此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之**皇朝家居控股有限公司**之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

Ignite Capital

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

本公司謹定於二零二五年十一月二十八日(星期五)下午三時正假座中國廣州市增城區仙村鎮朱仙路99號廣州皇朝御苑酒店御尊會議室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

無論　閣下能否出席股東特別大會，務請盡快根據代表委任表格所列印之指示將代表委任表格填妥及交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。　閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

*　*僅供識別*

二零二五年十一月十一日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 8

獨立董事委員會函件 50

獨立財務顧問函件 52

附錄一　—　本集團財務資料 I-1

附錄二A　—　科學城融資租賃的財務資料 IIA-1

附錄二B　—　恒誠的財務資料 IIB-1

附錄三　—　餘下集團的未經審核備考財務資料 III-1

附錄四　—　餘下集團的管理層討論與分析 IV-1

附錄五　—　科學城融資租賃估值報告 V-1

附錄六　—　恒誠估值報告 VI-1

附錄七A　—　物業估價報告(於二零二五年六月三十日) VIIA-1

附錄七B　—　物業估價報告(於二零二五年八月三十一日) VIIB-1

附錄八　—　一般資料 VIII-1

股東特別大會通告 EGM-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的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(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的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	本公司將於二零二五年十一月二十八日(星期五)召開及舉行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	具有本通函「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	具有本通函「訂約方資料－科學城發展的資料」分節賦予該詞之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十一月七日，為本通函付印前就釐定本通函內所載若干資料的最後實際可行日期
「Leading Star」	指	Leading Star Global Limited，一間由謝先生全資擁有的公司並為51,971,227股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的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	具有本通函「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(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的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	具有本通函「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「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	具有本通函「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(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本的47.52%)的直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，於最後實際可行日期，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，就本通函而言不包括本集團

「科學城貸款」	指	具有本通函「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	具有本通函「恒誠出售事項－付款」分節賦予該詞之涵義
「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
「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	具有本通函「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

於本通函內，倘於中國成立的實體或企業的中文名稱或中國政府機構或部門與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

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)

執行董事:
林如海先生*(主席)*

非執行董事:
吳中明先生
陶穎先生
楊瑩女士
顏偉壕先生

獨立非執行董事:
劉智傑先生
余文耀先生
陳永德先生

註冊辦事處:
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O.Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點:
香港
九龍
尖沙咀東麼地道66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室

敬啟者:

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
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年九月二十二日有關(其中包括)科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項的公告。

* *僅供識別*

本通函旨在向股東提供(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有關出售事項的意見函件;(5)獨立董事委員會致獨立股東的有關出售事項的推薦建議函件;(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。

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。於最後實際可行日期,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。

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。

2. 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)如本通函附錄五估值師編製的估值報告所載，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。

本通函附錄五所載科學城融資租賃18.06%股權之估值報告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193百萬元減少至二零二四年約人民幣36百萬元，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(即(i)其他收入及收益，(ii)其他應收款項及融資租賃應收款項的預期信貸虧損撥備(撥備)／撥回，及(iii)應佔聯營公司業績))約人民幣55百萬元。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。預測期內各年度之股權自由現金流量(「**股權自由現金流量**」)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：$FCFE_{n+1}$ / (貼現率 – 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。 長期增長率乃基於彭博引用的國際貨幣基金組織(「**IMF**」)對中國二零三零年通脹率的預測數據。
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%。

具體假設	輸入	數據假設基準
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二零二五年六月三十日中國10年期政府債券收益率約1.65%作為無風險回報率。 估值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。

具體假設	輸入	數據假設基準
		採用源自Damodaran Online截至二零二五年六月三十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。

於最後實際可行日期,除條件(g)外,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。

根據科學城融資租賃股權轉讓協議，科學城融資租賃股權轉讓協議各訂約方均保留就科學城融資租賃股權轉讓協議終止前的任何先前違約提起索償的權利、補救措施及權力。

根據中國法律(為科學城融資租賃股權轉讓協議的管轄法律)，於各訂約方已全面履行所有義務，且各訂約方均無未履行義務時，科學城融資租賃股權轉讓協議即告終止。倘於科學城融資租賃股權轉讓協議終止後發現任何先前違約，各訂約方有權根據法律執行及科學城融資租賃股權轉讓協議的條款及條件，就該等違約行為要求適當的補救。

3. 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(載於本通函附錄六所載估值師編製的估值報告中)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通函「科學城融資租賃出售事項－估值－估值師身份及資格」一節。

本通函附錄七A及附錄七B所載恒誠土地及建築權益的估值報告由彭頌邦先生編製。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

本通函附錄六所載估值報告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
	29,543,458
非流動資產	
恒誠土地及建築權益	103,000,000
遞延税項資產	1,689,417
	104,689,417
流動負債	
其他應付款項	(210,864)
應付本公司款項	(122,135,160)
一年內到期的非流動負債	(1,081,570)
	(123,427,594)
非流動負債	
遞延收入	–
	–
資產淨值	**10,805,281**
100%股權價值	**10,805,281**
100%股權價值(經約整)	**10,800,000**

(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，該等補助已於二零二四年十二月入賬為遞延收入。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二零二五年六月三十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二零二三年七月及八月向洋思(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。於二零二三年八月三十一日至二零二五年六月三十日期間，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二零二五年六月三十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二零二五年六月三十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。

根據本通函附錄七B所載由估值師編製的物業估值報告，恒誠土地及建築權益於二零二五年八月三十一日的估值約為人民幣103.7百萬元，較本通函附錄七A所載由估值師編製並於評估恒誠100%股權時採用的物業估值報告所載於二零二五年六月三十日恒誠土地及

建築權益的估值分別增加人民幣0.7百萬元及約人民幣103.0百萬元。增加人民幣0.7百萬元較恒誠土地及建築權益的公平值增加並不重大，主要由於所產生的成本輕微增加，因此在恒誠日常業務過程中，在建工程的價值亦輕微增加。經考慮增加的程度及價值增加的性質後，董事會認為該增加對恒誠100%股權(於恒誠重組後)的公平值及其對恒誠代價的評估並無重大影響。

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。於最後實際可行日期，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，包括其截至二零二四年十二月三十一日止年度經審核財務報表所示，於二零二四年十二月三十一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。

於二零二五年六月三十日，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 二零二五年 六月三十日 *人民幣千元*
營運相關資產	
生產所用機器及設備	11,435
存貨	6,407
應收本集團款項	229,115
其他資產	1,267
小計	**248,224**
營運相關負債	
貿易應付款項	(7,774)
其他應付款項	(879)
借款	(90,818)
應付本集團款項	(270,888)
小計	**(370,359)**
淨重組義務	**(122,135)**

本公司已審閱所有營運相關資產、營運相關負債及淨重組義務，且並無作出減值或調整。因此，預期所有營運相關資產、營運相關負債及淨重組義務的市值與賬面價值之間

並無重大差異。就恒誠而言，截至二零二五年六月三十日，所有營運相關資產、營運相關負債及淨重組義務的賬面價值均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(即構成恒誠土地及建築權益的土地及廠房)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。於最後實際可行日期，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所能提供的條款。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，或尋求獨立第三方向本集團提供的租賃；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。假設搬遷工作由餘下集團內部自行進行，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餘下集團內部其他實體或第三方。

本公司預計，過渡計劃項下的租賃或搬遷預期將於二零二六年上半年落實。本公司將在適當時候就過渡計劃的任何重大更新(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應歸屬恒誠或由恒誠承擔。

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。

於最後實際可行日期，除條件(a)及(f)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)。

4. 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。

於最後實際可行日期,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

下文載列摘錄自本通函附錄二A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以及截至二零二五年六月三十日止六個月之財務資料概要:

	截至二零二五年六月三十日止六個月	**截至十二月三十一日止年度**	
		二零二四年	**二零二三年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	(未經審核)	(經審核)	(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

科學城融資租賃由截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得除税後溢利淨額約人民幣55.30百萬元，轉為截至二零二五年六月三十日止六個月錄得除税後虧損淨額約人民幣17.54百萬元，主要歸因於所承接融資租賃項目較往年減少導致收入下降，加上固定間接費用的影響。鑒於中國經濟疲弱，科學城融資租賃基於風險管理考量，在接納客戶及承接融資租賃項目方面採取保守態度，導致收入減少。

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。

於最後實際可行日期，本集團透過洋思持有恒誠的全部股權。

恒誠的財務資料

下文載列摘錄自本通函附錄二B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以及截至二零二五年六月三十日止六個月之財務資料概要：

	截至二零二五年六月三十日止六個月	**截至十二月三十一日止年度**	
		二零二四年	**二零二三年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	（未經審核）	（經審核）	（經審核）
除税前虧損淨額	–	(9.56)	(20.35)
除税後虧損淨額	(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。截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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，故截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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

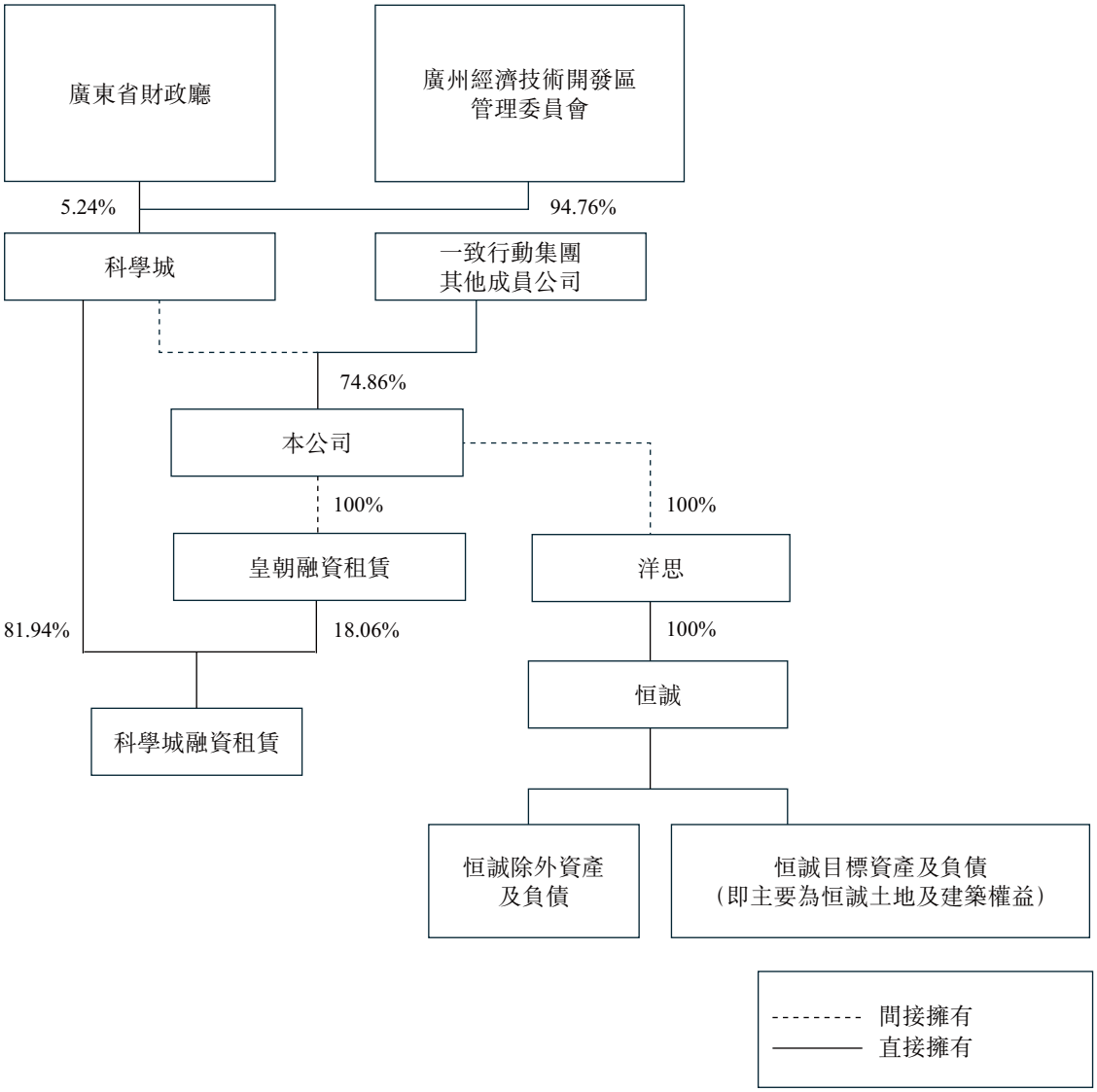
恒誠持有恒誠土地及建築權益，即位於廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區的一幅總土地面積約75,092平方米的工業用地，連同其上已建成的建築物及相關在建工程。恒誠重組完成後，恒誠的資產將主要包括恒誠土地及建築權益。

根據本通函附錄七B所載的估值師編製的物業估值報告，恒誠土地及建築權益於二零二五年八月三十一日的估值約為人民幣103.7百萬元。

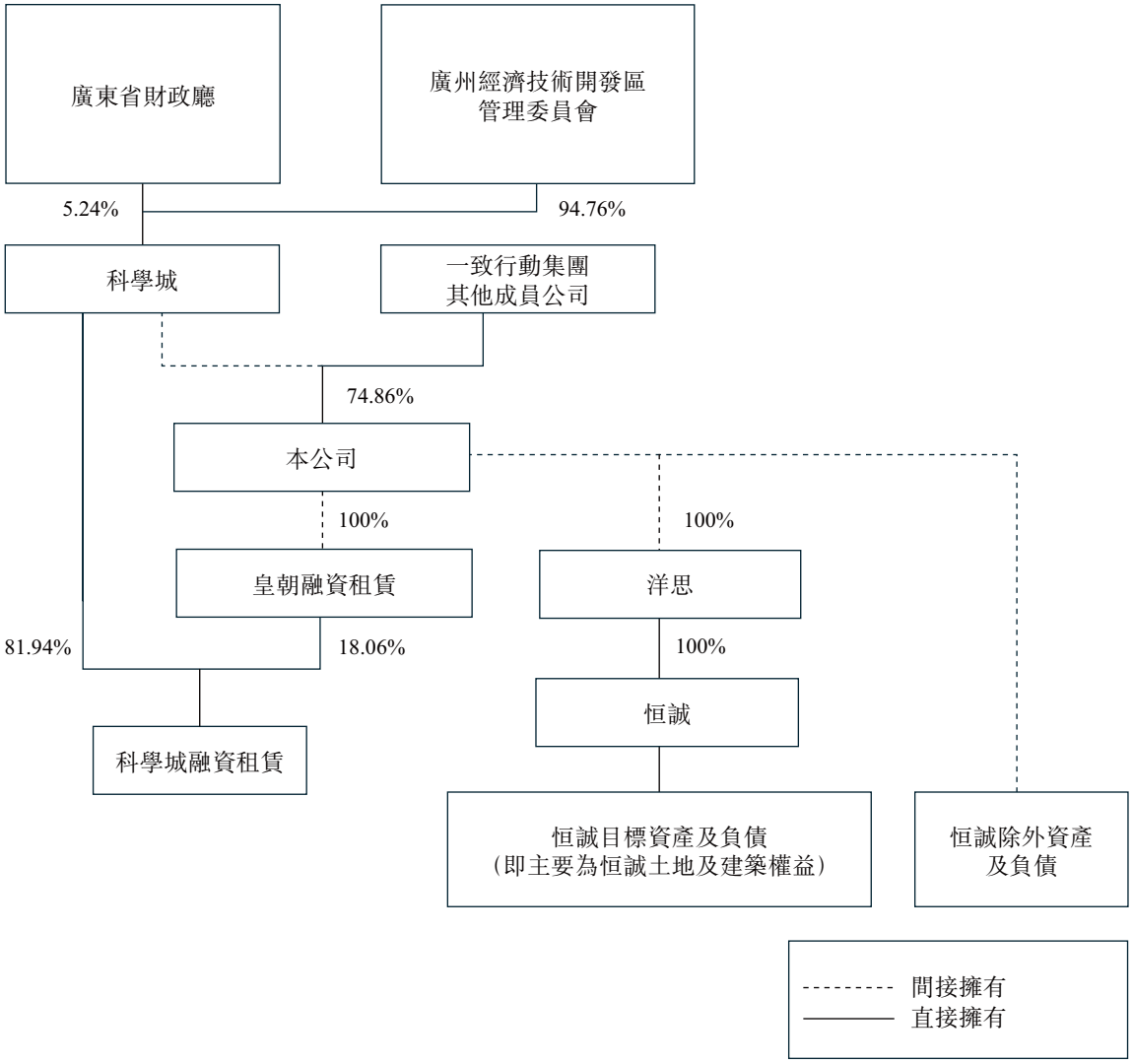
股權架構

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：

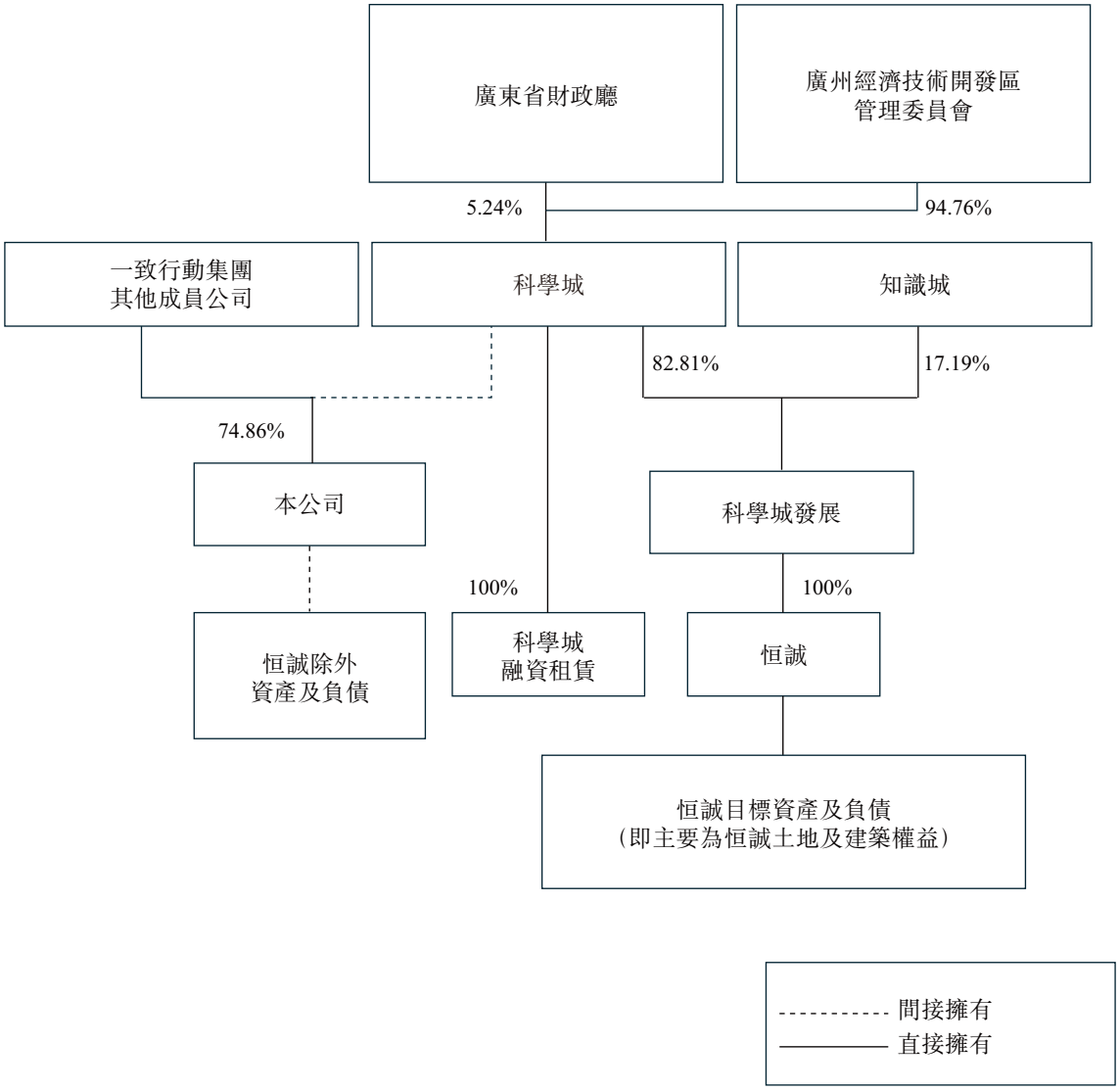
於最後實際可行日期



緊隨恒誠重組完成後


廣東省財政廳
廣州經濟技術開發區
管理委員會
5.24%
94.76%
科學城
一致行動集團
其他成員公司
74.86%
本公司
100%
100%
皇朝融資租賃
洋思
81.94%
18.06%
100%
恒誠
科學城融資租賃
恒誠目標資產及負債
（即主要為恒誠土地及建築權益）
恒誠除外資產
及負債
間接擁有
直接擁有

緊隨完成後



5. 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。

於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。

6. 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**」)。

下文載列科學城貸款之詳情:

	貸款人	貸款日期	原到期日	經延長到期日	第二次經延長到期日	利率	未償還本金額 *(人民幣元)*	應計利息 *(人民幣元)*	貸款用途
1.	科學城	21/6/2024	21/9/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	200,000,000.00	16,666,666.66	償還金融機構貸款。
2.	科學城	29/1/2024	13/2/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	18,000,000.00	2,757,003.66	償還金融機構貸款。
3.	科學城	23/2/2024	22/9/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	2,300,000.00	252,488.89	貸款予聯營公司。
4.	科學城	11/3/2024	22/9/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	5,000,000.00	530,000.00	補充營運資金。
5.	科學城	15/4/2024	22/9/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	2,300,000.00	225,911.11	貸款予聯營公司。
6.	科學城	18/6/2024	22/9/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	2,300,000.00	193,200.00	貸款予聯營公司。
7.	科學城	19/7/2024	22/9/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	2,300,000.00	177,355.56	貸款予聯營公司。
8.	科學城	20/12/2023	31/12/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	17,000,000.00	2,104,222.22	償還金融機構貸款。

	貸款人	貸款日期	原到期日	經延長到期日	第二次經延長到期日	利率	未償還本金額 *(人民幣元)*	應計利息 *(人民幣元)*	貸款用途
9.	科學城	19/1/2024	31/12/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	5,000,000.00	585,555.56	償還金融機構貸款。
10.	科學城	6/2/2024	31/12/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	10,000,000.00	1,131,111.11	償還金融機構貸款。
11.	科學城	8/3/2024	31/12/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	15,000,000.00	1,593,333.33	償還金融機構貸款。
12.	科學城	14/3/2024	31/12/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	30,000,000.00	3,146,666.67	償還金融機構貸款。
13.	科學城	18/7/2024	17/10/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	12,000,000.00	922,666.67	償還金融機構貸款。
14.	科學城	31/7/2024	30/10/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	8,000,000.00	592,000.00	償還金融機構貸款。
15.	科學城	6/8/2024	5/11/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	10,000,000.00	726,666.67	償還金融機構貸款。
16.	科學城	9/8/2024	31/8/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	9,000,000.00	672,000.00	償還金融機構貸款。
17.	科學城	17/11/2023	31/12/2024	31/8/2025	31/12/2025	年利率8.0%	34,000,000.00	4,472,888.89	償還金融機構貸款。
總計							**382,200,000.00**	**36,749,737.00**	
未償還總金額								**418,949,737.00**	

於二零二五年六月三十日，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。科學城貸款按年利率8%計息，而截至二零二五年六月三十日，本集團借款(科學城貸款除外)的平均實際利率約為5.16%。償還科學城貸款將會實質減少利息開支及改善本集團的財務狀況及盈利能力。

因科學城的內部信貸管理政策及規定，其一直向本集團施加巨大壓力，要求償還從科學城獲得的貸款。於二零二四年十二月三十一日，應付科學城集團的貸款合共約為人民幣747百萬元(其中部分為科學城貸款)。所有該等貸款(包括科學城貸款)原應於二零二四年底到期及可予償還。由於本集團未能償還應付科學城集團的貸款，經過多輪磋商及溝通後，科學城授予應付科學城集團的貸款(包括科學城貸款)到期日臨時延期至二零二五年八月三十一日。在磋商及討論過程中，科學城要求本集團提出(其中包括)科學城貸款的還款計劃(包括出售事項)。如上文所示，科學城貸款原應全部於二零二五年八月三十一日到期及可予償還。於二零二五年八月三十一日，應付科學城集團的貸款合共約為人民幣1,463百萬元(其中部分為科學城貸款)。經計及出售事項一直在進行中，科學城同意將應付科學城集團的貸款(包括科學城貸款)的到期日進一步短暫延期至二零二五年十二月三十一日。

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。

本集團將利用其他資源(包括但不限於再融資貸款)償還一年內到期的其他借款及／或與相關融資方協商續期該等貸款。根據本集團與第三方融資方的協商以及本集團的經驗及理解，本集團有信心其將整體能夠協商續期應付其他第三方借款人須於一年內償還的大部分借款。例如，本集團已成功協商續期兩筆原定於二零二五年六月及二零二五年七月到期的銀行貸款，本金總額為人民幣30百萬元。

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**」)。

誠如本通函附錄二A所載科學城融資租賃未經審核損益及其他全面收益表所示，科學城融資租賃之收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣197.0百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣157.0百萬元，而科學城融資租賃由截至二零二四年六月三十日止六個月之溢利及全面收益總額約人民幣38.3百萬元轉為截至二零二五年六月三十日止六個月之虧損及全面開支總額約人民幣17.5百萬元。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。因此，經考慮上文所披露本集團及科學城融資租賃之財務表現與財務狀況，董事認為科學城融資租賃出售事項為本集團變現其於科學城融資租賃投資之良機，故剝離其呈下行趨勢之非核心業務符合本集團利益。

由於出售事項所得款項淨額將用於償還科學城貸款，而科學城融資租賃出售事項將直接改善本集團之現金流流動性，透過減輕其淨債務狀況，本集團之整體流動性將得以提升，從而加強本集團日後籌集資金之財務實力，並可能取得更優惠之條款，包括融資成

本，進而影響本集團之盈利能力。另一方面，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，截至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，恒誠出售事項允許剝離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。從財務角度而言，由於恒誠出售事項所得款項連同科學城融資租賃出售事項所得款項將用於償還科學城集團向本集團提供的部分股東貸款，恒誠出售事項可被視為財務資源的重組，本集團的財務狀況將因此得以改善，從而為未來以可能更優惠的條款籌資開拓機會。從管理角度而言，由於恒誠目標資產及負債並未產生任何可識別的收入，恒誠管理層可透過營運相關資產及負債將其重心轉移至沙發製造及銷售的核心業務。因此，董事會認為恒誠出售事項為將其財務及管理資源投入本集團餘下核心業務的機會，而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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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，而該等資產於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十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，於最後實際可行日期，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(包括獨立非執行董事(彼等之意見載於獨立董事委員會函

件），惟不包括已就相關董事會決議案放棄投票之董事）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。

7. 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，本集團不再持有恒誠任何股權。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。

盈利

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（即本集團於科學城融資租賃的18.06%股權於二零二五年六月三十日的賬面值約人民幣327.7百萬元（就二零二五年六月三十日收購產生商譽約人民幣13.6百萬元進行調整）。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（扣除税項及開支前）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（扣除税項及開支前）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。

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，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得年內經審核綜合虧損及本公司擁有人應佔年內虧損分別約人民幣348.3百萬元及約人民幣334.4百萬元。根據本通函附錄三所載之「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二四年十二月三十一日發生，則於截至二零二四年十二月三十一日止年度餘下集團之年內未經審核備考綜合虧損及本公司擁有人應佔年內虧損將變為分別約人民幣332.1百萬元及人民幣318.2百萬元。

資產及負債

根據本公司截至二零二五年六月三十日止年度之中期報告，本集團於二零二五年六月三十日之未經審核綜合總資產及總負債分別約為人民幣4,907.6百萬元及人民幣3,750.5百萬元。根據本通函附錄三所載之「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二五年六月三十日發生，則餘下集團於二零二五年六月三十日之未經審核備考綜合總資產及總負債將變為分別約人民幣4,969.6百萬元及人民幣3,747.1百萬元。

一般事項

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。

8. 上市規則涵義

於最後實際可行日期，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。

9. 獨立董事委員會

由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。

10. 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。

11. 股東特別大會

本公司將於二零二五年十一月二十八日(星期五)下午三時正假座中國廣州市增城區仙村鎮朱仙路99號廣州皇朝御苑酒店御尊會議室召開及舉行股東特別大會，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或被視為擁有重大權益，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並因此將須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

無論　閣下能否出席股東特別大會，務請盡快根據代表委任表格所列印之指示將代表委任表格填妥及交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。　閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上須以投票方式進行任何表決，因此，於股東特別大會上提呈之所有決議案均須以投票方式表決，除主席真誠決定該決議純粹為有關程序上或行政事項之事宜，允許以舉手表決外。

12. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年十一月二十五日(星期二)至二零二五年十一月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票資格的記錄日期為二零二五年十一月二十八日。為符合資格出席將於二零二五年十一月二十八日(星期五)舉行之股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二五年十一月二十四日(星期一)下午四時三十分之前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

13. 推薦意見

謹請　閣下垂注本通函第50至51頁所載之獨立董事委員會函件，以及載於本通函第52至91頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提出的建議，以及彼等達致該等建議所考慮之主要因素及理由。

經考慮上述資料後，董事會(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於獨立董事委員會函件，惟不包括已就相關董事會決議案放棄投票之董事)認為，儘管出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，出售協議之條款屬正常商業條款，且其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於獨立董事委員會函件，惟不包括已就相關董事會決議案放棄投票之董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

14. 其他資料

敬請　閣下留意本通函各附錄所載之資料。

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。

此　致

列位股東　台照

代表董事會
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
謹啟

二零二五年十一月十一日

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)

敬啟者：

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

吾等提述本公司日期為二零二五年十一月十一日的通函(「**通函**」)，本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就出售協議及其項下擬進行的交易(詳情載於本通函董事會函件)向獨立股東提供意見。燃亮資本(亞太)有限公司獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹此敦請獨立股東垂注(i)本通函第8至49頁所載的董事會函件；(ii)本通函第52至91頁所載的獨立財務顧問函件；及(iii)本通函附錄所載的補充資料。

* *僅供識別*

經考慮(其中包括)獨立財務顧問所考慮主要因素及原因以及意見，吾等認為儘管出售事項並非於本集團的日常及一般業務過程中訂立，出售協議的條款乃按正常商業條款訂立，其項下擬進行的交易屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准出售協議及其項下擬進行的交易。

此　致

列位獨立股東　台照

為及代表
皇朝家居控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
劉智傑	**余文耀**	**陳永德**

二零二五年十一月十一日

以下為燃亮資本就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為收錄於本通函而編製。

Ignite Capital

香港中環
干諾道中64–65號
中華廠商會大廈15樓A室

敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於　貴公司日期為二零二五年十一月十一日致股東的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件為通函的一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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(貴公司全資附屬公司)(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股權，科學城融資租賃代價為人民幣416,752,500元。

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(貴公司全資附屬公司)(作為賣方)、科學城發展(作為買方)、恒誠與　貴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俱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，恒誠除外資產及負債對銷後的負債淨額(即淨重組義務)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　貴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　貴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。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，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　貴公司已發行股本約74.86%。因此，科學城為控股股東及　貴公司關連人士。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　貴公司的關連人士。

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　貴公司上市規則第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　貴公司上市規則第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　貴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　貴公司上市規則第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　貴公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等獲獨立董事委員會批准，委任為獨立財務顧問。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與　貴集團、科學城集團或其各自任何關連人士及緊密聯繫人或其他可合理視為與吾等獨立性有關的各方並無任何關係或利益關聯。於緊接本函件前過去兩年內，吾等並無：(i)以　貴公司財務顧問或獨立財務顧問的身份行事；(ii)向　貴公司提供任何服務；或(iii)與　貴公司有任何關係。除就是次委任已付或應付吾等的一般獨立財務顧問費外，概不存在吾等已經或將會向　貴集團、科學城集團或任何其他可合理視為與吾等獨立性有關的各方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見的基礎

於制訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)以下資料：

(i) 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月(「**上半年**」)的中期報告(「**二零二五年中期報告**」)；

(ii) 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度(「**財年**」)的年度報告(「**二零二四年年報**」)；

(iii) 科學城融資租賃股權轉讓協議；

(iv) 恒誠股權轉讓協議；

(v) 載於通函附錄五，由估值師編製之科學城融資租賃18.06%股權之估值報告(「**科學城融資租賃估值報告**」)；

(vi) 載於通函附錄六，由估值師編製之恒誠100%股權之估值報告(「**恒誠估值報告**」)；

(vii) 載於通函附錄七A及七B，由估值師編製之恒誠土地及建築權益之估值報告(「**恒誠物業估值報告**」)；

(viii) 通函；及

(ix) 通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載列或提述的聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等所提供資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載列或提述以及管理層向吾等提供的所有資料及陳述(彼等須就此獨自承擔全部責任)在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且在提供或作出時並無誤導或欺詐成份，而直至最後實際可行日期仍然如此。倘向吾等提供及作出的資料及陳述於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)出現重大變動(如有)，吾等將盡快知會股東。

吾等亦已假設管理層於通函內作出有關信念、意見、預期及意向的所有聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述存有誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所提供意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無就　貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景開展任何獨立調查。

董事共同及個別就所披露資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何陳述存在誤導成份。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東考慮出售協議的條款而出具，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

就出售協議達致吾等意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1.　訂約方資料

貴集團

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。　貴集團主要從事傢俬設計、銷售及製造以及商品貿易。

下文表1載列　貴集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度(摘錄自二零二四年年報)以及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止各六個月(摘錄自二零二五年中期報告)的若干財務資料。

表1：貴集團財務資料

	二零二五年上半年	二零二四年上半年	二零二四財年	二零二三財年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（經審核）	（經審核）
收入	174,036	253,168	525,607	827,916
－製造及銷售傢俱	165,111	239,697	505,306	782,825
－酒店業務	8,663	8,696	15,206	12,838
－持作出售及物業開發的開發物業	262	–	–	–
－買賣鋁錠及棒材	–	4,775	5,095	32,253
毛利	9,228	17,726	35,411	26,117
貴公司擁有人應佔虧損	(268,587)	(147,638)	(334,391)	(381,536)

資料來源：二零二五年中期報告及二零二四年年報

二零二五年上半年對比二零二四年上半年

貴集團於二零二五年上半年之收入約為人民幣174.0百萬元，較二零二四年上半年之收入約人民幣253.2百萬元減少約31.3%。二零二五年上半年製造及銷售傢俱的收入約為人民幣165.1百萬元，較二零二四年上半年下降約31.1%。而二零二五年上半年酒店業務的收入與二零二四年上半年相比則保持穩定。

貴集團於二零二五年上半年的毛利約為人民幣9.2百萬元，較二零二四年上半年的約人民幣17.7百萬元減少約人民幣8.5百萬元。 貴集團整體毛利率由二零二四年上半年的約7.0%下降至二零二五年上半年的約5.3%。

二零二五年上半年 貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣268.6百萬元，較二零二四年上半年的約人民幣147.6百萬元增加約81.9%。

二零二四財年對比二零二三財年

貴集團於二零二四財年之收入約為人民幣525.6百萬元，較二零二三財年之收入約人民幣827.9百萬元減少約36.5%。二零二四財年製造及銷售傢俱的收入約為人民幣505.3百萬元，較二零二三財年下降約35.5%。而二零二四財年買賣鋁錠及棒材的收入則較二零二三財年錄得約84.2%的跌幅。收入減少乃主要由於消費市場疲弱及 貴集團在二零二四財年終止商品貿易業務。

