

---

## 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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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金融控股有限公司股份，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持牌證券交易商或銀行或其他代理商，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。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購本通函所述證券之邀請或要約。

---



### FUTURE WORLD FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

### 未來世界金融控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

- (1)有關收購目標公司之全部已發行股本  
之主要交易；  
(2)根據特別授權發行代價股份；  
及  
(3)股東特別大會通告

---

除文義另有所指外，本封面所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至33頁。

本公司謹訂於二零一八年四月十三日(星期五)上午十一時正假座香港九龍科學館道9號新東海商業中心9樓912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。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及簽署並盡快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回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(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

本通函將刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fw-fh.com](http://www.fw-fh.com))。

二零一八年三月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 該物業之估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-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，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款
「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	香港銀行一般開門營業之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	未來世界金融控股有限公司，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	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	先決條件獲達成（或視乎情況而定獲豁免）後五（5）個營業日內之日期（或買方與賣方可能於完成前協定之有關其他日期），並為完成進行當日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	260,000,000港元，即買賣協議項下收購事項之總代價
「代價股份」	指	將由本公司根據買賣協議之條款按發行價配發及發行予賣方（或賣方可能指示之有關指定人士）之1,793,103,448股股份

---

## 釋 義

---

「中國軟實力科技」	指	中國軟實力科技集團有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，而其已發行普通股於聯交所主板上市（股份代號：139）
「中國軟實力科技股份」	指	中國軟實力科技之已發行普通股，其於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於二零一八年四月十三日（星期五）上午十一時正假座香港九龍科學館道9號新東海商業中心9樓912室舉行之本公司股東特別大會，以批准股東特別大會通告所載之決議案
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「擔保」	指	中國軟實力科技以貸款銀行為受益人簽立之日期為二零一七年十月九日之擔保契據，作為該貸款之抵押
「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、盡悉及確信，為根據上市規則獨立於本公司及本公司關連人士之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	彭兆基測計師事務所有限公司，獲本公司委任之獨立估值師
「發行價」	指	發行價每股代價股份0.145港元

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月十五日，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
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	目標公司根據日期為二零一七年九月二十七日之融資函件應付及結欠貸款銀行之貸款，並由（其中包括）有關該物業之按揭及擔保作抵押
「最後截止日期」	指	二零一八年五月三十一日
「陳先生」	指	行政總裁兼執行董事陳曉東先生
「余先生」	指	執行董事余慶銳先生
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於香港九龍林肯道1號之物業
「買方」	指	捷穎集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「差餉物業估價署」	指	香港政府差餉物業估價署
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款訂立之日期為二零一七年十二月二十九日之買賣協議（經補充協議所修訂及補充）
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時或之前任何時間結欠賣方及其聯繫人或向彼等產生之一切義務、負債及債務，不論為實際、或然或遞延且不論其是否於完成時到期及應付，其於最後實際可行日期之金額約為45,914,000港元
「銷售股份」	指	目標公司之一(1)股已發行股份，相當於目標公司於最後實際可行日期之全部已發行股本
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向根據上市規則有權投票且毋須放棄投票之股東尋求以配發、發行或另行處理額外股份之特別授權，以應付於完成時配發及發行代價股份
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方與買方訂立之日期為二零一八年三月十六日之補充協議，以修訂及補充買賣協議之條款

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	Goodview Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於收購事項前由賣方全資擁有
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	Winsey Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為中國軟實力科技之全資附屬公司
「%」	指	百分比

通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。



**FUTURE WORLD FINANCIAL HOLDINGS LIMITED**

**未來世界金融控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

**執行董事：**

蕭潤發先生 (主席)  
陳曉東先生 (行政總裁)  
蔡霖展先生  
劉斐先生  
余慶銳先生

**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：**

蕭兆齡先生  
譚德華先生  
鄭宗加先生

**總辦事處及香港主要營業地點：**

香港  
九龍  
科學館道9號  
新東海商業中心  
9樓912室

敬啟者：

- (1)有關收購目標公司之全部已發行股本  
之主要交易；  
(2)根據特別授權發行代價股份；  
及  
(3)股東特別大會通告

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十九日及二零一八年三月十六日之公佈，內容有關（其中包括）買賣協議、補充協議及收購事項。



---

## 董事會函件

---

於二零一七年十二月二十九日（交易時段後），賣方與買方（本公司之全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為260,000,000港元，其須由本公司於完成時按發行價向賣方（或賣方可能指示之有關指定人士）配發及發行代價股份（入賬列為繳足）支付。

於二零一八年三月十六日，賣方與買方訂立補充協議，以將買賣協議之最後截止日期延至二零一八年五月三十一日。

代價股份（即合共1,793,103,448股新股份）將根據本公司將於股東特別大會上尋求之特別授權配發及發行。代價股份於配發及發行時，將於所有方面於彼此之間及與已發行股份享有同等權益。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

收購事項構成本公司於上市規則項下之主要交易。本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標公司之會計師報告；(iii)該物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

### 買賣協議

#### 日期

二零一七年十二月二十九日（交易時段後）（經日期為二零一八年三月十六日之補充協議所修訂及補充）

#### 訂約方

- (1) 賣方；及
- (2) 買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方之主要業務為投資控股及(ii)賣方為中國軟實力科技之全資附屬公司。

---

## 董事會函件

---

誠如本公司日期為二零一五年九月三十日及二零一五年十月二十七日之公佈所披露，本集團已向一間其後被中國軟實力科技收購為其全資附屬公司之公司作出本金額最多為90,000,000港元之墊款。誠如本公司日期為二零一七年九月一日之公佈所進一步披露，中國軟實力科技與貸方（本公司之直接全資附屬公司）訂立協議以收購墊款，而90,000,000港元之代價已透過中國軟實力科技按每股代價股份0.108港元之發行價配發及發行833,333,333股上述代價股份償付。

誠如本公司日期為二零一七年九月十九日之公佈所披露，於二零一七年九月七日，本公司之直接全資附屬公司（作為貸方）與中國軟實力科技（作為借方）訂立貸款協議，以向中國軟實力科技授出金額最多為35,000,000港元之貸款融資，為期三年。根據日期為二零一七年九月十九日之補充貸款協議，融資額已進一步增加至最多150,000,000港元。

此外，本公司已進行400,000,000股股份之配售事項（誠如本公司日期分別為二零一七年七月二十六日及二零一七年八月七日之公佈所披露）、427,000,000股股份之配售事項（誠如本公司日期為二零一七年八月三十一日及二零一七年九月十八日之公佈所披露）及1,630,000,000股股份之配售事項（「**配售事項**」）（誠如本公司日期為二零一七年十二月十一日及二零一八年二月六日之公佈所披露），所有配售事項均透過中國軟實力科技之全資附屬公司進行。

於最後實際可行日期，(i)本集團（透過其附屬公司）於1,070,621,316股中國軟實力科技股份（相當於中國軟實力科技於最後實際可行日期之已發行股本約8.42%）中擁有權益；(ii)中國軟實力科技及其附屬公司於691,830,188股股份（相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約7.07%）中擁有權益；(iii)余先生（本公司及中國軟實力科技之執行董事）持有90,404,425股股份（相當於本公司已發行股本約0.92%）及5,563,610股中國軟實力科技股份，余先生亦於合共64,000,000份可認購股份之購股權中擁有權益；(iv)陳先生（本公司及中國軟實力科技之執行董事）持有1,005,313股股份（相當於本公司已發行股本約0.01%）及4,180,246股中國軟實力科技股份；及(v)中國軟實力科技之若干其他董事亦合共持有108,065,431股股份（相當於本公司已發行股本約1.10%）及於合共104,000,000份可認購股份之購股權中擁有權益。據董事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，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

陳先生及余先生（即中國軟實力科技及本公司之共同董事）各自已就有關買賣協議及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份）之相關董事會決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

由於任何涉及收購事項、特別授權及其項下擬進行之交易或於當中擁有權益之股東須就批准收購事項、特別授權及其項下擬進行之交易之相關普通決議案放棄投票，故陳先生、余先生、中國軟實力科技、中國軟實力科技之相關董事及彼等各自之緊密聯繫人各自將就將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案放棄投票。

### 背景

本公司一直以來針對高檔豪宅物業作物業投資。地產代理定期介紹住宅物業予本公司，在其協助下，於二零一七年十二月六日或前後，董事會已有位於九龍塘喇沙利道（「物業A」）、舒梨道（「物業B」）及金巴倫道（「物業C」）之三個其他物業之選擇，索價分別約為180,000,000港元、190,000,000港元及200,000,000港元。

於二零一七年十二月十二日，陳先生（本公司及中國軟實力科技之共同董事）、蕭潤發先生（「蕭先生」，執行董事）及司徒沛桐先生（「司徒先生」，中國軟實力科技之公司秘書），透過中國軟實力科技之全資附屬公司就配售事項進行電話溝通，當中蕭先生亦表達本集團有興趣收購位於九龍塘之豪宅物業以作投資。陳先生表示，中國軟實力科技於九龍塘擁有一項擬出售之豪宅物業（即該物業），並詢問本集團是否有任何興趣。蕭先生當時已收集並提供有關該四項物業之資料以供本集團考慮。

本集團將該物業與物業A、物業B及物業C進行比較。就物業A而言，由於本集團將需要額外時間及成本於出租物業前改變內部間隔，故物業A對本集團並不合適。就物業B而言，實用面積之單位價格遠高於物業A、物業C及該物業。因此，本集團認為該索價並非對本集團有利。就物業C而言，據地產代理聲稱，該物業於一九五零年代前建成。由於翻新及維修物業以作出租用途將需要額外時間及成本，故本集團認為物業C對其投資用途而言並不合適。

與物業A、物業B及物業C比較，該物業之實用面積單位價格相對較低。再者，該物業乃於二零零八年建成，相對較新，故毋須進行大型翻新工程，而該物業將隨時適合作出租用途。此外，該物業為上述物業之中最豪華的一項，且由於本集團先前擁有一項位於林肯道2號之鄰近豪宅物業，故其對位於林肯道之物業較為熟悉。本集團於整體考慮到上述因素後，認為該物業為投資之最佳選擇，並決定進行收購事項。

---

## 董事會函件

---

蕭先生、劉卓斌先生（「劉先生」，本公司之公司秘書）與司徒先生其後就收購事項之初步條款（包括但不限於代價金額及償付方式）及暫定時間表（包括訂立買賣協議之預期時間及完成收購事項之預期日期）進行討論。於二零一七年十二月十四日，中國軟實力科技之法律顧問向本公司提供買賣協議之首份草擬本，以供審閱。於二零一七年十二月十五日，在蕭先生之領導下，本公司就目標公司之主要營運及財務方面以及該物業之所有權展開盡職審查工作，並實地視察該物業。於二零一七年十二月十八日，劉先生向董事會匯報建議收購事項。於其後數週，蕭先生、劉先生及司徒先生進行多輪討論，以落實買賣協議之詳細條款（包括但不限於銷售貸款之總金額、該物業之尚未償還按揭金額及盡職審查之進度）。於二零一七年十二月二十九日，買賣協議獲董事會批准及於訂約方之間締結。

除陳先生向本集團轉介該物業之投資機會外，本公司及中國軟實力科技之共同董事於收購事項中並無擔當任何角色，亦無參與有關收購事項主要條款之任何討論，且彼等已於考慮收購事項之董事會會議上放棄投票。

### 將予收購之標的事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）及銷售貸款。於最後實際可行日期，目標公司為中國軟實力科技之間接全資附屬公司。

### 收購事項之代價

根據買賣協議，代價為260,000,000港元，其須由本公司於完成時按發行價向賣方（或賣方可能指示之有關指定人士）配發及發行代價股份（入賬列為繳足）支付。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款協定，並經參考(i)由獨立估值師進行之該物業之估值400,000,000港元（日期為二零一七年十二月二十八日之最終估值報告載於本通函附錄五）；及(ii)該物業於二零一七年十一月三十日之尚未償還按揭金額約139,556,000港元之差額。

---

## 董事會函件

---

董事（包括獨立非執行董事，惟不包括已於董事會會議上放棄投票之陳先生及余先生）認為，代價屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項之先決條件

完成須待以下條件獲全面達成或（按買方全權及絕對酌情）豁免（如適用）後，方可作實：

- (i) 買方合理信納盡職審查之結果，包括審閱目標公司之法律、財務及業務狀況以及前景；
- (ii) 買方合理信納銷售股份、銷售貸款及該物業免受一切產權負擔（擔保及為該貸款作抵押而以貸款銀行為受益人提供之有關該物業之按揭除外）；
- (iii) 已取得買方、賣方及目標公司就買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之一切必要牌照、同意、批准、授權、准許、寬免、頒令、豁免、資格、登記、證書、權限或其他批准，且維持十足效力及作用；
- (iv) (a) 根據上市規則有權投票且毋須放棄投票之中國軟實力科技股東於中國軟實力科技將予召開及舉行之股東大會上通過必要之普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；  
  
(b) 根據上市規則有權投票且毋須放棄投票之股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過必要普通決議案以批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (v) 本公司及中國軟實力科技根據上市規則之規定寄發通函；

---

## 董事會函件

---

- (vi) 聯交所批准或同意批准代價股份上市及買賣，且有關批准並無被撤回；
- (vii) 賣方根據買賣協議提供之保證於所有重大方面維持真實、準確及完整；及
- (viii) 買方信納目標公司自買賣協議日期以來並無任何重大不利變動或影響。

賣方或買方將無權豁免上文(iii)、(iv)、(v)及(vi)段所載之條件。倘任何先決條件並未於各情況下於最後截止日期（或其訂約方可能不時書面協定之有關較後日期）或之前獲達成（或視乎情況而定獲豁免），則買賣協議將告終止及失效及無效，且不再具進一步作用，而賣方或買方概不對任何其他方承擔任何責任，惟任何事先違約者除外。

於最後實際可行日期，除載於上文(i)、(ii)及(iii)段之條件外，概無條件已獲達成及／或豁免。

### 完成

完成將於完成日期於中國軟實力科技之辦事處（或買方與賣方將相互書面協定之有關其他地點及時間）進行。

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將與本集團綜合入賬。

### 代價股份

代價股份將根據將由根據上市規則有權投票且毋須放棄投票之股東於股東特別大會上批准之特別授權發行。本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份將於完成日期按發行價配發及發行，並入賬列為繳足。代價股份於配發及發行時，將於所有方面與當時已發行股份享有同等權益，並須受自完成日期開始之三個月禁售期所規限。

---

## 董事會函件

---

代價股份相當於(i)於最後實際可行日期之本公司現有已發行股本約18.32%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後之本公司已發行股本約15.48%。

