

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 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)

#### 須予披露交易 提供財務資助

##### 提供財務資助

茲提述本公司日期為二零二零年十月二十七日及二零二零年十一月十一日的公告及通函，內容有關(其中包括)通過萬利寶與惠州市港傑根據合營協議的條款及條件成立合營企業。

於二零二一年八月二日，合營企業與貸款人訂立貸款協議，據此貸款人同意向合營企業提供本金額最高人民幣1,500,000,000元的貸款，年利率為8.0%。合營企業根據貸款借入的全部款項均用作目標地塊項目的開發及建設。合營企業於貸款協議下可提取一筆以上貸款，且根據貸款協議提取的每筆貸款應在貸款人作為受託人的信託成立之日後滿36個月當日償還。貸款以(其中包括)(i)港龍(中國)及科學城自按個別基準向貸款人提供擔保(即港龍(中國)及科學城分別為償還貸款本金額的60%及40%以及據其履行責任提供擔保)；(ii)合營企業以貸款人為受益人提供目標地塊上在建工程的第一抵押；及(iii)萬利寶(即質押)及江蘇港龍各自以貸款人為受益人，按萬利寶及江蘇港龍分別持有的合營企業股權所提供股份質押擔保。萬利寶提供的質押擔保貸款的40%本金額及據其履行的責任，以及江蘇港龍提供的質押將用於擔保貸款的全部本金額及據其履行的責任。

於二零二一年八月十九日，萬利寶與貸款人訂立與貸款協議有關的質押協議，據此，萬利寶同意以貸款人為受益人質押質押資產，作為貸款本金額的40%及據其履行的責任的擔保。

### **上市規則涵義**

由於上市規則項下中有關質押之一項或多項百分比率超過5%但全部低於25%，質押構成本公司根據上市規則第14章的一項須予披露的交易。因此，質押須遵守申報及公告規定，惟獲豁免上市規則第14章的股東批准及通函的規定。

根據上市規則第13.16條，倘向本公司聯屬公司提供的財務資助按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算超逾8%，即產生一般披露責任。於本公告日期，為合營企業擔保貸款的質押總額超過根據上市規則第14.07(1)條所界定之本公司資產比率8%，故根據上市規則第13.16條產生一般披露責任。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十月二十七日及二零二零年十一月十一日的公告及通函，內容有關(其中包括)通過萬利寶與惠州市港傑根據合營協議的條款及條件成立合營企業。

於二零二一年八月二日，合營企業與貸款人訂立貸款協議，據此貸款人同意向合營企業提供本金額最高人民幣1,500,000,000元的貸款，年利率為8.0%。合營企業根據貸款借入的全部款項均用作目標地塊項目的開發及建設。合營企業於貸款協議下可提取一筆以上貸款，且根據貸款協議提取的每筆貸款應在貸款人作為受託人的信託成立之日後滿36個月當日償還。貸款以(其中包括)(i)港龍(中國)及科學城自按個別基準向貸款人提供擔保(即港龍(中國)及科學城分別為償還貸款本金額的60%及40%以及據其履行責任提供擔保)；(ii)合營企業以貸款人為受益人提供目標地塊上在建工程的第一抵押；及(iii)萬利寶(即質押)及江蘇港龍各自以貸款人為受益人，按萬利寶及江蘇港龍分別持有的合營企業股權所提供股份質押擔保。萬利寶提供的質押擔保貸款的40%本金額及據其履行的責任，以及江蘇港龍提供的質押將用於擔保貸款的全部本金額及據其履行的責任。

董事會宣佈，於二零二一年八月十九日，萬利寶與貸款人訂立與貸款協議有關的質押協議，據此，萬利寶同意以貸款人為受益人質押質押資產，作為貸款本金額的40%及據其履行的責任的擔保。

## 提供財務資助

質押協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二一年八月十九日(交易時段後)

### 訂約方

1. 平安信託有限責任公司，作為貸款人
2. 廣州萬利寶實業控股有限公司，作為質押人

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，貸款人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 標的事項

