
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何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交易商、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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格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。

香港交易及結算所有限公司及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)

有關土地收回的 非常重大出售事項 及 非常重大收購事項

本公司之財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

本封頁所使用之詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。

世界(集團)有限公司謹訂於二零二二年四月七日下午二時三十分同時採用假座香港新界葵涌華星街16-18號保盈工業大廈18樓C座的室內會議及線上會議舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。誠如本通函「股東特別大會之特別安排」一節所載，股東特別大會亦將以電子方式舉行。股東及／或其受委任代表將無法親身出席股東特別大會，僅可通過電子方式觀看及收聽股東特別大會的網絡直播。本公司強烈鼓勵股東通過電子設備行使彼等出席股東特別大會的權利。由於COVID-19疫情相關規例所限，股東將不獲准親身出席股東特別大會，所有有意委任受委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東(須現場出席股東特別大會以組成法定人數的股東除外)須委任股東特別大會主席為其受委任代表(對於須現場出席股東特別大會以組成法定人數的股東，將委任本公司高級管理人員及／或高級職員擔任其受委任代表)，並根據隨附的代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。

二零二二年三月十七日

目 錄

	頁次
股東特別大會之特別安排.....	1
釋義	4
董事會函件	9
附錄一 — 有關本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 現有土地估值報告	II-1
附錄三 — 置換土地估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會之特別安排

不得親身出席股東特別大會

鑒於香港特別行政區政府為預防COVID-19的傳播而宣佈自二零二二年二月十日起生效的預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例(香港法例第599F章)的新規定(包括禁止召開公司實體股東大會),以及COVID-19發展的不確定性因素及相關的限制措施,董事會謹此宣佈,股東特別大會將同時採用室內會議及以電子方式的線上會議舉行(「股東特別大會」)。股東及/或彼等之受委任代表(須現場出席大會以組成法定人數者除外)將不得親身出席股東特別大會,且僅可以電子方式觀看及收聽股東特別大會的網絡直播。線上出席股東特別大會的股東將不計入股東特別大會的法定人數。

股東特別大會將於香港股東特別大會會場(「股東特別大會會場」)進行轉播,且僅由身為股東或受委任代表的董事或本公司之其他高級職員組成法定會議的最少法定人數將親身出席股東特別大會會場。其他董事將以電子方式參加。

股東將可於二零二二年四月七日下午二時三十分透過網絡直播於電腦、平板電腦或任何具有瀏覽器功能的設備上觀看及收聽股東特別大會。請按照登陸頁面的指示進入網絡直播。股東需完成以下步驟方可進入本公司之股東特別大會網絡直播:

進入騰訊會議之股東特別大會的程序

股東如欲觀看及收聽股東特別大會網絡直播,請於不遲於二零二二年四月一日下午二時三十分(即不遲於股東特別大會指定舉行日期前3個營業日)發送電郵至 is-enquiries@hk.tricorglobal.com 或通過電話熱線(852) 2980 1333提供以下個人資料作登記,以便本公司核實股東身份:

- a) 全名;
- b) 登記地址;
- c) 持有的股份數目;
- d) 聯繫電話號碼;及
- e) 電子郵件地址。

股東特別大會之特別安排

通過身份驗證之股東將於二零二二年四月六日前接獲一封電子郵件確認函，其中載有加入股東特別大會網絡直播的鏈接。股東不得將鏈接轉發予其他非股東及無權參加股東特別大會之人士。

委任股東特別大會主席作為閣下的代表進行投票

股東特別大會的所有決議案將以投票方式表決。股東仍然能夠在股東特別大會舉行之前預先委託代表在會上代其投票。閣下如希望在股東特別大會上對任何決議案投票，則必須委任股東特別大會主席作為閣下唯一的代表，以根據閣下的指示在股東特別大會上行使閣下的投票權，否則閣下將無法行使閣下的投票權。股東特別大會上將不會分發禮品及供應茶點。

代表委任表格已連同本通函寄發予各股東。代表委任表格可於本公司網站(www.worldhse.com)「投資者關係」一欄或聯交所網站(www.hkexnews.hk)下載。倘閣下並非登記股東(倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份)，應直接向閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)查詢，以協助閣下委任代表。

代表委任表格應不遲於股東特別大會舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東提問

股東可於二零二二年四月一日下午二時三十分前(即不遲於股東特別大會指定舉行日期前3個營業日)透過電子郵件(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)提前提交彼等有關股東特別大會通告中所載任何決議案的任何疑問，並提供以下個人資料以供核實：

- a) 全名；
- b) 登記地址；
- c) 持有的股份數目；
- d) 聯繫電話號碼；及
- e) 電子郵件地址。

股東亦可於股東特別大會期間透過所提供的網絡直播鏈接提交問題。董事會將在股東特別大會上盡可能安排回答所有問題。

股東特別大會之特別安排

更改安排

我們正密切關注COVID-19對香港之影響。倘股東特別大會安排有任何變動，我們將於本公司網站(www.worldhse.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公佈以通知股東。

股東如對股東特別大會有任何問題，請聯絡本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，聯絡資料如下：

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

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：

「中誠達資產」	指	中誠達資產評值顧問有限公司，獨立估值師
「本協議」	指	(甲方)「平湖街道辦事處」、(乙方)「土地整備事務中心」、(丙方)「規劃和自然資源局」、(丁方1)「世界製品公司」及(丁方2)「南塑公司」共同訂立日期為二零二一年十一月五日之平湖街道山廈社區山廈地塊(世界家庭用具製品廠有限公司)已出讓產業用地土地整備利益統籌項目協議
「公佈」	指	本公司就本協議及其項下擬進行之交易所刊發日期為二零二一年十一月五日之公佈
「安排」	指	根據本協議，「世界製品公司」及「南塑公司」負責提供「現有土地」及清拆地上建築及構築物、青苗及相關附著物。「辦事處、事務中心、管理局」(即甲方、乙方及丙方)將會向「世界製品公司」、「南塑公司」補償「置換土地」及「貨幣補償」
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行商業業務的日子(星期六、星期日或香港法定假期除外)
「本公司」	指	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

釋 義

「發展研究中心」	指	深圳市自然資源和不動產評估發展研究中心
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二二年四月七日下午二時三十分同時採用假座香港新界葵涌華星街16-18號保盈工業大廈18樓C座的室內會議及線上會議舉行之股東特別大會，以供股東考慮及批准(其中包括)本協議及其項下擬進行之交易
「現有土地」	指	中國深圳市龍崗區平湖街道山廈社區平大路與新廈大道交匯處之廠房地塊G05701-4宗地，佔地面積約206,286平方米。根據於二零二一年三月五日發展研究中心編製之土地估價報告，在設定的規劃利用條件、產權限制條件和土地開發程度下，「現有土地」的評估價值約為人民幣2,331,000,000元(相等於約2,797,000,000港元)
「現有土地估值報告」	指	中誠達資產編製之現有土地之估值報告，估值日期為二零二一年十二月三十一日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地補償差價」	指	具有本通函「董事會函件」一節項下「安排」一段界定之涵義
「土地整備事務中心」	指	深圳市龍崗區土地整備事務中心
「土地整備辦法」	指	深圳市已出讓產業用地土地整備利益統籌辦法(徵求意見稿)

釋 義

「土地收回」	指	深圳市政府根據本協議之條款及條件建議收回現有土地
「最後實際可行日期」	指	二零二二年三月十日，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
「標準守則」	指	上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「貨幣補償」	指	具有本通函「董事會函件」一節項下「安排」一段界定之涵義
「八方金融有限公司」	指	八方金融有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司有關安排之財務顧問
「辦事處、事務中心、 管理局」	指	「平湖街道辦事處」、「土地整備事務中心」及「規劃和自然資源局」
「丁方1」或「世界製品公司」	指	世界家庭用具製品廠有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司及主要從事家用產品之製造及買賣以及物業投資

釋 義

「丁方2」或「南塑公司」	指	南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司及主要從事PVC、P.E.、P.P.管材及管件產品之製造及銷售
「平湖街道辦事處」	指	深圳市龍崗區平湖街道辦事處
「規劃和自然資源局」	指	深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局
「中國」	指	中華人民共和國
「搬遷補償」	指	具有本通函「董事會函件」一節項下「安排」一段界定之涵義
「置換土地」	指	位於中國深圳市龍崗區平湖街道輔城坳新木地區09-20、09-18地塊，土地面積31,039平方米的住宅用地，設定的規劃用地性質主要為住宅用途，附帶商業及社區用途。根據於二零二一年三月五日發展研究中心之土地估價報告，評估價值約為人民幣1,829,000,000元(相等於約2,195,000,000港元)，最終以中國政府相關職能部門的審批文件為準
「置換土地估值報告」	指	中誠達資產編製之置換土地之估值報告，估值日期為二零二一年十二月三十一日

