

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之未來世界控股有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格轉交買方或經手出售之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之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)收購該物業及
(2)轉讓應收款項之
主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

未來世界控股有限公司（「本公司」）董事會函件載於本通函第6至17頁。本公司謹訂於二零二五年三月十四日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔莊士敦道181號大有大廈612室舉行股東特別大會，大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。

無論 閣下是否擬親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，務請 閣下盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥並交回，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前遞交予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。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零二五年二月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	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，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據有條件臨時協議收購該物業
「轉讓事項」	指	根據轉讓契據將本公司應收款項轉讓予黎先生
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六或星期天除外)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	未來世界控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：572)
「收購事項完成」	指	有條件臨時協議項下擬進行交易的完成
「轉讓事項完成」	指	轉讓契據項下擬進行交易的完成
「有條件臨時協議」	指	買方(作為買方)與黎先生(作為賣方)於二零二四年十二月二十三日就將黎先生的該物業轉讓予買方訂立有條件臨時協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「轉讓契據」	指	本公司(作為轉讓人)與黎先生(作為受讓人)於二零二四年十二月二十三日就將本公司應收款項轉讓予黎先生訂立轉讓契據
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開股東特別大會，以考慮及酌情批准、確認及追認(其中包括)有條件臨時協議、轉讓契據及其項下擬進行之交易
「正式協議」	指	本公司與黎先生於二零二五年三月三十一日或之前根據有條件臨時協議訂立的正式協議
「世界財務」	指	世界財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本通函日期為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元最優惠利率」	指	不時的港元最優惠利率，於本通函日期為5.5%
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立之本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，就有條件臨時協議及轉讓契據以及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	中毅資本有限公司，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)受規管活動的持牌法團，即就有條件臨時協議及轉讓契據以及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	根據上市規則無須於股東特別大會上放棄投票的股東及／或其各自的聯繫人，惟於收購事項及／或轉讓事項中擁有重大權益之人士除外
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零二五年二月十七日，即本通函付印前為確定本通函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
「二零二四年三月轉讓事項」	指	根據本公司(作為轉讓人)與黎先生(作為受讓人)於二零二四年三月二十二日訂立之轉讓契據，本公司向黎先生轉讓兩項應收款項及一項股份押記，有關詳情載於本公司日期為二零二四年七月十七日之通函
「黎先生」	指	黎朗威先生，本公司執行董事兼主要股東
「游先生」	指	游勇先生
「李女士」	指	李秋敏女士
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港樂活道20號樂景園28樓B室的物業
「買方」	指	Future Group Investment Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於有條件臨時協議及本通函日期為本公司之全資附屬公司

釋 義

「應收款項」	指	(i)應收昱龍款項，(ii)應收雲龍亞太款項，(iii)應收李女士款項及(iv)應收游先生款項之統稱
「應收游先生款項」	指	根據世界財務(作為貸方)與游先生(作為借方)於二零二二年九月二十一日及二零二二年十月二十日訂立的兩份貸款融資函件，游先生於轉讓契據日期到期應付的未償還應收貸款及利息9,071,043港元
「應收李女士款項」	指	根據世界財務(作為貸方)與李女士(作為借方)於二零二一年四月九日訂立的貸款融資函件，李女士於轉讓契據日期到期應付的未償還應收貸款及利息4,500,274港元
「應收雲龍亞太款項」	指	根據本公司(作為認購人)與雲龍亞太(作為發行人)於二零二三年三月九日訂立的票據文據，雲龍亞太於轉讓契據日期到期應付的未償還應收票據(包括利息及拖欠利息)2,285,143港元
「應收昱龍款項」	指	根據本公司(作為認購人)與昱龍(作為發行人)於二零二三年三月三日訂立的票據文據，昱龍於轉讓契據日期到期應付的未償還應收票據(包括利息及拖欠利息)7,534,804港元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「平方英呎」	指	平方英呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義

釋 義

「雲龍亞太」	指	雲龍亞太創新科技服務有限公司，一間於英屬處女群島成立之有限公司
「昱龍」	指	昱龍國際資本有限公司，一間於英屬處女群島成立之有限公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

王茜女士(主席)

梁劍先生

余慶銳先生

蘇維先生

黎朗威先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

賀弋先生

郭耀黎先生

黃政忠先生

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

莊士敦道181號

大有大廈

612室

敬啟者：

**有關(1)收購該物業及
(2)轉讓應收款項之
主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十二月二十三日內容有關收購事項及轉讓事項之公佈。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)收購事項及有條件臨時協議詳情；(ii)轉讓事項及轉讓契據詳情；(iii)獨立董事委員會就收購事項、有條件臨時協議、轉讓事項及轉讓契據向獨立股東作出之推薦建議；(iv)獨立財務顧問就收購事項、有條件臨時協議、轉讓事項及轉讓契據致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(v)股東特別大會通告之資料。

收購事項

於二零二四年十二月二十三日(交易時段後)、買方(作為買方)與黎先生(作為賣方)訂立有條件臨時協議，據此，買方已有條件同意收購，而黎先生已有條件同意出售該物業。

有條件臨時協議

有條件臨時協議乃作為規管訂約方應採取行動(包括簽訂正式協議)之框架。有條件臨時協議對訂約方具有約束力，且將一直具十足效力及作用直至獲正式協議取代。

有條件臨時協議的主要條款概述如下：

日期	二零二四年十二月二十三日(交易時段後)
訂約方	(1) 買方(作為買方)；及 (2) 黎先生(作為賣方)
該物業	香港樂活道20號樂景園28樓B室，包括在該物業上的所有固定裝置及附著物。

該物業按「現狀」基準出售，惟受現有租賃協議所規限。

董事會函件

代價及付款條款

收購事項的代價88,000,000港元將由買方按以下方式向黎先生支付：

- (i) 8,800,000港元(相當於代價的10%)須於簽署有條件臨時協議後由本公司以現金支付；及
- (ii) 餘額79,200,000港元(相當於代價的90%)須於收購事項完成時由買方以現金支付。

估計收購事項的總成本連同交易費用(如印花稅及專業費用)將為約4,300,000港元。

正式協議

買方與黎先生須於二零二五年三月三十一日或之前訂立正式協議。

條件及其他條款與正式協議中包含的條件及其他條款不會有重大差異。

先決條件

收購事項完成須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 已獲得上市規則規定之與有條件臨時協議項下交易有關的所有必要批准(包括股東於股東特別大會上通過必要之決議案)；及
- (2) 自有條件臨時協議日期起至收購事項完成，訂約方各自的聲明、保證及承諾於所有重大方面均屬真實、準確及無誤導性。

訂約方可書面通知另一訂約方豁免上述第二項先決條件。倘上述條件未能於二零二五年六月三十日或之前或賣方與買方可能書面協定的有關較後日期達成或獲豁免，在買方獲退還按金的前提下，有條件臨時協議及／或正式協議將停止及終止，此後，任何一方均不得採取任何行動以提出損害索償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

於最後實際可行日期，先決條件(1)尚未達成，而先決條件(2)尚未觸發。本公司預期不會全部或部分及有條件或無條件豁免任何上述先決條件。

完成

倘上述先決條件獲達成或獲豁免，收購事項完成將於二零二五年六月三十日或之前作實，除非訂約方另有協定。

黎先生須於完成後向買方交付該物業。於完成後，買方將成為該物業的法定及實益擁有人，並擁有該物業的所有權利、所有權及權益。

有關該物業之資料

該物業位於香港樂活道20號樂景園28樓B室。此為一個住宅單位，建築面積約為2,593平方呎。該物業目前以每月100,000港元出租予獨立第三方，租期至二零二五年十二月三十一日。

黎先生收購該物業的原成本為100,000,000港元。該物業於二零二四年十一月三十日的估值約為88,000,000港元，乃由獨立物業估值師睿力評估諮詢有限公司根據市場法估值。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄四所載物業估值報告。

釐定代價之基準

收購事項的代價88,000,000港元乃本公司與黎先生經考慮該物業於二零二四年十一月三十日的估值約88,000,000港元後，按公平原則磋商釐定。

進行收購事項之理由及裨益

本集團目前於香港持有兩項住宅物業及於中國持有多項住宅及商業物業。本集團一直不斷探索合適機會擴大及優化其物業投資組合，旨在獲得穩定的租金收入及資本增值，以實現股東利益最大化。

該物業位於香港高收入住宅區之一跑馬地，以理想的居住條件而聞名。董事認為，鑒於近期香港物業價格下跌，加上市場對出租房屋的持續需求，收購事項為良好的投資機會，有潛力為本公司帶來合理誘人的回報。董事亦對香港物業市場的長遠前景持樂觀態度，預期物業的資本價值將隨時間而增值。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，其意見已連同獨立財務顧問的推薦建議載於本通函，惟不包括黎先生，黎先生因其於有條件臨時協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益而放棄投票)認為，有條件臨時協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

收購事項之財務影響

盈利

誠如本節「收購事項」一段所載，該物業按「現狀」基準出售予買方，惟受現有租賃協議所規限。該物業目前以每月100,000港元出租予獨立第三方，租期至二零二五年十二月三十一日。於收購事項完成後，本公司可享有該物業之租金收入，對本公司之盈利有正面影響。

資產及負債

於收購事項完成後，由於本集團投資物業增加約92,400,000港元，預期本集團資產總值將增加約92,400,000港元。由於應付董事款項增加88,000,000港元及印花稅及法律費用等其他成本增加約4,400,000港元，預期本集團負債總額將增加約92,400,000港元。

轉讓事項

於二零二四年十二月二十三日(交易時段後)，本公司(作為轉讓人)與黎先生(作為受讓人)訂立轉讓契據，據此，本公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納轉讓應收款項，代價為23,391,264港元。於轉讓契據完成後，黎先生將有權享有應收款項的所有權利、所有權及權益。

背景

1. 應收李女士款項

於二零二一年四月九日，世界財務(作為貸方)與李女士(作為借方)訂立貸款融資函件，據此，世界財務同意提供本金額為4,000,000港元之貸款，年利率為5%，為期三年。李女士的貸款於二零二四年六月一日到期。根據與李女士協定的還款時間表，應收李女士的貸款及利息將於二零二四年十二月前結清。於二零二四年十二月二十三日，世界財務按其總值將李女士的貸款轉讓予本公司。於轉讓契據日期，應收李女士之未償還貸款及利息為4,500,274港元。

2. 應收游先生款項

於二零二二年九月二十一日及二零二二年十月二十日，世界財務(作為貸方)與游先生(作為借方)訂立兩份貸款融資函件，據此，世界財務同意提供本金額分別為3,000,000港元及6,500,000港元的兩筆貸款，年利率均為7.5%，為期兩年。游先生的貸款分別於二零二四年九月二十日及二零二四年十月十九日到期。於二零二四年十二月二十三日，世界財務按其總值將游先生的貸款轉讓予本公司。於轉讓契據日期，應收游先生之未償還貸款及利息合計為9,071,043港元。

3. 應收昱龍款項

於二零二三年三月三日，本公司(作為認購人)與昱龍(作為發行人)訂立票據文據，據此，本公司同意向昱龍認購本金額為7,800,000港元之短期票據(「昱龍票據」)，於二零二四年三月二日按每年365日基準按年利率5.5厘計息，須於二零二四年三月二日支付予本公司。昱龍票據於二零二四年三月二日到期。於轉讓契據日期，應收昱龍票據之未償還款項(包括利息及拖欠利息)為7,534,804港元。

