

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分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)

內幕消息 潛在須予披露交易 透過公開掛牌進行潛在出售東馬股權

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09條以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)發出。

潛在出售事項

董事會宣佈，御園地產(本公司之間接全資附屬公司)擬通過在廣東聯合產權交易中心公開掛牌出售東馬股權(相當於東馬的25%股權)。預期有關掛牌出售程序的公開掛牌通告將於二零二五年二月二十日於廣東聯合產權交易中心發佈。

根據中國有關國有資產轉讓的相關法律及法規，潛在出售事項須通過符合資質的產權交易機構進行公開掛牌的流程。

將予出售的資產

御園地產建議出售東馬股權，即於本公告日期於東馬的25%股權。

代價

東馬股權最低掛牌價格為人民幣60.0百萬元。

根據注資協議，御園地產向東馬注資人民幣50.0百萬元。注資後，御園地產持有東馬25%股權。根據注資協議，御園地產與呂尚科技協定，(其中包括)御園地產自二零二一年起享有不少於8%的年度回報率。呂尚科技亦已向御園地產授出認沽期權，要求呂尚科技購買御園地產持有的東馬25%股權。

由於東馬自二零二一年起一直處於虧損狀態(二零二三年除外)，御園地產決議要求呂尚科技購買其於東馬持有的25%股權。鑒於中國有關國有資產轉讓的相關法律及法規要求進行公開掛牌的流程，持有東馬75%的股權的大股東呂尚科技將以投標人身份參與公開掛牌，以履行其於注資協議項下的責任。

根據8%的協定年度回報率，御園地產應有權於二零二一年至二零二四年四年內獲得淨回報約人民幣16.0百萬元(即人民幣50.0百萬元 \times 8% \times 4) (「淨回報」)，連同初始投資本金人民幣50.0百萬元(「投資本金額」)。

人民幣60.0百萬元的最低掛牌價格乃參考投資本金額和淨回報之總和(「回報總額」)，並在考慮下面因素後對淨回報進行折讓後而釐定：(i) COVID-19疫情對東馬之營運及業務發展及增長之深遠影響(並非呂尚科技所能控制)；(ii)環保行業之市場及發展趨勢出現重大轉變；(iii)近年來中國物業市場不景氣及東馬擁有一幅位於廣州之土地(為東馬之主要資產)市值貶值；(iv)東馬股權的估值及回報總額之間的重大差距；(v)中國的整體宏觀經濟狀況；及(vi)與呂尚科技的磋商及御園地產就呂尚科技的財務及流動資金狀況及支付能力作出的查詢。

根據獨立合資格中國估值師使用資產法編製的估值報告，東馬股權於二零二四年九月三十日的估值約為人民幣24.9百萬元。

最低掛牌價格僅為指示性價格，可能會視乎合資質投標人的出價而有所提高。

本公司認為，最低掛牌價格人民幣60.0百萬元乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。以最低掛牌價格公開掛牌出售東馬股權及呂尚科技承諾參與公開掛牌，將使御園地產以合理回報率收回其投資，同時確保最終代價將不低於東馬股權的確切市值。本公司認為，經計及上述各項因素後，該方法為經過全面考慮的平衡方法，而最低掛牌價格亦屬恰當。

招標程序

掛牌出售程序將於掛牌通告日期起計20個營業日內公開進行。於招標期屆滿後，本公司將獲悉公開掛牌的中標人身份。

收到有效投標且有中標人後，本公司將與中標人訂立正式協議以轉讓東馬股權，並向地方機關完成相關登記。

有關東馬的資料

東馬為根據中國法律成立之有限公司。於本公告日期，呂尚科技及御園地產分別持有東馬75%及25%的股權。

東馬主要從事化工產品製造。

東馬分別於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度各年以及截至二零二四年九月三十日止九個月根據中國公認會計原則編製的財務資料載列如下：

	截至 二零二四年 九月 三十日 止九個月 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前(虧損)/溢利淨額	(8,870)	5,164	(3,114)
除稅後(虧損)/溢利淨額	(8,870)	5,164	(3,114)

根據東馬經審核財務賬目，東馬於二零二四年九月三十日的資產淨值約為人民幣40.4百萬元。

於潛在出售事項完成後，本公司將不再持有東馬任何股權。

進行潛在出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

為達致資源優化及精簡本集團資產架構，擬出售東馬股權。東馬的表現未能達到本公司的預期，導致其財務狀況及盈利能力顯著惡化。東馬的估值與本公司於二零二零年初始投資時比較出現較大下滑，整體行業環境及市場趨勢亦出現明顯的變動。如本公司二零二三年年報及二零二四年中期報告所披露，本集團流動負債淨額及淨虧損狀況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問。在紓緩流動資金壓力及改善本集團財務狀況的計劃及措施中，本集團正持續尋求合適機會出售其所持若干股權，以提高其流動資金水平。潛在出售事項(倘落實)將為本公司提供現金流入，有助紓緩本集團的流動資金及現金流量緊絀情況。潛在出售事項亦可使本集團專注發展其主要業務，有利於本公司的整體發展。

經考慮上述因素以及潛在出售事項將透過公開掛牌以最低掛牌價格進行，董事認為潛在出售事項的建議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

潛在出售事項所得款項將用作一般營運資金用途。潛在出售事項的財務影響將於潛在出售事項落實後予以披露。

有關訂約方的資料

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，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事設計、銷售及製造傢俬。

有關呂尚科技的資料

呂尚科技為根據中國法律成立的有限公司。主要從事研究與試驗發展。呂尚科技的股權由文夏(廣州)物流科技有限公司(「文夏」)及王梓先生分別持有98%及2%。文夏由姜雲龍先生及王梓先生分別持有98%及2%股權。

有關御園地產的資料

御園地產為根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業開發及營運。

上市規則之潛在涵義

鑒於有關潛在出售事項的一項或多項須適用百分比率(定義見上市規則)(基於最低掛牌價格)預期將超過5%，潛在出售事項(如落實)預期將構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

本公司將適時就有關潛在出售事項的任何重大發展另行刊發公告。

於本公告日期，概無就潛在出售事項訂立具約束力協議，且潛在出售事項可能會或可能不會進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「注資協議」	指	御園地產、東馬及呂尚科技於二零二零年一月十六日就御園地產向東馬作出的注資而訂立的注資協議

「本公司」	指	皇朝家居控股有限公司，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)
「董事」	指	本公司董事
「東馬」	指	東馬(廣州保稅區)油脂化工有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「東馬股權」	指	御園地產於本公告日期持有的東馬的25%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東聯合產權交易中心」	指	廣東聯合產權交易中心
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「掛牌出售程序」	指	與潛在出售事項有關的公開掛牌的上市程序
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「呂尚科技」	指	廣州市呂尚科技發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「最低掛牌價格」	指	出售東馬股權的最低掛牌價格為人民幣60.0百萬元
「潛在出售事項」	指	潛在透過掛牌出售程序出售東馬股權
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「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
「御園地產」	指	廣州御園地產發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，且於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
皇朝家居控股有限公司
 主席、執行董事兼首席執行官
林如海

香港，二零二五年二月十九日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，分別為林如海先生(主席)及謝錦鵬先生(聯席主席)；四名非執行董事，分別為吳中明先生、陶穎先生、楊瑩女士及顏偉壕先生；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