

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)

截至二零二六年六月三十日止年度

全年業績公佈

全年概要

- 截至二零二六年六月三十日止年度之收入為315.86百萬港元(截至二零二五年六月三十日止十八個月：451.30百萬港元)。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應收入約為300.87百萬港元($451.30 \text{ 百萬港元} \times 12/18$)，本年度收入較該口徑增加約14.99百萬港元或5%。該增加主要由於本集團的自來水供應業務收入及租金收入增加所致。
- 截至二零二六年六月三十日止年度之本公司股東應佔虧損淨額為159.14百萬港元(截至二零二五年六月三十日止十八個月：161.36百萬港元)。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應本公司股東應佔虧損淨額約為107.57百萬港元($161.36 \text{ 百萬港元} \times 12/18$)，本年度本公司股東應佔虧損淨額較該口徑增加約51.57百萬港元。虧損增加主要由於本集團的自來水供應及相關業務銷售成本撥備增加、非流動資產減值虧損、按金及應收款項減值虧損淨額、投資物業的公允價值變動以及經營成本及行政費用增加所致。
- 截至二零二六年六月三十日止年度之每股基本及攤薄虧損分別為2.92港仙(截至二零二五年六月三十日止十八個月：2.93港仙)及2.92港仙(截至二零二五年六月三十日止十八個月：2.93港仙)。
- 董事會不建議派付截至二零二六年六月三十日止年度之任何末期股息(截至二零二五年六月三十日止十八個月：零港元)。

綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止年度

		截至 二零二六年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 千港元
	附註		
收入	4	315,857	451,301
收入成本		<u>(323,018)</u>	<u>(478,064)</u>
毛損		(7,161)	(26,763)
其他收入及收益淨額	5	2,719	9,115
非流動資產減值虧損		(21,567)	—
應收一間合資公司款項減值虧損		—	(13,865)
按金及應收款項減值虧損淨額		(30,920)	(10,651)
投資物業公允價值變動		(58,486)	(40,554)
一般及行政費用		(91,749)	(112,915)
分佔一間合資公司虧損		<u>(108)</u>	<u>(7,328)</u>
經營虧損		(207,272)	(202,961)
財務費用	6(a)	<u>(34,340)</u>	<u>(59,100)</u>
利得稅前虧損	6(b)	(241,612)	(262,061)
利得稅(開支)／抵免	8	<u>(4,585)</u>	<u>2,677</u>
本年度／期間虧損		<u><u>(246,197)</u></u>	<u><u>(259,384)</u></u>
以下人士應佔：—			
本公司股東		(159,140)	(161,360)
非控股權益		<u>(87,057)</u>	<u>(98,024)</u>
本年度／期間虧損		<u><u>(246,197)</u></u>	<u><u>(259,384)</u></u>
每股虧損(港仙)	9		
— 基本		(2.92)	(2.93)
— 攤薄		<u>(2.92)</u>	<u>(2.93)</u>

綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止年度

	截至 二零二六年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 千港元
本年度／期間虧損	<u>(246,197)</u>	<u>(259,384)</u>
其他全面收益／(虧損)：－		
其後可能重新分類至損益之項目：－		
換算海外業務的財務報表所產生之匯兌差額	879	(19,871)
分佔一間合資公司其他全面虧損	<u>(650)</u>	<u>－</u>
本年度／期間其他全面收益／(虧損)	<u>229</u>	<u>(19,871)</u>
本年度／期間總全面虧損	<u><u>(245,968)</u></u>	<u><u>(279,255)</u></u>
以下人士應佔總全面虧損：－		
本公司股東	(140,212)	(179,278)
非控股權益	<u>(105,756)</u>	<u>(99,977)</u>
	<u><u>(245,968)</u></u>	<u><u>(279,255)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 六月三十日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		269,921	292,275
投資物業		520,242	562,360
使用權資產		50,620	55,839
於一間合資公司的權益		221,965	210,692
無形資產		9,112	55,464
商譽		—	—
金融服務業務之法定按金		400	400
就收購投資物業已付按金		249,642	154,609
就收購一間附屬公司已付按金		—	25,768
遞延稅項資產		42,921	36,496
		1,364,823	1,393,903
流動資產			
發展中物業		—	21,863
持作待售物業		24,324	—
存貨		2,137	3,896
應收款項	10	47,628	40,849
按金、預付款項及其他應收款項		62,881	128,852
受限制銀行存款		137,839	—
已抵押定期存款		—	82,084
定期存款		29,067	59,067
現金及銀行結存		60,279	172,624
		364,155	509,235

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 六月三十日 千港元
扣除：			
流動負債			
應付賬款	11	525,680	500,172
應付商戶款項		–	3,006
已收按金、其他應付款項及應計費用		357,059	235,886
合約負債		24,127	24,946
租賃負債		9,779	8,296
銀行借貸		51,651	96,901
應付稅項		11,718	2,797
		<u>980,014</u>	<u>872,004</u>
流動負債淨額		<u>(615,859)</u>	<u>(362,769)</u>
總資產減流動負債		<u>748,964</u>	<u>1,031,134</u>
扣除：			
非流動負債			
銀行借貸		627,716	645,460
租賃負債		24,747	30,973
遞延稅項負債		13,323	24,910
		<u>665,786</u>	<u>701,343</u>
淨資產		<u>83,178</u>	<u>329,791</u>
代表：			
股本及儲備			
股本		55,130	55,130
儲備		419,492	560,349
本公司股東應佔總權益		474,622	615,479
非控股權益		<u>(391,444)</u>	<u>(285,688)</u>
總權益		<u>83,178</u>	<u>329,791</u>

1. 基本資料

本公司根據開曼群島公司法(二零零零年修訂本)於二零零一年三月二十七日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要營業地點地址為香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室。

根據為精簡本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)架構以籌備本公司股份於二零零一年十月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)營辦之GEM上市而進行之重組後，本公司隨之成為本集團旗下各公司之控股公司。本公司股份已於二零零一年十月二十六日在GEM上市。

於二零一零年六月二十二日，本公司股份轉至聯交所主板上市。

除另有註明外，該等綜合財務報表均以香港貨幣千位為單位(千港元)呈列。

2. 應用經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則之香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號缺乏可兌換性，該等修訂於本集團於二零二五年七月一日或之後開始的年度期間強制生效，以編製本集團之綜合財務報表。

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具之分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或注入資產 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港會計準則第21號之修訂	換算為高通脹呈列貨幣 ³
香港詮釋第5號之修訂—財務報表之呈列	借款人對包含須按要求時償還條款之定期貸款之分類 ³
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司及合資公司投資之公允價值選項 ³

¹ 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對可預見未來之綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」並引入新要求，有助對照類似實體的財務表現，為使用者提供更多相關資料及提升透明度。雖然香港財務報告準則第18號將不會影響項目於綜合財務報表中的確認或計量，但香港財務報告準則第18號對財務報表之呈列引入重大改變，集中於損益表所呈列有關財務業績的資料，將會對本集團於財務報表中呈列及披露財務業績的方式產生影響。

