

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



**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)

**有關涉及根據一般授權發行代價股份  
以收購ASPIRE HOLDING股權及  
轉讓股東貸款之須予披露交易**

**買賣協議**

董事會欣然宣佈，於二零二五年二月二十七日(交易時段後)，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及受讓，而賣方有條件同意出售及轉讓Aspire Holding全部股權及股東貸款，代價分別為1,142,000港元及26,596,000港元。

總代價27,738,000港元由本公司於完成後(i)按發行價每股代價股份0.52港元配發及發行23,000,000股代價股份予賣方以結付11,960,000港元；及(ii)發行本金額為15,778,000港元的承兌票據予賣方(或其指定實體)以結付結餘15,778,000港元。

代價股份將根據一般授權配發及發行，且毋須經股東批准。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

於完成後，Aspire Holding將成為本公司之全資附屬公司。

## 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(定義見上市規則)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一項須予披露交易並須遵守申報及公告規定。

完成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，於二零二五年二月二十七日(交易時段後)，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及受讓，而賣方有條件同意出售及轉讓Aspire Holding全部股權及股東貸款，代價分別為1,142,000港元及26,596,000港元。於完成後，Aspire Holding將成為本公司之全資附屬公司。

買賣協議之主要條款概述如下：

## 買賣協議

日期 二零二五年二月二十七日(交易時段後)

訂約方 (1) 本公司(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，於本公告日期，賣方為獨立第三方。

## 主體事宜

本公司有條件同意收購及受讓，而賣方有條件同意出售及轉讓Aspire Holding全部股權及股東貸款，代價分別為1,142,000港元及26,596,000港元。

## 代價及支付條款

就 Aspire Holding 的全部股權及股東貸款而言，總代價 27,738,000 港元須由本公司於完成後按以下方式：

- (i) 配發及發行 23,000,000 股代價股份予賣方(或其指定實體)以結付 11,960,000 港元；及
- (ii) 發行本金額為 15,778,000 港元的承兌票據予賣方(或其指定實體)以結付餘下結餘 15,778,000 港元。

### ***Aspire Holding 全部股權的代價基準***

Aspire Holding 全部股權的代價 1,142,000 港元，乃由本公司與賣方經考慮目標集團於二零二四年十二月三十一日(評估基準日)的經評估公平值約人民幣 1,073,000 元(約 1,142,000 港元)後，通過公平磋商釐定。

根據估值師出具的估值報告，於釐定估值方法時，估值師考慮四種公認的估值方法，即市場法、收益法、成本法及資產基礎法。由於目標公司純粹持有物業，加上未來業務發展存在不確定性，其財務預測無法合理可靠地估計，因此放棄採用收益法。市場法不適用，因為目標集團最近 12 個月的財務狀況無法反映其主要資產的真實價值。成本法亦被認為不適用，原因為複製成本未必代表其價值。

資產基礎法被視為釐定目標集團公平值最合適的估值方法。該方法以替代的經濟原則為基礎，主要量度何謂資產淨值及重置該等資產的成本。經調整資產淨值法用於估計業務或其資產的當前公平值。

由估值師所評估的目標集團的賬面值及公平值的詳情如下：

| 資產／負債            | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>的賬面值<br>(人民幣元) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>的公平值<br>(人民幣元) |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>資產</b>        |                                     |                                     |
| 稅項資產             | 4,331,931                           | 4,331,931                           |
| 應收股東款項           | 733                                 | 733                                 |
| 其他應收款項           | 32,631                              | 32,631                              |
| 銀行現金             | 102,631                             | 102,631                             |
| 物業、廠房及設備         | 48,027,309                          | 49,100,000                          |
| <b>資產總值</b>      | <b>52,495,235</b>                   | <b>53,567,926</b>                   |
| <b>負債</b>        |                                     |                                     |
| 其他應付款項           | 27,494,501                          | 27,494,501                          |
| 應付股東款項           | 25,000,000                          | 25,000,000                          |
| <b>負債總額</b>      | <b>52,494,501</b>                   | <b>52,494,501</b>                   |
| <b>淨資產</b>       | <b>734</b>                          | <b>1,073,425</b>                    |
| <b>100% 股權價值</b> | <b>734</b>                          | <b>1,073,425</b>                    |

於估值日期，目標集團全部已發行股本的總評估價值為約人民幣1.07百萬元。

#### **股東貸款的代價基準**

股東貸款的代價26,596,000港元乃由本公司與賣方經考慮股東貸款(即扣除應收股東款項後的應付股東款項)於買賣協議日期的賬面值約人民幣25,000,000元(約26,596,000港元)後，通過公平磋商釐定。

