
此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之經紀或其他註冊證券交易商、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證券，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、經紀或其他代理商，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之有限公司)

(股份代號：572)

主要交易 收購物業

未來世界控股有限公司(「本公司」)董事會函件載於本通函第4至12頁。本公司謹訂於二零二一年八月十八日(星期三)上午十一時三十分假座香港九龍紅磡都會道10號都會大廈22樓2218室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函附上適用於上述股東大會的代表委任表格。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)。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下於實際可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，且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小時前交回本公司之香港股份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。

股東特別大會預防措施

有關將於股東特別大會上採取以預防及控制新冠病毒傳播的措施請參閱本通函第1頁，包括但不限於：

- (1) 強制體溫檢查
- (2) 強制佩戴外科口罩
- (3) 維持安全的座位間距
- (4) 不提供茶點
- (5) 不就後續消費派發禮券

不遵守預防措施的人士將被拒絕進入股東特別大會會場，或會被要求離開會場。

鑒於新冠病毒帶來的持續風險及作為本公司保障股東健康安全的控制措施的一部分，本公司強烈鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表行使權利於股東特別大會上投票，及於上述指定時間交回其代表委任表格，代替其親身出席股東特別大會。

二零二一年七月二十三日

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	1
釋義	2
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	13
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料	30
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	33
附錄四 — 物業估值報告	43
附錄五 — 一般資料	49
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會預防措施

本公司股東、員工及持份者的健康對我們而言至關重要。為預防及控制新冠病毒傳播，本公司將於股東特別大會上實施下列措施，作為保障出席大會的本公司股東、員工及持份者健康安全的控制措施的一部分：

- (1) 本公司將在股東特別大會會場入口處對每名與會人士進行強制體溫檢查。體溫高於攝氏37.5度或收到香港政府發出的強制隔離命令的人士將被拒絕進入股東特別大會會場，或會被要求離開會場。
- (2) 每名與會人士於股東特別大會全程及於股東特別大會會場內均須佩戴外科口罩。謹請注意，股東特別大會會場上將不會提供口罩，與會人士須自行攜帶及佩戴口罩。
- (3) 本公司將維持安全的座位間距。
- (4) 本公司將不提供茶點。
- (5) 本公司將不就後續消費派發禮券。

此外，本公司謹此提醒所有與會股東，彼等無需親身出席股東特別大會以行使投票權。本公司強烈鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表行使權利於股東特別大會上投票，及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小時前遞交代表委任表格至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至1716號舖。

由於香港的新冠病毒疫情形勢持續變化，本公司可能須隨時更改股東特別大會安排。股東應查看本公司網站(www.fw-holdings.com)或聯交所網站(www.hkexnews.hk)以獲取日後有關股東特別大會安排的公佈及更新情況。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件並在其規限下收購該物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	不時之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「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
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項及其項下擬進行之交易
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，為獨立於本公司及其本公司關連人士之第三方之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	二零二一年七月十九日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	本金額為39,000,000港元之承兌票據，將由買方以協定形式簽立，以結付該物業之部分代價
「該物業」	指	位於香港九龍官涌街20號地下之物業
「買方」	指	天鷹有限公司，為買賣協議之買方，於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該物業訂立之日期為二零二一年五月二十日之買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	林殷冰，為該物業之擁有人，並為買賣協議之賣方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

董事會函件



FUTURE WORLD HOLDINGS LIMITED

未來世界控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

執行董事：

梁 劍
于振中
蔡霖展
劉 斐
蕭潤發
王 飛
余慶銳

獨立非執行董事：

陳 佩
蕭兆齡
譚德華
鄭宗加

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

主要營業辦事處：

香港
九龍紅磡
都會道10號
都會大廈
22樓2218室

**主要交易
收購物業**

緒言

誠如本公司日期為二零二一年五月二十日之公佈所宣佈，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，內容有關買方按總代價40,000,000港元收購該物業。

董事會函件

由於若干相關百分比超過25%但全部低於100%，故根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守（其中包括）股東於股東特別大會上批准之規定。

本通函旨在向閣下提供有關買賣協議、有關該物業之估值報告之進一步詳情、股東特別大會通告及上市規則所規定之有關其他資料。

買賣協議

日期：二零二一年五月二十日（交易時段後）

訂約方：（1）賣方

（2）買方

賣方為一名個人，並為本公司其中一名執行董事蔡霖展先生之表兄之妻子。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，賣方為一名獨立第三方。

買方為本公司於香港註冊成立之全資附屬公司，主要從事投資控股。

將予收購之資產：

根據買賣協議，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售該物業。

該物業位於香港九龍官涌街20號地下。

代價：

收購事項之總代價為40,000,000港元，其須由買方透過以下方式支付：

- （a）其中500,000港元作為按金（「**初始按金**」），並為買賣該物業之代價之部分付款，須由簽署買賣協議當日起十個營業日內由買方支付予賣方；
- （b）500,000港元須於完成時由買方支付予賣方；及

董事會函件

- (c) 餘額39,000,000港元，其須透過由買方於完成時向賣方發行本金額為39,000,000港元之承兌票據支付。

代價乃由買賣協議之訂約雙方經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)該物業之初步物業估值為40,400,000港元。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之代價屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。

該物業之初步估值由本公司之獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司進行，初步估值日期為二零二一年四月十二日。估值師採用直接比較法對該物業進行估值，並參考於類似地區之市場所報之可資比較市場交易。有關該物業估值之詳情，請參閱本通函附錄二所載之物業估值報告。

承兌票據

承兌票據之條款乃經公平磋商，其主要條款概述如下：

發行人

買方

本金額

39,000,000港元

利息

承兌票據將按年利率5%計息。利息須每年一付，並於年末時支付。

利率乃參考金融機構貸款之貸款利率，經公平磋商後釐定。

到期日

由承兌票據發行當日起，固定期限為兩年。

董事會函件

提前還款

買方可選擇透過向賣方發出十個營業日之事先書面通知，按本金額1,000,000港元之完整倍數提早償還全部或部分承兌票據及其未償還應計利息。

可轉讓性

承兌票據可按本金額1,000,000港元之完整倍數轉讓。

條件

收購事項須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方信納該物業之業權並無欠妥，且其並無任何產權負擔；
- (b) 股東（根據上市規則有權投票且毋須放棄投票）於將予召開及舉行之本公司股東大會上通過必要普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，且根據上市規則及／或其他適用法律及法規，買方須取得之所有其他同意及行動經已取得及完成，或（視情況而定）已向聯交所取得遵守任何有關規則之相關豁免；
- (c) 賣方根據買賣協議提供之保證於所有方面仍屬真實、準確及完整；及
- (d) 本公司根據上市規則之規定寄發有關收購事項之本通函。

買方可隨時全權酌情書面豁免上文所載條件(a)。上文所載之其他條件不得豁免。目前買方無意豁免任何條件。倘上文所載條件未能於二零二一年十二月三十一日（或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期）（「最後截止日期」）或之前達成，則於初始按金退還予買方後，買賣協議須告停止及終結，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，概無上述先決條件已獲達成及／或豁免。

董事會函件

完成

待上述條件獲達成(或豁免)後，完成預期將於二零二一年十二月三十一日(或買賣協議之訂約雙方可能協定之有關較後日期)或之前落實。

於完成後，買方將為該物業之擁有人。

有關該物業之資料

該物業位於香港九龍官涌街20號地下。該物業為商用物業，建築面積約為700平方呎。目前該物業已出租。根據土地查冊記錄，賣方於二零一七年收購全棟物業(包括該物業及全棟物業之餘下部分)，代價為53,300,000港元。

該物業之未經審核財務資料載列如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	由二零二一年 一月一日至 二零二一年 五月三十一日 止期間 千港元
租金收入	200	660	1,680	700

賣方於二零一七年收購該物業時，該物業已出租，租金收入低於市場水平。於先前租約於二零一九年八月或前後屆滿後，已訂立租賃協議，為期兩年，現時月租為140,000港元(包括管理費、地租及差餉)，於二零二一年八月三十一日屆滿。本公司正就重續現有租賃進行討論，預期重續租賃條款將與現有租賃條款相若。

假設租賃協議將按相同條款重續，且完成將於二零二一年八月三十一日或之前落實，該物業由二零二一年九月一日至二零二一年十二月三十一日止期間及截至二零二二年十二月三十一日止年度之租金收入總額將分別為560,000港元及1,680,000港元。

