

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，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。



須予披露交易
收購物業

收購事項

董事會欣然宣佈，於2025年12月23日(交易時段後)，買方(本公司直接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業，代價為人民幣45,000,000元(約49,500,000港元)，可按調整機制調整。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

於2025年12月23日(交易時段後)，買方(本公司直接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業，代價為人民幣45,000,000元(約49,500,000港元)，可按調整機制調整。

該協議

該協議主要條款概述如下：

日期

2025年12月23日(交易時段後)

訂約方

- a. 買方；及
- b. 賣方。

擬收購物業

該物業指位於中國深圳福田區竹子林紫竹七路中國經貿大廈的16A、16B、16C、16D、16E、16F、16G、16H、16I、16J單位，建築面積及實用面積分別為約1,327平方米及約959平方米，將作辦公室用途。

代價及付款條款

收購該物業之代價為人民幣45,000,000元(約49,500,000港元)(可按調整機制調整)。代價將於扣除租賃(定義見下文)項下之保證金合共人民幣128,148.60元及賣方於完成時根據該協議應付買方之款項後結算，結算金額為人民幣44,871,851.40元(可按調整機制調整)。買方應按下列方式向賣方支付代價：

- (i) 簽署該協議時支付首期可退還訂金人民幣8,000,000元(「首期訂金」)；
- (ii) 第二期可退還訂金人民幣12,000,000元(「第二期訂金」)須經雙方簽署物業交收確認書於賣方完成向買方交收五個單位(即該物業之16A、16B、16C、16D及16E單位，(「閒置單位」))後支付，而閒置單位應在支付首期訂金之日起計30日內完成交收；及
- (iii) 餘款人民幣24,871,851.40元(「餘款」)(可按調整機制調整)應在房地產登記機關完成轉讓登記而買方或其指定人士就該物業取得新房地產所有權證之日起支付。

代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，並基於該物業於2025年12月22日之初始市值人民幣46,000,000元(「初始估值」，載於獨立房地產估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「獨立估值師」)採用參考可資比較市場交易的比較方式編製之初步

報告)、現行市況及該物業周邊類似面積與類型的可資比較物業市值(減少人民幣1,000,000元)。代價較初始估值折讓約2.17%。

調整機制

根據該協議，倘獨立估值師將編製之估值報告(「估值報告」)所載之該物業估值(「估值」)較初始估值低10%或以上，則代價應按減少人民幣1,000,000元之估值釐定(「調整機制」)。該協議各方同意，除存在重大錯誤外，估值應為最終及具決定性。

代價將以本集團內部資源撥付。本集團亦將考慮探討抵押貸款方案，以籌措餘款。

完成

完成須待該協議所載之先決條件達成後方可作實，有關條件為買方與賣方就該物業完成交付檢查及驗收以及向房地產登記機關辦理轉讓登記，而買方或其指定人士根據中國適用法律就該物業取得新房地產所有權證。

收購事項於買方就該物業取得房地產所有權證後三(3)個營業日內完成，有關程序應在該協議日期起計120日內(「建議完成日期」)進行。

終止

倘因上市規則之任何修訂或聯交所之任何要求，致買方或其控股公司無法履行該協議，或須為履行合規責任而大幅增加成本或耗費額外時間，買方有權單方面終止該協議。賣方於接獲買方之書面終止通知後，須於五(5)個營業日內將首期訂金及／或第二期訂金(不計利息)退還予買方或其指定人士。

承諾

根據該協議，賣方已與三名獨立第三方租戶簽訂三份租賃協議(「租賃」)，將該物業之16F、16G、16H、16I、16J單位(「租賃物業」)出租予該等租戶，並已收取保證金及租金。租賃尚未屆滿。

租賃物業之總建築面積及實用面積分別為636平方米及459平方米，分別佔該物業建築面積及實用面積約48%。各租賃之租期將分別於2026年1月、2026年9月及2027年4月屆滿。

賣方承諾並保證，賣方將租賃物業之所有業主權利與義務無償轉移予買方(或其指定人士)。租賃是否正式轉移，或買方是否選擇行使相關權利，均不影響該協議之效力。買方可選擇下列一項方案並於完成日期通知賣方，賣方須於五(5)個營業日內配合完成所選方案：

- (i) 按現有基準維持租賃：賣方須在賣方收訖自完成日期以來累計之任何租金後將其轉交買方。賣方須協助取得租戶書面協議，將租金直接匯入買方指定銀行賬戶；或
- (ii) 經三方協議轉讓租賃：賣方須與租賃下之租戶磋商，使買方(或其指定人士)承繼賣方於租賃中所承擔業主之權利與義務；或
- (iii) 繢簽或簽訂新租賃協議：買方可指定訂立新租賃協議之業主人選，賣方須於買方作出要求時提供協助。

違約

倘賣方於支付首期訂金之日起計30日後的30日內仍未能向買方或其指定人士交付閒置單位以供使用，則買方應有權終止該協議。賣方應於接獲買方發出之終止通知後五(5)個營業日內退還買方首期訂金，並向買方支付相當於代價10%之額外違約金。倘買方要求繼續履行該協議，則賣方應自違約之日起至實際交付日期止，每日按代價之0.05%向買方支付違約金。