### 釐定發行價

發行價較：

- (i) 於買賣協議日期於聯交所所報之收市價每股股份0.360港元折讓約59.72%；
- (ii) 緊接買賣協議日期前之五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份0.324港元折讓約55.25%；
- (iii) 緊接買賣協議日期前之十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份0.277港元折讓約47.65%；
- (iv) 未經審核綜合每股股份資產淨值約0.143港元溢價約1.40%（根據本集團於二零一七年六月三十日之最近期已刊發未經審核資產淨值926,624,000港元及於二零一七年六月三十日之已發行6,485,187,998股股份）；及
- (v) 於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股股份0.219港元折讓約33.79%。

發行價乃由買賣協議之訂約方經公平磋商後釐定，並計及(i)當時股份於聯交所之現行市價；(ii)本公司根據日期為二零一七年十二月十一日之配售協議進行之配售事項之配售價每股配售股份0.145港元（「配售價」）（誠如本公司於同日之公佈所披露）；(iii)於二零一七年六月三十日每股股份之未經審核綜合資產淨值約0.143港元；(iv)買賣協議日期前90個交易日之股份平均收市價0.187港元；(v)買賣協議日期前150個交易日之股份平均收市價0.172港元；及(vi)賣方承諾代價股份設有三個月（自完成日期起計）之禁售期。

---

## 董事會函件

---

### 釐定發行價之上述因素之相關性

#### (i) 當時股份之現行市價

蕭先生、劉先生及司徒先生於二零一七年十二月十二日至十二月十四日就收購事項之初步條款（包括代價及償付方式）進行討論時，聯交所於該等三個交易日所報每股股份平均收市價約為0.195港元。賣方及本公司均於其後注意到，當時股份之現行市價出現重大波動，且股份之收市價由二零一七年十二月十四日之0.194港元大幅上升至二零一七年十二月二十九日（即訂立買賣協議日期）之0.36港元，相當於有關期間上升約85.6%。本公司日期為二零一七年十二月十八日之公佈披露，除當時處於初步階段之可能收購事項外，董事會並不知悉股份價格及成交量於相關時間之有關波動之任何原因。由於於買賣協議日期之股份收市價於僅10個交易日內突然大幅上升，訂約方認為於買賣協議日期之股份收市價可能並非合適指標，且訂約方傾向參考其他指標（於下文(ii)至(iv)段論述），該等指標較不受上述股份價格波動影響。

#### (ii) 配售價

有關配售事項之配售協議於二零一七年十二月十一日達成（即僅於訂約各方展開收購事項討論前不久），而配售股份將以每股配售股份0.145港元（較於配售協議日期聯交所所報收市價0.176港元之股份基準價格折讓17.61%）獲配售予承配人，故本公司認為而賣方亦同意，發行價應參考配售價，原因為(a)配售價可作為反映當時市場上投資者容易接受之股份價值之合適指標；(b)配售價乃於上述股份價格波動前按相對穩定之價格水平釐定；及(c)配售價並無大幅偏離於二零一七年六月三十日之每股股份之未經審核綜合資產淨值、90個交易日之平均收市價及150個交易日之平均收市價（分別於下文論述）。



---

## 董事會函件

---

**(iii) 於二零一七年六月三十日之每股股份未經審核綜合資產淨值約0.143港元**

賣方及本公司認同，於二零一七年六月三十日之每股股份未經審核綜合資產淨值約0.143港元，此乃訂約各方透過可於公開渠道獲得之本集團資產價值之最新資料，並為本集團資產價值之公平及客觀指標，故應作為訂約各方之參考。

**(iv) 平均收市價**

訂約各方亦參考緊接買賣協議日期前90個交易日及150個交易日分別於聯交所所報之股份平均收市價。

下表載列於買賣協議日期之股份收市價及於買賣協議日期前每30個交易日之間之股份平均收市價：

	收市價 (港元) (概約)	發行價 較收市價折讓 (概約)
買賣協議日期	0.36	59.7%
30個交易日平均值	0.209	30.6%
60個交易日平均值	0.188	22.9%
90個交易日平均值	0.187	22.5%
120個交易日平均值	0.170	14.7%
150個交易日平均值	0.172	15.7%

自上表觀察可知：

- (a) 發行價較30個交易日平均收市價大幅折讓乃主要歸因於股份價格於二零一七年十二月十四日至十二月二十九日大幅增加；

---

## 董事會函件

---

- (b) 60個交易日平均收市價及90個交易日平均收市價相對穩定，發行價較60個交易日平均收市價及90個交易日平均收市價折讓約23%；及
- (c) 120個交易日平均收市價及150個交易日平均收市價相對穩定，發行價較120個交易日平均收市價及150個交易日平均收市價折讓約15%。

鑑於上文所述，發行價較30個交易日平均收市價及於買賣協議日期之收市價大幅折讓乃主要歸因於股份價格於二零一七年十二月十四日至十二月二十九日大幅增加，而董事會並不知悉有關波動之任何原因。訂約各方參考90個交易日平均收市價及150個交易日平均收市價以消除股份價格波動之影響屬合理之舉。

### 股份之1年及2年平均收市價並不適用之原因

下表顯示股份之1年及2年平均收市價：

	平均收市價 (港元) (概約)	發行價較 平均收市價 折讓 (概約)
1年	0.31	53.2%
2年	0.38	61.8%

---

## 董事會函件

---

1年及2年平均收市價並不適用於釐定最終發行價，故發行價較1年及2年平均收市價大幅折讓不應作為參考資料，原因如下：

**(i) 股份之1年平均收市價**

董事認為，於釐定發行價時應最小程度地考慮股份於二零一七年上半年之平均市價，原因為股份市價由二零一七年一月一日之0.64港元大幅下滑至二零一七年五月三十一日之0.233港元，於有關期間下降約63.6%。董事認為於二零一七年下半年之股份市價相對穩定，並因此參考150個交易日平均收市價（其自二零一七年五月二十五日（接近二零一七年下半年開始之日期）起記錄）。鑑於上文所述，董事認為股份之1年平均收市價並不相關。

**(ii) 股份之2年平均收市價**

鑑於(a)訂約各方於二零一七年十二月中旬首次開始就收購事項進行討論，並於二零一七年十二月底簽署買賣協議；及(b)其他指標（例如配售價、於二零一七年六月三十日之每股股份未經審核綜合資產淨值、90個交易日平均收市價及150個交易日平均收市價）之參考日期更接近買賣協議日期，故董事認為股份之2年平均收市價（其自二零一五年十二月底起記錄）相對屬遙遠，故並非釐定發行價之適當指標。

誠如本通函「進行收購事項之理由及裨益」一段所披露，本集團將受益於收購事項。收購事項可繼續進行，原因為訂約雙方能夠釐定可接受之代價股份發行價。經考慮收購事項將為本公司及股東整體帶來之裨益，董事相信，參考前文各段所述因素釐定之發行價屬公平及商業上屬合理。

---

## 董事會函件

---

### 配售事項

根據本公司日期為二零一七年十二月十一日有關配售事項之公佈，配售事項之所得款項淨額（「配售所得款項」）原擬用於以下用途：約51,000,000港元擬用於償還保證金貸款，約20,000,000港元擬用於物業投資，約60,000,000港元擬用於本集團之放債業務發展，約80,000,000港元擬用於本集團之證券買賣及投資，而餘額擬用作一般營運資金。

於二零一七年十二月十二日至十二月十四日就收購事項之初步條款進行討論時，訂約各方曾探索償付代價之不同方式之可行性，包括僅以現金償付、以現金及代價股份償付或僅以發行代價股份之方式償付。賣方接納本集團以發行代價股份之方式償付代價。儘管本集團可將配售所得款項以及其內部資源應用於償付全部或部分代價，惟董事會認為僅發行代價股份為最佳選擇，原因為(i)本集團將不會產生即時或未來現金流出，並可保留其現金儲備或配售所得款項以供其業務發展、投資或償還貸款（該等事項僅可以現金償付）之用；及(ii)本集團將可使用其現金儲備於任何機遇出現時，能夠作出及時且合適之投資，或尋求其他商機，而毋須進行其他集資活動。因此，董事決定不將任何配售所得款項應用於償付代價或物業投資。根據上文所述，董事認為發行代價股份以償付代價符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

本公司已於二零一八年一月二日完成配售事項，並籌集所得款項淨額228,000,000港元。於配售事項完成後，董事會確認配售所得款項之最終用途為將用於物業投資之20,000,000港元、證券買賣及投資之14,000,000港元、放債業務發展之27,000,000港元及一般營運資金之8,000,000港元重新分配至償還應付一名獨立證券經紀（「證券經紀」）之保證金貸款。董事會決議按以下方式修訂配售所得款項之建議用途：

用途	原定分配 千港元	經修訂分配 千港元	於最後實際	經修訂
			可行日期 已動用金額 千港元	分配後之餘額 千港元
償還保證金貸款	51,000	120,000	120,000	0
物業投資	20,000	-	-	-
證券買賣及投資	80,000	66,000	66,000	0
發展放債業務	60,000	33,000	33,000	0
一般營運資金	17,000	9,000	1,500	7,500
<b>總計</b>	<b>228,000</b>	<b>228,000</b>	<b>220,500</b>	<b>7,500</b>

董事認為，有關重新分配配售所得款項允許本集團節省利息開支，同時為發展其證券買賣及投資業務以及放債業務提供若干金額之財務資源，對本公司而言為配售所得款項之最佳用途。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，配售所得款項中約220,500,000港元（相當於配售所得款項約96.7%）已獲悉數動用。董事會已決議修改配售所得款項建議用途，乃由於以下原因：

- (i) **償還保證金貸款**：本公司之全資附屬公司金馬香港投資有限公司於證券經紀設有保證金貸款賬戶。根據保證金貸款協議（其後經修訂及重列契據所修訂），證券經紀於直至二零一八年六月二十一日止期間根據不時之手頭證券保證金價值按循環基準向本集團提供最多150,000,000港元之保證金貸款融資。本集團應向證券經紀償還之尚未償還保證金貸款由二零一七年六月三十日之約67,500,000港元增加至二零一七年十二月三十一日之約150,000,000港元。由於利息為每日累計，且本集團擬節省利息開支，故董事會決議更改配售所得款項之原定用途，將配售所得款項當中之120,000,000港元調配作為向證券經紀償還保證金貸款。該120,000,000港元已由本集團於二零一八年一月五日動用。
- (ii) **物業投資**：由於賣方接受本集團透過發行代價股份償付代價，故董事會認為，原定分配至物業投資之配售所得款項可重新分配至償還僅可以現金償付之保證金貸款。因此，董事會已決議更改配售所得款項之原定用途，故概無配售所得款項已用於物業投資。
- (iii) **證券買賣及投資**：本集團一貫根據投資項目之股價、潛在收益及未來前景物色其投資。於相關時間，本集團仍在物色合適之投資機會，因此，董事會決議更改配售所得款項之原定用途，將原定擬用作證券買賣及投資當中之14,000,000港元調配至向證券經紀償還保證金貸款，從而節省本集團之利息開支。本集團可於需要時就日後收購證券動用保證金貸款融資。分配至證券買賣及投資之配售所得款項66,000,000港元已由本集團於二零一八年一月五日動用。

---

## 董事會函件

---

- (iv) **放債業務之業務發展**：於相關時間，本集團仍在物色進一步發展其放債業務之合適機會。董事會因此決議更改配售所得款項之原定用途，將原定擬用作發展放債業務當中之27,000,000港元調配至向證券經紀償還保證金貸款，從而節省本集團之利息開支。分配至發展放債業務之配售所得款項33,000,000港元已由本集團於二零一八年一月三日動用。
- (v) **一般營運資金**：董事會決議更改配售所得款項之原定用途，將原定擬用作一般營運資金當中之8,000,000港元重新分配至向證券經紀償還保證金貸款，從而節省本集團之利息開支。於分配至一般營運資金之配售所得款項9,000,000港元當中，1,500,000港元已由本集團於二零一八年一月中旬動用。

董事會認為，更改配售所得款項之用途將使本公司可更有效地利用其財務資源，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

### 為收購事項提供資金之替代方法

釐定償付代價之方法時，本公司亦已考慮其他替代償付方式，例如銀行借貸、債務融資及優先股本融資。

就銀行借貸及債務融資而言，由於該物業受按揭所規限，董事會認為其將會導致本集團出現額外利息負擔及更高資產負債比率，且無法保證可獲得本集團可接受及符合本集團最佳利益條款之銀行貸款及／或債務融資。就優先股本融資（例如供股及公開發售）而言，董事會認為其將會更為耗時，並會產生有關委聘法律顧問、財務顧問及經紀代理以及包銷佣金之重大開支，可能反而對本集團之財務狀況構成不利影響。優先股本融資亦會對並無參與有關融資活動之現有股東之股權造成潛在攤薄影響。

鑑於上文所述，董事會認為，由於發行代價股份不會因償付代價而造成本公司即時或未來現金流出、負債或承擔，故此乃為收購事項提供資金之最佳選擇。

## 董事會函件

### 對本公司之股權架構之影響

完成將不會導致本公司於上市規則項下之控制權出現變動。下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後（假設本公司之股權架構並無其他變動）之股權架構：

股東名稱	(i)於最後實際可行日期		(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後	
	股份數目	概約股權比率	股份數目	概約股權比率
余先生	90,404,425	0.92%	90,404,425	0.78%
陳先生	1,005,313	0.01%	1,005,313	0.01%
其他董事	101,356,484	1.04%	101,356,484	0.87%
中國軟實力科技及其附屬公司	691,830,188	7.07%	2,484,933,636	21.46%
其他中國軟實力科技董事	108,065,431	1.10%	108,065,431	0.93%
其他股東	8,794,526,157	89.86%	8,794,526,157	75.95%
總計	<u>9,787,187,998</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,580,291,446</u>	<u>100.00%</u>

### 有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零零五年六月七日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

於二零一五年四月十七日，Bright Sunshine Holdings Limited（「Bright Sunshine」）向一名個人轉讓於目標公司之全部股權，代價為255,000,000港元。於二零一七年六月七日，上述個人向龍浩發展有限公司（「龍浩」）轉讓於目標公司之全部股權，代價為360,000,000港元。於二零一七年九月七日，龍浩向賣方轉讓於目標公司之全部股權，代價為150,000,000港元，此金額為按賣方所提供之資料及載於中國軟實力科技日期為二零一七年九月七日有關該交易之公佈之資料，經參考(i)獨立估值師於二零一七年七月十四日進行對該物業之估值330,000,000港元及(ii)該物業於二零一七年九月七日之按揭金額180,000,000港元之差額而釐定。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Bright Sunshine、上述個人及龍浩均為獨立第三方。



---

## 董事會函件

---

目標公司現時持有位於香港九龍林肯道1號之該物業。該物業為梯形複合結構，其上建有三層高住宅，登記地盤面積約為10,656平方呎及實用面積約7,570平方呎。該物業目前作住宅用途。該物業受尚未償還按揭所規限，其詳情載於本通函附錄五該物業之估值報告內。

下表載列目標公司之經審核財務資料：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利／(虧損)淨額	9,124	19,043	54,445
除稅後溢利／(虧損)淨額	9,124	19,043	54,445
資產淨值	263,363	282,406	217,121

