

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本公告全部或任何部份內容或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## JF Household Furnishings Limited

### 捷豐家居用品有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：776)

#### 須予披露交易 出售物業

董事會謹此宣佈，於二零一零年九月三十日，寧波捷豐，一家於中國成立的外商獨資企業以及本公司的全資附屬公司，與寧波合眾訂立轉讓合同以向寧波合眾出售物業，代價為人民幣25,000,000元(相當於約29,043,608港元)。

鑒於代價的資產比率及代價比率分別均超過5%但低於25%，因此出售事項根據上市規則第14章構成本公司的一項須予披露交易。

本公告乃根據上市規則第14章就出售事項而作出。

#### 出售事項

董事會謹此宣佈，於二零一零年九月三十日，寧波捷豐，一家於中國成立的外商獨資企業以及本公司的全資附屬公司，與寧波合眾訂立轉讓合同以向寧波合眾出售物業，其主要條款及條件如下：

日期：二零一零年九月三十日

訂約方：(i) 寧波捷豐(作為轉讓方)  
(ii) 寧波合眾(作為受讓方)

代價：人民幣25,000,000元(相當於約29,043,608港元)

將予出售物業： 將予出售之物業(「物業」)包括：

- (i) 位於中國浙江省余姚市經濟開發區(B區)長元路之一幅佔地面積17,549平方米的土地(「該幅土地」)之土地使用權，該幅土地的國有土地使用權證(余國用(2004)第07667號)已授予寧波捷豐作工業用途，有效期至二零四三年四月二十五日；及
- (ii) 建於該幅土地上的六幢總建築面積約為15,142.39平方米的建築物(「車間」)，包括三幢單層車間、兩幢雙層車間及一幢三層車間。

除三層車間外，車間的房屋所有權證均已發放予寧波捷豐。

支付條款： 寧波合眾將透過以下分期付款的方式向寧波捷豐支付代價：

- (i) 於轉讓合同簽署的10個工作日內支付人民幣5,000,000元；
- (ii) 於轉讓合同簽署後的一個月內支付人民幣7,500,000元；
- (iii) 在寧波合眾獲發國有土地使用權證的3個工作日前支付人民幣7,500,000元；及
- (iv) 餘額人民幣5,000,000元於12個月租賃期間(定義見下文)期滿之日或寧波捷豐提早終止租賃(定義見下文)並將物業所有權交付寧波合眾後10個工作日內(以較早者為準)支付。

倘寧波合眾未能根據上述付款安排按期付款，寧波合眾須就代價的任何未償付分期款項向寧波捷豐支付利息（按年利率8%計算），有關利息將由未償付分期款項到期繳付之日起累計至寧波合眾付款日止，並須於支付相關未償付分期款項時同時清還利息。

成交：於寧波合眾獲發該幅土地之國有土地使用權證之日成交。

過渡期租賃：寧波合眾同意寧波捷豐在寧波合眾獲發國有土地使用權證前有權無償佔用及使用該幅土地及車間。在寧波合眾獲發國有土地使用權證後，寧波合眾同意將所有車間租賃（「租賃」）予寧波捷豐供其在搬遷生產廠房的過渡期內使用，租期自寧波合眾獲發國有土地使用權證之日起計十二個月（「租賃期間」），租金為市場租金之80%。此外，租賃期間屆滿時，倘寧波捷豐搬遷安排需要，其有權要求按當時市場租金將租賃期間延長六個月（「延長租賃期間」），惟寧波捷豐須於租賃期間屆滿前向寧波合眾發出不少於六十日的事先書面通知。

倘訂約方之間就當時市場租金存在爭議，訂約方須會同獨立評估師審核及確認租金的合理性，有關費用應由訂約方平均分攤。

在租賃期間及延長租賃期間內，寧波捷豐有權在發出至少六十日事先書面通知的情況下提前終止該期間。

對於租賃的其他條款及條件，訂約方須另行訂立租賃合同並根據現行中國法律辦理租賃登記。

- 其他條款
- ：
- (i) 寧波合眾同意建築面積約4,950平方米的一幢尚未取得房屋所有權證的三層車間將以「現狀」轉讓，且寧波合眾無權就該車間提出爭議、議價、索償及／或索賠；
  - (ii) 寧波捷豐承諾自簽訂轉讓合同之日起一個月內申請撤銷中國一家持牌銀行對該幅土地及若干車間的土地使用權實施的一份抵押（「抵押」）；
  - (iii) 寧波捷豐及寧波合眾應按照中國有關規定，於簽訂轉讓合同之日起14個工作日內向余姚市土地管理局提交有關資料，並為使寧波合眾可於簽訂轉讓合同之日起三個月內向土地管理局申請土地權屬登記，雙方須在抵押撤銷後盡快向有關中國政府部門交納必需稅項；
  - (iv) 在作出土地使用權證及房屋所有權證的申請前，寧波合眾有權舉薦由寧波合眾或其控股股東全資擁有的另一間合法註冊成立的有限公司以經營管理該幅土地為目的代替寧波合眾受讓該幅土地的土地使用權及該等車間的房屋所有權。就此而言，寧波合眾無條件並不可撤銷地承諾承擔此項舉薦所產生的任何政府稅項（如有），並對寧波捷豐及／或本集團所衍生或蒙受的任何損失、費用及／或索賠作出賠償；

- (v) 寧波合眾無條件並不可撤銷地向寧波捷豐承諾、保證及聲明，於租賃期間及(如適用)延長租賃期間內及於代價悉數繳清前，寧波合眾將不會在未獲寧波捷豐事先書面同意下向任何第三方出售、轉讓或抵押有關該幅土地及車間的任何權益，亦不會向任何第三方作出將影響其履行轉讓合同下的任何承諾、責任及／或義務的任何行為或承諾。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，寧波合眾及其控股股東均為獨立第三方。