4. 應收雲龍亞太款項

於二零二三年三月九日，本公司(作為認購人)與雲龍亞太(作為發行人)訂立票據文據，據此，本公司同意向雲龍亞太認購本金額為5,000,000港元之短期票據(「雲龍亞太票據」)，於二零二四年三月八日按每年365日基準按年利率5.5厘計息，須於二零二四年三月八日支付予本公司。雲龍亞太票據於二零二四年三月八日到期。於轉讓契據日期，應收雲龍亞太票據之未償還款項(包括利息及拖欠利息)為2,285,143港元。

5. 二零二四年三月轉讓事項

二零二四年三月轉讓事項已於二零二四年八月五日完成。於轉讓契據日期，黎先生尚未向本公司支付二零二四年三月轉讓事項之代價65,745,700港元。

6. 收購該物業

於二零二四年十二月二十三日，本公司(作為買方)與黎先生(作為賣方)訂立有條件臨時協議，據此，本公司有條件同意收購，而黎先生有條件同意出售該物業，代價為88,000,000港元。有關收購事項的詳情，請參閱本節「收購事項」一段。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)昱龍及雲龍亞太的最終實益擁有人於關鍵時間及於最後實際可行日期分別為蘇施錦女士及呂婷婷女士；及(ii)李女士、游先生、昱龍及雲龍亞太各自及彼等之最終實益擁有人於關鍵時間及於最後實際可行日期為本公司及其關連人士之獨立第三方。

轉讓契據

日期	二零二四年十二月二十三日(交易時段後)
訂約方	(1) 本公司(作為轉讓人)；及 (2) 黎先生(作為受讓人)

主體事宜

本公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納轉讓應收款項，代價為23,391,264港元。

代價及支付條款

轉讓事項之代價23,391,264港元乃本公司與黎先生經考慮應收款項於轉讓契據日期的總值23,391,264港元後，按公平原則磋商釐定。

轉讓事項的代價23,391,264港元，連同二零二四年三月轉讓事項的代價65,745,700港元，須抵銷收購事項的代價88,000,000港元。於收購事項完成及轉讓事項完成後，黎先生因此應付本公司的淨額將為1,136,964港元（「淨應付款項」）。

黎先生須於轉讓契據日期後180個營業日內，通過電匯至本公司及／或其指定第三方指定的銀行賬戶，向本公司及／或其指定第三方支付淨應付款項。

先決條件

根據轉讓契據，轉讓事項完成須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 收購事項完成；
- (2) 已獲上市規則規定之與轉讓契據項下交易有關的所有必要批准（包括股東於股東特別大會上通過必要之決議案）；
- (3) 自轉讓契據日期起至轉讓事項完成，訂約方各自的聲明、保證及承諾於所有重大方面均屬真實、準確及無誤導性；及
- (4) 未發生下文所界定之違約事件。

訂約方可書面通知另一訂約方豁免上述第三及第四項先決條件。倘上文所載條件未能於二零二五年六月三十日（或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期）或之前達成或豁免，轉讓契據須告停止及終結，其後任何一方均不得採取任何行動申索損害賠償，或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

於最後實際可行日期，先決條件(1)及(2)尚未達成，而先決條件(3)及(4)尚未觸發。本公司預期不會全部或部分及有條件或無條件豁免任何上述先決條件。

違約事件

下列每項事件或情況均為違約事件(「**違約事件**」)：

(a) 未付款

黎先生未於轉讓契據日期後180個營業日內全數支付淨應付款項；

(b) 失實陳述

黎先生在轉讓契據中作出或被視為作出的任何聲明或陳述，在作出或被視為作出時，在任何重大方面屬或證實屬不正確或具誤導性。然而，倘導致該陳述或聲明不正確或具誤導性的事件或情況可予補救，並於(i)黎先生向本公司發出通知及(ii)黎先生知悉發生該事件或情況(以較早者為準)起計10日內補救，則不會發生違約事件；及

(c) 無力償債

黎先生無力償債、無能力償還債務，或未能或以書面形式承認一般無能力償還到期債務。

完成

轉讓事項完成被視為於所有先決條件已獲達成或豁免之日作實。

於轉讓事項完成後，黎先生將成為應收款項的法定及實益擁有人，並擁有其所有權利、所有權及權益。

進行轉讓事項之理由及裨益

應收款項均已逾期。執行董事兼主要股東黎先生已同意承讓應收款項的權利、所有權及利益，其於轉讓契據日期的總值為23,391,264港元。轉讓事項乃一種簡單而有效的方法，可降低本集團與應收款項相關的不可收回固有風險，並使本集團能夠節省本用於收取及收回應收款項的時間及資源。預期本集團資產淨值增加約5,700,000港元，乃由於應收一名董事款項增加22,600,000

港元，部分被應收貸款及利息減少16,900,000港元所抵銷。收益5,700,000港元指與應收款項相關的信貸虧損撥備撥回。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料。

此外，於本通函日期，本集團應付黎先生的未償還款項為8,800,000港元（即收購事項代價的第一期付款）。於收購事項完成後，應付黎先生款項將增加至88,000,000港元。董事認為，進行轉讓事項符合本集團的利益，因為轉讓事項使本集團能夠抵銷應付黎先生款項，而無需大量現金流出。因此，本集團可在維持流動資金的同时，足額履行其對黎先生的還款義務。倘轉讓事項未能完成，收購事項的代價將被就二零二四年三月轉讓事項應收黎先生的尚未收取應收款項65,745,700港元所抵銷，而餘額22,254,300港元將由本集團內部資源撥付。

鑒於上述，董事（包括獨立非執行董事，其意見已連同獨立財務顧問的推薦建議載於本通函，惟不包括黎先生，黎先生因其於轉讓契據及其項下擬進行的交易中擁有重大權益而放棄投票）認為，轉讓契據及其項下擬進行之交易均按一般商業條款或更佳條款進行，且屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司主要從事(i)物業投資、管理及代理；(ii)證券買賣及投資；(iii)提供融資服務；(iv)證券經紀業務；(v)酒店運營及配套業務；及(vi)資產管理。

自二零二三年十一月十日起，黎先生為執行董事。黎先生於會計、金融及投資領域擁有豐富經驗。

上市規則之涵義

於本通函日期，根據上市規則14A章，黎先生因身兼執行董事而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項及轉讓事項亦構成本公司之關連交易。

茲提述本公司日期為二零二四年三月二十二日之公佈及本公司日期為二零二四年七月十七日之通函，內容有關二零二四年三月轉讓事項。根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易均於12個月內完成或另有其他關連，則該等交易將合併計算並視作一項交易處理。經考慮轉讓事項

董事會函件

及二零二四年三月轉讓事項乃由本公司與黎先生於過去12個月內訂立且性質相同，故轉讓事項及二零二四年三月轉讓事項須合併以計算相關百分比率，以釐定轉讓契據項下擬進行交易的分類。

由於收購事項及轉讓事項(與二零二四年三月轉讓事項合併後)各自之一項或多項適用百分比率超過25%，但全部適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項及轉讓事項各自構成本公司之主要交易並須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就有條件臨時協議及轉讓契據以及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。中毅資本有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二五年三月十四日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔莊士敦道181號大有大廈612室舉行股東特別大會，大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下於實際可行情況下盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回，無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前遞交予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之辦事處，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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

根據上市規則，於交易中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准有條件臨時協議、轉讓契據及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，(i) China Clean Energy Technology Limited(「**China Clean Energy**」)持有50,316,589股股份(即已發行股份總數約19.71%)；(ii) China Clean Energy由黎先生全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，黎先生被視為於China Clean Energy所持股份中擁有權益。因此，黎先生及其聯繫人(即China Clean Energy)將於股東特別大會上就批准有條件臨時協議、轉讓契據及其項下擬進行的交易的決

董事會函件

議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除黎先生及其聯繫人(即China Clean Energy)外，概無股東於有條件臨時協議、轉讓契據及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且須於股東特別大會上就將提呈的有關決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無任何股東受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東概無承擔責任或享有權利，據此彼已經或可能已經將對行使其股份表決權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

推薦建議

董事(包括已接獲及考慮獨立財務顧問之意見之獨立非執行董事，惟因於有條件臨時協議及轉讓契據項下擬進行之交易中擁有重大權益而放棄投票之黎先生除外)相信，收購事項、有條件臨時協議、轉讓事項、轉讓契據及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。

其他資料

謹請 閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
未來世界控股有限公司
主席
王茜

二零二五年二月二十五日



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)

敬啟者：

**有關(1)收購該物業及
(2)轉讓應收款項之
主要及關連交易**

吾等茲提述本公司向股東發出之日期為二零二五年二月二十五日之通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任，以構成獨立董事委員會，以考慮收購事項、有條件臨時協議、轉讓事項及轉讓契據並就此向獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注分別載於通函第6至17頁及第20至41頁之董事會函件及獨立財務顧問函件。

推薦建議

經綜合考慮通函所載因素以及獨立財務顧問意見函所載獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由以及其意見，吾等認為(i)有條件臨時協議及轉讓契據及其項下進行交易的條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理；及(ii)儘管收購事項及轉讓事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但彼等均符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准有條件臨時協議、轉讓契據及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
未來世界控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
賀弋

獨立非執行董事
郭耀黎

獨立非執行董事
黃政忠

謹啟

獨立財務顧問函件

以下為中毅資本有限公司之函件全文，當中載有其就有條件臨時協議、轉讓契據及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入通函而編製。



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

香港灣仔
駱克道88號21樓

敬啟者：

有關(1)收購該物業及 (2)轉讓應收款項之 主要及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委聘就有條件臨時協議、轉讓契據及其項下擬進行之交易(「該等交易」)擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關該等交易之詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二五年二月二十五日之通函(「通函」)所載之「董事會函件」(「董事會函件」)，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。

於二零二四年十二月二十三日(交易時段後)，買方(作為買方)與黎先生(作為賣方)訂立有條件臨時協議，據此，買方有條件同意收購，而黎先生有條件同意出售該物業。

有條件臨時協議乃作為規管訂約方應採取行動(包括簽訂正式協議)之框架。有條件臨時協議對訂約方具有約束力，且將一直具十足效力及作用直至獲正式協議取代。

於二零二四年十二月二十三日(交易時段後)，貴公司(作為轉讓人)與黎先生(作為受讓人)訂立轉讓契據，據此，貴公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納轉讓應收款項，代價為23,391,264港元。於轉讓契據完成後，黎先生將有權享有應收款項的所有權利、所有權及權益。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即賀弋先生、郭耀黎先生及黃政忠先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。吾等(即中毅資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其各自的任何主要股東、董事或行政總裁，或彼等各自的聯繫人並無關連，因此，吾等被認為適合就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年，吾等並無出任 貴公司任何財務顧問職務，惟吾等曾就有關轉讓應收款項之主要及關連交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零二四年七月十七日之通函(「**先前任命**」)。除目前作為獨立財務顧問之委聘及先前任命外， 貴公司與吾等於過去兩年並無任何其他關係及／或委聘。

就吾等獨立於 貴公司而言，吾等注意到(i)除涉及目前獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，概無存在安排令吾等據此已經或將會從 貴公司、其附屬公司、黎先生或彼等各自控股股東(倘適用)收取任何可能會被合理視為與吾等獨立性有關的費用或利益；及(ii)已付或將付予吾等的專業費用總額並不佔吾等於相關期間內的大部分收益而會影響吾等之獨立性。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為就該等交易而言，吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見之基礎