釋 義

「相關股東」	指	Goldhill Profits Limited (由全權信託全資擁有，其中李達興先生(本公司主席)、李振聲先生(本公司副主席及李達興先生之兒子)、李國聲先生(本公司執行董事及李達興先生之兒子)及馮美寶女士(本公司副主席兼行政總裁並為李達興先生之妻子)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 (一間由李達興先生實益擁有之公司)，實益擁有本公司已發行股本中28,712,551股股份；李達興先生實益擁有本公司已發行股本中14,256,072股股份，馮美寶女士實益擁有本公司已發行股本中58,121,087股股份及李振聲先生實益擁有本公司已發行股本中34,315,830股股份。所有上述實益股東共同實益擁有416,301,170股股份，佔本公司已發行股本約53.64%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「地下隱蔽工程補償」	指	具有本通函「董事會函件」一節項下「安排」一段界定之涵義

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣乃按概約匯率人民幣1.00元兌1.2港元兌換為港元。採納該匯率僅作說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按此比率或任何其他比率兌換。



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)
李國聲先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

非執行董事：

張子文先生

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座

獨立非執行董事：

崔志謙先生
許志權先生
何德基先生

敬啟者：

**有關土地收回的
非常重大出售事項
及
非常重大收購事項**

1. 緒言

謹此提述有關(其中包括)本協議及其項下擬進行之交易之公佈。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)本協議及其項下擬進行交易之詳情、股東特別大會通告及上市規則所規定其他資料之進一步資料。

2. 本協議

本協議之主要條款如下：

日期：二零二一年十一月五日

訂約方

(甲方) 「平湖街道辦事處」，負責實施土地收回的地方政府機構

(乙方) 「土地整備事務中心」，負責實施土地收回的地方政府機構

(丙方) 「規劃和自然資源局」，負責實施土地收回的地方政府機構

(丁方1) 「世界製品公司」，本公司之全資附屬公司

(丁方2) 「南塑公司」，本公司之全資附屬公司

本公司於過去12個月並無與「平湖街道辦事處」、「土地整備事務中心」及「規劃和自然資源局」進行任何類似交易而須根據上市規則第14.22條予以匯總。

安排

根據本協議，世界製品公司及南塑公司負責提供現有土地及清拆現有土地地上建築及構築物、青苗及相關附著物。該等辦事處、事務中心、管理局會向世界製品公司、南塑公司補償置換土地及貨幣補償。建議世界製品公司將接收置換土地及土地補償差價，而南塑公司將接收搬遷補償及地下隱蔽工程補償。

董事會函件

根據本協議應收深圳市政府的補償由辦事處、事務中心、管理局與本集團經公平磋商後釐定，當中已考慮土地整備辦法的相關現有優惠政策條件，而該項目將作為深圳市政府的試點項目進行審批，並在獲得相關同意後實施。

根據本協議，本集團（即現有土地擁有人）將獲得一筆補償，補償金額參考由具有相關資質的認可土地資產評估機構所擬備的將收回的現有土地估值（「**現有土地估值**」）釐定。相關補償將以置換土地的形式轉讓予本集團。根據本協議，現有土地擁有人獲得補償的土地面積不應大於現有土地面積的40%，而獲得補償的土地價值將限制在現有土地估值的1.1倍。倘置換土地的價值少於現有土地估值，深圳市政府將以現金的方式補償現有土地估值與置換土地的價值差額（「**土地補償差價**」）。

因此，辦事處、事務中心、管理局委任發展研究中心擬備現有土地及置換土地的估值。發展研究中心於二零二一年三月五日評估的現有土地及置換土地的估值分別約為人民幣2,331,000,000元（相等於約2,797,000,000港元）及人民幣1,829,000,000元（相等於約2,195,000,000港元）。根據辦事處、事務中心、管理局提供之上述估值，土地補償差價假設將約為人民幣502,000,000元（相等於約602,000,000港元）。根據本協議，土地補償差價將以發展研究中心擬備並由深圳市政府批准之置換土地最終估值為準。

董事會函件

除上述補償外，鑒於本集團因收回土地而搬遷在現有土地上的工廠及辦公樓（「搬遷」），辦事處、事務中心、管理局同意賠償本集團約人民幣385,000,000元（相等於約462,000,000港元）（「搬遷補償」），搬遷產生的營運及資本開支合計約人民幣321,000,000元（相等於約385,000,000港元），搬遷造成的一系列損失合計約人民幣64,000,000元（相等於約77,000,000港元）。除搬遷補償外，辦事處、事務中心、管理局亦同意賠償本集團在現有土地上進行地下建設的修復費用（「地下隱蔽工程補償」），有關費用將由龍崗造價管理站審批。

「現有土地」

現有土地指位於中國深圳市龍崗區平湖街道山廈社區平大路與新廈大道交匯處之地段編號G05701-4之地塊，佔地面積約206,286平方米。

現有土地已被本集團用作製造及銷售PVC、P.E.、P.P.管材及管件產品的生產廠房及辦公大樓。根據安排，現有土地將由深圳市政府收回，且本集團計劃將現有土地上的現有製造設施搬遷至其他地方繼續營運。於二零二一年十二月十四日，本集團（作為承租人）與瑞豐木業（東莞）有限公司（作為出租人）訂立一份租賃協議，內容有關租借位於中國東莞市清溪鎮大利村埔星東路80號的土地及建築，包括廠房、宿舍及辦公樓（「已租賃廠房」），總建築面積約為50,000平方米。租賃協議由二零二二年一月一日起至二零二六年十二月三十一日（包括首尾兩日），以供本集團用作臨時生產車間之用。有關租賃協議的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月十四日、二零二二年一月十八日及二零二二年一月二十日之公佈。

根據本協議，土地收回之時間表說明如下：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日前移交部分現有土地（約60,000平方米）並拆除地上相關建築及構築物、青苗及相關附著物；

董事會函件

- (b) 於二零二二年一月前後移交現有土地的剩餘部分並拆除現有土地所有地上相關建築及構築物、青苗及相關附著物（視乎土地收回的實施狀況而定）；
- (c) 於二零二二年二月前後完成註銷現有土地的所有權證書（視乎土地收回的實施狀況而定）。

於最後實際可行日期，上述事件(a)已完成。上述事件(b)及(c)所述時限僅為參考日期，其取決於土地收回的實施情況。有關實施土地收回預計時間表的詳情，請參閱本通函董事會函件「4.實施土地收回及開發置換土地的預計時間表」一段。

補償及付款條款

「置換土地」

置換土地屬於深圳市政府實施的土地再開發計劃，位於中國深圳市平湖街道輔城坳新木地區地段編號09-20、09-18，土地面積為31,039平方米，深圳市政府在與本集團簽訂土地所有權出讓合同之前，一直在進行收回置換土地的工作。根據本協議，現有土地的土地收回補償將以土地補償的形式進行，其地盤面積不大於現有土地原地盤面積的40%，獲得補償的土地價值將限制在現有土地估值的1.1倍，而土地補償差價將以現金方式補償，因此收回現有土地的總補償（不包括搬遷補償及地下隱蔽工程補償）將約為人民幣2,331,000,000元（相等於約2,797,000,000港元）。土地收回的補償乃根據土地整備辦法進行，其原則為以另一塊相同價值的土地（「**補償土地**」）補償待收回土地的擁有人（其中任何補償土地價值不足的（如有），將由深圳市政府以現金補償（「**價差調整機制**」））。因此，倘置換土地不能作為補償土地交付予本集團，另一塊與現有土地價值相同的土地將補償予本集團，但須遵守相同的價差調整機制。倘補償土地的位置、面積及／或價值出現任何重大變動，收購該補償土地將被視為本集團的一項新交易，本集團將必須遵守上市規則的相關規定（包括獲得股東批准）。

董事會函件

設定的規劃用地性質主要為住宅用途，附帶商業及社區用途。根據發展研究中心編製之置換土地估值報告，置換土地於二零二一年三月五日之評估價值為約人民幣1,829,000,000元（相等於約2,195,000,000港元），以中國政府相關職能部門的最終審批文件為準。根據本協議，土地收回項目已獲深圳市政府批准，而辦事處、事務中心、管理局為開展及落實土地收回的有關政府部門。中國政府相關職能部門辦事處、事務中心、管理局參與簽發最終審批文件。最終審批文件的簽發不受任何條件或本公司或本協議各方的表現所約束。

根據本協議，辦事處、事務中心、管理局須在簽署本協議之日起12個月內完成補償置換土地報批及土地所有權出讓合同簽訂的工作，以完成出讓土地所有權必須的政府批准及相關行政程序。

