

- (i) 自用物業之公允價值增加淨額約56,013,000港元(即經本公司物業估值師評估之自用物業公允價值增加總額約74,684,000港元，並扣減有關自用物業公允價值增加之遞延稅項約18,671,000港元)；
- (ii) 支付集團所持有自用物業之公允價值按49%權益之增加淨額約1,354,000港元(即經本公司物業估值師評估之上述自用物業公允價值之按比例增加總額約1,805,000港元，並扣減有關上述自用物業公允價值增加之遞延稅項約451,000港元)；及
- (iii) 就計算支付集團之未經審核綜合資產淨值撇除無形商譽(其已在本集團於過往年度收購支付集團若干成員公司後確認)，於二零一四年六月三十日約為77,097,000港元。董事會認為，撇除已計入支付集團之綜合財務狀況表之無形商譽乃屬公平合理，因為商譽已在本集團於過往年度收購支付集團若干成員公司後確認為會計處理事宜，而其性質為無形，且其並非由支付集團現有有形資產以任何形式支持。

根據本公司所採納之會計政策，商譽全額將因出售事項而保留在綜合財務狀況表。

經調整有形價值、其相關組成部分及其各自與代價相關部分之比較均按「經該等調整前」及「經該等調整後」呈列以供說明，以反映此項商譽之無形性質。

董事會函件

董事會亦認為，可變利益實體稅、出售集團項下物業升值所產生之資本增值稅以及第698號通知所產生之稅務影響各自均為中國法定要求，並僅於該等出售事項各自錄得收益時，方須支付。

計算	(A)	(B)	(A)+(B)	(C)	(D)	(C)+(D)	(A)+(B)- (C)-(D)
	指定之 現金代價 千港元	可變利益 實體稅 彌償金額 千港元	指定之 代價之 名義金額 千港元	於二零一四年 六月三十日之 未經審核 綜合資產淨值 (不包括商譽) 千港元	自用物業 公允市值 之調整 (包括任何 相關稅項 撥備) 千港元	經調整 有形價值 千港元	經調整 除稅前之 財務影響 千港元
木業公司待售股份	(45,014)	不適用	(45,014)	(45,014)	不適用	(45,014)	無
物業公司待售股份	158,078	不適用	158,078	102,065	56,013	158,078	無
支付公司待售股份	62,834	19,859	82,693	84,195	1,354	85,549	(2,856)
小計	175,898	19,859	195,757	141,246	57,367	198,613	(2,856)
貸款淨額	139,582	不適用	139,582	139,582	不適用	139,582	無
總計	315,480	19,859	335,339	280,828	57,367	338,195	(2,856)

如上表所示，代價335,339,000港元較經調整有形價值338,195,000港元(未計及可變利益實體稅及第698號通知產生之所得稅影響)折讓約2,856,000港元或0.84%。根據上述結果，董事認為代價誠屬公平合理。

上市規則之涵義

由於出售事項之相關百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情以投票表決形式通過普通決議案，以批准買賣協議及據此擬定之交易。

誠如上文「買方之資料」一節所披露，根據買方提供之資料，買方由任莉莉女士及Harvest Dragon分別擁有90%及10%權益，而Harvest Dragon由任莉莉女士及盧蔚松先生各自擁有50%權益。此外，於最後可行日期，任莉莉女士擁有390,000股股份(佔本公司已發行股本約0.02%)、Harvest Dragon擁有76,450,000股股份(佔本公司已發行股本約3.69%)及盧蔚松先生擁有7,200,000股股份(佔本公司已發行股本約0.35%)。因此，任莉莉女士、Harvest Dragon及盧蔚松先生被視為於出售事項中擁有權益，故須就將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，

董事會函件

除Harvest Dragon、任莉莉女士及盧蔚松先生外，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第44頁至第45頁。

推薦意見

經考慮上述載於「進行出售事項之理由」一節之各項因素，董事會認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
環球實業科技控股有限公司
陳勁揚
主席
謹啟

二零一四年十一月二十七日

I. 債務聲明

於二零一四年十月三十一日營業時間結束時(即於本通函付印前本債務聲明之最後可行日期)，本集團並無尚未償還銀行貸款。此外，本集團於二零一四年十月三十一日並無重大或然負債。

