
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有皇朝家居控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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分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。



ROYALE HOME HOLDINGS LIMITED

皇朝家居控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1198)

- (1) 主要及持續關連交易
產品銷售協議
及
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。致獨立股東之獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件載於本通函第16至28頁。

本公司謹訂於二零二零年十月二十三日(星期五)下午三時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心西翼6樓607室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司之網站www.hkexnews.hk上發佈。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 財務資料.....	29
附錄二 — 一般資料.....	32
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之相同涵義
「公告」	指	本公司日期為二零二零年六月二十六日的公告，內容有關本公司與科學城訂立產品銷售協議及產品銷售
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「上限」	指	產品銷售協議項下擬進行交易的建議上限
「Charming Future」	指	Charming Future Holdings Limited，209,768,922股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的8.07%）的實益擁有人，並由謝先生全資擁有。根據一致行動集團協議，於最後實際可行日期其被視為於2,095,991,280股股份（佔本公司已發行股本的80.66%）中擁有權益
「本公司」	指	皇朝家居控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「一致行動集團協議」	指	由科學城（香港）、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future於二零一九年五月二十四日訂立的一致行動集團協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義

釋 義

「Crisana」	指	Crisana International Inc.，185,840,120股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的7.15%)的實益擁有人，並由謝先生全資擁有。根據一致行動集團協議，於最後實際可行日期其被視為於2,095,991,280股股份(佔本公司已發行股本的80.66%)中擁有權益
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准(其中包括)本公司將根據產品銷售協議的條款進行的交易以及產品銷售協議項下擬進行交易的上限
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會已告成立，以就產品銷售協議的條款及產品銷售協議項下擬進行交易的上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問，以就產品銷售協議的條款及產品銷售協議項下擬進行交易的上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除科學城集團、其聯繫人士以及與其一致行動人士(須根據上市規則於股東特別大會上就批准產品銷售協議之條款及產品銷售協議項下擬進行交易的上限的決議案放棄投票)以外之本公司股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「Leading Star」	指	Leading Star Global Limited，一間於最後實際可行日期由謝先生全資擁有的公司並為51,971,227股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的2.00%）的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，於最後實際可行日期其被視為於2,095,991,280股股份（佔本公司已發行股本的80.66%）中擁有權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「謝先生」	指	謝錦鵬先生，即本公司主席兼執行董事並為348,948,047股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的13.43%）的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，於最後實際可行日期彼亦被視為於2,095,991,280股股份（佔本公司已發行股本的80.66%）中擁有權益
「中國」	指	中華人民共和國
「產品銷售」	指	根據產品銷售協議，本集團向科學城集團進行的傢俬產品（連同安裝及其他輔助服務）銷售
「產品銷售協議」	指	本公司與科學城之間訂立日期為二零二零年六月二十六日的產品銷售協議，據此本集團將向科學城集團的成員公司銷售傢俬產品（連同安裝及其他輔助服務）以供其內部使用及轉售
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「科學城(香港)」	指	科學城(香港)投資有限公司，科學城的直接全資附屬公司並為1,299,462,964股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的50.01%)的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，於最後實際可行日期其被視為於2,095,991,280股股份(佔本公司已發行股本的80.66%)中擁有權益
「科學城」	指	科學城(廣州)投資集團有限公司，一間於一九八四年八月二十一日於中國成立的有限公司及控股股東。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會
「科學城集團」	指	科學城連同其附屬公司，但不包括本集團
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

於本通函內，倘於中國成立的實體或企業或中國政府機關或部門之中文名稱與其英文譯名有不一致之處，概以中文名稱為準。



ROYALE HOME HOLDINGS LIMITED

皇朝家居控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1198)

執行董事：

謝錦鵬先生(主席)

楊俊先生

非執行董事：

吳中明先生

伍頂亮先生

秦尤女士

劉志軍先生

獨立非執行董事：

劉智傑先生

余文耀先生

陳永德先生

註冊辦事處：

Century Yard

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681 GT

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀東麼地道66號

尖沙咀中心西翼6樓607室

敬啟者：

(1)主要及持續關連交易

產品銷售協議

及

(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述公告，內容有關產品銷售協議及其項下擬進行之產品銷售。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)(1)產品銷售協議項下擬進行之交易之詳情；(2)股

* 僅供識別

董事會函件

東特別大會通告；(3)致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問意見函件；(4)致獨立股東之獨立董事委員會之推薦意見函件；及(5)上市規則所規定有關本公司之其他資料。

產品銷售協議

日期

二零二零年六月二十六日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 科學城

主要條款

根據產品銷售協議，待訂立本集團成員公司與科學城集團協定之個別合約後，本集團將向科學城集團成員公司銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)以供其內部使用及轉售。本集團成員公司亦可以於其認為適當之情況下向並非科學城集團成員公司亦非本集團關連人士之第三方銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)。根據產品銷售協議，科學城集團應按非獨家基準購買傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)，而有關購買受科學城集團內部批准程序及採購政策及條件規限。產品銷售協議項下之應付代價將以現金或銀行轉賬方式結算。付款時間將於訂約方根據產品銷售協議訂立個別合約時磋商及釐定。

期限

產品銷售協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後生效，期限自股東特別大會上批准日期起至二零二二年十二月三十一日止，且於屆滿後本公司可進行重續，惟須其遵照上市規則的適用規定(或豁免)。根據產品銷售協議，科學城並不享有重續權。

定價原則

本集團根據產品銷售協議向科學城集團成員公司銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)，其條款不遜於本集團於中國市場內相似類別及質量之產品(連同安裝及其他輔助服務)之現

