

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)

有關

(1) 科學城融資租賃出售事項

及

(2) 恒誠出售事項的

非常重大出售事項及關連交易

科學城融資租賃出售事項

於二零二五年九月二十二日(交易時段後)，皇朝融資租賃(本公司全資附屬公司)(作為賣方)、科學城(作為買方)與科學城融資租賃訂立科學城融資租賃股權轉讓協議，據此，皇朝融資租賃已有條件同意出售，而科學城已有條件同意購買科學城融資租賃18.06%的股權，科學城融資租賃代價為人民幣416,752,500元。於本公告日期，科學城融資租賃為本公司的聯營公司，主要從事融資租賃，本集團持有其18.06%的股權。

恒誠出售事項

於二零二五年九月二十二日(交易時段後)，洋思(本公司全資附屬公司)(作為賣方)、科學城發展(作為買方)、恒誠與本公司訂立恒誠股權轉讓協議，據此，洋思已有條件同意出售，而科學城發展已有條件同意購買恒誠的全部股權，恒誠代價為人民幣11,338,566.62元。

作為恒誠完成的先決條件，恒誠將進行恒誠重組，該過程將恒誠除外資產及負債(即與恒誠製造及銷售傢俬業務有關的資產及負債)從恒誠轉讓予餘下集團，以致恒誠內餘下資產及負債將為恒誠目標資產及負債(即恒誠土地及建築權益以及相關及不可分割資產及負債)，作為恒誠出售事項的標的。據估計，恒誠重組將引致恒誠須向餘下集團支付淨重組義務，該等債務將由恒誠(由科學城發展將對恒誠作出的股本注資或股東貸款撥付資金)於過渡期審計完成後的五(5)個工作日內全數結清。於二零二五年六月三十日，負債淨額(即淨重組義務)為在恒誠除外資產及負債之間進行資產與負債對銷後的淨額，約為人民幣122.14百萬元。

上市規則涵義

於本公告日期，科學城透過科學城(香港)及其一致行動人士於合共1,945,391,280股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約74.86%。因此，科學城為本公司控股股東及本公司關連人士。科學城發展(即科學城的附屬公司)為科學城(香港)的聯繫人，因此亦為本公司的關連人士。

由於有關科學城融資租賃出售事項(按獨立基準計算)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故科學城融資租賃出售事項(按獨立基準計算)構成本公司上市規則第14章及第14A章項下之非常重大出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於有關恒誠出售事項(按獨立基準計算)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，故恒誠出售事項(按獨立基準計算)構成本公司上市規則第14章及第14A章項下之須予披露交易及關連交易，因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，一系列交易須予合併計算並視猶如單一交易，前提是彼等均於12個月期間內完成或以其他方式關連。由於兩份出售協議均由本集團成員公司與科學城集團成員公司訂立，並於同一時間進行，故出售協議項下擬進行的交易須根據上市規則第14.22條及第14A.81條予以合併計算。

由於有關出售事項(按合併基準計算)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故出售事項(按合併基準計算)構成本公司上市規則第14章及第14A章項下之非常重大出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

由本公司全體獨立非執行董事(即劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮出售協議及其項下擬進行交易之條款，並就本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

燃亮資本已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行交易。

由於科學城(香港)、謝先生、Crisana、Charming Future及Leading Star於出售協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，彼等將須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。除上述外，據董事經作出一切合理查詢後所盡知、全悉及確信，概無其他股東於出售協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此將須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

由於需要更多時間編製將載入通函的若干資料，一份載有(其中包括)(1)出售協議及其項下擬進行交易詳情；(2)科學城融資租賃及恒誠的財務資料；(3)餘下集團的未經審核備考財務資料；(4)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(5)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(6)上市規則規定的有關本公司的其他資料；及(7)股東特別大會通告的通函預計將於二零二五年十月十七日或前後寄發予股東。

完成須待獨立股東於股東特別大會上批准及各出售協議項下之先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項未必會進行。科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項互為條件，且完成須同時進行。除非完成同時進行，否則本公司將不會進行科學城融資租賃出售事項或恒誠出售事項。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

科學城融資租賃出售事項

董事會宣佈，於二零二五年九月二十二日(交易時段後)，皇朝融資租賃(本公司全資附屬公司)(作為賣方)、科學城(作為買方)與科學城融資租賃訂立科學城融資租賃股權轉讓協議，據此，皇朝融資租賃已有條件同意出售，而科學城已有條件同意購買科學城融資租賃18.06%的股權，科學城融資租賃代價為人民幣416,752,500元。於本公告日期，科學城融資租賃為本公司的聯營公司，主要從事融資租賃，本集團持有其18.06%的股權。

恒誠出售事項

董事會宣佈，於二零二五年九月二十二日(交易時段後)，洋思(本公司全資附屬公司)(作為賣方)、科學城發展(作為買方)、恒誠與本公司訂立恒誠股權轉讓協議，據此，洋思已有條件同意出售，而科學城發展已有條件同意購買恒誠的全部股權，恒誠代價為人民幣11,338,566.62元。

作為恒誠完成的先決條件，恒誠將進行恒誠重組，該過程將恒誠除外資產及負債(即與恒誠製造及銷售傢俬業務有關的資產及負債)從恒誠轉讓予餘下集團，以致恒誠內餘下資產及負債將為恒誠目標資產及負債(即恒誠土地及建築權益以及相關及不可分割資產及負債)，作為恒誠出售事項的標的。據估計，恒誠重組將引致恒誠須向餘下集團支付淨重組義務，該等債務將由恒誠(由科學城發展將對恒誠作出的股本注資或股東貸款撥付資金)於過渡期審計完成後的五(5)個工作日內全數結清。於二零二五年六月三十日，負債淨額(即淨重組義務)為在恒誠除外資產及負債之間進行資產與負債對銷後的淨額，約為人民幣122.14百萬元。

科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項互為條件，且完成須同時進行。除非完成同時進行，否則本公司將不會進行科學城融資租賃出售事項或恒誠出售事項。該等出售事項一直以來已由各方根據一項合併建議經磋商及協定，主要旨在(其中包括)改善本集團之債務淨額狀況及減少利息開支。經計及(1)與科學城集團預先審批程序相關的時間及範圍；(2)已產生或將產生之成本；及(3)科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項乃具共同目的之緊密關連交易，並為單一建議之一部分及構成；各方同意科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項應互為條件。

科學城融資租賃出售事項

科學城融資租賃股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

二零二五年九月二十二日(交易時段後)

訂約方

- (i) 皇朝融資租賃有限公司，作為賣方；
- (ii) 科學城(廣州)投資集團有限公司，作為買方；及
- (iii) 科學城(廣州)融資租賃有限公司。

將予出售之資產

根據科學城融資租賃股權轉讓協議，皇朝融資租賃已有條件同意出售，而科學城已有條件同意購買科學城融資租賃18.06%的股權，連同自科學城融資租賃完成日期起生效隨附的所有權利及利益。

代價

科學城將向皇朝融資租賃支付的科學城融資租賃代價為人民幣416,752,500元。

科學城融資租賃代價乃經科學城與皇朝融資租賃參考(其中包括)：(1)如估值師編製的估值報告進階草稿所載，科學城融資租賃18.06%股權於二零二五年六月三十日基於收入法的估值為人民幣395百萬元；(2)科學城融資租賃的業務性質，尤其是科學城融資租賃進行融資租賃業務的資質及牌照；及(3)科學城於科學城融資租賃完成後持有其全部股權後所帶來的效率及協同效應的潛在提升，經公平協商後釐定。

估值

估值師身份及資格

估值師為國際評估有限公司，並已確認彼獨立於本公司及其關連人士。

科學城融資租賃18.06%股權之估值報告進階草稿由林詠瑜女士及鄺健燊先生編製。林詠瑜女士於估值及財務分析(包括商業估值、無形資產、金融工具、天然資源項目的估值以及購買價分配)方面擁有逾十年經驗。林女士為特許金融分析師特許資格持有人。鄺健燊先生於業務估值、無形資產估值、購買價分配及減值測試以作財務報告及交易參考用途方面擁有逾十年經驗。鄺先生為特許金融分析師、新加坡特許估值師及評估師以及金融風險管理師特許資格持有人。

董事已評估估值師的資格、經驗及往績記錄，並認為估值師符合資格、經驗豐富及有能力進行科學城融資租賃18.06%股權的估值。

評估標準與方法

估值報告進階草稿乃根據國際評估準則(二零二五年版)編製。

於估計科學城融資租賃股權的市值時，估值師主要依賴現金流量貼現法(「**現金流量貼現法**」)中的收益法。該收益法可考慮科學城融資租賃的特定業務發展計劃及注資時間表(如有)。此外，該方法可捕捉科學城融資租賃的未來盈利潛力及業務營運的預期轉折點。因此，估值師認為採用收益法計算科學城融資租賃的市值屬公平合理。

