

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已出售或轉讓所有名下之皇朝家居控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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。

---



**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)

**主要交易  
土地收回協議**

---

董事會函件載於本通函第6至21頁。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 財務資料.....	22
附錄二 — 估值報告.....	25
附錄三 — 一般資料.....	37

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「公告」	指	本公司日期為二零二零年六月十八日內容有關土地收回的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「Charming Future」	指	Charming Future Holdings Limited，209,768,922股股份（相當於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，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，該公司乃視為擁有2,095,991,280股股份（相當於本公司已發行股本的80.66%）權益
「本公司」	指	皇朝家居控股有限公司，一間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
「補償」	指	土地收回補償（如適用）
「補償獎金」	指	就地塊總容積率為2.0或以下的部分於公開拍賣上以競標方式釐定的代價的10%，即應付地塊轉讓人的額外補償，前提是轉讓人在土地收回協議的規定時間內配合完成土地使用權的註銷及地塊的實際交付
「一致行動集團協議」	指	科學城（香港）、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future所訂立日期為二零一九年五月二十四日的一致行動集團協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「Crisana」	指	Crisana International Inc.，185,840,120股股份(相當於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，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，該公司乃視為擁有2,095,991,280股股份(相當於本公司已發行股本的80.66%)權益
「董事」	指	本公司董事
「Duff & Phelps」	指	D&P China (HK) Limited，本公司委任的獨立專業估值師
「富利家具」	指	廣州富利家具有限公司，本公司全資附屬公司
「總容積率」	指	土地規劃條件中確認的總建築面積除以合併及改造的已收回土地總面積
「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
「地塊A」	指	位於石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗總土地面積77,478.70平方米的一幅土地
「地塊B」	指	位於石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗土地面積110,097.10平方米的一幅土地
「地塊」	指	地塊A及地塊B
「土地儲備中心」	指	廣州市增城區土地開發儲備中心
「土地收回」	指	土地收回A及土地收回B

---

## 釋 義

---

「土地收回A」	指	土地儲備中心根據土地收回協議A的條款及條件收回地塊A
「土地收回B」	指	土地儲備中心根據土地收回協議B的條款及條件收回地塊B
「土地收回協議A」	指	裕發家具、規劃局、石灘鎮政府及土地儲備中心就收回地塊A所訂立收回國有土地使用權協議
「土地收回協議B」	指	富利家具、規劃局、石灘鎮政府及土地儲備中心就收回地塊B所訂立收回國有土地使用權協議
「土地收回協議」	指	土地收回協議A及土地收回協議B
「土地使用權A」	指	地塊A的土地使用權
「土地使用權B」	指	地塊B的土地使用權
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十五日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「Leading Star」	指	Leading Star Global Limited，於最後實際可行日期由謝先生全資擁有的公司，為51,971,227股股份(相當於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，該公司乃視為擁有2,095,991,280股股份(相當於本公司已發行股本的80.66%)權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「改造區」	指	三舊改造規劃項下確認的改造區域
「畝」	指	畝
「謝先生」	指	謝錦鵬先生，本公司主席兼執行董事，為348,948,047股股份（相當於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，彼亦被視為擁有2,095,991,280股股份（相當於本公司已發行股本的80.66%）權益
「規劃局」	指	廣州市規劃和自然資源局增城區分局
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「科學城(香港)」	指	科學城(香港)投資有限公司，科學城直接全資附屬公司以及1,299,462,964股股份（相當於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，該公司乃視為擁有2,095,991,280股股份（相當於本公司已發行股本的80.66%）權益
「科學城」	指	科學城(廣州)投資集團有限公司，於一九八四年八月二十一日在中國成立的有限公司，為控股股東。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
「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	本公司股份

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「石灘鎮政府」	指	廣州市增城區石灘鎮人民政府
「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
「目標地塊」	指	一幅位於石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗的土地，預期總建築面積不超過589,305平方米，容積率不超過3.0。地塊將構成目標地塊一部分，預期用作住宅及商業用途
「三舊改造規劃」	指	中國廣州市政府頒佈的「三舊改造規劃」，即舊城鎮、舊村莊及舊廠房改造
「裕發家具」	指	廣州裕發家具有限公司，本公司間接全資附屬公司
「%」	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：

**主要交易  
土地收回協議**

**緒言**

茲提述內容有關土地收回之公告。

於最後實際可行日期，本公司已根據上市規則第14.44條就土地收回從一組密切聯繫的股東(包括科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future，彼等實益擁有合共2,095,991,280股股份(相當於本公司全部已發行股本合共約80.66%)權益)獲得書面批准。科學城

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為根據一致行動集團協議中的一致行動人士，因此為一組密切聯繫的股東。因此，按上市規則第14.44條許可，將不會就批准土地收回召開股東大會。

本通函的主要目的為向閣下提供(其中包括)土地收回、土地收回協議及其項下擬進行交易之詳情，以及上市規則規定須予披露的進一步資料。

### 土地收回協議A

土地收回協議A的主要條款如下：

#### 日期

二零二零年六月十八日

#### 訂約方

1. 土地儲備中心；
2. 規劃局；
3. 石灘鎮政府；及
4. 裕發家具。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，土地儲備中心、規劃局、石灘鎮政府及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 標的事項

土地儲備中心、規劃局、石灘鎮政府及裕發家具根據相關中國法律及法規訂立土地收回協議A，據此協定地塊A的土地使用權A將由政府收回。

補償

根據土地收回協議A，就地塊A應付裕發家具的補償將根據以下所載機制釐定：

1. 地塊A的補償總額應為(1)地塊A確認為改造區部分(「地塊A已確認區域」)的補償；及(2)地塊A未確認為改造區部分的補償之總和；

2. 總容積率為2.0或以下的地塊A已確認區域部分的補償：

$$\frac{\text{地塊A已確認區域}}{\text{(即68,645.25平方米)}} \times \frac{2.0}{\text{地塊A總容積率}} \times \text{於公開拍賣上以競標方式釐定的代價} \times 60\% \text{(包括10\%的補償獎金)}$$

已收回地塊A用於合併及改造的總面積  
(即77,478.70平方米)

3. 總容積率高於2.0的地塊A已確認區域部分的補償：

$$\frac{\text{地塊A已確認區域}}{\text{(即68,645.25平方米)}} \times \frac{\text{地塊A總容積率}-2.0}{\text{地塊A總容積率}} \times \text{於公開拍賣上以競標方式釐定的代價} \times 10\%$$

已收回地塊A用於合併及改造的總面積  
(即77,478.70平方米)

