
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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，應立即將本通函及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、持牌證券交易商或證券註冊機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不會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的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)

(1) 有關出售東莞市
擎璋置業有限公司
49% 股權的主要出售
及關連交易；
及

(2) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



本封面所使用之詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至22頁。獨立董事委員會函件(當中載有其向獨立股東提出的推薦建議)載於本通函第23頁。獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第24至52頁。

本公司謹定於二零二六年九月二十九日(星期二)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。不論閣下會否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並儘早惟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小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，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，仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

* 僅供識別

二零二六年八月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	24
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團之估值報告	II-1
附錄三 — 長青(香港)會計師事務所有限公司 就目標集團估值相關的預測發出之報告	III-1
附錄四 — 阿仕特朗資本管理有限公司 就目標集團估值相關的預測發出之報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙應具有以下涵義：

「Affluent Vast」	指	Affluent Vast Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，及由朱女士全資及實益擁有
「公佈」	指	本公司有關買賣協議及其項下擬進行交易的日期為二零二六年六月五日的公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「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的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1026)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成日期，即達成條件後六個星期內之日期，或訂約方於完成前可能書面協定的有關較遲日期
「條件」	指	買賣協議所載及於本通函內「買賣協議」一節「先決條件」一段中概述有關完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	由買方於完成時現金支付予賣方有關出售事項的總代價，金額為人民幣8.5百萬元(約等於9.8百萬元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款出售待售股份予買方，及(如適用)買賣協議項下擬進行的交易

釋 義

「出售事項決議案」	指	將於股東特別大會上由獨立股東提呈及表決通過的決議案，以批准(其中包括)訂立買賣協議及其項下擬進行的交易
「東莞裕和」	指	東莞市裕和實業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由朱女士及楊先生分別擁有20%及80%
「博舜」	指	博舜國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，及由永城全資實益擁有
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年九月二十九日(星期二)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「永城」	指	永城實業發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及由Affluent Vast全資實益擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即楊健忠先生，榮譽勳章、趙寶樹先生及齊忠偉先生)組成的本公司獨立董事委員會，乃由董事會就買賣協議及其項下擬進行的交易之條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見並就表決作出推薦建議而成立

釋 義

「獨立財務顧問」或「紅日」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就表決作出推薦建議
「獨立股東」	指	除朱女士及其聯繫人(包括永城及博舜)以外的股東
「獨立估值師」	指	瑋鉅顧問有限公司，獨立專業估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月十九日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	達成或豁免條件的最後截止日期，根據買賣協議原定於二零二六年八月三十一日，但其後根據補充協議延長至二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面議定之較後日期)
「楊先生」	指	楊志茂先生，為朱女士的配偶
「朱女士」	指	朱鳳廉女士，執行董事及主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	東莞市弘舜劭和發展股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司
「餘下集團」	指	本集團旗下的所有公司(不包括目標集團)

釋 義

「餘下供水集團」	指	本集團旗下從事供水業務的所有公司(不包括目標集團)
「買賣協議」	指	本公司、賣方、買方及目標公司就出售事項所訂立日期為二零二六年六月五日的買賣協議，經補充協議補充(視乎文義需要)
「待售股份」	指	收購事項前賣方擁有的目標公司49%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	由本公司、賣方、買方及目標公司於二零二六年八月四日訂立之補充協議，以將最後截止日期由二零二六年八月三十一日延長至二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面議定之較後日期)
「目標公司」	指	東莞市擎琿置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由賣方及買方分別擁有49%及51%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值」	指	獨立估值師對目標公司於二零二五年十二月三十一日之49%股權公允價值所進行的估值
「賣方」	指	深圳市環業環球科技有限公司，本公司的間接全資附屬公司，為一間於中國註冊成立的有限公司
「供水拓展公司」	指	清遠市供水拓展有限責任公司，目標公司的直接全資附屬公司，為一間於中國註冊成立的有限公司

釋 義

「水質檢測公司」	指	清遠市錦誠水質檢測有限公司，目標公司的間接全資附屬公司，為一間於中國註冊成立的有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

於本通函中，以人民幣計值的金額已按以下匯率兌換為港元：(i) 就截至當前日期的數字而言，100港元兌人民幣86.4727元；及 (ii) 就於二零二五年十二月三十一日的數字而言，100港元兌人民幣89.9944元。概不表明任何人民幣金額已經、可能或本可能按照有關匯率或任何其他匯率兌換為港元。



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(主席及行政總裁)

朱鳳廉女士

禰振生先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

陳浪先生

總辦事處及主要營業地點：

香港

上環

干諾道中148號

粵海投資大廈

11樓A室及B2室

獨立非執行董事：

楊健忠先生，榮譽勳章

趙寶樹先生

齊忠偉先生

敬啟者：

**有關出售東莞市
擎瑋置業有限公司
49%股權的主要出售
及關連交易**

緒言

茲提述有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易之公佈。

於二零二六年六月五日(聯交所交易時段後)，本公司、賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方及目標公司訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份，代價為人民幣8.5百萬元(約等於9.8百萬港元)。於二零二六年八月四日，本公司、賣方、買方及目標公司訂立補充協議，以將最後截止日期由二零二六年八月三十一日延長至二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面議定之較後日期)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之意見函件；(iv)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二六年六月五日(經日期為二零二六年八月四日的補充協議補充)

訂約方：(i) 本公司；

(ii) 賣方；

(iii) 買方；及

(iv) 目標公司。

於最後實際可行日期，(i)目標公司由賣方及買方分別擁有49%及51%；(ii)賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，其業務範圍包括提供顧問服務，及為本公司的間接全資附屬公司，並作為本集團若干中國實體的控股公司；(iii)買方為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其業務範圍包括投資及提供顧問服務，及由朱女士及其配偶最終全資實益擁有；及(iv)朱女士為執行董事及透過其控制的法團Affluent Vast、永城及博舜被視為於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。

主體事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份，代價為人民幣8.5百萬元(約等於9.8百萬港元)。

於最後實際可行日期，目標集團主要從事向中國廣東省清遠市清城區供應管線供水，以及相關客戶服務，例如水質檢測、水管維修保養以及水錶維護及更換。

代價

出售事項的代價為人民幣8.5百萬元(約等於9.8百萬港元)，將由買方於完成時以現金支付予賣方(或其可能指示的其指定代名人)。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)：(i)下文「出售事項的理由及裨益」一節所載之目標集團的業務性質及前景；及(ii)目標集團於二零二五年十二月三十一日的財務狀況。誠如下文「出售事項的理由及裨益」一節所述，目標集團自二零二零年三月以來面臨重大不確定因素，當時清遠市政府水利局發出停止通知(定義見下文)，責令供水拓展公司關閉其水廠並從政府指定水廠(定義見下文)取水。此後，目標集團的財務表現及狀況因該等爭議及訴訟(定義見下文)而惡化。代價人民幣8.5百萬元乃由訂約方經參考目標公司於二零二五年十二月三十一日之賬面自由現金約人民幣8.5百萬元(經計及目標集團的非限制現金結存約人民幣12.9百萬元以及有關爭議及訴訟所需的法律費用以及其他費用和開支的計劃預算約人民幣4.4百萬元)磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

估值

本集團已委聘獨立估值師就目標公司49%股權的公允價值進行估值。採用收益法計算，目標公司49%股權於二零二五年十二月三十一日的公允價值為零。

董事已(i)審閱並與獨立估值師討論估值所採用的方法、基準及假設(有關概要載於本通函附錄二所載有關目標集團的估值報告(「估值報告」))；(ii)審閱獨立估值師所採用的預測及假設；及(iii)評估獨立估值師的經驗及專業知識。

估值採納了以下主要假設：

- (i) 假設目標集團並無應歸屬於目標集團的或然資產及負債或任何其他資產負債表外項目；
- (ii) 為持續經營，目標集團將成功開展所有必要的業務發展活動；
- (iii) 相關協議的訂約各方將按照協議的條款及條件以及各方之間的諒解行事，並可於期滿時重續(如適用)；
- (iv) 獨立估值師獲提供的目標集團之經審核/未經審核財務及營運資料，乃按真實、準確反映目標集團於各資產負債表日期的財務狀況之方式編製；
- (v) 融資的可得性不會對目標集團業務的預測增長構成限制；
- (vi) 整體而言，目標集團經營所在之市場趨勢及狀況不會嚴重偏離經濟預測；
- (vii) 主要管理人員、主管人員及技術員工將全部留任，以支持目標集團的持續運營；
- (viii) 目標集團的業務策略及其預期的經營架構將不會出現重大變動；
- (ix) 目標集團經營所在地區之利率及匯率不會與現行者截然不同；
- (x) 於目標集團目前或擬經營之地區正式取得任何地方、省級或國家政府或私營企業或組織發出經營所需之所有相關同意書、營業證書、執照或其他法律或行政批准，並於到期前重續(除非另有列明)；及
- (xi) 目標集團目前或擬經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況及稅法並無重大變動，故不會對目標集團應佔之收益及溢利造成不利影響。

誠如估值報告所述，獨立估值師已考慮三種公認方法，即市場法、資產法及收益法，以評估目標集團之價值。

市場法

誠如獨立估值師所告知，按照市場法，獨立估值師考慮了兩種常用的估值方法，即可比較交易法及指引上市公司法。可比較交易法並不適用，因為市場上缺乏足夠的直接可比較交易，無法就價值形成可靠的意見。根據指引上市公司法，基於銷售額的估值倍數並不適用，因為銷售額不能反映相關的生產及營運成本，因而無法體現主題的真實盈利能力。目標集團於往績記錄期內持續錄得經營虧損淨額及負債淨額狀況，因此基於營業利潤、淨利潤及資產淨值的倍數並非恰當且適用的指標。

資產法

資產法並不適用，因為重置及替換資產的成本忽略業務的整體未來經濟利益，因此資產法並非妥當及相關的估值方法。

收益法

收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險的折現率將此等利益折現至其現值。經審閱穩定的客戶基礎並與本公司進行討論後，獨立估值師認為，透過參考目標集團的歷史財務業績，可在有充分支持及合理的基礎上估計及作出預測，因此獨立估值師認為收益法為釐定估值的最合適方法。

經與獨立估值師討論並審閱估值報告後，董事同意獨立估值師的意見，認為獨立估值師所採用的估值方法就確定估值而言屬公平合理，且估值所採用的基準及假設亦屬公平合理。

長青(香港)會計師事務所有限公司(「長青」)已獲委聘就估值報告中所使用之貼現未來估計現金流量之計算作出報告。長青已報告，就計算而言，貼現未來估計現金流量於所有重大方面均已按照本通函所載董事釐定之基準及假設妥為編製。長青就貼現未來估計現金流量之計算所出具之報告全文載於本通函附錄三。

董事會函件

本公司之財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司(「阿仕特朗」)已(i)與本公司管理層及估值師就估值相關之目標集團現金流量預測之基準及假設進行討論；及(ii)審閱長青就估值相關之貼現未來估計現金流量計算所出具之報告。基於上述及經長青審閱之算術計算，阿仕特朗認為，估值相關之現金流量預測(董事對此全權負責)乃經審慎周詳查詢後作出。阿仕特朗之意見函件全文載於本通函附錄四。

先決條件

完成須待下文所載條件達成或獲豁免(視情況而定)：

- (a) 買方已完成對目標集團的盡職審查並全權酌情信納其結果；
- (b) 於買賣協議日期至完成日期期間賣方及買方作出的所有保證始終真實、準確且無誤導；
- (c) 賣方已取得所有必要或適當的內部及第三方同意、確認、豁免或批准(如有)(下文(d)段所述者除外)，所有相關司法權區法律規定的等候期均已屆滿或終止，且已遵守所有適用的法定及法律義務，方可訂立及實施買賣協議及其項下擬進行的交易；及
- (d) 本公司根據上市規則於股東特別大會上獲得獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

除任何一方均不得以任何理由豁免上述條件(d)之外，所有其他先決條件均可由買方全權酌情決定予以豁免。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

達成或豁免條件的最後截止日期原定於二零二六年八月三十一日，但其後根據補充協議延長至二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面議定之較後日期)。倘任何條件未能於最後截止日期或之前達成或獲豁免，則買賣協議即告終止，且各訂約方不得就買賣協議提出任何索償(但不影響任何一方就先前發生的違約行為所享有的權利)。

完成

待所有條件達成或獲豁免(視情況而定)，完成於完成日期發生，即達成條件後六個星期內或訂約方於完成前可能書面協定的有關較遲日期。於完成時，賣方在悉數收到代價後，須將待售股份轉讓予買方(或買方行使其絕對酌情權所指示的任何代名人)。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方及買方分別直接擁有49%及51%。目標公司的主要業務活動為持有供水拓展公司的全部股權。

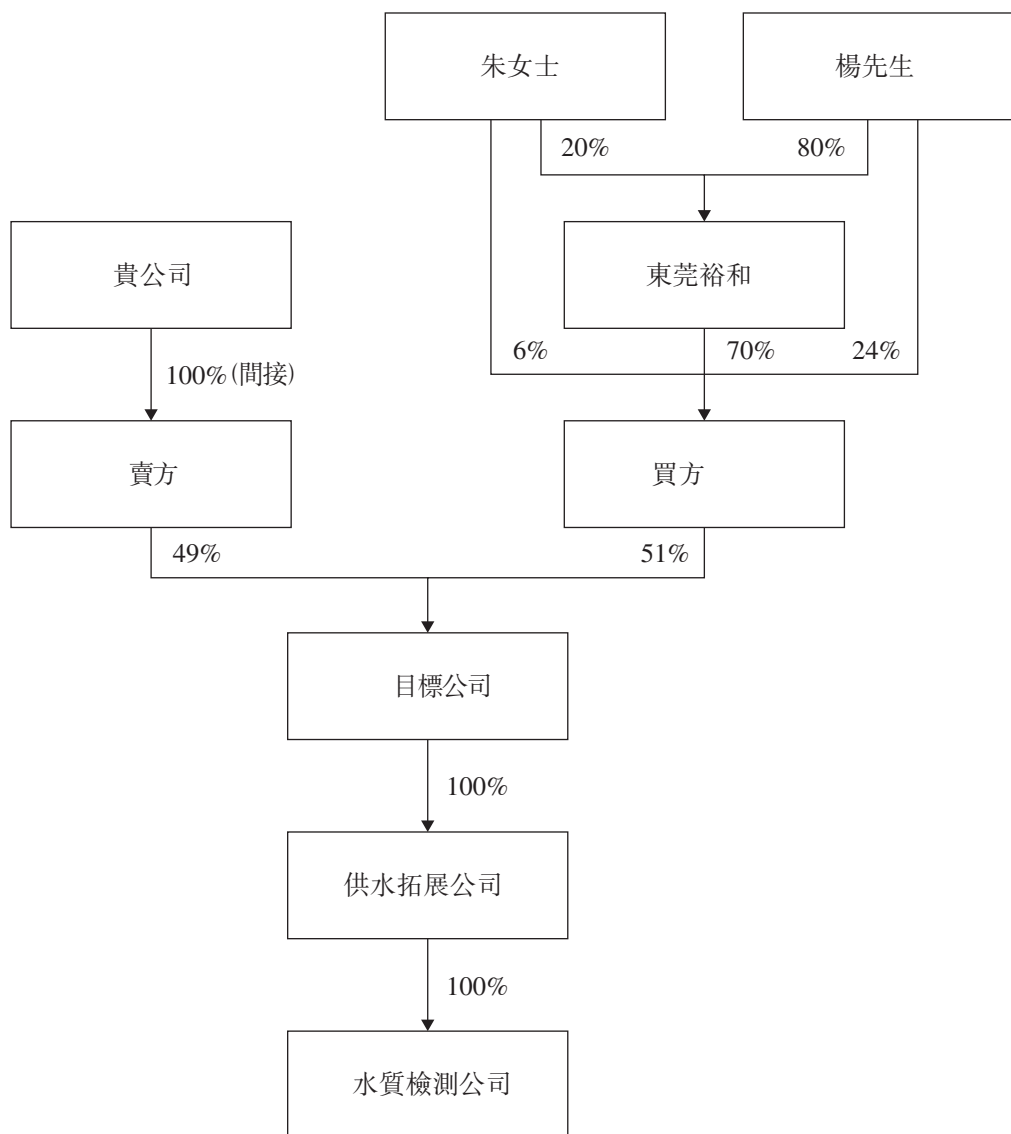
供水拓展公司為一間於中國註冊成立的有限公司及為目標公司的全資附屬公司。供水拓展公司主要從事向中國廣東省清遠市清城區提供管線供水。

水質檢測公司為一間於中國註冊成立的有限公司及為供水拓展公司的全資附屬公司。水質檢測公司主要從事提供水質檢測服務。

目標公司之章程文件現時規定：(i)除非獲得股東之三分之二或更多之投票權同意，否則不可通過有關修訂組織章程細則；增加或減少註冊資本；合併、解散、清盤或改變目標公司之公司形式之決議案；(ii)除上文所述者外，目標公司董事會應獲委託授權處理有關目標公司之所有其他事宜及除非目標公司股東之三分之二或更多投票權同意，否則有關委託不可撤銷；(iii)買方有權委任一名目標公司董事會之董事及賣方有權委任兩名目標公司董事會之董事；(iv)除非目標公司超過半數董事同意，否則不可通過有關目標公司管理層、經營活動、溢利分派或投資回報之決議案；及(v)對目標公司之組織章程細則作出之任何修訂將須獲目標公司股東之三分之二或更多投票權批准，方可作實。鑑於上述規定，本集團擁有目標公司之控制權，因此目標集團之各成員公司現時被視為本集團之附屬公司。倘出售事項進行至完成，預期目標公司之章程文件將予修訂，令本集團於完成後不再保留對目標集團成員公司之控制權。

