

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。

## **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)

### **有關租賃協議之 須予披露交易**

#### **租賃協議**

董事會宣佈，於2019年7月19日，承租人(為本公司一間間接全資附屬公司)與業主就租賃該物業訂立租賃協議。

#### **上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，就根據租賃協議租賃該物業而言，本公司將於其資產負債表確認使用權資產的價值。因此，就上市規則而言，根據租賃協議的租賃交易將被視為承租人的資產收購。

由於上市規則第14.07條項下有關租賃協議項下該物業的使用權合計價值的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東的批准規定。

董事會宣佈，於2019年7月19日，承租人(為本公司一間間接全資附屬公司)與業主就租賃該物業訂立租賃協議，有關詳情載列如下：

## 租賃協議

日期： 2019年7月19日

訂約方： 業主： 亞洲貨櫃物流中心香港有限公司

承租人： 大中華冷鏈物流有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業： 包括多層集裝箱貨運站的樓宇之若干部分，位於香港新界葵涌葵涌三號貨櫃碼頭亞洲貨櫃物流中心第二期二樓2001至2004西翼。

可出租面積： 約25,258平方呎

免租期： 由2019年8月1日至2019年8月31日(包括首尾兩天在內)及由2020年8月1日至2020年8月31日(包括首尾兩天在內)。承租人須負責於免租期內的管理費、政府差餉、地租、水電費及所有其他支銷。

期限： 五年，由2019年8月1日開始，並於2024年7月31日屆滿(包括首尾兩天在內)。

用途： 處理貯存及分銷已進口或擬出口或轉入或轉出香港的商品。

月租：由2019年8月1日至2022年7月31日期間(包括首尾兩天在內)為每月479,902港元以及由2022年8月1日至2024年7月31日期間(包括首尾兩天在內)為每月530,418港元。每月租金須預先支付，且不包括管理費、政府差餉、地租、水電費及所有其他支銷(須由承租人自行承擔)。

管理費：每月50,516港元，須預先支付，且須由業主不時審查及修訂。

按金：須於簽立租賃協議後或於接管該物業前(以較早者為準)支付1,677,174港元(相當於三個月的租金)(包括管理費、政府差餉及地租)。

額外151,548港元，作為按金因租金上升的補足金額，須於2022年7月1日或之前支付。

須於簽立租賃協議後支付所持按金530,418港元，而所持按金將用作繳足部分應付的租金及管理費。

租賃協議項下應由承租人向業主支付的租金乃經參考具相似用途的物業之現行市場租金、佔地面積及地點後由業主與承租人公平磋商釐定。

## 有關訂約方之資料

### 業主

業主為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事倉庫及辦公室租賃。

### 承租人

承租人為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。承租人主要從事提供急凍倉庫服務。

### 訂立租賃協議之理由及裨益

本公司之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。

茲提述本公司日期為2019年4月30日之通函。於2019年3月1日，百勝與本公司訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及百勝有條件同意出售力裕國際全部已發行股本80%，代價為42,000,000港元(可予調整)。力裕國際及其附屬公司主要從事提供餐飲服務，包括買賣農產品，例如急凍肉類。上述收購於2019年5月29日完成。

該物業位於葵涌貨櫃碼頭(即全球主要國際貨櫃碼頭之一)。由於本集團正計劃發展提供急凍倉庫服務業務，董事認為，該物業的規模及位置適合本集團的現行業務需要，並與本集團的發展策略一致。此外，租賃協議的租金乃參考類似用途、樓面面積及位置的物業之現行市場租金釐定。

經考慮上文所述，董事認為，租賃協議的條款屬公平合理，且該等交易乃按正常商業條款於本集團正常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，就根據租賃協議租賃該物業而言，本公司將於其資產負債表確認使用權資產的價值。因此，就上市規則而言，根據租賃協議的租賃交易將被視為承租人的資產收購。

由於上市規則第14.07條項下有關租賃協議項下該物業的使用權合計價值的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東的批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於本公司及本公司董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人及與彼等概無關連的獨立第三方
「業主」	指	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百勝」	指	百勝貿易有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「該物業」	指	包括多層集裝箱貨運站的樓宇之若干部分，位於香港新界葵涌葵涌三號貨櫃碼頭亞洲貨櫃物流中心第二期二樓2001至2004西翼
「力裕國際」	指	力裕國際集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	業主與承租人就租賃該物業訂立日期為2019年7月19日的租賃協議

「承租人」	指	大中華冷鏈物流有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比。

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7月19日

於本公告日期，董事會包括(i)三名執行董事，即蔡華綸先生、周凌先生及劉家豪先生；(ii)一名非執行董事李周欣先生；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。