預期業主就該物業應付之估計每年開支將約為15,000港元，其中包括地租約2,000港元及差餉約13,000港元。

董事會函件

有關該物業估值之詳情，請參閱本通函附錄四所載之物業估值報告。

進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事(i)高科技業務；(ii)物業投資；(iii)提供融資服務；(iv)證券買賣及投資；(v)電影行業投資；(vi)貿易業務及相關服務；及(vii)授權特許經營電商平台。

董事一直積極尋求機遇，使本集團之業務範疇作多元化發展。董事認為，收購事項為參與香港物業投資市場之投資機會，且該物業將為本集團帶來穩定收入，同時本集團將受惠於香港物業價格之長期升值。

董事對於香港物業市場感到樂觀。董事注意到，根據買賣協議，本集團毋須於完成時以現金支付全部代價金額，此舉將使本集團擁有現金儲備以供其未來業務發展。

該物業的現時租戶為寶泰證券(香港)有限公司，其為獨立第三方。於最後實際可行日期，本公司與租戶正在就重續租約進行磋商。

本公司正探索機會盡量增加其股東回報及擴闊其收入基礎。鑑於該物業的租金收入相對穩定，董事認為現時乃投資該物業的適當時機。

本公司已考慮了收購整棟物業(而非單獨收購該物業)的可行性。然而，由於除該物業外，物業的餘下部分乃作住宅用途，而買方收購物業的餘下部分將須繳納巨額印花稅，故買方於現階段決定僅收購該物業。

據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，該物業之用途、進入或享有並無限制，包括但不限於出租該物業。

鑑於來自該物業之租金收入，以及該物業未來長期升值之可能性，董事認為現時為投資該物業之適當時機，且董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款及條件屬合理公平，並符合股東之整體利益。

董事會函件

由於賣方為本公司其中一名執行董事蔡霖展先生之表兄之妻子，蔡先生因其潛在利益衝突已就批准收購事項之相關董事會決議案放棄投票。蔡先生亦無參與收購事項條款之磋商。

根據本通函附錄三所載「本集團之未經審核備考財務資料」，於收購事項及發行承兌票據完成後，本集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產總值將減少約40,180,000港元至約1,532,076,000港元，而本集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合負債總額將增加約40,180,000港元至約578,843,000百萬港元。預期該物業將為本集團產生穩定租金收入，其將提升本集團的盈利。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，且收購事項須待股東批准後，方可作實。據董事經作出合理查詢後所確信、盡悉及深知，概無股東於收購事項中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方於建議收購事項前已將該物業出租予獨立第三方以賺取租金收入，因此，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該物業為可識別收入來源的創造收益資產。因此，本公司須嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，於本通函載入該物業於過往三個財政年度之可識別淨收入來源之損益表。所規定之損益表必須由核數師或申報會計師審閱。就本公司而言，該期間涵蓋截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度（「有關期間」）。

經考慮（其中包括）以下各項後，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條：

- (a) 就確定該物業的業權及價值而言，提供該物業的歷史損益數字對買方而言並無意義，且於釐定收購事項的代價（基於估值報告）時，該物業的歷史損益與買方無關；
- (b) 由獨立專業估值師評估之該物業之獨立估值報告載於本通函附錄四；

董事會函件

- (c) 收購事項將於本公司將舉行之股東特別大會上獲股東批准；
- (d) 通函內將載有替代披露資料，包括(i)租賃協議概要，包括每月租金收入；(ii)該物業於兩個財政年度之估計租金收入總額；及(iii)業主根據租賃協議之條款就該物業應付之估計每月開支；及
- (e) 儘管本公司提出要求，賣方已表示其並無法律責任向買方提供有關該物業於有關期間之相關資料。

根據替代披露資料及提供該物業之過往損益數字對釐定代價並無意義，董事會認為，豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條不會對股東及其投資者造成過度風險。

聯交所已向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，條件為本公司須於通函內披露豁免(包括詳情、理由及替代之披露資料)。作為替代之披露資料，本公司披露本通函附錄二所載該物業於收購事項後之未經審核租金收入。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年八月十八日(星期三)上午十一時三十分假座香港九龍紅磡都會道10號都會大廈22樓2218室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨本通函附上適用於股東特別大會的代表委任表格。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隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回，且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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關普通決議案放棄投票。

董事會函件

推薦建議

董事相信，收購事項屬公平合理，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以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

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
梁劍

二零二一年七月二十三日

1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別披露於下列文件，其已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fw-holdings.com)刊載：

- 本公司於二零一九年四月二十五日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第51至151頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn20190425464_c.pdf

- 本公司於二零二零年四月二十七日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第52至147頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701127_c.pdf

- 本公司於二零二一年四月二十七日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第61至161頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042700944_c.pdf

2. 債務聲明

下表載列本集團於二零二一年五月三十一日(即於本通函之債務而言之最後實際可行日期)之債務明細。

	於二零二一年 五月三十一日 千港元
銀行借貸(附註a)	301,040
其他借貸(附註b)	117,142
租賃負債(附註c)	7,164
	<u>425,346</u>

附註：—

- (a) 於二零二一年五月三十一日，銀行借貸為本集團賬面淨值約為662,000,000港元之投資物業作抵押，並按於二零二一年五月三十一日之銀行港元最優惠利率減年利率2.5%、香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或香港銀行同業拆息(一星期至一個月)加年利率2.5%之利率計息。

- (b) 於二零二一年五月三十一日，其他借貸乃以質押按公平值計入其他全面收入之金融資產約121,858,000港元及本集團賬面淨值約為283,000,000港元之投資物業作抵押。其他借貸按介乎經紀港元最優惠利率—每年2%至每年9.5%計息。
- (c) 本集團訂立若干租賃協議以租用位於香港及中國之辦公室物業，並就該等租賃確認使用權資產及租賃負債。於二零二一年五月三十一日之有關租賃負債約為7,164,000港元，當中1,780,000港元分類為流動負債及5,384,000港元分類為非流動負債。租賃負債之利率每年介乎1.8%至4.9%。

於二零二一年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

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貿易應付款項外，於二零二一年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、抵押、債券、債務證券或其他貸款資本、銀行透支或其他類似債券、融資租賃或租購承擔、承兌或承兌信用證下之負債、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經審慎周詳考慮後，董事認為，經計及(i)本集團之內部資源；(ii)可用之現有銀行及其他借貸融資；及(iii)現有現金及銀行結餘後，本集團具有充足營運資金應付其自本通函刊發日期起計未來十二個月之目前需要。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條取得安慰函，即提供融資之個人或機構書面確認存在有關融資。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

本集團主要從事(i)高科技業務；(ii)物業投資；(iii)提供融資服務；(iv)證券買賣及投資；(v)電影行業投資；(vi)貿易業務及相關服務及(vii)授權特許經營電商平台。本集團將繼續於該等核心業務中尋求發展機會，為股東創造長期價值。

於二零一九年，董事會落實改組，委任新董事及新行政總裁加入本集團。憑藉新董事及主要管理人員的專業知識及經驗，本集團成功地開始了新的戰略計劃，開發有關高科技業務及相關服務業務。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，高科技業務收益佔本集團總收益77%及錄得分部溢利約21,823,000港元，可見高科技業務對本集團有著相當重要的貢獻，而且高科技業務成功帶動本集團業務邁向新的領域。高科技業務主要圍繞工業機器人系統、服務機器人智能硬體及新能源出行。

科技正在引領世界進入一個新時代，隨之而來的是全球經濟的急劇變化。工業機器人亦令生產效率及準確度有所提升，機器人技術將徹底改變製造，建築和基礎設施流程，令工業再次有新的革命。在中國和各國多邊關係愈加緊張的情況下，國與國之間的合作，特別是科學技術的合作，正遭遇著前所未有的挑戰，然而這正是中國大力、自力發展科技創新的絕佳機遇。在中國大陸市場巨量需求和新科技快速應用的背景下，本集團將會投入更多的資源發展和併購國際及國內優質項目以推動高科技業務發展。

本公司於二零一九年與哈工大機器人集團股份有限公司（「**哈工大機器人集團**」）簽訂全球戰略合作協議，據此，雙方將成為全球戰略合作夥伴並將就彼等各自之業務範疇互相合作，包括但不限於智能機器人、人工智能、3C智能科技產品及商品貿易，哈工大機器人集團於本公司二零二零年八月份完成供股後間接持有本公司約20%已發行股本，成為本公司主要股東。本集團相信與哈工大機器人集團合作及依託哈工大機器人集團在內地眾多的產業孵化基地可加速項目業務發展。

