
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)

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

董事會函件載於本通函第6至17頁。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 財務資料.....	18
附錄二 — 估值報告.....	22
附錄三 — 一般資料.....	33

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	具有收購守則賦予的涵義
「公告」	指	本公司日期為二零二零年十月二十七日的公告，內容有關合營協議及其項下擬進行之交易
「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在公開拍賣中對目標地塊進行的招標及投標
「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(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

釋 義

「Duff & Phelps」	指	D&P China (HK) Limited，本公司委聘的獨立專業估值師
「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	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，收回收回地塊，其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
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月九日，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，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

「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
「訂約方」	指	合營協議的訂約方
「中國」	指	中華人民共和國
「預先釐定的價格上限」	指	本集團內部釐定的價格上限，將本集團就競買向合營企業作出的最高出資總額限定在人民幣1,800,000,000元
「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
「收回地塊」	指	收回地塊A及收回地塊B
「收回地塊A」	指	一幅位於石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗，總土地面積77,478.70平方米的地塊，其根據本集團與政府於二零二零年六月十八日訂立的土地收回協議被政府收回
「收回地塊B」	指	一幅位於石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗，總土地面積110,097.10平方米的地塊，其根據本集團與政府於二零二零年六月十八日訂立的土地收回協議被政府收回
「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
「盈餘資金」	指	經扣除以下各項後的剩餘資金(i)未來三(3)個月項目開發所需的營運資金；(ii)股東的出資及權益；及(iii)合營企業於到期時的債務
「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

釋 義

「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

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
建議成立合營企業
以通過公開拍賣方式
收購土地**

緒言

茲提述(i)內容有關合營協議及其項下擬進行之交易的公告，(ii)本公司日期為二零二零年十一月十一日內容有關(其中包括)合營企業成功中標目標地塊的最新資料的公告以及(iii)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

董事會函件

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(「託管協議」)。

於最後實際可行日期，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合共約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。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。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)合營協議及其項下擬進行之交易之詳情以及根據上市規則須予披露之其他資料。

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。

標的事項

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

董事會函件

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。

合營企業已於二零二零年十一月十一日舉行的公開拍賣上，以中標價人民幣3,830,000,000元(按總樓面面積計，即約每平方米人民幣6,500元)成功購得目標地塊。誠如本公司日期為二零二零年九月三十日的通函(「**土地收回通函**」)所披露，於土地收回協議各訂約方的協商過程中，認為按總樓面面積計，收回地塊A及收回地塊B的公開拍賣底價將可能分別約為每平方米人民幣7,197元及人民幣7,171元。

土地收回通函「競標程序」一節中披露，公開土地拍賣地塊底價將會參照(其中包括)適用中國法律及政策釐定。誠如土地收回通函中披露，根據廣州市規劃和自然資源局增城區分局頒佈的相關文件，底價由政府參考(1)市值；(2)基準價；及(3)土地出讓成本釐定。因此，收回地塊A及收回地塊B的公開拍賣底價須待最終釐定及政府刊發投標文件公告後方可作實。

由政府最終釐定及公佈的公開拍賣目標地塊的實際底價為人民幣3,830,000,000元(即按總樓面面積計，約每平方米人民幣6,500元)。

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**」)應為人民幣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。

保證金人民幣766,000,000元已由合營企業於進行公開拍賣前支付。

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**」)。

為使訂約方在公開拍賣出現競爭性出價時具有靈活性，各訂約方可(以合營企業的名義)將競買的競買價進一步提高至超過最終競買價／最高競買價的價格。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，對合營企業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))。

誠如本公司日期為二零二零年十一月十一日的更新公告所披露，合營企業已於二零二零年十一月十一日舉行的公開拍賣上，以中標價人民幣3,830,000,000元(即訂約方於競買前協定之最高競買價)成功競得目標地塊。