誠如估值報告進階草稿所述，市場法乃根據財務表現及業務性質的相似性及可比性，將科學城融資租賃的股本價值與公開交易的可資比較公司作為基準。然而，估值師觀察到科學城融資租賃的收入於過去三年持續下降，由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣522百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣407百萬元，並進一步下降至截至二零二五年六月三十日止六個月期間的約人民幣157百萬元。此外，同期間剔除非經常性或非經營項目的經營溢利亦連續下降，由二零二二年約人民幣203百萬元減少至二零二四年約人民幣38百萬元，並進一步轉為截至二零二五年六月三十日止六個月期間的經營虧損(不包括非經常性或非經營項目)約人民幣54百萬元。鑑於截至二零二五年六月三十日科學城融資租賃的業務營運及財務表現惡化及波動，估計一個正常化的財務基線以便與公開交易的可資比較公司進行有意義的比較是主觀的。此外，由於市場法涉及科學城融資租賃與在公開市場交易的類似公司之間的高層次比較，估值師認為採用市場法較採用收益法更難捕捉科學城融資租賃的具體特點(包括收入、成本計算、現金流量、資本投資等)，而收益法包含歷史財務資料及預測。因此，估值師在對科學城融資租賃18.06%股權進行估值時並無採用市場法。

由於成本法傾向於低估賺取收入業務的價值，因此對科學城融資租賃的估值亦未採用成本法。

主要輸入

估值師之現金流量貼現法分析乃基於適用於科學城融資租賃估值之主要定性因素、其經營所在地區之整體經濟前景，以及與本公司管理層之討論及本公司管理層編製之預測。預測期內各年度之權益自由現金流量(「**權益自由現金流量**」)乃透過將影響現金流量之其他項目加回純利計算。加回折舊及攤銷等非現金開支，扣減營運資金淨額及資本支出的增量投資，再加上借款淨額，所有該等資料均由本公司管理層提供。

除計算整個預測期內的自由現金流量外，同時需要計算科學城融資租賃的終值，該數值反映預測期結束時的股本價值。終值以長期增長率應用戈登增長模型計算得出。

預測自由現金流量(包括終值)按適當的回報率(或「貼現率」)貼現為現值。貼現率為投資人對企業投資所要求的回報率。此回報率應反映宏觀經濟、產業及公司的特定因素，該等因素會轉化為達成該等預期結果的預期風險程度。

科學城融資租賃市值的計算詳情如下：

截至二零二五年六月三十日

人民幣千元

現金流量貼現法所得股權價值(按市場流通及控制基準)	845,607
減：缺乏市場流通性貼現(「缺乏市場流通性貼現」)	(131,915)
減：缺乏控制權貼現(「缺乏控制權貼現」)	(124,304)
股權價值(按非市場流通及非控制基準)	589,388
加／(減)：非運營資產／(負債)	1,599,148
科學城融資租賃100%股權的市值	2,188,536
科學城融資租賃18.06%股權的市值(約整)	395,000

估值報告進階草稿項下溢利預測的具體假設及主要輸入數據載列如下：

具體假設	輸入	數據假設基準
永久增長率	2%	終值採用戈登增長模型計算，假設預測期後業務將以約2%的長期增長率永久增長，計算公式如下： 終值： $FCFE_{n+1} / (\text{貼現率} - \text{長期增長率})$ 其中 $FCFE_{n+1}$ 為預測期後當年(即n+1年)的股本自由現金流量。

缺乏市場流通性折讓 15.60% 根據Stout Risius Ross, LLC發佈的Stout限制性股票研究參考指南(2024年版)(Stout Restricted Stock Study Companion Guide 2024)，已採納DLOM約15.60%。

缺乏控制權折讓 14.7% 根據Business Valuation Resources, LLC刊發的《FactSet/BVR Control Premium Study》(2024年第四季版)，已採納DLOC約14.7%。根據研究，這表明2024年涉及介乎0.1%至25%少數股權的交易中，少數股權折讓的中位數。

貼現率 14% 於釐定股權估值的適當貼現率時採用市場衍生的股權成本(「股權成本」)。在估算股權成本時，估價師參考從事科學城融資租賃類似業務的公司的市場數據，選擇業務與估值目標類似的可資比較上市公司。

採用針對行業特定風險進行調整的資本資產定價模式(「資本資產定價模式」)估算當前所需股權市場的收益率。

資本資產定價模式通過以下代數方程式表示：

資本資產定價模式=無風險利率+(再槓桿貝塔系數x市場風險溢價)+規模溢價+公司特定風險溢價

採用摘錄自彭博的截至2025年6月30日中國10年期政府債券收益率約1.65%作為無風險回報率。

估價師審閱指引公司的貝塔系數，藉以確定行業貝塔系數指標。一旦估計出現行業貝塔系數，貝塔系數與行業平均債務股本比率再槓桿。平均債務股本比率為約4.44及再槓桿貝塔係數為約1.87。

採用源自Damodaran Online截至2025年6月30日中國的市場風險溢價約5.27%。

根據證券價格研究中心十分位數規模研究，科學城融資租賃的規模屬於第9個十分位數，因此，估價師採用了1.73%的規模溢價，該數據摘自Kroll Cost of Capital Navigator。

考慮到與科學城融資租賃的預測可實現性相關的預測風險／不確定性，故採用1%的公司特定風險溢價。

假設

估值師於評估中採用的主要假設為：

- 本公司管理層提供的科學城融資租賃截至二零二五年六月三十日止六個月期間的未經審核綜合管理賬目，可合理地代表其於截至二零二五年六月三十日的財務狀況及表現，原因是截至二零二五年六月三十日的經審核財務賬目尚不可供查閱；
- 假設科學城融資租賃的借款及融資租賃相關經營負債的總餘額將維持在與其融資租賃相關的長期應收款項及其他非流動金融資產總餘額相同的水平，以支持科學城融資租賃於預測期內的營運及未來發展。任何未動用借款及融資租賃相關經營負債將予以償還；
- 科學城融資租賃營運或擬營運的地區（「科學城融資租賃地區」）的現行稅法將不會出現重大變動，且應課稅稅率將維持不變，並將遵守所有適用法律及規例；
- 科學城融資租賃營運或擬營運的科學城融資租賃地區的政治、法律、經濟或金融狀況將不會出現會對科學城融資租賃的應佔收入及盈利能力造成不利影響的重大變動；
- 科學城融資租賃將保留及擁有稱職的管理層、主要人員及技術員工，以支持其持續營運；
- 科學城融資租賃營運或擬營運地區的所有相關法律批准、營業證書或牌照，均已或將會正式取得，並可於屆滿時續期；

- 相關行業的行業趨勢及市場狀況將不會與經濟預測出現重大偏差；及
- 本公司管理層所提供及全權負責的所有資料及陳述，在所有重大方面均真實、準確及完整。

董事會評估

估值師表示，估值之基準及假設乃公司股權估值之常用基準及假設。董事會認為估值師於確立科學城融資租賃18.06%股權之估值時乃採用常用及合理的估值方法、假設及基準，因此認為估值師進行之估值乃屬公平、合理及適當。

付款

科學城融資租賃代價將由科學城於科學城融資租賃完成日期後10個營業日內透過銀行轉賬全數支付予皇朝融資租賃。

科學城融資租賃代價的付款須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 科學城已收到所有登記文件且該等登記文件仍然有效；
- (b) 完成科學城融資租賃工商登記且科學城融資租賃已取得新營業執照；
- (c) 皇朝融資租賃根據科學城融資租賃股權轉讓協議作出的聲明、保證及承諾屬真實、完整及有效；
- (d) 科學城融資租賃的狀況並無重大不利變動，該變動將由科學城全權酌情決定；及
- (e) 皇朝融資租賃已根據科學城融資租賃股權轉讓協議履行其所有責任且並無嚴重違反科學城融資租賃股權轉讓協議的任何條文。

先決條件

科學城融資租賃完成須待以下所有先決條件達成或豁免(視情況而定)後，方告作實：

- (a) 皇朝融資租賃在科學城融資租賃股權轉讓協議中作出的聲明、保證及承諾仍然真實、完整及有效；

- (b) 根據皇朝融資租賃的合理所信及所知，除已向科學城披露者外，並無針對科學城融資租賃的索賠、訴訟或正在進行或面臨威脅的法律程序，而該等索賠、訴訟或法律程序將對科學城融資租賃的營運產生重大影響；
- (c) 皇朝融資租賃董事會已通過批准科學城融資租賃出售事項之董事會決議案，且該董事會決議案仍然有效；
- (d) 皇朝融資租賃已根據科學城融資租賃股權轉讓協議履行其所有責任，且並無嚴重違反科學城融資租賃股權轉讓協議的任何條文；
- (e) 本公司有關科學城融資租賃出售事項的通函已獲聯交所批准或無意見確認，並已寄發予股東；
- (f) 科學城融資租賃出售事項已根據上市規則於股東特別大會上經獨立股東批准且已根據上市規則取得有關科學城融資租賃出售事項的所有其他同意及批准，或已另行獲得聯交所豁免遵守任何該等規則；
- (g) 已就科學城融資租賃出售事項取得有關政府或監管機構或其他相關第三方(如有需要)的所有必要豁免、同意及批准；
- (h) 並無發生重大不利變動，該變動將由科學城全權酌情決定；
- (i) 皇朝融資租賃已向科學城提供其最高權力機構或獲授權批准科學城融資租賃出售事項的其他機構或個人(包括科學城融資租賃的新組織章程細則)批准科學城融資租賃出售事項的證明，且該批准仍然有效；及
- (j) 恒誠股權轉讓協議項下所有先決條件(與科學城融資租賃股權轉讓協議項下先決條件的達成或豁免有關的先決條件除外)已達成或豁免(如適用)。