除上文所述者或本通函另有披露者外，且除集團內公司間負債及日常業務過程中應付之一般賬款外，於二零一四年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或已同意發行但尚未發行之其他貸款資本、貸款、銀行透支，或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

II. 營運資金

董事認為，經計及本集團現有現金及銀行結餘、日常業務營運預期將產生之內部資金及出售事項所得款項淨額後，本集團自本通函日期起未來最少十二個月內將有足夠之營運資金供其需求。

III. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

IV. 財務及貿易前景

完成出售事項後，本集團將繼續於中國及香港從事支付解決方案業務。此外，本集團支付業務將在傳統支付領域持續發力，並期待在新業務領域取得新突破。本集團將持續保障系統研發投入，不斷提高本集團支付業務核心競爭力，持續穩健經營。

本集團將繼續持有其餘下物業作自用及投資用途。

董事預期，本集團取得現金後，其於本財政年度之財務狀況將維持穩健，同時可維持本集團收益。本集團將密切監察市場狀況及趨勢，並將繼續完善產品以擴展其業務。本集團亦

會尋求其他與本集團餘下業務性質相近的商機，以及其他可獲利的業務以作收購。董事相信，出售事項所得款項淨額將改善本集團的現金資源，並為本集團提高未來潛在投資的財務靈活性，以改善本集團財務表現以及股東價值。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於中華人民共和國之物業於二零一四年九月三十日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等遵照環球實業科技控股有限公司（「貴公司」）之指示，就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將予出售之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一四年九月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等乃按市值對物業進行估值，市值之定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家雙方在知情、審慎及自願之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

物業類別

進行估值時，該等物業可分為以下類別：

- 第一類 — 貴集團於中國持作自用之物業
- 第二類 — 貴集團於中國持作投資之物業

估值方法

吾等乃按照市場基準採用比較法對該等物業進行估值，假設該等物業按現狀交吉出售，並參考相關市場上可比較物業之成交個案或叫價資料。吾等已就該等物業與可比較物業於時間、位置、交通及其他相關因素之差異作出適當調整。

在適用及適當情況下，吾等亦採用投資法，方法乃計入根據現有租約所持物業目前之租金及假設物業已經或將會出租予租戶時復歸租約之潛力。

業權查冊

吾等已獲提供業權文件之副本，並獲 貴集團告知並無編製其他相關文件。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。吾等於進行估值時倚賴 貴集團中國法律顧問上海宏翰律師事務所就該等位於中國之物業業權所提供之意見及資料。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等之估值乃假設物業在市場上出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他將影響物業價值之類似安排。

此外，吾等之估值並無計及任何有關或影響物業出售之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

估值考慮因素

有關物業由盧潔貞女士(估值及產業管理理學士)及季翼先生(土木工程及管理理學碩士)於二零一四年十一月進行視察。吾等已視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無對物業所提供之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業證明以及所有其他相關事宜給予之意見。

除另有說明者外，估值證書所載之尺寸、計量及地盤／建築面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業地盤／建築面積之準確性，惟假設交付吾等之文件所示地盤／建築面積均為準確。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而吾等倚賴 閣下就所提供資料並無遺漏重大事實之確認。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行買賣時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

備註

除另有說明者外，本函件所列金額均以人民幣列示，而吾等之估值並無考慮任何外匯轉賬。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界白石角
香港科學園
二期海濱大樓二座
六樓六零一至六零八室
環球實業科技控股有限公司

列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

高級董事
陳詠芬
BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零一四年十一月二十七日

附註：

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，在香港物業估值方面擁有逾21年經驗，在中華人民共和國物業估值方面亦擁有逾15年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一四年 九月三十日 貴集團應佔價值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持作自用 之物業				
1.	中國上海市 徐匯區天鑰橋路1178號 一個商業發展項目之 三層、五層及六層	100,630,000	100%	100,630,000
2.	中國北京市 朝陽區東三環中路9號 19層2203室	8,630,000	77.5%	6,688,250
	小計：	<u>109,260,000</u>		<u>107,318,250</u>