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額予以退還。

競標程序

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

董事會函件

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。

公開土地拍賣地塊底價將會參照(其中包括)適用中國法律及政策釐定。根據廣州市規劃和自然資源局增城區分局(「**規劃局**」)頒佈的有關文件，目標地塊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。目標地塊的市場估值於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。

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。

訂立合營協議後，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

董事會函件

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待價所釐定。

誠如本公司日期為二零二零年十一月十一日的更新公告所披露，目標地塊於二零二零年十一月十一日舉行的公開拍賣中的中標價為人民幣3,830,000,000元。因此，根據萬利寶於合營企業的持股比例(即40%)釐定的萬利寶就競買向合營企業作出的最高資本注資額為人民幣1,532,000,000元。

本集團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。

上述內部控制措施旨在確保本公司遵守上市規則。本集團參考目標地塊的估值人民幣4,500,000,000元及萬利寶於合營企業的持股百分比(即40%)釐定預先釐定的價格上限人民幣1,800,000,000元。經參考預先釐定的價格上限，本集團就競買向合營企業作出的最高資本注資在任何情況下均不得超過人民幣1,800,000,000元，因此合營協議項下之交易將不會構成本公司的一項非常重大收購事項。

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。誠如本公司日期為二零二零年十一月十一日的更新公告所披露，本集團預期於土地收回完成後確認收益約人民幣1,180,000,000元(相當於約1,370,000,000港元)，可能用於支付合營協議項下的資本注資。實際收益將以本集團核數師進行的年度審核為準。

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

董事會函件

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。

於最後實際可行日期及於公開拍賣上成功收購目標地塊後，萬利寶已告知合營夥伴其將參與目標地塊的開發。

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。合營夥伴將有權提名三(3)名董事及萬利寶將有權提名兩(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(倘適用)，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。

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。

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覆函》，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。

董事會函件

根據本公司委聘的獨立估值師Duff & Phelps所編製的估值報告(載於本通函附錄二)，目標地塊的評估值為人民幣4,500,000,000元。

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。

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。

有關本公司及本集團的資料

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。

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资權益，並享有合營企業旗下有關目標地塊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，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股東整體利益。

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。

董事會函件

於最後實際可行日期，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)，彼等共同實益擁有合共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。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為合營協議條款乃按一般商業條款及按公平基準進行，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的整體利益。

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

二零二零年十二月十四日

* 僅供識別

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)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. 債項

下表載列本集團截至二零二零年十月三十一日的債項：

	於二零二零年 十月三十一日 千港元
計入本集團資產負債表「計息銀行及其他借貸」	
項下計息銀行借貸—有抵押	332,810
項下計息其他借貸—無抵押	65,534
	<u>398,344</u>
計入本集團資產負債表「來自聯營公司的貸款」	
來自聯營公司的貸款	<u>104,184</u>
計入本集團資產負債表「來自最終控股公司之貸款」	
來自最終控股公司之貸款	<u>81,032</u>

於二零二零年
十月三十一日
千港元

計入本集團資產負債表「來自非控股權益之貸款」	
來自非控股權益之貸款	40,281
	<u><u>40,281</u></u>
計入本集團資產負債表「中期債券」	
中期債券	33,421
	<u><u>33,421</u></u>
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」	
租賃負債	39,939
	<u><u>39,939</u></u>

於二零二零年十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貸款及其他借貸、來自聯營公司之貸款、來自最終控股公司之貸款以及來自非控股權益之貸款總額約為623,841,000港元，其中包括：(i)有抵押即期銀行貸款約243,096,000港元及有抵押非即期銀行貸款約89,714,000港元；(ii)無抵押即期其他貸款約65,534,000港元；(iii)來自聯營公司的無抵押即期貸款約104,184,000港元；(iv)來自最終控股公司之無抵押即期貸款約81,032,000港元；(v)來自非控股權益的無抵押非即期貸款約37,641,000港元及來自非控股權益的無抵押即期貸款約2,640,000港元。

