
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

收回土地

二零零七年一月十八日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
正式協議詳情	4
收回該土地對本公司之財務影響	6
收回該土地之理由	7
收回該土地之所得款項用途	7
甲方及本公司之資料	7
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：

「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
「正式協議」	指	甲方與乙方就國土資源和房產管理局向甲方收回該土地以給乙方使用而訂立日期為二零零六年十二月二十八日之正式協議
「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
「該土地」	指	中國廣東省深圳市龍崗區平湖街道山廈村G05701-4號宗地(包括土地及建於土地上之樓宇)
「最後實際可行日期」	指	二零零七年一月十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「甲方」	指	世界家庭用具製品廠有限公司，為一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「乙方」	指	廣深鐵路股份有限公司，為本公司之獨立第三者，並於香港上市，主要從事廣州至深圳之鐵路客貨運輸業務及若干長途客運服務

釋義

「中國」	指	中華人民共和國
「收回該土地」	指	國土資源和房產管理局根據正式協議向甲方收回該土地以給乙方使用
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

僅供說明用途及除另有指明外，港元乃按100港元兌人民幣100.70元之匯率兌換為人民幣。該兌換應詮釋為代表有關金額已經、可能已經或可以按該等匯率進行兌換。



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

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

非執行董事：

張子文先生

獨立非執行董事：

許志權先生

何德基先生

鄧敬雄先生

二零零七年一月十八日

致 股東

敬啟者：

須予披露交易

收回土地

1. 緒言

本公司藉二零零六年十二月二十九日之公佈宣佈，本公司之全資附屬公司世界家庭用具製品廠有限公司與一名獨立第三者廣深鐵路股份有限公司已訂立正式協議，據此，中國國土資源和房產管理局收回世界家庭用具製品廠有限公司所持有之若干土地以給廣深鐵路股份有限公司使用，總代價為人民幣11,000,000元（相等於約10,924,000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，乙方及乙方之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。

由於收回該土地之代價佔本集團於正式協議日期前最後五個交易日之市值超過5%，故根據上市規則第14章，收回該土地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回該土地之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

2. 正式協議詳情

日期

二零零六年十二月二十八日

訂約方

甲方；及

乙方

正式協議主題

根據甲方與乙方訂立之正式協議，在符合下列條款下，甲方同意交出而國土資源和房產管理局同意收回該土地以給乙方使用：

- (a) 收回該土地須包括土地、建於土地上之樓宇及建築物以及為甲方之未來經濟損失作出賠償；
- (b) 國土資源和房產管理局須就土地、建於土地上之樓宇及建築物向甲方作出賠償；
- (c) 乙方須為甲方因收回該土地而蒙受之未來經濟損失向甲方作出賠償；
- (d) 甲方將於簽訂正式協議後六日（為二零零七年一月二日）內將該土地轉撥給乙方；及

董事會函件

- (e) 乙方須興建擋土牆以分隔該土地與甲方餘下之土地，而興建及維修擋土牆產生之所有附帶費用須由乙方獨自承擔。

國土資源和房產管理局並非正式協議之訂約方，亦無參與甲方與乙方進行之磋商。然而，由於該土地為國有土地，國土資源和房產管理局參與有關土地及樓宇賠償之磋商，故收回該土地須透過國土資源和房產管理局進行，而國土資源和房產管理局亦負責向甲方支付土地、樓宇及建築物之賠償。

國土資源和房產管理局將直接向甲方支付土地及樓宇之賠償。

該土地

該土地位於中國廣東省深圳市龍崗區平湖街道山廈村G05701-4號宗地（包括若干土地及建於土地上之樓宇）。地盤總面積約為2,350.17平方米，並用作工業用途。

於一九九四年二月購入該土地之原來成本約為人民幣1,211,480元（相等於約1,203,059港元）。

代價

收回該土地之總代價約為人民幣11,000,000元（相等於約10,924,000港元），當中包括土地及樓宇為人民幣1,092,153元（相等於約1,085,000港元）及向甲方作出未來經濟損失之賠償為人民幣9,907,847元（相等於約9,839,000港元），須按下列方式以現金向甲方支付：

- (a) 為數人民幣9,907,847元（相等於約9,839,000港元）之款項須於簽訂正式協議後十日內由乙方支付予甲方作為未來經濟損失之賠償。倘乙方並非因甲方違約而未能於到期付款日期後三日內支付上述款項，則乙方須每日額外支付款項之0.5%作為逾期付款之罰款，直至實際付款日期為止；及

