
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部未來發展控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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)

(1)有關出售目標公司全部股權之主要交易； 及 (2)股東特別大會通告

本公司之財務顧問

MERDEKA 領智

本封面頁所用詞彙與本通函「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4至13頁。本公司謹訂於2022年8月25日(星期四)上午十時正假座香港上環文咸東街35-45B號2樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並盡早交回本公司於香港的股份過戶及登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(就股東特別大會而言即不遲於2022年8月23日(星期二)上午十時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格會被視作已撤回。

本通函所載時間及日期為香港時間及日期。

本通函之中英文版本若有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會的預防措施

為保障股東的健康安全以及預防新型冠狀病毒疫情蔓延，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施：

1. 所有參與者須在會場入口處接受強制性體溫檢測，任何體溫超過攝氏37.4度的人士將被拒絕進入會場；
2. 所有參與者須於任何時候，尤其是於股東特別大會的整個過程中，在會場上恰當佩戴外科口罩；
3. 會場內將維持適當距離及空間；
4. 大會將不會提供紀念品或禮物；及
5. 大會將不會提供茶點或飲品。

未能遵守上文第(1)至(3)項所述預防措施的與會人士或會被拒絕進入股東特別大會會場。為股東健康安全著想，本公司強烈勸喻股東**不要親身出席股東特別大會**，並建議股東委任股東特別大會主席為其受委代表，按其作出的投票指示進行表決，以代替親身出席股東特別大會。

2022年8月9日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 本集團之一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2022年7月4日之公告，內容有關（其中包括）賣方與買方所訂立的股權轉讓協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的政府機構及企業一般開門營業的任何日子（不包括星期六、星期日及中國公眾假期）
「本公司」	指	未來發展控股有限公司（股份代號：1259），一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成當日
「先決條件」	指	股權轉讓協議所載之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	根據股權轉讓協議進行之出售事項的總代價人民幣50.00百萬元（相當於約58.62百萬港元）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向買方出售銷售股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「股權轉讓協議」	指	買方與賣方所訂立日期為2022年7月4日有關買賣銷售股本的股權轉讓協議
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「最後可行日期」	指	2022年8月5日，即本通函付印前為確認本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	由賣方(作為借方)、一名獨立第三方(作為貸方)、目標公司(作為擔保人)及瑞宇創(香港)有限公司(作為質押人)所訂立日期為2018年11月22日之貸款協議，據此貸方同意向賣方授出人民幣70.00百萬元(相當於約82.06百萬港元)之貸款融資
「未償還貸款」	指	貸款協議項下之於最後可行日期未償還貸款人民幣44.00百萬元(相當於約51.58百萬港元)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國福建省漳州市龍文區藍田經濟開發區梧橋北路8號由目標公司持有且目標公司有權佔用、使用、處置及受益之土地及工業大廈

釋 義

「買方」	指	絲耐潔(福建)口腔健康科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股本」	指	目標公司之全部註冊股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	青蛙王子(福建)嬰童護理用品有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「估值報告」	指	有關該物業於2022年5月31日的市值之估值報告，其全文載於本通函附錄二
「估值師」	指	獨立專業估值師保柏國際評估有限公司
「賣方」	指	福建省瑞宇創化妝品有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣按人民幣0.853元兌1.000港元之概約匯率換算為港元。

本通函內中文名稱之英文音譯(如有說明)乃僅供參考，不應被視為有關中文名稱之官方英文名稱

董事會函件

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)

執行董事：

劉家豪先生 (首席執行官)

陳凱迪先生 (首席財務官)

非執行董事：

李周欣先生

施榮忻先生

獨立非執行董事：

陳詩敏女士

馬冠勇先生

卜亞楠女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

中環

干諾道中19-20號

馮氏大廈17樓

敬啟者：

(1)有關出售目標公司全部股權之主要交易；
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告。於2022年7月4日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股本，總代價為人民幣50.00百萬元(相當於約58.62百萬港元)。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之詳情;(ii)估值報告;(iii)股東特別大會通告;及(iv)上市規則規定之其他披露。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

日期：2022年7月4日(聯交所交易時段後)

賣方：福建省瑞宇創化妝品有限公司

買方：絲耐潔(福建)口腔健康科技有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事牙刷生產及塑料製品生產，而買方的最終實益擁有人為游偉文先生。游偉文先生擁有廣泛的製造業經驗並曾擔任多個高級管理層職位。

