
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)

主要交易：出售物業

二零零四年十一月三日

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
附錄一 物業估值	8
附錄二 有關本集團之財務資料	12
附錄三 一般資料	14

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	賣方與買方於二零零四年十月十二日就買賣該物業而訂立之買賣協議
「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
「完成日期」	指	出售完成當日
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售」	指	本集團根據協議出售該物業
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行以批准出售及其項下擬進行之交易(如需要)之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零四年十月二十九日，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

釋義

「主要聯名股東」	指	Goldhill Profits Limited (由一個全權信託全資擁有，其中李達興先生、李振聲先生(李達興先生之兒子)及馮美寶女士為全權信託受益人)，實益擁有本公司已發行股本中280,895,630股股份；Lees International Investments Limited (由李達興先生實益擁有)，實益擁有本公司已發行股本中28,712,551股股份；本公司主席兼董事總經理李達興先生(實益擁有本公司已發行股本中1,756,072股股份)及本公司執行董事兼李達興先生之妻子馮美寶女士(實益擁有本公司已發行股本中37,395,087股股份)；共同實益擁有本公司已發行股本中348,759,340股股份(上述股東共同持有本公司已發行股本約51.56%並構成上市規則第十四章所定義之一群有密切聯繫之本公司股東)
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為 新九龍內地段第4028號 之整塊或整幅土地之不可分割四份之二份及所有該幅或該份土地及在該土地上矗立並稱為 渭州道6號及6A號 之院宅及樓宇，連同可持有、運用、佔用及享用於上述 渭州道6號地下及一樓全部 之唯一及獨有權利及特權
「買方」	指	Wiltshire Limited，於香港註冊成立之公司
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Greatflow Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「估值師」	指	獲本公司委任為該物業之估值師之獨立專業估值師萊坊國際物業顧問



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

二零零四年十一月三日

致 股東

敬啟者：

主要交易：出售物業

1. 緒言

本公司藉二零零四年十月十二日之公佈宣佈，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方(一名獨立第三者)已訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，總代價為45,000,000港元。

董事會函件

就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，買方從事物業持有，並為於香港註冊成立之公司及連同其最終實益擁有人均為與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三者。

由於出售該物業之代價較本集團於買賣協議日期前最後五個交易日之市值高出25%，根據上市規則第14章，出售該物業構成本公司之主要交易。

本通函旨在向閣下提供有關出售之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

上市規則亦規定主要交易必須待股東批准方可作實，而有關批准可透過召開股東大會或由一名或多名持有附有權利可出席股東大會及於會上投票之證券之面值超過50%之股東之書面批准之途徑取得。

主要聯名股東共同實益擁有本公司已發行股本中348,759,340股股份（佔本公司已發行股本約51.56%）。與其他股東有別，主要聯名股東概無於出售中擁有任何權益。主要聯名股東已就出售給予其書面批准。經作出所需查詢後，倘本公司於股東特別大會上批准出售，則並無股東須放棄投票。本公司已向聯交所申請而聯交所已批准豁免遵守上市規則第14.44條舉行股東特別大會以批准出售之規定。因此，將不會召開股東特別大會以批准出售。

2. 協議之詳情

日期

二零零四年十月十二日

訂約方

賣方；及

買方

董事會函件

協議主題

根據協議，在符合下列條款下，賣方同意出售及買方同意購買該物業：

- (a) 協議之完成日期為二零零四年十二月二十八日或之前；
- (b) 於完成日期將空置之物業交予買方；及
- (c) 賣方於完成日期就該物業償還所有未償還按揭貸款。

該物業

該物業位於香港九龍渭州道6號。該物業之可銷售樓面面積合共約4,181平方呎。該物業出售前由本公司兩名董事用作宿舍，而目前乃空置。該物業於二零零零年二月由賣方以代價（連同相關成本）約40,686,000港元購入，而該物業於二零零四年九月三十日之賬面值約為36,056,000港元。

代價

出售之代價為45,000,000港元，須由買方按下列方式向賣方支付：

- (a) 訂金4,500,000港元已於協議簽訂時支付予賣方；及
- (b) 餘額40,500,000港元須於完成日期支付。

倘買方未能於完成日期完成該物業，則買方所支付之所有訂金將被賣方沒收，而賣方可轉售該物業予其他人士，因該轉售而產生之任何價格差額將由買方彌補作為損失額之賠償。倘賣方未能完成該物業，則所有訂金將退還予買方，而買方可向賣方收回上述訂金以外買方可能蒙受之額外損失額。