科學城融資租賃股權轉讓協議的訂約方應盡合理努力確保在實際可行情況下盡快達成上述先決條件。科學城可全權酌情豁免條件(a)、(b)、(d)、(h)及(i)。為免生疑問，科學城融資租賃股權轉讓協議的任何訂約方均不可豁免其他先決條件。

於本公告日期，科學城融資租賃完成的先決條件概無已獲達成或獲豁免。

科學城融資租賃完成

科學城、皇朝融資租賃及科學城融資租賃須盡快但於所有先決條件達成或豁免(視情況而定)起10個工作日內，登記科學城融資租賃股權轉讓、科學城融資租賃的新組織章程細則及取得反映科學城融資租賃股權轉讓之新營業執照(統稱「科學城融資租賃工商登記」)。

科學城融資租賃完成將於科學城融資租賃工商登記完成及科學城融資租賃取得新營業執照後作實。

終止

科學城融資租賃股權轉讓協議將於發生以下事件(以較早者為準)時終止(任何先前違約除外)：

- (a) 經訂約方一致同意；或
- (b) 於科學城融資租賃股權轉讓協議項下所有訂約方責任已全部履行；或
- (c) 先決條件未於二零二五年十二月三十一日或之前(或皇朝融資租賃與科學城可能書面協定的有關較後日期)達成或豁免。

恒誠出售事項

恒誠股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

二零二五年九月二十二日(交易時段後)

訂約方

- (i) 洋思有限公司，作為賣方；
- (ii) 科學城(廣州)發展集團有限公司，作為買方；
- (iii) 廣東恒誠傢俬有限公司；及
- (iv) 皇朝家居控股有限公司。

將予出售之資產

根據恒誠股權轉讓協議，洋思已有條件同意出售，而科學城發展已有條件同意購買恒誠100%的股權，連同自恒誠完成日期起生效隨附的所有權利及利益。

於恒誠完成後，恒誠內餘下資產及負債將為恒誠目標資產及負債(即恒誠土地及建築權益以及相關及不可分割資產及負債)，作為恒誠出售事項的標的。

代價

科學城發展將向洋思支付的恒誠代價為人民幣11,338,566.62元。

恒誠代價乃經科學城發展與洋思參考(其中包括)恒誠100%股權於二零二五年六月三十日基於成本法的估值為人民幣10,800,000元(載於估值師編製的估值報告進階草稿中)公平協商後釐定。恒誠股權的估值乃假設恒誠重組已完成而進行，鑒於恒誠重組的完成為恒誠完成的先決條件。

估值

估值師身份及資格

估值師為國際評估有限公司，並已確認其獨立於本公司及其關連人士。

恒誠100%股權的估值報告進階草稿由林詠瑜女士及鄺健燊先生編製，其資格及經驗之詳情載於本公告「科學城融資租賃出售事項—估值—估值師身份及資格」一節。

恒誠土地及建築權益的估值報告進階草稿由彭頌邦先生編製。彭頌邦先生為香港測量師學會(產業測量組)會員、英國皇家特許測量師學會(估值)會員及註冊專業測量師(產業測量)，於大中華地區及多個海外國家擁有逾28年物業估值及諮詢服務經驗。

董事已評估估值師的資格、經驗及往績記錄，並認為估值師符合資格、經驗豐富及有能力進行恒誠100%股權以及恒誠土地及建築權益的估值。

估值標準及方法

估值報告進階草稿乃根據國際評估準則2025編製。

在估算恒誠股權的市值時，估值師主要依賴成本法，根據成本法，恒誠各個別資產及負債均按市值基準估值。於恒誠重組後，恒誠將主要持有恒誠土地及建築權益，其將無法繼續其現有傢俬生產之主要業務。因此，估值師認為，於恒誠重組後，恒誠之市值將主要存在於該等餘下資產。此外，在評估恒誠土地及建築權益的市值時，可考慮與恒誠土地及建築權益最相關的特定假設及市場數據。因此，估值師認為採用成本法屬公平合理。

市場法乃根據公開交易的可資比較公司的財務表現及業務性質的相似性及可比性，將恒誠的股本價值與該等公司的股本價值進行比較。由於不同公司於恒誠重組後保留於恒誠的恒誠土地及建築權益的具體屬性及其位置存在巨大差異，鑑於恒誠與公開交易的可資比較公司之間可能存在該等基本差異，故市場法不適用於估值。此外，由於恒誠已終止現有主要業務，故不可能與公開交易之可資比較公司進行有意義之比較。

由於市場參與者角度的預期財務預測受到多項假設及或然因素的影響，並無可靠資料，因此並無採用收益法。恒誠於恒誠重組後並無業務發展計劃。鑑於恒誠現金流量預測之任何不當假設將嚴重影響估值，故認為收益法並不適用於估值。

主要輸入

根據恒誠截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合管理賬目，於恒誠重組後，恒誠之資產主要包括現金及現金等價物、其他流動資產、其他應收款項、應收洋思(本公司全資附屬公司，作為賣方)款項、恒誠土地及建築權益及遞延稅項資產；而恒誠之負債主要包括應付稅項、其他應付款項、應付本公司款項、一年內到期的非流動負債及遞延收入。

在假設恒誠土地及建築權益可在市場上自由轉讓而不受限制的情況下，恒誠土地及建築權益於二零二五年六月三十日的總市值約為人民幣103,000,000元。

根據上述分析，恒誠重組後的恒誠所有資產及負債均按市值基準估值。資產及負債之市值經扣除後，得出吾等對恒誠之總市值。

計算詳情如下：

	市值 人民幣元
流動資產	
現金及現金等價物	10,182,766
其他流動資產	633,419
其他應收款項	727,273
應收賣方款項	18,000,000
	<u>29,543,458</u>
非流動資產	
恒誠土地及建築權益	103,000,000
遞延稅項資產	1,689,417
	<u>104,689,417</u>
流動負債	
應付稅項	(2,165)
其他應付款項	(208,699)
應付本公司款項	(122,135,160)
一年內到期的非流動負債	(1,081,570)
	<u>(123,427,594)</u>
非流動負債	
遞延收入	—
	<u>—</u>
資產淨值	<u><u>10,805,281</u></u>
100% 股權價值	<u><u>10,805,281</u></u>
100% 股權價值(經約整)	<u><u>10,800,000</u></u>

(1)基於估值師所進行之估值，恒誠100%股權之資產淨值市值約人民幣10.81百萬元，與(2)根據恒誠未經審核財務資料得出之恒誠資產淨值約人民幣11.9百萬元之間的差額，為(i)恒誠土地及建築權益之公允價值虧損約人民幣3.20百萬元及(ii)恒誠遞延收入之調整約人民幣2.11百萬元。

遞延收入指恒誠就報銷製造活動所產生之資本開支而收取的政府補助，該等補助已於2024年12月入賬為遞延收入。預計當地政府不太可能要求歸還相關政府補助，且該等補助應於損益表中確認為未分配溢利。因此，鑒於遞延收入之性質及其被當地政府要求歸還之預期風險極低，遞延收入之市值將視為零。

其他應收款項為截至2025年6月30日支付予第三方融資機構之保證金約人民幣0.73百萬元。應收賣方款項包括恒誠於2023年7月及8月向洋思(本公司全資附屬公司)提供之兩筆公司間墊款總額約人民幣18百萬元。該等墊款本質上屬於本集團的內部資金管理安排，旨在支持洋思的資金需求，包括日常業務營運及償還海外債務。於2023年8月31日至2025年6月30日期間，應收賣方款項的未償還金額並無變動，期間洋思及恒誠均為本公司共同控制下的全資附屬公司，因此，根據本集團對資金的內部管理及分配酌情權，並無作出還款。各方一致同意，應收賣方款項將由洋思於2025年6月30日起計一年內償還予恒誠。

基於上述其他應收款項及應收賣方款項之性質，本公司認為該等應收第三方融資機構之其他應收款項以及應收賣方款項出現違約或不還款之可能性極低。此外，本公司亦已審閱其他應收款項及應收賣方款項，並就已長期未收回之結餘及(如適用)無法收回之結餘作出減值調整。因此，預計其他應收款項及應收賣方款項之市值與賬面值之間不會存在重大差異。此外，恒誠預期該等款項將於2025年6月30日起計一年內及於恒誠出售事項完成後收回。鑒於其他應收款項及應收賣方款項屬短期性質，其賬面淨值被視為已充分反映其市值，毋需作出任何折讓或溢價調整。

假設

估值師在評估中採納的主要假設為：

- 由於無法取得截至二零二五年六月三十日的經審核財務賬目，故由本公司管理層提供之截至二零二五年六月三十日止六個月期間恒誠於恒誠重組後之未經審核綜合管理賬目可合理代表恒誠截至二零二五年六月三十日之財務狀況及表現；
- 恒誠經營或擬經營業務之地區(「恒誠地區」)之現行稅法將不會有重大變動，應繳稅率將維持不變，並將遵守所有適用法律及法規；
- 恒誠經營或擬經營業務之恒誠地區之政治、法律、經濟或財政狀況不會出現重大變動，以致對恒誠應佔收入及盈利能力造成不利影響；
- 已正式取得或將正式取得在恒誠經營或擬經營業務所在地經營業務之所有相關法律批文及營業證書或執照，並於到期後可續期；
- 行業趨勢及相關行業的市場狀況將不會嚴重偏離經濟預測；及
- 本公司管理層提供的所有資料及陳述(彼等對此負全責)在所有重大方面均屬真實、準確及完整。