董事會函件

行條款及本集團向獨立第三方提供之條款。於釐定當前市價時，本集團將收集相關市場資料及／或本集團就相似類別及質量之產品(連同安裝及其他輔助服務)向獨立第三方提供的報價，及審閱並將有關資料與產品銷售價格進行比較。本集團的政策是自其內部編製的表格或數據庫提取至少兩份至三份本集團向獨立第三方提供可比較產品(連同安裝及其他輔助服務)的報價。本集團一般會選擇具有相似質量及規格並按類似條款及數量售賣的可比較產品的報價(連同安裝及輔助服務)。選擇在進行擬進行產品銷售前最近時間內提供予獨立第三方的可比較產品的報價亦是本集團的一般政策。本集團其後將本集團向獨立第三方提供的可比較產品(連同安裝及其他輔助服務)的價格與本集團與科學城集團之間將予協定之建議價格進行比較。於任何情況下，本集團向科學城集團成員公司銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)的條款應不遜於本集團向獨立第三方銷售可比較產品之條款或市場之現行條款。本集團銷售部的高級管理人員將於根據產品銷售協議訂立個別合約前，審查本集團向科學城集團提供的產品(連同安裝和其他輔助服務)價格。倘本集團向科學城集團提供的產品(連同安裝及其他輔助服務)價格對本集團而言遜於本集團就可比較產品向獨立第三方提供的價格，本集團將不會訂立有關交易，並將盡最大努力與科學城集團進一步磋商更為有利的條款。

產品銷售協議下的產品銷售將作適當記錄，包括但不限於釐定的價格與交易金額。由於本集團管理層將定期審查上述定價政策，並將本集團向科學城集團提供的報價與向其他獨立第三方提供的價格進行比較，董事認為上述方法及程序可確保產品銷售協議項下擬進行之交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東之整體利益。

董事會函件

建議上限

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止期間／年度，本集團與科學城集團成員公司之間的产品銷售(連同安裝及其他輔助服務)總額不應超過下文所載之建議上限：

	截至十二月三十一日止期間／年度的建議上限		
	二零二零年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)	二零二二年 (人民幣千元)
根據產品銷售協議進行的交易額上限	150,000	250,000	350,000

建議上限乃參考科學城集團成員公司對內部使用及轉售本集團成員公司製造或採購的傢俬產品的內部需求預測及本集團的估計產能釐定，尤其是(i)本集團根據向獨立第三方出售的每平方米產品(連同安裝及其他輔助服務)的歷史平均售價估計的科學城集團的不同類型的物業項目將使用的產品(連同安裝及其他輔助服務)的每平方米預計平均價格；(ii)科學城集團基於各物業項目參照其完工日期的施工進度就其物業發展項目估計的傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)採購數量；(iii)於截至二零二零年十二月三十一日止年度餘下期間的產品(連同安裝及其他輔助服務)的預計採購數量；及(iv)經計及科學城集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的不同類型的物業項目的預期傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)需求(基於各物業項目參照其完工日期的施工進度)及本集團與科學城集團的預期業務關係發展(鑒於彼等自二零二零年至二零二二年的合作)，截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)採購數量的預計增長。

有關傢俬產品的資料

根據本集團成員公司與科學城集團成員公司根據產品銷售協議訂立之個別協議將出售多類傢俬產品，如書桌、櫃子、沙發、椅子、會議桌等。產品銷售乃於本集團日常業務過程中進行，及產品銷售所得款項將構成本集團營運收入的一部分。

有關訂約方的資料

有關本公司及本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為投資控股公司及本集團主要從事製造及銷售傢俬。

有關科學城的資料

科學城為一間於一九八四年八月二十一日於中國成立的有限公司並為廣州經濟技術開發區管理委員會的直接全資附屬公司。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。科學城於中國主要從事建築、房地產開發及物業管理業務及為本公司控股股東。

產品銷售的理由及裨益

本集團主要從事製造及銷售傢俬。產品銷售切合本集團的主要業務並將使本集團能夠利用其於傢俬產品方面的生產能力，並且增加營業額及拓展在中國的銷售渠道。產品銷售(連同安裝及其他輔助服務)亦將增加本集團的收入來源，從而令本集團的營運受益。

董事(包括獨立非執行董事(考慮獨立財務顧問的意見後))認為，產品銷售協議及其項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，並按公平原則磋商後達致，乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由於楊俊先生、吳中明先生、伍頂亮先生、秦尤女士及劉志軍先生任職於科學城集團，而謝先生為一名與科學城的直接全資附屬公司科學城(香港)一致行動的人士，上述股東被視為擁有重大權益，因此彼等已就董事會批准產品銷售協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

內部控制措施

根據上市規則，本公司將一直就產品銷售遵守上市規則第14A.34至14A.59條項下之適用條文。此外，為保障本公司及股東之整體利益，本集團已採納以下指引及原則監控本集團與科學城集團之間的产品銷售，即：

- 本公司將於各審核委員會會議(如必要)期間按審核委員會的會議議程向獨立非執行董事匯報產品銷售協議項下之交易；
- 根據上市規則，產品銷售協議項下擬進行交易將由獨立非執行董事每年審閱及於本公司年報中報告，提供審核及制衡以確保該等交易根據產品銷售協議之條款、按一般商業條款(或不遜於提供予獨立方之條款)及根據本公司的定價原則及上限進行；
- 本公司的獨立核數師將獲委任以就產品銷售協議項下的持續關連交易作出報告，就上市規則第14A.56條而言，其將協助董事會確保產品銷售協議項下的交易(i)獲董事會適當批准；(ii)在所有重大方面已根據本集團的定價政策進行；(iii)在所有重大方面根據產品銷售協議訂立；及(iv)並無超出本公司設定的上限；
- 本公司將審閱與科學城集團進行之交易，以識別可能存在超逾上限風險的任何持續關連交易以及就該等交易將採取的任何措施。本集團已設立一系列措施及政策，以確保該等交易將按照產品銷售協議的條款進行，包括但不限於：
 - (i) 本公司將特別指派內部控制部門的人員監察產品銷售協議項下之交易，並就該等交易定期向本公司管理層匯報；及
 - (ii) 本集團亦將於每季度或更頻繁地進行隨機內部檢查，以確保有關產品銷售協議項下交易的內部監控措施保持完整有效。

上市規則之涵義

由於科學城為本公司的控股股東及於最後實際可行日期(透過科學城(香港)及其一致行動人士)於2,095,991,280股股份(佔本公司已發行股本的約80.66%)中擁有權益，故其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，產品銷售協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