估值概要

編號	物業	於二零一四年	貴集團 應佔權益	於二零一四年
		九月三十日 現況下之市值 人民幣		九月三十日 貴集團應佔價值 人民幣
第二類 — 貴集團於中國持作投資 之物業				
3.	中國上海市 徐匯區天鑰橋路1178號 一個商業發展項目之 一層、二層及四層部分及 數個私家車及摩托車停車位	109,130,000	100%	109,130,000
4.	中國上海市 長寧區延安西路726號 6層F室	8,830,000	100%	8,830,000
5.	中國江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 東華林街118號 雙湖灣花園 11幢21層2104室	5,060,000	100%	5,060,000
	小計：	<u>123,020,000</u>		<u>123,020,000</u>
	總計：	<u><u>232,280,000</u></u>		<u><u>230,338,250</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
1.	中國上海市徐匯區 天鑰橋路1178號 一個商業發展項目之 三層、五層及六層	該物業包括於二零零九 年十二月建成之6層辦公 大樓連停車場地庫中之 第三層、第五層及第六 層全層，該辦公大樓豎 立於地盤面積約2,477平 方米之土地上。	該物業由 貴集 團佔用作辦公用 途。	100,630,000
		該物業之總建築面積 (「總建築面積」)約為 3,263.99平方米。		
		該物業之土地使用權乃 作教育及研究用途，獲 授年期將於二零五三年 二月十二日屆滿。		

附註：

- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出日期為二零一零年九月十三日之上海市房地產權證(滬房地徐字(2010)第015788號)，地盤面積為2,477平方米之土地之土地使用權以及總建築面積為7,836.32平方米之整幢大樓之房屋所有權均由上海環匯實業有限公司(「環匯實業」)合法擁有作教育及研究用途，年期將於二零五三年二月十二日屆滿。
- 吾等獲告知，該物業總租賃面積約為2,680.33平方米之部分租予迅付信息科技有限公司及上海斐盛信息科技有限公司，總月租約為人民幣401,702元，租約之最後屆滿日期為二零一八年十二月三十一日。迅付信息科技有限公司為 貴集團間接擁有77.5%權益之附屬公司，而上海斐盛信息科技有限公司為 貴集團之間接全資附屬公司。

3. 中國法律顧問向 貴集團所作之意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業之土地使用權及房屋所有權在法律上均歸屬於環匯實業，而於土地使用權剩餘年期內，環匯實業有權合法佔用及使用該物業，亦有權於市場上自由轉讓、出租、抵押及出售該物業；
 - b. 該物業之地價已悉數支付；
 - c. 該物業並無附帶抵押或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 租賃協議具有法律效力，且對訂約雙方具有約束力。
4. 環匯實業為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業位於徐匯區天鑰橋路之西南邊，距離上海虹橋國際機場約40分鐘車程。該區為商業及住宅區，而該區辦公室單位之一般價格水平約為每平方米人民幣30,000元至人民幣35,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
2.	中國北京市朝陽區 東三環中路9號 19層2203室	該物業包括於二零零五 年建成之32層辦公大樓 連3層地庫中之第19層一 個辦公室單位。 該物業之總建築面積 （「總建築面積」）約為 200.76平方米。 該物業之土地使用權乃 作商業、住宅及辦公用 途，獲授年期將於二零 五二年八月四日屆滿。	該物業由 貴集 團佔用作辦公用 途。	8,630,000 (貴集團應佔 77.5% 權益： 6,688,250)

附註：

1. 根據北京市國土資源局發出日期為二零一一年二月二日之國有土地使用權證(京朝其國用(2011)出第0600695號)，分攤面積為21.87平方米之物業之土地使用權已授予迅付信息科技有限公司(「迅付科技」)，年期將於二零五二年八月四日屆滿。
2. 根據北京市朝陽區房屋管理局發出日期為二零一一年二月十五日之房屋所有權證(X京房權證朝字第963868號)，總建築面積約為200.76平方米之物業之房屋所有權由迅付信息科技有限公司合法擁有作辦公用途。
3. 中國法律顧問向 貴集團所作之意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 迅付科技已取得該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府繳付額外地價；
 - b. 該物業並無附帶抵押或任何其他重大產權負擔；及
 - c. 環匯實業有權於土地使用權剩餘年期內合法使用該物業及於市場上自由出租、抵押及出售該物業。