於最後實際可行日期，目標公司之資產淨值約為217,075,000港元。

務請參閱本通函附錄二之會計師報告，當中載有目標公司之經審核財務資料。

本公司獲賣方告知，該物業自二零一五年五月起一直受限於以一間銀行為受益人之按揭，惟目標公司賬簿內並無記錄相關銀行或其他借貸或或然負債。上述按揭於賣方向目標公司之前唯一股東收購目標公司前已獲解除。

本公司獲賣方進一步告知，目標公司股東及董事多次變動前，目標公司前最終控股股東已於二零一七年八月關閉目標公司之相關銀行賬戶。因此，目標公司管理層未能自相關銀行授權銀行確認要求，故獨立申報會計師未能自銀行取得可信納之確認回覆以確認目標公司分別於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之債務。

---

## 董事會函件

---

本公司獲賣方進一步告知，由於目標公司股東及董事多次變動，故未能找到由二零一五年一月一日至二零一五年四月十七日期間就會計用途而言之證明文件。因此，獨立申報會計師未能為於上述期間記錄於目標公司賬簿之交易（「**相關交易**」）取得可信納及充足之相關支持性證據。

由於上文所述，根據獨立申報會計師，概無彼等可履行之替代審核程序以令彼等信納(i)目標公司於二零一五年五月十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之負債（包括或然負債）之完整性；及(ii)相關交易之發生、準確度、估值、權利及義務、存在及完整性。因此，誠如本通函附錄二第II-2頁所披露，獨立申報會計師於目標公司之會計師報告中表示不發表意見（「**不發表意見**」）。

經考慮賣方提供之資料及上述之整體情況，董事會認為不發表意見僅針對目標公司之過往財務狀況，並不影響目標公司於二零一七年十二月三十一日之財務狀況。董事會認為不發表意見對目標公司、本集團及經擴大集團現時之財務狀況並無任何影響，而進行收購事項乃屬公平合理。

### 有關買方及本集團之資料

買方為本公司之全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事(i)證券買賣及投資；(ii)提供融資服務；(iii)香港投資物業；(iv)電子商務業務；及(v)貿易業務及相關服務。

### 有關賣方及中國軟實力科技之資料

賣方為中國軟實力科技之全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

中國軟實力科技及其附屬公司主要從事買賣及分銷電子及配套產品及其他商品、財務投資及買賣以及放貸業務。

### 進行收購事項之理由及裨益

董事一直積極尋求合適投資機會，包括於香港投資物業，以多元化發展本集團之業務範疇並增加股東回報。

### 該物業之潛在升值

儘管香港之私人住宅單位價格一直大幅增加，惟仍展示出正面前景。董事對香港地產市場（尤其是傳統豪宅區之單位）之未來發展持樂觀態度。本集團明白市況不時改變，因此會密切監察物業市場。董事作出有關意見時，已從各種來源取得市場資訊，並已考慮以下因素：

- (a) 美國加息步伐之前及現時預期較溫和穩定，且美國聯邦儲備局於二零一七年十二月中旬所發佈之預測資料提出二零一八年息率將三度攀升之預測前景，合共上升約0.75%，其可能不會對香港物業市場之進一步攀升構成重大的阻力；
- (b) 差餉物業估價署刊發之私人住宅單位價格指數由二零一零年至二零一五年年底普遍一直上升，且儘管於二零一六年年年初輕微下跌，其自二零一六年年中起回復上升趨勢，並於二零一七年繼續呈強勁上升趨勢；
- (c) 自二零一七年年年初起，土地及私人住宅單位售價已持續不時打破歷史紀錄，例如長沙灣兩幅於二零一七年十一月售出之土地打破剛於二零一七年二月創下之歷來最昂貴土地之紀錄，此可能表示儘管息率上升，物業市場將持續強勁；及
- (d) 根據差餉物業估價署發佈之統計數字，預期超過160平方米之大型私人住宅單位之供應將佔於二零一七年整個年度單位供應總數少於3%，故董事認為，於二零一七年落成並將於二零一八年可於一手／二手市場供買賣之新大型單位將因而有限。此外，考慮到上文所述者亦與自二零一一年起每年大型單位供應佔少於6%之趨勢一致，此可能表示香港已落成之大型單位供應稀少之趨勢將會持續。

---

## 董事會函件

---

鑑於上文所述，董事相信，長遠而言，該物業仍將有升值空間，尤其是因為九龍塘區之新豪宅供應短缺及豪宅市場較不易受經濟波動影響。

誠如本公司日期為二零一六年六月二十一日之通函所披露，本集團已出售其於天鷹環球有限公司（其主要持有位於香港九龍林肯道2號之物業）之全部股本權益（「出售事項」），出售事項乃由於以下各項所引致之物業市場不確定因素而進行：(i)當時香港有意加息，其一般會跟隨聯邦儲備局自二零零九年首次於二零一五年十二月加息；(ii)誠如香港政府於二零一六年二月刊發之二零一五年經濟概況及二零一六年展望中所提出，由於二零一六年收緊貨幣政策之步伐不明朗以致「市場對環球經濟前景的憂慮日益加深」；(iii)差餉物業估價署刊發之價格指數顯示二零一六年年初之物業價格下跌，此引起對豪宅物業潛在之需求減少及競爭之關注。鑑於上文所述，董事因而決定出售本集團兩項豪宅物業之其中一項、重新分配其資源及重新安排其投資組合，以降低其於投資豪宅物業所面臨之風險。於出售事項後及於二零一六年十二月三十一日，與二零一五年十二月三十一日比較：(i)物業投資組合佔本集團投資組合總額約46%，相當於減少約50%；(ii)證券投資組合佔本集團投資組合總額約52%，相當於增加約50%；及(iii)貸款組合佔本集團投資組合總額2%，相當於減少約1%。

自二零一七年年初起，中國及香港私人發展商以及物業市場之其他買家於土地及不同類型住宅物業價格方面不斷創新記錄。實用面積100平方米或以上之私人住宅單位價格指數於二零一七年增加超過8%。美國加息、香港新住宅物業供應增加及香港政府可能實施進一步樓市降溫措施，亦似乎並未對香港物業市場產生任何重大影響。鑑於上述理由及經觀察物業市場發展一段時間後，董事相信，此乃檢討及透過重新收購豪宅物業而豐富本集團投資組合之合適時機。

---

## 董事會函件

---

此外，鑑於本地銀行利率維持於較低水平，董事會認為，地產市場仍然存在投資機會，而收購事項為本集團豐富其物業投資組合之投資機會。

### 收取穩定租金收入

此外，本集團相信該物業之周圍地區存在充足及固定之租用需求。由於本集團持有一項位於九龍塘金巴倫道19號之豪宅物業作出租用途，因而不時自地產代理獲取有關九龍塘豪宅物業租賃市場之資料，故其知悉九龍塘豪宅物業租賃市場之趨勢。本集團最近自地產代理取得之市場資料，以及本集團先前擁有位於林肯道2號之物業之近期月租顯示，鄰近該物業以及就鄰近地區環境及豪華程度方面與其相若之九龍塘獨立屋類型物業之月租以實用面積計介乎每平方呎約58港元至76港元（「指示租金」），故該物業將可為本集團帶來可接受之租金收入。基於有關資料，董事認為本集團將從收購事項中得益。

於二零一八年一月三十一日，本集團獲賣方告知，一名潛在租戶（為一名個人）表示有興趣租用該物業。於二零一八年二月一日，經本集團同意，賣方就該物業與上述人士訂立租賃協議（「租賃協議」），月租為500,000港元（包括政府差餉、政府地租及管理費），固定租期自二零一八年二月一日起為期一年。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該租戶為獨立第三方。本集團給予賣方上述同意以訂立租賃協議，原因為(i)本集團之原意為於完成後出租該物業，且簽立租賃協議可保障本集團有關該物業之租金收入；及(ii)租賃協議項下之月租與本集團先前自地產代理取得之指示租金一致。

---

## 董事會函件

---

### 概無因發行代價股份導致即時或未來現金流出

再者，根據買賣協議，本集團毋須於完成時以現金償付代價。儘管於訂立買賣協議時，配售所得款項尚未獲動用，董事會認為，由於發行代價股份將可使本集團保留其現金儲備，並為其未來業務發展及投資提供靈活性，而原定分配作物業投資用途之配售所得款項可重新分配作償還僅可以現金償付之保證金貸款，故發行代價股份屬更佳選項。由於收購事項概無即時或未來現金流出，本集團於任何機遇出現時，能夠動用其現金儲備作出及時且合適之投資，或尋求其他商機而毋須進行其他集資活動。基於上文所述，董事會認為此乃投資該物業之適當時機。董事會將不時監察本集團之物業投資組合，務求為股東帶來最大回報。

儘管本公司知悉發行代價股份以為收購事項提供資金之攤薄影響，惟誠如本通函第21頁所披露，本公司亦考慮到利用銀行借貸、債務融資及優先股本融資可能對本集團之營運造成不利影響，例如推高資產負債比率、產生進一步之融資成本或有關委聘專業人士等方面招致龐大成本。鑑於上述各項，董事（包括獨立非執行董事，惟陳先生及余先生除外）認為，有關收購事項對股東之股權造成之潛在攤薄影響屬公正、公平及合理。

---

## 董事會函件

---

### 公平及合理估值

本集團已委聘獨立估值師就該物業進行估值及編製載於本通函附錄五之獨立估值報告。本公司已(i)就獨立估值報告內所使用之估值方法及所採納之假設與獨立估值師進行討論；(ii)審閱獨立估值報告之相關計算及獨立估值師使用之可資比較項目資料，該等可資比較項目均為位於九龍塘鄰近地區之房屋，且交易日期均為估值日期前數月，適合用於比較用途；(iii)審閱獨立估值師採納之該物業就實用面積而言之單位價格，其並無超出本集團於二零一六年七月出售位於林肯道2號之住宅物業時當時之獨立估值師採納之有關物業單位價格；及(iv)評估簽署獨立估值報告人士之專業知識及經驗。基於上文所述，董事認為該物業之估值屬公平合理，因此，於釐定代價時，毋須考慮該物業於二零一七年七月十四日（即賣方收購該物業時一名獨立估值師對該物業進行估值之日期）與二零一七年十二月二十八日（即獨立估值師對該物業進行估值之日期）之估值之差額。

基於以下原因，董事相信收購事項將長遠為本公司及股東提供回報及利益：(i)收購事項為本集團持續擴大及多元化發展本集團投資組合之良機；(ii)本集團可利用香港私人住宅單位之穩定升值走勢，該物業之潛在未來升值將增加本集團之資產值；及(iii)本集團將能以來自該物業之租金收入擴大其收入來源，具體而言，本集團將於租賃協議之租期每月收取穩定之租金收入。經權衡收購事項之長期潛在回報及利益與攤薄影響，董事認為，收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

董事（包括獨立非執行董事，惟不包括已於董事會會議上放棄投票之陳先生及余先生）認為，買賣協議之條款及條件乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 收購事項之財務影響

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將根據適用會計準則與本集團綜合入賬。

### 對資產及負債之影響

根據載於本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一七年六月三十日進行，資產總值將增加約400,109,000港元至1,566,354,000港元。負債總額將增加約140,254,000港元至約383,663,000港元。

### 對盈利之影響

根據該物業租約收取之租金收入將成為經擴大集團之收益，並預期就該物業收取之租金在扣除維修成本及其他開支後將記賬為額外收入來源及貢獻經擴大集團之未來盈利。此外，該物業將入賬為持作投資物業，並須每年進行公平值評估。該物業之潛在升值將獲確認，並列示於經擴大集團之綜合財務業績。

### 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團將繼續致力於發展及分配其資源於發掘證券買賣及投資、提供融資服務及香港投資物業之商機，以為股東創造長期價值。董事會相信，鑑於現時市場狀況及可動用之資源，本集團之該等核心業務可產生穩定收入來源。董事會相信，本集團之業務表現將獲進一步改善。

就證券買賣而言，本集團對中國之經濟增長持樂觀態度，並相信香港亦將受惠。因此，預期本集團將繼續透過增加動用盈餘營運資金投資香港股本市場，並將繼續尋求具吸引力之投資機遇，以於買賣上市證券中獲取股息收入及／或收益。



---

## 董事會函件

---

就放債業務而言，鑑於香港貸款市場性質，預期貸款需求將大幅增加。董事會相信，放債業務將為本集團提供機會，以在目前低息環境下取得更高回報，並將為本集團帶來理想收入。

儘管香港物業市場面臨宏觀環境及全球經濟之不明朗因素，惟香港物業市場受惠於本地銀行之較低利率及市場仍存在投資機會，故本集團仍對香港物業市場之中期至長遠發展抱持信心。董事認為，收購事項為進一步參與香港物業投資市場之投資機會，而該物業之未來租賃可為本集團提供穩定租金收入，同時本集團將受惠於香港豪宅價值之長遠升值。值得進一步注意的是，根據買賣協議，本集團毋須於完成時以現金償付代價，此可使本集團保留其現金儲備以作其未來業務發展之用。

董事會將繼續對本集團所有業務實施成本控制措施，並管理其風險。此外，董事會將監察本集團之投資物業組合及市場發展，並將重新分配本集團之資源，以盡量提升股東回報。

為擴闊其收入來源，管理層將繼續發掘電子商務業務、電影項目投資、貿易業務及任何其他潛在業務領域之商機，以多元化發展其業務組合，此舉將符合本公司及股東之整體最佳利益。

於最後實際可行日期，本公司尚未物色到任何其他商機，且經計及本公司之財務狀況後，本公司不擬於未來12個月進行任何集資計劃。本公司將遵守上市規則，並適時於董事會訂有任何潛在集資計劃、協議或安排或訂立有關該等商機之任何潛在收購事項時作出公佈。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司於上市規則第14.06(3)條項下之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

由於陳先生及余先生均為本公司及中國軟實力科技之執行董事，故陳先生及余先生已於批准買賣協議、特別授權及其項下擬進行之交易之董事會會議上放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年四月十三日（星期五）上午十一時正假座香港九龍科學館道9號新東海商業中心9樓912室舉行股東特別大會，股東特別大會上將提呈相關決議案，以供獨立股東批准（其中包括）收購事項、特別授權及其項下擬進行之交易，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於股東特別大會上有關收購事項、特別授權及其項下擬進行之交易之表決將於股東特別大會上以投票表決方式進行，而本公司將於股東特別大會後就股東特別大會結果作出公佈。

任何於建議交易中擁有重大權益之股東及其緊密聯繫人將就批准該交易之決議案放棄投票，陳先生、余先生、中國軟實力科技、中國軟實力科技之相關董事各自及彼等各自之緊密聯繫人將就將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東將須於將予召開以考慮及酌情批准收購事項、特別授權及其項下擬進行之交易之股東特別大會上放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無由任何股東訂立或對其具有約束力之投票權信託或其他協議或安排或備忘錄；及(ii)於最後實際可行日期，股東並無責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份投票權之控制權臨時或永久（不論是全面或按逐次基準）轉讓予第三方。