貴集團於二零二四財年的毛利約為人民幣35.4百萬元，較二零二三財年的約人民幣26.1百萬元增加約人民幣9.3百萬元。 貴集團整體毛利率由二零二三財年的約3.2%上升至二零二四財年的約6.7%。該毛利增加主要由於傢俱業務的毛利率輕微改善及二零二四財年終止低毛利率的商品貿易業務所致。

貴公司擁有人應佔虧損於二零二四財年約為人民幣334.4百萬元，較二零二三財年的約人民幣381.5百萬元減少約12.4%。輕微改善乃由於 貴集團毛利率提高、營運開支及所得稅超額撥備撥回減少，惟被貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產減值增加、融資成本增加及應佔聯營公司虧損增加所抵銷。

表2：貴集團財務狀況

	於二零二五年六月三十日	於二零二四年十二月三十一日	於二零二三年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（經審核）	（經審核）
非流動資產	2,875,412	3,002,462	3,145,022
流動資產	2,032,153	1,965,611	2,160,777
分類為持作出售之資產	–	60,000	–
非流動負債	740,590	917,163	1,262,390
－借款(非流動部分)	542,753	584,616	909,743
－其他貸款(非流動部分)*附註*	–	114,888	95,113
－中期債券	41,168	40,729	37,494
流動負債	3,009,954	2,664,761	2,256,885
－借款(流動部分)	808,747	1,105,953	1,480,150
－其他貸款(非流動部分)*附註*	1,779,137	1,053,480	195,982
貴公司擁有人應佔權益	1,002,032	1,294,740	1,621,200

*附註：*包括直接及最終控股公司、同系附屬公司、聯營公司、非控股權益及董事的貸款。

來源：二零二五年中期報告及二零二四年年報

二零二五年上半年對比二零二四財年

於二零二五年六月三十日， 貴集團總資產約為人民幣4,907.6百萬元，與二零二四年十二月三十一日相比，維持於相若水平。 貴集團總負債約為人民幣3,750.5百萬元，較二零二四年十二月三十一日總負債約人民幣3,581.9百萬元增加約4.7%。由於 貴公司擁有人應佔虧損於二零二五年上半年約為人民幣268.6百萬元， 貴公司擁有人應佔權益由二零二四年十二月三十一日約人民幣1,294.7百萬元減少至二零二五年六月三十日約人民幣1,002.0百萬元，減幅約為22.6%。於二零二五年六月三十日， 貴集團錄得流動負債淨額約人民幣977.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日流動負債淨額約人民幣699.2百萬元增加約人民幣278.6百萬元。

貴集團借款總額(如表2所示，包括借款、其他貸款及中期債券)於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日分別約為人民幣3,171.8百萬元及人民幣2,899.7百萬元。 貴集團的淨資產負債比率由二零二四年十二月三十一日的約222.0%上升至二零二五年六月三十日的約311.4%。

二零二四財年對比二零二三財年

於二零二四年十二月三十一日， 貴集團總資產及負債分別約為人民幣5,028.1百萬元及人民幣3,581.9百萬元，較二零二三年十二月三十一日總資產及負債分別約人民幣5,305.8百萬元及人民幣3,519.3百萬元，分別減少約5.2%及增加約1.8%。由於二零二四財年 貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣334.4百萬元， 貴公司擁有人應佔權益由二零二三年十二月三十一日約人民幣1,621.2百萬元減少至二零二四年十二月三十一日約人民幣1,294.7百萬元，減幅約為20.1%。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團錄得流動負債淨額約人民幣699.2百萬元，較二零二三年十二月三十一日流動負債淨額約人民幣96.1百萬元增加人民幣603.0百萬元。

持續經營

自二零二四年年報得悉， 貴公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已提請注意引起有關 貴集團持續經營能力的疑慮若干主要情況。該等情況包括(i)貴集團於二零二四財年錄得虧損約人民幣348百萬元；及(ii)於二零二四年十二月三十一日， 貴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人民幣20百萬元。該等情況表明存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。

根據二零二四年年報，鑒於上述情況，董事已於評估 貴集團是否將擁有足夠的財務資源進行持續經營時審慎考慮 貴集團的未來流動資金及表現以及其可動用的財務資源。 貴集團已實施多項計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括 貴集團將繼續尋求合適機會，以出售聯營公司及附屬公司的若干股權，提高流動資金水平。

科學城

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。

於最後實際可行日期，科學城透過科學城(香港)及其一致行動人士擁有1,945,391,280股股份(佔　貴公司已發行股本約74.86%)權益，因此，其為　貴公司控股股東。

科學城發展

科學城發展為一間於中國註冊成立的有限公司，為科學城的非全資附屬公司。於最後實際可行日期，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

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

洋思

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

2. 出售事項項下將予出售資產的資料

2.1 科學城融資租賃

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。

於最後實際可行日期， 貴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。

下文載列摘錄自本通函附錄二A之科學城融資租賃於二零二三財年及二零二四財年之經審核財務資料以及科學城融資租賃二零二五年上半年之未經審核財務資料概要：

	截至二零二五年六月三十日止六個月	**截至十二月三十一日止年度**	
	二零二四年	**二零二三年**	
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	（未經審核）	（經審核）	（經審核）
除税前溢利╱（虧損）淨額	(20.15)	74.64	70.80
除税後溢利╱（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。

2.2 恒誠

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。

於最後實際可行日期， 貴集團透過洋思持有恒誠的全部股權。

財務資料

下文載列摘錄自通函附錄二B之恒誠於二零二三財年及二零二四財年之經審核財務資料及恒誠二零二五年上半年之未經審核財務資料概要：

	截至二零二五年六月三十日止六個月	**截至十二月三十一日止年度**	
		二零二四年	**二零二三年**
	人民幣百萬元 （未經審核）	*人民幣百萬元* （經審核）	*人民幣百萬元* （經審核）
除税前溢利／（虧損）淨額	–	(9.56)	(20.35)
除税後溢利／（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（即二零二五年六月三十日的淨重組義務人民幣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　貴公司款項」。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（二零二五年六月三十日的金額為人民幣122,135,160元）轉移並轉化為「應付　貴公司款項」，其金額等同於淨重組義務（即二零二五年六月三十日的人民幣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。截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及二零二五年上半年，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，故截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及二零二五年上半年，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。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， 貴公司認為，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(對銷恒誠除外資產及負債後)，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(對銷恒誠除外資產及負債後)，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。

根據恒誠物業估值報告，恒誠土地及建築權益於二零二五年八月三十一日的估值約為人民幣103.7百萬元。

3. 出售事項的理由及裨益

貴公司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 貴集團提供的股東貸款(總金額約為人民幣418.6百萬元)(「**科學城貸款**」)。有關科學城貸款的詳情,請參閱董事會函件「6.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。

根據董事會函件,於二零二五年六月三十日, 貴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 貴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 貴公司透過改善淨債務狀況提升 貴集團流動性及降低利息開支的目標。科學城貸款按年利率8%計息,而截至二零二五年六月三十日, 貴集團借款(科學城貸款除外)(「**其他借款**」)的平均實際利率約為5.16%。償還科學城貸款將會實質減少利息開支及改善 貴集團的財務狀況及盈利能力。

因科學城的內部信貸管理政策及規定,其一直向 貴集團施加巨大壓力,要求償還從科學城獲得的貸款。於二零二四年十二月三十一日,應付科學城集團的貸款合共約為人民幣747百萬元(其中部分為科學城貸款)。所有該等貸款(包括科學城貸款)原應於二零二四年底到期及可予償還。由於 貴集團未能償還應付科學城集團的貸款,經過多輪磋商及溝通後,科學城授予應付科學城集團的貸款(包括科學城貸款)到期日臨時延期至二零二五年八月三十一日。在磋商及討論過程中,科學城要求 貴集團提出(其中包括)科學城貸款的還款計劃(包括出售事項)。如董事會函件「6.出售事項的理由及裨益以及所得款項用途－所得款項用途」分節所示,科學城貸款原應全部於二零二五年八月三十一日到期及可予償還。於二零二五年八月三十一日,應付科學城集團的貸款合共約為人民幣1,463百萬元(其中部分為科學城貸款)。經計及出售事項一直在進行中,科學城同意將應付科學城集團的貸款(包括科學城貸款)的到期日進一步短暫延期至二零二五年十二月三十一日(「**進一步延期**」)。

貴公司於與科學城討論期間得悉，雖然科學城有意繼續向　貴集團提供財務支援，但　貴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　貴集團提供財務資助。考慮到　貴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　貴集團至關重要。

貴集團將利用其他資源(包括但不限於再融資貸款)償還一年內到期的其他借款及／或與相關融資方協商續期該等貸款。根據　貴集團與第三方融資方的協商以及　貴集團的經驗及理解，　貴集團有信心其將整體能夠協商續期應付其他第三方借款人須於一年內償還的大部分借款。例如，　貴集團已成功協商續期兩筆原定於二零二五年六月及二零二五年七月到期的銀行貸款，本金總額為人民幣30百萬元。

在評估優先償還科學城貸款較其他借款的公平性及合理性時，吾等已隨機抽樣審閱十份與科學城貸款及進一步延期相關的貸款協議，並注意到其中訂明的利率及第二次延後到期日與董事會函件「6.出售事項的理由及裨益以及所得款項用途－所得款項用途」分節所披露的詳情一致。吾等亦已與　貴公司管理層及申報會計師進行討論，並瞭解到其他借款實際利率的計算方法與二零二四年年報所應用者一致。經考慮上述因素，尤其是(i)科學城貸款的利率高於其他借款的實際利率；(ii)科學城貸款原於二零二四年底到期及可予償還，並已獲科學城授出進一步延期；及(iii)科學城有意繼續向　貴集團提供財務支援(前提是　貴集團須償還部分科學城未償還貸款)，吾等認為優先償還科學城貸款而非其他借款符合　貴公司利益。

3.1　科學城融資租賃出售事項

誠如二零二四年年報所披露，　貴集團於二零二四財年錄得淨虧損約人民幣348百萬元，及截至該日，　貴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，　貴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　貴集團財務狀況而制定的計劃及措施(包括但不限於　貴集團將努力尋求合適機會，以出售若干股權)後得出。

誠如通函附錄二A所載科學城融資租賃未經審核損益及其他全面收益表所示，科學城融資租賃之收入由二零二四年上半年約人民幣197.0百萬元減少至二零二五年上半年約人民幣157.0百萬元，而科學城融資租賃由二零二四年上半年之溢利及全面收益總額約人民幣38.3百萬元轉為二零二五年上半年之虧損及全面開支總額約人民幣17.5百萬元。科學城融資租賃一直作為一項於聯營公司的投資於　貴集團財務報表入賬。誠如先前公告所披露，　貴公司對科學城融資租賃的願景一直為一項可使　貴集團獲得回報的投資機會。因此，經考慮上文所披露　貴集團及科學城融資租賃之財務表現與財務狀況，董事認為科學城融資租賃出售事項為　貴集團變現其於科學城融資租賃投資之良機，故剝離其呈下行趨勢之非核心業務符合　貴集團利益。

由於出售事項所得款項淨額將用於償還科學城貸款，而科學城融資租賃出售事項將直接改善　貴集團之現金流流動性，透過減輕其淨債務狀況，　貴集團之整體流動性將得以提升，從而加強　貴集團日後籌集資金之財務實力，並可能取得更優惠之條款，包括融資成本，進而影響　貴集團之盈利能力。另一方面，科學城融資租賃出售事項亦將使　貴集團能夠精簡業務及優化資源配置，助力　貴集團專注於核心業務。

3.2　恒誠出售事項

根據二零二四年年報，截至二零二四年十二月三十一日，　貴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貸款改善其淨債務狀況，恒誠出售事項將有助於改善　貴集團之流動資金，繼而保障　貴集團業務之持續營運不受中斷。

根據二零二四年年報，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　貴集團之財務狀況，亦將透過減少利息支付而提升　貴集團之盈利能力。

此外，透過出售事項， 貴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 貴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 貴集團餘下核心業務，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 貴集團業務之長遠前景。

3.3 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， 貴公司認為， 貴集團的業務模式及營運結構將不會發生重大變動。

二零二四財年，恒誠的收入佔 貴集團收入的約6.78%。 貴公司認為，恒誠的產能對 貴集團而言並不重大。綜合考慮以上因素及過渡計劃， 貴公司認為， 貴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，而該等資產於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及二零二五年上半年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，於最後實際可行日期， 貴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 貴公司的聯營公司，惟融資租賃未被分類為 貴集團經營分部。

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 貴集團傢俱

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。

3.4 本節結語

經考慮上述事項，尤其是：(i)貴集團於二零二三財年、二零二四財年及二零二五年上半年 貴公司擁有人應佔連續虧損；(ii)貴集團於二零二五年六月三十日的流動負債淨額約為人民幣977.8百萬元；(iii)貴集團於二零二五年六月三十日的借款總額約為人民幣3,171.8百萬元，及二零二五年上半年的淨資產負債比率有所上升；(iv)貴集團於二零二五年六月三十日的一年內應還借款總額約人民幣2,587.9百萬元；(v)誠如本函件「持續經營」一節所討論，符合 貴集團出售於聯營公司及附屬公司的若干股權，以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況的計劃；(vi)出售事項將改善 貴集團的財務及淨負債狀況；(vii)誠如下文各節所討論，科學城融資租賃代價及恒誠代價分別較科學城融資租賃市值及恒誠市值有所溢價；及(viii)出售事項將不會對 貴集團傢俱業務的業務模式、營運結構及產能造成重大影響，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但符合 貴集團改善其財務狀況的計劃，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

4. 科學城融資租賃股權轉讓協議的主要條款

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

誠如董事會函件所述，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)如科學城融資租賃估值報告所載，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益法的估值(「**科學城融資租賃估值**」)為人民幣395百萬元(「**科學城融資租賃市值**」)；(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。

有關科學城融資租賃股權轉讓協議的主要條款的詳情，請參閱董事會函件「2.科學城融資租賃出售事項」一節。

在評估科學城融資租賃股權轉讓協議條款的公平性及合理性時，吾等已主要審閱科學城融資租賃估值報告，並就科學城融資租賃估值與估值師進行了面談，吾等的分析詳情如下。

4.1 估值師的專業知識及經驗

在評估科學城融資租賃估值的公平性及合理性時，吾等已審閱科學城融資租賃估值報告，並與估值師進行訪談，以瞭解(其中包括)彼等之相關資格及經驗、獨立性以及科學城融資租賃估值報告所採納之主要基準及假設。根據估值師提供之相關資料以及吾等在公共領域進行之獨立研究，估值師國際評估有限公司為各類資產之領先估值提供者，於為香港上市公司及跨國公司提供服務方面擁有豐富經驗。估值師專注於提供獨立全面的企業顧問及估值服務。就估值師之經驗而言，吾等已與估值師進行訪談，並獲悉林詠瑜女士(「**林女士**」)及鄺健燊先生(「**鄺先生**」)為科學城融資租賃估值及恒誠100%股權估值(「**恒誠估值**」)之負責人。林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10年經驗。林女士為特許金融分析師(CFA)特許資格持有人，且彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，雙主修金融及機構管理。鄺先生於業務估值、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10年經驗。鄺先生為特許金融分析師(CFA)、新加坡特許估值師及評估師(CVA)以及金融風險管理師(FRM)特許資格持有人。彭頌邦先生(「**彭先生**」)為恒誠物業估值的負責人。彭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。估值師確認彼於最後實際可行日期為　貴集團、科學城集團或彼等各自關連人士之獨立第三方。經審閱　貴公司與估值師就科學城融資租賃估值及恒誠估值訂立之委任函後，吾等注意到工作範圍與所需發表意見相符，且吾等並不知悉有任何工作範圍限制可能對估值師於估值報告中提供之保證程度構成不利影響。此外，於吾等審閱科學城融資租賃估值及恒誠估值以及與估值師進行討論過程中，吾等並不知悉任何重大事實會令吾等對估值師進行科學城融資租賃估值及恒誠估值之經驗及專業知識產生懷疑。

4.2　估值方法

根據科學城融資租賃估值報告及經與估值師討論，通常用於制定業務或資產價值的近似指標的方法為收益法、市場法及成本法。於編製其意見時，估值師考慮所有三種資產類型的估值方法，並為各項資產選擇最合適的方法。於估計科學城融資租賃股權的市值時，彼等主要依賴現金流量貼現法(「**現金流量貼現法**」)中的收益法。該收益法使彼等能夠併入科學城融資租賃的特定業務發展計劃及預定注資(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，彼等認為採用收益法計算科學城融資租賃的市值屬公平合理。

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，自二零二二財年至二零二五年上半年，科學城融資租賃的收入及剔除非經常性或非經營項目的經營溢利持續下降。鑑於截至估值日期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，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，本估值並無採用市場法。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。

誠如科學城融資租賃估值報告所披露，其乃根據國際評估準則(二零二五年版)編製。

基於上述情況，吾等同意估值師的意見，認為收益法是科學城融資租賃估值中最合適的方法。

4.3 主要假設

在吾等審閱過程中，吾等注意到科學城融資租賃估值乃根據(其中包括)以下主要假設於估值日期進行：(i)由於無法取得截至估值日期的經審核財務賬目，故由管理層提供的科學城融資租賃於二零二五年上半年的未經審核綜合管理賬目(「**管理賬目**」)可合理代表科學城融資租賃截至估值日期之財務狀況及表現；(ii)假設科學城融資租賃的借貸總餘額及融資租賃相關經營負債於預測期間將維持與其融資租賃相關長期應收款項及其他非流動金融資產總餘額相同水平，以支持科學城融資租賃的營運及未來發展，而任何未動用借貸及融資租賃相關經營負債將獲償還；(iii)科學城融資租賃營運或擬營運的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；(iv)科學城融資租賃經營或擬經營業務之地區之政治、法律、經濟或財政狀況不會出現重大變動，以致對科學城融資租賃應佔收入及盈利能力造成不利影響；(v)目標集團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；(vi)已正式取得或將正式取得在科學城融資租賃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；(vii)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(viii)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。

吾等已就科學城融資租賃估值採納上述主要假設與估值師進行討論，並獲悉該等假設在根據收益法評估類似資產的一般市場慣例中普遍獲採納及符合一般市場慣例。

4.4 科學城融資租賃估值評估

誠如科學城融資租賃估值報告所載，現金流量貼現法視公司為一個營運實體，主要注重分析營運實體於未來產生自由現金流量的能力。股權自由現金流量(「**股權自由現金流量**」)為支付所有開支、再投資及債務後可向公司權益股東支付的現金金額計量。營運收入、開支及再投資要求(即營運資金淨額及資本開支)的合理預測構成估計一間公司將從其業務可能產生的未來股權自由現金流量的基準。管理層已提供科學城融資租賃截至二零三零年十二月三十一日止六個年度的財務預測(「**財務預測**」)，構成現金流量貼現分析的基準。

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，以及與管理層之討論及管理層編製之預測。預測期內各年度之股權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。

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)按貼現率(「**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。估值師已確認，上述現金流量貼現法常用於評估同類公司，並符合市場慣例。

科學城融資租賃估值的主要假設載列如下：

收入

預測收入主要包含融資租賃收入，該收入乃透過融資租賃相關生息資產(「**生息資產**」)乘以租金回報率(「**租金回報率**」)估算。根據估值師提供的估值資料(「**估值工作底稿**」)，吾等注意到二零二五財年的生息資產與於二零二四年十二月三十一日的生息資產一致。誠如估值師及管理層所告知，預計生息資產將截至二零三零年十二月三十一日止五個年度每年增加人民幣300百萬元(「**年度增幅**」)。釐定該年度增幅時已考慮(i)科學城融資租賃二零二五財年之預測純利約為人民幣80百萬元；(ii)科學城融資租賃於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之業務投資槓桿比率[1]約為3倍；及(iii)科學城於二零二四年末額外注資人民幣500百萬元後，科學城融資租賃的註冊資本增至人民幣18億元。經估值師進一步告知，財務預測的租金回報率參考科學城融資租賃的過往租金回報率，定為約8.5%。吾等已審閱估值工作底稿，並：(i)交叉核對科學城融資租賃二零二五財年的預計純利，以及科學城融資租賃於二零二五年六月三十日的業務投資槓桿比率[1]的計算；以及(ii)留意到租金回報率介乎於科學城融資租賃的過往租金回報率範圍內，並定於該範圍的較高水平。考慮到(i)科學城融資租賃截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的歷史收入呈下降趨勢；及(ii)其在財務預測下的預計收入預期呈上升趨勢，吾等認為就出售事項角度而言，收入預測符合　貴公司利益。

服務成本

服務成本包括綜合融資成本，乃根據生息資產及預測綜合融資成本利率估算。估值師已於財務預測中採納5%的預測綜合融資成本利率。吾等已審閱估值工作底稿，並注意到該等預測綜合融資成本利率與科學城融資租賃的歷史綜合融資成本利率一致。

[1] 業務投資槓桿比率乃按生息資產除以資產淨值計算。

營運開支

營運開支(不包括折舊及攤銷開支)包括銷售開支、行政開支、租金開支及資產減值虧損。吾等從估值工作底稿中注意到，財務預測的預測營運開支(不包括資產減值虧損)佔相關預測收入的百分比約介乎9%至10%，與科學城融資租賃歷史營運開支(不包括資產減值虧損)佔各自歷史收入的百分比一致。而預測資產減值虧損乃根據(i)歷史資產減值虧損佔相關歷史生息資產的百分比(「**減值虧損率**」)；及(ii)生息資產估算。根據吾等與估值師的討論及對估值工作底稿的審閱，吾等注意到估值師經考慮(i)截至二零二一年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度減值虧損率的平均值約0.8%(「**平均歷史減值虧損率**」)；(ii)剔除二零二二財年屬特定及非經常性行業狀況之相對高減值虧損率；(iii)中國外商投資企業協會租賃業工作委員會公佈的行業壞賬率約0.5%(「**行業壞賬率**」)後，採納約0.8%的減值虧損率以釐定預測資產減值虧損。吾等已審閱及重新計算平均歷史減值虧損率。此外，吾等已審閱行業壞賬率，並自估值師得悉行業壞賬率是業界常用的參考數據。因此，吾等認為，將預測減值虧損率設定在與平均歷史減值虧損率一致且高於行業壞賬率的水平屬合理。

資本開支、折舊及攤銷開支

誠如估值師所告知，經考慮科學城融資租賃的融資租賃業務就固定資產及無形資產而言屬相對輕資產，故財務預測項下的資本開支預計將維持科學城融資租賃營運所需之現有固定資產及無形資產水平。吾等自估值師得悉，預測折舊及攤銷開支乃根據固定資產及無形資產的賬面淨值及其相應可使用年期計算。此外，吾等與估值師審閱估值工作底稿，並確認該等計算方式與科學城融資租賃所採納的會計政策一致。

所得稅開支

預測所得稅開支乃根據中國適用所得稅率25%計算得出。

營運資金淨額

營運資金淨額乃根據支持科學城融資租賃營運及發展的營運資金需求預測得出。根據吾等對估值工作底稿的審閱，吾等留意到(i)財務預測項下各個年結日的長期應收款項均等同於生息資產；(ii)其他非流動金融資產預計將維持於二零二五年六月三十日的相同水平；及(iii)截至二零二五年十二月三十一日止六個月及截至二零三零年十二月三十一日止五個年度的營運資金淨額預測變動與年度增幅一致。就二零二五財年的營運資金淨額變動而言，誠如科學城融資租賃估值報告所披露，預期變動主要由於由估值日期至二零二五年十二月三十一日，長期應收款項減少及未動用融資租賃資金減少或償還，此乃由於科學城融資租賃估值其中一項主要假設為，任何未動用融資租賃資金將於預測期內償還，以充足的融資租賃資金支持融資租賃相關資產，從而實現可持續業務發展及穩健的資產負債管理。誠如管理層所告知，若干長期應收款項收回預計將於二零二五年六月三十日至二零二五年十二月三十一日期間作實。因此，長期應收款項結餘預計將由截至二零二五年六月三十日的約人民幣6,210百萬元減至截至二零二五年十二月三十一日的約人民幣5,996百萬元，此與於二零二五年十二月三十一日之預測生息資產結餘一致。

折現率

誠如科學城融資租賃估值報告所述，估值師就科學城融資租賃估值採納約14.0%的折現率，該折現率乃根據資本資產定價模型計算得出。計算該折現率的主要組成部分載列如下：

(a) 無風險回報率

估值師參考中國十年期國債收益率，採納約1.65%的無風險回報率。所採用的數據與吾等從最新公開可得來源所得的發現一致。

(b) 再槓桿貝塔系數

於釐定折現率的再槓桿貝塔系數時，估值師已審閱一系列可資比較公司(業務範圍及營運與科學城融資租賃類似的上市公司)的貝塔系數，以獲取行業貝塔系數。行業貝塔系數其後以行業平均債務股本比率作再槓桿化處理。用於計算折現率的再槓桿貝塔系數約為1.87。經估值師確認，上述方法是釐定再槓桿貝塔系數的常用方法。

吾等注意到估值師所選取的可資比較公司(i)主要在中國從事融資租賃業務，這與科學城融資租賃的業務活動相近；(ii)在緊接的財政年度，該等公司總收益逾50%來自融資租賃；(iii)截至估值日期在中國從事融資租賃的相關營運歷史均超過三年，其股份於證券交易所上市及買賣(並無暫停買賣)，上市歷史超過三年；及(iv)該等公司公開可得的財務資料及相關市場數據。吾等的審閱顯示，估值師所選取的可資比較公司符合上述準則。吾等亦(i)根據彭博源數據反復核對可資比較公司的貝塔系數，並確認其一致性；及(ii)以行業平均債務股本比率重新計算再槓桿貝塔系數。

(c) 市場風險溢價

中國市場風險溢價約5.27%獲估值師採納。經估值師確認，市場風險溢價數據源自Damodaran Online，其為現金流量貼現法估值常用的資料來源。就吾等的盡職審查而言，吾等已取得與此處採納的數據一致的來源文件。

(d) 規模溢價

根據科學城融資租賃的公司規模，規模溢價約1.73%獲估值師採納。經估值師確認，規模溢價數據摘自Kroll Cost of Capital Navigator，其為現金流量貼現法估值常用的資料來源。就吾等的盡職審查而言，吾等已取得與此處採納的數據一致的來源文件。

(e) 公司特定風險溢價

公司特定風險溢價約1%獲估值師採納。經估值師確認，科學城融資租賃估值採納的公司特定風險溢價符合同類估值常用溢價水平。

終值

終值採用戈登增長模型計算，並應用2%的長期增長率。根據估值師，科學城融資租賃估值中採納的長期增長率與同類估值常用比率一致。

缺乏市場流通性折讓

吾等自估值師得悉，私人持有公司估值中通常會考慮缺乏市場流通性折讓(「**缺乏市場流通性折讓**」)，因為私人持有公司股東無法與公開買賣公司股東享有相同的交易市場渠道。因此，私人持有公司的市值必須作出調整，以反映其缺乏流動性及現成市場。根據Stout Risius Ross, LLC發佈的Stout限制性股票研究參考指南(二零二四年版)(Stout Restricted Stock Study Companion Guide 2024)，已採納缺乏市場流通性折讓約15.60%。經估值師確認，Stout限制性股票研究參考指南為缺乏市場流通性折讓常用的資料來源。就吾等的盡職審查而言，吾等已取得與此處採納的數據一致的來源文件。

缺乏控制權折讓

吾等進一步自估值師獲悉，於估值非控股權益時通常會考慮缺乏控制權折讓(「**缺乏控制權折讓**」)，因為投資者預期少數股權因缺乏對公司的管理控制權而產生價值折讓。根據Business Valuation Resources, LLC刊發的《FactSet/BVR Control Premium Study》(二零二四年第四季版)，已採納缺乏控制權折讓約14.7%。經估值師確認，《FactSet/BVR Control Premium Study》為缺乏控制權折讓常用的資料來源。就吾等的盡職審查而言，吾等已取得與此處採納的數據一致的來源文件。

4.5 本節結語

鑑於上述情況，吾等認為估值師於科學城融資租賃估值中採納的估值方法及主要估值假設屬公平合理及符合　貴公司利益。然而，獨立股東應注意，科學城融資

租賃估值涉及若干估值假設，因此，倘若科學城融資租賃股權於市場上出售，彼等各自的市值未必能反映科學城融資租賃股權確切的交易價值。

鑑於科學城融資租賃代價較科學城融資租賃市值溢價約5.5%，及經考慮上述情況，吾等認為科學城融資租賃股權轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理。

5. 恒誠股權轉讓協議的主要條款

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

根據董事會函件，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)於二零二五年六月三十日基於成本法的恒誠估值為人民幣10,800,000元(「**恒誠市值**」)(載於恒誠估值報告)公平協商

後釐定。恒誠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。

有關恒誠股權轉讓協議的主要條款的詳情，請參閱董事會函件「3.恒誠出售事項」一節。

在評估恒誠股權轉讓協議條款的公平性及合理性時，吾等已主要審閱恒誠估值報告，並就恒誠估值與估值師進行了面談，吾等的分析詳情如下。

5.1 估值師的專業知識及經驗

有關估值師的專業知識及經驗以及吾等對估值師的相關盡職調查工作及分析的詳情，請參閱本函件上文「4.1估值師的專業知識及經驗」分節。

5.2 估值方法

根據恒誠估值報告，估值師在恒誠估值中採用成本法。經與估值師討論，估值師於編製恒誠估值時，已考慮用於業務及資產估值的所有三種常用估值方法。在估算恒誠市值時，估值師主要依賴成本法。根據該方法，恒誠各個別資產及負債均按市值基準估值。據管理層告知，於重組後，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，於重組後，恒誠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。

就市場法而言，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。由於不同公司於重組後保留於恒誠的恒誠土地及建築權益的具體屬性及位置存在巨大差異，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

於恒誠估值。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。就收益法而言，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此估值。

基於上述情況，吾等同意估值師的意見，認為成本法是恒誠估值中最合適的方法。

5.3 主要假設

在吾等審閱過程中，吾等注意到恒誠估值乃根據(其中包括)以下主要假設於估值日期進行：(i)由於無法取得截至估值日期的經審核財務賬目，故由管理層提供的重組後的恒誠於二零二五年上半年的未經審核綜合管理賬目可合理代表恒誠截至估值日期之財務狀況及表現；(ii)恒誠營運或擬營運的地區(「**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；(iii)恒誠經營或擬經營業務之地區之政治、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；(iv)恒誠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；(v)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；(vi)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(vii)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。

吾等已就採納上述假設與估值師進行討論，並獲悉該等假設符合根據成本法進行估值的一般市場慣例。

5.4 恒誠估值評估

估值師於恒誠估值中採用成本法。恒誠各項資產及負債按市值基準估值，資產及負債的市值經扣除後，得出恒誠市值。

誠如恒誠估值報告所載，根據恒誠於二零二五年上半年的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其他應付款項、應付　貴公司款項、一年內到期的非流動負債及遞延收入。

吾等從恒誠估值報告中注意到，於二零二五年六月三十日，恒誠的賬面值及市值分別約為人民幣11.9百萬元及人民幣10.8百萬元。恒誠各項資產及負債項目的調整詳情(如有)載列如下：

現金及現金等價物

現金及現金等價物指並無使用限制或規限之流動現金，因此其賬面值被估值師視為已充分反映其市值。

其他應收款項及應收洋思款項

其他應收款項包括支付予第三方融資機構(一間於聯交所上市之公司之全資附屬公司，主要從事金融租賃業務)之擔保金。管理層認為應收第三方融資機構之其他應收款項以及應收洋思(貴公司之全資附屬公司)款項出現違約或不還款之可能性極低。此外，管理層亦已審閱其他應收款項，並就已長期未收回之結餘及無法收回之結餘(如適用)作出減值調整。因此，預計其他應收款項及應收洋思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估值日期起計一年內及於恒誠出售事項完成後收回。鑒於餘下其他應收款項屬短期性質，估值師認為該等賬面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。

恒誠土地及建築權益

恒誠土地及建築權益包括一幅土地，該土地包括未動用部分(「**未動用部分**」)及完工部分(「**完工部分**」)，總土地面積約75,092平方米，作工業用途，位

於廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區，連同其上已建成的建築物及相關在建工程(「**在建工程**」)。

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截至估值日期的總市值約為人民幣103,000,000元(「**恒誠土地及建築權益市值**」)。有關詳情，請參閱通函附錄七。

在評估恒誠的恒誠土地及建築權益估值(「**恒誠物業估值**」)的公平性及合理性時，吾等已主要審閱恒誠物業估值報告，並就恒誠物業估值與估值師進行了面談，吾等的分析詳情載列如下。

(i) 估值方法

誠如恒誠物業估值報告所載，估值師已按市場法－直接比較法對未動用部分及完工部分進行估值，該方法根據可資比較物業的實際銷售實現的價格進行比較。吾等分析大小、性質及地點相若之可資比較物業，並審慎衡量未動用部分及完工部分各自之一切優劣，藉此達致公平之市值比較。當市場上有足夠可資比較的相關市場交易資料時，市場法被視為對物業進行估值的最佳估值方法。吾等已向估值師確認，按市場法對類似物業進行估值乃屬正常的市場慣例。

於評估在建工程市值時，估值師採用成本法。該方法透過計算資產的目前重置或再生產成本並扣除所有相關形式的陳舊費用以提供價值指標。成本法利用買方不會為一項資產，而支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值的指標，除非涉及過多時間、不便、風險或其他因素。吾等自估值師處獲悉，成本法通常用於在建工程的估值。

(ii) 主要假設

恒誠物業估值乃假設(a)賣家將該物業按其現況在公開市場銷售，而並無憑藉遞延條款合約、非典型融資、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業的價值；(b)並無考慮任何恒誠土地及建築權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項；及(c)其假設恒誠土地及建築權益並無附帶任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支出。

吾等已就恒誠物業估值採納上述主要假設與估值師進行討論，並獲悉該等假設在根據市場法評估類似物業的一般市場慣例中普遍獲採納及符合一般市場慣例。

(iii) 未動用部分估值評估

據估值師告知，於評估未動用部分市值時，彼等已考慮性質相若且位於未動用部分附近之工業用地的可資比較銷售(「**可資比較土地**」)。該等可資比較土地主要根據以下標準挑選：(i)近期實際交易；(ii)與未動用部分位於同一產業園區；(iii)與未動用部分具有相同的用途、級別及容積率；及(iv)具有相似的土地使用權年期。吾等的審閱顯示，可資比較土地符合上述挑選標準。吾等已向估值師確認，就可資比較土地所採納的挑選標準，與評估具類似特徵土地時普遍採用的準則一致。此外，吾等從香港上市公司刊發的載有土地估值報告的通函中注意到，上述挑選標準在土地估值中普遍獲採納。

估值師依賴中國土地市場網(「**中國土地**」)(https://www.landchina.com/#/)作為可資比較土地的資料來源。根據吾等的獨立研究，中國土地為一個官方國家級平台，提供中國土地市場的資料及交易數據，並由中國自然資源部不動產

登記中心主辦。其資料由中國自然資源部編製及發佈。吾等已向估值師確認，中國土地是同類物業估值的常用資料來源。吾等認為可資比較土地的資料來源可靠。於評估可資比較土地的完整性時，吾等(i)從估值師處得知，採用三個截至估值日期的近期可資比較交易，符合釐定未動用部分市值的現行行業慣例；(ii)已與估值師確認，就評估未動用部分的市值而言，該三項近期可資比較交易屬充分、具代表性且適宜，此乃由於該等經詳盡篩選之可資比較交易被認為能夠反映截至估值日期與未動用部分位於同一工業園區內工業用地的最新市值；及(iii)在中國土地上搜索，發現結果與可資比較土地一致。

此外，吾等已審閱恒誠物業估值報告，並注意到估值師就未動用部分估值所採用的平均經調整單價與可資比較土地的單價一致。於得出未動用部分的平均經調整單價時，估值師對可資比較土地的單價進行大小調整。吾等從載有香港上市公司刊發的土地估值報告的通函中得知，大小調整在土地估值中普遍獲採納。

