

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、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有世大控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附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、註冊證券機構或其他代理商，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，並表明不會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。



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)

(1) 建議發行及購回股份之一般授權；

(2) 建議重選董事；

(3) 主要交易－出售目標公司；

及

(4) 股東週年大會通告

財務顧問

寶
橋

BAOQIAO PARTNERS

寶橋融資有限公司

除另有界定外，本通函所用詞彙與本通函的釋義所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第五頁至第二十一頁。

本公司謹訂於二零二五年九月二十五日星期四上午十一時正假座香港九龍荔枝角長順街7號西頓中心21樓4號室舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第AGM-1至第AGM-6頁。如閣下未能出席股東週年大會，務請儘早按照隨附代表委任表格所印列指示填妥及交回表格，無論如何最遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上表決，於此情況下，代表委任表格將視為被撤銷。

本通函將由刊發日期起最少一連七日刊載於GEM網站<http://www.hkexnews.hk>「最新公司公告」一頁及本公司網站<http://www.gwchl.com>內。

二零二五年八月二十五日

GEM 之 特 色

GEM之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之中小型公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應瞭解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般是中小型公司，在GEM買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 購回授權之說明函件	I-1
附錄二 — 建議將於股東週年大會重選之董事履歷	II-1
附錄三 — 本集團財務資料.....	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
二零二五年股東週年大會通告.....	AGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零二五年股東週年大會」或「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零二五年九月二十五日(星期四)上午十一時正假座香港九龍荔枝角長順街7號西頓中心21樓4號室舉行之股東週年大會或其任何續會，大會通告載於本通函第AGM-1至AGM-6頁
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年六月二十三日有關出售事項之公告
「組織章程細則」	指	本公司當時生效之經修訂及重訂組織章程細則
「聯繫人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運之證券結算系統中央結算及交收系統
「商業及停車場部分」	指	目標物業總建築面積為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

釋 義

「完成日期」	指	於條件達成後的第三個營業日或賣方與買方書面協定的其他日期
「條件」	指	本通函「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相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款及條件向承讓人出售及轉讓銷售權益
「擴大授權」	指	建議授予董事擴大發行授權之一般授權，加上相等於根據購回授權所購回股份面值總額，數額為不超過於股東週年大會上通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額之10%
「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

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，一間由本公司委聘對目標物業進行估值之專業估值師
「發行授權」	指	建議將授予董事之一般及無條件授權，據此董事可行使本公司一切權力，以配發、發行及以其他方式處理最高為於股東週年大會當日已發行股份總數(不包括任何庫存股份)20%之新股份(包括庫存股份的任何出售或轉讓)或其他證券，詳情載於股東週年大會通告第6號決議案
「最後可行日期」	指	二零二五年八月二十二日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「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，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	由獨立估值師編製之目標物業估值報告，其全文載於本通函附錄四
「買方」	指	劉真女士
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團

釋 義

「購回授權」	指	建議將授予董事之一般及無條件授權，據此董事可行使本公司一切權力購回最高為於股東週年大會當日已發行股份總數(不包括任何庫存股份)10%之股份，詳情載於股東週年大會通告第7號決議案
「住宅部分」	指	目標物業總建築面積為19,958.06平方米包括334個住宅單位的部分
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「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0.1港元之普通股
「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
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「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
「庫存股份」	指	具有GEM上市規則所賦予之相同涵義
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

趙新衍先生(主席)

張炎強先生

顧忠海先生

獨立非執行董事：

鍾琯因先生

趙咏梅女士

井寶利先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍荔枝角

長順街7號

西頓中心

21樓4號室

敬啟者：

(1) 建議發行及購回股份之一般授權；

(2) 建議重選董事；

(3) 主要交易－出售目標公司；

及

(4) 股東週年大會通告

I. 緒言

茲提述該公告。

根據GEM上市規則，本通函旨在向閣下提供有關資料，其中包括，內容關於(i)授予董事會發行及購回股份之一般授權；(ii)重選董事；(iii)主要交易－出售目標公司；(iv)集團財務資料；(v)物業評估報告及(vi)週年大會通告及其他資料。

II.(A) 發行股份之一般授權

本公司發行股份的現有授權已於二零二四年九月二十七日獲當時的股東批准。除非另行重續，否則發行股份的現有授權將於股東週年大會結束時失效。股東週年大會上將會提呈一項普通決議案，以授予董事一項新的一般及無條件授權，以配發、發行及以其他方式處理最多為於股東週年大會當日已發行股份總數(不包括任何庫存股份)20%之股份(包括庫存股份的任何出售或轉讓)(可就股份拆細或合併作出調整)。

此外，將於股東週年大會上提呈另一項普通決議案，以將本公司根據購回授權(倘於股東週年大會上授予董事)所購回的股份加入發行授權。

董事現時無意行使發行授權或購回授權(倘於股東週年大會上授予董事)。

發行授權僅允許本公司在通過相關決議案之日起至下列三者之最早日期止之期間內，配發、發行及以其他方式處理股份：(i)下屆股東週年大會結束時；(ii)根據組織章程細則或任何適用法律(包括但不限於開曼群島法律)規定須舉行下屆股東週年大會之日；或(iii)該授權於本公司股東大會上經股東以普通決議案撤銷或修訂之日(「有關期間」)。

於最後可行日期，本公司已發行股本包括332,269,560股股份。待批准發行授權的相關決議案獲通過後，並假設於股東週年大會舉行日期前概無進一步配發及發行或購回股份，董事將獲授權根據發行授權配發、發行及以其他方式處理最多66,453,912股新股份(包括庫存股份的任何出售或轉讓)，相當於股東週年大會當日已發行股份總數的20%。

II.(B) 購回股份之一般授權

本公司購回股份的現有授權已於二零二四年九月二十七日獲當時的股東批准。除非另行重續，否則購回股份的現有授權將於股東週年大會結束時失效。

股東週年大會上將會提呈一項普通決議案，以授予董事一項新的一般及無條件授權，以購回最多為於股東週年大會當日已發行股份總數(不包括任何庫存股份) 10%之股份。購回授權僅允許本公司於有關期間內進行購回。

於最後可行日期，本公司已發行股本包括332,269,560股股份。待批准購回授權的相關決議案獲通過後，並假設於股東週年大會舉行日期前概無進一步配發及發行或購回股份，本公司將獲准根據購回授權購回最多33,226,956股股份，相當於股東週年大會當日已發行股份總數的10%。

本公司可註銷該等購回股份或將其作為庫存股份持有，惟須視乎購回時的市況及本集團的資本管理需要而定。就任何於中央結算系統寄存及有待於聯交所轉售的庫存股份，本公司須(i)促使其經紀不就寄存於中央結算系統的庫存股份向香港結算發出任何於本公司股東大會上投票的指示；及(ii)倘涉及股息或分派，則自中央結算系統提取庫存股份，並在股息或分派的記錄日期前，以其自身名義重新登記為庫存股份或將其註銷，或採取任何其他措施，以確保倘該等股份以其自身名義登記為庫存股份，其將不會行使任何根據適用法例會被暫停的股東權利或收取任何應得權益。

根據GEM上市規則第13.08條，本公司須向股東發出一份說明函件，當中須載有一切合理所需的資料，以讓彼等可就投票贊成或反對授予董事購回授權的普通決議案作出知情決定。GEM上市規則規定的說明函件載於本通函附錄一。

發行授權、購回授權及擴大授權各自將一直生效，直至(i)股東週年大會後之本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)章程或任何適用開曼群島法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及(iii)股東於本公司股東大會上透過普通決議案撤回或修訂該等授權之日(以三項事件中最早發生者為準)。

III. 建議重選董事

於最後可行日期，董事會包括六名董事，分別為趙新衍先生、張炎強先生、顧忠海先生、鍾琯因先生、趙咏梅女士及井寶利先生。

根據組織章程細則第17.18條，當時三分之一董事(或倘人數並非三之倍數，則最接近但不超過三分之一之人數)須於本公司每屆股東週年大會輪值退任，惟每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年輪值退任一次。

須退任之董事應為自彼等上次獲選或獲委任起計任期最長者，倘不同人士於同日成為或上次獲選為董事，則以抽籤決定(彼等另有協定者除外)。退任董事符合資格重選連任。

執行董事顧忠海先生及獨立非執行董事趙咏梅女士(「趙女士」)將於股東週年大會上輪席告退，彼等符合資格且願意於股東週年大會上重選連任。

趙女士自二零一四年十月二十日起擔任本公司獨立非執行董事已超過九年，並已根據GEM上市規則第5.09條向本公司提供其年度獨立性確認書。提名委員會認為，趙女士符合GEM上市規則第5.09條所載的獨立性標準，並根據該標準的條款被視為獨立人士。