4. 地塊A未確認為改造區部分(即8,833.45平方米)的補償應參考改造項目獲批時地塊A按其原有用途之市場估值而計算。

於最後實際可行日期，本公司明白地塊A根據工業用途的估值尚未獲規劃局完成。根據本公司委任的獨立估值師Duff & Phelps編製的估值報告，地塊的市場

---

## 董事會函件

---

工業單位價格為每平方米人民幣748元，而地塊A未確認為改造區部分的評估補償為人民幣6,100,000元。

地塊A的補償乃由各訂約方公平磋商及將參考上述有關公開拍賣的競標程序釐定。

於土地收回協議A各訂約方的協商過程中，認為地塊A的公開拍賣底價將可能為約每平方米人民幣7,197元(按總樓面面積計)(即地塊A的底價總額預期為人民幣618,520,000元)。地塊A的公開拍賣底價將最終通過政府的招標文件確定及公佈。

### 支付條款

地塊A的轉讓完成後，規劃局將書面通知石灘鎮政府根據土地收回協議A計算的補償。然後，石灘鎮政府將向土地儲備中心申請用於支付土地收回A的補償的資金，而後者將向區級財政局申請。前述程序將會涉及各政府機構之間的合作，且預期支付補償安排需要一段時間。

於下列條件(i)、(ii)及(iii)悉數達成後，石灘鎮政府將於三(3)個月內向裕發家具指定賬戶支付土地收回A的補償(已扣留因地塊A剩餘問題產生的或然款項(按地塊A土地證書所述面積乘以每畝人民幣200,000元計算，「**或然款項A**」))：

- (A) 裕發家具已向石灘鎮政府交付地塊A並簽署土地交付確認書；
- (B) 已順利轉讓地塊A且已訂立國有土地使用權轉讓協議；及
- (C) 已完成地塊A的土壤及環境調查與評估，並已獲得相應備案(如涉及土地整改及復原，則已獲得有關復原實施計劃及復原效果評估的備案)。

或然款項A須於上文所列條件(i)、(ii)及(iii)悉數達成後一(1)年內結算並支付予裕發家具指定賬戶。根據土地收回協議A，裕發家具須負責自費處理地塊A的不可預見問題，包

括有關從農民收回土地的歷史遺留問題以及移除農作物及其他土地附著物等問題。裕發家具負責交付地塊 A，且免於任何產權負擔及／或遺留問題。或然款項 A 將由石灘鎮政府持作為期一(1)年的按金且可由其用於糾正前述問題。

### 土地收回協議B

土地收回協議B的主要條款如下：

#### 日期

二零二零年六月十八日

#### 訂約方

1. 土地儲備中心；
2. 規劃局；
3. 石灘鎮政府；及
4. 富利家具。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，土地儲備中心、規劃局、石灘鎮政府及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 標的事項

土地儲備中心、規劃局、石灘鎮政府及富利家具根據相關中國法律及法規訂立土地收回協議B，據此協定地塊B的土地使用權B將由政府收回。

補償

根據土地收回協議B，就地塊B應付富利家具的補償將根據以下所載機制釐定：

1. 地塊B的補償總額應為(1)地塊B確認為改造區部分(「地塊B已確認區域」)的地塊B補償；及(2)地塊B未確認為改造區部分的補償之總和；

2. 總容積率為2.0或以下的地塊B已確認區域部分的補償：

$$\frac{\text{地塊B已確認區域}}{\text{(即105,053.57平方米)}} \times \frac{2.0}{\text{地塊B總容積率}} \times \text{於公開拍賣上以競標方式釐定的代價} \times 60\% \text{(包括10\%的補償獎金)}$$

3. 總容積率高於2.0的地塊B已確認區域部分的補償：

$$\frac{\text{地塊B已確認區域}}{\text{(即105,053.57平方米)}} \times \frac{\text{地塊B總容積率}-2.0}{\text{地塊B總容積率}} \times \text{於公開拍賣上以競標方式釐定的代價} \times 10\%$$

4. 地塊B未確認為改造區部分(即5,043.53平方米)的補償應參考改造項目獲批時地塊B按其原有用途之市場估值而計算。

於最後實際可行日期，本公司明白地塊B根據工業用途的估值尚未獲規劃局完成。根據本公司委任的獨立估值師Duff & Phelps編製的估值報告，地塊的市場

---

## 董事會函件

---

工業單位價格為每平方米人民幣748元，而地塊B未確認為改造區部分的評估補償為人民幣3,500,000元。

地塊B的補償乃由各訂約方公平磋商及將參考上述有關公開拍賣的競標程序釐定。

於土地收回協議B各訂約方的協商過程中，認為地塊B的公開拍賣底價將可能為約每平方米人民幣7,171元(按總樓面面積計)(即地塊B的底價總額預期為人民幣968,200,000元)。地塊B的公開拍賣底價將最終通過政府的招標文件確定及公佈。

### 支付條款

地塊B的轉讓完成後，規劃局將書面通知石灘鎮政府根據土地收回協議B計算的補償。然後，石灘鎮政府將向土地儲備中心申請用於支付土地收回B的補償的資金，而後者將向區級財政局申請。前述程序將會涉及各政府機構之間的合作，且預期支付補償安排需要一段時間。

於下列條件(i)、(ii)及(iii)悉數達成後，石灘鎮政府將於三(3)個月內向富利家具指定賬戶支付土地收回B的補償(已扣留因地塊B剩餘問題產生的或然款項(按地塊B土地證書所述面積乘以每畝人民幣200,000元計算，「**或然款項B**」))：

- (A) 富利家具已向石灘鎮政府交付地塊B並簽署土地交付確認書；
- (B) 已順利轉讓地塊B且已訂立國有土地使用權轉讓協議；及
- (C) 已完成地塊B的土壤及環境調查與評估，並已獲得相應備案(如涉及土地整改及復原，則已獲得有關實施復原計劃及復原效果評估的備案)。

---

## 董事會函件

---

或然款項B須於上文所列(i)、(ii)及(iii)項條件悉數達成後一(1)年內結算並支付予富利家具的指定賬戶。根據土地收回協議B，富利家具須負責自費處理地塊B的不可預見問題，包括有關從農民收回土地的歷史遺留問題以及移除農作物及其他土地附著物等問題。富利家具負責交付地塊B，且免於任何產權負擔及／或遺留問題。或然款項B將由石灘鎮政府持作按金為期一(1)年且可由其用於糾正前述問題。

### 土地收回協議項下土地收回的共同條款

1. 裕發家具／富利家具須根據相關法規就舊廠整改對地塊A／地塊B的土壤及環境條件進行調查及評估。相關評估、受污染土地整改及治理產生的所有費用由裕發家具／富利家具獨自承擔。
2. 裕發家具／富利家具已同意委任土地儲備中心為其代表，就土地收回A／土地收回B註銷土地業權登記及物業業權登記以及轉讓地塊A／地塊B予政府進行儲備。裕發家具／富利家具須於土地收回協議A／土地收回協議B日期後三(3)個營業日內向規劃局交付上述業權文件正本及相關資料。
3. 裕發家具／富利家具須於土地收回協議A／土地收回協議B日期後90日內清除地塊A／地塊B上所有建築及進行土地平整，費用須自行承擔。石灘鎮政府現場檢查後，裕發家具／富利家具與石灘鎮政府將訂立土地轉讓確認書。倘裕發家具／富利家具並無按土地收回協議A／土地收回協議B指定時間交付地塊A／地塊B，則每年將扣除土地收回A／土地收回B補償的10%。
4. 裕發家具／富利家具須負責自費處理地塊A／地塊B的不可預見問題，包括有關從農民收回土地的歷史遺留問題以及移除農作物及其他土地附著物等問