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，已倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(「**二零二四年中期報告**」)；(iii)董事及／或 貴公司高級管理層(「**管理層**」)提供的其他資料；(iv)由董事及管理層所表達之意見及聲明；及(v)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設董事及管理層提供之所有資料及聲明(彼等須就此全權負責)於作出時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，而倘吾等的意見於最後實際可行日期後出現任何重大變動，吾等將盡快告知股東。吾等亦已假設董事於通函作出的一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無

獨立財務顧問函件

理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問、董事及／或管理層(倘適用)表達之意見的合理性。董事已確認，就彼等所深知，彼等相信提供予吾等之資料概無遺漏任何重大事實或資料，且所作出陳述或所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，及概無遺漏其他事實或陳述，足以令致通函(包括本函件)中之任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已根據上市規則第13及14A章採取充足必要步驟，以達致具合理基準的知情意見。作為獨立財務顧問，除本意見函件外，吾等不就通函之任何部分內容負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並未對 貴公司及黎先生或代表 貴公司及黎先生所提供或作出的資料、意見或陳述進行任何獨立核證，亦並無對 貴公司、黎先生、彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)或任何參與該等交易之其他訂約方之業務、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦並無考慮因該等交易而引致對 貴集團或股東之稅務影響。 貴公司已就該等交易及編製通函(本函件除外)獲其本身專業顧問另行提供意見。

吾等已假設將會在並無豁免、修訂、增訂或延遲執行任何條款或條件之情況下，根據通函所載條款及條件完成該等交易。吾等假設就取得該等交易所需之所有必要政府、監管或其他批准及同意而言，將不會出現任何延遲、限制、條件或約束，以致於對該等交易預期衍生之擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等之意見必然以最後實際可行日期當時之金融、市場、經濟、特定行業及其他條件以及於該日吾等可獲得之資料為基礎。

本函件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

主要考慮因素及理由

吾等於達致有關該等交易之意見及建議時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料及財務概覽

誠如董事會函件所述，貴公司之主要業務為投資控股。貴公司附屬公司主要從事(i)物業投資、管理及代理；(ii)證券交易及投資；(iii)提供融資服務；(iv)證券經紀業務；(v)酒店運營及配套業務；及(vi)資產管理。以下為摘錄自二零二四年中期報告 貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月的若干財務資料概要：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	23,598	28,897
毛利	14,729	11,251
貴公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)	13,089	(59,810)

貴集團的收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約28,900,000港元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約23,600,000港元，相當於減少約5,300,000港元或18.3%。該減少乃主要由於(i)高科技業務的收益減少約17,500,000港元；及(ii)提供融資服務的收益減少約2,100,000港元，惟部分被(i)酒店運營及配套業務的收益增加約10,200,000港元；及(ii)物業投資、管理及代理的收益增加約5,500,000港元所抵銷。鑑於高科技業務分部的整體競爭激烈、充滿挑戰及不明朗的經營環境及前景，貴集團現已不再經營高科技業務，並將貴集團的資源投放於其他業務。

貴集團的毛利由截至二零二三年六月三十日止六個月的約11,300,000港元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的約14,700,000港元，相當於增加約3,400,000港元或30.1%。貴集團的毛利率由截至二零二三年六月三十日止六個月的約39.0%增加至截至

獨立財務顧問函件

二零二四年六月三十日止六個月的約62.4%。貴集團毛利及毛利率上升，乃主要由於開展以下新業務(i)成功收購兩家酒店營運公司，擴大其於酒店營運及配套業務的市場份額；及(ii)收購山西美聯行物業管理有限公司及其附屬公司，加強其於中國(包括山西省、海南省、浙江省及上海市)各省市的物業投資組合。

截至二零二四年六月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔期內溢利約13,100,000港元，較貴公司擁有人應佔期內虧損約59,800,000港元扭虧為盈。該扭虧為盈乃主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月按公平值計入損益之金融資產之公平值收益約15,100,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約39,900,000港元。

下文載列摘錄自二零二四年中期報告所載綜合財務狀況表之貴集團若干主要綜合財務資料。

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	135,217	81,721
流動資產	528,765	410,486
流動資產／(負債)淨額	(44,821)	28,138
總資產	1,386,877	1,225,921
流動負債	573,586	382,348
總負債	573,762	424,856
貴公司擁有人應佔權益	808,956	801,065

於二零二四年六月三十日，貴集團的現金及銀行結餘約為135,200,000港元，較二零二三年十二月三十一日約81,700,000港元增加約53,500,000港元或65.5%。於二零二四年六月三十日，貴集團錄得流動負債淨額約44,800,000港元，較二零二三年十二月三十一日的

流動資產淨值約28,100,000港元扭虧為盈。有關扭虧為盈乃主要由於(i)貿易應付賬款、應計費用及其他應付賬款增加約131,900,000港元；(ii)應付債券增加約42,200,000港元；(iii)一名董事發放的貸款增加約21,500,000港元；(iv)應收貸款及利息減少約43,100,000港元，惟部分被(i)應收一名董事款項增加約65,700,000港元；(ii)現金及銀行結餘增加約53,500,000港元；及(iii)按公平值計入損益之金融資產增加約15,100,000港元所抵銷。

貴集團的總負債由二零二三年十二月三十一日的約424,900,000港元增加約148,900,000港元或35.0%至二零二四年六月三十日的約573,800,000港元。該增加乃主要由於上述與流動負債增加有關的因素所致。根據二零二四年中期報告，貴集團於二零二四年六月三十日錄得借款總額約360,400,000港元，其中包括於二零二四年六月三十日的(i)銀行借款約272,200,000港元；及(ii)其他借款約88,200,000港元。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔貴集團權益相對穩定，分別約為809,000,000港元及801,100,000港元。

2. 有關訂約方之資料

貴公司之主要業務為投資控股。貴公司附屬公司主要從事(i)物業投資、管理及代理；(ii)證券買賣及投資；(iii)提供融資服務；(iv)證券經紀業務；(v)酒店運營及配套業務；及(vi)資產管理。

自二零二三年十一月十日起，黎先生為執行董事。黎先生於會計、金融及投資領域擁有豐富經驗。

3. 收購事項

於二零二四年十二月二十三日(交易時段後)、買方(作為買方)與黎先生(作為賣方)訂立有條件臨時協議，據此，買方已有條件同意收購，而黎先生已有條件同意出售該物業。

3.1 有條件臨時協議

有條件臨時協議乃作為規管訂約方應採取行動(包括簽訂正式協議)之框架。有條件臨時協議對訂約方具有約束力，且將一直具十足效力及作用直至獲正式協議取代。

獨立財務顧問函件

有條件臨時協議的主要條款概述如下：

日期	二零二四年十二月二十三日(交易時段後)
訂約方	(1) 買方(作為買方)；及 (2) 黎先生(作為賣方)
該物業	香港樂活道20號樂景園28樓B室，包括在該物業上的所有固定裝置及附著物。 該物業按「現狀」基準出售，惟受現有租賃協議所規限。
代價及付款條款	收購事項的代價88,000,000港元將由買方按以下方式向黎先生支付： (i) 8,800,000港元(相當於代價的10%)須於簽署有條件臨時協議後由 貴公司以現金支付；及 (ii) 餘額79,200,000港元(相當於代價的90%)須於收購事項完成時由買方以現金支付。 估計收購事項的總成本連同交易費用(如印花稅及專業費)將為約4,300,000港元。
正式協議	買方與黎先生須於二零二五年三月三十一日或之前訂立正式協議。 條件及其他條款與正式協議中包含的條件及其他條款不會有重大差異。

先決條件

收購事項完成須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 已獲得上市規則規定之與有條件臨時協議項下交易有關的所有必要批准(包括股東於股東特別大會上通過必要之決議案)；及
- (2) 自有條件臨時協議日期起至收購事項完成，訂約方各自的聲明、保證及承諾於所有重大方面均屬真實、準確及無誤導性。

訂約方可書面通知另一訂約方豁免上述第二項先決條件。倘上述條件未能於二零二五年六月三十日或之前或賣方與買方可能書面協定的有關較後日期達成或獲豁免，在買方獲退還按金的前提下，有條件臨時協議及／或正式協議將停止及終止，此後，任何一方均不得採取任何行動以提出損害索償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

於最後實際可行日期，先決條件(1)尚未達成，而先決條件(2)尚未觸發。貴公司預期不會全部或部分及有條件或無條件豁免任何上述先決條件。

完成

倘上述先決條件獲達成或獲豁免，收購事項完成將於二零二五年六月三十日或之前作實，除非訂約方另有協定。

黎先生須於完成後向買方交付該物業。於完成後，買方將成為該物業的法定及實益擁有人，並擁有該物業的所有權利、所有權及權益。

3.2 有關該物業之資料

該物業位於香港樂活道20號樂景園28樓B室。此為一個住宅單位，建築面積約為2,593平方呎。該物業目前以每月100,000港元出租予獨立第三方，期限最長為二零二五年十二月三十一日。

黎先生收購該物業的原成本為100,000,000港元。該物業於二零二四年十一月三十日的估值約為88,000,000港元，乃由獨立物業估值師睿力評估諮詢有限公司根據市場法估值。有關估值報告進一步詳情，請參閱通函附錄四。

3.3 釐定代價之基準

收購事項的代價88,000,000港元乃 貴公司與黎先生經考慮該物業於二零二四年十一月三十日的估值約88,000,000港元後，按公平原則磋商釐定。

3.4 吾等就該物業的評估價值所執行的工作

收購事項之代價為88,000,000港元，乃 貴公司與黎先生經考慮獨立估值師睿力評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)評估之價值88,000,000港元(「評估價值」)後，按公平磋商釐定。為評估估值是否公平合理，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師討論(i)就該物業進行估值所使用之方法、基準及假設；(ii)彼等就該物業進行估值之工作範圍；及(iii)彼等作為物業估值師之相關專業資格。

獨立估值師的獨立性、資格及工作範圍

吾等已審閱及查詢獨立估值師就編製估值報告之資格及經驗，並注意到獨立估值師為一間專門為從事不同行業並基於各目的之客戶提供估值服務之公司。估值師為多項資產及業務提供估值服務，在為香港及美國上市公司提供估值及顧問服務方面擁有豐富經驗。根據獨立估值師提供的資料，負責估值報告的負責人區永源先生為香港測量師學會(產業測量)會員、澳洲房地產學會會員及於測量師註冊管理局註

冊的註冊專業測量師(產業測量)，分別於香港、中國、美國及亞太地區的財務估值及物業估值方面擁有逾二十年經驗。吾等亦已取得參與該物業估值的團隊成員的相關資格及證書。

經與獨立估值師討論並經其確認，吾等了解到(i)獨立估值師對其在整個估值過程中所倚賴資料的準確性及完整性不存在疑慮；及(ii)獨立估值師對管理層或任何其他訂約方向估值師所作出任何陳述的合理性不存在疑慮。

吾等亦已就估值報告(尤其是工作範圍)審閱估值師與 貴公司的委聘條款，並注意到其對於所需給予的意見而言屬適當，且其工作範圍不受可能對獨立估值師於估值報告中作出的保證程度造成不利影響的限制。

吾等向獨立估值師查詢彼等與 貴公司、黎先生以及 貴公司或黎先生之核心關連人士現時或過往是否存在任何關係，並注意到除目前委聘及就 貴公司之年度審核估值委聘關係外，概不存在其他關係。

