

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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之任何損失承擔任何責任。

Future Development 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)

**有關出售目標公司全部已發行股份之
主要交易
及
股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至20頁。股東特別大會謹訂於2019年10月4日(星期五)上午九時正假座中華人民共和國福建省廈門市大嶼島環嶼南路168號廈門國貿金門灣大酒店二樓金門灣廳舉行，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及簽署表格，並盡早交回本公司之香港股份過戶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，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即於2019年10月2日(星期三)上午九時正(香港時間)或之前)送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。

2019年9月16日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該地塊及該等物業之估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2019年7月10日之公告，內容有關(其中包括)本公司與買方訂立出售協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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	根據出售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	本通函「先決條件」一節所載列完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據出售協議出售事項的總代價125百萬港元
「延遲寄發公告」	指	本公司日期為2019年7月31日及2019年8月23日的延遲寄發通函公告
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據出售協議的條款及條件向買方出售銷售股份

釋 義

「出售協議」	指	本公司與買方就買賣銷售股份訂立日期為2019年7月10日的有條件協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議項下擬進行的交易
「融資協議」	指	本公司(作為借方)與買方(作為貸方)訂立日期為2019年2月27日的融資協議，內容有關買方向本公司授出一筆100百萬港元之定期貸款融資
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「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
「香港公司」	指	青蛙王子(香港)日化有限公司，一間在香港註冊成立之投資控股有限公司，並由目標公司全資擁有
「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
「該地塊」	指	外商獨資企業所持有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40,473平方米的地塊
「最後實際可行日期」	指	2019年9月11日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「諒解備忘錄公告」	指	本公司日期為2019年6月25日之公告，內容有關(其中包括)買方與本公司於2019年6月25日訂立不具法律約束力之諒解備忘錄
「未償還貸款」	指	根據融資協議，於完成時或完成之前任何時間本公司結欠買方或產生之所有責任、負債及債務
「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
「該等物業」	指	建於該地塊上且外商獨資企業有權佔用、使用、出售及獲益的一座倉庫、一個研發中心及多個宿舍以及其他建築物及建構物之統稱
「買方」	指	Frankinton Technology Limited，一間在香港註冊成立之投資控股有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	本公司於出售協議日期所持有之目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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	隆晟興投資控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

釋 義

「目標集團」	指	目標公司、香港公司及外商獨資企業之統稱
「估值師」	指	保柏國際評估有限公司，為獨立專業估值師
「外商獨資企業」	指	青蛙王子(中國)日化有限公司，一間在中國成立之物業持有有限公司，並由香港公司全資擁有
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，否則人民幣金額乃按人民幣1.0元兌1.127港元之概約匯率換算為港元。

Future Development 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：

蔡華綸先生(主席)

周凌先生(行政總裁)

劉家豪先生(首席財務官)

非執行董事：

李周欣先生

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

荷李活道32號

建業榮基中心

2005-2006室

敬啟者：

**有關出售目標公司全部已發行股份之
主要交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述諒解備忘錄公告、該公告及延遲寄發公告。於2019年7月10日(聯交所交易時段後)，本公司與買方訂立出售協議，據此，買方有條件同意收購及本公司有條件同意出售銷售股份，總代價為125百萬港元。代價將於完成日期支付，作為(i)相當於將以對額形式抵銷之未償還貸款之金額；及(ii)買方將以現金向本公司支付於上述抵銷後之餘額。

董事會函件

出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知、公告、通函及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)該地塊及該等物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

出售協議

出售協議之主要條款概述如下：

日期：2019年7月10日(聯交所交易時段後)

訂約方：

- (i) 賣方：本公司
- (ii) 買方：Frankinton Technology Limited

標的事項

本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購不附帶任何產權負擔之銷售股份(即目標公司全部已發行股本)，連同於完成或之後有關股份附帶之一切權利。

於最後實際可行日期，目標集團為該地塊及該等物業之唯一擁有人。目標集團之進一步詳情載於本通函「有關目標集團之資料」一節。

融資協議

於2019年2月27日，本公司(作為借方)與買方(作為貸方)訂立融資協議，據此，買方同意向本公司授出一筆100百萬港元之定期貸款融資。自該公告日期起，本集團根據融資協議額外提取約30.0百萬港元之貸款。於最後實際可行日期，融資協議項下之未償還本金額及應計利息分別約為82.5百萬港元及958,000港元。

根據出售協議，出售事項的部分代價須以本公司於完成日期結欠買方之未償還貸款予以抵銷。

代價

買賣銷售股份之總代價為125百萬港元，須於完成日期以下列方式支付：

- (i) 買方須支付相當於未償還貸款之金額，以對額形式抵銷未償還貸款；及
- (ii) 買方須以現金向本公司支付餘額。

董事會函件

代價乃由買方與本公司經公平商業磋商後達致，並參考(其中包括)(i)目標集團於2019年4月30日之未經審核綜合資產淨值約人民幣93.72百萬元(相當於約105.62百萬港元)(「目標集團資產淨值」)；(ii)由估值師按投資法編製之估價(「估值」)，當中顯示該地塊及該等物業於2019年6月30日之價值為人民幣134.4百萬元(相當於約151.47百萬港元)；(iii)本通函「出售事項之理由及裨益」一節所載出售事項之理由及裨益；(iv)代價較目標集團資產淨值及目標集團經調整資產淨值(定義見下文)分別溢價約18.34%及8.98%；及(v)目標集團於截至2017年及2018年12月31日止年度所呈報之除稅前虧損釐定。鑒於上文所述，董事認為，代價屬公平合理。

估值師已採用投資法，按所得市場收益率(即回報率)將來自現有租約產生之租金收入資本化，並已就物業之復歸潛力作出適當考慮。就於估值日期屬業主自用或空置之該等部分而言，估值師透過按市場收益率並根據目前市場租金將假設租金收入資本化進行估值，並假設可按現況交吉及根據一般租期出租。投資法為估計房地產市值之三項普遍接納方法之一，一般用於為租戶以其資金成本為業主提供投資回報之物業估值。

誠如本通函附錄二的估值報告所載，月租將透過自支付予承租人之貨款中扣減應付租金及／或由承租人以現金結算。於集團重組(定義見下文)完成前，個人護理業務(定義見下文)的若干產品乃由承租人向外商獨資企業供應，供應有關貨品由承租人應付的租金抵銷。每月租金比率乃由目標公司與承租人經參考當時現行市場比率後公平磋商釐定。