賣方為一間於中國成立之外資企業。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

待售資產

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股本(相當於目標公司之全部註冊資本)。

於最後可行日期，目標公司的主要資產為該物業。有關目標公司之進一步詳情載於本通函「有關目標公司之資料」一節。

董事會函件

貸款

於2018年11月22日，賣方（作為借方）、目標公司（作為擔保人）及本公司全資附屬公司及賣方全部股權之實益擁有人瑞宇創（香港）有限公司（作為質押人）與一名獨立第三方北京匯通達供應鏈管理有限公司（一間根據中國法律成立之有限公司且其主要業務為於中國提供消費品供應鏈管理服務業務）（作為貸方）訂立貸款協議，內容有關一筆人民幣70.00百萬元（相當於約82.06百萬港元）之定期貸款融資，為期六個月，僅為購買設備以供目標公司發展業務。貸款的年利率為中國人民銀行五年期貸款最優惠利率上浮10%，而利息將於到期時連同本金一併償還。根據貸款協議的條款及條件，瑞宇創（香港）有限公司（作為質押人）同意質押賣方之全部股權作為貸款的擔保，及於最後可行日期，瑞宇創（香港）有限公司及賣方已就出售事項獲得北京匯通達供應鏈管理有限公司之書面同意。

根據貸款協議訂約方之間所訂立的延期函件，貸款之到期日已延長至2022年9月30日，而貸款項下直至2022年9月30日的任何累計利息均已免除。除上文所述者外，貸款協議所有其他條款均保持不變。

於最後可行日期，貸款協議項下之未償還貸款約為人民幣44.00百萬元（相當於約51.58百萬港元）。誠如本通函「**出售事項之理由及裨益以及所得款項用途**」一節所披露，本公司擬將部分所得款項淨額用於悉數償還未償還貸款。賣方擬於收到買方的代價後清償未償還貸款。於賣方悉數償還未償還貸款後，瑞宇創（香港）有限公司（作為質押人）及賣方（作為借方）於貸款協議項下的義務將獲全面免除及解除。

代價

股權轉讓協議項下銷售股本之總代價為人民幣50.00百萬元（相當於約58.62百萬港元）。

董事會函件

代價較目標公司於2022年5月31日之經調整資產淨值(定義見下文)約人民幣51.00百萬元(相當於約59.79百萬港元)折讓約1.96%。經計及目標公司持續錄得虧損之往績記錄以及維持其運營需要大量資源開支,董事認為,代價較經調整資產淨值的略微折讓屬公平合理。

根據股權轉讓協議,買方應於訂立股權轉讓協議後向賣方支付代價的10%,即人民幣5.00百萬元(相等於約5.86百萬港元)(「**按金**」)。於最後可行日期,按金已由買方支付予賣方。

代價的餘下90%,即人民幣45.00百萬元(相等於約52.75百萬港元),應由買方自完成日期起計三個營業日內以現金支付予賣方。

代價乃由賣方與買方經公平商業磋商後達致,並參考(其中包括)(i)由估值師編製之該物業於2022年5月31日之估值約人民幣58.10百萬元(相當於約68.11百萬港元)(「**估值**」);(ii)目標公司之經調整資產淨值約人民幣51.00百萬元(相等於約59.79百萬港元)(「**經調整資產淨值**」)釐定,進一步詳情載於本通函「**有關目標公司之資料**」一節;及(iii)如本通函「**出售事項之理由及裨益以及所得款項用途**」一節所載,目標公司之財務表現未如理想。

經計及(i)參與估值之主要估值師乃合資格估值師,名列香港測量師學會刊發可進行估值以載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單,且於中國擁有逾25年的物業估值經驗;及(ii)估值乃按香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年)以及公認估值程序及慣例進行,符合上市規則第五章及應用指引第12條所載規定,故董事認為估值師擁有合適資質進行估值。

董事會函件

估值師採用直接比較方法，就相關市場可獲得可資比較銷售憑證或(倘合適)通過考慮該物業現行租金及潛在復歸收入進行參照。直接比較法乃基於合理投資者或買家將不會就某特定物業支付高於購入具有同樣用途的另一類似物業的成本的前提。因此，就類似或可資比較物業支付或列出的價格應指明特定物業的市值。直接比較法乃估計房地產市值的三種公認方法之一，通常為物業估值的最常見方法。董事認為，鑒於可資比較物業的市場憑證能夠提供該物業實際市值的最準確計量，故直接比較法屬適當。

於達致估值時，估值師全面搜索估值日期(即2022年5月31日)前的六個月，識別出四項(i)與該物業同樣位於藍田經濟開發區；(ii)通過出讓方式獲得合法土地使用權證；及(iii)就獲准用途、開發規模及物理特徵而言，與該物業相類似的可資比較銷售個案(「可資比較個案」)。估值師其後根據可資比較個案各自對該物業之優劣，對其單價作出下調或上調(倘認為適當)，以就估值計算該物業之公平市場單價。