吾等與獨立估值師討論(i)所採用的估值方法；(ii)可資比較交易的挑選準則(包括地點、物業類型及用途以及交易日期)；及(iii)可資比較租金交易的資料來源。

估值方法

吾等注意到估值報告乃根據上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及國際估值準則理事會不時頒佈之國際估值準則(「**國際估值準則**」)所載之所有規定而編製。

根據估值報告，估值乃按市值基準作出，而根據香港測量師學會估值準則(二零二零年)及國際估值準則，市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。就此而言，吾等注意到有條件臨時協議乃由訂約方於公平磋商後按正常商業條款訂立。因此，吾等認為獨立估值師所採納之基準屬公平合理。

此外，估值乃基於以下假設作出：(i)對該物業之估值不包括因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠、或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致之估計價格升值或貶值；(ii)吾等之報告概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備；(iii)物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清；及(iv)物業的有關業權擁有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。

於達致評估價值時，吾等注意到獨立估值師已採用市場法（「**市場法**」）作為估值法，即分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。吾等從獨立估值師了解到，市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。吾等注意到，獨立估值師所選取之四項可資比較交易乃(i)高層住宅單位；(ii)位置鄰近（即全部位於香港跑馬地）；(iii)實用面積超過2,000平方呎；及(iv)於估值日期前三年內成交；及(v)可比較參考樓宇的樓齡介乎一九九零年至二零零零年，惟進行修復的樓宇除外。

為評估可資比較交易是否公平及具代表性，吾等已取得並審閱可資比較交易清單，並與獨立估值師討論該等四項可資比較交易的甄選標準。吾等獲悉，獨立估值師乃根據在彼等各自地點、面積、用途及狀況等方面與該物業最為相似的原則選取可資比較交易。具體而言，其中兩個可資比較交易與該物業位於同一棟樓，其實用面積超過2,000平方呎，且交易日期在估值日期前三年內，而餘下兩個可資比較交易則為位於香港跑馬地的高層住宅物業，該等物業(i)實用面積超過2,000平方呎；(ii)交易日期在估值日期前三年內；及(iii)建於一九九零年之前，但根據公開的物業信息，已於二零一一年進行修復。

吾等進一步獲悉，鑒於可資比較交易與該物業在樓齡、景觀、面積、樓層、樓宇狀況及交易時間方面之差異，獨立估值師已考慮並作出適當調整及分析，從而得出假設單位價。為評估對可資比較交易所作調整是否公平及具代表性，吾等已與獨

立估值師討論，並了解此等屬性作出調整的一般基準為(i)如可資比較交易優於該物業，則作出下調以調低可資比較交易之單位價；或(ii)如可資比較交易遜於該物業，則將作出上調以調高可資比較交易之單位價。吾等亦要求及取得獨立估值師對可資比較交易單位價所作調整之基本計算方式並審閱了詳細計算，認為此等調整合乎邏輯及能夠反映該物業與可資比較交易之間的不同屬性。

獨立估值師告知，由於該物業有足夠的市場可比資料，因此彼等並未且認為無需進行第二估值法以進行交叉核對。

基於上文所述，吾等認為(i)所選取之可資比較交易屬恰當及符合估值師的甄選標準，及(ii)所作出之調整均屬恰當及適切，可為獨立估值師之意見提供公平合理之基礎。

吾等的觀點

就估值報告而言，吾等已遵守上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的規定進行(包括但不限於)以下工作：(i)與估值師討論估值報告所應用的方法以及所採納的主要基準及假設；(ii)評估估值報告負責人區永源先生的經驗及專業知識以及獨立估值師近期估值任務；(iii)查詢目前或過往與 貴公司及 貴公司或黎先生核心關連人士的任何關係，並注意到除目前委聘及就 貴公司之年度審核估值委聘關係外，概不存在其他關係；及(iv)審閱估值報告的委聘條款。

考慮到(i)獨立估值師具備編製估值報告之相關資格、能力及經驗；(ii)獨立估值師就該物業進行估值之工作範圍屬合適；及(iii)對該物業進行估值所用之估值方法、基準及假設屬公平合理，吾等認為評估價值乃評估收購事項代價是否公平合理的適當參考點。

3.5 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團目前於香港持有兩項住宅物業及於中國持有多項住宅及商業物業。貴集團一直不斷探索合適機會擴大及優化其物業投資組合，旨在獲得穩定的租金收入及資本增值，以實現股東利益最大化。

該物業位於香港高收入住宅區之一跑馬地，以理想的居住條件而聞名。董事認為，鑒於近期香港物業價格下跌，加上市場對出租房屋的持續需求，收購事項為良好的投資機會，有潛力為貴公司帶來合理誘人的回報。董事亦對香港物業市場的長遠前景持樂觀態度，預期物業的資本價值將隨時間而增值。

鑒於上文所述，董事認為，有條件臨時協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

4. 轉讓事項

於二零二四年十二月二十三日(交易時段後)，貴公司(作為轉讓人)與黎先生(作為受讓人)訂立轉讓契據，據此，貴公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納轉讓應收款項，代價為23,391,264港元。於轉讓契據完成後，黎先生將有權享有應收款項的所有權利、所有權及權益。

4.1 背景

應收李女士款項

於二零二一年四月九日，世界財務(作為貸方)與李女士(作為借方)訂立貸款融資函件，據此，世界財務同意提供本金額為4,000,000港元之貸款，年利率為5%，為期三年。李女士的貸款於二零二四年六月一日到期。根據與李女士協定的還款時間表，應收李女士的貸款及利息將於二零二四年十二月前結清。於二零二四年十二月二十三日，世界財務按其總值將李女士的貸款轉讓予貴公司。於轉讓契據日期，應收李女士之未償還貸款及利息為4,500,274港元。

應收游先生款項

於二零二二年九月二十一日及二零二二年十月二十日，世界財務(作為貸方)與游先生(作為借方)訂立兩份貸款融資函件，據此，世界財務同意提供本金額分別為3,000,000港元及6,500,000港元的兩筆貸款，年利率均為7.5%，為期兩年。游先生的貸款分別於二零二四年九月二十日及二零二四年十月十九日到期。於二零二四年十二月二十三日，世界財務按其總值將游先生的貸款轉讓予 貴公司。於轉讓契據日期，應收游先生之未償還貸款及利息合計為9,071,043港元。

應收昱龍款項

於二零二三年三月三日， 貴公司(作為認購人)與昱龍(作為發行人)訂立票據文據，據此， 貴公司同意向昱龍認購本金額為7,800,000港元之短期票據(「昱龍票據」)，於二零二四年三月二日按每年365日基準按年利率5.5厘計息，須於二零二四年三月二日支付予 貴公司。昱龍票據於二零二四年三月二日到期。於轉讓契據日期，應收昱龍票據之未償還款項(包括利息及拖欠利息)為7,534,804港元。

應收雲龍亞太款項

於二零二三年三月九日， 貴公司(作為認購人)與雲龍亞太(作為發行人)訂立票據文據，據此， 貴公司同意向雲龍亞太認購本金額為5,000,000港元之短期票據(「雲龍亞太票據」)，於二零二四年三月八日按每年365日基準按年利率5.5厘計息，須於二零二四年三月八日支付予 貴公司。雲龍亞太票據於二零二四年三月八日到期。於轉讓契據日期，應收雲龍亞太票據之未償還款項(包括利息及拖欠利息)為2,285,143港元。

二零二四年三月轉讓事項

二零二四年三月轉讓事項已於二零二四年八月五日完成。於轉讓契據日期，黎先生尚未向 貴公司支付二零二四年三月轉讓事項之代價65,745,700港元。

收購該物業

於二零二四年十二月二十三日， 貴公司(作為買方)與黎先生(作為賣方)訂立

有條件臨時協議，據此，貴公司有條件同意收購，而黎先生有條件同意出售該物業，代價為88,000,000港元。有關收購事項的詳情，請參閱本函件第3節。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)昱龍及雲龍亞太的最終實益擁有人於關鍵時間及於最後實際可行日期分別為蘇施錦女士及呂婷婷女士；及(ii)李女士、游先生、昱龍及雲龍亞太各自及彼等之最終實益擁有人於關鍵時間及於最後實際可行日期為貴公司及其關連人士之獨立第三方。

4.2 轉讓契據

日期 二零二四年十二月二十三日(交易時段後)

訂約方 (1) 貴公司(作為轉讓人)；及
(2) 黎先生(作為受讓人)

主體事宜

貴公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納轉讓應收款項，代價為23,391,264港元。

代價及支付條款

轉讓事項之代價23,391,264港元乃貴公司與黎先生經考慮應收款項於轉讓契據日期的總值23,391,264港元後，按公平原則磋商釐定。

轉讓事項的代價23,391,264港元，連同二零二四年三月轉讓事項的代價65,745,700港元，須抵銷收購事項的代價88,000,000港元。於收購事項完成及轉讓事項完成後，黎先生因此應付貴公司的淨額將為1,136,964港元(「淨應付款項」)。

黎先生須於轉讓契據日期後180個營業日內，通過電匯至貴公司及／或其指定第三方指定的銀行賬戶，向貴公司及／或其指定第三方支付淨應付款項。

先決條件

根據轉讓契據，轉讓事項完成須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 收購事項完成；
- (2) 已獲上市規則規定之與轉讓契據項下交易有關的所有必要批准(包括股東於股東特別大會上通過必要之決議案)；
- (3) 自轉讓契據日期起至轉讓事項完成，訂約方各自的聲明、保證及承諾於所有重大方面均屬真實、準確及無誤導性；及
- (4) 未發生下文所界定之違約事件。

訂約方可書面通知另一訂約方豁免上述第三及第四項先決條件。倘上文所載條件未能於二零二五年六月三十日(或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期)或之前達成或豁免，轉讓契據須告停止及終結，其後任何一方均不得採取任何行動申索損害賠償，或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

於最後實際可行日期，先決條件(1)及(2)尚未達成，而先決條件(3)及(4)尚未觸發。 貴公司預期不會全部或部分及有條件或無條件豁免任何上述先決條件。

違約事件

下列每項事件或情況均為違約事件(「**違約事件**」)：

(a) 未付款

黎先生未於轉讓契據日期後180個營業日內全數支付淨應付款項；

(b) 失實陳述

黎先生在轉讓契據中作出或被視為作出的任何聲明或陳述，在作出或被視為作出時，在任何重大方面屬或證實屬不正確或具誤導性。然而，倘導致該陳述或聲明不正確或具誤導性的事件或情況可予補救，並於(i)黎先生向 貴公

司發出通知及(ii)黎先生知悉發生該事件或情況(以較早者為準)起計10日內補救，則不會發生違約事件；及

(c) 無力償債

黎先生無力償債、無能力償還債務，或未能或以書面形式承認一般無能力償還到期債務。

完成

轉讓事項完成被視為於所有先決條件已獲達成或豁免之日作實。

於轉讓事項完成後，黎先生將成為應收款項的法定及實益擁有人，並擁有其所有權利、所有權及權益。

4.3 進行轉讓事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述，應收款項均已逾期。執行董事兼主要股東黎先生已同意承讓應收款項的權利、所有權及利益，其於轉讓契據日期的總值為23,391,264港元。轉讓事項乃一種簡單而有效的方法，可降低 貴集團與應收款項相關的不可收回固有風險，並使 貴集團能夠節省本用於收取及收回應收款項的時間及資源。預期 貴集團資產淨值增加約5,700,000港元，乃由於應收一名董事款項增加22,600,000港元，部分被應收貸款及利息減少16,900,000港元所抵銷。收益5,700,000港元指與應收款項相關的信貸虧損撥備撥回。有關進一步詳情，請參閱通函附錄三所載 貴集團之未經審核備考財務資料。