於二零二零年十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33,421,000港元。

於二零二零年十月三十一日營業結束時，本集團擁有租賃負債約39,939,000港元。

或然負債

於二零二零年十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，在二零二零年十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，自二零二零年十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

董事經審慎周詳查詢後認為，計及合營協議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及本公司於二零二零年九月九日所刊發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告外，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。

於二零二零年十一月三日，本集團宣佈其擬開展買賣商品的新業務活動，包括商品實物交易(如鋁錠及鋁棒及其他相關商品)(「**新業務活動**」)。預期新業務活動一般將涉及本集團採購商品並經常向客戶出售此類商品以履行現有及實際的客戶訂單。

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就目標地塊於二零二零年十月十二日的估值編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。

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」）廣州市增城區石灘鎮的一幅地塊（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十月十二日（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

物業包括位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮的一塊住宅土地（宗地編號為18102203A20095號）。物業的主要詳情列表如下：

物業地址	地盤面積	現有用途	允許的最大建築面積（「建築面積」）及容積率
位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮南北大道西側的一塊住宅土地（宗地編號為18102203A20095號）	196,435.11平方米 （或約294.653畝）	二類居住用地(R2)， 兼作商業用途	589,305.33平方米 （最大容積率= 3.0）

評估方法

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。

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。可資比較土地的樓面面積之價格範圍為每平方米人民幣9,195元至人民幣10,705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。所有可資比較土地均

位於黃金地段，且規模較小，以致已進行下調，且亦進一步下調，以反映政府所需建設的更好的配套設施。根據對可資比較土地售價的單價進行上述下調，吾等已採用樓面面積的平均單價每平方米人民幣7,641元。

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。

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、合營企業、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

二零二零年十二月十四日

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

將予收購持作發展用途的物業

物業	截至二零二零年 十月十二日 現況下市值 (人民幣)
位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮南北大道西側的 一塊住宅土地(宗地編號為18102203A20095號)	4,500,000,000
	<hr/>
總計：	<u><u>4,500,000,000</u></u>

估值詳情

將予收購持作發展用途的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 十月十二日 現況下市值
位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮南北大道西側的一塊住宅土地(宗地編號為18102203A20095號)	該物業為地盤面積約196,435.11平方米(或約294.653畝)的一塊住宅土地。 物業允許的最大建築面積(「建築面積」)為589,305.33平方米。 根據地方政府所提供的國有土地使用權出讓合同模板，物業的土地使用期限為住宅部分70年，商業部分40年及其他部分50年，自簽訂合同之日起計。	據告知，物業截至估值日期為空置。	人民幣 4,500,000,000元

附註：

- 根據日期為二零二零年十月十二日的廣州市規劃和自然資源局增城區分局國有土地使用權網上掛牌出讓公告(穗規劃資源增掛出告(2020)41號)，物業於網上公開掛牌出讓為期一個月(截止日期為二零二零年十一月十一日)，基準價為人民幣3,830,000,000元。下表載列掛牌出讓的主要詳情及摘要：

A. 土地的基本情況：

- 宗地編號：18102203A20095
- 位置：增城區石灘鎮南北大道西側
- 土地用途：二類居住用地(R2)(兼作商業用途)
- 地盤面積：19,435.11平方米(規劃建設用地面積為19,435.11平方米)
- 容積率：≤ 3.0
- 建築面積：≤ 589,305.33平方米
- 掛牌出讓的基準價：人民幣3,830,000,000元
- 每次競買加價：人民幣10,000,000元
- 競買保證金：人民幣766,000,000元或87,650,000港元或113,000,000美元