新訂會計準則引入以下主要新規定：

- 實體須在損益表中將所有收入及開支分類為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營及所得稅類別。實體亦需要呈列新定義的經營盈利小計。實體淨盈利不會發生變化。
- 管理層界定的績效指標於財務報表的單一附註中披露。
- 就財務報表內的資料分類提供更詳盡指引。

此外，所有實體在以間接法列報經營現金流量時，均須使用經營盈利小計作為現金流量表的起點。

本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團損益表、現金流量表的結構及管理層界定的績效指標所需額外披露的影響。本集團亦正在評估對財務報表內資料分類方式的影響。初步評估顯示有以下主要影響：

- 本集團將需要將若干收入及開支項目(例如若干投資的利息收入及匯兌收益／虧損)重新分類至新類別，即投資及融資類別。
- 本集團可能於其業績公告及年報中披露若干管理層界定的績效指標。根據香港財務報告準則第18號，這可能需要在財務報表附註內就管理層界定的績效指標作出額外披露。
- 現金流量表亦會受到影響，因為經營盈利小計將是間接法所需的起點。

3. 編製基準及重大會計政策資料

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則會計準則而編製，其乃包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱。

此外，綜合財務報表已遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)之所有適用披露條文及香港公司條例的披露規定。

(b) 更改財政年度結算日

根據於二零二四年十二月三十日通過的本公司董事(「董事」)會(「董事會」)決議案，本公司的財政年度結算日由十二月三十一日更改為六月三十日，使本集團於規劃及執行其財務匯報及審計時間表時更有效率地合理運用及調動資源，避免於財務匯報高峰期與其他上市公司爭奪市場上有關審計服務的資源，消除因中國農曆新年假期為編製業績公佈及年報而對工作流程所帶來的壓力。因此，比較數字涵蓋自二零二四年一月一日起至二零二五年六月三十日止十八個月期間，可能無法與本期間所示金額進行比較。本財政期間涵蓋自二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止十二個月期間。

(c) 持續經營

於編製綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源，以評估本集團能否持續經營。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團產生毛損及虧損淨額約7,161,000港元及246,197,000港元，而截至該日，本集團的流動負債淨額約為615,859,000港元，其現金及銀行結存、定期存款及受限制銀行存款分別為約54,796,000港元、29,067,000港元及137,839,000港元。此外，於二零二六年六月三十日：(i)本集團應付賬款約為525,680,000港元，包括賬面值約為114,860,000港元的應付賬款，本集團尚未償還逾期結餘，且針對約387,852,000港元的估計結餘已對本集團提起法律訴訟；及(ii)包括賬面值約為13,407,000港元的已收按金、其他應付款項及應計費用，乃因廣東省清遠市中級人民法院就過往供水費用爭議作出的民事判決而應付的賠償。

為緩解本集團流動資金風險及改善本集團財務狀況，已制訂以下計劃及措施：

- 於二零二六年六月三十日，本集團有未動用銀行融資約為人民幣389,300,000元。鑒於本集團與其銀行保持穩固的業務關係，並基於過往經驗，董事預期本集團能夠於所有銀行融資到期時續期。
- 本集團將於未來十二個月內繼續透過與供應商磋商，以增強流動性及經營現金流量，旨在解決爭議並清償與正在進行的訴訟相關的未償還款項。
- 本集團將採取積極措施，以減少行政及經營成本。
- 於二零二六年六月五日，本公司及深圳市環業環球科技有限公司(本公司間接全資附屬公司)與東莞市弘舜和發展股份有限公司(「弘舜和」)及東莞市擎琿置業有限公司訂立買賣協議(另經日期為二零二六年八月四日之補充協議補充)。弘舜和持有東莞市擎琿置業有限公司51%股權，並由朱鳳廉女士及其配偶全資實益擁有(朱鳳廉女士為本公司之執行董事及主要股東)。根據買賣協議，本集團將全數出售其所持有於東莞市擎琿置業有限公司(「擎琿」，連同其附屬公司，統稱「擎琿集團」)中之49%股權，現金代價為人民幣8,500,000元(相當於約9,800,000港元)(「出售事項」)。出售事項已在二零二六年九月二十九日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。截至本公佈之日期，出售事項預期於二零二六年十月中旬完成。

董事已審閱本集團管理層編製的涵蓋自本公佈日期起計不少於十二個月期間的本集團現金流量預測。經計及本應早已完成的出售事項以及上述計劃及措施，董事認為本集團將具備充足營運資金維持其營運及履行其自本公佈日期起計至少十二個月內到期的財務責任。董事信納，按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如上文所述，惟出售事項仍須待完成後方可作實，且本集團的計劃及措施尚處於初步實施階段或仍在落實中，且於綜合財務報表獲批准及授權刊發之日，並無有關相關銀行及供應商的書面合約協議或其他佐證文件以緩解持續經營評估，本集團能否(i)完成出售事項；(ii)成功與銀行磋商，以於銀行融資到期時續期；(iii)成功與供應商磋商，旨在解決爭議並清償與正在進行的訴訟相關的未償還款項；及(iv)成功實施成本控制措施，均存在重大不確定性。

倘本集團未能落實上述計劃及措施，則可能無法繼續按持續經營基準經營，並可能須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，於經考慮合約條款後將非流動負債重新分類為流動負債，或就可能出現虧損的任何合約承擔作出撥備(倘適用)。該等調整的影響並未反映於本集團的綜合財務報表內。

4. 收入

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展、物業管理、提供自來水供應及相關服務以及金融服務。本年度之收入指就租賃及物業管理服務收入、自來水供應及相關服務收入以及金融服務收入確認的收入。來自客戶合約及其他來源之收入按服務類型劃分之明細如下：—

	截至 二零二六年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 千港元
提供自來水供應及相關服務		
自來水供應及相關服務收入	266,667	398,390
根據特許權安排進行基礎設施建設服務(附註)	17,868	17,309
提供金融服務		
證券保證金融資的利息收入	1	2
服務費收入	53	23
佣金及經紀收入	12	175
顧問收入	200	85
配售收入	—	22
來自經營租賃之收入		
租賃及物業管理服務收入	31,056	35,295
	315,857	451,301

附註：

該金額指服務特許期間建設階段確認的收入。於截至二零二六年六月三十日止年度，當本集團與分包商落實建設成本時，並無作出估計變動(截至二零二五年六月三十日止十八個月：無)。所有建設服務均為期一年或以下。根據香港財務報告準則第15號許可，並無披露獲分配至該等未達成合約的交易價格。

來自客戶合約及其他來源之收入按收入確認時間及按地區市場劃分之明細於附註7披露。

5. 其他收入及收益淨額

	截至 二零二六年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 千港元
(a) 其他收入		
銀行存款利息	2,069	8,002
應收貸款利息	11,165	7,604
其他利息收入	—	9,329
	<u>13,234</u>	<u>24,935</u>
(b) 其他(虧損)/收益淨額		
賠償虧損	(20,503)	(33,769)
匯兌(虧損)/收益淨額	(137)	15,880
撤銷物業、廠房及設備之虧損	(46)	—
出售投資物業之虧損	(81)	—
應付商戶款項撤回	3,006	—
已撤銷之壞賬撥回	6,695	—
其他	551	2,069
	<u>(10,515)</u>	<u>(15,820)</u>
淨額	<u>2,719</u>	<u>9,115</u>