---

## 董事會函件

---

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及簽署並盡快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前交回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（視乎情況而定）並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，未登記股份持有人須確保所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一八年四月六日（星期五）下午四時三十分送交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1712-1716號舖。

### 推薦建議

董事會（包括獨立非執行董事但不包括已於董事會會議上放棄投票之陳先生及余先生）計及本函件「進行收購事項之理由及裨益」一節所載之理由後認為，該等協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及其項下擬進行之交易以及授出特別授權之普通決議案。

### 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  
未來世界金融控股有限公司  
主席  
蕭潤發  
謹啟

二零一八年三月二十日

## I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月之綜合財務資料連同相關附註分別披露於本公司截至二零一四年十二月三十一日（第26至91頁）、二零一五年十二月三十一日（第36至117頁）及二零一六年十二月三十一日（第41至117頁）止年度之年報以及本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告內。上述本公司之年報及中期報告均可透過下列連結於本公司網站www.fw-fh.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱：

二零一七年中期報告	<a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0926/LTN20170926368_C.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0926/LTN20170926368_C.pdf</a>
二零一六年年報	<a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN20170426370_C.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN20170426370_C.pdf</a>
二零一五年年報	<a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0425/LTN20160425526_C.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0425/LTN20160425526_C.pdf</a>
二零一四年年報	<a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0427/LTN20150427538_C.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0427/LTN20150427538_C.pdf</a>

## II. 債務

於二零一八年二月二十八日（即本通函付印前就確定經擴大集團債務而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之債務如下：

	附註	千港元
有擔保及有抵押		
有抵押銀行借貸	(a)	247,993
其他借貸	(b)	<u>59,712</u>
		307,705
無擔保及無抵押		
其他應付款項	(c)	<u>11,498</u>
		<u><u>319,203</u></u>

附註：

- (a) 銀行借貸按介乎於二零一八年二月二十八日(i)港元最優惠利率減2.5%與香港銀行同業拆息(一個月)加2%之較低者之年利率及(ii)港元最優惠利率減2.5%之年利率計息。於二零一八年二月二十八日，本集團之銀行借貸由本公司作擔保及以經擴大集團之投資物業作抵押。
- (b) 於二零一七年六月二十二日，本集團之全資附屬公司金馬香港投資有限公司與獨立證券經紀建銀國際證券有限公司(「證券經紀」)訂立孖展貸款賬戶客戶協議(「孖展貸款協議」)。根據孖展貸款協議，證券經紀已向本集團提供最多150,000,000港元之孖展貸款融資，按7厘固定利率計息並於每年後付。

上述貸款可由本集團用作於聯交所內及／或外收購民銀資本控股有限公司(「民銀」)之上市股份(「民銀股份」)及特定上市股份(「特定上市股份」)。孖展貸款之尚未償還總額於任何時間均不得超出孖展貸款之本金額。在不影響前述者之情況下，不多於60,000,000港元之孖展貸款可用於收購民銀股份。

附註：特定上市股份指除中國軟實力科技集團有限公司及民銀上市股份以外之上市股份。

於二零一八年二月二十八日，其他借貸由本公司擔保，並分別以可供出售金融資產約215,000,000港元及持作買賣投資約184,000,000港元作抵押。其他借貸須於十二個月內償還。

- (c) 該結餘指應付得勝亞洲有限公司(「得勝」)之款項，得勝為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。得勝為本公司之前控股公司，其全部已發行股本由何健宏先生(「何先生」)實益擁有。何先生作為本公司主席兼執行董事之職務已自二零一四年一月二十七日起被暫停，並自二零一四年十月十日起遭罷免。進一步詳情載於日期為二零一七年三月三十一日之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報。

除上文所述或本通函其他部分所提述者外以及除一般業務過程中之集團內公司間負債及正常應付貿易賬款外，於二零一八年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無其他尚未償還之按揭、質押、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或或然負債。

### III. 營運資金

於最後實際可行日期，董事認為，在概無不可預見情況下及經計及經擴大集團之財務資源（包括內部產生資金及目前可得之信貸融資）後，經擴大集團具有充足營運資金應付其自本通函日期起計未來十二個月之目前需要。

### IV. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日（本集團最近期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。

以下為自獨立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）接獲之報告全文，乃為載入本通函而編製。

**MOORE STEPHENS**

Moore Stephens CPA Limited  
801-806 Silvercord, Tower 1,  
30 Canton Road, Tsimshatsui,  
Kowloon, Hong Kong  
T +852 2375 3180  
F +852 2375 3828  
www.moorestephens.com.hk

大  
華  
馬  
施  
雲  
會  
計  
師  
事  
務  
所  
有  
限  
公  
司

**致未來世界金融控股有限公司董事之過往財務資料之會計師報告**

吾等就第II-5至II-38頁所載之Goodview Assets Limited（「目標公司」）過往財務資料作出報告，過往財務資料包括目標公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各年度（「相關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱「過往財務資料」）。載於第II-5至II-38頁之過往財務資料構成本報告之組成部分，而本報告乃為載入未來世界金融控股有限公司（「貴公司」）日期為二零一八年三月二十日有關 貴公司建議收購目標公司之全部已發行股本之通函（「通函」）而編製。

**董事就目標公司過往財務資料須承擔之責任**

貴公司董事（「董事」）須負責根據過往財務資料附註2所載之編製基準編製真實而公允之過往財務資料，並落實 貴公司董事認為屬必要之內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在因欺詐或錯誤引致之重大錯誤陳述。

**申報會計師之責任**

吾等之責任為對過往財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」進行吾等之工作。該準則規定吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

然而，由於本報告不發表意見之基準一節所述之事宜，吾等未能取得充分恰當之審核憑證以為過往財務資料之審核意見提供基礎。

**不發表意見**

吾等不會對目標公司之過往財務資料發表意見。鑑於本報告不發表意見之基準一節所述事項之重要性，吾等未能取得充分恰當之審核憑證，以為過往財務資料之審核意見提供基準。

**不發表意見之基準****(a) 範圍限制－銀行借貸及或然負債**

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，目標公司之投資物業已自二零一五年五月十一日起被質押。然而，於各該等日期，概無錄得銀行或其他借貸或或然負債。目標公司現時之管理層未能解釋於該等日期存在有關質押之理由或原因。



此外，於吾等之審核過程中，吾等獲目標公司之管理層告知，鑑於目標公司之相關銀行賬戶已於截至二零一七年十二月三十一日止年度目標公司股東之多次變動前關閉，以及目標公司董事變動（「管理層變動」），故管理層未能自相關銀行（「銀行」）授權銀行確認要求。因此，吾等未能自銀行取得可信納之確認回覆以確認目標公司於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之債務。概無吾等可採納之替代可信納審核程序以讓吾等信納目標公司於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之負債（包括或然負債）之完整性。任何就上文所述而言屬必要之調整均可能對目標公司於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之財務狀況造成重大影響，並因而對目標公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之財務表現及過往財務資料之相關披露事項造成重大影響。

鑑於於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日以及截至該等日期止年度之數字可比較性事宜之可能影響，故吾等對目標公司於二零一七年十二月三十一日之財務狀況表亦不發表意見。

**(b) 範圍限制—由二零一五年一月一日至二零一五年四月十七日期間（「相關期間」）  
就會計用途而言之證明文件（「相關證明文件」）**

於相關期間，目標公司之賬簿錄得有關財務報表多個組成部分（包括資本開支、現金及現金等價物、預付款項、其他應收款項、應付最終控股方款項、其他應付款項及行政費用）之多項交易（統稱「相關交易」）。

於吾等之審核過程中，吾等獲目標公司管理層告知，由於上述之管理層變動，故目標公司管理層未能找到相關證明文件，並因而未能向吾等提供相關證明文件。因此，吾等未能就相關交易取得可信納及充足之相關支持性證據。由於範圍限制之性質，概無吾等可履行之替代審核程序以令吾等信納相關交易之發生、準確度、估值、權利及義務、存在及完整性。就上文所述而言屬必要之任何調整均可能會對目標公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量以及其於過往財務資料所作出之相關披露造成重大影響。

**有關持續經營之重大不確定因素**

吾等提述過往財務資料附註2，當中顯示於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標公司之流動負債淨額分別約為56,637,000港元、57,594,000港元及182,879,000港元。誠如附註2所述，該狀況顯示存在重大不確定因素，可能對目標公司之持續經營能力構成重大疑問。就此而言，吾等並無修訂吾等之意見。

**香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項的報告****調整**

於編製過往財務資料時，概無對相關財務報表作出第II-5頁所界定之調整。

**股息**

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，中期股息每股約119,730,000港元已透過與最終控股方之往來賬戶宣派及派付。

除上述之中期股息外，目標公司概無及目標公司之唯一董事（「目標公司董事」）並無建議就相關期間派付股息。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

李穎賢

執業證書編號：P05035

香港

二零一八年三月二十日

## (A) 目標公司之過往財務資料

## 編製過往財務資料

以下載列過往財務資料，其構成本會計師報告之組成部分。

就本報告而言，目標公司董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製目標公司於相關期間之財務報表（「相關財務報表」）。大華馬施雲會計師事務所有限公司已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核相關期間之相關財務報表。

除另有指明者外，過往財務資料以港元（「港元」）呈列，且所有金額均約整至最接近千位（千港元）。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收益	7	-	-	-
投資物業之公平值變動	12	10,000	20,000	60,000
行政費用		(876)	(957)	(1,199)
經營溢利		9,124	19,043	58,801
融資成本	8	-	-	(4,356)
除所得稅前溢利	9	9,124	19,043	54,445
所得稅開支	10	-	-	-
年度溢利及全面收入		<u>9,124</u>	<u>19,043</u>	<u>54,445</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	12	<u>320,000</u>	<u>340,000</u>	<u>400,000</u>
<b>流動資產</b>				
按金及預付款項		163	163	83
銀行結餘		<u>326</u>	<u>405</u>	<u>26</u>
		<u>489</u>	<u>568</u>	<u>109</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用		94	130	201
銀行借貸	13	–	–	139,113
應付最終控股方款項	14	<u>57,032</u>	<u>58,032</u>	<u>43,674</u>
		<u>57,126</u>	<u>58,162</u>	<u>182,988</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(56,637)</u>	<u>(57,594)</u>	<u>(182,879)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>263,363</u></u>	<u><u>282,406</u></u>	<u><u>217,121</u></u>
<b>權益</b>				
股本	15	1	1	1
資本儲備		79,700	79,700	79,700
保留盈利		<u>183,662</u>	<u>202,705</u>	<u>137,420</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>263,363</u></u>	<u><u>282,406</u></u>	<u><u>217,121</u></u>

## 權益變動表

	股本 千港元	資本儲備* 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	1	79,700	174,538	254,239
年度溢利	-	-	9,124	9,124
年度其他全面收入，扣除所得稅	-	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1	79,700	183,662	263,363
年度溢利	-	-	19,043	19,043
年度其他全面收入，扣除所得稅	-	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1	79,700	202,705	282,406
年度溢利	-	-	54,445	54,445
年度其他全面收入，扣除所得稅	-	-	-	-
已宣派及派付之股息	-	-	(119,730)	(119,730)
於二零一七年十二月三十一日	1	79,700	137,420	217,121

\* 資本儲備指目標公司實繳資本之超出部分。

## 現金流量表

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
<b>經營活動</b>			
除所得稅前溢利	9,124	19,043	54,445
就以下各項作出調整：			
融資成本	-	-	4,356
投資物業之公平值變動	(10,000)	(20,000)	(60,000)
營運資金變動前經營現金流量	(876)	(957)	(1,199)
按金及預付款項減少	28	-	80
其他應付款項及應計費用(減少)/ 增加	(106)	36	(130)
經營所用現金淨額	(954)	(921)	(1,249)
<b>融資活動</b>			
應付最終控股方款項增加/(減少)	1,272	1,000	(134,088)
短期借貸所得款項	-	-	180,000
償還短期借貸	-	-	(180,000)
銀行借貸所得款項	-	-	140,000
償還銀行借貸	-	-	(887)
已付利息	-	-	(4,155)
融資活動所得現金淨額	1,272	1,000	870

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	318	79	(379)
年初現金及現金等價物	<u>8</u>	<u>326</u>	<u>405</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>326</u></u>	<u><u>405</u></u>	<u><u>26</u></u>

**(B) 過往財務資料附註****1. 公司資料**

Goodview Assets Limited (「目標公司」) 為一間於二零零五年六月七日在英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場67樓6706B-08A室。

於二零一五年四月十七日，Bright Sunshine Holdings Limited (「Bright Sunshine」) 向馮國保先生 (「當時之股東」) 轉讓於目標公司之全部股權，自該日起，Bright Sunshine不再為目標公司之唯一股東，而Pricewell Holdings Limited不再為目標公司之唯一董事，當時之股東於同日成為目標公司之新唯一股東及唯一董事。

於二零一七年六月七日，當時之股東與龍浩發展有限公司 (「龍浩」) 訂立買賣協議，據此，當時之股東同意出售及龍浩同意購買目標公司之全部權益 (「第二次交易事項」)。第二次交易事項於二零一七年八月十七日完成，自該日起，當時之股東不再為目標公司之唯一股東及唯一董事，龍浩成為目標公司之唯一股東。林哲銳先生獲委任為目標公司之唯一董事，於同日生效。

於二零一七年九月七日，龍浩與Winsey Enterprises Limited (「Winsey」) 訂立買賣協議，據此，龍浩同意出售及Winsey同意購買目標公司之全部權益 (「第三次交易事項」)。第三次交易事項於二零一七年九月十三日完成，龍浩不再為目標公司之唯一股東，而Winsey成為目標公司之唯一股東。林哲銳先生不再為目標公司之唯一董事，而陳曉東先生獲委任為目標公司之唯一董事，於同日生效。

目標公司主要從事物業投資。



目標公司之唯一董事（「目標公司董事」）認為，自二零一七年九月十三日起，目標公司之母公司為Winsey（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）。目標公司董事認為，自二零一五年一月一日至二零一五年四月十七日，目標公司之最終控股公司為Bright Sunshine（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）。目標公司董事認為，自二零一五年四月十七日至二零一七年八月十七日，目標公司之最終控股方為當時之股東。目標公司董事認為，自二零一七年八月十七日至二零一七年九月十三日，目標公司之最終控股方為龍浩（一間於香港註冊成立之有限公司）。目標公司董事認為，自二零一七年九月十三日起，目標公司之最終控股公司為中國軟實力科技集團有限公司（一間於百慕達註冊成立之公司），其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

相關財務報表以港元（「港元」）呈列，其亦為目標公司之功能貨幣。

## 2. 編製基準

財務資料已根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。過往財務資料已按歷史成本法編製，惟投資物業除外，其乃按公平值計量。