---

## 董事會函件

---

題。石灘鎮政府有權利用或然款項A／或然款項B人民幣23,243,600元／人民幣33,029,200元解決上述問題。

5. 規劃局須於交付地塊後一(1)年內(倘涉及受污染土地整改及治理，一(1)年期間將自獲得實施整改計劃及整改效果評估備案開始)根據土地收回協議A／土地收回協議B安排轉讓地塊A／地塊B(不論分期或全部)。倘於一(1)年內並無安排轉讓(倘規劃局已安排轉讓但並無完成則除外)，則石灘鎮政府須參考城市規劃項下的新用途及地塊A／地塊B規劃實用面積的基準價向裕發家具／富利家具支付60%的款項，該款項將於其後自土地收回A／土地收回B的補償扣除。
6. 地塊A／地塊B的實際詳情及範圍因土地使用規劃條件而有待批准。倘於規劃局安排轉讓地塊A／地塊B後並無完成轉讓，則規劃局有權調整及重新遞交規劃條件及轉讓建議予建築、環境、運輸及市政服務專業委員會及土地委員會，以供審查及決策。

### 競標程序

本公司知悉競標預期於二零二零年十月至十一月進行。競標程序通常涉及由有關政府機構對地塊的價值進行初步評估，其後由有關政府土地委員會參照一系列因素(包括但不限於城鎮規劃、土地競標計劃、估計競標價格以及土地轉讓條款及條件)後進行審核及授出批准。於取得批准後，有關地塊屆時於公開拍賣上將安排掛牌競價。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，土地收回項下的地塊競買者將不會計入本公司及其有關聯繫人的關連人士。待合營企業落實或最終完成後，合營企業參與競買目標地塊，而地塊構成其一部分。

公開土地拍賣底價將會參照(其中包括)適用中國法律及政策釐定。根據規劃局頒佈的有關文件，地塊A及地塊B在公開拍賣中的估計底價將不會少於(1)市值；(2)基準價；及(3)土地出讓成本。地塊A及地塊B的市場估值於地塊公開拍賣前將會根據規劃局安排評估釐定。基準價為有關

中國政府機構參照(其中包括)土地使用分區類別、土地地段、相同類別土地估值以及房地產市場的價格變動釐定的估計土地價格。

### 土地收回的財務影響

於二零二零年六月三十日，該等地塊及其上所建樓宇的未經審核賬面淨值約為人民幣243,482,000元(佔土地收回補償總額約15.34%)。

於本集團將地塊的法定所有權轉讓予石灘鎮政府時，該等地塊及其上所建樓宇將於本集團賬冊中終止確認。完成土地收回後，估計本集團的總資產將增加約人民幣1,306,184,000元(根據該等地塊的估計底價釐定的補償總額人民幣1,586,720,000元減該等地塊及其上所建樓宇的賬面淨值、搬遷成本及其他相關費用)，且將不會對本集團的負債總額造成任何重大影響。

土地收回的收益將於土地收回完成後確認為其他收入，金額約為人民幣1,306,184,000元。該估計收益未計及任何將要或可能收取的中國利得稅，並基於該等地塊公開拍賣的估計底價計算。實際收益將取決於補償總額(視乎該等地塊的實際拍賣價而定)減該等地塊及其上所建樓宇的賬面淨值、搬遷成本及就土地收回將產生的其他相關費用，並須由本集團進行年度審核。

根據規劃局於二零二零年年初刊發的公告，規劃局表示有意將地塊恢復作城市更新及改造用途。本集團自二零二零年年初以來開始準備及落實地塊上的製造設施搬遷至本集團在增城區的其他租賃製造地點。於估值日期(即二零二零年六月三十日)，搬遷大致上已告完成。估計本集團的盈利能力將不會因土地收回而受到重大不利影響，原因是本集團已作出適當的搬遷安排，以應付於本集團根據土地收回協議交出該等地塊的所有權時現時入賬的地塊產能。董事認為，鑒於COVID-19疫情期間銷售減少及／或延遲，搬遷對本公司於二零二零年上半年的生產營運並無任何重大影響(包括交付產品及完成訂單)。

### 有關地塊的資料

#### 地塊A

地塊A包括一幅總土地面積為77,478.70平方米的土地，其中68,645.25平方米乃確認為改造區，而8,833.45平方米未被確認為改造區。地塊A位於中國石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗，已獲批准作工業用途。

如穗規劃資源業務函[2020]5899號項下土地規劃條件內所確認，地塊A的總建築面積為195,225平方米，根據土地收回協議A收回用於合併及改造的土地總面積為77,478.70平方米。因此，地塊A總容積率超過2.0。

於二零二零年六月三十日，地塊A的未經審核賬面淨值約為人民幣9,731,000元，其上所建樓宇的未經審核賬面淨值為約人民幣93,928,000元。

#### 地塊B

地塊B包括一幅總土地面積為110,097.10平方米的土地，其中105,053.57平方米乃確認為改造區，而5,043.53平方米未被確認為改造區。地塊B位於中國石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗，已獲批准作工業用途。

如穗規劃資源業務函[2020]5900號項下土地規劃條件內所確認，地塊B的總建築面積為314,010平方米，根據土地收回協議B收回用於合併及改造的土地總面積為110,097.10平方米。因此，地塊B總容積率超過2.0。

於二零二零年六月三十日，地塊B的未經審核賬面淨值約為人民幣14,016,000元，其上所建樓宇的未經審核賬面淨值為約人民幣125,807,000元。

### 有關訂約方的資料

#### 有關裕發家具的資料

裕發家具為於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事家具生產及銷售。

### 有關富利家具的資料

富利家具為於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，主要從事家具生產及銷售。

### 有關土地儲備中心的資料

土地儲備中心為中國廣州市增城區政府機關，主要負責行政區域內集體土地的收回、國有土地上樓宇的收回、政府儲備土地的城市規劃及實施以及編製政府儲備土地供應方案。

### 有關石灘鎮政府的資料

石灘鎮政府為中國廣州市增城區石灘鎮的政府機關，主要負責促進行政區域內的經濟發展、加強社區管理及優化公眾服務。

### 有關規劃局的資料

規劃局為中國廣州市增城區的政府機關，主要負責自然資源的評估及監察、自然資源的集中登記及城市規劃。

### 有關本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司主要活動為投資控股。本集團主要從事家具生產及銷售。

### 土地收回的理由及裨益

董事認為土地收回乃本集團變現地塊價值的良機，本集團將能騰出資金用於其業務營運及／或其他業務及投資計劃。本集團觀察到地塊周邊土地價值有所上升，並認為土地收回將能令本集團優化資源使用。董事認為土地收回將鞏固本集團財務狀況，長遠而言有益於本集團未來業務發展及優化本集團收入來源。

