
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

二零零四年十二月十五日

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	3
第一份協議	4
第一份協議之補充協議	6
第二份協議	8
第二份協議之補充協議	9
收購土地使用權之理由	11
一般資料	12
附錄 — 一般資料	13

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：

「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
「最後可行日期」	指	二零零四年十二月十三日，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
「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

釋義

「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。



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 (主席兼董事總經理)

馮美寶女士 (副主席)

李振聲先生 (副主席)

黎麗華女士

李栢桐先生

屈焯樟先生

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

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌

華星街16-18號

保盈工業大廈

18樓C室

獨立非執行董事：

黃廣志先生

許志權先生

何德基先生

二零零四年十二月十五日

致 股東

敬啟者：

須予披露交易
收購土地使用權

1. 緒言

本公司藉二零零四年十一月二十四日之公佈宣佈，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)。本公司亦於同

董事會函件

一份公佈中宣佈，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)亦已訂立另一份投資協議(「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，以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。

由於收購第一項土地使用權及第二項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，收購第一項土地使用權及第二項土地使用權構成本公司之須予披露交易。

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及本通函。未能於有關時間刊發公佈及通函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。

本通函旨在向閣下提供有關收購第一項土地使用權及第二項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. 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（目前仍在施工）；
- (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）將於第一份協議簽訂後三十日內由第一名買方支付；

董事會函件

- (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。

3. 第一份協議之補充協議

訂立第一份協議不久後及支付訂金及款項前，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，在該情況下，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，惟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。

4. 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（目前仍在施工）；
- (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）將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）將於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之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。

5. 第二份協議之補充協議

訂立第二份協議後及支付訂金及款項前，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。

董事會函件

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，在該情況下，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，惟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。

董事會函件

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。

6. 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獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三者。

7. 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

董事會函件

零四年年底前動工(目前建築工程尚未動工)。預期新投資之資本開支(包括土地使用權之購買價合共人民幣28,860,000元(相等於約27,226,415港元)；樓宇建築合共約人民幣10,000,000元(相等於約9,433,962港元)及廠房、機器及設備合共約人民幣21,140,000元(相等於約19,943,397港元))為人民幣60,000,000元(相等於約56,603,774港元)。

由於新投資仍處於初步階段，故董事認為，收購第一項土地使用權及第二項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。

8. 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
主席兼董事總經理
李達興
謹啟

1. 責任聲明

本通函旨在提供包括遵照上市規則所規定之有關資料。董事願對本通函個別及共同承擔全部責任。就彼等所知及所信：

- (a) 本通函所載之資料在各重大方面均屬準確完備，且於任何重大方面均無誤導成份；
- (b) 並無遺漏其他事實，致使本通函所載之任何聲明在任何重大方面產生誤導；及
- (c) 本通函內所表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理之基準及假設為依據。

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	—	—
屈焯樟	228,000	—	—
許志權	100,000	—	—

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
屈焯樟	香港膠餐墊廠有限公司 世界家庭用具製品廠(中國)有限公司	75,000 500,000

該等遞延股份並不賦予持有人於以上附屬公司之股東大會上投票之權利或獲溢利分派之權利(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其他若干代名人股份外，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。

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記錄，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，本公司向本公司董事及本集團僱員授出下列購股權以認購本公司股份。

	授出日期	行使期	行使價 港元	尚未行使之 購股權數目
董事：				
李達興	二零零零年 二月十九日	二零零零年 八月十九日至 二零零五年 二月十八日	0.32	860,000
馮美寶	二零零零年 二月十九日	二零零零年 八月十九日至 二零零五年 二月十八日	0.32	800,000
李振聲	二零零零年 二月十九日	二零零零年 八月十九日至 二零零五年 二月十八日	0.32	800,000
黎麗華	二零零零年 二月十九日	二零零零年 八月十九日至 二零零五年 二月十八日	0.32	500,000
				2,960,000
僱員	二零零零年 二月十九日	二零零零年 八月十九日至 二零零五年 二月十八日	0.32	1,500,000
				4,460,000

除本通函所披露者外，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. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零零三年十二月三十一日（即本集團刊發最近刊發之經審核綜合財務報表之日期）起，本公司之財政或業務狀況有任何重大不利變動。

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，會計師。

- (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，蓋以英文本為準。
- (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）。