

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。



ZO FUTURE GROUP

大象未來集團

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2309)

重續有關租賃位於柬埔寨之該等物業 之持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東

之獨立財務顧問

銀豐環球投資有限公司



謹此提述本公司日期為2018年8月28日及2021年4月21日之公告，以及本公司日期為2018年11月20日及2021年5月28日之通函，內容有關(其中包括)總租賃協議及補充協議項下擬進行之持續關連交易。

重續持續關連交易

於2018年8月28日，Celestial Fame與永聚訂立總租賃協議，據此，Celestial Fame同意將該等物業出租(或促使出租)予永聚，為期三年。

於2021年4月21日，Celestial Fame與永聚訂立補充協議，據此，Celestial Fame及永聚同意(其中包括)重續總租賃協議，由2021年7月1日起為期三年。

董事會宣佈，於2024年4月26日(交易時段後)，Celestial Fame(本公司之間接全資附屬公司)與永聚(主要股東)訂立附函，據此，Celestial Fame及永聚有條件同意(其中包括)重續經修訂租賃協議，由2024年7月1日起為期三年。

上市規則之涵義

由於永聚於附函日期為擁有已發行股份約24.95%權益之主要股東，為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，附函項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於有關年度上限之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故年度上限及附函項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准之規定。

概無董事於附函及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)。

於本公告日期，永聚是GRED之全資附屬公司，而GRED由Vong Pech先生全資擁有，永聚擁有已發行股份約24.95%權益。因此，Vong Pech先生及其聯繫人(包括GRED及永聚)將會於股東特別大會上就批准附函及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。就董事所深知、全悉及確信，除本公告所披露者外，於本公告日期，概無其他股東將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就附函之條款及其項下擬進行之交易(包括年度上限)(i)是否公平合理；(ii)是否於本集團之日常業務中按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並在考慮獨立財務顧問的建議後，就在股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

銀豐環球投資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)董事會函件,當中載有附函及其項下擬進行交易之進一步詳情;(ii)獨立董事委員會函件;(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件;(iv)股東特別大會通告;及(v)上市規則所規定其他資料之通函,預期將於本公告日期起計15個營業日(具有上市規則賦予該詞之涵義)內寄發予股東。

附函須待本公告所述之先決條件獲達成後,方可作實。現時不能確保任何該等先決條件將可獲達成。因此,附函項下擬進行之交易未必一定進行。故此,股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

謹此提述本公司日期為2018年8月28日及2021年4月21日之公告,以及本公司日期為2018年11月20日及2021年5月28日之通函,內容有關(其中包括)總租賃協議及補充協議項下擬進行之持續關連交易。

重續持續關連交易

於2018年8月28日,Celestial Fame與永聚訂立總租賃協議,據此,Celestial Fame同意將該等物業出租(或促使出租)予永聚,為期三年。

於2021年4月21日,Celestial Fame與永聚訂立補充協議,據此,Celestial Fame及永聚同意(其中包括)重續總租賃協議,由2021年7月1日起為期三年。

董事會宣佈,於2024年4月26日(交易時段後),Celestial Fame(本公司之間接全資附屬公司)與永聚(主要股東)訂立附函,據此,Celestial Fame及永聚有條件同意(其中包括)重續經修訂租賃協議,由2024年7月1日起為期三年。

附函

附函之主要條款概述如下：

- 日期：2024年4月26日
- 訂約方：(1) Celestial Fame，作為出租人；及
(2) 永聚，作為承租人
- 主題事項：Celestial Fame已有條件同意出租或促使出租該等物業予永聚
- 年期：由2024年7月1日起計為期三(3)年，有關年期可由Celestial Fame及永聚協定再予重續。
- 先決條件：Celestial Fame與永聚根據附函履行彼等各自之責任須受限於及待下列條件獲達成後，方可作實：
- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准附函及其項下擬進行之交易；及
 - (2) 已就附函項下擬進行之交易及落實其項下擬進行之交易及與之相關之所有其他事項取得任何適用司法管轄區之所有相關部門之所有必須同意、批准及授權。

