

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，概不對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。

PROSPEROUS FUTURE HOLDINGS LIMITED

未來發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1259)

截至2021年12月31日止年度的年度報告之補充公告

茲提述未來發展控股有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)截至2021年12月31日止年度的年度報告(「**年報**」)。除另有訂明外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

除年報中所提供之資料外，董事會謹此進一步提供本公告所載資料。

所得款項用途

根據上市規則附錄十六第11(8)段之規定，董事會謹此提供有關年報的進一步資料，內容有關於2021年7月5日完成根據一般授權配售(「**配售**」)之未使用所得款項之用途。

誠如年報所披露，經扣除配售附帶之所有相關開支(包括但不限於配售佣金、法律費用及支出)後，配售所得款項淨額總額約為24.3百萬港元。

除年報「**本集團之集資活動**」一節所披露之資料外，董事會謹此提供自完成起直至2021年12月31日有關配售所得款項淨額之使用情況的進一步資料，詳情載列如下：

所得款項擬訂用途	配售籌集 所得款項淨額	所得款項 實際用途	於2021年 12月31日之 已動用 所得款項	於2021年 12月31日之 未動用 所得款項	於本公告 日期之已動用 所得款項
發展金融業務，包括但 不限於強化本集團保 證金融資業務之營運	24.3百萬港元	開展本集團 保證金融資 業務之營運	-	24.3百萬港元	24.3百萬港元

於本公告日期，配售所得款項淨額已獲悉數動用。

購股權計劃

根據上市規則第17.08條之規定，董事會謹此提供有關根據2011年購股權計劃授出之購股權之進一步資料。

根據本公司於2011年6月22日採納之2011年購股權計劃，2011年購股權計劃旨在（其中包括）激勵合資格人士，包括但不限於本集團董事、僱員及諮詢人，推動彼等日後充分發揮對本集團之貢獻及／或獎勵彼等過往之貢獻，並吸引及挽留合資格人士或藉以與合資格人士維持持續的業務關係，而該等合資格人士及／或彼等之貢獻對本集團的業績、增長或成就而言屬重要或有利。

誠如年報所披露，截至2021年12月31日止年度，董事獲授72,000,000份購股權，本集團僱員獲授48,000,000份購股權及本集團諮詢人獲授39,000,000份購股權。

除「購股權計劃」一節所披露之資料外，本公司謹此就授予各類承授人的購股權價值提供以下額外資料：

授予購股權之公平值乃按二項式期權定價模型釐定。截至2021年12月31日止年度，授予董事之購股權價值約為2,508,000港元，授予本集團僱員約為1,046,000港元及授予本集團諮詢人（「諮詢人」）約為1,677,000港元。

釐定購股權的公平值時該模型的輸入值如下：

於授出日期的購股權價格	0.084港元
於授出日期的行使價	0.084港元
預期波幅	58.63%
股息收益率	0.00%
無風險利率	0.63%
沒收率	0.00%至70.00%
於授出日期的公平值	0.020港元至0.043港元

預期波幅乃採用過去10年本公司股價的歷史波幅釐定。該模型中使用的預計年期已根據估值師的最佳估計，就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出調整。

計算購股權公平值時採用的變量及假設乃基於估值師的最佳估計。購股權的價值隨著若干主觀假設的不同變量而變化。

根據各諮詢人與本集團訂立之諮詢協議（「諮詢協議」），諮詢人將於2020年4月1日起至2021年3月31日止一年期間提供顧問服務。

誠如年報所披露，截至2021年12月31日止年度，諮詢人獲授39,000,000份購股權，且39,000,000份購股權於同年被註銷。於2021年12月31日，概無授予諮詢人之購股權仍未行使。

除「購股權計劃」一節所披露之資料外，本公司謹此就授予諮詢人購股權提供以下額外資料：

彭芷欣（「彭女士」）

彭女士於2017年3月至2019年5月擔任未來發展財務有限公司（「**未來發展財務**」）（前稱女王財務有限公司）之銷售經理，該公司為本公司之間接全資附屬公司，從事放貸業務。未來發展財務根據《放債人條例》（香港法例第163章）（「**放債人條例**」）在香港持有有效放債人牌照。於加入本集團前，彭女士在一間模特經紀公司擁有約10年工作經驗。根據彭女士與本集團訂立之諮詢協議，其將就本集團放貸業務之業務發展及策略制定提供顧問服務，包括但不限於監督貸款績效及貸款收回。