董事會的評估

估值師告知，估值所依據的基準及假設均為公司股權估值中常用者。董事會認為，估值師為進行估值所採納的方法、假設及基準於確立恒誠100%股權評估值時屬常用且合理，因此認為估值師進行的估值屬公平、合理且適當。

恒誠重組

洋思及科學城發展協定，恒誠出售事項之標的事項為恒誠土地及建築權益。因此，雙方同意進行恒誠重組，以確保在恒誠完成作實後：(1)恒誠將向餘下集團出售恒誠除外資產及負債；及(2)恒誠目標資產及負債將為恒誠內部剩餘之資產及負債。

據恒誠股權轉讓協議協定，恒誠重組須為恒誠完成的先決條件，就此，恒誠須(a)向餘下集團出售或轉讓所有營運相關資產及負債；(b)透過餘下集團提供的資金結清若干現存第三方融資；(c)將恒誠所有僱員轉移至餘下集團；及(d)終止或向餘下集團轉讓恒誠與第三方訂立的所有現存營運相關合約，以使恒誠不再受該等合約約束。於本公告日期，恒誠重組正在進行中。

恒誠重組為將恒誠除外資產及負債(即與恒誠製造及銷售傢俬業務有關的資產及負債)從恒誠轉出的一個過程，以致恒誠內餘下資產及負債將為恒誠目標資產及負債(即恒誠土地及建築權益以及相關及不可分割資產及負債，作為恒誠出售事項的標的)。就恒誠除外資產及負債以及相關權利及義務的轉讓而言，估計所承擔的負債價值將超過餘下集團所收購的資產價值，因此會產生淨虧絀，表現為恒誠須向餘下集團支付的淨義務(「淨重組義務」)。據恒誠股權轉讓協議協定，於過渡期審計完成後的五(5)個工作日內，恒誠須全數結清淨重組義務，該款項應由科學城發展通過向恒誠作出股本注資或股東貸款的方式提供資金。

有關淨重組義務之付款條款，構成科學城發展在恒誠股權轉讓協議項下具有法律約束力之義務。計及(1)若科學城發展違約，本集團可根據恒誠股權轉讓協議採取之追索權；(2)科學城發展之背景及其強勁的財務實力，包括其截至2024年12月31日止年度經審核財務報表所示，於2024年12月31日擁有現金約人民幣491.07百萬元、淨流動資產約人民幣1,861百萬元及總資產約人民幣21,716百萬元；及(3)科學城與本集團之間的母公司與附屬公司關係，董事認為，與淨重組義務相關之違約風險較低。

於2025年6月30日，恒誠目標資產及負債的資產淨值約為人民幣11.90百萬元，而恒誠除外資產及負債的負債淨值(即淨重組義務)約為人民幣122.14百萬元。營運相關資產及負債(即恒誠除外資產及負債)的詳情載列如下：

價值
於2025年
6月30日
人民幣千元

營運相關資產	
生產所用廠房及設備	11,435
存貨	6,407
應收本集團款項	229,115
其他資產	1,267
	<hr/>
小計	248,224
 營運相關負債	
貿易應付款項	(7,774)
其他應付款項	(880)
借款	(90,818)
應付本集團款項	(270,888)
	<hr/>
小計	(370,360)
 淨重組義務	 (122,136)
	<hr/> <hr/>

本公司已審閱所有營運相關資產，並已於截至2025年6月30日止六個月的恒誠未經審核綜合管理賬目中，對營運相關資產作出必要之減值或調整。因此，本公司預期營運相關資產的市值與賬面價值之間並無重大差異。就營運相關負債而言，本公司已評估其性質及已作出所有必要調整，並認為營運相關負債須予以清償或償還。因此，預期營運相關負債的市值與賬面價值之間並無重大差異。就淨重組義務而言，由於預期該等義務亦須由恒誠予以清償或償還，本公司預期其市值與賬面價值之間亦不會存在重大差異。因此，就恒誠而言，截至2025年6月30日，淨重組義務的賬面價值被視為已充分反映其市值。

本集團已就恒誠除外資產及負債轉讓予餘下集團制定過渡計劃(「**過渡計劃**」)，其詳情如下：

- (a) 本公司目前正與科學城發展就恒誠完成後恒誠生產設施的租賃事宜(「**租賃**」)進行磋商。倘相關租賃得以落實，餘下集團將能夠繼續在同一生產設施上開展原先由恒誠進行的業務營運。預計相關安排不會產生任何搬遷成本。由於科學城發展為本公司的關連人士，故租賃(如落實)將構成上市規則第十四A章項下本公司的一項關連交易或持續關連交易。本公司將適時遵守上市規則第十四章及第十四A章項下有關租賃的所有適用規定。於本公告日期，本公司與科學城發展有關租賃的磋商正在進行中。本公司將與科學城發展按公平原則進行磋商，並確保租賃條款對本集團而言，不會遜於獨立第三方可享有的條款。倘科學城發展提供的租賃條款對本集團而言，遜於獨立第三方提供的條款，本集團將不會訂立該租賃，並將盡力與科學城發展進一步磋商，以爭取更優惠的條款，或尋求獨立第三方提供的租賃；及
- (b) 或者，本集團已制定搬遷計劃，以防本公司最終決定將原先由恒誠進行的業務營運遷至其他場所。經過市場調研及查詢後，本公司了解到附近有足夠數量、面積相若且用途相似的可租賃替代場所。本公司認為，餘下集團在附近租賃場所以繼續恒誠的業務營運，將不會遇到重大障礙。本公司計劃分階段搬遷目前由恒誠持有的機器及設備，整體搬遷時間預計約為一個月。假設搬遷工作由本集團內部自行進行，預計相關安排將產生約人民幣1.0百萬元的搬遷成本。本公司將制定一套有條理的搬遷計劃，並擬定高效之生產排程，以善用生產資源及產能，當中包括(但不限於)在適當情況下，將部分生產功能分包予本集團內部其他實體或第三方。

本公司將在適當時候就過渡計劃的重大更新(包括但不限於最終採用的解決方案)另行刊發公告。

過渡期安排

於過渡期內，恒誠的恒誠目標資產及負債所產生的任何溢利及任何虧損均由恒誠承擔。

付款

恒誠代價將由科學城發展按以下方式支付予洋思：

- (a) 金額人民幣200,000元將由科學城發展保留作為保證金(「保證金」)，以應對恒誠與第三方之間正在進行的有關若干合約糾紛的訴訟。於提供案件最終結論及支付相關費用(如有)的所有相關證明後10個工作日內，(1)倘保證金足以彌補訴訟產生的費用，科學城發展須向洋思支付保證金的餘額；或(2)倘訴訟產生的費用超出保證金，洋思須就差額向科學城發展作出賠償；或(3)倘恒誠就其反申索勝訴，而判決金額超過其判決負債，則淨收益連同保證金(扣除訴訟費用後)須由科學城發展支付予洋思；及
- (b) 科學城發展須於恒誠完成日期後15個工作日內透過銀行轉賬全數支付人民幣11,138,566.62元(即扣除保證金後的恒誠代價)予洋思，前提為洋思已向科學城發展提供完成證書。

先決條件

恒誠完成須待以下所有先決條件達成或豁免(視情況而定)後，方告作實：

- (a) 科學城發展已在恒誠及洋思的配合下完成其盡職審查，且該盡職審查結果符合科學城發展的要求及國有資產監督管理機構的相關要求；
- (b) 完成恒誠重組，包括以下事件：
 - (i) 恒誠與若干銀行訂立的全部貸款協議以及相關協議及法律文件項下所涉恒誠的債務及義務(貸款總額不超過人民幣50百萬元)已全數履行，費用由洋思承擔；

- (ii) 恒誠與融資方訂立的融資租賃協議以及相關協議及法律文件項下所涉恒誠的債務及義務已全數履行，且相關租賃資產已由洋思指定的一方購回，費用由洋思承擔；
 - (iii) 恒誠已解僱其所有僱員，且所有僱員已書面確認彼等將不會對恒誠擁有任何權利及索賠，費用由洋思承擔；及
 - (iv) 恒誠已終止或更改與第三方訂立的所有現有營運相關合約、協議或法律文件，以使恒誠不再受所述合約、協議或法律文件約束，費用由洋思承擔；
- (c) 恒誠及洋思已完成轉讓恒誠股權的所有必要公司治理文件及法律文件，包括但不限於轉讓恒誠股權所需的工商變更的所有文件以及洋思就轉讓恒誠股權的有效、正式編製及簽署的決議案；恒誠已修訂及簽署恒誠有關轉讓恒誠股權及恒誠股權轉讓協議項下擬進行的相關事宜的新組織章程細則或組織章程細則修訂；
- (d) 恒誠出售事項已獲科學城發展決策機構或監管機構批准，且該批准於直至恒誠完成日期前仍然有效；
- (e) 科學城發展已收到恒誠的現任法定代表人、董事、總經理、監事及財務總監的書面辭職信；
- (f) 已取得轉讓恒誠股權及恒誠出售事項所需的所有第三方及監管機構(包括證券交易所)的同意，且該等同意為合法及有效；
- (g) 除恒誠股權轉讓協議所規定者外，於恒誠完成日期，恒誠股權並無發生重大變動(例如法律、稅務或市場環境變動)，而該等變動可能對恒誠的財務狀況、前景、經營業績、一般業務狀況、股權、業務或其主要資產價值產生重大不利影響；且並無可能導致該等變動的事件或事實；