### *持續經營*

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標公司之流動負債淨值分別約為56,637,000港元、57,594,000港元及182,879,000港元。此狀況顯示存在重大不確定因素，可能對目標公司持續經營之能力構成重大疑問。因此，目標公司可能無法於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

此等過往財務資料按持續經營基準編製，其有效性乃視乎最終控股方之財務支持而定，其水平足以應付目標公司之營運資金需求。最終控股公司已同意為目標公司提供足夠資金以應付其於可見未來到期之負債。因此，目標公司董事認為以持續經營基準編製過往財務資料為恰當。倘目標公司未能持續經營，則將會對過往財務資料作出調整以將資產賬面值撇減至其可收回金額，以為可能產生之任何未來負債計提撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。該等調整之影響並未於過往財務資料中反映。

### 3. 新訂及經修訂香港財務報告準則

於相關期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則已於各自之生效日期獲目標公司採納。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對目標公司之業績及財務狀況並無重大影響。

目標公司於過往財務資料並未應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 二零一四年至二零一六年 週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號 （修訂本）	以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號 （修訂本）	與香港財務報告準則第4號保險合同 一併應用香港財務報告準則第9號 金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號 （修訂本）	金融工具 <sup>1</sup> 預付款項特性及負補償 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號 香港財務報告準則第15號 （修訂本）	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup> 對香港財務報告準則第15號 來自客戶合約之收入的澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第22號	投資物業之轉移 <sup>1</sup> 外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號 香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第23號	租賃 <sup>2</sup> 所得稅之不確定性之處理 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 （修訂本）	保險合約 <sup>3</sup> 投資者與其聯營或合營企業之間 的資產出售或注資 <sup>4</sup>

- <sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 該等修訂本原訂於二零一六年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

目標公司已開始評估採用上述新訂及經修訂香港財務報告準則之相關影響。其迄今總結上述新訂及經修訂香港財務報告準則將於各自之生效日期獲採用，而採納該等準則不大可能會對目標公司之過往財務資料造成重大影響，惟下述者除外：

#### **香港財務報告準則第9號－金融工具**

香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。目的為以收集合約現金流量之業務模式持有（業務模式測試）以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息（合約現金流特徵測試）的債務工具，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具按公平值計入其他全面收入計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收入計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值透過損益計量。

香港財務報告準則第9號就並非按公平值透過損益計量的所有金融資產納入新的預期虧損減值模式（取代香港會計準則第39號的已產生虧損模式）以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更佳反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量的規定，惟指定按公平值透過損益計量的金融負債除外，其因負債信貸風險變動引致的公平值變動金額於其他全面收入確認，除非此舉會導致或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認金融資產及金融負債的規定。

**香港財務報告準則第15號 – 來自客戶合約之收入**

香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用以將來自客戶合約所產生之收入入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時載於香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體於確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入時，金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收入之五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步： 於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。目標公司董事已評估香港財務報告準則第15號之影響，並預期應用香港財務報告準則第15號將不會對相關財務報表造成重大影響。目標公司預期不會於二零一八年一月一日前採納新準則。

#### 4. 主要會計政策概要

##### 計量基準

歷史成本一般根據交換貨物及服務所得代價之公平值而釐定。

公平值為於計量日市場參與者於有序交易中出售資產將收取或轉讓負債將支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。若市場參與者於計量日定價資產或負債時考慮該資產或負債的特點，則於估計資產或負債之公平值時，目標公司會考慮有關特點。公平值於過往財務資料作計量及／或披露按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號內之以股份為基礎付款之交易、香港會計準則第17號內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量，例如香港會計準則第2號內之可變現淨值或香港會計準則第36號內之使用價值。

此外，根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度及其對整體公平值計量之重要性，公平值計量分為第一、第二或第三層，以作財務報告之用，敘述如下：

- 第一層的輸入數據指實體於計量日在活躍市場上可得到相同的資產或負債的報價（未予調整）；
- 第二層的輸入數據指除包含在第一層的報價以外可直接或間接觀察的資產或負債的輸入數據；及
- 第三層的輸入數據指資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策列載如下：

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。收益因應折扣及其他類似補貼扣減。

#### 租賃

凡根據租賃條款，擁有權之絕大部分風險與回報轉歸承租人所有之租賃，均列作融資租賃。所有其他租賃列為經營租賃。

#### 目標公司作為出租人

經營租賃的租金收入於損益內按直線基準在相關租期內確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，並按直線基準於租期內確認為開支。

#### 投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業初步乃按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。目標公司之所有物業權益乃以經營租約持有，藉以賺取租金或達致資本增值，該等物業權益分類為物業投資及按此入賬，並以公平值模式計量。物業投資公平值變動所產生之收益或虧損計入產生期間之損益。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用或預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）乃於項目取消確認之期間計入損益。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所呈報之「除所得稅前溢利」不同，乃由於在其他年度應課稅或可扣稅項目收入或開支，以及從未課稅或扣稅的項目所致。目標公司就現時稅項之責任按報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之間之暫時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般乃就所有可扣減暫時差額按可能將應課稅溢利與可動用之可扣減暫時差額相抵銷時確認。倘於應課稅溢利或會計溢利並無受到影響之交易中之資產及負債獲初步確認時產生暫時性差額，則有關遞延稅項資產及負債不會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並將減低至不再可能有足夠應課稅溢利以供收回該項資產的全部或部分的水平。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末前已實行或大致實行之稅率按預期將應用於負債償付或資產變現之期間之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標公司預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值之方式之稅務影響。

就計量投資物業（使用公平值模式計量）的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值被假設可透過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊並按目標為隨時間（而非透過銷售）消耗投資物業包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有，則該假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收入或直接於權益中確認之項目相關之情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

#### 金融工具

金融資產及金融負債於目標公司成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除（按適用者）。



## 金融資產

金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及目的並於初始確認時予以釐定。所有正規途徑買賣之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣指買賣金融資產須於按市場所在地之規例或慣例制定之時間框架內交付資產。

## 實際利率法

實際利率法為用於計算債務工具的攤銷成本及於相關期間內分配利息收入的方法。實際利率指對債務工具於整段預期年限或稍短的期限（倘適用）內的估計未來現金收入（包括已付或已收取屬構成實際利率一部分之全部費用及部分、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認之賬面淨值時採用之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

## 貸款及應收款項

貸款及應收款項均為固定或可確定付款且無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括按金及銀行結餘）乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）計量。

利息收入乃使用實際利率確認。

### 金融資產減值

金融資產於各報告期末評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據，表明由於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而導致金融資產估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違約，例如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能將面臨破產或財務重組；或
- 由於出現財政困難，該項金融資產不再具有活躍的市場。

就按攤銷成本列值之金融資產而言，已確認減值虧損之金額為資產賬面值與按該金融資產之原實際利率法貼現之估計未來現金流量之現值之間之差額。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收貿易賬款及其他應收賬款及應收同系附屬公司款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬而減少。撥備賬內的賬面值變動於損益中確認。倘一項應收貿易賬款及其他應收賬款及應收同系附屬公司款項被視為不可收回，則從撥備賬撇銷。其後收回之先前已撇銷之款項會計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，如於其後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過倘尚未確認減值時之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

目標公司發行之債務及股本工具乃根據合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具乃證明實體於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按已收所得款項（扣除直接發行成本）確認。

#### 金融負債

金融負債包括其他應付款項及應計費用、有抵押銀行借貸及應付最終控股方款項，並於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法為用於計算金融負債之攤銷成本及於相關期間內分配利息開支的方法。實際利率指對金融負債於整段預期年限或稍短的期限（倘適用）內的估計未來現金付款（包括已付或已收取屬構成實際利率一部分之全部費用及部分、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認之賬面淨值時採用之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

### 取消確認

僅當資產現金流之合約權利屆滿時，或將金融資產及金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，目標公司方會取消確認金融資產。倘目標公司並未轉移亦未保留所有權之絕大部分風險及回報及繼續控制已轉移之資產，則目標公司確認其於該資產之保留權益，並就其可能須支付之金額確認相關負債。倘目標公司仍保留已轉移金融資產所有權之絕大部分風險及回報，目標公司繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借款。

於取消確認全部金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入及在權益累計確認的累計收益或虧損之總和之差額於損益中確認。

除全面取消確認外，於取消確認金融資產時，目標公司會將金融資產之過往賬面值，根據於其繼續確認之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配。分配至不再確認部分之賬面值與不再確認部分之已收代價及分配至不再確認部分並已於其他全面收入內確認之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平值在兩者間作出分配。

於（及僅於）目標公司之責任獲解除、註銷或到期時，目標公司方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

### 撥備

目標公司因過往事件而產生現有責任；有可能需要目標公司以償付該責任；及責任金額能可靠估計時確認撥備。

確認為撥備之款項乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據報告期末為償付該當前責任而須承擔代價之最佳估計。倘撥備乃使用償付該當前責任的估計現金流量計量，其賬面值為該等現金流量的現值（倘資金時間值的影響屬重大）。

### 現金及現金等價物

財務狀況表內之銀行結餘包括銀行現金。

### 借貸成本

收購、建築或生產合資格資產（須耗用較長時間方可用作擬定用途或出售）直接應佔之借貸成本，會資本化作為該等資產成本之一部分。

所有其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

### 關連方

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親家庭成員與目標公司有關連：—
- (i) 控制或共同控制目標公司；
  - (ii) 對目標公司有重大影響力；或

(iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司有關連：—

(i) 該實體及目標公司屬同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。

(iii) 該實體及目標公司均為同一第三方的合營企業；

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 實體為目標公司或與該公司有關連之實體就僱員福利設立的離職後福利計劃；

(vi) 實體受(a)項所識別人土控制或受共同控制；

(vii) (a)(i)項中所識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員；及

(viii) 實體或實體所屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親家庭成員指彼等與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

在應用目標公司載述於附註4的會計政策時，目標公司董事須對未能輕易地從其他來源獲知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關的其他因素而作出。實際結果或會與該等估計不同。

該等估計及相關假設將會按持續基準進行檢討。會計估計的修訂將在該估計的修訂期間（若該修訂僅影響該期間）或者修訂期間及未來期間（若該修訂影響現時及未來期間）予以確認。

以下為董事在應用目標公司之會計政策過程作出且對財務資料確認之金額構成最重大影響之重大判斷，惟不包括涉及估計之判斷（見下文）。

### *投資物業之遞延稅項*

就計量投資物業產生的按公平值模式計量的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，目標公司董事已審查目標公司的投資物業組合，並認為目標公司的投資物業並非根據目標為隨時間消耗該投資物業包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，於釐定目標公司投資物業的遞延稅項時，目標公司董事已決定不推翻透過銷售全數收回採用公平值模式計量的投資物業賬面值的假設。目標公司並無就投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，原因為目標公司於出售時之投資物業公平值變動毋須繳納任何所得稅。

### 持續經營及流動性

誠如附註2所闡釋，該等情況顯示存在重大不確定因素，可能對目標公司繼續持續經營之能力構成重大疑問。對持續經營假設之評估，涉及目標公司董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。目標公司董事認為目標公司有能力和持續經營，主要持續經營假設載於附註2。

### 估計不確定因素之主要來源

以下為關於未來之主要假設，以及於各報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，前述各項均可能有重大風險，可導致下個財政年度內對資產及負債之賬面值造成重大調整。

### 投資物業之公平值

於各報告期末，投資物業根據獨立合資格專業估值公司作出的估值按公平值列賬。釐定公平值時，估值師所依據的估值方法涉及若干市況估計。目標公司董事依賴估值報告時已行使其判斷，並信納估值中使用的假設已反映現時市況。該等假設的變動將導致目標公司於損益內確認的投資物業的公平值出現變動。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日按公平值計量的投資物業的賬面值分別約為320,000,000港元、340,000,000港元及400,000,000港元。

## 6. 分部資料

經營分部為目標公司從事之可賺取收益及產生開支之業務活動之目標公司組成部分，乃根據目標公司董事獲提供及定期審閱以便分配分類資源及評估分類表現之內部管理呈報資料識別。於相關期間，由於目標公司主要從事物業投資，目標公司董事已確定僅有一個經營分部。



*地區資料*

鑑於目標公司主要於香港營運，故並無呈列地區分部資料。

*關於主要客戶之資料*

於相關期間並無產生收益。

**7. 收益**

目標公司主要從事物業投資，且並無於相關期間產生收益。

**8. 融資成本**

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
有抵押銀行貸款利息	-	-	816
有抵押短期貸款利息	-	-	3,540
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,356</u>

**9. 除所得稅前溢利**

除所得稅前溢利於扣除下列各項後達致：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
目標公司董事酬金	-	-	-
員工費用	-	-	-
核數師酬金	-	-	22
物業管理開支	651	689	651
維修及保養	25	8	28
	<u>676</u>	<u>697</u>	<u>699</u>

## 10. 所得稅開支

由於目標公司在各相關期間並無估計應課稅溢利，故並無於各相關期間計提香港利得稅撥備。

相關期間之所得稅開支可與除所得稅前溢利對賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	9,124	19,043	54,445
按適用稅率(16.5%)扣稅	1,505	3,142	8,983
因稅收之不可扣稅開支之 稅務影響	145	158	917
因稅收之不可課稅收入之 稅務影響	(1,650)	(3,300)	(9,900)
所得稅開支	-	-	-

由於各報告期末並無重大暫時性差額，故並無於過往財務資料計提遞延稅項撥備。

## 11. 股息

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
已派付中期股息	-	-	119,730

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司董事建議中期股息每股約119,730,000港元，其已透過與最終控股方之往來賬戶派付。本報告並無呈列股息率，原因為目標公司董事認為此舉並無意義。

## 12. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
<b>公平值</b>			
於一月一日	310,000	320,000	340,000
於損益確認之 公平值增加	10,000	20,000	60,000
於十二月三十一日	<u>320,000</u>	<u>340,000</u>	<u>400,000</u>

目標公司根據經營租賃持有以賺取租金或獲得資本增值的物業權益乃使用公平值模型計量並分類及入賬為投資物業。

於二零一七年十二月三十一日，目標公司賬面值為400,000,000港元之投資物業已被抵押，以為目標公司獲授銀行借貸作抵押（附註13）。

**投資物業之公平值計量**

目標公司投資物業於二零一七年十二月三十一日之公平值乃基於彭兆基測計師事務所有限公司（「彭兆基」）（二零一六年及二零一五年：羅馬國際評估有限公司（「羅馬」）所進行之估值達致。彭兆基及羅馬均為與目標公司並無關連之獨立合資格專業估值師，並具備合適資格及對相關地點同類物業之近期估值經驗。

投資物業的公平值屬於第三層的公平值計量。期初及期末的公平值結餘之對賬載列於上文。

投資物業的公平值乃採用市場比較法進行估計。公平值乃基於近期同類物業之市場交易價格而得出，並就目標公司投資物業的地點或狀況差異作出重大調整。該等調整乃基於不可觀察輸入數據作出。