建議於股東週年大會上重選的董事之履歷載於本通函附錄二。

IV 出售

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，詳情於本通函「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大約37.9百萬港元；及(ii)本通函「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58.4百萬元及42.1百萬元)或合共約人民幣92.7百萬元(相當於約100.5百萬元)(「二零二四年市值」)。

誠如「有關目標集團及目標物業之資料」一節所披露，目標集團的財務狀況持續惡化，其負債淨額由二零二四年三月三十一日的約37.9百萬元增加至二零二五年三月三十一日的約45.1百萬元。與二零二四年相同，目標集團於二零二五年三月三十一日的負債淨額狀況已計及由獨立估值師為財務報告目的而評估的目標物業於二零二五年三月三十一日的公平值約93.1百萬元(或人民幣86.9百萬元)。

有關目標物業的資料載於本函件「有關目標集團及目標物業之資料」一節。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。物業估值報告的詳情載於本通函「附錄四－物業估值報告」。

目標物業的估值

根據載於本通函附錄四由獨立估值師編製的物業估值報告，於二零二五年五月三十一日，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52.9百萬元及人民幣34.0百萬元(分別相當於約57.7百萬元及37.1百萬元)，或合共約人民幣86.9百萬元(相當於約94.8百萬元)(「二零二五年市值」)。誠如物業估值報告所述，獨立估值師亦已為本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的全年業績而評估目標物業於二零二五年三月三十一日的市值，其價值與二零二五年市值相同。

董事已審閱物業估值報告，並與獨立估值師討論其於物業估值方面的資格及經驗，以及達致目標物業於二零二五年五月三十一日之估值所採納的方法、基準及假設。

董事已審閱並查詢獨立估值師的資格及經驗。根據對獨立估值師資格及經驗的審閱，董事注意到獨立估值師為一間信譽良好的估值公司，在進行評估及物業估值方面擁有豐富經驗，而經我們向獨立估值師查詢後，我們獲悉其為獨立於本集團的第三方。董事亦從物業估值報告中注意到，簽署物業估值報告的獨立估值師負責人員為香港法例第417章「測量師註冊條例」下的「註冊專業測量師(產業測量)」，英國皇家特許測量師學會(RICS)規管的

「RICS估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估價師」，以及由中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)認證的中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人，在中國等多個地區的固定及無形資產估值方面擁有超過28年的估值經驗。

誠如物業估值報告所披露，董事注意到，評估物業權益的公認方法有三種，即市場法、收入法及成本法。鑑於目標物業附近有足夠的近期可資比較項目，可確保準確反映當前市況，獨立估值師在評估本集團擬出售的目標物業時，已採納市場法，而非收入法或成本法。獨立估值師已就目標物業採納市場法，當中參考相關市場可得的可比較銷售交易，當中涉及分析近期類似物業的市場證據，以與目標物業作比較。誠如物業估值報告所披露，市場法被公認為評估大多數物業形式最獲接納的估值方法，董事亦注意到，就本集團截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止兩個年度的財務業績而評估目標物業時，亦已採納相同方法。

誠如物業估值報告所披露，於評估目標物業的住宅部分及商業及停車場部分時，獨立估值師已參考根據主要標準(包括物業類型、位置、樓齡及面積)所獲選的銷售可資比較項目(「可資比較項目」)。可資比較項目的詳情已於本通函附錄四所載的物業估值報告中披露。

董事注意到，就住宅部分所選取的可資比較項目包括位於樂山市市中區(與目標物業屬同一區域)的住宅物業，其樓齡與該物業竣工年份相差在10年以內，且總建築面積超過50.00平方米。至於商業及停車場部分，可資比較項目包括位於市中區的地下樓層零售、地上樓層零售及停車位銷售。該等可資比較項目同樣屬於該物業竣工年份起計10年樓齡範圍內，其中零售可資比較項目中，地下樓層單位的總建築面積大於50.00平方米，而地上樓層單位則大於200.00平方米。獨立估值師亦已確認，根據上述標準獲選的可資比較項目已屬詳盡。

鑑於以上所述，董事認為適用於可資比較項目的選擇標準屬公平合理。

董事進一步注意到，已就所採納可資比較項目的單位價格作出調整，以反映多方面的差異，包括位置、樓齡、裝修標準、樓層、單位面積及報價折扣。誠如獨立估值師所告知，該等調整乃估值常規中普遍應用，以反映可資比較項目的不同特性。

董事會函件

鑑於(i)所選可資比較項目反映具有類似物理屬性及位置特徵的物業的市場銷售交易，及(ii)已應用適當調整以調和任何差異，董事認為所採納的可資比較項目構成公平合理的估值基礎。

此外，董事注意到，物業估值報告所依據的假設主要關乎目標集團擁有的目標物業的合法權利及經濟利益，以及獨立估值師進行的盡職調查範圍的限制，該等假設屬一般性質，通常於編製物業估值時採納。

經考慮上述各項，董事信納(i)獨立估值師具備足夠資格及經驗編製物業估值報告；及(ii)獨立估值師所採用的方法為釐定目標物業公平值的常見做法，而編製物業估值報告所採納的主要基準及假設屬適當、公平及合理，因此董事認為目標物業的估值可作為釐定目標物業公平值的公平合理參考。

基於上文所述及經考慮(i)本函件「有關目標集團及目標物業之資料」一節所披露之目標集團財務表現及狀況，尤其是負債淨額由二零二四年三月三十一日的約37.9百萬港元增加至二零二五年三月三十一日的約45.1百萬港元；及(ii)目標物業於二零二五年五月三十一日的市值約人民幣86.9百萬元低於二零二四年市值，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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週年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。

截至最後可行日期，上述條件尚未達成。

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。

董事目前預計，完成將於股東週年大會通過批准出售事項之普通決議案日期後一周內進行。

有關買方之資料

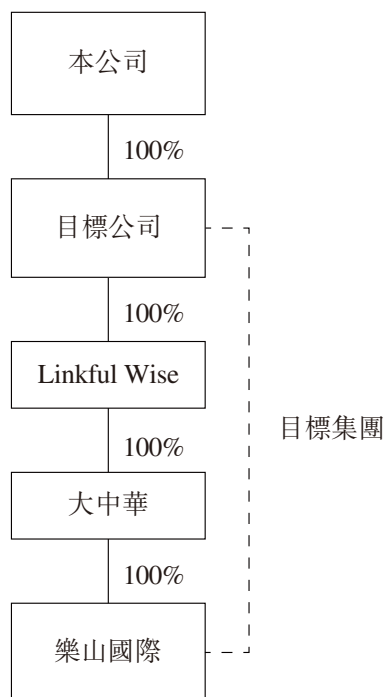
劉真女士為個人投資者，彼於中國房地產業務的投資及管理方面擁有豐富經驗。劉女士為一名董事的商業夥伴。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方，且曾經及現時與本公司及其關連人士及其各自的聯繫人士並無任何關係（業務或其他）。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於過去十二個月內，(a)買方；與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士（以有關附屬公司參與交易為限）之間並無任何重大貸款安排。

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、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。

董 事 會 函 件

目標集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三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		
	二零二五年	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元
收益	995	989	1,140
除稅前虧損淨額	6,752	12,550	21,671
除稅後虧損淨額	6,779	12,543	21,704
	於		
	二零二五年	二零二四年	二零二三年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元
總資產	93,180	101,297	120,300
總負債	138,239	139,238	152,497
負債淨額	45,059	37,941	32,197

於二零二五年三月三十一日，目標集團總負債主要是應付目標物業前擁有人及彼之控股公司的款項，總額約120百萬港元。此債項在完成日前仍未繳清。

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。於本通函日期，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」)。根據與中國法律顧問的討論，完成相關程序的時程不確定，因其取決於主管機關的批准。鑒於目標物業的現狀及監管方面的考慮，目標公司尚未就目標物業的商業銷售啟動必要的正式登記程序。誠如本函件「進行出售事項之理由及裨益」一節所述，根據本公司之現時評估，目標物業目前不適合推向市場，並需要進行翻新及資本投入以提升其市場競爭力。此外，經目標公司管理層與有關當局磋商後，目標公司須於成功完成程序後三個月內開始目標物業住宅單位的商業銷售。未能在該時限內遵守有關規定或會導致登記被撤銷及／或潛在罰款。鑒於該等情況，本公司已確定不適宜於現階段及／或完成前啟動程序。買方已獲妥為告知目標物業的現狀。