## **代價股份**

### **發行價**

代價股份將會按發行價每股代價股份0.52港元發行，發行價：

- (i) 較聯交所於買賣協議日期所報的股份收市價每股股份0.465港元溢價約11.8%；及
- (ii) 較聯交所於緊接買賣協議日期前連續五個交易日所報的股份平均收市價每股股份約0.485港元溢價約7.2%。

### **代價股份數目**

代價股份佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約8.30%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約7.66%(假設本公司股本於完成前並無變動)。

### **地位**

代價股份一經配發及發行，將與已發行股份在各方面享有同等地位。

### **發行代價股份的一般授權**

代價股份將根據一般授權配發及發行。根據一般授權，董事獲准配發及發行的股份上限為已發行股份總數的20%。根據一般授權可發行最多46,438,196股股份。於本公告日期，已根據一般授權配發及發行23,188,310股股份，而一般授權足以配發及發行代價股份。

### **上市申請**

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

## 承兌票據

承兌票據的條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款載列如下：

|             |                                                                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>發行人</b>  | 本公司                                                                                                                                 |
| <b>本金額</b>  | 15,778,000 港元                                                                                                                       |
| <b>利息</b>   | <p>承兌票據自承兌票據發行日期的第一週年起以年利率5%計息，並按實際已過去的日數及一年365日之基準計算。</p> <p>利息應於承兌票據發行日期的第一週年後每年期末十二月三十一日支付。</p>                                  |
| <b>到期日</b>  | 於承兌票據的發行日期起計3年當日，承兌票據的任何未償還本金額及應計但未付利息將予悉數贖回及償還。                                                                                    |
| <b>提早贖回</b> | 本公司可透過在最少十個營業日提前向賣方發出書面通知，於到期日前的任何時候贖回全部或部分承兌票據，並支付據此贖回但未付的本金額應計所有利息，惟每份書面通知所贖回之本金額不得少於1,000,000港元(或倘有關結餘少於1,000,000港元，則為本金額之全部結餘)。 |
| <b>抵押</b>   | 承兌票據並無抵押。                                                                                                                           |
| <b>可轉讓性</b> | 除非事先取得本公司書面同意，否則賣方不可轉讓承兌票據。                                                                                                         |

## 先決條件

根據買賣協議，完成須待達成以下條件後方可作實：

- (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期止，在所有重大方面均為真實、準確且無誤導性；

- (2) 本公司已完成對融慧通的法律盡職審查，並信納有關結果；
- (3) 自買賣協議日期起至完成日期止，本公司合理認為目標集團之業務或財務狀況並無重大不利變動；
- (4) 本公司已獲得聯交所批准代價股份上市及買賣，且有關批准隨後於發行及配發代價股份前並無撤銷；及
- (5) 出售及轉讓Aspire Holding全部股權所需的全部必要同意、批准、許可及授權以及轉讓股東貸款，包括但不限於董事會決議案以及聯交所或其他相關監管機構批准(如適用)。

除上文第(4)項外，本公司可書面通知賣方豁免上述任何或所有先決條件。倘任何上述先決條件未能於買賣協議日期起計150日內獲達成或豁免，則本公司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，完成將自所有先決條件獲達成日期起計30個營業日內作實。

於完成後，Aspire Holding將成為本公司之全資附屬公司，而Aspire Holding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

Aspire Holding為一間於二零二四年十月十日在英屬處女群島成立之有限公司。其為一間投資控股公司。於本公告日期，其由賣方全資擁有。

Aspire Investment為一間於二零二四年十一月七日在香港成立之有限公司。其為一間投資控股公司。於本公告日期，其由Aspire Holding全資擁有。

鴻志物業為一間於二零二四年十二月五日在中國成立之有限公司。其為一間投資控股公司。於本公告日期，其由Aspire Investment全資擁有。

融慧通實業為一間於二零一九年十二月五日在中國成立的有限公司。其主要在中國從事物業投資，其唯一重大資產包括兩個位於深圳福田區面積分別為337.45平方米及247.38平方米的住宅單位。於本公告日期，其由鴻志物業全資擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，Aspire Holding及其最終實益擁有人均為獨立第三方。於本公告日期，目標集團的股權結構如下：



於完成後，目標集團的股權結構將如下：





就本公告而言，假設目標集團自二零二三年一月一日起已成立，以下所載目標集團根據中國公認會計準則編製的截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度之未經審核合併財務資料：

|         | 截至<br>二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>人民幣千元 |
|---------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 收益      | —                                                    | —                                                    |
| 除稅前虧損淨額 | 1,999                                                | 3                                                    |
| 除稅後虧損淨額 | 1,999                                                | 3                                                    |

目標集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣734元(包括股東貸款約人民幣25,000,000元)。

#### 有關其他各方之資料

賣方為香港商人冼力文(從事金融投資行業逾25年)並於本公告日期為Aspire Holding的唯一股東。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。