茲提述本公司日期為二零二零年六月十九日的公告，內容有關涉及本集團向科學城及其附屬公司銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)(「**傢俬銷售**」)的本公司關連交易，總代價為人民幣5,498,099.35元。傢俬銷售構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，故本公司認為根據上市規則第14A.81條將傢俬銷售與產品銷售匯總計算適當。

由於有關產品銷售協議及傢俬銷售項下交易之上限根據上市規則第14A.81條匯總計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均少於75%，故根據上市規則第14章及第14A章，產品銷售(包括上限)，不論按單獨或合併基準計構成主要及持續關連交易且須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱的規定。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就本公司及獨立股東的整體利益考慮產品銷售協議的條款及其項下擬進行交易的上限。獨立非執行董事劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生已獲董事會委任擔任獨立董事委員會成員。就董事所深知、全悉及確信，獨立董事委員會成員概無於產品銷售中擁有任何重大權益。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。

獨立財務顧問

本公司已委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問就產品銷售協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第16至28頁。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年十月二十三日(星期五)下午三時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心西翼6樓607室舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准產品銷售協議及其項下擬進行之產品銷售(包括上限)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

科學城(香港)、謝先生、Crisana、Charming Future、Leading Star(即於最後實際可行日期根據一致行動集團協議合共持有2,095,991,280股股份(佔本公司已發行股本的80.66%)的一致行動人士)及其各自的緊密聯繫人士以及該等於產品銷售擁有權益的人士將須於股東特別大會上就與產品銷售(包括上限)有關的決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於產品銷售中擁有重大權益而因此須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈的全部決議案將根據上市規則及本公司組織章程大綱及細則以投票方式表決。投票結果將根據上市規則第13.39(5)條於股東特別大會完結後公佈。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第14至15頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第16至28頁所載的獨立財務顧問函件。獨立股東於決定如何就關於產品銷售協議及其項下擬進行之交易之決議案投票前，務請細閱上述函件。

董事(包括意見載入本通函的獨立董事委員會函件的獨立非執行董事)認為產品銷售乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整

董事會函件

體利益。因此，董事(包括意見載入本通函的獨立董事委員會函件的獨立非執行董事)建議全體獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，彼等如對本身情況及應採取之行動有任何疑問，務請諮詢其專業顧問之意見。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會
皇朝家居控股有限公司
主席兼執行董事
謝錦鵬
謹啟

二零二零年九月三十日



ROYALE HOME HOLDINGS LIMITED

皇朝家居控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1198)

敬啟者：

**主要及持續關連交易
產品銷售協議**

吾等謹此提述本公司向其股東發出日期為二零二零年九月三十日之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除另有所指外，通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就產品銷售協議之條款及其項下擬進行之產品銷售(包括上限)向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函董事會函件。

浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就產品銷售協議之條款及其項下擬進行之產品銷售(包括上限)向獨立股東及吾等提供意見。獨立財務顧問之意見詳情及提供有關意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第16至28頁。謹提請閣下亦垂注通函第5至13頁所載之董事會函件及其附錄所載之其他資料。

經考慮產品銷售協議之條款及其項下擬進行之產品銷售(包括上限)、獨立財務顧問之意見及獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由後，吾等認為，產品銷售協議之條款及其項下擬進行之產品銷售(包括上限)乃於本公司的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准及認可產品銷售協議之條款及其項下擬進行之產品銷售(包括上限)。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
皇朝家居控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
劉智傑先生

獨立非執行董事
余文耀先生

獨立非執行董事
陳永德先生

謹啟

二零二零年九月三十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就產品銷售協議項下擬進行的持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

主要及持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就產品銷售協議項下擬進行交易(包括上限)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易的詳情載於 貴公司日期為二零二零年九月三十日之通函(「**通函**」)(本函件為其中一部分)所載的「董事會函件」內。除本函件另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零二零年六月二十六日， 貴公司與科學城訂立產品銷售協議，據此，待訂立 貴集團與科學城集團協定之個別合約後， 貴集團將向科學城集團成員公司銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)以供其內部使用及轉售。

上市規則之涵義

由於科學城為 貴公司的控股股東，故其為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，產品銷售協議項下擬進行交易構成 貴公司的持續關連交易。

茲提述 貴公司日期為二零二零年六月十九日的公告，內容有關涉及 貴集團向科學城及其附屬公司銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)的 貴公司關連交易，總代價為人民幣5,498,099.35元。傢俬銷售構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易，故 貴公司認為根據上市規則第14A.81條將傢俬銷售與產品銷售匯總計算是適當的。

由於有關產品銷售協議及傢俬銷售項下交易之上限根據上市規則第14A.81條匯總計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均少於75%，故根據上市規則第14章及第14A章，產品銷售(包括建議上限)，不論按單獨基準或與傢俬銷售合併計算亦構成主要及持續關連交易且須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱的規定。

須就董事會決議案放棄投票的人士

由於楊俊先生、吳中明先生、伍頂亮先生、秦尤女士及劉志軍先生任職於科學城集團，而謝先生為一名與科學城的直接全資附屬公司科學城(香港)一致行動的人士，彼等被視為於產品銷售協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此須就批准產品銷售協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

須於股東特別大會上放棄投票的人士

科學城(香港)、謝先生、Crisana、Charming Future、Leading Star及其各自的聯繫人士以及該等於產品銷售擁有權益的人士將須於股東特別大會上就與產品銷售(包括上限)有關的決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於產品銷售中擁有重大權益而因此須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體三名獨立非執行董事(即劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生，彼等並無於產品銷售協議中擁有任何重大權益)組成的獨立董事委員會已告成立，以就產品銷售協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供建議，當中涉及(i)產品銷售協議是否於 貴集團的一般及日常業務過程中

