

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的任何損失承擔任何責任。



FUTURE WORLD HOLDINGS LIMITED

未來世界控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：572)

有關

- (1) 收購美聯行物業股權及轉讓股東貸款；及**
 - (2) 收購知盈物業股權**
- 之須予披露交易之
補充公佈**

茲提述未來世界控股有限公司(「本公司」)日期為二零二四年三月十八日之公佈(「該公佈」)。除另有指明外，本公佈所用的所有詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

董事會欲提供以下有關收購事項的補充資料：

關於估值的進一步資料

I. 目標集團的資產及負債估值

	於二零二四年 一月三十一日 的賬面值 (人民幣元)	於二零二四年 一月三十一日 的公平值 (人民幣元)
資產		
銀行結餘、現金及其他流動資產 ^(附註1)	7,737,525	7,737,525
其他應收款項及預付款項 ^(附註2)	25,339,898	24,413,981
物業、廠房及設備 ^(附註3)	73,207,927	78,561,417
資產總值	106,285,350	110,712,923
負債^(附註4)		
應付賬款	(36,329)	(36,329)
預收款項	(3,190,143)	(3,190,143)
應付僱員薪酬	(419,946)	(419,946)
應付稅項	1,309,181	1,309,181
其他應付款項	(114,247,323)	(114,247,323)
負債總額	(116,584,561)	(116,584,561)
負債淨額	(10,299,211)	(5,871,638)
100% 權益價值		(5,871,638)

附註：

- (1) 就銀行結餘、現金及其他流動資產而言，經與目標集團管理層確認並分析其性質後，估值師假設上述資產的賬面淨值應合理地代表其於二零二四年一月三十一日（「估值日期」）的公平值。
- (2) 其他應收款項及預付款項包括其他應收款項（賬面值為人民幣913,981元）及目標集團購買物業之預付款項（賬面值為人民幣24,425,917元），而該物業的所有權於估值日期尚未轉讓予目標集團。物業之預付款項已根據市場法按公平值估值，且物業公平值為人民幣23,500,000元。

(3) 物業、廠房及設備主要包括裝置、汽車及物業，包括裝置及汽車(賬面價值為人民幣2,251,417元)以及物業(賬面值為人民幣70,956,510元)。裝置及汽車並無重大轉售價值(經目標集團管理層確認並分析其性質)，估值師假設裝置及汽車的賬面淨值應合理地代表其於估值日期的公平值。物業已根據市場法及收益法按公平值估值。

- 裝置及汽車的公平值為人民幣2,250,000元。
- 物業的公平值為人民幣76,310,000元。

(4) 所有負債項目均引自二零二四年一月三十一日的財務報表。經與目標集團管理層確認，財務報表所列的所有負債已全面反映目標集團的債務。因此，估值時採用了全部負債金額。

如上所示，目標公司的全部已發行股本於估值日期的評估公平值總額為負淨值人民幣5,900,000元。

II. 目標集團所持物業的估值

A. 物業概要

編號	地址	總樓面 面積 (平方米)	公平值 (人民幣元)	關鍵輸入
1.	中國上海市浦東新區浦明路 258弄1號財富海景花園3403 室及575號車位	373.35	45,300,000	市場單價： 人民幣123,000– 142,000元/ 平方米
2.	中國浙江省舟山市朱家尖 街道假日路1288號東沙度假 酒店1幢706室	130.98	1,350,000	市場單價： 人民幣8,000– 13,000元/ 平方米
3.	中國浙江省舟山市朱家尖 街道假日路1288號東沙度假 酒店1幢707室	76.14	780,000	市場單價： 人民幣8,000– 13,000元/ 平方米

