

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**

第一份買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年三月十八日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方A訂立第一份買賣協議，據此，買方有條件同意收購及受讓，而賣方A有條件同意出售及轉讓美聯行物業全部股權及股東貸款，代價分別為人民幣3,400,000元及人民幣32,000,000元。於第一次完成後，美聯行物業將成為本公司之間接全資附屬公司。

第二份買賣協議

於同日(交易時段後)，美聯行物業(於第一次完成後為本公司之全資附屬公司)與賣方B訂立第二份買賣協議，據此，美聯行物業有條件同意收購，而賣方B有條件同意出售知盈物業10%股權，代價為人民幣3,900,000元。於第二次完成後，知盈物業將成為本公司之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於收購事項之一個或多個適用百分比率(按合併基準)超過5%，但全部適用百分比率低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易並須遵守申報及公佈規定。

第一次完成及第二次完成均以買賣協議所載之各項先決條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實。因此，收購事項可能會進行，亦可能不會進行。故而，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時應謹慎行事。

引言

董事會欣然宣佈，於二零二四年三月十八日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方A訂立第一份買賣協議，據此，買方有條件同意收購及受讓，而賣方A有條件同意出售及轉讓美聯行物業全部股權及股東貸款，代價分別為人民幣3,400,000元及人民幣32,000,000元。於第一次完成後，美聯行物業將成為本公司之間接全資附屬公司。

於同日(交易時段後)，美聯行物業(於第一次完成後為本公司之全資附屬公司)與賣方B訂立第二份買賣協議，據此，美聯行物業有條件同意收購，而賣方B有條件同意出售知盈物業10%股權及股東貸款，代價為人民幣3,900,000元。於第二次完成後，知盈物業將成為本公司之間接全資附屬公司。

各買賣協議之主要條款概述如下：

第一份買賣協議

日期 二零二四年三月十八日(交易時段後)

訂約方 (1) 買方(作為買方)；及
(2) 賣方A(作為賣方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，賣方A為獨立第三方。

主體事宜

買方有條件同意收購及受讓，而賣方A有條件同意出售及轉讓美聯行物業全部股權及股東貸款，代價分別為人民幣3,400,000元及人民幣32,000,000元。

代價及支付條款

就美聯行物業全部股權而言，買方須於第一次完成日期後90天內向賣方A悉數支付代價人民幣3,400,000元。

美聯行物業全部股權之代價人民幣3,400,000元乃由買方與賣方A經參考(i)目標集團基於估值的評估值；(ii)以賣方A向美聯行物業提供之股東貸款(於二零二四年二月二十一日賬面值為人民幣13,200,000元)透過債轉股方式的出資人民幣13,200,000元(「出資」)；及(iii)不包括收購知盈物業10%股權的代價人民幣3,900,000元，通過公平磋商後釐定。有關收購知盈物業的10%股權的詳情，請參閱下文「第二份買賣協議」。

估值乃以公平值為基礎，估值師採用資產基礎法，以釐定截至二零二四年一月三十一日之未經審核資產負債表所載目標集團可識別資產及負債的價值。

於確定估值方法時，估值師經考慮三種公認的估值方法，即收入法、資產基礎法及市場法。收入法需主觀假設及財務預測，但由於目標集團由多家物業控股公司組成，因此無法採用收入法。出於同樣的原因，可比市場倍數亦無法應用於市場法。

於這三種方法中，資產基礎法乃釐定目標集團公平值的最適當方法。此方法根據企業可識別資產及負債的公平值對企業進行估值。由於目標集團主要持有銀行結餘、應收款項以及物業、廠房及設備，因此資產基礎法被認為屬適當。

就股東貸款而言，買方須於第一次完成日期後90天內向賣方A部分支付代價人民幣20,000,000元，並於第一次完成日期後180天內向賣方A支付餘下代價人民幣12,000,000元。