哈工大機器人集團成立於二零一四年十二月。在「中國製造2025」、鼓勵創新、經濟轉向高質量發展的形勢下，哈工大機器人集團面向機器人及相關新興產業，依託哈工大機器人集團「科創產教」共同體的建設運營和模式推廣打造新型技術創新中心。作為平台經濟運營商和雙創生態服務商，哈工大機器人集團以「創新+創業+產業+教育+資本」聯動發展為業務結構，以「實體經濟、科技創新、現代金融、人力資源」協同發展為業務內容，以「創新鏈、產業鏈、資本鏈」貫通融合為業務流程，以「科技創新、成果轉化、產業培養」系統運營為業務目標，全面服務高新技術成果轉化和高端人才創業，服務區域創新體系建設和地方產業轉型升級，服務經濟高質量發展和可持續發展。

本集團在未來會不斷尋求引入不同創新科技產品及應用，找緊巨大的市場機會，將高科技業務組合多元化，藉此擴闊收入源流，為本公司及股東整體爭取最大利益。

董事對於香港證券市場發展表示樂觀，並已決議繼續其證券經紀業務。本集團透過全資附屬公司未來世界證券投資有限公司（前稱東方金力證券投資有限公司）（「未來世界證券」）從證券及期貨事務監察委員會獲發牌照，從事第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動。未來世界證券將致力於向客戶提供更廣泛及多元的服務。未來世界證券的目標是為客戶提供證券交易及證券諮詢服務。未來世界證券將為於聯交所上市的股票及投資相關工具提供經紀服務。未來世界證券將成為已在或將在聯交所上市的公司或已在或將在聯交所上市的公司股東的集資活動（如首次公開發售、供股、公開發售或配售新股及／或現有股份及債務證券）的包銷商或分包商或配售代理或分配售代理。未來世界證券按與客戶協商（通常與市場慣例一致）所釐定的費率收取配售或包銷佣金。

6. 管理層討論及分析

財務業績

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益已增加至234,659,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益約80,916,000港元增加190%。收益增加主要由於高科技業務分部。高科技業務詳情載於下文「高科技業務」一節。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔虧損淨額約38,003,000港元（二零一九年：虧損淨額53,991,000港元）及每股基本虧損5.08港仙（二零一九年：每股基本虧損8.76港仙）。虧損淨額減少主要是由於以下各項之淨影響所致：(i)本集團高科技業務分部錄得溢利約21,823,000港元（二零一九年：無）；(ii)投資物業公平值虧損減少約24,665,000港元；(iii)計提應收貸款及利息之信貸虧損撥備約1,433,000港元（二零一九年：信貸虧損撥備撥回約6,740,000港元）；及(iv)按公平值計入損益之投資已變現虧損約13,067,000港元（去年並無此項）。

業務回顧

自二零二零年一月起，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發對全球營商環境造成嚴重影響。然而，直至本通函日期，COVID-19疫情概無對本集團造成重大財務困難。其主要影響印尼的電動摩托車業務發展，並導致電動摩托車業務延期。本集團將繼續留意COVID-19情況，並評估及積極應對有關情況對本集團財務狀況及經營業績的影響。

高科技業務

創新和技術是未來經濟發展的重要增長引擎。技術正引領世界進入一個新時代，隨之而來的是全球經濟的急劇變化。憑藉董事及主要管理人員的專業知識及經驗，本集團已在發展高科技業務（包括但不限於技術產業、智能機器人及相關服務以及人工智能產品和應用解決方案）方面取得良好進展。於年內，憑藉工程團隊深厚的技術背景，我們可確保我們的產品一直符合客戶最嚴格的質量需求。除探索管理方面的改進之處外，本集團亦將繼續保持研發力度，以確保其具備開發新產品及探索商機的完備條件。於年內，本集團註冊多項與高科技業務有關的知識產權。本集團在高科技業務方面取得的成功無疑是其致力於研發的成果。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，高科技業務分部產生收益約180,358,000港元（二零一九年：無）及錄得溢利約21,823,000港元（二零一九年：無）。高科技業務收益乃由智能化工業焊接機器人及裝備業務與人工智能產品和應用解決方案業務貢獻。本集團已成立頂尖的焊接工裝專家科研開發隊伍，致力於全系列非標定制變位元元器具、各類專用焊接及切割工裝器具、各類無人化及智能化非標產線的開發、設計、生產及銷售。產品以包裹的形式交付到客戶指定地點。我們的產品將應用於壓力容器、低溫設備、專用車、軌道交通、海洋風電、工程機械等行業。在人工智能產品和應用解決方案業務方面，主要產品為附帶自主開發系統的智能存儲設備。本集團已開發智能數據存儲軟件，並就該數據存儲軟件註冊多項知識產權。本集團根據客戶的要求自外部採購相關硬件，並於其中安裝智能數據存儲軟件。數據存儲功能包括數據上傳及讀取功能。數據錄入模塊可根據設定的錄入策略自動將客戶的數據錄入光盤中。設備自動完成整個過程而無需用戶干預。智能存儲設備可創建目錄進行共享。用戶可對共享目錄進行創建、啟用、禁用、暫停、清除及添加用戶。智能存儲設備亦包含硬件監控模塊，該模塊對控制器、光存儲設備、驅動器、機械臂、光盤盒等硬件部件的狀態進行監控，並提供故障警報。智能存儲設備同時亦具有備

份功能，可用於本地備份及遠程備份。就高科技業務而言，在客戶接受成品之前，本集團並無就至今已完成的履約部分向客戶收取代價的可強制執行權利。收益於產品控制權轉移至客戶的時間點確認。

本集團已建立具備深厚技術及教育背景以及多年機器人相關業務經驗的技術團隊，其經驗及專業知識涵蓋機械及機器人工程、機械設計以及電氣設計。董事會認為，高科技業務方面的發展將持續為本集團的收益及溢利帶來正面貢獻，且將有利於本集團的發展，可藉此為本公司及其股東創造價值。

自二零一九年的全球戰略合作關係公告起及於二零二零年五月的供股公告後，哈工大機器人集團現已成為本公司主要股東，持有本公司約20%的股權。

自二零一九年與哈工大機器人集團形成戰略合作以來，本公司已在發展高科技業務分部（包括但不限於科技行業、智能機器人及相關服務、人工智能產品及應用解決方案）方面取得重大進展。本集團擁有涵蓋多個不同行業的廣泛客戶。該等客戶一般涉及與本公司高科技業務分部有關及相關的行業，包括但不限於焊接、切割設備、貿易及分銷、智能技術、智能設備、工業機械及設備、鋼鐵及其他金屬行業、清潔能源及環保、建築工程、激光板製造、研發、一般製造、機電設備、機器人自動化及壓力容器等。

於二零二零年十二月三十一日，高科技業務分部的運營團隊由約38名來自本集團不同部門的員工組成。

物業投資

本集團現持有(i)兩項香港住宅物業，分別位於九龍塘金巴倫道19號（概約實用面積5,808平方呎）及九龍塘林肯道1號（概約實用面積6,892平方呎）及(ii)19個零售商舖，位於中國深圳市龍崗區橫崗街道名為「振業城」之發展區。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自物業投資分部錄得租金收入12,488,000港元(二零一九年：3,340,000港元)及投資物業公平值變動所產生的公平值虧損3,125,000港元(二零一九年：公平值虧損27,790,000港元)。

本集團將繼續尋找機會以拓展並優化其投資物業組合，以產生穩定的租金收入及／或資本增值為目的。

財務業務

財務業務包括證券買賣及投資業務與放債業務。

證券買賣及投資業務

本集團已基於投資之股價、收益潛力及未來前景物色其投資。證券投資於綜合財務報表中已歸類為按公平值計入其他全面收入(「**按公平值計入其他全面收入**」)之金融資產及按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)之金融資產。於本年度，本集團之證券買賣組合包括均於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市的民銀資本控股有限公司(「**民銀資本**」，股份代號：1141)、中達集團控股有限公司(「**中達**」，股份代號：139)、華盛國際控股有限公司(「**華盛國際**」，股份代號：1323)、東吳水泥國際有限公司(「**東吳水泥**」，股份代號：695)、香港交易及結算所有限公司(「**香港交易所**」，股份代號：388)及騰訊控股有限公司(「**騰訊**」，股份代號：700)之股本證券。