4. 迅付科技為 貴公司間接擁有77.5%權益之附屬公司。該物業位於朝陽區東三環中路之西邊，距離北京首都國際機場約40分鐘車程。該區為中心商業區，而該區辦公室單位之一般價格水平約為每平方米人民幣40,000元至人民幣50,000元。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
3.	中國上海市徐匯區 天鑰橋路1178號 一個商業發展項目 之一層、二層及 四層及數個私家車 及摩托車停車位	<p data-bbox="560 587 927 953">該物業包括於二零零九年十二月建成之6層辦公大樓連停車場地庫中之第一層、第二層、第四層全層及數個私家車及摩托車停車位，該辦公大樓豎立於地盤面積約2,477平方米之土地上。</p> <p data-bbox="560 1017 927 1193">該物業之總建築面積（「總建築面積」）約為2,966.63平方米（不包括停車場地庫約1,605.7平方米）。</p> <p data-bbox="560 1257 927 1432">該物業之土地使用權乃作教育及研究用途，獲授年期將於二零五三年二月十二日屆滿。</p>	<p data-bbox="954 587 1182 1002">該物業總租賃面積約為970平方米之部分根據多份租約出租，總月租約為人民幣155,086元，租約之最後屆滿日期為二零二零年九月十二日。</p> <p data-bbox="954 1066 1182 1242">部分私家車停車位以月租方式出租，總月租為人民幣4,800元。</p> <p data-bbox="954 1306 1182 1432">該物業其餘部分為空置及可供出租。</p> <p data-bbox="954 1495 1182 1574">（詳情請參閱附註2。）</p>	109,130,000

附註：

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出日期為二零一零年九月十三日之上海市房地產權證(滬房地徐字(2010)第015788號)，地盤面積為2,477平方米之土地之土地使用權以及總建築面積為7,836.32平方米之整幢大樓之房屋所有權均由上海環匯實業有限公司(「環匯實業」)合法擁有作教育及研究用途，年期將於二零五三年二月十二日屆滿。

2. 吾等獲告知該物業受多份租約所約束，詳情如下：

層數	出租面積 平方米	年期	月租 人民幣
一層(東翼)及 二層(東翼)	950	二零一零年九月十三日至二零二零年九月十二日	118,586
一層(西翼)	<u>20</u>	二零一零年三月一日至二零一五年二月二十八日	<u>36,500</u>
總計：	<u>970</u>		<u>155,086</u>

3. 中國法律顧問向 貴集團所作之意見包括(其中包括)以下各項：

- 該物業之土地使用權及房屋所有權在法律上均歸屬於環匯實業，而於土地使用權剩餘年期內，環匯實業有權合法佔用及使用該物業，亦有權於市場上自由轉讓、出租、抵押及出售該物業；
- 該物業之地價已悉數支付；
- 該物業並無附帶抵押或任何其他重大產權負擔；及
- 租賃協議具有法律效力，且對訂約雙方具有約束力。

4. 環匯實業為 貴公司之間接全資附屬公司。

5. 該物業位於徐匯區天鑰橋路之西南邊，距離上海虹橋國際機場約40分鐘車程。該區為商業及住宅區，而該區辦公室單位之一般價格水平約為每平方米人民幣30,000元至人民幣35,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
4.	中國上海市長寧區 延安西路726號 6層F室	<p data-bbox="560 506 927 634">該物業包括於二零零四年建成之28層辦公大樓中之第六層一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="560 697 927 825">該物業之總建築面積(「總建築面積」)約為267.8平方米。</p> <p data-bbox="560 889 927 1064">該物業之土地使用權乃作辦公用途，獲授年期為50年，將於二零五一年五月二十一日屆滿。</p>	<p data-bbox="954 506 1182 676">該物業根據一份租賃協議出租，年期將於二零一四年十二月九日屆滿，月租(扣除所有支出)為人民幣43,457元。</p>	8,830,000

附註：

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出日期為二零一三年一月二十四日之上海市房地產權證(滬房地長字(2013)第001056號)，總建築面積約為267.8平方米之物業之房屋所有權由上海馳星物業管理有限公司(「上海馳星」)合法擁有作辦公用途。
2. 根據上海馳星物業管理有限公司與一名獨立第三方日立醫療(廣州)有限公司所訂立之租賃協議，該物業於自二零一四年四月十日起至二零一四年十二月九日止期間，以月租(扣除所有支出)人民幣43,457元出租予日立醫療(廣州)有限公司。
3. 中國法律顧問向 貴集團所作之意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業之土地使用權及房屋所有權在法律上均歸屬於上海馳星，而於土地使用權剩餘年期內，上海馳星有權合法佔用及使用該物業，亦有權於市場上自由轉讓、出租、抵押及出售該物業；
 - b. 該物業之地價已悉數支付；
 - c. 該物業並無附帶抵押或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 租賃協議具有法律效力，且對訂約雙方具有約束力。