根據質押協議，萬利寶同意質押質押資產，即其於合營企業的全部股權(即於合營企業的40%股權)作為合營企業根據貸款協議償還貸款本金額40%及據其履行的責任的擔保。本集團同意就貸款本金額的40%提供按比例計的股份質押，因此貸款產生的負債將由本集團僅按其於合營企業的持股比例分擔。由質押擔保的人民幣600,000,000元貸款的本金額為貸款項下的本金額的40%，並與萬利寶於合營企業的持股百分比(即40%)成比例。

### 期限

質押於該期間內保持有效，直至質押擔保的部分貸款獲悉數償還。

### 登記程序

萬利寶應完成與質押有關的審批及登記程序，包括但不限於將質押登記於合營企業成員登記冊上，獲得相關監管部門(如有)的批准，並在相關主管部門辦理質押登記程序，且負責相關登記註冊開支。

## 出售質押資產及產權負擔

只要質押協議仍有效，除非事先得到貸款人的書面同意，否則萬利寶不得出售全部或部分質押資產，包括但不限於以轉讓、交換、沒收、出資、贈與、信託、結算、抵銷或再質押的方式進行的任何出售，或產生任何第三方權利或產權負擔。

未經貸款人事先書面同意，萬利寶不得轉讓質押資產。倘貸款人同意此類轉讓，則質押資產轉讓的所得款項首先用於償還貸款，之後剩餘金額應歸屬於萬利寶。

在未經貸款人事先書面同意的情況下，萬利寶不得於合營企業的股東大會上投票贊成任何決議案，該決議案會導致質押資產的價值貶值。

## 強制執行

倘發生下列任何事項之一，貸款可以強制執行質押：

- (i) 貸款人未能於到期時收到貸款的全額付款(包括貸款人根據貸款協議宣佈的貸款到期日提前)；
- (ii) 萬利寶違反質押協議中的任何條文，或貸款人認為其於質押資產的權利受到或可能受到威脅；
- (iii) 質押資產發生任何重大不利變動；
- (iv) 出現萬利寶拒絕恢復質押資產的價值或未能在貸款人要求的期限內恢復質押資產的價值或未能提供貸款人書面批准的新證券的情況；
- (v) 萬利寶不履行其於質押協議項下的責任的任何跡象或萬利寶的行為表明其將不履行其於質押協議項下的責任；
- (vi) 貸款人可能認為對萬利寶履行其於質押協議項下責任造成重大影響的有關其他情況；及
- (vii) 法律及法規、質押協議或貸款協議項下規定的該等其他情況。

## 訂立質押協議的原因及裨益

於本公告日期，合營企業正在建設及開發有關目標地塊的項目，項目完成後，預期會為合營企業股權持有人帶來回報。於二零二一年六月三十日，合營企業的未經審核資產淨值約為人民幣1,980,000,000元。

本集團持有合營企業的40%股權。合營企業的主要活動為物業開發，包括目標地塊項目的開發及建設。貸款人為一間中國知名的領先專業信託服務提供商及金融機構並為中國平安保險(集團)股份有限公司的一間附屬公司。

目標地塊位於增城區，為具有廣州領先經濟指標的行政區。目標地塊規模可觀，可作商住用途進行開發。江蘇港龍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以及國有背景，加上與港龍集團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並為合營企業及目標地塊的順利發展作出貢獻。

貸款將僅用於目標地塊項目的開發及建設。因此，本集團提供質押將有助於合營企業以合理條款獲得融資，以支援目標地塊項目的持續開發，此將最終使本集團作為持有合營企業40%股權的投資者受益。

本集團向貸款人提供的質押僅用作就償還擔保貸款項下本金額的40%及履行合營企業其項下的所有責任提供的擔保，與萬利寶於合營企業中持有的40%股權成比例。本公司認為貸款產生的風險由本集團作為合營企業的非控股股東合理公平分擔。董事會注意到，港龍集團(控制合營企業並綜合入賬其業績)已就其持有的合營企業60%股權提供質押，作為償還貸款協議項下全部本金額及據其履行相關責任提供的擔保。