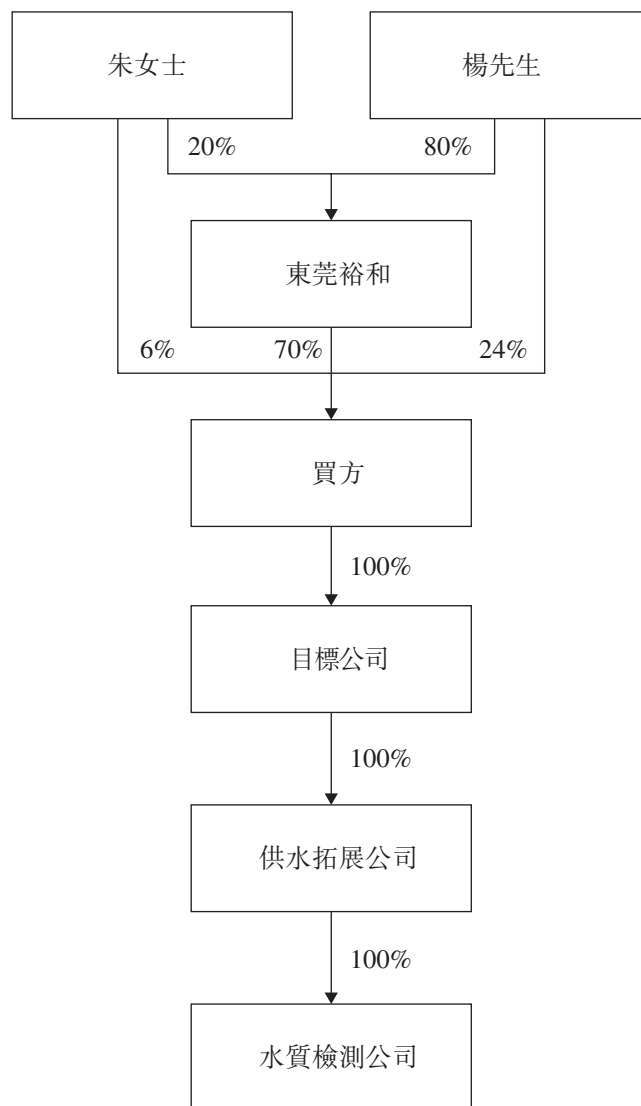
目標集團的集團架構

(i) 緊接完成前及於最後實際可行日期目標集團的股權架構如下：



董事會函件

(ii) 緊隨完成後目標公司的股權架構如下：



董事會函件

目標集團的財務資料

目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度、截至二零二五年六月三十日止十八個月及截至二零二五年十二月三十一日止六個月的未經審核財務資料載列如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止十八個月 (千港元) (未經審核)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止六個月 (千港元) (未經審核)
營業額	241,800	333,668	113,610
除稅前(虧損)	(61,745)	(134,737)	(25,629)
本年度／期間(虧損)	(64,662)	(132,963)	(42,520)

於二零二五年十二月三十一日，目標集團的未經審核資產總值及(負債)淨額分別為約589.68百萬港元及約(626.86)百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，目標集團與餘下集團之間的公司間結餘包括：(i) 目標集團應付餘下集團的款項約人民幣58.77百萬元(約等於65.31百萬港元)；及(ii) 餘下集團應付目標集團的款項約人民幣49.42百萬元(約等於54.91百萬港元)。本公司擬盡可能抵銷上述款項，並促使債務人於完成前或完成時結清抵銷後之淨結餘。

有關賣方的資料

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司，並作為本集團若干中國實體的控股公司。賣方的主營業務為提供顧問服務。於最後實際可行日期，賣方直接持有目標公司的49%股權。

有關買方的資料

根據買方提供的資料，(i)買方為一間於中國註冊成立的股份有限公司；(ii)買方的主營業務為投資及提供顧問服務；(iii)買方由朱女士及其配偶最終全資實益擁有；及(iv)於最後實際可行日期，買方直接持有目標公司的51%股權。

出售事項的理由及裨益

本集團主要從事：(i)管線供水業務，包括相關客戶服務，如水質檢測、水管維修保養以及水錶維護及更換（「供水業務」）；(ii)中國及海外物業投資及發展（「物業業務」）；及(iii)提供金融服務（「金融業務」）。就供水業務而言，目標集團及餘下集團分別擁有並營運連接及服務中國廣東省清遠市清城區及清新區的管線供水網絡。

誠如本公司日期為二零二零年三月三日的公佈（「停止通知公佈」）所披露，供水拓展公司於二零二零年三月三日接獲一封由清遠市水利局（「水利局」）發出的停止通知（「停止通知」），據此，水利局轉達清遠市人民政府（「清遠市政府」）的決定，由二零二零年三月四日起，供水拓展公司旗下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（「政府指定水廠」）取水。由於政府指定水廠所徵收的水費遠高於本集團在停止通知前的自身生產成本，本集團供水業務已蒙受嚴重虧損，於二零二零年一月一日至二零二六年五月三十一日期間累計虧損總額達約432.15百萬港元。

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」）。截至最後實際可行日期，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630.9百萬元的聲稱水費總額，以及約人民幣39.5百萬元的聲稱附加費用，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。於二零二六年五月三十一日，(i)目標集團運營的供水業務產生的本集團應付賬款（「供水業務產生的應付賬款」）約為507.3百萬港元，其中約492.6百萬港元指水費（及就此作出的撥備），仍受爭議及訴訟約束；及(ii)計入已收的存款、其他應付款項及應計費用的項目為應付賠償約13.5百萬港元，該賠償乃由於

清遠法院對同一供應商／原告的訴訟作出的民事判決而導致(「因附加費用產生的其他應付款項」)。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。於二零二六年七月三十一日，本集團有受限制銀行存款約165.3百萬港元，全部歸屬於目標集團。

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的公佈中所披露，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。

該等爭議及訴訟僅與供水拓展公司有關，而餘下集團並未向目標集團提供任何擔保。由於餘下集團任何成員公司均非該等爭議及訴訟之當事方，董事認為，於出售事項完成後，餘下集團將不再面臨與政府指定水廠的進一步訴訟風險。

董事認為，出售事項對本集團而言是一個良好機會，可(i)降低因爭議及訴訟所引致的風險；(ii)消除政府指定水廠所徵收的高昂水費對本集團盈利能力造成的負面影響；及(iii)將目標集團運營的供水業務產生的應付賬款及因附加費用而產生的其他應付款項(現均分類為流動負債)從本集團綜合財務報表中解除合併，從而顯著改善本集團的淨資產及淨流動資產／(負債)狀況。董事進一步注意到，(i)出售事項僅涉及出售本集團供水業務的部分(而非全部)資產；及(ii)本公司並無計劃於未來十二個月內出售餘下供水集團在清新區經營的其餘供水業務，該業務連同物業業務及金融業務共同構成切實可行、可持續及規模可觀的營運及資產價值。

於最後實際可行日期，目標集團僅有的現金產生資產包括供水業務及相關資產(包括已關閉水廠及輸水管網)。目標集團並不擁有或控制任何其他有形或無形資產、專利、技術、開發權、特許權或任何其他尚未於其賬目反映但可能為目標集團帶來潛在收益的特別權利。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款為正常商業條款，屬公平合理，以及訂立買賣協議符合本公司及股東的整體利益。鑑於朱女士及其配偶於買方的股權，其被視為於出售事項中擁有重大權益並已就批准出售事項的

董事會函件

董事會決議案放棄表決。董事會擬將代價(經扣除交易相關成本後)用作未來十二個月的一般營運資金，包括支付辦公室營運開支、租金及員工開支以及專業費用。

出售事項的財務影響

於完成後，目標集團的所有成員公司將不再為本公司的附屬公司，及目標集團的業績以及資產及負債將不再綜合入賬至本集團的財務報表中。

根據初步評估及目標集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核財務資料，預期本公司將於損益表中就出售事項錄得收益約308.01百萬港元，惟未扣除出售事項相關交易成本(例如專業費用、稅項及開支)。出售事項之收益計算載列如下：

	千港元
目標集團於二零二五年十二月三十一日之負債淨額	(626,861)
本公司於二零二五年十二月三十一日在目標公司 49%股權中所持權益	(307,162)
加：	
— 非控股權益	(17,248)
— 匯兌儲備	25,846
本公司股東應佔負債淨額	298,564
加：	
— 代價人民幣8,500,000元(按二零二五年十二月三十一日 匯率100港元兌人民幣89.9944元換算)	9,445
出售事項之預期收益	308,009

股東務請注意，上述數字僅供說明之用，實際數字可能與上述數字存在重大差異，原因為有關數字須待目標集團於完成時的財務報表最終確定，並經本集團核數師於下次審計過程中審閱後方能確定。

餘下集團

於完成之前，本集團現正為清遠市兩個地區提供供水及相關服務，即：(a)透過目標集團為清城區提供服務；及(b)透過餘下供水集團為清新區提供服務。該等子集團各自擁有獨立的過濾廠、管網系統、客戶群、管理團隊及員工團隊，能夠獨立營運。舉

例而言，目標集團及餘下供水集團：(a)於二零二六年六月三十日分別擁有約276,000及107,000個客戶賬戶；及(b)於二零二六年七月三十一日分別擁有247及137名員工。雖然兩個子集團已安排相互連接供水網絡，以期在地方水務主管機關的監督與指導下平衡水壓、供需，但各子集團仍有其自身的河川水源。由於餘下供水集團擁有自身的河川水源，足以滿足自身需求，且該水源完全獨立於目標集團，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項預期不會對餘下供水集團的正常營運產生任何重大不利影響。

持續交易

於完成前，目標集團與餘下集團成員公司之間一直進行若干集團內交易，包括：

- (a) 如上所述的集團內供水。近年來，由於目標集團的水源不足，餘下集團相對於目標集團一直保持淨供應方地位。目前，基於集團內部的關係，餘下集團一直按相較餘下集團可向外部客戶收取之價格大幅折讓之單價向目標集團供水。倘出售事項進行至完成，餘下集團擬停止向目標集團供水，惟為平衡管道網絡內水壓而提供較小的數量及金額則除外。基於本公司的了解，目標集團應能夠覓得替代水源，從而使其網絡所涵蓋客戶的用水不會受到不利影響。於終止後，兩個管道網絡之間其餘供水的水費微不足道，並將根據上市規則第14A.76(1)條的最低豁免水平，獲全面豁免遵守所有公告、通函及股東批准的規定。

於截至二零二六年六月三十日止十二個月內，餘下供水集團錄得向目標集團的集團內供水銷售，金額約為人民幣33.86百萬元，約佔餘下供水集團供水銷售總收入的46.22%。本公司認為，因終止向目標集團供水而對餘下供水集團業務收入造成的不利影響，將被以下裨益充分抵銷而有餘：(a)限制對財務狀況惡化的業務實體的信用風險敞口；及(b)其餘供水業務的毛利率提升，因為向目標集團收取的單價低於其餘供水業務外部客戶的平均單價。

- (b) 水質檢測公司向餘下集團提供水質檢測服務。於完成後，餘下集團擬僅在有關服務條款屬正常商業條款或對本公司而言更佳的情況下，方會使用水質檢

測公司的服務。該等水質檢測服務應付的服務費用微不足道，並將根據上市規則第14A.76(1)條的最低豁免水平，獲全面豁免遵守所有公告、通函及股東批准的規定。

- (c) 餘下集團向目標集團出租若干土地物業，供目標集團作辦公室及營運用途。目前，餘下集團按市場租金水平釐定的基準，向目標集團收取每月租金。於完成後，餘下集團擬終止若干辦公室／土地的租賃，該等物業將重新撥作餘下集團自用。於終止後，餘下租約的租金付款將根據上市規則第14A.76(1)條的最低豁免水平，獲全面豁免遵守所有公告、通函及股東批准的規定。

基於以上所述，董事預期，餘下集團與目標集團之間的任何持續交易將不會構成本公司未能符合上市規則下任何豁免條件的關連交易。倘日後情況有任何變化，導致產生任何非豁免關連交易，本公司將確保遵守上市規則的相關條文。

上市規則涵義

由於根據上市規則計算有關出售事項的最高適用百分比率超出25%但少於75%，出售事項構成本公司的主要出售並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，(a)目標公司由賣方及買方分別擁有49%及51%；(b)買方由朱女士及其配偶最終全資實益擁有；及(c)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，該等股份包括(a)由永城(由Affluent Vast全資擁有，而Affluent Vast由朱女士全資擁有)直接持有的961,140,000股股份；及(b)博舜(由永城全資擁有)持有的600,000,000股股份。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。

股東特別大會

本公司將於二零二六年九月二十九日(星期二)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准出售事項決議案。為確定股東出席股東特別大會並於會上表決的資格，本公司將由二零二六年九月二十三日(星期三)至二零二六年九月二十九日(星期二)(首尾兩天包

董事會函件

括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票者，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二六年九月二十二日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(「**股份過戶登記處**」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快依照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將被視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條之規定，除主席以誠實信用之原則作出決定，容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，在股東大會上，股東的全部表決必須以投票方式進行。因此，大會主席將要求於股東特別大會上就出售事項決議案進行投票表決。本公司將就股東特別大會之投票表決結果刊發公佈。

根據上市規則，朱女士及其聯繫人(包括永城及博舜)將須就出售事項決議案放棄表決。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除永城及博舜外，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益或參與出售事項或於出售事項中擁有權益並將須於股東特別大會上就出售事項決議案放棄表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即楊健忠先生，榮譽勳章、趙寶樹先生及齊忠偉先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易之條款向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件載於本通函第23頁，及獨立財務顧問函件載於本通函第24至52頁。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬公平合理，且出售事項乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售事項決議案。

其他資料

於決定如何在股東特別大會上就出售事項決議案表決前，閣下務請閱讀獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

亦請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

完成須待達成本通函內「買賣協議」一節「先決條件」分段中所載條件後方可作實，包括獨立股東於股東特別大會上通過出售事項決議案。因此，出售事項未必一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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
主席
陳勁揚

二零二六年八月二十五日



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)

敬啟者：

有關出售東莞市
擎璋置業有限公司49%
股權的主要出售
及關連交易

吾等茲提述環球實業科技控股有限公司(「本公司」)日期為二零二六年八月二十五日之通函(「**本通函**」)，本函件構成本通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任，就買賣協議及其項下擬進行的交易對獨立股東而言是否屬公平合理向閣下提供意見，並就表決作出推薦建議。

吾等謹請閣下垂注分別載於通函第6至22頁及第24至52頁之董事會函件及獨立財務顧問意見函件，以及載於通函附錄之額外資料。

經考慮買賣協議及其項下擬進行交易之背景及理由以及獨立財務顧問之意見後，吾等同意獨立財務顧問之意見，並認為買賣協議及其項下擬進行的交易對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成出售事項決議案。

此 致

獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

楊健忠先生，榮譽勳章
獨立非執行董事

趙寶樹先生
獨立非執行董事
謹啟

齊忠偉先生
獨立非執行董事

二零二六年八月二十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問紅日資本有限公司就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

敬啟者：

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

緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年八月二十五日致股東之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年六月五日（聯交所交易時段後），貴公司、賣方（ 貴公司間接附屬公司）、買方及目標公司訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份，代價為人民幣8.5百萬元（約等於9.8百萬港元）。於二零二六年八月四日，貴公司、賣方、買方及目標公司訂立補充協議，以將最後截止日期由二零二六年八月三十一日延長至二零二六年九月三十日（或訂約方可能書面議定之較後日期）。

由於根據上市規則計算有關出售事項的最高適用百分比率超出25%但少於75%，出售事項構成 貴公司的主要出售並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，(a)目標公司由賣方及買方分別擁有49%及51%；(b)買方由朱女士及其配偶最終全資實益擁有；及(c)朱女士為執行董事及被視為於1,561,140,000股股份（相當於 貴公司已發行股本約28.32%）中擁有權益的主要股東，該等股份包括(a)由永城（由Affluent Vast全資擁有，而Affluent Vast由朱女士全資擁有）直接持有的

獨立財務顧問函件

961,140,000股股份；及(b)博舜(由永城全資擁有)持有的600,000,000股股份。因此，買方被視為 貴公司的關連人士。出售事項構成 貴公司的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。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即楊健忠先生，榮譽勳章、趙寶樹先生及齊忠偉先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易之條款向獨立股東提供意見。

