
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)

非常重大出售事項
及
非常重大收購事項

世界（集團）有限公司謹訂於二零一七年十一月九日（星期四）下午四時三十分假座香港九龍海港城馬哥孛羅香港酒店6樓蓮花廳舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第74至75頁。無論閣下是否擬出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快填妥及交回該表格，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下於填妥及交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

二零一七年十月二十五日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 附錄一 — 有關本集團之財務資料 | 29 |
| 附錄二-1 — 估值報告 | 34 |
| 附錄二-2 — 估值報告 | 43 |
| 附錄二-3 — 估值報告 | 50 |
| 附錄二-4 — 估值報告 | 56 |
| 附錄三 — 一般資料 | 67 |
| 股東特別大會通告 | 74 |

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：

- 「本協議」 指 (甲方)佳多榮有限公司及世界塑膠餐墊(寶安)有限公司、(乙方)深圳市花樣年房地產開發有限公司、(丙方)深圳置富房地產開發有限公司及(丁方)花樣年集團(中國)有限公司四方就前訂協議訂立之補充新協議，日期為二零一七年八月十六日
- 「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二零一七年八月十六日之公佈
- 「安排」 指 訂約方已指定乙方深圳市花樣年房地產開發有限公司為城市更新項目之實施主體，以就城市更新項目下擬進行之重新開發及重建工程(包括但不限於清拆現有物業、設計、建設、裝修、完成)取得中國政府批准，以及支付與此相關之一切費用(包括但不限於清拆、重建、裝修、補繳地價及有關稅項及費用所產生的開支)及申領經重新開發之相關物業之房產證並交付予佳多榮及世界公司(寶安)。佳多榮及世界公司(寶安)將向深圳花樣年提供現有土地，其現為世界公司(寶安)之生產廠房。該地塊佔地面積約69,000平方米，上蓋物業的總建築面積約為79,463.49平方米。其中，有房產證及無房產證的物業的建築面積分別為50,948.47平方米及28,515.02平方米。佳多榮及世界公司(寶安)有權對相應的設施、設備及物品進行拆卸及搬離，之後將廠房交與深圳花樣年拆卸，以根據本協議換取相關物業返還及貨幣補償。

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「所收現金」 | 指 | 前訂協議無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）、簽訂本協議後將收到之補償金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）、首筆過渡期補償金約人民幣28,600,000元（相等於約32,900,000港元）（日期為二零一一年二月十四日及二零一一年八月十一日之前訂協議期滿後截至二零一八年五月十日止十八個月之過渡期補償金）、無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）、年利率為6%之單利息保證金人民幣50,000,000元（相等於約57,000,000港元）及估計後續過渡期補償金約人民幣131,665,000元（相等於約151,415,000港元），合共約為人民幣305,265,000元（相等於約351,315,000港元） |
| 「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 | 本公司不時之董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司謹訂於二零一七年十一月九日（星期四）下午四時三十分假座香港九龍海港城馬哥孛羅香港酒店6樓蓮花廳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 | 位於深圳市龍崗坪山新區的地塊（編號G11207-1），佔地面積約69,000平方米 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「前訂協議」 | 指 | 佳多榮與深圳置富於二零一一年二月十四日簽訂之合作開發框架協議及於二零一一年八月十一日簽訂之拆遷補償協議，統稱為前訂協議 |
| 「花樣年集團（中國）」 | 指 | 花樣年集團（中國）有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為花樣年控股集團有限公司（股份代號：01777）之全資附屬公司以及深圳花樣年及深圳置富之同系附屬公司 |
| 「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 |
| 「萊坊」 | 指 | 萊坊測計師行有限公司，獨立估值師 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一七年十月十九日，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的標準守則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「相關物業」 | 指 | 建築面積11,000平方米之重新開發住宅物業、建築面積35,000平方米之重新開發商用物業、建築面積約15,000平方米之重新開發物業的不少於390個停車位及建築面積不少於8,000平方米可用作私家車、貨車及貨櫃車位用途之重新開發物業，總建築面積約為69,000平方米 |

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(本公司副主席並為李達興先生之兒子)及李國聲先生(本公司執行董事並為李達興先生之兒子)及馮美寶女士(本公司副主席兼行政總裁及為李達興先生之夫人)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)及馮美寶女士(實益擁有本公司已發行股本中58,121,087股股份)。所有上述實益股東共同實益擁有381,985,340股股份, 佔本公司已發行股本約50.45% |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章) |
| 「深圳花樣年」 | 指 | 深圳市花樣年房地產開發有限公司, 一家根據中國法律成立之有限公司, 為花樣年控股集團有限公司(股份代號: 01777)之全資附屬公司以及花樣年集團(中國)及深圳置富之同系附屬公司 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「深圳置富」 | 指 | 深圳置富房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，其為花樣年控股集團有限公司（股份代號：01777）之全資附屬公司，以及花樣年集團（中國）及深圳花樣年之同系附屬公司 |
| 「城市更新項目」 | 指 | 以城市更新方式重新發展現有土地 |
| 「佳多榮」 | 指 | 佳多榮有限公司，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 |
| 「世界公司（寶安）」 | 指 | 世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司 |

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1.15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匯率或任何其他匯率兌換。



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)
李栢桐先生
陳麗娟女士
李國聲先生
鄺波濤先生

非執行董事：

張子文先生

獨立非執行董事：

崔志謙先生
許志權先生
何德基先生
項世民先生

敬啟者：

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室

非常重大出售事項
及
非常重大收購事項

1. 緒言

謹此提述於二零一七年八月十六日就（其中包括）本協議及其項下擬進行之交易作出之公佈。

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：二零一七年八月十六日

訂約方

(甲方) (i) 佳多榮，本公司之全資附屬公司

(ii) 世界公司（寶安），本公司之全資附屬公司

(乙方) 深圳花樣年，深圳置富及花樣年集團（中國）之同系附屬公司

(丙方) 深圳置富，深圳花樣年及花樣年集團（中國）之同系附屬公司（前訂約方）

(丁方) 花樣年集團（中國），深圳花樣年及深圳置富之同系附屬公司（深圳花樣年及深圳置富之責任擔保人）

本公司於過去十二個月並無與深圳花樣年、深圳置富及花樣年集團（中國）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

訂約方已指定乙方深圳花樣年為城市更新項目之實施主體，以就城市更新項目下擬進行之重新開發及重建工程（包括但不限於清拆現有物業、設計、建設、裝修、完成）取得中國政府批准，以及支付與此相關之一切費用（包括但不限於清拆、重建、裝修、補繳地價及有關稅項及費用所產生的開支）及申領經重新開發之相關物業之房產證並交付予佳多榮及世界公司（寶安）。佳多榮及世界公司（寶安）將向深圳花樣年提供現有土地，其現為世界公司（寶安）之生產廠房。該地塊佔地面積約69,000平方米，上蓋物業的總建築面積約為79,463.49平方米。其中，有房產證及無房產證的物業的建築面積分別為50,948.47平方米及28,515.02平方米。佳多榮及世界公司（寶安）有權對相應的設施、設備及物品進行拆卸及搬離，之後將廠房交與深圳花樣年拆卸，以根據本協議換取相關物業返還及貨幣補償。

前訂協議

茲提述本公司日期為二零一零年十月二十七日的公佈，內容有關現有土地可能符合深圳市城市更新計劃的條件，可申請由工業廠房用地轉變為商業及居住用地，當時本公司董事會認為此發展可能對本公司有利，開始尋找有興趣第三者商討合作發展現有土地。

於二零一一年初，經介紹下認識花樣年控股集團有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：01777））之全資附屬公司深圳置富，共同商議合作條件，當時本公司考慮到現有土地之營運設施已建立近20年，城市更新項目會為本集團帶來寶貴發展機會。經考慮深圳置富所提出的合作條件後，董事會認為屬公平合理並符合本公司之利益。於二零一一年二月十四日，佳多榮與深圳置富簽署合作開發框架協議。

董事會函件

合作開發框架協議之主要條款如下：

- (i) 訂約日期： 二零一一年二月十四日
- (ii) 訂約方： 佳多榮與深圳置富
- (iii) 佳多榮之責任： 提供現有土地（位於深圳市龍崗坪山新區的地塊（編號G11207-1），佔地面積約69,000 平方米，上蓋物業總建築面積約79,463.49 平方米）
- (iv) 深圳置富之責任： 就城市更新項目下擬進行之重新開發及重建工程（包括但不限於清拆現有物業、設計、建設、裝修、完成）取得中國政府批准，以及支付與此相關之一切費用（包括但不限於清拆、重建、裝修、補繳地價及有關稅項及費用所產生的開支）及申領經重新開發之返還物業之房產證並交付予佳多榮

董事會函件

- (v) 物業返還： 建築面積11,000平方米之重新開發住宅物業、建築面積35,000平方米之重新開發商用物業及重新開發物業不少於390個停車位，其中商用物業包括不高於3層之購物中心內的全部臨街商舖及1樓全層。
(根據現時發展規劃設計，地庫1層的建築面積將為約6,200平方米，1樓、2樓及3樓的建築面積分別約為9,400平方米、9,700平方米及9,700平方米，總建築面積為35,000平方米)
- (vi) 保證金： 於交付全部返還物業予佳多榮後60日內將無息保證金人民幣30,000,000元(相等於約35,000,000港元)退回深圳置富
- (vii) 協議期限： 協議簽訂起五年內(即二零一六年二月十三日)

董事會函件

- (viii) 協議屆滿期限前
未能完成開發
建設之補償：
- 如深圳置富未能在此協議期限前完成開發建設，自協議屆滿後次日起須依據協議所訂按現有土地上蓋物業建築面積約79,463.49平方米計算支付補償給佳多榮（協議屆滿後首6個月須按每月每平方米人民幣12元（相等於約13.8港元）計算，首6個月後次日起須按隨後每月每平方米人民幣24元（相等於約27.6港元）計算），最長期限不能超過18個月

於二零一一年八月十一日，雙方簽署新拆遷補償協議，簽署新拆遷補償協議後，合作開發框架協議被終止。

拆遷補償協議之主要條款如下：

- (i) 訂約日期： 二零一一年八月十一日
- (ii) 訂約方： 佳多榮與深圳置富
- (iii) 佳多榮之責任： 與合作開發框架協議之條款一致
- (iv) 深圳置富之責任： 與合作開發框架協議之條款一致
- (v) 返還物業： 與合作開發框架協議之條款一致

