

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公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部份內容產生或因依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**

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月五日（交易時間後），本公司之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「平湖街道辦事處」、「土地整備事務中心」及「規劃和自然資源局」（該等「辦事處、事務中心、管理局」）就回收「世界製品公司」於1994年購買位於深圳之「現有土地」，並於2010年將建築物業產權，無償轉給「南塑公司」，「現有土地」現為「南塑公司」之生產廠房，訂立本協議。經計及配合中國政府的土地整備利益統籌項目展開的時間，本公司擬先將其所擁有之製造設施，暫時搬遷至中國惠州的租用廠房，繼續生產及經營業務。當於本協議日期約12個月後，公司取得「置換土地」，計劃於「置換土地」上興建住宅及商業物業，並同時尋找約133,000平方米合適的工業用地，自行建築廠房。本公司確定配合中國政府收回「現有土地」的土地整備利益統籌項目，乃符合本公司之最佳利益。

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。該等「辦事處、事務中心、管理局」會向「世界製品公司」及「南塑公司」補償「置換土地」及「貨幣補償」。

由於根據上市規則第 14.07 條計算之有關本協議之適用百分比率超過 75%，故本協議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（於本公佈日期持有本公司約 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。根據上市規則之規定，本公司將於二零二一年十一月二十六日或之前向股東寄發一份通函，當中載述（其中包括）本協議及其項下擬進行之交易之詳情。

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月五日（交易時間後），本公司之全資附屬公司「世界製品公司」及「南塑公司」，為配合政府的土地整備利益統籌項目展開的時間，與該等「辦事處、事務中心、管理局」就回收「現有土地」，現為「南塑公司」之生產廠房，訂立本協議。經計及配合中國政府的土地整備利益統籌項目展開的時間，本公司擬暫時將其所擁有之製造設施，搬遷至中國惠州的租用廠房，繼續生產及經營業務。當於本協議日期約 12 個月後，本公司取得「置換土地」，計劃於「置換土地」上興建住宅及商業物業，並同時尋找約 133,000 平方米合適的工業用地，自行建築廠房。本公司確定為配合中國政府收回「現有土地」的土地整備利益統籌項目，乃符合本公司之最佳利益。

## 本協議

## 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

## 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」及「南塑公司」補償「置換土地」及「貨幣補償」。

### 「置換土地」及「貨幣補償」

「世界製品公司」及「南塑公司」將獲得：

#### (i) 「置換土地」

位於中國深圳市平湖街道【輔城坳-新木地區】09-20、09-18 地塊，土地面積為 31,039 平方米，設定的規劃用地性質為居住，根據於 2021 年 3 月 5 日深圳市自然資源和不動產評估發展研究中心之土地估價報告，評估價值為人民幣 1,828,750,000 元（相等於約 2,194,500,000 港元），最終以中國政府相關職能部門的審批文件為準；

(ii) 「貨幣補償」

「貨幣補償」分 4 期支付。其中 3 期合共約為人民幣 888,133,982 元（相等於約 1,065,760,778 港元），另外 1 期為地下隱蔽工程的補償款，最終補償價格以複核結果為準。

相關政府補償「置換土地」及「貨幣補償」乃參照《深圳市已出讓產業用地土地整備利益統籌辦法（征求意见稿 20201015）》的相關現行優惠政策條件，該等「辦事處、事務中心、管理局」與「世界製品公司」及「南塑公司」經公平磋商後釐定，作為試點個案報深圳市人民政府審批同意後實施。

**補償「置換土地」時限**

該等「辦事處、事務中心、管理局」須在簽署本協議之日起 12 個月內按本協議約定內容完成補償「置換土地」報批及土地出讓合同簽訂的工作。

當公司取得「置換土地」，計劃於 24 個月內於「置換土地」上興建住宅及商業物業。

**支付「貨幣補償」條款**

該等「辦事處、事務中心、管理局」須於以下日期向「世界製品公司」及「南塑公司」支付以下補償款項：

- (a) 於簽訂本協議後 15 個工作日內，支付地上建築及構築物、青苗及相關附著物補償款人民幣 321,194,970 元（相等於約 385,433,964 港元）及因搬遷造成的一系列損失補償款人民幣 64,238,994 元（相等於約 77,086,793 港元），合共補償款人民幣 385,433,964 元（相等於約 462,520,757 港元），最終補償價格以複核結果為準；
- (b) 於 2021 年 12 月 15 日前支付「現有土地」與「置換土地」差價的首期人民幣 300,000,000 元（相等於約 360,000,000 港元）；

