

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份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。



世界(集團)有限公司

WORLD HOUSEWARE (HOLDINGS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：713)

須予披露交易：收購土地使用權

於二零零四年四月八日，賣方與第一名買方(本公司之全資附屬公司)已訂立一份投資協議(「第一份協議」)，據此(其中包括)，賣方同意出售而第一名買方同意購買第一項土地使用權，代價為人民幣13,000,000元(相等於約12,264,151港元)。

於二零零四年五月十二日，賣方與第二名買方(本公司另一間全資附屬公司)已訂立一份投資協議(「第二份協議」)，據此(其中包括)，賣方同意出售而第二名買方同意購買第二項土地使用權，代價為人民幣15,860,000元(相等於約14,962,264港元)。

由於中國採納宏觀經濟調控政策，故賣方並不肯定能否自中國國土局取得第一項土地使用權及第二項土地使用權。因此，第一份及第二份協議之簽訂無法執行，而兩份補充協議已分別於二零零四年四月十九日及二零零四年五月十二日訂立，已於待授出正式土地使用權證時修訂第一份協議及第二份協議之條款。由於第一項土地使用權及第二項土地使用權之正式土地使用權證已其後於二零零四年十月二十九日取得，故第一份協議及第二份協議已再次生效，並具十足效力。

購買第一項土地使用權及第二項土地使用權根據上市規則構成本公司之須予披露交易。因此，彼等須遵守上市規則第14章所載之披露規定。

由於第一份及第二份協議分別於二零零四年四月八日及二零零四年五月十二日訂立，故導致延遲刊發公佈。未能於有關時間刊發公佈構成技術性違反上市規則第14章所載之披露規定。聯交所保留就此向本公司及／或董事採取適當行動之權利。

本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發載有(其中包括)購買第一項土地使用權及第二項土地使用權詳情之通函。

第一份協議

日期

二零零四年四月八日

訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 第一名買方

根據第一份協議，賣方同意出售而第一名買方同意購買第一項土地使用權。

第一項土地使用權

第一項土地使用權為一幅位於中國廣東省中山市沙溪鎮涌邊村之土地，鄰近根據第二份協議收購之第二項土地使用權，總佔地面積約66,667平方米，用作工業用途。目前，該土地上並無興建任何樓宇。

第一項土地使用權由發出土地使用權證起有效50年。

先決條件

第一份協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 由於該地盤為未發展之土地，故賣方須完成地盤平整工程、水電供應工程和排水工程，以及擴闊道路設施工程，費用由其承擔，有關工程預期於二零零四年年底或之前完成；
- (b) 賣方須為第一名買方取得第一項土地使用權之正式土地使用權證，費用由其承擔；及
- (c) 第一名買方須支付代價人民幣13,000,000元（相等於約12,264,151港元）。

代價

代價須由第一名買方按下列方式向賣方支付：

- (a) 首期訂金人民幣5,200,000元（相等於約4,905,660港元）已於第一份協議簽訂後三十日內由第一名買方支付；
- (b) 進一步訂金人民幣3,900,000元（相等於約3,679,245港元）將於賣方完成地盤平整工程、水電供應工程和排水工程，以及擴闊道路設施工程後三十日內由第一名買方支付；及
- (c) 餘額將於取得第一項土地使用權之正式土地使用權證後十五日內全數支付。

經考慮第一名買方為投資於中國廣東省中山市沙溪鎮涌邊村之主要投資者及賣方欲藉著提供優厚條款及條件吸引尤其在工業發展方面之商業投資，故倘上述條件未獲任何一方達成，則違約方僅須向另一方就違反第一份協議支付罰款人民幣1,000,000元（相等於約943,396港元）。

代價乃經賣方與第一名買方公平磋商後按一般商業條款達致。經參考鄰近地區之類似工業土地平均價格及廣東省類似工業土地當時之市價後，董事會認為第一份協議之條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。代價將由本集團之內部資源支付。

第一份協議之補充協議

訂立第一份協議不久後且並無支付訂金及款項，中國政府已採納宏觀經濟調控政策，據此，國土局已限制授出土地使用權證之準則，而賣方並不肯定能否取得土地使用權證。因此，第一份協議無法執行，並訂立第一份協議之補充協議。