代價之詳細計算過程及目標集團之資產淨值與代價之對賬

由於該地塊及該等物業為目標公司之主要資產，故為進一步評估代價對目標集團而言之公平性及合理性，本公司已委聘估值師進行估值。估值師評估於2019年6月30日之估值為人民幣134.4百萬元(相當於約151.47百萬港元)。

董事會函件

訂立出售協議時計算代價之過程載列如下：

- (i) 於2019年4月30日，根據未經審核賬目之目標集團資產淨值約人民幣93.72百萬元計算，再減經審核賬目於2019年4月30日所示目標集團所持該地塊及該等物業之賬面值約人民幣126.35百萬元，以得出目標集團於2019年4月30日之經調整負債淨值約人民幣32.63百萬元；
- (ii) 加約人民幣134.4百萬元，根據估值相當於目標公司當時持有之該地塊及該等物業之公平值總額，以得出目標集團全部股權約人民幣101.78百萬元；及
- (iii) 125百萬港元(相當於約人民幣110.91百萬元)之代價，較目標集團全部股權約人民幣101.78百萬元溢價約8.98%。

下文所載為目標集團經調整資產淨值與代價之對賬表：

	人民幣千元 概約
目標集團根據未經審核賬目於2019年4月30日之資產淨值	93,721
減：該地塊及該等物業根據未經審核賬目 於2019年4月30日之賬面值	<u>(126,346)</u>
	(32,625)
加：該地塊及該等物業根據估值報告於2019年6月30日之 公平值	<u>134,400</u>
出售事項應佔目標集團之經調整資產淨值(「經調整目標集團 資產淨值」)	<u><u>101,775</u></u>
代價	110,914
代價較經調整目標集團資產淨值之溢價	8.98%

董事會函件

先決條件

完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 買方合理信納就目標集團之資產、負債、營運及事務所作盡職審查之結果；
- (b) 本公司就出售協議及其項下擬進行之交易取得所有必需取得之同意、授權、許可及批准，並維持十足效力及生效；
- (c) 買方就出售協議及其項下擬進行之交易取得所有必需取得之同意、授權、許可及批准，並維持十足效力及生效；及
- (d) 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出售協議及其項下擬進行交易。

買方可隨時以書面豁免上文(a)項所載先決條件。倘上文所載先決條件於2019年10月31日下午四時正或本公司與買方可能協定之有關較後日期或之前尚未達成或(視情況而定)獲買方豁免，則出售協議將告停止及終止，且其後概無訂約方須承擔其項下之任何義務及責任，惟任何先前違反其條款者除外。

於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成。

完成

完成將於全部先決條件獲達成或(視情況而定)獲買方豁免當日後第十個營業日落實。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。目標公司的主要業務為投資控股。

香港公司由目標公司全資擁有，為於香港註冊成立之投資控股有限公司。

外商獨資企業目前為一間物業持有公司，為根據中國法律成立的外商獨資企業，並為香港公司之直接全資附屬公司。其主要資產為該地塊及該等物業，其由總地盤面積約40,473平方米之地塊，以及於其上總建築面積約為57,462平方米的廠房組成。根據由估值師按投資法所編製的估值，該地塊及該等物業於2019年6月30日的市值為不少於人民幣134.4百萬元(相當於約151.47百萬港元)。

外商獨資企業之主要業務為持有該地塊及該等物業(「**中國物業投資控股**」)，而本集團概無其他主要業務目前於目標集團之架構下營運。雖然目標集團之收益於截至2017年及2018年12月31日止年度分別佔本集團之收益約78.9%及約30.3%，生產及銷售保人護理產品業務(「**個人護理業務**」)為本公司截至2018年12月31日止年度之年報(「**2018年年報**」)所載之其中一項主要業務，目前正於本集團其他附屬公司旗下營運。因此，個人護理業務之業務營運將不會受到不利及不必要的影響，而個人護理業務之財務業績於完成後將繼續併入本集團。

個人護理業務指本集團的原設備製造商(「**OEM**」)業務，代其他公司生產個人護理產品(包括護膚品、幼兒及護髮)作轉售及品牌創建之用，而目標集團的主要業務為中國物業控股投資。

董事會函件

重組為本公司於2017年採納的多元策略，而集團重組（「集團重組」）已於2018年6月透過將中國物業投資控股及個人護理業務分拆為本集團旗下的個別公司架構全面完成，以令本公司可提升內部監控本集團內部資源的效率及有效性。鑒於中國製造業的勞工成本及材料成本一直上升，加上中國樓價於2017年飆升，本公司決定清晰劃分個人護理業務及中國物業投資控股，以獲得更高透明度及更清晰的企業架構。由於該物業一部分已租予本集團一間聯營公司及獨立第三方並為本集團產生年度租金收入，且該地塊及該等物業於2011年至2013年完成發展後該地塊及該等物業的公平值大幅升值，本公司將根據現行市況密切監察該地塊及該等物業的租金回報率及市場價值。

集團重組由外商獨資企業於2018年4月與青蛙王子(福建)嬰童護理用品有限公司（「青蛙王子(福建)」，於中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司）訂立重組協議（「重組協議」），據此，外商獨資企業向青蛙王子(福建)轉讓個人護理業務的生產設施（即生產廠房及所需配套以及機械及設備）、其所有權利及責任，以及與個人護理業務的生產線具體相關的資產及負債，惟該地塊及該等物業以及相關借款將由目標集團保留除外。於集團重組完成後，目標集團中止其個人護理業務，目前僅從事有關中國物業投資控股。

由於目標集團的主要業務及資產淨值過往均與個人護理業務有關，故毋須分離該地塊及該等物業的財務資料。於2018年6月，個人護理業務的法定擁有權已轉移至青蛙王子(福建)。有關財務資料的呈列於集團重組完成後更改，乃由於個人護理業務有別於中國物業投資控股。於集團重組完成及分離財務資料後，相關分部將僅反映該等與個人護理業務及中國物業投資控股各自相關的財務資料，特別是相關分部直接應佔資產及負債以及收入及開支，此將令本集團管理層提升內部監控本集團內部資源的效率及有效性。

董事會函件

下文載列目標集團之財務資料(摘錄自其根據中國公認會計原則編製截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度之未經審核財務報表)：

	截至 2017年12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元 概約	截至 2018年12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元 概約
收益	627,803	191,168
除稅前虧損	399,106	551,195
除稅後虧損	398,832	551,195

於2019年4月30日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣93.72百萬元(相當於約105.62百萬港元)。

