

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，並明確表示不會就本公告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。



中國科技產業集團有限公司

CHINA TECHNOLOGY INDUSTRY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8111)

有關收購資產及特許協議 之須予披露交易

收購事項及特許

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月二十一日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)：

- (a) 與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意收購待售資產(即太陽能板發電系統及設備)，以便買方參與中華電力之上網電價計劃。收購事項之代價為4,700,000港元；及
- (b) 與賣方訂立特許協議，據此，賣方同意特許買方使用及佔用特許物業倉頂天面之權利，期限由特許協議日期起至特許協議日期的第9週年之日或中華電力之上網電價計劃正式終止日期或有關上網電價計劃之重續期間之終止日期(以較早者為準)止。

於完成後，買方將擁有待售資產，並將參與中華電力的上網電價計劃，旨在出售所產生的可再生能源予中華電力，為本集團創造收入。買方將主要使用特許物業的倉頂天面安裝及營運待售資產。

GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立特許協議，本集團須於本公司綜合財務報表內將有關特許物業應付年度特許費確認為使用權資產。因此，根據GEM上市規則，訂立特許協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。本公司根據特許協議將予確認的使用權資產的估計總值為約2.45百萬港元，即根據香港財務報告準則第16號採用於特許協議開始日期適用之費率計算的特許費付款總額的現值。年度貼現率約7.15%用於計算特許協議項下特許費付款總額的現值。上述數字尚未經審核且日後可能須作出調整。

由於原特許、收購事項及特許已於12個月期間內發生，故根據GEM上市規則第19.22條，原特許、收購事項及特許須合併計算為一系列交易。由於GEM上市規則第19.07條所載有關收購事項及特許與原特許合併計算時一項或多項適用百分比率超過5%，惟其所有適用百分比率均低於25%，故收購事項及特許與原特許合併計算時構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月二十一日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）：

- (a) 與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意收購待售資產（即太陽能板發電系統及設備），以便買方參與中華電力之上網電價計劃。收購事項之代價為4,700,000港元；及
- (b) 與賣方訂立特許協議，據此，賣方同意特許買方使用及佔用特許物業倉頂天面之權利，期限由特許協議日期起至特許協議日期的第9週年之日或中華電力之上網電價計劃正式終止日期或有關上網電價計劃之重續期間之終止日期（以較早者為準）止。

B. 特許

特許協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二四年十一月二十一日

訂約方： (i) 賣方(作為特許物業之租戶及特許方)；及
 (ii) 買方(作為特許物業之獲特許方)

特許物業： 貨倉倉頂天面位於以下地址：

- (1) 香港元朗DD129地段3173B貨倉；
- (2) 香港元朗DD129地段3173C貨倉；
- (3) 香港元朗DD129地段3176貨倉；
- (4) 香港元朗DD129地段3178及3187RP貨倉；
- (5) 香港元朗DD129地段3184貨倉；
- (6) 香港元朗DD129地段3177及3185貨倉；
- (7) 香港元朗DD129地段3175貨倉；
- (8) 香港元朗DD129地段3200RP貨倉；
- (9) 香港元朗DD129地段3201RP貨倉；及
- (10) 香港元朗DD129地段3206RP貨倉

期限： 特許期限由特許協議日期起至特許協議日期的第9週年之日或中華電力之上網電價計劃正式終止日期或有關上網電價計劃之重續期間之終止日期(以較早者為準)止。

應付特許費： 於特許協議期限內，特許期限內年度特許費為350,000港元。第一年及第二年之年度特許費（任何不完整年度按比例計算）須於中華電力完成將電錶登記於買方名下後支付，而其後年度之年度特許費則須由買方於特許協議滿週年日後第一個星期內支付予賣方。倘買方未能於到期日後的30天內支付年度特許費，則其應按年度特許費的3%支付逾期費用。倘買方未能於到期日後的90天內支付年度特許費，則其應按照年度特許費的8%支付逾期費用。

年度特許費350,000港元乃由賣方與買方經參考特許物業之倉頂天面面積、與賣方訂立之原特許之協定特許費及預期回報期經公平磋商後釐定。

特許物業之用途： 買方將使用特許物業之倉頂天面安裝及營運待售資產，即太陽能板發電系統及設備，以參與中華電力之上網電價計劃。

賣方之承諾

賣方向買方承諾，（其中包括）

- (i) 允許買方擁有進入的權利以及共同使用特許物業的權利，並應繼續負責及支付與該物業有關之特許物業所有費用、成本及開支（包括但不限於差餉、物業稅、地租、建築維護費用及地價）；
- (ii) 就賣方實際耗電於發出月度電費賬單後第7天或之前以現金向獲特許方支付月度電費賬單；及
- (iii) 倘特許協議項下之特許因賣方之原因而於特許協議項下特許期限屆滿前提早終止，按特許方與獲特許方之協定價格購買整套太陽能板發電系統及設備，介乎5,400,000港元（第一年）至4,320,000港元（第五年）。