(iv) 完工部分估值評估

據估值師告知，於評估該完工部分市值時，彼等已考慮位於完工部分附近之工業物業的可資比較銷售(「**可資比較完工部分**」)。可資比較完工部分主要根據以下標準挑選：(i)近期詢價證據；(ii)與完工部分位於同一城市和地區；(iii)與完工部分具有相同用途；及(iv)具有相似的土地使用權年期。吾等的審閱顯示，可資比較完工部分符合上述挑選標準。吾等從香港上市公司刊發的載有工業物業估值報告的通函中注意到，上述挑選標準在工業物業估值中普遍獲採納。此外，吾等已向估值師確認，就可資比較完工部分所採納的挑選標準，與評估具類似特徵工業物業時普遍採用的準則一致。

估值師依賴58同城(「**58同城**」)(https://about.58.com/)作為可資比較完工部分的資料來源。根據吾等的獨立研究，58同城於二零零五年成立，是一個完善的中國生活服務平台。58同城的房地產平台提供旨在簡化物業搜尋流程的綜合

功能，提供住宅及商業物業買賣和租賃的廣泛物業資訊，並讓用戶可按地點、價格、面積及其他標準篩選房地產資訊或交易。此外，58同城提供虛擬物業導覽供遠程查看，並提供寶貴的市場見解及趨勢，幫助用戶更好地了解房地產市場。吾等已向估值師確認，58同城是同類物業估值的常用資料來源。吾等認為可資比較完工部分的資料來源可靠。於評估可資比較完工部分的完整性時，吾等(i)從估值師處得知，採用三個截至估值日期的近期可資比較交易，符合釐定完工部分市值的現行行業慣例；及(ii)已與估值師確認，就評估完工部分的市值而言，該三項近期可資比較交易屬充分、具代表性且適宜，此乃由於該等經詳盡篩選之可資比較交易被視為能夠反映截至估值日期完工部分周邊工業物業之最新市值。根據吾等的審閱及估值師的建議，58同城上列出的待售物業及其相關資料持續更新，因此吾等未能取得截至估值日期的可資比較資料。然而，吾等已於58同城上搜索，並識別可資比較完工部分，注意到其單價與平台所報最新資料一致。

此外，吾等已審閱恒誠物業估值報告，並注意到估值師就完工部分估值所採用的平均經調整單價與可資比較完工部分的單價一致。於得出完工部分的平均經調整單價時，估值師對可資比較完工部分的單價進行詢價性質、地點、規模及土地使用權年期調整。吾等從載有香港上市公司刊發的土地估值報告的通函中得知，上述調整在工業物業估值中普遍獲採納。

(v) 在建工程估值評估

吾等從估值師處得知，在建工程的市值主要根據(i)恒誠於二零二五年上半年的未經審核綜合管理賬目中於二零二五年六月三十日的在建工程賬面值；(ii)在建工程的可使用年期得出。經估值師確認，吾等注意到(i)應用於在建工程估值中的在建工程可使用年期乃根據恒誠採納的會計政策釐定並與之保持一致；及(ii)得出在建工程市值的方法符合行業慣例。

(vi) 本節結語

經計及上述情況，吾等認為估值師於恒誠物業估值中採納的主要估值假設及估值方法屬公平合理。然而，獨立股東應注意，恒誠物業估值涉及若干估值假設，因此，倘若恒誠土地及建築權益於市場上出售，彼等各自的市值未必能反映恒誠土地及建築權益確切的交易價值。

遞延稅項資產及其他流動資產

遞延稅項資產及其他流動資產均屬稅務相關項目，按預期可從稅務機關收回之淨額估算。截至估值日期，賬面淨值被估值師視為與市值相若。

其他應付款項、應付　貴公司款項及一年內到期的非流動負債

管理層預期，其他應付款項、應付　貴公司款項及一年內到期的非流動負債均須予以清償或償還，且管理層預計其市值與賬面值之間並無重大差異。因此，估值師已採用該等負債的賬面值作為截至估值日期之市值。

遞延收入

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(「**政府補助**」)。

根據《廣東省工業和信息化廳關於2024年省級促進產業有序轉移專項資金項目入庫儲備工作的通知》(粵工信園區函[2023]9號)，恒誠已符合該通知所載「項目建成投產、產業有序轉移」的規定。恒誠已收取政府補助全數款項，並已於二零二四年十二月入賬為遞延收入。據管理層告知，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，遞延收入的公允價值被估值師視為零。吾等已向管理層取得有關政府補助的《2024年度省級財政專項資金績效評估報告》(「**該報告**」)，當中載有已簽署的工程竣工驗收備案表。管理層確認該報告已提交予相關政府機關。

5.5 本節結語

鑑於上述情況，吾等認為估值師於恒誠估值中採納的估值方法及主要估值假設屬公平合理。然而，獨立股東應注意，恒誠物業估值涉及若干估值假設，因此，倘若恒誠土地及建築權益於市場上出售，彼等各自的市值未必能反映恒誠土地及建築權益確切的交易價值。

鑑於恒誠代價較恒誠市值溢價約5.0%，及經考慮上述情況，吾等認為恒誠股權轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理。

吾等注意到，經估值師評估，恒誠土地及建築權益於二零二五年八月三十一日的市值為人民幣103,700,000元(「**經更新市值**」)，其詳情載於通函附錄七B。經更新市值略高於恒誠土地及建築權益市值。根據與估值師的討論，吾等獲悉(i)估值師釐定恒誠土地及建築權益市值及經更新市值時採納相同的方法、基準及假設；及(ii)該兩個市值之間的差額主要由於恒誠所支出的在建工程的建築成本增加。經計及：(i)誠如董事會函件所披露，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；(ii)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；及(iii)即使經計及經更新市值，科學城融資租賃代價與恒誠代價的總和較科學城融資租賃市值與恒誠市值的總和溢價約5.3%，吾等認為經更新市值不會對整體出售事項構成重大影響。

6. 出售事項的財務影響

於評估出售事項的財務影響時，吾等主要考慮以下方面：

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 貴集團的財務報表綜合入賬。於科學城融資租賃完成後， 貴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， 貴集團不再持有恒誠任何股權。恒誠將不再為 貴公司的附屬公司，且恒誠的財務業績將不再於 貴集團的財務報表綜合入賬。

盈利

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(即於2025年6月30日 貴集團所持科學城融資租賃18.06%權益的賬面值約人民幣327.7百萬元，經於2025年6月30日收購產生的商譽約人民幣13.6百萬元調整)。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， 貴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， 貴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， 貴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， 貴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。

根據二零二四年年報， 貴集團於二零二四財年錄得經審核綜合虧損及 貴公司擁有人應佔虧損分別約人民幣348.3百萬元及約人民幣334.4百萬元。根據通函附錄三所載之「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二四年十二月三十一日發生，則於二零二四財年餘下集團之未經審核備考綜合虧損及 貴公司擁有人應佔虧損將變為分別約人民幣332.1百萬元及人民幣318.2百萬元。

資產及負債

根據二零二五年中期報告， 貴集團於二零二五年六月三十日之未經審核綜合總資產及總負債分別約為人民幣4,907.6百萬元及人民幣3,750.5百萬元。根據通函附錄三所載之「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二五年六月三十日發生，則餘下集團於二零二五年六月三十日之未經審核備考綜合總資產及總負債將變為分別約人民幣4,969.6百萬元及人民幣3,747.1百萬元。

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 貴公司核數師的審閱及最終審核為準。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，但符合 貴集團改善其財務狀況的計劃，出售協議的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，及吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成關於批准出售事項的相關決議案。

此 致

皇朝家居控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

燃亮資本(亞太)有限公司

董事總經理 *董事*

李瀾 **田銘傑**

謹啟

二零二五年十一月十一日

李瀾先生為燃亮資本的董事總經理，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。李先生於香港企業融資業擁有逾19年經驗，並曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

田銘傑先生為燃亮資本的董事，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人員。田先生於香港投資銀行及企業融資業擁有逾18年經驗，並曾參與及完成多項首次公開發售、企業財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各財政年度以及截至二零二五年六月三十日止六個月的財務資料分別披露於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站royale.todayir.com刊發的下列文件中：

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(46頁至132頁)；

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042703390_c.pdf

- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(52頁至138頁)；

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042905260_c.pdf

- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告(53頁至148頁)；及

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042902387_c.pdf

- 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告(21頁至40頁)。

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0929/2025092900837_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年九月三十日營業結束時，即本通函印付前就本債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團有以下債務：

1. 銀行及其他借款

	有抵押[1]及有擔保[2]	無抵押及有擔保[2]	無抵押及無擔保	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行借款	212,500	159,600	–	372,100
其他借貸	692,562	–	–	692,562
中期債券	–	–	42,027	42,027
來自最終控股公司的貸款	–	–	1,671,133	1,671,133
來自同系附屬公司的貸款	–	–	92,401	92,401
來自一間聯營公司的貸款	–	–	209,063	209,063
來自非控股權益的貸款	–	–	50,554	50,554
來自直接控股公司的貸款	–	–	117,765	117,765
	905,062	159,600	2,182,943	3,247,605

附註：

(1) 以本集團若干物業、機器及設備、有關土地使用權的使用權資產及已抵押銀行存款共同作抵押。

(2) 由本公司、其同系附屬公司及最終控股公司共同擔保。

2. 租賃負債

於二零二五年九月三十日，本集團擁有租賃負債約人民幣26,018,000元。

3. 或有負債

於二零二五年九月三十日，未於財務報表內作出撥備之或有負債如下：

	人民幣千元
就授予一間聯營公司之融資向銀行作出之擔保	333,000

根據擔保，倘銀行無法收回貸款，本集團將有責任向銀行付款。原貸款金額為人民幣825,000,000元。於二零二五年九月三十日，未償還銀行貸款餘額為人民幣529,955,000元，本集團於財務擔保合約項下的最大風險為人民幣211,982,000元。

4. 承擔

本集團於二零二五年九月三十日尚有下列資本承擔：

	人民幣千元
已訂約但未撥備：	
在建工程	6,937

除上文所述或本文另有披露者外，以及除集團內公司間負債以及日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二五年九月三十日，本集團並無任何其他已發行及未發行或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或債項、或有負債或擔保性質的債務。

3. 營運資金

董事經審慎考慮及計及出售事項之影響及本集團可動用之財務資源(包括但不限於內部產生之資金及可動用融資)後，在無不可預見的情況下，本集團自本通函日期起至少未來十二個月將有足夠營運資本。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並未知悉自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事設計、銷售及製造傢俬以及商品貿易。展望二零二五年，預期中國政府繼續實施穩增長政策，包括進一步放寬房地產市場限制及推動科技創新等舉措。雖然，中國經濟預計將持續其復蘇態勢，但仍需一定的時間待中國消費市場改善。

本集團將繼續投放資源及積極發展家居業務，利用自身品牌及新代言人的賦能，擴大銷售渠道，進一步優化成本結構，行政開支及調整人員架構，提升各業務的效率以至利潤點，以應對市場挑戰並鞏固市場地位。

於二零二五年，本集團將持續優化財務結構，適時出售資產，以償還銀行貸款。雖然，處理資產及債務需時，本集團將致力於縮減債務規模及開支，以降低財務成本並提升現金流水平。本集團將繼續密切關注市場動態，靈活調整業務策略，以應對複雜多變的市場環境，為股東創造長期價值。

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，而該等資產於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十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，於最後實際可行日期，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。因此，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。

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部分科學城貸款(總金額約為人民幣418.6百萬元)。出售事項將有助於(i)透過出售事項將予收取之所得款項淨額償還科學城貸款改善其淨債務狀況,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;(ii)透過減少利息支付而提升本集團之盈利能力;(iii)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;及(iv)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,從而鞏固本集團業務之長遠前景。

科學城(廣州)融資租賃有限公司(「科學城融資租賃」)未經審核財務資料

下文載列科學城融資租賃於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日的未經審核財務狀況表、科學城融資租賃於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月(「有關期間」)的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表及若干解釋性附註(統稱「科學城融資租賃的未經審核財務資料」)。

科學城融資租賃的未經審核財務資料乃根據未經審核財務資料附註2所載基準及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製。科學城融資租賃的未經審核財務資料由董事編製，僅供載入本通函。

致同(香港)會計師事務所有限公司(「申報會計師」)已獲委聘根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2400號(經修訂)「受聘審閱過往財務資料」及參考實務説明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項進行財務資料的審閱」而審閱本通函附錄二A第IIA-2至IIA-8頁所載科學城融資租賃之未經審核財務資料。

由於審閱之範圍較根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核的範圍為小，申報會計師無法保證會注意到在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表任何審核意見。

根據對科學城融資租賃未經審核財務資料的審閱，申報會計師並無注意到任何事項，令其相信未經審核財務資料在所有重大方面未有根據科學城融資租賃的未經審核財務資料附註2所載的編製基準編製。

(A) 科學城融資租賃未經審核損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	522,216	451,527	406,687	196,984	157,005
服務成本	(257,498)	(278,557)	(275,091)	(145,712)	(142,911)
毛利	264,718	172,970	131,596	51,272	14,094
其他收入及收益	7,439	10,863	46,039	24,527	50,480
銷售開支	(20,697)	(20,514)	(24,878)	(10,994)	(10,314)
行政開支	(28,874)	(35,234)	(32,717)	(16,976)	(20,669)
其他應收款項及融資租賃應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備(撥備)／撥回	(165,843)	(41,608)	(8,122)	7,660	(15,297)
融資成本	(22,391)	(20,678)	(37,787)	(4,267)	(38,121)
應佔聯營公司業績	7,890	5,002	506	457	(323)
除稅前溢利／(虧損)	42,242	70,801	74,637	51,679	(20,150)
所得稅(支出)／抵免	(8,844)	(16,664)	(19,340)	(13,399)	2,614
年內／期間溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	33,398	54,137	55,297	38,280	(17,536)

(B) 科學城融資租賃未經審核財務狀況表

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
資產及負債				
非流動資產				
物業、機器及設備	1,636	1,518	1,065	839
使用權資產	5,587	2,058	11,832	10,541
無形資產	1,255	1,747	4,664	4,134
於聯營公司之投資	218,369	219,871	268,900	269,067
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產	214,713	225,392	214,451	228,323
融資租賃應收款項	1,560,373	1,470,999	1,911,840	2,020,697
遞延稅項資產	87,259	90,676	81,920	84,534
	2,089,192	2,012,261	2,494,672	2,618,135
流動資產				
融資租賃應收款項	4,629,133	3,769,221	3,996,903	4,189,636
預付款項、按金及其他應收款項	6,212	13,035	19,817	25,630
應收同系附屬公司款項	–	418,261	145,497	128,405
應收最終控股公司款項	–	–	909,047	1,208,115
衍生金融資產	–	–	7,113	3,289
可收回稅項	–	–	5,176	8,531
受限制銀行存款	298,109	115,616	53,746	166,098
現金及現金等價物	526,117	828,472	342,606	635,294
	5,459,571	5,144,605	5,479,905	6,364,998

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
流動負債				
貿易應付款項	3,429	3,483	1,041	2,618
應付票據	–	–	15,000	14,400
應計費用及其他應付款項	46,882	42,438	45,277	48,796
應付同系附屬公司款項	94,572	94	257	48
應付最終控股公司款項	239,870	100,000	–	–
應付股息	–	–	–	74,155
衍生金融負債	9,081	8,129	–	–
計息銀行及其他借款	2,640,758	2,945,497	2,399,209	4,182,490
應付債券	413,119	632,405	280,312	–
租賃負債	6,823	2,416	4,664	6,122
應付稅項	28,345	3,304	–	–
	3,482,879	3,737,766	2,745,760	4,328,629
流動資產淨值	1,976,692	1,406,839	2,734,145	2,036,369
總資產減流動負債	4,065,884	3,419,100	5,228,817	4,654,504
非流動負債				
計息銀行及其他借款	2,347,957	1,660,433	3,271,748	2,801,298
應付債券	588,301	277,407	–	–
租賃負債	2,416	–	9,915	8,757
其他應付稅項	11,365	11,278	16,867	30,188
	2,950,039	1,949,118	3,298,530	2,840,243
資產淨值	1,115,845	1,469,982	1,930,287	1,814,261
權益				
股本	1,000,000	1,300,000	1,800,000	1,800,000
儲備	115,845	169,982	130,287	14,261
權益總額	1,115,845	1,469,982	1,930,287	1,814,261

(C) 科學城融資租賃未經審核權益變動表

	股本	資本儲備	法定儲備	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
於二零二二年一月一日	1,000,000	165	17,349	64,933	1,082,447
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	33,398	33,398
轉撥至法定儲備	–	–	3,340	(3,340)	–
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,000,000	165	20,689	94,991	1,115,845
發行股本	300,000	–	–	–	300,000
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	54,137	54,137
轉撥至法定儲備	–	–	5,413	(5,413)	–
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	1,300,000	165	26,102	143,715	1,469,982
發行股本	500,000	–	–	–	500,000
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	55,297	55,297
轉撥至法定儲備	–	–	5,530	(5,530)	–
已分派股息	–	–	–	(94,992)	(94,992)
於二零二四年十二月三十一日	1,800,000	165	31,632	98,490	1,930,287
於二零二四年一月一日	1,300,000	165	26,102	143,715	1,469,982
期內溢利及全面收益總額	–	–	–	38,280	38,280
已分派股息	–	–	–	(87,994)	(87,994)
於二零二四年六月三十日	1,300,000	165	26,102	94,001	1,420,268
於二零二五年一月一日	1,800,000	165	31,632	98,490	1,930,287
期間虧損及全面開支總額	–	–	–	(17,536)	(17,536)
已分派股息	–	–	–	(98,490)	(98,490)
於二零二五年六月三十日	1,800,000	165	31,632	(17,536)	1,814,261

(D) 科學城融資租賃未經審核現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利╱(虧損)	42,242	70,801	74,637	51,679	(20,150)
調整以下項目：					
銀行利息收入	3,499	2,481	1,871	974	797
政府補貼	(6,637)	(9,761)	(1,020)	(25)	(16)
融資成本	64,572	73,413	64,855	57,014	44,073
物業、機器及設備折舊	459	495	463	237	224
使用權資產折舊	3,529	3,529	3,133	1,764	1,291
物業、機器及設備撇銷	361	–	–	–	–
無形資產攤銷	300	394	459	202	530
應佔聯營公司業績	(7,890)	(5,002)	(506)	–	323
融資租賃應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備╱(撥備撥回)	165,843	41,608	8,122	(7,660)	15,297
出售物業、機器及設備的虧損	–	–	–	–	7
按公允價值計入損益之金融資產產生之虧損	1,399	6,764	5,893	1,011	1,299
衍生金融資產╱負債產生的虧損╱(收益)淨額	9,081	(952)	(15,242)	–	3,824
營運資金變動前經營溢利	276,758	183,770	142,665	105,196	47,499
融資租賃應收款項變動	(1,423,768)	907,810	(676,351)	(419,657)	(316,887)
預付款項、按金及其他應收款項變動	2,044	(6,955)	(7,076)	(29,104)	(5,813)
貿易應付款項變動	354	54	(2,442)	(991)	1,577
其他應付款項及應計費用變動	1,386	(4,444)	2,839	93	3,519
其他應付稅項變動	(8,900)	(87)	5,589	5,736	13,321
應付票據變動	–	–	15,000	–	(600)
經營活動(所用)╱產生的現金	(1,152,126)	1,080,148	(519,776)	(338,727)	(257,384)
已付所得稅	(69,554)	(45,122)	(19,064)	(16,703)	(3,355)
經營活動(所用)╱所得現金淨額	(1,221,680)	1,035,026	(538,840)	(355,430)	(260,739)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
投資活動所得現金流量					
於聯營公司之投資	(105,000)	–	(48,523)	–	(490)
自聯營公司收取之股息	–	3,500	–	–	–
購買物業、機器及設備	(237)	(377)	(10)	(10)	(5)
購置無形資產	(132)	(886)	(3,376)	(262)	–
已收利息	(3,499)	(2,481)	(1,871)	(974)	(797)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(108,868)	(244)	(53,780)	(1,246)	(1,292)
融資活動所得現金流量					
發行債券	610,000	–	–	–	–
發行普通股所得款項	–	300,000	500,000	–	–
償還借款	(1,476,098)	(1,936,445)	(1,689,363)	(525,748)	(345,988)
借貸所得款項	2,664,885	1,533,185	2,716,909	1,156,339	1,658,819
償還債券	(4,959)	(91,608)	(615,000)	(615,000)	(280,000)
支付租賃負債	(1,254)	(6,823)	(744)	(1,016)	–
應收／應付最終控股公司還款淨額	(130,130)	(139,870)	(1,009,047)	(100,000)	(299,277)
應收／應付同系附屬公司所得款項淨額／(還款)	94,379	(512,739)	272,927	157,042	17,092
購買按公允價值計入損益之金融資產	(86,500)	(124,500)	(103,251)	(59,592)	(36,072)
出售按公允價值計入損益之金融資產之所得款項	23,181	107,057	108,299	13,681	20,901
已收政府補助	6,637	9,761	1,020	25	16
受限制銀行按金的變動	(286,345)	182,493	61,870	115,616	(112,352)
已付股息	–	–	(94,992)	(11,433)	(24,335)
已付利息	(42,497)	(52,938)	(41,874)	(52,983)	(44,085)
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,371,299	(732,427)	106,754	76,931	554,719
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	40,751	302,355	(485,866)	(279,745)	292,688
年／期初現金及現金等價物	485,366	526,117	828,472	828,472	342,606
年／期末現金及現金等價物	526,117	828,472	342,606	548,727	635,294

科學城融資租賃未經審核財務資料附註

於二零二五年六月三十日

1 一般資料

科學城融資租賃為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事融資租賃。

科學城融資租賃的直接及最終母公司為科學城(廣州)投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司。

2 科學城融資租賃未經審核財務資料的編製基準

科學城融資租賃於有關期間的未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司刊發的本通函。

科學城融資租賃未經審核財務資料所載金額已根據編製本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於各有關期間的綜合財務報表時採納的本公司相關會計政策確認及計量，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

未經審核財務資料已按照歷史成本慣例編製，按公允價值列示的若干金融資產及負債除外。未經審核財務資料以人民幣(「人民幣」)列示，除特別註明外，所有數值均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。未經審核財務資料並無載有足以構成香港會計準則第1號「財務報表的列報」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期報告之資料。

恒誠的財務資料

廣東恒誠傢俬有限公司(「恒誠」)未經審核財務資料

下文載列恒誠於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日的未經審核財務狀況表、恒誠於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月(「有關期間」)的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表及若干解釋性附註(統稱「恒誠未經審核財務資料」)。

恒誠未經審核財務資料乃根據未經審核財務資料附註2所載基準及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製。未經審核財務資料由董事編製，僅供載入本通函。

致同(香港)會計師事務所有限公司(「申報會計師」)已獲委聘根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2400號(經修訂)「受聘審閱過往財務資料」及參考實務説明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項進行財務資料的審閱」而審閱本通函附錄二B第IIB-2至IIB-8頁所載恒誠之未經審核財務資料。

由於審閱之範圍較根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核的範圍為小，申報會計師無法保證會注意到在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表任何審核意見。

根據對恒誠未經審核財務資料的審閱，申報會計師並無注意到任何事項，令其相信未經審核財務資料在所有重大方面未有根據未經審核財務資料附註2所載的編製基準編製。

(A) 恒誠未經審核損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	86,784	40,357	28,050	13,027	14,814
銷售成本	(67,366)	(41,368)	(32,128)	(14,379)	(13,083)
毛利／(損)	19,418	(1,011)	(4,078)	(1,352)	1,731
其他收入及收益	1,085	4,172	8,511	2,492	1,283
銷售及分銷開支	(22)	(147)	(415)	(328)	(59)
行政開支	(2,127)	(3,500)	(1,881)	(386)	(803)
其他應收款項預期信貸虧損撥備撥回／(撥備)	24	46	(12)	–	9
其他開支	(3)	(2,904)	(1,029)	–	–
融資成本	(6,689)	(17,005)	(10,654)	(6,996)	(2,170)
除税前溢利／(虧損)	11,686	(20,349)	(9,558)	(6,570)	(9)
所得税(支出)／抵免	(2,709)	5,038	2,388	–	(4,847)
年內／期間溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	8,977	(15,311)	(7,170)	(6,570)	(4,856)

(B) 恒誠未經審核財務狀況表

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
資產及負債				
非流動資產				
物業、機器及設備	73,172	90,391	89,897	88,650
使用權資產	30,611	29,961	29,311	28,986
遞延稅項資產	–	5,074	7,462	2,615
預付款項	–	5,727	5,849	–
	103,783	131,153	132,519	120,251
流動資產				
存貨	–	6,106	5,811	6,407
貿易應收款項	379	–	–	–
預付款項、按金及其他應收款項	509	464	1,192	1,702
應收集團公司款項	201,586	299,072	240,234	247,115
現金及現金等價物	4,972	358	1,478	10,183
	207,446	306,000	248,715	265,407
流動負債				
貿易應付款項	23,526	17,832	11,259	7,774
其他應付款項及應計費用	32,455	1,120	971	1,089
計息銀行及其他借款	25,525	197,923	31,923	45,220
應付集團公司款項	60,658	164,432	318,180	270,888
應付稅項	1,856	–	–	–
	144,020	381,307	362,333	324,971
流動資產／(負債)淨值	63,426	(75,307)	(113,618)	(59,564)
總資產減流動負債	167,209	55,846	18,901	60,687

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
非流動負債				
計息銀行及其他借款	127,975	31,923	–	46,680
遞延政府補助	–	–	2,148	2,110
	127,975	31,923	2,148	48,790
資產淨值	39,234	23,923	16,753	11,897
權益				
股本	32,000	32,000	32,000	32,000
儲備	7,234	(8,077)	(15,247)	(20,103)
權益總額	39,234	23,923	16,753	11,897

(C) 恒誠未經審核權益變動表

	股本 *人民幣千元* （未經審核）	法定儲備 *人民幣千元* （未經審核）	累計虧損 *人民幣千元* （未經審核）	權益總額 *人民幣千元* （未經審核）
於二零二二年一月一日	32,000	723	(2,466)	30,257
年內溢利及全面收益總額	–	–	8,977	8,977
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	32,000	723	6,511	39,234
年度虧損及全面開支總額	–	–	(15,311)	(15,311)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	32,000	723	(8,800)	23,923
年度虧損及全面開支總額	–	–	(7,170)	(7,170)
於二零二四年十二月三十一日	32,000	723	(15,970)	16,753
於二零二四年一月一日	32,000	723	(8,800)	23,923
期間虧損及全面開支總額	–	–	(6,570)	(6,570)
於二零二四年六月三十日	32,000	723	(15,370)	17,353
於二零二五年一月一日	32,000	723	(15,970)	16,753
期間虧損及全面開支總額	–	–	(4,856)	(4,856)
於二零二五年六月三十日	32,000	723	(20,826)	11,897

(D) 恒誠未經審核現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所得現金流量					
除税前溢利╱(虧損)	11,686	(20,349)	(9,558)	(6,570)	(9)
調整以下項目：					
銀行利息收入	(7)	(4)	(2)	(2)	–
政府補貼	–	–	(415)	–	(38)
融資成本	6,689	17,005	10,654	6,996	2,170
物業、機器及設備折舊	831	3,187	3,596	1,798	1,800
使用權資產折舊	640	650	650	325	325
撇減存貨至可變現淨值	–	2,825	863	–	–
其他應收款項預期信貸虧損(撥備撥回)╱撥備	(24)	(46)	12	–	(9)
營運資金變動前經營溢利	19,815	3,268	5,800	2,547	4,239
存貨變動	–	(8,931)	(568)	(909)	(596)
貿易應收款項變動	3,754	379	–	–	–
預付款項、按金及其他應收款項變動	13,374	(5,636)	(862)	(1,445)	(501)
貿易應付款項變動	9,637	(5,694)	(6,573)	(3,751)	(3,485)
其他應付款項及應計費用變動	32,378	(31,335)	(149)	11	118
應收╱應付集團公司款項變動	(115,043)	6,288	209,494	93,409	(54,173)
經營業務所得╱(所用)現金	(36,085)	(41,661)	207,142	89,862	(54,398)
已付所得税	(853)	(1,892)	–	–	–
經營活動所得╱(所用)現金淨額	(36,938)	(43,553)	207,142	89,862	(54,398)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
投資活動所得現金流量					
已收利息	7	4	2	2	–
購買物業、機器及設備	(28,081)	(20,406)	(10)	(2,009)	(553)
投資活動所用現金淨額	(28,074)	(20,402)	(8)	(2,007)	(553)
融資活動所得現金流量					
借貸所得款項	82,600	143,000	7,588	–	90,000
償還借款	(16,224)	(66,654)	(205,511)	(81,113)	(24,174)
已收政府補助	–	–	2,563	–	–
已付利息	(6,689)	(17,005)	(10,654)	(6,996)	(2,170)
融資活動(所用)／所得現金淨額	59,687	59,341	(206,014)	(88,109)	63,656
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(5,325)	(4,614)	1,120	(254)	8,705
年／期初現金及現金等價物	10,297	4,972	358	358	1,478
年／期末現金及現金等價物	4,972	358	1,478	104	10,183

恒誠未經審核財務資料附註

於二零二五年六月三十日

1 一般資料

恒誠為一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事沙發製造及銷售。

2 恒誠未經審核財務資料的編製基準

恒誠於有關期間的未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司刊發的本通函。

於編製恒誠未經審核財務資料時，鑒於恒誠截至二零二五年六月三十日止六個月的淨虧損人民幣9,000元及截至該日，恒誠的流動負債淨額為人民幣59,564,000元，本公司董事已考慮恒誠的未來流動資金。該等事件或情況表明存在重大不確定性，可能對恒誠持續經營的能力構成重大疑問，因此，恒誠可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。恒誠未經審核財務資料乃假設恒誠於二零二五年六月三十日及其後直至該等未經審核財務資料獲批准日期，仍將繼續按持續經營基準經營。已採納持續經營基準，乃基於最終控股公司將繼續向恒誠提供必要財務支持以滿足恒誠到期的負債及承擔。恒誠未經審核財務資料不包括因恒誠未能持續經營而導致的任何調整。

倘恒誠無法按持續經營基準繼續其業務，則須對恒誠未經審核財務資料作出調整，以將資產價值重列至其可收回金額，將非流動資產重新分類為流動資產，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等潛在調整影響並未反映在恒誠未經審核財務資料中。

恒誠未經審核財務資料所載金額已根據編製本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於各有關期間的綜合財務報表時採納的本公司相關會計政策確認及計量，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

未經審核財務資料已按照歷史成本慣例編製。未經審核財務資料以人民幣(「人民幣」)列示，除特別註明外，所有數值均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。未經審核財務資料並無載有足以構成香港會計準則第1號「財務報表的列報」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期報告之資料。

A. 餘下集團的未經審核備考財務資料緒言

以下為皇朝家居控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的未經審核備考財務資料，包括於二零二五年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、及截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(統稱「未經審核備考財務資料」)。

餘下集團的未經審核備考財務資料已由董事根據上市規則第4.29段及經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，以說明本公司建議出售廣東恒誠傢俬有限公司(「恒誠」)及科學城(廣州)融資租賃有限公司(「科學城融資租賃」)(統稱「目標公司」)(「建議交易」)的影響。

以下呈列未經審核備考財務資料之編製旨在說明：(i)餘下集團於二零二五年六月三十日之財務狀況，猶如建議交易已於二零二五年六月三十日完成；及(ii)餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量，猶如建議交易已於二零二四年一月一日完成。

餘下集團未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二五年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司日期為二零二五年八月二十七日的截至二零二五年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)編製；及(ii)本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本公司二零二四年年報所載截至當時止年度本集團的的經審核綜合財務報表)及財務資料，經計及未經審核備考財務資料附註中所述與建議交易有關的備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計及現有資料編製，僅供說明用途。因此，由於其假設性質，其未必能真實反映若建議交易於指定日期或任何其他日期完成後餘下集團的財務業績、現金流量及財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所載本集團歷史財務資料、本集團截至二零二五年六月三十日止六個月已刊發的中期報告及載於本通函其他部分的其他財務資料一併閱讀。

B. 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於二零二五年六月三十日	備考調整			餘下集團於二零二五年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註2a*	*附註2b*	*附註2c*	
非流動資產					
物業、機器及設備	693,713	(77,215)			616,498
投資物業	601,178				601,178
無形資產	1,858				1,858
使用權資產	251,492	(28,986)			222,506
商譽	25,052				25,052
於聯營公司之投資	1,118,833		(341,244)		777,589
遞延稅項資產	88,284	(1,689)			86,595
預付款項	88,075				88,075
受限制現金	6,927				6,927
	2,875,412				2,426,278
流動資產					
存貨	277,976				277,976
貿易應收款項	209,034				209,034
預付款項、按金及其他應收款項	360,543	(1,361)			359,182
合約資產	1,778				1,778
應收聯營公司款項	1,131,040				1,131,040
受限制現金	5,031				5,031
應收恒誠款項	–	104,135			104,135
現金及現金等價物	46,751	(10,183)		418,595	455,163
	2,032,153				2,543,339

	本集團於二零二五年六月三十日	備考調整			餘下集團於二零二五年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註2a*	*附註2b*	*附註2c*	
流動負債					
貿易應付款項	125,106				125,106
其他應付款項及應計費用	210,187	(210)			209,977
計息銀行及其他借款	808,747	(1,082)			807,665
租賃負債	9,689				9,689
來自一間聯營公司的貸款	18,124				18,124
來自最終控股公司貸款	1,539,224				1,539,224
來自直接控股公司貸款	116,067				116,067
來自同系附屬公司的貸款	55,762				55,762
來自非控股權益的貸款	49,960				49,960
應付稅項	77,088				77,088
	3,009,954				3,008,662
流動負債淨額	(977,801)				(465,323)
總資產減流動負債	1,897,611				1,960,955
非流動負債					
中期債券	41,168				41,168
計息銀行及其他借款	542,753				542,753
租賃負債	15,390				15,390
遞延稅項負債	106,436				106,436
遞延政府補助	34,843	(2,110)			32,733
	740,590				738,480
資產淨值	1,157,021				1,222,475

	本集團於二零二五年六月三十日	備考調整			餘下集團於二零二五年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註2a*	*附註2b*	*附註2c*	
資本及儲備					
股本	221,592				221,592
儲備	780,440	(11,897)	(341,244)	418,595	845,894
本公司權益持有人應佔權益	1,002,032				1,067,486
非控股權益	154,989				154,989
權益總額	1,157,021				1,222,475

C. 餘下集團未經審核備考綜合損益表

	本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度	備考調整			餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註3a*	*附註3b*	*附註3c*	
收入	525,607				525,607
銷售成本	(490,196)	2,020			(488,176)
毛利	35,411				37,431
其他收入及收益	69,988	(417)		13,588	83,159
銷售及分銷開支	(100,166)				(100,166)
行政開支	(128,942)	650			(128,292)
貿易及其他應收款項以及合同資產的預期信貸虧損撥備	(70,115)				(70,115)
其他開支	(49,796)		9,861		(39,935)
融資成本	(171,656)	4,424			(167,232)
應佔聯營公司業績	(16,297)		(13,926)		(30,223)
除税前虧損	(431,573)				(415,373)
所得税抵免	83,267				83,267
年內虧損	(348,306)				(332,106)
以下人士應佔年內虧損：					
本公司擁有人	(334,391)	6,677	(4,065)	13,588	(318,191)
非控股權益	(13,915)				(13,915)
	(348,306)				(332,106)

