

本綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格任何方面或應採取之行動有任何疑問，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傢俬控股有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交予買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，接納表格之內容構成本文件所載要約條款及條件之一部分。

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綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分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。

科學城 (香港) 投資有限公司 (在香港註冊成立)	謝錦鵬 先生	LEADING STAR GLOBAL LIMITED (在英屬處女群島 註冊成立)	CRISANA INTERNATIONAL INC. (在英屬處女群島 註冊成立)	CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED (在英屬處女群島 註冊成立)	 皇朝傢俬 ROYALE FURNITURE HOLDINGS LIMITED 皇朝傢俬控股有限公司* (於開曼群島註冊成立 之有限公司) (股份代號：1198)
------------------------------------	-----------	---	---	--	--

有關

農銀國際融資有限公司

為及代表科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、LEADING STAR GLOBAL LIMITED、
CRISANA INTERNATIONAL INC.及CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED

提出無條件強制性現金要約

以收購皇朝傢俬控股有限公司全部已發行股份(科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、
LEADING STAR GLOBAL LIMITED、CRISANA INTERNATIONAL INC.及
CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)
之綜合要約及回應文件

聯合要約人之財務顧問



ABC INTERNATIONAL

獨立董事委員會之獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

農銀國際函件(載有(其中包括)要約條款的詳情)載於本綜合文件第8至16頁。董事會函件載於本綜合文件第17至25頁。獨立董事委員會函件(載有其就要約向獨立股東作出的推薦建議)載於本綜合文件第26至27頁。嘉林資本函件(載有其就要約向獨立董事委員會作出的建議)載於本綜合文件第28至42頁。

要約之接納及交收程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。要約之接納須不遲於二零一九年八月二十九日(星期四)下午四時正或聯合要約人可能決定並根據收購守則之規定公佈的有關較後時間及／或日期送達登記處。

將會或另行有意將本綜合文件及／或接納表格轉送往香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，務請於採取任何行動前，細閱本綜合文件附錄一的「海外要約股東」一段所載有關此方面之詳情。各海外持有者如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區之法例及法規，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意以及遵守所有必要之正式手續、監管及／或法例規定之任何登記及備案。海外持有者於決定是否接納要約時，應徵詢專業意見。

綜合文件將於要約維持可供接納期間在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://royale.todayir.com>)內登載。

* 僅供識別

二零一九年八月八日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通知	iv
釋義	1
農銀國際函件	8
董事會函件	17
獨立董事委員會函件	26
嘉林資本函件	28
附錄一 — 要約之進一步條款	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之估值報告	III-1
附錄四 — 聯合要約人的一般資料	IV-1
附錄五 — 本集團的一般資料	V-1

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質且可予更改。倘時間表有任何變動，則將於適當時候刊發進一步公告。

時間及日期

本綜合文件及接納表格之寄發日期及

要約之生效日期(附註1) 二零一九年八月八日(星期四)

接納要約之最後時間及日期(附註2及4) 二零一九年八月二十九日(星期四)
下午四時正前

截止日期(附註1) 二零一九年八月二十九日(星期四)

將於聯交所網站刊登要約結果之公告(附註2) 二零一九年八月二十九日(星期四)
下午七時正前

就根據要約接獲之有效接納寄發

應付匯款之最後日期(附註3及4) 二零一九年九月九日(星期一)

附註：

1. 要約為無條件，乃於本綜合文件寄發日期提出，並於該日起至截止日期可供接納。除本綜合文件附錄一「撤銷之權利」一節所載之情況外，要約之接納乃不得撤回及不可撤銷。
2. 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期後至少21天可供接納。接納要約之最後時間為二零一九年八月二十九日(星期四)下午四時正，惟聯合要約人根據收購守則修訂或延長要約則作別論。說明要約是否已延期、修訂或到期之公告將於二零一九年八月二十九日(星期四)下午七時正前於聯交所網站發佈。倘聯合要約人決定延長要約，而有關公告並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公告方式向並未接納要約之獨立股東發出至少14天之通知。
3. 就根據要約呈交之要約股份應付現金代價(經扣除賣方從價印花稅後)之匯款將盡快作出，惟無論如何須根據收購守則於接獲經填妥之接納表格及所有有效的必備文件當日起計七個營業日內付款。
4. 倘懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告信號或發出黑色暴雨警告：
 - (a) 於接納要約之最後日期及於寄發根據要約須就有效接納繳付股款之最後日期中午十二時正前任何當地時間在香港生效，但於中午十二時正後取消，則接納要約及寄發匯款之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；或

預期時間表

- (b) 於接納要約之最後日期及於寄發根據要約須就有效接納繳付股款之最後日期正午十二時至下午四時正期間任何當地時間於香港生效，則接納要約及寄發匯款之最後時間將順延至在上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛該等警告之下一個營業日或執行人員根據收購守則可能批准的其他日期下午四時正。

本綜合文件及接納表格內所有時間及日期均指香港時間及日期。

重要通知

致香港境外股東之重要通知

向登記地址屬香港境外司法權區之人士作出要約可能受相關司法權區之法律所禁止或影響。倘股東為香港境外司法權區之公民或居民或國民，彼等應自行瞭解及遵守任何適用法律規定。任何有意接納要約之該等人士須負責全面遵守相關司法權區與此有關之法律及法規，包括取得有關司法權區可能規定之任何政府、外匯管制或其他同意或辦理其他必要手續或遵守法律規定及支付應付之任何轉讓或其他稅項或其他規定款項。

聯合要約人及其一致行動人士、本公司、農銀國際、嘉林資本、卓佳登捷時有限公司、彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理及關聯人及參與要約的任何其他人士有權就該等人士可能須支付的任何稅項獲得該等人士提供的全面彌償及不受損害。

有關進一步資料，請參閱「農銀國際函件」內「海外要約股東」一段及本綜合文件附錄一。

有關前瞻性陳述的警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及若干風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外的陳述均可視為屬前瞻性陳述。

釋 義

於本綜合文件內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「農銀國際」	指	農銀國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即代表聯合要約人作出要約之代理及已獲委任為聯合要約人之財務顧問
「一致行動」	指	與收購守則賦予該詞之涵義相同
「聯繫人」	指	與收購守則賦予該詞之涵義相同
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統
「Charming Future」	指	Charming Future Holdings Limited，一間於二零零九年四月二十二日在英屬處女群島成立之有限公司，為209,768,922股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本之8.07%)之實益擁有人，由謝先生全資擁有。根據一致行動集團協議，其被視為於1,396,038,406股股份(相當於本公司已發行股本的53.72%)中擁有權益
「緊密聯繫人」	指	與上市規則賦予該詞之涵義相同
「截止日期」	指	二零一九年八月二十九日，要約截止日期，即本綜合文件寄發日期後21天，或倘要約延期，則為聯合要約人根據收購守則延長及公佈的任何其後要約截止日期

釋 義

「本公司」	指	皇朝傢俬控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1198)
「一致行動集團」	指	聯合要約人
「一致行動集團協議」	指	一致行動集團成員所訂立日期為二零一九年五月二十四日之一致行動集團協議
「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞之涵義相同
「Crisana」	指	Crisana International Inc.，一間於一九九三年五月二十六日在英屬處女群島成立之有限公司，為185,840,120股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本之7.15%)之實益擁有人，由謝先生全資擁有。根據一致行動集團協議，其被視為於1,396,038,406股股份(相當於本公司已發行股本的53.72%)中擁有權益
「董事」	指	董事
「Duff & Phelps」	指	D&P China (HK) Limited，為獲本公司委任的獨立物業估值師
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表
「接納表格」	指	本綜合文件隨附的要約接納表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	買賣協議項下之賣方擔保人及賣方最終實益擁有人，即黃書銳先生、陳少英女士、黃啟佳先生及黃琰先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「滙豐銀行貸款融資」	指	根據滙豐銀行與SCHK所訂立日期為二零一九年五月二十四日的融資協議，香港上海滙豐銀行有限公司向SCHK授出的貸款融資
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即Donald H. Straszheim博士、劉智傑先生及余文耀先生)組成之獨立董事委員會，乃由本公司成立就要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就要約擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)賣方、擔保人及彼等各自之緊密聯繫人；(ii)聯合要約人、彼等之緊密聯繫人及任何聯合要約人之任何一致行動人士；及(iii)參與買賣協議、認購協議及其項下擬進行之有關交易以及要約或於其中擁有權益之任何股東以外之股東
「聯合公告」	指	聯合要約人與本公司就(其中包括)買賣協議、認購協議及要約所刊發日期為二零一九年六月五日之聯合公告
「聯合要約人」	指	SCHK、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future
「最後交易日」	指	二零一九年五月二十四日，即緊接股份於聯交所暫停買賣前之最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月五日，即寄發本綜合文件前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「Leading Star」	指	Leading Star Global Limited，一間於二零一九年三月十八日於英屬處女群島成立之公司，於最後實際可行日期由謝先生全資擁有。根據一致行動集團協議，其被視為於1,396,038,406股股份(相當於本公司已發行股本的53.72%)中擁有權益
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「謝先生」	指	謝錦鵬先生(本公司之主席兼執行董事)為348,948,047股股份(佔本公司於最後實際日期已發行股本之13.43%)之直接實益擁有人。根據一致行動集團協議，彼亦被視為於1,396,038,406股股份(相當於本公司已發行股本的53.72%)中擁有權益
「要約」	指	由農銀國際代表聯合要約人就收購所有要約股份而根據收購守則規則26.1提出之無條件強制性現金全面要約
「要約期」	指	與收購守則賦予該詞之涵義相同，即自二零一九年六月五日(聯合公告日期)起直至截止日期(包括該日)之期間
「要約價」	指	要約將予作出之價格，即每股要約股份1.18港元
「要約股份」	指	除聯合要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份以外之所有已發行股份
「海外持有人」	指	本公司股東名冊所示住址位於香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本聯合公告而言，將不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)

釋 義

「登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「相關期間」	指	自二零一八年十二月五日(即聯合公告日期前滿六個月當日)起計直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「買賣協議」	指	賣方、買方與擔保人就銷售股份所訂立日期為二零一九年五月二十四日之有條件買賣協議
「買賣完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份
「買賣完成日期」	指	買賣完成之日期，即二零一九年八月二日
「銷售股份」	指	於買賣協議日期由賣方合法實益擁有之合共218,387,763股股份
「SCHK」或「買方」	指	科學城(香港)投資有限公司，一間於二零一九年四月八日於香港註冊成立之有限公司，為科學城之直接全資附屬公司。根據一致行動集團協議，其被視為於1,396,038,406股股份(相當於本公司已發行股本的53.72%)中擁有權益
「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之有限公司。科學城之最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份

釋 義

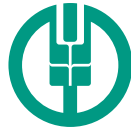
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購」	指	買方根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與買方於二零一九年五月二十四日就認購認購股份訂立之認購協議
「認購完成」	指	認購完成
「認購完成日期」	指	二零一九年八月二日，認購完成發生之日期
「認購價」	指	認購價每股認購股份1.02港元
「認購股份」	指	已按認購價由買方認購及由本公司發行之433,093,554股新股份
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則，經不時修訂
「交易日」	指	聯交所在香港開放交易之日期
「UBS擔保」	指	UBS AG, Hong Kong Branch(「 UBS 」)於二零一九年五月八日就擔保要約內Leading Star的付款責任向登記處發出的不可撤銷銀行擔保
「賣方」	指	Great Diamond Developments Limited，一間於一九九九年七月二日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由擔保人最終實益擁有
「%」	指	百分比

附註：

1. 本綜合文件及接納表格所載全部時間及日期均指香港時間及日期；
2. 本綜合文件內若干金額及百分比數字已作約整；
3. 除文義另有所指外，表示單數之詞語包括眾數，反之亦然；

4. 凡提述任何附錄、段落及其中任何分段分別指本綜合文件附錄及段落及其中任何分段；
5. 凡提述任何法規或法定條文，包括於本綜合文件日期之前或之後修訂、綜合或取代有關法規或法定條文之法規或法定條文；及
6. 凡提述一種性別均指全部或任何性別。

* 僅供識別



農銀國際

ABC INTERNATIONAL

農銀國際融資有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

敬啟者：

農銀國際融資有限公司

為及代表科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、

LEADING STAR GLOBAL LIMITED、CRISANA INTERNATIONAL INC.