- (c) 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「現有土地」與「置換土地」差價的餘款約為人民幣 202,700,018 元（相等於約 243,240,022 港元），審批時間以市政府會議紀錄印發日期為準；
- (d) 於 2022 年 2 月 20 日前支付地下隱蔽工程補償款，以龍崗造價管理站複核結果作為最終的補償價格。

### 回收土地時限

「南塑公司」會於：

- (a) 2021 年 12 月 31 日前完成交付部份「現有土地」及清拆相關地上建築及構築物、青苗及相關附著物。
- (b) 2022 年 1 月前後完成交付所有「現有土地」及清拆所有地上建築及構築物、青苗及相關附著物。
- (c) 2022 年 2 月前後完成註銷「現有土地」房產證的工作。

### 估計搬遷製造設施的時間

- (a) 約於 2021 年 12 月開始將製造設施搬遷到租用廠房，並可能約於 2022 年 1 月完成。
- (b) 預計約於 2024 年底搬遷製造設施至新工業地。

### 先決條件

交易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，本公司股東及投資者買賣本公司證券時請審慎行事。

## 土地收回的理由

本公司為配合政府的土地整備利益統籌項目展開的時間，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。該等「辦事處、事務中心、管理局」補償其評估價值約為人民幣 1,828,750,000 元（相等於約 2,194,500,000 港元）的「置換土地」、支付「貨幣補償」之人民幣 888,133,982 元（相等於約 1,065,760,778 港元）及地下隱蔽工程的補償款，以龍崗造價管理站複核結果作為最終的補償價格。合共補償約為人民幣 2,716,883,982 元（相等於約 3,260,260,778 港元）

合共補償匹配於 2021 年 3 月 5 日由深圳市自然資源和不動產評估發展研究中心之土地估價報告，在設定的規劃利用條件、產權限制條件和土地開發程度下。鑒於本公司配合政府的土地整備利益統籌項目展開的時間，政府提供優惠安排評估現為工業用地之「現有土地」以設定為商業服務業用地作評估，測算價值約為人民幣 2,331,450,018 元（相等於約 2,797,740,022 港元）加上補償地上建築及構築物、青苗及相關附著物及因搬遷造成的一系列損失的「貨幣補償」人民幣 385,433,964 元（相等於約 462,520,757 港元），合共為人民幣 2,716,883,982 元（相等於約 3,260,260,778 港元）。

以中誠達資產評估顧問有限公司於 2020 年 12 月 31 日發出之評估報告作比較，「現有土地」以現為工業用地與及相關廠房之評估價值約為人民幣 4 億 3 千 8 百萬元（相等於約 5 億 2 千 5 百 60 萬港元）。「現有土地」與及相關廠房之價值增加約 520%。

董事會考慮到有關的土地回收為本公司帶來寶貴機會，有利業務營運之現代化發展，所收的「貨幣補償」將撥付作搬遷製造設施之用。經計及上述本公司資產之增值及為配合中國政府的土地整備利益統籌項目展開的時間，本集團擬先將其製造設施，暫時搬遷至中國惠州的租用廠房，繼續生產及經營業務。當於本協議日期約 12 個月後，公司取得「置換土地」，計劃於「置換土地」上興建住宅及商業物業，並同時尋找約 133,000 平方米合適的工業用地，自行建築廠房。

本公司預期，鑑於本公司仍然擁有位於中國常熟之生產廠房，此為生產同類型產品之廠房，本公司之營運將不會受到任何重大干擾，其產能亦不會受到重大不利影響，本公司並無意向終止、縮減及出售現有業務。

本公司確定配合中國政府收回「現有土地」的土地整備利益統籌項目，乃符合本公司之最佳利益。

經考慮上述因素後，董事會認為，本協議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。

### **安排之財務影響**

「現有土地」現為「南塑公司」之廠址，負責製造及銷售 PVC、PE、PP 管材及管件產品。

原廠房的停產日期預計約於 2022 年 1 月，租用廠房開始運作的日期預計約於 2022 年 2 月，並預計於 2024 年底再搬遷製造設施至新工業用地。

本公司預期於過渡期間將不會停產，並鑑於本公司擁有位於中國常熟之生產廠房，此為生產同類型產品之廠房。董事會認為本安排不會對本公司生產及銷售 PVC、PE、PP 管材及管件產品之經營業務造成重大的不利影響。

集團擁有位於中國中山的其它廠房經營製造及買賣 PVC、PE、PP、EVA 及棉布類家用產品業務，因此不會對集團該業務造成影響。

由於「置換土地」至少於本協議日期 12 個月後才可獲得，本集團要視乎接收相關土地時的市場狀況，才能制訂具體的策略，例如當取得「置換土地」後，計劃於 24 個月內在「置換土地」上興建住宅及商業物業。