B. 土地轉讓條件－競買人要求：

- i. 中國境內外的居民自然人、法人和其他組織可以單獨或共同申請競買。參與競買的外國自然人、法人和其他組織應遵守外國投資者境內直接投資外匯管理規定。
- ii. 凡在增城區行政區域內存在下列違法違規違約行為的競買人及其控股股東，在結案和問題查處整改到位前，不得參加本次競買活動：
 - 有拖欠地價款；
 - 存在非法轉讓土地使用權等違法行為；
 - 因企業原因造成土地閒置一年以上；或
 - 開發建設企業違背國有土地使用權出讓合同約定條件開發利用土地。
- iii. 競買人在廣州市範圍內競買商品住宅用地從事房地產開發必須使用自有資金，具體要求按照《廣州市住房和城鄉建設委員會、廣州市國土資源和規劃委員會及廣州市金融工作局關於對競買商品住宅用地資金來源核查的通知》(穗建房產[2016]2144號)執行。
- iv. 競買人須提交商業金融機構的資信證明。
- v. 付款方式：簽署《國有土地使用權出讓合同》後，分兩期支付成交價(即就土地應支付的土地出讓金)。第一期金額=交易價格的50%(包括擔保金或保證金人民幣766,000,000元將轉換為土地出讓金)，應在簽署《國有土地使用權出讓合同》後的30天內支付。第二期金額=剩餘土地出讓金，應在簽署《國有土地使用權出讓合同》之日起計一年內支付。
- vi. 本次掛牌成交價包括總建築面積為252,000平方米的地下車庫及設備用房的土地出讓金人民幣89,460,000元，若地下車庫及設備用房的實測總建築面積超過252,000平方米，超出部分則按相關規定補繳出讓金。

C. 土地利用要求：

- i. 地塊成交後，競得人為增城區行政區域範圍外的，須在簽訂《土地成交確認書》後2個月內在增城區行政區域內註冊成立股東與競得人一致的獨立項目法人。地塊須登記在新成立的獨立項目法人名下進行項目開發。
- ii. 物業的土地使用權出讓年限：居住部分70年、商業部分40年及其他部分50年，自簽訂《國有土地使用權出讓合同》之日起計。
- iii. 競得人須在交地之日起12個月內完成項目所有立項、環評、規劃等報批手續並開始動工開發。整個開發項目須在交地之日起36個月內竣工。其中在交地之日起10個月內完

成規劃、施工報建手續，取得《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《施工許可證》，12個月內動工開發。

D. 成交原則：

本次國有土地使用權掛牌出讓設定最高限制地價為人民幣5,553,500,000元，競買人的最高報價不超過最高限制地價的，按照價高者的原則確定競得人；當報價達到最高限制地價後，競價方式轉為競配建政府性房源（住宅），競價階梯為450平方米（以不動產登記建築面積為準，不少於5套），參與競配建政府性房源的競買人報出配建面積最大者為競得人。

政府性房源需與首期工程同步建設、同步驗收、同步交付使用，竣工後無償移交廣州市增城區人民政府指定部門。

當有兩個或兩個以上競買人報出競配建政府性房源建築面積357,300平方米後，停止網上競價，改為搖號確定競得人。搖號時間為限時競價屆滿後3個工作日內。

- 根據廣州市規劃和自然資源局增城區局（「**規劃局**」）於二零二零年九月八日發佈的《關於增城區石灘鎮南北大道西側294.653畝建設用地規劃條件的覆函》（穗規劃資源業務函[2020]13356號）、土地規劃標準及指引（經濟技術指標）以及物業的具體配置，我們摘錄以下部分主要詳情。

土地規劃標準及指引載列如下：

房屋性質	:	住宅(兼作商業用途)
總土地面積	:	196,435.11平方米
宗地編號	:	18102203A20095
地塊數目	:	其包括三塊地塊(L-01-01 = 65,075平方米、L02-01 = 104,670平方米、L03-01 = 26,690.11平方米)
最大建築面積－住宅	:	≤589,305.33平方米作住宅用途(配套建築物的建築面積不得超過總建築面積的3.3%，即19,447.08平方米)
最大建築面積－地下室	:	≤252,000平方米，作為地下車庫及設備用房(不計算容積率)(不含小學需配建不少於3,000平方米的地下車庫及設備用房)
最大容積率	:	≤3.0
最大房屋高度	:	≤120米
最大房屋密度	:	≤30%
最大綠地率	:	≥30%
其他要求	:	請參閱穗規劃資源業務函[2020]13356號