- (b) 餘額人民幣1,092,153元(相等於約1,085,000港元)須由國土資源和房產管理局支付予甲方作為土地及樓宇之賠償。倘國土資源和房產管理局並非因甲方違約而未能支付上述款項，則乙方須向甲方支付上述款項，而有關款項無論如何須於簽訂正式協議後三個月內支付。

就未來經濟損失作出賠償之代價乃經甲方與乙方公平磋商後達致，而就土地、樓宇及建築物作出賠償之代價乃經甲方與國土資源和房產管理局公平磋商後達致。兩者之代價均經參考類似性質土地之可資比較市值而作出。經參考可資比較土地之類似市值後，董事會認為收回該土地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。甲方並無就收回該土地進行專業估值。

3. 收回該土地對本公司之財務影響

根據該土地於二零零六年十一月三十日之賬面值(包括所有相關費用)約人民幣2,110,000元(相等於約2,096,000港元)計算，估計於收回該土地後，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度預期可自收回土地所得款項淨額錄得收益約人民幣8,890,000元(相等於約8,828,000港元)。

根據甲方截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，該年度並無確認收入，而該土地於該年度之應佔虧損淨額(除稅及非經常項目前及後)約為人民幣33,942元(相等於約33,706港元)。根據甲方截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，該年度並無確認收入，而該土地於該年度之應佔虧損淨額(除稅及非經常項目前及後)為人民幣33,942元(相等於約33,706港元)。

由於本集團將分別保留估計超過人民幣8,890,000元(相等於約8,828,000港元)之現金及自收回土地所得款項產生之收益淨額人民幣8,890,000元(相等於約8,828,000港元)，故收回該土地對本集團之營運資金狀況及溢利具正面影響。

預期收回該土地不會對本公司之綜合資產及負債總值構成任何重大影響以及收回該土地之賬面值分別佔本公司於二零零五年十二月三十一日之綜合資產及負債總值約0.16%及0.4%。

4. 收回該土地之理由

本集團於一九九四年二月購入該土地作工業用途，並一直無改變該用途。

經參考可資比較土地之類似市值後，董事會認為收回該土地之條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。甲方並無就收回該土地進行專業估值。

鑑於目前市況良好，董事會認為此乃變現該土地之適當時機，而收回該土地產生之所得款項淨額將可改善本集團之流動資金及財政狀況。

5. 收回該土地之所得款項用途

本公司有意將收回該土地之所得款項淨額用作營運資金。

6. 甲方及本公司之資料

甲方從事買賣家用產品，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，以及物業投資。

7. 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

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

於最後實際可行日期，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）之股份中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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)登記於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	股份數目				總數	股權百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李達興	1,756,072	37,395,087 (a)	28,712,551 (e)	280,895,630 (f)	348,759,340	51.56%
馮美寶	37,395,087	30,468,623 (b)	—	280,895,630 (f)	348,759,340	51.56%
李振聲	21,815,830	240,000 (c)	—	280,895,630 (f)	302,951,460	44.79%
黎麗華	240,000	302,711,460 (d)	—	—	302,951,460	44.79%
李栢桐	2,766,448	—	—	—	2,766,448	0.41%
鄺波濤	1,087,103	—	—	—	1,087,103	0.16%
許志權	100,000	—	—	—	100,000	0.01%
陳麗娟	2,623	—	—	—	2,623	—

附註：

- (a) 李達興先生為馮美寶女士之丈夫，故馮美寶女士之個人權益因而亦為李達興先生之家族權益。
- (b) 馮美寶女士為李達興先生之夫人，故李達興先生之個人及公司權益因而亦為馮美寶女士之家族權益。
- (c) 李振聲先生為黎麗華女士之丈夫，故黎麗華女士之個人權益因而亦為李振聲先生之家族權益。
- (d) 黎麗華女士為李振聲先生之夫人，故李振聲先生之個人及其他權益因而亦為黎麗華女士之家族權益。
- (e) 此等股份由Lees International Investments Limited持有，該公司則由李達興先生全資擁有。
- (f) 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。

於最後實際可行日期，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	環球製品廠有限公司	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）。

於最後實際可行日期，除上述者及除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於本公司及其相聯法團之股份或任何證券中概無擁有任何權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，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實際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實際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

於最後實際可行日期，本公司董事、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第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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)登記於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之任何權益及淡倉；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) 於最後實際可行日期，並無董事於任何仍然存續，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

於最後實際可行日期，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並非於一年內屆滿或不作補償（法定補償除外）則不可由本集團該成員公司於一年內終止之服務合約。

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之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，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (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) 緊接最後實際可行日期前兩年內，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）。