及**CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED**提出無條件強制性現金要約

以收購皇朝傢俬控股有限公司全部已發行股份

(科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、

LEADING STAR GLOBAL LIMITED、CRISANA INTERNATIONAL INC.

及**CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED**

及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)

(I) 緒言

茲提述聯合公告及 貴公司日期為二零一九年七月八日之通函，內容有關根據有關認購協議的特別授權認購新股份。

買賣完成及認購完成同時於二零一九年八月二日作實。於買賣完成及認購完成後，聯合要約人及其一致行動人士於最後實際可行日期持有合共1,396,038,406股股份，相當於 貴公司全部已發行股本約53.72%。

由於聯合要約人及其一致行動人士持有 貴公司50%以上已發行股本，故聯合要約人須根

據收購守則規則26.1就全部已發行股份(聯合要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)提出於所有方面均為無條件的強制性現金全面要約。

本函件旨在向閣下提供有關要約、聯合要約人的資料及彼等對貴集團的意向。要約及接納程序的進一步條款載於本函件以及本綜合文件附錄一及接納表格。

務請獨立股東於作出是否接納要約決定前，謹慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「嘉林資本函件」所載資料以及本綜合文件所載附件及接納表格。如有任何疑問，請諮詢彼等的專業顧問。

(II) 一致行動集團協議

於二零一九年五月二十四日(交易時段後)，就訂立買賣協議及認購協議而言，一致行動集團成員已訂立一致行動集團協議，該協議將於二零一九年八月二日(即買賣完成日期及認購完成日期)生效。

根據一致行動集團協議，一致行動集團成員已同意接納及收購股東按以下基準及比例向聯合要約人提呈的所有要約股份：

- (i) 由Leading Star認購，直至謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future直接及間接持有的股份總數佔本公司已發行股本總額的30.65%；及
- (ii) 之後由SCHK認購。

新收購的股權將與謝先生及SCHK各自的注資成比例。根據一致行動集團協議，Leading Star將收購及支付要約所提呈的股份，直至謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future直接及間接持有的股份總數佔貴公司已發行股本總額的30.65%。於要約提呈的任何額外股份將由SCHK收購及支付。

此外，一致行動集團協議規定，當需要貴公司股東批准時，謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future同意彼等各自按照SCHK的指示投票。此外，當需要董事會批准時，謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future同意彼等當中任何人提名的董事須按照SCHK所提名董事的指示投票。

(III) 要約

要約之主要條款

農銀國際代表聯合要約人作出要約，以根據收購守則基於下列基準收購所有要約股份：

持每股要約股份 現金1.18港元

要約並不以任何最低接納水平為條件並為無條件。要約將於二零一九年八月二十九日(星期四)截止。

於最後實際可行日期，貴公司擁有2,598,561,326股已發行股份，而聯合要約人及其一致行動人士擁有1,396,038,406股股份。1,202,522,920股股份將受要約規限，且倘要約獲悉數接納，則要約價值及就要約將支付的總代價最高將約為1,418,977,045.6港元。

要約價與買賣協議項下每股銷售股份的購買價相同，乃經買方與賣方於公平磋商後達致。

基於在最後實際可行日期的要約價每股要約股份1.18港元及2,598,561,326股已發行股份，貴公司全部已發行股本估值約為3,066,302,364.68港元。

除聯合要約人及其一致行動人士持有的股份外，要約將涉及於提出要約日期(即本綜合文件的寄發日期)的全部已發行股份。

價值比較

要約價1.18港元較：

- (i) 股份於最後交易日(亦為要約期開始前股份的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.96港元溢價約22.92%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日的5個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.97港元溢價約21.65%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日的10個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.97港元溢價約21.65%；

- (iv) 股份於截至及包括最後交易日的30個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股1.00港元溢價約18.00%；
- (v) 股份於截至及包括最後交易日的90個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約每股0.98港元溢價約20.41%；
- (vi) 相等於股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價約每股1.18港元；
- (vii) 貴公司股權持有人於二零一八年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值約每股0.71港元溢價約66.20%；及
- (viii) 貴公司股權持有人於二零一九年六月三十日應佔未經審核綜合資產淨值約每股0.71港元溢價約66.20%。

最高及最低股份價格

於相關期間：

- (i) 股份於聯交所所報的最高收市價為於二零一九年七月二十九日及八月五日的1.18港元；及
- (ii) 股份於聯交所所報的最低收市價為於二零一九年一月二十九日及三十日的0.87港元。

於最後實際可行日期，除2,598,561,326股已發行股份外，貴公司並無任何其他尚未行使之已發行購股權、認股權證、衍生工具或可賦予其持有人認購、轉換或交換為股份之任何權利之可換股證券。

要約價值

基於上述，1,202,522,920股股份將受要約規限，且倘要約獲悉數接納，則要約價值及就要約將支付的總代價最高將約為1,418,977,045.6港元。

於最後實際可行日期，聯合要約人並無接獲任何股東接納或拒絕要約的任何指示或不可撤回承諾。

聯合要約人可動用的財務資源

聯合要約人將以香港上海滙豐銀行有限公司授出的貸款融資及其內部現金資源(倘為買方)與謝先生自有現金資源及不可撤銷銀行擔保(倘為謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future)撥付要約項下應付代價。

聯合要約人的財務顧問農銀國際信納聯合要約人獲得足夠財務資源以支付要約獲全數接納之情況下所需支付之款項。

聯合要約人無意令任何負債(或然負債或其他負債)之利息、償還或抵押在任何重大程度上依賴 貴集團之業務。

強制收購

聯合要約人無意利用任何權力強制性收購於要約截止後發行在外之任何股份。

接納要約的影響

要約於所有方面均為無條件且將自本綜合文件日期起直至截止日期下午四時正止可供接納。透過接納要約，股東將出售其股份，當中不附帶任何留置權、押記、期權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，並連同其應計或附帶之所有權利，包括但不限於收取所有於提出要約當日(即本綜合文件的寄發日期)或之後任何時間所宣派、作出或派付之任何股息及分派(如有)之權利。除非為收購守則所許可之情況，接納要約將為不可撤回，亦不得撤銷，有關詳情載於本綜合文件附錄一「撤銷之權利」一段。

香港印花稅

賣方就接納要約而須繳納的香港從價印花稅，乃按就有關股東接納應付代價或股份的市值(以較高者為準)0.1%(每1,000港元為1.00港元)(或其部分)計算，將自應付接納要約的股東款項中扣除。聯合要約人將按照香港法例第117章印花稅條例代表接納要約的有關股東安排繳納賣方從價印花稅，並就接納要約及轉讓股份繳納買方的香港從價印花稅。

付款

就接納要約支付的現金款項須盡早支付，但無論如何須於聯合要約人(或彼等代理人)收到填妥的接納表格及有關接納的相關所有權文件使各項該等接納為完整及有效之日後七(7)個營業日內支付。

稅務意見

股東如對接納或拒絕要約產生之稅務影響有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。聯合要約人、聯合要約人的一致行動人士、貴公司、農銀國際、嘉林資本、登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

貴公司證券買賣及權益

除聯合要約人為其中訂約方的買賣協議及認購協議項下擬進行之交易外，於相關期間內，聯合要約人、科學城及任何與彼等一致行動人士概無買賣貴公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

海外持有人

海外持有人應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。有意接納要約之海外持有人須負責就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法例及規例(包括有關海外持有人就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要程序及支付任何應繳轉讓或其他稅項)。

(IV) 有關聯合要約人及科學城的資料

SCHK為一間於二零一九年四月八日於香港註冊成立之有限公司並為科學城之直接全資附屬公司。SCHK為投資控股公司且自其註冊成立以來直至訂立買賣協議及與該協議有關之交易為止並無經營任何業務。

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並為廣州經濟技術開發區

管理委員會的直接全資附屬公司。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。科學城於中國從事建築、房地產開發及物業管理業務。科學城未曾持有及並無持有任何股份。

謝錦鵬先生，64歲，貴公司主席兼首席執行官。創辦貴集團前，彼曾於一間香港上市公司出任副董事總經理。彼於國際貿易及中國貿易業務方面積逾29年經驗。彼為香港傢俬協會副會長。謝先生為本公司執行董事謝學勤先生的父親。謝先生為Leading Star、Crisana及Charming Future的最終實益擁有人。

Leading Star為一間於二零一九年三月十八日於英屬處女群島成立的投資控股有限公司，自其註冊成立以來直至其訂立買賣協議及該協議項下擬進行之交易為止並無經營任何業務。

Crisana為一間於一九九三年五月二十六日於英屬處女群島成立的投資控股有限公司，自其註冊成立以來直至訂立買賣協議及該協議項下擬進行之交易為止並無經營任何業務，以及為185,840,120股股份的實益擁有人。該等股份佔於最實際可行日期貴公司已發行股本之7.15%。

Charming Future Holdings Limited為一間於二零零九年四月二十二日於英屬處女群島成立的投資控股有限公司，自其註冊成立以來直至訂立買賣協議及協議項下擬進行之交易為止並無經營任何業務，以及為209,768,922股股份的實益擁有人。該等股份佔於最後實際可行日期貴公司已發行股本之8.07%。

(V) 聯合要約人有關 貴集團的未來計劃

於要約截止後，聯合要約人有意讓貴集團繼續製造及銷售傢俬的現有業務，並於要約截止後維持其於聯交所的上市地位。聯合要約人無意出售或重新調配貴集團資產（於其日常業務過程中除外），或向貴集團注入其資產。於要約截止後，聯合要約人將對貴集團業務運營及財務狀況進行詳細審閱，為貴集團未來業務發展制定業務規劃及策略，可能包括出售或重新調配貴集團目前持有的若干資產。除本函件「建議變更董事會組成」一節所載建議變更董事會組成外，聯合要約人預計貴集團管理層或僱員不會因要約產生任何重大變動。

建議變更董事會組成

董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事，即謝錦鵬先生(主席)、謝學勤先生及陳永傑先生，以及三名獨立非執行董事，即Donald H. Straszheim博士、劉智傑先生及余文耀先生。預計將會變更董事會組成。如一致行動集團協議所述，SCHK及一致行動集團(SCHK除外)將分別向董事會提名五名及四名董事。

董事會組成的任何變動將根據收購守則及上市規則作出。

維持 貴公司的上市地位

於要約截止後，聯合要約人有意繼續股份於聯交所之上市地位。

聯交所已表明，倘於要約截止時，由公眾人士所持股份少於 貴公司適用的最低規定百分比(即股份的25%)，或倘聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士所持股份不足以維持有秩序市場，則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

聯合要約人有意讓 貴公司繼續於聯交所上市。聯合要約人的董事將共同及個別地向聯交所承諾，其將採取適當步驟確保股份中存有充足的公眾持股量。

(VI) 接納及交收

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約之進一步條款及條件、接納及交收程序以及接納期間之進一步詳情。

(VII) 一般資料

本綜合文件乃為遵守香港法律、收購守則及上市規則之規定而編製，所披露資料未必與假設根據香港以外司法權區之法律編製本綜合文件情況下所披露者相同。

為確保所有股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之股東，

農銀國際函件

應於實際可行情況下分開處理有關實益擁有人的股權。股份實益擁有人(其投資以代名人義登記)務必就其對要約之意向向其代名人作出指示。

謹請海外持有人垂注本綜合文件附錄一「海外要約股東」一段。

所有文件及匯款均以平郵方式寄交股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按股東各自於 貴公司股東名冊所示地址寄出，如屬聯名股東，則寄交於 貴公司股東名冊上排名首位的股東。聯合要約人及其一致行動人士、 貴公司、農銀國際、登記處或專業顧問或彼等各自的董事或參與要約的任何其他人士將不會就轉交的任何遺失或延誤或任何因或就此產生的任何其他責任負責。

(VIII) 其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件各附錄(構成本綜合文件之一部分)所載之其他資料。務請 閣下於決定是否接納要約前細閱本綜合文件所載「董事會函件」、「嘉林資本函件」、「獨立董事委員會函件」及有關 貴集團之其他資料及接納表格。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
農銀國際融資有限公司
執行董事
黃瀾
謹啟

二零一九年八月八日

* 僅供識別



ROYALE FURNITURE HOLDINGS LIMITED

皇朝傢俬控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1198)

執行董事：

謝錦鵬先生

(主席兼首席執行官)

謝學勤先生

陳永傑先生

獨立非執行董事：

Donald H. Straszheim博士

劉智傑先生

余文耀先生

註冊辦事處：

Century Yard

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681 GT

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

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6樓607室

敬啟者：

農銀國際融資有限公司

為及代表科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、

LEADING STAR GLOBAL LIMITED、CRISANA INTERNATIONAL INC.

及CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED提出無條件強制性現金要約

以收購皇朝傢俬控股有限公司全部已發行股份

(科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、

LEADING STAR GLOBAL LIMITED、CRISANA INTERNATIONAL INC.

及CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED

及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)

1. 緒言

茲提述本公司的聯合公告及本公司日期為二零一九年七月八日的通函，內容有關(其中包括)買賣協議、認購及一致行動集團協議。

本公司與科學城於二零一八年十一月十六日訂立戰略合作諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)，據此雙方將磋商科學城透過配售股份收購本公司股權的條款。諒解備忘錄規定獨家期限直至二零一九年三月三十一日。

於二零一九年四月一日，本公司與科學城訂立補充諒解備忘錄，將上述獨家期限延長至二零一九年四月三十日(或訂約方同意的較後日期)。

於二零一九年五月二十四日(交易時段後)，就訂立買賣協議及認購協議而言，一致行動集團成員已訂立一致行動集團協議，該協議將於買賣完成日期及認購完成日期(須於同一日發生)生效。

董事會獲賣方告知於二零一九年五月二十四日(交易時段後)，賣方、買方及擔保人訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意收購而賣方有條件地同意出售合共218,387,763股銷售股份，總代價為257,697,560.34港元(相當於每股銷售股份1.18港元)。

於二零一九年五月二十四日(交易時段後)，本公司及買方訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行，而買方有條件同意以現金認購433,093,554股新股份，總認購價為441,755,425.08港元。

於二零一九年七月二十四日，本公司召開股東特別大會，獨立股東於會上批准(i)認購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)根據特別授權配發及發行認購股份。於二零一九年八月二日，買賣完成及認購完成的所有先決條件均已達成。

認購完成及買賣完成於二零一九年八月二日同時發生。

董事會函件

緊隨買賣完成及認購完成後，一致行動集團協議生效。聯合要約人及與彼等一致行動人士將於合共1,396,038,406股股份中擁有權益，佔最後實際可行日期本公司全部已發行股本約53.72%。聯合要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(聯合要約人及與彼等一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外)提出無條件強制性現金全面要約。

根據收購守則規則2.1及規則2.8，獨立董事委員會(包括全體非執行董事，即Donald H. Straszheim博士、劉智傑先生及余文耀先生)已告成立，以就要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。委任嘉林資本已獲獨立董事委員會批准。

本函件構成本綜合文件一部分，綜合文件載列(其中包括)要約詳情、有關聯合要約人的資料及聯合要約人有關本集團的意向。要約條款及接納程序載於本函件、本綜合文件附錄一及接納表格。

務請獨立股東於決定是否接納要約前審慎考慮本綜合文件中「農銀國際函件」、「獨立董事委員會函件」及「嘉林資本函件」所載資料。

2. 要約

要約之主要條款

農銀國際代表聯合要約人及遵照收購守則，謹此按根據收購守則刊發的本綜合文件所載條款基於下列基準就所有要約股份提出要約：

每股要約股份 現金1.18港元

要約項下每股要約股份的要約價1.18港元與買方根據買賣協議應付每股銷售股份的價格相同。

根據要約將予收購的要約股份須為繳足股款，及須連同該等要約股份於最後實際可行日期附帶的所有權利或其後附帶的權利一併收購，當中包括全額收取於最後實際可行日期或之後宣派、作出或派付的全部股息及其他分派(如有)的權利，而不附帶任何優先購買權、選擇權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及第三方權利。

要約將向作出要約日期所有已發行股份及作出要約日期後但於截止日期前無條件配發或發行的任何其他股份提呈，惟買方、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future已擁有或同意收購的股份除外。

於最後實際可行日期，本公司已發行2,598,561,326股股份，其中聯合要約人及與彼等一致行動人士持有1,396,038,406股股份，相當於本公司已發行股本約53.72%。除上述者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券，亦無就發行有關購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券訂立任何協議。

聯合要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所上市。

要約之接納為無條件及不可撤回，除非收購守則允許，否則不得撤回。接納程序及要約的進一步條款載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

要約的進一步資料

要約的進一步詳情，包括接納要約的條款及程序載於本綜合文件「農銀國際函件」、本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

3. 有關本公司及本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事製造及銷售傢俬。

本集團財務資料

下表為本集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之若干經審核綜合財務資料概要(摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年年報)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收入	848,925	834,149
除稅前溢利	61,809	88,878
母公司擁有人應佔本年度溢利	46,877	52,646
母公司擁有人應佔本年度全面收益總額	143,851	45,862
淨流動(負債)／資產	(8,175)	7,234

董事會函件

本公司於完成前後的股權架構

下表載列本公司(i)於買賣完成前；(ii)緊隨買賣完成後惟於認購完成前；及(iii)緊隨買賣完成及認購完成後及於最後實際可行日期的股權架構：

	(i)於買賣完成前		(ii)緊隨買賣完成後(附註4)		(iii)緊隨買賣完成及認購完成後及於最後實際可行日期	
	所持股份數目	佔已發行股份 概約百分比	所持股份數目	佔已發行股份 概約百分比	所持股份數目	佔已發行股份 概約百分比
賣方及其一致行動人士及／或其聯繫人						
賣方	218,387,763	10.09%	—	—	—	—
黃書銳(附註1)	60,866,000	2.81%	60,866,000	2.81%	60,866,000	2.34%
黃啟佳的配偶	6,300,000	0.29%	6,300,000	0.29%	6,300,000	0.24%
小計	285,533,763	13.19%	67,166,000	3.10%	67,166,000	2.58%
董事(謝先生除外)						
陳永傑(附註2)	25,561,076	1.18%	25,561,076	1.18%	25,561,076	0.99%
謝學勤	9,200,000	0.42%	9,200,000	0.42%	9,200,000	0.36%
劉智傑	4,005,096	0.19%	4,005,096	0.19%	4,005,096	0.15%
余文耀	5,267,096	0.24%	5,267,096	0.24%	5,267,096	0.20%
Donald H. Straszheim	9,268,647	0.43%	9,268,647	0.43%	9,268,647	0.36%
小計	53,301,915	2.46%	53,301,915	2.46%	53,301,915	2.06%
聯合要約人及與彼等一致行動人士						
SCHK(聯合要約人)	—	—	218,387,763	10.09%	651,481,317	25.07%
謝先生及其控股公司(附註3) (各為一名聯合要約人)						
謝先生	348,948,047	16.11%	348,948,047	16.11%	348,948,047	13.43%
Leading Star	—	—	—	—	—	—
Crisana	185,840,120	8.58%	185,840,120	8.58%	185,840,120	7.15%
Charming Future	209,768,922	9.69%	209,768,922	9.69%	209,768,922	8.07%
小計	744,557,089	34.38%	744,557,089	34.38%	744,557,089	28.65%
小計	744,557,089	34.38%	962,944,852	44.47%	1,396,038,406	53.72%
公眾人士						
公眾股東(附註1)	1,082,055,005	49.97%	1,082,055,005	49.97%	1,082,055,005	41.64%
總計	2,165,467,772	100%	2,165,467,772	100%	2,598,561,326	100%

附註：

1. 黃書銳先生於賣方35%已發行股本中擁有權益。彼個人持有60,866,000股股份。於認購完成及買賣完成後，彼成為公眾股東。黃啟佳先生(擔保人)的配偶個人持有6,300,000股股份。彼於認購完成及買賣完成後成為公眾股東。
2. 於25,561,076股股份中，24,016,117股股份由陳永傑先生(「陳先生」)直接實益擁有，1,510,000股股份由陳先生之配偶持有，而34,959股股份由World Partner Development Limited持有。World Partner Development Limited為陳先生全資實益擁有的公司。因此，陳先生被視為於25,561,076股股份中擁有權益。
3. 於744,557,089股股份中，謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future分別直接實益擁有348,948,047股股份(佔本公司已發行股本16.11%)、零、185,840,120股股份及209,768,922股股份。Leading Star、Crisana及Charming Future均為謝先生全資實益擁有的公司。因此，謝先生被視為於744,557,089股股份中擁有權益。
4. 緊隨買賣完成後但於認購完成前，本公司之股權架構乃載於上文僅供說明之用。買賣完成及認購完成互為條件，且已於二零一九年八月二日同時發生。

本綜合文件「農銀國際函件」所披露，Leading Star將收購股東向聯合要約人提呈的所有要約股份，直至謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future直接及間接持有的股份總數佔本公司已發行股本總額的30.65%為止，之後SCHK將收購股東所提呈的其他股份。謝先生擬將Leading Star用作該等新收購股份的控股工具。

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄二所載本集團財務資料。

4. 有關聯合要約人及科學城的資料

有關聯合要約人及科學城的資料，謹請 閣下垂注本綜合文件所載「農銀國際函件」中「(IV) 有關聯合要約人及科學城的資料」一節。

聯合要約人有關本集團的意向

對於聯合要約人有關本集團的意向(包括建議變更董事會組成及維持本公司上市地位)，謹請 閣下垂注本綜合文件所載「農銀國際函件」中「(V) 聯合要約人有關 貴集團的未來計劃」一節。

董事會函件

董事會知悉聯合要約人有關本公司的意向並願意與聯合要約人進行合理合作，此舉符合本公司及股東整體利益。董事會欣然知悉，聯合要約人有意繼續本集團現有主要業務及聯合要約人無意出售或重新調配本集團資產（於日常業務過程中除外），或向本集團注入其資產。於要約截止後，聯合要約人將對本集團業務運營及財務狀況進行詳細審閱，為本集團未來業務發展制定業務規劃及策略，可能包括收購或出售或重新調配本集團目前持有的若干資產。除建議變更董事會組成外，聯合要約人預計本集團管理層或僱員不會因要約產生任何重大變動。

獨立董事委員會以及獨立董事委員會的獨立財務顧問

本公司已根據收購守則規則2.1成立獨立董事委員會（包括Donald H.Straszheim博士、劉智傑先生及余文耀先生，即全體非執行董事），以就要約向獨立股東提供意見。

嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約尤其是要約條款是否公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會提供意見。嘉林資本的委任已獲獨立董事委員會批准。

閣下就要約採取任何行動前，務請閱覽致獨立股東的「獨立董事委員會函件」及本綜合文件各附錄所載其他資料。

利益衝突

執行董事兼董事會主席謝先生為聯合要約人，於要約中擁有重大權益。因此，謝先生並無加入董事會其餘成員以就要約發表彼等之意見或向獨立股東提供本函件所載推薦建議。

此外，除非相反證明成立，根據收購守則「一致行動」釋義中第(6)類及第(8)類，謝學勤先生（為董事及謝先生之子）被假定與謝先生一致行動。為避免預期的利益衝突，謝學勤先生並無聯同董事會其他成員發表有關要約事項之意見，亦並無加入發表本函件所載致獨立股東之推薦意見。

董事會函件

為避免任何被視作利益衝突，鑒於陳永傑先生透過將聯合要約人的資料及訊息傳達本公司及／或其他專業人士而參與聯合要約人與本公司有關要約的溝通及討論，儘管彼並無於要約中擁有權益且並未與聯合要約人一致行動，彼並無聯同董事會其他成員發表有關要約之意見，亦並無加入發表本函件所載致獨立股東之推薦意見。

推薦建議

由全體非執行董事（即Donald H. Straszheim博士、劉智傑先生及余文耀先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及是否接納要約向獨立股東提供推薦建議。

吾等建議獨立股東閱覽本綜合文件第26至27頁所載「獨立董事委員會函件」（當中載有其就要約致獨立股東的推薦建議）及本綜合文件第28至42頁所載「嘉林資本函件」（當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見）。

於考慮就要約應採取的行動時，閣下亦應考慮自身稅務狀況（如有），如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

其他資料

有關要約的接納及交收手續，亦請閣下閱覽本綜合文件連同隨附接納表格。敬請閣下垂注本綜合文件各附錄所載其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會
皇朝傢俬控股有限公司
主席兼執行董事
謝錦鵬
謹啟

二零一九年八月八日

* 僅供識別

以下為獨立董事委員會有關要約的推薦建議函件全文，以供載入本綜合文件。



ROYALE FURNITURE HOLDINGS LIMITED

皇朝傢俬控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1198)

敬啟者：

農銀國際融資有限公司

為及代表科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、

LEADING STAR GLOBAL LIMITED、CRISANA INTERNATIONAL INC.

及CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED提出無條件強制性現金要約

以收購皇朝傢俬控股有限公司全部已發行股份

(科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、

LEADING STAR GLOBAL LIMITED、CRISANA INTERNATIONAL INC.

及CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED

及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)

緒言

吾等提述聯合要約人與本公司聯合刊發的日期為二零一九年八月八日的綜合要約及回應文件(「**綜合文件**」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙具有綜合文件所界定的涵義。

吾等已獲董事會委任以成立獨立董事委員會，於考慮嘉林資本致獨立董事委員會之意見後

獨立董事委員會函件

就(i)吾等認為要約條款對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)是否接納要約向閣下提供意見。

嘉林資本有限公司經吾等批准已獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款及是否接納要約向吾等提供意見。嘉林資本意見詳情連同達致其推薦建議的主要因素載於本綜合文件「嘉林資本函件」。要約詳情載於「農銀國際函件」、本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

推薦建議

經考慮要約條款、嘉林資本之意見及推薦建議以及達致其意見的主要考慮因素後，吾等認為要約條款就獨立股東而言實屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。獨立股東亦應審慎考慮要約條款、本綜合文件第28至42頁所載「嘉林資本函件」及本綜合文件各附錄所載其他資料。

務請獨立股東於要約期密切監察股份市價及流動性，倘於公開市場上出售有關股份的所得款項淨額超過根據要約應收的款項淨額，則應在可能情況下，於考慮其自身情況後考慮在要約期內於公開市場出售其股份，而非接納要約。

亦務請獨立股東注意，變現或持有股份投資的決定須根據個別情況及投資目標而作出，且彼等應審慎考慮要約條款。如有疑問，獨立股東應諮詢彼等本身的專業顧問以獲取專業意見。此外，有意接納要約之獨立股東，務請細閱本綜合文件及隨附接納表格詳述之接納要約程序。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

皇朝傢俬控股有限公司

獨立董事委員會

Donald H. Straszheim博士

獨立非執行董事

劉智傑先生

獨立非執行董事

謹啟

余文耀先生

獨立非執行董事

二零一九年八月八日

* 僅供識別

嘉林資本函件

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就要約致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合文件。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

農銀國際融資有限公司
為及代表科學城(香港)投資有限公司、謝錦鵬先生、
LEADING STAR GLOBAL LIMITED、
CRISANA INTERNATIONAL INC.及
CHARMING FUTURE HOLDINGS LIMITED
提出無條件強制性現金要約
以收購皇朝傢俬控股有限公司全部已發行股份
(聯合要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購之股份除外)

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，要約之詳情載於 貴公司與聯合要約人聯合向獨立股東刊發的日期為二零一九年八月八日之綜合文件內，而本函件為綜合文件之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

經參考綜合文件內所載董事會函件(「董事會函件」)，於二零一九年五月二十四日(交易時段後)，(i)董事會已獲賣方告知，賣方、買方與擔保人訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，及賣方有條件同意出售合共218,387,763股銷售股份，總代價為257,697,560.34港元(相當於每股銷售股份1.18港元)；(ii) 貴公司與買方訂立認購協議，據此， 貴公司有條件同意發行及

買方有條件同意以現金認購433,093,554股新股份，總認購價為441,755,425.08港元；及(iii)就訂立買賣協議及認購協議而言，一致行動集團各成員(即買方、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future)已訂立一致行動集團協議，該協議將於買賣完成日期及認購完成日期(兩者於同日發生)生效。

誠如董事會函件進一步所述，緊隨買賣完成及認購完成後，一致行動集團協議已予以生效。聯合要約人(即一致行動集團)及與彼等一致行動人士於合共1,396,038,406股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約53.72%)中擁有權益。聯合要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(聯合要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購之股份除外)作出無條件強制性現金一般要約。

已設立由全體獨立非執行董事Donald H. Straszheim博士、劉智傑先生及余文耀先生組成之獨立董事委員會，以就要約是否屬公平合理及有關要約接納向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就該方面向獨立董事委員會提供意見，而吾等就此出具的意見僅為根據收購守則規則2.1就要約代價向獨立董事委員會提供協助。委任嘉林資本為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會之意見時，吾等已倚賴綜合文件所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事及聯合要約人(倘適用)提供予吾等之資料及聲明。吾等假設所有由董事及聯合要約人(倘適用)提供之資料及聲明於作出時乃真實及準確及於最後實際可行日期仍為真實及準確，且彼等須對該等資料及聲明個別負全責，及倘吾等之意見於最後實際可行日期後發生任何重大變動，將盡快知會股東。吾等亦假設董事及聯合要約人(倘適用)於綜合文件中作出之所有看法、意見、預期及意圖之陳述均在審慎查詢和周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被遺漏或懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事及聯合要約人(倘適用)向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事及聯合要約人聲明及確認概無與涉及要約的任何人士訂立尚未披露之私下協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵守上市規則第13.80條及收購守則規則2採取足夠及必要之步驟，以為吾等意見形成合理基礎及達致知情意見。

務請閣下垂注綜合文件附錄四「責任聲明」及附錄五「責任聲明」各節所載責任聲明。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對綜合文件任何部分內容概不承擔任何責任。

吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對綜合文件任何部分內容概不承擔任何責任。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並以此作為吾等意見之合理基礎。然而，吾等並無對貴公司、賣方、聯合要約人或彼等各自之附屬公司或聯繫人(倘適用)之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮要約對貴集團或股東之稅務影響。貴公司已獲其自有專業顧問就要約及綜合文件(本函件除外)的編製分別提供意見。

吾等已假設將會在並無豁免、修訂、增加或延遲執行任何條款或條件的情況下，根據綜合文件所載條款及條件完成要約。此外，吾等的意見必然以最後實際可行日期存在的金融、市場、經濟、行業特定條件及其他條件以及於該日吾等可獲得的資料為基礎。

最後，倘本函件內之資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本之責任為確保有關資料正確公正地自有關來源摘錄、轉載或呈列，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就要約之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 要約的背景及條款

根據綜合文件，農銀國際代表聯合要約人作出要約，以按以下基準收購全部要約股份：

就所持有的每股要約股份而言 現金1.18港元

有關要約的進一步詳情乃載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。

於最後實際可行日期，貴公司已發行2,598,561,326股股份，其中聯合要約人及其一致行動人士持有1,396,038,406股股份。除上文所述者外，貴公司並無任何可轉換或可兌換

嘉林資本函件

為股份的未行使期權、衍生工具、認股權證或證券，且並無就發行可轉換或可兌換為股份的相關期權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

根據於最後實際可行日期每股要約股份要約價1.18港元及2,598,561,326股已發行股份計算，貴公司全部已發行股本價值約為3,066,302,364.68港元。1,202,522,920股股份將須受要約規限，倘悉數接納該等股份，要約價值及就要約將支付的最高總代價將約為1,418,977,045.6港元。

(2) 有關 貴集團的財務資料

經參考董事會函件，貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴公司的主要業務為投資控股。貴集團主要從事傢俬製造及銷售。

下文載列 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的綜合財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一九年中期報告」))以及截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一八年年報」))概要：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	按年變動 %
收益	834,149	848,925	(1.74)
毛利	267,205	249,623	7.04
年度溢利	66,455	55,741	19.22

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	按年變動 %
收益	384,948	422,086	(8.80)
毛利	126,613	126,272	0.27
期內溢利	13,094	13,079	0.11

如上表所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八財年」），貴集團錄得收益約834.15百萬港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度（「二零一七財年」）減少約1.74%。儘管收益減少，但貴集團於二零一八財年錄得毛利及溢利分別約267.21百萬港元及66.46百萬港元，較二零一七財年毛利及溢利分別增加約7.04%及約19.22%。經參考二零一八年年報，貴集團擁有一個傢俬製造及銷售可呈報分部，且貴集團的大部分收益來自中國內地。如二零一八年年報進一步所述，二零一八財年的收益減少乃由於中國經濟相對疲弱，而二零一八財年的溢利增加乃由於其他收入及收益增加、銷售及分銷開支的有效成本控制以及毛利貢獻增加所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月（「二零一九年上半年」），貴集團錄得收益約384.95百萬港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月（「二零一八年上半年」）減少約8.80%。儘管收益減少，但貴集團於二零一九年上半年錄得毛利及溢利分別約126.61百萬港元及13.09百萬港元，較二零一八年上半年毛利及溢利分別輕微增加約0.27%及約0.11%。根據二零一九年中期報告，貴集團於二零一九年六月三十日的淨資產約為16.5億港元。

儘管貴集團於二零一八財年（與二零一七財年相比）及二零一九年上半年（與二零一八年上半年相比）錄得收益減少，但貴集團於二零一八財年（與二零一七財年相比）及二零一九年上半年（與二零一八年上半年相比）的毛利及溢利均有所改善。

根據中國國家統計局於二零一九年一月二十八日公佈的統計數字，二零一八年傢俱製造業規模以上企業錄得的收益約為人民幣7,080億元，較二零一七年同期增加約4.5%。

根據中國家具協會（一間由中國傢俱及相關行業企業單位、社會團體及個人於一九八八年成立的全國性組織）於二零一六年刊發的《中國家具行業「十三五」發展規劃》，中國傢俱業的高速發展階段已結束；整體行業水平將提高及行業集中度將增加，由重視數量轉為重視質量。在「十三五」期間（即二零一六年至二零二零年），傢俱業的發展目標包括但不限於(i)適應新的經濟規範、加快發展方式的轉變及保持行業的穩定發展；(ii)促進行業結構調整、升級和轉型；(iii)增加研發投資；及(iv)促進傢俱店的協同發展。

誠如董事所告知，貴集團於二零一八財年在傢俱行業遇到多項挑戰。當前出現一種新的社會趨勢，顧客更喜歡量身定制的傢俱設計。根據二零一八年年報，於二零一八財年貴集團於二零一八財年順應營商環境而作出改變，突破了傳統傢俱銷售方式，與大型房地產發展商及當地經銷商三方合作，除提供售樓樣版房設計等B2B業務外，還向樓盤的準業主直接銷售傢俱。B2B業務、精裝房拎包入住及傢俱採購項目成為貴集團新的重要銷售來源之一。

如二零一八年年報進一步所述，於二零一八年，除已經落實的公司改革外，貴集團將繼續進行改革。貴集團會優化供應鏈管理，令貴集團生產成本進一步下降。為擴展產能，貴集團將建立新的生產基地，其將最大化全自動生產線的生產能力，以期降低勞工成本，令整體生產效率得以改善。

經參考貴公司日期為二零一九年七月八日有關SCHK(為科學城的全資附屬公司及其中一名聯合要約人)中所進行認購事項的通函(「**認購通函**」)，貴公司認為認購事項乃為貴集團之業務營運籌集額外資金之機會，亦將為貴集團之未來業務發展加強資本基礎及鞏固財務狀況。根據認購通函，認購事項所得款項淨額將用於(i)償還貴公司若干貸款；(ii)提升貴集團的生產能力以把握新興商機；及(iii)作為一般營運資金。科學城主要從事城市重建及改造業務，貴公司認為，認購將為貴集團提供機會，就其新廠房及新倉庫的兩年建造計劃利用科學城的豐富經驗、專業知識及業務聯繫。貴公司認為，戰略聯繫可為貴集團的傢俱製造業務提供發展機會，例如參與酒店傢俱項目及服務式公寓項目。

如上所述，儘管貴集團於二零一八財年(與二零一七財年相比)及二零一九年上半年(與二零一八年上半年相比)錄得收益減少，但貴集團於二零一八財年(與二零一七財年相比)及二零一九年上半年(與二零一八年上半年相比)的毛利及溢利均有所改善。經參考二零一九年中期報告，由於預期中國消費市場將受到各種影響，貴集團將對各項業務發展保持審慎但積極的態度，並做好充分準備迎接不斷變化的市場需求所帶來的挑戰。如二零一九年中期報告進一步所述，貴集團將(其中包括)(i)發展緊貼市場消費潮流的新產品