獨立財務顧問函件

訂立，以及是否符合 貴集團及股東之整體利益；(ii)產品銷售協議項下擬進行之主要及持續關連交易之條款是否按照一般商業條款訂立，以及就獨立股東而言是否屬公平合理；(iii)建議上限是否公平及合理地達致；(iv)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准產品銷售協議項下擬進行之主要及持續關連交易(包括建議上限)而將予提呈之決議案投票。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等之職責為就(i)產品銷售協議是否於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立，以及是否符合 貴集團及股東之整體利益；(ii)產品銷售協議項下擬進行之主要及持續關連交易之條款是否按照一般商業條款訂立，以及就獨立股東而言是否屬公平合理；(iii)建議上限是否公平及合理地達致；(iv)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准產品銷售協議項下擬進行之主要及持續關連交易(包括建議上限)而將予提呈之決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於通函日期前最近兩年，吾等並無就 貴公司之其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，以及鑒於吾等獲委聘以就產品銷售協議項下擬進行的交易(包括建議上限)提供意見之酬金屬於市場水平，且毋須以於股東特別大會上成功通過將予提呈之決議案為前提，及吾等之委聘按照一般商業條款進行，吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)，(i)產品銷售協議；(ii) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)；(iii) 貴公司日期為二零二零年六月十九日有關傢俬銷售協議之關連交易之公告(「傢俬銷售協議公告」)；(iv) 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)及(v)通函所載的其他資料。

吾等亦依賴通函所載或提述及／或由 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或吾等獲提供之全部陳述、資

獨立財務顧問函件

料、意見及聲明乃於作出時屬真實、準確及完備，且於股東特別大會日期仍屬真實、準確及完備。董事將就包括遵照上市規則而提供有關 貴集團之資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令通函所載任何陳述有所誤導。

吾等並無理由相信，吾等於達致吾等意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉當中遺漏任何重大事實，以致吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明失實、不準確或具有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準之充足資料。然而，吾等尚未對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。 貴公司將知會股東有關於最後實際可行日期後及寄發通函後出現之任何重大變動。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下所載之主要因素及理由：

1. 貴集團及科學城之背景資料

1.1 貴集團及科學城之主要業務

貴公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。 貴公司為投資控股公司及 貴集團主要從事製造及銷售傢俬。

科學城為一間於一九八四年八月二十一日於中國成立的有限公司並為廣州經濟技術開發區管理委員會的直接全資附屬公司。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。科學城於中國主要從事建築、房地產開發及物業管理業務。科學城為 貴公司控股股東。

獨立財務顧問函件

1.2 貴集團之財務資料

下表概述摘錄自二零一九年年報之若干主要財務資料：

綜合損益表摘要

	截至六月三十日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止年度	
	二零二零年	二零一九年	二零一九年	二零一八年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	220,639	384,948	852,084	834,149
毛利／(損)	(11,142)	126,613	264,716	267,205
除稅前溢利／ (虧損)	(131,938)	13,094	103,713	88,878
年內溢利／(虧損)	(131,938)	13,094	67,192	66,455

綜合財務狀況表摘要

	於六月三十日	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	2,176,177	2,002,787	1,777,855
流動資產	606,590	856,344	613,563
流動負債	528,529	456,586	606,329
非流動負債	294,800	283,985	241,621
資產淨值	1,959,438	2,118,560	1,543,468

二零一九年十二月三十一日與二零一八年十二月三十一日比較

貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收入約852.1百萬港元(二零一八年：約834.1百萬港元)，較去年增加2.2%。收入增加主要由於定制傢俬的需求增長。毛利約264.7百萬港元(二零一八年：267.2百萬港元)，輕微下降約0.9%。貴集團的整體毛利率下降至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約31.1%(二零一八年：約32.0%)乃主要由於製造費用增加，包括廠房及設備折舊。年內溢利約67.2百萬港元(二零一八年：約66.5百萬港元)，輕

獨立財務顧問函件

微增加約1.1%。改善乃由於融資成本減少及 貴集團於上一財政年度因出售附屬公司而錄得虧損。

於二零一九年十二月三十一日， 貴集團錄得非流動資產總值約2,002.8百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：約1,777.9百萬港元)，增加約12.7%。增加主要由於採納香港財務報告準則第16號的影響及於聯營公司的投資增加。具體而言，於收購廣州富悅設計有限公司50%的權益後，於聯營公司的投資由二零一八年十二月三十一日的約1.7百萬港元增至二零一九年十二月三十一日的約90.6百萬港元。

此外，於二零一九年十二月三十一日， 貴集團流動資產約856.3百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：約613.6百萬港元)，增加約39.6%。增加主要由於現金及現金等價物增加約361.6百萬港元。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團流動負債約456.6百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：約606.3百萬港元)，減少約24.7%。減少主要由於貿易應付款項減少約44.0百萬港元及計息銀行及其他借款減少約140.9百萬港元。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團非流動負債約284.0百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：約241.6百萬港元)，增加約17.5%。增加主要由於計息銀行及其他借款增加約63.7百萬港元。

二零二零年六月三十日與二零一九年六月三十日比較

截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團錄得收益約220.6百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：384.9百萬港元)，較去年同期減少約42.7%。截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團錄得毛損約11.1百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月錄得毛利約126.6百萬港元。截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團錄得期內虧損約131.9百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月錄得期內溢利約13.1百萬港元。 貴集團業務及財務表現惡化，乃主要由於新型冠狀病毒疫情對耐用品消費情緒造成負面影響所致。

二零二零年六月三十日與二零一九年十二月三十一日比較

於二零二零年六月三十日，貴集團錄得非流動資產總值約2,176.2百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約2,002.8百萬港元)，增加約8.7%。增加主要由於收購聯營公司的投資約191.8百萬港元所致。於二零二零年六月三十日，貴集團錄得流動資產總值約606.6百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約856.3百萬港元)，減幅約為29.2%。此主要由於如上文所述收購於聯營公司的投資導致現金及現金等價物減少約257.3百萬港元所致。於二零二零年六月三十日的流動負債約為528.5百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約456.6百萬港元)，增幅約為15.8%。增加主要由於計息銀行及其他借款增加約75.4百萬港元所致。於二零二零年六月三十日的非流動負債約為294.8百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約284.0百萬港元)，增幅約為3.8%。有關增加主要由於租賃負債增加約20.3百萬港元。

1.3 貴集團的展望

根據二零二零年中期報告，董事預期，新型冠狀病毒疫情將導致中國消費者需求持續惡化，傢俬行業將會面對前所未有的挑戰。鑒於該等挑戰，貴集團將繼續開展新的業務模式，並利用現有業務作為其核心，透過有機增長及外部收購擴大其業務規模。