- (h) 於恒誠完成日期，除恒誠股權轉讓協議所規定者外，並無發生可能對恒誠出售事項或其合法性，或對恒誠的營運或狀況產生不利影響的重大政府調查、處罰、強制措施、訴訟或其他爭議程序；
- (i) 恒誠及洋思在恒誠股權轉讓協議中作出的聲明及保證於恒誠股權轉讓協議日期及恒誠完成日期仍然真實、準確、完整及無誤導性，且並無被違反；
- (j) 科學城融資租賃股權轉讓協議項下所有先決條件(與恒誠股權轉讓協議項下先決條件的達成或豁免有關的先決條件除外)已達成或豁免(如適用)；及
- (k) 恒誠出售事項已根據上市規則於股東特別大會上經獨立股東批准，且已根據上市規則取得有關恒誠出售事項的所有其他同意及批准，或已另行獲得聯交所豁免遵守任何該等規則。

恒誠股權轉讓協議的訂約方應盡最大努力促使上述先決條件盡快達成，且無論如何不遲於恒誠最後截止日期(即二零二五年十二月三十一日，或科學城發展與洋思可能書面協定的其他日期)。倘任何先決條件未於恒誠最後截止日期或之前達成或豁免(視情況而定)，則恒誠股權轉讓協議將告失效。

條件(a)、(b)、(e)、(g)、(h)及(i)可由科學城發展全權酌情全部或部分豁免。為免生疑問，恒誠股權轉讓協議的任何訂約方均不可豁免其他先決條件。

於本公告日期，除條件(a)外，恒誠完成的先決條件概無已獲達成或獲豁免。

恒誠完成

洋思須促使恒誠盡快(惟無論如何不遲於所有先決條件達成或豁免(視情況而定)後五(5)個工作日內)完成相關工商登記程序(包括但不限於恒誠股東變更登記及恒誠新組織章程細則登記(統稱「恒誠工商登記」))。

恒誠完成須於恒誠工商登記完成後作實。

擔保

本公司已就恒誠及洋思於恒誠股權轉讓協議項下的所有負債，包括下文所載負債向科學城發展提供擔保：

- (a) 洋思於恒誠股權轉讓協議項下的所有現有及未來責任(包括但不限於退回恒誠代價、違約金、罰金、稅項、損失賠償等)；
- (b) 洋思及恒誠因違反其於恒誠股權轉讓協議項下的承諾及保證而產生的違約責任；
- (c) 恒誠於恒誠完成日期前存在的所有債務或在恒誠完成日期後因恒誠在恒誠完成日期之前所產生的糾紛、索賠或費用(包括但不限於合約債務、侵權債務、稅項、行政處罰、未披露債務及或然負債)；
- (d) 恒誠於恒誠完成日期前向任何第三方提供的任何形式的擔保責任；
- (e) 科學城發展因洋思或恒誠的隱瞞或遺漏披露而遭受的所有損失；及
- (f) 科學城發展為實現其債權而產生的合理開支(包括但不限於調查取證費、公證費、訴訟／仲裁費、保全費、財產保全保險費、律師費、諮詢費及法院執行費等)。

出售事項項下將予出售資產的資料

科學城融資租賃的資料

科學城融資租賃為一間於中國成立的有限公司。科學城融資租賃的主要業務活動為融資租賃。

於本公告日期，本集團透過皇朝融資租賃持有科學城融資租賃18.06%股權，而科學城持有科學城融資租賃81.94%股權。

科學城融資租賃的財務資料

下文載列根據中國公認會計原則編製之科學城融資租賃截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料以及科學城融資租賃截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核財務資料概要：

	截至	截至十二月三十一日	
	二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣百萬元 (未經審核)	二零二四年 人民幣百萬元 (經審核)	二零二三年 人民幣百萬元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(20.15)	74.64	70.80
除稅後溢利／(虧損)淨額	(17.54)	55.30	54.14

科學城融資租賃於二零二五年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣1,814.26百萬元。

恒誠的資料

恒誠為一間於中國成立的有限公司。恒誠的主要業務活動為製造及銷售沙發。

於本公告日期，本集團透過洋思持有恒誠的全部股權。

恒誠的財務資料

下文載列根據中國公認會計原則編製之恒誠截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料以及恒誠截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核財務資料概要：

	截至	截至十二月三十一日	
	二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣百萬元 (未經審核)	二零二四年 人民幣百萬元 (經審核)	二零二三年 人民幣百萬元 (經審核)
除稅前虧損淨額	-	(9.56)	(20.35)
除稅後虧損淨額	(4.86)	(7.17)	(15.31)

恒誠於二零二五年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣11.9百萬元。於二零二五年六月三十日，假設恒誠重組已完成，恒誠的未經審核資產淨值(即恒誠目標資產及負債)估計約為人民幣11.9百萬元。由於估計餘下集團所承擔的負債價值將超過其所收購的資產價值，恒誠重組將產生淨重組義務。於恒誠重組完成後，餘下集團將承擔恒誠的負債淨額。恒誠股權轉讓協議協定，恒誠須就虧絀(即於二零二五年六月三十日淨重組義務人民幣122,135,160元)向餘下集團作出彌償。因此，淨重組義務於恒誠重組完成後將於恒誠賬目中確認為「應付本公司款項」。於恒誠賬目中，恒誠重組將導致有關恒誠除外資產及負債而應付第三方的淨負債(於二零二五年六月三十日金額為人民幣122,135,160元)轉移並轉化為「應付本公司款項」，其金額等同於淨重組義務(即於二零二五年六月三十日人民幣122,135,160元)。

恒誠重組完成後，恒誠將持有恒誠目標資產及負債，主要為恒誠土地及建築權益以及借款。截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月期間，恒誠目標資產及負債乃用作生產用途，並按成本減累計折舊列賬，且並無獨立產生收益。由於恒誠土地及建築權益為生產運營不可或缺的一部分，用於支持生產線而非產生獨立收益，故截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月期間，恒誠土地及建築權益無法從恒誠的財務資料中單獨分配出損益。該等資產並非獨立運營，而是作為整體運營的重要基礎設施發揮作用。例如折舊及攤銷等成本已被納入更廣泛的生產成本架構中，因此無法將其財務貢獻單獨區分。鑒於恒誠土地及建築權益在生產中的核心作用，其財務業績與其他營運資產的財務業績不可分割。因此，本公司認為，為該等資產單獨分配一項明確的損益既不可行，亦無意義。

於恒誠重組完成後，恒誠除外資產及負債(經抵銷後為虧絀)將從恒誠轉讓予餘下集團，從而產生恒誠應付餘下集團之淨重組義務。在完成恒誠重組前，恒誠將處於淨虧絀狀況(在恒誠除外資產及負債之間進行資產與負債對銷後)，欠下對外各方之淨義務；而在完成恒誠重組後，恒誠將處於淨虧絀狀況(在恒誠除外資產及負債之間進行資產與負債對銷後)，欠下餘下集團之淨義務。因此，預期恒誠之資產淨值於恒誠重組前後維持不變。

恒誠土地及建築權益

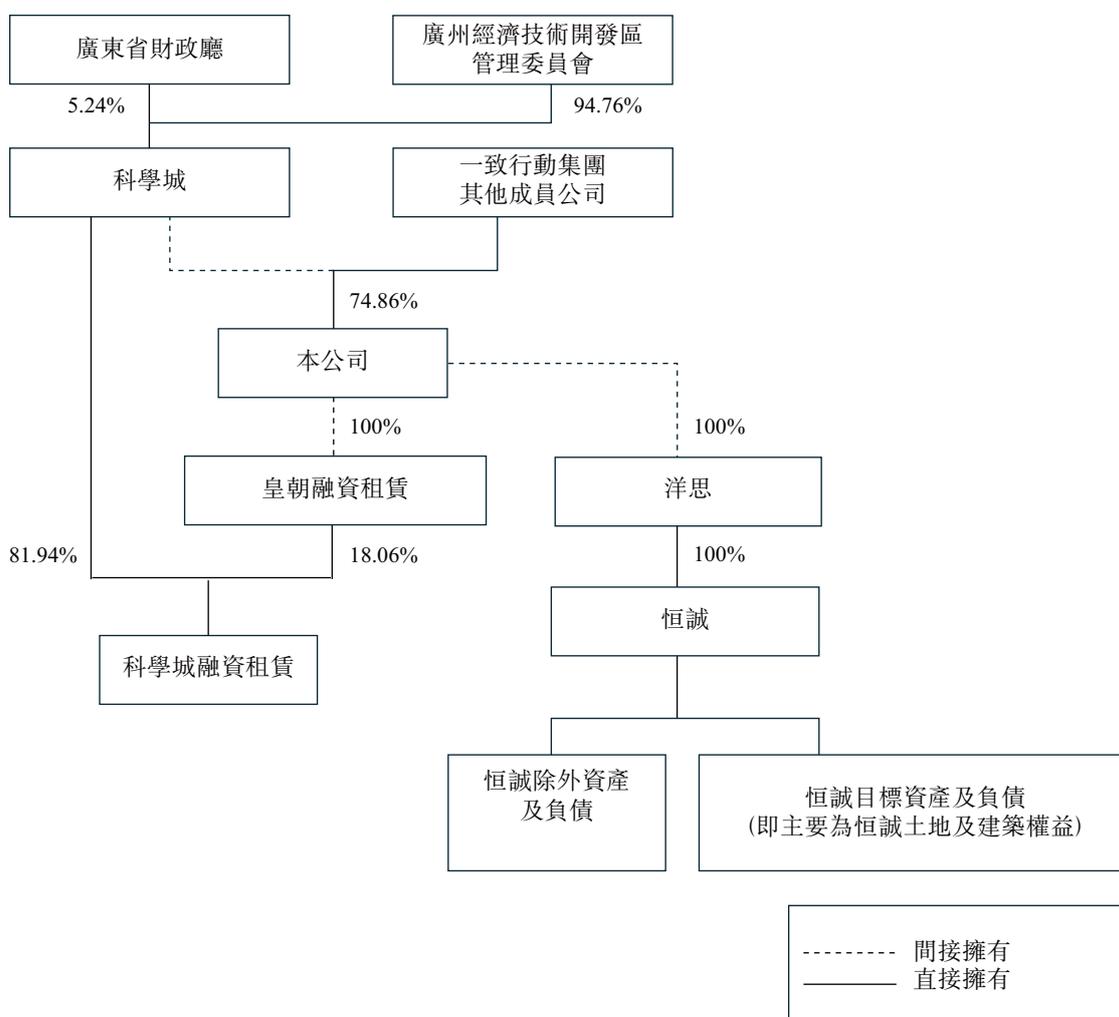
恒誠持有恒誠土地及建築權益，即位於廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區的一幅總土地面積約75,092平方米的工業用地，連同其上已建成的建築物及相關在建工程。恒誠重組完成後，恒誠的資產將主要包括恒誠土地及建築權益。