D. 餘下集團未經審核備考綜合全面收益表

	本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度	備考調整			餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註3a*	*附註3b*	*附註3c*	
年內虧損	(348,306)				(332,106)
其他全面收益					
將重新分類至損益的項目：					
換算境外業務財務報表的匯兑差額	2,665				2,665
將不會重新分類至損益的項目：					
功能貨幣換算為呈列貨幣	1,170				1,170
持作自用物業重估盈餘	5,461				5,461
與不會重新分類項目有關的所得税	(1,365)				(1,365)
	5,266				5,266
年內其他全面收益(扣除税項)	7,931				7,931
年內全面開支總額	(340,375)				(324,175)
以下人士應佔年內全面開支總額：					
本公司擁有人	(326,460)	6,677	(4,065)	13,588	(310,260)
非控股權益	(13,915)				(13,915)
	(340,375)				(324,175)

E. 餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度	備考調整			餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註4a*	*附註4b*	*附註3c*	
經營活動所得現金流量					
除税前虧損	(431,573)	6,677	(4,065)	13,588	(415,373)
就下列各項作出調整：					
銀行利息收入	(5,023)	2			(5,021)
來自一間聯營公司之利息收入	(42,503)				(42,503)
來自聯營公司控股股東的補償收入	(9,467)				(9,467)
政府補貼	(2,189)	415			(1,774)
法律案件賠償	(4,000)				(4,000)
融資成本	171,656	(4,424)			167,232
物業、機器及設備折舊	45,162	(2,020)			43,142
物業、機器及設備撇銷	45,021				45,021
投資物業公允價值變動產生的收益	(1,978)				(1,978)
使用權資產折舊	21,672	(650)			21,022
無形資產攤銷	463				463
提早終止時終止確認租賃之收益	(2,790)				(2,790)
建議交易收益	–			(13,588)	(13,588)
應佔聯營公司業績	16,297		13,926		30,223
撇減至分類為持作出售之資產之可變現淨值	4,647				4,647
視為出售於一間聯營公司之權益的虧損	9,861		(9,861)		–
撇減存貨至可變現淨值	31,049				31,049
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	59,627				59,627
其他應收款項之預期信貸虧損撥備	10,203				10,203
合約資產預期信貸虧損撥備	285				285

	本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度	備考調整			餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註4a*	*附註4b*	*附註3c*	
營運資金變動前之經營現金流量	(83,580)				(83,580)
存貨變動	(2)				(2)
貿易應收款項變動	(55,269)				(55,269)
預付款項、按金及其他應收款項變動	(61,041)	903			(60,138)
合約資產變動	2,134				2,134
貿易應付款項變動	(14,863)	(291)			(15,154)
其他應付款項及應計費用變動	(25,119)	(42)			(25,161)
經營所用現金	(237,740)				(237,170)
已付所得稅	(2,544)				(2,544)
經營活動所用現金淨額	(240,284)				(239,714)
投資活動所得現金流量					
已收利息	5,023	(2)			5,021
自聯營公司收取之股息	22,940		(22,877)		63
購買物業、機器及設備	(329)				(329)
購置無形資產	(1,819)				(1,819)
向一間聯營公司的墊款	(23,936)				(23,936)
建議交易的所得款項淨額	–			418,595	418,595
投資活動所得現金淨額	1,879				397,595

	本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度	備考調整			餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註4a*	*附註4b*	*附註3c*	
融資活動所得現金流量					
借貸所得款項	1,012,562				1,012,562
償還借款	(1,711,886)	54,158			(1,657,728)
支付租賃負債	(13,182)				(13,182)
來自最終控股公司貸款所得款項	845,769				845,769
來自同系附屬公司貸款的所得款項	54,000				54,000
償還聯營公司貸款	(25,800)				(25,800)
償還來自董事的貸款	(18,969)				(18,969)
來自直接控股公司貸款所得款項	11,866				11,866
已收政府補助	4,362	(2,563)			1,799
已付利息	(158,578)	4,424			(154,154)
受限制銀行存款變動	222,909				222,909
融資活動所得現金淨額	223,053				279,072
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(15,352)	56,587	(22,877)	418,595	436,953
匯率變動的影響	6,534				6,534
於一月一日的現金及現金等價物	29,270				29,270
於十二月三十一日的現金及現金等價物	20,452				472,757

F. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

(1) 就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言，該等金額乃摘錄自本集團截至二零二五年六月三十日止六個月已刊發中期報告所載本集團於二零二五年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表，而就編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，該等金額分別摘錄自本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，載於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告。

(2) 假設建議交易已於二零二五年六月三十日完成，已對未經審核備考綜合財務狀況表作出下列備考調整：

(a) 調整指假設恒誠重組已於二零二五年六月三十日完成，就出售恒誠資產及負債於二零二五年六月三十日所作出的調整。

恒誠於二零二五年六月三十日的資產及負債已摘錄自本通函附錄二B所載恒誠未經審核財務狀況表，但不包括餘下集團保留的恒誠資產及負債。

對賬情況如下：

	恒誠資產及負債		
	附錄二B	**餘下集團保留**	**將予出售**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(附註)	
非流動資產			
物業、機器及設備	88,650	11,435	77,215
使用權資產	28,986	–	28,986
遞延稅項資產	2,615	926	1,689
	120,251	12,361	107,890
流動資產			
存貨	6,407	6,407	–
預付款項、按金及其他應收款項	1,702	341	1,361
應收集團公司款項	247,115	351,250	–
－恒誠	18,000	122,135	–
－其他集團公司	229,115	229,115	–
現金及現金等價物	10,183	–	10,183
	265,407	357,998	11,544
流動負債			
貿易應付款項	7,774	7,774	–
其他應付款項及應計費用	1,089	879	210
計息銀行及其他借款	45,220	44,138	1,082
應付集團公司金額	270,888	270,888	104,135
	324,971	323,679	105,427
流動(負債)／資產淨值	(59,564)	34,319	(93,883)
資產總值減流動負債	60,687	46,680	14,007
非流動負債			
計息銀行及其他借款	46,680	46,680	–
遞延政府補助金	2,110	–	2,110
	48,790	46,680	2,110
資產淨值	11,897	–	11,897
股本及儲備			
股本	32,000	–	32,000
儲備	(20,103)	–	(20,103)
權益總額	11,897	–	11,897

*附註：*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對銷後的淨額，約為人民幣122.14百萬元。

人民幣122.14百萬元的淨重組義務乃於「應收恒誠款項」項下確認。

(b) 該項調整指假設建議交易已於二零二五年六月三十日完成，撇除本集團於聯營公司科學城融資租賃的權益賬面值截至二零二五年六月三十日所作出的調整。

(c) 就餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表而言，該項調整指(i)來自建議交易的估計所得款項總額人民幣428,092,000元；(ii)於聯營公司投資人民幣341,244,000元；及(iii)假設建議交易已於二零二五年六月三十日完成，出售目標公司的估計收益。於二零二五年六月三十日建議交易的備考收益計算如下：

	附註	*人民幣千元*
出售科學城融資租賃所得款項		416,753
出售恒誠所得款項		11,339
建議交易的所得款項總額		428,092
減：直接應佔建議交易的估計交易成本	(i)	(1,808)
減：有關建議交易的估計稅項	(ii)	(7,689)
來自建議交易的現金淨額		418,595
終止確認恒誠資產淨額	2(a)	(11,897)
於聯營公司的投資賬面值	(iii)	(341,244)
估計出售收益(猶如建議交易已於二零二五年六月三十日完成)		65,454

附註：

(i) 交易成本指出售目標公司估計約為人民幣1,808,000元的直接應佔專業費用，假設該等費用將以現金結清。

(ii) 該金額指來自建議交易收益估計稅項開支人民幣7,689,000元。

(iii) 該金額指本集團於二零二五年六月三十日於科學城融資租賃的權益人民幣341,244,000元。

(3) 假設建議交易已於二零二四年一月一日完成，已對未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收益表作出下列備考調整：

(a) 該項調整指假設建議交易已於二零二四年一月一日完成，撇除恒誠截至二零二四年十二月三十一日止年度的經營業績。

本通函附錄二B所載恒誠截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核損益表及未經審核全面收益表不包括餘下集團保留的恒誠資產及負債所產生的經營業績。

對賬情況如下：

	恒誠損益		
	附錄二B	**餘下集團保留**	**將予出售**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		附註(i)	*附註(ii)*
收益	28,050	28,050	–
銷售產品成本	(32,128)	(30,108)	(2,020)
毛損	(4,078)	(2,058)	(2,020)
其他收入及收益	8,511	8,094	417
銷售及分銷開支	(415)	(415)	–
行政開支	(1,881)	(1,231)	(650)
貿易及其他應收款項及合約資產預期信貸虧損			
撥備	(12)	(12)	–
其他開支	(1,029)	(1,029)	–
融資成本	(10,654)	(6,230)	(4,424)
除稅前虧損	(9,558)	(2,881)	(6,677)
所得稅抵免	2,388	2,388	–
年內虧損	(7,170)	(493)	(6,677)
年內虧損應佔：			
本公司擁有人	(7,170)	(493)	(6,677)
非控股權益	–	–	–
	(7,170)	(493)	(6,677)

附註：

(i) 該等損益項目於截至二零二四年十二月三十一日止年度交易，並源自恒誠製造及銷售傢俬業務以及餘下集團保留的恒誠資產及負債。

(ii) 該等損益項目於截至二零二四年十二月三十一日止年度源自恒誠目標資產及負債，包括(1)銷售成本中土地攤銷開支及樓宇折舊開支人民幣2,020,000元，(2)銀行利息收入及政府補助人民幣417,000元，(3)閒置土地攤銷開支人民幣650,000元及(4)已出售負債中其他借款的融資成本人民幣4,424,000元。

(b) 該調整指撇除(1)本集團於科學城融資租賃的權益因現有股東於截至二零二四年十二月三十一日止年度注資導致股權由25.00%攤薄至18.06%而視作出售虧損人民幣9,861,000元，及(2)應佔收購後溢利及其他全面收益人民幣13,926,000元。該調整假設建議交易於二零二四年一月一日發生，科學城融資租賃自該日起不再為本集團的聯營公司。

(c) 就餘下集團未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收益表而言，該項調整指假設建議交易已於二零二四年一月一日完成，出售目標公司的估計收益。於二零二四年一月一日出售的備考收益計算如下：

	附註	*人民幣千元*
出售科學城融資租賃所得款項		416,753
出售恒誠所得款項		11,339
建議交易的所得款項總額		428,092
減：直接應佔建議交易的估計交易成本	2(c)(i)	(1,808)
減：有關建議交易的估計稅項	2(c)(ii)	(7,689)
		418,595
終止確認恒誠資產淨額	(i)	(23,923)
於聯營公司的投資賬面值	(ii)	(381,084)
估計出售收益(猶如建議交易已於二零二四年一月一日完成)		13,588

附註：

(i) 恒誠於二零二三年十二月三十一日的資產淨值已摘錄自本通函附錄二B所載恒誠未經審核財務狀況表，但不包括餘下集團保留的恒誠資產及負債。

對賬情況如下：

	恒誠資產及負債		
	附錄二B	**餘下集團保留**	**將予出售**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(附註)	
非流動資產			
物業、機器及設備	90,391	13,384	77,007
使用權資產	29,961	–	29,961
遞延稅項資產	5,074	707	4,367
預付款項	5,727	–	5,727
	131,153	14,091	117,062
流動資產			
存貨	6,106	6,106	–
預付款項、按金及其他應收款項	464	333	131
應收集團公司款項	299,072	281,072	–
－恒誠	18,000	103,001	–
－其他集團公司	281,072	178,071	–
現金及現金等價物	358	–	358
	306,000	287,511	489
流動負債			
貿易應付款項	17,832	14,992	2,840
其他應付款項及應計費用	1,120	1,060	60
計息銀行及其他借款	197,923	139,341	58,582
應付集團公司款項	164,432	146,209	223
	381,307	301,602	61,705
流動負債淨額	(75,307)	(14,091)	(61,216)
資產總值減流動負債	55,846	–	55,846

	恒誠資產及負債		
	附錄二B	**餘下集團保留**	**將予出售**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(附註)	
非流動負債			
計息銀行及其他借款	31,923	–	31,923
資產淨值	23,923	–	23,923
股本及儲備			
股本	32,000	–	32,000
儲備	(8,077)	–	(8,077)
權益總額	23,923	–	23,923

*附註：*於二零二三年十二月三十一日，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對銷後的淨額約為人民幣103.00百萬元。

人民幣103.00百萬元的淨重組義務乃於「應收恒誠款項」項下確認。

(ii) 該金額指本集團於二零二三年十二月三十一日於科學城融資租賃的權益人民幣381,084,000元。

(4) 假設建議交易已於二零二四年一月一日完成，已對未經審核備考綜合現金流量表作出下列備考調整：

(a) 該項調整指假設建議交易已於二零二四年一月一日完成，撇除恒誠截至二零二四年十二月三十一日止年度的現金流量。

本通函附錄二B所載的恒誠截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核現金流量表不包括餘下集團保留的恒誠現金流量所產生的經營業績。

對賬情況如下：

		恒誠現金流量	
	附錄二B	**餘下集團保留**	**將予出售**
	人民幣千元	*人民幣千元* *(附註(i))*	*人民幣千元* *(附註(ii))*
經營活動所得現金流量			
除税前虧損	(9,558)	(2,881)	(6,677)
調整以下項目：			
銀行利息收入	(2)	–	(2)
政府補貼	(415)	–	(415)
融資成本	10,654	6,230	4,424
物業、機器及設備折舊	3,596	1,576	2,020
使用權資產折舊	650	–	650
撇減存貨至可變現淨值	863	863	–
其他應收款項預期信貸虧損撥備	12	12	–
營運資金變動前經營現金流量	5,800	5,800	–
存貨變動	(568)	(568)	–
預付款項、按金及其他應收款項變動	(862)	41	(903)
貿易應付款項變動	(6,573)	(6,864)	291
其他應付款項及應計費用變動	(149)	(191)	42
應收／應付集團公司款項變動	209,494	209,494	–
經營業務所得／(所用)現金	207,142	207,712	(570)
已付所得税	–	–	–
經營活動所得／(所用)現金淨額	207,142	207,712	(570)
投資活動所得現金流量			
已收利息	2	–	2
購買物業、機器及設備	(10)	(10)	–
投資活動(所用)／所得現金淨額	(8)	(10)	2

	恒誠現金流量		
	附錄二B	**餘下集團保留**	**將予出售**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(附註(i))	*(附註(ii))*
融資活動所得現金流量			
借貸所得款項	7,588	7,588	–
償還借款	(205,511)	(151,353)	(54,158)
已收政府補助	2,563	–	2,563
已付利息	(10,654)	(6,230)	(4,424)
融資活動所用現金淨額	(206,014)	(149,995)	(56,019)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,120	57,707	(56,587)
於一月一日現金及現金等價物	358	–	358
於十二月三十一日現金及現金等價物	1,478	57,707	(56,229)

附註：

(i) 該等現金流量影響於截至二零二四年十二月三十一日止年度交易，並源自恒誠製造及銷售傢俬業務以及餘下集團保留的恒誠資產及負債。

(ii) 該等現金流量影響於截至二零二四年十二月三十一日止年度源自恒誠目標資產及負債，主要包括(1)銷售成本中土地攤銷開支及樓宇折舊開支人民幣2,020,000元，(2)銀行利息收入及政府補助人民幣417,000元，(3)閒置土地攤銷開支人民幣650,000元，(4)已出售負債中其他借款的還款及融資成本分別為人民幣54,158,000元及人民幣4,424,000元，及(5)已收及已確認政府補助分別為人民幣2,563,000元及人民幣415,000元。

(b) 該項調整指撇除科學城融資租賃與餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的交易及現金流量影響。

(5) 預期上述調整不會對餘下集團未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。

G.　獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就餘下集團未經審核備考財務資料為載入本通函而發出的報告全文。

Grant Thornton
致同

致皇朝家居控股有限公司董事

我們已完成受聘進行的核證工作，就皇朝家居控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製　貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括　貴公司日期為二零二五年十一月十一日的通函(「通函」)中附錄三第III-1至III-18頁所載於二零二五年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合全面收益表及截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容涉及　貴公司建議出售科學城(廣州)融資租賃有限公司及廣東恒誠傢俬有限公司(統稱「目標公司」)(「建議交易」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據基準的適用準則於通函中附錄三第III-1至III-18頁闡述。

董事編製未經審核備考財務資料旨在說明建議交易對　貴集團截至二零二五年六月三十日的綜合財務狀況的影響(猶如建議交易已於二零二五年六月三十日發生)，以及對　貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務業績及綜合現金流量的影響(猶如建議交易已於二零二四年一月一日發生)。作為該程序的一部分，董事已自　貴集團二零二五年中期報告摘錄　貴集團截至二零二五年六月三十日的綜合財務狀況的資料，其中包括截至二零二五年六月三十日止六個月的財務報表，該等財務報表並無已發佈的審核或審閱報告。董事已自　貴集團二零二四年年報摘錄　貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務業績及現金流量的資料，該年報已發出有關持續經營的重大不確定性強調事項，其中包括截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性規定及其他道德規範，該等規定及規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港質量控制準則第1號「事務所進行財務報表審核或審閱，或其他核證或相關服務委聘的質量控制」，需要本所設計、實施及運行一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的明文政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告我們的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由我們於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製章程所載備考財務資料作出報告的核證聘用」進行工作。該準則要求申報會計師規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，我們於本受聘過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

本通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在說明建議交易對　貴集團未經調整財務資料的影響(猶如建議交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生)。故此，我們概不就於二零二五年六月三十日或／及二零二四年一月一日建議交易的實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥善編製而作出報告的合理核證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接造成的重大影響，並就以下事項獲取充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對　貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關業務情況的了解。

委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

我們相信，我們所得的憑證充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

我們認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；

(b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

(c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師
香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期11樓

二零二五年十一月十一日

林金峰
執業證書編號：P07822

餘下集團的管理層討論與分析

預計出售事項將不會對本集團的運營產生任何重大不利影響。下文載列本集團就截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三年各年度的管理層討論與分析，分別來自於本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三年各年度的年度報告。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度(「**二零二二財年**」)，本集團錄得收入1,702.9百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度(「**二零二一財年**」)：1,526.5百萬港元)，較去年增加11.6%。本集團的整體毛利率因傢俱業務毛利率減少而由二零二一年的20.8%減少至二零二二財年的14.4%。本年度溢利為12.4百萬港元(二零二一年：88.3百萬港元)，相當於減少86.0%。本年度母公司擁有人應佔溢利為5.6百萬港元(二零二一年：76.9百萬港元)，相當於減少92.7%。

於年內，集團線下傢俱產品銷售額受中國新型冠狀病毒疫情反覆影響雖有所下降，集團依然專注於為內地各地經銷商提供全面支援，優化提升其經營效率，年內本集團的經銷商零售網路同比增長10.2%至1,909銷售點。

截至二零二二年底，集團於中國共擁有4家直營店，分別位於廣東佛山、廣州新塘、東莞及泉州，集中在重點城市進行品牌宣傳及全線大家居產品示範，不斷提升集團品牌影響力。同時，由於互聯網效應進一步擴大，集團採用網紅宣傳模式，以實現持續滲透年青用家等細分市場。

同時，集團與策略性控股股東科學城持續深化業務合作關係，探索並持續開拓新收入渠道，實現互利共贏。

展望未來，本集團將繼續推進與商業客戶的項目合作，努力拓展傢俱項目發展。本集團已成功進入華為集團指定傢俱供應商名單，並正在競逐多個數以億元計的傢俱項目。本集團將提供優質定制傢俱、沙發及移動傢俱等配套服務。

2. 財務回顧

收入

於二零二二財年，本集團錄得收入1,702.9百萬港元(二零二一財年：1,526.5百萬港元)，較去年增加11.6%。收入增加乃由於銷售傢俱及商品交易活動增加所致。

毛利

本集團的整體毛利率因傢俱業務毛利率減少而由二零二一財年的20.8%減少至二零二二財年的14.4%。就傢俱業務而言，毛利率由二零二一財年的37.9%減少至二零二二財年的24.6%，此乃由於(i)在新型冠狀病毒疫情的衰退過程中，本公司通過打折促銷提高銷售額，以搶佔市場份額並保持競爭力，(ii)由於員工人數及養老金計劃供款增加，令直接人工成本增加，及(iii)直接材料成本增加。

銷售及分銷開支

於二零二二財年，銷售及分銷開支增加36.9%至約133.0百萬港元(二零二一財年：97.1百萬港元)，主要是由於大幅增加促銷活動，以增加市場份額，並增加佣金及工資支出，以加強人力，促進傢俱業務的銷售。

行政開支

二零二二財年行政開支增加21.1%至152.0百萬港元(二零二一財年：125.5百萬港元)，主要是由於(i)傢俱項目部的員工人數增加，(ii)隨著新型冠狀病毒疫情逐漸轉好及放寬社交距離措施，出差費用增加，及(iii)銀行或貸款融資諮詢費增加。

應佔聯營公司溢利及虧損

年內應佔聯營公司溢利及虧損由二零二一財年的應佔虧損人民幣12.9百萬元增加至二零二二財年的應佔溢利人民幣2.4百萬元，主要歸因於於二零二二財年科學城融資租賃應佔溢利。

融資成本

由於本集團因增加營運資金而增加債務，二零二二財年內融資成本增加13.0%至139.6百萬港元(二零二一年：123.5百萬港元)。

所得稅抵免

二零二二財年錄得所得稅抵免124.7百萬港元，而二零二一財年則錄得所得稅開支29.6百萬港元，此乃由於本集團就先前確認的因土地收回的納稅申報而產生的遞延稅項負債作出調整。

年度溢利

本年度溢利為12.4百萬港元(二零二一年：88.3百萬港元)，相當於減少86.0%。二零二二財年母公司擁有人應佔溢利為5.6百萬港元(二零二一財年：76.9百萬港元)，相當於減少92.7%。大幅減少乃由於本集團毛利下降、營運開支增加、投資物業公平值收益減少及估計法律訴訟虧損撥備所致，部分被先前確認的因土地收回的納稅申報而產生的遞延稅項負債的調整所抵銷。

3. 貨幣風險

本集團在交易上有貨幣風險。此等風險因營運單位以該單位功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。本集團二零二二財年約0.8%(二零二一財年：1.3%)之銷售額乃以營運單位進行銷售之功能貨幣以外之貨幣計值，而二零二二財年近100%(二零二一財年：100%)之成本以該單位之功能貨幣計值。本集團並無利用任何遠期貨幣合約以消除外幣風險，本集團亦無訂立任何對沖衍生工具。

4. 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團抵押(i)其樓宇及一項總賬面值約為624,134,000港元的使用權資產(二零二一年：646,785,000港元)；(ii)定期存款168,640,000港元(二零二一年：735,561,000港元)；(iii)存貨7,973,000港元(二零二一年：27,244,000港元)；(iv)若干機器101,639,000港元(二零二一年：111,671,000港元)；(v)在建工程61,356,000港元(二零二一年：無)；(vi)投資物業236,662,000港元(二零二一年：154,076,000港元)，以作為授予本集團若干銀行及其他借款的擔保；及(vii)聯營公司的40%股權約834,117,000港元(二零二一年：936,018,000港元)，以作為授予該聯營公司銀行信貸融資的擔保。

5. 資產負債比率

於二零二二年十二月三十一日，資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)為56%(二零二一年：51%)。

6. 流動資金及財務資源

本集團於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等價物為403.9百萬港元(二零二一年：146.5百萬港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)下降至1.16(二零二一年：1.37)及流動資產淨值為326.8百萬港元(二零二一年：流動資產淨值為714.8百萬港元)。於二零二二年十二月三十一日，計息銀行及其他借款金額為2,547.0百萬港元(二零二一年：2,341.1百萬港元)，全部以人民幣計值，直接控股公司貸款、來自聯營公司的貸款、非控股權益貸款及中期債券共419.2百萬港元(二零二一年：直接控股公司貸款、非控股權益貸款、董事貸款及中期債券共268.7百萬港元)。本集團約83%的現金及銀行結餘以及定期存款以人民幣計值，餘額則以港元計值。由於我們的經營現金流入及流出均主要以人民幣計值，故年內匯率波動風險極微。目前，本集團並無就該等外幣風險維持任何對沖政策。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、返還股東資本或發行新股。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，並無改變資本管理之目的、政策或程序。

本集團利用資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監察資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、借款、中期債券、來自關聯方之貸款、減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔股本。

7. 或然負債

二零二二財年內，本集團已提供362,179,000港元(相當於人民幣320,000,000元)的擔保，並抵押一家聯營公司的40%股權，以獲得授予該聯營公司的一般銀行信貸。

8. 僱員及薪酬政策

本集團於二零二二年十二月三十一日共僱用1,490人(二零二一年：1,328人)。本集團之薪酬政策與其經營所在地之市場慣例一致，一般每年評估一次。除支付薪金外，尚有其他僱員福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鈎之花紅。本集團合資格之僱員及人士亦可獲授購股權。於二零二二年十二月三十一日，並無尚未行使之購股權。同時，本集團於二零二一年五月十四日

採納了業績股票獎勵計劃。於二零二二年十二月三十一日，概無根據業績股票獎勵計劃向任何經選定人士授予任何股份。

9. 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團就收購股權投資、物業、機器及設備及在建工程已訂約但未計提撥備資本開支的資本承擔約為人民幣70.1百萬元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣9.8百萬元)。

10. 重大投資的未來計劃

於二零二二年十二月三十一日，董事會並無授權進行其他重大投資或添置資本資產的計劃。

11. 持有的重大投資

本集團於二零二二年十二月三十一日持有的聯營公司重大投資詳情載列如下：

名稱	主要活動	所持股權百分比	於十二月三十一日賬面值		佔本集團於二零二二年十二月三十一日的經審核總資產百分比
			二零二二年	二零二一年	
			千港元	*千港元*	
廣州富悅設計有限公司(「**富悅設計**」)	設計服務	50%	82,300	92,095	1.34%
天行有限公司(「**天行**」)	投資	42.42%	135,595	144,470	2.21%
廣州港科置業有限公司(「**港科**」)	房地產	40%	834,117	936,018	13.61%
科學城融資租賃	融資租賃	25%(二零二一年：23.5%)	330,694	311,541	5.40%

除上述者外，二零二二財年內本集團並無持有任何重大投資。

12. 收購及出售

於二零二二年三月十八日，皇朝融資租賃，本公司間接全資附屬公司與中國金融租賃有限公司(「**中國金融租賃**」)訂立收購協議，據此，皇朝融資租賃有條件同意收購，而中國金融租賃有條件同意出售科學城融資租賃1.5%股權(科學城融資租賃就此相應的註冊資本為人民幣15.0百萬元)，現金代價為人民幣19.5百萬元(「**收購事項**」)。

於收購事項完成後，皇朝融資租賃擁有科學城融資租賃25%的股權。

除上述者外，本集團並無於二零二二財年內作出任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「**二零二三財年**」)，本集團錄得收入人民幣827.9百萬元(二零二二財年：人民幣1,461.0百萬元)，較去年減少43.3%。本集團的整體毛利率由二零二二年的14.4%減少至二零二三財年的3.2%。二零二三財年年度虧損為人民幣386.0百萬元(二零二二財年：年度溢利人民幣10.6百萬元)，相當於減少3,727.5%。二零二三財年母公司擁有人應佔虧損為人民幣381.5百萬元(二零二二財年：母公司擁有人應佔溢利人民幣4.7百萬元)，相當於減少8,264.7%。

本集團年內致力於重點發展一站式全品類家居產品，為大眾帶來更多元化產品，以捕捉現今市場需求。同時，本集團持續深化各大家居事業部的可持續發展，包括沙發、定制、高端成品傢俱整裝及睡眠事業部。

年內，本集團繼續優化綫下經銷商網絡，招攬優質及淘汰劣質經銷商，並根據市場需求進行了調整，至年底，銷售網點數量較去年同期增加了1.7%至1,942個。面對房地產市場銷售的放緩及消費者延遲購買大型傢俱的趨勢，本集團調整產品價格及組合，以保持競爭力及市場份額，也大幅增加折扣促銷活動，這導致毛利率下降及營運開支增加。在審慎的財務考量下，年內本集團的貿易應收款項、其他應收款項及存貨的整體減值增加。

本集團正積極推進與商業客戶的項目合作，擴大傢俱工程項目的規模及品類。作為華為集團指定的傢俱供貨商之一，本集團為多個華為基地提供了高質量的定制傢俱、沙發及移動傢俱，以及全面周全的售後服務，秉承提供「健康、安全、舒適、典雅」的產品理念，為華為員工打造了理想的工作和生活環境。

二零二三年第三季度，本集團位於廣東省增城區仙村鎮的酒店完成了升級優化，以全新的形象重新進入市場。年內的優化工程縮短了酒店的營運天數，基於固定的物業折舊成本，酒店業務毛利率大幅下調，但隨著酒店在第三季度已全面投入營運，預期毛利率將會改善。

年內，集團重整業務結構，已終止商品貿易業務，收入因結構改變而明顯減少。

展望未來，本集團將積極推進與商業客戶的合作項目，並同時配合更多由政府主導的項目參與投標，深度拓展傢俱工程項目業務的範疇及品類，以增強本集團的營收和市場份額。另一方面，本集團繼續推進經銷商管理的整合，對照不同地區的特性進行細分，推動地區內資源共享，協助經銷商降低成本，從而提升整個銷售網絡的效率和盈利水平。

2. 財務回顧

收入

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入人民幣827.9百萬元(二零二二年：人民幣1,461.0百萬元)，較去年減少43.3%。收入減少乃由於本集團在年內終止商品貿易業務。

毛利

本集團的整體毛利率因傢俱及酒店業務毛利率減少而由二零二二年的14.4%減少至二零二三年的3.2%。就傢俱業務而言，毛利率由二零二二年的24.6%減少至二零二三年的7.4%，此乃由於(i)本公司通過打折促銷提高銷售額，及(ii)直接材料成本增加。

銷售及分銷開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支增加44.9%至約人民幣

165.4百萬元(二零二二年：人民幣114.1百萬元)，主要是由於大幅增加促銷活動，如新店宣傳、擴展家居展覽會規模及招攬經銷商等，以增加市場份額，且佣金增加。

行政開支

行政開支增加20.6%至人民幣157.2百萬元(二零二二年：人民幣130.4百萬元)，主要是由於銀行及其他借款融資的諮詢費及擔保費增加。

應佔聯營公司溢利及虧損

本年度應佔聯營公司溢利及虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的應佔溢利人民幣2.1百萬元扭轉為截至二零二三年十二月三十一日止年度的應佔虧損人民幣12.0百萬元，主要是由於本年度應佔廣州港科置業有限公司虧損所致。

融資成本

由於本年度平均借款及平均利率增加，年內融資成本增加20.8%至人民幣144.7百萬元(二零二二年：人民幣119.8百萬元)。

所得稅抵免

截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得所得稅抵免人民幣33.1百萬元(二零二二年：人民幣107.0百萬元)，主要為對過往期間即期稅項的調整。

年度虧損

本年度虧損為人民幣386.0百萬元(二零二二年：年度溢利人民幣10.6百萬元)，相當於減少3,727.5%。本年度母公司擁有人應佔虧損為人民幣381.5百萬元(二零二二年：母公司擁有人應佔溢利人民幣4.7百萬元)，相當於減少8,264.7%。大幅減少乃由於本集團毛利下降、營運開支增加、投資物業公允價值轉盈為虧、貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產減值、應佔聯營公司溢利轉為應佔聯營公司虧損以及所得稅超額撥備撥回減少。

3. 貨幣風險

本集團在交易上有貨幣風險。此等風險因營運單位以該單位功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。本集團約0.7%(二零二二年：0.8%)之銷售額乃以營運單位進行銷售之功能貨幣以外之貨幣計值，而近100%(二零二二年：100%)之成本以該單位之功能貨幣計值。本集團並無利用任何遠期貨幣合約以消除外幣風險，亦無訂立任何對沖衍生工具。

4. 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團抵押(i)其樓宇及一項使用權資產總賬面值約為人民幣576,668,000元(二零二二年：人民幣551,447,000元)；(ii)定期存款人民幣159,041,000元(二零二二年：人民幣149,000,000元)；(iii)存貨人民幣21,918,000元(二零二二年：人民幣7,045,000元)；(iv)若干機器人民幣23,464,000元(二零二二年：人民幣89,802,000元)；(v)在建工程人民幣零元(二零二二年：人民幣54,211,000元)；(vi)投資物業人民幣零元(二零二二年：人民幣209,100,000元)，以作為授予本集團若干銀行及其他借款的擔保；及(vii)聯營公司的40%股權約人民幣715,622,000元(二零二二年：人民幣736,976,000元)，以作為授予該聯營公司一般銀行信貸的擔保。

5. 資產負債比率

於二零二三年十二月三十一日，資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)為66%(二零二二年：56%)。

6. 流動資金及財務資源

本集團於二零二三年十二月三十一日的現金及現金等價物為人民幣29.3百萬元(二零二二年：人民幣356.8百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)下降至0.96(二零二二年：1.16)及流動負債淨額為人民幣96.1百萬元(二零二二年：流動資產淨值為人民幣284.0百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，計息銀行及其他借款金額為人民幣2,389.9百萬元(二零二二年：人民幣2,250.4百萬元)，全部以人民幣計值，直接控股公司貸款、最終控股公司貸款、來自聯營公司的貸款、非控股權益貸款、董事貸款及中期債券共人民幣328.6百萬元(二零二二年：直接控股公司貸款、來自聯營公司的貸款、非控股權益貸款及中期債券共人民幣370.4百萬元)。本集團約98%的現金及銀行結餘以及定期存款以人民幣計值，餘額則以港元計值。由於我們的經營現金流入及流出均主要以人民幣計值，故年內匯率波動風險極微。目前，本集團並無就該等外幣風險維持任何對沖政策。

本集團因應經濟狀況轉變及相關資產之風險特徵管理及調整資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零二三年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序並無變動。

本集團利用資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監察資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、借款、中期債券、來自關聯方之貸款、減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔股本。

7. 或然負債

年內，本集團已提供人民幣333,000,000元的擔保，並抵押一家聯營公司的40%股權，以獲得授予該聯營公司的一般銀行信貸。

8. 僱員及薪酬政策

本集團於二零二三年十二月三十一日共僱用1,358人(二零二二年：1,490人)。本集團之薪酬政策與其經營所在地之市場慣例一致，一般每年評估一次。除支付薪金外，尚有其他僱員福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鈎之花紅。本集團合資格之僱員及人士亦可根據本公司於二零二一年五月十四日採納的業績股票獎勵計劃獲授股份獎勵。於二零二三年十二月三十一日，概無根據業績股票獎勵計劃向任何經選定人士授予任何股份。

9. 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團就收購股權投資、物業、機器及設備及在建工程已訂約但未計提撥備資本開支的資本承擔約為人民幣36.2百萬元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣61.9百萬元)。

10. 重大投資的未來計劃

於二零二三年十二月三十一日，董事會並無授權進行其他重大投資或添置資本資產的計劃。

11. 持有的重大投資

本集團於二零二三年十二月三十一日持有的聯營公司重大投資詳情載列如下：

名稱	主要活動	所持股權百分比	於十二月三十一日賬面值		佔本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核總資產百分比
			二零二三年	二零二二年	
			人民幣千元	*人民幣千元*	
廣州富悅設計有限公司(「**富悅設計**」)	設計服務	50%	70,297	72,715	1.32%
天行有限公司(「**天行**」)	投資	42.42%	107,363	119,804	2.02%
港科	房地產	40%	718,223	739,577	13.54%
科學城(廣州)融資租賃有限公司(「**科學城融資租賃**」)	融資租賃	25%	381,083	292,182	7.18%

