

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依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 建議成立合營企業 以通過公開拍賣方式收購土地

合營協議

茲提述本公司日期為二零二零年八月二十五日之公告，內容有關(其中包括)廣州裕發家具有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方物業開發商訂立託管協議，據此，訂約方已達成成立合營企業的初步意向，其具體目的為透過公開拍賣方式參與競買目標地塊。

於二零二零年十月二十七日，萬利寶與合營夥伴訂立合營協議，據此，訂約方已同意於中國成立合營企業，以透過公開拍賣以競買方式收購目標地塊及供潛在後續開發。合營企業的業務性質及範圍僅可於訂約方一致同意的情況下進行更改。

上市規則涵義

由於上市規則第14.07條所載有關合營協議及其項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過25%但全部均低於100%，故合營協議及其項下擬進行之交易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合營協議及其項下擬進行之交易，倘(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。

於本公告日期，本公司已根據上市規則第14.44條就合營協議及其項下擬進行之交易從一組密切聯繫的股東(包括科學城(香港)、謝先生及其全資擁有的公司(包括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約80.66%)權益)獲得書面批准。科學城(香港)、謝先生及其全資擁有的公司(包括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。

董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自任何緊密聯繫人於合營協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此倘本公司將就批准合營協議及其項下擬進行之交易召開股東大會，彼等概無須放棄投票。因此，按上市規則第14.44條許可，將不會就批准合營協議及其項下擬進行之交易召開股東大會。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)合營協議及其項下擬進行之交易的詳情；及(ii)根據上市規則規定須載入通函的其他資料的通函將於二零二零年十二月二十四日或之前寄發，原因在於本公司需要額外時間編製及最終確定與債務聲明及營運資金充足性有關的若干資料以供載入通函。本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條以延遲寄發通函。

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年八月二十五日之公告，內容有關(其中包括)廣州裕發家具有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方物業開發商訂立託管協議，據此，訂約方已達成成立合營企業的初步意向，其具體目的為透過公開拍賣方式參與競買目標地塊。

於二零二零年十月二十七日，萬利寶與合營夥伴訂立合營協議，據此，訂約方已同意於中國成立合營企業，透過公開拍賣上以競買方式收購目標地塊及供潛在後續開發。合營企業的業務性質及範圍僅可於訂約方一致同意的情況下進行更改。

合營協議

合營協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年十月二十七日

訂約方

1. 萬利寶；及
2. 合營夥伴

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，合營夥伴及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

成立合營企業

訂約方已同意於中國成立合營企業，透過於公開拍賣上以競買方式收購目標地塊。合營企業的股權將由合營夥伴及萬利寶分別擁有60%及40%。

公開拍賣

保證金

公開拍賣的保證金(「保證金」)估計為人民幣766,000,000元(以官方招標文件內所公佈的實際保證金金額為準)，由萬利寶及合營夥伴根據彼等各自於合營企業的持股比例出資(即萬利寶及合營夥伴預期分別出資人民幣306,400,000元及人民幣459,600,000元)。萬利寶及合營夥伴應於招標文件規定的期限之前，向合營企業賬戶支付各自保證金部分。合營企業其後向相關政府及土地交換機構支付保證金。

競買價

訂約方應於緊接公開拍賣的在線競標環節開始日期前一日或之前書面同意合營企業於公開拍賣上就競買將予支付的最高競買價(「**最高競買價**」)。倘訂約方無法就最高競買價達成協議，則各訂約方應於公開拍賣之日將經其各自團體適當授權的競買價一併提出，較低者為最終競買價(「**最終競買價**」)。

當任何訂約方(「**競買方**」)已成功以合營企業的名義透過公開拍賣以超過最終競買價／最高競買價的價格(「**實際競買價**」)購得目標地塊時，以下機制將適用：

- (a) 其他訂約方(「**終止方**」)應於三(3)個工作日內以書面形式通知競買方是否選擇終止合營協議項下的合作(「**通知**」)。倘終止方選擇繼續合營協議項下的合作，則合營協議將繼續有效，且訂約方將承擔差價，並按彼等各自於合營企業的股權比例承擔相關稅項及費用。倘終止方選擇其他方式或未發出通知，則終止方將被視為已退出合營協議項下的合作。
- (b) 倘競買方於競買成功後放棄目標地塊，則競買方將對由此產生的所有責任及虧損(包括保證金損失)以及對終止方的損害承擔責任。
- (c) 終止方於其退出合營協議項下合作之日起，對合營公司概無權利亦不承擔任何責任，惟將就該合營企業將採取的行動與競買方合作以成功收購目標地塊，包括以下各項：
 - (i) 將所有文件、資料及共同控制物業歸還予合營企業並協助簽立相關的土地轉讓及附屬文件。然而，支付目標地塊的收購價及相關稅項及費用的責任將僅由競買方承擔。