編號	地址	總樓面 面積 (平方米)	公平值 (人民幣元)	關鍵輸入
4.	中國浙江省舟山市朱家尖 街道假日路1288號東沙度假 酒店1幢708室	76.14	780,000	市場單價： 人民幣8,000– 13,000元/ 平方米
5.	中國浙江省舟山市朱家尖 街道假日路1288號東沙度假 酒店1幢709室	76.14	780,000	市場單價： 人民幣8,000– 13,000元/ 平方米
6.	中國浙江省舟山市定海區 臨城街道東方潤園11號樓 2單元	237.67	4,760,000	市場單價： 人民幣17,000– 25,000元/ 平方米
7.	中國浙江省舟山市朱家尖 街道假日路1289號東沙度假 村聞濤苑30幢	160.96	1,510,000	市場單位租金： 人民幣48–64 元/平方米/月 市場收益率： 6.00%–7.00%
8.	中國浙江省舟山市朱家尖 街道假日路1289號東沙度假 村聞濤苑33幢	160.96	1,510,000	市場單位租金： 人民幣48–64 元/平方米/月 市場收益率： 6.00%–7.00%
9.	中國海南省三亞市天涯區 新城路海上大都會二期6號 住宅樓1801室	159.55	6,650,000	市場單價： 人民幣41,000– 48,000元/ 平方米

編號	地址	總樓面 面積 (平方米)	公平值 (人民幣元)	關鍵輸入
10.	中國山西省長治市東大街9號 潞鼎9號院6號樓2單元301號	530.57	5,110,000	市場單價： 人民幣8,000– 11,000元/ 平方米
11.	中國山西省長治市潞州區 世紀頤龍灣東區2號樓1單元 6樓601室	139.86	980,000	市場單價： 人民幣6,000– 8,000元/ 平方米
12.	中國山西省長治市潞州區 世紀頤龍灣東區1號樓2單元 6樓601室 ^(附註)	131.13	920,000	市場單價： 人民幣6,000– 8,000元/ 平方米
13.	中國山西省長治市晉翔小區 2號樓2單元17樓1701室	152.27	1,360,000	市場單價： 人民幣8,000– 10,000元/ 平方米
14.	中國山西省長治市潞州區 華熙苑3號樓2單元2302室 ^(附註)	148.05	1,240,000	市場單價： 人民幣8,000– 9,000元/ 平方米
15.	中國山西省太原市新晉祠路 45號融創學府壹號院5號樓 2單元27樓2702號	210.99	4,520,000	市場單價： 人民幣20,000– 24,000元/ 平方米
16.	中國山西省太原市 新晉祠路45號融創學府 壹號院1002號商舖 ^(附註)	440.64	8,420,000	市場單價： 人民幣15,000– 24,000元/ 平方米

編號	地址	總樓面		關鍵輸入
		面積 (平方米)	公平值 (人民幣元)	
17.	中國山西省長治市屯留區 康莊工業園D-06地塊 乾峰世家5號樓 ^(附註)	800.00	6,920,000	市場單價： 人民幣7,000– 11,000元/ 平方米
18.	中國山西省長治市屯留區 康莊工業園D-06地塊 乾峰世家6號樓 ^(附註)	800.00	6,920,000	市場單價： 人民幣7,000– 11,000元/ 平方米

附註：該等物業由美聯行物業購入，但其業權於估值日期尚未轉讓予目標集團（「該等物業」）。12號物業於估值時計入「物業、廠房及設備」，而14號、16號、17號及18號物業於估值時計入「其他應收款項及預付款項」。據董事所深知，(i)目標集團已於估值日期悉數支付該等物業的購買成本；及(ii)根據有關買賣協議，該等物業的相關業權轉讓完成前並無須達成之任何未達成條件。

B. 估值方式及方法

在對1–6號及9–18號物業的物業權益進行估值時，估值師採用市場估值法，即通常比較位處物業鄰近地區類似物業的近期市場證據。在將此類銷售與該物業進行比較時，會考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市場條件、大小、位置、時間、房齡、質量及任何其他相關因素。該方法通常用於對有可靠市場證據的物業進行估值。

在對7–8號物業的物業權益進行估值時，估值師採用收入法進行估值，並考慮從現有租賃產生的及／或在現有市場上可實現的物業租金收入，並適當考慮租賃的複歸收入潛力，然後將其資本化，以按適當的資本化率確定市值。

對於1–6號及9–18號物業，採用了市場法，因為鄰近地區有多個類似物業的近期市場銷售證據。然而，對於7–8號物業，由於附近地區沒有與標的物業特徵相似的相關銷售證據，但附近地區有若干與標的物業特徵相似的租賃證據，因此採用收入法確定物業價值是合適的。