由於估值師所選可資比較個案(i)均位於藍田經濟開發區；(ii)均為具有相同獲准用途限制的工業物業；(iii)均具備相同法定所有權架構；及(iv)均擁有類似物理特徵，故董事認為彼等屬適當可資比較。董事注意到，可資比較個案相比該物業之規模較小，而估值師已作出適當下調，此乃由於較大型工業物業之每平方米建築面積單價通常較低。董事亦注意到，其中兩項可資比較個案為新建成物業，及其中一項可資比較個案略新於該物業，而估值師已對上述可資比較個案作出適當下調，以符合該物業因樓齡較舊而有所貶值。位置方面，其中三項可資比較個案相對鄰近龍文區政府，龍文區政府被視為較該物業所在位置更為發達的地區，可提供足夠的公共設施，而其中一項可資比較個案位於龍文區正在開發的郊區，被視為略遜於該物業的位置。估值師已對可資比較個案作出適當下調或上調，以反映上述可資比較個案與該物業之間的位置差異。董事認為，(a)儘管可資比較個案規模及樓齡並非完全相同，惟鑒於有關鄰近地區鮮有完全相同規模及樓齡的工業綜合體，故可資比較個案屬適當；(b)地點及獲准用途對於釐定該物業之適當市場單價而言為更為重要的因素；及(c)估值師已基於可資比較個案與該物業的差別作出相關調整。考慮到(i)估值師的經驗；(ii)所選的方法；及(iii)估值師所識別的可資比較個案的適當性，董事認為估值屬公平合理。

董事會函件

經考慮上述各項後，董事(包括獨立非執行董事)認為經公平磋商後達致之代價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成及履行後，方可作實：

- (i) 賣方及目標公司就出售事項取得所有必須取得之授權、同意及批准；
- (ii) 買方就出售事項取得所有必須取得之授權、同意及批准；及
- (iii) 根據上市規則及適用法律及法規，股東於將召開及舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

賣方須盡最大努力促使達成上述先決條件第(i)及(iii)項。買方須盡最大努力促使達成上述先決條件第(ii)項。如有必要，買方須根據上市規則或其他適用規則、守則或法律之規定，協助賣方向聯交所、香港證券及期貨事務監察委員會或其他相關監管機構提供或呈交文件及資料(不論是否有關出售事項)以及其他公告、通函或其他文件。

上述先決條件均不可獲賣方或買方豁免。倘上述先決條件未能於2022年10月31日(或賣方與買方可能以書面協定之其他日期)或之前達成，則股權轉讓協議應予終止，而股權轉讓協議之訂約方毋須就此承擔任何義務及責任(惟任何先前已違反者則除外)及賣方應於終止日期起計三個營業日內將按金(如有)退還予買方。

於最後可行日期，上述先決條件概未達成。

完成

完成應於銷售股本之工商登記變更至買方名下生效當日落實。

董事會函件

於最後可行日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益。

於最後可行日期，除出售事項外，本公司概無計劃或意向於完成後12個月期間出售任何餘下業務。

有關目標公司之資料

於最後可行日期，目標公司為一間於中國成立的有限公司並為本公司之間接全資附屬公司。目標公司的主要業務為以中國及美國為主要市場設計、製造及銷售兒童個人護理產品。目標公司的主要資產為該物業，而該物業包含位於中國福建省漳州市龍文區藍田經濟開發區梧橋北路8號，總地盤面積約24,253平方米之地塊連同其上總建築面積約55,854平方米之工業大廈。

下文載列目標公司之財務資料(摘錄自其根據中國公認會計原則編製的截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度之未經審核綜合財務報表)：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 (概約) (未經審核)	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (概約) (未經審核)
收益	499,289	736,876
除稅前虧損	51,627	12,750
除稅後虧損	54,921	12,863

於2022年5月31日，目標公司的未經審核綜合資產淨值約為人民幣48.07百萬元(相當於約56.35百萬港元)。

於2022年5月31日，該物業之賬面值為約人民幣55.17百萬元(相等於約64.68百萬港元)。該物業之估值為約人民幣58.10百萬元(相等於約68.11百萬港元)。經計及該物業之重新評估，於2022年5月31日之經調整資產淨值為約人民幣51.00百萬元(相等於約59.79百萬港元)。

董事會函件

出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事製造及銷售個人護理產品、提供餐飲服務、提供金融業務、物業持有、貿易、提供溫控倉儲及配套服務及投資控股。

如本集團截至2021年12月31日止年度的年報所述，本集團將以可持續方式繼續強化、發展及擴充業務組合。鑒於COVID-19疫情爆發、國際貿易衝突加劇及股市波動，本集團將繼續檢討現有業務表現，並採取審慎方式發展業務。