若因賣方的理由以致買方未能於建議完成日期或之前完成物業轉讓及向房地產登記機關辦理房地產轉讓登記以及取得新房地產所有權證，買方有權選擇下列一種或多種方式解決該事宜：

- (i) 該協議已確定且應繼續履行，賣方應於完成日期前每日按代價之0.05%向買方支付違約金；或
- (ii) 買方書面終止該協議，而有關交易將告失效。賣方應於接獲買方發出之終止通知後五(5)個營業日內退還買方已付首期訂金及第二期訂金，並向買方支付相當於代價10%之額外違約金。

倘買方未能購買該物業或未能履行全數支付代價之責任，買方須向賣方支付相當於代價10%之違約金，前提乃賣方應向買方退還首期訂金、第二期訂金及買方已付賣方之其他款項。

倘任何一方未能履行該協議項下義務，除非該協議另有明文協定，違約方亦須自違約當日起至違約行為獲糾正或非違約方授予豁免為止，每日按代價之0.05%支付違約金。

賣方知悉並確認，買方之控股公司為聯交所上市公司，須遵守上市規則。倘因上市規則修訂或聯交所任何要求，致使買方無法履行該協議，或須完成若干合規程序方能履行該協議，有關無法履約情況或要求並不構成違反該協議，買方毋須就此承擔任何違約責任。除非買方行使上文「終止」一段所述終止權，否則買方與賣方均須盡最大努力協商及調整該協議項下交易，確保符合上市規則及聯交所規定。

有關賣方之資料

賣方為從事物業發展的香港公民。據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

有關本集團之資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事設計、製造和銷售電子美髮產品及於中國提供資訊科技系統平台開發服務。

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

收購事項之理由及裨益

該物業位於中國深圳市福田區黃金商業地段，具備長期投資潛力。該物業擬用作本集團Web3.0業務之辦公室。董事會認為，收購及擁有該物業以經營Web3.0業務有利本集團長遠發展，可藉此減低未來可能依賴租賃物業之風險，從而提升營運效率，並免除相關長期租金開支及租金波動，同時鞏固本集團之資產基礎。

誠如本公司截至2025年9月30日止六個月之中期報告所披露，本公司認為Web3.0及區塊鏈技術將在不久的將來於科技界增強其主導地位及預期涉及鏈上數據服務的區塊鏈市場預計將在未來5至10年實現迅速增長。本集團有意投入更多資源於此領域，以提升本公司運用Web3.0技術建構解決方案或應用的能力及為本集團現有的資訊科技系統平台提供附加的結算／支付解決方案及服務，並將該等結算／

支付解決方案與傳統銀行結算平台連結。為拓展本集團產品線至Web3.0系統開發領域，並將相關技術整合至現有產品，本集團計劃招募具備此類功能開發相關經驗之專業人才，以升級本集團所開發之現有管理系統之功能／能力。

收購事項可提供重要辦公室空間，應付本集團Web3.0業務未來業務增長需求。目前，該物業五個單位(佔該物業總建築面積約48%)已根據三份租賃出租予若干獨立第三方。經考慮本集團現有及未來營運需求及業務計劃，本集團擬將租賃延續至各自租期屆滿時，此舉既可於本集團Web3.0業務籌備階段為本集團提供額外租金收入，亦能確保Web3.0業務初創階段擁有不受租賃限制的充足辦公室空間。於租期結束前，預期租賃物業騰出的額外可用辦公室空間可容納本集團Web3.0業務規模及員工人數增長。

鑑於上述情況，董事認為該協議條款為正常商業條款，且屬公平合理，故訂立該協議及其項下擬進行之交易符合本公司及本公司股東整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議根據該協議條款及條件收購該物業
「調整機制」	指	本公告「調整機制」分節所述按該協議所載公式計算的代價調整機制
「該協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為2025年12月23日之買賣協議
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指 中國星期六、星期日或公眾假期以外之日子
「本公司」	指 中國智能科技有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0464)
「完成」	指 根據該協議條款完成收購事項
「完成日期」	指 完成落實日期
「代價」	指 人民幣45,000,000元(約49,500,000港元)，可根據調整機制作出調整
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港之法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指 位於中國深圳福田區竹子林紫竹七路中國經貿大廈的16A、16B、16C、16D、16E、16F、16G、16H、16I、16J單位，建築面積及實用面積分別約為1,327平方米及959平方米，將作辦公室用途
「買方」	指 創新科技有限公司 (CRT Technology Limited)，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「人民幣」	指 中國之法定貨幣人民幣

「聯交所」

指 香港聯合交易所有限公司

「賣方」

指 王秀華女士

就本公告而言，貨幣採用人民幣1.00元兌1.10港元之匯率(如適用)換算。有關匯率僅供說明之用，並不構成任何人民幣或港元金額已按、可按或可能按該匯率兌換之陳述。

承董事會命
中國智能科技有限公司
主席
張慧君

香港，2025年12月23日

於本公告刊發日期，董事會由三名執行董事張慧君先生、蔡冬艷女士及周里洋先生，及三名獨立非執行董事胡志剛先生、張加友先生及馬有恒先生組成。

網址：www.chinaintech464.com