6. 利得稅前虧損

利得稅前虧損乃經扣除/(計入)下列各項後達致：—

(a) 財務費用

	截至 二零二六年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 千港元
銀行貸款之利息	32,125	57,654
減：計入物業、廠房及設備及其他無形資產的利息資本化金額(附註)	(97)	(163)
租賃負債利息	2,117	1,319
其他	195	290
	<u>34,340</u>	<u>59,100</u>

附註：截至二零二六年六月三十日止年度的資本化利率為4.03%(截至二零二五年六月三十日止十八個月：4.03%)。

(b) 其他項目

	截至 二零二六年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 千港元
核數師酬金		
— 審核服務	1,301	1,250
— 非審核服務	1,550	980
	2,851	2,230
於損益確認的存貨成本	5,839	9,330
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及其他福利	50,273	69,389
— 退休金計劃供款	8,040	10,665
	58,313	80,054
物業、廠房及設備折舊	29,687	54,838
使用權資產折舊(不包括預付土地租賃費)	10,006	8,170
非流動資產減值虧損	21,567	—
應收款項減值虧損	2,775	749
其他應收款項減值虧損	1,956	4,109
已付按金減值虧損	26,189	5,793
無形資產攤銷	65,095	83,158
預付土地租賃費攤銷	730	815
撇銷物業、廠房及設備之虧損	46	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	(1)
出售投資物業虧損	81	—
終止租賃虧損	—	71
租賃收益扣除直接支出約15,067,000港元 (截至二零二五年六月三十日止十八個月：15,645,000港元)	(15,989)	(21,091)

7. 分部報告

主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)已確定為主要管理層。該主要管理層審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。

本集團已呈列以下可報告分部。

(a) 自來水供應及相關服務

該分部從事為廣東省清遠市之若干地區供應自來水。自來水供應業務現時經營三間水處理廠，其中兩間自當地河水資源採集原水以及一間從政府指定水廠採購淨水。

(b) 物業投資及發展

該分部從事發展、租賃及管理土地、商業及住宅物業。當前，本集團與此相關之活動於中國及海外進行。

(c) 金融服務

該分部從事提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資。

「其他」指香港經營之支援部門以及香港與海外之其他附屬公司之淨業績。該等「其他」經營部門並未合併組成一個可報告分部。

主要管理層根據以下基準，以歸屬於各可報告分部之業績、資產及負債為基礎評估分部之表現：—

可報告分部之收入與費用乃參照該等可報告分部產生之銷售額以及產生之費用，或歸屬於該等可報告分部之資產產生之折舊或攤銷來分配。

分部資產及負債不包括遞延稅項資產、遞延稅項負債及其他公司資產及負債。

報告分部溢利之計量方法為「調整後息稅前盈利」，亦即「調整後除利息及稅項前盈利」，其中「利息」被視為包括投資收益。調整後息稅前盈利乃由進一步調整本集團盈利中不需要特別歸屬於獨立分部之項目(如其他總部或企業行政成本)後得出。

(a) 分部業績、資產及負債

下表載列截至二零二六年六月三十日止年度及截至二零二五年六月三十日止十八個月本集團報告分部之資料：—

	可報告分部									
	自來水供應及相關服務		物業投資及發展		金融服務		其他		綜合	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按收入確認時間劃分的明細										
時間點	236,806	351,374	—	—	65	305	—	—	236,871	351,679
隨時間	47,729	64,325	31,056	35,295	201	2	—	—	78,986	99,622
可報告分部收入	<u>284,535</u>	<u>415,699</u>	<u>31,056</u>	<u>35,295</u>	<u>266</u>	<u>307</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>315,857</u>	<u>451,301</u>
可報告分部(虧損)/溢利	(93,705)	(127,953)	18,159	45,830	(4,643)	(6,885)	(18,195)	(49,774)	(98,384)	(138,782)
銀行存款利息									2,069	8,002
政府補貼									124	217
投資物業的公允價值變動	—	—	(58,486)	(40,554)	—	—	—	—	(58,486)	(40,554)
非流動資產減值虧損	(21,567)	—	—	—	—	—	—	—	(21,567)	—
按金及應收款項減值虧損淨額	(3,134)	(596)	(27,786)	(10,055)	—	—	—	—	(30,920)	(10,651)
應收一間合資公司款項										
減值虧損	—	—	—	(13,865)	—	—	—	—	—	(13,865)
應佔一間合資公司虧損									(108)	(7,328)
財務費用									(34,340)	(59,100)
利得稅前虧損									(241,612)	(262,061)
利得稅(開支)/抵免									(4,585)	2,677
本年度/期間虧損									<u>(246,197)</u>	<u>(259,384)</u>
本年度/期間折舊	<u>28,132</u>	<u>54,047</u>	<u>9,313</u>	<u>4,314</u>	<u>17</u>	<u>54</u>	<u>2,231</u>	<u>4,593</u>	<u>39,693</u>	<u>63,008</u>
攤銷	<u>65,325</u>	<u>83,503</u>	<u>500</u>	<u>470</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,825</u>	<u>83,973</u>
於本年度/期間發生之										
資本開支	<u>26,015</u>	<u>41,258</u>	<u>7,360</u>	<u>228</u>	<u>—</u>	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>235</u>	<u>33,378</u>	<u>41,727</u>

	可報告分部									
	自來水供應及相關服務		物業投資及發展		金融服務		其他		綜合	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一間合資公司的權益	-	-	221,965	210,692	-	-	-	-	221,965	210,692
可報告分部資產	499,480	477,528	1,109,279	1,205,345	22,628	21,159	54,670	162,610	1,686,057	1,866,642
未分配資產									42,921	36,496
總資產									1,728,978	1,903,138
可報告分部負債	798,392	1,162,696	802,128	363,214	5,747	4,002	14,492	15,728	1,620,759	1,545,640
未分配負債									25,041	27,707
總負債									1,645,800	1,573,347

截至二零二六年六月三十日止年度及截至二零二五年六月三十日止十八個月，概無任何客戶與本集團個別交易收入超過本集團收入10%。

(b) 地區資料

	中國		香港		綜合	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月	止年度	止十八個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
可報告分部收入	315,591	450,994	266	307	315,857	451,301
非流動資產	1,317,224	1,352,454	4,678	4,953	1,321,902	1,357,407

客戶之地區位置是根據提供服務或運送貨物之所在地而決定。非流動資產(不包括遞延稅項資產)之地區位置，就物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及預付土地租賃費而言是根據其實質所在位置而決定；就無形資產及商譽而言是根據被分配之經營業務地點而決定；及就於一間合資公司的權益、已付按金及金融服務業務的法定按金而言是根據經營業務地點而決定。

8. 利得稅開支／(抵免)

(a) 利得稅開支／(抵免)指本期稅項與遞延稅項相加之和，其組成如下：－

	截至 二零二六年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 千港元
本期稅項：		
本年度／期間	3,685	6,168
過往年度撥備不足	<u>17,849</u>	<u>20,050</u>
	21,534	26,218
遞延稅項	<u>(16,949)</u>	<u>(28,895)</u>
	<u><u>4,585</u></u>	<u><u>(2,677)</u></u>