馮偉昇（「馮先生」）

馮先生於2016年8月至2019年3月擔任未來發展財務之財務經理，並主要負責協助本公司之財務報告及審計事宜，以及管理其在會計、內部預算及財務方面之後台運作。馮先生持有加拿大西蒙菲莎大學(Simon Fraser University)經濟學學士學位。於加入本集團前，馮先生於銀行業擁有逾兩年經驗。根據馮先生與本集團訂立之諮詢協議，其將就本集團物業持有業務之業務發展及策略制定提供顧問服務，包括但不限於管理本集團之物業再發展項目。

梁浩鳴（「梁先生」）

梁先生分別於2017年6月至2019年5月及2018年1月至2019年5月擔任本公司首席財務官及公司秘書。梁先生持有香港中文大學計量金融學學士學位。彼自2008年起成為香港會計師公會會員，並於香港上市及私人公司會計及審計方面擁有逾10年經驗。根據梁先生與本集團訂立之諮詢協議，其將就本集團物業持有業務之業務發展及策略制定提供顧問服務，包括但不限於管理本集團之物業再發展項目。

本公司及諮詢人同意透過向諮詢人授出相關購股權支付彼等各自諮詢協議項下之諮詢費，因為其有益於減少本公司的現金流出，同時為諮詢人提供財務激勵，以促進業務策略及發展建議與本公司的長期財務收益協調一致。由於諮詢人所提供的顧問服務類型對本公司未來發展具有長遠策略性影響，董事會認為透過授出購股權支付諮詢費是替代現金結算的更佳選擇。鑒於上文所述，董事會及本公司薪酬委員會認為，向諮詢人授出購股權符合購股權計劃之目的，並有利於本公司及其股東的整體長遠利益。然而，其後由於商業原因，本公司及諮詢人同意以現金方式悉數支付彼等各自諮詢協議項下之諮詢費，而授予諮詢人之購股權已獲註銷。

放貸業務

本集團之放貸業務包括向各類客戶（包括從事任何職業的個人及從事任何行業的企業）授出貸款，並主要透過其間接全資附屬公司未來發展財務進行，未來發展財務為符合放債人條例之條文規定的香港持牌放債人。本集團在涉及貸款審批、貸款續期、貸款回收、貸款合規、監察及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面致力遵守一套全面的政策及程序手冊。未來發展財務的資金來源主要來自本集團內部產生的資金。

未來發展財務潛在借款人的主要來源是現有客戶、員工或業務合作夥伴的轉介。

潛在借款人的信貸風險評估

在向潛在借款人授出貸款之前，本集團會對彼等進行背景調查及信貸風險評估，包括(a)對其身份及背景進行調查；(b)審查及評估其財務資料及報表，當中載有潛在借款人的資產淨值或收入；及(c)對其信用度進行評估。

潛在借款人的整體信貸風險評估乃於考慮（包括但不限於）其還款記錄、對潛在借款人進行公開調查之結果、是否將提供抵押及／或抵押品作為擔保、潛在借款人所擁有資產之價值及地點以及潛在借款人之財務狀況等若干因素後，按個案基準釐定。本集團並不要求其潛在借款人提供最低金額的資產淨值、收入或其他財務基準，但收入及／或資產淨值較低的潛在借款人將被評估為整體信貸風險較高。相反，對於可提供抵押及／或抵押品的潛在借款人，所評定的整體信貸風險一般較低，但是否提供抵押及／或抵押品由潛在借款人在申請貸款時釐定。此外，對於企業潛在借款人，本集團並不要求其主要業務營運必須在香港或有最低限度的營運歷史，但主要業務營運在海外或營運歷史較短的潛在借款人將被評估為整體信貸風險較高。對於個人潛在借款人，本集團並不要求潛在借款人來自任何特定年齡組別。

釐定新增或重續貸款條款的機制

在釐定貸款條款（貸款期限長短及將提供的抵押及／或抵押品除外，其由潛在客戶作出貸款申請時釐定）時，未來發展財務將分析（其中包括）提供特定貸款的成本、貸款的信貸及其他業務風險、貸款的預期回報率、一般市場狀況、現行市場利率以及競爭對手就類似金額的貸款收取的利率及向具有類似信用度的貸款申請人收取的利率。