吾等已獲獨立董事委員會批准並獲 貴公司委任，據此就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)買賣協議的條款就獨立股東而言是否按一般商業條款訂立及是否公平合理；(ii)出售事項是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行；(iii)出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准出售事項之相關決議案投票。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、賣方、買方及目標公司以及彼等各自之股東、董事或最高行政人員，或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就買賣協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除是次獲委任為獨立財務顧問外，紅日資本於過去兩年並無根據上市規則擔任 貴公司之獨立財務顧問。除與是次獲委任為獨立財務顧問及上述獲聘為獨立財務顧問有關而已付或應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排令吾等可藉此向 貴集團或任何其他可被合理視為與吾等獨立性相關之人士收取或將收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團。

意見基準

於達致吾等之意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴公司、賣方、買方、目標公司以及彼等各自之股東及管理層事項的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團、其高級管理層(「**管理層**」)及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等亦已審閱(其中包

括)買賣協議、補充協議、估值報告、通函內所披露之 貴集團及目標集團之財務資料、估值中所採用之管理層預測、長青及阿仕特朗就估值所依據之盈利預測出具之報告，以及通函內吾等認為與評估相關之其他資料。

吾等已假設董事及管理層向吾等提供的所有資料、意見、事實及聲明(彼等須對此負全責)於各個方面均屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑董事、管理層、獨立估值師及 貴公司其他顧問向吾等提供之資料及聲明的真實性、準確性及完整性。貴公司亦已向吾等確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實，而吾等亦無理由懷疑任何重大資料被隱瞞或具誤導性。

吾等認為，吾等已獲提供目前可得的充足資料，以達致知情意見並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、賣方、買方、目標公司及彼等各自之任何附屬公司及聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立調查。儘管如此，吾等已採取合理步驟，包括與管理層及獨立估值師進行討論、審閱相關交易文件以及審閱估值中所採用之估值方法、關鍵假設及定量輸入數據，以令吾等信納吾等之意見具有合理的依據。吾等之意見乃基於截至最後實際可行日期有效之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可得之資料而作出。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮買賣協議及其項下擬進行之交易向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

主要考慮因素及理由

在達致吾等有關出售事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

A. 貴集團之資料

誠如董事會函件所載，貴集團主要從事：(i)管線供水業務，包括相關客戶服務，如水質檢測、水管維修保養以及水錶維護及更換(即供水業務)；(ii)中國及海外物業投資及發展(即物業業務)；及(iii)提供金融服務(即金融業務)。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料，摘錄自 貴公司截至二零二五年六月三十日止十八個月之年度報告（「**年報**」），以及截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止六個月之財務資料，摘錄自 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期報告（「**中期報告**」）。

貴集團綜合損益表摘要

	截至十二月三十一日止 六個月		截至 六月 三十日止 十八個月	截至 十二月 三十一日止 年度
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入				
自來水供應及相關服務	157,133	173,408	415,699	298,079
物業投資及發展	15,628	10,526	35,295	20,809
金融服務	163	66	307	259
	172,924	184,000	451,301	319,147
毛利潤／（虧損）	5,869	15,181	(26,763)	17,771
貴公司股東應佔本期間／ 年度虧損	(49,311)	(28,532)	(161,360)	(137,336)

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止六個月

誠如年報中所載，貴集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月的總收入約為172.9百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止六個月的約184.0百萬港元減少6.0%或約11.1百萬港元。收入減少主要由於自來水供應及相關業務之收入減少約16.3百萬港元所致，部分被物業投資及發展之收入增加約5.1百萬港元所抵銷。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，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157.1百萬

港元，較截至二零二四年十二月三十一日止六個月之收入約173.4百萬港元減少約9.4%或16.3百萬港元，主要由於與供水有關安裝、建設及維護收入減少所致。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，貴集團物業投資及發展業務(包括貴集團於廣州商用物業的租金業務)錄得收入約15.6百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止六個月之收入約10.5百萬港元增加約48.5%或5.1百萬港元，該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。

貴集團之毛利由截至二零二四年十二月三十一日止六個月之約15.2百萬港元減少至截至二零二五年十二月三十一日止六個月之約5.9百萬港元，減少約9.3百萬港元或61.3%。該減少主要由於上述自來水供應及相關業務收入減少所致，並部分被截至二零二五年十二月三十一日止六個月之收入成本減少約1.8百萬港元所抵銷。

貴公司股東應佔貴集團虧損由截至二零二四年十二月三十一日止六個月之約28.5百萬港元增加至截至二零二五年十二月三十一日止六個月之約49.3百萬港元，增加約20.8百萬港元或72.8%。該增加主要由於(i)上述毛利減少；(ii)貴集團錄得其他虧損淨額約27.5百萬港元，而去年同期則錄得其他收益淨額8.4百萬港元，主要由於賠償虧損及其他費用以及匯兌虧損淨額增加所致；及(iii)所得稅開支增加約18.1百萬港元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止十八個月

誠如年報中所載，截至二零二五年六月三十日止十八個月，貴集團錄得收入約451.3百萬港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入約319.1百萬港元增加約41.4%或132.2百萬港元。該增長主要由於貴集團自來水供應業務收入及廣州商用物業的租金收入增加所致。

截至二零二五年六月三十日止十八個月，自來水供應及相關服務錄得收入約415.7百萬港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入約298.1百萬港元增加約39.5%或117.6百萬港元。

獨立財務顧問函件

截至二零二五年六月三十日止十八個月，貴集團物業投資及發展業務錄得收入約35.3百萬港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入約20.8百萬港元增加約69.6%或14.5百萬港元。

截至二零二五年六月三十日止十八個月，貴集團錄得毛損約26.8百萬港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得毛利約17.8百萬港元，毛利減少約44.5百萬港元。貴集團之毛損主要受收入成本增加所帶動。

貴公司股東應佔虧損淨額由截至二零二三年十二月三十一日止年度之約137.3百萬港元增加至截至二零二五年六月三十日止十八個月之約161.4百萬港元，增加約24.0百萬港元。貴公司股東應佔虧損淨額增加主要由於(i) 貴集團於截至二零二五年六月三十日止十八個月錄得毛損，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得毛利；(ii)一般及行政開支增加約45.0百萬港元；(iii)應收一間合資公司款項減值虧損增加約13.9百萬港元；及(iv)融資成本增加約10.5百萬港元，並部分被商譽減值虧損減少約11.3百萬港元及非流動資產減值虧損減少約52.0百萬港元所抵銷。

貴集團綜合財務狀況表摘要

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產	1,455,010	1,393,903	1,517,086
流動資產	410,625	509,235	525,296
總資產	1,865,635	1,903,138	2,042,382
非流動負債	678,401	701,343	643,772
流動負債	949,590	872,004	785,097
總負債	1,627,991	1,573,347	1,428,869
貴公司股東應佔總權益	572,555	615,479	799,224

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，貴集團總資產約為1,865.6百萬港元，較二零二五年六月三十日之約1,903.1百萬港元減少約37.5百萬港元或2.0%。於二零二五年十二月三十一日，貴集團總資產主要包括(i)投資物業約544.0百萬港元；(ii)物業、廠房及設備301.7百萬港元；(iii)就收購投資物業已付按金約251.9百萬港元；(iv)於一間合資公司之權益約213.6百萬港元；(v)受限制銀行存款134.4百萬港元；及(vi)現金及銀行結存約89.1百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團總負債約為1,628.0百萬港元，較二零二五年六月三十日之約1,573.3百萬港元增加約54.6百萬港元或3.5%。於二零二五年十二月三十一日，貴集團總負債主要包括(i)銀行借貸約664.4百萬港元；(ii)應付賬款529.6百萬港元；(iii)已收按金、其他應付款項及應計費用約315.2百萬港元。

貴公司股東應佔總權益由二零二五年六月三十日之約615.5百萬港元減少至二零二五年十二月三十一日之約572.6百萬港元，減少約42.9百萬港元或7.0%。該減少主要歸因於截至二零二五年十二月三十一日止六個月 貴公司股東應佔虧損約49.3百萬港元。

貴集團於二零二五年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之財務狀況

貴集團總資產由二零二三年十二月三十一日之約2,042.4百萬港元減少至二零二五年六月三十日之約1,903.1百萬港元，減少約139.2百萬港元或6.8%。於二零二五年六月三十日，貴集團總資產主要包括(i)投資物業約562.4百萬港元；(ii)物業、廠房及設備292.3百萬港元；(iii)於一間合資公司之權益約210.7百萬港元；(iv)現金及銀行結存172.6百萬港元；(v)就收購投資物業已付按金約154.6百萬港元；及(vi)按金、預付款項及其他應收款項約128.9百萬港元。

貴集團總負債由二零二三年十二月三十一日之約1,428.9百萬港元增加至二零二五年六月三十日之約1,573.3百萬港元，增加約144.5百萬港元或10.1%。於二零二五年六月三十日，貴集團總負債主要包括(i)銀行借貸約742.4百萬港元；(ii)應付賬款500.2百萬港元；(iii)已收按金、其他應付款項及應計費用約235.9百萬港元。

貴公司股東應佔總權益由二零二三年十二月三十一日之約799.2百萬港元減少至二零二五年六月三十日之約615.5百萬港元，減少約183.7百萬港元或23.0%。該

減少主要歸因於截至二零二五年六月三十日止十八個月 貴公司股東應佔虧損約161.4百萬港元。

B. 有關賣方的資料

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，及為 貴公司的間接全資附屬公司，並作為 貴集團若干中國實體的控股公司。賣方的主營業務為提供顧問服務。於最後實際可行日期，賣方直接持有目標公司的49%股權。

C. 有關買方的資料

根據買方提供的資料，(i)買方為一間於中國註冊成立的股份有限公司；(ii)買方的主營業務為投資及提供顧問服務；(iii)買方由朱女士及其配偶最終全資實益擁有；及(iv)於最後實際可行日期，買方直接持有目標公司的51%股權。

D. 目有關標集團的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方及買方分別直接擁有49%及51%。目標公司的主要業務活動為持有供水拓展公司的全部股權。

供水拓展公司為一間於中國註冊成立的有限公司及為目標公司的全資附屬公司。供水拓展公司主要從事向中國廣東省清遠市清城區提供管線供水。

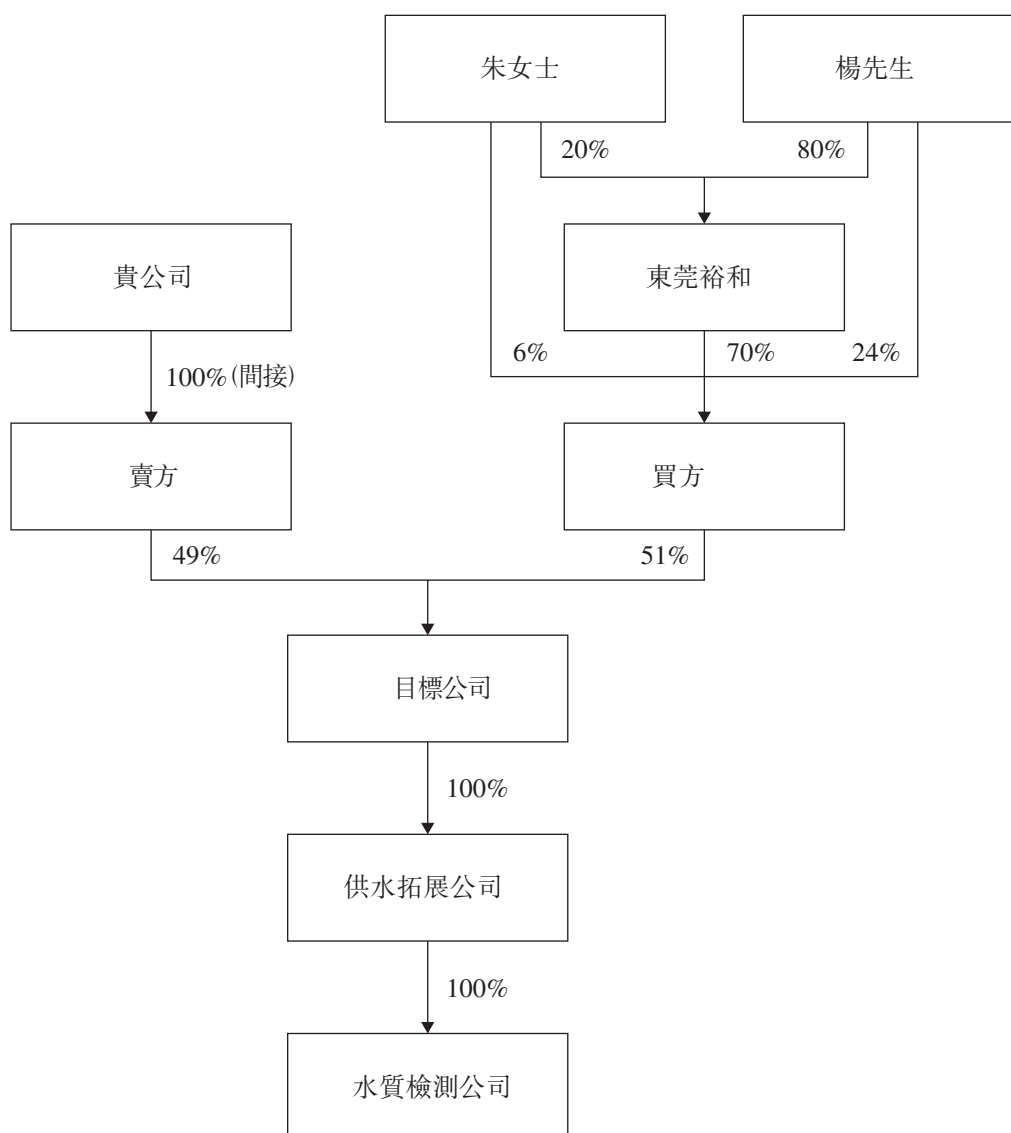
水質檢測公司為一間於中國註冊成立的有限公司及為供水拓展公司的全資附屬公司。水質檢測公司主要從事提供水質檢測服務。

目標公司之章程文件現時規定：(i)除非獲得股東之三分之二或更多之投票權同意，否則不可通過有關修訂組織章程細則；增加或減少註冊資本；合併、解散、清盤或改變目標公司之公司形式之決議案；(ii)除上文所述者外，目標公司董事會應獲委託授權處理有關目標公司之所有其他事宜及除非目標公司股東之三分之二或更多投票權同意，否則有關委託不可撤銷；(iii)買方有權委任一名目標公司董事會之董事及賣方有權委任兩名目標公司董事會之董事；(iv)除非目標公司超過半數董事同意，否則不可通

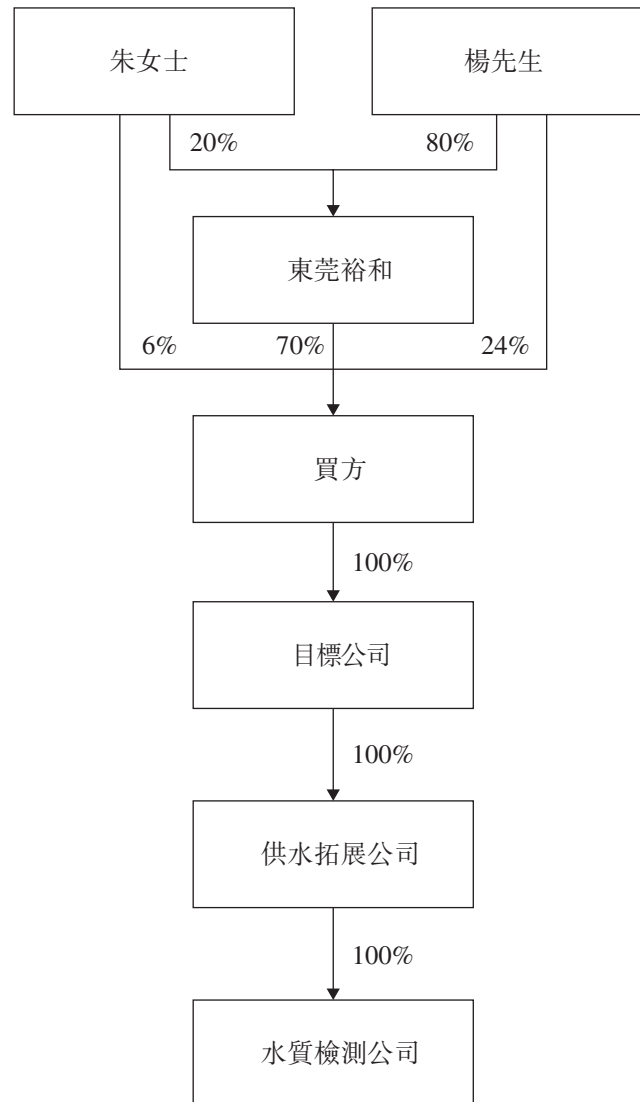
過有關目標公司管理層、經營活動、溢利分派或投資回報之決議案；及(v)對目標公司之組織章程細則作出之任何修訂將須獲目標公司股東之三分之二或更多投票權批准，方可作實。鑑於上述規定，貴集團擁有目標公司之控制權，因此目標集團之各成員公司現時被視為貴集團之附屬公司。倘出售事項進行至完成，預期目標公司之章程文件將予修訂，令貴集團於完成後不再保留對目標集團成員公司之控制權。