儘管本集團持續努力加強並改善目標公司的個人護理產品業務分部，但董事會認為，就對其已作出的努力及其所使用的資源而言，目標公司的財務表現仍然未達董事會預期。如本通函「有關目標公司之資料」一節所披露，目標公司於截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度分別錄得除稅後虧損約人民幣54.92百萬元（相等於約64.38百萬港元）及人民幣12.86百萬元（相等於約15.08百萬港元）。目標公司表現始終未如理想，乃由於近些年中國經濟整體放緩、消費者的電商消費習慣轉變迅速、個人護理產品行業在零售市場及電商市場的競爭均大幅加劇以及全球經濟的不確定性。

近期全球事件，例如COVID-19冠狀病毒及東歐持續的衝突，嚴重影響了全球物流供應鏈及經濟，包括本集團經營其個人護理產品分部的地區（即美國及中國）。本公司一直力求精簡業務，透過低資本密集型營運、更低槓桿、更高流動性及更佳資產回報，打造更穩健的財務狀況。通過採納低資本密集型方式，本集團將能夠提升其經營靈活性、減少債務並將對現有營運的外部影響降至最低。

本公司擬將出售事項所得款項淨額約人民幣48.97百萬元（相等於約57.42百萬港元）中(i)約人民幣44.00百萬元（相等於約51.58百萬港元）用於悉數清償未償還貸款；及(ii)剩餘約人民幣4.97百萬元（相等於約5.84百萬港元）用作本集團於中國融資租賃業務的一般營運資金，支付行政開支、僱員薪金、辦公室租賃開支及有關業務的其他運營費用，並預期約六個月用完。

董事會函件

出售事項乃本公司悉數清償未償還貸款的良機，從而減低本集團的負債，同時得以出售本集團一個表現未如理想的業務分部。此舉將為本集團的財務狀況帶來正面影響，令本公司得以將更多資源分配至本集團其他現有業務。

經考慮上述所有因素，董事會認為，出售事項及其項下擬進行之交易(包括代價)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，目標公司的財務業績將不再於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

預期本集團將錄得未經審核除稅前及除出售事項的交易成本後收益為約人民幣0.90百萬元(相當於約1.06百萬港元)，其根據總代價減(i)目標公司於2022年5月31日的未經審核綜合資產淨值約人民幣48.07百萬元(相當於約56.36百萬港元)；及(ii)本集團就出售事項的相關成本及開支計算。然而，本集團將予確認的出售事項收益／虧損的實際金額將取決於目標公司於完成時的資產淨值，故出售事項收益／虧損淨額的確切金額僅能於完成日期釐定。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，當中載有(其中包括)批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知，於最後可行日期，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會提呈的決議案將以投票方式表決，其結果將於股東特別大會後公佈。

隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務請將表格填妥並盡早且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（就股東特別大會而言即於2022年8月23日（星期二）上午十時正或者之前（香港時間））交回本公司於香港的股份過戶及登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。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。

推薦建議

董事認為，出售事項及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事將推薦股東投票贊成決議案以批准出售事項及其項下擬進行之交易。

一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

2022年8月9日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2021年12月31日止三個年度之經審核綜合財務報表連同財務報表隨附附註均於下列文件披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.pfh.hk>)內刊載：

截至2021年12月31日止年度之年報(第56至203頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500058_c.pdf

截至2020年12月31日止年度之年報(第57至199頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042700004_c.pdf

截至2019年12月31日止年度之年報(第64至196頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042400004_c.pdf

2. 債務聲明

於2022年6月30日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還款項如下：(i)銀行貸款約人民幣82.3百萬元，其中人民幣49.9百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣23.8百萬元及人民幣0.6百萬元之銀行貸款分別以本集團一名供應商之物業、本集團一名供應商之擔保、本公司之擔保及非控股權益之擔保作抵押；(ii)其他貸款約人民幣59.1百萬元，其中人民幣44.0百萬元及人民幣15.1百萬元之其他貸款分別以附屬公司之若干股份及本集團之投資物業作抵押；(iii)無抵押承兌票據約人民幣1.9百萬元；及(iv)租賃負債約人民幣18.9百萬元。

除上文所述以及集團內公司間負債及日常業務過程中的一般應付賬款外，於2022年6月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的借貸資本、銀行貸款或透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團內部產生的資金、現有銀行及其他可動用借貸融資、現有現金及銀行結餘以及出售事項的影響，本集團可動用之營運資金足可應付本集團自本通函日期起至少12個月之所需。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本公司之財務或貿易狀況自2021年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務業績之編製日期）以來有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及貿易前景

誠如本公司截至2021年12月31日止年度的年報所載，本集團截至2021年12月31日止年度的收益約為人民幣1,010.46百萬元。截至2021年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔年度虧損約為人民幣90.64百萬元。於2021年12月31日，總資產及總權益分別約為人民幣1,257.55百萬元及人民幣646.93百萬元。

