
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面或需作出之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之世界(集團)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或其他受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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，並明確表示概不就因本通函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

二零零五年九月九日

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	3
協議	4
賣方之資料	6
收購土地使用權之理由	6
一般資料	7
附錄 — 一般資料	8

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方於二零零五年八月二十日就買賣土地使用權而訂立之投資協議
「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
「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
「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
「最後可行日期」	指	二零零五年九月七日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司之股東

釋義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 中山市沙溪鎮人民政府，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104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。



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)

執行董事：

李達興先生 (主席)

馮美寶女士 (副主席兼行政總裁)

李振聲先生 (副主席)

黎麗華女士

李栢桐先生

鄺波濤先生

蔡國強先生

陳麗娟女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309GT

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

非執行董事：

張子文先生

獨立非執行董事：

黃廣志先生

許志權先生

何德基先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌

華星街16-18號

保盈工業大廈

18樓C室

二零零五年九月九日

致 股東

敬啟者：

須予披露交易
收購土地使用權

1. 緒言

本公司藉二零零五年八月二十二日之公佈宣佈，於二零零五年八月二十日，賣方與買方(本公司之全資附屬公司)已訂立一份投資協議(「協議」)，據此(其

董事會函件

中包括)，賣方同意出售而買方同意購買土地使用權，代價為人民幣13,000,000元（相等於約12,500,000港元）。

由於收購土地使用權之代價總值較本集團之總市值高出5%，故根據上市規則第14章，收購土地使用權構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供有關收購土地使用權之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

2. 協議

日期

二零零五年八月二十日

訂約方

(a) 賣方；及

(b) 買方

根據協議，賣方同意出售而買方同意購買土地使用權。

土地使用權

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，鄰近過去分別於二零零四年四月十九日及二零零四年五月十二日收購之兩項個別土地使用權，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。

土地使用權由發出土地使用權證起有效50年。

先決條件

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，買方須完成生

董事會函件

產所需之一切其他公用設施工程，費用由其承擔，有關工程預期於二零零五年年底或之前完成；

- (b) 賣方須為買方取得土地使用權之正式土地使用權證，費用由其承擔；及
- (c) 買方須支付代價人民幣13,000,000元（相等於約12,500,000港元）。

代價

代價須由買方按下列方式以現金向賣方支付：

- (a) 首期訂金人民幣5,500,000元（相等於約5,288,462港元）將於協議簽訂後三十日內由買方支付；
- (b) 進一步訂金人民幣6,200,000元（相等於約5,961,538港元）於賣方收到國土局發出之土地使用權證款項（買方將須支付該些微款項）之繳款通知書後由買方支付；及
- (c) 餘額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及國土局發出土地使用權之正式土地使用權證後十五日內全數支付。

倘無法取得土地使用權證，則賣方須即時向買方（不計任何利息）退還所有已付之訂金。此外，經考慮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協議支付罰款人民幣1,000,000元（相等於約961,538港元）。

為促進取得正式土地使用權證之過程及投資計劃，令興建生產廠房供本集團發展資源回收再生業務之用不會受阻礙及延遲，董事會認為協議之條款及代價乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。代價乃經賣方與買方經

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而公平磋商後按一般商業條款達致。代價將由本集團之內部資源支付。

3. 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。

4. 收購土地使用權之理由

買方為本公司之全資附屬公司。買方從事買賣家用產品，其主要營業地點位於香港。鑑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，本公司擬將根據協議收購之土地使用權(鄰近過去分別於二零零四年四月十九日及二零零四年五月十二日收購之兩項個別土地使用權，總佔地面積約148,001平方米，而總代價為人民幣28,860,000元(相等於約27,750,000港元))用作為興建生產廠房。於投產後，預期總產量約為每年15,000噸，當中約50%將用於生產本集團之家用產品，而本集團未使用之物料將售予第三者。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。生產廠房興建將於二零零五年年底前動工，並預期將於二零零六年六月左右開始投入商業運作。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30,000,000元(相等於約28,846,154港元)。

由於新投資仍處於初步階段，故董事認為，購買土地使用權將不會對本集團之盈利、資產及負債構成重大影響。

董事會函件

5. 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。

謹請閣下垂注本通函內載有關於本公司若干額外資料之附錄。

代表董事會

主席

李達興

謹啟

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令其所載任何內容產生誤導。

2. 董事之權益披露

於最後可行日期，各董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）股份持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於所存置之登記冊所載之權益；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	個人權益	股份數目	
		公司權益	其他權益
李達興	1,756,072	28,712,551(a)	280,895,630(b)
馮美寶	37,395,087	—	280,895,630(b)
李振聲	21,815,830	—	280,895,630(b)
黎麗華	240,000	—	—
李栢桐	2,766,448	—	—
許志權	100,000	—	—
鄺波濤	1,087,103	—	—
陳麗娟	2,623	—	—

附註：

(a) 此等股份由Lees International Investments Limited持有，該公司則由李達興先生實益擁有。

(b) 此等股份由Goldhill Profits Limited持有，該公司由一項全權信託全資擁有，而李達興先生、李振聲先生及馮美寶女士為該信託之全權受益人。

於最後可行日期，下列董事於本公司若干附屬公司之無投票權遞延股份中擁有個人權益：

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權遞延股份之數目
李達興	世界家庭用具製品廠有限公司	1,555
馮美寶	World Home Linen Manufacturing Company Limited	100
李栢桐	世界家庭用具製品廠有限公司 香港膠餐墊廠有限公司	50 25,000

該等遞延股份並不賦予持有人任何於以上附屬公司之股東大會上投票之權利或獲任何溢利分派之權利（除非以上附屬公司可撥作股息之純利超過10,000,000,000港元），亦無獲資本退回之權利（除非以上附屬公司已各自將總額10,000,000,000港元之款項派發予普通股股東）。

於最後可行日期，除上述及董事以信託形式代本集團持有附屬公司之若干代名人股份外，董事或彼等之聯繫人士概無於本公司及其相聯法團之股份或任何證券中持有任何權益或淡倉。

主要股東

於最後可行日期，除上文所披露本公司董事之股份權益外，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所顯示，本公司並無獲知會有任何其他權益佔本公司於最後可行日期之已發行股本5%或以上。

除本通函所披露者外，本公司董事及行政總裁並不知悉有任何其他人士於最後可行日期於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

購股權及董事購入股份或債券之權利

於最後可行日期，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人士概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於所存置之登記冊所載之任何權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 董事於合約之權益

- (a) 於最後可行日期，並無董事於任何仍然持續，且就本集團整體業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。
- (b) 自本集團編製最近刊發之經審核財務報表之日期起，概無董事在本集團任何成員公司收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及其各自之聯繫人士被認為於與本集團之業務直接或間接構成或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有權益，惟董事及其聯繫人士獲委任代表本公司及／或本集團之權益之該等業務除外。

5. 服務合約

董事概無與本集團任何成員公司訂立於一年內不作補償（法定補償除外）則不可屆滿或由本集團任何成員公司終止之服務合約。

6. 訴訟

本公司或其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或仲裁或索償。

7. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師及秘書為蔡國強先生，AHKICPA。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (c) 本通函以英文及中文編製，如有任何歧義，概以英文本為準。
- (d) 緊接最後可行日期前兩年內，本集團成員公司並無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。