

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)

(1) 終止有關提供財務資助之
須予披露交易
及
(2) 須予披露交易
質押協議

終止平安質押協議

茲提述本公司日期為二零二一年八月十九日的公告，內容有關平安質押協議及萬利寶為擔保平安貸款而提供的平安質押。

於二零二一年九月二十九日，由於終止平安貸款協議，萬利寶與平安信託就平安質押協議訂立終止協議，據此，平安質押協議自二零二一年九月二十九日起終止。

質押協議

於二零二一年九月二十九日，合營企業與貸款人訂立貸款協議，據此，貸款人同意按緊接貸款協議項下一筆墊款生效日期前一日全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款最優惠利率確定的年利率加0.0155%向合營企業提供本金額為人民幣800,000,000元的貸款。合營企業根據貸款借入的所有款項將用於項目的開發及建設。貸款可部分或全部提取，惟根據貸款協議提取的所有墊款不得遲於首個提取日期後三年內的日子償還。

貸款以(其中包括)下列各項作抵押：

- (i) 港龍(中國)就償還全部貸款及履行其項下的責任向貸款人提供的擔保；
- (ii) 科學城就償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下的責任向貸款人提供的擔保；
- (iii) 惠州市璞玉就全數償還貸款及履行其項下的責任向貸款人提供的擔保；
- (iv) 合營企業向貸款人提供目標地塊上在建工程的質押；
- (v) 萬利寶就其持有合營企業40%股權以貸款人為受益人提供的質押，以保證償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下的責任；及
- (vi) 江蘇港龍就其持有合營企業60%股權以貸款人為受益人提供的股份質押，以保證償還全部貸款及履行其項下的責任。

於二零二一年九月二十九日，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，作為償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下的責任的擔保。

上市規則涵義

由於上市規則項下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，質押協議及其項下擬進行的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。

終止平安質押協議

茲提述本公司日期為二零二一年八月十九日的公告，內容有關平安質押協議及萬利寶為擔保平安貸款而提供的平安質押。

董事會宣佈，於二零二一年九月二十九日，由於終止平安貸款協議，萬利寶與平安信託就平安質押協議訂立終止協議，據此，平安質押協議自二零二一年九月二十九日起終止。

終止協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年九月二十九日(交易時段後)

訂約方

1. 平安信託
2. 萬利寶

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

終止平安質押

根據終止協議，由於終止平安貸款協議，平安信託與萬利寶共同同意自二零二一年九月二十九日起終止平安質押協議。根據終止協議，訂約方已完成有關解除平安質押的程序，萬利寶不再受平安質押協議訂明的任何責任的約束，且各訂約方不得就違反合約或對彼此造成的損害提出索賠。

終止平安貸款及相關安排

於二零二一年九月二十九日，合營企業與平安信託亦同意自二零二一年九月二十九日起終止平安貸款協議及所有相關安排。因此，(i)港龍(中國)及科學城各自按個別基準向平安信託提供的擔保；(ii)合營企業以平安信託為受益人提供目標地塊上在建工程的第一抵押；及(iii)江蘇港龍以平安信託為受益人，就江

蘇港龍持有的60%合營企業股權所提供的股份質押亦自二零二一年九月二十九日起終止。

質押協議

背景

於二零二一年九月二十三日，合營企業與貸款人訂立貸款協議，據此，貸款人同意按緊接貸款協議項下一筆墊款生效日期前一日全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款最優惠利率確定的年利率加0.0155%向合營企業提供本金額為人民幣800,000,000元的貸款。合營企業根據貸款借入的所有款項將用於項目的開發及建設。貸款可部分或全部提取，惟根據貸款協議提取的所有墊款不得遲於首個提取日期後三年內的日子償還。

貸款以(其中包括)下列各項作抵押：

- (i) 港龍(中國)就償還全部貸款及履行其項下的責任向貸款人提供的擔保；
- (ii) 科學城就償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下的責任向貸款人提供的擔保；
- (iii) 惠州市璞玉就全數償還貸款及履行其項下的責任向貸款人提供的擔保；
- (iv) 合營企業向貸款人提供目標地塊上在建工程的質押；
- (v) 萬利寶就其持有合營企業40%股權以貸款人為受益人提供的質押，以保證償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下的責任；及
- (vi) 江蘇港龍就其持有合營企業60%股權以貸款人為受益人提供的股份質押，以保證償還全部貸款及履行其項下的責任。