---

## 董事會函件

---

土地收回協議項下補償計算公式乃根據相關中國規則及法規(包括但不限於廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市深入推進城市更新工作實施細則的通知(穗府辦規[2019]5號))釐定。本公司明白，土地收回協議乃根據有關政府機構就同類性質土地收回交易採納的一系列標準市場條款及條件而訂立。董事認為，土地收回為本集團帶來將地塊價值變現的佳機，並在COVID-19疫情期間以及市場情緒普遍悲觀情況下為其業務營運騰出資金。土地收回乃根據有關中國政府機構頒佈旨在推動城市更新及整改項目的「三舊改造規劃」進行。經考慮以下各項後：

- (1) 「三舊改造規劃」的性質為政府機構頒佈的正式合法途徑，據此地塊的潛在改造價值或可變現，理由是「三舊改造規劃」准許將地塊用途由工業用途轉變為商業／住宅用途，且地塊買賣被視作綜合便捷方式；
- (2) 土地收回協議的整體標準市場條款及條件；
- (3) 與本集團業務有關的一般市況及當前環境；及
- (4) 本集團鑒於土地收回的搬遷製造設施費用；

董事(包括獨立非執行董事)認為土地收回協議的條款(包括有關政府機構根據「三舊改造規劃」採納的整體標準市場條款及條件)乃按公平基準以一般商業條款訂立，且土地收回屬公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

茲提述本公司日期為二零二零年八月二十五日的公告，內容有關規劃局、裕發家具及一名獨立第三方物業開發商(「物業開發商」)經短期磋商後於二零二零年八月二十四日訂立託管協議(「託管協議」)，該事項構成本公司內幕消息。物業開發商及裕發家具暫擬成立一間合營企業(「合營企業」)，專門透過公開土地拍賣方式參與競買目標地塊(「競買」)，隨後開發目標地塊。

---

## 董事會函件

---

預期目標地塊總建築面積將不超過589,305平方米，容積率不超過3.0，且目標地塊將作住宅及商業用途。於完成(其中包括)土地收回後，地塊將構成目標地塊的一部分並將掛牌公開拍賣。有關目標地塊的實際城市規劃指標以政府最終公佈的城市規劃條件為準。

根據託管協議，目標地塊的底價預期不高於人民幣3,830,000,000元。本集團於磋商合營企業的條款及條件時，將會考慮本集團的內部資源、流動資金及現金流狀況以及有關項目的業務可行性及盈利能力。

訂立土地收回協議後，物業開發商就涉及可能成立合營企業及競買目標地塊於物業開發項目的潛在投資及合作機會接洽本集團。於最後實際可行日期，預期本集團將作為投資者參與合營企業，而物業開發商將主要負責管理及開發項目。本公司認為，合營企業(倘及於落實時)將為本集團參與潛在物業開發項目的具吸引力投資機會。本公司認為，透過潛在合營企業及競買，本集團將能持有合營企業投資權益及享有合營企業項下開發項目的估計收入來源及盈利。從商業及監管角度看，本集團認為土地收回乃本集團實現地塊價值的唯一可行方式；基於在三舊改造規劃的支持下，地塊的土地用途可由工業用途轉為住宅及商業用途。預期就競買目標地塊(地塊構成其一部分)而可能成立合營企業(如落實)，長遠而言將有利於本公司財務表現及現金流狀況。

倘及於合營企業及競買落實時，本公司將密切監察合營企業及競買的進度，並將遵守上市規則第14及14A章相關規定。本公司將適時知會股東及潛在投資者有關合營企業及競買的資料，包括但不限於刊發有關土地收回、合營企業及競買任何重大資料的最新公告。

**概不保證競買或合營企業將會落實或最終完成。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

### 所得款項用途

倘及於合營企業及競買落實時以及根據本公司與物業開發商將協定的合營企業具體條款及條件，土地收回的現金所得款項可能用於履行合營企業項下的承諾。於最後實際可行日期，土地收回的若干所得款項淨額預期用作支付營運費用，包括但不限於採購原材料生產家具產品以向其客戶銷售。考慮整體經濟前景以及本集團於二零二零年目前表現，董事認為，本集團(i)為本集團營運保留充足額外資金；及(ii)就重大投資及營運活動採取審慎發展態度及策略等舉措實屬恰當，乃因該等舉措可能涉及重大資金承擔及動用資金用於發展具有可預見收入流及潛在盈利能力的優質項目。

### 上市規則涵義

由於上市規則第14.07條所載有關土地收回協議及其項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故土地收回構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章的通告、公告及股東批准規定。

根據本公司就毗鄰該等地塊的同類地塊於緊接兩年前的公開拍賣中標價格進行市場比較，加上Duff & Phelps對地塊評估的估值金額人民幣1,583,000,000元，本公司認為，土地收回極不可能成為非常重大出售事項。本公司將會密切監察毗鄰該等地塊的地塊公開拍賣的中標價，且若土地收回其後成為非常重大出售事項時將會竭盡所能遵守上市規則的相關規定，包括但不限於與土地收回協議其他訂約方進行磋商延期完成土地收回直至取得股東批准為止。

根據上市規則第14.44條，在以下情況下，股東可以股東書面批准的方式代替舉行股東大會批准土地收回，倘若(a)本公司就批准交易召開股東大會而概無股東須放棄投票；及(b)已從一名股東或共同持有該股東大會50%以上投票權的一組密切聯繫的股東獲得書面股東批准以批准交易。

於最後實際可行日期，本公司已根據上市規則第14.44條就土地收回從一組密切聯繫的股東(包括科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future，彼等實益擁有合共2,095,991,280股股份(相當於最後實際可行日期本公司全部已發行股本合共約80.66%)權益)獲得

---

## 董事會函件

---

書面批准。科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為根據一致行動集團協議中的一致行動人士，因此為一組密切聯繫的股東。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於土地收回後，地塊的競買者將不會包括本公司的關連人士及概無股東或彼等各自任何緊密聯繫人於土地收回中擁有任何重大權益，因此倘本公司將就批准土地收回召開股東大會，彼等概無須放棄投票。因此，按上市規則第14.44條許可，將不會就批准土地收回召開股東大會。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為土地收回協議的條款乃按公平基準以一般商業條款訂立，且土地收回屬公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，彼等如對其本身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

此 致

列位股東 台照

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

## 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以及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料分別披露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以及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告內，有關報告可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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](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](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](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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0909/2020090900354_c.pdf)

## 2. 債項

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之貸款總額約為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

茲提述本公司日期分別為二零二零年五月十一日及二零二零年八月五日的盈利警告公告（「盈利警告公告」），當中披露本集團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於約115,000,000港元至135,000,000港元之間，而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。