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、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%。

除本信件「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、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度，目標集團分別錄得來自租賃的最低收益約1.1百萬港元、1.0百萬港元及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)分別約為21.7百萬港元、

12.5百萬港元及6.8百萬港元。於二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日，目標集團的負債淨額分別約為37.9百萬港元及45.1百萬港元。

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約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約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。誠如本通函「出售事項之財務影響」一節所披露，根據本集團於二零二五年三月三十一日(經審核)之綜合財務報表及目標集團於二零二五年三月三十一日(未經審核)的綜合財務報表，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。

本公司於二零二五年六月二十三日公佈的出售事項反映出本公司致力穩固本集團財務狀況。於二零二五年六月二十七日，本集團公佈其截至二零二五年三月三十一日止年度之年度業績。本公司核數師並無就本集團於二零二四年的持續經營能力發出修改意見(即不發表意見)，但其確有強調此方面的重大不確定性。

經考慮(i)本集團及目標集團的財務狀況；(ii)中國房地產行業充滿挑戰的營商環境；及(iii)目標物業的現況，尤其是需要額外資本投資／融資方可

為本集團產生正面回報，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，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。

於最後可行日期，本公司目前無意／計劃收購任何新業務或縮減、終止或出售其任何現有業務，儘管本公司將定期檢討其業務表現及前景以及本集團業務可用資源的適當部署／分配。

有關餘下集團的資料

於完成後，餘下集團將繼續從事智能廣告業務、農林產品及消費品業務、供應鏈業務及物業業務（「物業業務」）。

智能廣告業務在中國為智能廣告推送和房地產市場客戶提供移動廣告媒體服務，而農林產品及消費品業務則涉及在中國的林業及木材種植，中藥材和特色農副產品、加工以及預包裝食品／消費品的銷售，供應鏈業務則涉及在中國出售工業、資訊科技和其他產品，以及相關技術的研發和產品生產。

出售事項標誌著本集團物業業務戰略發展的關鍵一步，而餘下集團於完成後將不會持有任何物業項目。變現目標物業雖然引致業務暫時中止營運，惟不應被視為退出該行業。透過暫停該業務，本集團得以全面檢討其整體業務策略，思考中國房地產市場的當前現狀。這一結構化、分階段的方針反映出本集團致力於鞏固其基礎，並在機會出現時以更專注、更具韌性的方法重新進入市場，同時保持靈活性以負責任地適應市場發展。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得來自智能廣告業務的收益貢獻約43.2百萬港元、來自農林產品及消費品業務的收益貢獻約2.1百萬港元及來自物業業務的收益貢獻約1百萬港元，而供應鏈業務於期內並無產生任何收益。本集團所有業務均位於中國，整體表現受到消費情緒低迷及國內房地產行業持續挑戰的不利影響。

截至二零二五年，中國的宏觀經濟環境仍然波動且不明朗。為此，本集團致力於在所有業務分部尋求穩健及可持續發展。關鍵的戰略重點將為繼續提升及部署其自主大數據及人工智能(AI)技術平台。本集團擬將該平台擴展應用至其現有業務，同時積極探索數字媒體及數字健康等新興領域的新機遇。該等舉措旨在令本集團的能力更好地迎合不斷變化的市場需求，並開闢創造價值的新途徑。

儘管目前面臨不利因素，本集團仍對其多元化業務組合的韌性充滿信心，這為本集團的長期增長和盈利能力奠定了堅實的基礎。

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，根據目標集團於二零二五年三月三十一日的未經審核負債淨額約45.1百萬港元及代價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以及匯兌儲備調整(如適用)前)約45.1百萬港元。

總資產

根據本集團於二零二五年三月三十一日(經審核)之綜合財務報表及目標集團於二零二五年三月三十一日(未經審核)之綜合財務報表以及代價1港元，由於出售事項，在其他因素維持不變的情況下，餘下集團的總資產預期將由約166.1百萬港元減少至約72.9百萬港元。

總負債

根據本集團於二零二五年三月三十一日(經審核)之綜合財務報表及目標集團於二零二五年三月三十一日(未經審核)之綜合財務報表，由於出售事項，在其他因素維持不變的情況下，餘下集團的總負債預期將由約177.4百萬港元減少至約39.1百萬港元。

資產淨額

根據本集團於二零二五年三月三十一日(經審核)之綜合財務報表及目標集團於二零二五年三月三十一日(未經審核)之綜合財務報表以及代價1港元，由於出售事項，在其他因素維持不變的情況下，餘下集團預期將由負債淨額約11.3百萬港元改善至資產淨額約33.8百萬港元。

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。

V. 股東週年大會

本公司將召開及舉行股東週年大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)(i)建議授出發行授權；(ii)購回授權；(iii)擴大授權；(iv)建議重選董事；及(v)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，概無股東須於股東週年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。

本通函隨附適用於股東週年大會之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東週年大會，務請儘早按照隨附代表委任表格所印列指示填妥及交回表格，無論如何最遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下其後能夠出席股東週年大會或任何續會，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上表決，於此

董事會函件

情況下，代表委任表格將視為被撤銷。擬於股東週年大會上提呈批准的決議案將以投票方式表決，而本公司將於其後就股東週年大會的結果刊發公告。

VI. 推薦建議

董事會認為(i)建議授出發行授權；(ii)購回授權；(iii)擴大授權；(iv)建議重選董事；及(v)買賣協議的條款屬公平合理，而訂立買賣協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東週年大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案。

VII. 其他資料

敬希 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
世大控股有限公司
主席
趙新衍
謹啟

二零二五年八月二十五日

本說明函件載有上市規則第13.14條規定的所有資料。

1. 股本

於最後可行日期，本公司已發行股本包括332,269,560股股份。待通過批准購回授權之相關決議案及按於最後可行日期至股東週年大會日期止期間概無進一步配發及發行或購回股份之基準，本公司於有關期間將可購回最多33,226,956股股份，相當於股東週年大會當日已發行股份總數(不包括任何庫存股份)的10%。

本公司可註銷該等購回股份或將其作為庫存股份持有，惟須視乎購回時的市況及本集團的資本管理需要而定。

2. 購回之原因

董事相信，獲股東授予一般授權致令董事可在市場購回股份，符合本公司及股東最佳利益。視乎當時市況及融資安排而定，該等購回或會令本公司資產淨值及／或每股盈利增加，惟僅會在董事認為該等購回將符合本公司及股東整體利益時進行。

3. 購回之資金

董事建議，根據購回授權購回股份的資金將以本公司的內部資源撥付。

本公司僅可動用根據組織章程細則、GEM上市規則及開曼群島適用法例及法規可合法撥作購回之資金購回股份。本公司不會以現金以外的代價或並非按照聯交所不時的交易規則結算的方式在聯交所購買股份。

4. 悉數購回時的重大不利影響

與本公司於二零二五年三月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)之財務狀況比較,董事認為全數行使購回授權或會對本公司之營運資金及/或資產負債狀況構成不利影響。然而,如在對本公司營運資金或資產負債狀況構成重大不利影響之情況下,董事並不擬行使購回授權。

本公司不得以現金以外的代價或並非按照聯交所不時的交易規則結算的方式在GEM購買其本身股份。

5. 一般事項

倘本公司根據購回授權購買任何股份,本公司將(i)註銷所購回的股份,及/或(ii)將該等股份作為庫存股份持有,以待其後視乎市況及本公司在進行任何股份購回時的資金管理需要而出售或轉讓。倘本公司持有任何庫存股份,任何庫存股份的销售或轉讓將根據發行授權的條款並遵照GEM上市規則以及開曼群島的適用法律及法規進行。

就寄存於中央結算系統有待於聯交所轉售的庫存股份,本公司已採取適當措施,確保倘該等股份以本公司本身名義登記為庫存股份,其將不會行使任何根據相關法律會被暫停的股東權利或收取任何應得權益。本公司已實施以下措施:(i)本公司將促使其經紀不就寄存於中央結算系統的庫存股份向香港中央結算有限公司(香港結算)發出任何於股東大會上投票的指示;及(ii)倘涉及股息或分派,本公司將自中央結算系統提取庫存股份,並在股息或分派的記錄日期前,以其自身名義重新登記為庫存股份或將其註銷,或採取任何其他措施,以確保倘該等股份以其自身名義登記為庫存股份,其將不會行使任何根據適用法例會被暫停的股東權利或收取任何應得權益。