股東貸款代價人民幣32,000,000元乃由買方與賣方A經計及於第一份買賣協議日期賬面值為人民幣32,000,000元之股東貸款，通過公平磋商後釐定。

先決條件

根據第一份買賣協議，第一次完成須待達成以下條件後方可作實：

- (1) 賣方A於第一份買賣協議內的各項聲明、保證及承諾，自第一份買賣協議日期起至第一次完成日期止，在所有重大方面均為真實、準確且無誤導性；
- (2) 買方已完成對目標集團的法律盡職審查，並信納有關結果；
- (3) 自第一份買賣協議日期起至第一次完成日期止，買方合理認為目標集團之業務或財務狀況並無重大不利變動；及
- (4) 出售及轉讓美聯行物業全部股權所需的全部同意、批准、許可及授權以及轉讓股東貸款，包括但不限於資金流入批准、商業機構或外匯機構批准、本公司(買方之母公司)董事會決議以及香港聯交所或其他相關監管機構批准(如適用)。

買方可書面通知賣方A放棄上述任何或所有先決條件。倘任何上述先決條件未能於第一份買賣協議日期起計90日內獲達成或豁免，則買方並無責任完成第一份買賣協議項下之交易，並有權書面通知賣方A終止第一份買賣協議。

完成

根據第一份買賣協議，自所有先決條件獲達成日期起計20個營業日內，賣方A須促使美聯行物業安排就轉讓美聯行物業全部股權向有關工商登記機關辦理登記及／或備案手續。

第一次完成被視為於上述登記及／或備案當日落實，而美聯行物業全部股權則登記於買方名下。轉讓股東貸款須於第一次完成當日落實。

於第一次完成後，美聯行物業將成為本公司之間接全資附屬公司，而美聯行物業之財務業績、資產及負債將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

第二份買賣協議

日期 二零二四年三月十八日(交易時段後)

訂約方 (1) 美聯行物業(作為買方)；及
(2) 賣方B(作為賣方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，賣方B為獨立第三方。

主體事宜

美聯行物業有條件同意收購，而賣方B有條件同意出售知盈物業10%股權，代價為人民幣3,900,000元。

代價及支付條款

美聯行物業須於第二次完成日期後90天內向賣方B悉數支付代價人民幣3,900,000元。

知盈物業10%股權之代價人民幣3,900,000元乃由美聯行物業與賣方B經參考(其中包括)(i)目標集團基於估值的評估值；及(ii)出資的備考調整，通過公平磋商後釐定。

先決條件

根據第二份買賣協議，第二次完成須待下列條件達成後，方可作實：

(1) 就轉讓美聯行物業全部股權向有關工商登記機關辦理登記及／或備案手續已完成，而買方已登記為美聯行物業之唯一股東；

- (2) 賣方B於第二份買賣協議內的各項聲明、保證及承諾，自第二份買賣協議日期起至第二次完成日期止，在所有重大方面均為真實、準確且無誤導性；
- (3) 自第二份買賣協議日期起至第二次完成日期止，買方合理認為知盈物業之業務或財務狀況並無重大不利變動；及
- (4) 出售及轉讓知盈物業10%股權所需的全部同意、批准、許可及授權，包括但不限於資金流入批准、商業機構或外匯機構批准、本公司(於第一次完成後為美聯行物業之母公司)董事會決議以及香港聯交所或其他相關監管機構批准(如適用)。

美聯行物業可書面通知賣方B放棄上述任何或所有先決條件。倘任何上述先決條件未能於第二份買賣協議日期起計90日內獲達成或豁免，則美聯行物業並無責任完成第二份買賣協議項下之交易，並有權書面通知賣方B終止第二份買賣協議。

完成

根據第二份買賣協議，自所有先決條件獲達成日期起計20個營業日內，賣方B須促使知盈物業安排就轉讓知盈物業10%股權向有關工商登記機關辦理登記及/或備案手續。

第二次完成被視為於上述登記及/或備案當日落實，而知盈物業的10%股權則登記於美聯行物業名下。

於第二次完成後，知盈物業將成為本公司之間接全資附屬公司，而知盈物業之財務業績、資產及負債將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