目標集團的集團架構

(i) 緊接完成前及於最後實際可行日期目標集團的股權架構如下：



(ii) 緊隨完成後目標公司的股權架構如下：



獨立財務顧問函件

目標集團的財務資料

目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度、截至二零二五年六月三十日止十八個月及截至二零二五年十二月三十一日止六個月的未經審核財務資料載列如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日止 年度 (千港元) (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日止 十八個月 (千港元) (未經審核)	截至 二零二五年 十二月三十一日止 六個月 (千港元) (未經審核)
營業額	241,800	333,668	113,610
除稅前虧損	(61,745)	(134,737)	(25,629)
本年度／期間虧損	(64,662)	(132,963)	(42,520)

於二零二五年十二月三十一日，目標集團的未經審核總資產及負債淨額分別為約589.68百萬港元及約626.86百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，目標集團與餘下集團之間的公司間結餘包括：(i)目標集團應付餘下集團的款項約人民幣58.77百萬元(約等於65.31百萬港元)；及(ii)餘下集團應付目標集團的款項約人民幣49.42百萬元(約等於54.91百萬港元)。貴公司擬盡可能抵銷上述款項，並促使債務人於完成前或完成時結清抵銷後之淨結餘。

E. 出售事項的理由及裨益

誠如董事會函件所載，貴集團主要從事(i)管線供水業務，包括相關客戶服務，如水質檢測、水管維修保養以及水錶維護及更換(即供水業務)；(ii)中國及海外物業投資及發展(即物業業務)；及(iii)提供金融服務(即金融業務)。就供水業務而言，目標集團及餘下集團分別擁有並營運連接及服務中國廣東省清城區及清新區的管線供水網絡。

誠如 貴公司日期為二零二零年三月三日的停止通知公佈所披露，供水拓展公司於二零二零年三月三日接獲水利局發出的停止通知，據此，水利局轉達清遠市政府的

決定，由二零二零年三月四日起，供水拓展公司旗下七星崗水廠停止取水，同時全面啟用政府指定水廠取水。由於政府指定水廠所徵收的水費遠高於 貴集團在停止通知前的自身生產成本，貴集團供水業務已蒙受嚴重虧損，於二零二零年一月一日至二零二六年五月三十一日期間累計虧損總額達約432.15百萬港元。

誠如停止通知公佈及 貴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」）。直至最後實際可行日期，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630.9百萬元的聲稱水費總額，以及約人民幣39.5百萬元的聲稱附加費用，其中約人民幣261.7百萬元已結清。基於審慎原則， 貴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。該等估計根據水量及清遠法院作出的判決不時作出調整。於二零二六年五月三十一日，(i)目標集團運營之供水業務產生的 貴集團應付賬款約為507.3百萬港元，其中約492.6百萬港元指水費（及就此作出的撥備），仍受爭議及訴訟約束；及(ii)計入已收的存款、其他應付款項及應計費用的項目為應付賠償約13.5百萬港元，該賠償乃由於清遠法院對同一供應商／原告的訴訟作出的民事判決而導致，（即因附加費用產生的其他應付款項）。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。於二零二六年七月三十一日， 貴集團有受限制銀行存款約165.3百萬港元，全部歸屬於目標集團。

除尋求法律意見以維護 貴集團在爭議及訴訟中的立場外， 貴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 貴公司日期為二零二六年六月三十日的公佈中所披露，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。

獨立財務顧問函件

該等爭議及訴訟僅與供水拓展公司有關，而餘下集團並未向目標集團提供任何擔保。由於餘下集團任何成員公司均非該等爭議及訴訟之當事方，董事認為，於出售事項完成後，餘下集團將不再面臨與政府指定水廠的進一步訴訟風險。

董事認為，出售事項對 貴集團而言是一個良好機會，可(i)降低因爭議及訴訟所引致的風險；(ii)消除政府指定水廠所徵收的高昂水費對 貴集團盈利能力造成的負面影響；及(iii)將目標集團運營的供水業務產生的應付賬款及因附加費用而產生的其他應付款項(現均分類為流動負債)從 貴集團綜合財務報表中解除合併，從而顯著改善 貴集團的淨資產及淨流動資產／(負債)狀況。董事進一步注意到，(i)出售事項僅涉及出售 貴集團供水業務的部分(而非全部)資產；及(ii) 貴公司並無計劃於未來十二個月內出售餘下供水集團在清新區經營的其餘供水業務，該業務連同物業業務及金融業務共同構成切實可行、可持續及規模可觀的營運及資產價值。

於最後實際可行日期，目標集團僅有的現金產生資產包括供水業務及相關資產(包括已關閉水廠及輸水管網)。目標集團並不擁有或控制任何其他有形或無形資產、專利、技術、開發權、特許權或任何其他尚未於其賬目反映但可能為目標集團帶來潛在收益的特別權利。

吾等已考慮出售事項是否有效地將該等爭議及訴訟之經濟負擔轉移至買方。基於吾等對買賣協議之審閱，於完成後，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司，而其資產及負債(包括供水業務產生的應付賬款及附加費用產生的其他應付款項)將不再綜合入賬至 貴集團之財務報表。

吾等進一步從管理層得悉，除於完成前在 貴公司層面存在之任何責任(如有)外，與目標集團有關之負債於完成後仍將歸屬於目標集團。因此，出售事項大幅減低 貴集團就該等爭議及訴訟所承受未來不利財務影響之風險。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款為正常商業條款，屬公平合理，以及訂立買賣協議符合 貴公司及股東的整體利益。鑑於朱女士及其配偶於買方的股權，其被視為於出售事項中擁有重大權益並已就批准出售事項

的董事會決議案放棄表決。董事會擬將代價(經扣除交易相關成本後)用作未來十二個月的一般營運資金，包括支付辦公室營運開支、租金及員工開支以及專業費用。

F. 買賣協議的主要條款

買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二六年六月五日(聯交所交易時段後)(經日期為二零二六年八月四日的補充協議補充)

訂約方：

- (1) 貴公司；
- (2) 賣方；
- (3) 買方；及
- (4) 目標公司。

於最後實際可行日期，(i)目標公司由賣方及買方分別擁有49%及51%；(ii)賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，其業務範圍包括提供顧問服務，及為貴公司的間接全資附屬公司，並作為貴集團若干中國實體的控股公司；(iii)買方為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其業務範圍包括投資及提供顧問服務，及由朱女士及其配偶最終全資實益擁有；及(iv)朱女士為執行董事及透過其控制的法團Affluent Vast、永城及博舜被視為於1,561,140,000股股份(相當於貴公司已發行股本約28.32%)中擁有權益的主要股東。

主體事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份，代價為人民幣8.5百萬元(約等於9.8百萬港元)。

於最後實際可行日期，目標集團主要從事向中國廣東省清遠市清城區供應管線供水，以及相關客戶服務，例如水質檢測、水管維修保養以及水錶維護及更換。

代價

出售事項的代價為人民幣8.5百萬元(約等於9.8百萬港元)，將由買方於完成時以現金支付予賣方(或其可能指示的其指定代名人)。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)：(i)下文「出售事項的理由及裨益」一節所載之目標集團的業務性質及前景；及(ii)目標集團於二零二五年十二月三十一日的財務狀況。誠如下文「出售事項的理由及裨益」一節所述，目標集團自二零二零年三月以來面臨重大不確定因素，當時清遠市政府水利局發出停止通知(定義見下文)，責令供水拓展公司關閉其水廠並從政府指定水廠(定義見下文)取水。此後，目標集團的財務表現及狀況因該等爭議及訴訟而惡化。代價人民幣8.5百萬元乃由訂約方經參考目標公司於二零二五年十二月三十一日之賬面自由現金約人民幣8.5百萬元(經計及目標集團的非限制現金結存約人民幣12.9百萬元以及有關爭議及訴訟所需的法律費用以及其他費用和開支的計劃預算約人民幣4.4百萬元)磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待下文所載條件達成或獲豁免(視情況而定)：

- (a) 買方已完成對目標集團的盡職審查並全權酌情信納其結果；
- (b) 於買賣協議日期至完成日期期間賣方及買方作出的所有保證始終真實、準確且無誤導；
- (c) 賣方已取得所有必要或適當的內部及第三方同意、確認、豁免或批准(如有)(下文(d)段所述者除外)，所有相關司法權區法律規定的等候期均已屆滿或終止，且已遵守所有適用的法定及法律義務，方可訂立及實施買賣協議及其項下擬進行的交易；及
- (d) 貴公司根據上市規則於股東特別大會上獲得獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

除任何一方均不得以任何理由豁免上述條件(d)之外，所有其他先決條件均可由買方全權酌情決定予以豁免。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

達成或豁免條件的最後截止日期原定於二零二六年八月三十一日，但其後根據補充協議延長至二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面議定之較後日期)。倘任何條件未能於最後截止日期或之前達成或獲豁免，則買賣協議即告終止，且各訂約方不得就買賣協議提出任何索償(但不影響任何一方就先前發生的違約行為所享有的權利)。

完成

待所有條件達成或獲豁免(視情況而定)，完成於完成日期發生，即達成條件後六個星期內或訂約方於完成前可能書面協定的有關較遲日期。於完成時，賣方在悉數收到代價後，須將待售股份轉讓予買方(或買方行使其絕對酌情權所指示的任何代名人)。

吾等對代價之評估

於評估代價之公平性及合理性時，吾等已審閱釐定代價之基準，並與管理層就參考目標集團賬面自由現金之理由進行討論。吾等從管理層了解到，鑑於目標集團處於淨負債狀況、虧損往績記錄及訴訟相關風險承擔，訂約方認為，在預留必要資金以應付爭議及訴訟相關的法律費用及其他開支後，參考目標集團可動用的非限制現金來磋商代價，在商業上更具相關性。

誠如董事會函件所載，目標集團於二零二五年十二月三十一日之非限制現金結存約為人民幣12.9百萬元。經扣除爭議及訴訟所產生之法律費用及其他費用和開支的計劃預算約人民幣4.4百萬元後，目標集團之賬面自由現金約為人民幣8.5百萬元。

吾等亦已將代價與獨立估值師所評估目標公司49%股權之公允價值(於二零二五年十二月三十一日為零)進行比較。此外，吾等已考慮，目標集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度、截至二零二五年六月三十日止十八個月及截至二零二五年十二月三十一日止六個月均錄得虧損，以及於二零二五年十二月三十一日之未經審核負債淨額約為626.86百萬港元。

上市公司以不低於其附屬公司或業務單位估值之代價出售該附屬公司或業務單位，乃屬常見的市場慣例。於本個案中，目標集團處於虧損狀態，擁有負債淨額、訴訟風險及估值為零。由於目標集團之估值為零，而代價高於估值，故吾等認為，代價基準符合市場慣例，至少按其估值出售業務單位。

經考慮(i)代價人民幣8.5百萬元高於待售股份之評估公允價值(即為零)；(ii)代價基準符合市場慣例，至少按其估值出售業務單位；(iii)代價乃經計及預期訴訟相關成本後，參照目標集團賬面自由現金釐定；(iv)目標集團處於重大淨負債狀況且擁有虧損往績記錄；及(v)出售事項將使 貴集團於完成後終止綜合入賬目標集團之資產及負債，吾等同意董事會之意見，釐定代價之基準屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

G. 對獨立估值師所編製估值之評估

估值報告

通過採用收益法，目標公司49%股權於二零二五年十二月三十一日的公允價值評估為人民幣零元，主要原因為：(i)目標集團持續錄得經營虧損；(ii)其淨負債狀況；及(iii)重大超額債務及非經營負債超過經評估之企業價值。

董事已(i)審閱並與獨立估值師討論估值所採用之方法、基準及假設，有關概要載於本通函附錄二所載之目標集團之估值報告；(ii)審閱獨立估值師所採用之預測及假設；及(iii)評估獨立估值師之經驗及專業能力。

a. 獨立估值師之專業能力及工作範圍

為進行盡職審查，吾等已取得並審閱有關獨立估值師資格、經驗及專業知識之證明文件，並與獨立估值師就此進行討論。吾等注意到，雲昇騰先生(「雲先生」)及林尚欣女士(「林女士」)為編製估值報告之獨立估值師之核心團隊成員，且(i)雲先生為特許金融分析師持證人、認證金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員，彼自二零零八年起一直在專業估值領域工作，擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗；及(ii)林女士為特許金融分析師持證人，自二零一六年起一

直從事評估行業，彼於無形資產、金融工具及企業估值方面擁有豐富經驗。吾等亦從獨立估值師提供的資歷證明中注意到，其在向香港多家上市公司提供獨立估值服務方面擁有豐富經驗。基於以上所述，吾等信納獨立估值師就編製估值報告之專業能力。

吾等已審閱獨立估值師就估值報告所進行之工作範圍。吾等認為，該工作範圍對獨立估值師須出具之意見而言乃屬恰當，且吾等並不知悉工作範圍有任何可能對估值報告中所載之保證水平造成不利影響之限制。吾等已向獨立估值師作出查詢，且彼等確認，彼等獨立於 貴公司、賣方、買方及目標公司以及彼等各自的核心關連人士及聯繫人。

獨立估值師亦告知，彼等已與管理層就目標集團所屬行業及發展情況進行討論，並認為彼等已從估值報告所述來源取得充足資料，可就目標集團之評估價值提供可靠意見。獨立估值師亦告知，彼等並無理由相信有任何重大事實被隱瞞。

b. 估值方法

誠如獨立估值師所告知，在評估業務主體的過程中，彼等已考慮業務性質、資產類型、營運特殊性、所擁有資產及所承擔負債，以及其所在行業。

吾等注意到，獨立估值師已考慮三種公認的估值方法，即市場法、資產法及收益法。吾等已與獨立估值師討論選取收益法之理由，以及不採用市場法或資產法作為主要估值方法之理由。吾等之評估載列如下。

市場法

誠如獨立估值師所告知，按照市場法，獨立估值師考慮了兩種常用的估值方法，即可比較交易法及指引上市公司法。

吾等從獨立估值師了解到，由於近期缺乏涉及中國供水業務且具有類似虧損狀況、負債淨額狀況、監管背景及訴訟相關風險的直接可資比較交易，故並未採用可比較交易法。吾等認為此觀點合理，因為目標集

團受停止通知及爭議與訴訟所引致的特定情況影響，而從不具有類似訴訟負擔及成本結構的公司或資產所得出之交易倍數可能無法提供有意義的基準。

吾等亦從獨立估值師了解到，並未採用指引上市公司法作為主要估值方法。儘管獨立估值師已識別若干從事供水及相關服務的上市公司以得出加權平均資本成本(「WACC」)輸入數據，但該等公司並未被用於估值倍數分析。吾等已就此與獨立估值師進行討論，並注意到：

- (i) 以銷售為基礎的倍數(如市銷率或企業價值對銷售額比率)無法反映目標集團因須強制向政府指定水廠購水而導致的高購水成本及壓縮利潤率；
- (ii) 鑒於目標集團於往績記錄期間錄得經營虧損及虧損淨額，以盈利為基礎的倍數(如市盈率、企業價值對息稅前利潤及企業價值對息稅折舊及攤銷前利潤)缺乏參考意義；及
- (iii) 鑒於目標集團於二零二五年十二月三十一日之負債淨額約為626.86百萬港元，以資產為基礎的倍數(如市賬率)缺乏參考意義。

經考慮上述因素，吾等認為不採納市場法作為主要估值方法乃屬合理。

資產法

資產法並不適用，因為重置及替換資產的成本忽略業務的整體未來經濟利益，因此資產法並非妥當及相關的估值方法。

吾等已與獨立估值師進行討論，並了解到，儘管目標集團擁有若干經營資產(例如供水及檢測業務所用的供水管道、車輛、廠房及設備)，惟該等資產之價值應在目標集團之經營環境下進行評估，包括其產生未來現金流量之能力、其受監管之供水業務、其虧損往績記錄，以及相關爭議及訴訟。吾等亦注意到，目標集團於二零二五年十二月三十一日處

於重大負債淨額狀況。因此，僅基於個別資產之重置成本或賬面值進行估值，將無法適當反映目標集團負債之經濟負擔及其產生回報之能力。因此，吾等認為不採用資產法作為主要估值方法乃屬合理。

收益法

收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險的貼現率將此等利益貼現至其現值。經審閱穩定的客戶基礎並與 貴公司進行討論後，獨立估值師認為，透過參考目標集團的歷史財務業績，可在有充分支持及合理的基礎上估計及作出預測，因此獨立估值師認為收益法為釐定估值的最合適方法。

吾等已審閱獨立估值師所採納之管理層預測，並注意到該等預測涵蓋截至二零二六年至二零三零年十二月三十一日止財政年度。該等預測乃由管理層參考目標集團之歷史財務業績、預期供水量、預期平均售價、歷史成本結構及預期營運開支而編製。鑑於目標集團繼續於清城區經營供水及相關服務，並擁有現有客戶基礎，吾等認為採納基於業務整體可得自由現金流量（「FCFF」）之收益法，乃屬反映目標集團未來經濟利益的適當方法，惟須受預測所採納之假設規限。