根據估值師編製的物業估值報告進階草稿，恒誠土地及建築權益於二零二五年六月三十日的估值約為人民幣103百萬元。

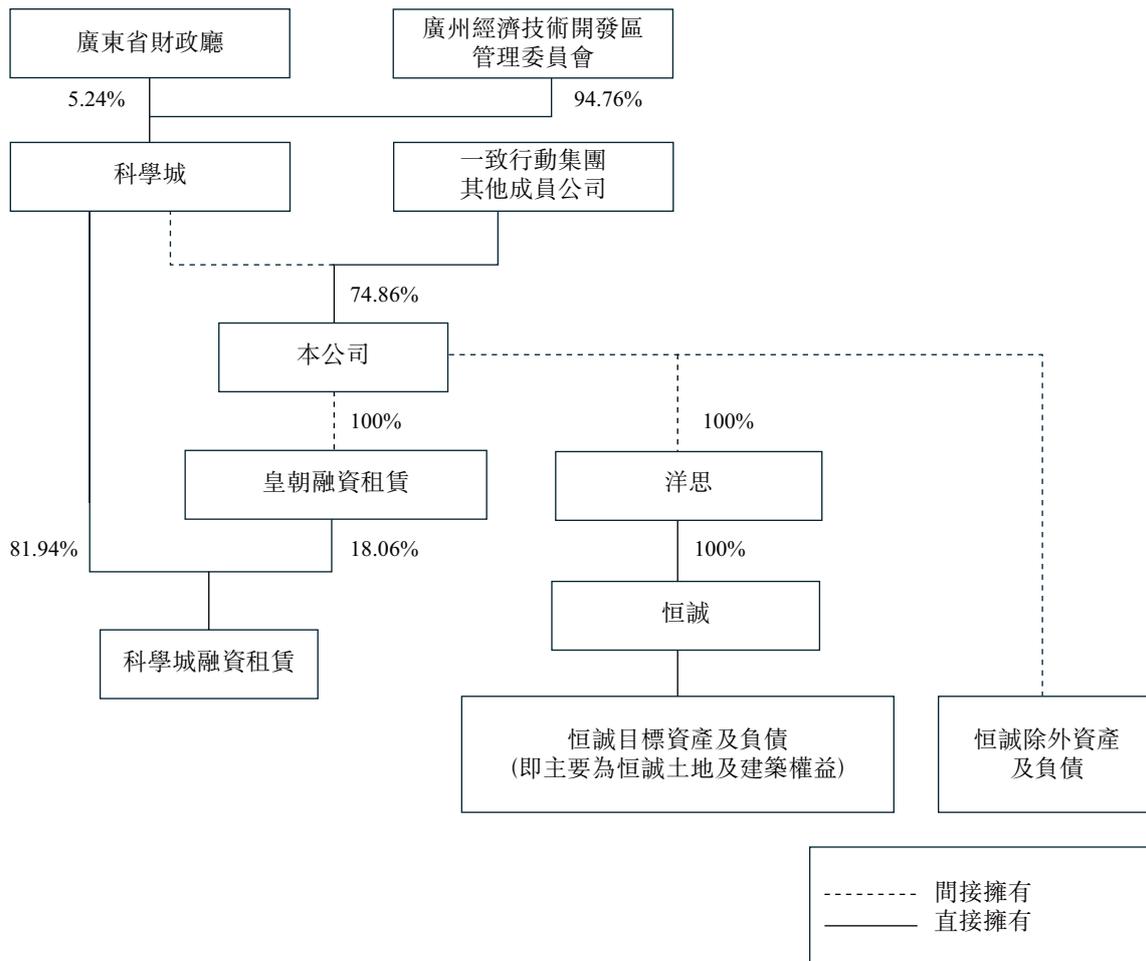
股權架構

下圖載列於完成前後科學城融資租賃及恒誠的經簡化股權架構：

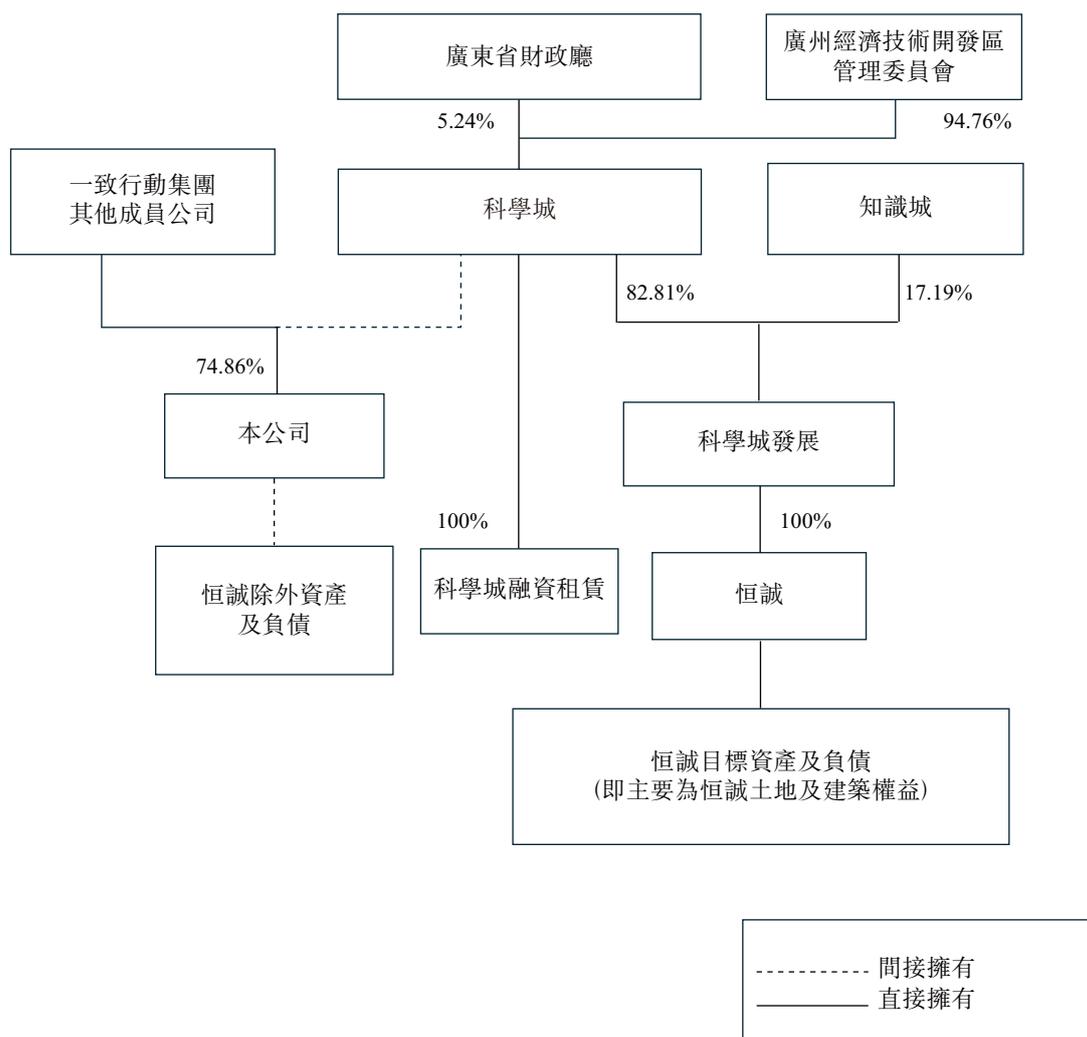
於本公告日期



緊隨恒誠重組完成後



緊隨完成後



訂約方資料

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。本集團主要從事傢俬設計、銷售及製造以及商品貿易。

科學城的資料

科學城為一間於一九八四年八月二十一日於中國成立的有限公司，其最終實益擁有人為廣州經濟技術開發區管理委員會。科學城主要從事(其中包括)產城融合體的投資、開發與建設及相關建築服務、先進製造業及相關服務、環保與水務產業的投資與運營，以及數字經濟等戰略性新興產業的投資與運營。

