

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ROYALE FURNITURE HOLDINGS LIMITED

皇朝傢俬控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1198)

(1) 主要交易 土地收回協議 及 (2) 恢復買賣

土地收回

於二零二零年六月十八日：

1. 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；及
2. 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。

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。

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(相當於本公告日期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、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，將不會就此目的召開股東大會。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)土地收回、土地收回協議及其項下擬進行交易的詳情；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八月十四日或之前寄發，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。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零二零年六月十八日(星期四)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零二零年六月十九日(星期五)上午九時正起恢復買賣。

董事會宣佈：

1. 土地儲備中心、規劃局、石灘鎮政府及裕發家具於二零二零年六月十八日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；及
2. 土地儲備中心、規劃局、石灘鎮政府及富利家具於二零二零年六月十八日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。

於土地收回協議完成後，由裕發家具及富利家具分別持有的地塊A及地塊B的國有土地使用權證將被註銷。

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。

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。

於二零一九年十二月三十一日，地塊A的經審核賬面淨值約為人民幣9,868,000元，其上所建樓宇的賬面淨值為約人民幣92,581,000元。

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：

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

3. 總容積率高於2.0的地塊A已確認區域部分的補償：

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

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。

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與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)。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。

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**」))：

- (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。

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。

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。

於二零一九年十二月三十一日，地塊B的經審核賬面淨值約為人民幣14,214,000元，其上所建樓宇的賬面淨值為約人民幣120,345,000元。

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：

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

已收回地塊B用於合併及改造的總面積 (即110,097.10平方米)

3. 總容積率高於2.0的地塊B已確認區域部分的補償：

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

已收回地塊B用於合併及改造的總面積 (即110,097.10平方米)

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。

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與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)。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。

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**」))：

- (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。

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。

財務影響

倘若於成功完成土地收回後並計及地塊於二零一九年十二月三十一日的經審核賬面淨值及地塊公開拍賣的估計起拍價，本集團預期獲得除稅前收益約人民幣1,349,716,000元。實際收益金額有待審核，將計及地塊產生的任何費用及開支，因此或不同於上述金額。

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。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。

土地收回的現金所得款項將用作本集團一般營運資金。

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，且土地收回公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

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，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。

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。

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(相當於本公告日期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、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，將不會就此目的召開股東大會。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)土地收回、土地收回協議及其項下擬進行交易的詳情；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八月十四日或之前寄發，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財務資料以供載入通函。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。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零二零年六月十八日(星期四)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零二零年六月十九日(星期五)上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公告內，下列詞語具有以下所載涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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，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	皇朝傢俬控股有限公司，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
「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，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

「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
「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
「Leading Star」	指	Leading Star Global Limited，於本公告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，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
「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，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，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港元的普通股
「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
「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

承董事會命
皇朝傢俬控股有限公司
 主席兼執行董事
謝錦鵬

香港，二零二零年六月十八日

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