2. 訂立產品銷售協議

誠如通函「董事會函件」所載，貴集團現時從事製造及銷售傢俬。由於產品銷售協議涉及銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)，協議項下擬進行交易乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立。此外，如本函件「產品銷售協議之主要條款」一節所詳述，訂立產品銷售協議並不妨礙貴集團向第三方銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)，貴集團向科學城集團成員公司銷售的傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)的定價及條款將不遜於貴集團於中國市場向獨立第三方提供相似類型、數量及質量之產品的現行定價及條

款，董事認為訂立產品銷售協議將對 貴集團有利，乃由於其可令 貴集團利用其現有產能、增加其營業額、拓闊其於中國的銷售渠道及增加其收入來源。

為進行說明，將本函件下文「產品銷售協議項下之建議上限」一段所述之建議上限應用於 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之收入，自產品銷售產生的收入可能會令 貴集團截至該財政年度之收入分別增加約19.6%、32.7%及45.7%。

經考慮上文所述，由於產品銷售協議的潛在收入貢獻屬合理規模，吾等與董事一致認為，產品銷售協議將令 貴集團增加其收入、拓闊其於中國的銷售渠道及增加其收入來源。因此，吾等認為產品銷售協議項下擬進行交易符合 貴集團及股東之整體利益。此外，由於 貴集團的主要業務為製造及銷售傢俬，而產品銷售協議涉及銷售傢俬產品（連同安裝及其他輔助服務），吾等認為協議項下擬進行交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立。

3. 產品銷售協議之主要條款

產品銷售協議之主要條款概述如下。有關進一步詳情，請參閱通函所載「董事會函件」。

3.1 產品銷售

根據產品銷售協議，待訂立 貴集團與科學城集團協定之個別合約後， 貴集團將向科學城集團成員公司銷售傢俬產品（連同安裝及其他輔助服務）以供其內部使用及轉售。吾等知悉產品銷售按非獨家基準並按產品銷售協議所訂明的條款及條件進行， 貴集團成員公司亦可以於其認為適當之情況下向並非科學城集團成員公司亦非 貴集團關連人士之第三方銷售傢俬產品（連同安裝及其他輔助服務）。

3.2 定價條款

根據產品銷售協議，吾等知悉 貴集團向科學城集團成員公司銷售傢俬產品（連同安裝及其他輔助服務）的條款應不遜於 貴集團於中國市場向獨立第三方提供相似類型、數量及質量之產品的現行條款。於向科學城集團成員公司提供報價前，

吾等了解到 貴集團的政策為參考相關市場資料及自其內部編製表格或數據庫提取至少兩份至三份在進行建議產品銷售前最近期內 貴集團向獨立第三方提供相似類型、規格及質量並按類似條款及數量售賣的傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)的報價，並將其與建議產品銷售的可比較傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)的價格進行比較。無論如何， 貴集團向科學城集團成員公司銷售傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)的條款應不遜於 貴集團向獨立第三方銷售可比較產品的條款或市場之現行條款。

吾等亦獲悉，於根據產品銷售協議訂立個別合約前， 貴集團銷售部的高級管理人員將審查 貴集團向科學城集團提供的傢俬產品(連同安裝和其他輔助服務)價格，倘 貴集團向科學城集團提供的傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)價格對 貴集團而言遜於 貴集團就可比較傢俬產品向獨立第三方提供的價格， 貴集團將不會進行有關交易。鑒於產品銷售協議下的產品銷售將作適當記錄並由管理層定期審查，吾等認為產品銷售協議項下的定價條款及上述內部程序可保障 貴集團不會接收相對於其他客戶及市場而言不合理的價格。

為確定 貴集團向科學城集團提供的傢俬產品的定價不遜於 貴集團向獨立第三方提供者，吾等已審閱 貴集團根據傢俬銷售協議公告內所述傢俬銷售向科學城集團銷售傢俬產品的所有銷售交易的定價，並將其與有關 貴集團向獨立第三方銷售相似傢俬產品的定價的12個樣本(包括傢俬銷售協議公告內規定相關協議三個月內與獨立第三方訂立的協議)進行比較。經比較上文所述，吾等認為產品銷售協議項下之定價條款乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。

3.3 付款條款

產品銷售協議項下之應付代價將於傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)質量檢驗合格後以現金或銀行轉賬方式結算，付款時間將於訂約方根據產品銷售協議訂立

獨立財務顧問函件

個別合約時磋商。無論如何，向科學城集團提供的付款條款應不遜於 貴集團向獨立第三方提供的現行條款。

為確定 貴集團根據產品銷售協議向科學城集團提供的付款條款不遜於 貴集團向獨立第三方提供者，吾等已審閱傢俬銷售協議公告內所述傢俬銷售項下所有銷售交易的付款條款，並將其與 貴集團向獨立第三方所提供銷售協議內所規定付款條款的12個樣本進行比較。經比較上文所述，吾等認為產品銷售協議項下之付款條款乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。

經考慮上文所述，吾等與董事一致認為產品銷售協議的條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

4. 產品銷售協議項下之建議上限

根據產品銷售協議，截至二零二零年十二月三十一日止期間及截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度， 貴集團與科學城集團成員公司之間的产品(連同安裝及其他輔助服務)銷售總額的建議上限如下：

建議上限

	截至十二月三十一日止期間／年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
產品銷售協議項下 之交易	人民幣150百萬元 (相當於約 167百萬港元) ^{附註}	人民幣250百萬元 (相當於約 278百萬港元) ^{附註}	人民幣350百萬元 (相當於約 390百萬港元) ^{附註}

附註：採用1港元兌人民幣0.8981元的匯率進行換算。

參考通函「董事會函件」，吾等知悉建議上限的釐定乃參考科學城集團成員公司就其內部使用及轉售的有關傢俬產品的採購預測及 貴集團的估計產能，尤其是(i) 貴集團根據向獨立第三方提供的每平方米傢俬產品(連同安裝及其他配套服務)的歷史平均售價而估