- (b) 由於截至二零二六年六月三十日止年度及截至二零二五年六月三十日止十八個月本公司及其在香港營運的附屬公司並無估計應評稅溢利或擁有足夠結轉稅項虧損用以抵銷本年度應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本公司在澳洲營運的附屬公司於截至二零二六年六月三十日止年度及截至二零二五年六月三十日止十八個月均沒有任何估計應課稅溢利，因此並無就澳洲企業所得稅計提任何撥備。

於截至二零二六年六月三十日止年度，本公司於中國經營之附屬公司適用企業所得稅為25% (截至二零二五年六月三十日止十八個月：25%)。

於中國營運且應課稅收入不超過人民幣3百萬元、季度平均總資產不超過人民幣50百萬元以及季度僱員平均人數不超過300名的若干實體於截至二零二六年六月三十日止年度及截至二零二五年六月三十日止十八個月符合資格作為小微企業。就首人民幣1百萬元的應課稅收入而言，其首人民幣1百萬元應課稅收入的25%將按20%的下調稅率徵稅。於二零二三年一月一日至二零二七年十二月三十一日，就首人民幣1百萬元以上至人民幣3百萬元以下的部分而言，僅25%的應課稅收入將按20%的下調企業所得稅稅率徵稅。

9. 每股虧損

本年度／期間內，每股基本及攤薄虧損之計算乃根據下列數據作出：－

	截至 二零二六年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 千港元
虧損		
本公司股東應佔本年度／期間虧損	(159,140)	(161,360)
	截至 二零二六年 六月三十日 止年度	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月
股份數目：		
就計算每股基本虧損而言之已發行普通股之加權平均數	5,458,144,247	5,484,358,647

就計算每股基本盈利而言之普通股之加權平均數乃經扣除受託人就本公司股份獎勵計劃持有的股份後得出。

由於本公司並無已發行之潛在攤薄普通股，因此於截至二零二六年六月三十日止年度及截至二零二五年六月三十日止十八個月每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

10. 應收款項

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 六月三十日 千港元
自來水供應及相關服務產生的應收賬款以及應收租金	53,706	44,136
減：虧損撥備	(6,110)	(3,321)
	47,596	40,815
證券交易的日常業務過程中產生的應收賬款		
現金客戶	74	76
減：虧損撥備	(42)	(42)
	32	34
	47,628	40,849

以下為根據發票日期及扣除應收款項虧損撥備後的自來水供應及相關服務產生的應收款項以及應收租金之賬齡分析：—

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 六月三十日 千港元
零至六個月	47,244	40,756
七至十二個月	12	45
一至兩年	340	14
	<u>47,596</u>	<u>40,815</u>

於報告期末，來自現金客戶的所有應收賬款並未逾期。由於本公司董事認為，鑑於證券交易業務的性質，賬齡分析並無額外價值，故並未就來自證券交易的應收賬款披露詳細賬齡分析。

11. 應付賬款

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 六月三十日 千港元
自來水供應及相關服務產生的應付賬款	520,201	496,424
證券交易的日常業務過程中產生的應付賬款		
現金客戶	3,309	3,207
保證金客戶	2,170	541
	<u>525,680</u>	<u>500,172</u>

自來水供應及相關服務產生的應付賬款根據自來水供應日期及發票日期之賬齡分析載列如下：—

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 六月三十日 千港元
零至十二個月	136,021	126,705
超過一年	384,180	369,719
	<u>520,201</u>	<u>496,424</u>

證券交易產生的應付賬款之一般結算期限為交易日後兩日。應付保證金客戶的款項須按要求償還。

本公司董事認為，鑒於證券交易業務的性質，證券交易產生的應付賬款之賬齡分析並不會帶來額外價值，故並未就此予以披露。

12. 股息

本公司董事不建議亦不宣派就截至二零二六年六月三十日止年度的任何股息(截至二零二五年六月三十日止十八個月：無)。

13. 報告期後事項

於二零二六年六月五日，本公司、深圳市環業環球科技有限公司(「環業」，本公司間接全資附屬公司)、東莞市弘舜劭和發展股份有限公司(「買方」)及擎琿置業有限公司(「目標公司」)訂立買賣協議，據此，環業有條件同意出售及買方有條件同意收購目標公司49%股權，代價為人民幣8,500,000元(約當於約9,800,000港元)。於出售事項後，目標公司由環業及買方分別擁有49%及51%。買方由朱鳳廉女士及其配偶最終全資實益擁有。朱鳳廉女士為執行董事及被視為於1,561,140,000股股份(相當於本公司已發行股本約28.32%)中擁有權益的主要股東。

出售事項隨後於二零二六年九月二十九日獲本公司獨立股東批准，預期將於二零二六年十月中前完成。該交易詳情已載於本公司日期為二零二六年六月五日、二零二六年八月四日及二零二六年九月二十九日的公告以及日期為二零二六年八月二十五日的通函。

有關本公司綜合財務報表的獨立核數師報告摘要

有關持續經營的重大不明朗因素

本行謹請閣下垂注綜合財務報表附註3(c)，其中指出截至二零二六年六月三十日止年度，貴集團產生毛損及虧損淨額約7,161,000港元及246,197,000港元，而截至該日，貴集團的流動負債淨額約為615,859,000港元，而其現金及銀行結餘、定期存款及受限制銀行存款分別約為54,796,000港元、29,067,000港元及137,839,000港元。此外，於二零二六年六月三十日：(i) 貴集團的應付賬款約為525,680,000港元，包括賬面值約為114,860,000港元的應付賬款，就此貴集團未能償還逾期結餘，且針對約387,852,000港元的估計結餘已對貴集團提起法律訴訟；及(ii)包括賬面值約為13,407,000港元的已收按金、其他應付款項及應計費用，乃因廣東省清遠市中級人民法院就過往供水費用爭議作出的民事判決而應付的賠償。該等事件或狀況連同綜合財務報表附註3(c)所載的其他事宜，表明存在可能導致對貴集團持續經營能力產生重大疑慮之重大不明朗因素。本行就此事項並無保留意見。

管理層討論及分析

財務概覽

本年度本公司股東應佔收入及虧損

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得收入約為315,857,000港元(截至二零二五年六月三十日止十八個月：約451,301,000港元)。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應收入約為300,867,000港元(451,301,000港元 $\times$ 12/18)，本年度收入較該口徑增加約14,990,000港元。收入增加主要由於本集團自來水供應業務收入及本集團於中國的商用物業的租金收入增加所致。截至二零二六年六月三十日止年度，本公司股東應佔虧損淨額約為159,140,000港元(截至二零二五年六月三十日止十八個月：約161,360,000港元)。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應本公司股東應佔虧損淨額約為107,573,000港元(161,360,000港元 $\times$ 12/18)，本年度本公司股東應佔虧損淨額較該口徑增加約51,567,000港元。虧損增加主要由於本集團自來水供應及相關業務的銷售成本撥備增加、非流動資產減值虧損、按金及應收款項減值虧損淨額、投資物業的公允價值變動以及經營成本及行政費用增加所致。