- (ii) 確保其於合營企業的股權不受任何證券、凍結令、扣押或產權負擔限制，直至該股權已向競買方或其指定代名人作出轉讓。於合營企業獲得有關目標地塊的轉讓確認後的15個工作日內，終止方將(i)按成本(即終止方實際出資的合營企業實繳資本金額)向競買方或其指定代名人轉讓其於合營企業的所有股權及(ii)協助完成股東變更的商業登記及其他相關程序。於完成股東變更商業登記起計三(3)個工作日內，終止方向合營企業支付的所有資金將予退還，包括實際發生的費用(如給予終止方的保證金及股東貸款(如有))。

競買失敗

合營協議規定，倘於公開拍賣上競買失敗，則合營協議將獲終止且不再具有任何效力亦不對訂約方施加任何其他責任。合營企業將於相關政府及土地交換機構退還保證金後一(1)個工作日內將各訂約方實際繳納的保證金金額予以退還。

資本注資

合營企業的註冊資本最初為人民幣10,000,000元，由合營夥伴及萬利寶按以下比例出資：

	初始資本注資 (人民幣)	於合營企業的 股權百分比
合營夥伴	6,000,000	60%
萬利寶	4,000,000	40%

訂約各方同意，於公開拍賣成功競買目標地塊後，合營企業的註冊資本將增加至不少於目標地塊中標價的50%。合營企業的額外註冊資本須按照招標文件規定的支付時間表繳清。實際繳足的註冊資本金額及有關付款安排，將由訂約方另行協商並確認。

根據合營協議，萬利寶將就目標地塊的競買的估計出資總額佔就競買於公開拍賣所作出的目標地塊的指示性競買價的40%（即萬利寶於合營企業的持股比例）。董事認為，本集團根據合營協議將向合營企業競買的目標地塊的出資額（包括保證金）乃經訂約方經公平磋商後參照合營企業就競買的估計初始資本要求、目標地塊的指示性競買價約人民幣3,830,000,000元、本集團於合營企業的股權比例（即40%）及於公開拍賣中目標地塊的預期基價所釐定。

本集團將密切關注合營協議項下有關目標地塊公開拍賣的發展。作為內部控制措施，本集團將不會：

- (i) 透過公開拍賣以超過最終競買價／最高競買價的價格收購目標地塊（以合營企業的名義）；或
- (ii) 選擇作為終止方繼續合營協議項下的合作；

前提為會導致本集團就收購目標地塊向合營企業的最高出資總額超過預先釐定的價格上限。

本公司將遵守上市規則第14章及第14A章的任何其他規定，適時知會股東及本公司有意投資者有關競買結果及合營企業的進展。

本集團預期將根據其內部資源、銀行融資及／或其他貸款融資為合營協議項下的出資提供資金。誠如土地收回披露所披露，本集團預期於土地收回完成後確認收益約人民幣1,306,184,000元。

參與項目發展

合營企業成功收購目標地塊後，萬利寶可於此後三(3)個營業日內通知是否參與目標地塊的開發。倘萬利寶不參與有關目標地塊的開發項目，則合營夥伴同意以成本（即萬利寶實際出資的合營企業實繳資本金額）收購萬利寶所持合營企業的全部股權。合營企業須將萬利寶向其所支付的所有資金退還，包括實際產生的費用。

合營企業的管理

根據合營協議，合營企業的所有證書、牌照、協議、發票、印章、資料及法律文件均將由訂約方於合營企業的註冊地址共同保管。

合營企業股東大會通過決議案所作的決定乃極其重要，有關決定應以合營企業有表決權的過半數(相當於註冊資本金額)表決作出。

合營企業的董事會將由五(5)名董事組成。合營夥伴將提名三(3)名董事及萬利寶將提名兩(2)名董事。合營企業的董事會主席須為萬利寶所提名之董事。合營企業董事會的決定應由合營企業董事的過半數表決。