經考慮上述三種通用估值方法後，獨立估值師告知，收益法就目標集團估值而言屬適當及合理，並採用FCFF對目標集團進行估值。

董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

c. 預測及關鍵定量輸入之審閱

在進行估值時，獨立估值師審閱了管理層所編製及提供之預測，涵蓋期間為二零二六年一月至二零三零年十二月。該預測的主要因素包括收入、銷售成本、運營費用及稅項。

收入

吾等已與管理層及獨立估值師就預測中所採納之收入假設進行討論。吾等了解到，收入主要包括向工業、商業及住宅終端客戶供水之收入，以及水質檢測服務及其他供水相關服務之收入。供水收入增長主要受預期供水量增加約5.0%及預期平均售價每年增加約2.0%所帶動。水質檢測服務及其他供水相關服務之收入的增長率預期將逐年遞減並就長遠而言趨近約2.0%。

於評估收入假設之合理性時，吾等已考慮，目標集團繼續向清城區提供供水服務並擁有穩固的客戶基礎。吾等亦已考慮目標集團之歷史收入，即截至二零二三年十二月三十一日止年度約241.8百萬港元、截至二零二五年六月三十日止十八個月約333.7百萬港元，以及截至二零二五年十二月三十一日止六個月約113.6百萬港元。為作比較，吾等已將歷史收入數字按二零二五年十二月三十一日之匯率(即每100港元兌人民幣89.9944元)由港元換算為人民幣。按此匯率計算，目標集團於二零二三財政年度之收入241.8百萬港元，相等於約人民幣217.6百萬元；目標集團截至二零二五年六月三十日止十八個月之收入333.7百萬港元，相等於約人民幣300.3百萬元(年化約人民幣200.2百萬元)；而目標集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月之收入113.6百萬港元，相等於約人民幣102.2百萬元(年化約人民幣204.5百萬元)。

吾等進一步審閱了詳細預測電子表格，包括按供水量、平均售價、水質檢測服務及其他供水相關服務劃分之明細，並與管理層及獨立估值師討論了有關假設。

二零二六財年預測收入約人民幣211.7百萬元，較二零二三財年收入低約2.7%，較截至二零二五年六月三十日止十八個月之年化收入高約5.7%，並較截至二零二五年十二月三十一日止六個月之年化收入高約3.5%。二零三零財年預測收入約人民幣274.5百萬元，隱含複合年增長率約為6.7%。

吾等注意到，二零二六財年至二零三零財年期間預測供水量每年增長5%，高於近期歷史平均增長率，惟考慮到目標集團之營運歷史、管理層對未來用水需求之預期，以及供水作為基本公用事業服務之性質，吾

等認為該增長率屬可接受。此外，經與獨立估值師討論，將年增長率下調至與近期歷史平均水平一致，將不會對估值產生任何影響，

吾等亦注意到，預測平均售價每年增加2.0%乃基於通脹預期，而該通脹預期乃基於整個預測期內中國之宏觀經濟增長及歷史通脹率約2.0%。

基於上述，吾等整體而言認為預測中所採用之收入假設屬公平合理。

銷售成本

吾等已審閱銷售成本假設，並了解到，銷售成本主要包括供水業務及供水相關服務所產生之購水成本、材料成本、勞工成本及其他直接成本。銷售成本乃參考最近財政年度及歷史成本與銷售額比率進行預測。吾等注意到，預測銷售成本分別約佔二零二六財年、二零二七財年、二零二八財年、二零二九財年及二零三零財年預測收入之79.2%、79.2%、79.3%、79.4%及79.7%。

鑑於目標集團向政府指定水廠購水的高昂成本一直為其虧損狀況之主因，吾等認為，採納基於最近財政年度及歷史成本與銷售額比率的成本結構乃屬合理方法。

營運開支

吾等已審閱營運開支假設，並了解到，營運開支主要包括管理費、折舊、租金開支及其他一般行政成本。該等開支乃根據相關租賃協議釐定，或預期每年增加約2.0%。吾等注意到，營運開支預測大致維持穩定，從二零二六財政年度之人民幣49.2百萬元至二零三零財政年度之人民幣46.5百萬元。鑑於目標集團之營運開支當中重大部分屬固定或半固定性質，吾等認為此假設屬合理。

稅項

吾等注意到，獨立估值師於整個預測期內採納中國企業所得稅稅率25%。吾等認為此稅項假設乃屬合理，因其與普遍適用於中國企業之法定企業所得稅稅率一致。

營運資金及資本性支出

吾等已審閱獨立估值師所採納之非現金營運資金假設，包括應收賬款周轉天數約55.8天、存貨周轉天數約9.6天，以及應付賬款周轉天數介乎約72.6天至90.0天。吾等了解到，該等假設乃參考目標集團之歷史往績記錄及管理層內部評估而作出。鑑於目標集團供水業務之持續經營性質，吾等認為採用歷史營運資金周轉率作為參考乃屬合理。

吾等亦已與獨立估值師討論資本性支出假設，並了解到整個預測期內之維護性資本支出乃由管理層根據估計收購及維護成本提供，且於終期年度約相等於折舊及攤銷開支。由於目標集團經營供水業務，需要對管道及相關設施進行持續維護，吾等認為將維護性資本支出納入FCFF計算乃屬適當。

貼現率

獨立估值師其後採用以加權平均資本成本作為貼現率，該貼現率代表投資者在目標集團之固有風險水平下就資產之所有權權益的購買價所要求之總預期回報率。分析顯示，於估值日期對目標集團進行估值時，採用10.6%的貼現率乃屬恰當。

吾等已與獨立估值師討論計算WACC時各項輸入數據之基準。吾等注意到：(i)無風險利率乃基於中國國債十年期收益率；(ii)權益貝塔值及資本結構乃參考可資比較公司得出；(iii)市場風險溢價取自彭博及Damodaran Online，此乃估值、企業融資及投資管理領域常用且廣泛使用之資訊來源；(iv)規模溢價乃基於Duff & Phelps, LLC所發佈之研究；及(v)採用公司特定風險溢價以反映目標集團之特定風險，包括盈利能力之不確定性及其往績記錄。

吾等已審閱獨立估值師為得出貝塔值及資本結構而選取之八家可資比較公司之概況。吾等了解到，該等公司乃基於以下條件而選取：其為上市公司，於估值日期備有可供查閱之財務資料；其主要收入來源於供水及相關服務；且其主要收入源自中國。

吾等注意到，該等可資比較公司僅用於得出WACC輸入數據，而非用於得出估值倍數。經考慮該等公司主要於中國從事供水及相關服務，吾等認為其構成評估市場衍生風險及資本結構(就WACC而言)之相關參考組別。

經審閱WACC各組成部分並與獨立估值師進行討論後，吾等認為估值中所採納之貼現率10.6%乃屬合理。

終期增長率

獨立估值師採納終期增長率為2.0%，該增長率乃參考歷史GDP及通貨膨脹率釐定。吾等已與獨立估值師進行討論，並了解到終期增長率旨在反映明確預測期後之長期增長預期。鑑於供水行業受規管且屬成熟性質，以及供水服務需求具長期特性，吾等認為終期增長率2.0%乃屬合理。

計算

根據估值報告，貼現後FCFF總和約為人民幣189.7百萬元。經調整非經營性淨資產約為負人民幣608.7百萬元後，企業價值約為負人民幣419.0百萬元。進一步扣除超額債務約人民幣182.3百萬元後，目標集團隱含的100%股權價值為零，否則得出的股權價值將為負數。

吾等注意到，股權估值為零並不代表目標集團並無業務營運，而是反映目標集團之未來現金流量不足以償付其超額債務及非營運負債，包括與爭議及訴訟相關之負債。

敏感性考量

吾等已審閱獨立估值師編製之敏感性分析。該敏感性分析就貼現率變動加或減1.0%及終期增長率變動加或減1.0%進行了測試。

待售股份之公允價值於貼現率及終期增長率合理變動下仍維持為零。吾等亦已與獨立估值師討論估值對其他關鍵假設(包括收入增長及購水成本)之敏感性。吾等了解到，鑑於未償還負債及超額債務之規模，該等假設之合理變動不會導致股權價值出現重大正值，除非目標集團之訴

訟風險及成本結構發生根本性變化。尤其是，任何營運層面之潛在利好將首先為目標集團之現有負債所吸收，其後方能為股東產生剩餘股權價值。

基於吾等對估值報告之審閱、與獨立估值師及管理層之討論，以及對上文所述關鍵假設及定量輸入數據之審閱，吾等認為，獨立估值師所採納之估值方法及估值中所採納之基準及假設均屬公平合理。

誠如估值報告中所載，根據上述分析，目標集團股權的隱含價值為人民幣零元。

d. 假設

估值採納了以下主要假設：

- (i) 假設目標集團並無應歸屬於目標集團的或然資產及負債或任何其他資產負債表外項目；
- (ii) 為持續經營，目標集團將成功開展所有必要的業務發展活動；
- (iii) 相關協議的訂約各方將按照協議的條款及條件以及各方之間的諒解行事，並可於期滿時重續(如適用)；
- (iv) 獨立估值師獲提供的目標集團之經審核／未經審核財務及營運資料，乃按真實、準確反映目標集團於各資產負債表日期的財務狀況之方式編製；
- (v) 融資的可得性不會對目標集團業務的預測增長構成限制；
- (vi) 整體而言，目標集團經營所在之市場趨勢及狀況不會嚴重偏離經濟預測；
- (vii) 主要管理人員、主管人員及技術員工將全部留任，以支持目標集團的持續運營；
- (viii) 目標集團的業務策略及其預期的經營架構將不會出現重大變動；

- (ix) 目標集團經營所在地區之利率及匯率不會與現行者截然不同；
- (x) 於目標集團目前或擬經營之地區正式取得任何地方、省級或國家政府或私營企業或組織發出經營所需之所有相關同意書、營業證書、執照或其他法律或行政批准，並於到期前重續(除非另有列明)；及
- (xi) 目標集團目前或擬經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況及稅法並無重大變動，故不會對目標集團應佔之收益及溢利造成不利影響。

經與獨立估值師討論並審閱估值報告後，董事同意獨立估值師的意見，認為獨立估值師所採用的估值方法就確定估值而言屬公平合理，且估值所採用的基準及假設亦屬公平合理。

吾等注意到，隱含零股權價值未必表示目標集團並無營運活動；而是反映，在扣除超額債務及其他非營運負債後，股東應佔股權價值為負數。換言之，即使目標集團的企業價值仍為正數，該價值亦不足以覆蓋其債務及訴訟相關風險，從而導致股權價值為零。

H. 出售事項的財務影響

於完成後，目標集團的所有成員公司將不再為 貴公司的附屬公司，及目標集團的業績以及資產及負債將不再綜合入賬至 貴集團的財務報表中。

根據初步評估及目標集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核財務資料，預期貴公司將於損益表中就出售事項錄得收益約308.01百萬港元，惟未扣除出售事項相關交易成本(例如專業費用、稅項及開支)。出售事項之收益計算載列如下：

獨立財務顧問函件

千港元

目標集團於二零二五年十二月三十一日之負債淨額	(626,861)
貴公司於二零二五年十二月三十一日在目標公司49%股權中所持權益	(307,162)
加：	
— 非控股權益	(17,248)
— 匯兌儲備	25,846
貴公司股東應佔負債淨額	298,564
加：	
— 代價人民幣8,500,000元(按二零二五年十二月三十一日匯率100港元兌人民幣89.9944元換算)	9,445
出售事項之預期收益	308,009

吾等強調，該收益主要為因取消綜合入賬目標集團的負債淨額而產生的會計收益，而非經營產生的現金利潤。出售事項本身並不會改善餘下集團的基本盈利能力，但預期由於取消綜合入賬，貴集團的資產淨值狀況及資產負債比率將會改善。

於評估出售事項之公平性及合理性時，吾等並無主要依賴會計收益本身。反之，吾等一併考慮會計收益，連同產生此會計收益的相關原因，即終止綜合入賬目標集團之淨負債以及於完成後減少 貴集團對目標集團之財務承擔。

I. 餘下集團

於完成之前，貴集團現正為清遠市兩個地區提供供水及相關服務，即：(a)透過目標集團為清城區提供服務；及(b)透過餘下供水集團為清新區提供服務。該等子集團各自擁有獨立的過濾廠、管網系統、客戶群、管理團隊及員工團隊，能夠獨立營運。舉例而言，目標集團及餘下供水集團：(a)於二零二六年六月三十日分別擁有約276,000及107,000個客戶賬戶；及(b)於二零二六年七月三十一日分別擁有247及137名員工。儘管兩個子集團已在當地水務主管機關的監督及指導下，就供水網絡之互聯作出安排，以期平衡水壓及供需，但各子集團亦擁有各自的河川水源。由於餘下供水集團擁有自身的河川水源，足以滿足其自身需求，且此類水源完全獨立於目標集團，故董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項預期不會對餘下供水集團之正常營運造成任何重大不利影響。

持續交易

基於董事會函件「持續交易」一段所載之理由，董事預期，餘下集團與目標集團之間的任何持續交易將不會構成 貴公司未能符合上市規則下任何豁免條件的關連交易。倘日後情況有任何變化，導致產生任何非豁免關連交易，貴公司將確保遵守上市規則的相關條文。

J. 出售事項之所得款項用途

誠如董事會函件中所述，董事會擬將代價(經扣除交易相關成本後)用作 貴集團一般營運資金，包括支付辦公室營運開支、租金及員工開支以及專業費用。

經考慮上述因素，尤其(i)代價人民幣8.5百萬元高於目標集團待售股份於估值日為零之估值；(ii)代價乃經計及預期訴訟相關成本後，參照目標集團賬面自由現金釐定；(iii)目標集團處於重大淨負債狀況且擁有虧損往績記錄；(iv)預期出售事項於完成後將減低 貴集團所面臨之目標集團負債及訴訟相關風險；及(v) 貴集團預期錄得出售事項之收益約308.0百萬港元，吾等同意董事會之意見，儘管出售事項因其性質為出售附屬公司之股權而並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮：

- (i) 目標集團之零股權估值；
- (ii) 目標集團持續經營虧損及負債淨額狀況；
- (iii) 目標集團重大及持續之訴訟風險；
- (iv) 取消綜合入賬目標集團後 貴集團綜合財務狀況改善；
- (v) 現金代價高於評估的股權價值；
- (vi) 經計及計劃訴訟相關成本及費用後，參照目標集團賬面自由現金釐定代價之基準；及

獨立財務顧問函件

(vii) 預期出售事項之收益約308.0百萬港元。

吾等認為，儘管出售事項因其性質為出售附屬公司之股權權益而並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，但買賣協議之條款就獨立股東而言乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，而出售事項儘管涉及關連人士，惟並不構成向獨立股東轉移價值，故符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成，且吾等亦推薦獨立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相關決議案。

此 致

環球實業科技控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

蕭永禧先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾27年的企業融資行業經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年、截至二零二五年六月三十日止十八個月以及截至二零二五年十二月三十一日止六個月之財務資料乃分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk) 及本公司網站(<http://www.uth.com.hk>) 已刊發之以下文件內披露：

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第82至166頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801257_c.pdf)
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第85至168頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043001485_c.pdf)
- 本公司截至二零二五年六月三十日止十八個月之年報第85至170頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1030/2025103000554_c.pdf)
- 本公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期報告第4至31頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0331/2026033103384_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二六年六月三十日(即於本通函付印前為確定本集團債務的最後實際可行日期)營業結束時，本集團有以下債務：

銀行借款

於二零二六年六月三十日，本集團的有抵押及有擔保銀行借款約為人民幣588,260,000元(約等於680,284,000港元)，按年利率介乎3.85%至5.35%計息並由以下各項作擔保：應收賬款約人民幣42,639,000元、若干投資物業約人民幣432,000,000元、於若干附屬公司之股權、服務特許協議項下的土地使用權約人民幣198,000元、本公司若干附屬公司提供的擔保、附屬公司及商業夥伴之非控股股東提供的擔保、東莞市新世紀科教拓展有限公司、朱鳳廉女士及其配偶提供的擔保。

租賃負債

於二零二六年六月三十日，本集團的租賃負債約為34,568,000港元，即根據香港財務報告準則第16號若干租賃物業之餘下租賃付款之現值。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

於二零二六年六月三十日(即釐定債務狀況之最後實際可行日期)，除上文所披露者及集團內部負債外，本集團並無任何未償還之按揭、押記、債權證、債務證券或其他借貸資本，或銀行透支、貸款或其他類似債務或融資租賃承擔、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔或擔保或其他重大或然負債，亦無任何經授權或以其他方式設立但未發行之債務證券。

3. 營運資金充裕

經計及本集團之現有現金及銀行結存、內部資源、預期現金流量以及出售事項之所得款項淨額，董事經作出適當及審慎查詢後認為，如無不可預見情況，本集團將具備充裕營運資金，以應付自本通函日期起計未來十二個月之需求。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二五年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期，本集團財務或經營狀況或前景概無出現任何重大不利變動。

5. 本集團財務及經營前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事：(i)管線供水業務，包括相關客戶服務，如水質檢測、水管維修保養以及水錶維護及更換(即供水業務)；(ii)中國及海外物業投資及發展(即物業業務)；及(iii)提供金融服務(即金融業務)。