此外，於最後實際可行日期， 貴集團應付黎先生的未償還款項為8,800,000港元(即收購事項代價的第一期付款)。於收購事項完成後，應付黎先生款項將增加至88,000,000港元。董事認為，進行轉讓事項符合 貴集團的利益，因為轉讓事項使 貴集團能夠抵銷應付黎先生款項，而無需大量現金流出。因此， 貴集團可在維持流動資金的同时，足額履行其對黎先生的還款義務。倘轉讓事項未能完成，收購事項的代價將被就二零二四年三月轉讓事項應收黎先生的尚未收取應收款項65,745,700港元所抵銷，而餘額22,254,300港元將由 貴集團內部資源撥付。

鑒於上述，董事認為，轉讓契據及其項下擬進行之交易均按正常商業條款或更佳條款進行，且屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

4.4 吾等對轉讓契據主要條款的分析及評估

為評估轉讓契據條款的公平性及合理性，吾等已進行以下分析並考慮下文所載因素。

轉讓事項的代價

轉讓事項之代價23,391,264港元乃 貴公司與黎先生經考慮應收款項於轉讓契據日期的總值23,391,264港元((i)李女士到期應付的未償還款項4,500,274港元；(ii)游先生到期應付的未償還款項9,071,043港元；(iii)昱龍到期應付的未償還款項7,534,804港元；及(iv)雲龍亞太到期應付的未償還款項2,285,143港元之統稱)後，按公平原則磋商釐定。因此，轉讓事項的代價完全相等於轉讓契據日期的應收款項面值(而非扣減信貸虧損撥備後的賬面值)，毋須向黎先生提供任何折讓。

誠如與管理層所討論，吾等獲悉並贊同，轉讓事項實際上及本質上乃黎先生以 貴集團為受益人致力按等額基準承擔 貴集團逾期已久及／或可能出現的壞賬，而毋須令 貴集團承受任何折讓或損失，同時與現有債務人(包括李女士、游先生、昱龍及／或雲龍亞太)相比，令 貴集團對還款時間表有一定的確定性或明確性。

貴集團採取收回應收款項的行動

經管理層告知， 貴集團已採取若干措施以收回逾期應收款項(倘適用)且吾等已向管理層索取以及獲得並審閱相關證明文件。

就應收李女士款項而言，其貸款於二零二四年六月一日到期。根據與李女士協定的還款時間表，應收貸款及利息均須於二零二四年十二月前結清。於二零二四年十一月三十日，世界財務向李女士發出催款函，要求清償未償還款項及應計利息。然而，於最後實際可行日期，李女士並無對催款函作出回覆，亦無履行其還款責任。

就應收游先生款項而言，其貸款分別於二零二四年九月二十日及二零二四年十月十九日到期。於二零二四年十一月三十日，世界財務向游先生發出催款函，要求清償未償還款項及應計利息。然而，於最後實際可行日期，游先生並無對催款函作出回覆，亦無履行其還款責任。

就應收昱龍款項而言，昱龍票據於二零二四年三月二日到期。於二零二四年十二月六日，貴公司向昱龍發出贖回通知表格，行使其權利按本金額連同應付貴公司之相應利息贖回昱龍票據。然而，於最後實際可行日期，昱龍並無對贖回通知表格作出回覆，亦無履行其責任。

就應收雲龍亞太款項而言，雲龍亞太於二零二四年三月八日到期。於二零二四年十二月六日，貴公司向雲龍亞太發出贖回通知表格，行使其權利按本金額連同應付貴公司之相應利息贖回雲龍亞太票據。然而，於最後實際可行日期，昱龍並無對贖回通知表格作出回覆，亦無履行其責任。

根據吾等與管理層的討論，李女士、游先生、昱龍及雲龍亞太均無制定任何承諾結算未償還貸款的具體還款時間表，且並不確定李女士、游先生、昱龍及／或雲龍亞太是否有能力償還未償還貸款金額。經考慮上述情況，吾等與董事一致認為，轉讓事項為貴集團提供於可預見時間範圍內收回未償還款項的一次性解決方案，從而最大限度地降低與應收款項有關的不確定性及信貸風險。

此外，假設貴公司決定對李女士、游先生、昱龍及／或雲龍亞太提起法律訴訟，強制執行有關貸款協議及／或票據文據，預期將予產生的相關時間及成本並不確定且難以估計，而轉讓事項可讓貴集團節省以其他方式收回及收取應收款項所需的時間及資源，並為貴集團提供收回有關貸款協議及／或票據文據項下長期拖欠款項的可預見時間表。因此，吾等認為，執行轉讓事項符合貴公司及股東的整體利益，而非對李女士、游先生、昱龍及／或雲龍亞太提起法律訴訟。

概要

經考慮(i) 貴集團已採取收回應收款項的行動(將於本函件「4.4 吾等對轉讓契據主要條款的分析及評估－ 貴集團採取收回應收款項的行動」一節論述)；(ii)根據吾等與管理層進行磋商，李女士、游先生、昱龍及雲龍亞太均未制定任何具體還款時間表以承諾支付未償貸款，且李女士、游先生、昱龍及雲龍亞太是否有能力償還未償貸款金額存在不確定性；(iii)執行轉讓事項符合 貴公司及股東的整體利益，而非對李女士、游先生、昱龍及雲龍亞太提起法律訴訟；(iv)與現有債務人相比，轉讓事項使 貴集團能夠在未令 貴集團承受任何折讓或損失情況下自黎先生收回應收款項下的欠款，同時使 貴集團對還款時間表有了一定的確定性或明確性；及(v)吾等自管理層了解到，於最後實際可行日期，應收款項已屬免息，因此 貴公司的狀況並無惡化，因此吾等認為轉讓事項誠屬可接納、公平及合理。

此外，吾等已向管理層取得並審閱轉讓契據，且吾等了解轉讓事項的代價連同二零二四年三月轉讓事項的代價，須抵銷收購事項的代價。於收購事項完成及轉讓事項完成後，黎先生因此應付 貴公司的淨額將為1,136,964港元(「淨應付款項」)。黎先生須於轉讓契據日期後180個營業日內，通過電匯至 貴公司及／或其指定第三方指定的銀行賬戶，向 貴公司及／或其指定第三方支付淨應付款項。

鑒於(i)轉讓事項為 貴集團提供收回未償還款項的一次性解決方案；(ii) 貴集團實行轉讓事項將減輕其虧損並保護其與應收款項相關的利益；(iii)轉讓事項將消除相關債務人所結欠應收款項的未償還金額無法收回的潛在風險；及(iv)上市發行人接受或使用非現金資產作為結算應收／應付另一方未償還款項的方式是常見市場慣例，吾等認為 貴公司訂立轉讓契據及繼續進行轉讓事項乃有關應收款項的適當行當方案，且符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 收購事項及轉讓事項之財務影響

對收益及盈利的影響

誠如本函件第3節所載，該物業按「現狀」基準出售予買方，惟受現有租賃協議所規限。該物業目前以每月100,000港元出租予獨立第三方，租期至二零二五年十二月三十一日。於收購事項完成後，貴公司可享有該物業之租金收入，對貴公司之盈利有正面影響。完成後，該物業被視為貴集團的投資物業，並須重估以作年度報告用途。重估盈虧(如有)將影響貴集團的年度盈利。另一方面，於完成轉讓事項後，由於撥回與應收款項有關的信貸虧損撥備，預期將錄得收益約5,700,000港元。

對資產及負債的影響

誠如通函附錄三「本集團之未經審核備考財務資料」所載，於收購事項完成及轉讓事項完成後，由於(i) 貴集團投資物業增加約92,400,000港元；(ii) 貴集團應收貸款及利息減少約16,900,000港元；及(iii)應收一名董事款項減少約65,400,000港元，預期貴集團資產總值將增加約10,100,000港元。由於印花稅及法律費用等其他成本增加，預期貴集團負債總額將增加約4,400,000港元。

務請注意，上述分析僅供說明之用，並不代表貴集團於收購事項完成後的財務狀況。

6. 結論

經考慮上述主要因素，尤其是：

- (i) 本函件第3.5節所論述的進行收購事項之理由及裨益；
- (ii) 如本函件第3.4節所述，評估價值乃評估收購事項的代價及吾等據此進行的工作的公平性及合理性的適當參考點；

獨立財務顧問函件

- (iii) 本函件第4.3節所論述的進行轉讓事項之理由及裨益；
- (iv) 執行轉讓事項符合 貴公司及股東的整體利益，而非對李女士、游先生、昱龍及雲龍亞太提起法律訴訟(如本函件第4.4節所論述)；
- (v) 轉讓事項的代價完全相等於轉讓契據日期的應收款項面值，毋須向黎先生提供任何折讓(如本函件第4.4節所論述)；及
- (vi) 如本函件第4.4節所論述， 貴集團為收回未償還應收款項(倘適用)已採取的行動，

吾等認為，該等交易誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體最佳利益。

意見及推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由，吾等認為，儘管該等交易並非於一般及日常業務過程中進行，但按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等將建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等交易。

此 致

未來世界控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
中毅資本有限公司
董事總經理－ 聯席董事
投資銀行部
蘇凱澤 吳旻珊
謹啟

二零二五年二月二十五日

附註：

蘇凱澤先生為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之負責人員。蘇先生於香港機構融資行業積逾20年經驗。

吳旻珊女士為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之負責人員。吳女士於香港機構融資行業積逾10年經驗。

1. 財務摘要概要

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料分別披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fw-holdings.com)刊載：

- (i) 本公司於二零二二年四月二十九日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第64至171頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901518_c.pdf
- (ii) 本公司於二零二三年四月二十八日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第71至173頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042802273_c.pdf
- (iii) 本公司於二零二四年四月二十九日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第66至165頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901604_c.pdf
- (iv) 本公司於二零二四年九月十九日刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(第21至57頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0919/2024091900756_c.pdf

2. 債務

下表載列本集團於二零二四年十二月三十一日(即就本通函之債務而言之最後實際可行日期)之債務明細。

	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
銀行借貸(附註a)	217,368
其他借貸(附註b)	297,772
租賃負債(附註c)	22,529
應付債券(附註d)	44,857
承兌票據(附註e)	13,887
一名董事貸款(附註f)	63,563
	659,976

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，銀行借貸由本集團淨賬面值約564,000,000港元(未經審核)的投資物業作抵押，並按(i)港元最優惠利率減2.5%之年利率，(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加2%之年利率或港元最優惠利率減2.5%之年利率(以較低者為準)及(iii)香港銀行同業拆息(一週至一個月)加2.5%之年利率計息。
- (b) 於二零二四年十二月三十一日，部分其他借貸約85,879,000港元(未經審核)乃由按公平值計入其他全面收益的金融資產的質押約9,910,000港元(未經審核)、按公平值計入損益的金融資產約11,291,000港元(未經審核)及本集團淨賬面值252,000,000港元(未經審核)的投資物業作抵押，其中689,000港元(未經審核)以固定年利率8%計息，34,906,000港元(未經審核)以較港元最優惠利率低2%的利率計息及50,284,000港元(未經審核)免息。