目標集團截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度的財務資料均錄得虧損，而集團重組已於2018年6月前完成。由於集團重組於2017年尚未完成，故目標集團的財務表現及狀況主要指個人護理業務的業務分部業績。目標集團於截至2017年12月31日止財政年度錄得大額除稅後淨虧損，包括物業、廠房及設備的減值虧損約人民幣38.5百萬元。

由於集團重組於2018年6月前完成，故目標集團截至2018年12月31日止年度的財務表現反映個人護理業務於2018年上半年的財務表現。目標集團錄得虧損的主要原因乃由於物業、廠房及設備的減值虧損所致。為編製本公司截至2018年12月31日止年度的年報而言，於審閱本集團的業務後，本公司就目標集團的物業、廠房及設備進行減值評估，並概括須作出約人民幣160.4百萬元的減值虧損。減值虧損的金額乃根據物業、廠房及設備的公平值減出售成本計算，並經參考外部獨立估值師估值的估計售價。

董事會函件

由於該地塊及該等物業為目標集團的主要資產，並構成目標集團的財務表現中物業、廠房及設備的大部分減值虧損，董事會認為，大額減值虧損對本集團的財務表現構成不利影響，且不符合董事會的預期。雖然減值虧損屬非現金性質及不會對本集團的未來現金流量構成重大不利影響，董事會認為(i)該地塊及該等物業的公平值可能隨時間折舊；(ii)此為受益於中國現行相對較高的樓價之合理時間；及(iii)出售事項將令本集團可抵銷未償還貸款並增加其營運資金，並將改善本集團的流動性及強化整體財務狀況。

誠如本通函附錄二之估值報告所載，工業綜合廠房之建築物包括四幢1至6層高並於2011年至2013年期間竣工之建築物、用作倉庫、車間／研發中心及兩座宿舍，總建築面積約為54,879.29平方米。總建築面積之明細詳情列示如下：

建築物	概約 建築面積 (平方米)
2號車間(倉庫)	7,889.25
3號車間／研發中心*	36,130.74
1號及2號宿舍	<u>10,859.30</u>
總計：	<u><u>54,879.29</u></u>

(*不包括地庫之2,582.85平方米，計算容積率時不包括在內)

2號車間(倉庫)為小型倉庫，為客戶暫時儲存個人護理產品。該等向本集團下達訂單之客戶將需要提供運送詳情，包括貨品之類型及數量以及運送之指定地址。3號車間／研發中心乃由本集團用作進行個人護理業務之研發工作，主要包括設計本集團的個人護理業務之工作空間及辦公用途物業(即提供收取訂單及出具發票之客戶服務)。

董事會函件

有關建築物目前的狀況，(i)約8,300平方米之2號車間(倉庫)之一部分及3號車間／研發中心已租予本集團之聯營公司福建和潤供應鏈管理有限公司(「福建和潤」)，總租金費用約為每年人民幣966,600元(不包括水電費用以及其他公用事業開支(如適用))；及(ii)約6,000平方米之2號車間(倉庫)之一部分及3號車間／研發中心已租予獨立第三方，總租金費用約為每年人民幣396,000元(不包括水電費用以及其他公用事業開支(如適用))。

1號及2號宿舍之大部分現時由本集團用作員工宿舍，本集團免費向其於生產個人護理產品的廠房之員工提供宿舍。目前，本集團可於位於該建築物之宿舍中客納其員工。1號及2號宿舍之餘下部分乃租予獨立第三方，總租金費用約為每年人民幣103,000元(不包括水電費用以及其他公用事業開支(如適用))。約60平方米之其他土地面積乃租予獨立第三方，總租金費用約為每年人民幣36,000元(不包括水電費用以及其他公用事業開支(如適用))。

於最後實際可行日期，本集團目前僅使用該地塊及該等物業約12,230平方米的總建築面積，包括但不限於倉庫、研發中心及宿舍，其為本集團的非核心資產，且對個人護理業務的營運並不重要。倉庫為小型倉庫，為客戶暫時儲存個人護理業務的產品，而研發中心乃由本集團用作進行個人護理業務之研發工作。

此外，本集團已與買方訂立租賃協議，以租回該物業的一部分(總建築面積約為11,270平方米)，年期為三年以供其繼續使用(而本集團使用面積為960平方米的餘下部分訂有租賃協議，期限直至2021年4月30日及2021年12月31日)，年度租金開支將約為人民幣676,200元。因此，出售事項將不會對本集團營運構成任何重大影響。以對其成本及開支的影響計，本集團根據租賃協議將僅支付約人民幣676,200元的年度租金開支。

董事會函件

目標集團之股權架構

(a) 以下載列於出售協議日期及最後實際可行日期目標集團之股權架構：



(b) 以下載列完成後目標集團之股權架構：



有關買方之資料

買方為於香港註冊成立之公司，主要從事私募股權及物業投資。

買方之全部已發行股份由黃滌文先生作為Noah Trust (Asia) Limited之代名人持有，而Noah Trust (Asia) Limited為L & P Capital Fund(「該基金」)之受託人持有。該基金為受香港法律監管之單位信託，而該基金之唯一單位持有人為Swiss Life (Singapore) Pte. Ltd.(一間於新加坡註冊成立之有限公司)。Swiss Life (Singapore) Pte. Ltd.由Swiss Life International Holding AG(一間於瑞士註冊成立之有限公司)全資擁有。Swiss Life International Holding AG由Swiss Life Holding AG(一間於瑞士註冊成立之有限公司，其股份於瑞士證券交易所上市(股份代號：SLHN: SW))全資擁有。拔萃國際資產管理有限公司獲委任為該基金之管理人(「管理人」)。管理人於香港註冊成立，並根據證券及期貨條例持牌從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券買賣提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動。管理人將負責(其中包括)管理該基金之投資及相關事宜。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、其最終實益擁有人及管理人均為獨立第三方。

出售事項之理由及裨益

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、放貸、經營網上平台、買賣商品、證券投資、物業持有及投資控股以及提供餐飲服務。

誠如2018年年報所述，本集團將繼續強化、發展及開拓旗下多元化業務組合，並進一步建立可持續的投資組合。董事會認為，目標集團的財務表現未達董事會的預期。本公司一直精簡其業務，致力以較輕資產營運及較低資產負債比率、較充裕流動資金及更佳資產回報強化財務狀況。透過採納該較輕資產模式，本集團將能夠即時提高其經營靈活性、減少債務及降低對現有營運的任何不利影響。