取得置換土地後，本公司計劃於24個月內於置換土地上開始建造住宅及商業物業。

根據置換土地估值報告，置換土地於二零二一年十二月三十一日之估值約為人民幣1,656,000,000元（相等於約1,987,000,000港元）。

「貨幣補償」

根據本協議，現金補償（「貨幣補償」）包括土地補償差價、搬遷補償及地下隱蔽工程補償，將由深圳市政府按以下方式及時間以現金支付（假設如置換土地估值報告所載，置換土地於二零二一年十二月三十一日之估值約為人民幣1,656,000,000元（相等於約1,987,000,000港元））：

- (a) 將於簽訂本協議後15個工作日內，支付搬遷補償約人民幣385,000,000元（相等於約462,000,000港元），最終補償價格以複核結果為準；
- (b) 將於二零二一年十二月十五日前支付土地補償差價的預付款約人民幣300,000,000元（相等於約360,000,000港元）；

董事會函件

- (c) 將按照財政審批流程，於項目實施方案通過審批後15個工作日內，支付土地補償差價的餘款約人民幣375,000,000元（相等於約450,000,000港元），審批時間以市政府會議紀錄印發日期為準且置換土地的最終估值需待深圳市政府審批，但本集團並不知悉具體的批准日期；及
- (d) 將於二零二二年二月二十日前支付地下隱蔽工程補償，金額以龍崗造價管理站複核的結果為準。

直至最後實際可行日期，上述(a)項搬遷補償約人民幣385,000,000元（相等於約462,000,000港元）已於二零二一年十一月收取及上述(b)項土地補償差價的預付款項約人民幣300,000,000元（相等於約360,000,000港元）已於二零二一年十二月十五日收取。於最後實際可行日期，由於搬遷仍在進行中，且辦事處、事務中心、管理局於完成搬遷後需要額外時間評估地下隱蔽工程補償，本集團尚未收到地下隱蔽工程補償。

誠如「安排」一段所述，土地補償差價乃根據置換土地之最終估價釐定，置換土地最終估價則待深圳市政府批准。於最後實際可行日期，本公司目前對該時限不甚了解。

先決條件

安排須待本協議及其項下擬進行之交易於股東特別大會上提出、批准及確認，方可作實。

管轄法律

本協議受中國法律管轄。所有因執行安排引起或與其相關的糾紛應由訂約各方通過真誠磋商解決。

董事會函件

3. 實施土地收回及開發置換土地的預計時間表

根據於最後實際可行日期土地收回的最新實施情況及董事會的初步規劃，有關實施土地收回（包括已實施及將予實施的活動）及開發置換土地的時間表（有待進一步評估及視乎市場氛圍而定）說明如下：

二零二一年十一月五日	訂立本協議（已完成）
二零二一年十二月十四日	與業主訂立租賃協議以租用已租賃廠房，繼續生產活動（已完成）
二零二一年十二月三十一日	移交部分現有土地（約60,000平方米）並拆除現有土地上相關建築及構築物、青苗及相關附著物（已完成）
於二零二二年一月至 約二零二二年三月	開始全力搬遷至已租賃廠房，爭取於二零二二年三月三十一日前完成土地收回
約於二零二二年三月三十一日	待移交現有土地的剩餘部分（約146,286平方米）並拆除現有土地餘下地上相關建築及構築物、青苗及相關附著物
約於二零二二年四月三十日 （視乎土地收回的 實施情況而定）	將於上述交接程序及拆除工程後註銷現有土地的所有權證書
約於二零二二年 十一月十五日或之前	完成補償置換土地報批及土地所有權出讓合同簽訂的工作
約於二零二三年四月	進行開發置換土地的設計及規劃
約於二零二三年十月	著手申請若干許可證，包括開發置換土地的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證

董事會函件

約於二零二四年十一月	在置換土地上開展建設工程
於二零二六年初	預期已物色及收購新工業用地並動工興建將由本集團擁有之新製造生產廠房（「新廠房」）
約於二零二六年十二月	預期開始交付置換土地的物業發展項目
約於二零二六年十二月 （視乎土地收回的 實施情況而定）	將生產設施搬遷至新廠房

於最後實際可行日期，本集團已移交部分現有土地（約60,000平方米），並已拆除建於現有土地上的相關建築物及構築物、青苗及相關附著物。由於本集團於開始搬遷之前需要時間設立及安裝已租賃廠房的設施，自二零二二年一月起，本集團已按照上述時間表將生產設施逐步從現有土地搬遷至已租賃廠房。當前的預期搬遷時間表已與辦事處、事務中心、管理局溝通，辦事處、事務中心、管理局對當前的土地收回時間表並無異議。此外，為應對搬遷過程中預計會出現的營運中斷，本集團已於二零二一年底加大產量以增加庫存，並將部分生產訂單轉移至本集團位於常熟的工廠進行製造及生產。經考慮上述因素及上半年並非管材及管件產品行業旺季，本集團認為搬遷不會對本集團營運造成重大影響。本公司並無意向終止、縮減及出售現有業務。

根據規劃和自然資源管理局發佈的通知，置換土地的容積率介乎4.0至4.1，住宅物業及商業物業的建築面積分別約為112,000平方米及5,900平方米。目前預計本集團將透過與獨立第三方聯合開發之方式開發置換土地。於最後實際可行日期，詳細開發計劃尚未確定。

董事會函件

本集團目前擬將置換土地的物業發展項目的預期投資回報(如符合本集團之投資策略)部份會用於收購新廠房用地成本、新廠房的建造成本以及採購現代化製造設施撥資。倘置換土地的建築工程晚於上述時間表，本集團或會延長已租賃廠房之租期並相應延遲新廠房的土地收購。

股東務請注意，上述時間表可能會有變化，主要視乎土地收回的實施狀況、中國物業市場的狀況以及本集團對置換土地開發計劃的進一步評估而定。本集團將繼續不時審閱市場狀況並根據其現金流量制定發展計劃，以使本集團維持良好業務增長及財務狀況。

4. 安排的理由

本集團主旨從事製造及銷售PVC、P.E.、P.P.管材及管件產品(主要業務於國內)，製造及買賣PVC、P.E.、P.P.、E.V.A.及棉布類家用產品(主要業務於國外)，以及物業投資(於香港及國內)。

根據土地整備辦法，深圳市政府擬收地推進深圳城市更新項目。深圳市政府將以置換土地及／或若干金額的現金補償將予收回土地之擁有人，其總價值將參考將予收回土地之估值、相關樓宇之置換價值以及有關土地收回之相關成本及損失釐定。董事認為，安排符合政府政策，是透過接收置換土地及貨幣補償實現現有土地價值的寶貴機會及有效方式。

董事會函件

於接收置換土地後（約為本協議日期起計12個月），本公司擬與獨立第三方以聯合開發之方式開發置換土地，由此為本集團帶來額外投資回報。在進行置換土地的物業發展項目過程中，本公司將物色合適的工業用地、建築現代化生產廠房及貿易買賣經營辦公室、及為新廠房添置先進及新穎的生產設施、機器設備等等。貨幣補償足以使本集團支付搬遷費用、將其生產設施現代化及償還其銀行及其他借貸。因此，預計安排將全面提升本集團的投資回報並降低其債務水平，從而改善其資本負債比率、減少其利息開支及加強其現金流。

此外，本集團已就已租賃廠房訂立租賃協議，為期五年，其將有助本集團需搬遷及交回現有土地並使本集團可繼續進行其目前原有之生產經營的製造業務，而不會對其營運產生任何重大影響。與此同時，本集團可透過開發置換土地進一步擴展其物業發展業務。

誠如董事會函件「安排」一段所述，補償包括置換土地及貨幣補償，其乃參考現有土地之土地使用權之剩餘年期的估值及搬遷將產生的相關開支及損失釐定。

假設現有土地將獲開發為住宅及商業用途，於二零二一年三月五日，發展研究中心對現有土地作出的估值約為人民幣2,331,000,000元（相等於約2,797,000,000港元）。為了評估現有土地之價值，本公司委聘中誠達資產編製現有土地估值報告，詳情載於本通函附錄二。根據中誠達資產編製之現有土地估值報告，於二零二一年十二月三十一日，現有土地基於現有工業用地類型及相關樓宇之評估價值約為人民幣438,000,000元（相等於約526,000,000港元）。相比之下，由於發展研究中心於現有土地估值時假設現有土地將獲開發為住宅及商業用途，從而導致現有土地的估值出現大幅溢價，辦事處、事務中心、管理局對現有土地的補償款約人民幣2,331,000,000元（相等於約2,797,000,000港元）比中誠達資產對現有土地的估價溢價約432.2%。