所提供的利率乃考慮以下因素後釐定：(i)借款人的歷史信貸記錄；(ii)貸款目的；(iii)借款人的債務收入比率；(iv)所提供抵押及／或抵押品（如有）的質素及價值；(v)對特定借款人的風險及回報評估；及(vi)市場利率。每筆貸款的適用利率乃按個案基準釐定，其反映提供該特定貸款的風險水平及外部市場因素。例如，若潛在借款人選擇無抵押貸款，則對比潛在借款人選擇就有抵押貸款提供抵押／抵押品，本集團提供的利率將較高。同樣，外部市場因素亦將影響本集團所提供利率的釐定。例如，於市場利率上漲的環境中，如果潛在借款人選擇較長的貸款期限，本集團提供的利率一般較高，而於市場利率下降的環境中，就期限較長的貸款提供的利率一般較低。

授予／重續貸款的審批程序

所有貸款申請連同信貸及風險評估報告將由未來發展財務之管理層審閱及評估。若管理層認為貸款申請人具有良好的還款能力，貸款將獲批准。若管理層認為借款人的還款能力普通或臨界，但仍處於可接受的風險水平內，其可能仍會批准貸款申請，但會提供更高利率及／或詢問潛在借款人能否提供更高價值的抵押／抵押品以補償額外風險。若管理層認為信貸風險超出可接受水平，其將拒絕貸款申請。

監察程序

為監察與應收貸款相關之風險，本集團將密切監察各項應收貸款之後續還款記錄及每六個月進行檢討。

貸款追討程序

倘未能於到期日之前償還利息或本金額，本集團將於逾期7天未付款時向相關借款人發出逾期付款提醒，與借款人磋商償還或清償貸款，以及指示其法律顧問向於發出逾期付款提醒30天後未就付款提醒及磋商作出積極回應的借款人發出催收函。若在發出催收函後90天內未收到積極回應，管理層將審查案例，彼等將決定是否聘請外部貸款催收代理或對借款人提起法律訴訟。

合規程序

授出貸款的所有利率基於本集團內部信貸政策釐定，其符合放債人條例的容許貸款利率。本集團的內部政策亦要求所有貸款協議均根據放債人條例第18條所述規定編製，並在簽署貸款協議時向借款人提供放債人條例第III部「放債人交易」的摘錄，以告知借款人有關放債人的職責。

反洗錢（「反洗錢」）及打擊恐怖分子集資（「打擊恐怖分子集資」）

本集團有關客戶盡職調查、持續監控、記錄保存及報告可疑交易的內部政策遵循香港持牌放債人公會有限公司發佈的「持牌放債人遵從打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定的指引」。有關政策亦符合香港有關反洗錢及打擊恐怖分子集資的法例，即《聯合國制裁條例》（香港法例第537章）、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（香港法例第615章）、《販毒（追討得益）條例》（香港法例第405章）、《有組織及嚴重罪行條例》（香港法例第455章）及《聯合國（反恐怖主義措施）條例》（香港法例第575章）。

業務討論

於2021年12月31日，本集團擁有(i)14項尚未償還的無抵押貸款約人民幣19.0百萬元，其平均實際年利率約為19.3厘，年期介乎12至120個月；及(ii)1項尚未償還的有抵押貸款約人民幣3.5百萬元，其實際年利率約為10.0厘，年期為12個月（統稱「未償還貸款」）。有抵押貸款乃以一間於新加坡註冊成立之公司估計價值約為人民幣2,155,000元之非上市股份作抵押。倘債務人違約或未有償還任何欠付款項，本集團有權將抵押物出售。所有未償還貸款均授予本公司獨立第三方。貸款條款、轉介來源、未償還貸款金額及未償還貸款的情況概要載列如下：

借款人	類別	抵押／擔保	轉介來源	貸款期限 (個月)	利率 (每年)	於2021年 12月31日 的未償還 貸款金額 (人民幣元)	於本公告日期 的貸款情況
借款人A	個人	無	業務夥伴	12	57.96%	124,870	借款人已作出部分每月還款且現正就經修訂還款計劃進行磋商。