COVID-19冠狀病毒及東歐衝突持續等多項事件已引致全球經濟陷入衰退，受此拖累，諸多本土及國際知名公司紛紛選擇重組，轉向輕資產化營運模式，以增強應對該等不可預測事件之能力。就對資產頗為依賴的製造業而言，成本與日俱增，尤其是中國，勞工及土地成本不斷上漲。直接擁有製造資產亦引致更大的營運風險，如因冠狀病毒或環境相關限制而關閉中國各地的製造業務。除全球事件外，中國經濟持續低迷繼續對本集團個人護理產品分部造成負面影響，且董事會預期個人護理產品分部的前景短期內不會改善。

鑒於上文所述，本集團一直重新評估其資產組合，以更有效利用及變現現有資產的價值。此舉將使本集團能夠密切監察及適應市場波動及趨勢，並將繼續加強其業務營運，從而為股東帶來最大投資回報。董事會認為目標公司的財務表現並未達到董事會的預期，原因為儘管本集團予以大力支持，但目標公司近年來持續錄得目標公司權益持有人應佔虧損。因此，本公司正尋求及一直精簡其業務，並致力透過輕資產營運、降低資產負債比率、增加流動資金充裕性、提升資產回報及擴展其香港分部（尤其是本集團的餐飲服務及金融服務分部）以增強財務狀況。透過採納該輕資產模式及專注於本集團的香港分部，本集團將能夠提高其營運靈活性、限制其負債及盡量減少對現有業務的任何潛在不利影響。

餐飲服務

摘錄自本集團截至2020年及2021年12月31日止年度的年報，餐飲服務的財務表現呈現強勁前景及增長，於截至2020年及2021年12月31日止年度分別產生收益約人民幣352.45百萬元及人民幣412.90百萬元以及分部溢利約人民幣13.19百萬元及人民幣8.69百萬元。

較之本集團的個人護理產品分部，本集團的餐飲服務主要滿足香港本地居民之生活需求，對中國市場的依賴程度較弱。餐飲分部的大部分收益來自向香港知名品牌連鎖店、酒店餐廳及超市批發急凍肉類產品。憑藉強大的客戶網絡，餐飲業務乃本集團之穩定收入來源，儘管如COVID-19冠狀病毒及東歐的持續衝突等不可預測之國際事件令致經濟波動，但餐飲業務可將該等經濟波動對本集團財務表現造成的影響降至最低。

鑒於中國經濟增長放緩，本公司認為擴大本集團於香港之餐飲業務乃維持本集團穩定業務發展之最佳投資策略。

本集團餐飲服務分部的現有業務模式主要涉及向超過60名海外供應商（主要來自巴西及歐洲）採購冷凍豬肉、牛肉及雞肉相關產品，而本集團其後透過其批發及食品連鎖分銷渠道向超過200名客戶（包括但不限於位於香港的知名批發商及主要食品連鎖企業）供應有關產品。本集團並不依賴任何第三方分銷商，而是直接向其客戶進行銷售。本集團的餐飲服務分部擁有專門的營銷及銷售團隊，可直接接觸潛在客戶。本集團餐飲分部管理團隊的豐富經驗及網絡使其能夠以具競爭力的價格向信譽良好的供應商採購優質產品。

根據過往表現，本集團餐飲服務分部的毛利率約為10.3%（2020年：13.7%），純利率約為2.3%（2020年：3.2%）。本集團擬透過提供更多增值服務及提高品牌知名度，改善其餐飲服務分部的毛利率及純利率。於最後可行日期，本集團正尋求收購或成立食品加工廠進行批發急凍肉類之切片及加工，以增加其餐飲服務分部的增值服務，而本集團亦有意發展其自有品牌產品，以擴大其產品範圍及多元化其客戶基礎，並提高本集團餐飲服務的品牌知名度。

於最後可行日期，本公司擬投放更多資源於其餐飲服務及金融服務分部，並將繼續對該等分部之財務表現進行定期財務審閱，以於出現任何潛在商機時加以識別，包括但不限於在出現合適機會時購買其本身之存貨倉儲，並可能進一步尋求與可靠物流專家合作(如可能)，以降低存貨及運輸成本。

金融業務

本集團目前於其金融業務分部下經營證券經紀、資產管理及專業服務、放債、融資租賃及保理服務。本集團的金融業務分部為本集團提供穩定收入，截至2020年及2021年12月31日止年度分別錄得收入約人民幣56.97百萬元及人民幣88.89百萬元以及分部溢利約人民幣20.27百萬元及人民幣3.30百萬元。

誠如本公司截至2021年12月31日止年度的年報所披露，作為其當前策略計劃的一部分，本集團一直發掘商機，以將其業務多元化至金融業務，同時亦考慮到鑑於香港與中國有密切聯繫，且香港作為離岸人民幣業務的全球樞紐所享有的獨特優勢，香港金融服務業的前景仍屬樂觀。