轉讓合同之代價及條款及條件乃寧波捷豐與寧波合眾參考獨立評估師對物業作出的估值(「估值」)，按正常商業條款，經公平磋商後釐定。根據估值，物業於二零一零年八月三十一日之評估市值為人民幣21,370,000元。董事(包括獨立非執行董事)認為(i)轉讓合同的條款乃為訂約雙方參考估值後經公平磋商而釐定並已按正常商業條款進行，及(ii)轉讓合同的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。出售事項之所得款項將用於減少本集團銀行借款。

### 出售事項之理由及裨益

物業目前用於本集團不銹鋼產品的製造。由於本集團不銹鋼部門持續擴展及產品的多元化發展，不銹鋼產品生產廠房的產能持續達到上限。儘管本集團已為不銹鋼生產線向捷豐空調租賃額外的生產空間以滿足生產需求，但不銹鋼部門產能仍然短缺。此外，寧波捷豐已於二零一零年八月向余姚有關政府機關申請在該幅土地上建造額外的車間。然而，該項申請已被有關政府機關以城鎮規劃及環保理由拒絕。

為配合本集團不銹鋼業務的增長，董事認為作為本集團的長期企業規劃，為不銹鋼生產廠房物色合適的搬遷機會符合本集團利益。高級管理層現正於鄰近本集團木製傢俱生產廠房且土地成本較該幅土地為低的姚北工業新區物色新地點。

此外，由於本集團為大規模生產蜂窩板產品而增加借款以為收購機器及建造生產設施提供資金，誠如本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績公告中披露，本集團的資產負債比率(以本集團借款總額與資產總值之比例計算)由二零零九年十二月三十一日的17.6%增至二零一零年六月三十日的31.8%。因此，董事亦認為將出售事項之所得款項用於償還借款可減少其負債，進而將加強本集團之財務狀況。

由於本集團擁有12個月的租賃期間(可為不銹鋼生產廠房之搬遷延期六個月)，董事認為出售事項將不會對不銹鋼業務的營運產生任何重大不利影響或造成重大中斷。

本公司將於必要時另行刊發有關不銹鋼生產廠房搬遷之公告。

### **出售事項之財務影響**

根據本集團於二零一零年八月三十一日之未經審核管理賬目，物業於二零一零年八月三十一日的賬面淨值約為人民幣9,600,000元(約11,090,000港元)。於出售事項成交後，於扣除所有相關開支及相關稅項之前，預期本集團將錄得收益約人民幣15,400,000元(約17,953,608港元)。

董事預期出售事項將對本集團現金流量狀況產生正面影響。

### **本集團及寧波合眾的業務**

本集團的主要業務為製造及銷售(i)主要用於廚房及浴室並以不銹鋼作為原材料的傢俱、家居用品及配件以及(ii)木製傢俱。寧波捷豐，本公司的一家全資附屬公司及本集團旗下銷售及生產不銹鋼產品的分支，目前正不斷擴大產能及豐富產品範圍。

寧波合眾為一家於中國成立的中外合資經營企業。其註冊經營範圍包括不銹鋼材料及製品、五金件、塑料製品的製造；有色金屬複合材料及新型合金材料生產。

## 須予披露交易

鑒於代價的資產比率及代價比率分別均超過5%但低於25%，因此出售事項根據上市規則第14章構成本公司的一項須予披露交易。

本公告乃根據上市規則第14章就出售事項而作出。

## 釋義

除文意另有所指外，下列詞彙於本公告內具有如下含義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	捷豐家居用品有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股股份於主板上市；
「代價」	指	寧波捷豐就出售事項將予收取的代價人民幣25,000,000元(約相當於29,043,608港元)；
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事；
「出售事項」	指	寧波捷豐根據轉讓合同向寧波合眾出售物業；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自之附屬公司或聯屬公司(定義見上市規則)，並與以上人士概無關連的人士或公司；

「寧波捷豐」	指	寧波捷豐家居用品有限公司，一家於一九九二年十二月三十日在中國成立的外商獨資企業，為本公司一家全資附屬公司；
「捷豐空調」	指	余姚捷豐空調設備有限公司，一家於中國成立的中外合資經營企業，為本公司的關連人士(定義見上市規則)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主板」	指	聯交所主板；
「寧波合眾」	指	寧波合眾不銹鋼有限公司，一家於中國成立的中外合資經營企業，為獨立第三方；
「中國」	指	中華人民共和國；
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「轉讓合同」	指	寧波捷豐與寧波合眾就出售事項於二零一零年九月三十日訂立的國有土地使用權轉讓合同；
「港元」	指	香港貨幣，為香港的法定貨幣；



「人民幣」 指 人民幣，為中國的法定貨幣。就本公告而言，人民幣兌港元採用人民幣1.00元 = 1.16174港元的固定匯率；

「%」 指 百分比。

承董事會命  
捷豐家居用品有限公司  
主席  
甄兆威

香港，二零一零年九月三十日

於本公告日期，本公司的執行董事為甄兆威先生、梁國賢先生及鮑繼聲先生；非執行董事為關啟昌先生；及獨立非執行董事為俞漢榮先生、Garry Alides Willinge先生及朱國民先生。

本公告將由刊登日期起最少一連七日載於聯交所之披露易網站<http://www.hkexnews.hk/index.htm>的「最新公告」頁內以及本公司網站<http://www.jffurnishings.com>。