董事會函件

茲提述本公司日期為2019年4月30日內容有關本公司收購力裕國際集團有限公司全部已發行股本80%（「主要收購」）的通函（「主要交易通函」）及本公司日期為2019年5月24日的公告。

誠如主要交易通函所載，雖然本公司於2019年4月26日（即主要交易通函的最後實際可行日期）並無訂立任何協議、安排或承諾，且並無意出售及／或縮減其現有業務及重大營運資產之規模，惟本公司一直審慎監察其業務營運，尋求以較輕資產營運及較低負債比率結構強化財務狀況以應對中國經濟增長放緩，此對本集團的傳統製造業務構成重大不利影響。

於2019年5月24日，劉家豪先生（「劉先生」）獲委任為執行董事及首席財務官。由於各董事之間的職責已明確區分，劉先生獲委派的主要職責為管理本公司的財務事宜，包括財務策劃、管理財務風險及財務報告。劉先生於此特定範疇擁有專業技能，並於企業管理、企業財務及企業秘書領域擁有逾10年經驗。

於2019年5月24日委任劉先生為執行董事及首席財務官後，劉先生對本公司的財務狀況進行更全面的審閱，並向執行委員會（「執行委員會」，由本公司於2019年5月24日成立以監察及就本公司業務的運作向董事會提出建議，包括戰略計劃及投資計劃）建議，倘出現良好機會時，本集團應考慮變現來自其於該地塊及該等物業的投資之資本收益，透過以輕資產營運精簡本集團的業務，並降低其資產負債比率。藉此，本集團可全面抵銷未償還貸款（包括應計利息），並自中國物業市場現行相對較高的樓價受益。此外，業務正持續尋求新及創新的方式，以更具效率及有效地營運。重資產業務模式可能與大額資金密切相關，於快速轉變的環境下經常證明靈活性較低。相反而言，輕資產業務模式為本集團帶來較大靈活性。

董事會函件

亦提述本公司日期為2019年8月23日的公告，內容有關建議出售網上平台業務（「建議出售事項」）。與執行委員會討論後，董事亦認為網上平台於最近兩年的財務表現及業務前景令人失望，按向本集團運作的網上平台用戶展示廣告之收益及本集團提供的營銷服務之收益計量之收益增長大跌。誠如本公司的2018年年報所載，網上平台業務為本集團貢獻總收益約人民幣11.5百萬元，較去年同期減少約45.3%；並錄得溢利約人民幣8.1百萬元，較去年同期大幅減少約50.7%。鑒於與其他享有聲望的網上平台之競爭愈趨激烈及中國經濟持續放緩，董事對網上平台業務於截至2019年12月31日止財政年度之預測收益更為悲觀。誠如上文所述，本公司一直精簡其業務，尋求以較輕資產營運及較低負債比率結構、充裕之流動性及更佳資產回報強化財務狀況。

透過執行委員會（由蔡華綸先生、周凌先生及劉先生，均為執行董事組成）批准向董事會建議進行出售事項，董事認為(i)出售事項為本集團套現現金及釋放於該地塊及該等物業的投資之價值的良機，並透過採納有關輕資產模式抵銷未償還貸款；及(ii)現行市場為本集團透過建議出售事項套現現金及釋放其於網上平台業務的投資價值之良機。

雖然本集團自完成主要收購起的財務狀況並無重大變動，惟董事會同意劉先生建議的出售事項業務計劃，並認為目前為本集團開始追求輕資產營運模式的正確時間。透過租回個人護理業務的部分生產設施以及變現該地塊及該等物業的資本收益，輕資產業務模式並不需要實體資產的大量資本投資，並令本公司以高效率的營運方式集中於透過其有限資源獲得最佳回報。此外，董事會認為，本集團於完成後可將資源集中於本集團最能獲利的業務分部以改善盈利能力。

董事會函件

經扣除估計開支後，出售事項之所得款項淨額將約為41.4百萬港元。本公司計劃應用不少於約15.4百萬港元作為員工成本、租金開支、法律及專業開支以及一般辦公室開支之一般營運資金。約26.0百萬港元之餘額將用於擴展本集團之放貸業務。然而，鑒於已識別新投資及業務機會，除上文所述的潛在投資外，出售事項之所得款項淨額可能用於其他業務機會，以達致有效的資源分配。因此，出售事項將致使本集團增加其營運資金，並將改善任何潛在業務發展的流動性。

出售協議的條款乃由本公司與買方經公平磋商後達致，且董事認為，出售協議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，目標集團將不再為本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績將不再於本公司的財務業績綜合入賬。

預期本集團將自出售事項錄得未經審核除稅前收益約18.28百萬港元，其根據總代價減(i)目標集團於2019年4月30日的資產淨值；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的實際金額將取決於目標集團於完成時的資產淨值。因此，出售事項收益淨額的確實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超過一項百分比率(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、公告及股東批准規定。

董事會函件

一般事項

本通函第EGM-1至EGM-2頁所載為股東特別大會通告，當中載有(其中包括)批准出售協議及其項下擬進行交易之決議案。

就董事作出一切合理查詢後所深知，於最後實際可行日期，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，將於股東特別大會上提呈之所有決議案須以投票方式進行表決，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之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務請填妥表格並盡早交回本公司之香港股份過戶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，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即2019年10月2日(星期三)上午九時正(香港時間)或之前)送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

董事認為，出售協議之條款乃經本公司與買方公平磋商後達致，而董事認為出售協議之條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之相關決議案。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄及股東特別大會通告之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
未來發展控股有限公司
主席兼執行董事
蔡華綸
謹啟

2019年9月16日

1. 本集團之財務概要

於下列文件披露之本集團截至2018年12月31日止三個年度之經審核綜合財務報表及本公司截至2019年6月30日止六個月之中期業績公告以及財務報表隨附附註，均於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.princefrog.com.cn/)刊載：

截至2019年6月30日止六個月之中期業績(第2至19頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0830/ltn201908301255_C.pdf

截至2018年12月31日止年度之年度報告(第68至201頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429016_C.pdf

截至2017年12月31日止年度之年度報告(第66至177頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0424/LTN20180424416_C.pdf

截至2016年12月31日止年度之年度報告(第83至170頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN20170426638_C.pdf

2. 債務聲明

於2019年7月31日(即於刊印本通函前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務包括以下各項：

	於2019年 7月31日 人民幣千元
無抵押及有擔保：	
銀行借款	55,000
已抵押及有擔保：	
其他借款	159,269
無抵押及無擔保：	
其他借款	10,000
承兌票據	13,632
	<hr/>
借款總額	<u>237,901</u>