4. 上海馳星為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業位於長寧區延安西路之西北邊，距離上海虹橋國際機場約25分鐘車程。該區為商業及住宅區，而該區辦公室單位之一般價格水平約為每平方米人民幣31,000元至人民幣34,000元。

估值證書

於二零一四年
九月三十日
現況下之市值
人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市值 人民幣
5.	中國江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 東華林街118號 雙湖灣花園 11幢21層2104室	該物業包括於二零一二年 前後建成之21層住宅大廈 中之頂樓一個住宅單位。 該物業之總建築面積(「總 建築面積」)約為194.73平 方米。 該物業之土地使用權乃作 住宅及其他商業用途，獲 授年期將於二零七七年六 月十八日屆滿。	該物業為空置及 可供出租。	5,060,000

附註：

1. 根據蘇州市人民政府發出日期為二零一二年十二月十三日之國有土地使用權證(蘇工園國用(2012)第71999號)，分攤面積為16.94平方米之物業之土地使用權已授予上海普魯瑪貿易有限公司(「上海普魯瑪」)，年期將於二零七七年六月十八日屆滿。
2. 根據蘇州工業園區國土房產局發出日期為二零一二年十二月十三日之房屋所有權證(蘇房權證園區字第00452198號)，總建築面積約為194.73平方米之物業之房屋所有權由上海普魯瑪貿易有限公司合法擁有作住宅用途。
3. 中國法律顧問向 貴集團所作之意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業之土地使用權及房屋所有權在法律上均歸屬於上海普魯瑪，而於土地使用權剩餘年內，上海普魯瑪有權合法佔用及使用該物業，亦有權於市場上自由轉讓、出租、抵押及出售該物業；
 - b. 該物業之地價已悉數支付；及
 - c. 該物業並無附帶抵押或任何其他重大產權負擔。

4. 上海普魯瑪為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業位於東華林街西邊一個中型住宅發展項目內，距離蘇州火車站約30分鐘車程。該區為發展中之住宅區，部分住宅發展項目仍在進行。該區住宅單位之一般價格水平約為每平方米人民幣24,000元至人民幣27,000元。

1. 責任聲明

董事願就本通函之內容共同及個別承擔全部責任。本通函根據上市規則載有旨在提供有關本集團之資料之詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及高級行政人員於股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

於最後可行日期，董事及本公司高級行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有屬於(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	股份權益			於股份之 權益總額	於相關股份之 權益總額 (附註1)	權益總額	佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益				
執行董事：							
陳勁揚先生(附註1)	—	—	—	—	20,000,000	20,000,000	0.97%
周卓華先生(附註1)	—	—	—	—	20,000,000	20,000,000	0.97%
陳潤強先生(附註1)	6,000,000	—	—	6,000,000	20,000,000	26,000,000	1.26%
周卓立先生(附註1、2)	—	—	67,540,000	67,540,000	20,000,000	87,540,000	4.23%
周建輝先生(附註1)	6,000,000	—	—	6,000,000	20,000,000	26,000,000	1.26%
非執行董事：							
范文儀女士(附註1)	—	—	—	—	20,000,000	20,000,000	0.97%

附註：

1. 陳勁揚先生、周卓華先生、陳潤強先生、周卓立先生、周建輝先生及范文儀女士於相關股份之權益乃彼等根據本公司購股權計劃獲授之購股權權益。
2. 周卓立先生於股份之權益總額包括由立信國際有限公司(「立信」)持有之67,540,000股股份。周卓立先生擁有立信50%之實益權益，被視為於立信持有之該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司高級行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有屬於(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除本通函所披露者外，概無董事為一家公司之董事或僱員而於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須披露之權益。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

4. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，董事概無於自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來本公司任何成員公司所收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務屬重大之合約或安排仍存續。