除上述者外，二零二三財年內本集團並無持有任何重大投資。

12. 收購及出售

本集團並無於二零二三財年內作出任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 業務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止年度(「**二零二四財年**」),本集團錄得收入人民幣525.6百萬元(截至二零二四年十二月三十一日止年度(二零二三財年:人民幣827.9百萬元),較去年減少36.5%。本集團的整體毛利率由二零二三年的3.2%上升至二零二四年的6.7%。本年度虧損為人民幣348.3百萬元(二零二三年:年度虧損人民幣386.0百萬元),相當於減少9.8%。本年度母公司擁有人應佔虧損為人民幣334.4百萬元(二零二三年:母公司擁有人應佔虧損人民幣381.5百萬元),相當於減少12.4%。

年內,面對消費市場疲弱的影響,經銷商的業務受到嚴重影響,至年底,雖然銷售網點數量較去年同期增加了0.1%至1,960個,但來自經銷商的訂單減少。另外,集團亦關閉三家直營店,雖導致了一次性減值撥備,涵蓋了直營店的裝修和開業費用,但及時停止了該業務每月虧損情況。

本集團憑藉控股股東科學城的支持,積極拓展大型商業客戶的家具工程項目。下半年,集團成功完成數個大型工程項目,但由於整體商業活動疲弱的影響,工程項目業務亦錄得輕微跌幅。管理層對未來工程項目的發展保持樂觀。

集團位於廣州增城區仙村鎮的酒店業務持續改善,酒店收入同比增長約30.2%。集團將繼續提升服務質素及品牌形象,以鞏固市場競爭力。

展望未來,本集團將繼續投放資源及積極發展家居業務,利用自身品牌及新代言人的賦能,擴大銷售渠道,進一步優化成本結構,行政開支及調整人員架構,提升各業務的效率以至利潤點,以應對市場挑戰並鞏固市場地位。

2. 財務回顧

收入

就二零二四財年，本集團錄得收入人民幣525.6百萬元(二零二三年：人民幣827.9百萬元)，較去年減少36.5%。收入減少乃由於消費市場疲弱及本集團在年內終止商品貿易業務。

毛利

本集團的整體毛利率由二零二三財年的3.2%上升至二零二四財年的6.7%，主要由於傢俱業務的毛利率輕微改善及年內終止低毛利率的商品貿易業務所致。就傢俱業務而言，毛利率由二零二三財年的7.4%增加至二零二四財年的8.7%。

銷售及分銷開支

就二零二四財年，銷售及分銷開支減少39.4%至約人民幣100.2百萬元(二零二三財年：人民幣165.4百萬元)，主要是由於銷售推廣及展覽活動大幅減少，以及因消費市場萎縮及銷售人員減少以及本集團關閉自營店導致薪金及佣金減少。

行政開支

行政開支減少18.0%至二零二四財年的人民幣128.9百萬元(二零二三財年：人民幣157.2百萬元)，主要是由於銀行及其他借款融資的擔保費減少以及二零二四財年內本集團實施節約成本政策所致。

應佔聯營公司溢利及虧損

本年度應佔聯營公司溢利及虧損由二零二三財年的應佔虧損人民幣12.0百萬元增加至二零二四財年的應佔虧損人民幣16.3百萬元，主要是由於二零二四財年應佔廣州港科置業有限公司虧損增加所致。

融資成本

由於本年度平均借款及平均利率均增加，二零二四財年內融資成本增加18.7%至人民幣171.7百萬元(二零二三財年：人民幣144.7百萬元)。

所得稅抵免

二零二四財年錄得所得稅抵免人民幣83.3百萬元(二零二三年：人民幣33.1百萬元)，主要為對過往期間即期稅項的調整及二零二四財年內遞延稅項抵免。

年度虧損

二零二四財年年度虧損為人民幣348.3百萬元(二零二三財年：年度虧損人民幣386.0百萬元)，相當於減少9.8%。本年度母公司擁有人應佔虧損為人民幣334.4百萬元(二零二三財年：母公司擁有人應佔虧損人民幣381.5百萬元)，相當於減少12.4%。輕微改善乃由於本集團毛利率提高、營運開支及所得稅超額撥備撥回減少，惟被貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產減值增加、融資成本增加及應佔聯營公司虧損增加所抵銷。

3. 貨幣風險

本集團在中國營運，大部分交易均以人民幣計值。本集團並未因以非本集團實體功能貨幣計值的商業交易、已確認資產及負債而面臨重大外匯風險。

4. 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團抵押(i)其樓宇及一項使用權資產總賬面值約為人民幣564,464,000元(二零二三年：人民幣576,668,000元)；(ii)定期存款人民幣5,031,000元(二零二三年：人民幣159,041,000元)；(iii)存貨人民幣零元(二零二三年：人民幣21,918,000元)；(iv)若干機器人民幣19,986,000元(二零二三年：人民幣23,464,000元)；(v)其他應收款項訂金人民幣46,075,000元(二零二三年：人民幣53,000,000元)，以作為授予本集團若干銀行及其他借款的擔保；及(vi)聯營公司的40%股權約人民幣672,858,000元(二零二三年：人民幣715,622,000元)，以作為授予該聯營公司一般銀行信貸的擔保。

5. 資產負債比率

於二零二四年十二月三十一日，資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)為72%(二零二三年：66%)。

6. 流動資金及財務資源

本集團於二零二四年十二月三十一日的現金及現金等價物為人民幣20.5百萬元(二零二三年：人民幣29.3百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)下降至0.74(二零二三年：0.96)及流動負債淨額增至人民幣699.2百萬元(二零二三年：流動負債淨額為人民幣96.1百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，計息銀行及其他借款金額為人民幣1,690.6百萬元(二零二三年：人民幣2,389.9百萬元)，全部以人民幣計值，直接控股公司貸款、最終控股公司貸款、同系附屬公司貸款、來自聯營公司的貸款、非控股權益貸款及中期債券共人民幣1,209.1百萬元(二零二三年：直接控股公司貸款、最終控股公司貸款、來自聯營公司的貸款、非控股權益貸款、董事貸款及中期債券共人民幣328.6百萬元)。本集團約87.3%的現金及銀行結餘以及定期存款以人民幣計值，餘額則以港元計值。由於我們的經營現金流入及流出均主要以人民幣計值，故年內匯率波動風險極微。目前，本集團並無就該等外幣風險維持任何對沖政策。

本集團因應經濟狀況轉變及相關資產之風險特徵管理及調整資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零二四年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序並無變動。

本集團利用資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監察資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、借款、中期債券、來自關聯方之貸款、減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔股本。

7. 或然負債

二零二四財年內，本集團已提供人民幣333,000,000元的擔保，並抵押一家聯營公司的40%股權，以獲得授予該聯營公司的一般銀行信貸。

8. 僱員及薪酬政策

本集團於二零二四年十二月三十一日共僱用949人(二零二三年：1,358人)。本集團之薪酬政策與其經營所在地之市場慣例一致，一般每年評估一次。除支付薪金外，尚有其他僱員福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鈎之花紅。

本集團合資格之僱員及人士亦可根據本公司於二零二一年五月十四日採納的業績股票獎勵計劃獲授股份獎勵。於二零二四年十二月三十一日，概無根據業績股票獎勵計劃向任何經選定人士授予任何股份。

9. 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團就在建工程已訂約但未計提撥備資本開支的資本承擔約為人民幣32.1百萬元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣36.2百萬元)。

10. 重大投資的未來計劃

於二零二四年十二月三十一日，董事會並無授權進行其他重大投資或添置資本資產的計劃。

11. 持有的重大投資

本集團於二零二四年十二月三十一日持有的聯營公司重大投資詳情載列如下：

名稱	主要活動	所持股權百分比	於十二月三十一日賬面值		佔本集團於二零二四年十二月三十一日的經審核總資產百分比
			二零二四年	二零二三年	
			人民幣千元	*人民幣千元*	
廣州富悅設計有限公司(「**富悅設計**」)	設計服務	50%	67,879	70,297	1.35%
天行有限公司(「**天行**」)	投資	42.42%	107,264	107,363	2.13%
港科	房地產	40%	672,858	718,223	13.38%
科學城融資租賃	融資租賃	18.06%	362,271	381,083	7.20%

除上述者外，本集團於二零二四財年內並無持有任何重大投資。

12. 收購及出售

於二零二四年十二月五日，本公司間接全資附屬公司皇朝融資租賃與科學城融資租賃訂立注資協議(「**注資協議**」)。根據注資協議，科學城已同意按其於科學城融資租賃的持股比例以現金向科學城融資租賃注資人民幣500百萬元。皇朝融資租賃已同意豁免其就注資按其於科學城融資租賃的持股比例進行注資的優先購股權。

於注資完成後，科學城融資租賃股權將由科學城及皇朝融資租賃分別持有81.94%及18.06%，而科學城融資租賃的註冊資本總額將由人民幣1,300百萬元增至人民幣1,800百萬元。

除上述者外，本集團於二零二四財年內並無作出重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

參考編號：20252498

敬啟者：

國際評估有限公司(「**國際評估**」)已完成有關科學城(廣州)融資租賃有限公司(「**目標公司**」)18.06%股權之分析。是次委聘旨在估計目標公司18.06%股權截至二零二五年六月三十日(「**估值日期**」)之市值。

我們的工作僅為協助皇朝家居控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之管理層(「**管理層**」)釐定目標公司18.06%股權截至估值日期之市值，以作非常重大出售事項參考用途。

本報告列明我們的工作範圍、估值目的、識別所評估業務、經濟概覽、描述估值基準及方法、調查及分析、主要假設及限制條件，並呈列我們的估值意見。

估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定目標公司之18.06%股權截至估值日期之市值而編製。我們得悉，本報告僅作非常重大出售事項參考用途。我們的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除　貴集團外，我們不會就本報告內容或就此產生之任何事項向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

估值的定義

本報告乃根據國際評估準則(二零二五年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們的工作將基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日期在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除非另有說明，否則目標公司18.06%股權之市值乃按非控股股份及持續經營基準釐定。

委聘範疇

我們的服務包括對目標公司截至估值日期之股權進行估值。

於是次委聘下進行估值之過程中，我們依賴管理層提供或自公共資源(如有)獲得之目標公司業務及財務資料。我們分析過程中所使用的程序包括我們認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不一定限於以下各項：

- 與管理層討論目標公司之歷史及未來營運；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 開發目標公司估值適用之估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層進行討論以：
  - 了解有關目標公司的更多詳情；
  - 更加深入了解目標公司性質、營運及預測財務資料(「**PFI**」)，包括估計市場趨勢；
- 分析目標公司營運所在地區之狀況及經濟；及
- 分析被認為與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標公司股權價值之結論。

於我們的估值過程中，我們使用管理層提供之財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠之私人及公開來源獲取之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等於所有重大方面均屬準確完備之資料。

估值報告由以下各項組成：

A. 本函件，其概述估值性質及範圍，並載列估值結論；及

B. 一份說明性報告，當中載有營運歷史及性質、估值理論概述、所採用估值技術的說明及相關性以及估值結論。

資料來源

作為我們盡職審查之一部分，我們依賴管理層提供予我們的資料及文件，包括以下各項：

- 目標公司整體概述及背景；
- 目標公司之股權架構表；
- 貴集團就出售目標公司18.06%股權所簽訂的日期為二零二五年九月二十二日的股權轉讓協議；
- 目標公司之PFI(包括管理層提供之財務預測、成本及定價分析、營運資金假設及資本支出預測)；
- 目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表；及
- 目標公司截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合管理賬目。

有關經濟的其他資料，以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，我們已就目標公司的財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依賴管理層所提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證，我們的調查已反映進行審核或更深入查核後可能披露之一切事宜。

我們亦使用我們認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等於所有重大方面均屬準確完備之資料。

結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，我們合理認為目標公司之18.06%股權截至二零二五年六月三十日的市值為約**人民幣叁億玖仟伍佰萬元整（人民幣395,000,000元）**。

我們重視提供是次估值服務的機遇。倘　閣下有任何疑問，或我們可就是次委聘提供進一步協助，請隨時聯繫我們。本報告之副本連同編製本報告之數據存置於我們的文件中。

此　致

皇朝家居控股有限公司
香港
九龍
尖沙咀東麼地道66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室
董事會　台照

國際評估有限公司
謹啟

二零二五年十一月十一日

1 緒言

是次委聘概述

國際評估有限公司(「**國際評估**」)已完成有關科學城(廣州)融資租賃有限公司(「**目標公司**」)18.06%股權之分析。是次委聘旨在估計目標公司18.06%股權截至二零二五年六月三十日(「**估值日期**」)之市值。

我們的工作僅為協助皇朝家居控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之管理層(「**管理層**」)釐定目標公司18.06%股權截至估值日期之市值，以作非常重大出售事項參考用途。

本報告乃根據國際評估準則(二零二五年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們的工作將基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日期在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除非另有說明，否則目標公司18.06%股權之市值乃按非控股股份及持續經營基準釐定。

我們分析過程中所使用的程序包括我們認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不一定限於以下各項：

- 與管理層討論目標公司之歷史及未來營運；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 開發目標公司估值適用之估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層進行討論以：
  - 了解有關目標公司的更多詳情；
  - 更加深入了解目標公司性質、營運及預測財務資料(「**PFI**」)，包括估計市場趨勢；

- 分析目標公司營運所在地區之狀況及經濟；及

- 分析被認為與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標公司股權價值之結論。

於我們的估值過程中，我們使用管理層提供之財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠之私人及公開來源獲取之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等於所有重大方面均屬準確完備之資料。

資料來源

作為我們盡職審查之一部分，我們依賴管理層提供予我們的資料及文件，包括以下各項：

- 目標公司整體概述及背景；

- 目標公司之股權架構表；

- 貴集團就出售目標公司18.06%股權所簽訂的日期為二零二五年九月二十二日的股權轉讓協議；

- 目標公司之PFI(包括管理層提供之財務預測、成本及定價分析、營運資金假設及資本支出預測)；

- 目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表；及

- 目標公司截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合管理賬目。

有關經濟的其他資料，以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，我們已就目標公司的財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依賴管理層所提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證，我們的調查已反映進行審核或更深入查核後可能披露之一切事宜。

我們亦使用我們認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等於所有重大方面均屬準確完備之資料。

2 估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定目標公司之18.06%股權截至估值日期之市值而編製。我們得悉，本報告僅作非常重大出售事項參考用途。我們的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除　貴集團外，我們不會就本報告內容或就此產生之任何事項向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

3 目標公司概覽

業務概述

目標公司為於中華人民共和國(「**中國**」)成立的有限公司。目標公司的主要業務活動為融資租賃。目標公司為科學城(廣州)投資集團有限公司(「**科學城**」)之附屬公司。

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。

4 經濟概覽

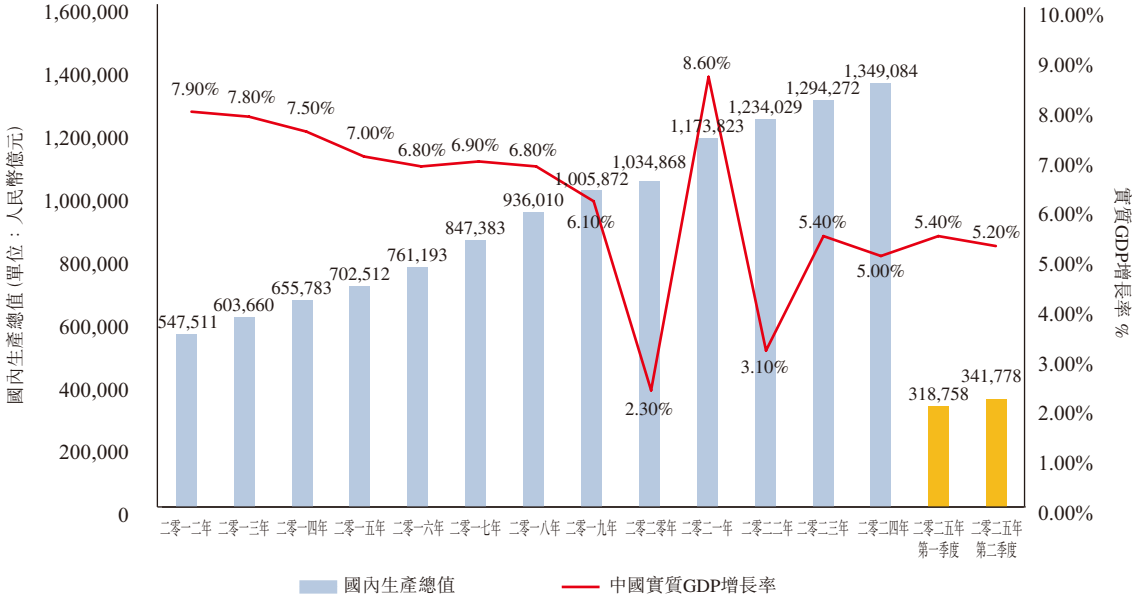
中國經濟概覽

中國經濟於二零二五年保持穩定增長態勢，政府將全年國內生產總值(「**GDP**」)增長目標設定為「5%左右」。此目標與二零二四年一致，顯示政府儘管面對日益加劇的外部壓力與貿易摩擦，仍致力於維持經濟持續擴張。

中國經濟於二零二五年上半年在挑戰下經受住壓力並實現穩步改善。二零二五年第二季度，中國GDP同比增長5.2%，而第一季度增長5.4%。根據中國國家統計局初步核算，二零二五年上半年GDP達人民幣660,536億元，按不變價格計算同比增長5.3%。按產

業分類，第一產業增加值為人民幣31,172億元，同比增長3.7%；第二產業增加值為人民幣239,050億元，同比增長5.3%；第三產業增加值為人民幣390,314億元，同比增長5.5%。此強勁表現得益於二零二四年九月以來實施的一系列積極政策措施、穩健的工業生產，以及應對潛在美國(「**美國**」)關稅而提前加速的出口活動。

二零一二年至二零二五年上半年中國國內生產總值及實質GDP增長率



資料來源：中國國家統計局

工業生產與製造

工業生產是中國經濟增長之關鍵驅動力之一。六月份，規模以上工業企業增加值同比增長6.8%。上半年期間，工業生產增加值總額同比增長6.4%。按三大類別劃分，採礦業增加值同比增長6.0%，製造業增加值增長7.0%，電力、熱力、燃氣及水生產和供應業增加值增長1.9%。裝備製造業增加值同比增長10.2%，高技術製造業增加值增長9.5%，分別較規模以上工業企業增速快3.8個百分點及3.1個百分點。

消費支出與零售額

受政府刺激措施及政策舉措支持，二零二五年消費支出呈現復甦態勢。二零二五年六月，消費品零售額同比增長4.8%。上半年期間，消費品零售總額達人民幣245,458億元，同比增長5.0%，增速較第一季度快0.4個百分點。

政府的消費品以舊換新計劃已成為消費增長的重要驅動力。規模以上企業家用電器和音像器材、文化和辦公用品、通訊設備及傢俱零售額分別增長30.7%、25.4%、24.1%及22.9%。

二零二五年一月至六月，網上零售額達人民幣74,295億元，同比增長8.5%。其中，實物商品網上零售額達人民幣61,191億元，增長6.0%，佔消費品零售總額的24.9%。在實物商品網上零售額中，食品、服裝及日用必需品分別增長15.7%、1.4%及5.3%。

就業與勞動力市場

中國勞動力市場於二零二五年上半年保持相對穩定，城鎮調查失業率平均為5.2%。根據二零二五年三月發佈的本年度《政府工作報告》，政府設定二零二五年城鎮調查失業率目標約為5.5%，並計劃新增城鎮就業崗位逾1,200萬個。

貿易與對外經濟關係

儘管與美國爆發前所未見的貿易戰，中國對外貿易於二零二五年上半年展現韌性並保持穩健增長。今年上半年，貿易總額達人民幣21.788萬億元(或3.032萬億美元)，同比增長2.9%。出口額增長7.2%至人民幣13.000萬億元(或1.809萬億美元)，進口額則下降2.7%至人民幣8.788萬億元(或1.223萬億美元)。

出口增長部分源於企業在貿易關係持續緊張背景下，趕在潛在美國關稅上調前加速出貨。此外，美國總統特朗普之關稅政策亦促使中國出口商加速開拓替代市場。強勁出口表現展現中國製造業競爭力，近年亦主要受機電產品出口所驅動。一月至六月期間，中國機電產品出口同比增長9.5%，達人民幣7.797萬億元，佔全國出口總額的約59.98%。

今年上半年，中國前三大對外貿易夥伴為東南亞國家聯盟(「**東盟**」)、歐洲聯盟(「**歐盟**」)及美國，分別佔對外貿易總額的16.85%、12.93%及9.54%。今年上半年，東盟及歐盟之貿易額分別同比增長9.3%及3.5%，而與美國之貿易額則下降9.3%。共建「一帶一路」倡議的國家對外貿易總額增長4.7%至人民幣11.289萬億元，佔中國對外貿易總額的51.82%。

二零二五年六月前三大國家／地區及共建「一帶一路」倡議國家進出口總額

(人民幣億元)

	貿易總額		出口		進口		同比±%		
	二零二五年六月	二零二五年一月至六月	二零二五年六月	二零二五年一月至六月	二零二五年六月	二零二五年一月至六月	貿易總額	出口	進口
東南亞國家聯盟	6,522	36,716	4,186	23,178	2,336	13,538	+9.6	+14.3	+2.3
歐洲聯盟	5,209	28,176	3,538	19,222	1,671	8,954	+3.5	+7.9	–4.8
美國	3,582	20,794	2,747	15,491	835	5,303	–9.3	–9.9	–7.7
共建「一帶一路」倡議的國家	19,869	112,893	11,752	65,616	8,117	47,277	+4.7	+10.8	–2.8
總計	**38,527**	**217,876**	**23,394**	**130,000**	**15,134**	**87,875**	**+2.9**	**+7.2**	**–2.7**

資料來源：中華人民共和國海關總署

通脹及價格水平

中國在二零二五年年初多數時間處於通縮環境，二零二五年四月及五月消費價格同比均下降0.1%。然而，通脹於六月份轉為正增長，同比上升0.1%，標誌著自二零二五年一月以來首次錄得年度增長。

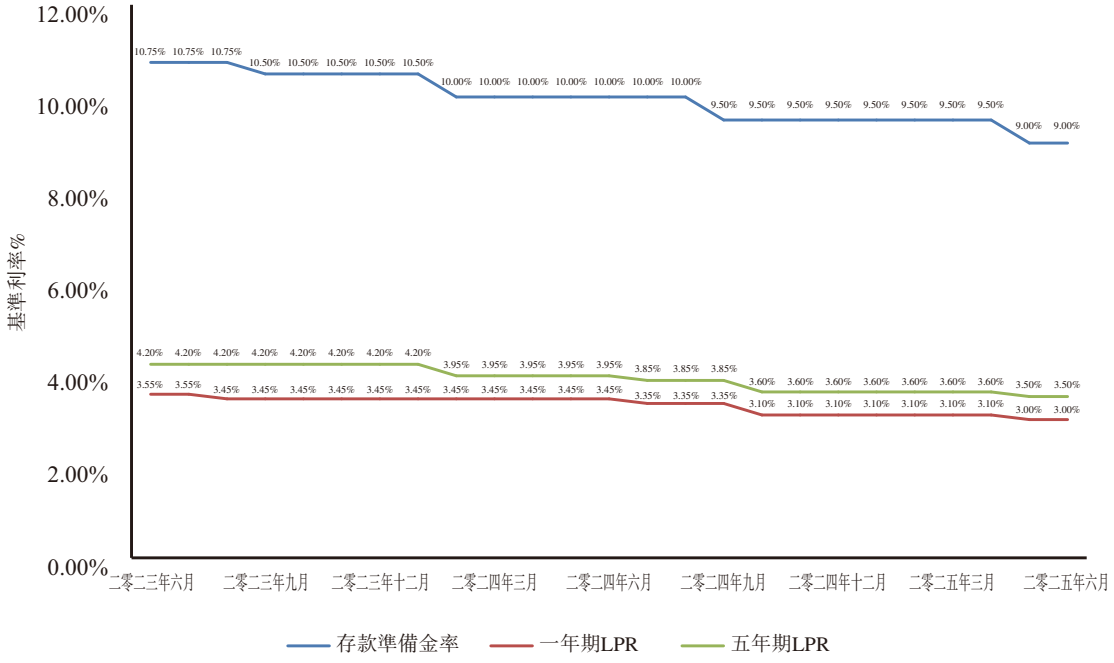
核心通脹(不包括波動較大的食品與燃料價格)表現較為穩定，於二零二五年六月同比上升0.7%，創十四個月以來最高讀數。中國政府已將二零二五年通脹目標從二零二四年的3%下調至2%左右，此舉既承認通縮壓力存在，亦為實施寬鬆政策提供靈活性。

貨幣與財政政策

中國於二零二五年實施更為寬鬆的政策立場。中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)宣佈轉向「適度寬鬆」貨幣政策，標誌著自此前維持十四年之「穩健」政策立場的重大轉變。

於二零二五年五月，中國人民銀行推出全面的十項貨幣政策組合方案，包括下調存款準備金率0.5個百分點，並將7天期逆回購利率下調0.1個百分點至1.4%。該等措施旨在向市場注入流動性以支持經濟增長。同月，中國人民銀行亦下調一年期及五年期貸款市場報價利率(「**LPR**」)。一年期LPR由3.1%降至3.0%，五年期LPR由3.6%降至3.5%。此為中國人民銀行近七個月來首次下調該等基準貸款利率。此舉旨在降低企業及個人借貸成本，有望刺激投資與消費。

中國銀行貸款市場報價利率及大型金融機構存款準備金率



資料來源：中國人民銀行

財政方面，中國採取更積極的方針，將預算赤字目標提高至GDP的4.0%，創近年新高。政府計劃發行人民幣1.3萬億元超長期特別國債及人民幣4.4萬億元地方政府專項債券，以支持基礎設施建設及消費。

中國國家統計局指出，總體而言，隨著更積極及有效之宏觀政策於二零二五年上半年逐步見效，中國經濟維持穩步增長且勢頭良好，展現強大韌性與活力。然而外部環境存在眾多不穩定及不確定因素，國內有效需求不足，經濟復甦及增長基礎仍需進一步鞏固。

5 行業概覽

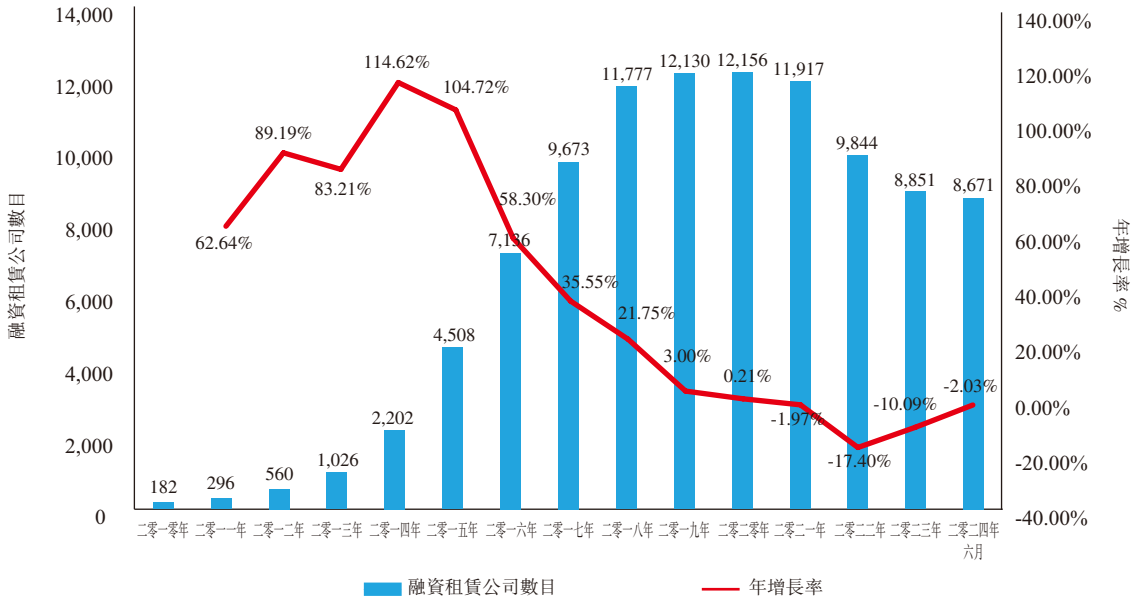
中國融資租賃行業概覽

融資租賃屬非銀行金融形式，具體指出租人根據承租人對租賃物之特定要求及供貨商之選擇，投資向供貨商購買租賃物並出租予承租人，而承租人則分期向出租人支付租金。於租賃期間，租賃物所有權歸屬出租人，承租人享有租賃物使用權。租期屆滿、租金付清且承租人履行融資租賃合約項下全部義務後，租賃物所有權即轉移至承租人。融資租賃作為金融服務，可直接刺激實體經濟，有助企業盤活閒置資產並降低負債。

根據中國租賃聯盟、南開大學當代中國問題研究院及租賃聯合研究院共同編製之《二零二四年上半年中國融資租賃業發展報告》，截至二零二四年六月底，全球租賃業務總量約為3.856萬億美元，中國業務總量約為人民幣5.606萬億元(按人民幣6.9元兑1美元之平均匯率計算，相當於約8,125億美元)。當時中國租賃業約佔全球租賃業務總量的21.1%，較二零二三年年底之23.2%下降1.7個百分點。目前，中國為僅次於美國的全球第二大融資租賃國家。

經歷二零一四年至二零一八年之快速增長期後，融資租賃行業自二零一九年起深受外部信貸環境及監管政策影響。行業發展逐步脱離高速增長階段，邁入全新發展時期。截至二零二四年六月底，中國融資租賃公司總數約為8,671間，較二零二三年年底之8,851間減少180間或2.03%。

二零一零年至二零二四年六月中國融資租賃公司數目



資料來源：前瞻產業研究院、ReportLinker及中國融資租賃資源網(http://www.flleasing.com/)

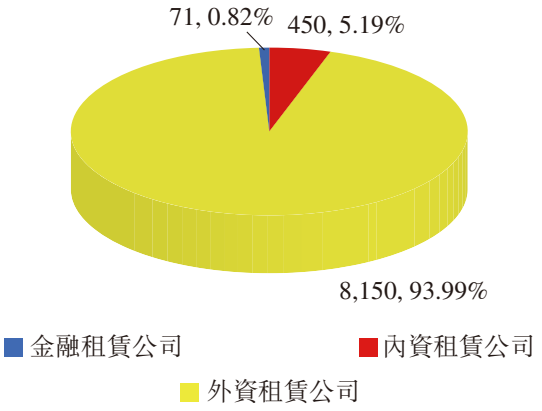
在中國，融資租賃公司分為三類，即通常為大型銀行附屬公司且經中國銀行保險監督管理委員會(「**中國銀保監會**」)批准之金融租賃公司(以下簡稱「**金融租賃公司**」)、內資融資租賃公司(以下簡稱「**內資租賃公司**」)及外資融資租賃公司(以下簡稱「**外資租賃公司**」)。彼等在設立時間、審批機構、性質、監管力度及業務範圍方面存在重大差異。金融租賃公司主要受國家金融監督管理總局(「**金融監管總局**」)規管。

於二零二四年六月底，金融租賃公司總數始終維持在71間，數量佔比為各類最低。具體而言，自二零二一年中銀金融租賃有限公司獲中國銀保監會(後於二零二三年五月由新成立之金融監管總局取代)批准成立後，市場再無新增金融租賃公司。

內資租賃公司數目持續增長，惟增速放緩，其於整個行業公司數目之佔比持續提升。於二零二四年六月底，行業內有450間內資租賃公司，數目與二零二三年年底相同，佔總數的5.19%。外資租賃公司所佔比重最大，惟數目跌幅亦最為顯著，主要受部分外資

租賃公司退出市場影響。於二零二四年六月底，外資租賃公司總數為8,150間，佔總數的93.99%，較二零二三年年底之8,330間公司減少180間公司或2.16%。

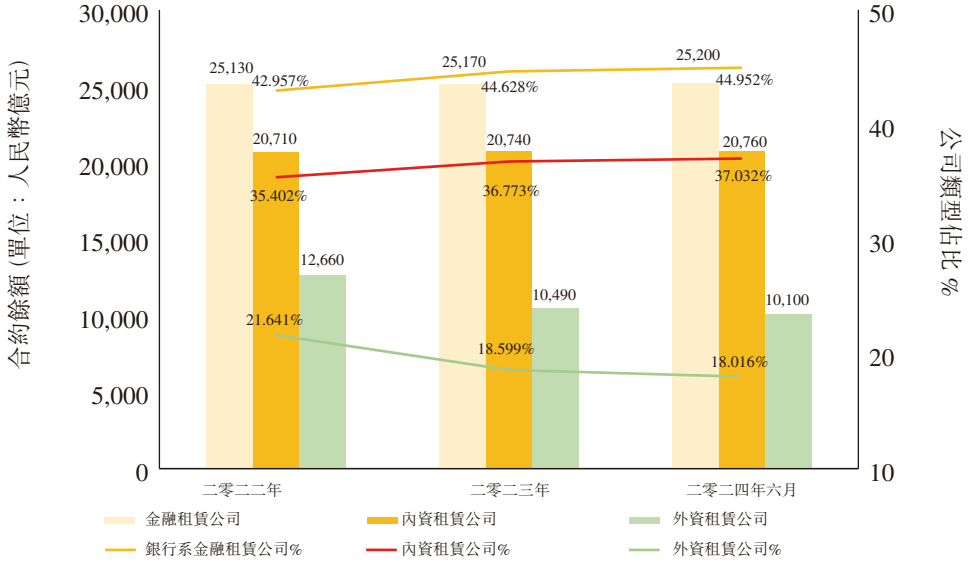
截至二零二四年六月中國租賃公司組成



資料來源：中國融資租賃資源網(http://www.flleasing.com/)

截至二零二四年六月底，全國融資租賃合約餘額總計人民幣5.606萬億元，較上年底下降約0.6%。內資租賃公司貢獻融資租賃合約餘額總計約為人民幣2.076萬億元，約佔全國市場融資租賃合約餘額總額的37.0%。

二零二二年至二零二四年六月按公司類型劃分的融資租賃合約餘額及佔比



資料來源：中國融資租賃資源網(http://www.flleasing.com/)及華經產業研究院[1]

近年來，租賃行業整體監管環境趨於嚴格。例如，金融監管總局於二零二四年九月二十日修訂並發佈《金融租賃公司管理辦法》(金融監管總局令二零二四年第6號)，透過優化調整租賃資產範圍、加強租賃資產適用性監管及強化租賃資產價值評估管理等方面，進一步規範融資租賃業務活動。

隨著全球經濟持續演進及產業升級，中國融資租賃行業正迎來更廣闊之市場機遇。部分發展趨勢及前景包括：

1. **新興產業及高端製造業崛起：**新興產業(如人工智能、新能源、生物醫藥等)與高端製造業之快速發展，促使企業對設備升級及資產投資之需求增長。這將進一步驅動融資租賃業務擴張。

2. **城市化及基礎設施建設加速：**中國城市化進程穩步推進，基礎設施建設持續進行。這為融資租賃行業帶來重大發展機遇，尤以交通運輸、能源及通訊領域為甚。

3. **數字化轉型與風險合規：**租賃公司正積極調整戰略以尋求新發展機遇，數字化轉型、風險合規及人才培育為重點關注領域。不同租賃公司可根據自身獨特的特點選擇相異之發展方向。

綜上所述，中國融資租賃行業在政策支持與經濟發展背景下持續增長，惟亦面對金融監管體系變革、行業監管政策出台及市場競爭加劇的相關挑戰。租賃公司應主動籌劃未來，並按自身特色採取積極措施，以促進可持續增長。

6 估值的定義

本報告乃根據國際評估準則(二零二五年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們的工作將基於下述有關市值的描述展開：「市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日期在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。」除非另有說明，否則目標公司18.06%股權之市值乃按非控股股份及持續經營基準釐定。