借款人	類別	抵押／擔保	轉介來源	貸款期限 (個月)	利率 (每年)	於2021年 12月31日 的未償還 貸款金額 (人民幣元)	於本公告日期 的貸款情況
借款人B	個人	無	業務夥伴	12	57.96%	165,054	借款人已作出部分每月還款且現正就經修訂還款計劃進行磋商。
借款人C	個人	無	本集團僱員	60	12.44%	152,258	不適用(附註1)
借款人D	個人	無	本集團僱員	12	30%	6,524,291	不適用(附註2)
借款人E	個人	無	本集團僱員	120	15%	439,209	正就經修訂還款計劃進行磋商。若本集團無法於磋商中達成積極成果，本集團將展開法律行動。
借款人F	企業	個人擔保	本集團僱員	12	12%	5,052,970	根據經修訂付款計劃，所有未償還結餘將於2023年6月末之前償還。
借款人G	個人	無	業務夥伴	48	46.4%	208,351	正就經修訂還款計劃進行磋商。若本集團無法於磋商中達成積極成果，本集團將展開法律行動。
借款人H	個人	無	本集團僱員	12	12%	1,825,600	不適用(附註2)

借款人	類別	抵押／擔保	轉介來源	貸款期限 (個月)	利率 (每年)	於2021年 12月31日 的未償還 貸款金額 (人民幣元)	於本公告日期 的貸款情況
借款人I	個人	無	業務夥伴	48	46.4%	66,037	正就經修訂還款計劃進行磋商。
借款人J	個人	無	業務夥伴	48	46.4%	276,778	不適用(附註1)
借款人K	個人	無	本集團僱員	48	15%	553,422	正就經修訂還款計劃進行磋商。若本集團無法於磋商中達成積極成果，本集團將展開法律行動。
借款人L	企業	個人擔保	本集團僱員	12	24%	3,884,409	根據經修訂付款計劃，所有未償還結餘將於2023年6月末之前償還。
借款人M	個人	無	本集團前僱員	12	12%	2,726,920	不適用(附註1)
借款人N	個人	無	本集團前僱員	24	12%	3,277,386	不適用(附註1)
借款人O	個人	新加坡非上市公司的股份抵押	本集團僱員	12	10%	3,576,360	不適用(附註2)
於2021年12月31日的賬面總額						28,853,915	
減：已確認減值虧損						<u>(6,314,425)</u>	
於2021年12月31日的賬面淨額						<u><u>22,539,490</u></u>	

附註：

- 1) 於本公告日期，該等貸款已悉數償還。
- 2) 於本公告日期，該等貸款已被處置。

於本公告日期，未償還貸款中僅有8項仍尚未償還，且均已違約。本集團授出的貸款延期及在向每名違約借款人(統稱「**借款人**」)授出貸款時所進行的財務盡職調查概要載列如下：

借款人	授出的 貸款延期	於授出貸款時進行的財務盡職調查
借款人A	否	獲得銀行對賬單、收入證明、信用報告及現有貸款資料。
借款人B	否	獲得銀行對賬單、收入證明、信用報告及現有貸款資料。
借款人E	否	獲得銀行對賬單、收入證明、信用報告、現有貸款資料及列示借款人所持物業的土地查冊。
借款人F	是	獲得銀行對賬單(附註3)。
借款人G	否	獲得銀行存摺、收入證明、信用報告及現有貸款資料。
借款人I	否	獲得銀行對賬單及收入證明。
借款人K	否	無(附註1)
借款人L	是	無(附註2及3)

附註：

- 1) 授予借款人K的貸款為於2017年10月、2018年3月及2018年10月授予借款人K的三筆單獨無抵押貸款的綜合貸款。於授予前述三筆無抵押貸款時進行的財務盡職調查指獲取銀行對賬單、收入證明、信用報告及現有貸款資料。
- 2) 授予借款人L的貸款初始為一筆以一項作為第二按揭的香港物業作抵押的貸款。在借款人違約時，該物業被出售，部分出售所得款項用於抵銷貸款。貸款剩餘部分現為無抵押貸款。於授予前述有抵押貸款時進行的財務盡職調查指獲取作為抵押所提供物業的土地查冊及估值報告。
- 3) 於貸款延期時未進行額外財務盡職調查。

本集團的應收貸款及利息高度集中，因為該等應收款項的約23%（約人民幣6,524,000元）及77%（約人民幣22,315,000元）分別為應收最大借款人及五大借款人款項。

本集團每六個月對有本集團未償還貸款之借款人進行一次破產調查。若本集團發現借款人已破產，本集團將全額撇銷該借款人之應收貸款及利息。因此，截至2021年12月31日止年度，撇銷應收貸款及利息約人民幣0.6百萬元。

本集團通過及時就預期信貸虧損作出適當撥備，將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。截至2021年12月31日止年度，確認應收貸款及利息減值虧損撥回約人民幣0.1百萬元，主要是由於年內還款多於授出之貸款，導致同期應收貸款及利息整體減少。