## 對本公司持股架構的影響

於本公告日期，本公司有278,507,892股已發行股份。下表載列本公司於本公告日期及緊隨完成以及配發及發行代價股份後的持股架構(假設本公司股本在完成前並無變動)：

| 股東                                         | 於本公告日期             |               | 緊隨配發及<br>發行代價股份後   |               |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
|                                            | 股份數目               | 概約百分比         | 股份數目               | 概約百分比         |
| China Clean Energy Technology Limited (附註) | 50,316,589         | 18.07         | 50,316,589         | 16.69         |
| 余慶銳                                        | 133,511            | 0.05          | 133,511            | 0.04          |
| 朱煜信                                        | 44,888,310         | 16.12         | 44,888,310         | 14.89         |
| 賣方                                         | —                  | —             | 23,000,000         | 7.63          |
| 其他股東                                       | 183,169,482        | 65.77         | 183,169,482        | 60.75         |
| 總計                                         | <b>278,507,892</b> | <b>100.00</b> | <b>301,507,892</b> | <b>100.00</b> |

附註： China Clean Energy Technology Limited由執行董事黎朗威先生全資擁有，黎朗威先生被視為於China Clean Energy Technology Limited持有的股份中擁有權益。

## 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)證券經紀業務；(v)酒店營運及配套業務；及(vi)資產管理。

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。

於本公告日期，目標集團在中國擁有及管理多項物業。董事認為，收購事項為提升本集團的物業管理服務及擴大本集團深圳物業投資組合的投資機會。經計及中國自二零二四年九月引入的利好政策，包括降低首付比例及按揭利率支持房地產市場，以及深圳等一線城市預期放寬購房限制並降低首套購房者的最低首付比例，董事認為，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，買賣協議乃按一般商業條款或更佳條款訂立，買賣協議的條款(包括代價)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(定義見上市規則)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一項須予披露交易並須遵守申報及公告規定。

完成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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                     |   |                                                                              |
|---------------------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」              | 指 | 根據買賣協議收購Aspire Holding的全部股權及轉讓股東貸款                                           |
| 「Aspire Holding」    | 指 | Aspire Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有                      |
| 「Aspire Investment」 | 指 | Aspire Investment Hong Kong Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期由Aspire Holding全資擁有 |
| 「董事會」               | 指 | 本公司董事會                                                                       |
| 「營業日」               | 指 | 香港銀行於其正常營業時間對公眾開放營業之任何日子(除星期六、星期日及香港法定假期之外)                                  |
| 「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(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                                                                       |
| 「代價股份」  | 指 | 在買賣協議的條款及條件規限下，按發行價每股入賬列作繳足的代價股份0.52港元配發及發行予賣方的23,000,000股新股份，以支付部分代價                 |
| 「董事」    | 指 | 本公司董事                                                                                 |
| 「一般授權」  | 指 | 根據本公司於二零二四年六月二十八日之股東週年大會上通過的普通決議案授予董事的一般授權，以配發及發行最多46,438,196股股份，佔通過有關決議案當日當時股份總數的20% |
| 「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                                                                             |
| 「鴻志物業」  | 指 | 深圳鴻志物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由Aspire Investment全資擁有                              |
| 「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之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，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣                                                     |
| 「承兌票據」  | 指 | 本公司以賣方為受益人將予發行本金額為15,778,000港元的承兌票據以結付部分代價                                            |

|         |   |                                                                                                   |
|---------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「人民幣」   | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                                                        |
| 「融慧通實業」 | 指 | 深圳市融慧通實業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由鴻志物業全資擁有                                                       |
| 「買賣協議」  | 指 | 本公司與賣方於二零二五年二月二十七日就收購Aspire Holding的全部股權及轉讓股東貸款訂立買賣協議                                             |
| 「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 | (i)人民幣25,000,000元(即應付賣方款項淨額)，已計及賣方向Aspire Holding提供的賬面值為人民幣25,000,000元(約26,596,000港元)之不計息及無抵押股東貸款 |
| 「平方米」   | 指 | 平方米                                                                                               |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                                       |
| 「目標集團」  | 指 | Aspire Holding及其附屬公司                                                                              |
| 「估值師」   | 指 | 瑞豐環球評估諮詢有限公司，經本公司就評估目標集團價值而委任的獨立第三方                                                               |
| 「賣方」    | 指 | 冼力文先生                                                                                             |
| 「%」     | 指 | 百分比                                                                                               |

為方便參考，除非本公告另有指明，否則本公告內人民幣金額乃按人民幣0.94元兌1.00港元之匯率換算，僅供說明用途。此並不表示港元可按該匯率兌換為人民幣，反之亦然。

承董事會命  
未來世界控股有限公司  
主席  
王茜

香港，二零二五年二月二十七日

於本公告日期，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。