經計及上述因素，董事(包括全部獨立非執行董事)認為質押協議的條款屬公平合理，乃按正常商業條款或更優條款(經公平合理磋商後釐定)訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關訂約方之資料

### 有關本公司及本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司。本集團主要從事製造及銷售傢俱及商品貿易。

### 有關貸款人之資料

貸款人為於中國成立之有限公司及主要從事信託服務、投資基金運營、資產重組、併購、項目融資、庫務及金融諮詢以及證券包銷。其為中國平安保險(集團)股份有限公司的一間附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2318)及上海證券交易所(股份代號：601318)。

### 有關萬利寶之資料

萬利寶為於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

### 有關合營企業之資料

合營企業為於中國成立之有限公司，且合營企業實體的股權由江蘇港龍及萬利寶分別持有60%及40%。該公司主要從事目標地塊相關項目的物業開發。

## 上市規則涵義

由於上市規則項下中有關質押之一項或多項百分比率超過5%但全部低於25%，質押構成本公司根據上市規則第14章的一項須予披露的交易。因此，質押須遵守申報及公告規定，惟獲豁免上市規則第14章的股東批准及通函的規定。

根據上市規則第13.16條，倘向本公司聯屬公司提供的財務資助按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算超逾8%，即產生一般披露責任。於本公告日期，為合營企業擔保貸款的質押總額超過根據上市規則第14.07(1)條所界定之本公司資產比率8%，故根據上市規則第13.16條產生一般披露責任。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「通函」	指	本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函，內容有關(其中包括)成立合營企業及其項下擬進行交易；
「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；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「港龍」	指	港龍中國地產集團有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6968)，即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；
「港龍(中國)」	指	港龍(中國)地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司並為港龍的間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；



「惠州市港傑」	指	惠州市港傑置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為港龍的一間附屬公司，即合營協議項下的初始合營夥伴。於本公告日期，惠州市港傑已向江蘇港龍轉讓其所持合營企業的全部股權(即於合營企業的60%股權)；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其關連人士且與其並無關連的人士；
「江蘇港龍」	指	江蘇港龍華揚置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為港龍的一間間接全資附屬公司。於本公告日期，其為合營企業的合營夥伴及合營企業60%股權的所有者；
「合營企業」	指	廣州港科置業有限公司(一間於中國成立的有限公司)及萬利寶與惠州市港傑根據合營協議條款及條件成立的合營實體。於本公告日期，合營企業由萬利寶與江蘇港龍持有40%及60%股權；
「合營協議」	指	萬利寶與惠州市港傑就成立合營企業訂立日期為二零二零年十月二十七日的合營協議；
「貸款人」	指	平安信託有限責任公司(一間於中國成立的有限公司)及中國平安保險(集團)股份有限公司的一間附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2318)及上海證券交易所(股份代號：601318)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	貸款人(作為受託人)根據貸款協議以信託中的信託基金向合營企業提供本金額最高為人民幣1,500,000,000元的貸款；

「貸款協議」	指	合營企業與貸款人訂立日期為二零二一年八月二日的貸款協議，據此，貸款人應向合營企業提供貸款；
「訂約方」	指	萬利寶及江蘇港龍；
「質押」	指	萬利寶持有合營企業超過40%股權的質押，由萬利寶根據質押協議條款以貸款人為受益人提供，以保證償還貸款項下本金額40%及履行其項下的相關責任；
「質押協議」	指	萬利寶(作為質押人)與貸款人(作為受押人)就質押訂立日期為二零二一年八月十九日的質押協議；
「質押資產」	指	於本公告日期，合營企業40%股權，即由萬利寶持有的合營企業的全部股權；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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在中國成立的有限公司並為本公司控股股東。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；
「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；

「信託」	指	與貸款人(作為受託人)的信託，據此，貸款人應當以信託形式由貸款人及與貸款人分別委聘的投資者持有信託基金，用於提供貸款協議項下的貸款；
「萬利寶」	指	廣州萬利寶實業控股有限公司(前稱為廣州萬利寶投資有限公司)，一間於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司；及
「%」	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，二零二一年八月十九日

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