除盈利警告公告所披露者外，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. 本集團的財務及貿易前景

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，本集團會將繼續擴展其業務並開發新商業模式，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。此外，本集團將利用其現有業務並垂直擴展上下游業務，以擴大本集團的規模及分散經營風險。

於二零二零年七月，本集團宣佈收購科學城（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收入來源。

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自然增長及外部收購機遇，發展及壯大其業務規模。

下列為獨立估值師Duff & Phelps就地塊於二零二零年六月三十日的估值編製的函件及估值報告全文，以供載入通函。

## DUFF & PHELPS

皇朝家居控股有限公司  
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：

吾等根據皇朝家居控股有限公司（「**貴公司**」）或其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）指示，對位於中華人民共和國（「**中國**」）廣州的兩幅地塊（地塊A及地塊B）（以下稱「**物業**」或「**物業權益**」）的市值提供吾等的意見。吾等確認已對物業進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為就提供該物業權益截至二零二零年六月三十日（以下稱「**估值日期**」）的市值而言屬必要的更多有關資料。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中載有估值基準及方法，並闡明吾等作出之假設、物業權益的業權調查及限制條件。

概無第三方應就本估值報告享有依賴權，且任何第三方接收或持有本估值報告均不應產生任何明訂或隱含的第三方實益權利。

### 估值的基準

吾等的估值乃為吾等對**市值**的意見，市值根據香港測量師學會的《香港測量師學會物業估值準則》定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

**市值**可理解為某項資產及負債不計及銷售或購買（或交易）成本，且不就任何相關稅款或潛在稅款作出抵銷的估計價值。

本估計明確排除與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素抬高或壓低的估計價格。

### 物業估值

物業包括由廣州裕發家具有限公司(「裕發家具」)及廣州富利家具有限公司(「富利家具」)所持有位於中國廣州的兩幅工業土地。

據 貴集團告知，廣州市規劃和自然資源局增城區分局(「規劃局」)已透過日期為二零二零年六月十八日的地塊A及地塊B收回國有土地使用權協議自裕發家具及富利家具收回物業。

物業的主要詳情列表如下：

編號	物業地址	地盤面積	現有用途	土地收回後 新規劃用途	根據新規劃 最高建築總面積 (「建築總面積」)
1.(地塊A)	廣州裕發家具有限公司 所持有之 位於中國廣東省 廣州市增城區 石灘鎮橫嶺村基崗 合作社白石崗 (土名)的一塊土地	77,478.70平方米 (或約116.218畝)	工業	住宅 68,645.25平方米 (或約102.968畝)  工業 8,833.45平方米 (或約13.250畝)	195,225平方米 (總容積率≈ 2.5197)
2.(地塊B)	廣州富利家具有限公司 所持有之 位於中國廣東省 廣州市增城區 石灘鎮橫嶺村基崗 合作社白石崗 (土名)的一塊土地	110,097.10平方米 (或約165.146畝)	工業	住宅 105,053.57平方米 (或約157.580畝)  工業 5,043.53平方米 (或約7.565畝)	314,010平方米 (總容積率≈ 2.8521)

## 估值方法

於吾等的估值過程中，主要採用直接比較法評估物業權益，其中比較乃基於可資比較物業之實際銷售之已變現價格或市價資料而作出。面積、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各物業權益的所有相關利弊，以達致公平比較。

## 業權調查

吾等已獲提供位於中國之有關物業權益之業權的文件副本。然而，因中國現行的註冊制度，概無進行任何針對合法業權或任何物業所附帶的負債的調查。吾等亦並無為審核所有權或審核可能未出現於交付予吾等的副本中的任何修訂而審議文件正本。

吾等極度依賴 貴公司提供的資料及中國法律顧問北京市康達(廣州)律師事務所就位於中國的物業所提供的有關中國法例的中國法律意見。

所有披露於本函件的法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不為任何有關載於本函件及估值詳情的物業權益之合法業權的法律事宜承擔任何責任。

## 假設

吾等的估值乃按擁有人以現狀且不受益於遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理層協議，或將會影響物業權益價值的任何相若安排將物業權益於市場上售出的假設作出。

吾等的估值概無就估物業之任何抵押、按揭或所欠款項，以及於進行出售時可能涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值之重大產權負擔、限制及開支。

吾等已假設物業權益之擁有人有權自由而不受阻礙地使用、出租或按揭物業權益。吾等亦已假設物業權益可自由出售及轉讓。

吾等已假設所有適用分區、土地使用規例及其他限制已獲遵守，已於估值詳情上陳述、界定及考慮的不合規情況則作別論。此外，吾等已假設土地的使用及改進乃屬於物業權益界定的範圍，且除估值詳情有所提及外概無任何侵佔或侵犯。

有關該物業的其他特定假設(如有)已載於估值詳情附註。

### 限制條件

吾等極度依賴 貴集團提供的資料，並已接收 貴集團提供予吾等有關法定通知、地役權、年期、佔用情況、土地面積及樓面面積的相關事宜以及所有其他相關事宜的意見。估值詳情所載列之尺寸及面積乃基於提供予吾等的資料並僅為概約。

經審閱所有有關文件後，吾等概無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等已假設概無為達致知情意見的資料遺漏任何重大因素，且概無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無為審核有關物業的土地面積或樓宇面積進行詳細土地測量，惟吾等假設所獲提供的面積為準確。所有尺寸及面積僅為概約。

本行的陳勁翔先生已於二零一九年二月二十一日視察物業。概無作出任何結構測量，因此吾等無法就物業是否確無腐朽、蟲蛀或出現任何結構上之損壞作出報告。概無就任何服務進行測試。

概無進行為確定土地的地質或服務是否適宜進行工地勘測工作。

概無接到指令進行或作出環境影響調查。除非於報告中另有陳述、界定或考慮，否則吾等假設適用國家、省份及地區環境規例及法律獲全面遵守。吾等亦假設已經或可自任何地區、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或更換一切必要的執照、同意書或其他法律或行政權限以作報告所涵蓋的任何用途。

### 備註

吾等在對物業權益估值時，已遵守所有載列於《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)第34(2)段及附表三第(3)條、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項應用指引及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則(2017年版本)》及《公司收購、合併及股份回購守則》規則11的規定。吾等確認，吾等為證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所述的獨立合資格估值師。

吾等謹此聲明，吾等並無於物業或報告估值中擁有任何現有或潛在利益。本估值報告乃受吾等之假設及限制條件限制發佈。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額以人民幣(人民幣)為單位。

此 致

為及代表

**D&P China (HK) Limited**

董事

**陳勁翔**

*CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)*

謹啟

二零二零年九月三十日

附註：陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值經驗。陳先生名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之認可物業估值師名冊。

## 估值概要

編號	物業	截至二零二零年 六月三十日 現況下市值 (人民幣)
1.(地塊A)	廣州裕發家具有限公司所持有之位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗(土名)的一塊土地	618,000,000
2.(地塊B)	廣州富利家具有限公司所持有之位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗(土名)的一塊土地	965,000,000
		總計： <u><u>1,583,000,000</u></u>