代價乃經賣方與買方公平磋商後達致。經參考獨立專業估值師萊坊國際物業顧問（與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無關連）於二零零四年八月

董事會函件

三十一日之獨立估值45,000,000港元後，董事會(包括獨立非執行董事)認為代價乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

由估值師編製以呈報其對該物業於二零零四年八月三十一日之估值之函件連同該物業之估值證書全文載於附錄一。

3. 出售對本公司之財務影響

根據該物業於二零零四年九月三十日之賬面值約36,056,000港元計算，估計出售該物業將導致本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度自出售所得款項淨額錄得收益約8,944,000港元。

以出售之所得款項償還所有未償還按揭貸款後，並經計入本集團之其他現金資源，本集團將保留估計超過35,016,000港元之現金。因此，出售對本集團之營運資金狀況具正面影響。

該物業佔本公司於二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日之綜合資產總值分別約3.6%及3.2%。

4. 出售之理由

本集團於二零零零年二月收購該物業用作董事宿舍，並一直用於該用途直至二零零四年八月為止。

經參考獨立專業估值師萊坊國際物業顧問(與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連)於二零零四年八月三十一日之獨立估值45,000,000港元後，董事會認為出售之條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

鑑於目前之地產市況良好，董事會認為此乃變現該物業之適當時機，而出售將可改善本集團之流動資金及財政狀況。

5. 出售之所得款項用途

本公司有意將出售之部份所得款項淨額用作償還有關該物業之所有未償還按揭貸款約9,738,000港元，而餘額將用作營運資金。

6. 賣方及本公司之資料

賣方從事物業持有，其營業地點位於香港。

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。

7. 主要聯名股東之同意

誠如上文所述，主要聯名股東共同實益擁有本公司已發行股本中348,759,340股股份（佔本公司已發行股本約51.56%）。與其他股東有別，主要聯名股東概無於出售中擁有任何權益。主要聯名股東已就出售給予其書面批准。經董事作出所需查詢後，倘本公司於股東特別大會上批准出售，則並無股東須放棄投票。本公司已向聯交所申請而聯交所已批准豁免遵守上市規則第14.44條舉行股東特別大會以批准出售之規定。因此，將不會召開股東特別大會以批准出售。

8. 一般資料

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



萊坊國際物業顧問

香港灣仔
港灣道1號會展廣場
辦公大樓29樓
+852 2810 8123
+852 2845 0649 傳真

www.knightfrank.com

敬啟者：

有關：九龍九龍塘渭州道6號地下及1樓（「該物業」）

吾等按照閣下之指示對世界（集團）有限公司（「貴公司」）所持有之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零四年八月三十一日之價值之意見。

吾等對該物業之估值乃吾等對其公開市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「個別物業於估值日在下列假定情況下無條件出售換取現金代價而估計可取得之最高價值：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日前有一段合理期間（視乎物業性質及市況而定）在市場適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成出售；

- (c) 在任何較早前之假設交換合約日期之市況、價值水平及其他因素均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之可能買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主在公開市場按現況出售該物業，而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安排以提高該物業之價值。

吾等乃採用直接比較法，並參考可資比較之市場交易對該物業進行估值。該物業乃屬空置，並已假設出售時可交吉而作出估值。

在對根據於一九九七年六月三十日前屆滿政府租契而持有之物業進行估值時，吾等計入按英國政府與中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三及新界土地契約（續期）條例所載之規定，租期已延長至二零四七年六月三十日而無需補地價，且自延長日期起每年收取該物業當時應課差餉租值之百分之三。

吾等在頗大程度上依賴閣下所提供之資料，並採納閣下給予吾等有關法定通告、地役權、佔用年期、佔用情況、地盤及樓面面積之資料及所有其他有關資料。吾等已前往土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無對原文件作詳細審查，以核實擁有權或查證任何可能並無出現於向吾等提供之副本中之任何修訂。所有文件及租約僅供參考，而所有呎寸、量度及面積均僅為約數。

吾等曾視察該物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何設備。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值之繁重負擔、限制及開銷。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
新界
葵涌
華星街16-18號
保盈工業大廈
18樓C室
世界(集團)有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊國際物業顧問
執行董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零零四年十月二十九日