為把握香港證券市場增長及海外上市中國公司回流至聯交所上市的預期長期趨勢所帶來的機遇，董事會擬繼續發展其金融業務，尤其是其保證金融業務。因此，有必要加強聚合金融服務有限公司(本公司之間接全資附屬公司，獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)受規管活動)作為證券經紀及聚合資產管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動)之資本基礎，從而加強本集團之金融業務分部。

透過增加本集團金融業務的資本基礎，本集團能夠接觸更多客戶及把握更多機會，例如提供更大額度之貸款及保證金。

持有物業

於最後可行日期，本集團已投資位於香港元朗之土地及地產以及位於香港長沙灣之工業物業。由於土地供應短缺，本集團對香港房地產市場持樂觀態度，因此一直積極於香港物色潛在物業投資及開發機會。

本公司目前有意拆除本集團於香港元朗所持土地上所建之樓宇結構，並重新開發有關土地。我們已就有關重建向香港政府作出相關申請。據董事所深知、盡悉及確信，就重建而言，自香港政府取得相關批准並無法律障礙。於最後可行日期，本公司仍在等待香港政府的批准。

本集團已申請分拆其位於長沙灣的工業物業，而香港屋宇署已批准本集團的分拆申請。本集團已將其位於長沙灣的工業物業分拆為22個獨立單間以供出售。於最後可行日期，本集團已就其中兩個單間訂立初步買賣協議，並正積極物色餘下20個單間之買家。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該物業於2022年5月31日之市值之意見而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司
Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話:(852) 2127 7762 傳真:(852) 2137 9876
電郵:info@biappraisals.com
網址:www.biappraisals.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「**中國**」）福建省漳州市龍文區藍田經濟開發區梧橋北路8號的土地及工業樓宇

吾等遵照未來發展控股有限公司（「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」）的指示，對標題所述物業（「**該物業**」）進行估值，該物業乃由 貴公司之全資附屬公司青蛙王子（福建）嬰童護理用品有限公司持有。吾等確認，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於2022年5月31日（「**估值日期**」）現況下的價值的意見。

據吾等了解， 貴公司將就建議出售事項（「**出售事項**」）使用本估值文件作披露用途。吾等進一步了解，吾等之報告將載入 貴公司就出售事項將予刊發之通函內。

本函件（構成吾等估值報告之一部分）識別所估值的物業、闡釋估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及進行的業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年)及公認估值程序及慣例進行，其符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

估值方法

對該物業(由 貴集團持作自用)進行估值時，吾等已採用直接比較法，假設該物業按其現況出售，並參考相關市場上可獲得的可資比較個案的市場憑證，並作出適當調整以反映該物業與可資比較個案之間的差異，包括但不限於位置、樓齡、面積及其他相關因素。

直接比較法被普遍認為能夠為已知市場的物業提供最可靠的價值指標。吾等已遵照市場慣例採納該方法。

估值假設

吾等進行估值時，乃假設於公開市場按現狀出售該物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業之價值。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或進行出售之購買選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無任何形式的強迫出售。

吾等之估值並無對所評估物業之任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已假設，該物業的興建、佔用及使用完全遵守所有及並無違反任何條例，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，就吾等之估值所依據之該物業之用途而言，已取得所有同意、批准、所需牌照、許可、證書及授權，惟另有說明者除外。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供業權文件副本及 貴公司有關中國法律的法律顧問福建牛京律師事務所(以下稱為「**中國法律顧問**」)就該物業的業權及權益所編製日期為2022年7月19日的法律意見書。吾等並無驗證業權文件之正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等之副本上。所有文件及租約僅供參考。

於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴公司提供的意見及中國法律顧問就該物業的業權及權益提供的法律意見。吾等概不就法律性質之事宜承擔責任，亦不就該物業之業權(假設為良好及可銷售)提供任何意見。

限制條件

吾等已於2019年8月17日視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部，及於2022年8月5日再進行實地考察。然而，吾等並無進行結構測量亦無對該物業之服務進行任何測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，於外部視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合任何未來發展，吾等亦無進行環境調查。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意且於施工期間不會產生任何非經常性開支或延誤而編製。

除另有說明者外，吾等並無進行任何詳細實地測量以查證該物業之地盤及樓面面積的準確性，惟已假設吾等獲提供文件副本所載之面積乃屬正確無誤。隨附之估值報告所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並於識別該物業時接納吾等所獲有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇之竣工日期、佔用詳情、租賃詳情、該物業之用戶、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等的估值反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮其後事件，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

本報告及其各部分乃就上文所述特定用途而編製，擬供 貴公司獨家使用。於接納本報告時， 貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會使用或依賴本報告或其任何部分作任何其他用途。概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。