於本公告日期，科學城透過科學城(香港)及其一致行動人士於1,945,391,280股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本的74.86%，因此，為本公司的控股股東。

科學城發展的資料

科學城發展為一間於中國成立的有限公司，為科學城的非全資附屬公司。於本公告日期，科學城發展的股權由科學城擁有82.81%及由知識城(廣州)投資集團有限公司(「知識城」)擁有17.19%。科學城發展主要從事工業園區的開發、營運及管理。知識城之股權由廣州經濟技術開發區管理委員會擁有約90.64%，以及由廣東省財政廳擁有約9.36%。

皇朝融資租賃的資料

皇朝融資租賃為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

洋思的資料

洋思為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事製造沙發。

出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

所得款項用途

本集團估計將自出售事項收取所得款項淨額(經扣除相關費用後)約人民幣418.6百萬元用於償還科學城集團向本集團提供的部分股東貸款(總金額約為人民幣418.6百萬元)(「科學城貸款」)。

於2025年6月30日，本集團一年內應還的借款總額約為人民幣2,587.9百萬元，其中約人民幣1,539.2百萬元為一年內應償還的科學城貸款。雖然科學城貸款佔本集團一年內應還借款的大部分，但償還科學城貸款(作為從科學城集團取得之貸款的一部分)符合本公司透過改善淨債務狀況提升本集團流動性及降低利息開支的目標。本集團將利用其其他資源(包括但不限於再融資貸款)以償還一年內應償還的其他借款及／或與相關融資機構磋商續期該等貸款。

此外，由於科學城內部的信貸管理政策及要求，其一直對本集團施加巨大壓力，要求償還科學城貸款。所有科學城貸款已於2025年8月31日到期並須償還。所有科學城貸款原本均應於2024年到期並須償還。經過協商，為支持本集團，科學城已臨時將科學城貸款的到期日延長至2025年8月31日。本公司於與科學城討論期間得悉，雖然科學城有意繼續向本集團提供財務支援，但本集團需先行償還部分貸款，科學城方能在後續維持或進一步向本集團提供財務資助。考慮到本集團的財務狀況及流動資金水平，包括其目前的淨流動負債狀況，科學城的持續財務支持對本集團至關重要。

鑒於上文所述，董事認為，使用出售事項所得款項償還科學城貸款屬公平合理，且符合本集團利益。

科學城融資租賃出售事項的理由及裨益

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣348百萬元，及截至該日，本集團流動負債超出其流動資產約人民幣699百萬元，而其現金及現金等價物為約人民幣20百萬元。董事信納，以持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當，原因為彼等認為，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，並在自二零二四年十二月三十一日起的十二個月內履行其到期的財務義務。有關結論乃經計及為減輕流動資金壓力及改善本集團財務狀況而制定的計劃及措施(包括但不限於本集團將努力尋求合適機會，以出售若干股權)後得出。

茲提述本公司日期為二零二零年七月二十八日、二零二零年十二月二十三日、二零二一年十二月十日及二零二二年三月十八日的公告以及本公司日期為二零二零年九月四日的通函，內容有關收購科學城融資租賃的股權並向其注資(「先前公告」)。

科學城融資租賃一直作為一項於聯營公司的投資於本集團財務報表入賬。誠如先前公告所披露，本公司對科學城融資租賃的願景一直為一項可使本集團獲得回報的投資機會。鑒於上文所披露的本集團的財務狀況及策略，董事認為科學城融資租賃出售事項將增強本公司的流動資金狀況及未來為其持續經營業務籌集資金的能力。科學城融資租賃出售事項亦將使本集團能夠精簡業務及優化資源配置，助力本集團專注於核心業務。

恒誠出售事項的理由及裨益

如上文所述，根據本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報，於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約人民幣699百萬元，而其現金及現金等價物僅約人民幣20百萬元。透過出售事項將予收取之所得款項淨額償還科學城集團提供之股東貸款改善其淨債務狀況，恒誠出售事項將有助於改善本集團之流動資金，繼而保障本集團業務之持續營運不受中斷。

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所披露，透過出售事項將予收取之所得款項淨額償還之股東貸款，按年利率8%計息。償還該等股東貸款，不僅改善本集團之財務狀況，亦將透過減少利息支付而提升本集團之盈利能力。

此外，透過出售事項，本集團之整體財務狀況得以改善，淨債務狀況亦將得以紓緩，將有助於降低日後資金籌集之成本，並為本集團開拓更多股本及債務融資機會。

再者，透過將其資源(包括財務及管理資源)集中於本集團餘下核心業務，董事會相信其核心業務之盈利能力將有改善空間，從而鞏固本集團業務之長遠前景。

餘下集團之業務

恒誠出售事項之標的事項為恒誠目標資產及負債(即恒誠土地及建築權益以及相關及不可分割資產及負債)。通過恒誠重組，恒誠將向餘下集團轉移恒誠除外資產及負債。因此，恒誠出售事項完成後，恒誠的營運相關資產及負債(即與傢俱製造及銷售業務相關的資產及負債)將由餘下集團保留。恒誠的傢俱製造及銷售業務亦將由此由餘下集團接管並整合。由於餘下集團將繼續利用與恒誠基本相同的生產線及人力資源進行傢俱製造及銷售，本公司認為，本集團的業務模式及營運結構將不會發生重大變動。

截至2024年12月31日止年度，恒誠的收入佔本集團收入的約6.78%。本公司認為，恒誠的產能對本集團而言並不重大。綜合考慮以上因素及過渡計劃，本公司認為，本集團的生產能力將不會受到重大影響。

就恒誠出售事項而言，假設恒誠重組已完成，恒誠的資產將主要包括恒誠土地及建築權益，而該等資產於截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月期間並未產生任何可識別的收入；同時，透過保留營運相關資產及負債，沙發製造及銷售的核心業務將繼續留存於餘下集團。

就科學城融資租賃出售事項而言，於本公告日期，本集團透過皇朝融資租賃僅持有科學城融資租賃的18.06%股權，因此科學城融資租賃被分類為本公司的聯營公司，惟融資租賃未被分類為本集團經營分部。

鑒於上文所述，董事會認為，恒誠重組及恒誠出售事項將不會對本集團傢俱業務的商業模式、營運結構及生產能力造成重大影響，且餘下集團將能夠以充足的營運規模及具備足夠價值的資產，繼續開展現有業務，並在完成後維持其業務運營。

經考慮上述因素，董事(保留意見以待獲得獨立財務顧問意見之獨立非執行董事除外)認為出售協議條款乃經公平協商後按一般商業條款訂立，且其項下擬進行的交易公平合理，符合本公司及股東整體利益。

由於林如海先生、吳中明先生、陶穎先生、楊瑩女士及顏偉壕先生於科學城集團擔任職務或由科學城集團委任，故上述董事各自被視為於批准出售協議及其項下擬進行交易之董事會決議案中擁有重大權益，因此已放棄就有關決議案投票。

出售事項的財務影響

科學城融資租賃一直作為於聯營公司的投資入賬，因此，其財務業績未曾於本集團的財務報表綜合入賬。於科學城融資租賃完成後，本集團將不再持有科學城融資租賃的任何股權。

於恒誠完成後，恒誠將不再為本公司的附屬公司，且恒誠的財務業績將不再於本集團的財務報表綜合入賬。

科學城融資租賃代價為人民幣416,752,500元。於二零二五年六月三十日，科學城融資租賃之未經審核資產淨值為約人民幣1,814.26百萬元，而轉讓的科學城融資租賃股權的資產淨值為約人民幣341,244,272元。根據科學城融資租賃於二零二五年六月三十日之未經審核財務資料，並假設科學城融資租賃完成已於二零二五年六月三十日作實，本集團預期將自科學城融資租賃出售事項錄得收益(扣除稅項及開支前)不超過約人民幣75.51百萬元，即根據科學城融資租賃股權轉讓協議收取之科學城融資租賃代價與科學城融資租賃賬目內資產之賬面值之間的差額。股東應注意，本公司將錄得之科學城融資租賃出售事項之實際收益或虧損(視情況而定)將取決於科學城融資租賃資產於科學城融資租賃完成日期之賬面值，因此可能與上述金額有所不同。

恒誠代價為人民幣11,338,566.62元。於二零二五年六月三十日，恒誠之未經審核資產淨值為約人民幣11,896,960.05元(經恒誠重組調整)。根據恒誠於二零二五年六月三十日之未經審核財務資料，並假設恒誠完成(包括恒誠重組)已於二零二五年六月三十日作實，本集團預期將自恒誠出售事項錄得虧損(扣除稅項及開支前)不超過約人民幣0.56百萬元，即根據恒誠股權轉讓協議收取之恒誠代價與恒誠未經審核資產淨值(經恒誠重組調整)之間的差額。股東應注意，本公司將錄得之恒誠出售事項之實際收益或虧損(視情況而定)將取決於恒誠於恒誠完成日期之未經審核資產淨值，因此可能與上述金額有所不同。