董事會函件

- (vi) 保證金： 與合作開發框架協議之條款一致，另外列明，協議期限屆滿逾18個月後，深圳置富仍未完成開發建設的，此保證金無須退還
- (vii) 協議期限： 協議簽訂起五年零三個月內（即二零一六年十一月十日）
- (viii) 協議屆滿期限前
未能完成開發
建設之補償： 與合作開發框架協議之條款一致

由於深圳置富未能按前訂協議之商用物業返還標準向佳多榮返還物業及不能在約定的時間完成開發建設，亦因深圳置富一方的原因，訂約方須更改為深圳花樣年，為延續前訂協議以訂立本協議，按前訂協議之條款，深圳花樣年同意於此協議期限已滿之次日起，向佳多榮或世界公司（寶安）支付自二零一六年十一月十一日至二零一七年五月十日期間的首六個月首筆過渡期補償金，計算方式為建築面積79,463.49平方米乘以人民幣12元（相等於約13.8港元），總額約人民幣5,720,000元（相等於約6,600,000港元），加上自二零一七年五月十一日至二零一八年五月十日期間的12個月首筆過渡期補償金，計算方式為建築面積79,463.49平方米乘以人民幣24元（相等於約27.6港元），總額為人民幣22,800,000元（相等於約26,300,000港元）。作為基準的人民幣12元（相等於約13.8港元）及人民幣24元（相等於約27.6港元）由雙方根據前訂協議所列明的條款確認，18個月首筆過渡期補償金合共約為人民幣28,600,000元（相等於約32,900,000港元）。

董事會函件

此類城市更新舊改重建項目是中國國家政策，每隔一段時間會規劃定出某些地段或區域納入為舊改更新範圍，當政府定出新規劃政策時，會向外公佈，但此等城市更新舊改重建項目非常規政策，涉及很多特別法規要求，相關地區內可由一個佔地大、合格的持份者尋找適合的發展商共同向政府申請進行發展此項目，因本公司擁有之現有土地符合政府規劃政策，在與發展商簽署協議後，由發展商設計出初步構思藍圖向政府申請進行項目，由於當時之規劃設計藍圖只是初步構思，到後期發展商進行向地區內其他物業擁有人洽談返還條件時，其他物業擁有人首要條件是堅持原地安置、獨立之物業業權及自主管理及經營權，不願意多人共同擁有一層商場，並於同一商場各自經營自身業務，經過數年多次協商，無法取得共識，發展商為了解決困難，與政府及本公司多次商議才改為現時規劃設計，將商場以外臨街商鋪返還給小業主，以滿足他們的要求，現改為本公司獲得一整棟商場，一、二、三樓層包括地庫商鋪合共建築面積亦為35,000平方米。

按前訂協議應返還給佳多榮或世界公司（寶安）商場以外之臨街商鋪建築面積約為7,760平方米，參考於二零一七年七月三十一日之市場資訊，本城市更新項目週邊鄰近地區之臨街商鋪之價值每平方米約為人民幣33,000元（相等於約37,950港元）。因此，城市更新項目下之臨街商鋪之估算價值約為人民幣256,100,000元（相等於約294,500,000港元）。

根據萊坊編製之估值報告，於二零一七年七月三十一日，位於商場一層之建築面積約為9,400平方米二層之建築面積約為9,700平方米、三層之建築面積約為9,700平方米、地庫商鋪建築面積約為6,200平方米，合共為35,000平方米。商場一層、商場二層、商場三層以及地庫商鋪之估值分別為人民幣426,000,000元（相等於約489,900,000港元）、人民幣241,000,000元（相等於約277,150,000港元）、人民幣155,000,000元（相等於約178,250,000港元）以及人民幣47,000,000元（相等於約54,050,000港元），合共為人民幣869,000,000元（相等於約999,350,000港元）。

董事會函件

以臨街商舖之參考價值每平方米約人民幣33,000元（相等於約37,950港元）與地庫商舖建築面積約為6,200平方米及估值人民幣47,000,000元（相等於約54,050,000港元）計算之每平方米建築面積價值為人民幣7,580元（相等於約8,717港元），價差約為每平方米人民幣25,420元（相等於約29,233港元）。兩者差額乃按價差（即每平方米約人民幣25,420元（相等於約29,233港元））乘以臨街商舖建築面積約為7,760平方米計算。由於返還物業發生變動，本公司少收之物業價值約為人民幣197,259,000元（相等於約226,848,000港元）。

深圳花樣年因上述返還給本公司之物業改變願意增加以下補償及保證金：

- (1) 補償現金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）。
- (2) 後續過渡期補償金，計算方法以前訂協議之相同標準。由二零一八年五月十一日起計，按現有土地內上蓋物業建築面積79,463.49平方米以每月每平方米人民幣24元（相等於約27.6港元）計算，每月約人民幣1,907,000元（相等於約2,200,000港元）。
 - (2.1) 新協議預計11,000平方米住宅物業之交付期至二零二三年三月三十日止，約收58.7個月，計算為79,463.49平方米乘以人民幣24元（相等於約27.6港元）乘以58.7個月為人民幣111,948,000元（相等於約128,740,000港元）。

董事會函件

(2.2) 另預計商業物業建築面積一層、二層、三層合共28,800平方米及地庫商鋪6,200平方米共35,000平方米、建築面積約15,000平方米之390個停車位及建築面積約8,000平方米可用作私家車、貨車及貨櫃車位用途物業及公用與綠化地段約10,463.49平方米，合共約68,463.49平方米之預計交付期為二零二四年三月三十日，約收70.7個月減去上述已計收取58.7個月，實收取應為12個月，計算為建築面積68,463.49平方米乘以人民幣24元（相等於約27.6港元）乘以12個月為人民幣19,717,000元（相等於約22,675,000港元）。

以上預計合共約收取人民幣131,665,000元（相等於約151,415,000港元）。

(3) 增加補償建築面積8,000平方米可用作私家車、貨車及貨櫃車位用途之重新開發物業，根據本協議所訂，此等物業按每平方米人民幣20,000元（相等於約23,000港元）計算之價值約為人民幣160,000,000元（相等於約184,000,000港元）。

新物業返還方案的新增補償為上述(1)補償現金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）、(2.1)及(2.2)後續過渡期補償金約人民幣131,665,000元（相等於約151,415,000港元）及(3)增加補償建築面積8,000平方米約人民幣160,000,000元（相等於約184,000,000港元），合共約人民幣326,665,000元（相等於約375,665,000港元），減去因返還物業之改變，本公司之物業價值少收約為人民幣197,259,000元（相等於約226,848,000港元），兩者相差之估算得益約為人民幣129,406,000元（相等於約148,817,000港元）。

董事會函件

另外，由於深圳置富不能在前訂協議約定的時間完成開發建設，需簽訂延期補充協議，基於此原因，深圳花樣年願意增加本協議之無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）及年利率6%之單利息保證金人民幣50,000,000元（相等於約57,000,000港元）。

基於上述之估算得益約人民幣129,406,000元（相等於約148,817,000港元），本集團董事會考慮及詳細研究，長遠發展對本公司而言，一個整體商場之未來發展前景、潛力及管理比取得分散之小商鋪更有較大效益，如本公司要經營管理百多個分散的小商鋪是十分困難，同時取得補償現金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）、後續過渡期補償金人民幣131,665,000元（相等於約151,415,000港元）及無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）及年利率6%之單利息保證金人民幣50,000,000元（相等於約57,000,000港元）可加強及穩健現金流業務營運，接受新方案亦令本城市更新項目按計劃迅速展開，董事會經慎重考慮後同意接受新的商業物業返還方案。

相關物業返還及貨幣補償

佳多榮及世界公司（寶安）將獲得：

- (i) 將於重新開發現有土地上興建之相關物業之業權，根據萊坊編製之初步估值報告，於二零一六年十月三十一日，相關物業之估計貨幣價值約為人民幣1,304,000,000元（相等於約1,500,000,000港元）。請參閱本通函附錄二-4的估值報告；
- (ii) 補償金現金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）；

董事會函件

相關物業返還及貨幣補償乃經佳多榮及世界公司（寶安）與深圳花樣年按公平原則，基於前訂協議，成功爭取新補償後於二零一七年八月十日商定，當中已計及當前市況及附近地價以及上述初步估值。除會計標準的強制要求外，為節省支出，本公司不會為物業作出定期評估。由於本協議主要以前訂協議為基礎，於拆遷補償協議在二零一六年十一月十日到期前，聘請萊坊作出以上於二零一六年十月三十一日之評估，並作為商談延續前訂協議時之參考基礎。

根據萊坊編製之估值報告，假設相關物業於二零一七年七月三十一日已完工，則彼等於二零一七年七月三十一日之總開發價值估計約為人民幣1,308,000,000元（相等於約1,505,000,000港元）。估值報告請參閱本通函附錄二-1。

過渡期補償金

佳多榮與深圳置富曾於二零一一年簽訂前訂協議，合作發展現有土地。根據本協議，深圳花樣年已承諾承擔深圳置富在前訂協議項下之全部及任何權利與責任。由於深圳置富未能履行前訂協議列明的責任，深圳花樣年同意按前訂協議向佳多榮及世界公司（寶安）補償首筆過渡期補償金現金約人民幣28,600,000元（相等於約32,900,000港元）。

根據本協議，後續過渡期補償金每月約為人民幣1,907,000元（相等於約2,200,000港元），自二零一八年五月十一日起計直至實際完成相關物業之裝修（如需要）、產權登記及交付相關房產證予佳多榮及世界公司（寶安）日期止，按月以現金支付。

董事會函件

付款條款

深圳花樣年須按以下方式支付以下現金款項到佳多榮或世界公司（寶安）之銀行戶口：

- (a) 補償金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）須於簽訂本協議後15日內以現金支付；
- (b) 首筆過渡期補償金約人民幣28,600,000元（相等於約32,900,000港元）須於簽訂本協議後15日內以現金支付（即前訂協議屆滿後截至二零一八年五月十日止18個月之過渡期補償金）；
- (c) 除已由深圳置富按前訂協議支付予佳多榮之無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）外，深圳花樣年須於簽訂本協議後30日內以現金向佳多榮或世界公司（寶安）支付另一筆無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）；
- (d) 深圳花樣年須於簽訂本協議後60日內以現金向佳多榮或世界公司（寶安）支付人民幣50,000,000元（相等於約57,000,000港元）年利率6%之單利息保證金；及
- (e) 後續過渡期補償金每月約人民幣1,907,000元（相等於約2,200,000港元）須於自二零一八年五月十一日起至下述指定時間（下文「重新開發時限」分節所述時限(d)及(e)）及實際完成相關物業之交付、裝修（如需要）並完成產權登記及交付房產證予佳多榮及世界公司（寶安）之日期止，於當月第15日或之前按月以現金支付。