及繼續推出一定數量的不同系列的新品以拓展新加盟商；(ii)推出中高端新品以進一步拓展一、二線城市市場；(iii)提升加盟商服務質素及優化銷售團隊的加盟商網絡；(iv)持續尋找具規模的傢俬工程項目以擴展新的銷售來源；及(v)建立新的生產基地及興建新分銷點。

根據上述《中國傢俱行業「十三五」發展規劃》，儘管中國傢俱業將進行一定程度的改革，但在「十三五」期間，該行業仍將保持穩定的積極發展。儘管(i)中國傢俱行業的高速發展階段已經結束；及(ii) 貴集團於二零一八財年在傢俱行業面臨多項挑戰，吾等認為(a)中國中國傢俱行業前景整體向好(在「十三五」期間)；及(b) 貴集團於二零一八年年報、二零一九年中期報告及認購通函所披露的業務策略與《中國傢俱行業「十三五」發展規劃》所述的傢俱行業發展目標大體上一致。

(3) 有關聯合要約人及科學城的資料

如包括上所述，於二零一九年五月二十四日(交易時段後)，一致行動集團各成員(即聯合要約人(包括SCHK、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future))已訂立一致行動集團協議，該協議將於買賣完成日期及認購完成日期(兩者於同日發生)生效。經參考董事會函件，認購完成及買賣完成於二零一九年八月二日同時作實。緊隨買賣完成及認購完成後，一致行動集團協議已生效。

待向獨立股東提供有關聯合要約人及科學城背景的基本資料，下文載列摘錄自綜合文件「農銀國際函件」之有關聯合要約人及科學城的主要資料：

SCHK(即買方)為一間於二零一九年四月八日於香港註冊成立之有限公司並為科學城之直接全資附屬公司。SCHK為投資控股公司且自其註冊成立以來並無經營任何業務，直至訂立買賣協議及與其有關之交易為止。

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並為廣州經濟技術開發區管理委員會的直接全資附屬公司。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。科學城於中國從事建築、房地產開發、物業管理業務。科學城未曾且現無持有任何股份。

謝錦鵬先生，64歲， 貴公司主席兼首席執行官。創辦 貴集團前，他曾於一間香港上市公司出任副董事總經理。彼於國際貿易及中國貿易業務方面積逾29年經驗。他是香港傢俬協會副會長。謝先生為 貴公司執行董事謝學勤先生的父親。謝先生為Leading Star, Crisana及Charming Future的最終實益擁有人。

Leading Star為一間於二零一九年三月十八日於英屬處女群島成立的投資控股有限公司，自其註冊成立以來並無經營任何業務，直至其訂立買賣協議及其項下擬進行之交易為止。

Crisana為一間於一九九三年五月二十六日於英屬處女群島成立的投資控股有限公司，自其註冊成立以來並無經營任何業務，直至訂立買賣協議及與其有關之交易為止，並為185,840,120股股份的實益擁有人，佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本之7.15%。

Charming Future Holdings Limited為一間於二零零九年四月二十二日於英屬處女群島成立的投資控股有限公司，自其註冊成立以來並無經營任何業務，直至訂立買賣協議及與其有關之交易為止，並為209,768,922股股份的實益擁有人，佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本之8.07%。

(4) 聯合要約人有關 貴集團的未來意向及董事會組成的建議變動

待向獨立股東提供有關聯合要約人意向的資料，下文載列摘錄自綜合文件「農銀國際函件」之有關 貴公司業務及營運之聯合要約人的意向：

要約截止後，聯合要約人認為， 貴集團將繼續其現有製造及銷售傢俱業務，並將於要約截止後維持其在聯交所的上市地位。除於正常業務過程外，聯合要約人無意出售或重新分配 貴集團資產，或將其資產注入 貴集團。於要約截止後，聯合要約人將就 貴集團的業務營運及財務狀況進行詳細檢討，以制定 貴集團未來業務發展的業務計劃及策略，其中可能包括出售或重新分配 貴集團目前持有的若干資產。聯合要約人認為，除董事會組成的建議變動外， 貴集團的管理層或僱員不會因要約而發生任何重大變動。

預期，董事會的組成將發生變化。如一致行動集團協議所述，SCHK及一致行動集團（SCHK除外）將分別向董事會提名五名及四名董事。董事會組成的任何變動均將遵守收購守則及上市規則。

誠如董事所告知，除綜合文件及認購通函所披露者外，於最後實際可行日期，貴公司與聯合要約人並無進一步合作。

(5) 要約價

要約價比較

要約價1.18港元：

- (i) 等於股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.18港元；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.96港元溢價約22.92%；
- (iii) 較股份於截至及包括最後交易日的五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.97港元溢價約21.65%；
- (iv) 較股份於截至及包括最後交易日的十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.97港元溢價約21.65%；
- (v) 較股份於截至及包括最後交易日的三十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股1.00港元溢價約18.00%；
- (vi) 較股份於截至及包括最後交易日的九十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.98港元溢價約20.41%；及
- (vii) 較於二零一八年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值每股約0.71港元（按二零一八年年報所示於二零一八年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值約1,440,000,000港元除以於二零一八年十二月三十一日的2,013,440,619股已發行股份計算）溢價約66.20%。

嘉林資本函件

自二零一九年六月五日要約期開始起計至最後實際可行日期前，股份收市價在1.13港元及1.18港元之間波動。

股份之過往交易流動性

交易天數、每月交易股份的每日平均數目以及股份每月交易量相較以下各項的相應百分比(i)獨立股東於最後實際可行日期所持有的已發行股份總數；及(ii)回顧期間於最後實際可行日期已發行股份總數列表如下：

月份	每個月的 交易天數	日均交易量 (「平均 交易量」) 股數	平均交易量 佔獨立股東 於最後實際 可行日期 所持已發行 股份總數 的百分比 (附註1) %	平均交易量 佔於最後 實際可行 日期已發行 股份總數 的百分比 (附註2) %
二零一八年				
六月	20	154,554	0.01	0.01
七月	21	1,267,866	0.12	0.05
八月	23	1,152,390	0.11	0.04
九月	19	1,159,000	0.11	0.04
十月	21	1,707,744	0.16	0.07
十一月	22	2,084,826	0.19	0.08
十二月	19	749,632	0.07	0.03
二零一九年				
一月	22	577,932	0.05	0.02
二月	17	1,014,697	0.09	0.04
三月	21	662,105	0.06	0.03
四月	19	1,082,875	0.10	0.04
五月	16	363,703	0.03	0.01
六月	16	5,243,959	0.48	0.20
七月	22	1,702,536	0.16	0.07
八月(截至及包括最後 實際可行日期)	3	19,278,124	1.78	0.74

資料來源： 聯交所網站

附註：

1. 基於最後實際可行日期公眾所持有之1,082,055,005股股份
2. 基於最後實際可行日期已發行之2,598,561,326股股份
3. 於二零一九年五月二十七日至二零一九年六月五日暫停股份交易。

吾等自上表獲悉，股份的日均交易量於回顧期間普遍疏落（尤其是，於二零一九年六月五日要約期開始前）。二零一八年六月至二零一九年五月（即回顧期間要約期開始前），股份的日均交易量(i)低於獨立股東於最後實際可行日期所持有的已發行股份總數的0.2%；及(ii)低於於最後實際可行日期已發行股份總數的0.1%。

與其他可資比較公司進行對比

吾等注意到，可比較公司的的市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）的交易倍數分析乃普遍採用的分析方法。因此，為進一步評估要約價是否公平合理，吾等已搜尋從事 貴公司類似業務（即製造及銷售傢俬及相關產品）並從該等業務獲取超過50%營業額（基於彼等各自最新公佈的財務資料）及有於中國營運的香港上市公司，以進行比較。吾等覓得8家符合吾等甄選標準的香港上市公司且該等公司屬詳盡（「**可資比較公司**」）。

嘉林資本函件

以下載列可資比較公司基於彼等於最後實際可行日期之收市價及彼等最新公佈財務資料之市盈率及市賬率：

公司名稱(股份代號)	於最後 實際可行 日期以 港元計值 之市值 百萬	年結日	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)
興利(香港)控股有限公司 (396)	311.12	二零一八年 十二月三十一日	不適用 (附註3)	0.93
Samson Holding Ltd. (順誠控股有限公司*) (531)	1,029.24	二零一八年 十二月三十一日	7.37	0.36
帝國集團環球控股 有限公司(776)	562.92	二零一八年 十二月三十一日	不適用 (附註3)	6.18
盛諾集團有限公司(1418)	350.00	二零一八年 十二月三十一日	不適用 (附註3)	0.32
慕容控股有限公司(1575)	325.00	二零一八年 十二月三十一日	3.31 (附註4)	0.78 (附註4)
敏華控股有限公司(1999)	13,228.64	二零一九年 三月三十一日	9.70	2.13
壹家壹品(香港)控股 有限公司(8101)	294.98	二零一九年 三月三十一日	不適用 (附註3)	0.94
智昇集團控股有限公司 (8370)	168.84	二零一八年 十二月三十一日	29.85	0.95
		最大值	29.85	6.18
		最小值	3.31	0.32
		平均值	12.56	1.57
貴公司(要約價)	3,066.30		58.24 (附註5)	1.99 (附註6)

附註：

1. 可資比較公司的市盈率乃按彼等各自最新公佈年度業績及彼等各自於聯交所所報收市價及於最後實際可行日期總發行股份計算。
2. 可資比較公司的市賬率乃按彼等各自最新公佈財務業績及彼等各自於聯交所所報收市價及於最後實際可行日期總發行股份計算。
3. 標的公司於最近一個財政年度錄得虧損。
4. 標的公司自二零一九年三月二十八日下午一時正起暫停買賣股份。

5. 要約的隱含市盈率乃按要約價、貴集團二零一八財年(母公司擁有人應佔)經審核溢利及於最後實際可行日期的已發行2,598,561,326股股份計算。
6. 要約的隱含市賬率乃按要約價、貴集團於二零一九年六月三十日(母公司擁有人應佔)之未經審核資產淨值及於最後實際可行日期的已發行2,598,561,326股股份計算。

於上述表格中，吾等注意到，可資比較公司的市盈率介乎約3.31倍至29.85倍，平均值約為12.56倍；而可資比較公司的市賬率介乎約0.32倍至6.18倍，平均值約為1.57倍。要約價的隱含市盈率高於上述可資比較公司的市盈率範圍，而要約價的隱含市賬率乃於上述可資比較公司的市賬率範圍內。

儘管股份收市價於要約期間有所增加且於要約期間接近要約價，惟概不保證股價將於截止日期後維持在接近要約價的水平。另考慮到回顧期間(特別是於要約期開始前)股份的交易量疏落，吾等認為獨立股東(尤其是擁有相對較多股權的股東)可能無法按高於或接近要約價的價格變現其股份投資(尤其於彼等有意出售其全部股權時)。因此，吾等認為，要約提供按要約價退市之途徑，對有意變現其股份投資之獨立股東而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 要約價指於最後交易日股份收市價溢價；
- (ii) 要約價1.18港元高於回顧期間(二零一九年七月二十九日及二零一九年八月五日除外)於聯交所報股份收市價；
- (iii) 鑒於要約期前股份收市價的趨勢，故概不保證股價將於截止日期後維持在接近要約價的水平；
- (iv) 計及回顧期間股份交易量整體疏落，於公開市場大幅拋售獨立股東持有的股份可能導致股價大跌；及

- (v) 要約價的隱含市盈率高於可資比較公司的市盈率範圍，而要約價的隱含市賬率乃於可資比較公司的市賬率範圍內，

吾等認為，要約條款(包括要約價)屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

然而，於閱覽二零一八年年報、二零一九年中期報告及綜合文件後，獨立股東如對 貴集團於要約後的未來財務表現持樂觀態度，於計及彼等自身情況後，可考慮保留彼等全部或任何部分股份。

因此，獨立股東應於要約期內密切監察股份之市價及流動性，並根據個別風險偏好及容忍程度審慎考慮相關風險及不確定因素。決定保留部分或全部股份投資的獨立股東亦應審慎監察 貴集團的財務表現，以及聯合要約人日後有關 貴公司的意向，以及於要約截止後出售股份投資時彼等可能遇到的潛在困難。