收入成本

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得收入成本約為323,018,000港元，較上一財政期間減少約155,046,000港元。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應收入成本約為318,709,000港元(478,064,000港元 $\times$ 12/18)，本年度收入成本較該口徑增加約4,309,000港元。收入成本增加主要歸因於本集團自來水供應業務及相關服務以及物業投資及發展業務之收入成本撥備增加所致。

非流動資產減值虧損

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得非流動資產減值虧損為21,567,000港元，較上一財政期間增加21,567,000港元。該增加主要歸因於本集團自來水供應及相關業務。

應收一間合資公司款項減值虧損

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得應收一間合資公司款項減值虧損為零港元，較上一財政期間減少13,865,000港元。該減少主要歸因於本集團物業投資及發展業務。

按金及應收款項減值虧損淨額

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得按金及應收款項減值虧損淨額30,920,000港元，較上一財政期間增加20,269,000港元。減值虧損淨額增加主要由於當前財政年度內確認應收獨立第三方貸款及已付按金的減值虧損。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額包括銀行存款及應收貸款利息收入、匯兌虧損、賠償虧損及其他雜項收入。於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得其他收入及收益淨額2,719,000港元，較上一財政期間減少6,396,000港元。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應其他收入及收益淨額約為6,076,000港元(9,115,000港元 $\times$ 12/18)，本年度其他收入及收益淨額較該口徑減少約3,357,000港元。該減少主要由於銀行利息收入及其他收益減少。

投資物業的公允價值變動

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得投資物業的公允價值虧損58,486,000港元，較上一財政期間投資物業的公允價值虧損增加17,932,000港元。投資物業的公允價值受中國經濟及房地產市場的影響。

一般及行政費用

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得一般及行政費用91,749,000港元，較上一財政期間減少18.75%。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應一般及行政費用約為75,277,000港元(112,915,000港元 $\times$ 12/18)，本年度一般及行政費用較該口徑增加約16,472,000港元。於本財政年度，員工成本、匯兌虧損及其他費用方面的一般及行政費用有所增加。

分佔一間合資公司虧損

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得分佔一間合資公司虧損為108,000港元，較上一財政期間減少7,220,000港元。主要歸因於本財政年度來自一間合資公司的虧損減少。

財務費用

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得財務費用34,340,000港元，較上一財政期間減少41.88%。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應財務費用約為39,400,000港元(59,100,000港元 $\times$ 12/18)，財務費用較該口徑減少約5,060,000港元，主要由於本集團於本財政年度償還部分銀行貸款所致。

利得稅(開支)／抵免

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得利得稅開支4,585,000港元，較上一財政期間增加271.27%。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應利得稅抵免約為1,785,000港元(2,677,000港元 $\times$ 12/18)，利得稅開支較該口徑增加約6,370,000港元。主要由於年內本集團自來水供應及相關業務的應課稅收入增加所致。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備由二零二五年六月三十日之292,275,000港元減少22,354,000港元至二零二六年六月三十日之269,921,000港元。該減少主要由於(i)非流動資產減值虧損增加；及(ii)本財政期間折舊。

投資物業

本集團之投資物業由二零二五年六月三十日之562,360,000港元減少42,118,000港元至二零二六年六月三十日之520,242,000港元，主要歸因於(i)物業投資及發展業務的投資物業公允價值變動；及(ii)本集團於本財政年度出售一間投資物業所致。

使用權資產

本集團之使用權資產由二零二五年六月三十日的55,839,000港元減少5,219,000港元至二零二六年六月三十日之50,620,000港元。該減少主要由於本財政期間的折舊。

於一間合資公司的權益

本集團於一間合資公司的權益由二零二五年六月三十日的210,692,000港元增加11,273,000港元至二零二六年六月三十日的221,965,000港元，其主要歸因於人民幣兌本集團功能貨幣貶值導致本集團以人民幣計價的資產增加。

無形資產

本集團之無形資產由二零二五年六月三十日之55,464,000港元減少46,352,000港元至二零二六年六月三十日之9,112,000港元。該減少主要由於本財政年度之攤銷所致。

就收購一間附屬公司已付按金

本集團就收購一間附屬公司已付按金由二零二五年六月三十日之25,768,000港元減少25,768,000港元至二零二六年六月三十日之零港元。該減少歸因於本財政年度已退還按金所致。

就收購投資物業已付按金

本集團就收購投資物業已付按金由二零二五年六月三十日之154,609,000港元增加95,033,000港元至二零二六年六月三十日之249,642,000港元。該增加主要歸因於本財政年度就收購投資物業已付按金確認添置。

存貨

本集團之存貨由二零二五年六月三十日之3,896,000港元減少1,759,000港元至二零二六年六月三十日之2,137,000港元。該減少主要由於本財政年度就自來水供應及相關業務採購物料減少所致。

發展中物業

本集團之發展中物業由二零二五年六月三十日之21,863,000港元減少21,863,000港元至二零二六年六月三十日之零港元。該減少歸因於本財政年度重新分類至持作待售物業所致。

應收款項

本集團之應收款項由二零二五年六月三十日之40,849,000港元增加6,779,000港元或16.6%至二零二六年六月三十日之47,628,000港元。應收款項增加主要歸因於本財政年度自來水供應及相關業務之收入增加所致。

按金、預付款項及其他應收款項

按金、預付款項及其他應收款項包括公用設施及其他按金、預付款項、應收利息、自來水供應業務之其他應收稅項及來自獨立第三方之其他應收款項。

本集團之按金、預付款項及其他應收款項由二零二五年六月三十日之128,852,000港元減少65,971,000港元至二零二六年六月三十日之62,881,000港元。該減少歸因償還於來自獨立第三方的自來水供應業務之應收貸款。該等應收款項為無抵押，按介乎4.85%至5.9%的年利率計息。

現金及銀行結存和定期存款

本集團之現金及銀行結存和定期存款由二零二五年六月三十日之231,691,000港元減少142,345,000港元至二零二六年六月三十日之89,346,000港元。於二零二六年六月三十日，以人民幣計值之現金及銀行結存佔50%(二零二五年六月三十日：84%)。

已抵押定期存款

本集團之已抵押定期存款由二零二五年六月三十日之82,084,000港元減少82,084,000港元至二零二六年六月三十日之零港元。已抵押定期存款以美元計值，用於為本集團銀行貸款提供擔保。已抵押定期存款減少乃由於本財政年度償還銀行貸款所致。

銀行借貸

本集團之銀行借貸由二零二五年六月三十日之742,361,000港元減少62,994,000港元至二零二六年六月三十日之679,367,000港元。該減少主要由於本財政年度償還銀行貸款所致。

應付賬款

本集團之應付賬款由二零二五年六月三十日之500,172,000港元增加25,508,000港元至二零二六年六月三十日之525,680,000港元。應付賬款增加乃由於本公佈「訴訟」一節更為詳盡地載列的爭議及訴訟解決前的自來水供應成本撥備增加。

應付商戶款項

本集團應付商戶款項由二零二五年六月三十日的3,006,000港元減少至二零二六年六月三十日的零港元，減幅為3,006,000港元。該減少主要由於本財政年度內應付商戶款項撥回。