董事會函件

根據本協議，發展研究中心於二零二一年三月五日對置換土地之估價約為人民幣1,829,000,000元（相等於約2,195,000,000港元）。根據中誠達資產編製之置換土地估值報告，置換土地於二零二一年十二月三十一日之評估價值約為人民幣1,656,000,000元（相等於約1,987,000,000港元），其低於發展研究中心評估得出的置換土地估值。為審慎起見，於完成土地收回後在本集團賬目內確認有關置換土地的應收代價價值時，將採用中誠達資產編製的置換土地估值報告所載的置換土地價值，此乃置換土地的最新估值。因此，於計算安排之財務影響時（將於下文「5.安排之財務影響」一節內進一步討論），已採用中誠達資產編製的估值。根據本協議，現有土地的補償應為一幅與現有土地價值相同的土地，並受價差調整機制規限。因此，倘根據置換土地估值報告假設置換土地的價值約為人民幣1,656,000,000元（相等於約1,987,000,000港元），則土地補償差價的金額約為人民幣675,000,000元（相等於約810,000,000港元）。

根據本集團所作的內部評估，搬遷補償能涵蓋搬遷過程中產生的估計支出及損失，包括(i)拆除現有土地上的相關建築；(ii)轉運及安裝本集團生產設施的成本；(iii)已租賃廠房五年的租賃開支；及(iv)搬遷過程中因生產中斷造成的估計損失。

於最後實際可行日期，搬遷仍在進行中，且於搬遷完成後辦事處、事務中心、管理局需要額外時間評估地下隱蔽工程補償。儘管地下隱蔽工程補償尚未確定，但由於地下隱蔽工程補償的金額將根據現有土地相同區域內類似地下構築物的可比參考建築成本評定，本集團認為地下隱蔽工程補償的基準屬合理。

經考慮上文所述後，董事會認為，安排及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

5. 安排之財務影響

盈利

根據本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告，現有土地及相關廠房於二零二一年六月三十日的資產淨值分別約為人民幣26,000,000元（相等於約31,000,000港元）及人民幣30,000,000元（相等於約36,000,000港元）。假設安排已於二零二一年六月三十日完成，並經計及(i)置換土地估值約人民幣1,656,000,000元（相等於約1,987,000,000港元）（基於置換土地估值報告）；(ii)土地補償差價約人民幣675,000,000元（相等於約810,000,000港元）；(iii)搬遷補償約人民幣385,000,000元（相等於約462,000,000港元）；(iv)搬遷估計成本約人民幣116,000,000元（相等於約139,000,000港元）（假設上述置換土地估值及補償金額已獲政府最終確定及批准，惟地下隱蔽工程補償除外，其尚未釐定）；及(v)本集團就完成安排將產生的其他估計成本約人民幣2,000,000元（相等於2,400,000港元），預計本公司將錄得安排的估計淨收益約人民幣2,542,000,000元（相等於約3,050,000,000港元）（扣除相關稅費前）。然而，安排的實際淨收益金額需在安排完成後才能確定。此外，實際淨收益金額將根據審計為準，可能會有變化。

資產及負債

假設安排已於二零二一年六月三十日完成，視乎審計而定，本集團總資產將因現有土地的土地使用權被收回以及相關廠房及樓宇被拆除而減少約人民幣56,000,000元（相等於約67,000,000港元）。於收到置換土地及貨幣補償後，本集團土地使用權將增加約人民幣1,656,000,000元（相等於約1,987,000,000港元）。於結清本集團就完成安排而產生的搬遷相關成本及其他估計成本及償還銀行及其他借貸後，本集團綜合銀行現金將增加約人民幣557,000,000元（相等於約668,000,000港元）（扣除相關稅費前）及銀行及其他借貸將減少約人民幣385,000,000元（相等於約462,000,000港元）。就此而言，本集團淨資產將增加約人民幣2,542,000,000元（相等於約3,050,000,000港元）。此外，上述影響的實際金額將視乎審計而定，可能會有變化。

6. 所得款項用途

安排之估計所得款項淨額（扣除相關稅費前）將約為人民幣1,060,000,000元（相等於約1,272,000,000港元），其中土地補償差價約人民幣675,000,000元（相等於約810,000,000港元）將由世界製品公司收取。搬遷補償及地下隱蔽工程補償總額（待龍崗造價管理站審閱後釐定）約人民幣385,000,000元（相等於約462,000,000港元）將由南塑公司收取。本集團擬將(i)約人民幣116,000,000元（相等於約139,000,000港元）將用作租賃廠房及搬遷成本；(ii)約人民幣385,000,000元（相等於約462,000,000港元）將用於償還本集團的銀行及其他借貸；(iii)約人民幣83,000,000元（相等於約100,000,000港元）將預算用作與獨立第三方聯合開發置換土地的初步籌備成本；(iv)約人民幣430,000,000元（相等於約516,000,000港元）將預算用於收購新廠房用地及新廠房的建築成本之部分撥資（餘下之部分成本將由開發置換土地的投資回報撥資）；(v)約人民幣15,000,000元（相等於約18,000,000港元）將用於購買新廠房之現代化生產設施；及(vi)約人民幣31,000,000元（相等於約37,000,000港元）將預算用於補充一般營運資金、或投資未來潛在項目或有關安排的相關稅項。於最後實際可行日期，尚未確定潛在項目。

董事會函件

視乎置換土地的最終估值而定，所得款項淨額的實際金額可能有別於人民幣1,060,000,000元（相等於約1,272,000,000港元）。除上述第(i)、(ii)、(iv)及(v)項外，本公司將按比例相應調整所得款項淨額的分配。

7. 訂約方之資料

本集團主要從事製造及銷售PVC、P.E.、P.P.管材及管件產品，製造及買賣PVC、P.E.、P.P.、E.V.A.及棉布類家用產品，以及物業投資。

世界製品公司主要從事家用產品之製造及買賣以及物業投資。

南塑公司主要從事PVC、P.E.、P.P.管材及管件產品之製造及銷售。

該等辦事處、事務中心、管理局為負責實施土地收回的地方政府機構。

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等辦事處、事務中心、管理局為獨立於本公司及其關連人士且與之概無關連之第三方。

8. 上市規則之影響

由於根據上市規則第14.07條計算之有關安排（與土地收回有關）之適用百分比率超過75%及有關安排（與接收置換土地有關）之適用百分比率超過100%，故安排構成本公司於上市規則第14章項下之非常重大出售事項及非常重大收購事項。相關股東（於本通函日期持有本公司約53.64%權益）已向本公司表明，彼等將於股東特別大會上投票贊成本協議及其項下擬進行之交易。據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於本協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益並須放棄於股東特別大會上投票。

9. 股東特別大會

世界（集團）有限公司謹訂於二零二二年四月七日下午二時三十分同時採用假座香港新界葵湧華星街16-18號保盈工業大廈18樓C座的室內會議及線上會議舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。誠如本通函「股東特別大會之特別安排」一節所載，股東特別大會亦將以電子方式舉行。股東及／或其受委任代表將無法親身出席股東特別大會，僅可通過電子方式觀看及收聽股東特別大會的網絡直播。**本公司強烈鼓勵股東通過**

董事會函件

電子設備行使彼等出席股東特別大會的權利。由於COVID-19疫情相關規例所限，股東將不獲准親身出席股東特別大會，所有有意委任受委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東（須現場出席股東特別大會以組成法定人數的股東除外）須委任股東特別大會主席為其受委任代表（對於須現場出席股東特別大會以組成法定人數的股東，將委任本公司高級管理人員及／或高級職員擔任其受委任代表），並根據隨附的代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應於二零二二年三月三十一日（星期四）下午四時三十分或之前向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）遞交所有過戶文件連同相關股票以辦理登記。

鑒於當前的COVID-19發展情況，閣下務請垂注本通函第1至3頁所載之「股東特別大會之特別安排」一節，以查閱其他資料。

10. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上之投票均將以點票方式進行，然後本公司將按上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈投票結果。

據董事經作出合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於本協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益並須放棄於股東特別大會上投票。

11. 推薦建議

董事認為，本協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

董事會函件

12. 一般事項

閣下請垂注本通函各附錄，當中載有關於本公司之若干其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
世界(集團)有限公司
主席
李達興
謹啟

二零二二年三月十七日

1. 財務概要

本集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料可分別參閱本公司於截至二零一八年(第30至121頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0428/ltn20190428040_c.pdf)、二零一九年(第30至129頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0513/2020051301134_c.pdf)、二零二零年(第31至125頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042702001_c.pdf)十二月三十一日止年度之年報及截至二零二一年六月三十日止期間之中期報告(第3至23頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0923/2021092301085_c.pdf)。

上述財務資料已刊發於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.worldhse.com)。本公司核數師尚未就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度之財務報表發出任何保留意見。

2. 債項聲明

於二零二二年一月三十一日(即就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有下列未償還借貸:

本集團有尚未償還借貸總額約375,000,000港元,包括(i)有抵押及有擔保銀行借貸約205,000,000港元,其由本集團若干租賃土地及樓宇、投資物業、使用權資產、銀行存款及人壽保險作抵押;及(ii)應付董事之無抵押及無擔保款項約170,000,000港元。