上述 (a)補償金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）及(b)首筆過渡期補償金約人民幣28,600,000元（相等於約32,900,000港元）已於二零一七年八月三十日收取，(c)另一筆無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）已於二零一七年九月十一日收取及(d)人民幣50,000,000元（相等於約57,000,000港元）年利率6%之單利息保證金已於二零一七年十月十三日收取。

董事會函件

保證金、補償金及過渡期補償金之應收、可退還及可沒收

1. 於深圳花樣年完全履行本協議項下的承諾及責任，將重新開發之相關物業之房產證交付佳多榮及世界公司（寶安）後，佳多榮及世界公司（寶安）須按以下方式退還以下保證金：
 - (a) 已由深圳置富支付予佳多榮之前訂協議無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元），佳多榮及世界公司（寶安）在獲得返還相關物業後展開銷售，所得款項扣除政府稅金、費用後足以覆蓋該保證金於14天內退還深圳花樣年。
 - (b) 簽立本協議後，由深圳花樣年支付予佳多榮或世界公司（寶安）之無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）及人民幣50,000,000元（相等於約57,000,000港元）年利率6%之單利息保證金合共人民幣80,000,000元（相等於約92,000,000港元），須在佳多榮及世界公司（寶安）獲得全部相關物業的房產證後展開銷售，所得款項扣除政府稅金、費用後足以覆蓋該保證金連同利息時，於30天內退還深圳花樣年。
2. 倘深圳花樣年未按下述指定時間獲中國政府批准為城市更新項目之實施主體（本公佈下文「重新開發時限」分節所述時限(a)）；或未於下述指定時間前執行若干重新開發時限（本公佈下文「重新開發時限」分節所述時限(b)至(e)），指定時間次日起即按同區域市場租金標準及不低於本協議所指定的議定租金標準，收取後續過渡期補償金。

董事會函件

如深圳花樣年未按下述指定時間完成重新開發（如於本公佈下文「重新開發時限」分節所述時限(a)），且未於10個月內糾正違約，或未按下述指定時間完成重新開發（如於本公佈下文「重新開發時限」分節所述時限(b)至(e)），且未於6個月內糾正違約，佳多榮及世界公司（寶安）有權終止本協議及沒收已由深圳花樣年支付給佳多榮或世界公司（寶安）之無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）、人民幣50,000,000元（相等於約57,000,000港元）年利率6%之單利息保證金、補償金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）及已由深圳置富支付給佳多榮之前訂協議無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元），深圳花樣年應退回現有土地之房產證原件（如適用）及佳多榮及世界公司（寶安）有權選擇不終止本協議，要求深圳花樣年按相關物業同區之市值及不低於本協議所訂立價值以現金支付予佳多榮及世界公司（寶安）。

3. 如因佳多榮及世界公司（寶安）之原因引致本協議終止，支付給佳多榮或世界公司（寶安）之補償金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）於本協議終止時，於90日內無息退回深圳花樣年。另外由深圳花樣年支付予佳多榮或世界公司（寶安）之人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）無息保證金及／或人民幣50,000,000元（相等於約57,000,000港元）年利率為6%之單利息保證金，佳多榮及世界公司（寶安）於本協議終止後6個月內將保證金連同利息退回深圳花樣年。由於前訂協議已於二零一六年十一月十日期限屆滿，協議屆滿後之延長期限內需支付首筆過渡期補償金，最長不得超過18個月，倘於二零一八年五月十一日前，深圳置富履行前訂協議之全部責任，相關之無息保證金人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）按前訂協議條款可退還，否則無需退還。
4. 不論任何原因導致本協議終止，佳多榮及世界公司（寶安）已收取之全部過渡期補償金，不用退還。

董事會函件

重新開發時限

- (a) 於本協議簽署後約90日內，佳多榮及世界公司（寶安）移交現有土地之房產證及相關文件原件作現有土地之權屬轉移後五個月內，深圳花樣年須獲得中國政府確認為城市更新項目實施主體；
- (b) 於佳多榮及世界公司（寶安）向深圳花樣年交付現有土地後四年零六個月內，深圳花樣年須已完成重新開發物業建設，並從中國政府負責部門取得相關工程竣工驗收通過證明文件；
- (c) 於佳多榮及世界公司（寶安）向深圳花樣年交付現有土地後四年零六個月內，深圳花樣年須向佳多榮或世界公司（寶安）交付重新開發建築面積11,000平方米之住宅物業，及不少於390個停車位和建築面積不少於8,000平方米之重新開發物業可用作私家車、貨車、貨櫃車位用途；
- (d) 於佳多榮及世界公司（寶安）向深圳花樣年交付現有土地後五年零三個月內，深圳花樣年須將佳多榮或世界公司（寶安）登記為重新開發建築面積11,000平方米之住宅物業之擁有人，並交付房產證予佳多榮或世界公司（寶安）；
- (e) 於佳多榮及世界公司（寶安）向深圳花樣年移交現有土地後六年零三個月內，深圳花樣年須完成裝修、領取及將房產證及重新開發建築面積35,000平方米之商用物業交付佳多榮或世界公司（寶安）。

如履行上述事項之實際時間與以上所述之重新開發時限有所不同，本公司將會發出個別公佈，以更新上述之重新開發時限。

董事會函件

先決條件

有關安排須待本協議及其項下擬進行之交易獲股東於股東特別大會上批准以及有關重新開發方案獲得中國深圳市坪山區城市更新局批准後，方可作實。

擔保

花樣年集團（中國）（深圳花樣年及深圳置富之同系附屬公司）已同意成為擔保方，承擔連帶保證深圳花樣年及深圳置富履行本協議項下的責任，保證期限直至深圳花樣年及深圳置富完成履行本協議項下責任的期限屆滿（預期為二零二四年三月二十九日）與本協議及安排終結之日起兩年，預計擔保期限約至二零二六年三月二十九日。

終止本協議

倘深圳花樣年或佳多榮及世界公司（寶安）任何一方未履行或遵守本協議所載條款，則守約方可視乎違約性質終止本協議、留置或退還有關保證金或按本協議規定執行違約賠償（視情況而定）。

3. 訂立安排之理由

本集團於深圳現有土地之營運設施已設立逾20年。緊跟現代化社會發展步伐，購置新型先進機器可提升生產效能、增加產量並減少人力及生產廠房所佔用之面積。另外，精簡架構可幫助縮減管理成本、提升利潤率，改善盈利。

董事會認為，城市更新項目為本集團帶來寶貴機會，有利業務營運之現代化發展，所收現金其中一部分將撥付作現有土地之生產廠房搬遷及合併到本集團位於中山的生產廠之費用，預期該計劃將降低本集團之生產成本，合併後精簡架構提升競爭能力。本集團預期，鑑於本集團之中山生產廠房與深圳廠房為生產同類型產品之廠房，本集團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，本集團並無意向終止、縮減及出售現有業務。

董事會函件

城市更新項目亦將標誌著本集團對當地城市更新所作出之貢獻，且預期可提升本集團之形象。相關物業返還及補償金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）大幅高於以下現有土地及現有土地上現有物業之初步估值。除為本集團提供資金撥付到將搬遷其製造設施到中山之費用外，本協議亦通過於城市更新項目完成後保留相關物業於現有土地，使本集團有機會保持其於深圳之營商地位。待相關物業之業權轉讓予佳多榮及世界公司（寶安）後，本公司擬根據中國當時的市況及政策將物業轉售予第三方或作為長期投資將物業出租。

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。

4. 安排之財務影響

於二零一六年十二月三十一日，現有土地及其上現有物業之賬面淨值約為18,000,000港元。根據萊坊編製之初步估值報告，於二零一六年十月三十一日，現有土地及其上現有物業之估值為人民幣286,000,000元（相等於約329,000,000港元）。請參閱本通函附錄二-3的估值報告。

現有土地現為世界公司（寶安）之廠址，為本集團內部生產工廠，負責製造家用產品。現有土地並非產生收入之資產，因此，並無源自現有土地之可識別收入來源。

由於重新開發後之物業約六至七年後才接收，本集團要視乎接收相關物業時的市場狀況，才能制訂具體之出售或自持策略，初步計劃為首先出售重建後之住宅物業，商用物業則持有作收租用途。

董事會函件

根據萊坊編製之估值報告，現有土地及其上現有物業於二零一七年七月三十一日之市場價值估計為人民幣183,000,000元（相等於約210,000,000港元）以及重新開發住宅物業11,000平方米及重新開發商用物業35,000平方米（假設於二零一七年七月三十一日已完工）之總開發價值估計分別約為人民幣439,000,000元（相等於約504,900,000港元）及人民幣869,000,000元（相等於約999,350,000港元），合共為人民幣1,308,000,000元（相等於約1,504,250,000港元）。估值報告請參閱本通函附錄二-1，另外，建築面積約15,000平方米之重新開發物業的不少於390個停車位及建築面積不少於8,000平方米可用作約209個私家車、貨車及貨櫃車位用途之重新開發物業，中國政府現行政策不會辦理停車位權屬登記，但本協議訂明，發展商深圳花樣年保證佳多榮及世界公司（寶安）對此等未能登記房產證之物業，均獲得其擁有權及使用權。

根據萊坊編製之估值報告，有關現有土地及其上現有物業之估值於二零一六年十月三十一日及二零一七年七月三十一日分別為人民幣286,000,000元（相等於約329,000,000港元）及人民幣183,000,000元（相等於約210,000,000港元），相差人民幣103,000,000元（相等於約118,450,000港元），這是由於當萊坊於二零一六年十月三十一日評估全部物業時，假設全部物業均擁有房產證，在獲得中國法律意見為其中部份工業建築物之總建築面積約28,515.02平方米為無登記房產證物業後，該部份物業於估值報告中被評為沒有商業價值，因而產生差異。