鑒於未來全球經濟之不明朗因素及近期COVID-19疫情，以及考慮到本集團之資金需求，本集團出售部分證券投資以變現其投資，並容許本集團重新分配其資源至更有潛力的地方。整體而言，證券買賣及投資分部截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損約24,472,000港元(二零一九年：14,411,000港元)。有關虧損主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度融資成本約14,402,000港元(二零一九年：19,698,000港元)及截至二零二零年十二月三十一日止年度證券買賣及投資所得已變現虧損淨額約13,067,000港元(二零一九年：無)。本集團錄得5,198,000港元(二零一九年：4,061,000港元)股息收入及按公平值計入損益之未變現證券投資收益約148,000港元(二零一九年：4,133,000港元)。就按公平值計入其他全面收入之證券而言，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度透過其他全面收入錄得公平值虧損約35,859,000港元(二零一九年：372,831,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，所持證券投資之詳情如下：

被投資公司名稱	所持有之 股份數目	於二零二零年	於二零二零年	於二零二零年	於本年度之	解除本年度之
		十二月	十二月	十二月	於本年度之	公平值儲備／
		三十一日之 股權百分比	三十一日之 原權益成本 千港元	三十一日之 權益市值 千港元	公平值收益／ (虧損) 千港元	已變現收益／ (虧損) 千港元
按公平值計入其他全面收入						
民銀資本(股份代號：1141)	1,480,600,000	3.109%	489,805	198,401	(17,965)	(110,043)
中遠(股份代號：139)	907,605,316	5.683%	82,758	18,152	(18,378)	(105)
華盛國際(股份代號：1323)	4,400,000	0.126%	3,080	3,564	484	—
東吳水泥(股份代號：695)	—	—	—	—	—	352
總計			575,643	220,117	(35,859)	(109,796)
按公平值計入損益						
中遠	—	—	—	—	—	(13,074)
民銀資本	8,500,000	0.02%	1,020	1,139	119	—
香港交易所(股份代號：388)	600	0.00%	226	255	29	(7)
騰訊(股份代號：700)	—	0.00%	—	—	—	14
總計			1,246	1,394	148	(13,067)
總和			576,889	221,511	(35,711)	(122,863)

於二零二零年十二月三十一日，本集團所持證券投資組合之市值約為221,511,000港元(二零一九年十二月三十一日：296,977,000港元)。除於民銀資本之投資外，於二零二零年十二月三十一日，本集團概無持有其價值多於本集團資產淨值5%之其他投資。

被投資公司之業績及前景

民銀資本

民銀資本及其附屬公司(「民銀資本集團」)主要從事股票經紀業務及相關服務、證券投資及提供融資。中國民生銀行股份有限公司為中國最大型的私人銀行之一，於二零一九年十二月三十一日於民銀資本之已發行股本中擁有逾60%間接權益。

誠如民銀資本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公佈所述，其錄得純利約393,000,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之357,000,000港元增加約10.2%。民銀資本集團之每股基本及攤薄盈利均為0.83港仙(二零一九年：均為0.75港仙)。截至二零二零年十二月三十一日止年度收益約為1,019,000,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約979,000,000港元增加約4.1%。

民銀資本於二零二零年十二月三十一日收市報0.134港元(二零一九年十二月三十一日：0.143港元)。

中達

中達及其附屬公司(「**中達集團**」)主要從事證券及期貨買賣業務、金融投資、物業投資及放貸業務。

誠如中達截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公佈所述，期內純利約為28,000,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度為約208,000,000港元。年內母公司普通權益持有人應佔每股基本盈利約為0.18港仙(二零一九年：1.42港仙)。中達集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得收益約670,000,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得收益約948,000,000港元。

中達於二零二零年十二月三十一日收市報0.020港元(二零一九年十二月三十一日：0.051港元)。

華盛國際

華盛國際及其附屬公司(「**華盛國際集團**」)主要從事(i)生產及銷售預拌商品混凝土(「**混凝土業務**」)；(ii)批發及零售家居消耗品(「**家居消耗品業務**」)；(iii)提供放債服務(「**放債業務**」)；及(iv)透過網上教育課程提供教育技術解決方案及提供英語水平測試(「**教育業務**」)。華盛國際集團亦從事(i)三維動畫、擴增實境技術應用程式及網絡教育應用程式的設計及開發(「**數碼科技業務**」)；及(ii)提供煤炭買賣業務(「**煤炭業務**」)，其均已於出售並分類為已終止經營業務。

誠如於華盛國際截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告所述，其期內純利約為9,500,000港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月為約13,500,000港元。期內每股基本盈利約為0.288港仙（二零一九年九月三十日：0.541港仙）。

華盛國際於二零二零年十二月三十一日收市報0.810港元（二零一九年十二月三十一日：0.53港元）。

東吳水泥

東吳水泥及其附屬公司（「**東吳水泥集團**」）主要從事水泥生產及銷售以及提供污水污泥處理營運及建設服務。

誠如東吳水泥截至二零二零年十二月三十一日止之年度業績公佈所述，其年內溢利約為人民幣50,236,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少約17.2%。東吳水泥的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.091元（二零一九年：人民幣0.121元）。截至二零二零年十二月三十一日止之年度，東吳水泥集團錄得收益約人民幣460,970,000元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益則約為人民幣571,150,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有任何東吳水泥股份。

香港交易所

香港交易所連同其附屬公司（「**香港交易所集團**」）擁有並經營香港唯一的股票及期貨市場以及結算所。於香港交易所截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告提到，香港交易所集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度收益及其他收入總額為16,800,000,000港元（二零一九年：13,600,000,000港元）及股東應佔溢利11,500,000,000港元（二零一九年：9,400,000,000港元），較二零一九年分別上升24%及22%。香港交易所集團每股基本盈利為9.11港元（二零一九年：7.49港元）及每股攤薄盈利為9.09港元（二零一九年：7.47港元）。

於二零二零年十二月三十一日，香港交易所收市報425.00港元（二零一九年十二月三十一日：253.00港元）。

騰訊

騰訊及其附屬公司（「騰訊集團」）主要從事向在中華人民共和國（「中國」）用戶提供增值服務及網絡廣告服務。其多種服務包括社交網絡、門戶網站、電子商務、網絡／手機遊戲及提供付款相關服務及其他服務。騰訊為全球最大的互聯網公司以及遊戲公司之一。誠如於其截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公佈所述，騰訊集團於該年度錄得收益約人民幣482,064,000,000元（二零一九年：人民幣377,289,000,000元）。於截至二零二零年十二月三十一日止年度其股權持有人應佔溢利約人民幣159,847,000,000元（二零一九年：人民幣93,310,000,000元）。於截至二零二零年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利分別約人民幣16.844元（二零一九年：人民幣9.856元）及約人民幣16.523元（二零一九年：人民幣9.643元）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有任何騰訊股份。

放債業務

本集團之全資附屬公司世界財務有限公司（「世界財務」）自二零一五年初起持有香港放債人牌照，於香港進行放債業務。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，世界財務產生收益約22,985,000港元（二零一九年：28,174,000港元）及錄得溢利約21,684,000港元（二零一九年：32,726,000港元）。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第9號之規定評估及估計應收貸款及利息的信貸虧損撥備。根據對債務人的信貸評估結果，於二零二零年十二月三十一日之信貸虧損撥備約為21,710,000港元（二零一九年：20,277,000港元），而債務人的信貸虧損撥備約1,433,000港元被於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益中扣除（二零一九年：計入信貸虧損撥備計提撥回6,740,000港元）。

電影行業投資

本公司全資附屬公司中國智庫集團有限公司(「中國智庫」)已與浪潮影業(國際)有限公司(「浪潮」)訂立有關下列電影項目投資及墊款的協議：

協議日期	電影項目	投資／墊款金額	年利率	投資回報	投資賬面值	類別
					於二零二零年 十二月三十一日 (於二零一九年 十二月三十一日) 港元	
二零一七年 十月十一日	《兩天》 Two Days	487,500美元	12%	無	5,243,000 (4,787,000)	應收貸款及利息
二零一八年 六月十二日	《巴比龍》 Papillon	675,000美元	8%	無	- (5,919,000)	應收貸款及利息

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國智庫就來自於投資電影行業分部錄得利息收入約476,000港元(二零一九年：1,329,000港元)及虧損約185,000港元(二零一九年：溢利約1,128,000港元)。年內，有關收益及溢利減少乃由於來自電影投資之貸款金額減少。