於2019年
7月31日
人民幣千元

貸款金額須償還如下：

按要求或一年內

237,901

於2019年7月31日，銀行借款約為人民幣55,000,000元，由本集團供應商擔保，而其他借款約為人民幣142,559,000元，以本公司附屬公司全部股權作抵押，餘下借款約為人民幣16,710,000元，以本集團投資物業作抵押。

於2019年7月31日，本集團根據國際財務報告準則第16號「租賃」將租賃土地及建築物入賬為租賃負債(作為承租人)，合共為人民幣1,576,000元，由租賃按金抵押及為無擔保。

除上文所述者及除集團內公司間負債及日常業務過程中之正常應付賬款外，於2019年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之貸款資本、銀行貸款或透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金之充裕程度

董事認為，經計及現有可動用之銀行及其他借款融資、現有現金及銀行結餘以及出售事項之影響，本集團之營運資金足以應付本集團自本通函日期起計至少12個月之需求。

4. 重大不利變動

董事確認，除日期為2019年8月31日之盈利警告公告及日期為2019年8月30日的截至2019年6月30日止六個月之中期業績公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2018年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團財務及貿易前景

誠如2018年年報所載，本集團截至2018年12月31日止年度之收益約為人民幣631.22百萬元。截至2018年12月31日止年度之除稅後淨虧損約為人民幣438.96百萬元。於2018年12月31日，總資產及權益總額分別約為人民幣1,275.30百萬元及人民幣847.23百萬元。

本集團一直重新評估其資產組合，以變現現有資產之價值，原因為此將令本集團可密切監察市場狀況及趨勢，並將繼續強化其業務營運，以將其股東之投資回報最大化。董事認為，目標集團之財務表現未曾符合董事會之預期，儘管本集團一直向目標集團提供營運資金，惟其一直錄得目標集團權益持有人應佔虧損。本公司一直精簡其業務，致力以輕資產營運及較低資產負債比率、較充裕的流動資金及更佳資產回報來強化財務狀況。透過採納輕資產模式，本集團將能夠提高其營運靈活性，減少其債務及即時降低對現有營運造成的任何不利影響。

鑒於目標集團一直錄得虧損的財務業績及未如人意的表現，董事會認為，於現行市況下進行出售事項為本集團提供良機，以套現現金及釋放於該地塊及該等物業的投資之價值以及悉數結清未償還貸款。因此，此將改善本集團之現金流量及降低本公司之財務風險。於完成後，由於目標集團不再為本公司之附屬公司，本集團將不再於其投資組合中持有該地塊及該等物業。經扣除估計開支後，出售事項之所得款項淨額將約為41.4百萬港元。本公司計劃應用不少於約15.4百萬港元作為員工成本、租金開支、法律及專業開支以及一般辦公室開支之一般營運資金。約26.0百萬港元之餘額將用於擴展本集團之放貸業務。然而，鑒於已識別新投資及業務機會，除上文所述的潛在投資外，出售事項之所得款項淨額可能用於其他業務機會，以達致有效的資源分配。

誠如本公司日期為2019年8月23日之公告所述，本公司與Billionaire Asia Limited (「**Billionaire Asia**」)訂立出售協議，據此，本公司同意出售而Billionaire Asia同意收購Marvel Paramount Holdings Limited (「**Marvel Paramount**」)之51%已發行股份，總代價為40,000,000港元(「**建議出售事項**」)。Marvel Paramount及其附屬公司主要從事經營網上平台，主要包括來自展示廣告及效果廣告以及提供營銷服務(「**網上平台業務**」)的收入組成。本公司認為，網上平台業務之財務表現及業務前景於最近兩年令人失望，按向本集團運作的網上平台用戶展示廣告之收益及本集團提供的營銷服務之收益計量之收益增長大跌。誠如2018年年報所載，網上平台業務為本集團貢獻總收益約人民幣11.5百萬元，較去年同期減少約45.3%；並錄得溢利約人

人民幣8.1百萬元，較去年同期大幅減少約50.7%。鑒於與其他享有聲望的網上平台之競爭愈趨激烈及中國經濟持續放緩，董事對網上平台業務於截至2019年12月31日止財政年度之預測收益更為悲觀，並認為建議出售事項符合本公司及股東之整體利益。

於最後實際可行日期，除出售事項及建議出售事項外，本公司並無意亦無計劃訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論正式或非正式及明示或隱含)及進行磋商，藉此計劃縮減、終止或出售本公司任何餘下業務。

假設出售事項及建議出售事項完成，本集團之餘下業務將為個人護理業務、放貸、買賣商品、證券投資、物業持有及投資控股以及提供餐飲服務。

個人護理業務

於最後實際可行日期，本集團擬繼續以個人護理業務作為本集團其中一項主要收益來源。儘管如此，個人護理業務自2015年起之財務表現急轉直下。個人護理業務之收益由截至2015年12月31日止年度約人民幣913.7百萬元大幅減少至截至2018年12月31日止年度約人民幣396.1百萬元，大幅減少約56.6%。錄得大額減幅乃由於中國經濟放緩及消費者之消費習慣轉為電子商貿，而本集團之個人護理產品業務由生產變為OEM，亦導致個人護理產品之毛利減少。

同時，中國之生產業一直面對勞工成本及物料成本一直上升之挑戰，令生產商於近年趨向將業務搬遷至較低成本之地區(例如東南亞)。於謹慎之業務及經濟環境下及於(i)中國之營運成本激增；(ii)生產商持續將生產基地由中國搬遷至東南亞之趨勢；及(iii)美中兩國貿易戰升級帶來報復性關稅方面之關注，本集團一直精簡其業務，尋求以較輕資產營運及較低負債比率結構、充裕之流動性及更佳資產回報強化財務狀況。

經考慮(i)個人護理業務於近年之整體表現一直變差；(ii)改善個人護理業務之生產效率需要龐大資本開支；(iii)中國生產業面對之挑戰日益增加；及(iv)美中兩國貿易戰升級帶來報復性關稅對環球經濟構成之不確定性，本公司將考慮本公司於日後是否仍需要為個人護理業務投入更多資源。

放貸

自於2016年第四季起開展放貸業務起，本集團之放貸業務呈現急速增長。誠如2018年年報所載，放貸業務分部於截至2018年12月31日止年度產生約人民幣35.9百萬元之利息收入，較去年同期增加約12.9%（截至2017年12月31日止年度之利息收入約為人民幣31.8百萬元），並於截至2018年12月31日止年度錄得分部溢利約人民幣4.7百萬元，較截至2017年12月31日止年度約人民幣3.1百萬港元之分部溢利增加約50.6%。