附註：劉振權先生為英國皇家特許測量師學會之專業會員、香港測量師學會會員及註冊產業測量師。
劉先生於取得專業資格後在香港及中華人民共和國之物業估值擁有逾11年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零四年 八月三十一日 現況下之資本值
九龍 九龍塘 渭州道6號 地下及1樓	該物業包括位於約在一九五四年落成之2層高半獨立式住宅建築物之兩個住宅單位。	該物業為空置。	45,000,000港元
新九龍內地段4028 號四分之二份	該物業之實用面積約4,181平方呎加天台面積約2,151平方呎及花園、平台及車房面積約3,203平方呎。	該物業乃根據由一八九八年七月一日開始為期75年之政府租契持有，該租契之年期已進一步續期24年減最後三天。租期已法定延長至二零四七年六月三十日。	
	該物業每年應付之地稅為相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Greatflow Investments Limited，該公司為本公司之全資附屬公司。
2. 該物業受一項日期為二零零零年二月二十九日之按揭所限制，該按揭之受益人為渣打銀行，並以備忘錄編號8033616註冊，以擔保銀行信貸。
3. 於吾等進行視察時，吾等發現於車房之上建有額外結構，而於建築物後原有之樓梯已經拆卸。此外亦發現建有內置樓梯連接地下及一樓。儘管有前述之改動，吾等之估值已反映該物業之重建潛力。
4. 根據於二零零三年十一月七日之九龍塘分區計劃大綱圖編號S/K18/10，該物業座落於規劃為「住宅(丙類)4」用地之範圍內。

1. 債務

於二零零四年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本公司其他未償還借款或屬借貸性質之債務,包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔為343,287,000港元(其中207,212,000港元以本公司的若干投資物業、租約土地與樓宇及持有作銷售之物業作抵押)。

於二零零四年九月三十日,本公司已抵押賬面值為124,984,000港元之若干投資物業、土地與樓宇及持有作銷售之物業,以作為授予本集團之銀行信貸之擔保。

除於本通函所披露者外及除集團內負債及一般應付款項外,於二零零四年九月三十日營業時間結束時,本集團並無任何按揭、抵押、債券、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租約或租購承擔、承兌債務或承兌債權人,或任何保證書,或其他尚未償還之或然負債。

董事並不知悉,自二零零四年九月三十日起,本集團之債務狀況及或然負債有任何重大不利變動。

2. 營運資金

出售之所得款項淨額經計及有關成本及開支後為44,754,000港元。該物業須償還之所有未償還按揭貸款為9,738,000港元。以銷售所得款項償還所有未償還按揭貸款後,並經計及本集團之其他現金資源,本集團將保留估計超過35,016,000港元之現金。因此,出售對本集團之營運資金狀況具正面影響。

董事認為,於無不可預見之情況下,經計入現時可動用之銀行信貸及出售該物業所收取之估計所得款項淨額,本集團有充裕之營運資金應付其現時所需。

3. 目前之財務及貿易前景

董事相信，面對原材料狂升之惡劣形勢，本公司一方面靈活調整應對策略，並加速新項目發展進度，開創廣闊毛利資源，另一方面加強與貿易伙伴合作，建立更好商業關係，在此次原材料急速飆升之惡劣情況下所衍生之優勝劣汰過程中取得更豐碩之成果。加速發展壯大，擴佔市場，強者恆強，弱者恆弱。

處此困難經營環境，本公司面臨之良好機遇，遠大於挑戰。本公司在面對不斷改變之市況時將維持靈活性及反應力，並不斷尋求及探討可帶來高回報之潛在投資機會，且一直致力透過擴展、多元化或其他方式以改善其溢利及為股東增值。

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	50
	香港膠餐墊廠有限公司	25,000
屈焯樟	香港膠餐墊廠有限公司	75,000
	世界家庭用具製品廠(中國)有限公司	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. 董事及估值師於合約之權益

- (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，概無董事或估值師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. 專業人士

給予載於本通函之意見或建議之估值師之資格如下：

名稱	資格
萊坊國際物業顧問	專業估值師

估值師已確認其於本集團任何成員公司並無持有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可合法強制執行)。

7. 同意書

估值師已就刊發本通函發出同意書，同意以通函內所載之形式及涵義轉載其報告及引述其名稱及函件或報告，且並無撤回同意書。

8. 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。

9. 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）。

10. 備查文件

下列文件之副本於截至二零零四年十一月十八日前（包括該日）於任何營業日（公眾假期除外）之一般營業時間內，在本公司之總辦事處（地址為香港新界葵涌華星街16-18號保盈工業大廈18樓C室）可供查閱。

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 萊坊國際物業顧問編撰日期為二零零四年十月二十九日有關該物業之估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (c) 載於本附錄「同意書」一節之估值師之書面同意書；及
- (d) 本公司及其附屬公司截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表。