倘若上述任何先決條件未能於最後截止日期下午五時正(香港時間)之前獲達成，則附函將告無效及不再具有效力，且在不影響任何有關訂約方就先前違約行為擁有之權利的情況下，任何一方毋須根據附函或就附函向任何其他方承擔任何進一步責任。

除上述者外，經修訂租賃協議之其他條款及條件(包括但不限於該等物業之租金)將繼續具有十足效力及作用。該等物業之租金將繼續如下所載：

租金：每月每平方米15美元，該樓宇及整批物業之每月總租金分別為85,118.85美元及215,941.95美元。因此，該樓宇及整批物業之每年總租金分別相等於約1,022,000美元(相當於約7,972,000港元)及約2,591,000美元(相當於約20,210,000港元)。

該等物業之整體租金乃由訂約方根據一般商業條款於日常業務過程中按公平原則磋商釐定，並參考經修訂租賃協議項下現行租金及獨立估值師就柬埔寨類似地區之類似物業之現時市場租金所釐定之市場租金。

歷史交易金額及年度上限

經修訂租賃協議項下之現有年度上限及經修訂租賃協議項下於截至2022年及2023年6月30日止年度之歷史交易金額，以及截至2024年6月30日止年度之預期已收及應收金額載列如下：

| | 截至6月30日 | | |
|-----------|------------|-----------|-----------|
| | 截至6月30日止年度 | | 止年度 |
| | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| | 美元 | 美元 | 美元 |
| 現有年度上限 | 3,613,000 | 3,613,000 | 3,613,000 |
| 已收或應收年度租金 | 3,613,000 | 3,613,000 | 3,613,000 |

本集團已密切監察經修訂租賃協議項下之交易金額，有關金額於截至2023年6月30日止兩年各年並無超過歷史年度上限。於本公告日期，於截至2024年6月30日止年度，經修訂租賃協議項下之交易並無及預期將不會超過年度上限。

截至2025年、2026年及2027年6月30日止年度，附函項下擬進行持續關連交易之年度上限載列如下：

| | 截至6月30日止年度 | | |
|------|-------------|-------------|-------------|
| | 2025年 美元 | 2026年 美元 | 2027年 美元 |
| 年度上限 | 3,613,000 | 3,613,000 | 3,613,000 |

年度上限乃參考上述歷史交易金額及現時市場租金而釐定。

有關訂約方之資料

本公司

本公司是一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本集團主要從事(其中包括)於英國經營一家職業足球球會及其他相關業務、新能源汽車及相關業務以及物業投資。

Celestial Fame

Celestial Fame是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。Celestial Fame的主要業務為物業投資。

永聚

永聚是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及GRED之全資附屬公司。GRED是一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，從事物業發展業務，於本公告日期由Vong Pech先生全資擁有。永聚之主要業務為投資控股。

於本公告日期，永聚為擁有已發行股份約24.95%權益之主要股東及根據上市規則為本公司之關連人士。

進行該等交易之理由及裨益

由於附函於本集團之日常及正常業務過程中訂立，故本公司相信，出於下列原因，本公司將可受惠於附函項下之擬進行交易：(i)本集團將賺取按現行市場費率計算之租金穩定收入來源；及(ii)於該等物業內經營業務相關之所有成本及風險將由承租人永聚承擔。

獨立估值師已根據可資比較物業之市場租金資料向本集團提供有關該等物業目前租金之意見。就附函項下擬進行交易應收之租金屬公平合理，並與柬埔寨類似地點之類似物業之現行市場租金一致。

經考慮上文所述後，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見）認為：

- (1) 附函之條款及條件屬公平合理；
- (2) 附函乃由訂約方按公平原則磋商釐定，屬一般商業條款及於本集團之日常及正常業務過程中進行；
- (3) 年度上限屬公平合理；及
- (4) 附函項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於永聚於附函日期為擁有已發行股份約24.95%權益之主要股東，為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，附函項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於有關年度上限之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故年度上限及附函項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准之規定。