除上述或本附錄另行披露者,以及除集團內公司間負債及於日常業務過程中之正常貿易應付款項外,於二零二二年一月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何已獲授權或另行增發但未發行的債務證券,或任何定期貸款、其他借款或屬借款性質的債務,包括未償還銀行透支、貸款、承兌負債(除一般貿易票據外)、承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或押記、其他重大或然負債或擔保。

據董事經作出一切合理查詢後所深知,自二零二二年一月三十一日以來本集團的債項水平概無任何重大變動。

3. 營運資金

本公司董事認為，經計及我們的可用財務資源（包括可用信貸融資）、我們的內部所得資金、本協議及其項下擬進行交易之現金流量影響，本集團擁有充足營運資金可滿足其自本通函日期起至少未來12個月之需求。

4. 財務業績

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月（「回顧期間」）之未經審核綜合財務業績如下：

本集團於回顧期間錄得綜合營業額410,856,000港元，較去年同期之314,096,000港元增加30.8%或96,760,000港元。

本集團之毛利為89,316,000港元，較去年同期之62,985,000港元增加41.8%或26,331,000港元。毛利率為21.7%，較去年同期之20.1%上升1.6%。

期內溢利為25,707,000港元，而去年同期虧損則為89,367,000港元。

每股基本盈利為3.35港仙，而去年同期每股基本虧損為11.69港仙。

董事會並不建議就回顧期間派發任何中期股息。

5. 流動資金、財務資源及資金

本集團自內部產生之現金流、香港及中國銀行提供之定期貸款及貿易融資信貸為其營運撥付資金。於二零二一年六月三十日，本集團擁有銀行結餘及現金以及抵押銀行存款約52,489,000港元（二零二零年十二月三十一日：126,111,000港元）及擁有計息銀行借貸約197,309,000港元（二零二零年十二月三十一日：以港元計為197,110,000港元）。本集團之計息銀行借貸主要按香港銀行同業拆息加息差計算。本集團於二零二一年六月三十日之可用銀行融資總額為545,386,000港元；其中為數197,309,000港元之銀行融資已獲動用（使用率為36.2%）。此外，於二零二一年六月三十日，本集團的應付董事款項（為無抵押及無擔保）約為169,701,000港元，其中(i)約43,500,000港元將須於一年內償還；及(ii)約126,200,000港元將須於一年後償還。約21,800,000港元之應付董事款項為免息，而約147,900,000港元之餘下應付董事款項按年利率介乎2.9%至4.35%計息。

本集團繼續主要以港元、美元及人民幣開展其業務交易。本集團面臨之外匯波動在營運或流動性方面並未因貨幣匯率波動而遭遇任何重大困難。

於二零二一年六月三十日，本集團擁有流動資產約622,708,000港元（二零二零年十二月三十一日：624,983,000港元）。本集團於二零二一年六月三十日之流動比率為約1.15，而二零二零年十二月三十一日則為約1.14。本集團於二零二一年六月三十日之總股東資金增加2.00%至1,891,236,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,854,197,000港元）。本集團於二零二一年六月三十日之資本負債比率（以總負債除以總股東資金計算）為0.55（二零二零年十二月三十一日：0.57）。

本集團並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

6. 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團已將賬面淨值合共154,357,000港元（二零二零年十二月三十一日：164,469,000港元）之若干租賃土地及樓宇、投資物業、使用權資產及銀行存款抵押予銀行，作為授予本集團一般銀行融資之抵押。

此外，本集團已將人壽保險抵押予銀行，作為授予本集團一般銀行融資之抵押。

7. 員工及僱用

於二零二一年六月三十日，本集團僱用合共約747名員工（二零二零年六月三十日：815名），包括720名位於中國工廠之員工。於期內產生之員工薪酬總額為35,622,000港元（二零二零年六月三十日：31,869,000港元）。本集團之政策是定期檢討其僱員之薪資水平及表現花紅制度，確保薪酬政策於相關行業內具有競爭力。本集團之政策是鼓勵各附屬公司之管理層及員工參加與本集團業務有關之培訓課程或研討會。本集團亦向我們中國工廠之員工提供量身定制之內部培訓課程。

8. 業務回顧

於回顧期間，雖然仍然受到中美貿易戰及新冠狀病毒疫情的影響。隨著新冠狀病毒疫情所造成的經濟衝擊稍為緩和，本集團業務有些微改進。

家用產品業務的營業額為74,675,000港元，比去年同期上升12.4%，本分部業務錄得盈利。

PVC管材及管件業務的營業額為329,585,000港元，比去年同期上升36.5%，本分部業務錄得盈利。

於回顧期內，本集團在香港及中國投資物業之公平值變動錄得739,000港元之收益。

深圳坪山廠房之城市更新項目繼續由發展商根據協議訂明的時間表進行重建。長期其他資產之公平值變動錄得40,814,000港元之收益。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司未進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購或出售。於二零二一年六月三十日，除深圳坪山廠房之城市更新項目外，本集團概無持有任何重大投資。

9. 展望

展望未來，中美貿易戰及新冠狀病毒疫情仍對經濟造成不確定性的影響，業務仍是充滿挑戰。

本集團會一直密切注意疫情發展，續以不同防疫措施，配合政府政策鼓勵員工接種疫苗，保障僱員健康。本集團並採取審慎態度調整經營策略，以適時應對挑戰，努力穩守主營業務，嚴控成本，提升收益。團結一致，共抗挑戰。

完成土地收回後，本集團於現有土地的生產設施將搬遷到租用廠房，以繼續生產及經營PVC管材及管件業務。收到貨幣補償後，本集團將升級及更新生產線的機器設備並償還本集團的借款，改善本集團的資本負債比率。

另一方面，本集團積極為置換土地制定發展計劃。收到置換土地後，本集團預計將實行置換土地的發展計劃並將為置換土地及深圳坪山廠房之城市更新項目的潛在物業發展業務分配更多資源，以使本集團盈利能力最大化。

同時，深圳坪山廠房之城市更新項目繼續由發展商根據協議訂明的時間表進行重建。本集團已大致審閱建設狀況，每週獲取更新資料。根據時間表，住宅物業及商業物業預期分別於二零二三年中及二零二四年初完成移交。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對現有土地於二零二一年十二月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3554 5854

敬啟者：

**中華人民共和國（「中國」）廣東省深圳市
龍崗區平湖鎮山廈村地段編號G05701-4之土地和廠房**

根據世界（集團）有限公司（「貴公司」）對上述物業（「現有土地」）進行估值之指示，吾等確認吾等已對該物業進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對現有土地於二零二一年十二月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對現有土地之估值指現有土地地塊土地使用權及其上興建之樓宇及構築物房屋所有權之市值。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值界定為「自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日期以公平交易買賣資產或負債的估計金額」。

吾等對現有土地之估值概無考慮現有土地內可能發現或存在的所有有形及無形資產或權利(土地使用權及房屋所有權除外)，以及根據平湖街道辦事處、土地整備事務中心、規劃和自然資源管理局與 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於估值日期訂立之協議(「該協議」)， 貴集團可能享有之重置資產及／或貨幣補償之任何權利。

業權

吾等已獲提供有關現有土地業權的法定文件副本。然而，吾等並未驗證現有土地的擁有權及確定是否有任何修訂並未載於吾等獲提供之副本。

吾等亦依賴中國法律顧問廣東國欣律師事務所就現有土地業權及其他法律事項向 貴公司提供的法律意見。

估值方法

對現有土地進行估值時，吾等透過使用比較法採用市場法，按可資比較物業之價格資料作出比較。規模、性質及位置類似之可資比較物業就其各自之優劣作分析及謹慎權衡，以便達致公平之市值比較。

假設

吾等之估值乃假設業主以現有土地之現況於市場上出售，而並無憑藉可能會影響現有土地價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

由於現有土地由業主透過政府授出的長期土地使用權持有，吾等已假設業主於土地使用權的整個未屆滿年期內擁有對該物業之有效合法業權，而不論該協議，據此，現有土地的土地使用權年期或會提前終止。

吾等估值之其他特別假設(如有)將載於隨附之估值證書附註。

限制條件

吾等之報告並無考慮現有土地之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮持有現有土地可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設現有土地並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實現有土地之地盤面積之正確性，惟已假設吾等獲提供之法律文件及正式圖則所示之地盤面積及建築面積均屬正確。現有土地所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

現有土地最近於二零二一年十一月三十日由註冊中國房地產估值師周通進行視察。吾等已視察現有土地之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，吾等已確定現有土地之以下事宜：

- 現有土地所在地區的一般環境及發展狀況；
- 現有土地的現有用途；
- 現有土地的佔用情況；
- 現有土地提供的設施；
- 現有土地內是否存在任何不相符使用的情況；
- 現有土地的維修及保養狀況；及
- 現有土地是否張貼有任何封閉令及收樓令。