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
1.	廣州裕發家具有限公司 所持有之 位於中國廣東省 廣州市增城區 石灘鎮橫嶺村基崗 合作社白石崗(土名) 的一塊土地	該物業為地盤面積約 77,478.70平方米的一幅 工業土地(被稱為地塊 A)。  於政府收回土地後， 68,645.25平方米將變 更為住宅用途，而餘下 8,833.45平方米的使用 將保持不變。  該物業獲授現有土地使 用權，於二零五八年四 月二十三日屆滿，作工 業用途。	據 貴公司告知， 物業截至估值日期 為空置。	人民幣 618,000,000元

## 附註：

- 根據日期為二零零九年一月二十日的國有土地使用證增國用(2009)字第B0500216號，物業地盤面積77,478.70平方米的地塊2的土地使用權由廣州裕發家具有限公司(「裕發家具」)持有，於二零五八年四月二十三日屆滿，作工業用途。
- 根據四份不動產權證粵房地權字第661919-661922號，物業(總建築面積為76,943.19平方米)的建築物擁有權由裕發家具持有。據告知，該等工業建築物將於當地政府收回土地後拆除。
- 根據廣州市規劃和自然資源局增城區分局(「甲方」)、廣州市增城區土地開發儲備中心(「乙方」)、廣州市增城區石灘鎮人民政府(「丙方」)與裕發家具(「丁方」)簽訂日期為二零二零年六月十八日的收回國有土地使用權協議，甲方同意向丁方收回物業，並於甲方通過公開拍賣成功向公眾出售物業後向丁方提供補償。物業的新規劃條件的主要詳情如下：

土地用途	地盤面積 (平方米)	許可最大 建築總面積 (平方米)	總許可容積率
住宅及商用服務	68,645.25	195,225	2.5197
工業	8,833.45	-	0.99(現有)

根據土地收回協議A，就地塊A應付裕發家具的補償將根據以下所載機制釐定：

1. 地塊A的補償總額應為(1)地塊A確認為改造區部分(「地塊A已確認區域」)的補償；及(2)地塊A未確認為改造區部分的補償之總和；

2. 總容積率為2.0或以下的地塊A已確認區域部分的補償(公式A)：

$$\frac{\text{地塊A已確認區域 (即68,645.25平方米)}}{\text{已收回地塊A用於合併及改造的總面積 (即77,478.70平方米)}} \times \frac{2.0}{\text{地塊A總容積率}} \times \text{於公開拍賣上以競標方式釐定的代價} \times 60\% \text{ (包括10\%的補償獎金)}$$

3. 總容積率高於2.0的地塊A已確認區域部分的補償(公式B)：

$$\frac{\text{地塊A已確認區域 (即68,645.25平方米)}}{\text{已收回地塊A用於合併及改造的總面積 (即77,478.70平方米)}} \times \frac{\text{地塊A總容積率}-2.0}{\text{地塊A總容積率}} \times \text{於公開拍賣上以競標方式釐定的代價} \times 10\%$$

4. 地塊A未確認為改造區部分(即8,833.45平方米)的補償應參考改造項目獲批時地塊A按其原有用途之市場估值而計算(公式C)。

補償計算公式如下表：

公式A：68,645.25平方米 ÷ 77,478.70平方米 × (2.00 ÷ 2.5197) × 人民幣1,390,300,000元 × 60% = 人民幣586,600,000元(約整至最接近的十萬位數)(附註1)

公式B：68,645.25平方米 ÷ 77,478.70平方米 × (0.5197 ÷ 2.5197) × 人民幣1,390,300,000元 × 10% = 人民幣25,400,000元(約整至最接近的十萬位數)

公式C：8,833.45平方米 × 每平方米人民幣748元 × 0.93 = 人民幣6,100,000元(約整至最接近的十萬位數)(附註2)

**補償總額 = 公式A + 公式B + 公式C = 人民幣618,000,000元(約整至最接近的百萬位數)**

附註1：地塊A的估計代價人民幣1,390,300,000元乃由各訂約方公平磋商及將參考上述有關公開拍賣的競標程序釐定。吾等基於加權平均單價每平方米人民幣7,121.5元(如下頁附註7所述)，乘以所准許的最大值。建築總面積195,225平方米計算得出的最大結果為人民幣1,390,300,000元(約整至最接近十萬位數)。

附註2：市場工業單價地盤面積每平方米人民幣748元乃由市場法釐定。採用的公式為：地盤面積 × 市場工業單價 × [1 - (1+r)<sup>-n</sup>] ÷ [1 - (1+r)<sup>-50</sup>]，8,833.45平方米 × 人民幣748元 × [1 - (1+5.13%)<sup>-37.82</sup>] × [1 - (1+5.13%)<sup>-50</sup>] = 8,833.45平方米 × 人民幣748元 × 0.93 = 人民幣6,100,000元(約整至最接近的十萬位數)

其中「r」為摘錄自規劃局發佈的廣州基準地價調整表的5.13%資本化率；「n」為餘下土地使用年期37.82年，而自當地政府獲授的正常工業用地使用年期為50年。

#### 支付條款

地塊A的轉讓完成後，規劃局將書面通知石灘鎮政府根據土地收回協議A計算的補償。屆時，石灘鎮政府將向土地儲備中心申請用於支付土地收回A的補償的資金，而後者將向區級財政局申請。

於下列條件(i)、(ii)及(iii)悉數達成後，石灘鎮政府將於三(3)個月內向裕發家具指定賬戶支付土地收回A的補償(已扣留因地塊A遺留問題產生的或然款項(按地塊A土地證書所述面積乘以每畝人民幣200,000元計算，「或然款項A」))：

- (i) 裕發家具已向石灘鎮政府交付地塊A並簽署土地交付確認書；
- (ii) 已順利轉讓地塊A且已訂立國有土地使用權轉讓協議；及
- (iii) 已完成地塊A的土壤及環境調查與評估，並已獲得相應備案(如涉及土地整改及復原，則已獲得有關復原實施計劃及復原效果評估的備案)。

或然款項A須於上文所列條件(i)、(ii)及(iii)悉數達成後一(1)年內結算並支付予裕發家具指定賬戶。

- 4. 物業位於市區附近。距離石灘鎮中心約10分鐘車程。其周邊為多個住宅開發區且附近仍有少部分舊工業地盤。
- 5. 裕發家具為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 6. 中國法律意見稱(其中包括)：
  - a. 截至二零二零年七月七日，裕發家具名下該物業的土地使用權已登記為註銷土地。
  - b. 截至二零二零年七月七日，裕發家具名下該物業的樓宇擁有權已登記為註銷擁有權。截至提供中國法律意見日期，裕發家具不再持有該物業。
  - c. 廣州市規劃和自然資源局增城區分局、廣州市增城區土地開發儲備中心、廣州市增城區石灘鎮人民政府與裕發家具均具有法律上的資格，簽署上述附註3中該物業的收回國有土地使用權協議。
  - d. 上述附註3中的協議指所有交易方均於平等及自願基礎上簽署。交易各方的真實意圖為簽署真實。該協議為合法、真實及有效。
  - e. 該物業地塊的最終補償仍需由最終交易價格、總容積率及市場價格估值予以釐定。
- 7. 吾等估值乃按照下述基準及分析作出：