其他借貸結餘約人民幣199,109,000元(未經審核)(相當於約211,893,000港元(未經審核))為無抵押，按介於3.95%至4%不等的固定年利率計息，乃來自本集團附屬公司董事的貸款約人民幣56,910,000元(未經審核)(相當於約60,565,000港元(未經審核))及來自若干個別第三方的貸款約人民幣142,199,000元(未經審核)(相當於約151,328,000港元(未經審核))。

- (c) 本集團就租賃位於香港及中國的辦公室、酒店及購物中心物業訂立數份租賃協議，就該等租賃確認使用權資產及租賃負債。於二零二四年十二月三十一日，有關租賃負債為約22,529,000港元(未經審核)，其中約2,704,000港元(未經審核)分類為流動負債及約19,825,000港元(未經審核)分類為非流動負債。租賃負債的利率介乎每年7.60%至10.11%。
- (d) 本集團發行本金額為42,200,000港元(未經審核)到期日為二零二五年一月四日的債券，按港元最優惠利率加每年2.5%的浮息計息並須每季支付。於二零二四年十二月二十七日，本集團已進一步延長到期日至二零二五年四月四日，利率維持不變。

於二零二四年十二月三十一日，淨賬面值約44,857,000港元(未經審核)分類為流動負債。

- (e) 本集團發行承兌票據以結算部分收購公司的代價。承兌票據到期日為二零二七年七月三十一日，按5%的固定年利率計息，並須每年支付，於二零二四年十二月三十一日的淨賬面值為約13,887,000港元(未經審核)，分類為流動負債約287,000港元(未經審核)及非流動負債約13,600,000港元(未經審核)。
- (f) 於二零二四年十二月三十一日，本集團有來自一名董事的免息及無抵押貸款約63,563,000港元(未經審核)，於二零二四年十二月三十一日，該等貸款分類為流動負債約21,284,000港元(未經審核)，及非流動負債約42,279,000港元(未經審核)。

除上文所述者及集團內公司間負債及於一般業務過程中之正常應付貿易賬款及其他應付款項及應計費用外，於二零二四年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常應付貿易賬款除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及現時可用之銀行及其他借貸融資以及現有現金及銀行結餘，本集團具備充足營運資金應付自本通函刊發日期起計未來至少十二個月之當前需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之財務或貿易狀況於二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)概無任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事(i)物業投資、管理及代理；(ii)證券買賣及投資；(iii)提供融資服務；(iv)證券經紀業務；(v)酒店運營及配套業務；及(vi)資產管理。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約23,600,000港元及本公司擁有人應佔純利約13,100,000港元。於二零二四年，本集團策略性地擴展及多元化其業務運營，特別是在(i)酒店運營及配套業務，(ii)物業投資、管理及代理，及(iii)證券買賣及投資方面。

二零二四年七月，本集團兩家酒店融匯通君亭酒店及長治潞州希爾頓歡朋酒店開始試業。此外，本集團於二零二四年七月完成收購Elite Holdings International Limited及其附屬公司(「**Elite Holdings集團**」)，其擁有長治潞州希爾頓歡朋酒店的樓宇。本集團透過在中國經營四至五星級酒店，已策略性提升於酒店運營及配套業務的份額，並使收益來源多元化，預期本集團將繼續發掘合適的商機，以擴展其酒店管理及運營業務。

此外，本集團透過(i)於二零二四年五月完成收購山西美聯行物業管理有限公司及其附屬公司上海知盈物業管理有限公司(「**美聯行集團**」)及(ii)於二零二四年十一月完成收購深圳美鏈行物業管理有限公司(「**美鏈行物業**」)，加強其物業管理服務組合。美聯行集團及美鏈行物業於中國各省份及城市(包括山西省、海南省、浙江省、上海市及廣東省)擁有多項物業。於最後實際可行日

期，美聯行集團及美鏈行物業擁有的大多數物業現時已租出並產生租金收入。預期本集團可透過多元化的物業投資組合產生穩定的租金收入，並可受惠於該等物業的長期潛在升值潛力。

於二零二五年一月，本集團完成收購一間獲發牌可根據證券及期貨條例進行第9類(提供資產管理)受規管活動的公司。預期本集團可利用該資產管理公司與本集團透過其全資附屬公司未來世界證券投資有限公司(一間獲發牌可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的公司)進行的現有證券金融服務業務之間的協同效應，發展成為香港綜合金融服務供應商。

就收購Elite Holdings集團而言，代價將透過發行本公司新股份償付。有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零二五年一月十五日之公佈。除已披露者外，預期上述各項重大收購事項之代價將由本集團內部資源撥付。

6. 本集團最近期刊發經審核賬目日期後之重大收購事項

自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來，本公司曾進行下列收購，而有關溢利或資產對或將對本公司下期所刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表的數據作出重大貢獻。

於二零二四年三月，本集團完成收購兩家酒店運營公司(山西融匯通君亭酒店有限公司及山西融匯通酒店管理有限公司)全部股權，總代價為人民幣17,900,001元。該兩家公司主要業務為於中國的酒店運營及配套業務。詳情請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公佈。

於二零二四年五月，本集團完成收購美聯行集團，總代價為人民幣7,300,000元。美聯行集團主要於中國從事房地產及物業服務。詳情請參閱本公司日期為二零二四年三月十八日及二零二四年四月十七日的公佈。

於二零二四年七月，本集團完成收購Elite Holdings International Limited(「Elite Holdings」)及其附屬公司，代價為人民幣1,774,700元。Elite Holdings為一家投資控股公司，擁有本集團經營的其中一家酒店的樓宇。詳情請參閱本公司日期為二零二四年六月二十六日、二零二四年七月三十一日及二零二五年一月十五日的公佈。

應付收購公司董事的酬金及收購公司董事已收實物分派的總額不會因有關收購而改變。

除上文披露者外，自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來，本集團成員公司概無收購或同意將予收購或正在建議收購業務或公司股本權益，且該公司的溢利或資產對或將對本公司的核數師報告或下期刊發賬目中的數據作出重大貢獻。

該物業的未經審核損益表

根據《上市規則》第14.67(6)(b)(i)條，如收購的資產（一項業務或一間公司除外）會產生收益，並具有可識別的收入流或資產估值，本公司須於本通函載列由二零二三年八月二十二日（賣方持有該物業的開始日期）起至二零二三年十二月三十一日止期間及截至二零二四年十二月三十一日止年度（「有關期間」）有關該等資產的可識別收入流的損益表，而該等損益表須經核數師或申報會計師審閱，以確保該等資料已適當編製及源自相關簿冊及紀錄。

本附錄所載該物業有關期間的未經審核損益表（「未經審核損益表」）由董事根據賣方提供的資料編製如下：

	二零二三年 八月二十二日至 二零二三年 十二月三十一日 期間 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
租金收入	—	1,200
租金及差餉	(23)	(86)
樓宇管理費	(40)	—
淨(虧損)/溢利	(63)	1,114

附註：

- 編製上述與該物業有關的財務資料採用的會計政策與本公司已刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報中所載的本集團會計政策基本一致。
- 有關期間的租金收入根據賣方提供的租賃協議編製。

3. 董事根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港相關服務準則》第4400號(修訂版)「協定程序之委聘」，委聘本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司就有關期間該物業的未經審核損益表進行若干協定程序。該等程序由董事決定及負責。本公司核數師執行的程序概述如下：
- (i) 自董事獲得該物業的未經審核損益表，其載列有關期間租金收入、租金及差餉及樓宇管理費。
 - (ii) 自董事獲得一份附表，當中載列有關期間該物業出租人及承租人之名稱及地址、租期、每月租金、租金及差餉及樓宇管理費(「租金收入概要」)，並檢查計算有關期間租金收入之算術準確性。
 - (iii) 自董事獲得租賃協議副本，並將租金收入概要所示該物業出租人及承租人之名稱及地址、租期及每月租金以及開支承擔條款(「詳情」)與租賃協議之相關詳情進行比較。
 - (iv) 將租金收入概要所示有關期間之租金收入、租金及差餉及樓宇管理費分別與該物業的未經審核損益表所示租金收入、租金及差餉及樓宇管理費金額進行比較。

核數師得出的確實結果如下：

- a. 就程序(i)而言，核數師自董事獲得未經審核損益表，其載列有關期間租金收入、租金及差餉及樓宇管理費。
- b. 就程序(ii)而言，核數師自董事獲得租金收入概要及發現有關期間租金收入的計算屬準確。
- c. 就程序(iii)而言，核數師自董事獲得租賃協議及發現租金收入概要所示詳情與租賃協議之相關詳情一致。
- d. 就程序(iv)而言，核數師發現租金收入概要所示有關期間租金收入、租金及差餉及樓宇管理費分別與未經審核損益表所示租金收入、租金及差餉及樓宇管理費金額一致。

核數師已進行其與本公司所訂相關委聘書載明的上述協定程序，並向董事報告其根據協定程序所得的確實結果。根據本公司與核數師所訂有關委聘書的條款，其所報告的確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。董事認為，未經審核損益表已根據租賃協議所載資料妥為編製。

上述程序並不構成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或香港投資通函呈報準則作出的核證聘用。因此，本公司的核數師並無就本通函所披露該

物業的未經審核財務資料及有關期間的租金收入作出任何核證或表述。

倘若本公司的核數師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或香港投資通函呈報聘用準則就該物業的損益表執行額外程序或執行核證聘用，本公司的核數師可能會注意到其他事項，並予以報告。

經考慮上述該物業未經審核財務資料的披露，董事認為，未經審核損益表已妥為編製及源自租賃協議。

該物業的估值

由於本公司未能從賣方取得該物業的估值報告，故本通函並無披露該物業於有關期間內各期末及財政年度末的估值。取而代之，經獨立估值師評估之該物業於二零二四年十一月三十日的估值已編製並載於本通函附錄四。

以下乃自本公司之獨立申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司接獲之報告全文，乃為載入本通函而編製。

(A) 本集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

以下為未來世界控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之未經審核備考財務資料，包括於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註（統稱為「未經審核備考財務資料」）。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，以說明本通函「董事會函件」一節所述之建議收購物業及轉讓應收款項（「收購事項及轉讓事項」）之影響。

下文呈列之未經審核備考財務資料乃為說明本集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產負債表而編製，猶如收購事項及轉讓事項已於二零二四年六月三十日完成。

本集團之未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料，其源自本公司日期為二零二四年九月十九日之截至該日止期間之已刊發中期報告，並經備考調整，該等調整如隨附附註所概述已清楚列示及解釋、有事實依據及直接因收購事項及轉讓事項而產生。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，並基於若干假設、估計及目前可得資料。因此，由於其假設性質使然，其未必真實反映本集團於收購事項及轉讓事項完成後之特定日期或任何其他日期之資產及負債狀況。