於2018年12月31日，本集團擁有尚未償還的(i)無抵押貸款約人民幣62.5百萬元，其平均實際年利率為約35.5厘，年期介乎6至120個月；(ii)按揭貸款約人民幣108.4百萬元，其平均實際年利率為約17.5厘，年期介乎1至240個月。本集團授出的按揭貸款通常由按揭、股份押記或資產押記擔保。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。

放貸業務以穩定速度逐步增長，並具有相對大之貸款組合。本公司謹慎評估借款人，當中包括彼等之還款能力、專業背景及財務狀況。然而，作為風險管理活動一環，本公司無意進一步擴充個人貸款及按揭貸款組合。儘管如此，本集團目前正探索透過參與中國之財務融資業務（董事認為涉及之風險較低）擴充其放貸業務之機會。於最後實際可行日期，本公司經已設立公司架構，目前正處於內部討論及策劃執行該業務計劃之階段。本公司亦已接觸潛在戰略業務夥伴，惟本公司尚未訂立具法律約束力的協議及／或合約。

除如上文所述參與中國的融資租金業務外，本公司尚未識別任何其他潛在商機。倘本公司於日後決定向此業務機會分配更多資源，本公司可能適時向客戶進一步推廣及提供有關服務以擴充客戶基礎，並將繼續遵守所有適用上市規則。

買賣商品

本集團之買賣商品分部於截至2018年12月31日止年度為本集團貢獻約人民幣182.9百萬元之總收益，較截至2017年12月31日止年度錄得之收益約人民幣171.4百萬元增加6.7%。有關升幅乃主要由於向國內電子產品代理商及零售商銷售電子產品及其他電子元器件之交易金額增加。然而，買賣商品業務於截至2018年12月31日止年度錄得約人民幣16.6百萬元之虧損。

分部溢利減少乃主要由於(i)本公司因競爭激烈及電子產品之平均售價下降而未能將採購成本之所有增幅轉嫁予客戶；及(ii)中國經濟因中國經濟增長放緩而充滿挑戰。此外，由於環球經濟波動及客戶需求疲弱，故導致營商環境不利。本公司預計，買賣商品行業將經歷充滿挑戰之環境，並將繼續採用嚴格之成本控制措施，而非進一步擴大買賣商品業務之敞口。

證券投資

於2019年6月30日，本集團擁有證券投資組合約人民幣12.1百萬元(全部均為香港上市股本證券)及非上市投資基金約人民幣23.5百萬元。本公司認為，本集團證券投資業務之整體表現未如理想。儘管股市於2018年強勢反彈，本集團於截至2018年12月31日止年度錄得來自證券投資業務之公平值虧損約人民幣74.9百萬元及已變現投資虧損人民幣3.5百萬元。此外，截至2019年6月30日止六個月，本集團持續錄得未變現虧損淨額約人民幣38.9百萬元及已變現虧損淨額約人民幣4.4百萬元。本公司可能考慮變現其於上市證券及私人非上市基金之部分或全部投資，惟視乎股市氣氛而定，而股市氣氛預期仍波動不穩且極容易不斷變化及不可預測之經濟因素(例如利率變動、經濟表現、通脹及流動性)之影響。本公司將不時密切監察金融市場，並可能作出迅速回應以於本公司認為投資回報最大化時把握該等機會。

物業持有及投資控股

於最後實際可行日期，本集團已投資位於香港元朗之地塊及物業以及位於香港長沙灣之工業物業。由於缺乏土地供應，本集團對香港之物業市場發展保持樂觀，故一直於香港物色潛在物業投資及發展機遇。本公司目前擬將建於香港元朗並由本集團持有的所有地塊之物業拆除，並將重新發展有關土地。為重新發展上述地塊，已向香港政府作出相關申請。據董事所深知、全悉及確信，取得香港政府之相關批准並無法律阻礙。本公司仍正等待香港政府之批准。

另一方面，本公司擬透過投資於東南亞市場分散其物業持有組合。本公司認為，與更為發展成熟之國家相比，東南亞之物業市場正處於初步早期發展階段，而本集團可自該等地區之建議物業投資之租金收入及資產價值升值產生良好回報。於最後實際可行日期，本公司尚未物色到任何潛在項目，而本公司將密切監察東南亞市場內之任何投資機會。

提供飲食服務

誠如本公司日期為2019年4月30日之通函所述，董事會認為香港飲食服務行業的需求高企，而董事認為本公司收購飲食服務業務可進一步於香港參與提供飲食服務之增長機會。

於完成收購飲食服務業務後，飲食服務之財務表現一直穩定增長，而香港飲食服務之未來前景仍然大有可為。雖然飲食服務行業亦受到中國及本地經濟狀況、一般就業率及消費模式所影響，本集團提供飲食服務滿足地方民生需求，與本集團個人護理產品及買賣商品之其他業務分部相比較不依賴中國市場。飲食服務之大部分收入乃透過向知名品牌連鎖店舖、酒店餐廳及超級市場等之現有客戶批發急凍肉類所得。憑藉強大之客戶網絡，此為本集團提供穩定收入來源，以將本集團的財務表現之經濟波動影響減低。

此外，誠如本公司日期為2019年7月19日之公告所載，本公司已與業主訂立5年期之租賃協議，以租賃多層集裝箱貨運站供發展提供急凍倉庫服務業務之用，董事會認為有關服務令本公司可與飲食服務業務達致協同效應。

鑒於中國經濟增長放緩，本公司對其生產個人護理產品的廠房之產能使用率保持審慎態度，同時本公司認為飲食服務透過擴展其業務規模之最佳投資策略將可令本集團業務維持穩定發展。

於最後實際可行日期，本集團有意投放更多資源於飲食服務，並將繼續對飲食服務之財務表現進行財務審閱，以尋找日後遇到之任何商機。

鑒於上文所述並有見及出售事項將為餘下集團產生財務資源及降低其債務，從而令餘下集團可專注於其他業務分部，故董事認為餘下集團之財務及貿易前景樂觀。

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2019年6月30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：

有關：青蛙王子(中國)日化有限公司持有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號之地塊及建築物

吾等按照未來發展控股有限公司(下文統稱「貴公司」)向吾等發出之指示，對標題所示 貴公司全資附屬公司青蛙王子(中國)日化有限公司(以下統稱為「貴集團」)持有之物業(下文統稱「該物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2019年6月30日(下文統稱「估值日期」)現況下之價值之意見。