貿易業務及相關服務

貿易業務及相關服務包括智能機器人貿易業務、口罩、COVID-19檢測盒業務及動漫產品。

面對新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，本集團已訂購數條口罩生產線並於二零二零年四月開始口罩生產。本集團亦已聘任一名獨立第三方按原始設備製造(OEM)基準進行口罩生產。然而，隨著香港政府免費派發防護口罩(銅芯抗疫口罩)，自二零二零年四月底以來COVID-19疫情已有所緩解，考慮到對口罩的需求有所減少，本集團已於二零二零年五月停止其本地的口罩生產並出售相關附屬公司，以控制成本及開支惟仍保留其OEM口罩生產以保持靈活性。有關出售已於二零二零年五月十四日完成，且本集團錄得出售收益約755,000港元。此外，本公司之全資附屬公司天信國際投資有限公司已按獨家基準獲授權及委任為溫州甌佳生物科技有限公司(亦稱為OJABIO)有關以下各項之香港獨家授權分銷商(不包括中國內地)：(1) COVID-19抗原檢測盒；及(2) COVID-19即時聚合酶連鎖反應檢測盒(統稱「檢測盒」)，由二零二零年十一月二十五日起為期三年。檢測盒為用於定性確定人體存在COVID-19之有效及高

效檢測盒，並可為社會提供可負擔「早期診斷」解決方案。檢測盒亦已取得相關認證。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的口罩及檢測盒產品已於香港的眾多藥店及一間領先的化妝品零售連鎖店分銷及售賣。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團產生收益約3,984,000港元（二零一九年：無）及錄得除所得稅前溢利約1,037,000港元（二零一九年：無）。

自去年起為了開發及拓展本集團的智能機器人業務，本集團已就出售機器人及相關產品訂立多項交易協議。於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生收益約8,223,000港元。

為使貿易產品多樣化，本集團開發出知名的動漫產品。有關產品包括家居及汽車相關產品。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，動漫產品產生收益約947,000港元。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，貿易業務及相關服務分部整體產生收益約13,154,000港元（二零一九年：44,012,000港元）及錄得虧損約7,475,000港元（二零一九年：8,709,000港元）。本集團將尋求於貿易業務領域的商機。

授權特許經營電商平台

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，電子商務業務分部並無錄得收益（二零一九年：無），亦無產生任何損益（二零一九年：虧損646,000港元）。本集團將繼續尋求於電子商務業務領域的任何潛在機遇。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團主要透過經營產生之現金、供股及銀行借貸為其業務提供資金。本集團於二零二零年十二月三十一日有已抵押銀行存款與現金及銀行結餘總額約12,491,000港元（二零一九年：12,396,000港元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團有借貸總額約448,718,000港元（二零一九年：485,430,000港元），當中包括銀行借貸約305,009,000港元（二零一九年：312,369,000港元）及其他借貸約143,709,000港元（二零一九年：173,061,000港元）。

銀行借貸中，約89,489,000港元須於一年內償還；9,849,000港元須於一年後但不超過兩年償還；30,797,000港元須於兩年後但不超過五年償還；以及174,874,000港元須於五年後償還。銀行借貸按介乎銀行的港元優惠利率減2.5%、2%加香港銀行同業拆息（一個月）或香港銀行同業拆息（一週至一個月）加2.5%之間之年利率計息。

其他借貸包括保證金貸款及循環貸款。應付保證金貸款按介乎每年9%至9.5%之固定利率計息。應付保證金貸款須於一年內償還，並由本公司作擔保。循環貸款按銀行的港元最優惠利率減2%之固定年利率計息。詳情載於綜合財務報表的附註31。

於二零二零年十二月三十一日，資本負債比率（計算基準為借貸總額除以總權益）為47.07%（二零一九年：51.96%）。同日之資產淨值約為953,233,000港元（二零一九年：934,195,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得流動資產總值約154,417,000港元（二零一九年：355,242,000港元）及流動負債總額約533,162,000港元（二零一九年：500,770,000港元）。本集團於二零二零年十二月三十一日的流動比率（計算基準為流動資產總值除以流動負債總額）約為0.29（二零一九年：0.71）。流動資產減少及流動比率下降乃主要由於本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內與中達訂立補充貸款協議，據此，本集團已向中達授出一筆合共270,000,000港元之不可撤銷貸款融資，自二零二一年一月一日起生效，而該等貸款之到期日將延長至二零二三年十二月三十一日，且應收貸款重新歸類為非流動資產。有關延長貸款融資之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十月七日之公佈及本公司日期為二零二零年十一月二十五日之通函。

於本年度，本集團的融資成本約為21,132,000港元（二零一九年：26,856,000港元），主要涉及就銀行借貸及保證金貸款支付之利息。年內融資成本減少乃由於借貸總額減少。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為662,000,000港元（二零一九年：664,000,000港元）之投資物業已作抵押，以取得本集團獲授之銀行借貸。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值283,000,000港元（二零一九年：285,000,000港元）之投資物業及按公平值計入其他全面收入之證券投資約209,397,000港元（二零一九年：抵押按公平值計入其他全面收入之證券投資約270,627,000港元及按公平值計入損益之證券投資約26,350,000港元），作為其他借貸之抵押品。

於二零二零年十二月三十一日，35,000歐元（二零一九年：160,000歐元）（相當於336,000港元）（二零一九年：1,410,000港元）之銀行存款已抵押予一間銀行，以就貿易業務取得銀行發出之擔保函。

外匯管理

本集團的外幣風險微小，原因為其大部分業務交易、資產及負債主要以各集團實體的功能貨幣計值。本集團目前並無就其外幣資產及負債實施外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並在必要時考慮對沖外幣風險。

訴訟及或然事項

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大訴訟及或然事項。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團於香港及中國有66名員工（二零一九年：於香港有35名員工）。本集團的酬金政策乃根據業內慣例及個別僱員的表現制定。截至二零二零年十二月三十一日止年度，員工總成本（包括董事及行政總裁酬金）約為30,703,000港元（二零一九年：15,605,000港元）。

持續經營

未經審核備考財務資料附註(e)顯示，本集團於二零二零年十二月三十一日之流動負債淨額約為270,123,000港元。

該情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

本集團的流動負債包括銀行借貸約215,520,000港元，因相關貸款協議載有按要求還款的條款，故已分類為流動負債。根據貸款協議，貸款須於17至23年內按月分期還款。本集團定期監察有關銀行借貸的契諾及定期還款的遵守情況，本公司董事認為，倘本集團持續達到該等要求，各銀行並不會行使其酌情權要求還款。

本集團將出售其部分金融資產，以改善本集團的財務狀況、流動資金及現金流量。此外，本公司董事亦考慮多項措施連同於授權綜合財務報表日期正在進行的其他措施，包括採取嚴格的成本控制，旨在改善本集團的營運資金及現金流量狀況、股本集資及與若干銀行磋商以取得長期銀行融資。

經計及上述考慮因素及措施，董事信納本集團於款項到期時將能夠履行其財務責任。

該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，於收購具有可識別收入來源或資產估值之產生收入資產時，本公司須就有關資產之可識別收入來源在本通函內列載截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止前三個財政年度及由二零二一年一月一日至二零二一年五月三十一日止期間（「有關期間」）之損益表及估值（如可取得），而有關損益表及估值必須由核數師或申報會計師審閱，確保有關資料乃妥為編製並摘錄自相關賬目及記錄。

為嚴格遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製有關該物業可識別收入來源之損益表，必須充份查閱賣方就有關期間保存之相關賬目及記錄。然而，雖本公司向賣方提出要求，賣方並未同意允許本集團充份查閱賣方保存之上述相關賬目及記錄，亦未同意向本集團提供上述有關該物業之資料，而僅提供該物業之租約協議（「租約」）副本。賣方為一名個人，其有關該物業之財務資料並非公開資料。由於不獲賣方允許充份查閱該物業之相關賬目及記錄，本公司未能遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定妥為編製有關該物業可識別收入來源之損益表，以供收錄於本通函。