貨幣

除另有說明者外，本報告隨附估值報告所載的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

備註

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發已對全球金融市場造成影響，並預期將對全球經濟活動帶來額外干擾。COVID-19對房地產市場可能造成的未知未來影響導致波動及不確定性，即使在短時間內，物業價值亦可能出現不可預見的重大變動。務請讀者注意，吾等無意於本報告內提供於估值日期後任何日期之估值意見。吾等建議應經常審閱該物業之估值，而本報告之使用者應就房地產市場尋求最新意見，以供彼等作出決定。

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、該物業或本報告所呈報之估值中並無任何現有或潛在權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈17樓
未來發展控股有限公司

列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量)
註冊商業估值師
中國房地產估價師
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
中國房地產估價師學會會員
謹啟

2022年8月9日

附註：

1. 岑志強先生為名列香港測量師學會頒佈的獲認可的《有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊》的合資格估值師。岑先生於香港物業估值方面擁有逾40年經驗，並於中國及亞太地區物業估值方面擁有逾25年經驗。
2. 岑志強先生於2019年8月17日對該物業進行視察，及汪洋女士（於中國物業估值方面擁有14年經驗）於2022年8月5日再對該物業進行實地考察。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年5月31日 現況下的市值
位於中國福建省 漳州市龍文區藍 田經濟開發區梧 橋北路8號之土地 及工業樓宇	該物業包括一幢6層高工業樓宇，建 於登記地盤面積約24,252.60平方米 之地盤上，位於藍田經濟開發區梧 橋北路北側。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作生 產用途。	人民幣58,100,000元
	標的樓宇於2011年前後落成，建築面 積約為55,853.93平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，於2059年 2月25日屆滿，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2018年7月23日的不動產權證(閩(2018)龍文區不動產權第0004566號)，該物業中地盤面積24,252.60平方米的土地使用權連同一幢總建築面積為55,853.93平方米的樓宇均歸屬於青蛙王子(福建)嬰童護理用品有限公司(以下稱為「**青蛙王子(福建)**」)。
- (2) 上述證書指出，該物業的土地使用權年期於2059年2月25日屆滿，作工業用途。
- (3) 吾等獲 貴公司告知，青蛙王子(福建)為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (4) 該物業位於藍田經濟開發區內，此開發區為漳州市首個省級開發區，計劃入駐輕工業、低耗能、輕污染及高新技術產業。周邊發展項目主要包括輕工業綜合大樓及創新科技商業實體。

(5) 於吾等之估值過程中，吾等假設該物業將作為整體於公開市場出售，而非按分層業權基準出售。吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較工業物業的銷售情況。採納該等可資比較個案乃由於根據以下甄選標準，該等可資比較個案被視為與該物業有關：

- (a) 可資比較個案位於藍田經濟開發區；
- (b) 可資比較個案的土地使用權的法定業權已透過出讓方式取得；及
- (c) 可資比較個案在許可用途、發展規模及物理特徵方面與該物業相似。

所採納可資比較個案的單價按建築面積計算介乎每平方米約人民幣1,200元至人民幣2,483元。吾等已就該物業與可資比較個案在多個方面的差異考慮適當調整及分析，包括但不限於地點、規模及其他物理特徵。調整的一般基準為倘優於可資比較個案，則會作出向上調整。或者，倘該物業遜於或次於可資比較個案，則會作出向下調整。吾等估值所採納的單位價值為每平方米人民幣1,040元，被視為與可資比較個案的經調整單價範圍一致。

(6) 中國法律顧問之意見概括如下：

- (a) 青蛙王子(福建)為根據中國法律正式成立及有效存續的公司。
- (b) 青蛙王子(福建)擁有該物業之完整法定業權，並有權自由佔用、使用、轉讓、出售、抵押或租賃該物業。上述處置權對海外買家並無限制。
- (c) 該物業之現況乃符合其核準用途。
- (d) 該物業目前並無抵押予第三方，而青蛙王子(福建)並無與第三方訂立任何有關轉讓、出售或抵押該物業的任何部分或全部之協議。
- (e) 該物業及其擁有權不涉及任何查封、扣押、變賣或其他糾紛，亦不受任何嚴苛或不尋常合約、條款及條件的限制。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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）的股份、相關股份或債權證中擁有根據(i)證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事或本公司主要行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(ii)證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；(iii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的任何權益或淡倉；或(iv)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉如下：

(a) 董事及本公司主要行政人員

於股份之好倉

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目	權益的 概約百分比
李周欣先生 (附註)	受控法團權益	80,000,000	3.51%
劉家豪先生	實益擁有人	18,000,000	0.79%

附註：該等股份由伊黎洛國際貿易（香港）有限公司（「伊黎洛」）持有。Dawn Crystal Investment Limited（由李周欣先生全資擁有）持有伊黎洛100%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，李周欣先生被視為於伊黎洛所持的股份中擁有權益。