為符合上市規則 14.60(3) 條的要求，需對有關交易預期錄得的盈虧作出披露，因此本集團作出以下估算。假設本集團完成本次安排後，先將其所有製造設施，暫時搬遷至中國惠州的租用廠房，繼續生產及經營業務。當於本協議日期約 12 個月後，本公司取得「置換土地」，計劃於「置換土地」上興建住宅及商業物業，並同時尋找約 133,000 平方米合適的工業用地，自行建築廠房，則估計本集團將錄得除稅前收益約 30 億港元。該收益之估計乃基於將獲得其評估價值約為人民幣 1,828,750,000 元（相等於約 2,194,500,000 港元）的「置換土地」、「貨幣補償」包括人民幣 888,133,982 元（相等於約 1,065,760,778 港元）及地下隱蔽工程的補償款，以龍崗造價管理站複核結果作為最終的補償價格，減 (i) 截至 2020 年 12 月 31 日「現有土地」及上蓋建築物的賬面淨值分別約為 30,990,000 港元及 59,287,000 港元，合共約為 90,277,000 港元；及 (ii) 相關費用。

本集團就安排可能錄得之實際收益將取決於(i) 現有土地及相關物業於清拆日期之賬面淨值；(ii) 本集團就安排將產生之實際拆遷、重建、將會搬遷製造設施之成本；及 (iii) 與上述各項有關的相關中國稅項。因此，實際金額可能有變及將有別於上文所呈報之金額。



## 所得款項用途

估算交易之所得款項稅前淨額可用於(i) 估算搬遷到暫時租用廠房的費用，及估計重建費用包括購置新製造設施之新工業用地，此等費用可經由「貨幣補償」足額支付；(ii)購買現代化機械；(iii)返還銀行貸款，縮減利息支出；(iv)作一般營運資金或(v)未來適當投資。

由於所得款項淨額是要完成本次安排後方可確定實額；而於本公佈日期，本公司尚未識別任何投資機會，本公司無法確定將分配至上述各相關用途之所得款項淨額之特定比例。

## 訂約方之資料

本集團主要從事 PVC、PE、PP、E.V.A.及棉布類家用產品、PVC、PE、PP.管材及管件之製造及銷售以及物業投資。

「世界製品公司」主要從事生產、買賣家用產品。

「南塑公司」主要從事 PVC、PE、PP.管材及管件之製造及銷售業務。

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。

## 上市規則之影響

由於根據上市規則第 14.07 條計算之有關本協議之適用百分比率超過 75%，故本協議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（於本公佈日期持有本公司約 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。根據上市規則之規定，本公司將於二零二一年十一月二十六日或之前向股東寄發一份通函，當中載述（其中包括）本協議及其項下擬進行之交易之詳情。

## 釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「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
- 「董事會」 指 董事會
- 「本公司」 指 世界（集團）有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
- 「董事」 指 本公司現有董事

「股特別年大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以提出、批准及確認（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 平方米的工業土地。根據於 2021 年 3 月 5 日深圳市自然資源和不動產評估發展研究中心之土地估價報告，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」的測算價值約為人民幣 2,331,450,018 元（相等於約 2,797,740,022 港元）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「土地整備事務中心」	指	深圳市龍崗區土地整備事務中心
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貨幣補償」	指	由該等「辦事處、事務中心、管理局」向「世界製品公司」及「南塑公司」補償人民幣 888,133,982 元（相等於約 1,065,760,778 港元）與及地下隱蔽工程的補償
「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
「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」

「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
「置換土地」	指	位於中國深圳市平湖街道【輔城坳-新木地區】09-20、09-18 地塊，土地面積 31,039 平方米，設定的規劃用地性質為居住，根據於 2021 年 3 月 5 日深圳市自然資源和不動產評估發展研究中心之土地估價報告，評估價值約為人民幣 1,828,750,000 元（相等於約 2,194,500,000 港元），最終以中國政府相關職能部門的審批文件為準
「相關股東」	指	<p><b>Goldhill Profits Limited</b>（由全權信託全資擁有，其中李達興先生（本公司主席）及李振聲先生及李國聲先生（均為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；<b>Lees International Investments Limited</b>（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%</p>

「股東」 指 本公司股東

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「平方米」 指 平方米

「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

就本公佈而言，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。採用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。

承董事會命  
世界（集團）有限公司  
主席  
李達興

香港，二零二一年十一月五日

於本公佈日期，李達興先生、馮美寶女士、李振聲先生及李國聲先生為本公司之執行董事；張子文先生為本公司之非執行董事；而崔志謙先生、許志權先生及何德基先生則為本公司之獨立非執行董事。