誠如 貴公司所確認，於估值日期，現有土地並無因違反環境法律及法規而遭發出任何行政命令或通知或被處以任何罰款。本報告所載的市值估計特別排除了因異常地殼變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

對現有土地進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載之所有規定。

本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

世界(集團)有限公司

董事會 台照

香港

新界

葵涌

華星街16-18號

保盈工業大廈18樓C座

代表

中誠達資產評估顧問有限公司

董事

謝偉良

MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

日期：二零二二年三月十七日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業估值議會的註冊商業估值師，在中國物業、港口及物流設施的估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值
中國廣東省深圳市龍崗區平湖鎮山廈村地段編號G05701-4之土地和廠房	現有土地位於新廈大道與平大路交界處，座落於一個早期開發工業區，其周圍區域的工業樓群由輕量化製造及物流營運商佔用。該物業位於平湖鎮市郊以北約3公里、距牛湖地鐵站東南部約4公里、距光明城站東部約20公里及距觀瀾湖高爾夫度假村東南部約6公里處。	現有土地現由業主佔用並作為其生產基地。	人民幣 438,000,000元
	現有土地包括一幅面積206,286.07平方米之工業用地，其上建有16座單層至五層高車間樓宇、2座六層高宿舍樓宇及2座單層至兩層高機房樓宇，乃於一九九五年至二零零五年間落成。		
	上述樓宇之總建築面積為87,627.46平方米，包括車間面積65,917.07平方米、宿舍面積16,755.90平方米及機房面積4,954.49平方米。		
	現有土地之土地使用權為期50年，作工業用途，年限自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。		

附註：

- (1) 誠如於二零一零年八月五日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000430331號)所示，上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為5,275.16平方米之車間A2座由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途，自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零五年三月七日落成。

- (2) 誠如於二零一零年八月五日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000430279號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為8,009.94平方米之車間A3座由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零三年五月十二日落成。
- (3) 誠如於二零一零年八月五日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000430273號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為1,938.84平方米之車間B1a座由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司(本公司之全資附屬公司)按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零五年三月七日落成。
- (4) 誠如於二零一零年八月五日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000430276號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為1,938.84平方米之車間B1b座由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零五年三月七日落成。
- (5) 誠如於二零一零年九月七日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000437038號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為3,209.44平方米之車間B4由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零三年十一月二十六日落成。
- (6) 誠如於二零一零年九月七日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000437068號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為15,031.31平方米之車間B5由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零零年五月十五日落成。
- (7) 誠如於二零一零年九月七日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000437012號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為8,740.78平方米之車間B7由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零三年十一月二十六日落成。
- (8) 誠如於二零一零年九月七日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000437035號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為832.49平方米之1號噴膠棉車間由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九八年一月十九日落成。

- (9) 誠如於二零一零年九月七日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000437022號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為832.49平方米之2號噴膠棉車間由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九八年一月十九日落成。
- (10) 誠如於二零一零年九月七日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000437070號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為832.49平方米之3號噴膠棉車間由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九八年一月十九日落成。
- (11) 誠如於二零一零年九月七日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000436910號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為861.87平方米之鍋爐房由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九九年十二月二十五日落成。
- (12) 誠如於二零一零年十月十四日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000442726號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為8,580.12平方米之宿舍D1座由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九六年一月一日落成。
- (13) 誠如於二零一零年十月十四日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000442610號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為8,175.78平方米之宿舍D2座由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零零年八月二十八日落成。
- (14) 誠如於二零一零年十月十四日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000442709號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為4,092.62平方米之發電C廠由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九六年一月一日落成。
- (15) 誠如於二零一零年十月十四日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000442722號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為4,606.48平方米之車間A5由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九六年二月一日落成。

- (16) 誠如於二零一零年十一月九日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000447200號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為1,823.64平方米之車間B2由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九九年十二月二十五日落成。
- (17) 誠如於二零一零年十一月九日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000447215號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為1,823.64平方米之車間B3由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九九年十二月二十五日落成。
- (18) 誠如於二零一零年十一月十日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000447292號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為1,937.64平方米之車間B6由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於二零零五年三月七日落成。
- (19) 誠如於二零一零年十一月九日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000447214號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為2,179.54平方米之車間A1由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九九年十二月三十日落成。
- (20) 誠如於二零一零年十一月九日登記之不動產權證(證號為深房地字第6000447156號)所示,上述面積為206,286.07平方米之地段編號G05701-4之地塊及其上興建的建築面積為6,904.35平方米之車間A6由南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司按為期50年之土地使用權持有作工業用途,自一九九四年二月二十三日開始並於二零四四年二月二十二日屆滿。該樓宇於一九九五年七月一日落成。
- (21) 中國律師基於上文附註1至20所述不動產權證、於二零二一年十二月十日自相關政府機關取得之物業業權登記記錄及其審慎分析達致之有關現有土地之意見概述如下:
- 現有土地之物業業權乃登記在南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司名下;
 - 南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司仍為現有土地的權利人,權屬份額均為100%;
 - 上文附註(5)至(20)所述16份不動產權證所指的現有土地部分抵押予中國銀行股份有限公司深圳布吉支行,以獲得債權金額人民幣480,000,000元,該抵押通過日期均為二零一九年一月十六日之不動產證明(證明號粵(2019)深圳市不動產證明第0014786至0014801號)進行登記;

- 上述抵押權人沒有因南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司未履行抵押人的合約義務而對其採取法律措施；
- 現有土地沒有被司法機關採取任何司法措施，如查封、拍賣等；
- 南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司有權在法律允許範圍內自行處置上文附註(1)至(4)所述4份不動產權證所指的現有土地部分；及
- 於履行上述物業抵押下抵押人的所有合約義務後，南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司有權在法律允許範圍內自行處置上文附註(5)至(16)所述16份不動產權證所指的現有土地部分。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對置換土地於二零二一年十二月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3554 5854

敬啟者：

中華人民共和國（「中國」）
廣東省深圳市
龍崗區平湖鎮
輔城坳新木地區
法定圖則09-18及09-20地塊

根據世界（集團）有限公司（「貴公司」）有關提供上述物業（「置換土地」）之指示性價值之指示，吾等確認吾等已對該物業進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對置換土地於二零二一年十二月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對置換土地之估值指置換土地土地使用權之指導性市值。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值界定為「自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日期以公平交易買賣資產或負債的估計金額」。

誠如 貴公司所確認，置換土地現正進行由深圳市規劃和自然資源管理局龍崗管理局開展的土地行政程序並將適時以「三通一平」的土地平整狀態授予 貴公司或其附屬公司。

於得出指導性市值時，置換土地乃按其於估值日期為已清理及空置地塊及已獲政府批授商品房性質之土地使用權基準進行估值。由於該物業之評估乃依據吾等獲得的政府文件所示的有限資料而進行，所評估的指導性市值可能受最終批授置換土地之土地使用權予 貴公司或其附屬公司之土地出讓合同的條款及條件而有所調整。

業權

根據該協議，深圳市龍崗區平湖街道辦事處、深圳市龍崗區土地整備事務中心及深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局(統稱為「辦事處、事務中心、管理局」)同意自該協議日期起計12個月內完成批出置換土地之申請並辦理有關將置換土地的土地使用權授予 貴集團的所有相關行政程序。誠如 貴公司根據公開可得資料、據董事確信其為真確無訛之認知及經 貴公司作出一切合理查詢並告知吾等，置換土地所處的輔城坳新木地區屬於深圳市政府實施的市區重建計劃範圍內，及該地區目前正在進行土地收回及／或徵用，因此，獲取有關置換土地之業權資料存在實際困難。截至估值日期，辦事處、事務中心、管理局正在辦理上述合同規定的任務，因此，置換土地之土地使用權批授程序尚未完成。由於置換土地之土地使用權尚未落實，故並無就此次估值進行業權調查，合資格中國律師亦無發出任何法律意見。

估值方法

對置換土地進行估值時，吾等透過使用比較法採用市場法，按可資比較物業之價格資料作出比較。規模、性質及位置類似之可資比較物業就其各自之優劣作分析及謹慎權衡，以便達致公平之市值比較。

假設

吾等之估值乃假設業主以置換土地之已清理及空置狀況於市場上出售，而並無憑藉可能會影響置換土地價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

由於置換土地擬由業主透過政府將予授出的長期土地使用權持有，吾等已假設業主享有自由及不受影響的權利可於土地使用權的整個未屆滿年期內使用該物業。

吾等估值之其他特別假設(如有)將載於隨附之估值證書附註。

限制條件

吾等之報告並無考慮置換土地之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮持有置換土地可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設置換土地並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實置換土地之地盤面積之正確性，惟已假設吾等獲提供之法律文件及正式圖則所示之地盤面積及建築面積均屬正確。置換土地之所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