現有土地最初由佳多榮於一九九一及一九九二年購入及設立廠房至今已超逾25年，當時之法例是申報設計建築等之建築物可登記申領房產證，而建築面積為50,948.47平方米的樓宇獲分類為該類物業。簡陋、鋼結構之物業，是容許搭建及使用，只是不會批出房產證。上述建築面積約28,515.02平方米之物業屬此類物業，但本公司有其擁有權及使用權，本協議訂明本公司只須向深圳花樣年提供現有土地及現狀建築，而有房產證物業建築面積50,948.47平方米及無房產證物業建築面積28,515.02平方米之物業狀況已於本協議內指明，深圳花樣年確認接受，並不影響本協議之執行。

董事會函件

萊坊編製本通函附錄二-2之估值報告為提供給中國律師參考編寫法律意見及香港核數師參考編寫現金流報告所需之用。

盈利

為符合上市規則第14.66(5)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。假設本集團於完成安排後緊隨出售相關物業，則估計本集團將錄得除稅前收益約1,445,000,000港元。該收益之估計乃基於萊坊編製之估值報告，於二零一七年七月三十一日之相關物業估值。將獲得之相關物業約為人民幣1,308,000,000元（相等於約1,505,000,000港元）及貨幣補償人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元），合共約人民幣1,343,000,000元（相等於約1,545,000,000港元）之金額，減(i)現有土地及現有物業於二零一六年十二月三十一日之賬面淨值約18,000,000港元；(ii)估計相關搬遷及拆遷成本約35,000,000港元；及(iii)估計專業費用及開支約47,000,000港元。本集團將錄得之實際收益將取決於(i)現有土地及現有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成本；(iii)本集團就出售或出租相關物業將產生之實際成本及開支；及(iv)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。

資產及負債

為符合上市規則第14.66(5)條的要求，按以上之估計稅前收益約1,445,000,000港元計算，估計本集團之總資產將增加約1,445,000,000港元。

5. 所得款項用途

假設本集團於緊隨完成安排後出售相關物業，估計安排所得款項稅前淨額約為人民幣1,473,265,000元（相等於約1,694,315,000港元）。根據萊坊就於二零一七年七月三十一日所作估值編製之估值報告，將獲得約為人民幣1,308,000,000元（相等於約1,505,000,000港元）之相關物業、補償金人民幣35,000,000元（相等於約40,000,000港元）、首筆過渡期補償金約人民幣28,600,000元（相等於約32,900,000港元）及後續過渡期補償金約人民幣131,665,000元（相等於約151,415,000港元）合共之金額人民幣1,503,265,000元（相等於約1,729,315,000港元）減預計售賣相關物業之佣金及法律及專業費用約為人民幣30,000,000元（相等於約35,000,000港元）。該等所得款項可用於(i)撥付拆遷費用；(ii)法律及專業費用；(iii)工人遣散費；(iv)購買現代化機械；(v)償還銀行貸款從而縮減有關利息支出；(vi)作一般營運資金；或(vii)適當之未來投資。

由於所得款項淨額須將全部相關物業售出（僅於約六至七年時間內方會發生）後方可變現；截至本通函之最後實際可行日期，本公司尚未識別任何投資機會，因此，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。

如本公司實際出售全部相關物業並有實質計劃如何分配所得款項之用途，將作出進一步公佈更新所得款項之明細用途。

6. 訂約方之資料

本集團主要從事PVC及棉布製家用產品、PVC管材及管件之設計、製造及銷售，經營環保循環再造及再生資源相關業務以及物業投資。

佳多榮主要從事持有物業業務。

世界公司（寶安）主要從事製造家用產品業務。

深圳花樣年主要從事物業開發業務。

深圳置富主要從事物業開發及投資。

花樣年集團（中國）主要從事投資控股及物業開發。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳花樣年、深圳置富及花樣年集團（中國）以及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士且與之概無關連之第三方。

7. 上市規則之影響

由於根據上市規則第14.07條計算，本協議之出售事項適用百分比率超過75%及本協議之收購事項適用百分比率超過100%，故出售事項及收購事項分別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50.45%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。

董事會函件

8. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准本協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第74至75頁。

隨函附奉代表委任表格以供於股東特別大會上使用，無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥及交回該表格，惟須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記處。閣下於填妥及交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

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。

9. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，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。

10. 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。

11. 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
主席
李達興
謹啟

二零一七年十月二十五日

1. 財務概要

本集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六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二零一四年（第25至93頁）、二零一五年（第25至97頁）、二零一六年（第29至105頁）十二月三十一日止年度之年報及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告（第3至24頁）。

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二零一四年、二零一五年及二零一六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

於二零一七年九月三十日（即於本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本公司擁有其他未償還借貸或借貸性質之債項（包括銀行透支及承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔）327,303,000港元（其中319,612,000港元以本公司若干投資物業、租賃土地及樓宇、預付租賃款項及銀行存款作抵押）。

於二零一七年九月三十日，本公司已抵押總賬面值淨額為269,597,000港元之若干投資物業、租賃土地及樓宇、預付租賃款項及銀行存款，以作為本集團獲授銀行融資之抵押品。

於二零一七年九月三十日營業時間結束時，除本通函所披露以及集團內部公司間負債及一般應付賬款外，本集團並無任何按揭、抵押、債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌應付款、或任何擔保或其他未償還或有負債。

董事並不知悉本集團之債項狀況及或有負債自最後實際可行日期以來有任何重大不利變動。

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

本集團於截至二零一七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386,475,000港元，較去年同期之411,918,000港元減少6.2%或25,443,000港元。

本集團之毛利為55,671,000港元，較去年同期之68,454,000港元減少18.7%或12,783,000港元。毛利率為14.4%，較去年同期之16.6%下降2.2%。

期內虧損為49,391,000港元，而去年同期虧損則為13,942,000港元。

每股基本虧損為6.52港仙，而去年同期每股基本虧損為1.87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。於二零一七年六月三十日，本集團擁有銀行結餘及現金以及抵押銀行存款約70,705,000港元（二零一六年十二月三十一日：96,380,000港元）及擁有計息銀行借貸約330,116,000港元（二零一六年十二月三十一日：325,287,000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。本集團於二零一七年六月三十日之可用銀行融資總額為646,097,000港元；其中為數330,116,000港元之銀行融資已獲動用（使用率為51.1%）。

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。

於二零一七年六月三十日，本集團擁有流動資產約602,928,000港元（二零一六年十二月三十一日：562,616,000港元）。本集團於二零一七年六月三十日之流動比率為約0.97，而二零一六年十二月三十一日則為約0.96。本集團於二零一七年六月三十日之總股東資金減少2.7%至714,776,000港元（二零一六年十二月三十一日：734,954,000港元）。本集團於二零一七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0.93（二零一六年十二月三十一日：0.86）。

6. 資產抵押

於二零一七年六月三十日，總賬面淨值為278,152,000港元（二零一六年十二月三十一日：249,289,000港元）之若干租賃土地及樓宇、投資物業、預付租賃款項、一筆人壽保險保單之按金及預付款以及銀行存款被抵押予多間銀行，以便本集團獲授一般銀行融資。

7. 員工及僱用

於二零一七年六月三十日，本集團僱用合共約1,288名員工（二零一六年六月三十日：1,542名），包括1,225名位於中國工廠之員工。於期內產生之員工薪酬總額為41,830,000港元（二零一六年六月三十日：53,824,000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製之內部培訓課程。

8. 業務回顧

回顧期間的家用產品業務營業額比去年同期下降23.2%，錄得虧損13,169,000港元，主要由於本公司按董事會計劃將現有土地上之生產家用產品之廠房結束，在此搬遷期間，考慮到工人流失及位於中山之廠房需時擴建生產廠房、加設機器、聘請及培訓新工人，故未能立即提升足夠產能完全承擔位於深圳市的世界公司（寶安）生產廠房之全部生產責任，因此在接受客人訂單時應首先預計當時實際產能，減少訂單數量，避免引致無法依期付運貨物，損壞過往良好商譽，營業額因此相應下降。當廠房擴建、新機器安裝、新入職工人完成培訓加入生產後，營業額預計將會漸漸提升。

PVC管材及管件業務繼續穩定，回顧期間的本業務盈利13,209,000港元。

回顧期間的環保廚餘回收再生飼料業務持續增長，營業額比去年同期些微上升，但仍然未符合預期，在非流動資產減值虧損撥備前之業務虧損為11,806,000港元。管理層進行了廚餘回收業務的非流動資產的減值測試，本期確認的非流動資產減值虧損撥備為18,643,000港元。

在物業投資方面，於回顧期間集團投資物業之公平值變動錄得收益為2,270,000港元。

9. 展望

由於本集團與發展商原來所簽署為期5年零3個月的關於深圳坪山廠房之城市更新項目協議書期限已滿，本集團於二零一七年八月十六日與發展商簽訂新的補充協議，新補充協議除包括原協議所訂之返還物業外，本集團成功爭取了現金補償人民幣3,500萬元及每月可收取過渡期補償金約人民幣190萬元的固定收入，直至收取返還物業及取得房產証（所需時間約為6-7年）。

家用位於深圳坪山之生產業務將會搬遷到本集團位於中山的廠房，從而精簡管理架構，縮減生產成本開支，同時並會增購新型先進機器，提升生產效能，減少人力資源，提升邊際利潤。

PVC管材及管件將繼續按既訂策略發展業務，為本集團爭取盈利。

環保資源循環再生業務隨著政府預計都市固體廢物收費政策將於二零一九年落實，此政策有利本業務發展，祈望可為本集團帶來良好商機。

總括而言，本集團之未來發展前景秀麗。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就其於二零一七年七月三十一日對本集團所持該物業之估值編製之估值報告全文，以載入本文件。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

位於中華人民共和國廣東省深圳市坪山新區坪山街道東縱路403號之一幅土地（編號G11207-1）以及其上所建樓宇及構築物（「該物業」）之估值

本行遵照閣下的指示，就世界（集團）有限公司（「貴公司」）、其附屬公司、其聯營公司及其合營公司（下文統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的該物業市值進行估值，本行證實曾視察該物業，作出有關查詢，並取得本行認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述本行對該物業於二零一七年七月三十一日在其現況下的市值的意見。