C. 估值假設

物業估值不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後回租安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊考慮或優惠、或任何特殊價值要素或買賣成本或任何相關稅項的抵銷)而抬高或降低的估計價格。

估值中未考慮所估值任何物業權益的任何抵押、按揭或欠款，也未考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則假定物業不存在可能影響其價值的產權負擔、限制及繁瑣支出。

在對中國物業進行估值的過程中，估值師假定物業的可轉讓土地使用權已經以每年象徵性的土地使用費的形式按特定期限授予，並且任何地價已經全部結清。估值師依賴本集團就該物業業權提供的意見。就估值而言，估值師假設承授人對該物業擁有可強制執行的業權。

在對中國物業進行估值時，估值師假定物業的承授人或使用人在整個獲授的未到期期限內擁有使用或轉讓物業的自由且不間斷權利。

此外，估值師假定物業的設計及建造符合當地的規劃條例及要求，並且已經/將會經有關機構的適當審查及批准。

繼續使用假定物業將用於其設計及建造的目的，或目前的改造目的。繼續使用的物業估值並不代表在公開市場上零散處置物業可能變現的金額。

並無下令或進行環境影響研究。假定完全遵守適用的國家、省及地方環境法規及法律。此外，假定對於本報告所涉及的任何用途，任何地方、省或國家政府或私人實體或組織的所有規定許可證、同意書或其他立法或行政授權均已經或可以獲得或續期。

除非估價報告中對不符合規定的情況進行了說明、界定及考慮，否則亦假定所有適用的分區及使用規定及限制均已得到遵守。此外，除非在報告中注明，否則假定土地及改良設施的使用均在所述物業的範圍內，不存在侵佔或非法侵入的情況。

估價師進一步假定，截至估值日期，該等物業並無轉讓或涉及任何有爭議或無爭議的糾紛。

除另有說明外，估值師將在相當程度上依賴本公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展建議、物業識別、佔用詳情、地盤面積、樓面面積、與年期有關的事宜、租約及所有其他相關事宜向我們提供的資料。

估值師並無理由懷疑本公司向我們提供的資料之真實性及準確性。估值師亦已要求本公司確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。估值師認為已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

估價師並未進行詳細測量以核實物業面積的正確性，但已假定交給我們的產權文件及官方工地平面圖上顯示的面積屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、測量值及面積均為近似值。並未進行實地測量。

關於美聯行物業的進一步資料

如該公佈所披露，美聯行物業主要從事房地產及物業服務。具體而言，美聯行物業主要提供物業管理服務及物業租賃服務。美聯行物業的收益來源主要來自其租賃物業的租金收入及物業管理服務費。有關租賃物業的詳情，請參閱下文「目標集團所持物業的進一步資料」。

目標集團所持物業的進一步資料

本公司有意提供目標集團所持物業的詳情如下：

1. 美聯行物業持有的物業

編號	地址	總樓面 面積 (平方米)	現有用途	公平值 (人民幣元)	賬面值 (人民幣元)
1.	中國山西省長治市 東大街9號潞鼎9號院 6號樓2單元301號	530.57	出租	5,110,000	5,071,576
2.	中國山西省長治市 潞州區世紀頤龍灣 東區2號樓1單元 6樓601室(附註)	139.86	出租	980,000	560,545
3.	中國山西省長治市 潞州區世紀頤龍灣 東區1號樓2單元 6樓601室	131.13	出租	920,000	529,666
4.	中國山西省長治市 晉翔小區2號樓 2單元17樓1701室	152.27	出租	1,360,000	1,110,122
5.	中國山西省長治市 潞州區華熙苑3號樓 2單元2302室(附註)	148.05	出租	1,240,000	1,332,450

編號	地址	總樓面 面積 (平方米)	現有用途	公平值 (人民幣元)	賬面值 (人民幣元)
6.	中國山西省太原市 新晉祠路45號 融創學府壹號院5號樓 2單元27樓2702號	210.99	出租	4,520,000	4,635,081
7.	中國山西省太原市 新晉祠路45號 融創學府壹號院 1002號商舖(附註)	440.64	出租	8,420,000	9,493,467
8.	中國山西省長治市 屯留區康莊工業園 D-06地塊乾峰世家 5號樓(附註)	800.00	出租	6,920,000	6,800,000
9.	中國山西省長治市 屯留區康莊工業園 D-06地塊乾峰世家 6號樓(附註)	800.00	出租	6,920,000	6,800,000