已收按金、其他應付款項及應計費用

已收按金、其他應付款項及應計費用包括租金及其他已收按金、應計費用、應付建設費用、其他應付稅項及應付自來水供應業務獨立第三方款項。該等款項為無抵押及免息。

本集團之已收按金、其他應付款項及應計費用由二零二五年六月三十日之235,886,000港元增加121,173,000港元至二零二六年六月三十日之357,059,000港元。該增加主要歸因於本財政年度(i)本集團自來水供應業務承接更多的建設項目，導致應付建設費用增加；及(ii)本財政年度的結算期較長。

合約負債

本集團之合約負債由二零二五年六月三十日之24,946,000港元減少819,000港元至二零二六年六月三十日之24,127,000港元。該減少主要由於本財政年度本集團自來水供應及相關業務的合約收入減少所致。

租賃負債

本集團租賃負債由二零二五年六月三十日之39,269,000港元減少4,743,000港元至二零二六年六月三十日之34,526,000港元。該減少與使用權資產減少一致。

應付稅項

本集團的應付稅項由二零二五年六月三十日之2,797,000港元增加8,921,000港元至二零二六年六月三十日之11,718,000港元。該增加與由去年利得稅開支轉為本財政年度的利得稅開支一致。

業務回顧及前景展望

業務回顧

截至二零二六年六月三十日止年度（「本年度」），本集團主要從事自來水供應及相關服務、物業投資及發展和金融服務業務。主營業務收入約315,857,000港元（截至二零二五年六月三十日止十八個月（「二零二四／二五年期間」）：約451,301,000港元），減少30.01%或約135,444,000港元。自來水供應及相關業務（包括水質檢測、水管維修保養、水錶維修及更換以及其他相關服務）錄得收入約284,535,000港元，較上一財政期間收入約415,699,000港元減少31.55%或約131,164,000港元，上一財政期間涵蓋十八個月，本年度僅涵蓋十二個月。若僅按期間長度比例粗略折算，上一財政期間十二個月對應的收入約為277,133,000港元（ $415,699,000 \times 12/18$ ），據此本年度收入較可比十二個月口徑約增加7,402,000港元，主要由於本年度與供水有關安裝、建設及維護收入增加所致。

本集團的物業投資及發展業務主要包括本集團於廣州的商用物業的租金業務。於本年度，本集團物業投資及發展分部錄得收入約31,056,000港元（二零二四／二五年期間：約35,295,000港元），減少約4,239,000港元。僅作參考，按時間比例計算，則上一財政期間對應收入約為23,530,000港元（ $35,295,000 \times 12/18$ ），本年度收入較該口徑增加約7,526,000港元。租金收入增加受到市場復甦及消費者信心改善的推動，導致購物中心人流量增加及空置率下降。

本集團的金融服務業為主要包括從事提供企業融資顧問、資產管理、保證金融資及證券經紀服務業務。於本年度，本集團金融服務分部錄得收入約266,000港元(二零二四／二五年期間：約307,000港元)，減少約41,000港元或13.36%。金融服務業務收入減少乃由於本年度因香港股票市場表現遜色，導致並無配售佣金同類收入及佣金及經紀收入減少。

於本年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額約159,140,000港元(二零二四／二五年期間：約161,360,000港元)，較二零二四／二五年期間減少約2,220,000港元或1.38%。該減少部分源於期間長度差異—上一財政期間涵蓋十八個月，本年度僅涵蓋十二個月。按十二個月可比口徑粗略折算，上一財政期間對應虧損約為107,573,000港元($161,360,000 \times 12/18$)，據此本年度虧損較可比口徑實際增加約51,567,000港元，本集團本年度虧損增加主要由於本集團自來水供應及相關業務之銷售成本撥備增加、非流動資產、按金及應收款項減值虧損淨額、投資物業的公允價值變動以及經營成本及行政費用增加所致。

本年度，本集團在致力保持市場競爭力的同時，亦高度重視企業管治水平的持續優化。本集團維持嚴謹的企業管治標準及程序，確保決策透明、問責清晰，並透過有效的管理系統及審慎的資源分配，提升整體營運效率，旨在為股東帶來最大投資價值，並推動集團的可持續發展。

在人才發展方面，本集團深信僱員的知識、經驗及專業能力是集團長遠可持續發展的重要基石。為此，本集團致力為員工提供系統化的培訓及清晰的職業發展路徑，協助員工發展潛能、提升技能，並培養對集團的歸屬感。此外，集團亦設有獎勵計劃，以激勵和挽留優秀人才，確保人力資源的穩定性與競爭力，從而支持集團的長期營運及持續發展。

前景展望

該公司自2020年3月起因七星崗水廠停止取水、改由政府的指定水廠供水，而政府指定水廠收取的水費遠高於自身生產成本，導致業務持續嚴重虧損，並遭政府指定水廠多番起訴追討供水費用。於二零二六年六月，本公司就東莞市擎琿置業有限公司49%股權之出售事項作出公佈，預期出售事項將於二零二六年十月中前完成，繼而預期錄得出售收益約3.08億港元。出售後，相關訴訟風險及高昂水費對盈利的負面影響一併消除，相關應付賬款及流動負債從綜合財務報表解除合併，顯著改善集團淨資產及淨流動資產狀況。

展望二零二七年六月三十日止年度，全球經濟預計仍面臨低增長與高不確定性，地緣政治、貨幣政策分化及貿易保護主義等因素將持續影響經營環境。本集團將密切關注形勢變化，保持審慎態度，定期評估業務策略，加強風險管理，並實施成本控制措施。在財務管理方面，集團將適時尋求外部融資，並考慮資產處置的可能性，以緩解流動資金狀況，改善整體營運及財務狀況。

與此同時，本集團將繼續專注物業投資及發展業務，作為穩定的收入來源，並著力提升資產運營效率與回報水平。本集團亦將積極探索中國及海外具潛力的物業項目，物色新業務及投資機會，以分散風險、擴充收入來源，推動業務多元化，鞏固核心業務，從而在不明朗的宏觀環境中實現持續成長，為股東創造長遠價值。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團之僱員總人數為414名(二零二五年六月三十日：412名)。僱員(包括董事)之酬金乃根據彼等之表現及工作經驗釐定。除基本薪資外，本集團將視乎其表現及僱員個人表現而向合資格僱員授予酌情花紅、獎勵股份及購股權。本集團亦向員工提供社會保障福利，如香港之強制性公積金計劃及中國之中央退休金計劃。

本公司在此衷心感謝各員工全心全意為本集團作出持續奉獻及貢獻。

重大投資、收購及出售

有關出售東莞市擎琿置業有限公司49%股權的主要出售及關連交易(「出售事項」)