本集團之未經審核備考財務資料應與本集團之過往財務資料（載於本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二四年 六月三十日之 未經審核綜合 資產負債表 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	備考調整 千港元 附註(c)	本集團於 二零二四年 六月三十日之 未經審核備考 綜合資產負債表 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	2,000	–	–	2,000
使用權資產	794	–	–	794
投資物業	814,710	–	92,386	907,096
商譽	3,471	–	–	3,471
於一間聯營公司之權益	–	–	–	–
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產	8,963	–	–	8,963
投資企業債券	14,014	–	–	14,014
應收貸款	11,064	–	–	11,064
遞延稅項資產	2,847	–	–	2,847
租賃按金	249	–	–	249
	<u>858,112</u>	<u>–</u>	<u>92,386</u>	<u>950,498</u>
流動資產				
存貨	7,485	–	–	7,485
應收貸款及利息	144,193	(16,948)	–	127,245
按公平值計入損益之金融資產	103,980	–	–	103,980
應收貿易賬款及其他應收				
款項、按金及預付款項	34,315	–	–	34,315
應收一名董事款項	65,746	22,623	(88,000)	369
現金及銀行結餘	135,217	–	–	135,217
	<u>490,936</u>	<u>5,675</u>	<u>(88,000)</u>	<u>408,611</u>
分類為持作出售資產	<u>37,829</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>37,829</u>
	<u>528,765</u>	<u>5,675</u>	<u>(88,000)</u>	<u>446,440</u>

	本集團於 二零二四年 六月三十日之 未經審核綜合 資產負債表 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	備考調整 千港元 附註(c)	本集團於 二零二四年 六月三十日之 未經審核備考 綜合資產負債表 千港元
流動負債				
貿易應付賬款、應計費用及 其他應付款項	146,557	–	4,386	150,943
租賃負債	626	–	–	626
銀行借貸	272,160	–	–	272,160
其他借貸	88,238	–	–	88,238
應付債券	42,200	–	–	42,200
應付稅項	2,309	–	–	2,309
一名董事發放的貸款	21,496	–	–	21,496
	<u>573,586</u>	<u>–</u>	<u>4,386</u>	<u>577,972</u>
流動負債淨值	<u>(44,821)</u>	<u>5,675</u>	<u>(92,386)</u>	<u>(131,532)</u>
資產總值減流動負債	<u>813,291</u>	<u>5,675</u>	<u>–</u>	<u>818,966</u>
非流動負債				
租賃負債	176	–	–	176
	<u>176</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>176</u>
資產淨值	<u><u>813,115</u></u>	<u><u>5,675</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>818,790</u></u>

本集團未經審核備考財務資料附註：

- (a) 本集團之財務資料乃基於本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料，其來源自本集團日期為二零二四年九月十九日之截至該日止期間之已刊發中期報告。

- (b) 該等調整乃為反映(i)黎先生同意接納轉讓應收款項總額，代價約為22,623,000港元，及(ii)於二零二四年六月三十日撥回與轉讓應收款項相關的信貸虧損撥備約5,675,000港元。於二零二四年六月三十日，轉讓應收款項總額及其各自的信貸虧損撥備明細如下：

	信貸虧損撥備 千港元	總額 千港元
應收李女士款項	798	4,500
應收游先生款項	1,586	8,890
應收昱龍款項	2,529	7,096
應收雲龍亞太款項	762	2,137
	<u>5,675</u>	<u>22,623</u>

- (c) 該等調整乃為反映(i)收購事項的代價88,000,000港元(須抵銷轉讓事項的代價(如上文附註(b)所述))及二零二四年三月轉讓事項的代價(於二零二四年六月三十日入賬為應收一名董事款項)；及(ii)收購事項及轉讓事項的其他直接應佔成本約4,386,000港元，包括印花稅約3,740,000港元及法律費用約646,000港元。

由於本集團擬持有物業作出租及／或資本增值目的，故物業乃分類為投資物業。投資物業初步按成本(包括交易成本)計量，並於其後按公平值計量。

- (d) 概無就未經審核備考綜合資產負債表作出調整以反映本集團於二零二四年六月三十日後訂立之任何買賣結果及其他交易。
- (e) 假設收購事項及轉讓事項已於二零二四年六月三十日完成，本集團於二零二四年六月三十日之流動負債淨額約為131,532,000港元。該等情況顯示存在可對本集團的持續經營能力構成重大疑問的重大不確定因素。因此，本集團可能未能於正常業務過程中變現其資產及解除其負債。

本公司董事於編製未經審核備考財務資料時已考慮以下各項：

本集團之流動負債包括銀行借貸約182,635,000港元(由於相關借貸協議載有按要求還款條款，故已分類為流動負債)。根據借貸協議，借貸須於13至19年間按月分期償還。本集團定期監察該等銀行借貸之契諾及定期還款之遵守情況，本公司董事認為，倘本集團持續達到該等要求，銀行並不會行使其酌情權要求還款。

此外，本公司董事亦會考慮採取多項措施，目標是改善本集團的營運資金及現金流狀況，包括嚴格控制本集團的成本、尋求新商機以及進行股本集資。

經考慮上述因素及措施，本公司董事信納本集團能履行其於到期時之財務責任。因此，本公司董事認為，以持續經營基準編製未經審核備考財務資料實屬恰當。

倘本集團未能持續經營，則將會對未經審核備考財務資料作出調整以將資產賬面值撇減至其可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，並為可能產生之任何進一步負債計提撥備。該等調整之影響並未於未經審核備考財務資料中反映。

(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為自申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以載入本通函。

**MOORE**

大華馬施雲會計師事務所有限公司

香港九龍尖沙咀
廣東道19號海港城
環球金融中心北座1001至1010室電話 +852 2375 3180
傳真 +852 2375 3828www.moore.hk會計師事務所有限公司
大華馬施雲**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告****致未來世界控股有限公司董事**

吾等已完成吾等之核證委聘，以就未來世界控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)包括 貴公司刊發之日期為二零二五年二月二十五日之通函(「通函」)附錄三A部所載之於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄三A部。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明建議收購物業及轉讓應收款項(「收購事項及轉讓事項」)對 貴集團於二零二四年六月三十日之資產及負債之影響，猶如收購事項及轉讓事項已於二零二四年六月三十日進行。為此過程之一部分，董事已自 貴集團日期為二零二四年九月十九日之截至二零二四年六月三十日止期間之中期報告(已就此刊發中期報告)摘錄有關 貴集團於二零二四年六月三十日之資產及負債之資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本行應用香港質量管理準則第1號「對財務報表進行審計或審閱或從事其他保證或相關服務委聘的企業品質控制」，其要求本行設計、實施及營運一套質量管理制度，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告於發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則（「香港核證業務準則」）第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函的目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等不對該等事件或交易於二零二四年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就報告未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，作為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

與持續經營基準有關的重大不確定因素

吾等請閣下注意未經審核備考財務資料附註(e)，當中顯示貴集團於二零二四年六月三十日之備考流動負債淨額約131,532,000港元。該等情況顯示存在可對貴集團的持續經營能力構成重大疑問的重大不確定因素。吾等的意見並無就本事項作出修訂。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

吳艾欣

執業證書編號：P07422

香港，二零二五年二月二十五日

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就本集團持有之物業權益於二零二四年十一月三十日之估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港上環永樂街93-103號403室

網址: www.mpval.com

敬啟者：

對香港樂活道20號樂景園28樓B室進行估值

指示

吾等遵照未來世界控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之指示，對位於香港樂活道20號樂景園28樓B室的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零二四年十一月三十日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估值標準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第五章、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則所載的所有規定。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式進行交易之估計金額」。

估值假設

吾等之物業估值不包括因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何出售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致的估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無就任何估物業權益的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項計提撥備。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等已假設有關於物業權益之可轉讓土地使用權已以象徵式土地使用費出讓，並已全數繳清應付之地價。除另有註明外，吾等已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。

除本報告另有說明外，吾等假設有關物業為空置。

持續使用假設有關於物業將用作其設計及建造的用途，或其目前所採納的用途。對於持續使用的物業所進行的估值並不代表有關物業在公開市場零碎出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或進行環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以自任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必要執照、同意書或其他法定或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，除本報告另有說明外，吾等假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何僭越或侵佔情況。

吾等已進一步假設該等物業於估值日期並無轉讓或涉及任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦已假設該等物業於吾等視察當日至估值日期止期間並無任何重大變動。

估值方法

除另有註明外，吾等於估值過程中已按該等物業的指定用途進行估值，並知悉該等物業將用作該等用途(下文稱為「**持續用途**」)。

於對物業權益進行估值時，吾等已以市場法進行估值，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於比較有關出售及物業時，已考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

由於標的物業附近有合適的可比參考項目，市場法能更直觀地反映其市場價值，因此採用市場法。

業權調查

吾等並無獲提供關於香港的物業權益所有權的文件副本。然而，吾等已就該物業向香港土地註冊處進行查冊。惟吾等未有仔細審查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確認土地查冊可能有或可能未有顯示的任何改動。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地勘察

吾等已視察該物業的外部，並於可能情況下視察其內部。實地視察由Greivis Sze(BSc Real Estate、睿力評估諮詢有限公司總監)及Angel Lui(香港測量師學會見習會員、睿力評估諮詢有限公司分析師)於二零二四年十二月十二日進行。然而，吾等並無進行任何實地勘察以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。吾等並無對任何公用服務設施進行任何測試。

資料來源

除另有註明外，吾等於頗大程度上倚賴 貴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、發展方案、物業識別、佔用詳情、佔地面積、樓面面積、有關年期的事宜、租約及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦曾向 貴公司求證所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設交予吾等之有關業權文件及正式地盤規劃所示的面積均為正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

限制條件

本報告內容凡摘錄及翻譯自相關中文文件者，倘用語有歧義，概以文件正本為準。

貨幣

本報告所載所有貨幣金額均以港元(「港元」)計值。

備註

本報告及當中所達致價值的結論僅供未來世界控股有限公司使用或用於所說明的唯一及特定用途，且吾等概不就本報告內容向任何人士承擔責任或法律責任。

吾等之估值概述如下及隨附估值證書。

此 致

香港灣仔
莊士敦道181號
太有大廈612室
未來世界控股有限公司
董事會 台照

代表
睿力評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事總經理
區永源
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

二零二五年二月二十五日

附註：區永源先生為香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區之財務估值及物業估值方面分別擁有逾20年經驗。

估值證書

貴集團持作投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十一月三十日 之市值 港元
香港 樂活道20號 樂景園28樓B室 (「該物業」)	根據佔用許可證第H20/95號，該物業為位於樂景園28樓的住宅單位(「該大樓」)，於一九九五年落成，樓高43層。	於估值日期，該物業的租期由二零二四年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，每月租金為100,000港元(包括地租及政府差餉)以及二零二四年地租及差餉為86,041港元。	88,000,000.00 (捌仟捌佰萬)
內地段第8812號 156/14,215份等份及 不可分割部份或份 數	該大樓位於香港跑馬地樂活道。有關地區是一個完善的住宅區；附近有大眾購物、康樂及公共設施。電車、公共小型巴士及計程車等公共交通工具一應俱全。	根據售樓說明書，物業權益的實用面積約為2,853平方英呎(約265.05平方米)。 該大樓根據於二零二零年十二月四日刊憲之香港規劃區第7區黃泥涌分區計劃大綱核准圖第S/H7/21號被劃為「住宅(丙類)」地帶。	88,000,000.00 (捌仟捌佰萬)
	內地段第8812號乃根據換地文書第12154號持有，租期自一九九一年七月十九日至二零四七年六月三十日，自一九九一年七月十九日起計。標的地段之地租為每年2,016,360.00港元。		

