

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公告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。



世大控股有限公司
GREAT WORLD COMPANY HOLDINGS LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：8003)

主要交易
出售目標公司

買賣協議

於二零二五年六月二十三日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，代價為1港元。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，目標集團之財務業績、資產及負債將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

GEM上市規則之涵義

由於出售事項之最高百分比率超過25%但低於75%，根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等之聯繫人士於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)目標物業之估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)GEM上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二五年七月三十一日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製載入通函之相關資料。

本公司股東及有意投資者務請注意，買賣協議及其項下擬進行之出售事項須待達成買賣協議項下之條件後方可作實，因此不一定會繼續進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於二零二五年六月二十三日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之銷售股份，代價為1港元。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：

二零二五年六月二十三日

訂約方：

(i) 賣方：本公司

(ii) 買方：劉真女士

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

標的事項：

根據買賣協議之條款及條件，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份。

目標集團之主要資產為目標物業，詳情於本公告「有關目標集團及目標物業之資料」一節披露。

代價：

買方就出售事項應付本公司之代價為1港元。

代價乃經本公司與買方公平磋商後釐定為名義代價，並參考(i)目標集團之財務表現及狀況，特別是經計及目標物業之二零二四年市值(定義見下文)後於二零二四年三月三十一日之負債淨額狀況37.9百萬港元；及(ii)本公告「進行出售事項之理由及裨益」一節所披露進行出售事項之理由及裨益。

根據本公司委聘的獨立估值師就本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的審核而編製的目標物業日期為二零二四年三月三十一日的估值，目標物業的住宅部分以及商業及停車場部分的市值分別約為人民幣53.9百萬元及人民幣38.8百萬元(分別相當於約58.4百萬港元及42.1百萬港元)或合共約人民幣92.7百萬元(相當於約100.5百萬港元)(「二零二四年市值」)。

本公司已就出售事項委聘獨立估值師對目標物業進行估值，有關報告將載於將於二零二五年七月三十一日或之前就出售事項寄發予股東的通函內。

付款條款：

代價將於完成時由買方以現金方式悉數支付予本公司指定的銀行賬戶。

先決條件：

出售事項須待以下各項達成後方可作實：

- (a) 本公司已就買賣協議及其項下擬進行的交易完成所有必要的審批程序，包括但不限於獲得董事會批准；
- (b) 股東根據GEM上市規則及所有其他適用法律及法規的規定於股東特別大會上通過普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行的交易；及
- (c) 本公司及買方概無違反買賣協議的聲明及保證。

任何一方均不得豁免上文所載條件。倘上文所載任何條件於截止日期前尚未達成，買賣協議訂約方（「訂約方」）（除非訂約方相互協定）可(i)於可行的最大範圍內繼續完成（不影響訂約方於買賣協議項下的權利）；或(ii)終止買賣協議，且訂約方的所有權利及責任將停止及終止，據此(a)存續條款仍然具十足效力及效用；及(b)終止買賣協議不得影響任何訂約方於終止前累積的任何權利或責任。

完成：

完成須於完成日期（即所有條件達成後的第三個營業日）或買方與本公司可能書面協定的其他日期落實。

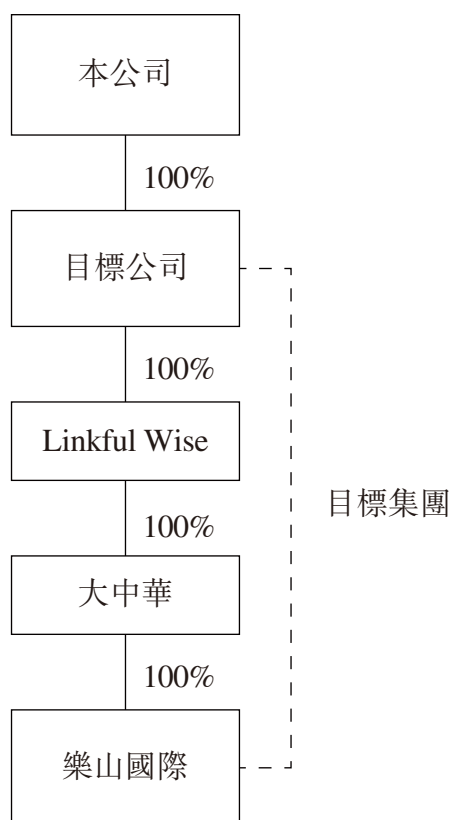
有關買方之資料

劉真女士為個人投資者，彼於中國房地產業務的投資及管理方面擁有豐富經驗。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