7 一般估值概覽

通常用於制定業務或資產價值的近似指標的方法為收益法、市場法及成本法。

收益法

收益法注重業務或資產產生收入的能力。收益法透過計算業務或資產未來經濟利益(如現金盈利、成本節約、稅項扣減及處置所得款項)的現值，以計量其現值。估值指標是按將預期現金流量按回報率貼現至其現值而得出，回報率包括使用資金的無風險利率、預期通脹率及與特定投資有關的風險。所選擇的貼現率一般基於類似類型及質素的備選投資於截至估值日期的可用回報率。

市場法

市場法透過分析可資比較業務或資產的近期銷售或發售衡量業務或資產的價值，並就所評估標的業務或資產與分析所用可資比較業務或資產之間的差異作出調整。

成本法

成本法透過重組或以類似用途取代之成本計量業務或資產的價值。在所評估資產所提供的效用低於新資產的情況下，應調整新資產的再生產或替換成本，以反映適當的物理損耗、功能陳舊及經濟貶值。成本法認同謹慎投資者通常不會就財產或資產支付較換新更高的成本。

選定方法

於達致我們意見時，我們已考慮對有關資產類別使用所有三種估值方法，並就各類資產選用最為合適之方法。我們的結論乃基於我們分析之目的及範圍而言屬最為合適之方法，以及我們可獲取數據之性質及可靠性。

於估計目標公司股權的市值時，我們主要依賴現金流量貼現法(「**現金流量貼現法**」)中的收益法。該收益法可考慮目標公司的特定業務發展計劃及注資時間表(如有)。此外，

該方法可捕捉目標公司的未來盈利潛力及業務營運的預期轉折點。因此，我們認為採用收益法計算目標公司的市值屬公平合理。

市場法乃根據財務表現及業務性質的相似性及可比性，將目標公司的股本價值與公開交易的可資比較公司作為基準。然而，我們觀察到目標公司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193百萬元減少至二零二四年約人民幣36百萬元，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(即(i)其他收入及收益，(ii)其他應收款項及融資租賃應收款項的預期信貸虧損撥備(撥備)／撥回，及(iii)應佔聯營公司業績))約人民幣55百萬元。鑑於截至估值日期目標公司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，由於市場法涉及目標公司與在公開市場交易的類似公司之間的高層次比較，採用市場法較採用收益法更難捕捉目標公司的具體特點(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，本次估值並無採用市場法。

由於成本法傾向於低估賺取收入業務的價值，因此對目標公司的估值亦未採用成本法。

估值中應用的所選方式及具體方法在本報告相關章節說明。

8 目標公司18.06%股權市值的估計

緒言

於本報告本節，我們說明得出目標公司18.06%股權最終市值所用的估值分析。

估值方法

現金流量貼現法視公司為一個營運實體，主要注重分析營運實體於未來產生自由現金流量的能力。股權自由現金流量(「**股權自由現金流量**」)為支付所有開支、再投資及債務後可向公司權益股東支付的現金金額計量。營運收入、開支及再投資要求(即營運資金淨額

及資本開支)的合理預測構成估計一間公司將從其業務可能產生的未來股權自由現金流量的基準。管理層已提供目標公司的財務預測，構成我們現金流量貼現分析的基準。

我們的現金流量貼現法分析乃基於適用於目標公司估值之主要定性因素、其經營所在地區之整體經濟前景，以及與管理層之討論及管理層編製之預測。預測期內各年度之股權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，同時需要計算目標公司的終值，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。貼現率將於本報告後續章節進一步討論。

現金流量貼現分析

下文各段呈列現金流量貼現法分析所用財務預測的部分主要假設。誠如上文所討論，管理層就截至二零二五年十二月三十一日至二零三零年十二月三十一日止財政年度期間編製預測。

收入

預測收入主要包含融資租賃收入，該收入乃透過融資租賃相關生息資產餘額乘以融資租賃收益率估算。

據管理層告知，截至估值日期主要客戶為大灣區企業，透過直接設備租賃及售後回租方式進行融資。未來融資租賃相關之生息資產餘額，乃考量手頭現有項目、預期現有項

目本金回收情況、目標公司業務發展計劃以及中國及廣州市相關行業支持政策、行業需求與發展前景等因素後估算。

根據中華人民共和國商務部開展之二零二四年國家級經濟技術開發區綜合發展水平考核結果，廣州經濟技術開發區在二零二三年229家國家級經濟技術開發區之綜合發展水平中排名第二。廣州經濟技術開發區經濟發展迅速、經濟活力強勁且融資需求旺盛。因此，其可為目標公司未來發展提供堅實之區域經濟環境。根據廣州市統計局公佈之廣東省GDP數據統一核算結果，二零二五年上半年廣州市GDP約為人民幣15,081.0億元，按不變價格計算同比增長3.8%。

此外，目標公司將持續發展其業務，深耕先進智能製造產業，並積極拓展低空經濟(通用航空)領域，以響應國家政策。此舉亦將把握未來數年國家經濟增長潛力，契合客戶及行業需求。

過往，融資租賃相關生息資產餘額截至二零二一年十二月三十一日止年度約為人民幣4,932百萬元，隨後截至二零二四年十二月三十一日止年度增至約人民幣5,909百萬元，複合年增長率(「**複合年增長率**」)為6.21%。預計該結餘將於二零二五年底保守達到人民幣5,996百萬元，略高於(或約1.5%的輕微增長)二零二四年的水平。管理層認為，鑒於中國經濟逐步復甦，加上二零二五年第二季度國內生產總值按年增長率為5.2%，該增長屬可實現及合理。

此外，誠如管理層所告知，預計融資租賃相關生息資產餘額將截至二零三零年十二月三十一日止五個年度每年增加人民幣300百萬元(「**年度增幅**」)。預測該年度增幅時已考慮(包括但不限於)目標公司截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之業務投資槓桿比率約為3倍，以及科學城(目標公司的控股股東)於二零二四年末額外注資人民幣500百萬元後，科學城融資租賃的註冊資本增至人民幣18億元。因此，該額外資本基礎將為目標公司於預測期間的未來業務增長提供更多財務支持及發展空間。業務投資槓桿比率乃按截至相關呈報日期之融資租賃相關生息資產餘額除以財務報表之資產淨值計算。

鑑於上述有關目標公司融資租賃相關生息資產結餘的歷史複合年增長率為6.21%、廣州經濟技術開發區有利的區域經濟條件(廣州市過往GDP增長率為3.8%)、科學城於二零二四年底的融資能力增加人民幣500百萬元、先進智能製造及其他高增長行業的融資需求預期增加以及中國政府在低空經濟領域推動的戰略舉措等因素，管理層認為融資租賃相關生息資產結餘預計於二零二六年至二零三零年按年度增量穩步增加(相當於年增長率約為4%至5%)乃可實現且合理。

基於融資租賃雙方約定之利率及手頭現有項目已簽約合約之利息支付情況，結合管理層二零二五年預算(當中二零二五年融資租賃相關生息資產餘額較二零二四年有所增長)，以及行業未來前景與當前宏觀環境，管理層預計整個預測期內融資租賃收益率將約為8.5%。

截至二零二一年至二零二四年十二月三十一日止年度的過往融資租賃相關生息資產餘額、隱含融資租賃收益率、隱含綜合融資成本利率及隱含淨息差如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度		**二零二一年**	**二零二二年**	**二零二三年**	**二零二四年**
(A)	融資租賃相關生息資產餘額	4,932	6,190	5,240	5,909
(B)	融資租賃收入	370	522	452	407
(C)	**隱含融資租賃收益率(即(B)/(A))**	**7.50%**	**8.44%**	**8.62%**	**6.88%**
(D)	服務成本	181	257	279	275
(E)	**隱含綜合融資成本利率(即(D)/(A))**	**3.67%**	**4.16%**	**5.32%**	**4.66%**
(F)	**隱含淨息差(即(C)-(E))**	**3.83%**	**4.28%**	**3.30%**	**2.23%**

管理層認為，預測期間的預期收益率8.5%屬合理及可實現，並介乎於過往範圍6.88%至8.62%內。

中國的融資租賃公司通常主要通過向租賃資產的客戶收取融資租賃收入，以及亦來自與其融資活動相關的利息和費用來產生收入。該收入通常產生於所收取的融資租賃利息

付款總額與該公司為融資租賃資產提供資金的成本之間的差額，而該等資金通常來自各種資金來源，例如銀行借款、資產證券化、債券發行、股權及策略性融資等。因此，融資租賃公司通常的行業慣例是通過在綜合融資成本(即提供融資租賃服務的資金成本)的基礎上應用淨息差(類似於加價利潤率)以估計收益率(即向客戶收取的利率)。

截至二零二一年至二零二四年十二月三十一日止年度，平均及中位數隱含淨息差分別約估計為3.41%及3.57%。考慮到預期綜合融資成本約為5%(將於下一小節討論)，預期所得收益率將約介乎8.41%至8.57%。這與管理層普遍預測的8.5%收益率非常接近。

據管理層告知，截至二零二五年十二月三十一日止期間至截至二零三零年十二月三十一日止年度之預測年度收入如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	**二零二五年七月一日至十二月三十一日**	**二零二六年**	**二零二七年**	**二零二八年**	**二零二九年**	**二零三零年**
融資租賃相關生息資產餘額	5,996	6,296	6,596	6,896	7,196	7,496
融資租賃收益率	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%
融資租賃收入	**255**	**535**	**561**	**586**	**612**	**637**

截至二零二五年六月三十日止六個月的收入約為人民幣157百萬元，較低於預計截至二零二五年十二月三十一日止六個月的人民幣255百萬元。誠如管理層所告知，這主要是由於與客戶的融資租賃業務有所延遲，原因為目標公司在審查和篩選客戶方面採取更審慎的策略。因此，截至二零二五年六月三十日止首六個月產生的融資租賃收入相對較少；然而，所建立的生息資產餘額將在二零二五年下半年繼續產生收入。因此，管理層預計二零二五年下半年的收入將大幅增加。

此外，管理層告知，目標公司將繼續將其投資重點放在關鍵潛在增長領域，包括智能製造、低空經濟(通用航空)及工業機器人行業。預計該等努力將推動業務自二零二五年下半年起實現增長。

目標公司正透過實施分區管理、專注於行業龍頭企業以及指派員工對客戶進行週期性跟進，深化其在該省先進智能製造領域的參與。截至二零二五年六月三十日，目標公司已在智能製造項目中投資約人民幣490百萬元，並計劃在未來數年部署更多投資。

根據國家政策，目標公司一直在擴大其在低空經濟領域的佈局，重點關注具有成熟商業模式的領域，例如應急救援及低空旅遊。其將加強飛機租賃及銷售以及航空物資支援的業務推廣，以促進該業務分部的長期發展。截至二零二五年六月三十日，目標公司在低空經濟項目中的投資達到人民幣470百萬元，管理層預計到二零二五年底將進一步增加投資近人民幣250百萬元。

關於工業機器人，在自動化生產的強勁需求驅動下，特別是在需要高強度且長時間工作的挑戰性環境中，目標公司已抓住該機會，並已推出工業機器人租賃業務。其已收到客戶的積極回應，並在二零二五年下半年有約人民幣400百萬元的潛在業務。

基於該等新舉措，管理層認為二零二五年下半年融資租賃收入預計達到人民幣255百萬元，並在整個預測期間保持增長屬可實現及合理。

服務成本

預測服務成本主要包含綜合融資成本，乃透過融資租賃相關生息資產餘額乘以綜合融資成本利率估算。

管理層已分析近年融資租賃企業之融資成本，歷史融資利率(取決於融資渠道及宏觀基準利率水平)約介乎每年4%及5.5%之間。考慮到截至估值日期當前利率水平相對較低，管理層預計於整個預測期內長期綜合融資成本將維持於5.0%。

截至二零二五年十二月三十一日止期間至截至二零三零年十二月三十一日止年度之預測年度服務成本如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	二零二五年七月一日至十二月三十一日	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
融資租賃相關生息資產餘額	5,996	6,296	6,596	6,896	7,196	7,496
綜合融資成本利率	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
服務成本	**150**	**315**	**330**	**345**	**360**	**375**

營業税及附加

據管理層告知，預測營業税及附加包含城市維護建設税、教育費附加及地方教育附加、車船税以及印花税等。採用之營業税及附加對收入有效比率於整個預測期內約為0.46%。截至二零二五年十二月三十一日止期間至截至二零三零年十二月三十一日止年度之預測年度營業税及附加屆時將如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	二零二五年七月一日至十二月三十一日	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
營業税及附加	1	2	3	3	3	3

截至二零二一年至二零二四年十二月三十一日止年度的過往營業税及附加佔融資租賃收入的百分比如下：

截至十二月三十一日止年度	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
營業税及附加（佔融資租賃收入的百分比）	0.24%	0.72%	0.55%	0.50%

截至二零二一年至二零二四年十二月三十一日止年度，營業税及附加佔融資租賃收入的平均百分比為0.50%，這與管理層預計的0.46%的有效營業税及附加比率一致。

營運開支

預測營運開支(不包括折舊及攤銷)包括銷售開支、行政開支、租金開支及資產減值虧損。據管理層預測，銷售開支及行政開支預期分別維持穩定於約佔預測年度收入5%及4%。

截至二零二一年至二零二四年十二月三十一日止年度的過往銷售開支及行政開支佔融資租賃收入的百分比如下：

截至十二月三十一日止年度	**二零二一年**	**二零二二年**	**二零二三年**	**二零二四年**
銷售開支 (融資租賃收入的百分比)	4.7%	3.4%	4.0%	5.6%
行政開支 (融資租賃收入的百分比)	5.5%	4.2%	4.9%	5.0%

截至二零二一年至二零二四年十二月三十一日止年度，銷售開支約佔相關融資租賃收入的3.4%至5.6%，而行政開支約佔相關融資租賃收入的4.2%至5.5%。

誠如管理層所告知，截至二零二四年十二月三十一日止年度的銷售開支大幅增加，主要是由於年內應計及已付的花紅及佣金較高。考慮到該等花紅及佣金付款發放的週期性，未來員工花紅及佣金計劃在每年平均分配。根據截至二零二一年至二零二四年十二月三十一日止年度的銷售開支佔融資租賃收入約4.4%的平均歷史數據，管理層認為假設銷售開支一般將約佔預計融資租賃收入的5%屬公平合理。

此外，管理層預期隨著業務在未來五年增長，整體營運將產生規模經濟效益並提高效率。行政開支(管理層已考慮未來管理及營運團隊規模以及本地員工的平均工資增長)預計將以較融資租賃收入為慢的速度增長。預計成本及營運效率將提高，管理層認為預計行政開支(約佔預計融資租賃收入的4%)整體而言屬公平合理。

租金開支按目標公司簽訂的現有租賃協議估算。資產減值虧損指因資產賬面價值高於其可收回金額而預期產生之虧損。基於目標公司過往幾年平均歷史損失率，並參考中國

外商投資企業協會租賃業工作委員會公佈之行業壞賬率，管理層預計因預期壞賬或信貸虧損產生之資產減值損失將維持於約佔預測融資租賃相關生息資產餘額0.8%。

截至二零二五年十二月三十一日止期間至截至二零三零年十二月三十一日止年度之年度營運開支總額(不包括折舊及攤銷)如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	二零二五年七月一日至十二月三十一日	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
銷售開支	13	27	27	28	29	30
行政開支	11	22	22	23	23	24
租金開支	1	3	3	3	4	4
資產減值虧損	24	50	53	55	58	60
營運開支總額	**49**	**102**	**105**	**109**	**113**	**117**

資本開支(「資本開支」)

管理層經考慮業務性質及未來發展計劃後估算預測資本開支。目標公司之融資租賃業務於固定資產及無形資產方面相對輕資產，未來資本開支注入將用於維護目標公司營運所需之現有固定資產及無形資產。因此，預期未來每年所需投入之資本開支將與目標公司上一年度歷史及預期年度折舊及攤銷水平相若，詳情如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	二零二五年七月一日至十二月三十一日	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
資本開支總額	1.5	1.7	2.0	2.1	2.3	2.1

折舊及攤銷(「折舊及攤銷」)開支

管理層根據目標公司現有固定資產、現有無形資產、長期待攤費用及未來就業務營運將投入之資本開支，估算預測折舊及攤銷開支。截至二零二五年十二月三十一日止期間至截至二零三零年十二月三十一日止年度，折舊及攤銷開支預期約為人民幣1.4百萬元至人民幣3百萬元，詳情如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	二零二五年七月一日至十二月三十一日	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
折舊及攤銷開支	1.4	2.7	2.1	2.3	2.1	2.0

財務成本／利息開支

據管理層告知，目標公司之預測財務成本／利息開支將為手續費及其他開支，詳情如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	二零二五年七月一日至十二月三十一日	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
財務成本／利息開支	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

由於二零二六年至二零三零年年度增量所致的融資租賃相關生息資產餘額增加已計入二零二六年至二零三零年相應年度的融資租賃相關生息資產總餘額，故因年度增量支持的融資租賃相關生息資產餘額增加而導致的融資成本增加的相關財務成本／利息開支已計入上文「服務成本」項下的綜合財務成本。

所得稅開支

據管理層告知，目標公司適用所得稅稅率即為中國所得稅稅率25%。

營運資金淨額(「營運資金淨額」)

目標公司之營運資金淨額需求由管理層根據支持目標公司營運及發展所需之營運資金預測。預測期間之營運資金淨額估算之主要組成部分預測如下：

截至十二月三十一日止年度	截至二零二五年六月三十日	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
長期應收款項*(附註3)*	6,210	5,996	6,296	6,596	6,896	7,196	7,496
其他非流動金融資產	228	228	228	228	228	228	228
預付款項	14	1	1	1	1	1	2
其他應收款項	7	6	7	7	7	8	8
未使用融資租賃資金*(附註2)*	579	–	–	–	–	–	–
應付賬款	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)
應付票據	(14)	(16)	(17)	(17)	(18)	(19)	(20)
應付僱員酬金	(11)	(10)	(11)	(11)	(11)	(12)	(12)
應付稅項	(2)	(7)	(7)	(8)	(8)	(9)	(9)
其他應付款項	(4)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
營運資金淨額總額	**7,005**	**6,195**	**6,494**	**6,792**	**7,091**	**7,390**	**7,689**
營運資金淨額的變動		**(810)** *(附註1)*	**299**	**299**	**299**	**299**	**299**

附註：

1. 營運資金淨額變動乃根據截至估值日期之營運資金淨額餘額人民幣7,005百萬元，與截至二零二五年十二月三十一日止年度預測之人民幣6,195百萬元餘額間之差額估算得出。

   於估值日期至二零二五年十二月三十一日營運資金淨額的預期變動導致現金淨流入，主要由於長期應收款項減少以及於估值日期至二零二五年十二月三十一日未使用融資租賃資金減少或償還，此乃根據其中一項主要假設，即任何未使用融資租賃資金將於預測期間償還，以充足的融資租賃資金支持融資租賃相關資產，從而實現可持續業務發展及健全的資產及負債管理。

2. 未使用融資租賃資金估計約為人民幣579百萬元，乃按借款及融資租賃相關經營負債(不包括租賃負債)總計人民幣7,018百萬元與融資租賃相關長期應收款項及其他非流動金融資產總計人民幣6,439百萬元之間的差額計算。該等數字乃根據目標公司截至二零二五年六月三十日未經審核綜合管理賬目得出。

作為本次估值中的一個主要假設，任何未使用融資租賃資金將於預測期間償還，故融資租賃相關資產總額預期將維持與融資租賃相關資金負債總額相同水平。因此，預測中將無未使用融資租賃資金，其後亦無相關營運資金淨額變動。

3. 據管理層告知，長期應收款項指融資租賃應收款項。根據目標公司截至二零二五年六月三十日的未經審核綜合管理賬目，長期應收款項約為人民幣6,210百萬元。相較於截至二零二四年十二月三十一日的人民幣5,909百萬元，長期應收款餘額增加主要乃由於二零二五年六月客戶業務增加。截至二零二五年六月三十日止六個月，該等客戶業務的收入貢獻有限且相對較小，但當提供融資租賃額度的合約金額後，長期應收款項餘額便隨之增加。管理層表示，二零二五年六月三十日至二零二五年十二月三十一日期間長期應收款項將有一定金額的回收。因此，長期應收款項餘額預期自二零二五年六月三十日的人民幣6,210百萬元減少至二零二五年十二月三十一日的人民幣5,996百萬元，與截至二零二五年十二月三十一日止年度的預測融資租賃相關生息資產餘額一致。

其他非流動金融資產主要包括以融資租賃應收款項及相關實物資產作抵押的資產支持專項計劃，以及信託業保障基金。誠如管理層所告知，該等其他非流動金融資產為目標公司融資租賃活動產生的應收款項。

借款淨額

據管理層告知並參照目標公司截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合管理賬目，目標公司之借款及融資租賃相關經營負債合共人民幣7,029百萬元，包括短期借款、長期借款、其他非流動負債、其他長期負債、長期應付款項及租賃負債。鑒於預測融資租賃相關生息資產餘額將由截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣5,996百萬元增加至截至二零三零年十二月三十一日止年度約人民幣7,496百萬元，預期借款及融資租賃相關經營負債餘額將相應增加，且於二零二六年至二零三零年期間每年新借款為人民幣300百萬元，以支持目標公司之營運及未來發展。預測借款及融資租賃相關經營負債餘額及借款淨額之詳情如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年
期初結餘	7,029	6,225	6,525	6,825	7,125	7,425
加：新借款	–	300	300	300	300	300
減：還款	(804)	–	–	–	–	–
期末結餘	6,225	6,525	6,825	7,125	7,425	7,725
借款淨額	(804) *(附註)*	300	300	300	300	300

*附註：*人民幣804百萬元的借款負淨額指預期於估值日期至二零二五年十二月三十一日期間償還的未使用借款及融資租賃相關經營負債結餘。其乃根據目標公司截至二零二五年六月三十日未經審核綜合管理賬目之借款與融資租賃相關經營負債總額人民幣7,029百萬元，與管理層預測截至二零二五年十二月三十一日融資租賃相關生息資產餘額的總餘額人民幣5,996百萬元及其他非流動金融資產人民幣228百萬元(總計約人民幣6,225百萬元)之間的差額估算。

純利

目標公司於截至二零二五年十二月三十一日止期間至截至二零三零年十二月三十一日止年度之預測純利如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	**二零二五年七月一日至十二月三十一日**	**二零二六年**	**二零二七年**	**二零二八年**	**二零二九年**	**二零三零年**
收入	255	535	561	586	612	637
減：服務成本	(150)	(315)	(330)	(345)	(360)	(375)
減：營業稅及附加	(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)
毛利	**104**	**218**	**228**	**239**	**249**	**259**
減：經營開支(不包括折舊及攤銷開支)	(49)	(102)	(105)	(109)	(113)	(117)
減：折舊及攤銷開支	(1.4)	(2.7)	(2.1)	(2.3)	(2.1)	(2.0)
除利息及稅前盈利	**53**	**114**	**121**	**127**	**134**	**140**
減：財務成本／利息開支	(0.0)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
除稅前溢利	**53**	**113**	**121**	**127**	**134**	**140**
減：所得稅開支	(8)	(28)	(30)	(32)	(33)	(35)
純利	**45**	**85**	**90**	**95**	**100**	**105**

股權現金流量

預測期間內每年的股權自由現金流量計算公式如下：

股權自由現金流量 = 純利 + 折舊及攤銷開支 – 資本開支 – 營運資金淨額變動 + 借款淨額

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	**二零二五年七月一日至十二月三十一日**	**二零二六年**	**二零二七年**	**二零二八年**	**二零二九年**	**二零三零年**
純利	45	85	90	95	100	105
加：折舊及攤銷開支	1.4	2.7	2.1	2.3	2.1	2.0
減：資本開支	(1.5)	(1.7)	(2.0)	(2.1)	(2.3)	(2.1)
減：營運資金淨額變動	810	(299)	(299)	(299)	(299)	(299)
加：借款淨額	(804)	300	300	300	300	300
股權自由現金流量	**51**	**87**	**92**	**97**	**101**	**106**

終值

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 ： $FCFE_{n+1}$ / (貼現率 – 長期增長率)

其中

$FCFE_{n+1}$為預測期後當年(即$_{n+1}$年)的股權自由現金流量；及

長期增長率乃基於彭博引用的國際貨幣基金組織(「**IMF**」)對中國二零三零年通脹率的預測數據。

終值計算如下：

人民幣百萬元

股權自由現金流量$_{2031}$	108
	(≈ 股權自由現金流量$_{2030}$ x (1+長期增長率))
貼現率	14%
長期增長率	2%
終值	**902**

*附註：*數字可能因約整而有所差異。

股權價值

預測期間內各年的股權自由現金流量及終值使用貼現率貼現為現值，並求和得出目標公司衍生股權價值。目標公司根據現金流量貼現法所得股權價值(按市場流通及控制基準)計算如下：

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	**二零二五年七月一日至十二月三十一日**	**二零二六年**	**二零二七年**	**二零二八年**	**二零二九年**	**二零三零年**
股權自由現金流量	51	87	92	97	101	106
終值						902
股權自由現金流量及終值總額	**51**	**87**	**92**	**97**	**101**	**1,009**
貼現率	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%
貼現期	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
貼現因子	0.97	0.88	0.77	0.67	0.59	0.52
股權自由現金流量現值	**49**	**77**	**71**	**65**	**60**	**524**
股權自由現金流量現值總額(即所得股權價值(按市場流通及控制基準))	**846**					

我們隨後已就市場流通量不足折讓及控制權不足折讓對目標公司的衍生股權價值作出調整，以說明目標公司截至估值日期為私人公司及其18.06%股權乃按非控股基準釐定。此外，已對目標公司衍生股權價值作出非運營資產／(負債)調整，以釐定目標公司之最終股權價值。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

私人持有股份的價值不可與公開買賣證券的價值直接比較。此乃由於私人持有公司的股東無法與公開買賣公司股東享有相同的交易市場渠道。因此，普通股的市值必須作出調整，以反映其缺乏流動性及現成市場。

我們已進行包括限制性股票研究等多項調查研究，以嘗試量化市場流通性折讓。限制性股票研究乃通過比較限制性股票交易與其公開交易對手的價格進行。限制性股票與其公司的公開交易發行的股票相同，但對市場流通性有短期限制。在轉讓限制性股票時，該等研究可提供證據證明對低流通量投資設立的折讓是否適用。

根據Stout Risius Ross, LLC發佈的Stout限制性股票研究參考指南(二零二四年版)(Stout Restricted Stock Study Companion Guide 2024)，已採納缺乏市場流通性折讓約15.60%。

缺乏控制權折讓(「缺乏控制權折讓」)

控制權溢價指投資者為取得業務主體的控制性權益而願意在具備流通性的控股權價值基礎上支付的溢價；而缺乏控制權折讓乃指少數股東因缺乏對公司的管理控制權而產生的價值折讓。現金流量貼現法所得價值為控制基礎，因此已進行調整以反映與目標公司18.06%股權相關的控制程度。

根據Business Valuation Resources, LLC刊發的《FactSet/BVR Control Premium Study》(二零二四年第四季版)，已採納缺乏控制權折讓約14.7%。根據研究，這表明二零二四年涉及介乎0.1%至25%少數股權的交易中，少數股權折讓的中位數。

計算概要

計算目標公司市值的詳情說明如下：

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：缺乏市場流通性折讓	(131,915)
減：缺乏控制權折讓	(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
目標公司100%股權的市值	**2,188,536**
目標公司18.06%股權的市值(約整)	**395,000**

*附註：*由於約整的關係，數字相加結果可能不等於所列總數或與之有所差異。

目標公司的非運營資產及非運營負債詳情如下：

非運營資產／(負債)項目	**金額** *(人民幣千元)*	**性質**
其他應收款項	1,336,520	應收最終控股公司及同系附屬公司款項
其他應收款項	3,500	應收一間聯營公司股息
其他流動資產	8,531	可收回稅項
持作買賣之金融資產	3,289	衍生金融資產
長期投資	269,067	於一間聯營公司及一間投資基金合夥企業(有限合夥)的投資
遞延稅項資產	87,992	遞延稅項資產
其他應付款項	(48)	應付同系附屬公司款項
其他應付款項	(74,155)	應付股息
其他流動負債	(32,092)	其他應付稅項
遞延稅項負債	(3,458)	遞延稅項負債
總計	**1,599,148**	

*附註：*該等金額乃基於目標公司截至二零二五年六月三十日之未經審核綜合管理賬目。

9 折現率的釐定

緒言

由於收益法乃按資產未來經濟利益之現值計量其價值，應用此法須釐定適當折現率。我們估計市場衍生股權成本(「**股權成本**」)，其後採用該成本釐定股權估值中的適當折現率。

股權成本

於估計股權成本時，我們考慮與目標公司從事類似業務的公司的市場數據。選擇可資比較公司須了解估值目標的主要業務並尋找業務盡可能與估值目標相似的上市公司。一般而言會優先選擇位於相同地區的公司，如相同地區內並無有意義的搜尋結果，則擴大至其他地區。

我們參考以下選擇標準，按竭誠基準尋找業務範圍及經營狀況與目標公司類似的上市公司作為可資比較公司：

- 該等公司主要於中國從事融資租賃業務，與目標公司之業務活動性質相近；
- 該等公司於上一財政年度總收入的50%以上來自融資租賃；
- 該等公司於中國擁有三年以上與融資租賃相關的經營歷史，其股票於估值日期在證券交易所上市交易(未停牌)，並擁有三年以上上市歷史；及
- 該等公司的財務資料及相關市場數據均向公眾公開。

我們已確定符合上述選擇標準的七家可資比較公司的詳盡名單。下表列示對目標公司股權進行估值時所採用的可資比較公司的業務描述：

公司	業務描述
中關村科技租賃股份有限公司(1601 HK Equity)	中關村科技租賃股份有限公司提供融資租賃服務。該公司提供直接租賃、回租及其他相關服務。中關村科技租賃專注於大數據、大環境、大健康及大消費領域。
海通恒信國際融資租賃股份有限公司(1905 HK Equity)	海通恒信國際融資租賃股份有限公司提供融資租賃服務。該公司提供工業設備租賃、商業設備租賃、醫療設備租賃及其他服務。海通恒信國際融資租賃亦向香港、瑞士、愛爾蘭、韓國、菲律賓及其他國家及地區提供服務。
遠東宏信有限公司(3360 HK Equity)	遠東宏信有限公司為金融服務供應商。該公司通過設備融資租賃專門提供融資解決方案。遠東宏信目前目標行業包括醫療、教育、基礎設施建設、航運、印刷及機械行業。
首惠產業金融服務集團有限公司(730 HK Equity)	首惠產業金融服務集團有限公司為主要從事抵押融資業務的投資控股公司。該公司提供抵押融資、財務諮詢、物業租賃及其他服務。首惠產業金融服務集團於香港經營業務。

公司	業務描述
Metropolis Capital Holdings Limited (8621 HK Equity)	Metropolis Capital Holdings Limited提供融資租賃服務。該公司租賃車輛、機械、設備及其他產品。Metropolis Capital Holdings於整個中國提供服務。
安徽新力金融股份有限公司 (600318 CH Equity)	安徽新力金融股份有限公司從事金融服務行業。該公司提供金融擔保、小額貸款、典當、金融租賃及在線金融服務。
江蘇金融租賃股份有限公司 (600901 CH Equity)	江蘇金融租賃股份有限公司提供金融租賃服務。該公司提供融資租賃、融資轉移、租賃擔保及其他服務。江蘇金融租賃亦提供固定收益證券投資、租賃按金、經濟諮詢及其他服務。

資料來源：彭博

為估計當前所需權益市場收益率，我們採用資本資產定價模式(「**資本資產定價模式**」)，並就行業相關特定風險進行調整。資本資產定價模式乃一種普遍接納的用於估計投資者收益要求從而可估算公司權益資本成本的方法。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

以下說明資本資產定價模式公式所用的輸入數據。

無風險回報率－根據可得資料，我們採用截至估值日期業務所在國家長期政府債券的收益。政府債券被視為無風險，乃由於持有至到期債券的違約風險可忽略不計。採用摘錄自彭博的中國10年期政府債券截至估值日期約1.65%的收益率。

貝塔系數－貝塔系數為投資特定公司所涉及相關風險的指標，而非投資普通股多元化組合所涉及風險的指標。貝塔系數僅適用於公開上市公司。我們審閱上文所述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及再槓桿貝塔系數為約1.87。

可資比較公司截至估值日期的債務股本比率如下：

可資比較公司	**債務股本比率**
中關村科技租賃股份有限公司(1601 HK Equity)	6.95
海通恆信國際融資租賃股份有限公司(1905 HK Equity)	11.46
遠東宏信有限公司(3360 HK Equity)	8.93
首惠產業金融服務集團有限公司(730 HK Equity)	0.02
Metropolis Capital Holdings Limited (8621 HK Equity)	0.00
安徽新力金融股份有限公司(600318 CH Equity)	0.36
江蘇金融租賃股份有限公司(600901 CH Equity)	3.39
平均	**4.44**

資料來源：彭博

市場風險溢價－市場風險溢價為多元化市場加權普通股組合的預期回報減長期無風險債券的預期回報。採用源自Damodaran Online截至估值日期中國的市場風險溢價約5.27%。

規模溢價－小規模風險溢價用於反映投資於小型公司的額外風險。根據證券價格研究中心十分位數規模研究，目標公司的規模屬於第9個十分位數，因此，我們採用了1.73%的規模溢價，該數據摘自Kroll Cost of Capital Navigator。

公司特定風險溢價－於若干情況下，除上文所述權益風險及小規模風險溢價外，增量或公司風險因素可能屬適當。就本次評估而言，考慮到與目標公司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。

通過使用上文所述的輸入數據應用資本資產定價模式，目標公司截至估值日期的股權成本釐定為約14%。

10 敏感度分析

假設於整個預測期間應用不同水平的貼現率及長期增長率，目標公司18.06%股權市值的敏感度分析如下。

所應用之貼現率	目標公司18.06%股權的市值 *(人民幣千元)*
12%	415,783
13%	404,580
14%	395,250
15%	387,360
16%	380,602

所應用之長期增長率	目標公司18.06%股權的市值 *(人民幣千元)*
0%	385,478
1%	389,987
2%	395,250
3%	401,470
4%	408,937

11 主要假設

就本次評估而言，我們已作出若干假設以充分支持對目標公司之估值結論。任何偏離下述主要假設可能會令估值結果產生重大差異。於本次評估採用之主要假設如下：

- 由於無法取得截至估值日期的經審核財務賬目，故由管理層提供的目標公司截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合管理賬目可合理代表目標公司截至估值日期之財務狀況及表現；

- 假設目標公司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，以支持目標公司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；

- 目標公司經營或擬經營業務之地區(「**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；

- 目標公司經營或擬經營業務地區之政治、法律、經濟或財政狀況不會出現重大變動，以致對目標公司應佔收入及盈利能力造成不利影響；

- 目標公司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；

- 已正式取得或將正式取得在目標公司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

- 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。

12 估值結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，我們合理認為目標公司之18.06%股權截至二零二五年六月三十日的市值為約**人民幣叁億玖仟伍佰萬元整(人民幣395,000,000元)**。

本報告及有關觀察及分析僅供　貴集團使用，以協助　貴集團管理層評估目標公司18.06%股權截至估值日期的市值，不可向任何其他人士轉載、傳播或披露其中全部或部分內容，惟根據我們的委任函條款則另作別論。本報告所載資料可能包括未經公開披露之專有、敏感及機密資料。向任何其他人士洩露有關資料或會對　貴集團造成損害。