附註：

- i. 根據日期為二零二三年八月二十二日的代價為100,000,000.00港元的轉讓事項(註冊摘要編號23091101140362)，該物業的註冊擁有人為黎朗威。
 - ii. 於土地登記冊就該物業權益登記的重大產權負擔如下：
 - 日期為一九九五年四月七日的合約完成證明書(註冊摘要編號UB6264773)
 - 日期為一九九五年四月十一日以合和物業管理有限公司(「管理人」)為受益人的公契及管理協議(註冊摘要編號UB6274152)。(備註：附規劃)
- 除通函所披露的重大產權負擔外，物業並無其他重大產權負擔、留置權、質押及按揭。
- iii. 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與該物業相若—可比較物業實用面積之價格範圍介乎每平方英尺31,000港元至41,000港元。將該等可比較物業銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、面積、景觀、樓層、落成年份、樓宇狀況及任何其他相關因素)後，估值所採納之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，可比較物業的經調整價格範圍介乎29,000港元至33,000港元，及吾等已採納可比較物業實用面積之平均單位價格每平方英尺30,845港元。
 - iv. 該四宗可比較物業交易參考項目之挑選準則載列如下：
 - a. 可比較參考項目的用途，其用作高層住宅物業；
 - b. 可比較參考項目的地點，其位於香港跑馬地；
 - c. 可比較參考項目的實用面積，其超過2,000平方英尺；及
 - d. 可比較參考項目的交易日期在估值日期前三年內。
 - e. 可比較參考樓宇的樓齡介乎一九九零年至二零零零年，惟進行修復的樓宇除外。

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。可比較參考項目詳情如下：

序號	地址	實用面積 (平方英尺)	交易日期	代價 (港元)	單位價格／ 平方英尺 (港元)
1	香港跑馬地樂活道20號 樂景園31樓B室	2,853	二零二三年十二月八日	90,000,000	31,546
2	香港跑馬地樂活道20號 樂景園26樓B室	2,853	二零二四年三月十五日	90,000,000	31,546
3	香港跑馬地雲地利道3號 雲暉大廈A座19樓2室及 一個停車位	2,006	二零二二年十月十七日	78,000,000	38,883
4	香港跑馬地雲地利道3號 雲暉大廈A座21樓2室及 一個停車位	2,006	二零二三年六月二日	83,600,000	41,675

吾等採用了可比較參考項目，考慮了時間、面積、樓層、樓齡和樓宇狀況折讓，並對時間、面積、樓層、樓齡和樓宇狀況採用了5%至-14%的調整。

物業的市場價值：

市價
(港元)

計算公式：

$$\text{市值} = A \times B \quad 88,000,000$$

其中：

A = 所採納單位價格－30,845港元／平方英尺

B = 標的物業的實用面積(平方英尺)－2,853平方英尺

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本集團的資料。董事願共同及個別對當中所載資料負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在所有重大方面均為準確及完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜致使本通函所載之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員或彼等的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、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載入該條所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份及本公司相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	於股份之權益	佔已發行股份 概約百分比
黎先生(附註1)	受控法團權益	50,316,589	19.71%
余慶銳	實益擁有人	133,511	0.05%

附註：

- (1) 該等股份由China Clean Energy Technology Limited持有，其由黎先生全資擁有。

除上文所披露者外，就董事所悉，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的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、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及

聯交所之權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載入該條所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

就任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)或公司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部第2及第3分部之條文予以披露之權益或淡倉，或須記入本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	權益性質	於股份之權益	佔已發行股份 概約百分比
China Clean Energy Technology Limited ^(附註1)	實益擁有人	50,316,589	19.71%
譚晉康	實益擁有人	22,440,000	8.79%
葉駿達	實益擁有人	21,960,000	8.60%
朱煜信	實益擁有人	21,700,000	8.50%
劉明忠	實益擁有人	21,320,000	8.35%
楊璇姿	實益擁有人	20,880,000	8.18%
方雯雯	實益擁有人	19,143,000	7.50%

附註：

- (1) 黎先生為China Clean Energy Technology Limited的唯一股東兼唯一董事。黎先生被視為於China Clean Energy Technology Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所悉，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須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文予以披露之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，余慶銳先生為中達集團控股有限公司（「中達」）（其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：139）之董事。中達之主要業務為證券及期貨買賣業務、金融投資、物業投資及放貸業務。本公司與中達為由分開及獨立管理層營運的獨立上市實體。余慶銳先生個人無法控制董事會，且其完全知悉，並一直向本公司履行其受信責任，以及為並將繼續為本公司及其股東的整體最佳利益行事。因此，本集團可按公平原則獨立經營其業務，不受中達所影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及其緊密聯繫人有任何業務或權益與本集團業務構成競爭或可能構成競爭，與本集團亦概無任何其他利益衝突。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有不可由本集團於一年內在不予賠償（法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

5. 董事於本集團資產、合約及安排之權益

於最後實際可行日期，概不存在任何董事於當中擁有重大權益且對本集團任何業務而言屬重大之任何合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起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. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所悉，目前概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉由本集團任何成員公司提起或針對其提起的尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

本通函所載提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
中毅資本有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第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
睿力評估諮詢有限公司	合資格估值師
大華馬施雲會計師 事務所有限公司	執業會計師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載的形式及內容轉載其函件及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。獨立財務顧問函件已於本通函日期發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家各自(i)並無擁有本集團任何成員公司之股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利(不論是否可依法強制執行)，及(ii)並無於自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表編製日期)起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。

8. 重大合約

於最後實際可行日期前兩年開始之期間內，本集團成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大之本集團合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與中達證券投資有限公司（作為包銷商）訂立的日期為二零二三年六月十六日的包銷協議，內容有關按認購價每股供股股份0.6港元按每持有一股股份獲發一股供股股份的基準供股116,095,491股供股股份；
- (b) 本公司全資附屬公司深圳柏億實業投資有限公司（作為買方）（「**深圳柏億**」）、張璋（作為賣方）、山西融匯通酒店管理有限公司（「**融匯通酒店**」）及山西融匯通君亭酒店有限公司（「**君亭酒店**」）訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的第一份股權轉讓協議，內容有關分別自賣方及融匯通酒店收購君亭酒店的40%及60%股權，代價分別為人民幣1元及人民幣2,500,000元；
- (c) 深圳柏億（作為買方）、常玉枝（作為賣方）及融匯通酒店訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的第二份股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣15,400,000元收購融匯通酒店的100%股權；
- (d) 世界財務（作為貸方）與中達（作為借方）訂立的日期為二零二四年二月二日的補充協議，內容有關（其中包括）延長世界財務根據日期為二零一七年九月七日的原貸款協議（經日期為二零一七年九月十九日、二零一八年四月二十五日、二零二零年十月七日及二零二四年二月二日的四份補充協議所補充）向中達授出之貸款融資及修訂其本金額；
- (e) 深圳柏億（作為買方）及郝曉潤（作為賣方）訂立的日期為二零二四年三月十八日的買賣協議，內容有關收購及轉讓山西美聯行物業管理有限公司（「**美聯行物業**」）的全部股權以及郝曉潤向美聯行物業提供的於買賣協議日期賬面值為人民幣32,000,000元將轉讓予買方的無息及無抵押股東貸款，代價分別為人民幣3,400,000元及人民幣32,000,000元；

- (f) 美聯行物業(作為買方)及崔志軍(作為賣方)訂立的日期為二零二四年三月十八日的買賣協議，內容有關收購上海知盈物業管理有限公司的10%股權，代價為人民幣3,900,000元；
- (g) 本公司(作為轉讓人)及黎先生(作為受讓人)就二零二四年三月轉讓事項以代價65,745,700港元訂立日期為二零二四年三月二十二日的轉讓契據；
- (h) 美意控股有限公司(作為賣方)及李世章先生(作為買方)訂立的日期為二零二四年四月十五日的買賣協議，內容有關出售天鷹有限公司(「天鷹」)的全部已發行股份以及轉讓本公司及本公司的一間附屬公司向天鷹提供的賬面總值約為41,981,000港元的不計息及無抵押貸款，代價為38,000,000港元(可予調整)；
- (i) 蔡卓衡(作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為二零二四年六月二十六日的收購協議，內容有關收購卓思投資控股有限公司全部已發行股本，代價為2,000,000港元(可予調整)；
- (j) 本公司(作為買方)與朱煜信(作為賣方)訂立日期為二零二四年六月二十六日的買賣協議，內容有關收購Elite Holdings International Limited(「**Elite Holdings International**」)的全部股權及轉讓朱煜信先生向Elite Holdings International提供的於買賣協議日期賬面值為人民幣25,000,001元的無息及無抵押貸款，代價分別為人民幣1,774,700元及人民幣25,000,000元；
- (k) 深圳星光輝物業管理有限公司(作為買方)與曹藝(作為賣方)就以代價人民幣15,000,000元收購深圳美鏈行物業管理有限公司全部股權訂立日期為二零二四年十月二日的買賣協議；
- (l) 朱煜信先生與本公司訂立日期為二零二五年一月十五日的認購協議，內容有關以認購價每股0.6港元發行及配發23,188,310股股份以結算承兌票據；
- (m) 有條件臨時協議；及
- (n) 轉讓契據。

9. 本集團之公司資料

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 灣仔 莊士敦道181號 大有大廈 612室
公司秘書	朱健明先生(英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港公司治理公會及特許公司治理公會的資深會員)
股份過戶登記總處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17M樓

10. 展示文件

以下文件副本將於本通函日期起計14日登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fw-holdings.com)：

- (a) 有條件臨時協議；
- (b) 轉讓契據；
- (c) 日期為二零二五年二月二十五日的獨立董事委員會函件；

- (d) 日期為二零二五年二月二十五日的獨立財務顧問函件；
- (e) 大華馬施雲會計師事務所有限公司有關本集團未經審核備考財務資料的核證報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 睿力評估諮詢有限公司的物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述專家出具的同意書；及
- (h) 本通函。



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)

茲通告未來世界控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年三月十四日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔莊士敦道181號大有大廈612室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 追認、確認及批准Future Group Investment Holdings Limited與黎朗威先生所訂立日期為二零二四年十二月二十三日的有條件臨時協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 追認、確認及批准本公司與黎朗威先生所訂立日期為二零二四年十二月二十三日的轉讓契據及其項下擬進行之交易；及
- (c) 授權任何一名或多名本公司董事(各自為一名「董事」)實施及採取其認為就落實有條件臨時協議、轉讓契據及其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之所有步驟及進行所有行動及事項以及簽立所有相關文件(包括加蓋印章(如適用))，並同意董事認為符合本公司及其股東之整體利益之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
未來世界控股有限公司
主席
王茜

香港，二零二五年二月二十五日

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

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

莊士敦道181號

大有大廈

612室

附註：

1. 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派一名或以上之受委代表出席及在遵守本公司組織章程細則條文下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席股東特別大會以代表有關股東。倘按此委派超過一名受委代表，須註明每名按此委派之受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 適用於股東特別大會之代表委任表格隨附於本公司日期為二零二五年二月二十五日之通函。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥並交回表格。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，委任代表的文據將被視作撤回論。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之有關授權書副本最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之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。
4. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一位相關持有人均可親身或委任受委代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位相關聯名持有人親身或委任受委代表出席股東特別大會，則僅就該等股份而言名列本公司股東名冊首位之人士，方有資格就該等股份投票。
5. 本公司將由二零二五年三月十一日(星期二)至二零二五年三月十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有相關過戶文件連同相關股票必須不遲於二零二五年三月十日(星期一)下午四時三十分送達本公司於香港之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，以辦理登記手續。