有關本集團之資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其股份於GEM上市。本集團主要從事智能廣告業務、鐵路媒體業務、農林產品及消費品業務、供應鏈業務及物業業務。

有關目標集團及目標物業之資料



目標公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，由本公司直接全資擁有。

Linkful Wise為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。

大中華為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。

樂山國際為一間根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事物業投資及發展、經營及管理住宅及商業物業，且其持有位於中國四川省樂山市之目標物業。

目標集團截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止兩個財政年度各年的未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收益	989	1,140
除稅前虧損淨額	12,550	21,671
除稅後虧損淨額	12,543	21,704
	於	
	二零二四年 三月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (未經審核) 千港元
總資產	101,297	120,300
總負債	139,238	152,497
負債淨額	37,941	32,197

目標集團之主要資產為目標物業。目標物業位於中國四川省樂山市市中區人民西路23號，地盤面積約為3,111.96平方米。根據樂山市國土資源局於二零零四年一月八日發出的《國有土地使用權證(樂城國用(2004)第27573號)》，目標物業之土地使用權已授予樂山國際作住宅及商業用途，年期將於二零五四年一月三日屆滿。目標物業之總建築面積約為28,251.82平方米(包括地下一層)，由兩部分組成，即住宅部分19,958.06平方米以及商業及停車場部分8,293.76平方米。

住宅部分包括334個住宅單位，目前空置。樂山國際已根據經營租賃向獨立第三方出租若干零售店舖及停車位，每月賺取租金。於本公告日期，樂山國際訂立合共5份最遲於二零三六年十月屆滿的租賃合約，每月租金收入總額約為人民幣67,920元。

根據本公司獲得的有關目標物業的中國法律意見，樂山國際有權租賃目標物業，但無權出售住宅單位。為合法合規地進行住宅單位銷售，本公司須向相關房地產開發主管部門完成商品房銷售登記並取得所有權證(「程序」)。於本公告日期，程序尚未完成。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事智能廣告業務、鐵路媒體業務、農林產品及消費品業務、供應鏈業務及物業業務。

近年來，中國房地產行業在收入增長放緩、投資回報減少等週期性影響下進入調整階段。根據中國國家統計局公佈的數據，二零二五年前四個月，房地產開發投資人民幣27,730億元，同比下降10.3%，其中住宅樓宇投資人民幣21,179億元，下降9.6%。新建商品房銷售額為人民幣27,035億元，下降3.2%，其中住宅樓宇銷售額下降1.9%。

除本公告「有關目標集團及目標物業之資料」一節所述租賃若干店舖及停車位外，目標物業自二零一八年竣工以來大部分仍未租用。因此，截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止兩個年度，目標集團分別錄得來自租賃的最低收益約1.1百萬港元及1.0百萬港元及虧損淨額(主要由於目標物業公平值的減值虧損)分別為21.7百萬港元及12.5百萬港元。於二零二四年三月三十一日，目標集團的負債淨額為37.9百萬港元。

此外，目標物業的整體狀況下降，需要額外資本投資以提高其適銷性。該項投資將包括設施現代化、合規升級以符合現行監管標準(包括完成程序以銷售物業)，以及增強美觀以提高其對潛在租戶或買家的吸引力。鑑於所需翻新規模，本公司預期翻新目標物業需要額外資本融資，方能為本集團日後帶來正面回報。

本集團的財務狀況亦已惡化，本集團於二零二四年三月三十一日錄得負債淨額為1.8百萬港元，而於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日則分別為資產淨額3.5百萬港元及76.0百萬港元。自二零二二年起，本公司核數師於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度及截至二零二四年三月三十一日止年度的獨立核數師報告中表示存在可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問的重大不明朗因素，核數師就有關本集團持續經營的重大不明朗因素對本公司的綜合財務報表發表不發表意見(「不發表意見」)。