估值基準

本行的估值乃對物業市值的意見，所謂市值，就本行所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買賣雙方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的資產或負債的估計交易金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權或特別價值的任何元素，令估計價格上漲或下降。物業市值的估計不會計及買賣成本，亦不會撇減任何有關稅項。

估值方法

本行已參考市場上可獲得的市場可資比較出售憑證採納直接比較法。

業權文件及產權負擔

本行曾獲提供有關該物業業權的文件摘要。然而，本行並無查閱文件正本以確定未載於交予本行的副本的任何修訂。本行依賴 貴集團及其中國法律顧問盈科律師事務所就該物業的業權提供的資料。

本行在報告中並無考慮任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設該物業概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

資料來源

本行在頗大程度上依賴由 貴集團所提供的資料及 貴集團中國法律顧問所提供的法律意見。本行並無理由懷疑 貴集團提供予本行的資料的真實及準確性，而該等資料對估值的影響重大。本行已接納 貴集團提供予本行有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇完工日期、佔用詳情、合營協議／合約以及地盤及建築面積的意見。載於隨附估值報告內的呎吋、量度及面積乃根據提供予本行的資料作出，因此僅為約數。本行並無進行詳細實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積，並假設交予本行的文件所載的面積乃為正確。本行亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

本行曾視察該物業的外貌，並在可能情況下視察其內部，視察乃由關穎朗（社會科學學士，於中華人民共和國物業估值方面擁有約兩年經驗）於二零一七年七月進行。然而，本行並無進行實地調查，以釐定土地狀況及設施等的合適程度。本行的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，本行並無進行結構性測量，惟在進行視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，本行無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。本行亦無對任何設施進行測試。

識別將予估值的物業

本行已採取合理謹慎態度及技巧（但對 閣下將並無絕對義務）以確保本行所視察及本行的估值報告所載的該物業，為 閣下指示中的該物業地址所指的該物業。倘就該物業地址或估值範圍產生歧義， 閣下應於指示中或緊隨接獲本行的報告後提示本行注意。

環境事宜

本行並不是環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，本行於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向本行提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規章

本行假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知（惟另有說明者除外）。本行進一步假設已取得使用作為本報告基礎之該物業之一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權（惟另有說明者除外）。

備註

本行於編製估值報告過程中，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引相關條文以及香港測量師學會刊發的「香港測量師學會物業估值標準（二零一二年版本）」所載的規定。

貨幣

本行的估值中所載的所有金額均為人民幣。

隨函附奉本行的估值報告。

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
萊坊測計師行有限公司
執行董事
中國估價部主管
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

謹啟

二零一七年十月二十五日

備註：梁偉明*MFin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)*為合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值方面擁有約23年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有21年經驗。

估值報告

持有作自用之物業

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年 七月三十一日 現況下的市值 |
|--|---|----------------|---|
| 位於中國廣東省深圳市坪山新區坪山街道東縱路403號之一幅土地（編號G11207-1）以及其上所建樓宇及構築物 | 該物業包括建於第G11207-1號土地之一個工業綜合中心，該幅土地由總地盤面積約69,080.30平方米之七幅相鄰工業用地組成。 該物業包括七棟樓宇，包括工廠、倉庫、車間、發電機房及宿舍，概約總建築面積為79,463.49平方米。該物業乃於一九九三年落成。 | 該物業現時自用作工業綜合體。 | 人民幣183,000,000元 (人民幣壹億捌仟叁百萬元正) (請參閱附註(3)) |
| | 該物業之土地使用權年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業及配套設施用途。 | | |

附註：

1. 根據深圳市人民政府所頒發日期均為一九九六年二月一日的兩份不動產權證書深房地字第1003340號及1004592號，宗地號G11207-1(6)及G11207-1(7)、總地盤面積40,128.20平方米的土地之土地使用權已授予佳多榮有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業用途。

2. 根據均由深圳市不動產登記中心頒發的五份不動產權證書，總地盤面積28,952.10平方米的五幅土地的土地使用權已授予世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，且其上所建總建築面積為50,948.47平方米的若干樓宇的房屋所有權歸屬於世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業及倉庫用途。不動產權證書的詳情載列如下：

| 宗地號 | 地盤面積 (平方米) | 樓宇名稱 | 建築面積 (平方米) | 樓宇用途 | 不動產權 證書編號 | 頒發日期 |
|--------------|---------------|---------|---------------|------|----------------------|------------------|
| G11207-0165 | 899.70 | 第5棟倉庫 | 1,181.60 | 工業 | 深房地字 第6000532536號 | 二零一二年 八月八日 |
| G11207-1 (1) | 3,967.50 | 第4棟發電廠 | 1,032.12 | 工業 | 深房地字 第6000548625號 | 二零一二年 十一月二十七日 |
| G11207-1 (2) | 6,552.20 | 第3棟化學車間 | 5,957.60 | 工業 | 深房地字 第6000532547號 | 二零一二年 八月八日 |
| G11207-1 (4) | 11,409.70 | 第2棟工廠 | 24,845.10 | 工業 | 深房地字 第6000527825號 | 二零一二年 七月四日 |
| G11207-1 (5) | 6,123.00 | 第1棟宿舍 | 17,932.05 | 工業配套 | 深房地字 第6000527795號 | 二零一二年 七月四日 |

3. 概約總建築面積為28,515.02平方米的該物業樓宇部分並未申請用地規劃及建設工程規劃許可。於完成登記以合法取得該等建築物的不動產權證書前，佳多榮有限公司僅可使用該物業的有關部分，惟尚未確立物權。因此，本行於估值過程中認為該等建築物並無商業價值。

4. 根據佳多榮有限公司（「甲方1」）及世界塑膠餐墊（寶安）有限公司（「甲方2」）、深圳市花樣年房地產開發有限公司（「乙方」）、深圳置富房地產開發有限公司（「丙方」）及花樣年集團（中國）有限公司（「丁方」）所訂立日期為二零一一年二月十四日之合作開發框架協議、日期為二零一一年八月十一日之臨時拆遷補償協議及日期為二零一七年八月十六日之補充協議，宗地號G11207-1的土地包括地盤面積約69,080.30平方米的七幅相鄰土地（如附註(1)及(2)所述）。上述協議所規定的主要條件概述如下：

- (i) 甲方1及甲方2將提供第G11207-1號土地及其上所建樓宇予乙方，以換取上述協議所述補償。
- (ii) 位於該物業第03號地段、建築面積為11,000平方米之高級住宅部分（「住宅部分」）將補償予甲方2。

- (iii) 新設計的高級優質零售部分；包括位於該物業第04號地段、建築面積為35,000平方米之樓宇地庫1至3層（「零售部分」），將補償予甲方1。
- (iv) 不少於390個停車位（「停車位部分」）將補償予甲方1及甲方2，其中零售部分之不少於280個停車位將補償予甲方1，及住宅部分之不少於110個停車位將補償予甲方2。乙方同意，前述停車位之所有權由甲方1及甲方2持有，及乙方有義務協助甲方1及甲方2登記前述停車位之業權並將業權轉讓予甲方1及甲方2，惟須政策、法律及法規容許。
5. 根據附註(4)所述合作開發框架協議、臨時拆遷補償協議及補充協議，擬建發展項目零售部分及住宅部分（假設於估值日期已經完工）的總開發價值估計如下：

| | 建議總建築面積 (平方米) | 總開發價值 (人民幣) |
|------|------------------|--------------------|
| 住宅部分 | 11,000.00 | 439,000,000 |
| 零售部分 | | |
| 地庫1層 | 6,200.00 | 47,000,000 |
| 1層 | 9,400.00 | 426,000,000 |
| 2層 | 9,700.00 | 241,000,000 |
| 3層 | 9,700.00 | 155,000,000 |
| 總計 | <u>35,000.00</u> | <u>869,000,000</u> |

總開發價值乃界定為物業所有可售單位的總市值，當中假設物業已於估值日期全部完成，而並無計及任何未支付／所產生的建造成本或開發成本。於釐定有關部分的總開發價值時，本行已根據獲提供的建築規劃及最近期開發計劃，假設有關於估值日期已完成，並假設其可即時交吉。據 貴集團告知，停車位部分無法從相關政府部門獲得業權文件，因此，本行於估值過程中認為該部分並無商業價值。

6. 本行已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，(其中包括)包括以下內容：
- (i) 佳多榮有限公司合法享有宗地號G11207-1(6)以及G11207-1(7)地塊上用地面積共計40,128.20平方米土地使用權。
 - (ii) 佳多榮有限公司享有附註(6)(i)的土地使用權尚未被查封、抵押，佳多榮有限公司有權處分，包括但不限於抵押、對外轉讓。
 - (iii) 佳多榮有限公司於附註(6)(i)所述的土地之地上建築物並未辦理產權登記手續，該建築物對應之物權並未設立，在該無產權證建築之物權未設立的情況下，佳多榮有限公司沒有對外轉讓、抵押該建築物的權利基礎。
 - (iv) 世界塑膠餐墊(寶安)有限公司合法享有宗地號G11207-0165以及G11207-1(1)、(2)、(4)、(5)地塊上用地面積28,952.10平方米、建築面積50,948.47平方米物業的所有權。
 - (v) 附註(6)(iv)所述的物業部分已辦理抵押登記。
 - (vi) 世界塑膠餐墊(寶安)有限公司按照法律意見書所述之《借款合同》約定清償相應的債務之後，銀行配合辦理解除抵押權登記手續，世界公司持有物業的他項權限制解除後，世界公司享有附註(6)(iv)所述物業部分的完全的所有權權能，有權對外處分，包括對外轉讓。
 - (vii) 本項目城市更新專項規劃已經政府主管部門審批通過，目前已進入實施主體申報確認階段。

本行參考編號：CV/CL/GL/JK/kl/12684(10)b

敬啟者：

位於中華人民共和國廣東省深圳市坪山新區坪山街道東縱路403號之一幅土地（編號G11207-1）以及其上所建樓宇及構築物（「該物業」）之估值

本行遵照閣下的指示，就世界（集團）有限公司（下文稱為「貴公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的該物業市值進行估值，本行證實曾視察該物業，作出有關查詢，並取得本行認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述本行對該物業於二零一七年七月三十一日在其現況下可即時交吉的市值的意見，以作內部參考之目的。

估值基準

本行的估值乃對物業市值的意見，所謂市值，就本行所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買賣雙方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的資產或負債的估計交易金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權或特別價值的任何元素，令估計價格上漲或下降。物業市值的估計不會計及買賣成本，亦不會撇減任何有關稅項。