有關訂約方之資料

本公司、本集團及買方

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國從事(i)銷售可再生能源產品；及(ii)新能源電力系統集成業務。買方為本公司根據香港法例註冊成立之全資附屬公司，主要從事太陽能發電站營運業務。

賣方

賣方為百年工程有限公司，主要從事物業租賃業務。賣方為一間根據香港法例註冊成立之公司並由黃勝棠及姚細歡(均為香港居民)分別最終擁有66.67%及33.33%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

進行收購事項及授予特許之理由及裨益

本集團擬收購待售資產(即太陽能板發電系統及設備)，該等資產將於特許物業的倉頂天面安裝及營運，以參與中華電力的上網電價計劃，旨在出售所產生的可再生能源予中華電力，為本集團創造收入。透過訂立特許協議，本集團將可進入及使用現時由特許方租用及佔用作倉庫的特許物業，用作上述用途。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，(i)收購事項、買賣協議、其條款及其項下擬進行之交易(包括代價)；及(ii)特許協議、其條款及其項下擬進行之交易(包括(其中包括)特許協議項下應支付的特許費的最高總額)均按正常商業條款訂立，於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立特許協議，本集團須於本公司綜合財務報表內將有關特許物業應付年度特許費確認為使用權資產。因此，根據GEM上市規則，訂立特許協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。本公司根據特許協議將予確認的使用權資產的估計總值為約2.45百萬港元，即根據香港財務報告準則第16號採用於特許協議開始日期適用之費率計算的特許費付款總額的現值。年度貼現率約7.15%用於計算特許協議項下特許費付款總額的現值。上述數字尚未經審核且日後可能須作出調整。

由於原特許、收購事項及特許已於12個月期間內發生，故根據GEM上市規則第19.22條，原特許、收購事項及特許須合併計算為一系列交易。由於GEM上市規則第19.07條所載有關收購事項及特許與原特許合併計算時一項或多項適用百分比率超過5%，惟其所有適用百分比率均低於25%，故收購事項及特許與原特許合併計算時構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章的申報及公告規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件收購待售資產
「董事會」	指	董事會
「中華電力」	指	中華電力有限公司，即香港的電力公司之一，及為獨立第三方
「本公司」	指	中國科技產業集團有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8111）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項

「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	合共4,700,000港元，即待售資產之購買價
「董事」	指	本公司董事
「上網電價計劃」	指	香港政府與兩間電力公司為推動可再生能源發展而推出的新措施，據此，在其處所安裝太陽能或風能發電系統的市民可向電力公司收取高於正常電費的費用
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時附屬公司之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據GEM上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「特許」	指	特許方根據特許協議授予獲特許方使用及佔用特許物業的特許，期限由特許協議簽訂日期起至特許協議簽訂日期的第九週年日止或中華電力的上網電價計劃正式終止日期或有關上網電價計劃之重續期間之終止日期(以較早者為準)止

「特許協議」	指 賣方及買方就特許訂立日期為二零二四年十一月二十一日之協議
「特許物業」	<p>指 位於以下地址的貨倉：</p> <p>(1) 香港元朗DD129地段3173B貨倉；</p> <p>(2) 香港元朗DD129地段3173C貨倉；</p> <p>(3) 香港元朗DD129地段3176貨倉；</p> <p>(4) 香港元朗DD129地段3178及3187RP貨倉；</p> <p>(5) 香港元朗DD129地段3184貨倉；</p> <p>(6) 香港元朗DD129地段3177及3185貨倉；</p> <p>(7) 香港元朗DD129地段3175貨倉；</p> <p>(8) 香港元朗DD129地段3200RP貨倉；</p> <p>(9) 香港元朗DD129地段3201RP貨倉；及</p> <p>(10) 香港元朗DD129地段3206RP貨倉</p>
「中國」	指 中華人民共和國(就本公告而言及僅供地理參考，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「原特許」	指 賣方根據日期為二零二四年九月三十日之特許協議授予買方之原特許，以使用及佔用位於香港元朗屏山天水圍新村DD125地段844RP貨倉
「買方」	指 中國科技產業投資有限公司，一家根據香港法例註冊成立的公司及本公司的間接全資附屬公司，即待售資產的買方及特許物業的獲特許方

「待售資產」	指	將於特許物業之倉頂天面安裝的太陽能板發電系統及設備
「買賣協議」	指	賣方及買方就收購事項訂立日期為二零二四年十一月二十一日之協議
「賣方」	指	百年工程有限公司，一間根據香港法例註冊成立的私人有限公司並為獨立第三方，即待售資產的擁有人及特許物業的現有租戶及特許方
「股東」	指	本公司普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國科技產業集團有限公司
主席
黃波

香港，二零二四年十一月二十一日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事即黃波先生（主席）、黃淵銘先生、張金華女士、謝文傑先生及胡欣女士以及三名獨立非執行董事即張錠堅先生、馬興芹女士及喬文才先生。

本公告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告所載任何陳述或本文件產生誤導。

本公告將自刊發日期起最少一連七天於聯交所網站www.hkexnews.hk之「最新上市公司公告」一頁內刊登及於本公司網站www.chinatechindgroup.com內刊登。