6. 董事之承諾

董事已向聯交所承諾將按創業板上市規則及開曼群島適用法例並根據購回授權行使本公司權力進行購回。

7. 收購守則之影響

倘因本公司根據購回授權行使權力購回股份，而導致一名股東於本公司表決權之權益比例有所增加，該項增加將就香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之收購守則而言被視作一項收購。因此，一名股東或一群一致行動之股東可取得或鞏固本公司之控制權(視乎股東權益增幅而定)，並因而須根據收購守則規則26提出強制性收購建議。

於最後可行日期，根據本公司存置之股東名冊，及就董事所知或經合理查詢後確定，主要股東(定義見創業板上市規則)之股權如下：

主要股東名稱	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
讚勝有限公司(「讚勝」)及趙新衍先生(附註1)	49,128,000	14.78%
Gold City Assets Holdings Ltd. (附註2)	33,792,000	10.17%
林順平女士	19,900,000	5.99%

附註：

- (1) 趙新衍先生(「趙先生」)，本公司執行董事，個人持有1,750,000股本公司股份；趙先生亦為讚勝的唯一股東，而讚勝持有的47,378,000股本公司股份被視作趙先生通過控股公司權益所擁有實益。
- (2) Gold City Assets Holdings Ltd. 為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其已發行股本由吳美琦女士實益擁有。

假設本公司已發行股本將不會於購回股份前有任何變動，及上述主要股東將不會於任何購回股份前出售彼等之股份或購買額外股份，則倘購回授權獲全數行使，上述主要股東之股權百分比將增加如下：

主要股東名稱	緊接全數 行使購回 授權前之 股權概約 百分比	緊隨全數 行使購回 授權後之 股權概約 百分比
譚勝及趙先生	14.78%	16.43%
Gold City Assets Holdings Ltd.	10.17%	11.30%
林順平女士	5.99%	6.65%

因此董事並不知悉因全面行使購回授權而可能而導致產生收購守則項下任何後果。董事現時無意行使購回授權導致公眾人士持有之股份降至低於本公司已發行股本之25%。

8. 董事，彼等之聯繫人士及關連人士

經董事作出一切合理查詢後全知及確信，概無董事或任何彼等各自之聯繫人士現時有意於建議購回授權獲股東通過的情況下，向本公司出售任何股份。

概無本公司主要關連人士(定義見創業版上市規則)已通知本公司，其現時有意向本公司出售任何股份，或其已承諾於本公司獲授權購回股份之情況下，不會向本公司出售其持有之任何股份。

9. 本公司之股份購回

於最後可行日期前六個月內，本公司並無在聯交所或其他證券交易所購回任何股份。

10. 股 價

股份於最後可行日期前十二個月每月在聯交所買賣之最高及最低價如下：

	股份每股買賣價	
	最高價 (港元)	最低價 (港元)
二零二四年		
八月	0.159	0.119
九月	0.159	0.148
十月	0.158	0.096
十一月	0.097	0.081
十二月	0.148	0.092
二零二五年		
一月	0.135	0.133
二月	0.136	0.131
三月	0.147	0.136
四月	0.122	0.09
五月	0.134	0.075
六月	0.168	0.099
七月	0.14	0.104
八月(直至最後可行日期)	0.184	0.108

所有即將退任董事之履歷詳情如下：

顧忠海先生

顧忠海先生(「顧先生」)，41歲，自二零一九年八月九日起為本公司執行董事。彼持有武漢理工大學電子商務學士學位及工商管理碩士學位。於二零零九年，顧先生在中國電信股份有限公司深圳分公司營銷業務領域開始其職業生涯。於二零一一年至二零一四年，彼擔任騰訊VIP運營經理及主管，為《財富》世界500強(Fortune Global 500)中多家企業提供服務並累積經驗。彼在大數據營銷市場、流量合作以及傳統企業數字化轉化及其實施方面擁有深入的見解。

根據日期為二零二三年十一月一日的本公司重續服務協議，顧先生擔任執行董事的任期，固定為兩年，自二零二三年十一月一日開始生效。顧先生於本公司之董事袍金為每年360,000港元，以及酌情花紅。顧先生亦有權享有本公司可能授出之購股權。顧先生於本公司之董事袍金乃由本公司薪酬委員會釐定。

除本通函披露者外及於最後可行日期，顧先生與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東概無任何其他關係，亦概無擁有證券及期貨條例第XV部所界定任何股份權益。

除上文披露者外及於最後可行日期，顧先生並無出任本公司或其他成員公司任何職位及於過往三年並無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司之董事職務。

顧先生並不知悉，有其他資料須根據創業板上市規則第17.50(2)(h)至(v)條予以披露，或有任何關於彼建議重選執行董事之其他事宜，須請股東垂注。

趙咏梅女士

趙咏梅女士(「趙女士」)，57歲，自二零一四年十月二十日起出任獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。彼於銀行、金融及企業管理方面擁有逾28年經驗。

趙女士已與本公司訂立服務合約，有權收取每月10,000港元的董事袍金，該金額由本公司薪酬委員會經考慮相關職責及責任後釐定。

於其任期內，趙女士並無參與本公司的日常管理，亦無任何關係或情況會干擾其獨立判斷，且彼已證明有能力就本公司事務提供獨立、平衡及客觀的意見。

儘管趙女士的服務年期較長，憑藉其多元化的背景及專業經驗，提名委員會認為，繼續委任趙女士將符合本公司及股東的整體最佳利益，因為彼將有助於維持董事會的穩定性，並已為及將繼續為董事會的有效及高效運作及多元化帶來寶貴的業務經驗及知識、專業專長、深入及客觀的見解，以及具建設性及明智的建議。因此，董事會建議於股東週年大會上重選趙女士。

除本通函披露者外及於最後可行日期，趙女士與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東概無任何其他關係，亦概無擁有證券及期貨條例第XV部所界定任何股份權益。於最後可行日期，趙女士並無於本集團其他成員公司擔任任何職位。

除上文披露者外及於最後可行日期，趙女士於過往三年並無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司之董事職務。

趙女士並不知悉，有其他資料須根據GEM上市規則第17.50(2)(h)至(v)條予以披露，或有任何關於彼建議重選獨立非執行董事之其他事宜，須請股東垂注。

趙女士已確認：(a)彼就第5.09(1)至(8)條所述的各項因素而言均具備獨立性；(b)彼過往或現時於本公司或其附屬公司的業務中並無任何財務或其他權益，亦與本公司任何核心關連人士(如有)無任何關連；及(c)概無其他因素可能於彼獲委任時影響獨立非執行董事的獨立性。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止各年度的經審核綜合財務報表，連同隨附的財務報表附註，已於本公司下列文件中披露，該等文件已刊發並可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.gwchl.com>)查閱：

本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0630/2023063000220_c.pdf

本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0730/2024073001499_c.pdf

本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0730/2025073001551_c.pdf

2. 債務聲明

債務明細表

於二零二五年六月三十日(即就本債務聲明而言於本通函付印前的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務包括：

應付一名股東款項／應付董事款項／應付關連公司款項／應付非控股權益款項

千港元

應付一名股東的無抵押及無擔保款項	69,414
應付董事的無抵押及無擔保款項	7,452
應付關連公司的無抵押及無擔保款項	52,075
應付非控股權益的無抵押及無擔保款項	33

128,974

其他借貸

無抵押及無擔保其他借貸約2,631,000港元。

租賃負債

無抵押及無擔保租賃負債約1,494,000港元。

或然負債

本集團並無重大或然負債。

免責聲明

董事確認，截至二零二五年六月三十日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)，除上文所披露及集團內公司間負債及日常業務過程中的正常應付賬款外，本集團並無任何其他未償還借貸、按揭、抵押、債權證、貸款資本及透支、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或任何擔保或其他重大或然負債。

除上文所述者外，董事確認，自二零二五年六月三十日起及直至最後可行日期，本集團的債務及或然負債概無重大變動。

3. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況出現任何重大變動。

4. 營運資金充足性

經計及本集團可動用的財務資源、內部產生的資金及其銀行現時可用的融通額後，董事認為，本集團將有足夠的營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少未來十二個月的現有需求。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事智能廣告業務、農林產品及消費品業務、供應鏈業務及物業業務。

本公司於二零二五年六月二十三日公佈的出售事項反映出本公司致力穩固本集團財務狀況。於二零二五年六月二十七日，本集團公佈其截至二零二五年三月三十一日止年度之年度業績。於二零二五年，本公司核數師並無就本集團於二零二四年的持續經營能力發出修改意見，但其確有強調此方面的重大不確定性。