概無董事於附函及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准附函及其項下擬進行之交易（包括年度上限）。

於本公告日期，永聚是GRED之全資附屬公司，而GRED由Vong Pech先生全資擁有，永聚擁有已發行股份約24.95%權益。因此，Vong Pech先生及其聯繫人(包括GRED及永聚)將會於股東特別大會上就批准附函及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。就董事所深知、全悉及確信，除本公告所披露者外，於本公告日期，概無其他股東將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就附函之條款及其項下擬進行之交易(包括年度上限)(i)是否公平合理；(ii)是否於本集團之日常業務中按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並在考慮獨立財務顧問的建議後，就在股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

銀豐環球投資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有附函及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則所規定其他資料之通函，預期將於本公告日期起計15個營業日(具有上市規則賦予該詞之涵義)內寄發予股東。

附函須待本公告所述之先決條件獲達成後，方可作實。現時不能確保任何該等先決條件將可獲達成。因此，附函項下擬進行之交易未必一定進行。故此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|------------------|---|---|
| 「經修訂租賃協議」 | 指 | 經補充協議予以修訂之總租賃協議 |
| 「年度上限」 | 指 | 附函項下擬進行之交易於截至2027年6月30日止三個年度之建議年度上限 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「整批物業」 | 指 | 由本集團擁有於金邊壹號內並構成其中一部份之物業，包括(i)與公寓主樓相鄰之2層高商業裙樓之一部份，銷售面積約為6,247.34平方米；及(ii)金邊壹號C座，總銷售面積約為8,148.79平方米 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「該樓宇」 | 指 | 由本集團擁有於金邊壹號內作商業用途之樓宇，總建築面積約為5,674.59平方米 |
| 「柬埔寨」 | 指 | 柬埔寨王國 |
| 「Celestial Fame」 | 指 | Celestial Fame Investments Limited，更多詳情載於本公告「有關訂約方之資料－Celestial Fame」一節 |
| 「本公司」 | 指 | 大象未來集團(股份代號：2309)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將舉行以考慮及酌情批准附函及其項下擬進行交易(包括年度上限)之股東特別大會 |
| 「永聚」 | 指 | 永聚有限公司，更多詳情載於本公告「有關訂約方之資料—永聚」一節 |
| 「GRED」 | 指 | Graticity Real Estate Development Co., Ltd.，一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，由Vong Pech先生全資擁有，主要從事物業發展業務 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成之董事會屬下之獨立委員會，其成立目的為就附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 銀豐環球投資有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之獨立財務顧問 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「獨立股東」 | 指 | 除上市規則規定須於股東特別大會上就批准附函及其項下擬進行交易放棄投票者以外之股東 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 捷評資產顧問有限公司，本集團委聘之獨立估值師 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 2024年7月31日（或Celestial Fame及永聚可能書面協定之其他日期） |
| 「總租賃協議」 | 指 | Celestial Fame與永聚所訂立日期為2018年8月28日之總租賃協議 |
| 「金邊壹號」 | 指 | 由GRED在柬埔寨發展之物業發展項目，有關詳情已於本公司日期為2017年10月31日之通函內披露 |
| 「該等物業」 | 指 | 該樓宇及整批物業之統稱 |
| 「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0.25港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「附函」 | 指 | Celestial Fame與永聚所訂立日期為2024年4月26日之附函 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |

| | | |
|--------|---|--|
| 「補充協議」 | 指 | Celestial Fame與永聚所訂立日期為2021年4月21日之補充協議 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |

承董事會命
大象未來集團
主席
趙文清

香港，2024年4月26日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事趙文清先生(主席)、黃東風先生(行政總裁)、姚震港先生及郭洪林博士；非執行董事蘇家樂先生；及獨立非執行董事潘治平先生、梁碧霞女士及楊志達先生。

就本公告而言，已採用1.00美元兌7.80港元之匯率(如適用)進行貨幣換算。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何港元或美元金額已經、可能已經或可能以該匯率進行兌換。

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。