合營夥伴應提名合營企業總經理，彼於亦須為合營企業的法定代表人。

合營夥伴須負責目標地塊開發的運營管理，包括項目規劃及設計、施工管理、運營管理、營銷管理及物業管理。萬利寶將負責備案及申報、成本控制及承包商招標安排。

籌集資金

訂約方須負責按其於合營企業中各自的持股比例為收購及／或開發目標地塊進行項目融資。合營企業擬安排的外部融資須優先滿足合營企業的融資需求。

本公司將遵守上市規則第14章及第14A章的任何其他規定，適時知會股東及本公司有意投資者有關合營企業以及目標地塊開發(包括任何額外的承擔)的進展。

分配

合營企業的任何盈餘資金可按合營夥伴及萬利寶各自於合營企業中的股權比例分配。

有關目標地塊的資料

目標地塊包括一塊位於中國廣州市增城區石灘鎮橫嶺村總土地面積約196,435.11平方米的土地。

根據《關於增城區石灘鎮橫嶺村294.653畝建設用地規劃條件的復函》，以下為目標地塊的主要經濟技術指標：

總土地面積	:	196,435.11平方米
土地用途	:	住宅(及商業)用途，商業用途不超過19,447.08平方米
總建築面積	:	不超過589,305.33平方米
容積率	:	不超過3.0
建築密度	:	不超過30%
綠化率	:	不少於30%
建築限高	:	不超過120米

訂約方同意，目標地塊之具體位置、土地用途及期限應受最終國有土地使用權轉讓協議之規定所限，倘上述主要經濟技術指標於目標地塊公開拍賣掛牌後有所調整，則訂約方可進行進一步磋商。

茲提述土地收回披露及本公司日期為二零二零年八月二十五日的公告，土地面積總額187,575.8平方米的收回地塊將會構成目標地塊的主要部分。

財務影響

於成立合營企業後，合營夥伴將會控制合營企業的股東大會投票權的60%，因此合營企業將成為合營夥伴的附屬公司。因此，合營企業的財務業績將不會於本集團的財務報表綜合入賬。合營企業的除稅後溢利／虧損應由合營夥伴及萬利寶按彼等各自在合營企業中的股權比例分攤。

訂立合營協議以及成立合營企業的理由及裨益

誠如土地收回披露所披露，本集團認為土地收回為本集團實現收回地塊顯著潛力的唯一可行方式，乃因三舊改造規劃為可令收回地塊的土地用途由工業用途轉變為商住宅用途的唯一可行方式。

本公司認為，合營企業將為本集團帶來投資良機。據此，本集團將能夠持有合營企業的投資權益，並享有合營企業旗下開發項目的預計盈利。董事認為，合營企業及目標地塊的開發進一步表明本集團致力將其來自土地收回的獲利納入更廣闊的投資藍圖。

目標地塊位於增城區，屬廣州經濟指標領先的一個行政區。目標地塊規模可觀，可作商住用途進行開發。合營夥伴為港龍的間接全資附屬公司(定義如下)，並為香港上市公司及長江三角洲地區的知名物業開發商，在主要作住宅用途並附帶相關配套設施(如零售單位、停車場及配套區域)的物業開發及銷售方面累積豐富經驗。憑藉本集團熟諳增城區及其於區內長久業務，加上與合營夥伴及港龍的合作及彼等於物業開發項目方面的專業知識及經驗，預期各方將會發揮各自優勢為合營企業及目標地塊的順利發展作出貢獻。

董事認為，成立合營企業可使本集團參與規模較大的項目，於該項目中，合營企業、收購以及開發目標地塊所產生的任何成本及資金需求(不包括合營企業擬進行外部集資支付者)須由本集團與合營夥伴按其各自於合營企業的股權比例共同攤分。因此，此將降低本集團所須之資本承擔，使本集團能夠維持穩健的風險管理及現金流狀況，長遠而言有利於本集團的財務表現。

基於上文，董事(包括獨立非執行董事)認為合營協議的條款乃按公平基準磋商並以一般商業條款訂立，且合營協議項下擬進行之交易屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