出售事項代表現有物業業務運營的分階段退出。從變現目標物業開始，隨後將暫時中止該業務運營。透過暫停該業務，本集團得以全面檢討其整體業務策略，思考中國房地產市場的當前現狀。本集團優先考慮財務穩定，同時隨著市況改善，仍會開放迎接未來戰略機遇。

截至二零二五年，整體經濟環境仍存在不確定性。本集團將繼續尋求所有業務分部的穩定發展，同時密切監察市場趨勢。特別是，本集團希望擴大其大數據及人工智能技術平台在各業務板塊的應用。這包括探索數字媒體和數字健康領域的戰略舉措，以更好地適應當前市場動態並產生積極回報。

本集團依然堅信，多元化業務組合將帶來持續的穩定收益。本集團亦相信，充分發揮各項業務之間的協同效應，將為長期增長和發展奠定堅實基礎。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬出售物業權益的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定的詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估世大控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）擬出售位於中華人民共和國（「**中國**」）的物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零二五年五月三十一日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二四年十二月三十一日生效的香港測量師學會估值準則（二零二四年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二五年一月三十一日生效的國際估值準則；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈的香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第8章所載規定而編製。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值的安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿的整個期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

評估物業權益的公認方法有三種，即市場法、收入法及成本法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受的估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

鑑於目標物業附近有足夠的近期可資比較物業，可確保準確反映當前市況，獨立估值師在評估 貴集團擬出售的物業權益時，已採納市場法，而非收入法或成本法。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團的中國法律顧問廣東洋航律師事務所就位於中國的物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件、估值概要及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等並不會就與本函件、估值概要及估值證書所載物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就於中國的物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值的假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，惟吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況是否合適作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨 幣

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍荔枝角
長順街7號
西頓中心21樓4號辦公室
世大控股有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP)
MCIREA MHKSI MISCMI MHIREA FHKIoD

RICS註冊估價師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹 啟

二零二五年八月二十五日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、英國皇家特許測量師學會註冊估價師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾28年在本文提及的地區為相同規模及性質的固定及無形資產進行估值的經驗。

估值概要

第一組－貴集團持作投資及將由 貴集團於中國出售的物業權益

編號	物業	於二零二五年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團於 出售前應佔權益	貴集團於出售前 應佔於二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
1	中國四川省樂山市市中區人民西路23號陽光麗楓大廈1至4層之商業樓面、地庫1層之41個停車位及配套設施	人民幣34,000,000元	100%	人民幣34,000,000元
小計：		人民幣34,000,000元		人民幣34,000,000元

第二組－貴集團持作銷售及將由 貴集團於中國出售的物業權益

編號	物業	於二零二五年	貴集團於	貴集團於出售前
		五月三十一日 現況下的市值		應佔於二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
2	中國四川省樂山市市中區 人民西路23號陽光麗楓大廈 5至21層之334個住宅單位	人民幣52,910,000元	100%	人民幣52,910,000元
小計：		<u>人民幣52,910,000元</u>		<u>人民幣52,910,000元</u>
總計：		<u><u>人民幣86,910,000元</u></u>		<u><u>人民幣86,910,000元</u></u>

估值證書

第一組－貴集團持作投資及將由 貴集團於中國出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
中國四川省樂山市市中區人民西路23號陽光麗楓大廈1至4層之商業樓面、地庫1層之41個停車位及配套设施	該物業包括位於一項名為陽光麗楓大廈的綜合發展項目1至4層的商業樓面、41個停車位及配套设施，該項目建於一幅地盤面積約3,111.96平方米(「平方米」)的土地上。	據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業一部分(總建築面積約為2,457.17平方米)現時受多份租約規限，最後屆滿日期為二零三六年十月，每月租金總收入約為人民幣67,523.80元(不包括服務費及其他雜費)，而該物業之餘下部分目前則為空置狀態。	人民幣34,000,000元 (人民幣叁仟肆佰萬元)
	根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積(「 建築面積 」)約為8,293.76平方米。該物業約於二零一八年竣工。		貴集團於出售前應佔之100%權益：
	該物業的面積明細載列如下：		人民幣34,000,000元 (人民幣叁仟肆佰萬元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	1至3層	5,027.48	
地庫1層之41個 停車位	1,619.20		
4層之會所	203.48		
4層之夾層	1,117.46		
配套设施	326.14		
	<u>8,293.76</u>		
	該物業之土地使用權已獲批作商業及住宅用途，年期至二零五四年一月三日屆滿。		

附註：

1. 該物業已由廖敏聰BSc (Hons) AssocRICS於二零二五年六月二十七日進行視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHKSI MISC MHIAREA FHKIoD、RICS註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHIAREA、RICS註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。

3. 根據樂山市國土資源局於二零零四年一月八日發出之《國有土地使用證》(樂城國用(2004)第27573號)，該發展項目佔地3,111.96平方米之土地使用權已授予樂山大中華國際實業有限公司作商業及住宅用途，年期至二零五四年一月三日屆滿。
4. 根據 貴集團提供的資料，樂山大中華國際實業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
5. 根據樂山市規劃和建設局於二零零六年四月十一日發出之《建設用地規劃許可證》(川樂規建2006018號)，該發展項目之擬作土地用途已獲批准。
6. 根據樂山市規劃和建設局發出的兩份《建設工程規劃許可證》，該擬建發展項目已獲批准。

《建設工程規劃許可證》之詳情載列如下：—

許可證編號	簽發日期
川樂規建2006091號	二零零六年九月二十七日
川樂規建2007046號	二零零七年五月二十八日

7. 根據樂山市規劃和建設局工程建設管理於二零零七年一月九日發出之《建築工程施工許可證511102200701080101號》，該發展項目之擬建發展工程已獲准動工。
8. 根據樂山市住房和城鄉規劃建設局於二零一四年十月三十一日發出之《竣工驗收備案書》(川樂備[2014]36號)，該擬建發展項目之竣工已獲核證。
9. 根據樂山市住房和城鄉規劃建設局於二零一一年八月五日發出之《預售許可證》(樂市住建(2011)房預售證第31號)，該發展項目一部分之預售已獲許可。
10. 根據樂山市市中區民政局於二零二一年七月二十三日發出之通知，該發展項目之大廈名稱由「威尼斯大廈」變更為「陽光麗楓大廈」。
11. 該物業之一般概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國四川省樂山市市中區人民西路23號。
交通	:	成都雙流國際機場及樂山火車站分別距離該物業約178.1公里及7.6公里。
周邊地區性質	:	該地區主要為市中區之住宅區，亦夾雜若干商業樓宇。

12. 吾等已獲廣東洋航律師事務所提供有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (a) 樂山大中華國際實業有限公司已依法取得該物業的國有土地使用權及該物業上所建樓宇的所有權，為該物業國有土地使用權及該樓宇所有權的合法持有人；
 - (b) 樂山大中華國際實業有限公司可佔有、使用、收益、處分、對外擔保、轉讓該物業的國有土地使用權及該樓宇所有權。在符合工程建設安全和防災等強制性標準的前提下，樂山大中華國際實業有限公司有權出租該物業上所建的樓宇；

- (c) 該物業的國有土地使用權及該樓宇的所有權未設定抵押，未被查封；及
- (d) 待 貴公司辦理商品房現售備案登記並依法在房地產開發主管部門登記領取權屬證書後，貴公司可以依法出售該物業。

13. 於該物業之估值過程中，吾等已考慮及分析地面零售、上層零售及停車位之銷售可資比較物業。在詳盡基礎上收集的地面零售、上層零售商舖及停車位銷售可資比較物業，就物業類型、位置、樓齡及面積而言，被視為與該物業相關。

就地面零售銷售可資比較物業而言，吾等已識別及分析合共四個位於樂山市中區、樓齡距該物業竣工年份不超過10年及建築面積大於50.00平方米之可資比較物業。所採納的地面住宅銷售可資比較物業的單位價格(按建築面積計算)介乎每平方米人民幣14,600元至人民幣18,800元。

就樓上商舖銷售可資比較物業而言，吾等已識別及分析合共三個位於樂山市中區、樓齡距該物業竣工年份不超過10年及建築面積大於200.00平方米之可資比較物業。所採納的地面住宅銷售可資比較物業的單位價格(按建築面積計算)介乎每平方米人民幣4,368元至人民幣6,306元。

就停車位銷售可資比較物業而言，吾等已識別及分析合共三個位於樂山市中區、樓齡距該物業竣工年份不超過10年之可資比較物業。所採納的停車位銷售可資比較物業的單位價格介乎每個車位人民幣78,000元至人民幣98,000元。