重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	不可觀察輸入數據範圍		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
物業質素之溢價／(折讓) (例如物業的地點、面積及狀況)	物業質素之溢價／(折讓)越高，則公平值越高／(低)	-11%至19%	-11%至19%	13%至30%
市場可資比較項目的 每個單位售價(經計及樓齡及地點等差異)	每個單位售價越高，則公平值越高	每平方呎 (「平方呎」) 34,506港元至 67,930港元	每平方呎 (「平方呎」) 34,506港元至 67,930港元	每平方呎 (「平方呎」) 38,712港元至 44,346港元

於相關期間所用之估值方法概無變動。

公平值計量乃基於投資物業之最高及最佳用途作出，有關用途與實際用途並無差異。

於相關期間，概無自第三層或任何其他層級的轉入或轉出。目標公司之政策為於發生公平值層級轉移之報告期末確認有關轉移。

## 13. 銀行借貸

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
有抵押銀行借貸	-	-	139,113
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139,113</u>
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
須於以下時間償還之賬面值：			
一年內	-	-	5,349
超過一年但不超過兩年	-	-	5,498
超過兩年但不超過五年	-	-	17,420
超過五年	-	-	110,846
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139,113</u>
毋須於報告期末起計一年內 償還，惟載有按要求償還 條款之銀行貸款賬面值 (於流動負債項下列示)	-	-	133,764
須於一年內償還之賬面值	-	-	5,349
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139,113</u>

於二零一七年十二月三十一日，銀行借貸按港元最優惠利率減2.5%及香港銀行同業拆息（一個月）加年利率2%之較低者計息（二零一六年及二零一五年：無）。銀行借貸之加權平均實際利率如下：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年
有抵押銀行借貸（每年）	—	—	2.52% – 2.75%

於二零一七年十二月三十一日，銀行借貸由目標公司之投資物業作抵押（附註12）。

#### 14. 應付最終控股方款項

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
當時之股東	57,032	58,032	—
中國軟實力科技集團有限公司	—	—	43,674

應付最終控股方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

#### 15. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值1美元之普通股		
法定：		
於二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日	50,000	390
已發行及繳足：		
於二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日	1	1*

\* 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標公司已發行及繳足股本分別為1美元，已向上約整至1,000港元。

## 16. 資本風險管理

目標公司管理其資本以確保目標公司將可持續經營，同時透過在債務與權益間作出最佳平衡，為唯一股東締造最大回報。目標公司的整體策略於整個相關期間維持不變。

目標公司之資本架構包括目標公司之權益總額（由已發行股本、資本儲備及保留盈利組成）。

目標公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，目標公司董事考慮資本成本與各類資本相關之風險。根據目標公司董事之建議，目標公司將透過派付股息及發行新股以及發行新債平衡其整體資本架構。

## 17. 金融工具

### 金融工具類別

#### (i) 金融資產

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
貸款及應收款項			
按金	163	163	74
銀行結餘	326	405	26
	<u>489</u>	<u>568</u>	<u>100</u>

## (ii) 金融負債

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
按攤銷成本計量之負債：			
其他應付款項及			
應計費用	94	130	201
銀行借貸	-	-	139,113
應付最終控股方款項	57,032	58,032	43,674
	<u>57,126</u>	<u>58,162</u>	<u>182,988</u>

**18. 金融風險管理目標及政策**

目標公司之主要金融工具包括按金、銀行結餘、其他應付款項及應計費用、銀行借貸及應付最終控股方款項。與該等金融工具有關之風險包括信貸風險及流動資金風險。下文載列如何減低該等風險的政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時且有效地實施適當措施。

**信貸風險**

信貸風險於交易對手可能不願或無法履行其責任而導致目標公司蒙受財務虧損時產生。

目標公司之主要金融資產為按金及銀行結餘，為目標公司有關金融資產所承擔之最大信貸風險。



為盡量降低信貸風險，目標公司董事定期審閱每項個別債務之可收回金額，以確保為不可收回金額確認足夠減值虧損。就此而言，目標公司董事認為目標公司之信貸風險已大為降低。

由於交易對方為獲國際信貸評級機構賦予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

### 利率風險

目標公司就其浮息銀行結餘及借貸（詳見附註13）承受現金流量利率風險。目標公司之金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。目標公司之銀行結餘為短期性質，所承受之利率風險相當微小，因此，並無呈列敏感度分析。

以下敏感度分析乃根據於各報告期末浮息銀行借貸之利率風險釐定。編製此分析時已假設於報告期末尚未償還之該等借貸於整個年度均未償還。向主要管理人員內部匯報利率風險時採用香港銀行同業拆息及最優惠利率增加或減少100個基點，代表管理層對年內利息可能出現之合理變動的評估。概無就截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度進行敏感度分析，原因為於該等日期並無浮息借貸。

二零一七年

千港元

除稅後溢利（減少）／增加：

增加100個基點	(100)
減少100個基點	100

### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標公司董事監察並維持一定水平之現金及現金等價物，該水平被管理層視為足夠為目標公司之營運提供資金，以及減低現金流量波動的影響。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標公司之流動負債淨額分別約為56,637,000港元、57,594,000港元及182,879,000港元。倘目標公司未能籌集足夠資金應付其財務責任，則須承受流動資金風險。目標公司依靠最終控股方所提供之財務支持，最終控股方已同意為目標公司提供足夠資金以使目標公司能充分應付其於可見未來到期之財務責任，且最終控股方承諾不要求目標公司償還其結欠之債務，直至償還將不會影響目標公司於一般業務過程中向其他債權人還款之能力之有關時間。

下表詳列目標公司之非衍生金融負債之剩餘合約到期日。該表已按照目標公司可能須付款的最早日期根據金融負債的未折現現金流量編製。非衍生金融負債之到期日乃按協定之還款日期得出。

該表包括利息及本金現金流量。倘利息流乃屬浮動利率，則未折現金額乃按於各相關期間末之利率得出。

	加權平均利率	按要求或1年內	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合約未貼現 現金流量總額	賬面值
	每年	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零一五年</b>							
其他應付款項及應計費用	-	94	-	-	-	94	94
應付最終控股方款項	-	57,032	-	-	-	57,032	57,032
		<u>57,126</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,126</u>	<u>57,126</u>
<b>二零一六年</b>							
其他應付款項及應計費用	-	130	-	-	-	130	130
應付最終控股方款項	-	58,032	-	-	-	58,032	58,032
		<u>58,162</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,162</u>	<u>58,162</u>
<b>二零一七年</b>							
其他應付款項及應計費用		201	-	-	-	201	201
銀行借貸	2.58%	9,108	9,108	27,323	135,098	180,637	139,113
應付最終控股方款項	-	43,674	-	-	-	43,674	43,674
		<u>52,983</u>	<u>9,108</u>	<u>27,323</u>	<u>135,098</u>	<u>224,512</u>	<u>182,988</u>

**19. 金融工具之公平值計量**

目標公司董事認為，按攤銷成本計入過往財務資料之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

**20. 期後財務報表**

目標公司並無就二零一七年十二月三十一日後及直至本報告日期之任何期間編製經審核財務報表。目標公司概無就二零一七年十二月三十一日後之任何期間宣派股息或作出分派。

**21. 報告期後事項**

除本報告其他部分所披露者外，於二零一七年十二月三十一日後，目標公司並無進行其他重大期後事項。

**22. 主要非現金交易**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，總額約為119,730,000港元之中期股息已透過與最終控股方之往來賬戶派付。

以下載列目標公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之管理層討論及分析。

## 目標公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 一般資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為物業投資。

### 主要收益表組成部分

#### *投資物業公平值變動產生之收益*

目標公司持有一項位於九龍塘之住宅物業。根據投資物業於二零一五年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益10,000,000港元。

### 收入

於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無錄得租金收入。

### 開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司錄得總開支約876,000港元，主要歸因於樓宇管理費約651,000港元及差餉約158,000港元。

### 流動資金及財務資源

#### *資產淨值*

於二零一五年十二月三十一日，目標公司錄得資產總值約320,489,000港元，其乃由負債約57,126,000港元及權益約263,363,000港元提供資金。於二零一五年十二月三十一日之資產淨值約為263,363,000港元。

### 應付最終控股方之款項

於二零一五年十二月三十一日，目標公司應付最終控股方之款項約為57,032,000港元，為無抵押及免息，且並無固定還款期，惟須按要求償還。

### 流動資金

於二零一五年十二月三十一日，目標公司之現金及銀行結餘總額約為326,000港元。於二零一五年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按應付最終控股方款項與權益總額之比例計算）約為0.22。資產淨值約為263,363,000港元。

於二零一五年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約489,000港元及流動負債總額約57,126,000港元。於二零一五年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.009。

### 庫務政策

目標公司一般以最終控股方貸款為其營運提供資金。

### 外匯風險

由於目標公司之業務交易、資產及負債均以港元計值，故外匯風險極微。

### 資本架構

目標公司之初步已發行股本為8港元，其於二零一五年十二月三十一日已繳足。

### 僱員及薪酬政策

目標公司並無與於本公司從事全職工作之任何人士訂立任何合約。

**目標公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析****一般資料**

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為物業投資。

**主要收益表組成部分****投資物業公平值變動產生之收益**

目標公司持有一項位於九龍塘之住宅物業。根據投資物業於二零一六年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益20,000,000港元。

**收入**

於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無錄得收入。

**開支**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標公司錄得總開支約957,000港元，主要歸因於樓宇管理費約689,000港元及差餉約238,000港元。

**流動資金及財務資源****資產淨值**

於二零一六年十二月三十一日，目標公司錄得資產總值約340,568,000港元，其乃由負債約58,162,000港元及權益約282,406,000港元提供資金。於二零一六年十二月三十一日之資產淨值為282,406,000港元。

### 應付最終控股方之款項

於二零一六年十二月三十一日，目標公司應付最終控股方之款項約為58,032,000港元，為無抵押及免息，且並無固定還款期。

### 流動資金

於二零一六年十二月三十一日，目標公司之現金及銀行結餘總額約為405,000港元。於二零一六年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按應付最終控股方款項與權益總額之比例計算）約為0.21。資產淨值約為282,406,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約568,000港元及流動負債總額約58,162,000港元。於二零一六年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.010。

### 庫務政策

目標公司一般以股東貸款為其營運提供資金。

### 外匯風險

由於目標公司之業務交易、資產及負債均以港元計值，故外匯風險極微。

### 資本架構

目標公司之初步已發行股本為8港元，其於二零一六年十二月三十一日已繳足。

### 僱員及薪酬政策

目標公司並無與於本公司從事全職工作之任何人士訂立任何合約。



**目標公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析****一般資料**

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為物業投資。

**主要收益表組成部分****投資物業之公平值變動收益**

目標公司持有一項位於香港九龍塘之住宅物業。由於目標公司擁有之物業之用途有所變更，目標公司將該物業轉撥至投資物業，且該物業按其公平值計量。根據投資物業於二零一七年十二月二十八日之獨立估值，已確認估值收益60,000,000港元。

**租金收入**

於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無租金收入。

**開支**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司錄得總開支約1,199,000港元，主要歸因於(i)樓宇管理費約651,000港元；(ii)差餉約198,000港元；及(iii)專業費用約274,000港元。

### 融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司之融資成本約為4,356,000港元，與已付銀行借貸利息相關。融資成本增加乃由於目標公司取得一項由目標公司投資物業之法定押記作抵押之銀行借貸所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司董事建議中期股息每股約119,730,000港元，其透過與最終控股方之往來賬戶悉數償付。

### 流動資金及財務資源

#### 資產淨值

於二零一七年十二月三十一日，目標公司錄得資產總值約400,109,000港元，其乃由負債約182,988,000港元及權益約217,121,000港元提供資金。於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為217,121,000港元。

#### 應付最終控股方之款項

於二零一七年十二月三十一日，目標公司應付最終控股方之款項約為43,674,000港元，為無抵押及免息，且並無固定還款期。

#### 流動資金

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之現金及銀行結餘總額約為26,000港元。於二零一七年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按應付最終控股方款項與權益總額之比例計算）約為0.20。資產淨值約為217,121,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約109,000港元及流動負債總額約182,988,000港元。於二零一七年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.001。

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，目標公司已抵押其賬面值為400,000,000港元之投資物業，以取得按揭貸款。

### 庫務政策

目標公司一般以最終控股公司貸款及外界借貸為其營運提供資金。

### 外匯風險

由於目標公司之業務交易、資產及負債均以港元計值，故外匯風險極微。

### 資本架構

目標公司之初步已發行股本為8港元，其於二零一七年十二月三十一日已繳足。

### 僱員及薪酬政策

目標公司並無與於本公司從事全職工作之任何人士訂立任何合約。

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

## (A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料緒言

下文B節所載之經擴大集團之未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」）乃由董事編製，僅供說明用途，以提供有關在收購事項已於二零一七年六月三十日完成之情況下，收購事項可能如何影響本集團於二零一七年六月三十日之財務狀況之資料。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一七年六月三十日之財務狀況（摘錄自日期為二零一七年八月三十日之截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所載之本集團未經審核中期財務報表）及目標公司於二零一七年十二月三十一日之財務資料（摘錄自通函附錄二所載之會計師報告）而編製，並已作出收購事項導致之若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計及不確定因素而編製，僅供說明用途。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述在收購事項已於二零一七年六月三十日完成之情況下，經擴大集團將達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦並非旨在預測經擴大集團之日後財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團之過往財務資料（載於本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）、目標公司之財務資料（載於通函附錄二）及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

編製本未經審核備考財務資料僅供說明用途，且由於其性質使然，其未必真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

## (B) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於	備考調整		經擴大集團於
	二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)	千港元 (附註2a)	千港元 (附註2b)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	278,000	400,000	-	678,000
可供出售金融資產	42,350	-	-	42,350
	<u>320,350</u>	<u>400,000</u>	<u>-</u>	<u>720,350</u>
<b>流動資產</b>				
持作買賣投資	572,724	-	-	572,724
於拍攝中電影之權益	12,960	-	-	12,960
應收貿易賬款及其他應收款項	2,642	83	-	2,725
應收貸款及利息	147,057	-	-	147,057
應收一間前聯營公司／聯營公司貸款	90,000	-	-	90,000
衍生金融工具	2,093	-	-	2,093
現金及銀行結餘	18,419	26	-	18,445
	<u>845,895</u>	<u>109</u>	<u>-</u>	<u>846,004</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用、其他應付款項及 其他負債撥備	31,571	201	940	32,712
銀行借貸	113,270	139,113	-	252,383
其他借貸	67,469	-	-	67,469
應付所得稅	31,099	-	-	31,099
	<u>243,409</u>	<u>139,314</u>	<u>940</u>	<u>383,663</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>602,486</u>	<u>(139,205)</u>	<u>(940)</u>	<u>462,341</u>
<b>資產淨值</b>	<u>922,836</u>	<u>260,795</u>	<u>(940)</u>	<u>1,182,691</u>

