

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)

關連交易 租賃協議

租賃協議

於二零二六年五月六日，清遠御園(本公司之間接全資附屬公司)(作為承租人)與恒誠(本公司控股股東科學城集團之間接附屬公司)(作為出租人)訂立租賃協議，據此，在租賃協議所載條款及條件之規限下，恒誠同意向清遠御園出租該物業，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，租賃協議項下之該物業租賃將獲確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣5,393,158.52元。由於恒誠為本公司控股股東科學城集團之間接附屬公司，根據上市規則第14A章，其構成本公司控股股東之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議項下之該物業租賃構成本公司之一次性關連交易。

由於租賃協議項下之該物業租賃之最高適用百分比率(按本集團將確認之使用權資產價值基準)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，其須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

緒言

茲提述出售事項通函，內容有關(其中包括)本公司間接全資附屬公司洋思有限公司向科學城發展出售恒誠之全部股權(恒誠出售事項)。於出售事項通函中，本公司已披露於恒誠出售事項完成後，本集團擬與科學城發展商討就恒誠原有生產設施訂立租賃安排之意向，並承諾於訂約時按上市規則第14A章之規定遵守相關申報及公告規定。

董事會謹此宣佈，於二零二六年五月六日，清遠御園(本公司之間接全資附屬公司)(作為承租人)與恒誠(本公司控股股東科學城集團之間接附屬公司)(作為出租人)訂立租賃協議，據此，在租賃協議所載條款及條件之規限下，恒誠同意向清遠御園出租該物業，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年。

租賃協議

租賃協議的主要條款如下：

- 日期：** 二零二六年五月六日
- 訂約方：** (i) 恒誠(作為出租人)
(ii) 清遠御園(作為承租人)
- 該物業：** 中國廣東省清遠市英德皇朝大道20號之4號生產廠房
該物業的建築面積為17,363平方米
- 年期：** 為期三年，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
- 用途：** 該物業將用作清遠御園之廠房用途

- 租金及應付總代價：**
- (i) 由二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，每月租金約為人民幣166,337.54元(含稅)，即以下各項之和：
 - (a) 每月不含稅租金約人民幣152,603.25元；及
 - (b) 每月增值稅稅額(稅率9%)約人民幣13,734.29元。
 - (ii) 由二零二七年一月一日起至二零二八年十二月三十一日，每月租金約為人民幣174,654.42元(含稅)，即以下各項之和：
 - (a) 每月不含稅租金約人民幣160,233.41元；及
 - (b) 每月增值稅稅額(稅率9%)約人民幣14,421.01元。

租賃協議項下之應付總代價為人民幣6,187,756.56元(含稅)。根據租賃協議，物業管理由清遠御園自行進行，清遠御園無需向恒誠支付物業管理費。於租賃期間由清遠御園佔用該物業所產生之水電費、維修費及其他公共設施費用由清遠御園自行承擔。

根據香港財務報告準則第16號的規定，租賃協議項下之該物業租賃將獲確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣5,393,158.52元。根據租賃協議項下作出的付款預計將以本集團的內部資源撥付。

清遠御園根據租賃協議支付的代價乃訂約方經考慮該物業所處地段之現行市場租金水平後，經公平磋商釐定。

- 付款安排：**
- 清遠御園須於每月十五日(如遇節假日順延)前向恒誠繳付當月租金，恒誠須於每月十日(如遇節假日順延)前向清遠御園開具租金發票。

租賃保證金： 清遠御園須於租賃協議簽訂之日起五個工作日內向恒誠繳納相當於首年三個月租金標準之租賃保證金，即人民幣499,012.62元。租賃保證金屬免息，於租賃期屆滿或租賃協議非因清遠御園違約而提前解除時，在清遠御園已繳清所有相關費用並將該物業完好返還恒誠的前提下，由恒誠於收到清遠御園提供之租賃保證金繳納收據後十個工作日內無息返還清遠御園。