(i) 供水業務

於最後實際可行日期，本集團向清遠市兩個地區提供供水及相關服務，即：(a)透過目標集團為清城區提供服務；及(b)透過餘下供水集團為清新區提供服務。該等子集團各自擁有過濾廠、管網系統、客戶群、管理團隊及員工團隊，能夠獨立營運。於完成後，餘下集團將繼續透過餘下供水集團向清新區提供供水及相關服務。由於餘下供水集團擁有自身的河川水源，足以滿足自身需求，且該水源完全獨立於目標集團，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項預期不會對餘下供水集團的正常營運產生任何重大不利影響。

董事認為，出售事項對本集團而言是一個良好機會，可(i)降低因爭議及訴訟所引致的風險(誠如下文附錄五「7. 重大訴訟」一段所披露)；(ii)消除政府指定水廠所徵收的高昂水費對本集團盈利能力造成的負面影響；及(iii)將目標集團運營的

供水業務產生的應付賬款及因附加費用而產生的其他應付款項(現均分類為流動負債)從本集團綜合財務報表中解除合併，從而顯著改善本集團的淨資產及淨流動資產／(負債)狀況。董事進一步注意到，出售事項僅涉及出售本集團供水業務的部分(而非全部)資產，及本公司並無計劃於未來十二個月內出售餘下供水集團在清新区經營的其餘供水業務，該業務連同物業業務及金融業務共同構成切實可行、可持續及規模可觀的營運及資產價值。

(ii) 物業業務

於二零二五年八月一日，本公司間接全資附屬公司深圳市環業環球科技有限公司(「深圳環業」)與廣州市錦城房地產發展有限公司(「廣州錦城」)訂立不具法律約束力的框架協議，內容有關建議收購位於中國廣東省廣州市越秀區的一個商業綜合體東山錦軒現代城(「商場」)。該商場座落於黃金地段，涵蓋零售商店、餐廳及咖啡館、美容及健身中心、補習中心以及停車位。於最後實際可行日期，該商場已對外出租，並為本集團帶來穩定的租金收入。董事認為，訂立該框架協議將有助於增強本集團的收入來源及房地產組合。此外，本集團在中國的清遠市、上海市、廣州市以及澳洲持有多項物業。本集團將繼續專注於為其提供穩定收入來源的物業業務。同時，本集團將致力於在中國境內外發掘具潛力的房地產項目，並物色有潛力的新業務及投資機會，以提升市場競爭力、分散風險及擴大收入來源，從而實現本集團業務多元化、加強核心業務及達致可持續增長。

(iii) 金融業務

截至最後實際可行日期，本集團主要透過其持有之獲准進行第1、6及9類受規管活動的證監會持牌法團，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。

經紀及保證金融資業務的大部分客戶為經常性客戶，而企業融資顧問業務的客戶則傾向為非經常性客戶。近年，本集團開展營銷活動，以鞏固及擴大本集團的客戶基礎，包括：(a)與潛在上市公司客戶舉行定期會議及進行跟進，以加強關係及識別商機；(b)參與行業合作及聯誼活動，例如大型會議及論壇，以推廣本集團的金融服務及與主要業界同行建立聯繫；(c)定期進行數碼外展，透過網站公告及電郵通訊向客戶及準客戶提供最新資訊及節日問候，以加強品牌曝光及鞏固關

係；及(d)邀請主要業務夥伴及潛在客戶到訪本集團辦事處，以了解本集團的服務、發掘商機及推介潛在交易及項目，並促進更深入的聯繫及推動面對面合作。

近年，本集團已與中國若干金融機構進行初步討論，以期就客戶的相互轉介建立戰略合作。本集團監察市況並在推出該等項目時採取審慎態度，於低迷時期限制風險。隨著香港及中國股票市場逐步穩定，本集團計劃於未來加快金融業務的擴展。

展望未來，預計二零二六年的全球形勢依然是複雜多變、充滿挑戰的一年。受市場需求疲弱及政治不穩定等不確定因素影響，國際經濟正加速調整。儘管中國經濟增長在這些影響下有所放緩，本集團仍將堅守其「優先增長、減少虧損、重組架構」的總體策略。本集團將密切關注形勢發展，保持審慎態度，嚴格控制成本，並定期評估其業務策略，以改善本集團的業務營運及財務狀況。本集團將在與銀行維持穩健業務關係的同時，繼續透過與供應商磋商來推動旗下附屬公司的重組。

以下為獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就目標公司49%股權於二零二五年十二月三十一日之公允價值所編製之估值報告全文，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司
香港
尖沙咀東麼地道63號
好時中心9樓917室

敬啟者：

關於：擎琿置業有限公司49%股權的估值

根據環球實業科技控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，吾等已就擎琿置業有限公司（「擎琿置業」，連同其附屬公司統稱「擎琿置業集團」）的49%股權（「股權」）的公允價值進行估值。擎琿置業為 貴公司的間接擁有附屬公司，主要透過其營運附屬公司在中華人民共和國（「中國」）清遠市清城區從事供水及相關服務。吾等確認，吾等已作出相關查詢並獲得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對擎琿置業於二零二五年十二月三十一日（「估值日期」）的公允價值的意見。

本報告列明估值目的及估值前提以及資料來源，識別所估值業務，闡述吾等的估值方法、調查及分析、假設及限制條件，以及呈報吾等的估值意見。

1. 估值目的

本報告乃就 貴公司建議出售擎琿置業之股權（「建議出售事項」）而編製，僅供 貴公司董事及管理層作內部參考用途。

建議出售事項(如獲批准及落實)將為交易各方的商業決定，而相應交易價格亦將為交易各方磋商達致的結果。貴公司董事及管理層須全權負責釐定建議出售事項的代價，而瑋鉑顧問有限公司(「瑋鉑」)概不參與磋商，亦不就協定代價給予意見。

此外，本估值報告概不構成對建議出售事項的商業價值及結構發表意見。吾等對未經授權使用本報告概不負責。瑋鉑概不會就本報告內容或就此產生的任何責任向貴公司董事及管理層以外任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基礎及前提

吾等的估值乃根據國際估值準則理事會發佈的國際估值準則(「國際估值準則」)編製。

吾等的估值乃基於持續經營前提按公允價值基準進行。公允價值的定義為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。

3. 資料來源

吾等依賴以下主要文件及資料進行估值分析。部分資料及材料由貴集團、擎琿置業集團及其代表(統稱「管理層」)提供。其他資料則摘錄自政府來源、披露易網站、彭博及德安華公司等公開途徑(如適用)。

主要文件及資料包括以下各項：

- 擎琿置業集團的營業執照或註冊成立證書；
- 貴公司就擎琿置業集團刊發的公佈及／或通函；
- 貴集團的經審核年報及／或未經審核中期報告；
- 管理層提供的擎琿置業集團的歷史財務資料，包括收益表及資產負債表；及
- 管理層所編製及提供的擎琿置業集團預測(「預測」)。

於估值過程中，吾等與管理層討論擎琿置業集團所屬行業及其發展。此外，吾等已參考或審閱上述資料及數據，並假定該等資料及數據屬真實準確，惟並無進行獨立查證(本報告內明確說明者除外)。吾等認為，吾等已自上述來源獲取足夠資料，以提供有關估值的可靠意見。

吾等並無理由相信有任何重大事實被隱瞞，然而，吾等並不保證吾等的調查已呈示經審核或更深入查核後可能發現的一切事宜。

於達致吾等的估值意見時，假設管理層向吾等提供的預測乃基於反映管理層對建議營運之最佳估計、判斷和了解的假設，且屬合理的，反映了市場狀況和經濟基本面。然而，吾等不對管理層所提供預測之準確性發表任何意見。

我們不就擎琿置業集團之實際營運業績是否會與預測相符發表任何意見，因為有關未來事件之假設本質上無法獨立驗證。我們亦不保證業務擴展將會成功，或市場增長及滲透將會實現。

4. 公司簡介

擎琿置業為於二零一三年十一月十一日在中國註冊成立的私人有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。擎琿置業作為投資控股公司，開展名義上的業務活動，並擁有清遠市供水拓展有限責任公司(「供水拓展公司」或「營運附屬公司一」)的全部股權，作為中介控股公司控制清遠市錦誠水質檢測有限公司(「水質檢測公司」或「營運附屬公司二」)，連同營運附屬公司一統稱「該等營運附屬公司」)的100%股權，作為其主要資產。

供水拓展公司為於二零一二年十二月二十四日在中國註冊成立的私人有限責任公司，註冊資本為人民幣98,521,400元。供水拓展公司主要從事向中國廣東省清遠市清城區供應管道自來水。

水質檢測公司為於二零零三年九月二十九日在中國註冊成立的私人有限責任公司，註冊資本為人民幣1,600,000元。水質檢測公司主要從事提供水質檢測服務。

5. 業務概覽

擎琿置業集團主要從事清遠市清城區的供水及相關服務。於停止通知(「停止通知」)之前，供水拓展公司透過營運位於清城區的七星崗水廠從事供水業務，其最優日產能為200,000立方米。

於二零二零年三月三日，供水拓展公司接獲一封由清遠市水利局(「水利局」)發出的停止通知，據此，水利局轉達清遠市人民政府(「清遠市政府」)的決定，自二零二零年三月四日起停止七星崗水廠的取水，並開始全面從另一間政府指定水廠(「政府指定水廠」)取水。

根據管理層所述，供水拓展公司主要向清遠市水務投資集團有限公司江南水廠分公司(「江南水廠」)採購水。

6. 財務概覽

下表載列擎琿置業集團的選定歷史財務業績，包括(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財政年度」)；(ii)截至二零二五年六月三十日止十八個月(「二零二四／二零二五財政年度」)；及(iii)截至二零二五年十二月三十一日止六個月(「部分往績記錄期間」)，連同二零二三財政年度及二零二四／二零二五財政年度統稱為「往績記錄期間」。吾等僅審閱管理層所提供擎琿置業集團的綜合財務賬目，而並無獨立核實及審核有關賬目。

	二零二三 財政年度 ¹	二零二四／ 二零二五 財政年度 ¹	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止六個月 ¹
百萬港元			
收入	241.8	333.7	113.6
毛利	12.2	(38.3)	2.6
EBIT	(6.7) ²	(71.9) ²	(7.6) ²
純利	(64.7)	(133.0)	(42.5)
資產總值	444.2	510.2	589.7
資產淨值	(439.6)	(574.3)	(626.9)
EBIT率	(2.8)%	(21.5)%	(6.7)%
純利率	(26.7)%	(39.8)%	(37.4)%
資產回報率	(14.6)%	(26.1)%	(7.2)%

* 上述數字已作四捨五入調整。

附註：

- 1) 財務業績乃基於未經審核數據。
- 2) EBIT已作出調整，以撇除任何來自非營運或非經常性項目的收入或開支。

經與管理層討論後，擎琿置業集團於往績記錄期間的主要財務表現概述如下。

- 擎琿置業集團的收入主要來自向清遠市清城區銷售管道自來水及提供水質檢測服務，該等服務由該等營運附屬公司經營。根據管理層所示，水已供應予終端客戶作不同用途，包括但不限於住宅用途、工業用途及商業用途；
- 於整個往績記錄期間產生重大經營虧損及淨虧損，主要由於政府指定水廠所徵收的水費遠高於擎琿置業集團在停止通知前的自身生產成本；
- 主要資產為供水拓展公司及水質檢測公司為經營供水業務及水質檢測服務所擁有的供水管道、機動車輛以及廠房及設備。

7. 經濟概況

本節經濟概況乃基於香港貿易發展局(「香港貿發局」)進行的研究。於二零二五年，中國實際國內生產總值(「GDP」)同比增長5.0%。於二零二五年，工業增加值同比增長5.9%，固定資產投資下降3.8%，零售銷售額同比上升3.7%。按美元計，二零二五年中國出口同比增長5.5%，進口則維持不變，全年貿易順差達11,890億美元。製造業採購經理指數由二零二五年十一月的49.2上升至十二月的50.1。

	二零二四年		二零二五年	
	數值	增長率(%)	數值	增長率(%)
國內生產總值 (人民幣十億元)	134,908.4	5.0	140,187.9	5.0
人均國內生產總值 (人民幣)	不適用	不適用	不適用	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元)	51,437.4	3.2	48,518.6	-3.8
工業增加值	不適用	5.8	不適用	5.9
社會消費品零售額 (人民幣十億元)	48,789.5	3.5	50,120.2	3.7
消費價格指數	不適用	0.1	不適用	0.8
出口額(十億美元)	3,577.2	5.9	3,771.9	5.5
進口額(十億美元)	2,585.1	1.1	2,582.9	0.0

表1：中國主要經濟矩陣(二零二四年至二零二五年)

資料來源：香港貿發局

8. 行業概況

本節行業概況乃基於(i)中國國家統計局；(ii)中華人民共和國國務院網站；(iii) chinabgao.com及(iv) sina.com進行的研究及提供的數據。

供水及用水

根據中國國家統計局的資料，二零二四年總供水量約為5,928億立方米，其中地表水4,892.4億立方米、地下水784億立方米，及其他供水來源2,516萬立方米。用水量與前述供水量相同，其中農業用水、工業用水、生活用水及生態環境用水分別為3,648億立方米、971億立方米、927億立方米及382億立方米。據報導，中國於二零二五年在水利設施建設方面投入約1,824億美元，年內共推動約47,000項水利工程，為供水調控提供了有力支撐。另據報導，各級水利部門於二零二五年在水旱災害防禦、河湖生態系統修復及相關數字化系統建設等方面均取得顯著進展。得益於嚴格的政策、先進的技術及公眾意識的提升，中國在國內生產總值與人口持續增長的背景下，近十年來仍能將總用水量維持於平穩水平。

供水及相關服務行業

中國供水行業已進入高度成熟狀態，大規模新建管網以連接每戶家庭的時代即將結束。目前，城鎮供水普及率已超過99.0%，顯示基本接入市場已趨於飽和。這一飽和現象，加上中國人口自二零二二年起進入負增長階段及城鎮化進程放緩，意味著「人越多、用水越多」的傳統增長模式已難以為繼。因此，供水業務的重心正從新建基礎設施轉向對現有資產進行精細化管理與升級改造。該「存量優化」策略的核心在於提升當前供水系統的品質、安全及效率。

行業關鍵驅動因素

(i) 基礎設施升級週期

城市供水管網中有相當大一部分已老化，亟需改造。此乃當前投資的主要驅動因素，重心從新建管線轉向更換老舊、滲漏管線。目標是將城市公共供水管網漏損率降至9.0%以下。

(ii) 重質勝於重量

需求正從單純「有水可用」轉變為「用好水」。消費者和工業用戶對水質及服務可靠性的要求日益提高，促使企業採用先進處理工藝並改善客戶服務。

(iii) 技術賦能

數位轉型為主要增長引擎。智慧水務市場預期將以約18.7%的複合年增長率增長，到二零二九年規模將接近人民幣1,368億元。相關技術包括用於即時監測的物聯網傳感器、用於模擬的數位孿生系統，以及用於預測性維護與洩漏偵測的人工智能。

行業面臨的結構性挑戰

(i) 老化資產與成本上升

過去大規模建造的管網及設施現已進入更新週期。這帶來高昂的維護成本及營運挑戰(如漏水)，而此類問題的管理遠比新建項目更為複雜，且財務吸引力較低。

(ii) 價格與成本的雙重擠壓

水務企業面臨原水、能源、勞動力及處理化學品成本持續上升的壓力。然而，水價受到嚴格監管並須經政府審批，導致價格調整往往滯後於成本上漲。此種成本轉嫁困難壓縮了利潤空間，並對許多水務公司的可持續經營構成挑戰。

(iii) 水務企業面臨的財務壓力

分析顯示，儘管收入有所增長，但盈利能力持續承壓。例如，二零二二年行業利潤總額同比下降12.1%。此外，受地方政府財政壓力影響，水務企業面臨回款放緩，導致應收賬款週轉率下降及經營活動現金流減少，同時總債務持續攀升。

9. 調查與分析

吾等的調查包括與管理層討論擎琿置業集團的歷史業績、營運及行業以及其他相關資料。此外，吾等亦作出相關查詢並取得吾等認為就是次估值所需的進一步資料，包括財務及業務資料以及來自其他來源的統計數據。作為吾等分析的一部分，吾等已參考管理層所提供擎琿置業集團的財務資料及其他相關數據。

擎琿置業集團的估值需要考慮影響業務營運及其產生未來投資回報能力的所有相關因素。是次估值所考慮的因素包括以下各項：

- 擎琿置業的性質及營運；
- 擎琿置業的歷史資料；
- 擎琿置業的財務狀況；
- 擎琿置業的建議業務發展；
- 相關協議、合約、許可證、批文及權利的性質、條款及條件(如適用)；
- 來自相關協議、合約、許可證、批文及權利的預期經濟收入(如適用)；
- 相關行業的規例及規則；
- 影響市場及其他相關產業的經濟及產業數據；