日期

二零零四年四月十九日

訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 第一名買方

條款及條件

1. 為使賣方加快自國土局及其他政府部門取得正式土地使用權證，第一名買方已向賣方支付首期訂金人民幣12,798,000元（相等於約12,073,585港元），而餘額人民幣202,000元（相等於約190,566港元）則將於賣方完成地盤平整工程、水電供應工程和排水工程，以及擴闊道路設施工程後三十日內由第一名買方支付。
2. 經考慮第一名買方為投資於中國廣東省中山市沙溪鎮涌邊村之主要投資者及賣方欲藉著提供優厚條款及條件吸引尤其在工業發展方面之商業投資，故倘賣方因中國之宏觀經濟調控而未能取得正式土地使用權證，則第一名買方所支付之所有訂金將不計任何利息或賠償退還予第一名買方，第一份協議及補充協議之一切條款及條件將告無效，而任何一方均不得向另一方採取任何進一步行動。
3. 倘賣方可取得第一份協議之正式土地使用權證，則過往於第一份協議及補充協議內同意之一切條款及條件將再次生效，並具十足效力，而所有付款條款須根據第一份協議之補充協議進行。
4. 補充協議內容之任何爭議、含糊之處或詮釋均須根據中國法例及司法管轄權作出解釋。

董事會認為第一份協議之補充協議之上述條款及條件乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益，原因為廢舊物料回收再生業務可改善本集團之經營溢利及有效控制成本，而該投資計劃及為本集團發展廢舊物料回收再生業務而進行之興建生產廠房將不會遭妨礙及延遲。同時，根據第一份協議之補充協議，倘未能取得正式土地使用權證，則將所有已支付之訂金全數退還予第一名買方。

由於賣方已於二零零四年十月二十九日為第一名買方以第一名買方之全資附屬公司名稱為華南再生資源(中山)有限公司之名義取得第一項土地使用權之正式土地使用權證，故第一份協議及第一份協議之補充協議已再次生效，並具十足效力。

第二份協議

日期

二零零四年五月十二日

訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 第二名買方

根據第二份協議，賣方同意出售而第二名買方同意購買第二項土地使用權。

第二項土地使用權

第二項土地使用權為一幅位於中國廣東省中山市沙溪鎮涌邊村之土地，鄰近根據第一份協議收購之第一項土地使用權，總佔地面積約81,334平方米，用作工業用途。目前，該土地上並無興建任何樓宇。

第二項土地使用權由發出土地使用權證起有效50年。

先決條件

第二份協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 由於該地盤為未發展之土地，故賣方須完成地盤平整工程、水電供應工程和排水工程，以及擴闊道路設施工程，費用由其承擔，有關工程預期於二零零四年年底或之前完成；
- (b) 賣方須為第二名買方取得第二項土地使用權之正式土地使用權證，費用由其承擔；及
- (c) 第二名買方須支付代價人民幣15,860,000元（相等於約14,962,264港元）。

代價

代價須由第二名買方按下列方式向賣方支付：

- (a) 首期訂金人民幣4,758,000元(相等於約4,488,679港元)已於第二份協議簽訂後三十日內由第二名買方支付；
- (b) 進一步訂金人民幣4,758,000元(相等於約4,488,679港元)將取得第二項土地使用權之正式土地使用權證後三十日內由第二名買方支付；及
- (c) 餘額人民幣6,344,000元(相等於約5,984,906港元)將由第二名買方向賣方分兩期全數支付：第一期將於賣方完成地盤平整工程、水電供應工程和排水工程後三十日內支付；而第二期則將於賣方完成擴闊道路設施工程後九十日內支付。

經考慮第二名買方為投資於中國廣東省中山市沙溪鎮涌邊村之主要投資者及賣方欲藉著提供優厚條款及條件吸引尤其在工業發展方面之商業投資，故倘上述條件未獲任何一方達成，則違約方僅須向另一方就違反第二份協議支付罰款人民幣1,000,000元(相等於約943,396港元)。

代價乃經賣方與第二名買方公平磋商後按一般商業條款達致。經參考鄰近地區之類似工業土地平均價格及廣東省類似工業土地當時之市價後，董事會認為第二份協議之條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。代價將由本集團之內部資源支付。

第二份協議之補充協議

訂立第二份協議後且並無支付訂金及款項，中國政府已採納宏觀經濟調控政策，據此，國土局已限制授出土地使用權證之準則，而賣方並不肯定能否取得土地使用權證。因此，第二份協議無法執行，並訂立第二份協議之補充協議。

日期

二零零四年五月十二日

訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 第二名買方

條款及條件

1. 為使賣方加快自國土局及其他政府部門取得正式土地使用權證，第二名買方已向賣方支付首期訂金人民幣12,805,787.76元(相等於約12,080,932港元)，而餘額人民幣3,054,212.24元(相等於約2,881,332港元)則將於賣方完成地盤平整工程、水電供應工程和排水工程，以及擴闊道路設施工程後三十日內由第二名買方支付。