5. 重大合約

於二零一三年六月十八日，名匯證券有限公司與本公司訂立一份配售協議（「配售協議」），據此，本公司有條件同意透過名匯證券有限公司按竭盡所能基準，向不少於六名人士配售合共最多200,000,000股股份，有關人士及其最終實益擁有人將為獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之人士，而配售事項已於二零一三年七月二十三日完成。

除配售協議及買賣協議外，本公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何待決或構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 競爭業務權益

於最後可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人士(定義見上市規則第1.01條)概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

8. 專家及同意書

下列為提供在本通函內所載或提述意見或建議之專家資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	獨立專業物業估值師
大信梁學濂(香港)會計師事務所	執業會計師
上海宏翰律師事務所	中國法律顧問

於最後可行日期：

- (a) 中和邦盟評估有限公司、大信梁學濂(香港)會計師事務所及上海宏翰律師事務所各自己就本通函之刊載發出同意書，同意按本通函所載格式及內容轉載其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (b) 中和邦盟評估有限公司、大信梁學濂(香港)會計師事務所及上海宏翰律師事務所概無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何權益，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (c) 中和邦盟評估有限公司、大信梁學濂(香港)會計師事務所及上海宏翰律師事務所概無於自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來本公司任何成員公司所收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港新界白石角香港科學園二期海濱大樓二座六樓六零一至六零八室。
- (c) 本公司之公司秘書鄧智偉先生為本公司合資格會計師及法定代表之一。鄧先生於二零零八年六月加入本公司任財務總監。鄧先生為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員、中國註冊會計師協會會員以及香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (e) 就詮釋而言，本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止之正常營業時間內，於本公司之香港主要辦事處(地址為香港新界白石角香港科學園二期海濱大樓二座六樓六零一至六零八室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 買賣協議；
- (c) 配售協議；
- (d) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 本通函附錄二所提述之估值報告；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所提述之書面同意；及
- (g) 本通函之副本。



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)

股東特別大會通告

茲通告環球實業科技控股有限公司(「本公司」)謹定於二零一四年十二月十六日(星期二)上午十一時正假座香港新界白石角香港科學園二期海濱大樓二座六樓六零一至六零八室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認本公司全資附屬公司Universal Cyberworks International Ltd.(作為賣方)與H and R Group Limited(作為買方)訂立日期為二零一四年十月二十九日之有條件買賣協議(「該協議」)，標有「A」之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，內容有關：i)買賣(a)中國金網(集團)有限公司之全部已發行股本；(b)寰宇企業投資有限公司之全部已發行股本；及(c)環球國際支付控股有限公司已發行股本之49%；及ii)轉讓：(a)涉及該協議所述買賣事項之公司結欠並無涉及該協議所述買賣事項之公司之所有貸款及墊款予Universal Cyberworks International Ltd.；及(b)並無涉及該協議所述買賣事項之公司結欠涉及該協議所述買賣事項之公司之所有貸款及墊款予H and R Group Limited，以及其項下擬進行之交易；謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司作出彼等認為與該協議及其項下擬進行之交易有關及就使其履行、完成、生效而言屬必要、權宜或適當之一切行為、事項及事宜，簽立一切有關文件、文書、協議及契約並按彼之絕對酌情權同意彼可能認為對該協議之條款屬必要或權宜之有關修定。」

承董事會命

環球實業科技控股有限公司

陳勁揚

主席

香港，二零一四年十一月二十七日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均可委任其他人士作為其代表出席股東特別大會，並於會上代其投票；持有兩股或以上本公司股份之股東，可委任一名或多名代表出席股東特別大會，並代其投票。
- (2) 於股東特別大會上使用之代表委任表格已隨附於本通告同日之本公司通函上。代表委任表格須由閣下或閣下之正式書面授權人士簽署，或倘股東為公司，則必須蓋上公司印章或行政人員、受權人士或正式授權人士親筆簽署。
- (3) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或核證副本，須儘早並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效；倘未能準時送達，則有關代表將被視作無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可按意願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票。
- (4) 如屬本公司股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就所持股份親身或委任代表在股東特別大會上投票，猶如其為該等股份之唯一持有人，惟如超過一位聯名持有人親身或委任代表出席股東特別大會，則只有於股東登記冊上排名於首之一名聯名持有人可就該等股份投票，其他聯名持有人之投票權則被排除。