具體配置要求如下：

項目名稱	數量	用地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	規劃設置要求
48班小學	1	宗地編號： L-03-01 26,690平方米	17,120	應配套總建築面積不少於3,000平方米的地下室(不計容積率)作為學校專屬地下車庫、設備用房，並無償移交相關教育部門。
18班幼兒園	1	8,220	5,120	符合教育主管部門相關要求，幼兒園範圍不能設置地下車庫；道路退縮位不能算學校用地面積，應以圍牆內實際用地面積為準。
黨政服務中心	1	—	500	
社區居委會	1	—	500	
老年人星光之家	2	—	500/處	應進行無障礙設計，符合《無障礙設計規範GB 50763》的規定。合理佈局在兩個居住地塊。
文化活動站	2	—	500/處	
公廁	2	—	100/處	應臨規劃市政道路設置，設於公共建築首層，並應易於識別，至少應設一個殘疾人專用廁位。合理佈局在兩個居住地塊。
物流配送站	1	—	300	
肉菜市場	1	—	2,000	

項目名稱	數量	用地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	規劃設置要求
居民健身場地	1	1,000		– 可結合小區組團綠地設置，應設置2個羽毛球場、1個籃球場、1個網球場、室外綜合健身場地(武術、體育、舞蹈、體操)、兒童遊戲場、室外健身器械。
公安警務用房	1	–	500	應臨規劃市政道路設置。
垃圾收集站(含再生資源收集點)	2	300/處	150/處	應與垃圾分類設施、居民裝修垃圾設施合設。
垃圾收集點	–	–	–	– 按服務設施距住宅區≤70米設置。
物業管理用房 (含業委會)	–	–	–	– 按不少於總建築面積的0.2%配置。
變配電房	–	–	–	– 按供電部門要求配置，變配電房不應與住宅相鄰設置。
電信設備用房	–	–	–	– 按電信部門要求配置。
3.	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。走京廣高速至廣州市約10分鐘車程。			
4.	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9,195元至人民幣10,705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。所有可資比較土地均位於黃金地段，且規模較小，以致已進行下調，且亦進一步下調，以反映政府所需建設的更好的配套設施。根據對可資比較土地售價的單價進行上述下調，吾等已採用住宅面積的加權平均單價每平方米人民幣7,641元。於估值日，物業地塊之估計市值為人民幣4,500,000,000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) 董事於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉**

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)；(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	實體	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)、謝先生及其全資擁有的公司(包括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)、謝先生及其全資擁有的公司(包括Leading Star、Crisana及Charming Future)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(ii)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(iii)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及淡倉

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條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	權益類別	股份數目	估本公司 已發行股本的 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%

股東名稱	身份	權益類別	股份數目	估本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註1)
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，科學城被視作於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)、謝先生及其全資擁有的公司(包括Leading Star、Crisana及Charming Future)訂立一致行動集團協議。因此，科學城(香港)、謝先生及其全資擁有的公司(包括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)、謝先生及其全資擁有的公司(包括Leading Star、Crisana及Charming Future)被視為擁有本公司已發行股本80.66%權益。
4. Crisana、Charming Future及Leading Star各自由本公司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條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，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業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) 合營協議；
- (b) 託管協議；
- (c) 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，內容有關收購科學城(廣州)融資租賃有限公司20%的股權(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；
- (d) 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，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；
- (e) 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；
- (f) 本公司的兩間附屬公司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土地收回訂立兩份日期均為二零二零年六月十八日的收回國有土地使用權協議；
- (g) 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；
- (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日期為二零二零年十二月十四日的同意書，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。

本公司之股份過戶登記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(星期六及公眾假期除外)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；
8. 本附錄「重大合約」一段提述的重大合約；及
9. 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之通函。