上述財務影響僅供說明用途。出售事項的實際財務影響(包括任何收益或虧損(視情況而定))將以本公司核數師的審閱及最終審核為準。

上市規則涵義

於本公告日期，科學城透過科學城(香港)及其一致行動人士於合共1,945,391,280股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約74.86%。因此，科學城為本公司控股股東及本公司關連人士。科學城發展(即科學城的附屬公司)為科學城(香港)的聯繫人，因此亦為本公司的關連人士。

由於有關科學城融資租賃出售事項(按獨立基準計算)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故科學城融資租賃出售事項(按獨立基準計算)構成本公司上市規則第14章及第14A章項下之非常重大出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於有關恒誠出售事項(按獨立基準計算)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，故恒誠出售事項(按獨立基準計算)構成本公司上市規則第14章及第14A章項下之須予披露交易及關連交易，因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，一系列交易須予合併計算並視猶如單一交易，前提是彼等均於12個月期間內完成或以其他方式關連。由於兩份出售協議均由本集團成員公司與科學城集團成員公司訂立，並於同一時間進行，故出售協議項下擬進行的交易須根據上市規則第14.22條及第14A.81條予以合併計算。

由於有關出售事項(按合併基準計算)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故出售事項(按合併基準計算)構成本公司上市規則第14章及第14A章項下之非常重大出售事項及關連交易，因此，須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由本公司全體獨立非執行董事(即劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮出售協議及其項下擬進行交易條款，並就本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

燃亮資本已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行交易。

由於科學城(香港)、謝先生、Crisana、Charming Future及Leading Star於出售協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，彼等將須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。除上述外，據董事經作出一切合理查詢後所盡知、全悉及確信，概無其他股東於出售協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益因此將須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

由於需要更多時間編製將載入通函的若干資料，一份載有(其中包括)(1)出售協議及其項下擬進行交易詳情；(2)科學城融資租賃及恒誠的財務資料；(3)餘下集團的未經審核備考財務資料；(4)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(5)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(6)上市規則規定的有關本公司的其他資料；及(7)股東特別大會通告的通函預計將於二零二五年十月十七日或前後寄發予股東。

完成須待獨立股東於股東特別大會上批准及各出售協議項下之先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項未必會進行。科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項互為條件，且完成須同時進行。除非完成同時進行，否則本公司將不會進行科學城融資租賃出售事項或恒誠出售事項。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「Charming Future」	指	Charming Future Holdings Limited，209,768,922股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本的8.07%)的實益擁有人，並由謝先生全資擁有。根據一致行動集團協議，其被視為於1,945,391,280股股份(佔本公司已發行股本的74.86%)中擁有權益

「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）
「完成」	指	科學城融資租賃完成及恒誠完成之統稱
「一致行動集團」	指	科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future，即根據一致行動集團協議的一致行動人士
「一致行動集團協議」	指	由科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future於二零一九年五月二十四日訂立的一致行動集團協議
「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
「Crisana」	指	Crisana International Inc.，165,840,120股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本的6.38%)的實益擁有人，並由謝先生全資擁有。根據一致行動集團協議，其被視為於1,945,391,280股股份(佔本公司已發行股本的74.86%)中擁有權益
「董事」	指	本公司董事
「出售協議」	指	科學城融資租賃股權轉讓協議及恒誠股權轉讓協議之統稱
「出售事項」	指	科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項之統稱
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒誠」	指	廣東恒誠傢俬有限公司，一間於中國成立的有限公司

「恒誠完成」	指	根據恒誠股權轉讓協議的條款及條件完成恒誠出售事項
「恒誠代價」	指	恒誠出售事項的代價，金額為人民幣11,338,566.62元
「恒誠出售事項」	指	洋思根據恒誠股權轉讓協議向科學城發展出售恒誠100%股權
「恒誠股權」	指	洋思根據恒誠股權轉讓協議將予出售的恒誠100%股權
「恒誠股權轉讓協議」	指	洋思(作為賣方)、科學城發展(作為買方)、恒誠與本公司訂立日期為二零二五年九月二十二日的有關恒誠出售事項的股權轉讓協議
「恒誠除外資產及負債」	指	根據恒誠重組將從恒誠轉讓予餘下集團的恒誠的營運相關資產及負債(包括由餘下集團結算的第三方融資、將轉出的僱員及已終止或轉讓的現有營運相關合約)
「恒誠工商登記」	指	具有本公告「恒誠出售事項—恒誠完成」分節賦予該詞之涵義
「恒誠土地及建築權益」	指	位於廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區的一幅總土地面積約75,092平方米的工業用地，連同其上已建成的建築物及相關在建工程
「恒誠最後截止日期」	指	二零二五年十二月三十一日(或科學城發展與洋思可能書面協定的其他日期)

「恒誠重組」	指	恒誠資產及負債的重組，包括：(a)將恒誠所有營運相關資產及負債出售或轉讓予餘下集團；(b)透過餘下集團提供的資金結算若干現有第三方融資；(c)將恒誠所有僱員轉出至餘下集團；及(d)終止恒誠與第三方訂立的所有現有營運相關合約或轉讓予餘下集團，致使恒誠將不再受該等合約約束
「恒誠目標資產及負債」	指	恒誠土地及建築權益及恒誠的相關及不可分割資產及負債
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)已告成立，以就出售協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「燃亮資本」	指	燃亮資本(亞太)有限公司，為一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就出售協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，但不包括：(i)科學城及其聯繫人以及與彼等一致行動的人士及(ii)於出售協議及其項下擬進行交易中擁有權益的任何其他人士
「知識城」	指	具有「訂約方資料—科學城發展的資料」分節賦予該詞之涵義

「Leading Star」	指	Leading Star Global Limited，一間於本公告日期由謝先生全資擁有的公司並為51,971,227股股份(佔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，其被視為於1,945,391,280股股份(佔本公司已發行股本的74.86%)中擁有權益
「租賃」	指	具有本公告「恒誠出售事項—恒誠重組」分節賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「謝先生」	指	謝錦鵬先生，為282,948,047股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本的10.89%)的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，彼亦被視為於1,945,391,280股股份(佔本公司已發行股本的74.86%)中擁有權益
「淨重組義務」	指	具有本公告「恒誠出售事項—恒誠重組」分節賦予該詞之涵義
「洋思」	指	洋思有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「營運相關」	指	有關恒誠製造及銷售傢俬的業務
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「參考日期」	指	二零二四年十二月三十一日
「登記文件」	指	轉讓科學城融資租賃股權所需的文件，包括但不限於科學城融資租賃的股東決議案、董事會決議案及新組織章程細則

「餘下集團」	指	完成後的本集團
「皇朝融資租賃」	指	皇朝融資租賃有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「科學城發展」	指	科學城(廣州)發展集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「科學城融資租賃」	指	科學城(廣州)融資租賃有限公司，一間於中國成立的有限公司
「科學城融資租賃完成」	指	根據科學城融資租賃股權轉讓協議的條款及條件完成科學城融資租賃出售事項
「科學城融資租賃代價」	指	科學城融資租賃出售事項的代價，金額為人民幣416,752,500元
「科學城融資租賃出售事項」	指	皇朝融資租賃根據科學城融資租賃股權轉讓協議向科學城出售科學城融資租賃18.06%股權
「科學城融資租賃股權」	指	皇朝融資租賃根據科學城融資租賃股權轉讓協議將予出售的科學城融資租賃18.06%股權
「科學城融資租賃股權轉讓協議」	指	皇朝融資租賃(作為賣方)、科學城(作為買方)與科學城融資租賃訂立日期為二零二五年九月二十二日的有關科學城融資租賃出售事項的股權轉讓協議
「科學城融資租賃工商登記」	指	具有本公告「科學城融資租賃出售事項—科學城融資租賃完成」分節賦予該詞之涵義

「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1,234,862,964股股份(相當於本公司於本公告日期已發行股本的47.52%)的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，於本公告日期，該公司乃視為擁有1,945,391,280股股份(相當於本公司已發行股本的約74.86%)權益
「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於中國成立的有限公司，為本公司控股股東。科學城的最終實益擁有人為廣州經濟技術開發區管理委員會
「科學城集團」	指	科學城連同其附屬公司，就本公告而言不包括本集團
「科學城貸款」	指	具有本公告「出售事項的理由及裨益以及所得款項用途—所得款項用途」分節賦予該詞之涵義
「保證金」	指	具有本公告「恒誠出售事項—付款」分節賦予該詞之涵義
「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
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「過渡期」	指	就恒誠出售事項而言，自參考日期(但不包括該日)起至恒誠完成日期(包括該日)止期間
「過渡期審計」	指	由洋思及科學城發展協定並共同委聘的一名核數師於恒誠完成日期後15日內就恒誠於過渡期進行的審計，以恒誠完成日期為參考日期

「過渡計劃」	指	具有本公告「恒誠出售事項－恒誠重組」分節賦予該詞之涵義
「估值師」	指	本公司委聘的獨立專業估值師國際評估有限公司
「%」	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，二零二五年九月二十二日

於本公告日期，董事會包括一名執行董事，即林如海先生(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