由於不同股東之投資準則、目的及／或情況各有不同，故任何股東如可能須取得有關綜合文件任何方面或應採取之行動之意見，吾等推薦彼等諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

皇朝傢俬控股有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零一九年八月八日

* 僅供識別

1. 接納要約程序

閣下如欲接納要約，則須按照接納表格上印備的指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約的一部分。

- (a) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)乃以閣下的名義登記，而閣下擬接納要約，則閣下必須將已正式填妥及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)，無論如何在不遲於截止日期下午四時正或聯合要約人遵照收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，並於信封面註明「**皇朝傢俬控股有限公司全面要約**」。
- (b) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)乃以代名人公司名義或閣下本身以外的名義登記，而閣下擬就閣下的股份(無論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)送交予代名人公司或其他代名人，並發出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已正式填妥及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)以註明「**皇朝傢俬控股有限公司全面要約**」的信封送交登記處；或
 - (ii) 透過登記處安排本公司以閣下的名義登記股份，並將已正式填妥及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)，根據上文(a)段所載程序以註明「**皇朝傢俬控股有限公司全面要約**」的信封送交登記處；或
 - (iii) 如閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則請指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司

設定的最後限期或之前，代表閣下接納要約。為趕上香港中央結算(代理人)有限公司設定的最後限期，閣下應諮詢閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求提交閣下的指示；或

- (iv) 如閣下的股份已寄存於閣下在中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶，則請於香港中央結算(代理人)有限公司設定的最後限期或之前經中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出授權指示。
- (c) 倘無法交出及／或已遺失有關股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則亦應正式填妥及簽署接納表格，並連同一封聲明閣下已遺失或暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)的函件以註明「**皇朝傢俬控股有限公司全面要約**」的信封送達登記處。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則有關文件應於隨後盡快送交登記處。倘閣下遺失閣下的股票，亦應致函登記處索取彌償保證書，按指示填妥後交回登記處。
- (d) 倘已將股份的過戶表格以閣下的名義送往登記惟尚未收到閣下的股票，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則亦應填妥及簽署接納表格，連同已由閣下正式簽署的過戶收據以註明「**皇朝傢俬控股有限公司全面要約**」的信封一併送交登記處。此舉將被視為不可撤回地指示及授權農銀國際及／或聯合要約人及／或彼等各自的任何代理人代表閣下在有關股票簽發時代為從本公司或登記處領取股票，並將有關股票送達登記處及授權及指示登記處持有有關股票，惟須受要約的條款及條件規限，猶如股票已連同接納表格一併送達登記處。

- (e) 要約的接納須待登記處不遲於截止日期下午四時正(或聯合要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)接獲正式填妥及簽署的接納表格，且登記處已記錄該接納表格及規定的任何有關文件，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)及(倘有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)並非以閣下的名義登記)其他可確立閣下成為有關股份登記持有人權利的文件(例如登記持有人簽立的空白或轉讓予接納人並已繳交印花稅的相關股份過戶文件)；或
 - (ii) 由登記股東或其個人代表送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以並無根據本(e)段另一分段計入之有關股份之接納為限)；或
 - (iii) 經由登記處或聯交所核證。倘接納表格乃由登記獨立股東以外之人士簽立，則必須出示登記處信納之適當授權證明文件(例如遺囑認證書或經核證之授權書副本)。
- (f) 於香港，就接納要約而產生之賣方從價印花稅將由有關獨立股東按要約股份之市值或聯合要約人就有關接納要約應付代價(以較高者為準)之0.1%繳納，而有關稅款將自聯合要約人應付予有關接納要約之獨立股東之現金款項中扣除(倘印花稅金額不足一元，則印花稅將向上約整至最接近元位)。聯合要約人將代表接納要約之有關獨立股東安排繳納賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓股份繳納買方從價印花稅。
- (g) 任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)概不獲發收據。
- (h) 登記處之地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

2. 結算要約

- (a) 倘登記處已於不遲於截止日期下午四時正(或聯合要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)接獲一份有效接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件及／或過戶收據(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)，一張金額相等於每名接納之獨立股東之應收款項(減其應付之賣方從價印花稅)之支票將盡快，而無論如何於登記處接獲所有有關文件致使有關接納成為完整及有效當日後七(7)個營業日內，以平郵方式按有關獨立股東的接納表格所示地址寄發予該獨立股東(或接納表格中如無列明姓名及地址，則按本公司股東名冊所示的登記地址寄發予有關獨立股東或聯名登記股東名列首位者)，郵誤風險概由其自行承担。
- (b) 任何獨立股東根據要約有權收取之代價將按照要約之條款悉數結算(除有關賣方從價印花稅之款項外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或聯合要約人可能或聲稱享有針對該獨立股東之權利。
- (c) 不足一仙之款項毋須支付，而支付予接納要約之獨立股東之現金代價金額將向上約整至最接近之仙位。
- (d) 支票如未於有關支票之開立日期起六個月內提兌，則將不獲兌現，且再無效力，在有關情況下，支票持有人應就付款聯絡聯合要約人。

3. 接納期及修訂

- (a) 除非要約先前已經執行人員同意而修訂或延長，否則所有要約之接納必須於截止日期下午四時正前交回登記處。要約為無條件。
- (b) 倘要約獲延長或經修訂，有關延長或修訂之公告內將列明下一個截止日期，或表明要約將維持可供接納直至另行通知。若屬後者，將於要約截止前向尚未接納要約之股東發出最少14日書面通知，並將就此刊發公告。倘聯合要約人修訂要約之條款，則所有獨立股東(不論其是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。

- (c) 倘截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格對截止日期之提述將(除文義另有所指外)被視為經延後之截止日期。

4. 代名人登記

為確保所有獨立股東享有平等待遇，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有股份之已登記獨立股東，應在切實可行範圍內分別對待各實益擁有人所持股份。股份之實益擁有人(其投資以代名人之名義登記)必須向彼等各自之代名人提供其有關要約的意向的指示。

5. 公告

- (a) 按收購守則規則19所規定，於截止日期下午六時正(或在特殊情況下，執行人員可能准許之有關較後時間及／或日期)之前，聯合要約人必須知會執行人員及聯交所有關屆滿、修訂或延長要約之決定。聯合要約人必須在截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公告，列明要約之結果及要約是否已作修訂或延長。

該公告須列明股份總數及股份之權利：

- (i) 收到要約接納所涉及者；
- (ii) 聯合要約人或其一致行動人士於要約期前持有、控制或指引者；及
- (iii) 聯合要約人或其一致行動人士於要約期收購或同意將予收購者。

該公告亦須載有聯合要約人或其任何一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟不包括任何已轉借或已出售之借入股份，並須列明此等股份數目於本公司已發行股本中所佔之百分比及本公司之投票權中所佔之百分比。

- (b) 計算接納所涉及之股份總數時，僅計入登記處不遲於截止日期下午四時正收訖之有效接納。

按收購守則所規定，有關要約之所有公告須刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://royale.todayir.com>)。

6. 撤銷之權利

- (a) 任何獨立股東所提交之要約接納為不得撤銷，且不可撤回，惟在下文所載之情況外。
- (b) 倘聯合要約人未能符合誠如收購守則規則19.2所載之上文「公告」一段所載規定，執行人員可要求已提交要約接納之獨立股東獲授出撤銷之權利，條款須為執行人員接納，直至符合該規則所載規定為止。
- (c) 於此情況下，倘獨立股東撤回彼等之接納，則聯合要約人及登記處須盡快(惟無論如何須於十(10)日內)以平郵方式將連同接納表格一併送達之股票及／或過戶收據及／或股份之其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)退回予有關獨立股東。

7. 海外要約股東

向非香港居民或其註冊地址位於香港境外的人士提供要約或受相關司法權區的適用法律及法規影響。海外持有人及身為香港境外司法權區之公民、居民或國民之獨立股東應全面遵守所有適用法律或監管規定及在有需要時尋求彼等自身的法律意見。有意接納要約之海外持有人須負責自行確定就要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付該等接納海外持有人的任何應繳轉讓稅或其他稅項)。

任何海外持有人作出之任何要約的接納將被視為該等海外持有人向聯合要約人聲明及保證已遵守相關司法權區的所有法例及規定。聯合要約人及其一致行動人士、本公司、農銀國際、嘉林資本、登記處、彼等各自最終實益擁有人、董事、高級職員、代理及聯繫人以及參與要約的任何其他人士均有權就有關人士可能須付之任何稅項獲有關人士全面彌償及毋須就此承擔任何責任。海外持有人如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。股東如對應採取之行動有任何疑問，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。

8. 香港印花稅

接納要約的獨立股東應付之賣方香港從價印花稅乃基於(i)要約股份之市場價值；或(ii)聯合要約人就接納相關要約應付之代價按0.1%的稅率計算，並將從聯合要約人應付接納要約之相關獨立股東之款項中扣除。

聯合要約人將根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納要約及轉讓要約股份，安排代接納要約之有關獨立股東支付賣方香港從價印花稅，以及支付買方香港從價印花稅。

9. 稅務意見

聯合要約人、與聯合要約人一致行動之人士、本公司、農銀國際、嘉林資本、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士，概無責任就其個人稅務影響向獨立股東提供意見。股東如對彼等接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。聯合要約人、與聯合要約人一致行動之人士、本公司、農銀國際、嘉林資本、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

10. 一般資料

- (a) 獨立股東將送交或接獲或由彼等發出之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)及結付要約項下之應付代價之匯款將由彼等或彼等之指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，且聯合要約人、其實益擁有人、本公司、農銀國際、嘉林資本、登記處或本公司的公司秘書、彼等各自之任何董事及專業顧問以及參與要約之任何其他各方及任何彼等各自之代理概不會承擔任何郵資損失或延誤之任何責任或可能由此引起之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款其中一部分。
- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。

- (d) 要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。獨立股東親自或由其代表簽立接納表格，將構成該獨立股東（視情況而定）同意香港法院就解決因要約而可能產生之任何爭議具有獨家司法管轄權。
- (e) 正式簽署接納表格將構成向聯合要約人、農銀國際及／或聯合要約人可能指示之有關人士授權，可代表接納要約之人士填寫、修訂及簽署任何文件，並作出任何其他可能屬必須或適當之行動，以使有關已接納要約之人士涉及之股份歸屬予有關聯合要約人或其可能指定之有關人士。
- (f) 任何人士接納要約，將被視為彼向聯合要約人及本公司保證要約項下之股份於出售時將不附帶所有第三方權利及任何產權負擔但享有一切應計或附帶權利，包括有權悉數收取於作出要約日期或之後所建議、宣派、作出或派付之所有股息及分派。
- (g) 本綜合文件及接納表格對要約之提述將包括其任何修訂及／或延展。
- (h) 在收購守則之規限下，聯合要約人保留權利以公告方式，將任何事項（包括提出要約）知會全部或任何登記地址在香港境外之獨立股東或聯合要約人或農銀國際知悉為該等人士之代名人、信託人或託管人之人士，在此情況下，該通知應被視為已經充分發出，即使任何有關獨立股東未能接獲或看到該通知亦然，且本綜合文件對書面通知之所有提述亦應如此詮釋。
- (i) 獨立股東於作出其決定時須倚賴其自身對聯合要約人、本集團及要約條款（包括所涉及優勢及風險）所作出之評估。本綜合文件之內容（包括所載之任何一般意見或推薦建議連同接納表格）不得被詮釋為聯合要約人、其實益擁有人、本公司、農銀國際、嘉林資本或彼等各自之專業顧問作出之任何法律或商業意見。獨立股東須向彼等自身之專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 就詮釋用途而言，本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

1. 本集團的財務資料概要

以下為本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年度經審核財務業績概要，摘錄自本公司已發佈的年報以及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月未經審核業績，摘錄自本公司已發佈的中期業績。