置換土地最近於二零二二年一月十九日由註冊中國房地產估值師周通進行視察。於實地視察期間，吾等已確定置換土地之以下事宜：

- 置換土地所在地區的一般環境及發展狀況；
- 置換土地的現有用途；
- 置換土地的佔用情況；及
- 置換土地提供的設施。

誠如 貴公司所確認，於估值日期，置換土地並無因違反環境法律及法規而遭發出任何行政命令或通知或被處以任何罰款。本報告所載的市值估計特別排除了因異常地殼變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，對置換土地進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載之所有規定。

本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣為單位。隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

世界(集團)有限公司

董事會 台照

香港

新界

葵涌

華星街16-18號

保盈工業大廈18樓C座

代表

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

謝偉良

MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

日期：二零二二年三月十七日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業估值議會的註冊商業估值師，在中國物業、港口及物流設施的估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值
中國廣東省深圳市龍崗區平湖鎮輔城坳新木地區法定圖則09-18及09-20地塊	置換土地包括兩幅並排的開發土地，位於科園西路西側及富安大道北側，鄰近當地名為輔城坳村的地區。其距平湖火車站及平湖地鐵站西部約3公里、距深圳市中心北部約25公里及距南塑公司之現有土地南部約4公里。	置換土地乃按交吉基準估值。	人民幣 1,656,000,000元
	上述地區為早期開發區域，其土地用途混合且不協調。置換土地周邊中層住宅樓宇、廠房及倉庫建築林立，其中混雜部分商業及私人重建房屋。置換土地以北毗鄰一個由高層公寓樓組成名為卓越星源的新私人住宅小區項目。		
	置換土地暫時規劃作二類居住用地，相關土地面積為18,609平方米（地段編號09-18）及12,430平方米（地段編號09-20）。根據吾等的實地視察，置換土地主要為空地，部分建有中層住宅或工業樓宇。置換土地空地之一部分用作露天倉儲。		

附註：

- (1) 根據平湖街道辦事處(甲方)、土地整備事務中心(乙方)、深圳市規劃和自然資源管理局龍崗管理局(丙方)、世界家庭用具製品廠有限公司(貴公司之全資附屬公司,丁方)及南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司(貴公司之全資附屬公司,戊方)於二零二一年十一月五日訂立之協議(「該協議」),丁方及戊方同意向政府交出彼等於現有土地(即位於廣東省深圳市龍崗區平湖鎮山廈村地段編號G05701-4之土地和廠房,佔地面積及總建築面積分別為206,286.07平方米及87,627.46平方米)之全部物業權益,以換取訂約各方協定之補償合約金額。根據該協議,置換土地之土地使用權構成丁方及戊方將收取之補償的一部分。
- (2) 誠如 貴公司所確認,置換土地將於該協議日期起計12個月期間內,經政府完成所有土地行政程序及土地平整工程達致三通一平的土地平整狀態後移交予 貴公司或其附屬公司。
- (3) 誠如深圳市規劃和自然資源管理局龍崗管理局於二零二一年十月十一日向龍崗區土地整備事務中心發出的有關置換土地城市規劃之書面確認所示,該局提出下列意見:
 - (3.1) 根據輔城坳新木地區法定圖則,地段編號09-18的置換土地(面積為18,609.51平方米)已規劃作商業/住宅混合(R2 + C1)用途,容積率為3.8,項目內需提供社區服務站及社區文化室的配套設施;地段編號09-20的置換土地(面積為12,430.03平方米)已規劃作商業/住宅混合(R2 + C1)用途,容積率為3.8,項目內需提供社區農貿市場的配套設施。
 - (3.2) 視乎圖則委員會的最終決定,深圳市規劃和自然資源管理局龍崗管理局原則上支持下文所載適用於置換土地的城市規劃的建議變動。
 - (3.3) 建議將適用於置換土地(地段編號09-18)的發展規劃變更為住宅(二類),容積率為4.0。新發展項目的計容建築面積將為67,180.33平方米作住宅用途、3,535.81平方米作商業用途及3,750平方米作社區設施用途。
 - (3.4) 建議將適用於置換土地(地段編號09-20)的發展規劃變更為住宅(二類),容積率為4.1。新發展項目的建築面積3,370平方米將分配作社區設施用途。

- (4) 貴公司已確認以下有關發展置換土地的事宜：
- (4.1) 貴公司或其附屬公司並無聘請任何建築師、設計院、建築顧問或任何其他相關專業人士為發展置換土地制訂任何概念方案或建築規劃；
 - (4.2) 貴公司或其附屬公司並不知悉任何影響置換土地發展的重大特別或一般條件（包括異常建築契約及完成發展的時限）；及
 - (4.3) 貴公司或其附屬公司並不知悉向置換土地施加任何有關建設道路、步道、排水、排污及其他公用設施或服務的條件。
- (5) 吾等對置換土地之估值乃基於下列假設而達致：
- (5.1) 置換土地之土地使用權已獲批授，為商品房性質，自置換土地移交予 貴公司或其附屬公司之日起計為期70年（作住宅用途）或40年（作商業用途）。
 - (5.2) 於估值日期，置換土地處於三通一平狀態。
 - (5.3) 於估值日期，置換土地不受任何第三方權利所限制，包括但不限於管有權、租賃權、逆權管有權及本地村民的重新安置權。
 - (5.4) 置換土地受上文附註(3.3)及(3.4)所述之城市規劃所規限。因此，將於置換土地上建設之新發展項目之總許可計容建築面積為125,401.16平方米，其中總建築面積7,120平方米將分配作社區服務設施用途。
 - (5.5) 於土地使用權的未屆滿年期內，除7,120平方米之社區服務設施外，將於置換土地上建設之整個發展項目將可於市場上全部或部分自由轉讓，且不受任何地價款或售價管控所限制。
 - (5.6) 上述新發展項目之社區服務設施不可出售且須預留作一般用途或無償交予政府。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。各董事願共同及個別對本通函所載資料承擔全部責任。董事並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載之資料於所有重大方面屬真實完整且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事實，致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中持有須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及淡倉）；或須登記於根據證券及期貨條例第352條所指之登記冊之權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	所持有之已發行普通股數目					總計	佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
李達興	14,256,072	58,121,087(a)	28,712,551(c)	280,895,630(d)	381,985,340	49.22%	
馮美寶	58,121,087	42,968,623(b)	-	280,895,630(d)	381,985,340	49.22%	
李振聲	34,315,830	2,526,000(e)	-	280,895,630(d)	317,737,460	40.94%	
李國聲	2,481,280	-	-	280,895,630(d)	283,376,910	36.51%	
許志權	1,300,000	-	-	-	1,300,000	0.17%	
崔志謙	1,200,000	-	-	-	1,200,000	0.15%	
張子文	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.26%	

附註：

- 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亦為李達興先生之家族權益。
- 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亦為馮美寶女士之家族權益。
- 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。李達興先生為Lees International Investments Limited的唯一董事。
- 280,895,630股股份由一間全權信託公司Goldhill Profits Limited全資擁有，據此李達興先生、馮美寶女士、李振聲先生及李國聲先生以及並非本公司董事及主要行政人員的其他人士為本公司受益人。李達興先生為Goldhill Profits Limited的唯一董事。

- (e) 此等股份由李振聲先生之夫人黎麗華女士持有，故黎麗華女士之個人權益亦為李振聲先生之家族權益。

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
馮美寶	環球製品廠有限公司	100

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任何權利或參與任何溢利分派之權利（除非以上附屬公司可撥作股息之溢利超過10,000,000,000港元），亦無獲取退還資本之權利（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）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須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或淡倉（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及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條登記於該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或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或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司所知，概無其他董事在於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向發行人作出披露的公司擔任董事或僱員。

主要股東

於最後實際可行日期，除上文所披露董事之股份權益外，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部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

購股權及董事購入股份或債券之權利

下表披露本公司於最後實際可行日期之購股權：

	授出日期	行使價 港元 (附註1)	行使期	於最後實際 可行日期 尚未行使
類別1：董事				
李達興	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	6,500,000
	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月二十一日	7,500,000
馮美寶	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月二十一日	7,500,000
李振聲	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	3,000,000
	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月二十一日	5,000,000
李國聲	二零一二年十一月十二日	0.309	二零一二年十一月十二日至 二零二二年十一月十一日	4,500,000
	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	3,000,000
	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月二十一日	1,100,000
張子文	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	500,000
崔志謙	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	300,000
許志權	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	300,000
何德基	二零一二年十一月十二日	0.309	二零一二年十一月十二日至 二零二二年十一月十一日	600,000
	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	300,000
類別2：僱員	二零一二年十一月十二日	0.309	二零一二年十一月十二日至 二零二二年十一月十一日	5,000,000
	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	9,100,000
	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月二十一日	3,700,000
				57,900,000