獨立財務顧問函件

計科學城集團不同類型的物業發展項目將使用的傢俬產品(連同安裝及其他配套服務)的每平方米預計平均價格；(ii)科學城集團基於各物業項目參照其完工日期的施工進度就其物業發展項目估計的傢俬產品(連同安裝及其他配套服務)採購數量；(iii)於截至二零二零年十二月三十一日止年度餘下期間的產品(連同安裝及其他配套服務)的預計採購數量；及(iv)經計及科學城集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的不同類型的物業項目的預期產品(連同安裝及其他配套服務)需求(基於各物業項目參照其完工日期的施工進度)及 貴集團與科學城集團的預期業務關係發展(鑒於彼等自二零二零年至二零二二年的合作)，截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計傢俬產品(連同安裝及其他配套服務)採購數量的預計增長。

為評估建議上限的公平性及合理性，吾等已審閱科學城集團上述採購預測所依據的項目採購計劃。吾等自管理層獲悉，項目採購時間表乃基於就各物業發展項目自科學城集團相關人員收集的資料編製而成。經過吾等審閱，吾等知悉上述計劃已考慮科學城集團的物業發展項目的組合，以及有關估計總建築面積、項目完工日期及各物業發展項目的指示性採購量的詳情。吾等亦已根據初步採購指示及要求審閱 貴集團擬售予科學城集團的傢俬產品價格清單。

吾等留意到，根據產品銷售協議，科學城集團應按非獨家基準採購傢俬產品(連同安裝及其他輔助服務)。因此，吾等已問詢管理層並了解到就科學城集團的各物業項目，科學城集團的採購團隊將根據科學城集團提供的指示性採購量，邀請潛在的傢俬產品供應商(如 貴集團)提交報價，詳列擬供應的傢俬產品的價格、型號、規格及數量。將予提交的報價須遵守科學城集團的內部審批程序及採購政策及條件。一經獲批准，其後將與選定的供應商簽署合約。吾等亦了解到，科學城集團擬邀請 貴集團提交項目採購計劃所列所有物業發展項目的傢俬供應報價。此外，我們注意到，每月估計採購量乃根據各物業項目的進度參考其估計完工日期而釐定。

科學城集團的物業發展項目組合包括商業、工業及住宅物業。傢俬產品的範圍以及需要傢俬產品的物業的總建築面積將視乎物業類型而定。吾等已審閱 貴集團關於不同系

列傢俬產品及不同類型物業的每平方米估計平均價格，其乃基於管理層的經驗釐定並參考 貴集團過往與獨立第三方進行的其他項目交易。吾等獲悉建議上限乃經計及各物業發展項目的指示性採購量及 貴集團就不同系列傢俬產品及不同物業類型估計的每平方米平均價格後釐定。

吾等認為估計建議上限的釐定基準公平合理。

5. 持續關連交易的內部控制措施

貴集團已就持續關連交易採納內部控制措施及政策，以就企業管治及風險管理以及監察 貴集團所有持續關連交易提供有效框架。有關持續關連交易的內部控制措施詳情載於通函「董事會函件」內「內部控制措施」一段。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事每年均須審核 貴集團的持續關連交易，並於 貴公司的年報中確認該等交易已(i)於 貴集團一般及日常業務中訂立；(ii)按照一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合 貴集團股東的整體利益。另外，遵照上市規則第14A.56條， 貴公司聘請其核數師每年就 貴集團的持續關連交易作出報告，以協助董事會確保產品銷售協議項下的交易(i)已獲董事會適當批准；(ii)在所有重大方面已根據 貴集團的定價政策進行；(iii)在所有重大方面根據產品銷售協議訂立；及(iv)尚未超過 貴公司設定的上限。

除上市規則所規定的內部控制措施外，吾等留意到 貴公司將(i)指定內部控制部門的特定人員監督產品銷售協議項下的交易，並將就有關交易定期向管理層報告；及(ii)按季或更頻密基準進行隨機內部檢查，以確保有關產品銷售協議項下交易的內部控制措施保持完整及有效。

基於上文所述，吾等認為現時存在合適程序及安排，確保產品銷售協議項下擬進行

獨立財務顧問函件

之交易將按公平合理並符合 貴公司及股東整體利益之條款進行；以及將按正常商業條款及於 貴集團之一般及日常業務過程中進行。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)產品銷售協議乃於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴集團及股東之整體利益；(ii)產品銷售協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)建議上限屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及推薦獨立董事委員會向獨立股東建議，於股東特別大會上投票贊成批准產品銷售協議及其項下擬進行之交易(包括上限)之決議案。

此 致

香港九龍
尖沙咀東麼地道66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室
皇朝家居控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

執行董事
曾憲沛

助理董事
譚浩基

謹啟

二零二零年九月三十日

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾二十年經驗。具體而言，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

譚浩基先生(「譚先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼於香港的企業融資及顧問方面擁有逾五年經驗，具體而言，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會之執業會計師。

1. 財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告內披露，可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://royale.todayir.com/en/index.php>)查閱。

截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第32至112頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0419/ltn20180419826_c.pdf

截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第32至116頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn20190424931_c.pdf

截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第34至128頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801053_c.pdf

截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(第15至32頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0909/2020090900354_c.pdf

2. 債務

下表載列本集團截至二零二零年八月三十一日的債項：

	於二零二零年 八月三十一日 千港元
計入本集團資產負債表「計息銀行借貸」項下 計息銀行借貸－有抵押	154,202
計入本集團資產負債表「來自非控股權益之貸款」項下 來自非控股權益之貸款	38,846
計入本集團資產負債表「中期債券」項下 中期債券	32,889
計入本集團資產負債表「其他應付款項及應計款項以及租賃負債」項下 租賃負債	41,358

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團的未償還綜合計息銀行借貸以及來自非控股權益的貸款總額約為193,048,000港元，其中包括：(i)有抵押即期銀行貸款約66,652,000港