- 類似業務的市場投資回報；及
- 全球經濟總體前景。

10. 一般估值方針及方法

為業務主體估值的三種公認方針如下：

- 市場法；
- 資產法；及
- 收益法。

各方針均有多種方法可用以評估業務主體的價值。各方法會利用特定程序釐定業務價值。

每種方針均適用於一種或多種情況，部分情況或會同時採用兩種或以上方針。是否採納某種方針將按評估類似性質業務時最常用的方針釐定。各方針採用多種估值方法亦為一般慣例，因此，並無一個既定的商業估值方針或方法。有關各方針更詳盡的討論呈列於本報告附件——估值方法。

11. 估值分析

11.1. 方法

在對業務主體進行估值的過程中，吾等曾考慮其業務性質、資產類型、業務特殊性質、所擁有資產及所承擔負債以及所參與的行業。經考慮三種普遍估值方法後，吾等認為收益法對擎琿置業的估值屬適當且合理。

- 經審閱穩定的客戶基礎並與管理層進行討論後，透過參考歷史財務業績，可在有充分依據及合理的基礎上估計及作出預測；
- 不建議採用可比較交易法，因為市場上缺乏足夠的直接可比較交易，無法就價值形成可靠的意見；
- 根據指引上市公司法，基於銷售額的估值倍數並不適用，因為銷售額不能反映相關的生產及營運成本，因而無法體現主題的真實盈利能力；

- 擎琿置業於往績記錄期內持續錄得經營虧損淨額及負債淨額狀況，因此基於營業利潤、淨利潤及資產淨值的倍數並非妥當及適用的指標；
- 重製及替換資產的成本忽略業務的整體未來經濟利益，因此資產法並非妥當及相關的估值方法。

基於上述憂慮，吾等因而僅依賴收益法釐定價值意見。以收益法就業務的現值進行估值並不複雜。此方法備受大多數分析員及業界人士接納。收益法的常用做法是從該企業投資者，包括股份持有人及債務持有人的角度分析，而此乃業務整體可得自由現金流量（「自由現金流量」）。

11.2. 預測

預測由管理層編製並提供，涵蓋二零二六年一月至二零三零年十二月期間。我們已審閱相關計算，並就以下預測之假設及基準與管理層進行討論：

	二零二六 財政年度	二零二七 財政年度	二零二八 財政年度	二零二九 財政年度	二零三零 財政年度
人民幣百萬元					
收入	211.7	226.8	242.3	258.2	274.5
銷售成本	(167.6)	(179.6)	(192.0)	(205.1)	(218.7)
運營成本	(49.2)	(49.8)	(50.0)	(49.0)	(46.5)
EBIT	(5.1)	(2.6)	0.3	4.2	9.4
所得稅	-	-	(0.1)	(1.0)	(2.3)
淨利潤	(5.1)	(2.6)	(0.2)	3.1	7.0

* 上述數字已作四捨五入調整

收入

收入主要包含以下來源：(i)向終端客戶（包括但不限於工業、商業及住宅用戶）銷售用水之收入；及(ii)提供水質檢測服務，以及與供水業務相關之其他附屬服務（包括但不限於儲水設施清潔及管道維護）之收入。就水銷售收入而言，收入增長主要受(i)供水量預期增加所帶動，參考歷史往績記錄，增幅約為5.0%，以及(ii)每立方米平均售價（基於中國宏觀經濟增長及歷史通脹率）於整個預測期內約為2.0%。

關於提供水質檢測服務及其他供水相關服務之收入，預期其增長率於整個預測期內將逐漸下降，長期而言將趨近於約2.0%。

銷售成本

銷售成本主要包括供水業務及供水相關服務的購水成本、材料成本、勞工成本及其他直接成本。於五年往績記錄期間，整體歷史銷售成本率分別約為83.7%、97.1%、65.8%、80.9%及65.4%。有關波動主要歸因於項目組合的變動及各年度直接成本的變化。為減輕短期波動的影響並反映業務的長期經營表現，預測銷售成本乃參考歷史往績記錄期間的平均銷售成本率釐定。

供水業務已發展至相對成熟的階段，擁有既定的經營模式、客戶基礎及採購安排。此外，銷售成本主要包括直接成本，而該等成本歷來與收益呈相對穩定的關係。因此，預期於預測期內銷售成本率不會出現重大變動。

營運費用

營運費用主要涉及管理費、折舊、租賃費用及其他一般行政成本，該等費用乃根據相關租賃協議釐定，或於整個預測期內按約2.0%之增長率增加。

稅項

擎琿置業於整個預測期內須按中國企業所得稅稅率25%繳稅。

根據該等預測，收入於整個預測期內預期將穩步增長，主要歸因於供水水量預期增加及平均售價預期上升，而擎琿置業之營運及行政開支中有頗大部分屬相對固定性質，並預期於預測期內大致維持穩定。因此，這反映了盈利能力於預測期內將逐步改善。

11.3. 貼現率

貼現率指投資者在資產擁有權權益的固有風險水準下，就該擁有權權益的購買價所要求的總預期回報率。於本次估值中，擎琿置業應佔現金流量採用之貼現率為加權平均資本成本（「WACC」）。

選取可資比較樣本採用以下標準：

- 於估值日期具備可供查閱財務資料之上市公司；
- 主要收入來自供水及相關服務；及
- 收入主要產生自中國。

根據上述搜尋標準，我們盡最大努力篩選出以下詳盡可資比較公司清單。選定可資比較公司之基本資料載於本報告附件二－可資比較公司簡介。

可資比較公司	股份代號
廣東順控發展股份有限公司	003039 CH
安徽舜禹水務股份有限公司	301519 CH
武漢祥龍電業股份有限公司	600769 CH
江蘇江南水務股份有限公司	601199 CH
江蘇聯合水務科技股份有限公司	603291 CH
中國水務集團有限公司	855 HK
環球實業科技控股有限公司	1026 HK
台州市水務集團股份有限公司	1542 HK

資料來源：彭博

吾等的分析顯示，貼現率10.6%適用於於估值日期的擎琿置業估值。更詳細的討論見本報告附件三－貼現率計算。

11.4. 非現金營運資本

非現金營運資本乃參考估值對象的往績記錄及管理層之內部評估而估算，載列如下：

應收賬款週轉日	55.8
存貨週轉日	9.6
應付賬款週轉日	72.6 - 90.0

* 上述數字已作四捨五入調整

11.5. 資本投資

整個預測期內之維護性資本支出由管理層根據其估計之購置成本提供，並約等於終期年度之折舊及攤銷費用。

11.6. 終期增長率

採用之終期增長率為2.0%，乃根據歷史GDP及通貨膨脹率釐定。

11.7. 非經營資產及負債

計算擎琿置業的價值時，吾等已就估值日期的非經營資產及負債調整經評估企業價值。根據管理層提供的未經審核財務業績，非經營資產及負債如下：

	人民幣百萬元
超額債務 ¹	(182.3)
其他非經營資產	54.5
其他非經營負債	(663.3)

* 上述數字已作四捨五入調整

附註：

1) 指剩餘現金及債務的總和淨額。

11.8. 計算

根據上述參數及輸入數據，有關計算呈列如下：

	算式	輸入值 人民幣百萬元
1) 貼現自由現金流量總和 ¹		189.7
2) 非經營資產淨額 ²		(608.7)
3) 公司價值	(1) + (2)	(419.0)
4) 超額債務		(182.3)
5) 100%股權價值	(3) - (4)	0 ³

* 上述數字已作四捨五入調整

附註：

- 各年度之自由現金流量按以下方式釐定：息前稅後盈利–非現金營運資本變動–資本支出+折舊及攤銷。
- 為非經營資產及非經營負債的總和。
- 公司價值低於超額債務，致使股權價值為負。

11.9. 敏感度分析

採用不同的貼現率及終期增長率對擎琿置業49%股權之公允價值進行了敏感度分析，敏感度分析之結果概述如下：

貼現率	人民幣千元
11.6% (基準+1%)	0
10.6% (基準)	0
9.6% (基準-1%)	0
終期增長率	人民幣千元
3.0% (基準+1%)	0
2.0% (基準)	0
1.0% (基準-1%)	0

12. 估值假設

- 假設擎琿置業集團並無應歸屬於擎琿置業集團的或然資產及負債或任何其他資產負債表外項目；
- 為持續經營，擎琿置業集團將成功開展所有必要的業務發展活動；
- 相關協議的訂約各方將按照協議的條款及條件以及各方之間的諒解行事，並可於期滿時重續(如適用)；
- 吾等獲提供的擎琿置業集團之經審核／未經審核財務及營運資料，乃按真實、準確反映擎琿置業集團於各資產負債表日期的財務狀況之方式編製；
- 融資的可得性不會對擎琿置業集團業務的預測增長構成限制；
- 整體而言，擎琿置業集團經營所在之市場趨勢及狀況不會嚴重偏離經濟預測；
- 主要管理人員、主管人員及技術員工將全部留任，以支持擎琿置業集團的持續運營；
- 擎琿置業集團的業務策略及其預期的經營架構將不會出現重大變動；

- 擎琿置業集團經營所在地區之利率及匯率不會與現行者截然不同；
- 於擎琿置業集團目前或擬經營之地區正式取得任何地方、省級或國家政府或私營企業或組織發出經營所需之所有相關同意書、營業證書、執照或其他法律或行政批准，並於到期前重續(除非另有列明)；及
- 擎琿置業集團目前或擬經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況及稅法並無重大變動，故不會對擎琿置業集團應佔之收益及溢利造成不利影響。

13. 限制條件

吾等的估值結論乃採用公認估值程序及慣例計算，該等程序及慣例很大程度上依賴各項假設以及考慮眾多不確定因素，並非全部均可輕易量化或確定。

吾等就本次委聘進行的工作與正式審核或審閱資料(該等詞彙的定義與相關核數及會計準則一致)屬不同性質。於本次委聘中，吾等並未審核、審閱或檢視所用的任何過往、現在或預測財務資料，因此不會就此表達任何意見。

估值反映估值日期的現實及狀況。吾等並無考慮其後發生的事項，且吾等無需就該等事項及狀況更新吾等的報告。

據吾等所深知，本報告所載一切資料均屬合理及獲準確釐定。編製本分析時所採用由其他人士識別或提供的資料、意見或估計均來自可靠來源；然而，吾等不就該等資料的準確性作出任何保證或承擔任何責任。倘吾等能取得有關估值對象的更具體及最新資料，估值可予調整。

吾等於達致估值意見時已參考管理層提供的資料。吾等無法核證所有獲提供資料的準確性。然而，吾等無理由懷疑獲提供資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供資料有任何重大事實遺漏。吾等不會就並未獲提供的任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等概不就吾等對本報告使用的任何估計數據或任何第三方發出或源於任何第三方的估計是否實現及完整承擔責任。吾等假設吾等獲提供的財務及其他資料均屬準確及完整。

吾等並無調查擎琿置業集團的所有權或任何法律責任。吾等不會就擎琿置業集團的所有權承擔責任。

除用於上文所述目的外，在未獲吾等書面批准的情況下，本報告全部或任何部份內容或對其任何提述均不得以現時的形式及內容載入任何文件、通函或聲明。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供收件人作上述指定用途使用。此外，作者並無意及讀者不應將報告及估值結論詮釋為任何方式的投資建議。估值結論乃根據 貴公司／參與各方及其他來源的資料作出的考慮。吾等概不就其全部或任何部份內容對任何第三方負責

視乎交易及業務情況，以及當時買方及賣方的了解及動機，涉及相關資產／業務的實際交易可能以較高或較低價值敲定。

吾等特別強調，吾等的估值乃根據管理層向吾等提供的資料作出，例如擎琿置業集團的公司背景、業務性質、市場份額及未來前景。

14. 備註

管理層已審閱並同意本報告及確認本報告的實質內容。

吾等謹此確認，吾等於擎琿置業集團、 貴集團或本報告所報告的價值中並無現時或潛在權益。

15. 估值意見

基於上述調查及分析以及所採用的估值方法，吾等認為，股權於估值日期的公允價值總額為人民幣0元(人民幣零元)。

此 致

香港
上環
干諾道中148號
粵海投資大廈
11樓A室及B2室
環球實業科技控股有限公司
董事會 台照

為及代表
瑋鉞顧問有限公司
創始合夥人
雲昇騰，CFA, FRM, MRICS
謹啟

由以下人士分析及報告： 林尚欣，CFA
高級經理

宋政謙
助理經理

二零二六年八月二十五日

附件——估值方針

市場法

市場法乃透過比較於公平交易下易手之其他類似業務性質公司或權益之價格，評估業務實體價值。此方針之相關理論為買方不會願意就其他同等吸引之選擇支付高於所值之金額。若採納此方針，吾等將首先尋找近期售出其他類似公司或公司股權之價格，作為估值指標。

用於分析估值指標之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方均知情，且非因特別動機或被迫進行買賣。

基於分析該等交易所得衍生倍數(最常用者為：市盈率、價格收入比及市賬率倍數)，其後將該等倍數應用於相關業務實體之基本財務變數，以得出估值指標。

資產法

資產法乃按業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念為基準。此方針假設各營運資本、有形與無形資產均個別估值，其總和相當於業務實體之價值，並相等於其投入資本(權益及債務資本)之價值。換言之，該業務實體之價值相當於可用以購買所需業務資產之金額。

該金額源自購入該業務實體股份(權益)之投資者及向該業務實體放貸(債務)之投資者。於收取源自權益及債務之總金額，並轉換成該業務實體不同類別業務資產供營運後，有關資產之總和相等於該業務實體之價值。

從估值角度而言，吾等將賬面值(即歷史成本減折舊)重列業務實體所有類別資產之價值至合理價值水平。於重列後，吾等可識別該業務實體之指標價值，或透過應用「資產減負債」會計準則計算出該業務實體之股權價值。

收益法

收益法集中於業務實體賺取收入能力所產生之經濟利益。此方針之相關理論為業務實體之價值能以業務實體之年期內收取經濟利益之現值計量。

根據此估值準則，收益法估計未來經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

此外，可透過按適用資本化比率將下一段期間將予收取經濟利益資本化計算估值。計算過程中假設該業務實體將繼續維持穩定經濟利益及增長率。

附件二－可資比較公司簡介

廣東順控發展股份有限公司－003039 CH

廣東順控發展股份有限公司經營水務業務。該公司提供自來水生產、供應及其他服務。廣東順控發展亦從事集中供熱、環境檢測及其他業務。

安徽舜禹水務股份有限公司－301519 CH

安徽舜禹水務股份有限公司經營水務業務。該公司從事二次供水、污水處理業務及其他業務。安徽舜禹水務在中國提供服務。

武漢祥龍電業股份有限公司－600769 CH

武漢祥龍電業股份有限公司從事供水業務。該公司經營水處理及配水。武漢祥龍電業亦從事建築業務。

江蘇江南水務股份有限公司－601199 CH

江蘇江南水務股份有限公司提供供水服務。該公司從事輸水、水務系統管理、管網維護及其他服務。江蘇江南水務亦經營公共基礎設施投資。

江蘇聯合水務科技股份有限公司－603291 CH

江蘇聯合水務科技股份有限公司經營水務業務。該公司提供自來水供應、污水處理、供水系統改造及其他相關服務。江蘇聯合水務科技亦提供水生態修復服務。

中國水務集團有限公司－855 HK

中國水務集團有限公司提供供水及污水處理設施。該公司經營城市供水、管道直飲水、污水處理及排水服務。中國水務集團服務亞洲客戶。

環球實業科技控股有限公司－1026 HK

環球實業科技控股有限公司透過其附屬公司從事投資控股、物業投資、物業管理及供水業務。

台州市水務集團股份有限公司－1542 HK

台州市水務集團股份有限公司提供供水服務。該公司從事輸水、水務系統管理、管網維護及其他服務。台州市水務集團亦經營污水處理。

附件三－貼現率計算

WACC由兩部分組成：債務成本及權益成本。其計算考慮到資本結構的各個組成部分的相關權重。計算公式如下：

$$WACC = W_e \times R_e + W_d \times R_d \times (1 - T)$$

當中

R_e	=	權益成本
R_d	=	債務成本
W_e	=	權益價值佔企業價值比例
W_d	=	債務價值佔企業價值比例
T	=	企業稅率

權益成本乃透過應用資本資產定價模型(「資本資產定價模型」)參考類似項目的投資者所要求的指定回報率計算得出。資本資產定價模型指出，投資者需要額外回報補償與股票市場整體回報風險相關的任何風險，但不需要其他風險的額外回報。與股票市場整體回報風險相關的風險乃指屬系統性及由參數 β 計量，而其他風險乃指屬非系統性。計算權益成本的一項主要要求為識別在業務性質及相關風險方面與企業可資比較的公司。

與主體相關的企業權益成本乃無風險利率回報與投資者所要求用於補償系統性風險的權益風險溢價的總和，當中假設已就企業與可資比較公司的主體相關風險差異增加而作出調整(倘適用)，包括就以下因素作出的風險調整：規模(「小型資本化風險溢價」)、初創業務(「初創風險溢價」)、缺乏私營公司的市場競爭力(「流動資金風險溢價」)及有關可資比較公司的其他風險因素(「公司特定風險溢價」)。

貼現率計算

	算式	輸入值
1) 無風險利率		1.9%
2) 權益貝塔		0.9
3) 市場風險溢價		9.7%
4) 規模溢價		2.7%
5) 公司特定風險溢價		2.0%
6) 權益成本	$(1) + (2) \times (3) + (4) + (5)$	15.1%
7) 權益比重		60.6%
8) 債務成本		4.9%
9) 債務稅後成本		3.7%