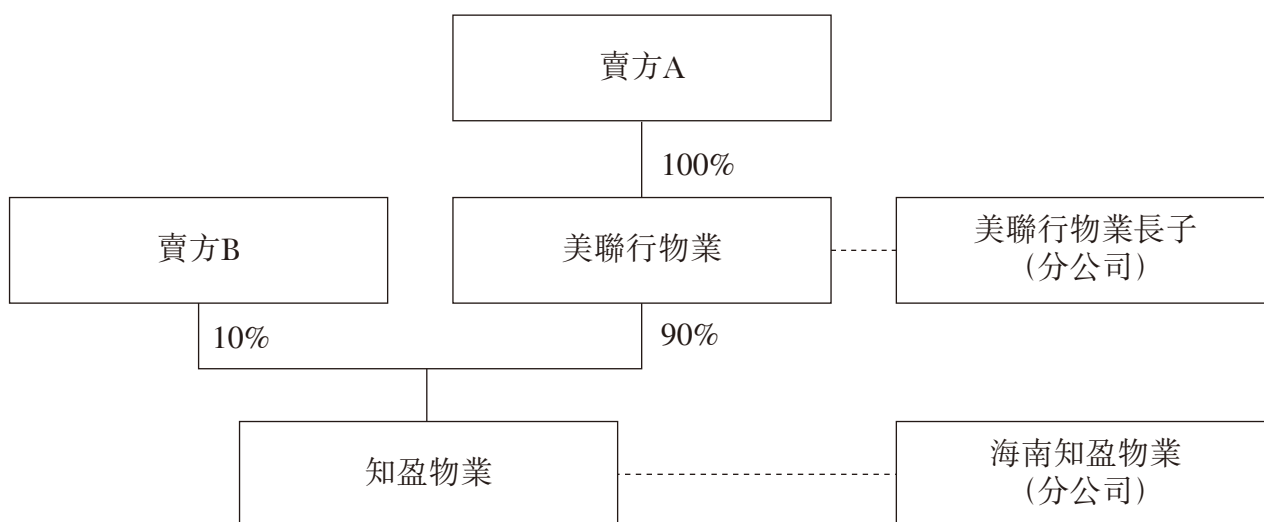
有關目標集團之資料

美聯行物業為一間於二零一四年六月二十日在中國成立之有限公司，主要於中國從事房地產及物業服務。於本公佈日期，其由賣方A全資擁有。

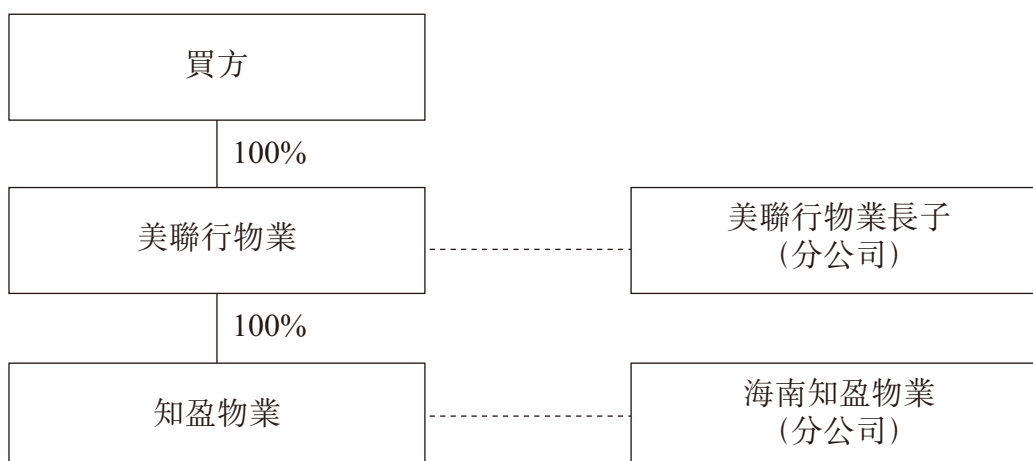
知盈物業為一間於二零一八年三月十三日在中國成立之有限公司，主要於中國從事房地產及物業管理。於本公佈日期，知盈物業由美聯行物業及賣方B分別擁有90%及10%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，美聯行物業、知盈物業及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