附註：該等物業由美聯行物業購入，但其業權於估值日期尚未轉讓予目標集團（「該等物業」）。2號物業於估值時計入「物業、廠房及設備」，而5號、7號、8號及9號物業於估值時計入「其他應收款項及預付款項」。據董事所深知，(i)目標集團已於估值日期悉數支付該等物業的購買成本；及(ii)根據有關買賣協議，該等物業的相關業權轉讓完成前並無須達成之任何未達成條件。

2. 知盈物業持有的物業

編號	地址	總樓面 面積 (平方米)	現有用途	公平值 (人民幣元)	賬面值 (人民幣元)
1.	中國上海市浦東新區 浦明路258弄1號 財富海景花園3403室及 575號車位	373.35	出租	45,300,000	34,752,952
2.	中國浙江省舟山市 朱家尖街道假日路 1288號東沙度假酒店 1幢706室	130.98	出租	1,350,000	1,140,342
3.	中國浙江省舟山市 朱家尖街道假日路 1288號東沙度假酒店 1幢707室	76.14	出租	780,000	663,641
4.	中國浙江省舟山市 朱家尖街道假日路 1288號東沙度假酒店 1幢708室	76.14	出租	780,000	663,641
5.	中國浙江省舟山市 朱家尖街道假日路 1288號東沙度假酒店 1幢709室	76.14	出租	780,000	663,641

編號	地址	總樓面 面積 (平方米)	現有用途	公平值 (人民幣元)	賬面值 (人民幣元)
6.	中國浙江省舟山市 定海區臨城街道 東方潤園11號樓2單元	237.67	出租	4,760,000	5,759,829
7.	中國浙江省舟山市 朱家尖街道假日路 1289號東沙度假村 聞濤苑30幢	160.96	出租	1,510,000	6,509,184
8.	中國浙江省舟山市 朱家尖街道假日路 1289號東沙度假村 聞濤苑33幢	160.96	出租	1,510,000	2,977,105
9.	中國海南省三亞市 天涯區新城路 海上大都會二期6號 住宅樓1801室	159.55	出租	6,650,000	5,919,183

有關收購事項之進一步資料

根據第一份買賣協議，賣方A同意促使目標集團在首次完成後六個月內向本集團提供該等物業的業權文件，證明業權轉讓已完成。無法完成業權轉讓則構成違約，而本公司有權(a)終止第一份買賣協議及／或(b)就直接經濟損失及預期經濟利益損失向賣方A尋求損害賠償。

董事會認為，考慮到以下因素，收購事項，尤其是代價，屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益：

- (a) (i)業權轉讓不附帶任何未達成的條件；及(ii)倘賣方A未能按第一份買賣協議的規定提供有關業權文件，本公司有權終止第一份買賣協議，並有權索取損害賠償。換言之，本集團不會因該等物業的潛在業權缺陷而蒙受任何損失；
- (b) 據本公司中國法律顧問告知，鑑於目標集團已全數支付該等物業的購買成本，根據有關該等物業的買賣協議，目標集團擁有該等物業的擁有權。換言之，目標集團可在並無該等物業的相關業權文件的情況下，隨意使用該等物業或出售該等物業以產生收入。因此，董事認為，該等物業的潛在業權缺陷不應妨礙整個收購事項；及
- (c) 美聯行物業全部股本權益的代價由買方與賣方A經公平磋商後並參考(其中包括)目標集團基於估值的評估價值而釐定，而估值乃根據該等物業的公平值釐定。

除上文所披露者外，該公佈中披露的所有其他資料仍然準確且無變動。

承董事會命
未來世界控股有限公司
主席兼總裁
梁劍

香港，二零二四年四月十七日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)六名執行董事，即梁劍先生、于振中先生、王茜女士、余慶銳先生、蘇維先生及黎朗威先生；及(ii)三名獨立非執行董事，即賀弋先生、郭耀黎先生及黃政忠先生。