就物理及地點屬性而言，所採納的可資比較物業被視為與該物業相關。下表載列銷售可資比較物業及所採納調整之詳情：

表一：地面零售銷售可資比較物業

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
大廈	瑞松中心城館	翡翠國際	天韻城	漢誠605公館
	的零售單位	的零售單位	的零售單位	的零售單位
區域	市中區	市中區	市中區	市中區
城市	樂山市	樂山市	樂山市	樂山市
物業類型	零售	零售	零售	零售
竣工年份	二零一七年	二零一四年	二零一零年	二零一四年
建築面積(平方米)	75.00	77.00	148.00	205.00
裝修水平	全裝修	全裝修	全裝修	全裝修
價格(人民幣元)	1,340,000	1,450,000	2,662,200	3,000,000
可售總單位價格				
(人民幣元/平方米)	17,800	18,800	18,000	14,600
(調整				
發售價折扣	(3.0%)	(3.0%)	(3.0%)	(3.0%)
地點	(5.0%)	(10.0%)	(10.0%)	0.0%
樓齡	0.5%	2.0%	4.0%	0.5%
裝修水平	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
面積	(0.6%)	(0.6%)	(0.6%)	(0.5%)
土地使用權年期調整	(1.6%)	0.0%	3.6%	0.0%
調整後建築面積單位價格				
(人民幣元/平方米)	15,300	15,800	16,000	13,700

表二：上層零售銷售可資比較物業

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
大廈	翡翠國際	瑞松中心城館	領地亞馬遜
區域	的零售單位	的零售單位	的零售單位
城市	市中區	市中區	市中區
物業類型	樂山市	樂山市	樂山市
竣工年份	零售	零售	零售
建築面積(平方米)	二零一四年	二零一七年	二零一六年
樓層	641.00	666.00	261.00
裝修水平	2	2	2及3
價格(人民幣元)	全裝修	全裝修	毛坯
可售總單位價格	2,800,000	4,200,000	1,300,000
(人民幣元/平方米)	4,368	6,306	4,981
調整			
發售價折扣	(3.0%)	(3.0%)	(3.0%)
地點	(5.0%)	(3.0%)	0.0%
樓齡	2.0%	0.5%	1.0%
裝修水平	(5.0%)	(5.0%)	0.0%
面積	(0.5%)	(0.5%)	(0.7%)
土地使用權年期調整	0.0%	(1.6%)	3.6%
調整後總單位價格			
(人民幣元/平方米)	3,946	5,520	5,017

表三：停車位銷售可資比較物業

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
大廈	時代青江	領地國際公館	領地亞馬遜
區域	市中區	市中區	市中區
城市	樂山市	樂山市	樂山市
物業類型	停車位	停車位	停車位
竣工年份	二零一五年	二零一五年	二零一四年
可售單位價格			
(人民幣元/個)	78,000	98,000	85,000
調整			
發售價折扣	(3.0%)	(3.0%)	(3.0%)
地點	15.0%	0.0%	0.0%
樓齡	1.5%	1.5%	3.0%
土地使用權年期調整	(3.0%)	(3.0%)	0.0%
調整後總單位價格			
(人民幣元/平方米)	85,651	93,576	84,107

吾等已在不同方面對所採用可資比較物業之單位價格進行調整。經就上述方面作出適當調整後，吾等已對可資比較物業的經調整單位價格分配權重，以得出該物業的地面零售單位所採納的基準單位價格為每平方米人民幣15,200元(按建築面積計算)、上層零售單位為每平方米人民幣4,820元(按建築面積計算)及停車位為每個人民幣88,000元。

該物業估值的調整基準概述如下：

表四：調整基準

調整因素	調整基準
發售價折扣	指掛牌價與成交價之間的差異。吾等對所有選定的掛牌可資比較物業應用-3%以反映折扣。
地點	指該物業位置與可資比較物業位置之間的交通便利性差異。對於優於該物業的可資比較物業，吾等已作出-3%至-10%的調整，反之亦然。
樓齡	指該物業與可資比較物業之間的樓齡差異。吾等已對樓宇竣工年份每相差1年應用+/-0.5%的調整。
裝修水平	指該物業與可資比較物業之間的內部狀況差異。由於該物業為毛坯狀況，故對優於該物業的全裝修可資比較物業應用-5%的調整。對於毛坯狀況的可資比較物業，概無作出調整。
樓層	<u>零售部分</u> 指該物業與可資比較物業之間的樓層差異。吾等已對樓層每相差一層應用+/-0.5%的調整。
面積	<u>零售部分</u> 指該物業與可資比較物業之間的面積差異。吾等已對建築面積每相差1,000平方米應用+/-0.5%的調整。一般而言，面積越小，單位價格越高。

14. 根據樂山市海平面房地產測繪有限公司於二零一三年十一月二十一日發出之樂山市房產面積(實)測繪報告(HPM-2013(009))，該物業包括位於4層的夾層，建築面積為1,117.46平方米，據 貴集團告知，就此取得正式樓宇所有權產權證書的可能性尚不確定。於吾等的估值過程中，吾等並無對4層的夾層賦予任何商業價值。假設4層的夾層已獲授正式樓宇所有權產權證書且可自由轉讓，其於估值日期之參考價值約為人民幣3,730,000元。
15. 吾等亦已就會計處理目的評估該物業於二零二五年三月三十一日之市值。該物業於二零二五年三月三十一日的市值獲評估為約人民幣34,000,000元。

第二組－貴集團持作銷售及將由 貴集團於中國出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 五月三十一日 現況下的市值
中國四川省樂山市市中區人民西路23號陽光麗楓大廈5至21層之334個住宅單位	該物業包括名為陽光麗楓大廈的綜合發展項目5層至21層共334個住宅單位，該項目建於一幅地盤面積約3,111.96平方米的土地上。	根據吾等的現場視察及 貴集團提供的資料，該物業現時為空置狀態。	人民幣52,910,000元 (人民幣 伍仟貳佰玖拾壹萬元)
	根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為19,958.06平方米，並於二零一八年左右竣工。		貴集團於出售前 應佔之100%權益：
	該物業之土地使用權已獲批作商業及住宅用途，年期至二零五四年一月三日屆滿。		人民幣52,910,000元 (人民幣 伍仟貳佰玖拾壹萬元)

附註：

1. 該物業已由廖敏聰*BSc (Hons) AssocRICS*於二零二五年六月二十七日進行視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD*、*RICS*註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(*BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S. (GP) MCIREA MHIREA*、*RICS*註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
3. 根據樂山市國土資源局於二零零四年一月八日發出之《國有土地使用證》(樂城國用(2004)第27573號)，該發展項目佔地3,111.96平方米之土地使用權已授予樂山大中華國際實業有限公司作商業及住宅用途，年期至二零五四年一月三日屆滿。
4. 根據 貴集團提供的資料，樂山大中華國際實業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
5. 根據樂山市規劃和建設局於二零零六年四月十一日發出之《建設用地規劃許可證》(川樂規建2006018號)，該發展項目之擬作土地用途已獲批准。
6. 根據樂山市規劃和建設局發出的兩份《建設工程規劃許可證》，該擬建發展項目已獲批准。

《建設工程規劃許可證》之詳情載列如下：－

許可證編號

簽發日期

川樂規建2006091號

二零零六年九月二十七日

川樂規建2007046號

二零零七年五月二十八日

7. 根據樂山市規劃和建設局工程建設管理於二零零七年一月九日發出之《建築工程施工許可證511102200701080101號》，該發展項目之擬建發展工程已獲准動工。
8. 根據樂山市住房和城鄉規劃建設局於二零一四年十月三十一日發出之《竣工驗收備案書》(川樂備[2014]36號)，該擬建發展項目之竣工已獲核證。
9. 根據樂山市住房和城鄉規劃建設局於二零一一年八月五日發出之《預售許可證》(樂市住建(2011)房預售證第31號)，該發展項目一部分之預售已獲許可。
10. 該物業之一般概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國四川省樂山市市中區人民西路23號。

交通：成都雙流國際機場及樂山火車站分別距離該物業約178.1公里及7.6公里。

周邊地區性質：該地區主要為市中區之住宅區，亦夾雜若干商業樓宇。

11. 吾等已獲廣東洋航律師事務所提供有關物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (a) 樂山大中華國際實業有限公司已依法取得該物業的國有土地使用權及該物業上所建樓宇的所有權，為該物業國有土地使用權及該樓宇所有權的合法持有人；
 - (b) 樂山大中華國際實業有限公司可佔有、使用、收益、處分、對外擔保、轉讓該物業的國有土地使用權及該樓宇所有權。在符合工程建設安全和防災等強制性標準的前提下，樂山大中華國際實業有限公司有權出租該物業上所建的樓宇；
 - (c) 該物業的國有土地使用權及該樓宇的所有權未設定抵押，未被查封；及
 - (d) 待 貴公司辦理商品房現售備案登記並依法在房地產開發主管部門登記領取權屬證書後， 貴公司可以依法出售該物業。