此　致

為及代表
國際評估有限公司
謹啟

編製及分析人士：
林詠瑜，*CFA*
鄺健燊，*CFA, CVA, FRM*

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10年經驗。林女士為特許金融分析師(CFA)特許資格持有人。彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，主修金融及機構管理。

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10年經驗。鄺先生為特許金融分析師(CFA)、新加坡特許估值師及評估師(CVA)以及金融風險管理師(FRM)特許資格持有人。

13 限制性條件說明

本次分析受以下限制性條件的規限：

1. 未經國際評估有限公司(「**國際評估**」)的事先書面同意，不得在任何招股章程、發行備忘錄、貸款協議、註冊聲明、監管機構文件、法律及法院訴訟或其他公開文件中納入或提述本估值報告。

2. 本報告僅作所述用途，不得作任何其他用途。本報告中包含的資料針對 貴集團的需求以及本報告陳述的擬定用途。國際評估及評估師均不對未經授權使用本報告負責。未經國際評估的事先書面同意及批准，不得以任何方式向除 貴集團、其財務會計師事務所及律師、監管機構以外的第三方傳閱本報告及其任何部分(包括但不限於任何結論、國際評估或簽署本報告或與本報告相關的任何個人的身份、或彼等所屬的專業協會或組織)。我們概不就因未經授權以任何形式傳閱、刊發或轉載本報告及／或違背所述用途使用本報告而造成的任何損失承擔任何責任或義務。

3. 由其他人士提供或摘錄自 貴集團報告及記錄、標準參考手冊、刊物及其他來源的資料(以本報告全部或部分為依據)均被認為屬可靠，惟並未在所有情況下予以核實。我們概不保證該等資料的準確性。我們不會就資料中的任何錯誤或遺漏承擔責任，亦不對由此產生的商業決策或行動而產生的任何後果承擔責任。

4. 國際評估不對法律事宜承擔任何責任，包括對法律或合約的詮釋。我們並未對法定說明或與估值對象相關的法律事宜進行調查，亦不承擔任何責任。

5. 我們不對市況的變化承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映於估值日期後發生的事件或條件。

6. 本報告中表述的估計、結論及意見適用的估值日期載列於本報告首頁。本次評估僅於所示估值日期有效。我們的估值意見基於呈報貨幣截至該日期的購買力。估值意見根據截至是次評估日期之當日財務狀況進行估計。

7. 我們概不對於本報告評估日期之後發生的事件承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映該等事件或變化條件可能對標的產生的影響(如有)，惟我們保留如此行事的權利。除非作出具體安排，否則本報告概無要求國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人提供進一步諮詢、提供證詞或出庭或進行其他法律程序。

8. 我們假設已經或隨時可向任何地方或國家政府或私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、證書或其他法定或行政授權，可用於本報告所載價值估計所依據之任何用途。

9. 我們並未對估值對象的所有權或任何負債進行調查，亦不承擔任何責任。我們假設擁有負責任的所有權及能勝任的管理層。

10. 本報告對估值對象各組成部分的總估值的任何分配以及各評估方法所報估值的加權僅適用於本報告中所述的使用計劃。任何部分或方法的單獨估值可能不適用於任何其他目的，並且不得與任何其他評估合併使用。

11. 本評估報告可能不包括對估值過程中用於得出評估師估計價值的數據、推理及分析的全面討論。有關數據、推理及分析的證明文件乃由評估師保留在其文件中。本報告中包含的資料針對　貴集團的需求以及本報告中陳述的擬定用途。評估師不對未經授權使用本報告負責。

12. 我們的估值僅為在估值日期合理預期出售或處置估值對象權益的指示性金額，可能與實際交易價格有所不同。

13. 據我們所深知及所確信，本報告所載的事實陳述屬真實及準確；所報告的分析、意見及結論僅受所報告的假設及限制條件所規限，屬公正及無偏見的專業分析、意見及結論。

14. 國際評估及簽署本報告或與本報告有關的任何個人目前或未來於本報告的估值對象及所涉各方均無任何權益。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人對本報告的估值對象或與是次委聘相關的各方並無偏見。是次委聘並不取決於得出或呈報預先確定的結果。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人完成是次委聘的報酬概無取決於得出或呈報有利於 貴集團事業的預先釐定價值或價值取向、估值意見的金額、達成約定的結果或發生與本次評估的擬定用途直接相關的後續事件。

INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國 際 評 估 有 限 公 司

參考編號：20252525

敬啟者：

國際評估有限公司(「**國際評估**」)已完成有關廣東恒誠傢俬有限公司(「**目標公司**」)100%股權之分析。是次委聘旨在估計於重組後目標公司100%股權截至二零二五年六月三十日(「**估值日期**」)之市值。

我們的工作僅為協助皇朝家居控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之管理層(「**管理層**」)釐定於重組後目標公司100%股權截至估值日期之市值，以作非常重大出售事項參考用途。

本報告列明我們的工作範圍、估值目的、識別所評估業務、經濟概覽、描述估值基準及方法、調查及分析、主要假設及限制條件，並呈列我們的估值意見。

估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定於重組後目標公司之100%股權截至估值日期之市值而編製。我們得悉，本報告僅作非常重大出售事項參考用途。我們的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除　貴集團外，我們不會就本報告內容或就此產生之任何事項向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

估值的定義

本報告乃根據國際評估準則(二零二五年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們的工作將基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日期在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除非另有說明，否則於重組後目標公司100%股權之市值乃按控股股份及持續經營基準釐定。

委聘範疇

我們的服務包括於重組後對目標公司截至估值日期之股權進行估值。

於是次委聘下進行估值之過程中，我們依賴管理層提供或自公共資源(如有)獲得之目標公司業務及財務資料。我們分析過程中所使用的程序包括我們認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不一定限於以下各項：

- 與管理層討論目標公司之歷史及未來營運；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 開發目標公司估值適用之估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層進行討論以：
  - 了解有關目標公司的更多詳情；
  - 更加深入了解目標公司性質及營運，包括估計市場趨勢；
- 分析目標公司營運所在地區之狀況及經濟；及
- 分析被認為與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標公司股權價值之結論。

於我們的估值過程中，我們使用管理層提供之財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠之私人及公開來源獲取之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等於所有重大方面均屬準確完備之資料。

估值報告由以下各項組成：

A. 本函件，其概述估值性質及範圍，並載列估值結論；及

B. 一份說明性報告，當中載有營運歷史及性質、估值理論概述、所採用估值技術的說明及相關性以及估值結論。

資料來源

作為我們盡職審查之一部分，我們依賴管理層提供予我們的資料及文件，包括以下各項：

- 目標公司整體概述及背景；
- 目標公司之股權架構表；
- 貴集團於重組後就出售目標公司100%股權所簽訂的日期為二零二五年九月二十二日的股權轉讓協議；
- 目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表；及
- 目標公司於重組後截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合管理賬目。

有關經濟的其他資料，以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，我們已就目標公司的財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依賴管理層所提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證，我們的調查已反映進行審核或更深入查核後可能披露之一切事宜。

我們亦使用我們認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等於所有重大方面均屬準確完備之資料。

結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，我們合理認為於重組後目標公司之100%股權截至二零二五年六月三十日的市值為約**人民幣壹仟零捌拾萬元整(人民幣10,800,000元)。**

我們重視提供是次估值服務的機遇。倘　閣下有任何疑問，或我們可就是次委聘提供進一步協助，請隨時聯繫我們。本報告之副本連同編製本報告之數據存置於我們的文件中。

此　致

皇朝家居控股有限公司
香港
九龍
尖沙咀東麼地道66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室
董事會　台照

國際評估有限公司
謹啟

二零二五年十一月十一日

1 緒言

是次委聘概述

國際評估有限公司(「**國際評估**」)已完成有關廣東恒誠傢俬有限公司(「**目標公司**」)100%股權之分析。是次委聘旨在估計於重組後目標公司100%股權截至二零二五年六月三十日(「**估值日期**」)之市值。

我們的工作僅為協助皇朝家居控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之管理層(「**管理層**」)釐定於重組後目標公司100%股權截至估值日期之市值,以作非常重大出售事項參考用途。

本報告乃根據國際評估準則(二零二五年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時,我們的工作將基於下述有關市值的描述展開:「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日期在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除非另有說明,否則於重組後目標公司100%股權之市值乃按控股股份及持續經營基準釐定。

我們分析過程中所使用的程序包括我們認為屬必要的有關實質性步驟,包括但不一定限於以下各項:

- 與管理層討論目標公司之歷史及未來營運;
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清;
- 開發目標公司估值適用之估值模型,包括收集市場及行業資料以支持各種假設;
- 與管理層進行討論以:
  - 了解有關目標公司的更多詳情;
  - 更加深入了解目標公司性質及營運,包括估計市場趨勢;

- 分析目標公司營運所在地區之狀況及經濟；及
- 分析被認為與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標公司股權價值之結論。

於我們的估值過程中，我們使用管理層提供之財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠之私人及公開來源獲取之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等於所有重大方面均屬準確完備之資料。

資料來源

作為我們盡職審查之一部分，我們依賴管理層提供予我們的資料及文件，包括以下各項：

- 目標公司整體概述及背景；
- 目標公司之股權架構表；
- 貴集團於重組後就出售目標公司100%股權所簽訂的日期為二零二五年九月二十二日的股權轉讓協議；
- 目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表；及
- 目標公司於重組後截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合管理賬目。

有關經濟的其他資料，以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，我們已就目標公司的財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依賴管理層所提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證，我們的調查已反映進行審核或更深入查核後可能披露之一切事宜。

我們亦使用我們認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等於所有重大方面均屬準確完備之資料。

2 估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定於重組後目標公司之100%股權截至估值日期之市值而編製。我們得悉，本報告僅作非常重大出售事項參考用途。我們的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除　貴集團外，我們不會就本報告內容或就此產生之任何事項向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

3 目標公司概覽

業務概述

目標公司為於中華人民共和國(「**中國**」)成立的有限公司。其主要業務活動為在中國製造及銷售沙發，且於截至估值日期為　貴公司間接全資附屬公司。

根據　貴集團就出售目標公司100%股權所訂立之股權轉讓協議，各方同意作為出售完成之先決條件，目標公司應：(a)於出售完成後向　貴集團(「**餘下集團**」)出售及轉讓所有與目標公司製造及銷售傢俬業務相關之資產及負債(「**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)將目標公司所有僱員轉移至　貴集團；及(d)終止或向餘下集團轉讓目標公司與第三方訂立的與製造及銷售傢俬業務相關的所有現存合約(「**營運相關合約**」)，以使目標公司不再受該等合約約束(統稱「**重組**」)。

據管理層告知，於重組後，目標公司將主要持有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(統稱「**土地及建築權益**」)，以及相關及不可分割資產及負債。

由於營運相關資產及負債將由餘下集團保留，且目標公司之傢俱製造及銷售業務隨後將由餘下集團接管並整合，目標公司此後將不再具備繼續經營現有主要業務(即生產傢俱及沙發)之能力。

於重組完成後，營運相關資產及負債將從目標公司轉讓予餘下集團，而目標公司內餘下資產及負債將為土地及建築權益以及相關及不可分割資產及負債，作為出售及本次估值的標的。此外，就目標公司營運相關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，表現為目標公司須向餘下集團支付的淨義務(即應付　貴公司款項)。

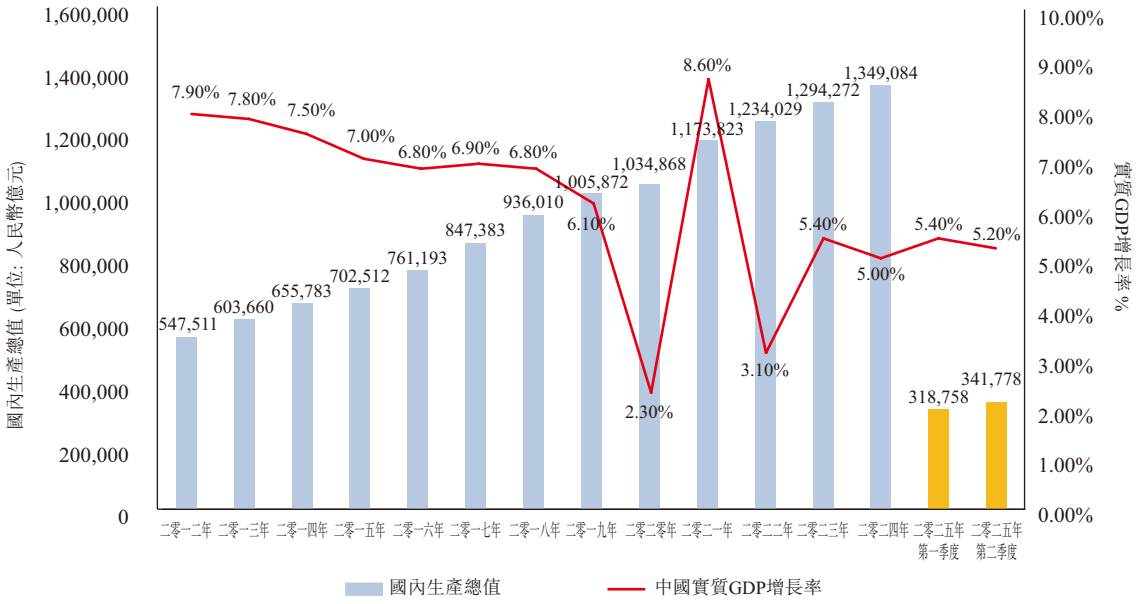
4 經濟概覽

中國經濟概覽

中國經濟於二零二五年保持穩定增長態勢，政府將全年國內生產總值(「**GDP**」)增長目標設定為「5%左右」。此目標與二零二四年一致，顯示政府儘管面對日益加劇的外部壓力與貿易摩擦，仍致力於維持經濟持續擴張。

中國經濟於二零二五年上半年在挑戰下經受住壓力並實現穩步改善。二零二五年第二季度，中國GDP同比增長5.2%，而第一季度增長5.4%。根據中國國家統計局初步核算，二零二五年上半年GDP達人民幣660,536億元，按不變價格計算同比增長5.3%。按產業分類，第一產業增加值為人民幣31,172億元，同比增長3.7%；第二產業增加值為人民幣239,050億元，同比增長5.3%；第三產業增加值為人民幣390,314億元，同比增長5.5%。此強勁表現得益於二零二四年九月以來實施的一系列積極政策措施、穩健的工業生產，以及應對潛在美國(「**美國**」)關稅而提前加速的出口活動。

二零一二年至二零二五年上半年中國國內生產總值及實質GDP增長率



資料來源：中國國家統計局

工業生產與製造

工業生產是中國經濟增長之關鍵驅動力之一。六月份，規模以上工業企業增加值同比增長6.8%。上半年期間，工業生產增加值總額同比增長6.4%。按三大類別劃分，採礦業增加值同比增長6.0%，製造業增加值增長7.0%，電力、熱力、燃氣及水生產和供應業增加值增長1.9%。裝備製造業增加值同比增長10.2%，高技術製造業增加值增長9.5%，分別較規模以上工業企業增速快3.8個百分點及3.1個百分點。

消費支出與零售額

受政府刺激措施及政策舉措支持，二零二五年消費支出呈現復甦態勢。二零二五年六月，消費品零售額同比增長4.8%。上半年期間，消費品零售總額達人民幣245,458億元，同比增長5.0%，增速較第一季度快0.4個百分點。

政府的消費品以舊換新計劃已成為消費增長的重要驅動力。規模以上企業家用電器和音像器材、文化和辦公用品、通訊設備及傢俱零售額分別增長30.7%、25.4%、24.1%及22.9%。

二零二五年一月至六月，網上零售額達人民幣74,295億元，同比增長8.5%。其中，實物商品網上零售額達人民幣61,191億元，增長6.0%，佔消費品零售總額的24.9%。在實物商品網上零售額中，食品、服裝及日用必需品分別增長15.7%、1.4%及5.3%。

就業與勞動力市場

中國勞動力市場於二零二五年上半年保持相對穩定，城鎮調查失業率平均為5.2%。根據二零二五年三月發佈的本年度《政府工作報告》，政府設定二零二五年城鎮調查失業率目標約為5.5%，並計劃新增城鎮就業崗位逾1,200萬個。

貿易與對外經濟關係

儘管與美國爆發前所未見的貿易戰，中國對外貿易於二零二五年上半年展現韌性並保持穩健增長。今年上半年，貿易總額達人民幣21.788萬億元(或3.032萬億美元)，同比增長2.9%。出口額增長7.2%至人民幣13.000萬億元(或1.809萬億美元)，進口額則下降2.7%至人民幣8.788萬億元(或1.223萬億美元)。

出口增長部分源於企業在貿易關係持續緊張背景下，趕在潛在美國關稅上調前加速出貨。此外，美國總統特朗普之關稅政策亦促使中國出口商加速開拓替代市場。強勁出口表現展現中國製造業競爭力，近年亦主要受機電產品出口所驅動。一月至六月期間，中國機電產品出口同比增長9.5%，達人民幣7.797萬億元，佔全國出口總額的約59.98%。

今年上半年，中國前三大對外貿易夥伴為東南亞國家聯盟(「**東盟**」)、歐洲聯盟(「**歐盟**」)及美國，分別佔對外貿易總額的16.85%、12.93%及9.54%。今年上半年，東盟及歐盟之貿易額分別同比增長9.3%及3.5%，而與美國之貿易額則下降9.3%。共建「一帶一路」倡議的國家對外貿易總額增長4.7%至人民幣11.289萬億元，佔中國對外貿易總額的51.82%。

二零二五年六月前三大國家／地區及共建「一帶一路」倡議國家進出口總額

(人民幣億元)

	貿易總額		出口		進口		同比±%		
	二零二五年六月	二零二五年一月至六月	二零二五年六月	二零二五年一月至六月	二零二五年六月	二零二五年一月至六月	貿易總額	出口	進口
東南亞國家聯盟	6,522	36,716	4,186	23,178	2,336	13,538	+9.6	+14.3	+2.3
歐洲聯盟	5,209	28,176	3,538	19,222	1,671	8,954	+3.5	+7.9	-4.8
美國	3,582	20,794	2,747	15,491	835	5,303	-9.3	-9.9	-7.7
共建「一帶一路」倡議的國家	19,869	112,893	11,752	65,616	8,117	47,277	+4.7	+10.8	-2.8
總計	**38,527**	**217,876**	**23,394**	**130,000**	**15,134**	**87,875**	**+2.9**	**+7.2**	**-2.7**

資料來源：中華人民共和國海關總署

通脹及價格水平

中國在二零二五年年初多數時間處於通縮環境，二零二五年四月及五月消費價格同比均下降0.1%。然而，通脹於六月份轉為正增長，同比上升0.1%，標誌著自二零二五年一月以來首次錄得年度增長。

核心通脹(不包括波動較大的食品與燃料價格)表現較為穩定，於二零二五年六月同比上升0.7%，創十四個月以來最高讀數。中國政府已將二零二五年通脹目標從二零二四年的3%下調至2%左右，此舉既承認通縮壓力存在，亦為實施寬鬆政策提供靈活性。

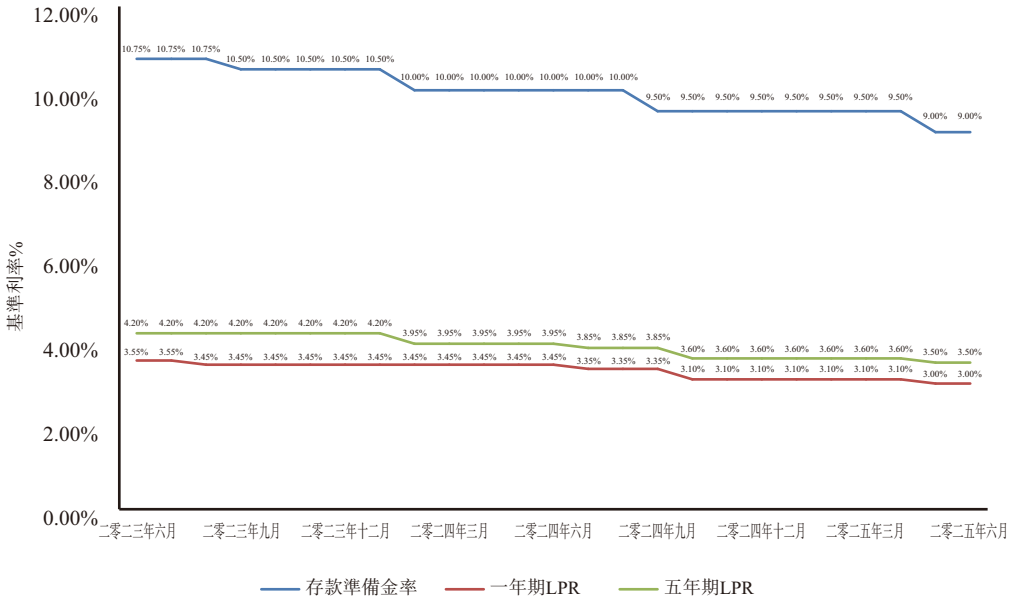
貨幣與財政政策

中國於二零二五年實施更為寬鬆的政策立場。中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)宣佈轉向「適度寬鬆」貨幣政策，標誌著自此前維持十四年之「穩健」政策立場的重大轉變。

於二零二五年五月，中國人民銀行推出十項貨幣政策組合方案，包括下調存款準備金率0.5個百分點，並將7天期逆回購利率下調0.1個百分點至1.4%。該等措施旨在向市場注入流動性以支持經濟增長。同月，中國人民銀行亦下調一年期及五年期貸款市場報價利率(「**LPR**」)。一年期LPR由3.1%降至3.0%，五年期LPR由3.6%降至3.5%。此為中國人民銀行

近七個月來首次下調該等基準貸款利率。此舉旨在降低企業及個人借貸成本，有望刺激投資與消費。

中國銀行貸款市場報價利率及大型金融機構存款準備金率



資料來源：中國人民銀行

財政方面，中國採取更積極的方針，將預算赤字目標提高至GDP的4.0%，創近年新高。政府計劃發行人民幣1.3萬億元超長期特別國債及人民幣4.4萬億元地方政府專項債券，以支持基礎設施建設及消費。

中國國家統計局指出，總體而言，隨著更積極及有效之宏觀政策於二零二五年上半年逐步見效，中國經濟維持穩步增長且勢頭良好，展現強大韌性與活力。然而外部環境存在眾多不穩定及不確定因素，國內有效需求不足，經濟復甦及增長基礎仍需進一步鞏固。

5 估值的定義

本報告乃根據國際評估準則(二零二五年版)編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們的工作將基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日期在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」除非另有說明，否則於重組後目標公司100%股權之市值乃按控股股份及持續經營基準釐定。

6 一般估值概覽

通常用於制定業務或資產價值的近似指標的方法為收益法、市場法及成本法。

收益法

收益法注重業務或資產產生收入的能力。收益法透過計算業務或資產未來經濟利益(如現金盈利、成本節約、稅項扣減及處置所得款項)的現值，以計量其現值。估值指標是按將預期現金流量按回報率貼現至其現值而得出，回報率包括使用資金的無風險利率、預期通脹率及與特定投資有關的風險。所選擇的貼現率一般基於類似類型及質素的備選投資於截至估值日期的可用回報率。

市場法

市場法透過分析可資比較業務或資產的近期銷售或發售衡量業務或資產的價值，並就所評估標的業務或資產與分析所用可資比較業務或資產之間的差異作出調整。

成本法

成本法透過重組或以類似用途取代之成本計量業務或資產的價值。在所評估資產所提供的效用低於新資產的情況下，應調整新資產的再生產或替換成本，以反映適當的物理損耗、功能陳舊及經濟貶值。成本法認同謹慎投資者通常不會就財產或資產支付較換新更高的成本。

選定方法

於達致我們意見時，我們已考慮對有關資產類別使用所有三種估值方法，並就各類資產選用最為合適之方法。我們的結論乃基於我們分析之目的及範圍而言屬最為合適之方法，以及我們可獲取數據之性質及可靠性。

在估算目標公司股權的市值時，我們主要依賴成本法。根據該方法，目標公司各個別資產及負債均按市值基準估值。據管理層告知，於重組後，目標公司將主要持有土地及建築權益，其將無法繼續其現有傢俬生產之主要業務。因此，於重組後，目標公司之市值將主要存在於該等餘下資產。此外，在評估土地及建築權益的市值時，可考慮與土地及建築權益最相關的特定假設及市場數據。因此，我們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，將目標公司的股本價值與該等公司的股本價值進行比較。由於不同公司於重組後保留於目標公司的土地及建築權益的具體屬性及位置存在巨大差異，鑑於目標公司與公開交易的可資比較公司之間可能存在該等基本差異，故市場法不適用於是次估值。此外，由於目標公司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。於重組後保留於目標公司的土地及建築權益並無具體業務發展計劃。鑑於目標公司現金流量預測作出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是次估值。

估值中應用的選定方法及具體方法在本報告相關章節說明。

7 目標公司100%股權市值的估計

緒言

於本報告本節，我們說明得出目標公司100%股權最終市值所用的估值分析。

估值方法

我們採用成本法對目標公司之股權進行估值，具體而言，目標公司之各項資產及負債均按市值基準進行估值，並將該等資產及負債之市值互相抵銷，以得出目標公司之市值。

根據目標公司截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合管理賬目，於重組後，目標公司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、應收洋思有限公司(貴公司全資附屬公司)(作為賣方(「**賣方**」))款項、土地及建築權益以及遞延稅項資產；而目標公司之負債則主要包括其他應付款項、應付　貴公司款項、一年內到期的非流動負債以及遞延收入。

現金及現金等價物

現金及現金等價物指並無使用限制或規限之流動現金，因此其賬面值被視為已充分反映其市值。

其他應收款項及應收賣方款項

其他應收款項為截至估值日期支付予第三方融資機構(主要從事金融租賃業務的遠東宏信有限公司(股份代號：3360)的全資附屬公司)之保證金約人民幣0.73百萬元。應收賣方款項包括目標公司於二零二三年七月及八月向洋思有限公司(貴公司全資附屬公司)(即賣方)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　貴集團的集團內部資金管理安排，旨在支持賣方的資金需求，包括日常業務營運及償還海外債務。於二零二三年八月三十一日至估值日期期間，應收賣方款項的未償還金額並無變動，期間賣方及目標公司均為　貴公司共同控制下的全資附屬公司，因此，根據　貴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，應收賣方款項將由賣方於二零二五年六月三十日起計一年內償還予目標公司。

基於上述其他應收款項及應收賣方款項之性質，目標公司及管理層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，管理層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，目標公司預期該等款項將於估值日期起計一年內及於目標公司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，因此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。

土地及建築權益

目標公司土地及建築權益包括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。

市場法乃應用於目標公司之土地及建築權益估值，並經計及相關市場中可得之可比出售交易，及就大小、時間、景觀、建築質量、地理位置及佈局等作出適當調整。

在假設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，土地及建築權益截至估值日期的總市值約為人民幣103,000,000元。有關詳情，請參閱　貴公司日期為二零二五年十一月十一日的通函附錄七A。

遞延稅項資產及其他流動資產

遞延稅項資產及其他流動資產均屬稅務相關項目，按預期可從稅務機關收回之淨額估算。截至估值日期，賬面淨值被視為與市值相若。

其他應付款項、應付　貴公司款項及一年內到期的非流動負債

管理層預期，其他應付款項、應付　貴公司款項及一年內到期的非流動負債均須予

以清償或償還，且管理層預計其市值與賬面值之間並無重大差異。因此，該等負債已按賬面值作為截至估值日期之市值。

遞延收入

遞延收入指目標公司就報銷製造活動所產生之資本開支而收取的政府補助。

根據《廣東省工業和信息化廳關於2024年省級促進產業有序轉移專項資金項目入庫儲備工作的通知》(粵工信園區函[2023]9號)，目標公司已符合該通知所載「項目建成投產、產業有序轉移」的規定。目標公司已收取政府補助全數款項，並已於二零二四年十二月入賬為遞延收入。據管理層告知，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，遞延收入於是次估值之市值將視為零。

釐定目標公司市值

根據上述分析，於重組後目標公司所有資產及負債均按市值基準估值。資產及負債之市值相抵後，得出我們對目標公司之總市值。計算詳情如下：

	賬面價值	**市值**
	人民幣元	*人民幣元*
流動資產		
現金及現金等價物	10,182,766	10,182,766
其他流動資產	633,419	633,419
其他應收款項	727,273	727,273
應收賣方款項	18,000,000	18,000,000
	29,543,458	29,543,458
非流動資產		
土地及建築權益	106,201,479	103,000,000
遞延税項資產	1,689,417	1,689,417
	107,890,897	104,689,417
流動負債		
其他應付款項	(210,864)	(210,864)
應付　貴公司款項	(122,135,160)	(122,135,160)
一年內到期的非流動負債	(1,081,570)	(1,081,570)
	(123,427,594)	(123,427,594)
非流動負債		
遞延收入	(2,109,800)	–
	(2,109,800)	–
資產淨值	11,896,960	10,805,281
100%股權價值		10,805,281
100%股權價值(經約整)		10,800,000

*附註：*因約整關係，個別數目之總和未必等於總數。

8 主要假設

就本次評估而言，我們已作出若干假設以充分支持對目標公司之估值結論。任何偏離下述主要假設可能會令估值結果產生重大差異。於本次評估採用之主要假設如下：

- 由於無法取得截至估值日期的經審核財務賬目，故由管理層提供的於重組後目標公司截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合管理賬目可合理代表目標公司截至估值日期之財務狀況及表現；

- 目標公司經營或擬經營業務之地區(「**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；

- 目標公司經營或擬經營業務地區之政治、法律、經濟或財政狀況不會出現重大變動，以致對目標公司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目標公司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

- 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。

9 估值結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，我們合理認為於重組後目標公司之100%股權截至二零二五年六月三十日的市值為約**人民幣壹仟零捌拾萬元整(人民幣10,800,000元)**。

本報告及有關觀察及分析僅供　貴集團使用，以協助　貴集團管理層評估目標公司100%股權截至估值日期的市值，不可向任何其他人士轉載、傳播或披露其中全部或部分內容，惟根據我們的委任函條款則另作別論。本報告所載資料可能包括未經公開披露之專有、敏感及機密資料。向任何其他人士洩露有關資料或會對　貴集團造成損害。

此　致

為及代表
國際評估有限公司
謹啟

編製及分析人士：
林詠瑜，*CFA*
鄺健燊，*CFA, CVA, FRM*

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10年經驗。林女士為特許金融分析師(CFA)特許資格持有人。彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，主修金融及機構管理。

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10年經驗。鄺先生為特許金融分析師(CFA)、新加坡特許估值師及評估師(CVA)以及金融風險管理師(FRM)特許資格持有人。

10 限制性條件說明

本次分析受以下限制性條件的規限：

1. 未經國際評估有限公司(「**國際評估**」)的事先書面同意，不得在任何招股章程、發行備忘錄、貸款協議、註冊聲明、監管機構文件、法律及法院訴訟或其他公開文件中納入或提述本估值報告。

2. 本報告僅作所述用途，不得作任何其他用途。本報告中包含的資料針對　貴集團的需求以及本報告陳述的擬定用途。國際評估及評估師均不對未經授權使用本報告負責。未經國際評估的事先書面同意及批准，不得以任何方式向除　貴集團、其財務會計師事務所及律師、監管機構以外的第三方傳閱本報告及其任何部分(包括但不限於任何結論、國際評估或簽署本報告或與本報告相關的任何個人的身份、或彼等所屬的專業協會或組織)。我們概不就因未經授權以任何形式傳閱、刊發或轉載本報告及／或違背所述用途使用本報告而造成的任何損失承擔任何責任或義務。

3. 由其他人士提供或摘錄自　貴集團報告及記錄、標準參考手冊、刊物及其他來源的資料(以本報告全部或部分為依據)均被認為屬可靠，惟並未在所有情況下予以核實。我們概不保證該等資料的準確性。我們不會就資料中的任何錯誤或遺漏承擔責任，亦不對由此產生的商業決策或行動而產生的任何後果承擔責任。

4. 國際評估不對法律事宜承擔任何責任，包括對法律或合約的詮釋。我們並未對法定說明或與估值對象相關的法律事宜進行調查，亦不承擔任何責任。

5. 我們不對市況的變化承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映於估值日期後發生的事件或條件。

6. 本報告中表述的估計、結論及意見適用的估值日期載列於本報告首頁。本次評估僅於所示估值日期有效。我們的估值意見基於呈報貨幣截至該日期的購買力。估值意見根據截至是次評估日期之當日財務狀況進行估計。

7. 我們概不對於本報告評估日期之後發生的事件承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映該等事件或變化條件可能對標的產生的影響(如有)，惟我們保留如此行事的權利。除非作出具體安排，否則本報告概無要求國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人提供進一步諮詢、提供證詞或出庭或進行其他法律程序。

8. 我們假設已經或隨時可向任何地方或國家政府或私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、證書或其他法定或行政授權，可用於本報告所載價值估計所依據之任何用途。

9. 我們並未對估值對象的所有權或任何負債進行調查，亦不承擔任何責任。我們假設擁有負責任的所有權及能勝任的管理層。

10. 本報告對估值對象各組成部分的總估值的任何分配以及各評估方法所報估值的加權僅適用於本報告中所述的使用計劃。任何部分或方法的單獨估值可能不適用於任何其他目的，並且不得與任何其他評估合併使用。

11. 本評估報告可能不包括對估值過程中用於得出評估師估計價值的數據、推理及分析的全面討論。有關數據、推理及分析的證明文件乃由評估師保留在其文件中。本報告中包含的資料針對 貴集團的需求以及本報告中陳述的擬定用途。評估師不對未經授權使用本報告負責。

12. 我們的估值僅為在估值日期合理預期出售或處置估值對象權益的指示性金額，可能與實際交易價格有所不同。

13. 據我們所深知及所確信，本報告所載的事實陳述屬真實及準確；所報告的分析、意見及結論僅受所報告的假設及限制條件所規限，屬公正及無偏見的專業分析、意見及結論。

14. 國際評估及簽署本報告或與本報告有關的任何個人目前或未來於本報告的估值對象及所涉各方均無任何權益。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人對本報告的估值對象或與是次委聘相關的各方並無偏見。是次委聘並不取決於得出或呈報預先確定的結果。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人完成是次委聘的報酬概無取決於得出或呈報有利於 貴集團事業的預先釐定價值或價值取向、估值意見的金額、達成約定的結果或發生與本次評估的擬定用途直接相關的後續事件。

以下為獨立物業估值師國際評估有限公司就該物業於二零二五年六月三十日的估值發出的函件全文及估值報告，以供載入本文件。

INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國　際　評　估　有　限　公　司

國際評估有限公司
香港九龍
尖沙咀東麼地道62號
永安廣場9樓907室
電話：3708 7922

敬啟者：

關於：　中華人民共和國廣東省清遠市英德市廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園土地SYA01-02地塊及其上之建築物(「該物業」)

指示及估值日

吾等茲遵照皇朝家居控股有限公司(「**貴公司**」)的指示，就　貴公司或其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)持有的該物業進行估值。吾等確認，吾等已作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以向　閣下提供吾等對該物業於二零二五年六月三十日(「**估值日**」)的市值的意見。

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

估值準則

於對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12條所載的所有規定。吾等確認，估值乃根據皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際估值準則》進行。

估值假設

吾等所進行的估值乃假設賣家將該物業按其現況在公開市場銷售，而並無憑藉遞延條款合約、非典型融資、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估值物業的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支出。該物業的其他特殊假設(如有)已於該物業的估值報告附註中說明。

估值方法

吾等已按市場法－直接比較法對該物業進行估值，該方法根據可資比較物業的實際銷售實現的價格進行比較。吾等分析大小、性質及地點相若之可資比較物業，並審慎衡量各項物業各自之一切優劣，藉此達致公平之市值比較。當市場上有足夠可資比較的相關市場交易資料時，市場法被視為對物業進行估值的最佳估值方法。