於評估該物業過程中，按照吾等一般慣例採用市場法。為釐定土地價值，吾等參考附近住宅地塊及工業地塊的各種近期售價。

為釐定公開拍賣土地出讓價格，選擇可資比較的土地出售，原因為彼等具有與標的物業可資比較之特徵。可資比較土地的住宅面積之價格範圍為每平方米人民幣6,874元至人民幣7,185元。經作出適當調整後，吾等假設的單價與相關可資比較土地的售價一致。已對該等售價的單價進行適當調整以反映交易時間、地點及土地年期的差異。於吾等估值過程中，吾等已採用住宅面積的加權平均單價每平方米人民幣7,121.5元。

為釐定市場工業單價，選擇可資比較的土地出售，原因為彼等具有與標的物業可資比較之特徵。可資比較土地的地盤面積之價格範圍為每平方米人民幣638元至人民幣855元。經作出適當調整後，吾等假設的單價與相關可資比較土地的售價一致。已對該等售價的單價進行適當調整以反映交易時間、地點及土地年期的差異。於吾等估值過程中，吾等已採用地盤面積的平均單價每平方米人民幣748元。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
2.	廣州富利家具有限公司 所持有之 位於中國廣東省 廣州市增城區 石灘鎮橫嶺村基崗 合作社白石崗(土名) 的一塊土地	該物業為地盤面積約 110,097.10平方米的 一幅工業土地(被稱為 地塊B)。  於政府收回土地後， 105,053.57平方米將 變更為住宅用途， 而餘下5,043.53平方米 的用途將保持不變。  該物業獲授現有土地 使用權，於二零五八年 四月二十三日屆滿， 作工業用途。	據 貴公司告知， 物業截至估值日期為 空置。	人民幣 965,000,000元

## 附註：

- 根據日期為二零零九年一月二十日的國有土地使用證增國用(2009)字第B0500215號，物業地盤面積110,097.10平方米的地塊1的土地使用權由廣州富利家具有限公司(「富利家具」)持有，於二零五八年四月二十三日屆滿，作工業用途。
- 根據四份不動產權證粵(2019)廣州市不動產權證第10213215號、第10213216號、第10213218號及第10213220號，物業(總建築面積為92,609.20平方米)的建築物擁有權由富利家具持有。據告知，該等工業建築物將於當地政府收回土地後拆除。
- 根據廣州市規劃和自然資源局增城區分局(「甲方」)、廣州市增城區土地開發儲備中心(「乙方」)、廣州市增城區石灘鎮人民政府(「丙方」)與富利家具(「丁方」)簽訂日期為二零二零年六月十八日的收回國有土地使用權協議，甲方同意向丁方收回該物業，並於甲方通過公開拍賣成功向公眾出售該物業後向丁方提供補償。物業的新規劃條件的主要詳情如下：

土地用途	地盤面積 (平方米)	許可最大 建築總面積 (平方米)	總許可容積率
住宅及商用服務	105,053.57	314,010	2.8521
工業	5,043.53	—	0.84(現有)

根據土地收回協議B，應付富利家具的補償為：

1. 地塊B的補償總額應為(1)地塊B確認為改造區部分(「地塊B已確認區域」)的地塊B補償；及(2)地塊B未確認為改造區部分的補償之總和；
2. 總容積率為2.0或以下的地塊B已確認區域部分的補償(公式A)：

$$\frac{\text{地塊B已確認區域 (即105,053.57平方米)}}{\text{已收回地塊B用於合併及改造的總面積 (即110,097.10平方米)}} \times \frac{2.0}{\text{地塊B總容積率}} \times \text{於公開拍賣上以競標方式釐定的代價} \times 60\% \text{ (包括10\%的補償獎金)}$$

3. 總容積率高於2.0的地塊B已確認區域部分的補償(公式B)：

$$\frac{\text{地塊B已確認區域 (即105,053.57平方米)}}{\text{已收回地塊B用於合併及改造的總面積 (即110,097.10平方米)}} \times \frac{\text{地塊B總容積率}-2.0}{\text{地塊B總容積率}} \times \text{於公開拍賣上以競標方式釐定的代價} \times 10\%$$

4. 地塊B未確認為改造區部分(即5,043.53平方米)的補償應參考改造項目獲批時地塊B按其原有用途之市場估值而計算(公式C)。

補償計算公式如下表：

公式A：105,053.57平方米 ÷ 110,097.10平方米 × (2.00 ÷ 2.8521) × 人民幣2,236,200,000元 × 60% = 人民幣897,800,000元(約整至最接近的十萬位數)(附註1)

公式B：105,053.57平方米 ÷ 110,097.10平方米 × (0.8521 ÷ 2.8521) × 人民幣2,236,200,000元 × 10% = 人民幣63,700,000元(約整至最接近的十萬位數)

公式C：5,043.53平方米 × 每平方米人民幣748元 × 0.93 = 人民幣3,500,000元(約整至最接近的十萬位數)(附註2)

**補償總額 = 公式A + 公式B + 公式C = 人民幣965,000,000元(約整至最接近的百萬位數)**

附註1：地塊B的估計代價人民幣2,236,200,000元乃由各訂約方公平磋商及將參考上述有關公開拍賣的競標程序釐定。吾等基於加權平均單價每平方米人民幣7,121.5元(如下頁附註7所述)，乘以所准許的最大值。建築總面積314,010平方米計算得出的最大結果為人民幣2,236,200,000元(約整至最接近十萬位數)。

附註2：市場工業單價地盤面積每平方米人民幣748元乃由市場法釐定。採用的公式為：地盤面積 × 市場工業單價 × [1 - (1+r)<sup>-n</sup>] ÷ [1 - (1+r)<sup>-50</sup>]，5,043.53平方米 × 人民幣748元 × [1 - (1+5.13%)<sup>-37.82</sup>] ÷ [1 - (1+5.13%)<sup>-50</sup>] = 5,043.53平方米 × 人民幣748元 × 0.93 = 人民幣3,500,000元(約整至最接近的十萬位數)。

其中「r」為摘錄自規劃局發佈的廣州基準地價調整表的5.13%資本化率；「n」為餘下土地使用年期37.82年，而自當地政府獲授的正常工業用地使用年期為50年。

#### 支付條款

地塊B的轉讓完成後，規劃局將書面通知石灘鎮政府根據土地收回協議B計算的補償。屆時，石灘鎮政府將向土地儲備中心申請用於支付土地收回B的補償的資金，而後者將向區級財政局申請。