12. 於吾等估值該物業之過程中，吾等已考慮及分析住宅銷售可資比較物業。

經詳盡收集之住宅銷售可資比較物業，就物業類型、位置、樓齡及面積而言，被視為與該物業相關。吾等已識別及分析合共五個位於樂山市市中區、樓齡距該物業竣工年份不超過10年且總建築面積大於50.00平方米之住宅銷售可資比較物業。所採納住宅銷售可資比較物業之單位價格按總建築面積基準計介乎每平方米人民幣3,090元至人民幣3,790元。就實物及位置屬性而言，所採納之可資比較物業被視為與該物業相關。下表載列住宅銷售可資比較物業之詳情及所採納之調整：

表5：住宅銷售可資比較物業

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5
大廈	嘉盛優品	城市綠洲	星河家園	華泰瑞雲里	陽光青江壹號
區域	市中區	市中區	市中區	市中區	市中區
城市	樂山市	樂山市	樂山市	樂山市	樂山市
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
竣工年份	二零二零年	二零一二年	二零一八年	二零二二年	二零二二年
建築面積(平方米)	55.00	90.00	84.00	100.00	76.00
樓層	5	2	6	9	10
裝修水平	全裝修	全裝修	全裝修	全裝修	全裝修
價格(人民幣元)	178,000	278,000	298,000	330,000	288,000
建築面積單位價格 (人民幣元/平方米)	3,240	3,090	3,550	3,300	3,790
調整					
發售價折扣	(3.0%)	(3.0%)	(3.0%)	(3.0%)	(3.0%)
地點	0.0%	0.0%	(3.0%)	0.0%	(3.0%)
樓齡	(1.0%)	3.0%	0.0%	(2.0%)	(2.0%)
裝修水平	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
樓層	4.5%	6.0%	4.0%	2.5%	2.0%
面積	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%
調整後建築面積單位 價格(人民幣元/平方米)					
	3,094	3,123	3,304	3,056	3,375

吾等已在不同方面對所採用可資比較物業之單位價格進行調整。經就上述方面作出適當調整後，所採納住宅銷售可資比較物業之經調整單位價格按建築面積基準計介乎每平方米人民幣3,056元至人民幣3,375元。五個經調整住宅銷售可資比較物業單位價格獲分配相同權重，得出基準單位按建築面積基準計之加權平均數為每平方米人民幣3,200元。

該物業估值的調整基準概述如下：

表六：調整基準

調整因素	調整基準
發售價折扣	指掛牌價與成交價之間的差異。吾等對所有選定的掛牌可資比較物業應用－3%以反映折扣。
地點	指該物業位置與可資比較物業位置之間的交通便利性差異。對於優於該物業的可資比較物業，吾等已作出－3%的調整，反之亦然。
樓齡	指該物業與可資比較物業之間的樓齡差異。吾等已對樓宇竣工年份每相差1年應用+／－0.5%的調整。
裝修水平	指該物業與可資比較物業之間的內部狀況差異。由於該物業為毛坯狀況，故對優於該物業的全裝修可資比較物業應用－5%的調整。對於毛坯狀況的可資比較物業，概無作出調整。
樓層	指該物業與可資比較物業之間的樓層差異。吾等已對樓層每相差一層應用+／－0.5%的調整。
面積	指該物業與可資比較物業之間的面積差異。吾等已對建築面積每相差100平方米應用+／－0.25%之調整。一般而言，面積越小，單位價格越高。

13. 吾等亦已就會計處理目的評估該物業於二零二五年三月三十一日之市值。該物業於二零二五年三月三十一日的市值獲評估為約人民幣52,910,000元。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照GEM上市規則的規定而提供有關本集團的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本文件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，及並無遺漏任何其他事實致使本文件所載任何陳述或本文件產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券的權益及短倉

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及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)之股份、相關股份及債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及短倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內的權益或短倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條就董事進行證券交易須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

於股份之長倉：

董事姓名	權益性質／所持已發行股份數目			佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	公司權益	合計	
趙新衍先生	1,750,000	47,378,000 (附註1)	49,128,000	14.78%

附註：

- 該等股份由讚勝有限公司持有，而趙新衍先生為該公司的實益擁有人。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(除董事及本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人外)或實體，於本公司股份或相關股份中擁有、或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或短倉或根據證券及期貨條例第336條記入本公司須保存的登記冊的權益或短倉如下：

於股份之長倉：

股東姓名／名稱	身份	所持已發行 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
讚勝有限公司	實益擁有人	47,378,000 (附註1)	14.25%
Gold City Assets Holdings Ltd.	實益擁有人	33,792,000 (附註2)	10.17%
吳美琦	受控法團權益	33,792,000 (附註2)	10.17%

附註：

1. 讚勝有限公司由執行董事趙新衍先生全資擁有。
2. Gold City Assets Holdings Ltd. 由吳美琦女士全資擁有。

除本文所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無人士(除董事及本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人外)於股份或相關股份中擁有、或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或短倉或根據證券及期貨條例第336條記入本公司須保存的登記冊的權益或短倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立可於一年內在毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 專家資格及同意書

以下為出具載於本通函內意見、函件、報告或建議之專家的資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，或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任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，上述專家並無於自二零二五年三月三十一日(即本公司之最新已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

6. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

除買賣協議外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內直至最後可行日期，並無訂立任何屬重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)。

8. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自2025年3月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然生效且對本集團之業務屬重大之任何直接或間接合約或安排中擁有重大權益。

9. 審核委員會

公司根據GEM上市規則第5.28至5.33條成立審核委員會。審核委員會成員現時包括三名獨立非執行董事鍾琯因先生(審核委員會主席)、趙咏梅女士及井寶利先生。

審核委員會的主要職責包括：

- (a) 向董事會作出委任、續聘及罷免外聘核數師之建議，以及批准外聘核數師之薪酬和委任條款，並處理任何有關該核數師辭任及辭退該核數師之事宜；
- (b) 檢討及監督外聘核數師之獨立性及客觀性，並根據適用之準則檢討核數程序之成效；
- (c) 與董事會、高級管理層及核數師聯繫，以監察財務報表、季度、中期及年度報告之真確性，特別是其會計政策與慣例及遵守會計準則、GEM上市規則與其他有關財務報告之法律規定；
- (d) 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度，以確保本公司管理層根據有效之內部監控制度履行其職務；
- (e) 審閱外聘核數師呈交之報告及管理函件；及考慮董事會委派或其自發進行之內部監控事務之任何重要調查結果，以及管理層之回應；及

- (f) 考慮聘請外部獨立顧問以提供審閱內部控制的內部核算功能，其中包括企業風險評估、審閱內部控制系統及本集團企業管治守則／慣例。

獨立非執行董事的資料

鍾琯因先生，61歲，自二零零八年五月九日起出任本公司獨立非執行董事，為本公司審核委員會主席。鍾先生持有香港理工大學之專業會計碩士學位，彼為香港會計師公會執業會員及資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。鍾先生為蔡鍾趙會計師有限公司之董事，於會計、審計及稅務方面累積逾30年經驗。鍾先生現時為滙能集團控股國際有限公司(股份代號：1539) (一家於香港聯合交易所有限公司主板(「**主板**」)上市之公司)之獨立非執行董事，及亦為永順控股香港有限公司(股份代號：6812) (其股份於主板上市)之獨立非執行董事。於二零一三年十一月十二日至二零二一年六月十日期間，鍾先生為亞洲果業控股有限公司(股份代號：73) (一家股份於主板上市及於二零零六年獲准於由倫敦證券交易所營運的另類投資市場買賣，但已自二零一七年五月二十九日起取消於另類投資市場買賣之公司)之獨立非執行董事。

趙咏梅女士，57歲，自二零一四年十月二十日起出任獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。彼於銀行業、融資及企業管理方面擁有逾28年經驗。