吾等理解本估值文件將由 貴公司就建議出售(以下稱為「出售事項」)作披露用途。另外，吾等了解吾等之報告將載入 貴公司就出售事項而刊發之通函。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中確定受估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之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，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易所得之估計款額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(2017年版本)以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12條所載之規定。

估值方法

為部分持作投資及部分持作自用之該物業估值時，吾等已採用投資法，按所得市場收益率(即回報率)將來自現有租約產生之租金收入資本化，並已就該物業之復歸潛力作出適當考慮。就於估值日期屬業主自用或空置之該等部分而言，吾等透過按市場收益率並根據目前市場租金將假設租金收入資本化進行估值，並假設可按現況交吉及根據一般租期出租。

投資法為估計房地產市值之三項普遍接納方法之一，一般用於為租戶以其資金成本為業主提供投資回報之物業估值。

估值假設

吾等之估值乃假設在公開市場按現況出售該物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響該物業價值之類似安排而獲益。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，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無計及所評估物業之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等已假設，除另有說明者外，該物業在建築、佔用及使用上已完全符合及並無違反所有條例。吾等已進一步假設，除另有說明者外，吾等據此進行估值之有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供業權文件及 貴公司有關中國法律之法律顧問福建英合律師事務所(下文統稱「中國法律顧問」)就該物業業權及權益編製的日期為2019年9月11日的法律意見副本。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。所有文件及契約僅供參考。

於估值過程中，吾等依賴 貴公司及中國法律顧問出具有關該物業業權及權益的意見。吾等對屬於法律性質之事宜概不承擔責任，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。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情況是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合進行任何未來發展，吾等亦無進行任何環境調查。吾等之估值乃按該等方面均令人滿意，且於施工期間不會產生非經常開支或延誤為基準。

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 貴公司提供的資料，並接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、建築物之竣工日期、佔用詳情、租賃詳情、該物業之用途、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜給予吾等之意見。

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便達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值反映估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，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，若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。吾等不會就本報告全部或任何部分之內容對任何第三方承擔任何責任。

貨幣

除另有指明者外，隨附之估值報告所列之所有貨幣金額均以人民幣列值。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後均無於 貴集團、該物業或本函件報告之價值中擁有權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
中環荷里活道32號
建業榮基中心2005-2006室
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(產業測量組)
註冊商業估值師
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

2019年9月16日

附註：

1. 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發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通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在香港物業估值方面積逾35年經驗，並在中國及亞太區物業估值方面積逾25年經驗。
2. 岑志強先生曾於2019年8月17日視察該物業。

估值證書

於2019年
6月30日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值										
青蛙王子(中國)日化有限公司持有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號之地塊及建築物	<p>該物業包括四幢建築物，位於由兩幅土地組成的用地，總登記面積約為40,473.40平方米，位於藍田經濟開發區梧橋北路北面。</p> <p>工業綜合廠房的建築物包括四幢1至6層高並於2011年至2013年期間竣工之建築物，用作倉庫、車間／研發中心及兩座宿舍，總建築面積約為54,879.29平方米。總建築面積之明細詳情列示如下：</p>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約為16,972平方米及總土地面積為60平方米之部分受限於一份服務協議及九份租約，最遲1份於2035年11月30日到期，每月總租金／服務費收入為人民幣129,860元(見下文附註(5))。</p>	<p>人民幣 134,400,000元</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物</th> <th>概約建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2號車間(倉庫)</td> <td>7,889.25</td> </tr> <tr> <td>3號車間／研發中心*</td> <td>36,130.74</td> </tr> <tr> <td>1號及2號宿舍</td> <td>10,859.30</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>54,879.29</td> </tr> </tbody> </table>	建築物	概約建築面積(平方米)	2號車間(倉庫)	7,889.25	3號車間／研發中心*	36,130.74	1號及2號宿舍	10,859.30	總計：	54,879.29	<p>該物業之其餘部分乃由 貴集團佔用作生產用途。</p>	
建築物	概約建築面積(平方米)												
2號車間(倉庫)	7,889.25												
3號車間／研發中心*	36,130.74												
1號及2號宿舍	10,859.30												
總計：	54,879.29												
	<p>(*不包括地庫之2,582.85平方米，計算容積率時不包括在內)</p>												
	<p>該物業之土地使用權已授予作工業用途，年期於2059年2月25日屆滿。</p>												

附註：

- 根據日期為2016年7月28日之一份不動產權證書閩(2016)龍文區不動產權第0000330號，該物業內19,943.60平方米之土地面積連同總建築面積為18,748.55平方米之三幢建築物之土地使用權歸屬於青蛙王子(中國)日化有限公司(下文統稱「青蛙王子(中國)」)。
- 根據日期為2017年4月20日之一份不動產權證書閩(2017)龍文區不動產權第0001211號，該物業內20,529.80平方米之土地面積連同總建築面積為36,130.74平方米之一幢建築物之土地使用權歸屬於青蛙王子(中國)。
- 上述證書列明，該物業之土地使用權年期於2059年2月25日屆滿，作工業用途。
- 吾等獲 貴公司告知，青蛙王子(中國)為 貴公司之間接全資附屬公司。