有關訂約方的資料

有關萬利寶的資料

萬利寶為於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關合營夥伴的資料

合營夥伴為一家於中國成立之有限公司。其於中國主要從事開發房地產項目，為港龍中國地產集團有限公司(其股份於聯交所主板上市(「港龍」，股份代號：6968))的間接全資附屬公司。港龍為一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商，專注開發及銷售主要作住宅用途並附帶相關配套設施的物業，包括零售單元、停車場及配套區域。

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，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及配件的設計、生產及銷售。

上市規則涵義

由於上市規則第14.07條所載有關合營協議及其項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過25%但全部均低於100%，故合營協議及其項下擬進行之交易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合營協議及其項下擬進行之交易，倘(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。

於本公告日期，本公司已根據上市規則第14.44條就合營協議及其項下擬進行之交易從一組密切聯繫的股東(包括科學城(香港)、謝先生及其全資擁有的公

司(包括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約80.66%)權益)獲得書面批准。科學城(香港)、謝先生及其全資擁有的公司(包括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。

董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自任何緊密聯繫人於合營協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此倘本公司將就批准合營協議及其項下擬進行之交易召開股東大會，彼等概無須放棄投票。因此，按上市規則第14.44條許可，將不會就批准合營協議及其項下擬進行之交易召開股東大會。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)合營協議及其項下擬進行之交易的詳情；及(ii)根據上市規則規定須載入通函的其他資料的通函將於二零二零年十二月二十四日或之前寄發，原因在於本公司需要額外時間編製及最終確定與債務聲明及營運資金充足性有關的若干資料以供載入通函。本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條以延遲寄發通函。

釋義

於本公告內，下列詞彙各自具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「競買」	指	合營企業根據合營協議於公開拍賣中就目標地塊進行招標及投標
「董事會」	指	董事會
「Charming Future」	指	Charming Future Holdings Limited，209,768,922股股份(相當於本公司於本公告日期已發行股本的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，於本公告日期，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(股份代號：1198)

「一致行動集團協議」	指	科學城(香港)、謝先生及其全資擁有的公司(包括Leading Star、Crisana及Charming Future)所訂立日期為二零一九年五月二十四日之一致行動集團協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「Crisana」	指	Crisana International Inc.，185,840,120股股份(相當於本公司於本公告日期已發行股本的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，於本公告日期，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
「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
「合營企業」	指	萬利寶與合營夥伴根據合營協議的條款及條件於中國成立的合營實體
「合營協議」	指	萬利寶與合營夥伴訂立的日期為二零二零年十月二十七日的合營協議
「合營夥伴」	指	惠州市港傑置業有限公司，於中國成立之有限公司
「土地收回」	指	收回本集團兩幅位於石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗，總土地面積約187,575.8平方米的地塊(「收回地塊」)，根據本集團與政府於二零二零年六月十八日所訂立的兩項土地收回協議。收回地塊將構成目標地塊的一部分。
「土地收回披露」	指	本公司日期為二零二零年六月十八日的公告以及本公司日期為二零二零年九月三十日的通函，內容有關土地收回

「Leading Star」	指	Leading Star Global Limited，由謝先生全資擁有的公司，為51,971,227股股份(相當於本公司於本公告日期已發行股本的2.00%)的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，於本公告日期，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
「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(相當於本公司於本公告日期已發行股本的13.43%)的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，於本公告日期，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
「訂約方」	指	合營協議的訂約方
「中國」	指	中華人民共和國
「差價」	指	實際競買價減最終競買價／最高競買價(倘適用)，指超過最終競買價／最高競買價(倘適用)的競買價金額
「公開拍賣」	指	根據合營協議的條款及條件，合營企業預期將參與目標地塊的公開土地拍賣
「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(相當於本公司於本公告日期已發行股本的50.01%)的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，於本公告日期，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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「盈餘資金」	指	經扣除以下各項後的剩餘資金(i)未來三(3)個月項目開發所須的營運資金；(ii)股東的出資及權益；及(iii)即將到期的合營企業債務
「目標地塊」	指	一幅位於廣州市增城區石灘鎮橫嶺村用作住宅(及商業)用途的土地，總土地面積約196,435.11平方米
「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規劃
「萬利寶」	指	廣州萬利寶投資有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

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，二零二零年十月二十七日

於本公告日期，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。

* 僅供識別