董事會宣佈，於二零二一年九月二十九日，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，作為償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下的責任的擔保。

質押協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年九月二十九日(交易時段後)

訂約方

1. 貸款人
2. 萬利寶

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)作為償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下責任的擔保。

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。

交付質押資產

質押協議日期後五日內，萬利寶應將質押資產或業權文件交付予貸款人或其指定代理，之後貸款人或其指定代理對質押資產進行檢驗並於取得滿意結果後，向萬利寶出具交付證明。

登記程序

萬利寶及貸款人應於質押協議日期後五日內完成有關質押的登記程序(倘相關法律規定)。

強制執行

倘發生下列任何事項之一，貸款人可以強制執行質押：

- (i) 合營企業未能於到期(包括任何到期日提前)時就貸款作出付款；
- (ii) 除貸款人有過錯外，發生質押資產可能遭受破壞或價值大幅貶值的任何事件，導致貸款人的權利受到威脅，而萬利寶未能提供額外擔保；
- (iii) 質押資產的價值低於質押協議(如有)中規定的價值，此將觸發強制執行事件，或萬利寶未能提供額外擔保；
- (iv) 已向萬利寶或合營企業提出清算、停牌、撤銷註冊、清盤、吊銷營業執照及註銷的申請；及
- (v) 法律及法規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。貸款人為工商銀行(一間中國領先的商業銀行)的支行。

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，加上與港龍的合作及其於物業開發項目方面的專業知識及經驗，預期訂約方將會發揮各自優勢並為項目的順利開發作出貢獻。

貸款將僅用於項目的開發及建設。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，以支援項目的持續開發。本集團有權按比例享有其於合營企業的投資所產生的分派及回報，因此，質押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償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下的責任的擔保，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。

綜合上述因素，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。

有關平安信託之資料

平安信託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H股及A股分別於聯交所(股份代號：2318)及上海證券交易所(股份代號：601318)上市。

有關貸款人之資料

貸款人為中國工商銀行股份有限公司(「工商銀行」)的支行，工商銀行為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所(股份代號：1398)及上海證券交易所(股份代號：601398)上市。工商銀行主要從事企業及個人融資業務、資本業務、投資銀行業務以及提供資產管理、信託、融資租賃等金融服務。

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開發。

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。

上市規則涵義

由於上市規則項下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，質押協議及其項下擬進行的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。

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；
「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)；
「惠州市璞玉」	指	惠州市璞玉房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為江蘇港龍的附屬公司；
「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	中國工商銀行股份有限公司廣州新塘支行。中國工商銀行股份有限公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所(股份代號：1398)及上海證券交易所(股份代號：601398)上市；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議向合營企業提供本金額最高為人民幣800,000,000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九月二十三日的貸款協議，據此，貸款人已同意向合營企業提供貸款；
「訂約方」	指	萬利寶及江蘇港龍；
「平安貸款」	指	平安信託(作為受託人)根據平安貸款協議以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；
「平安貸款協議」	指	合營企業與平安信託訂立日期為二零二一年八月二日的貸款協議，據此，平安信託應向合營企業提供平安貸款；
「平安質押」	指	萬利寶持有合營企業超過40%股權的質押，由萬利寶根據平安質押協議條款以平安信託為受益人提供，以保證償還平安貸款本金額40%及履行其項下的責任；
「平安質押協議」	指	萬利寶(作為質押人)與平安信託(作為受押人)就平安質押訂立日期為二零二一年八月十九日的質押協議；

「平安信託」	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H股及A股分別於聯交所(股份代號：2318)及上海證券交易所(股份代號：601318)上市；
「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，以保證償還最高貸款額人民幣320,000,000元(相當於貸款本金額40%)及履行其項下的責任；
「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九月二十九日的質押協議；
「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；
「項目」	指	建設及開發目標地塊的項目；
「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的住宅(及商業)用途地塊，總地盤面積約196,435.11平方米；
「終止協議」	指	平安信託與萬利寶訂立日期為二零二一年九月二十九日的終止協議，據此，平安質押協議自二零二一年九月二十九日起終止；
「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，二零二一年九月二十九日

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、秦尤女士及陳奕盛先生；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