元及有抵押非即期銀行貸款約87,550,000港元；(ii)來自非控股權益的無抵押即期及非即期貸款分別約為2,550,000港元及36,296,000港元。

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團的未償還中期債券總額約為32,889,000港元。

於二零二零年八月三十一日營業結束時，本集團擁有租賃負債約41,358,000港元。

或然負債

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

除上述者或本通函其他部份所披露者外，以及除日常業務過程中的集團內公司間負債及一般貿易及其他應付款項外，在二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行但未發行之貸款資本、銀行透支或貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大未償還或然負債。

董事已進一步確認，自二零二零年八月三十一日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務或或然負債並無任何重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎查詢後認為，計及產品銷售協議、收購協議及土地收回協議以及其各自項下擬進行的交易以及本集團現時可得財務資源(包括內部產生資金、以及其他可動用銀行及其他融資)後，本集團將會擁有充足營運資金滿足其自最後實際可行日期起計至少12個月的現時所需。

4. 重大不利變動

茲提述本公司所刊發日期為二零二零年五月十一日及二零二零年八月五日刊發之盈利警告公告(「該等盈利警告公告」)，當中披露本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月可能會錄得母公司擁有人應佔重大虧損(介乎約115,000,000港元至135,000,000港元)，相對於截至二零一九年六月三十日止六個月則錄得母公司擁有人應佔溢利12,657,000港元。

除該等盈利警告公告及本公司於二零二零年九月九日刊發的中期報告所披露者外，董事確認，自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製其最近期經審核綜合財務報表日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團財務或貿易狀況或前景概無任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及交易前景

展望二零二零年下半年，環球市場仍然受到新型冠狀病毒肺炎肆虐，中國經濟亦會因全球疫情未受控而受到波及，衝擊整體消費市場，預計消費者可能將傢俱消費延後或消費降級，國內傢俬行業將會面臨嚴峻及持續的挑戰。縱然如此，本集團會積極拓展不同業務及商業模式，例如承接科學城集團成員公司的工程項目，批量銷售傢俬產品。本集團亦會以現有傢俱業務為核心整合上游及下游之業務，以擴大本集團的業務體量及分散經營風險。

於二零二零年七月，本集團宣佈以應付總額人民幣72,500,000元收購科學城(廣州)融資租賃有限公司20%股權，以獲得發展融資租賃業務之機遇及開拓穩定利潤來源。

儘管環球經濟前景仍受到多項負面因素影響，但本集團將繼續透過內部增長及尋找對外收購新機遇，發展及壯大本集團的業務規模。

(A) 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在一切重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

(B) 權益披露**(a) 董事及主要行政人員的權益**

於最後實際可行日期，本公司董事、建議董事及主要行政人員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、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置之登記冊中之權益及淡倉；或(iii)根據本公司所採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

姓名	本公司	身份	權益類別	股份數目	概約股權
					百分比
謝先生	本公司	實益擁有人	好倉	348,948,047	13.43%
		受控制法團權益 (附註2)	好倉	447,580,269	17.22%
		訂立協議購買第317(1)(a)條所述股份之 一致行動人士(附註3)	好倉	1,299,462,964	50.01%
余文耀先生	本公司	實益擁有人	好倉	3,000,000	0.12%

附註：

- 該百分比基於最後實際可行日期2,598,561,326股已發行股份計算。

2. Crisana、Charming Future及Leading Star各自由主席兼執行董事謝先生全資擁有。
3. 於二零一九年五月二十四日，科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動集團協議。因此，科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士。因此，根據證券及期貨條例，科學城(香港)、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)乃視為擁有本公司已發行股本80.66%的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、建議董事或本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或本公司採納的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員基於本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置之登記冊所知，除上文所披露董事、建議董事及本公司主要行政人員的權益外，於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊之權益或淡倉的股東如下：

股東名稱	身份	好倉/淡倉	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註1)
科學城(香港)	實益擁有人(附註2)	好倉	1,299,462,964	50.01%
	訂立協議購買第317(1)(a)條所述股份 之一致行動人士(附註3)	好倉	796,528,316	30.65%
科學城	受控制法團權益(附註2)	好倉	2,095,991,280	80.66%

股東名稱	身份	好倉/淡倉	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註1)
Crisana	實益擁有人(附註4)	好倉	185,840,120	7.15%
	訂立協議購買第317(1)(a)條所述股份 之一致行動人士(附註3)	好倉	1,910,151,160	73.51%
Charming Future	實益擁有人(附註4)	好倉	209,768,922	8.07%
	訂立協議購買第317(1)(a)條所述股份 之一致行動人士(附註3)	好倉	1,886,222,358	72.59%
Leading Star	實益擁有人(附註4)	好倉	51,971,227	2.00%
	訂立協議購買第317(1)(a)條所述股份 之一致行動人士(附註3)	好倉	2,044,020,053	78.66%

附註：

1. 該百分比基於最後實際可行日期2,598,561,326股已發行股份計算。
2. 科學城(香港)由於一九八四年八月二十一日在中國成立之有限公司科學城全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，科學城乃視為擁有本公司2,095,991,280股股份權益。楊俊先生、吳中明先生及伍頂亮先生均為科學城(香港)的董事。
3. 於二零一九年五月二十四日，科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動集團協議。因此，科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士。因此，根據證券及期貨條例，科學城(香港)、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)乃視為擁有本公司已發行股本80.66%的權益。
4. Crisana、Charming Future及Leading Star各自由主席兼執行董事謝先生全資擁有。謝先生為Crisana、Charming Future及Leading Star之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，並無任何其他人士或公司於本公司之股份或相關股份中擁有須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉。

(C) 董事服務合約

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或擬訂立僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

(D) 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、本公司建議董事或彼等各自緊密聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭的業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

(E) 董事於資產、合約及安排中的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有直接或間接重大權益；及
- (b) 概無董事或其各自聯繫人於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(F) 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟、申索或仲裁，且董事亦無知悉本公司或其任何附屬公司面臨未決或控訴威脅的任何重大訴訟或申索。