於相關股份之好倉 (實物結算非上市股本衍生工具) – 購股權

董事姓名	身份	擁有權益 的相關 股份數目	權益佔本公司 已發行股份 的概約百分比
李周欣先生	實益擁有人	1,300,000	0.06%
陳凱迪先生	實益擁有人	18,000,000	0.79%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司任何主要行政人員及彼等的聯繫人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）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉之公司之董事或僱員。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之登記冊，及據任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士／公司（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利於任何情況下可在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之5%或以上權益：

於股份之好倉

姓名	身份	所持股份數目	權益的概約百分比
Golden Sparkle Limited (附註)	實益擁有人	551,686,500	24.25%
賴偉霖先生 (附註)	受控法團權益	551,686,500	24.25%

附註：該等股份由賴偉霖先生的受控法團Golden Sparkle Limited持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，賴偉霖先生被視為擁有該等股份的權益。

3. 於合約及資產的權益披露**於資產之權益**

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）直至最後可行日期所收購或出售或租賃或擬將予收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於合約之權益

於最後可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭權益之權益

於最後可行日期，除本集團之業務外，概無董事或其緊密聯繫人於與本集團主要業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性，而根據上市規則須予披露之業務中擁有權益。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已經或擬訂立任何服務協議，惟不包括一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 專家及同意書

本通函所載提供意見、函件或建議之專家之資格載列如下：

姓名	資格
中正天恆會計師有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	獨立專業估值師
福建牛京律師事務所	中國法律顧問

於最後可行日期，上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司與領智證券有限公司訂立日期為2021年6月11日（交易時段後）的有條件配售協議，內容有關按竭力基準配售最多362,000,000股股份；及
- (ii) 股權轉讓協議。

9. 一般事項

- (i) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (ii) 本公司之公司秘書為李健平先生，彼為香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而本公司之香港總部及主要營業地點位於香港中環干諾道中19-20號馮氏大廈17樓。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

10. 備查文件

以下文件的副本將於股東特別大會日期前不少於14日期間在聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.pfh.hk)刊載，並將於股東特別大會上可供查閱：

- (i) 貸款協議；
- (ii) 股權轉讓協議；
- (iii) 估值報告；
- (iv) 本附錄第7段所述之同意書；及
- (v) 本通函。

股東特別大會通告

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)

茲通告未來發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於2022年8月25日(星期四)上午十時正假座香港上環文咸東街35-45B號2樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認福建省瑞宇創化妝品有限公司(作為賣方，為本公司之間接全資附屬公司)，與絲耐潔(福建)口腔健康科技有限公司(作為買賣青蛙王子(福建)嬰童護理用品有限公司全部註冊資本的買方)於2022年7月4日訂立的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」，詳情載於本公司日期為2022年8月9日的通函(其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別))及其項下擬進行的交易以及與其有關的所有其他交易及任何其他附屬文件，惟本公司任何董事(「董事」)可在其認為必要、適宜或適當的情況下作出有關增加或修訂；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名董事在其認為就使股權轉讓協議及其項下擬進行之所有交易以及其任何附屬文件及交易生效或與之有關而言屬必要、適當、適宜及權宜之情況下，作出一切有關行動及事宜、代表本公司簽署、簽立及交付有關文件或協議或契據，以及作出有關其他事宜及採取一切有關行動，並同意作出有關董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免或與此有關之事宜（包括對有關文件或其任何條款作出與股權轉讓協議所訂明者並無根本不同之任何修改、修訂或豁免）。」

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8月9日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈17樓

附註：

- a. 凡有權出席上述大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任代表代其出席大會並於會上投票。受委任人士毋須為本公司之股東。持有本公司兩股或以上股份的股東可委任一位以上人士為其代表，代其出席及投票。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表的有關股份數目與類別。
- b. 代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經簽署證明的授權書或授權文件，須盡快並最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（就大會而言即不遲於2022年8月23日（星期二）上午十時正）送達本公司於香港的股份過戶及登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，代表委任表格會被視作已撤回。

股東特別大會通告

- c. 釐定本公司股東出席大會並於會上投票的資格的記錄日期將為2022年8月19日(星期五)。為合資格出席大會並於會上投票，未登記為本公司股份持有人之人士，須確保將所有填妥之股份過戶表格連同有關股票於2022年8月19日(星期五)下午四時正前送抵本公司於香港的股份過戶及登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，辦理登記手續。
- d. 本通告所載時間及日期為香港時間及日期。
- e. 若大會當日上午七時正或之後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告信號，又或於香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」在香港生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.pfh.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公告，以通知股東有關重新安排舉行的大會日期、時間及地點。
- # 本通告內中文名稱之英文音譯(如有說明)乃僅供參考，不應被視為有關中文名稱之官方英文名稱。