2. 經考慮第二名買方為投資於中國廣東省中山市沙溪鎮涌邊村之主要投資者及賣方欲藉著提供優厚條款及條件吸引尤其在工業發展方面之商業投資，故倘賣方因中國之宏觀經濟調控而未能取得正式土地使用權證，則第二名買方所支付之所有訂金將不計任何利息或賠償退還予第二名買方，第二份協議及補充協議之一切條款及條件將告無效，而任何一方均不得向另一方採取任何進一步行動。
3. 倘賣方可取得第二份協議之正式土地使用權證，則過往於第二份協議及補充協議內同意之一切條款及條件將再次生效，並具十足效力，而所有付款條款須根據第二份協議之補充協議進行。
4. 補充協議內容之任何爭議、含糊之處或詮釋均須根據中國法例及司法管轄權作出解釋。

董事會認為第二份協議之補充協議之上述條款及條件乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益，原因為廢舊物料回收再生業務可改善本集團之經營溢利及有效控制成本，而該投資計劃及為本集團發展廢舊物料回收再生業務而進行之興建生產廠房將不會遭妨礙及延遲。同時，根據第二份協議之補充協議，倘未能取得正式土地使用權證，則將所有已支付之訂金全數退還予第二名買方。

由於賣方已於二零零四年十月二十九日為第二名買方以第二名買方之全資附屬公司名稱為豐寶紡織(中山)有限公司之名義取得第二項土地使用權之正式土地使用權證，故第二份協議及第二份協議之補充協議已再次生效，並具十足效力。

賣方之資料

就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，賣方為中山市沙溪鎮人民政府。賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及非本公司關連人士(定義見上市規則)之第三者。

收購第一項土地使用權及收購第二項土地使用權之理由

第一名買方及第二名買方均為本公司之全資附屬公司。第一名買方從事買賣家用產品，其主要營業地點位於香港。第二名買方則從事買賣印刷及包裝物料、PVC產品及塑膠產品及聚脂纖維，其主要營業地點位於香港。鑑於即將於二零零五年撤銷配額制度，故預期對本集團棉布製家用產品需求將會增加。為削減本集團之生產成本，本公司擬同時將根據第一份協議及第二份協議收購之第一項土地使用權及第二項土地使用權(兩者為相鄰)用作為本集團發展廢舊物料回收再生業務而將會興建兩座獨立生產廠房。於投產後，預期總產量約為每年30,000噸，當中約50%將用於生產本集團之家用產品。本集團將就其家用產品發展廢舊物料回收再生業務，而採用回收再生之廢舊物料可節省本集團之總製造成本約10%(任何未使用之物料將向獨立第三者出售)，以提高本集團之核心業務經營溢利以及達致成本控制效益。生產廠房興建將於二零零四年年底動工。預期新投資之資本開支(包括土地使用權之購買價)為人民幣60,000,000元(相等於約56,603,774港元)。

一般資料

本集團主要從事PVC及棉布製家用產品及PVC管材及管件之設計、製造及銷售。

購買第一項土地使用權及第二項土地使用權共同根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公佈規定。

由於第一份及第二份協議分別於二零零四年四月八日及二零零四年五月十二日訂立，故導致延遲刊發公佈。未能於有關時間刊發公佈構成技術性違反上市規則第14章所載之披露規定。聯交所保留就此向本公司及／或董事採取適當行動之權利。

本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發載有(其中包括)購買第一項土地使用權及第二項土地使用權詳情之通函。

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	World Houseware (Holdings) Limited (世界(集團)有限公司)，為一間在開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司不時之董事
「第一份協議」	指	賣方與第一名買方於二零零四年四月八日就買賣第一項土地使用權而訂立之投資協議
「第一項土地使用權」	指	一幅位於中國廣東省中山市沙溪鎮涌邊村之土地
「第一名買方」	指	世界家庭用具製品廠有限公司，本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「第二份協議」	指	賣方與第二名買方於二零零四年五月十二日就買賣第二項土地使用權而訂立之投資協議
「第二項土地使用權」	指	一幅位於中國廣東省中山市沙溪鎮涌邊村之土地
「第二名買方」	指	豐寶實業有限公司，本公司之全資附屬公司

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第一份協議之補充協議」	指	賣方與第一名買方於二零零四年四月十九日訂立之第一份協議之補充協議
「第二份協議之補充協議」	指	賣方與第二名買方於二零零四年五月十二日訂立之第二份協議之補充協議
「賣方」	指	中山市沙溪鎮人民政府，第一份及第二份協議之賣方

僅供說明用途及除另有指明外，港元乃按100港元兌人民幣106元之匯率兌換為人民幣。上述兌換應視為有關款項已經、可能已經或可以按上述匯率進行兌換。

承董事會命
主席兼董事總經理
李達興

香港，二零零四年十一月二十四日

於本公佈日期，李達興先生、馮美寶女士、李振聲先生、黎麗華女士、屈焯樟先生及李栢桐先生為本公司之執行董事；張子文先生為本公司之非執行董事；而黃廣志先生、許志權先生及何德基先生則為本公司之獨立非執行董事。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。