(G) 重大合約

下列乃由本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的合約(並非本集團正常商業過程中訂立合約)：

- (a) 廣州市規劃和自然資源局增城區分局、廣州裕發家具有限公司(本公司之間接全資附屬公司)及一名獨立第三方物業開發商訂立日期為二零二零年八月二十四日之託管協議，內容有關成立合營企業以專門參與競買目標地塊，目標地塊的總建築面積將不超過589,305平方米，容積率不超過3.0，用作住宅及商業用途。更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十五日之公告；
- (b) 中國金融租賃有限公司(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司舒適梳化有限公司(作為買方)所訂立日期為二零二零年七月二十八日之收購協議，內容有關收購科學城(廣州)融資租賃有限公司20%股權(連同繳足資本人民幣10,000,000元之義務)，代價為人民幣62,500,000元(「收購協議」)；
- (c) 本公司附屬公司與科學城及其附屬公司就本集團向科學城及其附屬公司銷售傢俬(連同安裝及其他輔助服務)訂立不同日期的傢俬銷售協議，總代價為人民幣5,498,099.35元；
- (d) 產品銷售協議；
- (e) 廣州裕發家具有限公司及廣州富利家具有限公司(各自為本公司的全資附屬公司)分別與廣州市規劃和自然資源局增城區分局、廣州市增城區石灘鎮人民政府及廣州市增城區土地開發儲備中心就收回兩幅本集團擁有土地訂立收回國有土地使用權協議，其詳情載於本公司日期為二零二零年六月十八日及二零二零年九月三十日的公告及通函(「土地收回協議」)；

- (f) 本公司與中建三局第一建設工程有限責任公司訂立不具約束效力的戰略合作協議，內容有關採購傢俬產品及承建項目的合作；
- (g) 科學城(香港)與本公司訂立日期為二零一八年十一月十六日的戰略合作諒解備忘錄，其詳情於本公司日期為二零一八年十一月十六日的公告；
- (h) 科學城(香港)與本公司訂立日期為二零一九年四月一日的戰略合作諒解備忘錄補充事項，其詳情於本公司日期為二零一九年四月一日的公告；及
- (i) 科學城(香港)與本公司訂立日期為二零一九年五月二十四日的認購協議，內容有關認購本公司433,093,554股新股份，認購總價為441,755,425.08港元。

(H) 專家資格及同意

本通函所載述發表其意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團

浩德融資有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按載於本通函之形式及內容於本通函轉載其日期為二零二零年九月三十日函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無實益擁有本集團任何成員公司任何股本權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購、出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(I) 公司及其他資料

本公司註冊辦事處位於Century Yard, Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。

本公司香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心西翼6樓607室。

本公司公司秘書為徐思禮先生。彼負責本集團財務管理、會計及公司秘書事務。彼為香港會計師公會會員，且持有會計學學士學位。彼曾於多間香港上市公司及國際會計師事務所任職，擁有逾十年財務管理、會計及核數經驗。

本公司的主要股份過戶登記處為SMP Partners (Cayman) Limited，其地址位於3rd Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。

本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。

(J) 備查文件

下列文件副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括首尾兩日)期間上午九時三十分至下午五時正一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)，於本公司香港主要營業地點香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心西翼6樓607室可供查閱：

1. 本通函；
2. 本公司組織章程大綱及細則；
3. 載有本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之本公司已刊發年報；
4. 本公司於二零二零年九月九日刊發的中期報告，當中載有本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表；
5. 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；

6. 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
7. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
8. 本附錄「專家資格及同意」一段所述同意書；
9. 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
10. 產品銷售協議；及
11. 本公司日期為二零二零年九月四日及二零二零年九月三十日的通函。

股東特別大會通告



ROYALE HOME HOLDINGS LIMITED

皇朝家居控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1198)

股東特別大會通告

茲通告皇朝家居控股有限公司(「本公司」)謹此擬將於二零二零年十月二十三日(星期五)下午三時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心西翼6樓607室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論修訂與否)以下決議案。

本股東特別大會通告未明確界定的詞彙及詞語應與寄發予本公司股東日期為二零二零年九月三十日的通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司與科學城訂立日期為二零二零年六月二十六日的產品銷售協議，內容有關根據產品銷售協議載述條款及條件進行產品銷售及完成其項下擬進行交易(包括建議上限)，進一步詳情載於該通函；及
- (b) 謹此授權任何一名董事完成及作出本公司、該名董事或(視乎情況而定)董事會認為屬必要、適宜或權宜或符合本公司利益的一切行動或事項(包括簽立一切可能需要的文件、文據及協議)，以使產品銷售協議項下擬進行事項的條款及其項下擬進行的一切交易以及其附帶或相關的所有其他事項生效。」

承董事會命
皇朝家居控股有限公司
主席兼執行董事
謝錦鵬

香港，二零二零年九月三十日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Century Yard, Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681 GT
Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀東麼地道66號
尖沙咀中心西翼6樓607室

附註：

1. 凡有權出席根據上述通告所召開之股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表（倘彼為一股以上股份之持有人）出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格須為書面形式並經委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，倘委任人為法團，則須加蓋公章或經高級職員或正式授權代表代為親筆簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權書的副本，須不遲於股東特別大會或續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。
3. 若任何股份由聯名持有人共同持有，則任何一位聯名持有人可親身或委任代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。但若超過一位該等聯名持有人出席大會，則排名較前者親自或委派代表出席股東特別大會的投票將獲接納而其他聯名持有人的投票排除在外，且就此而言，排名先後以股東名冊內就聯名持有該等股份的次序釐定。
4. 本公司董事會已將記錄日期及時間定為二零二零年十月十九日（星期一）下午四時三十分，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為合資格出席將於二零二零年十月二十三日（星期五）舉行的應屆股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二零年十月十九日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。
5. 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或續會並在會上投票。
6. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於股東特別大會上以投票表決方式進行。倘主席以真誠原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則該決議案以舉手方式表決。
7. 若於上述大會當日上午九時三十分後至大會開始時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告信號，則股東特別大會將延期舉行。本公司將於香港聯合交易所有限公司網站（<http://www.hkexnews.hk>）及本公司網站（<http://royale.todayir.com>）發佈公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會包括兩名執行董事，分別為謝錦鵬先生（主席）及楊俊先生；四名非執行董事，分別為吳中明先生、伍頂亮先生、秦尤女士及劉志軍先生；以及三名獨立非執行董事，分別為劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生。