交付該物業： 恒誠已於二零二六年一月一日向清遠御園交付該物業。

終止： 除租賃協議另有約定外，任何一方未能履行租賃協議規定的條款或者違反房地產租賃管理法律、法規，另一方有權依法提前解除租賃協議，造成的損失由責任方承擔。

於(i)清遠御園違反租賃協議的任何條款或條件(包括但不限於未支付租金)；(ii)清遠御園未經恒誠書面同意擅自改變該物業之約定用途；或(iii)該物業因不可抗力之自然災害等原因遭到毀滅時，恒誠有權解除租賃協議、收回該物業並沒收租賃保證金。

租賃期內，任何一方因無法按約定履行租賃協議而單方提出解除租賃協議的，須提前三個月以書面方式通知另一方。

使用權資產之價值

根據香港財務報告準則第16號的規定，本集團將就租賃協議項下之該物業租賃確認之使用權資產價值總額約為人民幣5,393,158.52元。

訂立租賃協議之理由及裨益

如出售事項通函所披露，恒誠原為本集團傢俱生產業務之主要生產設施所在地。於恒誠出售事項完成後，為確保本集團之生產經營不會因為股權變更而中斷，本集團須就該物業與科學城集團磋商租賃安排。訂立租賃協議可為本集團繼續利用與恒誠基本相同的生產設施進行傢俱製造及銷售提供法律基礎，使本集團無需承擔搬遷成本及生產中斷之風險，有利於維持本集團日常生產經營之穩定性。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下之交易乃於本集團之一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，租賃協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由於執行董事林如海先生、非執行董事吳中明先生、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派，彼等均被視為於租賃協議中擁有重大權益，因此已就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於租賃協議項下之該物業租賃中擁有任何重大權益，而須就有關租賃協議之董事會決議案放棄投票。

有關訂約方之資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1198)，並為一間透過其附屬公司經營業務之投資控股公司。本集團主要從事家具之製造及銷售、持有出售及物業投資的開發物業及酒店業務。

清遠御園(前稱：廣州御園地產發展有限公司)為一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。清遠御園主要從事家具之生產及銷售。

恒誠為一間於中國成立之有限責任公司，並為科學城發展之全資附屬公司。恒誠主要持有該物業及相關土地資產。

科學城發展為一間於中國成立之有限責任公司，並為科學城集團之非全資附屬公司，由科學城集團持有82.81%股權，其餘17.19%股權由知識城(廣州)投資集團有限公司持有。科學城發展主要從事產業園區之開發、運營及管理。

科學城集團為一間於中國成立之有限責任公司，最終實益擁有人為廣州經濟技術開發區管理委員會，主要從事投資管理、產業園區開發運營及相關業務。於本公告日期，科學城集團透過其全資附屬公司科學城(香港)投資有限公司(直接持有本公司約47.52%已發行股本)及一致行動人士，合共於本公司約74.86%之已發行股本中擁有權益，為本公司之控股股東。因此，根據上市規則，科學城集團及其附屬公司(包括科學城發展及恒誠)均為本公司之關連人士。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，租賃協議項下之該物業租賃將獲確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣5,393,158.52元。由於恒誠為本公司控股股東科學城集團之間接附屬公司，根據上市規則第14A章，其構成本公司控股股東之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議項下之該物業租賃構成本公司之一次性關連交易。

由於租賃協議項下之該物業租賃之最高適用百分比率(按本集團將確認之使用權資產價值基準)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，其須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1198)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項通函」	指	本公司日期為二零二五年十一月十日之通函
「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，一間於中國成立之有限責任公司，為科學城發展之全資附屬公司
「恒誠出售事項」	指	本公司間接全資附屬公司洋思有限公司向科學城發展出售恒誠全部股權之事項，詳情載於出售事項通函
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	清遠御園與恒誠於二零二六年五月六日所訂立有關租賃該物業的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	中國廣東省清遠市英德皇朝大道20號之4號生產廠房
「清遠御園」	指	清遠御園家居有限公司(前稱：廣州御園地產發展有限公司)，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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，一間於中國成立之有限責任公司，為科學城集團之非全資附屬公司
「科學城集團」	指	科學城(廣州)投資集團有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司控股股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年
「%」	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
林如海

香港，二零二六年五月六日

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