	算式	輸入值
10) 債務比重		39.4%
11) 貼現率	$(6) \times (7) + (9) \times (10)$	10.6%

* 上述數字已作四捨五入調整

附註：

- 1) 此乃中國政府債券的10年期收益率(資料來源：彭博)。
- 2) 此乃可資比較公司的經調整貝塔的平均值(資料來源：彭博)。
- 3) 此乃經調整股權市場風險溢價(資料來源：彭博及Damodaran Online)，乃估值、企業財務及投資管理方面常見及被廣泛採用的資料來源。
- 4) 此乃為了說明規模較細公司的股票回報較高，乃基於Duff & Phelps, LLC所刊發的研究報告。
- 5) 此乃公司特定風險所需回報增加，涉及擎琿置業的盈利能力及往績記錄的不確定性。
- 6) 權益成本 = 無風險回報率 + 權益貝塔 x 市場風險溢價 + 規模溢價 + 公司特定風險溢價。
- 7) 此乃基於可資比較公司的權益比重(資料來源：彭博)。
- 8) 此乃基於中國5年以上最佳借貸率。
- 9) 債務稅後成本 = 債務成本 x (1 - 企業所得稅稅率)。
- 10) 此乃基於可資比較公司的債務比重(資料來源：彭博)。
- 11) 此乃基於加權平均資本成本。

附件四－員工簡歷

雲昇騰，*CFA, FRM, MRICS*

創始合夥人

雲昇騰先生為特許金融分析師持證人、認證金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自二零零八年起一直在專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。

林尚欣，*CFA*

經理

林尚欣女士為特許金融分析師持證人，自二零一六年起一直從事評估行業。彼於無形資產、金融工具及企業估值方面擁有豐富經驗。

宋政謙

助理經理

宋政謙先生，具備數學科學專業背景，曾於會計及諮詢領域工作。彼於業務估值、物業估值、數據分析及項目管理方面擁有跨行業的豐富經驗。

以下為本公司申報會計師長青(香港)會計師事務所有限公司發出的報告全文，以供載入本通函。



McMillanWoods
Professionalism at the forefront

香港灣仔駱克道188號
兆安中心24樓

獨立申報會計師就東莞市擎琿置業有限公司49%股權之業務估值有關的貼現未來估計現金流量計算而發出的鑒證報告

致環球實業科技控股有限公司董事會

吾等已對瑋鉞顧問有限公司於二零二六年八月二十五日就東莞市擎琿置業有限公司(「目標公司」)於二零二五年十二月三十一日之49%股權編製之業務估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流量計算之算術準確性完成鑒證工作並作出報告。該估值載於環球實業科技控股有限公司(「貴公司」)就建議出售待售股份而刊發日期為二零二六年八月二十五日的通函(「通函」)內。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，基於目標公司及其附屬公司(「目標集團」)貼現未來估計現金流量的該估值被視為盈利預測。

董事對貼現未來估計現金流量的責任

貴公司董事須負責根據董事釐定並載於通函第9頁的基準和假設(該等「假設」)編製貼現未來估計現金流量。該責任包括執行與編製估值之貼現未來估計現金流量相關的適當程序並應用適當的編製基準；並根據情況作出合理估計。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《專業會計師道德守則》中的獨立性及其他職業道德要求，該守則根據誠信、客觀公正、專業勝任能力及應有的關注、保密以及專業行為的基本原則而制定。

本所採用《香港質量管理準則第1號－會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理》，該準則要求事務所設計、實施和運行一套質量管理體系，包括與遵守職業道德要求、執業準則和適用的法律和法規要求相關的政策與程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則附錄D1B第29(2)段的規定，就估值所依據的貼現未來估計現金流量計算的算術準確性發表意見，並僅向閣下作為一個整體報告。除此之外，本報告不作任何其他用途。吾等概不對任何其他人士就吾等之工作、或因吾等之工作而產生或與吾等工作有關之事宜承擔任何責任。吾等並無就估值所依據的假設之適當性及有效性作出報告，吾等的工作亦不構成目標公司的任何估值。

吾等按照香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(修訂本)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須計劃和實施鑒證委聘工作，以合理保證貼現未來估計現金流量之計算是否已按照該等假設妥為編製。吾等已根據該等假設審閱貼現未來估計現金流量之算術計算及編製。

由於估值與貼現未來估計現金流量有關，故在其編製時並無採用貴公司的會計政策。有關假設包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等未來事件及管理層行動可能會亦可能不會發生，故不能按與過往結果相同之方式確認及核實。即使所預期之事件及行動發生，但實際結果仍可能會與估值有所出入，甚或截然不同。貼現未來估計現金流量乃就通函所披露之估值而編製，未必適合作其他用途。因此，吾等並無就該等假設之完整性、合理性及有效性而進行審閱、審議或展開任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

吾等認為，基於以上所述，貼現未來估計現金流量的計算在所有重大方面已根據 貴公司董事作出的該等假設妥為編製。

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二六年八月二十五日

以下為本公司財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司發出的報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

吾等提述(i)環球實業科技控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二六年八月二十五日之通函(「該通函」)，內容有關建議出售擎琿置業有限公司(「目標公司」，連同其附屬公司統稱「目標集團」)的49%股權(「出售事項」)；及(ii)由瑋鉑顧問有限公司(「獨立估值師」)就目標公司49%股權於二零二五年十二月三十一日之公允價值估值所編製之估值報告(其副本載於該通函附錄二)。除非文意另有所指，本函件所用所有詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

就上市規則第14.61條而言，根據貼現未來估計現金流量之估值被視為盈利預測(「盈利預測」)，因此適用上市規則第14.60A條之規定。

吾等(作為 貴公司的財務顧問)已審閱盈利預測(董事須對此負全責)，並已與 貴公司管理層及獨立估值師就估值之基準及假設進行討論，亦已審閱該通函附錄三所載 貴公司申報會計師長青(香港)會計師事務所有限公司出具之日期為二零二六年八月二十五日之函件。長青(香港)會計師事務所有限公司認為，就計算而言，盈利預測於所有重大方面均已按照董事所釐定之基準及假設妥為編製。

基於上述及長青(香港)會計師事務所有限公司審閱之計算，吾等認為，估值相關的盈利預測(董事須對此負全責)乃經審慎周詳查詢後作出，惟吾等並無就獨立估值師就估

值所採用之評估方法、基準及假設的合理性發表任何意見，獨立估值師及 貴公司須對此承擔全部責任。董事負責根據董事釐定及估值中所載之基準及假設編製盈利預測。該責任包括執行與編製估值之盈利預測有關的適當程序，並應用適當的編製基準，以及根據具體情況作出合理的估計。為免生疑問，本函件不構成獨立估值或公允意見，並明確限於本函件所述事項。

吾等所進行的工作僅為根據上市規則第14.60A條向 閣下報告，而非其他用途。吾等尚未獨立驗證估值之假設或計算。吾等並無擔當任何角色或參與其中，亦無且不會向 貴公司提供有關目標集團價值之評估。吾等假設 貴公司及獨立估值師向吾等提供的資料、材料及陳述，包括該通函中提及或包含的所有資料、材料及陳述，於提供或作出時均真實、準確、完整且不存在誤導性，且直至該通函日期仍屬真實、準確、完整及不存在誤導性，且所提供的資料及材料中並無遺漏任何重大事實或資料。吾等對該等資料、材料或陳述的準確性、真實性或完整性概不做出任何明示或暗示的陳述或保證。因此，吾等就吾等之工作或本函件所引致或與之相關的任何事宜，概不對任何其他人士承擔任何責任。

此 致

為及代表
阿仕特朗資本管理有限公司
關振義
董事總經理
謹啟

香港上環
干諾道中148號
粵海投資大廈
11樓A室及B2室

環球實業科技控股有限公司
董事會

二零二六年八月二十五日

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，致使本通函或當中所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及高級行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司高級行政人員於本公司或其任何相聯法團(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)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：—

名稱／姓名	權益類型	股份數目	佔權益 概約百分比
朱女士 (附註1)	於受控法團之權益	1,561,140,000	28.32%

附註：

1. 朱女士被視為於朱女士及其受控法團Affluent Vast、永城及博舜應佔之1,561,140,000股股份中擁有權益。有關朱女士、Affluent Vast、永城及博舜視作擁有之權益之更多詳情，請參閱「主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證之須予公佈權益及淡倉」一節附註1。
2. 於最後實際可行日期，本集團並無發行任何債務證券或債權證。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司高級行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(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。

(b) 本公司主要股東於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

就本公司董事及高級行政人員所知，於最後實際可行日期，除董事及高級行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部之規定作出披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

名稱／姓名	權益類型	股份數目	佔權益 概約百分比
永城(附註1)	實益擁有人及於受控 法團之權益	1,561,140,000	28.32%
朱女士(附註1)	於受控法團之權益	1,561,140,000	28.32%
Affluent Vast(附註1)	於受控法團之權益	1,561,140,000	28.32%
博舜(附註1)	實益擁有人	600,000,000	10.88%
王映齊(「王女士」) (附註2)	實益擁有人及於受控 法團之權益	550,020,000	9.98%
貝易思(廣州)科技有 限公司(「貝易思廣 州」)(附註2)	於受控法團之權益	550,000,000	9.98%
貝易思(香港)科技有 限公司(「貝易思香 港」)(附註2)	實益擁有人	550,000,000	9.98%

附註：

- 於最後實際可行日期，朱女士、Affluent Vast及永城被視為擁有1,561,140,000股股份之權益(相當於本公司已發行股本總額之28.32%)，其權益由以下各項組成：(a) 961,140,000股股份由永城直接持有；及(b) 600,000,000股股份由博舜持有。永城現由Affluent Vast全資及實益擁有，而Affluent Vast由朱女士全資及實益擁有。因此，永城被視為Affluent Vast及朱女士之受控法團。博舜由永城全資及實益擁有，因此博舜被視為永城、Affluent Vast及朱女士之受控法團。

2. 根據權益披露申報，於最後實際可行日期，(a)貝易思香港持有本公司550,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額的9.98%；(b)貝易思香港由貝易思廣州全資擁有，而後者則由王女士擁有85.0%股權，而王女士本身於本公司20,000股股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，本集團並無發行任何債務證券或債權證。

除上文所披露者外，就本公司任何董事或高級行政人員所深知，於最後實際可行日期，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露之權益或淡倉，或於附有權利在所有情況下可於本公司任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本5%或以上面值中擁有直接或間接權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團之任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約(不包括已屆滿或可由本公司或其任何附屬公司於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之合約)。

4. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 於資產之權益

於最後實際可行日期，(a)目標公司由賣方及買方分別擁有49%及51%；(b)買方由朱女士及其配偶最終全資實益擁有；及(c)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，該等股份包括(i)由永城(由Affluent Vast全資擁有，而Affluent Vast由朱女士全資擁有)直接持有的961,140,000股股份；及(ii)博舜(由永城全資擁有)持有的600,000,000股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零二五年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬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。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，除朱女士及其配偶透過買方持有目標公司51%間接股權權益外，概無董事擁有與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或權益，亦無與本集團存在任何其他利益衝突。

7. 重大訴訟

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，同時全面啟用政府指定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。

如停止通知公佈以及本公司過往刊發的財務報告所披露，本集團已尋求法律意見，以維護其有關停止通知及政府指定水廠取水的權利。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」。於相關時間，供水拓展公司在徵詢其中國法律顧問的意見後，認為爭議源自政府部門的行政決定／命令，而非自願買方自願簽訂的合約，因此並無法律依據(「**本集團意見**」)。

本集團於二零二四年八月及九月收到清遠法院的民事判決書，通知本集團法院不同意本集團意見，判令供水拓展公司向政府指定水廠支付水費另加按一年期貸款市場報價利率計算的逾期應計利息、訴訟費及相關費用(「**附加費用**」)。截至最後實際可行日期，供水拓展公司接獲政府指定水廠發出的六份民事索償令狀，涉及合共約人民幣630.9百萬元的指稱水費以及合共約人民幣39.5百萬元的指稱附加費用，其中約人民幣261.7百萬元已結算。然而，如上所述，集團已根據法院判決不時調整之估計，就水費計提撥備，而不論與政府指定水廠的爭議／訴訟處於何階段。對於法院已作出最終民事判決的案件，本公司將繼續尋求法律意見，包括但不限於水費單位收費、利率及計息期的合理性。對於尚未作出最終民事判決的案件，本集團將繼續尋求法律意見以

維護其立場，及／或根據情況而採取其他適當行動。由於與政府指定水廠的爭議／訴訟，供水拓展公司的若干銀行賬戶被凍結。於二零二六年七月三十一日，本集團有受限制銀行存款約165.3百萬港元，全部歸屬於目標集團。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，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、索償或仲裁。

8. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，訂立以下重大或可能屬重大之重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司間接全資附屬公司廣州市衡信宇軒實業發展有限公司與中共廣東省委辦公廳訂立的日期為二零二四年十二月三十一日的協議，內容有關租賃該商場的若干物業，自二零二五年一月一日起計為期五年，用於本集團商業物業租賃業務；
- (ii) 深圳環業與廣州錦城訂立的日期為二零二五年八月一日的協議，內容有關深圳環業擬收購該商場的若干物業，指示性代價不超過人民幣260百萬元（約285.71百萬港元）；
- (iii) 買賣協議；及
- (iv) 補充協議。

9. 專家及同意書

下列為在本通函提供意見或建議之專家之資格：－

名稱	資格
阿仕特朗資本管理有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
長青(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
瑋鉞顧問有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件、報告、估值證書、建議、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的權利(不論在法律上可強制執行與否)，或概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期(即二零二五年六月三十日)以來所購入、出售或租用或擬購入、出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 其他事項

- (i) 鄧智偉先生為本公司的公司秘書，亦為本公司的財務總監及法定代表。鄧先生為香港會計師公會之執業會計師、香港稅務學會之特許稅務師、國際內部審計師協會之國際註冊內部審計師，並持有香港公司治理公會頒發的執業者認可證明。

鄧先生亦持有多項專業資格及會籍。彼為中國註冊會計師協會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會和英國特許證券與投資協會之會員。彼為香港證券及投資學會、香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港華人會計師公會、香港公司治理公會、英國特許公司治理公會、香港稅務學會、註冊財務策劃師及策略師協會、香港投資者關係協會及香港董事學會的資深會員。

- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (iii) 本公司之香港主要營業地點位於香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室。
- (iv) 本公司之主要股份過戶登記處為SMP Partners (Cayman) Limited，其註冊辦事處地址為Royal Bank House - 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。
- (v) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，其註冊辦事處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (vi) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 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)止不少於14日期間，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.uth.com.hk)登載：

- (i) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第24至52頁；
- (ii) 瑋鉞顧問有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iii) 長青(香港)會計師事務所有限公司就目標集團估值相關的預測發出之報告，其全文載於本通函附錄三；

- (iv) 阿仕特朗資本管理有限公司就目標集團估值相關的預測發出之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (v) 買賣協議；
- (vi) 補充協議；及
- (vii) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所述的書面同意書。

股東特別大會通告



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」)謹定於二零二六年九月二十九日(星期二)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2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)本公司以下決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司、深圳市環業環球科技有限公司(作為「賣方」)、東莞市弘舜劭和發展股份有限公司(作為「買方」)及東莞市擎琿置業有限公司(「目標公司」)就買賣賣方持有的目標公司49%股權訂立日期為二零二六年六月五日的有條件買賣協議(經日期為二零二六年八月四日的補充協議補充)(「買賣協議」，其註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權任何一名董事就或有關執行買賣協議及其項下擬進行交易及使之生效而進行一切行動及事宜，簽署及簽立所有有關文件(及於必要時加蓋本公司公章)，並對買賣協議之條款作出或同意作出其認為屬必要、合適或權宜之有關修訂。」

承董事會命
環球實業科技控股有限公司
主席
陳勁揚

香港，二零二六年八月二十五日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港上環

干諾道中148號

粵海投資大廈

11樓A室及B2室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司任何股東，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由行政人員、代理人或正式授權人士親筆簽署。
3. 經填妥及簽署之本代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人核證副本，須盡早惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可按意願親身出席股東特別大會及於會上投票，而在此情況下，先前提交的有關委任代表文據將視作已撤銷論。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一位有關人士均可就所持股份親身或由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有權投票者，而如超過一位聯名持有人親身或由委任代表出席股東特別大會，則只有於本公司股東登記冊上就有關聯名持有之股份排名於首之聯名持有人方有權就此進行投票。
5. 本公司將由二零二六年九月二十三日(星期三)至二零二六年九月二十九日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票者，所有已填妥過戶文件連同有關股票必須於二零二六年九月二十二日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
6. 如在股東特別大會召開當日上午八時正後任何時間，懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或超強颱風造成的「極端情況」或黑色暴雨警告生效，股東特別大會將不會在該日召開，而會延期召開。如股東特別大會延期召開，本公司將在本公司及聯交所網站上刊載公佈，通知股東重新安排召開會議的日期、時間及地點。

於本通告日期，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。