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止年度		
		二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
收入	384,948	834,149	848,925	727,638
除稅前溢利	13,094	88,878	61,809	22,824
所得稅(開支)／抵免	—	(22,423)	(6,068)	11,669
本期間／年度溢利	<u>13,094</u>	<u>66,455</u>	<u>55,741</u>	<u>34,493</u>
以下人士應佔：				
本公司擁有人	12,657	52,646	46,877	43,204
非控股權益	<u>437</u>	<u>13,809</u>	<u>8,864</u>	<u>(8,711)</u>
	<u>13,094</u>	<u>66,455</u>	<u>55,741</u>	<u>34,493</u>
母公司普通股本持有人 應佔每股盈利				
基本	<u>0.609港仙</u>	<u>2.632港仙</u>	<u>2.580港仙</u>	<u>2.449港仙</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>2.583港仙</u>	<u>2.542港仙</u>	<u>不適用</u>
期內／年內其他全面收益／ (虧損)，扣除稅項	<u>13,215</u>	<u>(10,314)</u>	<u>101,329</u>	<u>(7,156)</u>
以下人士應佔：				
本公司擁有人	12,767	45,862	143,851	14,439
非控股權益	<u>448</u>	<u>10,279</u>	<u>13,219</u>	<u>12,898</u>
	<u>13,215</u>	<u>56,141</u>	<u>157,070</u>	<u>27,337</u>

本公司核數師Ernst and Young Limited並無就本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的財務報表發出任何保留意見或經修訂意見(包括強調事項、不利意見及免責意見)。

2. 本集團的財務資料

本公司須於本綜合文件載列或提述本集團(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「最近期財務報表」)，(ii)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七年財務資料」)，及(iii)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「二零一六年財務資料」)的經審核綜合財務報表所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與鑒別上述財務資料存在重大關係的相關已刊發賬目附註；及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間的未經審核財務資料的若干財務資料(「最近期中期報表」)。最近期財務報表載於本公司於二零一九年四月二十四日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報第37至第116頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltm20190424931_C.pdf)。二零一七年財務資料載於本公司於二零一八年四月十九日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止財政年度年報第37至112頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0419/ltm20180419826_C.pdf)。二零一六年財務資料載於本公司於二零一七年四月二十六日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止財政年度年報第36至104頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0426/ltm20170426646_C.pdf)。最近期中期報表載於本公司於二零一九年八月一日刊發的截至二零一九年六月三十日止六個月期間的中期報告第10至第28頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0801/ltm201908011932_c.pdf)。上述年報及上述中期報告均刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://royale.todayir.com>)。最近期財務報表及最近期中期報表乃通過提述載入本綜合文件，並構成本綜合文件的一部分。

3. 債務聲明

於二零一九年六月三十日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

下表載列本集團於二零一九年六月三十日的債務：

	於二零一九年 六月三十日 千港元
作為「計息銀行及其他借貸」計入本集團的資產負債表	
計息銀行借貸 — 有抵押	393,237
計息其他借貸 — 無抵押	31,334
	<u>424,571</u>

於二零一九年
六月三十日
千港元

作為「來自非控股權益貸款」計入本集團的資產負債表

來自非控股權益貸款	34,916
-----------	--------

作為「中期債券」計入本集團的資產負債表

中期債券	30,726
------	--------

於二零一九年六月三十日營業時間結束時，本集團的未償還綜合計息銀行貸款及其他借貸總額約為424,571,000港元，包括(i)有抵押即期銀行貸款約279,488,000港元及有抵押非即期銀行貸款約113,749,000港元；(ii)無抵押即期其他貸款約21,000,000港元；(iii)無抵押非即期其他貸款約10,334,000港元。

於二零一九年六月三十日營業時間結束時，本集團的無抵押即期來自非控股權益的其他貸款約34,916,000港元。

於二零一九年六月三十日營業時間結束時，本集團的未償還債務證券總額約為30,726,000港元。

或然負債

於二零一九年六月三十日營業時間結束時，本集團概無重大或然負債。

除上文所述或本通函另有披露者以及集團內公司間負債及一般業務過程中的一般貿易應付款項及其他應付款項外，於二零一九年六月三十日營業結束時，本集團並無任何其他已發行或同意將予發行但未發行的借貸資本、銀行透支或貸款、或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大尚未償還或然負債。

董事已確認自二零一九年六月三十日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務或或然負債概無任何重大變動。

4. 重大變動

除下文所述者外，董事確認，自二零一八年十二月三十一日（即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起直至並包括最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

- (i) 本集團的(a)現金及現金等價物；及(b)計息銀行及其他借款於二零一九年六月三十日與二零一八年十二月三十一日相比分別大幅增加約51.44%及46.42%。
- (ii) 本集團的(a)貿易應付款項；及(b)其他應付款項及應計費用於二零一九年六月三十日與二零一八年十二月三十一日相比分別大幅減少約56.95%及22.83%。
- (iii) 本公司於二零一九年五月二十四日與買方訂立認購協議，並於二零一九年八月二日完成認購。

上述第(i)及(ii)項披露於本公司截至二零一九年六月三十日止六個月中期業績公告及中期報告內。

5. 物業權益及物業估值報告

於二零一九年五月三十一日，獨立估值師Duff & Phelps已就本集團之物業權益進行估值。函件、估值概要及估值證書全文載於本綜合文件附錄三。

本集團於二零一八年十二月三十一日所持有物業之賬面值與該等物業於二零一九年五月三十一日之估值對賬如下：

	人民幣千元
本集團於二零一八年十二月三十一日所持有物業之賬面值	1,402,820
於二零一八年十二月三十一日至二零一九年五月三十一日期間之淨變動	1,610
未取得房屋所有權證且在估價過程中無商業價值的物業	(97,280)
本集團於二零一九年五月三十一日所持有物業之總市值	<u><u>1,307,150</u></u>

以下為自獨立物業估值師Duff & Phelps接獲就本集團於二零一八年十二月三十一日持有的物業估值所編製之函件正文及估值報告，以供載入綜合文件。

DUFF & PHELPS

皇朝傢俬控股有限公司

香港九龍

尖沙咀東麼地道66號

尖沙咀中心6樓607室

敬啟者：

吾等根據皇朝傢俬控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的多項物業（以下稱「物業」或「物業權益」）的市值提供吾等的意見。吾等確認已對物業進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為就提供該物業權益於二零一九年五月三十一日（以下稱「估值日期」）的市值而言屬必要的更多有關資料。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中載有估值基準及方法，並闡明吾等作出之假設、物業權益調查及限制條件。

概無第三方應就本估值報告享有依賴權，且任何第三方接收或持有本估值報告均不應產生任何明訂或隱含的第三方實益權利。

估值的基準

吾等的估值乃為吾等對**市值**的意見，市值根據香港測量師學會的《香港測量師學會物業估值準則》定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

市值可理解為某項資產及負債不計及銷售或購買（或交易）成本，且不就任何相關稅款或潛在稅款作出抵銷的估計價值。

本估計明確排除與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素抬高或壓低的估計價格。

估值方法

於計算物業的市值時，一般採納三種方法，即銷售比較法、成本法及收入法。

就第1號及第2號物業而言，其按成本法估值。其首先確定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦確定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如裝修屬新一般獲估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。

就第3號物業而言，吾等採用收入法進行酒店估值。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除營運及非營運開支後經營該物業可能產生的收入淨額。 貴公司就最新經營業績及市況變動估計收入及開支。隨後，吾等以適當的比率將收入流資本化，以達到該物業的市場價值。

就第4號及第5號物業而言，吾等採用收入法。透過收入法，市值由將現有具到期條款的租約中所得的租金收入資本化，得出物業的復歸收入潛力而定出。就閑置空間及自行佔用空間的市場價值已被假設為具有全面市場租金價值。通過直接比較法進行估值，其中比較乃基於可資比較物業之實際銷售之已變現價格或市價資料而作出。面積、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各物業權益的利弊，以達致市值。

業權調查

我們已獲提供位於中國之有關物業權益之業權的文件副本。然而，因中國現行的註冊制度，概無進行任何針對合法業權或任何附屬物業的負債的調查。吾等亦並無為審核所有權或審核可能未出現於交付吾等的副本的任何修訂審議文件正本。

吾等就位於中國的物業的有關中國法例極度依賴 貴公司提供的資料及中國法律顧問廣東信達律師事務所提供的中國法律意見。

所有披露於本函件的法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不為任何有關載於本函件及估值詳情的物業權益之合法業權的法律事宜承擔任何責任。

潛在稅項負債

據 貴集團告知，按吾等所估值數額直接出售 貴集團持有的物業權益將產生的潛在稅項負債主要包括以下各項：

- 增值稅(「增值稅」)(交易額5%或10%)
- 企業所得稅(收益25%)
- 土地增值稅(按物業增值額30%至60%的累進稅率)
- 印花稅(交易額0.05%)
- 其他附加稅(繳付增值稅約11%)

產生相關稅務負債的可能性極微，乃因 貴集團尚無計劃出售該等物業。

假設

吾等的估值乃按擁有人以現狀且不受益於遞延條件合約、售後租回、合資企業、管理層協議，或將會影響物業權益價值的任何相若安排將物業權益於市場上售出的假設作出。

吾等的估值概無就估物業之任何抵押、按揭或所欠款項，以及於進行出售時可能涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值之重大產權負擔、限制及開支。

吾等已假設物業權益之擁有人有權自由而不受阻礙地使用、出租或按揭物業權益。吾等亦已假設物業權益可自由出售及轉讓。

吾等在評估該等物業權益時乃假設有關物業根據吾等獲提供的發展計劃或樓宇規劃發展。吾等假設有關政府機關已授出該等在地盤上已建或待建樓宇及構築物的所有同意書、批文及牌

照。此外，吾等假設，除另有指明外，所有在地盤上已建樓宇及構築物均由業主持有或准許由業主佔用。

吾等已假設所有適用分區、土地使用規例及其他限制已獲遵守，除非已於估值詳情上陳述、界定及考慮不合規除外。此外，吾等已假設土地的使用及改進乃屬於物業權益界定的界線，且除估值詳情有所提及外概無任何侵佔或侵犯。

有關該物業的其他特定假設(如有)已載於估值詳情附註。

限制條件

吾等極度依賴 貴集團提供的資料，並已接收 貴集團提供予吾等有關法定通知、地役權、年期、佔用情況、土地面積及樓面面積以及所有其他相關事宜的意見。估值詳情所載列之尺寸及面積乃基於提供予吾等的資料並僅為概約。

經審閱所有有關文件後，吾等概無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等已假設概無為達致知情意見的資料遺漏任何重大因素，且概無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無為審核有關物業的土地面積或樓宇面積進行詳細土地測量，惟吾等假設所獲提供的面積為準。所有尺寸及面積僅為概約。

本行的陳勁翔先生、李燁女士及李新女士已分別於二零一九年二月二十一日、二零一九年六月三日及四日視察物業。概無作出任何結構測量，因此吾等不能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構上之損壞作出報告。概無就任何服務進行測試。

概無進行為確定土地的地質或服務是否適宜進行工地勘測工作。

概無命令或作出環境影響調查。除非於報告中另有陳述、界定或考慮，吾等假設就適用國家、省份及地區環境規例及法律全面合規。吾等亦假設已經或能從任何地區、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或更換一切必要的執照、同意書或其他法律或行政權限。

備註

吾等在對物業權益估值時，已遵守所有載列於《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)第34(2)段及附表三第(3)條、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則(2017年版本)》及《公司收購、合併及股份回購守則》規則11的規定。吾等確認，吾等為證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所述的獨立合資格估值師。

吾等謹此聲明，吾等就物業或報告估值概無任何現有或潛在利益。本估值報告乃受吾等之假設及限制條件限制發佈。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額以人民幣(人民幣)為單位。

此 致

為及代表

D&P China (HK) Limited

董事

陳勁翔

CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)

謹啟

二零一九年八月八日

附註：

陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值經驗。陳先生名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之認可物業估值師名冊。

李新女士為中國註冊房地產估價師及認證高級評估師，擁有逾15年中國物業估值經驗。

李燁女士為皇家特許測量師學會之特許測量師，擁有逾10年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	於二零一九年 五月三十一日 現況下之市值 (人民幣)
1	中國廣東省廣州市增城區石灘鎮橫嶺村基崗合作社白石崗(土名)之廠房	316,240,000
2.	中國廣東省廣州市增城區仙村鎮基崗村石井窿(土名)之廠房	16,100,000
3	中國廣東省廣州市增城區仙村鎮基崗村石井窿之酒店開發項目(即廣州皇朝御苑酒店)	577,000,000