- (5) 吾等已獲 貴公司告知，租賃協議／服務合約包括以下集團間租約／服務合約：
- (a) 建築面積為7,800平方米的2號車間(倉庫)之一部分受以福建和潤供應鏈管理有限公司(為 貴公司擁有30%之聯營公司)為受益人之倉貯服務合約所規限，期限於2019年7月31日屆滿，服務費為每月人民幣78,000元。
 - (b) 建築面積為800平方米的3號車間／研發中心2樓之一部分乃租予青蛙王子(福建)嬰童護理用品有限公司(為 貴公司之間接全資附屬公司)，期限於2021年4月30日屆滿，租金為每月每平方米人民幣5元(不包括所有水電費用及管理費)。月租將透過自支付予承租人之貨款中扣減應付租金結算。
 - (c) 建築面積為500平方米的3號車間／研發中心3樓之一部分乃租予福建和潤供應鏈管理有限公司(為 貴公司擁有30%之聯營公司)，期限於2035年7月30日屆滿，租金為每月每平方米人民幣5元(不包括所有水電費用及管理費)。月租將透過自支付予承租人之貨款中扣減應付租金結算。
 - (d) 建築面積為500平方米的3號車間／研發中心4樓之一部分乃租予青蛙王子(福建)電子商務有限公司(為 貴公司之間接全資附屬公司)，期限於2021年12月31日屆滿，租金為每月每平方米人民幣5元(不包括所有水電費用及管理費)。月租將透過自支付予承租人之貨款中扣減應付租金結算。
- (6) 吾等已獲 貴公司進一步告知，附註上文(5)(b)至(d)所述之應付租金結算已由2018年年中起改為現金付款。
- (7) 中國法律顧問之意見概括如下：
- (a) 青蛙王子(中國)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。
 - (b) 該物業之現況乃符合其核准用途。
 - (c) 該物業部分乃受多份法律上有效及對訂約方雙方均有約束力之租約／服務合約所規限。
 - (d) 該物業目前並無抵押予第三方，而青蛙王子(中國)並無與第三方簽訂任何有關轉讓、出售或抵押該物業的任何或全部部分之協議。
 - (e) 該物業及其擁有權屬不涉及任何查封、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。
- (8) 為該物業估值時，按建築面積基準計，吾等已假設該物業每月每平方米之單位租金約為人民幣10元，而收益率為4.75%。然而，由於該物業部分現時受限於多份租約，吾等已按3%或4.25%之較低收益率(視乎租約之年期)將現有租約項下相關租約的餘下期間之租金收入資本化，以反映收入之保障。於吾等之估值過程中，吾等已參考於鄰近地區且與該物業特徵相似的銷售及租賃物業之要約。按建築面積基準計，類似物業之價格及月租分別介乎人民幣1,900元至人民幣3,300元及人民幣8元至人民幣11元。可資比較物業顯示之收益率介乎約4%至5%。於作出適當調整後，吾等假設之單位租金及收益與相關可資比較物業一致。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函之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、確信及盡悉，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致令本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團的證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士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、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入於該條所述登記冊內之權益；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

於相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持相關 股份數目	佔權益之 概約百分比
李周欣先生	實益擁有人	1,480,000	0.08%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及彼等之聯繫人士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)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入於該條所述登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，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。

3. 董事於合約及資產之權益

於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2018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)直至最後實際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

於最後實際可行日期，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實際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

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，概無董事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. 董事服務合約

於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何其他重大訴訟或索償，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：

名稱	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

於最後實際可行日期，上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函刊印之形式及涵義轉載其函件或意見及／或引述其名稱及意見，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司持有任何股權且並無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司自2018年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核報表之編製日期)以來所收購、出售或承租，或本集團任何成員公司建議收購、出售或承租之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) 本公司全資附屬公司Cheer Winner Investment Limited訂立日期為2017年9月21日之買賣協議，以自一名獨立第三方收購得發置業有限公司全部股權，代價總額為13,500,000港元；

- (ii) 本公司與力裕國際集團有限公司訂立日期為2018年11月15日之認購協議，據此，本公司認購力裕國際集團有限公司發行本金額為8,000,000港元之可換股債券；
- (iii) 本公司直接全資附屬公司Elegant Empire Investment Limited與Avis Glory Limited訂立日期為2017年11月24日之合營協議內容有關成立合營公司，以於中國從事甜品及果汁飲料之製造與銷售；
- (iv) 本公司(作為發行人)與結好證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為2018年6月12日之配售協議(「配售協議」)，以按配售價每股0.130港元配售最多231,687,000股股份；
- (v) 日期為2018年6月15日之配售協議之補充協議，以修訂配售協議之截止日期；
- (vi) 本公司間接全資附屬公司青蛙王子(中國)日化有限公司(作為賣方)與絲耐潔(福建)口腔健康科技有限公司(作為買方)訂立日期為2018年6月30日之出售協議，以購買福建愛潔麗有限公司80%股權，代價總額為人民幣12,000,000元；
- (vii) 本公司(作為買方)與百勝貿易有限公司(作為賣方)訂立日期為2019年3月1日之買賣協議，據此，本公司同意購買力裕國際集團有限公司之80%股權，總代價為42,000,000港元；
- (viii) 本公司(作為發行人)與萬德資本有限公司(作為配售代理)訂立日期為2019年6月18日之配售協議，以按配售價每股0.136港元配售最多220,000,000股股份；
- (ix) 出售協議；及
- (x) 本公司(作為賣方)與Billionaire Asia Limited(作為買方)訂立日期為2019年8月23日之出售協議，據此，本公司同意銷售而本公司同意收購Marvel Paramount Holdings Limited之51%已發行股份，總代價為40,000,000港元。

9. 一般事項

- (i) 本通函之中英文版如有歧義，概以英文版為準。
- (ii) 本公司之公司秘書為劉家豪先生，彼為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的會員。
- (iii) 本公司之註冊辦事處為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荷李活道32號建業榮基中心2005-2006室。
- (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

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止之正常營業時間內於本公司總部及主要營業地點(地址為香港中環荷李活道32號建業榮基中心2005-2006室)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 董事會函件，其全文載於本通函第5至20頁；
- (iii) 本公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年之年報以及本公司截至2019年6月30日止六個月之中期業績；
- (iv) 載於本通函附錄二之該地塊及該等物業之估值報告；
- (v) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述書面同意書；
- (vi) 本附錄「8.重大合約」一段所述重大合約；及
- (vii) 本通函。

股東特別大會通告

Future Development 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2019年10月4日(星期五)上午九時正假座中華人民共和國福建省廈門市大嶼島環嶼南路168號廈門國貿金門灣大酒店二樓金門灣廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司(作為賣方)與Frankinton Technology Limited (作為買方)訂立日期為2019年7月10日之協議(「出售協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)按總代價125,000,000港元出售隆晟興投資控股有限公司全部已發行股本及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事採取一切必要或有利的步驟以執行及/或落實出售協議及據此擬進行之交易。」

承董事會命
未來發展控股有限公司
主席兼執行董事
蔡華綸

香港，2019年9月16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

荷李活道32號

建業榮基中心

2005-2006室

股東特別大會通告

附註：

- a. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司任何股東，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股東。持有本公司兩股或以上股份之股東可委任超過一名代表，代其出席及投票。倘就此委任多於一名代表，則委任書上須註明各受委代表所代表之有關股份數目及類別。
- b. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明之授權書或授權文件副本，須盡快並無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2019年10月2日(星期三)上午九時正(香港時間))送達本公司於香港之股份過戶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，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，有關代表委任表格會被視作已撤回。
- c. 為確定有權出席大會並於會上投票之股東，本公司將於2019年10月3日(星期四)及2019年10月4日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。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不遲於2019年10月2日(星期三)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶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，以辦理登記手續。