估值方法

本行已參考市場上可獲得的市場可資比較出售憑證採納直接比較法。

業權文件及產權負擔

本行曾獲提供有關該物業業權的文件摘要。然而，本行並無查閱文件正本以確定未載於交予本行的副本的任何修訂。本行依賴 貴公司所提供的資料。本行並無理由懷疑 貴公司向本行提供之對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。

本行在報告中並無考慮任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設該物業概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

資料來源

本行已接納 貴公司提供予本行有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、所有權、物業權益鑑別、樓齡、佔用詳情以及該物業的地盤及建築面積及其他相關事宜的意見。載於估值報告內的呎吋、量度及面積乃根據提供予本行的文件所載資料作出，因此僅為約數。本行並無進行實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積的準確性，並假設交予本行的文件所載的地盤及建築面積乃為正確。本行亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

本行曾視察該物業的外貌，並在可能情況下視察其內部，視察乃由關穎朗於二零一七年七月進行。然而，本行並無進行實地調查，以釐定土地狀況及設施等的合適程度。本行的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，本行並無進行結構性測量，惟在進行視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，本行無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。本行亦無對任何設施進行測試。

識別將予估值的物業

本行已採取合理謹慎態度及技巧（但對閣下將並無絕對義務）以確保本行所視察及本行的估值報告所載的該物業，為閣下指示中的該物業地址所指的該物業。倘就該物業地址或估值範圍產生歧義，閣下應於指示中或緊隨接獲本行的報告後提示本行注意。

環境事宜

本行並不是環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，本行於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向本行提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規章

本行假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知（惟另有說明者除外）。本行進一步假設已取得使用作為本報告基礎之該物業之一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權（惟另有說明者除外）。

備註

於本行的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對物業的價值造成影響。

未經本行事先書面批准所示形式及內容，本函件及估值證書全部或任何部分內容或對其作出任何提述均不得載入任何刊發文件、通函或陳述或以紙質或電子形式（包括於任何網站）以任何方式刊發。

根據本行之標準慣例，本行須聲明，本報告僅供列明之收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

如英文版本與中文版本有出入或模糊，以英文版本為準。

貨幣

本行的估值中所載的所有金額均為人民幣。

隨函附奉本行的估值報告。

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
萊坊測計師行有限公司
副董事
中國估價部
劉兆光
MRICS
RICS註冊估價師

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
中國估價部主管
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
RICS註冊估價師

謹啟

二零一七年八月二十一日

附件

JK/kl

估值報告

於二零一七年

七月三十一日

現況下的市值

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 |
|--|---|-----------------|---|
| 位於中國廣東省深圳市坪山新區坪山街道東縱路403號之一幅土地（編號G11207-1）以及其上所建樓宇及構築物 | 該物業包括建於第G11207-1號土地之一個工業綜合中心，該幅土地由總地盤面積約69,080.30平方米之七幅相鄰工業用地組成。 該物業包括七棟樓宇，包括工廠、倉庫、車間、發電機房及宿舍，總建築面積為79,463.49平方米。該物業乃於一九九三年落成。 | 該物業現時自用作工業綜合中心。 | 人民幣183,000,000元 (人民幣壹億捌仟叁百萬元正) (請參閱附註(5)) |
| | 該物業之土地使用權年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業及配套設施用途。 | | |

附註：

1. 根據深圳市人民政府所頒發日期均為一九九六年二月一日的兩份不動產權證書深房地字第1003340號及1004592號，宗地號G11207-1(6)及G11207-1(7)、總地盤面積40,128.20平方米的土地之土地使用權已授予佳多榮有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業用途。

2. 根據均由深圳市不動產登記中心頒發的五份不動產權證書，總地盤面積28,952.10平方米的五幅土地的土地使用權已授予世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，且其上所建若干樓宇的房屋所有權歸屬於世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業及倉庫用途。不動產權證書的詳情載列如下：

| 宗地號 | 地盤面積 (平方米) | 樓宇名稱 | 建築面積 (平方米) | 樓宇用途 | 不動產權證書編號 | 頒發日期 |
|--------------|---------------|---------|---------------|------|----------------------|------------------|
| G11207-0165 | 899.70 | 第5棟倉庫 | 1,181.60 | 工業 | 深房地字 第6000532536號 | 二零一二年 八月八日 |
| G11207-1 (1) | 3,967.50 | 第4棟發電廠 | 1,032.12 | 工業 | 深房地字 第6000548625號 | 二零一二年 十一月二十七日 |
| G11207-1 (2) | 6,552.20 | 第3棟化學車間 | 5,957.60 | 工業 | 深房地字 第6000532547號 | 二零一二年 八月八日 |
| G11207-1 (4) | 11,409.70 | 第2棟工廠 | 24,845.10 | 工業 | 深房地字 第6000527825號 | 二零一二年 七月四日 |
| G11207-1 (5) | 6,123.00 | 第1棟宿舍 | 17,932.05 | 工業配套 | 深房地字 第6000527795號 | 二零一二年 七月四日 |

3. 根據佳多榮有限公司（「甲方」）及深圳置富房地產開發有限公司（「乙方」）所訂立日期為二零一一年二月十四日之合作開發框架協議，宗地號G11207-1的土地包括地盤面積約69,080.30平方米的七幅相鄰土地（如附註(1)及(2)所述）。上述協議所規定的主要條件概述如下：

- (i) 甲方同意乙方代表乙方申請城市更新項目（「該項目」），及就雙方協定之物業賠償甲方或甲方委任的任何人士。乙方將向有關政府部門結清該項目開發所有必要資本。
- (ii) 乙方同意甲方或甲方委任的任何人士有權優先獲得該項目第一階段已完工物業的一部分作為賠償，且雙方協定乙方將向甲方賠償之該物業的標準如下：(1)總建築面積約35,000平方米之新設計、一流及甲級零售物業（「零售部分」），及總建築面積約11,000平方米的優質住宅物業（「住宅部分」）以及根據第一階段總獲賠償面積（「零售部分及住宅部分」）與總建築面積比率設立之停車位，惟不少於390個停車位（「停車位部分」）；(2)所有獲賠償物業應滿足甲方的實際用途及需求，零售部分不得超過地面以上三層，而該項目第一階段的地下零售單位將納入零售部分作為賠償。

4. 根據附註(3)所提述之合作開發框架協議，該項目零售部分及住宅部分的總開發價值（假設其於估值日期已完工）乃分別估計為約人民幣869,000,000元及人民幣439,000,000元。總開發價值乃界定為物業所有可售單位的總市值，當中假設物業已於估值日期全部完成，而並無計及任何未支付／所產生的建造成本或開發成本。於釐定有關部分的總開發價值時，本行已根據獲提供的建築規劃及最近期開發計劃，假設有關部分於估值日期已完成，並假設其可即時交吉。誠如獲告知，停車位部分於完工後不會取得業權文件，因此，本行估值時視該部分為無商業價值。
5. 根據甲方、世界塑膠餐墊（寶安）有限公司、深圳市花樣年房地產開發有限公司、乙方及花樣年集團（中國）有限公司於二零一七年八月十六日訂立，有關深圳坪山新區世界工廠區城市更新項目合作開發框架協議及拆遷補償協議之補充協議，該物業總建築面積28,515.02平方米的部分尚未取得相關產權證書。因此，本行於估值過程中認為該部分並無商業價值。
6. 此外，本行基於以下假設編製估值：
 - (i) 所有物業均具有恰當的法定業權；
 - (ii) 所有地價、公共水電服務費及搬遷成本均已悉數結清；
 - (iii) 該物業之設計及建造乃符合地方規劃法規且已獲有關政府部門批准；及
 - (iv) 該物業可自由向當地或海外買方出售。

本行參考編號：CV/CL/GL/JK/12684(7)

敬啟者：

位於中華人民共和國廣東省深圳市坪山新區坪山街道東縱路403號之工業綜合中心之估值

本行遵照閣下的指示，就世界（集團）有限公司（下文稱為「貴公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的該物業市值進行估值，本行證實曾視察該物業，作出有關查詢，並取得本行認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述本行對該物業於二零一六年十月三十一日在其現況下可即時交吉的市值的意見，以作內部參考之目的。

估值基準

本行的估值乃對物業市值的意見，所謂市值，就本行所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買賣雙方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的資產或負債的估計交易金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權或特別價值的任何元素，令估計價格上漲或下降。物業市值的估計不會計及買賣成本，亦不會撇減任何有關稅項。

估值方法

本行已參考市場上可獲得的比較出售憑證以直接比較法評估物業價值。

業權文件及產權負擔

本行曾獲提供有關該物業業權的文件摘要。然而，本行並無查閱文件正本以確定未載於交予本行的副本的任何修訂。本行依賴 貴公司所提供的資料。本行並無理由懷疑 貴公司向本行提供之對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。

本行在報告中並無考慮物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設該物業概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

資料來源

本行已接納 貴公司提供予本行有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、所有權、物業權益鑑別、樓齡、佔用詳情以及該物業的地盤及建築面積及其他相關事宜的意見。載於估值報告內的呎吋、量度及面積乃根據提供予本行的文件所載資料作出，因此僅為約數。本行並無進行實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積的準確性，並假設交予本行的文件所載的地盤及建築面積乃為正確。本行亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

本行曾視察該物業，視察工作乃由關穎朗於二零一六年十一月進行。然而，本行並無進行實地調查，以就任何日後開發活動釐定土地狀況及設施等的合適程度。本行的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，本行並無進行結構性測量，亦無發現任何嚴重損壞。然而，本行無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。本行亦無對任何設施進行測試。

識別將予估值的物業

本行已採取合理謹慎態度及技巧（但對閣下將並無絕對義務）以確保本行所視察及本行的估值報告所載的該物業，為閣下指示中的該物業地址所指的該物業。倘就該物業地址或估值範圍產生歧義，閣下應於指示中或緊隨接獲本行的報告後提示本行注意。

環境事宜

本行並不是環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，本行於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向本行提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規章

本行假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知（惟另有說明者除外）。本行進一步假設已取得使用作為本報告基礎之該物業之一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權（惟另有說明者除外）。