於下列條件(i)、(ii)及(iii)悉數達成後，石灘鎮政府將於三(3)個月內向富利家具指定賬戶支付土地收回B的補償(已扣留因地塊B遺留問題產生的或然款項(按地塊B土地證書所述面積乘以每畝人民幣200,000元計算，「或然款項B」))：

- (i) 富利家具已向石灘鎮政府交付地塊B並簽署土地交付確認書；
- (ii) 已順利轉讓地塊B且已訂立國有土地使用權轉讓協議；及
- (iii) 已完成地塊B的土壤及環境調查與評估，並已獲得相應備案(如涉及土地整改及復原，則已獲得有關實施復原計劃及復原效果評估的備案)。

或然款項B須於上文所列(i)、(ii)及(iii)項條件悉數達成後一(1)年內結算並支付予富利家具的指定賬戶。

4. 該物業位於市區附近。距離石灘鎮中心約10分鐘車程。其周邊為多個住宅開發區且附近仍有少部分舊工業地盤。
5. 富利家具為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 中國法律意見稱(其中包括)：
  - a. 截至二零二零年七月七日，富利家具名下該物業的土地使用權已登記為註銷土地。
  - b. 截至二零二零年七月七日，富利家具名下該物業的樓宇擁有權已登記為註銷擁有權。於提供中國法律意見日期，富利家具不再持有該物業。
  - c. 廣州市規劃和自然資源局增城區分局、廣州市增城區土地開發儲備中心、廣州市增城區石灘鎮人民政府與富利家具均具有法律上的資格，簽署上述附註3中該物業的收回國有土地使用權協議。
  - d. 上述附註3中的協議指所有交易方均於平等及自願基礎上簽署。交易各方的真實意圖為真實簽署。該協議為合法、真實及有效。
  - e. 該物業地塊的最終補償仍需由最終交易價格、總容積率及市場價格估值予以釐定。
7. 吾等估值乃按照下述基準及分析作出：

於評估該物業過程中，按照吾等一般慣例採用市場法。為釐定土地價值，吾等參考附近住宅地塊及工業地塊的各種近期售價。

為釐定公開拍賣土地出讓價格，選擇可資比較的土地出售，原因為彼等具有與標的物業之特徵。可資比較土地的住宅面積之價格範圍為每平方米人民幣6,874元至人民幣7,185元。經作出適當調整後，吾等假設的單價與相關可資比較土地的售價一致。已對該等售價的單價進行適當調整以反映交易時間、地點及土地年期的差異。於吾等估值過程中，吾等已採用住宅面積的加權平均單價每平方米人民幣7,121.5元。

為釐定市場工業單價，選擇可資比較的土地出售，原因為彼等具有與標的物業可資比較之特徵。可資比較土地的地盤面積之價格範圍為每平方米人民幣638元至人民幣855元。經作出適當調整後，吾等假設的單價與相關可資比較土地的售價一致。已對該等售價的單價進行適當調整以反映交易時間、地點及土地年期的差異。於吾等估值過程中，吾等已採用地盤面積的平均單價每平方米人民幣748元。

**(A) 責任聲明**

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或當中任何陳述產生誤導。

**(B) 權益披露****(a) 董事權益**

於最後實際可行日期，董事、建議董事及本公司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)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置名冊之權益及淡倉；或(iii)根據本公司採納上市規則附錄十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	公司	身份	權益類別	股份數目	概約持股 百分比 (附註1)
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%
		第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 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：

1. 百分比乃基於最後實際可行日期已發行2,598,561,326股股份基準進行計算。
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)被視為擁有本公司已發行股本80.66%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、建議董事及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分部或根據本公司採納標準守則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)；或(ii)計入根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內之權益及淡倉。

## (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知悉，按本公司根據證券及期貨條例第XV部存置的名冊，除前述披露之董事、建議董事及本公司主要行政人員的權益外，下列為股東於本公司股份或相關股份擁有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的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336節記錄於本公司將予存置的名冊的權益或淡倉：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	股份數目	佔本公司 已發行股份的 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%
	第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 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%
Crisana	實益擁有人(附註4)	好倉	185,840,120	7.15%
	第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 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%
	第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 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%
	第317(1)(a)條載述 購股協議項下的 一致行動人士 (附註3)	好倉	2,044,020,053	78.66%

附註：

1. 百分比乃以最後實際可行日期已發行2,598,561,326股股份基準進行計算。
2. 科學城(香港)由科學城(一間於一九八四年八月二十一日在中國成立的公司)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，科學城(廣州)投資集團有限公司被視作於本公司的2,095,991,280股股份中擁有權益。楊俊先生、吳中明先生及伍頂亮先生為科學城(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(具有收購守則所賦予該詞之涵義)。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)被視為擁有本公司已發行股本80.66%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的唯一董事。

除前述披露者外，於最後實際可行日期，董事並無知悉任何其他人士或公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336節須記錄於本公司須存置之權益名冊的任何權益或淡倉，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任何權益或淡倉。

### (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已訂立或擬訂立僱主一年內毋須支付賠償(除法定賠償外)而終止的服務合約。

### (D) 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事知悉，概無董事、本公司建議董事或其各自緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭或與本集團構成任何其他權益衝突的業務中擁有任何權益。

**(E) 董事於資產、合約或安排中的權益**

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於任何對本集團業務而言屬重大的存續合約或安排中擁有重大直接或間接權益；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(即本集團編製近期刊發經審核綜合財務報表日期)已收購或出售或出租或擬收購或出售或出租的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，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何未了結或面臨控訴威脅之任何重大訴訟或索償。

**(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) 託管協議；
- (b) 中國金融租賃有限公司(作為賣方)與舒適梳化有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為買方)訂立日期為二零二零年七月二十八日的收購協議(「**收購協議**」)，內容有關收購20%股權(連同繳足人民幣10,000,000元資本之責任)，代價為人民幣62,500,000元；
- (c) 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(「**產品銷售協議**」)，據此本集團將會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；

- (d) 本公司附屬公司與科學城及其附屬公司於各日期就本集團向科學城及其附屬公司買賣傢私產品(連同安裝及其他輔助服務)訂立傢私銷售協議，總代價為人民幣5,498,099.35元；
- (e) 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，其詳情披露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，其詳情披露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
Duff & Phelps	獨立專業估值師

上述專家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函件及／或意見(視乎情況而定)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，上述專家並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)，或於本集團任

何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發經審核綜合財務報表日期)以來已收購、出售或出租，或建議收購、出售或出租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### (I) 公司及其他資料

本公司的註冊辦事處位於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為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，擁有超過十年之財務管理、會計及核數經驗。

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

本公司香港股份過戶登記分處為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。

### (J) 備查文件

下列文件副本自本通函日期起計為期14日(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時正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組織章程細則；
3. 本公司已刊發年度報告，當中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；
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. 本通函附錄二載述的估值報告；
7. 本附錄「專家資格及同意」一段提述的同意書；及
8. 本附錄「重大合約」一段提述的重大合約。