於授予有關借款人未償還貸款時，未償還貸款概不構成上市規則第14章及／或第14A章項下本公司的須予公告及／或關連交易。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：

- i) 自授予每筆貸款起計過去十二個月內，(a)借款人（如為法團，及其董事及最終實益擁有人）；與(b)本公司及其關連人士（定義見上市規則）之間並無重大貸款安排；
- ii) 借款人（如為法團，及其最終實益擁有人）、本公司及其關連人士（定義見上市規則）之間並無任何關係及／或安排；及
- iii) 本公司與其關連人士（定義見上市規則）之間並無就授予有關借款人未償還貸款訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論是正式或非正式及不論明示或暗示）。

融資租賃及保理業務

本集團的融資租賃及保理業務主要在中國通過其間接全資附屬公司天一融資租賃（深圳）有限公司（「天一融資」）進行。本集團提供融資租賃的主要模式為售後回租模式。該業務的資金來源主要來自本集團的營運資金。

天一融資潛在客戶的主要來源是現有客戶及業務合作夥伴的轉介。融資租賃業務的目標客戶是個人，而保理業務的目標客戶是手機行業內的企業。

本集團作為出租人主要就移動設備及電單車訂立融資租賃安排。所提供融資租賃的年期通常介乎3個月至36個月，且授予每位客戶的貸款本金額一般不超過人民幣10,000元。就融資租賃收取的利率在租賃期限內於合約日期確定。所有租賃合約均包含擔保殘值。就保理業務而言，期限固定為24個月。

信貸風險評估及審批程序

本集團在與潛在融資租賃客戶訂立合約前會對其進行信貸風險評估，即獲取其身份的文件證明及通過搜索中國多個信貸評級數據庫以評估其信用度。在獲取健康的信貸評級搜索結果後，本集團將於收到移動設備或電單車所有權的有效證明後向客戶授予融資租賃。

在與潛在保理借款人訂立合約前，本集團將對潛在借款人進行背景調查，評估相關貿易應收款項的有效性及價值，並了解其業務營運情況，以制定潛在借款人的風險評估概況。

監察及追討程序

就融資租賃而言，本集團持續監察貸款組合的表現。每月分期付款逾期末還時，系統會自動向客戶發送短訊通知彼等逾期付款。逾期超過7天未付款時，本集團將定期電話聯絡客戶。逾期超過60天未付款時，管理層將審查租賃，彼等將決定是否聘請外部貸款催收代理或對客戶提起法律訴訟。

就保理貸款而言，本集團持續監察貸款組合的表現。倘未能於到期日償還利息或本金額，本集團將於逾期超過30天時向有關借款人發出逾期付款提醒，指示其法律顧問就逾期超過90天的貸款發出催收函，與借款人磋商償還或清償貸款，並在所有其他追償行動均已用盡時，本集團將考慮對逾期超過180天的貸款借款人採取法律行動。

業務討論

於2021年12月31日，本集團有9,579筆尚未償還的應收融資租賃約人民幣8.5百萬元，其平均實際年利率約為41.7%，期限介乎3個月至36個月，及31筆尚未償還的保理應收款項約人民幣2.4百萬元，其平均實際年利率約為21.3%，期限為24個月。

本集團融資租賃業務的客戶基礎多元化，因為應收融資租賃中分別有約0.06%（約人民幣11,000元）及約0.28%（約人民幣52,000元）為應收最大承租人及五大承租人款項。

另一方面，本集團保理業務的客戶基礎更加集中，因為保理應收款項中分別有約16.35%（約人民幣388,000元）及約53.47%（約人民幣1,268,000元）為應收最大客戶及五大客戶款項。

年內計提應收融資租賃減值虧損撥備約人民幣7.5百萬元。年內並無計提保理應收款項減值虧損撥備。融資租賃業務產生減值虧損主要由於新冠疫情導致中國經濟放緩進而令還款違約率增加所致。

上述補充資料並不影響年報中所載的其他資料。除上文所披露者外，年報中的所有其他資料均維持不變。

承董事會命
未來發展控股有限公司
首席執行官兼執行董事
劉家豪

香港，2022年10月21日

於本公告日期，董事會包括(i)兩名執行董事，即劉家豪先生及陳凱迪先生；(ii)兩名非執行董事，即李周欣先生及施榮忻先生；及(iii)三名獨立非執行董事，即陳詩敏女士、馬冠勇先生及卜亞楠女士。