井寶利先生，60歲，自二零二一年八月十三日起擔任獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。井先生於一九八七年七月畢業於北京大學法學院，取得法學士學位，並於一九九七年十二月獲蘭州大學頒發法學碩士學位。彼於北京大學畢業後於一九八七年七月至一九九七年七月間被分派到甘肅省高級法院工作，期間出任不同職位。於一九九七年七月，井先生加盟甘肅天合律師事務所為合夥人，並於一九九九年七月轉職北京雙城律師事務所擔任律師。井先生於二零零七年八月加入廣東華商律師事務所任律師。井先生於法律領域積逾31年經驗。於二零一八年十二月二十一日，井先生擔任深圳市大數據產業發展促進會(「**深圳大數據促進會**」)第二屆監事會(「**監事會**」)監事，並於二零二零年十月十六日任深圳大數據促進會監事長。井先生現為中國資源交通集團有限公司(股份代號：269，其股份於主板上市)之獨立非執行董事。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為鄺美華女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。
- (c) 本公司於香港的總辦事處及主要營業地點為香港九龍荔枝角長順街7號西頓中心21樓4號辦公室。
- (d) 本公司的股份登記及過戶香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (e) 本通函以中英文編製。如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.gwchl.com>)可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 獨立估值師編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書。



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)

茲通告世大控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年九月二十五日(星期四)上午十一時正假座香港九龍荔枝角長順街7號西頓中心21樓4號室舉行股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)，藉以處理下列事項及考慮並酌情通過下列將提呈之決議案從第一項至第九項(不論有否修訂)為普通決議案：

除另有界定外，本通告所有詞類與二零二五年八月二十五日本公司通函的釋義所界定者具有相同涵義。

作為普通事項，普通決議案

1. 省覽及考慮截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及董事與獨立核數師報告；
2. 重選顧忠海先生為本公司執行董事；
3. 重選趙咏梅女士為本公司獨立非執行董事；
4. 授權本公司董事會(「董事會」)釐定本公司董事酬金；
5. 續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師，並授權董事會釐定其酬金；

作為特別事項，普通決議案

作為特別事項考慮及酌情通過，修改或不修改，下列決議案為普通決議案：

6. 「動議：
 - (a) 在下文(c)段之規限下，根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)一般及無條件批准本公司董事(「董事」)

於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中額外股份，每股面值0.1港元或因有關股份(包括自庫存中出售或轉讓任何庫存股份(具有自二零二四年六月十一日起生效及經不時修訂的上市規則所賦予涵義，「庫存股份」))不時之分拆或合併而導致的其他面值的額外股份(「股份」)，或可轉換為有關股份的證券或購股權、認股權證或可認購任何股份或本公司可換股證券的類似權利，以及作出或授出或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權，包括可轉換為本公司股份之認股權證、債券及債權證；

- (b) 上文(a)段之批准授權董事於有關期間作出或授出或可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權，包括可轉換為本公司股份之認股權證、債券及債權證；
- (c) 董事根據上文(a)及(b)段之批准配發及發行或有條件或無條件同意配發(不論根據一項購股權或其他原因而配發)及發行之股本面值總額，不包括根據(i)供股(定義見下文)；或(ii)本公司根據GEM上市規則不時採納之因授出或行使本公司任何購股權計劃的任何購股權或根據當時採納以向本公司及／或其任何附屬公司高級職員及／或僱員及／或任何合資格人士授出或發行股份或認購股份的權利的類似安排；或(iii)以股代息或類似安排遵照本公司不時有效之組織章程細則，配發及發行股份代替股份全部或部分股息；或(iv)本公司發行之任何認股權證或可轉換為本公司股份且不時仍未行使之任何證券之條款行使認購權或換股權而發行本公司任何股份，不得超過通過本決議案當日本公司已發行股本面值總額之20%，而上文之批准應以此為限；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案獲通過起至下列三者中最早期限止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；

二零二五年股東週年大會通告

- (ii) 本公司組織章程細則或開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 本決議案之授權遭本公司股東於本公司股東大會以普通決議案撤銷或修訂之日。

「供股」指於董事指定期間，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股東，按彼等當時於本公司持股比例提呈發售本公司股份，或提呈發售或發行認股權證、購股權或附帶權利可認購本公司股份之其他證券，惟董事有權就零碎股權或經考慮任何相關司法權區之法例或適用於本公司任何香港境外地區之任何認可監管機構或任何證券交易所規定之任何限制或責任後，作出彼等視為必要或合宜之取消或其他安排。

任何配發、發行、授出、要約或出售股份的提述，應包括從本公司庫存中出售或轉讓庫存股份(包括為履行任何可換股證券、認股權證、購股權或類似認購股份的權利的轉換或行使而產生的義務)，在上市規則及適用法例及規定允許的範圍內並受其規限。」

7. 「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能上市並就此獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之任何其他證券交易所購回本公司之股份，以及另行根據香港證券及期貨事務監察委員會、聯交所及所有其他適用於此方面之法例規則及規例購回該等股份；
- (b) 上文(a)段之批准為董事已獲授之任何其他授權以外作出，並授權董事代表本公司於有關期間內以董事釐定之價格促使本公司購回其股份；

(c) 本公司根據上文(a)段之批准於有關期間可能購回或同意購回之本公司股份面值總額，不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10% (不包括任何庫存股份)，而上文批准應以此為限；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過起至下述三者中最早期限止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 根據本公司組織章程細則或開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿；及

(iii) 本決議案之授權遭本公司股東於本公司股東大會以普通決議案撤銷或修訂之日。」

8. 「動議待上文第6及7項普通決議案通過後，擴大根據上文第6項普通決議案授予董事行使本公司權力以配發、發行及處理本公司額外股份(包括從庫存出售或轉讓任何庫存股份)之一般授權，在董事根據該項一般授權可予配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行之本公司股份面值總額之上，加上相等於本公司根據上文第7項普通決議案所獲授予董事之權力而購回本公司股份面值總額之數額，惟該數額不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本(不包括任何庫存股份)面值總額之10%。」

二零二五年股東週年大會通告

9. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認於2025年6月23日的買賣協議(關於詳概述於本公司日期為2025年8月25日的通函，且本通告構成當中一部分及其項下擬進行的條款及交易；及
- (b) 一般及無條件授權本公司任何董事就使買賣協議及其項下擬進行的交易生效或與此相關而言作出其可能全權酌情認為屬必要、合適、適宜或權宜的一切有關行動及事宜、必要或適宜並符合本公司及其股東整體利益的有關修改。」

承董事會命
世大控股有限公司
主席
趙新衍

香港，二零二五年八月二十五日

註冊辦事處：

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍荔枝角
長順街7號
西頓中心
21樓4號室

二零二五年股東週年大會通告

附註：

1. 隨附適用於大會之代表委任表格。
2. 凡有權出席本公司大會及於會上表決之本公司股東，均有權委任另一名人士(須為個人)作為其受委代表代其出席及表決，且該代表將具有與該股東相同之權利可於會上發言。於按股數投票表決時可由股東本人或由其受委代表代其表決。受委代表毋須為本公司股東。股東均可委任任何人數之受委代表代其出席任何股東大會(或任何類別大會)。
3. 委任受委代表之文據須以書面作出，並經委任人或其書面授權人親筆簽署；或如委任人為公司，則有關文據須蓋上公司印鑑，或由高級職員、授權人或經正式授權之其他人士親筆簽署。
4. 委任受委代表之文據及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書副本，最遲須於名列該份文據之人士擬表決之大會指定舉行時間四十八小時前(二零二五年九月二十三日上午十一時正前)，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。交回委任受委代表文據後，股東仍可親身出席大會及於會上或於按股數投票方式表決時表決，而在此情況下，委任受委代表之文據將被視作已撤銷論。
5. 倘為任何股份之聯名登記持有人，其中任何一名人士均可親身或委任受委代表於會上就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委任受委代表出席大會，則出席之上述人士中，排名首位或較先者(視情況而定)方有權就有關聯名持有之股份表決，就此而言，排名先後乃依照有關聯名持有人於股東名冊內就聯名持有股份所登記之排名次序而定。
6. 為確定本公司股東出席上述通告召開之大會及表決之資格，本公司將於二零二五年九月二十二日至二零二五年九月二十五日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期間概不會登記任何股份過戶，二零二五年股東週年大會之記錄日期為二零二五年九月二十二日(星期一)。僅有於二零二五年九月二十二日(星期一)名列本公司股東名冊之本公司股東，或彼等委任代表或獲正式授權公司代表才有權出席二零二五年股東週年大會並於會上投票。所有股票連同填妥之股份過戶表格(附於股票背頁或分開遞交)，必須於二零二五年九月十九日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖辦理登記。
7. 倘二零二五年九月二十五日上午九時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，大會將延期舉行。本公司將於本公司網站(www.gwchl.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知股東續會日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應根據自身情況自行決定是否出席大會。