於二零二六年六月五日，本公司、深圳市環業環球科技有限公司(「環業」，本公司間接全資附屬公司)、東莞市弘舜劭和發展股份有限公司(「買方」)及東莞市擎琿置業有限公司(「目標公司」)訂立買賣協議，據此，環業有條件同意出售及買方有條件同意收購目標公司49%股權，代價為人民幣8.5百萬元(約等於9.8百萬港元)。出售事項前，目標公司由環業及買方分別擁有49%及51%；買方由朱女士及其配偶最終全資實益擁有；及朱女士為執行董事及被視為於1,561,140,000股股份(相當於本公司已發行股本約28.32%)中擁有權益的主要股東。因此，買方被視為本公司的關連人士。出售事項構成本公司的主要出售及關連交易並須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。出售事項隨後於二零二六年九月二十九日獲本公司獨立股東批准，預期於二零二六年十月中前完成。該交易詳情已載於公司於二零二六年六月五日、二零二六年八月四日及二零二六年九月二十九日的公告及二零二六年八月二十五日的通函。

有關就可能收購位於中國的若干物業權益支付誠意金的須予披露交易

於二零二五年八月一日，環業(為本公司間接全資附屬公司)與廣州市錦城房地產發展有限公司(「**錦城**」)訂立框架協議(「**框架協議**」)，據此，環業(或環業可能指定的本公司另一間附屬公司)擬收購位於中國廣州市越秀區農林下路4號及6號的東山錦軒現代城商業綜合體地庫一樓(全層)、一樓(部分位置)、四樓(部分位置，包括夾層樓面)、五樓(部分位置)及六樓(部分位置)，總樓面面積約8,900平方米的零售及商業物業(「**該等物業**」，指示性代價(以合同為準)不超過人民幣260百萬元(285.71百萬港元)，擬透過現金、承兌票據、股權、可轉換證券或其組合方式結算。根據框架協議的條款，環業須於簽署框架協議時向錦城(或按錦城指示)支付可退還誠意金人民幣100百萬元(109.89百萬港元)(「**誠意金**」)。框架協議的詳情載於本公司日期為二零二五年八月一日的公佈。

有關租賃中國廣州的該等物業之須予披露交易

於二零二四年十二月三十一日，中共廣東省委辦公廳(作為業主)與廣州市衡信宇軒實業發展有限公司(作為租戶，為本公司間接全資附屬公司)就租賃該等物業訂立租賃協議(「**租賃協議**」)。租賃該等物業的租期為自二零二五年一月一日起計為期五年，且首六個月為免租期。於免租期後第一年的月租為人民幣686,712元(730,675港元)，且此後月租將於第二年至第五年每年增加3%。

根據香港財務報告準則第16號，訂立及履行租賃協議將導致本集團須在其綜合財務狀況表中確認有關該等物業的使用權資產，乃按應付租金總額的現值加成本，並採用借貸利率貼現計量。本公司預計因租賃協議項下租賃該等物業而確認的該使用權資產的價值約為人民幣33,822,000元(相當於約36,561,000港元)。

訂立租賃協議被視為收購使用權資產。由於有關租賃協議的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立租賃協議構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈的規定。須予披露交易的進一步詳情載於本公司日期為二零二五年一月六日的公佈。

有關就可能收購位於中國的若干物業權益支付誠意金的須予披露交易

於二零二三年六月五日，本公司與東莞市釗譽置業有限公司(「釗譽」)及清遠市旭弘實業有限公司(「旭弘」)訂立不具法律約束力的諒解備忘錄(「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)收購旭弘(或就位於中國廣東省清遠市目標物業新成立的控股公司)的股權的控股權(及相應的股東貸款，如有)。根據諒解備忘錄的條款，本公司已向釗譽(或按其指示)支付人民幣150百萬元(167.17百萬港元)的可退還誠意金。諒解備忘錄的詳情載於本公司日期為二零二三年六月五日的公佈。

除本公佈所披露外，本集團於截至二零二六年六月三十日止年度概無任何其他重大投資、收購及出售。

本集團資產之抵押

本集團於二零二六年六月三十日的銀行貸款由以下各項作為抵押：

- i. 於服務特許權安排項下之土地使用權抵押，賬面總值為人民幣198,000元(相當於約229,000港元)；
- ii. 投資物業抵押，賬面值為人民幣435,727,000元(相當於約503,271,000港元)；
- iii. 應收賬款之賬面值為人民幣40,831,000元(相當於約47,160,000港元)作質押；
- iv. 清遠市供水拓展有限責任公司之100%股權質押；
- v. 清遠市清新區太和供水有限公司之100%股權質押；
- vi. 廣州市衡信宇軒實業發展有限公司之100%股權質押；
- vii. 本集團附屬公司廣州市頤城投資控股有限公司及清遠市清新區匯科置業有限公司之擔保；
- viii. 東莞市新世紀科教拓展有限公司、朱女士及其配偶之擔保；及
- ix. 附屬公司之非控股股東及業務聯繫人之擔保。

進行重大投資或購入資本性資產之詳細未來計劃

於二零二六年六月三十日，本集團擁有關於物業、廠房及設備的已訂約但尚未撥備資本開支約4,390,000港元。

董事會認為，本集團現有財務資源足以滿足其現有承擔及營運資本需求，及本集團可透過經營所得現金流量為其可預見開支撥資。除所述資本承擔及上文詳述的可能收購外，於本年度，概無進行重大投資或購入資本性資產之其他未來計劃。倘本集團進行任何大規模擴張、開發、投資或收購，可能需要額外債務或股本融資。本公司將僅會在符合本公司及其股東最佳利益的情況下，考慮籌集額外債務或股本為其擴張、開發、投資或收購融資。在磋商所述可能收購的條款時，本公司將考慮以債務或股本部分或全部支付收購代價。直至本公佈日期，並無就任何所述收購訂立具有法定約束力的協議。當該等收購的任何重大發展觸發任何披露義務時，本公司將另行刊發公佈。

貨幣風險

本集團核心業務主要以人民幣(「人民幣」)交易及結算，大部分資產及負債以人民幣及港元(「港元」)計值及已抵押定期存款以美元計值，並無以其他貨幣計值的重大資產及負債。於本年度，本集團並未訂立任何安排對沖其外匯風險。港元或人民幣匯率如有任何重大波動或會對本集團經營業績造成影響。

人民幣兌港元的匯率受中國政府頒佈的外匯管制條例及規例限制。本集團透過密切監控匯率波動監管外匯風險。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔約4,390,000港元(二零二五年六月三十日：約12,386,000港元)，包括收購物業、廠房及設備，與本集團自來水供應及相關業務的資本開支有關。

根據上市規則第13.51B條披露董事資料之變動

根據上市規則第13.51B條，二零二四／二五年報日期之後的董事資料之變動如下：

1. 執行董事朱鳳廉女士自二零二五年七月一日起已獲委任為本公司提名委員會成員。
2. 蔡大維先生辭任光大永年有限公司(股份代號：3699)獨立非執行董事，自二零二五年十一月十九日起生效，並退任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員，自二零二五年十二月三十一日起生效。
3. 齊忠偉先生已獲委任為獨立非執行董事、本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會成員及提名委員會成員，自二零二六年三月三十一日起生效。齊先生亦已辭任十方控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：1831)之獨立非執行董事，自二零二六年五月二十二日起生效。