聯交所已向本公司授出嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之豁免。

本附錄所載該物業於有關期間之未經審核財務資料，乃由董事根據對賣方提供予本公司之租約的審閱編製，或許未能真實及完全反映該物業於有關期間之表現。

根據現時租約協議，該物業乃租予一名租戶，年期為兩年，現時月租為140,000港元，並將於二零二一年八月三十一日屆滿。

根據現時租約協議，租戶須負責該物業之維修及保養費、地租及差餉、所有公用事業費（排污、電、煤氣、電話及水）及其他支銷。由於可得之資料有限，董事未能確定於有關期間該物業是否還有折舊、融資費用及稅項等任何其他開支。因此，並未將所有上述開支包含在本附錄所載該物業之未經審核財務資料內。

由於本集團擬將該物業持作投資用途，該物業於收購事項後將以投資物業按公平值列入其財務報告。因此，將不會計算該物業之折舊。買方須就出租該物業所產生之溢利淨額按目前稅率16.5%繳付香港公司稅。

根據租約，該物業於有關期間之租金收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			二零二一年 一月一日至 二零二一年 五月三十一日 止期間
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	200	660	1,680	700

附註：

1. 編製上文所載該物業之財務資料時採用之會計政策，與本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團所用之會計政策大致相符。
2. 有關期間之租金收入乃根據賣方提供之租約編列。
3. 董事委聘大華馬施雲會計師事務所有限公司（本公司之核數師）根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘執行有關財務資料的協定程序」對該物業於有關期間之租金收入進行若干協定程序。該等程序乃由董事決定並承擔責任。本公司之核數師進行之程序概述如下：
 - (i) 核數師從董事取得租約。租約乃由賣方提供予本集團；
 - (ii) 核數師取得董事編製之附表（列載有關期間每項租約涉及之租戶名稱、租期、免租期及相關之租金收入）（「租金收入概要」），並將租金收入概要所示資料與租約所示之相應資料進行比對；

- (iii) 核數師取得一份時間表，載有董事編製之各有關期間總租金收入之計算，並比較租金收入概要中顯示的資料；及
- (iv) 核數師將租金收入概要所示有關期間之租金收入總額與該物業之未經審核財務資料所示之相應數額進行比對。

核數師已進行其與本公司所訂委聘書載明之上述協定程序，並向董事報告其根據協定程序所得之確實結果。根據本公司與核數師所訂有關委聘書之條款，其所報告之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。據董事之意見，有關租金收入已根據租約及租金收入概要所載資料妥為編列。

上述程序並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用。因此，本公司之核數師並無就本通函所披露該物業之未經審核財務資料及有關期間之租金收入作出或表達任何核證。

倘本公司核數師進行額外程序或倘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則就該物業之損益表進行核證委聘，則本公司核數師可能須注意之其他事宜應已呈報。

經考慮上文披露有關該物業之財務資料，董事認為即使未有列載該物業於有關期間淨收入來源之損益表，亦不致令本通函在任何主要方面有欠完整或存在誤導或欺詐成份。

該物業之估值

因本公司未能從賣方取得該物業之估值報告，故並無在本通函內披露該物業於有關期間每個財政年度年結日及期間結算日之估值。然而，獨立估值師於二零二一年四月十二日對該物業進行之估值已予編製並載於本通函附錄四。

(A) 本集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

下文為未來世界控股有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（統稱為「**本集團**」）之未經審核備考財務資料，包括於二零二零年十二月三十一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」一節所述之建議物業主要收購事項（「**收購事項**」）之影響。

下文呈列之未經審核備考財務資料乃為說明於二零二零年十二月三十一日之本集團綜合資產負債表而編製，猶如收購事項已於二零二零年十二月三十一日完成。

本集團之未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務資料，其來源自本公司日期為二零二一年三月三十日之截至該日止年度之已刊發年報，並經備考調整，該等調整如隨附之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（載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報）及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二零年 十二月 三十一日之 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 二零二零年 十二月 三十一日之 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	2,161			2,161
使用權資產	8,797			8,797
投資物業	803,836	42,600		846,436
於聯營公司之權益	58			58
按公平值計入其他全面收入之 金融資產	220,117			220,117
應收貸款	298,451			298,451
遞延稅項資產	4,059			4,059
	<u>1,337,479</u>	<u>42,600</u>		<u>1,380,079</u>
流動資產				
存貨	10,581			10,581
應收貸款及利息	39,564			39,564
按公平值計入損益之金融資產	1,394			1,394
應收貿易賬款、應收票據及 其他應收款項	81,793			81,793
合約資產	8,594			8,594
已抵押銀行存款及現金及銀行結餘	12,491	(2,700)	280	10,071
	<u>154,417</u>	<u>(2,700)</u>	<u>280</u>	<u>151,997</u>

	本集團於 二零二零年 十二月 三十一日之 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 二零二零年 十二月 三十一日之 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
流動負債				
應付貿易賬款、應計費用及 其他應付款項	72,993	900	280	74,173
合約負債	5,133			5,133
租賃負債	3,877			3,877
銀行借貸	305,009			305,009
其他借貸	143,709			143,709
應付所得稅	2,441			2,441
	<u>533,162</u>	<u>900</u>	<u>280</u>	<u>534,342</u>
流動負債淨值	<u>(378,745)</u>	<u>(3,600)</u>		<u>(382,345)</u>
資產總值減流動負債	<u>958,734</u>	<u>39,000</u>		<u>997,734</u>
非流動負債				
承兌票據	–	39,000		39,000
租賃負債	5,501			5,501
	<u>5,501</u>	<u>39,000</u>		<u>44,501</u>
資產淨值	<u>953,233</u>	<u>–</u>		<u>953,233</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二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務資料，其來源自本集團截至該日止年度之日期為二零二一年三月三十日之已刊發年報。
- (b) 該等調整乃為反映收購事項，其包括(i)現金代價1,000,000港元；(ii)承兌票據39,000,000港元；及(iii)收購事項之其他直接應佔成本約2,600,000港元，包括印花稅約1,700,000港元、估計介紹費約800,000港元及估計法律費用約100,000港元。

付款時間表概要如下：

	千港元
現金代價，其中500,000港元將分別於(I) 簽訂買賣協議日期起計十個營業日內支付； 及(II)於完成後支付	1,000
於簽訂買賣協議日期起計30日內應付之印花稅	1,700
現金及銀行結餘減少	2,700
於收購事項完成後應付之估計轉介費	800
於收購事項完成後應付之估計法律費用	100
其他應付款項增加	900
承兌票據，固定年期為自發行日期起計兩年， 可由本集團酌情提早償還	39,000
	42,600

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。

- (c) 該調整反映確認租戶就物業支付之租金按金約280,000港元，猶如收購事項已於二零二零年十二月三十一日完成。根據買賣協議，於收購事項完成時，賣方須向本集團轉賬租戶就物業支付之租金按金。
- (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二零二零年十二月三十一日後訂立之任何買賣結果及其他交易。
- (e) 假設收購事項已於二零二零年十二月三十一日完成，本集團於二零二零年十二月三十一日之流動負債淨額約為382,345,000港元。該情況顯示存在可能對本集團之持續經營能力產生重大疑問之重大不確定因素。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215,520,000港元（由於相關貸款協議載有按要求還款條款，故已分類為流動負債）。根據貸款協議，貸款須於17至23年間按月分期償還。本集團定期監察該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，銀行將不會行使其酌情權要求還款。

本集團將出售部分按公平值計入其他全面收入之金融資產，以改善本集團的財務狀況、流動資金及現金流量。此外，於本通函日期，本公司董事亦考慮在實施其他措施的同時採取若干措施，包括採取旨在改善本集團營運資金及現金流量狀況的嚴格成本控制措施、股本募資以及與若干銀行協商以獲取長期銀行融資。

經計及上述考慮因素及措施，本公司董事信納本集團能應付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30號
新港中心一座801-806室電話 +852 2375 3180
傳真 +852 2375 3828www.moore.hk會計師事務所
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二零二一年七月二十三日之通函(「**通函**」)附錄三A部所載之於二零二零年十二月三十一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，以說明有關建議物業主要收購事項(「**收購事項**」)對 貴集團於二零二零年十二月三十一日之資產及負債之影響，猶如收購事項已於二零二零年十二月三十一日進行。為此過程之一部分，董事已自 貴集團日期為二零二一年三月三十日之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(已就此刊發審計報告)摘錄有關 貴集團於二零二零年十二月三十一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。

吾等之獨立性及品質控制

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。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」並據此維持全面的品質控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