吾等亦已按成本法對該物業在建部分進行估值。成本法利用買方不會為一項資產，而支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值的指標，除非涉及過多時間、不便、風險或其他因素。該方法透過計算資產的目前重置或再生產成本並扣除所有相關形式的陳舊費用以提供價值指標。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、命令、地役權、佔用詳情、租賃、物業識別、地盤及建築面積及一切其他相關事宜的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供之文件副本或其他資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等已在相當大程度上依賴 貴集團提供之資料。

於估值過程中，吾等高度依賴 貴集團中國法律顧問廣東華璟律師事務所(「**中國法律顧問**」)就位於中國的該物業業權提供的意見。

本報告披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本報告所載有關該物業法定業權的任何法律事宜不承擔任何責任或責任。

除非另有說明，吾等假設該物業業權人有權並完全遵守所有法律，且並無違反所有法律以興建、佔用及使用該物業，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，就該估值所依據的該物業的任何用途而言，已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權。吾等假設該物業擁有人於土地使用權的整個未屆滿年期內擁有自由及不間斷使用及處置該物業的權利。

吾等已假設有關政府機構已就該物業開發方案發出一切同意、批文及許可證，且並無繁苛附帶條件或延誤。吾等亦已假設，該物業的設計及施工符合當地規劃法規規定，已經相關主管機構批准。

實地視察

吾等已視察該物業的外部及在可能情況下視察該物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及服務在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

於二零二五年八月四日，持有物業管理學士學位的司徒世傑先生在彭健輝先生的直接監督下對該物業進行實地視察，彭健輝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)會員及於中國物業估值方面擁有豐富經驗的註冊專業測量師(產業測量)。

吾等並無進行實地測量，以核證該物業佔地及樓面面積且吾等已假設遞交給吾等的文件中載列的面積屬準確。所有文件及圖則僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。

其他披露

本估值僅作本文所指定的用途。吾等按指示僅提供吾等於估值日期的估值意見。此意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況及截至估值日期吾等可得的資料，且吾等並無義務就此後的事件更新或以其他方式修改該等資料。

吾等，國際評估有限公司，是次估值的獨立物業估值師，謹此確認，吾等於 貴集團或所報告的價值中並無現時或潛在權益。吾等確認，吾等為上市規則第5.08條所指之獨立合資格估值師。

貨幣

除另有指明者外，吾等的估值中所示的所有貨幣金額均以中國的法定貨幣人民幣(「**人民幣**」)列示。

吾等隨函附上估價報告，請　閣下垂注。

此　致

香港
九龍
尖沙咀東麼地道66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室
皇朝家居控股有限公司
董事會　台照

為及代表
國際評估有限公司
董事－房地產
彭健輝
MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)

二零二五年十一月十一日

*附註：*彭健輝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的物業估值及顧問服務方面擁有逾28年經驗。

估值報告

貴集團於中國持有作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年六月三十日現況下之市值 *人民幣元*
中華人民共和國廣東省清遠市英德市廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園土地SYA01-02地塊及其上之建築物	該物業為興建於地盤面積約75,092.00平方米之地塊上之工業綜合體。 該物業由七棟樓宇組成，總建築面積(「**總建築面積**」)約為17,363.00平方米，約於二零二二年完工(「**完工部分**」)。 據告知，該物業土地上計劃興建三幢額外建築物(「**額外建築物**」)，擬建總建築面積約為35,979.71平方米。額外建築物竣工後將作工業用途。誠如　貴集團所告知，地基及土地平整工程已展開但於估值日期暫停。 根據不動產權證書，該物業之土地使用權乃指定作工業用途，年期至二零七零年二月十九日屆滿。	誠如　貴集團所告知，該物業於估值日期為自用。	103,000,000 (人民幣壹億零叁佰萬圓整) (請參閱附註6以了解明細)

附註：

1. 根據　貴集團提供由英德市自然資源局(「**英德市自然資源局**」)於二零二零年八月四日發出之不動產權證書－粵(2020)英德市不動產權第0024407號，該物業地塊的地盤面積約75,092.00平方米之土地使用權已授予廣東恒誠傢私有限公司(「**廣州恒誠**」)，年期至二零七零年二月十九日屆滿，指定作工業用途。

2. 根據 貴集團提供由英德市自然資源局於二零二三年二月二十七日發出之七份不動產權證書，廣州恒誠持有該物業總建築面積約17,363.00平方米之建築使用權，年期至二零七零年二月十九日屆滿，指定作工業用途，詳情如下：

項目	證書編號	物業地址	總建築面積 *(平方米)*
1	粵(2023)英德市不動產權第0007240號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01–02地塊廣東恒誠傢俬有限公司4#生產廠房	6,420.0
2	粵(2023)英德市不動產權第0007239號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01–02地塊廣東恒誠傢俬有限公司5#生產廠房	9,275.0
3	粵(2023)英德市不動產權第0007236號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01–02地塊廣東恒誠傢俬有限公司6#存儲倉庫B	478.0
4	粵(2023)英德市不動產權第0007237號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01–02地塊廣東恒誠傢俬有限公司7#配電房	274.0
5	粵(2023)英德市不動產權第0007235號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01–02地塊廣東恒誠傢俬有限公司8#儲存倉庫A	105.0
6	粵(2023)英德市不動產權第0007234號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01–02地塊廣東恒誠傢俬有限公司11#水泵房、水池	756.0

項目	證書編號	物業地址	總建築面積 *(平方米)*
7	粵(2023)英德市不動產權第0007238號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01–02地塊廣東恒誠傢俬有限公司12#門衛室	55.0
		總計：	**17,363.0**

3. 根據廣東順德清遠(英德)經濟合作區管理委員會(「**管委會**」)於二零二三年十一月十五日發出之建設工程規劃許可證－建字第4418812023GG0064328號，允許廣州恒誠興建額外建築物，擬建總建築面積約35,979.71平方米。

4. 根據管委會於二零二四年五月十七日發出授予廣州恒誠之施工許可證－第441881202405170101號，有關地方當局已授權總建築面積約35,979.71平方米之該物業開始施工。

5. 吾等已獲提供由　貴公司的中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

   a. 根據附註1及附註2所述的八份不動產權證書，廣州恒誠是該物業的土地使用權和房屋所有權的唯一合法擁有人，且廣州恒誠有權依法佔用、使用、處置及從該物業中獲利；及

   b. 該物業不受任何權利限制，例如抵押、查封、異議登記或佔有權的設立。

6. 為供參考之用，該物業的市值明細如下：

部分	**於估值日期現況下之市值之估值明細** *(人民幣)*
完工部分	55,400,000
未利用部分	27,300,000
額外建築物	20,700,000
總計(約整)	**103,000,000**

7. 在進行該物業完工部分的估值時，吾等已考慮該物業附近工業物業的銷售情況。可資比較物業主要根據以下標準挑選：

(i) 可資比較物業近期詢價證據；

(ii) 可資比較物業與該物業位於同一城市和地區；

(iii) 可資比較物業與該物業具有相同土地用途；及

(iv) 可資比較物業具有相似的土地使用權年期。

由於該物業附近工業物業的交易記錄在公共來源不可得，故吾等選取位於附近的工業物業詢價證據。根據上述挑選標準選取詳盡且具代表性的可資比較物業詳情如下表所列，並附有相關調整：

	可資比較物業1	**可資比較物業2**	**可資比較物業3**
開發項目(中文)	英德(東華)萬洋眾創城	英德(東華)萬洋眾創城	英德(東華)萬洋眾創城
開發項目(英文)	Yingde (Tung Wah) Wanyang Venture City	Yingde (Tung Wah) Wanyang Venture City	Yingde (Tung Wah) Wanyang Venture City
物業地址	東華鎮252省道以東	東華鎮252省道以東	東華鎮252省道以東
城市	英德市	英德市	英德市
總建築面積*(平方米)*	4,000.00	7,000.00	3,000.00
用途	工業	工業	工業
交付狀況	精裝	精裝	精裝
對價*(人民幣元)*	11,000,000	25,000,000	9,000,000
單價*(人民幣元／平方米)*	2,750	3,571	3,000
平均經調整單價 *(人民幣元／平方米)*		3,191	

可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣2,750元至人民幣3,571元之間。在吾等的估值中，吾等已考慮該物業與可資比較物業在詢價性質、位置、規模及土地使用權年期等不同屬性，並已作出相應調整。在應用可資比較物業的調整時，如果可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則會對可資比較物業的單價作下調，反之亦然。經考慮對可資比較物業的上述調整後，吾等得出平均經調整單價為人民幣3,191元／平方米，並將其用於該物業完工部分的估值。

該物業完工部分之市值乃按平均經調整單價(每平方米人民幣3,191元)乘以總建築面積約17,363.00平方米計算得出。

8. 該物業之地塊(地盤面積約75,092.00平方米)的最大允許總建築面積約為210,258.00平方米，相當於容許容積率2.80。目前，已建成建築物的總建築面積約為17,363.00平方米，已用容積率約為0.231。由最大允許總建築面積中減去此數，該物業之地塊可額外興建總建築面積約192,895.00平方米的建築物，相當於未開發容積率約2.569。該物業之地塊的未利用發展潛力稱為「未利用部分」。吾等透過考慮與該物業位於同一產業園區的工業用地銷售情況，對該物業未利用部分的土地進行估值。可資比較物業主要根據以下標準挑選：

(i) 可資比較物業與該物業位於同一產業園區；

(ii) 可資比較物業近期實際交易；

(iii) 可資比較物業與該物業具有相同的用途、級別及容積率；及

(iv) 可資比較物業具有相似的土地使用權年期。

根據上述挑選標準選取詳盡且具代表性的可資比較物業詳情如下表所列，並附有相關調整：

	可資比較物業1	**可資比較物業2**	**可資比較物業3**
項目名稱	廣東懂顏包裝有限公司	廣東傑夫精銻科技有限公司	英德市潤泰紡織科技有限公司
物業地址	廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園中南工業區ZNA-03-13-01地塊	廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園中南工業區ZNA-03-15-02地塊	廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園中南工業區ZNA-02-08-01地塊
城市	英德市	英德市	英德市
用途	工業	工業	工業
土地級別	十級	十級	十級
地盤面積*(平方米)*	18,822.86	33,721.62	24,022.23
容許容積率(最大)	2.80	2.80	2.80
最大允許總建築面積 *(平方米)*	52,704.01	94,420.54	67,262.24
出售方式	公開掛牌	公開掛牌	公開掛牌
土地使用權期限	50年	50年	50年

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
土地出讓金*(人民幣元)*	7,800,000	13,900,000	9,800,000
樓面地價*(人民幣元／平方米總建築面積)*	148	147	146
交易日期	二零二五年四月十六日	二零二五年三月七日	二零二四年十二月十日
平均經調整樓面地價 *(人民幣元／平方米總建築面積)*		142	

可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣146元至人民幣148元之間。在吾等的估值中，吾等已考慮該物業土地與可資比較土地在位置、用途、規模及土地使用權年期等不同屬性，並已作出相應調整。在應用可資比較物業的調整時，如果可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則會對可資比較物業的單價作下調，反之亦然。經考慮對可資比較物業的上述調整後，吾等得出平均經調整單價為人民幣142元／平方米總建築面積，並將其用於該物業未利用部分的土地的估值。

該物業未利用部分之市值乃根據平均經調整樓面地價(每平方米總建築面積人民幣142元)乘以未利用允許總建築面積約192,895.00平方米計算得出。

9. 誠如 貴集團所告知，額外建築物的地基及土地平整工程已於二零二三年展開但自二零二四年暫停。據資料顯示，於估值日期，為該物業額外建築物投入的施工成本及未償還施工成本分別為約人民幣21,331,000元及約人民幣30,345,000元。在評估額外建築物的價值時，吾等採用了成本法，在計入已動用成本的同時，作出適當調整以反映當前市場狀況和施工工程的現狀。具體而言，吾等應用約1%的時間因素來調整已付成本，以考慮建築材料價格、人工費率和整體市場通脹自支出產生以來的變化。此外，吾等已應用折舊因素，以確認由於工程暫停可能導致的潛在折舊，例如場地惡化、初始工程陳舊或持有成本，鑒於該發展項目尚未完成且已暫停，此舉為審慎做法。在作出該等調整後，吾等已在估值中考慮已動用成本，以釐定額外建築物的市值人民幣20,700,000元。該方法學符合評估在建工程的一般市場慣例，其中歷史成本會根據時間和狀況相關的影響進行更新，以得出公平和實際的市場價值。

假設額外建築物於估值日期竣工，其資本價值為人民幣51,200,000元。

以下為獨立物業估值師國際評估有限公司就該物業於二零二五年八月三十一日的估值發出的函件全文及估值報告，以供載入本文件。

INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國　際　評　估　有　限　公　司

國際評估有限公司
香港九龍
尖沙咀東麼地道62號
永安廣場9樓907室
電話：3708 7922

敬啟者：

關於：　中華人民共和國廣東省清遠市英德市廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園土地SYA01-02地塊及其上之建築物(「該物業」)

指示及估值日

吾等茲遵照皇朝家居控股有限公司(「**貴公司**」)的指示，就　貴公司或其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)持有的該物業進行估值。吾等確認，吾等已作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以向　閣下提供吾等對該物業於二零二五年八月三十一日(「**估值日**」)的市值的意見。

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

估值準則

於對該物業進行估值時,吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12條所載的所有規定。吾等確認,估值乃根據皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際估值準則》進行。

估值假設

吾等所進行的估值乃假設賣家將該物業按其現況在公開市場銷售,而並無憑藉遞延條款合約、非典型融資、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排,從而影響該物業的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估值物業的任何押記、按揭或所欠付債項,亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外,吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支出。該物業的其他特殊假設(如有)已於該物業的估值報告附註中說明。

估值方法

吾等已按市場法－直接比較法對該物業進行估值,該方法根據可資比較物業的實際銷售實現的價格進行比較。吾等分析大小、性質及地點相若之可資比較物業,並審慎衡量各項物業各自之一切優劣,藉此達致公平之市值比較。當市場上有足夠可資比較的相關市場交易資料時,市場法被視為對物業進行估值的最佳估值方法。

吾等亦已按成本法對該物業在建部分進行估值。成本法利用買方不會為一項資產,而支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則,提供價值的指標,除非涉及過多時間、不便、風險或其他因素。該方法透過計算資產的目前重置或再生產成本並扣除所有相關形式的陳舊費用以提供價值指標。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、命令、地役權、佔用詳情、租賃、物業識別、地盤及建築面積及一切其他相關事宜的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供之文件副本或其他資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等已在相當大程度上依賴 貴集團提供之資料。

於估值過程中，吾等高度依賴 貴集團中國法律顧問廣東華璟律師事務所(「**中國法律顧問**」)就位於中國的該物業業權提供的意見。

本報告披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本報告所載有關該物業法定業權的任何法律事宜不承擔任何責任或責任。

除非另有說明，吾等假設該物業業權人有權並完全遵守所有法律，且並無違反所有法律以興建、佔用及使用該物業，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，就該估值所依據的該物業的任何用途而言，已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權。吾等假設該物業擁有人於土地使用權的整個未屆滿年期內擁有自由及不間斷使用及處置該物業的權利。

吾等已假設有關政府機構已就該物業開發方案發出一切同意、批文及許可證，且並無繁苛附帶條件或延誤。吾等亦已假設，該物業的設計及施工符合當地規劃法規規定，已經相關主管機構批准。

實地視察

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察該物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及服務在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

於二零二五年八月四日，持有物業管理學士學位的司徒世傑先生在彭健輝先生的直接監督下對該物業進行實地視察，彭健輝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)會員及於中國物業估值方面擁有豐富經驗的註冊專業測量師(產業測量)。

吾等並無進行實地測量，以核證該物業佔地及樓面面積且吾等已假設遞交給吾等的文件中載列的面積屬準確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。

其他披露

本估值僅作本文所指定的用途。吾等按指示僅提供吾等於估值日期的估值意見。此意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況及截至估值日期吾等可得的資料，且吾等並無義務就此後的事件更新或以其他方式修改該等資料。

吾等，國際評估有限公司，是次估值的獨立物業估值師，謹此確認，吾等於 貴集團或所報告的價值中並無現時或潛在權益。吾等確認，吾等為上市規則第5.08條所指之獨立合資格估值師。

貨幣

除另有指明者外，吾等的估值中所示的所有貨幣金額均以中國的法定貨幣人民幣(「**人民幣**」)列示。

吾等隨函附上估價報告，請　閣下垂注。

此　致

香港
九龍
尖沙咀東麼地道66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室
皇朝家居控股有限公司
董事會　台照

為及代表
國際評估有限公司
董事－房地產
彭健輝
MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)

二零二五年十一月十一日

*附註：*彭健輝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的物業估值及顧問服務方面擁有逾28年經驗。

估值報告

貴集團於中國持有作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年八月三十一日現況下之市值 *人民幣元*
中華人民共和國廣東省清遠市英德市廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園土地SYA01-02地塊及其上之建築物	該物業為興建於地盤面積約75,092.00平方米之地塊上之工業綜合體。 該物業由七棟樓宇組成，總建築面積(「**總建築面積**」)約為17,363.00平方米，約於二零二二年完工(「**完工部分**」)。 據告知，該物業土地上計劃興建三幢額外建築物(「**額外建築物**」)，擬建總建築面積約為35,979.71平方米。額外建築物竣工後將作工業用途。誠如　貴集團所告知，地基及土地平整工程已展開但於估值日期暫停。 根據不動產權證書，該物業之土地使用權乃指定作工業用途，年期至二零七零年二月十九日屆滿。	誠如　貴集團所告知，該物業於估值日期為自用。	103,700,000 (人民幣壹億零參佰柒拾萬圓整) (請參閱附註6以了解明細)

附註：

1. 根據　貴集團提供由英德市自然資源局(「**英德市自然資源局**」)於二零二零年八月四日發出之不動產權證書－粵(2020)英德市不動產權第0024407號，該物業地塊的地盤面積約75,092.00平方米之土地使用權已授予廣東恒誠傢私有限公司(「**廣州恒誠**」)，年期至二零七零年二月十九日屆滿，指定作工業用途。

2. 根據 貴集團提供由英德市自然資源局於二零二三年二月二十七日發出之七份不動產權證書，廣州恒誠持有該物業總建築面積約17,363.00平方米之建築使用權，年期至二零七零年二月十九日屆滿，指定作工業用途，詳情如下：

項目	證書編號	物業地址	總建築面積 *(平方米)*
1	粵(2023)英德市不動產權第0007240號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01-02地塊廣東恒誠傢俬有限公司4#生產廠房	6,420.0
2	粵(2023)英德市不動產權第0007239號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01-02地塊廣東恒誠傢俬有限公司5#生產廠房	9,275.0
3	粵(2023)英德市不動產權第0007236號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01-02地塊廣東恒誠傢俬有限公司6#存儲倉庫B	478.0
4	粵(2023)英德市不動產權第0007237號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01-02地塊廣東恒誠傢俬有限公司7#配電房	274.0
5	粵(2023)英德市不動產權第0007235號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01-02地塊廣東恒誠傢俬有限公司8#儲存倉庫A	105.0
6	粵(2023)英德市不動產權第0007234號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01-02地塊廣東恒誠傢俬有限公司11#水泵房、水池	756.0

項目	證書編號	物業地址	總建築面積 *(平方米)*
7	粵(2023)英德市不動產權第0007238號	廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園啟動區SY01–02地塊廣東恒誠傢俬有限公司12#門衛室	55.0
		總計：	**17,363.0**

3. 根據廣東順德清遠(英德)經濟合作區管理委員會(「**管委會**」)於二零二三年十一月十五日發出之建設工程規劃許可證－建字第4418812023GG0064328號，允許廣州恒誠興建額外建築物，擬建總建築面積約35,979.71平方米。

4. 根據管委會於二零二四年五月十七日發出授予廣州恒誠之施工許可證－第441881202405170101號，有關地方當局已授權總建築面積約35,979.71平方米之該物業開始施工。

5. 吾等已獲提供由　貴公司的中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

   a. 根據附註1及附註2所述的八份不動產權證書，廣州恒誠是該物業的土地使用權和房屋所有權的唯一合法擁有人，且廣州恒誠有權依法佔用、使用、處置及從該物業中獲利；及

   b. 該物業不受任何權利限制，例如抵押、查封、異議登記或佔有權的設立。

6. 為供參考之用，該物業的市值明細如下：

部分	**於估值日期現況下之市值之估值明細** *(人民幣)*
完工部分	55,400,000
未利用部分	27,300,000
額外建築物	21,000,000
總計	**103,700,000**

7. 在進行該物業完工部分的估值時，吾等已考慮該物業附近工業物業的銷售情況。可資比較物業主要根據以下標準挑選：

(i) 可資比較物業近期詢價證據；

(ii) 可資比較物業與該物業位於同一城市和地區；

(iii) 可資比較物業與該物業具有相同土地用途；及

(iv) 可資比較物業具有相似的土地使用權年期。

由於該物業附近工業物業的交易記錄在公共來源不可得，故吾等選取位於附近的工業物業詢價證據。根據上述挑選標準選取詳盡且具代表性的可資比較物業詳情如下表所列，並附有相關調整：

	可資比較物業1	**可資比較物業2**	**可資比較物業3**
開發項目(中文)	英德(東華)萬洋眾創城	英德(東華)萬洋眾創城	英德(東華)萬洋眾創城
開發項目(英文)	Yingde (Tung Wah) Wanyang Venture City	Yingde (Tung Wah) Wanyang Venture City	Yingde (Tung Wah) Wanyang Venture City
物業地址	東華鎮252省道以東	東華鎮252省道以東	東華鎮252省道以東
城市	英德市	英德市	英德市
總建築面積*(平方米)*	4,000.00	7,000.00	3,000.00
用途	工業	工業	工業
交付狀況	精裝	精裝	精裝
對價*(人民幣元)*	11,000,000	25,000,000	9,000,000
單價*(人民幣元／平方米)*	2,750	3,571	3,000
平均經調整單價 *(人民幣元／平方米)*		3,191	

可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣2,750元至人民幣3,571元之間。在吾等的估值中，吾等已考慮該物業與可資比較物業在詢價性質、位置、規模及土地使用權年期等不同屬性，並已作出相應調整。在應用可資比較物業的調整時，如果可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則會對可資比較物業的單價作下調，反之亦然。經考慮對可資比較物業的上述調整後，吾等得出平均經調整單價為人民幣3,191元／平方米，並將其用於該物業完工部分的估值。

該物業完工部分之市值乃按平均經調整單價(每平方米人民幣3,191元)乘以總建築面積約17,363.00平方米計算得出。

8. 該物業之地塊(地盤面積約75,092.00平方米)的最大允許總建築面積約為210,258.00平方米，相當於容許容積率2.80。目前，已建成建築物的總建築面積約為17,363.00平方米，已用容積率約為0.231。由最大允許總建築面積中減去此數，該物業之地塊可額外興建總建築面積約192,895.00平方米的建築物，相當於未開發容積率約2.569。該物業之地塊的未利用發展潛力稱為「未利用部分」。吾等透過考慮與該物業位於同一產業園區的工業用地銷售情況，對該物業未利用部分的土地進行估值。可資比較物業主要根據以下標準挑選：

(i) 可資比較物業與該物業位於同一產業園區；

(ii) 可資比較物業近期實際交易；

(iii) 可資比較物業與該物業具有相同的用途、級別及容積率；及

(iv) 可資比較物業具有相似的土地使用權年期。

根據上述挑選標準選取詳盡且具代表性的可資比較物業詳情如下表所列，並附有相關調整：

	可資比較物業1	**可資比較物業2**	**可資比較物業3**
項目名稱	廣東懂顏包裝有限公司	廣東傑夫精銻科技有限公司	英德市潤泰紡織科技有限公司
物業地址	廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園中南工業區ZNA-03-13-01地塊	廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園中南工業區ZNA-03-15-02地塊	廣東省廣清經濟特別合作區廣德(英德)產業園中南工業區ZNA-02-08-01地塊
城市	英德市	英德市	英德市
用途	工業	工業	工業
土地級別	十級	十級	十級
地盤面積*(平方米)*	18,822.86	33,721.62	24,022.23
容許容積率(最大)	2.80	2.80	2.80
最大允許總建築面積 *(平方米)*	52,704.01	94,420.54	67,262.24
出售方式	公開掛牌	公開掛牌	公開掛牌
土地使用權期限	50年	50年	50年

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
土地出讓金*(人民幣元)*	7,800,000	13,900,000	9,800,000
樓面地價*(人民幣元／平方米總建築面積)*	148	147	146
交易日期	二零二五年四月十六日	二零二五年三月七日	二零二四年十二月十日
平均經調整樓面地價 *(人民幣元／平方米總建築面積)*		142	

可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣146元至人民幣148元之間。在吾等的估值中，吾等已考慮該物業土地與可資比較土地在位置、用途、規模及土地使用權年期等不同屬性，並已作出相應調整。在應用可資比較物業的調整時，如果可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則會對可資比較物業的單價作下調，反之亦然。經考慮對可資比較物業的上述調整後，吾等得出平均經調整單價為人民幣142元／平方米總建築面積，並將其用於該物業未利用部分的土地的估值。

該物業未利用部分之市值乃根據平均經調整樓面地價(每平方米總建築面積人民幣142元)乘以未利用允許總建築面積約192,895.00平方米計算得出。

9. 誠如 貴集團所告知，額外建築物的地基及土地平整工程已於二零二三年展開但自二零二四年暫停。據資料顯示，於估值日期，為該物業額外建築物投入的施工成本及未償還施工成本分別為約人民幣21,642,000元及約人民幣30,034,000元。在評估額外建築物的價值時，吾等採用了成本法，在計入已動用成本的同時，作出適當調整以反映當前市場狀況和施工工程的現狀。具體而言，吾等應用約1%的時間因素來調整已付成本，以考慮建築材料價格、人工費率和整體市場通脹自支出產生以來的變化。此外，吾等已應用折舊因素，以確認由於工程暫停可能導致的潛在折舊，例如場地惡化、初始工程陳舊或持有成本，鑒於該發展項目尚未完成且已暫停，此舉為審慎做法。在作出該等調整後，吾等已在估值中考慮已動用成本，以釐定額外建築物的市值人民幣21,000,000元。該方法學符合評估在建工程的一般市場慣例，其中歷史成本會根據時間和狀況相關的影響進行更新，以得出公平和實際的市場價值。

假設額外建築物於估值日期竣工，其資本價值為人民幣51,200,000元。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本公司之資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。在作出一切合理查詢後，董事確認，就其所知及所信，本通函所載資料在所有重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員權益

於最後實際可行日期，本公司董事、建議董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份以及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及短倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為已被當作的權益及短倉)；(ii)本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊內記錄之權益及短倉；或(iii)根據本公司採納的上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)須知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

姓名	**公司**	**身份**	**權益性質**	**股份數目**	**持股概約百分比** *(附註1)*
余文耀先生	本公司	實益擁有人	長倉	3,000,000	0.12%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行2,598,561,326股股份計算。

除以上披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、候任董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或本公司採納的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及短倉(包括

根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為已被當作的權益及短倉）；或(ii)本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊內記錄之權益及短倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，根據本公司根據證券及期貨條例第XV部存置的登記冊，除上文所披露的董事、本公司候任董事及最高行政人員的權益外，於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益或短倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的股東如下：

股東名稱	身份	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 *(附註1)*
科學城(香港)	實益擁有人*(附註2)*	長倉	1,234,862,964	47.52%
	與其他人士共同持有的權益*(附註3)*	長倉	710,528,316	27.34%
科學城	受控法團權益 *(附註2)*	長倉	1,945,391,280	74.86%
謝先生	實益擁有人	長倉	282,948,047	10.89%
	受控制法團權益 *(附註4)*	長倉	427,580,269	16.45%
	與其他人士共同持有的權益*(附註3)*	長倉	1,234,862,964	47.52%
Crisana	實益擁有人*(附註4)*	長倉	165,840,120	6.38%
	與其他人士共同持有的權益*(附註3)*	長倉	1,779,551,160	68.48%
Charming Future	實益擁有人*(附註4)*	長倉	209,768,922	8.07%
	與其他人士共同持有的權益*(附註3)*	長倉	1,735,622,358	66.79%
Leading Star	實益擁有人*(附註4)*	長倉	51,971,227	2.00%
	與其他人士共同持有的權益*(附註3)*	長倉	1,893,420,053	72.86%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行2,598,561,326股股份計算。

2. 科學城(香港)由科學城全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，科學城被視為於1,945,391,280股股份中擁有權益。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。

3. 於二零一九年五月二十四日，科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動安排，科學城(香港)、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士。因此，根據證券及期貨條例第XV部，科學城(香港)、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)被視為於本公司80.66%的已發行股本中擁有權益。

4. 51,971,227股股份由Leading Star持有、165,840,120股股份由Crisana持有及209,768,922股股份由Charming Future持有。Leading Star、Crisana及Charming Future全部為謝先生全資及實益擁有的公司，根據證券及期貨條例第XV部，其被視為於Leading Star、Crisana及Charming Future擁有的股份中擁有權益。

除以上披露外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士或公司(上文所披露本公司董事、擬任董事及最高行政人員的權益除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的權益登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的現有或擬訂立的服務合約。

4. 競爭權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，概無董事、本公司擬任董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 董事於資產、合約或安排的權益

截至最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人在任何現存且對本集團業務屬重大的合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

截至最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人於自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期已公佈經審核綜合財務報表的結算日期)以來，本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大訴訟

截至最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並無牽涉任何重大訴訟、索償或仲裁，且董事亦不知悉本集團任何成員公司正面臨或可能面對任何未決或受到威脅的重大訴訟、索償或仲裁。

7. 重大合約

以下合約由本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內所訂立(並非在本集團的日常業務過程中訂立的合約)，該等合約屬或可能屬重大合約：

(a) 科學城融資租賃股權轉讓協議；

(b) 恒誠股權轉讓協議；

(c) 廣州御園地產發展有限公司(「**御園地產**」，本公司的間接全資附屬公司)(作為賣方)與呂尚科技(廣州)有限公司(「**呂尚科技**」)(作為買方)於二零二五年四月二十一日訂立之股權轉讓協議，據此，御園地產同意出售而呂尚科技同意購買東馬(廣州保稅區)油脂化工有限公司的25%股權，代價為人民幣60.0百萬元；

(d) 恒誠、科學城(廣州)建築工程有限公司(「**科學城(廣州)建築**」)及廣州建築產業開發有限公司(「**廣州建築**」)於二零二三年二月十日訂立之建築協議，據此，廣東恒誠同意委託科學城(廣州)建築(作為總承包商)及廣州建築(作為聯合承包商)就位於廣德(英德)產業園之地盤之上有關家居產品生產及開發項目(二期)的土建基礎施工、翻新、電力及燃氣施工、排水施工、道路施工及照明施工等之設計及施工工程(「**建築工程**」)提供建築服務，總代價為人民幣181,784,028.60元(含稅)；及

(e) 恒誠、科學城(廣州)建築及廣州建築訂立日期為二零二四年一月二十四日的補充建築協議，據此協定就建築工程提供建築服務的總代價減至人民幣51,676,662.62元(含稅)。

8. 專家資格及同意

以下為於本通函發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
燃亮資本(亞太)有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第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
致同(香港)會計師事務所有限公司	《專業會計師條例》(香港法例第50章)項下的執業會計師及《會計及財務匯報局條例》(香港法例第588章)項下的註冊公眾利益實體核數師
國際評估有限公司	獨立專業估值師

截至最後實際可行日期，上述專家已發出且並無撤回書面同意書，同意按本通函所載的形式及內容載入彼等各自的函件、報告、建議及按彼等各自出現的形式及內容引述彼等各自的名稱。

截至最後實際可行日期，上述專家並無實益擁有本集團任何成員公司的股本，亦無任何權利(不論是否具法律強制執行力)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，且自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期已公佈經審核綜合財務報表的結算日期)以來，於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，概無直接或間接權益。

9. 雜項

本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東麼地道66號西翼尖沙咀中心6樓607室。

本公司的聯席公司秘書為鍾裕華女士及鄭程傑先生。鍾裕華女士於二零二四年四月加入本集團，擁有逾14年法律及合規、企業管治及投資者關係經驗。彼曾於多間公司任職，負責法律、合規、信息披露及風險管理。由於鍾裕華女士不符合上市規則第3.28條所載的資格或相關經驗要求，聯交所已豁免其於三年內嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。作為豁免條件，於豁免期內，鍾裕華女士須由鄭程傑先生協助，擔任聯席公司秘書。鄭程傑先生為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會聯席會員，並符合上市規則第3.28條所載的相關要求。

本公司主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman KY1-1100, Cayman Islands。

本公司股份登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 備查文件

下列文件自本通函日期起計十四天內可供查閱，並登載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司royale.todayir.com：

1. 科學城融資租賃股權轉讓協議；

2. 恒誠股權轉讓協議；

3. 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；

4. 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；

5. 致同(香港)會計師事務所有限公司有關科學城融資租賃財務資料的報告，全文載於本通函附錄二A；

6. 致同(香港)會計師事務所有限公司有關恒誠財務資料的報告，全文載於本通函附錄二B；

7. 致同(香港)會計師事務所有限公司有關餘下集團的未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄三；

8. 估值師就科學城融資租賃發出之估值報告，全文載於本通函附錄五；

9. 估值師就恒誠發出之估值報告，全文載於本通函附錄六；

10. 估值師發出之物業估值報告(於二零二五年六月三十日)，全文載於本通函附錄七A；

11. 估值師發出之物業估值報告(於二零二五年八月三十一日)，全文載於本通函附錄七B；及

12. 本附錄「專家資格及同意」一段所指的書面同意書。

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)

股東特別大會通告

茲通告皇朝家居控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二五年十一月二十八日(星期五)下午三時正假座中國廣州市增城區仙村鎮朱仙路99號廣州皇朝御苑酒店御尊會議室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」),以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案而發出通告。

除另有界定者外,本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年十一月十一日的通函(「**通函**」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「**動議**:

(a) 批准、確認及追認科學城融資租賃股權轉讓協議(其註有「A」字樣的副本已呈交大會,以資識別),內容有關建議出售科學城融資租賃股權及其項下擬進行的交易;

(b) 批准、確認及追認恒誠股權轉讓協議(其註有「B」字樣的副本已呈交大會,以資識別),內容有關建議出售恒誠股權及其項下擬進行的交易;及

* *僅供識別*

(c) 授權任何董事為及代表本公司進行其認為就實施及落實出售協議及其項下擬進行的交易而言屬必要、適當、適合或權宜的一切有關行動及事宜，並簽立及交付一切相關文件。」

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，二零二五年十一月十一日

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
九龍
尖沙咀東麼地道66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室

附註：

1. 凡有權出席根據上述通告所召開之股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表(倘彼為一股以上股份之持有人)出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。

2. 代表委任表格須為書面形式並經委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，倘委任人為法團，則須加蓋公章或經高級職員或正式授權代表代為親筆簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權書的副本，須不遲於股東特別大會或續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或續會並在會上投票。

3. 若任何股份由聯名持有人共同持有，則任何一位聯名持有人可親身或委任代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。但若超過一位該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名較前者親自或委派代表出席股東特別大會的投票將獲接納而其他聯名持有人的投票排除在外，且就此而言，排名先後以股東名冊內就聯名持有該等股份的次序釐定。

4. 本公司將於二零二五年十一月二十五日(星期二)至二零二五年十一月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格。確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格之記錄日期為二零二五年十一月二十八日。為符合資格出席將於二零二五年十一月二十八日(星期五)舉行之股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於二零二五年十一月二十四日(星期一)下午四時三十分之前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

5. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載的決議案將於股東特別大會上以投票方式決定。倘主席真誠決定該決議純粹為有關程序上或行政事項之事宜，則該決議案將以舉手表決。