

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)

有關收購目標公司全部股權之須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二四年十月二日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司全部股權，代價為人民幣15,000,000元。於完成後，目標公司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均低於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。

完成須待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，於二零二四年十月二日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司全部股權，代價為人民幣15,000,000元。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

買賣協議

各買賣協議之主要條款概述如下：

日期：二零二四年十月二日(交易時段後)

訂約方：(1) 買方(作為買方)；及
(2) 賣方(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，賣方為獨立第三方。

主體事宜

買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售目標公司全部股權，代價為人民幣15,000,000元。

代價及支付條款

買方須於完成日後90天內向賣方支付代價的50%(即人民幣7,500,000元)，並於完成日後180天內向賣方支付餘下代價。

收購事項的代價乃由買方與賣方經考慮目標公司於二零二四年八月三十一日(評估基準日)的資產淨值評估公平值約人民幣15,200,000元後經公平磋商釐定。

獨立估值師睿力評估諮詢有限公司已採納資產基礎法以確定目標公司可識別資產及負債的公平值，如該實體於二零二四年八月三十一日之未經審核資產負債表所反映。

於釐定估值方法時，獨立估值師考慮了三種普遍接受的估值方法，即收益法、資產基礎法和市場法。收益法需主觀假設及財務預測，但由於目標公司為一間資產控股公司無法採用。基於同樣的原因，市場法亦無法採用可比市場倍數。

資產基礎法根據企業可識別資產及負債的公平值對其進行估值。獨立估值師認為，由於目標公司主要持有銀行結餘、預付款項以及物業、廠房及設備，在三種方法中，資產基礎法乃釐定目標公司公平值的最適當方法。

獨立估值師所評估的目標公司賬面值及目標公司公平值詳情如下：

| 資產／負債 | 於二零二四年 八月三十一日 之賬面值 (人民幣元) | 於二零二四年 八月三十一日 之公平值 (人民幣元) |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 資產 | | |
| 預付款項(附註2) | 111,636,272 | 98,199,168 |
| 物業、廠房及設備(附註1) | 76,855,652 | 78,750,595 |
| 銀行結餘、現金及應收款項(附註3) | 1,662,876 | 1,662,876 |
| 總資產 | <u>190,154,800</u> | <u>178,612,639</u> |
| 負債(附註4) | | |
| 應付稅項 | (78,037) | (78,037) |
| 其他應付款項 | 1,146 | 1,146 |
| 長期貸款 | <u>(163,350,645)</u> | <u>(163,350,645)</u> |
| 總負債 | <u>(163,427,536)</u> | <u>(163,427,536)</u> |
| 資產／(負債)淨值 | <u>26,727,264</u> | <u>15,185,103</u> |
| 100% 股權價值 | <u>26,727,264</u> | <u>15,185,103</u> |

附註：

1. 物業、廠房及設備包括物業(賬面值人民幣75,285,057元)及汽車(賬面值人民幣1,570,595元)。

就不具重大轉售價值的汽車而言，經與本公司確認及由獨立估值師進行分析後，獨立估值師假設汽車的賬面淨值應合理地代表其公平值。該等物業已根據市場法按公平值估值。

- 物業公平值為約人民幣77,180,000元。
 - 汽車的公平值為約人民幣1,570,000元。
2. 預付款項包括物業的預付款項(賬面值人民幣111,607,104元)及其他預付款項(賬面值人民幣29,168元)。由於編號為6的物業(如下文進一步闡述)為一手物業，且物業開發商於二零二四年八月三十一日仍在向政府部門申請業權證，故記入預付款項。該物業預付款項的價值已根據編號為6的物業按市場法估值的公平值約人民幣98,170,000元釐定。
 3. 就銀行結餘、現金及應收款項而言，經與本公司確認及由獨立估值師進行分析後，獨立估值師假設銀行結餘、現金及應收款項之賬面淨值應合理地代表其公平值。
 4. 所有負債項目均引用自二零二四年八月三十一日的財務報表。經向本公司確認後，於財務報表所列的所有負債已充分反映目標公司的債務。因此，於估值中採用全數負債金額。

目標公司於二零二四年八月三十一日(評估基準日)全部股權的估價總額為人民幣15,200,000元。

目標公司所持物業概要

| 編號 | 地址 | 總樓面面積 (平方米) | 公平值 (人民幣元) |
|----|--------------------------------------|----------------|---------------|
| 1 | 中國深圳市福田區東海國際中心二期 B區B座22A室 | 202.36 | 14,540,000.00 |
| 2 | 中國深圳市福田區東海國際中心二期 B區A座36H室 | 250.29 | 17,980,000.00 |
| 3 | 中國深圳市福田區東海國際中心二期 B區A座36F室 | 249.40 | 17,920,000.00 |
| 4 | 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號 5701室 | 182.57 | 11,350,000.00 |
| 5 | 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號 5702室 | 247.52 | 15,390,000.00 |
| 6 | 中國廣東省珠海市高新區林棲巷520號 9棟101房(計入預付款項) | 1,674.97 | 98,170,000.00 |