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，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則(「香港鑑證業務準則」)第3420號「就編製售股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」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包括在投資通函中，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二零二零年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證委聘，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該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 貴集團於二零二零年十二月三十一日之備考流動負債淨額約382,345,000港元。該情況顯示存在可對 貴集團繼續以持續基準經營的能力構成重大疑問的重大不確定因素。吾等並無就該事項當發表非無保留意見。

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，二零二一年七月二十三日

以下為自獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司接獲之有關該物業於二零二一年四月十二日之估值之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編號：C-006052
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲遵照 閣下指示，評估未來世界控股有限公司(「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」)之全資附屬公司將收購香港九龍官涌街20號地下(「**該物業**」)的市值(「**市值**」)。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就收購目的向 閣下提供吾等對該物業於二零二一年四月十二日(「**估值日期**」)之市值的意見。

估值準則

估值乃根據現行估值準則進行，即皇家特許測量師學會估值—全球準則(包括國際估值準則委員會的國際估值準則)，並參考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)。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

估值基準

吾等之估值乃以市值為基準提供，市值的定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期按公平原則進行交易之估計金額」。

市值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本且不抵扣任何相關稅費或潛在稅費情況下的資產或負債的價值。

估值假設

- 吾等假設該物業並無及已償清任何及所有可能影響價值的繁重抵押、留置權及產權負擔。
- 吾等假設該物業之任何應付地價或其他作為收購、轉讓、出售、承讓或抵押之費用已全部支付及償付。
- 吾等假設已取得適當業權，而該物業及其估值權益可於市場上自由轉讓、按揭及出租。
- 由於該物業乃根據長期政府租約持有，吾等已假設業主根據租約條款於整個未屆滿租期內有權自由及不受干擾地使用該物業。
- 吾等並不知悉影響該物業之任何地役權或通行權，並假設並不存在。
- 吾等已假設吾等獲提供及載於本報告之所有資料、估計及意見（包括客戶提供之所有資料）均屬真實及準確，且就估值而言屬適當及來自可靠來源。吾等概不就準確性承擔任何責任。
- 吾等並無進行任何詳細實地測量以核實面積的準確性，亦無測試任何服務及設施。吾等已假設提供予吾等之文件所示面積均屬正確，且服務及設施運作良好。
- 吾等假設該物業並無受到任何污染及有任何環境問題或風險。
- 吾等假設該物業的建造、佔用及使用完全符合且並無違反所有相關法例、條例及法定要求。
- 吾等假設按照本估值報告就該物業之用途而言，任何及全部所需持有之牌照、許可證、證書以及授權皆已獲取及按時續期。

估值方法及方式

吾等已按市場法—直接比較法對該物業進行估值：

市場法—直接比透過比較目標資產與相同或類似資產（可獲得價格資料）而提供價值指標。分析自願買方與賣方之間符合公平交易之銷售時，已就交易日期、面積、地點、質量、樓齡、設施及任何其他相關因素等事宜作出調整以反映可資比較項目及是次估值之主體事項之差異，以評估目標資產之價值。倘存在可靠之銷售證據，此方法為常用之資產估值方法。

視察

吾等已於二零二一年六月三日視察該物業之外部，在情況許可下並視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察時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或有害物料。吾等亦無對任何設施進行測試，故無法就服務該物業及其租戶之設備及機器是否足夠提供意見。吾等假設該物業之能源表現證書符合市場認可標準，並將不會影響任何出售或出租。

資料來源

吾等依賴 貴集團就該物業之業權文件及面積量度之資料，並已就本估值接納其為準確資料。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供之資料是否真實準確。吾等亦已向 貴集團尋求確認所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重要資料隱瞞的情況。

物業量度

吾等依賴吾等獲提供之量度，其為以登記平面圖按比例計算所得的量度。吾等並無進行實地量度。

吾等並無進行詳細實地量度，以查證有關該物業面積之準確程度，惟已假設吾等所獲提供之文件及正式圖則所列表之面積均為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有呎吋、量度及面積亦僅為約數。

貨幣

本報告所述之全部金額均以港元為單位。

茲隨附估值證書。

此 致

九龍紅磡
都會道10號
都會大廈
22樓2218室
未來世界控股有限公司
董事會 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

Nancy Chan
MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA
中國註冊房地產估價師
估價及諮詢服務
副總監

鄭亥延
MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)
估價及諮詢服務
主管

謹啟

附註：鄭亥延持有理學碩士學位及為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，在房地產行業積逾16年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港、英國、中西亞、大中華、韓國及其他地區。

Nancy Chan為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師，於房地產行業擁有逾10年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港、英國、中亞、大中華、亞太區及其他地區。

估值詳情

貴集團正考慮收購以作投資用途的物業權益：

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 四月十二日之 市值
香港九龍官涌街 20號地下(「該物業」)	該物業為位於一幢 於一九五九年落成的 6層高唐樓地下的一個 商業單位。	根據客戶提供的租賃協議， 該物業的租期為兩年，現時 每月租金為140,000港元 (包括管理費、地租及差餉)， 至二零二一年八月三十一日 屆滿。	40,400,000港元 (四千零四十萬元正)
九龍內地段3250號之 餘下部分之部分*	根據佔用許可證 第K133/59號，該物業 於一九五九年建成。		
	根據登記平面圖，實用 面積約為684平方呎， 庭院面積為96平方呎。 有效面積約為700 平方呎。		
	臨街毗鄰官涌街。		
	九龍內地段第3250號 根據政府租契持有， 租期為75年， 可自一九三零年 五月九日起再續75年。 該物業的地租為 每年3,852港元。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一七年五月二十七日的轉讓書(代價為53,300,000港元)，該物業的註冊業主為林殷冰，註冊摘要編號為17060900980138。

- (2) 根據於二零一三年十二月十三日根據9(1)(a)條刊憲之尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之地帶內。
- (3) 該物業受制於以下產權負擔：
 - 日期為一九三四年一月二十三日之外廊及陽台承擔，註冊摘要編號為UB140854；
 - 日期為二零一七年五月二十九日之以大眾銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，註冊摘要編號為17060900980140；及
 - 日期為二零一七年五月二十九日之以大眾銀行(香港)有限公司為受益人之租賃轉讓書，註冊摘要編號為17060900980154。
- (4) 該物業由Nancy Chan及Chris Wong(高級估值師(BSc (Hons) Property Management)，具有兩年經驗)於二零二一年六月三日進行視察。
- (5) 本證書由鄭玄延MRICS MHKIS RPS(GP)及Nancy Chan MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA，中國註冊房地產估價師編製。
- (6) 該物業位於九龍佐敦官涌街20號，為於住宅樓宇地下之商業物業。附近的發展項目包括舊住宅樓宇、社區設施、零售店及西九龍總站。該物業距港鐵柯士甸站及港鐵佐敦站分別約10分鐘步行距離及5分鐘步行距離。柯士甸道設有巴士、公共小巴及的士等公共交通工具。
- (7) 根據日期為二零二一年五月二十日之買賣協議，該物業之資本價值為40,000,000港元。
- * 根據土地查冊，該物業沒有不可分割的部分。

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本通函負全責。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. 董事及主要行政人員於本公司之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(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及淡倉（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)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份及 相關股份數目	本公司已發行 股本總額 之概約百分比
蕭潤發	實益擁有人	19,005,168 (附註1)	2.01%
余慶銳	實益擁有人	18,235,389 (附註2)	1.92%
蔡霖展	實益擁有人	17,179,625 (附註3)	1.81%
譚德華	實益擁有人	13,367 (附註4)	0.001%

附註：

- 蕭潤發於3,440,000股股份及賦予彼權利認購15,565,168股股份之15,565,168份購股權中擁有權益。

2. 余慶銳於2,670,221股股份及賦予彼權利認購15,565,168股股份之15,565,168份購股權中擁有權益。
3. 蔡霖展於1,614,457股股份及賦予彼權利認購15,565,168股股份之15,565,168份購股權中擁有權益。
4. 譚德華於13,367股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要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及淡倉（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)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 主要股東及其他人士之權益披露

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，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如下：

於股份之好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	股份及 相關股份數目	本公司已發行 股本總額之 概約百分比
哈工大機器人集團 國際投資控股 股份有限公司 （「哈工大機器人 國際」） （附註1）	實益擁有人	189,080,000	20.0%
張小軍	實益擁有人	60,000,000	6.35%