附註：

## 1. 編製基準

本未經審核備考財務資料已根據上市規則第4章第29(7)段編製，並以以下各項為基礎：(i) 本集團於二零一七年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表，其乃摘錄自日期為二零一七年八月三十日之本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；及(ii) 目標公司於二零一七年十二月三十一日之財務狀況表，其乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告；並根據下文附註2b所述之備考調整作出調整，猶如收購事項已於二零一七年六月三十日完成。本未經審核備考財務資料已按與本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表內所採納之格式及會計政策一致之方式編製。

## 2. 備考調整附註

- (a) 有關調整指收購目標公司之全部股權。

根據收購協議及補充協議，本集團已有條件同意收購目標公司之全部已發行股本，總代價為260,000,000港元，將以按每股0.145港元之發行價配發及發行1,793,103,448股每股面值為0.001港元之代價股份（「代價股份」）之方式償付。

就未經審核備考財務資料而言，已假設代價股份之公平值將於完成日期獲發行。就根據目標公司於二零一七年十二月三十一日之資產及負債公平值（已假設金額合共將約為260,795,000港元）作出考慮而言，目標公司於二零一七年十二月三十一日之負債（由應付其最終控股方之款項43,674,000港元表示）並不計入所收購之目標公司之資產及負債。因此，儲備金額約259,002,000港元乃所收購資產及所承擔負債之公平值，與代價股份於二零一七年六月三十日之面值之差額。

於該交易完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

- (b) 該金額指本集團就收購事項應付之法律及專業費用以及其他開支之估計金額。
- (c) 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團於二零一七年六月三十日後之任何貿易業績或於其後訂立之其他交易以及目標公司於二零一七年十二月三十一日後訂立之其他交易。除另有說明者外，上述調整並無經常性影響。

**(C) 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)接獲就本附錄所載經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文,乃為載入本通函而編製。

**MOORE STEPHENS**

Moore Stephens CPA Limited  
801-806 Silvercord, Tower 1,  
30 Canton Road, Tsimshatsui,  
Kowloon, Hong Kong  
T +852 2375 3180  
F +852 2375 3828  
[www.moorestephens.com.hk](http://www.moorestephens.com.hk)

大  
華  
馬  
施  
雲  
會  
計  
師  
事  
務  
所  
有  
限  
公  
司

**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**

吾等已完成吾等之核證委聘,以就未來世界金融控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「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包括 貴公司就建議收購 Goodview Assets Limited(「目標公司」)之全部已發行股本(「收購事項」)發出日期為二零一八年三月二十日之通函(「通函」)第IV-1至IV-3頁所載於二零一七年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於第IV-1至IV-3頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明收購事項對 貴集團於二零一七年六月三十日之財務狀況構成之影響，猶如該交易已於二零一七年六月三十日進行。作為此過程之一部分，董事已自 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所載 貴公司之未經審核中期財務報表（載於 貴公司於二零一七年八月三十日刊發之中期報告）摘錄有關 貴集團於二零一七年六月三十日之財務狀況之資料。

董事已自目標公司於二零一七年十二月三十一日之財務資料摘錄有關目標公司財務狀況之資料，就此發出之會計師報告已刊發於通函附錄二。

### 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章第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章第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章第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通函中，目的僅為說明該交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易已在為說明目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等不對該交易於二零一七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經擴大集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的該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。

## 意見

### 範圍限制

#### 應付得勝亞洲有限公司(「得勝」)款項結餘

於二零一七年六月三十日，其他應付款項包括結餘約15,264,000港元，該結餘為應付前控股公司得勝之款項，得勝為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由何健宏先生(「何先生」)實益擁有。何先生作為 貴公司主席及執行董事之職務已自二零一四年一月二十七日起被暫停，並自二零一四年十月十日起被罷免。於吾等獲聘請進行審核 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，吾等對該等綜合財務報表不發表審核意見，原因為(其中包括)吾等未能核實得勝於二零一六年十二月三十一日之結餘，且概無其他替代支持性證據令吾等信納於二零一六年十二月三十一日應付得勝之款項結餘是否有事實根據。吾等之核數師報告載於日期為二零一七年三月三十一日之 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報。

上文所述事宜於本報告日期尚未解決。任何屬必要之調整均會對 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表及其於二零一六年十二月三十一日之財務表現有重大影響。

吾等認為：

除上文範圍限制一節所述事宜外，吾等認為：

- (a) 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)條披露之備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

此 致

未來世界金融控股有限公司  
列位董事 台照

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師

李穎賢  
執業證書編號：P05035  
謹啟  
香港

二零一八年三月二十日

以下為自獨立估值師彭兆基測計師事務所有限公司接獲之函件全文及估值證書，內容有關其於二零一七年十二月二十八日對未來世界金融控股有限公司將予收購之物業權益進行之估值，乃為載入本通函而編製。

彭兆基測計師事務所有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈1203A室

電話：2721 1288 傳真：2721 0010

日期：二零一七年十二月二十八日

參考編號：VAL-K-SKP-1204-217

敬啟者：

### 九龍林肯道1號（「該物業」）

吾等提述閣下指示評估未來世界金融控股有限公司及／或其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）建議收購之該物業之價值，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以提供吾等對該物業之現行市值之意見，以供載入貴集團將予刊發之通函。

#### 1. 估值基準

吾等根據國際估值準則所界定及香港測量師學會（香港測量師學會）估值準則（二零一二年版）遵照之市值定義「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無脅迫之情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」進行估值。

市值被理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等進行估值時，乃假設業主於公開市場出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排而影響該物業的價值。此外，吾等於估值時亦無計入影響出售該物業之選擇權或優先購買權，並假設概無任何方式之強迫出售之情況。

## 2. 估值方法

吾等已採用直接比較法對該物業進行估值，並參考市場所報位於相若地點之可資比較市場交易。吾等已對面積、特性及地點相若之可資比較物業進行仔細研究及分析，以達致資本價值之公平比較。吾等並無考慮其他方法，原因為比較法為此個案之最佳方法。

## 3. 產權負擔

吾等之估值並無就該物業任何押記、按揭或欠款或進行銷售而可能產生之任何開支或稅項而作出任何撥備。儘管該物業受本通函第V-6頁披露之尚未償還按揭所規限，惟於評估該物業之市值時，已假設該物業之權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷，原因為根據香港測量師學會估值準則（二零一二年版）第26頁估值準則第3號(VS3)第2.0(6)段之規定，其任何交易成本或按揭、債權證或其他押記等產權負擔應忽略不計。

## 4. 資料來源

吾等已向有關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無審查正本文件以核實所有權及確定是否存在任何租賃修訂。吾等概不對法律性質事宜承擔任何責任，吾等亦不會就所有權提供任何意見，並已假設所有權為良好、可予轉讓及可予出售。

吾等已採取合理步驟及竭力核實於編製估值過程所倚賴之所有數據、資料及資料來源，包括有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、出租、樓面面積及所有其他相關事宜。所有資料、文件及租約僅作參考用途。

## 5. 量度

除另有說明者外，所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行（即按實用面積基準）。吾等一般不會作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積。於量度該物業時，吾等已參考提交予屋宇署之獲批准一般建築圖則。所有量度及範圍均為約數。吾等已採納1平方米轉換為10.764平方呎之轉換率。

## 6. 測量及狀況

吾等已對該物業進行視察，惟吾等並無對其進行結構測量，吾等亦無測試其設施、裝置或就任何有害物料（例如石棉及氯化鈣）進行測試。於吾等之視察過程中發現之明顯損毀或未經修整之處將於估值中反映。吾等無法對該物業是否並無結構性或潛在缺陷提供任何保證。

## 7. 合規性

吾等之估值乃根據香港測量師學會估值準則（二零一二年版）及公司條例之相關條文並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章而編製。

吾等謹此保證吾等於該物業、貴集團或所呈報之價值中並無現時或日後利益。最後，吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍  
科學館道9號  
新東海商業中心9樓912室  
未來世界金融控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
彭兆基測計師事務所有限公司  
董事總經理

彭兆基測量師  
FHKIS MRICS RPS (G.P.), Msc (IRE) MCIREA  
謹啟

附註：彭兆基測量師為中華人民共和國香港特別行政區之註冊專業測量師（產業測量組）、香港測量師學會資深會員、英國皇家測量師學會會員以及中國房地產估價師專業會員。彼自一九八五年起開始專業實踐，並於取得資格後擁有逾30年產業測量經驗。彭先生於香港及中國之物業及物業發展項目方面擁有豐富估值經驗。

彼目前名列香港測量師學會之「可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併的通函及估值的物業估值師名單」。

估值概要

物業	於二零一七年 十二月二十八日 之市值
九龍林肯道1號	<u><u>400,000,000港元</u></u>

附註：該物業於二零一七年十二月二十八日之市值獲彭兆基測計師事務所有限公司根據香港測量師學會估值準則（二零一二年版）、公司條例之相關條文及香港聯交所證券上市規則按市值基準評估為400,000,000港元（肆億港元）。

## 估值證書

於二零一七年  
十二月二十八日  
之市值

物業	概況及年期	佔用詳情／分類	於二零一七年 十二月二十八日 之市值
九龍林肯道1號	<p>該物業為梯形複合結構，其上建有三層高住宅。該房屋由三個相鄰複式單位組成，地下為停車場。合共有8個停車位。該房屋獲證明於二零零八年十月九日竣工。該物業之樓面面積概述如下：</p> <p>總樓面面積—約7,711平方呎 <i>(附註1)</i></p> <p>實用面積—約7,570平方呎 <i>(附註2)</i></p> <p>配套設施：</p> <p>平台—約1,229平方呎</p> <p>花園—約500平方呎</p> <p>天台—約2,654平方呎</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為10,656平方呎。</p> <p>根據土地查冊記錄，該物業乃根據新九龍內地段第712號政府租契持有，租期於二零四七年六月三十日屆滿，每年地租2,196港元。</p> <p>概無有關或影響該物業之期權或優先購買權。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，該物業目前為空置。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業將獲收購作投資用途。</p>	400,000,000港元



附註：

1. 根據日期為二零零八年一月十七日之該物業獲批准一般建築圖則，總樓面面積約為716.372平方米(7,711平方呎)，不包括整個停車場面積。惟該100%停車場樓面面積不計入總樓面面積之做法已自二零一三年一月起不再適用。現時，上述50%地下停車場面積計入總樓面面積。
2. 三個複式單位之總實用面積為7,570平方呎。各主要設施及配套設施之實用面積如下：

單位	主要設施	配套設施
A	約3,120平方呎	平台：約495平方呎 花園：約198平方呎 天台：約1,072平方呎
B	約2,225平方呎	平台：約367平方呎 花園：約151平方呎 天台：約791平方呎
C	約2,225平方呎	平台：約367平方呎 花園：約151平方呎 天台：約791平方呎

3. 該物業的登記業主為「Goodview Assets Limited (作為受益人)」，請參閱日期為二零零六年九月二十一日之註冊摘要第06101400530093號。
4. 該物業須受以「大眾銀行(香港)有限公司」為受益人之按揭及租金轉讓書所規限，請參閱日期為二零一七年十月十三日之註冊摘要第1710270082058及17102700820064號。
5. 該物業根據日期為二零一七年十二月五日之獲批准九龍塘分區計劃大綱圖第S/K18/21號現時劃分作「住宅(丙類)1」。
6. 該物業受限於新九龍內地段第712號政府租契。該政府租契中涉及該地段的使用者限制的重要條款現摘錄如下：

「...並將於據本文授出之整個上述期間將據本文轉讓之該土地或地塊保持及維持為宅院或住宅...該宅院或住宅須為同類建築，高度、特性及描述也應當與其鄰接樓宇保持一致的面向及風格，以令工務司對此整體上滿意...」

7. 本次視察由彭兆基先生於二零一七年十二月二十一日進行。

吾等對該物業及週遭環境進行實地考察。該地點主要為低密度住宅區域，當中之發展項目主要為經翻新之戰前兩層住宅或戰後三層房屋。若干街道上之部分房屋已轉變為教育／宗教機構、情侶汽車旅館及安老院舍。林肯道有一間幼兒園及一間幼稚園。該物業之外部及內部均處於合理良好保養狀況。複式單位之樓底屬高，介乎11呎至12.5呎。

8. 九龍塘鄰近地區的最近房屋交易如下：

地址	文據日期	成交價 (港元)	實用面積	單位價格 (港元/ 平方呎)
牛津道1號1號屋 (附註1)	二零一七年十月十一日 (臨時買賣協議)	218,000,000	5,133平方呎	42,470
牛津道1號12號屋	二零一七年七月二十四日 (買賣協議)	190,000,000	4,908平方呎	38,712
喇沙利道34號皇廷匯住宅D (附註1)	二零一七年四月七日 (臨時買賣協議)	308,800,000	7,338平方呎	42,082
歌和老街20號畢架山峰17號屋 (附註1)	二零一七年九月八日 (買賣協議)	105,000,000	2,884平方呎	36,408
達之路9號 (附註2)	二零一七年八月	500,000,000	11,275平方呎	44,346

附註1：全部均為佔用該地段不可分割部分之屋苑式房屋，並受該屋苑之公契所規限。

附註2：其為已申報之透過股份轉讓交易。

二零一七年九龍塘住宅地塊交易如下：

地址	文據日期	成交價 (港元)	地盤面積	可發展總 樓面面積 <sup>(附註3)</sup>	樓面價值 (港元/平方呎) <sup>(附註4)</sup>
施他佛道12號	二零一七年五月十八日 (買賣協議)	220,000,000	9,665平方呎	每平方呎5,799	37,938
金巴倫道20號	二零一七年一月二十日 (臨時買賣協議)	110,000,000	4,983平方呎	每平方呎2,990	36,789

附註3：可發展總樓面面積 = 地盤面積 X 相關分區計劃大綱圖項下允許之地積比率。此鄰近地區之地積比率為0.6。

附註4：樓面價值相等於成交價除以可發展總樓面面積。

- 該物業為其上建有房屋之地塊，因此，住宅單位被視為並不適合作比較用途。所收集之可資比較項目亦為相同鄰近地區之房屋，儘管部分可資比較項目為屋苑類型（即不同類別），但該等可資比較項目仍適合作比較。
- 該等屋苑式房屋有共用車道、公用康樂設施，並受公契及該屋苑之房屋規則所規限，而建有如該物業之獨立屋之地塊則不受此限。若干屋苑房屋為多種中層住宅，並可由後者俯視。私隱度必然較低。

環境亦為一項重要因素，因此，鄰近交通繁忙之街道／道路對任何類型之房屋必然較為不理想。提供足夠停車位亦為主要考慮因素，原因為房屋類型物業之潛在買家較傾向駕車。該等可資比較項目全部均於估值日期數個月前收集，惟差餉物業估價署編製之全港私人住宅價格指數顯示，二零一七年各月價格呈持續上升趨勢。於環境理想之鄰近地區之面積合適之地塊（如該物業）供應有限，惟需求維持強勁。吾等已充分考慮所有該等因素作出可資比較項目與該物業之間之調整。