貨幣

除非另有指明，本行的估值中所載的所有貨幣金額均為人民幣。

備註

於本行的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對物業的價值造成影響。

本報告乃客戶就所述的特定目的使用的機密文件，可向就此目的協助客戶的其他專業顧問披露，惟客戶不得將報告披露予任何其他人士。

未經本行事先書面批准所示形式及內容，本函件及估值證書全部或任何部分內容或對其作出任何提述均不得載入任何刊發文件、通函或陳述或以紙質或電子形式（包括於任何網站）以任何方式刊發。

根據本行之標準慣例，本行須聲明，本報告僅供列明之收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

隨函附奉本行的估值證書。

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
萊坊測計師行有限公司
副董事
中國估價部
劉兆光
MRICS
RICS註冊估價師

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
中國估價部主管
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
RICS註冊估價師

謹啟

二零一七年七月二十四日

附件

GL/kl

估值證書

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一六年 十月三十一日 現況下的市值 |
|------------------------------------|---|-----------------|-------------------------------------|
| 位於中國廣東省深圳市坪山新區坪山街道東縱路403號之一個工業綜合中心 | <p>該物業包括建於一幅土地上之一個工業綜合中心，地盤面積約為69,080.30平方米。</p> <p>該物業包括七棟樓宇，包括工廠、倉庫、車間、發電機房及宿舍，總建築面積為79,463.49平方米。該物業乃於一九九三年落成。</p> <p>該物業之土地使用權年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業及配套設施用途。</p> | 該物業現時自用作工業綜合中心。 | 人民幣285,700,000元 (人民幣貳億捌仟伍佰柒拾萬元正) |

附註：

1. 根據深圳市人民政府所頒發日期均為一九九六年二月一日的兩份不動產權證書深房地字第1003340號及1004592號，宗地號G11207-1(6)及G11207-1(7)、總地盤面積40,128.20平方米的土地之土地使用權已授予佳多榮有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業用途。

2. 根據均由深圳市不動產登記中心頒發的五份不動產權證書，總地盤面積28,952.10平方米的五幅土地的土地使用權已授予世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，且其上所建若干樓宇的房屋所有權歸屬於世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業及倉庫用途。不動產權證書的詳情載列如下：

| 宗地號 | 地盤面積 (平方米) | 樓宇名稱 | 建築面積 (平方米) | 樓宇用途 | 不動產權證書編號 | 頒發日期 |
|--------------|---------------|---------|---------------|------|------------------|--------------|
| G11207-0165 | 899.70 | 第5棟倉庫 | 1,181.60 | 工業 | 深房地字第6000532536號 | 二零一二年八月八日 |
| G11207-1 (1) | 3,967.50 | 第4棟發電廠 | 1,032.12 | 工業 | 深房地字第6000548625號 | 二零一二年十一月二十七日 |
| G11207-1 (2) | 6,552.20 | 第3棟化學車間 | 5,957.60 | 工業 | 深房地字第6000532547號 | 二零一二年八月八日 |
| G11207-1 (4) | 11,409.70 | 第2棟工廠 | 24,845.10 | 工業 | 深房地字第6000527825號 | 二零一二年七月四日 |
| G11207-1 (5) | 6,123.00 | 第1棟宿舍 | 17,932.05 | 工業配套 | 深房地字第6000527795號 | 二零一二年七月四日 |

3. 業權文件並無規定該物業的最高獲准地積比率。根據閣下的特別指示，本行已假設該物業並無剩餘的地積比率，本行已評估該物業在其現況下可即時交吉的價值，並未計及剩餘的地積比率（如有）。
4. 此外，本行基於以下假設編製估值：
- (i) 所有物業均具有恰當的法定業權；
 - (ii) 所有地價、公共水電服務費及搬遷成本均已悉數結清；
 - (iii) 該物業之設計及建造乃符合地方規劃法規且已獲有關政府部門批准；及
 - (iv) 該物業可自由向當地或海外買方出售。

本行參考編號：CV/CL/GL/JK/12684(8-9)

敬啟者：

位於中華人民共和國廣東省深圳市坪山鎮六聯村洋母帳之一幅土地（編號G11207-1）其上所建(I)建議開發項目之購物中心部分及(II)建議開發項目之住宅樓宇1D座部分（「該等物業」）之估值

本行遵照閣下的指示，就世界（集團）有限公司（下文稱為「貴公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的該等物業市值進行估值，本行證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並取得本行認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述本行對該等物業於二零一六年十月三十一日的市值（即總開發價值）的意見，以作內部參考之目的。總開發價值的定義載於下節。

估值基準

本行的估值乃對該等物業市值的意見，所謂市值，就本行所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買賣雙方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的資產或負債的估計交易金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權或特別價值的任何元素，令估計價格上漲或下降。該等物業市值的估計不會計及買賣成本，亦不會撇減任何有關稅項。

總開發價值（「總開發價值」）乃界定為物業所有可售單位的總市值，當中假設物業已於估值日期全部完成，而並無計及任何未支付／所產生的建造成本或開發成本。於釐定該等物業的總開發價值時，本行已根據獲提供的建築規劃及最近期開發計劃，假設該等物業於估值日期已完成，並假設其可即時交吉。

估值方法

本行已參考市場上可獲得的比較出售憑證以直接比較法評估該等物業價值。

業權文件及產權負擔

本行曾獲提供有關該等物業業權的文件摘要。然而，本行並無查閱文件正本以確定未載於交予本行的副本的任何修訂。本行依賴 貴公司所提供的資料。本行並無理由懷疑 貴公司向本行提供之對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。

本行在報告中並無考慮該等物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設該等物業概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

資料來源

本行已接納 貴公司提供予本行有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、所有權、該等物業權益鑑別、樓齡、佔用詳情以及該等物業的地盤及建築面積及其他相關事宜的意見。載於估值報告內的呎吋、量度及面積乃根據提供予本行的文件所載資料作出，因此僅為約數。本行並無進行實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積的準確性，並假設交予本行的文件所載的地盤及建築面積乃為正確。本行亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

本行曾視察該等物業，視察工作乃由關穎朗於二零一六年十一月進行。然而，本行並無進行實地調查，以就任何日後開發活動釐定土地狀況及設施等的合適程度。本行的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，本行並無進行結構性測量，亦無發現任何嚴重損壞。然而，本行無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。本行亦無對任何設施進行測試。

識別將予估值的該等物業

本行已採取合理謹慎態度及技巧（但對 閣下將並無絕對義務）以確保本行所視察及本行的估值報告所載的該等物業，為 閣下指示中的該等物業地址所指的該等物業。倘就該等物業地址或估值範圍產生歧義， 閣下應於指示中或緊隨接獲本行的報告後提示本行注意。

環境事宜

本行並不是環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，本行於編製估值時已假設該等物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向本行提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規章

本行假設該等物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知（惟另有說明者除外）。本行進一步假設已取得使用作為本報告基礎之該等物業之一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權（惟另有說明者除外）。

貨幣

除非另有指明，本行的估值中所載的所有貨幣金額均為人民幣。

備註

於本行的估值中，萊坊已根據在估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對物業的價值造成影響。

本報告乃客戶就所述的特定目的使用的機密文件，可向就此目的協助客戶的其他專業顧問披露，惟客戶不得將報告披露予任何其他人士。

未經本行事先書面批准所示形式及內容，本函件及估值證書全部或任何部分內容或對其作出任何提述均不得載入任何刊發文件、通函或陳述或以紙質或電子形式（包括於任何網站）以任何方式刊發。

根據本行之標準慣例，本行須聲明，本報告僅供列明之收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

隨函附奉本行的估值證書。

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
萊坊測計師行有限公司
副董事
中國估價部
劉兆光
MRICS
RICS註冊估值師

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
中國估價部主管
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
RICS註冊估值師

謹啟

二零一七年七月二十四日

附件

GL/kl

估值概要

| 物業 | 於二零一六年 十月三十一日的 總開發價值 |
|---|---------------------------------|
| 1. 位於中國廣東省深圳市坪山鎮六聯村洋母帳之一幅土地(編號G11207-1)其上所建建議開發項目之購物中心部分 | 人民幣863,600,000元 |
| 2. 位於中國廣東省深圳市坪山鎮六聯村洋母帳之一幅土地(編號G11207-1)其上所建建議開發項目之住宅樓宇1D座部分 | <u>人民幣440,500,000元</u> |
| 總計： | <u><u>人民幣1,304,100,000元</u></u> |

估值證書

於二零一六年
十月三十一日的
總開發價值

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 總開發價值 |
|---|--|----------------------|--|
| 1. 位於中國廣東省深圳市坪山鎮六聯村洋母帳之一幅土地(編號G11207-1)其所建建議開發項目之購物中心部分 | <p>該物業包括建議綜合開發項目(「開發項目」)的購物中心部分,總地盤面積約為55,850.80平方米。根據所提供的最近期開發計劃,開發項目將與住宅大樓、零售區、保障房以及公共設施,包括綠化區、體育設施及幼兒園等一併開發。</p> <p>該物業包括開發項目擬建的四層購物中心。該物業將位於開發項目的東面部分,即東縱路西側及金碧路南側。該物業的概約規劃建築面積(「建築面積」)明細載列如下。</p> | 開發項目的該幅土地現時用作工業綜合中心。 | <p>人民幣863,600,000元 (人民幣捌億陸仟叁佰陸拾萬元正) (請參閱附註3及4)</p> |

概況及年期

| | 概約規劃 建築面積 (平方米) |
|------|-----------------------|
| 地庫1層 | 14,257.00 |
| 1層 | 9,400.00 |
| 2層 | 9,700.00 |
| 3層 | 9,700.00 |
| 總計 | <u>43,057.00</u> |

該物業亦包括390個停車位。

該物業之土地使用權年期為50年,由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止,作工業及配套設施用途。