附註：

1. 哈工大機器人國際為一間於二零一七年七月於香港註冊成立的公司。哈工大機器人國際由哈工大機器人集團上海科技服務有限公司全資擁有，而哈工大機器人集團上海科技服務有限公司由哈工大機器人集團股份有限公司（「哈工大機器人」）全資擁有。哈工大機器人為一間於二零一四年十二月由黑龍江省政府、哈爾濱市政府及哈爾濱工業大學共同成立的企業。根據公開記錄，哈工大機器人由哈爾濱工業大學資產投資經營有限責任公司（由哈爾濱工業大學全資擁有）及哈爾濱工大啟賦投資有限公司分別持有30.01%及20.30%的股權。其餘股權由12名個人、公司實體或合夥企業持有，彼等各自持有的哈工大機器人股權均少於10%。哈工大機器人及其附屬公司（「哈工大機器人集團」）主要從事機器人設計、開發、製造及銷售，專注於機器人行業及相關業務。本公司執行董事王飛先生亦為哈工大機器人的主席。王飛先生擁有哈爾濱工大啟賦投資有限公司約59.99%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）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分部須向本公司披露之任何權益或淡倉，或須記入本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之任何權益或淡倉。

4. 董事服務合約

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或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內在不給予賠償（法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

5. 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，並持有126,845,610股中達股份，相當於中達已發行股本之約0.79%。中達之主要活動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。

於最後實際可行日期，譚德華先生於工蓋有限公司（股份代號：1421）擔任董事職務，而其附屬公司從事證券買賣及投資、提供金融服務及物業投資業務。蕭兆齡先生於中國賽特集團有限公司（股份代號：153）及財華社集團有限公司（股份代號：8317）擔任董事職務而梁劍先生、于振中先生、王飛先生及陳佩先生於從事高科技業務之公司（與哈工大機器人集團有聯繫之公司）擔任董事職務。上述公司一直於分開及獨立的管理下營運。概無上述董事個人可控制董事會，且彼等各自己全面知悉及一直履行其對本公司的受信責任，並一直及將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司之業務並基於本身利益進行其業務。

除上文所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人根據上市規則被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，亦無與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

6. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無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仍然存續之合約或安排。

於最後實際可行日期，於自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，概無董事於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擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨或受威脅之任何重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非於本公司之日常業務過程中訂立之合約）：

- (1) 翁時青及林哲銳（作為賣方）與本公司之直接全資附屬公司佳洋環球有限公司（作為買方）訂立日期為二零一九年七月三日之有條件買賣協議，內容有關按代價148,000,000港元收購富權國際集團有限公司之全部已發行股本；
- (2) 本公司（作為發行人）與中達證券投資有限公司（作為包銷商）訂立日期為二零二零年五月二十二日之包銷協議，內容有關按於記錄日期每持有兩(2)股合併股份獲發一(1)股供股股份（經按每二十(20)股當時現有股份合併為一(1)股合併股份之基準進行已發行及未發行股份之股份合併後）的基準以每股供股股份0.18港元之認購價進行供股，而包銷佣金為總認購價之5%；
- (3) 本公司（作為發行人）與寶泰證券（香港）有限公司（作為配售代理）訂立日期為二零二零年五月二十二日之配售協議，內容有關按每股供股股份0.18港元之認購價配售不獲認購供股股份，而配售佣金費率為成功配售股份之3.5%；
- (4) 本公司之全資附屬公司世界財務有限公司（作為貸方）與中達（作為借方）訂立日期為二零二零年十月七日之補充協議，內容有關（其中包括）延長本金額最多為270,000,000港元之貸款融資及利率調整，由每年8%至每年7%；及
- (5) 買賣協議。

9. 專家及同意書

以下為已提供意見或建議之專家資格，而該等意見或建議已載入本通函或於當中提述：

專家	資格
高力國際物業顧問 (香港)有限公司	獨立專業物業估值師
大華馬施雲會計師事務所 有限公司	執業會計師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其報告及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（無論可依法強制執行與否）。此外，上述專家概無自二零二零年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來已收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 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 九龍紅磡 都會道10號 都會大廈 22樓2218室
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 17樓1712-1716號舖
公司秘書	劉卓斌先生 香港會計師公會會員

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件將於本通函日期起直至及包括本通函日期起計14日當日之一般營業時間，於本公司之總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港九龍紅磡都會道10號都會大廈22樓2218室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 高力國際物業顧問（香港）有限公司就該物業發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 獨立申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料發出之核證報告載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



FUTURE WORLD HOLDINGS LIMITED

未來世界控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

茲通告未來世界控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年八月十八日(星期三)上午十一時三十分假座香港九龍紅磡都會道10號都會大廈22樓2218室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 追認、確認及批准林殷冰(作為賣方)與天鷹有限公司(作為買方)就買賣位於香港九龍官涌街20號地下之物業而訂立日期為二零二一年五月二十日之買賣協議(「買賣協議」)(買賣協議之詳情載於本公司日期為二零二一年七月二十三日通函，標註「A」字樣之買賣協議之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以作識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 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買賣協議及其項下擬進行之交易屬必要、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(包括加蓋本公司印章(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。」

代表
董事會
未來世界控股有限公司
主席
梁劍
謹啟

香港，二零二一年七月二十三日

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：

香港九龍

紅磡都會道10號

都會大廈22樓2218室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東有權委任另一人士為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表同時出席大會。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如股東為個人，代表委任表格必須由委任人或其授權人簽署。如股東為公司，代表委任表格須蓋上公司印鑑，或經由獲正式授權的負責人或授權人親筆簽署。
3. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於任何大會上就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關的聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則只有本公司股東名冊內就有關股份中排名首位而出席大會者方有權就該等股份投票。
4. 倘交回的代表委任表格並無指示受委代表須如何投票，則受委代表將自行酌情投票或放棄投票。
5. 如並無在本代表委任表格的空欄內填上受委代表的姓名，則股東特別大會主席將作為 閣下的受委代表。
6. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人核證之授權書或授權文件副本最遲須於股東特別大會或該大會之任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份登記過戶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至1716號舖，方為有效。
7. 個人資料收集聲明： 閣下於代表委任表格向本公司及／或本公司在百慕達及香港的股份過戶登記處提供的個人資料屬自願性質。如 閣下未能提供足夠資料，本公司或無法處理 閣下之代表委任要求及指示。「個人資料」在本聲明中的涵義為香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》（「**私隱條例**」）內所定義的涵義，包括但不限於 閣下在代表委任表格中向本公司提供的個人資料。 閣下的個人資料是為供本公司（或本公司在百慕達及香港的股份過戶登記處（視情況而定））就處理及管理股東特別大會（包括其任何續會）的受委代表委任，以及編製及編撰與股東特別大會（包括其任何續會）有關的出席名單、會議記錄及其他文件的目的（「**該等目的**」）而收集。個人資料或會被保存一段所需時間，以供核實及記錄用途。如 閣下在代表委任表格內提供了除 閣下以外其他人士的個人資料，即代表 閣下確認 閣下已通知有關人士就收集、使用及披露彼等個人資料作所述用途並已取得其所需同意。本公司可能向為本公司提供行政、電腦及其他服務以用作與該等目的有關之用途的本公司的附屬公司、股份過戶登記處、代理商、承辦商及

股東特別大會通告

／或第三者服務供應商，以及其他獲法例授權而要求取得有關個人資料的人士或其他就該等目的而言屬有關連而需要接收有關個人資料的人士披露或轉移個人資料。閣下有權根據私隱條例的條文要求存取及／或更正閣下的個人資料。

8. 本通告的中文版本乃僅供參考。如有任何歧義，以英文版本為準。
9. 於本通告日期，董事會成員包括七名執行董事，即梁劍先生、于振中先生、蔡霖展先生、劉斐先生、蕭潤發先生、王飛先生及余慶銳先生；及(ii)四名獨立非執行董事，即陳佩先生、蕭兆齡先生、譚德華先生及鄭宗加先生。

股東特別大會預防措施

有關將於股東特別大會上採取以預防及控制新冠病毒傳播的措施請參閱本通函第1頁，包括但不限於：

- (1) 強制體溫檢查
- (2) 強制佩戴外科口罩
- (3) 維持安全的座位間距
- (4) 不提供茶點
- (5) 不就後續消費派發禮券

不遵守預防措施的人士將被拒絕進入股東特別大會會場，或會被要求離開會場。

鑒於新冠病毒帶來的持續風險及作為本公司保障股東健康安全的控制措施的一部分，本公司強烈鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表行使權利於股東特別大會上投票，及於上述指定時間交回其代表委任表格，代替其親身出席股東特別大會。