下表載列獨立估值師用於估值的關鍵輸入：

| 編號 | 地址 | 關鍵輸入 |
|----|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區 B座22A室 | 市場單價：人民幣64,000– 88,000元／平方米 |
| 2 | 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區 A座36H室 | 市場單價：人民幣64,000– 88,000元／平方米 |
| 3 | 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區 A座36F室 | 市場單價：人民幣64,000– 88,000元／平方米 |
| 4 | 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5701室 | 市場單價：人民幣60,000– 69,000元／平方米 |
| 5 | 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5702室 | 市場單價：人民幣60,000– 69,000元／平方米 |
| 6 | 中國廣東省珠海市高新區林棲巷520號9棟 101房(計入預付款項) | 市場單價：人民幣61,000– 72,000元／平方米 |

估值方法

在對上述物業的物業權益進行估值時，採用了市場法，因為近期市場上有若干位於鄰近地區的類似物業的銷售證據。在將此類銷售與該物業進行比較時，會考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市場條件、大小、位置、時間、房齡、質量及任何其他相關因素。該方法通常用於對有可靠市場證據的物業進行估值。

董事會認為，估值乃基於公平值及上文所載基準，屬公平合理，因為其代表目標公司價值的客觀計量。

先決條件

根據買賣協議，完成須待以下條件達成(或買方豁免(如有))後方可作實：

- (1) 賣方於買賣協議內的各項聲明、保證及承諾，自買賣協議日期起至完成日止，在所有重大方面均為真實、準確且無誤導性；
- (2) 買方已完成對目標公司的法律盡職審查，並信納有關結果；
- (3) 自買賣協議日期起至完成日止，買方合理認為目標公司之業務或財務狀況並無重大不利變動；及
- (4) 出售及轉讓目標公司全部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(買方之最終母公司)董事會決議以及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豁免上述第(1)至(3)項條件。上述第(4)項條件為不可豁免。倘任何上述先決條件未能於買賣協議日期起計90日內獲達成或豁免，則買方並無責任完成買賣協議項下之交易，並有權書面通知賣方終止買賣協議。

完成

根據買賣協議，於所有先決條件獲達成後30個營業日內，賣方須促使目標公司安排就轉讓目標公司全部股權向有關工商登記機關辦理登記及/或備案手續。

完成被視為於上述登記及/或備案當日落實，而目標公司全部股權則登記於買方名下。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一九年十二月六日在中國成立之有限公司，主要於中國從事房地產、物業租賃及物業管理業務。目標公司合法實益擁有位於中國廣東省深圳及珠海的六項物業。於本公佈日期，目標公司由賣方全資擁有。

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，目標公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

以下為目標公司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 |
|-------------|--|--|
| 除稅前及除稅後虧損淨額 | 3,721 | 1,902 |

目標公司於二零二四年八月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣26,700,000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間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方為從事物業服務及管理行業逾10年的中國商人，於本公佈日期為目標公司的唯一股東。

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)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)高科技業務；(v)證券經紀業務；及(vi)酒店運營及配套業務。

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，目標公司在中國廣東省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增加本集團在上述中國地區的物業投資組合帶來投資機會。中國已於二零二四年九月採取包括降低首付比例及按揭利率等政策支持中國房地產市場。此外，廣州市人民政府亦於二零二四年九月宣佈取消所有購房限制，而包括深圳在內的其他一線城市預計亦將放寬購房限制，並降低首套購房者的最低首付比例。基於上文，本集團可從目標公司所持物業的長期潛在升值中獲益。

鑒於上文所述，董事認為，買賣協議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。

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均低於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。

完成須待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 | 根據買賣協議收購目標公司全部股權 |
| 「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) |
| 「完成」 | 指 | 買賣協議之完成 |
| 「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 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「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 |
| 「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 | 深圳星光輝物業管理有限公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 買方與賣方於二零二四年十月二日就收購目標公司全部股權而訂立的買賣協議 |
| 「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 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

| | | |
|--------|---|-----------------------------|
| 「目標公司」 | 指 | 深圳美鏈行物業管理有限公司，於本公佈日期由賣方全資擁有 |
| 「賣方」 | 指 | 曹藝 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
未來世界控股有限公司
主席
王茜

香港，二零二四年十月二日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)五名執行董事，即王茜女士、梁劍先生、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。