附註：

1. 根據深圳市人民政府所頒發日期均為一九九六年二月一日的兩份不動產權證書深房地字第1003340號及1004592號，宗地號G11207-1(6)及G11207-1(7)、總地盤面積40,128.20平方米的土地之土地使用權已授予佳多榮有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業用途。
2. 根據均由深圳市不動產登記中心頒發的五份不動產權證書，總地盤面積28,952.10平方米的五幅土地的土地使用權已授予世界塑膠餐墊(寶安)有限公司，且其上所建若干樓宇的房屋所有權歸屬於世界塑膠餐墊(寶安)有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業及倉庫用途。不動產權證書的詳情載列如下：

| 宗地號 | 地盤面積 (平方米) | 樓宇名稱 | 建築面積 (平方米) | 樓宇用途 | 不動產權證書編號 | 頒發日期 |
|--------------|---------------|---------|---------------|------|----------------------|------------------|
| G11207-0165 | 899.70 | 第5棟倉庫 | 1,181.60 | 工業 | 深房地字 第6000532536號 | 二零一二年 八月八日 |
| G11207-1 (1) | 3,967.50 | 第4棟發電廠 | 1,032.12 | 工業 | 深房地字 第6000548625號 | 二零一二年 十一月二十七日 |
| G11207-1 (2) | 6,552.20 | 第3棟化學車間 | 5,957.60 | 工業 | 深房地字 第6000532547號 | 二零一二年 八月八日 |
| G11207-1 (4) | 11,409.70 | 第2棟工廠 | 24,845.10 | 工業 | 深房地字 第6000527825號 | 二零一二年 七月四日 |
| G11207-1 (5) | 6,123.00 | 第1棟宿舍 | 17,932.05 | 工業配套 | 深房地字 第6000527795號 | 二零一二年 七月四日 |

3. 根據 貴公司的特別指示，本行獲指示評估該物業的總開發價值。因此，於本行的估值過程中，本行假設該物業已根據本行獲提供的最近期開發計劃於估值日期建設完成，且已結清全部拆卸及建設費用。此外，本行已於估值時假設開發項目之最近期開發計劃將獲批准，並將取得建議開發項目的任何所需批准及批文。
4. 本行獲告知， 貴公司將不會為該物業地庫1層規劃建築面積約為8,000平方米的部分及390個停車位取得相關業權文件；本行於估值過程中認為該物業部分並無商業價值。

5. 此外，本行基於以下假設編製估值：
- (i) 除上文附註(4)所述的部分外，該等物業具有恰當的法定業權；
 - (ii) 所有地價、公共水電服務費及搬遷成本均已悉數結清；
 - (iii) 該等物業之設計及建造乃符合地方規劃法規且已獲有關政府部門批准；及
 - (iv) 該等物業可自由向當地或海外買方出售。

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一六年 十月三十一日的 總開發價值 |
|---|--|----------------------|--|
| 2. 位於中國廣東省深圳市坪山鎮六聯村洋母帳之一幅土地(編號G11207-1)其上所建建議開發項目之1D座部分 | <p data-bbox="507 374 858 580">該物業包括建議綜合開發項目(「開發項目」)的住宅樓宇部分,總地盤面積約為55,850.80平方米。根據所提供的最近期開發計劃,開發項目將與住宅大樓、零售區、保障房以及公共設施,包括綠化區、體育設施及幼兒園等一併開發。</p> <p data-bbox="507 619 858 732">該物業包括開發項目住宅樓宇1D座23樓至48樓部分,總規劃建築面積約為11,000平方米。1D座將位於大虹路西側。</p> <p data-bbox="507 770 858 885">該物業之土地使用權年期為50年,由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止,作工業及配套設施用途。</p> | 開發項目的該幅土地現時用作工業綜合中心。 | 人民幣440,500,000元 (人民幣肆億肆仟零伍拾萬元正) (請參閱附註3) |

附註:

1. 根據深圳市人民政府所頒發日期均為一九九六年二月一日的兩份不動產權證書深房地字第1003340號及1004592號,宗地號G11207-1(6)及G11207-1(7)、總地盤面積40,128.20平方米的土地之土地使用權已授予佳多榮有限公司,土地使用年期為50年,由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止,作工業用途。

2. 根據均由深圳市不動產登記中心頒發的五份不動產權證書，總地盤面積28,952.10平方米的五幅土地的土地使用權已授予世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，且其上所建若干樓宇的房屋所有權歸屬於世界塑膠餐墊（寶安）有限公司，土地使用年期為50年，由一九九一年一月九日起至二零四一年一月八日止，作工業及倉庫用途。不動產權證書的詳情載列如下：

| 宗地號 | 地盤面積 (平方米) | 樓宇名稱 | 建築面積 (平方米) | 樓宇用途 | 不動產權證書編號 | 頒發日期 |
|--------------|---------------|---------|---------------|------|----------------------|------------------|
| G11207-0165 | 899.70 | 第5棟倉庫 | 1,181.60 | 工業 | 深房地字 第6000532536號 | 二零一二年 八月八日 |
| G11207-1 (1) | 3,967.50 | 第4棟發電廠 | 1,032.12 | 工業 | 深房地字 第6000548625號 | 二零一二年 十一月二十七日 |
| G11207-1 (2) | 6,552.20 | 第3棟化學車間 | 5,957.60 | 工業 | 深房地字 第6000532547號 | 二零一二年 八月八日 |
| G11207-1 (4) | 11,409.70 | 第2棟工廠 | 24,845.10 | 工業 | 深房地字 第6000527825號 | 二零一二年 七月四日 |
| G11207-1 (5) | 6,123.00 | 第1棟宿舍 | 17,932.05 | 工業配套 | 深房地字 第6000527795號 | 二零一二年 七月四日 |

3. 根據 貴公司的特別指示，本行獲指示評估該物業的總開發價值。因此，於本行的估值過程中，本行假設該物業已根據本行獲提供的最近期開發計劃於估值日期建設完成，且已結清全部拆卸及建設費用。此外，本行已於估值時假設開發項目之最近期開發計劃將獲批准，並將取得建議開發項目的任何所需批准及批文。

4. 此外，本行基於以下假設編製估值：

- (i) 該等物業具有恰當的法定業權；
- (ii) 所有地價、公共水電服務費及搬遷成本均已悉數結清；
- (iii) 該等物業之設計及建造乃符合地方規劃法規且已獲有關政府部門批准；及
- (iv) 該等物業可自由向當地或海外買方出售。

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，及並無遺漏任何其他事實，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 | | | | | 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 | 總計 | |
| 李達興 | 14,256,072 | 58,121,087 (a) | 28,712.55 (c) | 280,895,630 (d) | 381,985,340 | 50.45% |
| 馮美寶 | 58,121,087 | 42,968,623 (b) | - | 280,895,630 (d) | 381,985,340 | 50.45% |
| 李振聲 | 27,815,830 | 2,526,000 (e) | - | 280,895,630 (d) | 311,237,460 | 41.11% |
| 李國聲 | 2,481,280 | - | - | 280,895,630 (d) | 283,376,910 | 37.43% |
| 李栢桐 | 4,466,448 | - | - | - | 4,466,448 | 0.60% |
| 許志權 | 1,300,000 | - | - | - | 1,300,000 | 0.17% |
| 陳麗娟 | 3,002,623 | - | - | - | 3,002,623 | 0.40% |
| 龐波濤 | 3,103 | - | - | - | 3,103 | - |

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亦為馮美寶女士之家族權益。
- (c) 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。

- (d) 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、馮美寶女士及李國聲先生為該信託之全權受益人。
- (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 |
| 李栢桐 | 香港膠餐墊廠有限公司 | 25,000 |

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。

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 |
| 李振聲 | 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 | 6,500,000 |
| | 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 |
| 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 |
| 李栢桐 | 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 | 2,000,000 |
| | 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 | 500,000 |
| 陳麗娟 | 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 | 1,000,000 |
| | 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 | 100,000 |

| | 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 |
|--------|-------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| 鄺波濤 | 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 | 1,500,000 |
| 張子文 | 二零一一年十月二十四日 | 0.237 | 二零一一年十月二十四日至 二零二一年十月二十三日 | 1,000,000 |
| | 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 | 1,000,000 |
| | 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 | 500,000 |
| 崔志謙 | 二零一一年十月二十四日 | 0.237 | 二零一一年十月二十四日至 二零二一年十月二十三日 | 600,000 |
| | 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 |
| 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 | 二零一一年十月二十四日 | 0.237 | 二零一一年十月二十四日至 二零二一年十月二十三日 | 600,000 |
| | 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 |
| 項世民 | 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 | 二零一一年十月二十四日 | 0.237 | 二零一一年十月二十四日至 二零二一年十月二十三日 | 2,000,000 |
| | 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 | 9,000,000 |
| | 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 |
| | | | | 54,800,000 |

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本公司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. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立服務合約（於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）之服務合約除外）。

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，各董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日（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 |
|----|-------------|
| 萊坊 | 專業物業測量師及估值師 |

於最後實際可行日期，萊坊已發出同意書，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，萊坊概無於本集團自二零一六年十二月三十一日（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二零一七年六月三十日（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22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

於直至二零一七年十一月九日（包括該日）止，以下文件副本可於任何營業日（公眾假期除外）正常辦公時間內在本公司總辦事處查閱，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。

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (c) 本公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表；
- (d) 公佈；
- (e) 估值報告；
- (f) 本通函所載有關本公司之營運資金聲明；及
- (g) 本通函。

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」）謹訂於二零一七年十一月九日（星期四）下午四時三十分假座香港九龍海港城馬哥孛羅香港酒店6樓蓮花廳舉行股東特別大會，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) 本公司兩間全資附屬公司佳多榮有限公司（「佳多榮」）及世界塑膠餐墊（寶安）有限公司（「世界公司（寶安）」）與深圳市花樣年房地產開發有限公司（「深圳花樣年」）、深圳置富房地產開發有限公司及花樣年集團（中國）有限公司所訂立日期為二零一七年八月十六日之補充協議（「該協議」，其標有「A」字樣之副本已提交股東特別大會，並經大會主席簡簽，以資識別），訂約方已於其中指定深圳花樣年為城市更新項目之實施主體，以就城市更新項目下擬進行之重新開發及重建工程（包括但不限於清拆現有物業、設計、建設、裝修、完成）取得中國政府批准，以及支付與此相關之一切費用（包括但不限於清拆、重建、裝修、補繳地價及有關稅項及費用所產生的開支）及申領經重新開發之相關物業之房產證並交付予佳多榮及世界公司（寶安）。佳多榮及世界公司（寶安）將向深圳花樣年提供現有土地，其現為世界公司（寶安）之生產廠房，以根據該協議換取相關物業返還及貨幣補償；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
主席
李達興

香港，二零一七年十月二十五日

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。
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22樓，方為有效。
3. 本公司將由二零一七年十一月二日至二零一七年十一月九日（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，須於二零一七年十一月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22樓，以供登記。