鑑於中國房地產行業的營商環境挑戰重重、本集團的財務狀況惡化及為解決不發表意見，本集團一直探索不同方案以改善其財務狀況。為此，本集團迫切希望剝離目標集團，以緊急大幅降低餘下集團的整體負債比率。誠如本公告「出售事項之財務影響」一節所披露，根據本集團於二零二四年九月三十日及目標集團於二零二四年三月三十一日的未經審核綜合財務報表，由於出售事項，餘下集團預期將實現財務健康狀況由負債淨額(扣除交易成本及開支前)轉好為資產淨額。

經考慮(i)本集團及目標集團的財務狀況；(ii)中國房地產行業的營商環境挑戰重重；及(iii)目標物業的現況，尤其是需要額外資本投資／融資為本集團帶來正面回報，董事會認為，此乃按協定價格出售目標公司的良機，可讓餘下集團減少負債水平，從而增強餘下集團的整體財務狀況。

董事認為出售事項之條款屬公平合理，訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，目標集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

盈利

僅供說明用途，根據目標集團於二零二四年三月三十一日的未經審核負債淨額約37.9百萬港元及代價1港元，在其他因素維持不變的情況下，餘下集團預期將於完成後自出售事項確認收益(扣除交易成本及開支前)約37.9百萬港元。

資產淨額

根據本集團於二零二四年九月三十日、目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核綜合財務報表及代價1港元，在其他因素維持不變的情況下，由於出售事項，餘下集團預期將由負債淨額1.8百萬港元改善至資產淨額36.1百萬港元。

出售事項之實際收益／虧損及目標集團之財務狀況可能與上文不同，且將根據目標集團於完成日期之財務狀況釐定，並須進行審核。

出售事項之代價及所得款項總額為1港元，而出售事項應佔估計交易成本約為166,070港元。

GEM上市規則之涵義

由於出售事項之最高百分比率超過25%但低於75%，根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等之聯繫人士於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一般事項

基於本公告所載理由及經考慮所有相關因素後，董事認為出售事項雖然並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事須於董事會會議上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)目標物業之估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)GEM上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二五年七月三十一日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製載入通函之相關資料。

本公司股東及有意投資者務請注意，買賣協議及其項下擬進行之出售事項須待達成買賣協議項下之條件後方可作實，因此不一定會繼續進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞語於使用時具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「商業及停車場部分」	指	目標公司總建築面積為8,293.76平方米包括商業樓面空間、停車位及配套設施的部分
「本公司」	指	世大控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在GEM上市及買賣
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	於條件達成後的第三個營業日或本公司與買方書面協定的其他日期
「條件」	指	本公告「買賣協議—先決條件」一節所載的條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議之條款及條件向買方出售銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「GEM」	指	聯交所創業板
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則

「總建築面積」	指	總建築面積
「大中華」	指	大中華國際實業集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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的第三方
「樂山國際」	指	樂山大中華國際實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「Linkful Wise」	指	Linkful Wise Group Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「截止日期」	指	二零二五年十月三十一日或賣方與買方書面協定的其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港及中國澳門特別行政區
「買方」	指	劉真女士
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「住宅部分」	指	目標公司總建築面積約19,958.06平方米包括334個住宅單位的部分
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二五年六月二十三日之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司之10,000股普通股
「股東」	指	本公司股東

「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	Golden Strategy Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標物業」	指	目標集團持有之位於中國四川省樂山市之物業項目，詳情載於「有關目標集團及目標物業之資料」一節
「%」	指	百分比

承董事會命
世大控股有限公司
主席
趙新衍

香港，二零二五年六月二十三日

於本公告日期，董事會成員包括：(i)三名執行董事，分別為趙新衍先生、張炎強先生及顧忠海先生；以及(ii)三名獨立非執行董事，分別為鍾琯因先生、趙咏梅女士及井寶利先生。

本公告中英文文本如有歧義，概以英文本為準。

本公告乃遵照GEM上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別對本公告承擔全部責任。本公司董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何事實致使本公告或其中所載任何內容產生誤導。