該物業為其上建有獨立屋之住宅地塊，於住宅地塊內提供足夠停車位，且位於環境較佳之林肯道，而大部分列出之可資比較項目均為屋苑式（部分甚至為連棟房屋），停車位有限，並鄰近交通繁忙之街道／道路。經考慮以上各項以及於鄰近地區高質素、大型住宅地塊及房屋供應缺少、現時市況及價格波動，吾等認為該物業400,000,000港元之標價（即按實用面積計算，其上之土地及建築物相等於單位價格約每平方呎52,840港元）屬公平合理，且屬相關鄰近地區之類似物業之一般市價範圍內。

買賣協議－買賣協議。

臨時買賣協議－臨時買賣協議。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。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. 股本

法定		港元
249,480,000,000	股股份	249,480,000
520,000,000	股優先股	520,000
<i>已發行及將發行、繳足股款或入賬列作繳足股款</i>		
9,787,187,998	股於最後實際可行日期已發行之股份	9,787,187.998
<u>1,793,103,448</u>	股將配發及發行之代價股份	<u>1,793,103.448</u>
<u>11,580,291,446</u>	股股份	<u>11,580,291.446</u>

所有已發行股份彼此之間在各方面具有同等地位，包括投票、收取股息及資本回報之權利。將配發及發行之代價股份一經發行及繳足股款，將在各方面與於配發及發行代價股份日期之當時現有已發行股份具有同等地位。已發行股份於聯交所上市。

## 3. 權益披露

## (a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事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（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人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：

董事姓名	身份	所持股份或 相關股份之數目	股權概約 百分比
蕭潤發先生	實益擁有人	132,800,000 (附註1)	1.36%
陳曉東先生	實益擁有人	1,005,313	0.01%
蔡霖展先生	實益擁有人	96,289,144 (附註2)	0.98%
余慶銳先生	實益擁有人	154,404,425 (附註3)	1.58%
譚德華先生	實益擁有人	267,340	0.003%

附註：

1. 有關權益由68,800,000股股份及有關根據本公司購股權計劃授出之購股權之64,000,000股相關股份組成。
2. 有關權益由32,289,144股股份及有關根據本公司購股權計劃授出之購股權之64,000,000股相關股份組成。
3. 有關權益由90,404,425股股份及有關根據本公司購股權計劃授出之購股權之64,000,000股相關股份組成。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（上文所披露之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分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權：

名稱	身份	所持股份數目	股權概約百分比
中國軟實力科技 (附註1)	受控法團權益	691,830,188	7.07%
Hoshing Limited (附註2)	受控法團權益	691,830,188	7.07%

名稱	身份	所持股份數目	股權概約百分比
Main Purpose Investments Limited	實益擁有人	662,053,062	6.76%

附註：

1. 鑑於中國軟實力科技於Hoshing Limited之已發行股本中擁有100%權益，而Hoshing Limited分別於Main Purpose Investments Limited及Desert Gold Limited之已發行股本中擁有100%權益，故中國軟實力科技被視為於Main Purpose Investments Limited持有之662,053,062股股份及Desert Gold Limited持有之29,777,126股股份中擁有權益。
2. 鑑於Hoshing Limited分別於Main Purpose Investments Limited及Desert Gold Limited之已發行股本中擁有100%權益，故Hoshing Limited被視為於Main Purpose Investments Limited持有之662,053,062股股份及Desert Gold Limited持有之29,777,126股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士（上文所披露之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分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或僱主於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而可予以終止之合約除外）。

#### 5. 訴訟

本公司當時之全資附屬公司廣富貿易有限公司（「廣富」）與怡信有限公司（「怡信」）（作為供應商）訂立兩份購買合同，以採購原料作銷售用途（「購買合同」），並已支付按金約17,616,000港元。其後，怡信未有交付原料予廣富。於二零一四年三月二十五日，廣富（作為原告）在香港高等法院發出傳訊令狀，向供應商怡信（作為被告）因違反購買合同或擁有及收取之款項屬不當得利而提出申索（「申索」）。

於二零一七年八月七日，高等法院法官駁回申索。高等法院法官亦發出暫准命令，廣富須向被告支付訴訟費用（如未能協定，訴訟費用將由法院評定）。於從法律顧問取得法律意見後，董事估計須向被告支付之訴訟費用約為1,000,000港元，而該訴訟費用已確認為截至二零一七年六月三十日止六個月損益之行政費用項下之法律及專業費用。

於二零一七年十月二十七日，本集團已向一名獨立第三方以1港元之代價出售其於廣富之全部權益，而廣富自此不再為本公司之附屬公司。

於最後實際可行日期，概無經擴大集團之成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無尚未了結、面臨或對之形成威脅之任何重大訴訟或索償。



## 6. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團之成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大之協議，即並非於日常業務過程中訂立之合約：

- (a) 益永投資有限公司（作為賣方）與天栢發展有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為買方）訂立日期為二零一六年二月二日之買賣協議，內容有關收購國企香港投資有限公司之全部已發行股本，總代價為117,000,000港元；
- (b) 本公司（作為賣方）與Gold Mission Limited（作為買方）訂立日期為二零一六年三月四日之買賣協議，內容有關出售天鷹環球有限公司之全部已發行股本及本公司授予天鷹環球有限公司之貸款，總代價為218,000,000港元；
- (c) 本公司之全資附屬公司中國智庫集團有限公司（「中國智庫」）與浪潮影業（國際）有限公司（「浪潮」）就投資暫名為《閨蜜2》之電影項目訂立日期為二零一六年七月十二日之電影協議，據此，中國智庫將以現金投資人民幣12,000,000元於該電影；
- (d) 本公司（作為賣方）與中國軟實力科技（作為買方）訂立日期為二零一七年四月三日之買賣協議，內容有關出售即達有限公司34%已發行股本，總代價為7,000,000港元；
- (e) 本公司與中達證券投資有限公司（作為配售代理）訂立日期為二零一七年七月二十六日之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.090港元之配售價配售最多400,000,000股股份；
- (f) 本公司與中國軟實力科技（作為交易對手）訂立日期為二零一七年七月二十七日之有條件股份互換協議，據此，(1)本公司（或其代名人）須按每股中國軟實力科技股份0.110港元認購而中國軟實力科技須配發及發行470,000,000股中國軟實力科技股份，且(2)與此同時，中國軟實力科技（或其代名人）須按每股股份0.110港元認購而本公司須配發及發行470,000,000股股份；

- (g) 本公司與中達證券投資有限公司（作為配售代理）訂立日期為二零一七年八月三十一日之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.140港元之配售價配售最多427,000,000股股份；
- (h) 本公司之全資附屬公司世界財務有限公司（「世界財務」）（作為轉讓人）與中國軟實力科技（作為承讓人）訂立日期為二零一七年九月一日之有條件協議，內容有關轉讓即達有限公司根據世界財務授出之90,000,000港元之貸款融資所結欠之貸款，總代價為90,000,000港元；
- (i) 世界財務與蕭芝萸先生訂立日期為二零一七年九月一日之終止契據，據此，蕭芝萸先生與世界財務訂立之日期為二零一五年九月三十日之期權契據自二零一七年九月一日起已告終止；
- (j) 世界財務（作為貸方）與中國軟實力科技（作為借方）訂立日期為二零一七年九月七日之有條件貸款協議（經日期為二零一七年九月十九日之補充貸款協議所補充），據此，世界財務已同意向中國軟實力科技授出金額最高為150,000,000港元之貸款融資，年期為三年，按每年八個百分比(8%)之利率計息；
- (k) 中國智庫（作為貸方）與浪潮（作為借方）訂立日期為二零一七年九月二十一日之有條件貸款協議，據此，中國智庫向浪潮墊資1,320,000美元（或其港元等值），年期為三年，按每年八個百分比(8%)之利率計息，而中國智庫有權享有額外升值回報（如有），其將按預定公式計算；
- (l) 中國智庫（作為貸方）與浪潮（作為借方）訂立日期為二零一七年十月十一日之有條件貸款協議，據此，中國智庫向浪潮墊資487,500美元（或其港元等值），年期為三年，按每年十二個百分比(12%)之利率計息；

- (m) 本公司與中達證券投資有限公司（作為配售代理）訂立日期為二零一七年十二月十一日之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.145港元之配售價配售最多1,630,000,000股股份；
- (n) 買賣協議；及
- (o) 補充協議。

## 7. 董事及其聯繫人之競爭性權益

於最後實際可行日期，陳先生、余先生、蕭兆齡先生（獨立非執行董事）及譚德華先生（獨立非執行董事）於從事證券買賣及投資及／或提供融資服務業務之多間公司擔任董事職務。陳先生及劉斐先生（執行董事）於從事電子商務業務之多間公司擔任董事職務。

前述公司一直由獨立管理團隊經營。前述董事無法單獨控制董事會，且彼等各自完全了解並已履行其對本公司之受信責任，且一直及將繼續以本公司及股東整體最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於前述公司之業務並公平經營其業務。

除上文所披露者外，根據上市規則，董事或彼等各自之聯繫人概無於與經擴大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被視為擁有權益或與經擴大集團擁有或可能擁有任何其他利益衝突。

## 8. 董事或候選董事或專家於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃之資產中之權益

自本公司最近期已刊發之經審核賬目編製日期起直至最後實際可行日期，概無董事或候選董事或專家（如下文第10段所列）於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或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。

## 9. 董事擁有重大權益且對經擴大集團之業務而言屬重要之合約或安排

浪潮由陳先生及一名獨立第三方分別擁有50%權益。根據上市規則第14A章，由於陳先生為執行董事，故浪潮為本公司之關連人士。有關經擴大集團與浪潮之間之交易詳情載於本附錄「重大合約」一節。

除上文所披露者外，並不存在董事擁有重大權益且對經擴大集團之業務而言屬重要之合約或安排。

## 10. 專家及同意書

以下為名列本通函或曾提供本通函所載意見或函件之專家之資格：

名稱	資格
大華馬施雲會計師事務所有限公司 （「大華馬施雲」）	執業會計師
彭兆基測計師事務所有限公司（「彭兆基」）	物業估值師

截至最後實際可行日期，大華馬施雲及彭兆基各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，大華馬施雲及彭兆基各自並無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股本，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司任何證券之任何權利（不論可否依法執行），且自本公司最近期已刊發之經審核財務報表編製日期（即二零一六年十二月三十一日）起以來並無於經擴大集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產擁有任何直接或間接權益。

**11. 其他事項**

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Squares, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司之公司秘書為劉卓斌先生。劉先生為香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍科學館道9號新東海商業中心9樓912室。
- (iv) 本公司之股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands。
- (v) 本公司之香港股份過戶登記分處為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1712-1716號舖。

**12. 重大不利變動**

董事確認，於最後實際可行日期，經擴大集團之財務或貿易狀況自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起概無重大不利變動。

### 13. 備查文件

以下文件之副本將於本通函日期起直至及包括股東特別大會日期任何營業日之一般營業時間在香港主要營業地點（地址為香港九龍科學館道9號新東海商業中心9樓912室）可供查閱：

- (i) 本通函；
- (ii) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (iii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (iv) 本附錄「專家及同意書」一段所述之專家同意書；
- (v) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (vi) 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (vii) 該物業之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (viii) 本公司截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；及
- (ix) 本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告。

### 14. 語言

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



### FUTURE WORLD FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

### 未來世界金融控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

茲通告未來世界金融控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年四月十三日(星期五)上午十一時正假座香港九龍科學館道9號新東海商業中心9樓912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)下列本公司之決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 追認、確認及批准Winsey Enterprises Limited(作為賣方(「賣方」))與捷穎集團有限公司(作為買方(「買方」))就以260,000,000港元之總代價買賣Goodview Assets Limited全部已發行股本訂立日期為二零一七年十二月二十九日之有條件買賣協議(「買賣協議」)(經日期為二零一八年三月十六日之補充協議(「補充協議」)所修訂及補充)(分別標註「A」字樣及「B」字樣之買賣協議及補充協議各自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；
- (b) 批准、確認及追認本公司根據買賣協議(經補充協議所修訂及補充)之條款及條件按每股代價股份0.145港元之發行價向賣方(或其指明之有關指定人士)配發及發行每股面值0.001港元之1,793,103,448股新普通股(「代價股份」)以償付買方於買賣協議(經補充協議所修訂及補充)項下應付之代價以及其項下擬進行之所有交易；

---

## 股東特別大會通告

---

- (c) 待香港聯合交易所有限公司批准代價股份上市及買賣後，授予本公司董事（「董事」）特別授權以根據買賣協議（經補充協議所修訂及補充）配發及發行代價股份；及
- (d) 授權任何一名或多名董事實施及採取其認為就落實買賣協議及補充協議以及其項下擬進行之交易屬必要、適宜或權宜之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。」

代表董事會  
未來世界金融控股有限公司  
主席  
蕭潤發  
謹啟

香港，二零一八年三月二十日

*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  
科學館道9號  
新東海商業中心  
9樓912室

*附註：*

1. 本公司將由二零一八年四月九日至二零一八年四月十三日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶，期間將不會辦理本公司股份之股份過戶登記。為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票之權利，所有本公司股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年四月六日下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處及過戶代理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1712-1716號舖。



---

## 股東特別大會通告

---

2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司任何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代其出席股東特別大會並於會上投票。倘委任超過一名受委代表，則須指明每名獲委任之受委代表所代表之股份數目。受委代表毋須為本公司股東。於表決時，可由股東親身或由受委代表投票表決。
3. 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權之代理人親筆簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋公司印章或由公司高級職員、代理人或其他獲授權人士親筆簽署。
4. 代表委任表格及（倘董事會要求）已簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經核證之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前遞交至本公司的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，方為有效。
5. 委任代表之文據將於其上註明的簽署日期起計十二個月屆滿後失效，惟倘屬股東特別大會續會或於股東特別大會或其任何續會要求進行投票表決，而股東特別大會原應於該日期起計十二個月內舉行者則作別論。
6. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委任受委代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位該等聯名持有人出席股東特別大會，則經由排名首位的人士親身或委任受委代表投票後，其他聯名持有人概不得投票，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內就有關聯名持股的先後次序而定。
7. 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及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。
8. 倘於股東特別大會當日上午八時正至下午五時正任何時間，預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號預期將生效，股東特別大會將延期舉行，而本公司將分別於本公司及香港交易及結算所有限公司網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東特別大會之日期、時間及場地。

倘於股東特別大會當日上午八時正或之前取消8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號，於情況許可下，股東特別大會將如期舉行。

倘於股東特別大會當日上午八時正後，懸掛或繼續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號，但於中午十二時正或之前除下有關警告信號，股東特別大會將延至同日下午三時正於相同場地舉行。

倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東特別大會將如期舉行。

本公司股東應考慮個人情況後，決定是否在惡劣天氣情況下出席股東特別大會，而倘出席，建議應加倍留意及小心安全。