附註1：該等購股權可自授出購股權日期起計為期十年內行使。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排令董事能夠以收購本公司或任何其他實體機構之股份或債券之方式而獲利。

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) 自本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期起，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團任何業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或根據上市規則與或可能與本集團產生任何其他利益衝突。

5. 董事服務合約

全體董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，詳情如下：

董事姓名	起始日期	屆滿日期
李達興先生	二零一九年六月十八日	二零二二年六月十七日
馮美寶女士	二零二零年六月十二日	二零二三年六月十一日
李振聲先生	二零二零年六月十二日	二零二三年六月十一日
李國聲先生	二零二一年六月二十五日	二零二四年六月二十四日
張子文先生	二零二零年六月十二日	二零二三年六月十一日
崔志謙先生	二零二零年六月十二日	二零二三年六月十一日
何德基先生	二零二零年九月六日	二零二三年九月五日
許志權先生	二零二零年九月六日	二零二三年九月五日

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，於即將舉行之股東週年大會上建議重選之董事概無訂立本集團於一年內不作補償(法定補償除外)則不可終止之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團各成員公司概無涉及任何重大之訴訟或索償，且本集團各成員公司亦無尚未了結或即將面臨之重大訴訟或索償。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，各董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

8. 重大合約

除本協議外，本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內，概無訂立其他重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

9. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中誠達資產	專業物業測量師及估值師

中誠達資產已發出同意書，同意刊發本通函，並按現行形式及涵義將其報告收錄於通函及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，中誠達資產概無於本集團自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可合法執行）。

10. 其他事項

- (a) 本集團任何成員公司並無訂立於最後實際可行日期仍然存續，且董事於其中擁有重大權益並對本集團之業務而言屬重大之合約或安排。
- (b) 概無董事於本公司或其任何附屬公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (c) 本公司之公司秘書為徐志遠先生，CPA。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函以英文及中文編製。如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

於本通函日期起至其後14天（如適用），以下文件副本可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.worldhse.com)查閱。

- (a) 本協議；
- (b) 中誠達資產所編製之現有土地之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 中誠達資產所編製之置換土地之估值報告，其全文載於本通函附錄三；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」分節提及的同意書。

股東特別大會通告



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)

茲通告世界（集團）有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）謹訂於二零二二年四月七日（星期四）下午二時三十分同時採用假座香港新界葵涌華星街16-18號保盈工業大廈18樓C座的室內會議及線上會議舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司兩間全資附屬公司世界家庭用具製品廠有限公司（「世界製品公司」）及南塑建材塑膠製品（深圳）有限公司（「南塑公司」）為配合中國政府的土地整備利益統籌項目展開的時間，與深圳市龍崗區平湖街道辦事處（「平湖街道辦事處」）、深圳市龍崗區土地整備事務中心及深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局（統稱「辦事處、事務中心、管理局」）所訂立日期為二零二一年十一月五日之協議（「該協議」，其標有「A」字樣之副本已提交股東特別大會，並經股東特別大會主席簡簽，以資識別）及其項下擬進行之交易，內容有關回收位於中國深圳之地塊（「現有土地」）（佔地面積約206,286平方米），其由「世界製品公司」於一九九四年購買，並於二零一零年將建築物業產權無償轉給「南塑公司」，現有土地現由「南塑公司」佔用，為其生產廠房。根據該協議，「世界製品公司」及「南塑公司」負責提供現有土地及清拆地上建築、構築物、青苗及相關附著物。該等「辦事處、事務中心、管理局」會向本集團補償位於中國深圳之地塊（「置換土地」）（佔地面積約31,039平方米）、現有土地與置換土地估價之差額、有關搬遷及修復現有土地地下建設的開支及損失；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事(「董事」)作出彼等可能全權酌情認為就實施該協議及其項下擬進行的交易及／或為令其生效或就此而言屬必要、恰當、合宜或權宜之一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關其他文件以及採取一切步驟。」

承董事會命
世界(集團)有限公司
主席
李達興

香港，二零二二年三月十七日

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

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座

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名代表代其出席及在組織章程細則之規限下投票。受委任代表毋須為本公司之股東，惟須親身出席大會以代表股東。倘超過一名代表獲如此委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表之有關股份數目與類別。然而，鑒於本公司採取載列於本通函(本通告構成其中一部分)「股東特別大會之特別安排」一節之特別安排，股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之人士除外)如欲於股東特別大會上就任何決議案投票，彼須填妥代表委任表格及委任股東特別大會主席作為其受委任代表，並根據其指示於股東特別大會上行使其投票權。
2. 隨附大會上適用之代表委任表格。該代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之核證副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。

股東特別大會通告

3. 本公司將由二零二二年四月一日至二零二二年四月七日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合資格出席股東大會並於會上投票,所有過戶文件連同有關之股票,須於二零二二年三月三十一日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,以供登記。
4. 由於香港的COVID-19疫情狀況不斷轉變,本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排,股東應查閱本公司網站(<http://www.worldhse.com/>)或聯交所網站(www.hkexnews.hk),以獲取有關股東特別大會安排之進一步公佈及最新資訊。

股東特別大會之特別安排

不得親身出席股東特別大會

鑒於香港特別行政區政府為預防COVID-19的傳播而宣佈自二零二二年二月十日起生效的預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例(香港法例第599F章)的新規定(包括禁止召開公司實體股東大會),以及COVID-19發展的不確定性因素及相關的限制措施,董事會謹此宣佈,股東特別大會將同時採用室內會議及以電子方式的線上會議舉行。股東及/或彼等之受委任代表(須現場出席大會以組成法定人數者除外)將不得親身出席股東特別大會,且僅可以電子方式觀看及收聽股東特別大會的網絡直播。線上出席股東特別大會的股東將不計入股東特別大會的法定人數。

股東特別大會將於香港股東特別大會會場(「股東特別大會會場」)進行轉播,且僅由身為股東或受委任代表的董事或本公司之其他高級職員組成法定會議的最少法定人數將親身出席股東特別大會會場。其他董事將以電子方式參加。

股東將可於二零二二年四月七日下午二時三十分透過網絡直播於電腦、平板電腦或任何具有瀏覽器功能的設備上觀看及收聽股東特別大會。請按照登陸頁面的指示進入網絡直播。股東需完成以下步驟方可進入本公司之股東特別大會網絡直播:

股東特別大會通告

進入騰訊會議之股東特別大會的程序

股東如欲觀看及收聽股東特別大會網絡直播，請於不遲於二零二二年四月一日下午二時三十分（即不遲於股東特別大會指定舉行日期前3個營業日）發送電郵至 is-enquiries@hk.tricorglobal.com 或通過電話熱線(852) 2980 1333提供以下個人資料作登記，以便本公司核實股東身份：

- a) 全名；
- b) 登記地址；
- c) 持有的股份數目；
- d) 聯繫電話號碼；及
- e) 電子郵件地址。

通過身份驗證之股東將於二零二二年四月六日前接獲一封電子郵件確認函，其中載有加入股東特別大會網絡直播的鏈接。股東不得將鏈接轉發予其他非股東及無權參加股東特別大會之人士。

委任股東特別大會主席作為閣下的代表進行投票

股東特別大會的所有決議案將以投票方式表決。股東仍然能夠在股東特別大會舉行之前預先委託代表在會上代其投票。閣下如希望在股東特別大會上對任何決議案投票，則必須委任股東特別大會主席作為閣下唯一的代表，以根據閣下的指示在股東特別大會上行使閣下的投票權，否則閣下將無法行使閣下的投票權。股東特別大會上將不會分發禮品及供應茶點。

代表委任表格已連同本通函寄發予各股東。代表委任表格可於本公司網站 (www.worldhse.com) 「投資者關係」一欄或聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 下載。倘閣下並非登記股東（倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份），應直接向閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）查詢，以協助閣下委任代表。

代表委任表格應不遲於股東特別大會舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東特別大會通告

股東提問

股東可於二零二二年四月一日下午二時三十分前(即不遲於股東特別大會指定舉行日期前3個營業日)透過電子郵件(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)提前提交彼等有關股東特別大會通告中所載任何決議案的任何疑問，並提供以下個人資料以供核實：

- a) 全名；
- b) 登記地址；
- c) 持有的股份數目；
- d) 聯繫電話號碼；及
- e) 電子郵件地址。

股東亦可於股東特別大會期間透過所提供的網絡直播鏈接提交問題。董事會將在股東特別大會上盡可能安排回答所有問題。

更改安排

我們正密切關注COVID-19對香港之影響。倘股東特別大會安排有任何變動，我們將於本公司網站(www.worldhse.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公佈以通知股東。

股東如對股東特別大會有任何問題，請聯絡本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，聯絡資料如下：

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