於本公佈日期，目標集團的股權結構如下：



第一次完成及第二次完成後，目標集團的股權結構將如下：



以下為目標集團根據中國公認會計準則編製的截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料概要：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
收益	7,326	6,965
除稅及減去非經常項目的虧損淨額	5,265	1,740
除稅及減去非經常項目後的虧損淨額	5,293	1,847

目標集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核負債淨額約為人民幣9,700,000元。

以下為知盈物業根據中國公認會計準則編製的截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料概要：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
收益	984	394
除稅前後及減去非經常項目的虧損淨額	4,103	3,394

知盈物業於二零二三年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣34,800,000元。

有關其他訂約方之資料

買方為一間於中國成立之有限公司及本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方A為從事物業服務及管理行業逾10年的中國商人郝曉潤，於本公佈日期為美聯行物業的唯一股東。賣方B為從事物業服務及管理行業逾10年的中國商人崔志軍，於本公佈日期為知盈物業的10%權益股東。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方A及賣方B均為獨立第三方。

進行收購事項之理由及裨益

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)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)貿易業務及相關服務；(vi)證券經紀業務；及(vii)酒店管理及營運。

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。

於本公佈日期，目標集團在中國各省市(包括山西省、海南省、浙江省及上海)擁有及管理多個物業。董事認為，收購事項為擴大本集團的物業管理服務及多元化本集團在上述中國地區的物業投資組合帶來投資機會。此外，本集團可從目標集團所持物業的長期潛在升值中獲益。

董事對中國長期物業市場持樂觀態度，鑒於上文所述，董事相信，目前為訂立買賣協議之合適時機，並認為買賣協議之條款及條件及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬合理公平，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項之一個或多個適用百分比率(按合併基準)超過5%，但全部適用百分比率低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易並須遵守申報及公佈規定。

第一次完成及第二次完成均以買賣協議所載之各項先決條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實。因此，收購事項可能會進行，亦可能不會進行。故而，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時應謹慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據第一份買賣協議收購美聯行物業全部股權及轉讓股東貸款以及根據第二份買賣協議收購知盈物業10%股權之事項之統稱
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日及中國法定假期之外之任何日子
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一次完成」	指	第一份買賣協議之完成
「第一份買賣協議」	指	買方與賣方A於二零二四年三月十八日就收購美聯行物業全部股權及轉讓股東貸款而訂立的買賣協議
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「美聯行物業」	指	山西美聯行物業管理有限公司，於本公佈日期由賣方A全資擁有
「美聯行物業長子」	指	山西美聯行物業管理有限公司長子分公司，為美聯行物業的分公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	深圳柏億實業投資有限公司，於本公佈日期為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	第一份買賣協議及第二份買賣協議之統稱
「第二次完成」	指	第二份買賣協議之完成
「第二份買賣協議」	指	美聯行物業與賣方B於二零二四年三月十八日就收購知盈物業10%股權訂立之買賣協議
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	賣方A向美聯行物業提供的賬面值為人民幣32,000,000元之無息及無抵押股東貸款，將於第一份買賣協議日期轉讓予買方

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	美聯行物業及知盈物業
「估值」	指	估值師以資產基礎法對目標集團於二零二四年一月三十一日(評估基準日)的綜合負淨值進行的估值，約為人民幣5,900,000元
「估值師」	指	睿力評估諮詢有限公司，本公司就評估目標集團的價值而委聘的獨立第三方
「賣方A」	指	郝曉潤
「賣方B」	指	崔志軍
「知盈物業」	指	上海知盈物業管理有限公司，於本公佈日期由美聯行物業及賣方A分別擁有90%及10%權益
「海南知盈物業」	指	上海知盈物業管理有限公司海南分公司，為知盈物業的分公司
「%」	指	百分比

承董事會命
未來世界控股有限公司
 主席兼總裁
梁劍

香港，二零二四年三月十八日

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。