訴訟

以下為據董事所知針對本集團任何成員公司的待決或面臨威脅的重大訴訟或索償：

茲提述本公司日期為二零二零年三月三日的公佈(「**停止通知公佈**」)，內容有關水利局發出的停止通知，供水拓展公司(本集團的附屬公司)營運的七星崗水廠停止取水，同時全面啟用另一間政府指定的水廠取水)以及本公司過往刊發的財務報告。除文義另有所指外，本節所用詞彙與停止通知公佈以及本公司過往刊發的財務報告所界定者具有相同涵義。

誠如停止通知公佈及本公司過往業績公佈及財務報告中所披露，自二零二零年十月起，供水拓展公司收到政府指定水廠的數份民事起訴狀，聲稱向供水拓展公司申索各時期內「供水費用」。供水拓展公司現已收到廣東省清遠市中級人民法院(「**清遠法院**」)的民事判決，責令供水拓展公司向政府指定水廠支付水費，加按一年期貸款市場報價利率計算的逾期利息、訴訟及相關費用(統稱「**附加費用**」)。截至本公佈日期，供水拓展公司收到政府指定水廠的六份民事訴訟，涉及約人民幣628.3百萬元的聲稱水費總額，以及約人民幣48百萬元的聲稱附加費用，其中約人民幣261.7百萬元已結算。基

於審慎原則，本集團自停止通知發出以來已根據其對供水成本的估算主要於其應付賬款(就聲稱水費而言)及其他應付款項(就附加費用而言)中作出撥備，以待與(其中包括)政府指定水廠解決相關爭議及訴訟(「**爭議及訴訟**」)。該等估計根據水量及清遠法院作出的判決不時作出調整。由於與政府指定水廠的爭議及訴訟，供水拓展公司的若干銀行賬戶被凍結。

除尋求法律意見以維護本集團在爭議及訴訟中的立場外，本集團亦正與政府指定水廠進行磋商，以探索以友好方式解決爭議及訴訟的可能性。然而，誠如本公司日期為二零二六年六月三十日之公佈所披露，有關磋商仍在進行中且現階段尚未與交易對手方訂立或達成任何具約束力的協議。倘有關磋商有任何重大進展，則本公司將適時另行作出公佈。

誠如本公司日期為二零二六年八月二十五日有關出售事項之通函所披露，該等爭議及訴訟僅涉及供水拓展公司，而本集團(不包括出售集團，以下稱「**餘下集團**」)並未向目標集團提供任何擔保。由於餘下集團的任何成員均非該等爭議及訴訟的當事方，董事認為，待出售事項按預期於二零二六年十月完成後，餘下集團將免於承擔與政府指定水廠相關的進一步訴訟風險。

股息

本公司董事不建議亦不宣派就截至二零二六年六月三十日止年度的任何股息(截至二零二五年六月三十日止十八個月：無)。

暫停辦理股票過戶登記手續

本公司將就本公司即將召開的股東週年大會另行發出通知，目前預計為二零二六年十二月三十一日或之前舉行，以及暫停辦理股票過戶登記手續的相關安排，以釐定符合資格出席股東週年大會並於會上投票。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二六年六月三十日止年度，股份獎勵計劃的受託人為實施股份獎勵計劃而在聯交所合共買入4,780,000股本公司股份，總代價約為645,000港元。除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治常規

本公司已應用上市規則附錄C1所載之企業管治常規守則(「**企管守則**」)之原則及條文。本公司已遵守企管守則之適用守則條文，惟下文所述之偏離除外：

於本年度，陳勁揚先生擔任本公司執行董事、董事會主席以及行政總裁。此安排偏離企管守則之守則條文第C.2.1條，該條文規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責之分工應清楚界定並以書面列載。董事認為，現行安排將為管理本公司提供有力領導，以及作出有效兼具效益的管理和穩健的業務及策略規劃。董事相信，現行安排對本公司之企業管治並無構成重大不利影響。

董事會將定期進行檢討，並在必要時提出任何修訂，以確保遵守上市規則所載之企管守則條文。

未能遵守上市規則

蔡大維先生退任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員，自二零二五年十二月三十一日起生效，故此，(i)獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)人數已低於上市規則第3.10(1)條所規定最低三名之要求；(ii)董事會未具備上市規則第3.10(2)條所規定至少一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事(「**具備財務資格的獨立非執行董事**」)；(iii)審核委員會成員人數未具備上市規則第3.21條所規定最低三名之要求；(iv)審核委員會未具備上市規則第3.21條所規定至少擁有一名具備財務資格的獨立非執行董事；(v)審核委員會主席暫時空缺，導致審核委員會未能按上市規則第3.21條所規定由獨立非執行董事擔任主席；及(vi)提名委員會成員未能按上市規則第3.27A條所規定由過半數獨立非執行董事組成。

本公司認為未能符合上述規則之要求屬暫時性質。隨著齊忠偉先生於二零二六年三月三十一日獲委任為獨立非執行董事，本公司現已重新符合以下規定：(i)上市規則第3.10(1)條，即至少有三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.10(2)條，即至少有一名獨立非執行董事具備財務資格；(iii)上市規則第3.21條，即擁有至少三名審核委員會成員，其中至少一名須為具備財務資格的獨立非執行董事，且由一名獨立非執行董事擔任審核委員會主席；及(iv)上市規則第3.27A條，即提名委員會成員中，獨立非執行董事須佔多數。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載之規定交易標準作為董事進行證券買賣之行為守則。經向所有董事明確查詢後，各董事確認於本年度內彼等一直遵守上述有關董事證券買賣準則所規定之交易標準。

審核委員會

本公司於二零零一年十月成立董事會審核委員會（「**審核委員會**」）。董事會確定審核委員會職權範圍符合企管守則。審核委員會主要職責包括審閱以及監督本集團之財務呈報過程、內部監控及風險管理系統。

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為楊健忠先生，榮譽勳章、趙寶樹先生及齊忠偉先生。審核委員會之主席為齊忠偉先生，其具備認可專業會計資格。概無本公司現有核數公司之前任合夥人於其不再為合夥人起兩年內擔任審核委員會之成員或於審計公司擁有任何財務利益。

審核委員會已審閱本集團本年度綜合財務報表，並認為該等報表已遵守適用會計準則、上市規則及其他法律規定，且已作出充足披露。審核委員會亦已審閱本公司採納之會計原則及常規，並討論審核、內部監控、風險管理及財務報告事宜。

審核委員會之職權範圍已上載至本公司網站及聯交所網站。

核數師工作範疇

本初步公佈所包含本集團截至二零二六年六月三十日止年度業績之數據已經由本集團核數師長青(香港)會計師事務所有限公司（「**長青**」）與本集團於截至二零二六年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表所載金額核對。長青就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作的核證聘用，因此長青並未對初步公佈發表任何意見或保證結論。

刊發年度業績及年報

本經審核年度業績公佈於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.uth.com.hk>)刊登。本公司截至二零二六年六月三十日止年度的年報載有上市規則規定之所有資料，將於二零二六年十月三十一日或之前寄發予本公司股東以及於聯交所及本公司網站刊登。

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，二零二六年九月三十日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括三名執行董事，即陳勁揚先生(主席及行政總裁)、朱鳳廉女士及禰振生先生；一名非執行董事，即陳浪先生；及三名獨立非執行董事，即楊健忠先生，榮譽勳章、趙寶樹先生及齊忠偉先生。