第二類 – 持作投資之物業

編號	物業	於二零一九年 五月三十一日 現況下之市值 (人民幣)
4.	中國天津武清區汽車零部件產業園天福路5號之廠房	284,800,000
5.	中國江西省南昌縣向塘鎮向西大道以南工業大道西之廠房	112,600,000

總計：1,307,150,000

估值詳情

第一類 – 持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 的現有市值
1.	中國廣東省廣州市增城區 石灘鎮橫嶺村基崗合作社 白石崗(土名)之廠房	該物業包括一座工業綜合大樓，其 中有多座1至3層樓宇，及建於兩塊 總佔地面積約為187,575.80平方米的 地塊上的建築物。該物業的構築物 建於二零零六年至二零一六年之間。	誠如 貴公司所告知， 該物業於估值日期用作 工業用途。	人民幣316,240,000元
		誠如 貴公司所告知，該物業的總 建築面積約為208,227.39平方米，其 中僅169,552.39平方米已獲發房屋所 有權證。		
		該物業的土地使用權已獲批准，於 二零五八年四月二十三日屆滿，作 工業用途。		

附註：

- 於二零零九年一月二十日，根據國有土地使用證增國用(2009)字第B0500215號，佔地面積110,097.10平方米的該物業的土地使用權由廣州富利家具有限公司(「廣州富利」)持有，作商業用途，於二零五八年四月二十三日到期。
- 於二零零九年一月二十日，根據國有土地使用證增國用(2009)字第B0500216號，佔地面積約77,478.70平方米的該物業的土地使用權由廣州裕發家具有限公司(「廣州裕發」)持有，作商業用途，於二零五八年四月二十三日到期。
- 根據四份房地產權證粵房地權字第661923-661926號，該物業(總建築面積為92,609.20平方米)的部分建築物擁有權由廣州富利持有。

4. 根據四份房地產權證粵房地權字第661919-661922號，該物業(總建築面積為76,943.19平方米)的部分建築物擁有權由廣州裕發持有。
5. 據 貴公司所告知，該物業(總建築面積為38,675平方米)的部分樓宇尚未取得任何房地產業權證或房屋所有權證。在估值過程中，吾等並未賦予該等樓宇任何商業價值。
6. 該物業位於市區附近。距離石田鎮中心約10分鐘車程。由於其周邊為多個商業開發區，其能夠融入鄰近環境。
7. 廣州富利與廣州裕發為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 廣州富利與廣州裕發擁有該物業土地使用權的妥善業權。
 - b. 廣州富利與廣州裕發分別擁有上述附註3及4所述樓宇的房屋所有權的妥善業權。
 - c. 該物業的土地使用權及構築物已抵押予銀行。上述附註3所列的建築物須由中國建設銀行股份有限公司－廣州增城分行抵押，而上述附註4所列的建築物須由中國工商銀行股份有限公司－廣州新塘分行抵押。
 - d. 尚未取得上文附註5所述建築物的房屋所有權證或建築工程規劃許可證。該等建築物有被地方當局下令拆除的風險，並且該等建築物的所有權不得轉讓。
9. 吾等估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用成本法。其首先確定土地價值，通過直接比較法進行評估。一旦確定土地價值，裝修的重建或重置成本猶如改進屬新一般獲估算。隨後就估計應計折舊的所有要素作出進一步調整，包括物理折舊、功能及／或外在過時。為確定土地價值，我們參考附近工業用地之近期售價。

選擇可資比較土地銷售因彼等具備與標的物業類似之特徵。可資比較土地銷售之價格範圍介乎佔地面積每平方米人民幣655元至人民幣791元。於作出適當調整後，吾等所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按佔地面積採納平均單位價格每平方米人民幣714元。

對於物業的建築物，我們參考附近的現行建築成本，以獲得重置成本。採用的重置成本約為每平方米人民幣1,350元。在確定重置成本後，吾等就建築物進行進一步的調整折舊，折舊重置單位成本約為每平方米人民幣1,075元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
2.	中國廣東省廣州市增城區 仙村鎮基崗村石井隆(土 名)之廠房	該物業包括一座工業綜合大樓，其 中有七座1至4層建築物，及建於兩 塊總佔地面積約為25,224.5平方米的 地塊上的建築物。該物業的構築物 建於二零零三年至二零一二年之間。	誠如 貴公司所告知， 該物業於估值日期用作 工業用途。	人民幣16,100,000元
		誠如 貴公司所告知，該物業的總 建築面積約為41,087.72平方米，然 而，所有樓宇尚未取得任何房屋所 有權證，且該等樓宇尚未賦予任何 商業價值。		
		該物業的土地使用權已獲批准，於 二零四八年十二月二十四日及二零 四八年十二月二十九日屆滿，作商 業用途。		

附註：

- 於一九九八年十二月二十五日及三十日，根據國有土地使用證增國用(2000)字第C030013號及C030019號，佔地面積60,004平方米及15,204平方米的物業的土地使用權由萬利寶(廣州)家具有限公司(「萬利寶(廣州)」)持有，作商業用途，分別於二零四八年十二月二十四日及二零四八年十二月二十九日到期。
- 根據二零零七年五月二十八日國有土地使用權回收協議書，增城市國土資源和房屋管理局恢復部分佔地面積為49,983.5平方米的土地，補償人民幣13,495,500元。我們並未計及估值過程中恢復部分土地的土地價值。
- 據 貴公司所告知，該物業的所有樓宇均未取得任何房屋所有權證或物業業權證書。吾等並未賦予所有建築物任何商業價值。

4. 物業位於朱仙路沿線，距離增城區中心16分鐘車程。緊鄰社區、高爾夫俱樂部、休閒發展及工業園區。
5. 萬利寶(廣州)為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 萬利寶(廣州)擁有該物業的土地使用權的妥善業權。
 - b. 未取得上文附註2所述建築物的房屋所有權證或建築工程規劃許可證。該等建築物有被地方當局下令拆除的風險，並且該等建築物的所有權不得轉讓。
 - c. 物業並未設有任何抵押。
7. 吾等估值乃按照下述基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，我們參考同一地區近期的各種土地銷售。選擇可資比較土地銷售因彼等具備與標的物業類似之特徵。可資比較土地銷售之價格範圍介乎佔地面積每平方米人民幣655元至人民幣791元。於作出適當調整後，吾等所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、地點及年期之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按佔地面積採納平均單位價格每平方米人民幣638元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 的現有市值
3.	中國廣東省廣州市增城區 仙村鎮基崗村石井隆之酒 店開發項目	該物業包括一座12層高的酒店開發 項目，其中一個建於一塊佔地面積 約為49,983.5平方米的地塊上的地下 室。該物業的上層建築於二零一七 年完工。 該物業的總建築面積約為47,918.13 平方米，包括9,085.1平方米的地下 室。 該物業的土地使用權已獲批准，於 二零四七年十月十日屆滿，作商業 用途。	誠如 貴公司所告知， 該物業於估值日期作為 酒店經營。	人民幣577,000,000元

附註：

- 根據二零零七年十月十一日國有土地使用權出讓合同第441083-2007-000090號，佔地面積49,983.5平方米的該物業的土地使用權由增城市房屋管理局及廣州美都有限公司(「廣州美都」)授予，作商業用途，為期40年，代價為人民幣22,500,000元。
- 根據國有土地使用證，粵(2015)廣州市無形資產權益第10200112號，佔地面積49,983.5平方米的該物業的土地使用權由廣州皇朝御苑酒店有限公司授予，作商業用途，有效期為二零零七年十月十一日至二零四七年十月十日。
- 根據廣州市工商行政管理局增城分局於二零一四年十一月六日發出的變更(備案)登記核准通知書，廣州美都酒店有限公司的名稱獲批准更改為廣州皇朝御苑酒店有限公司。
- 根據不動產權證粵(2018)廣州市不動產權第10214078號，總建築面積為47,918.13平方米的該物業的建築物擁有權由廣州皇朝御苑酒店有限公司持有。
- 據告知，該物業(總建築面積為12,859.78平方米)的3至4層及10至12層目前空置，並未進行內部裝修。吾等在估值過程中亦考慮該空置狀況。

6. 根據上文附註1所述的土地使用權合約，標的土地的容積率1.5。誠如 貴公司所告知，該物業1.50的容積率中有0.63未獲利用，而該物業的空置部分預計將於來年建成作商業用途。吾等在估值過程中亦考慮該空置狀況。
7. 物業位於朱仙路沿線，距離增城區中心有16分鐘車程。緊鄰社區、高爾夫俱樂部、休閒發展及工業綜合大樓。
8. 廣州皇朝御苑酒店有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
9. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 廣州皇朝御苑酒店有限公司擁有該物業土地使用權的妥善業權及建築物擁有權。
 - b. 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司 — 廣州新塘分行。
10. 吾等的估值按以下基準及分析作出：

就現況下的物業估值而言，吾等採用收入法。吾等依賴 貴公司提供的經營業績，其中計及扣除營運及非營運開支後經營該物業可能產生的收入淨額。 貴公司就最新經營業績及市況變動估計收入及開支。隨後，吾等以適當的比率將收入來源資本化，以達到該物業的市場價值。吾等採用8%作為貼現率，而5%作為最終資本化率。

估值詳情

第二類 – 持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 的現有市值
4.	中國天津武清區天津武清 汽車零部件產業園天福路 5號之廠房	該物業包括一座工業園區，其中多 幢建於一塊佔地面積約為265,536.8 平方米的地塊上的樓宇。工業園區 建於二零一三年左右。 誠如 貴公司所告知，該物業的總 建築面積約為84,628.38平方米。 該物業的土地使用權已獲批准，於 二零六二年二月二十八日屆滿。	據告知，該物業租賃予 承租人作工業用途，自 二零一六年四月一日至 二零二六年九月三十日 日租期為10年，目前年 租金為人民幣14,939,346 元(不含增值稅)。	人民幣284,800,000元

附註：

- 根據二零一五年二月二日天津市房地產權證房地證津字第122011502796號，佔地面積265,536.80平方米及總建築面積84,628.38平方米的物業的土地使用權及建築物擁有權由天津皇朝傢俬有限公司(「天津皇朝」)持有，作商業用途，於二零六二年二月二十八日到期。
- 根據於二零一六年四月二十八日天津皇朝(「出租人」)與實創家居裝飾集團有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業總建築面積為81,859.43平方米(不包括食堂)租賃予承租人作工業用途，租期由二零一六年四月一日至二零二六年九月三十日為期10年，目前的年租金為人民幣14,939,346元(不含增值稅)。二零一九年十月一日租金水平將增至人民幣17,927,215.17元，並於二零二二年十月一日進一步增加至人民幣20,915,084.37元。
- 根據上述租賃協議的補充協議，由天津皇朝(「甲方」)、實創家居裝飾集團有限公司(「乙方」)及巴赫曼(天津)有限公司(「丙方」)，各方同意租賃協議下的所有權利及責任將由乙方轉移至丙方。
- 據 貴公司所告知，除上文附註2所述的租賃協議外，該物業(總建築面積約2,768.95平方米)的剩餘部分由承租人免費佔用。

5. 據 貴公司所告知，上文附註2所列的租賃協議亦包括若干並無任何房屋所有權證或建築工程規劃許可證的建築物或構築物。吾等並未賦予該等建築物任何商業價值。
6. 該物業位於於二零零九年建設的武清區汽車零部件產業園內，距天津濱海國際機場約25公里，距天津CBD區的標的物業約20分鐘車程。由於其周邊為多個商業開發區，其能夠融入鄰近環境。
7. 天津皇朝為 貴公司間接擁有55%權益的附屬公司。
8. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 天津皇朝擁有該物業土地使用權的妥善業權及建築物擁有權。
 - b. 該物業不受任何抵押所規限。
 - c. 天津皇朝有權出租已獲相關產權證書的物業。上述附註2中提及的租賃協議有效且可執行。
 - d. 尚未取得上文附註5所述建築物的房屋所有權證書或建築工程規劃許可證。該等建築物有被地方當局下令拆除的風險，並且該等建築物的所有權不得轉讓。
 - e. 上述附註5中提及的並無任何房屋所有權證書或建築工程規劃許可證的建築物的租賃無效且不可執行。

9. 吾等估值乃按照下述基準及分析作出：

對物業現有狀態進行估值時採納收益法。市值是通過將現有租約所得租金收入資本化進行發展，並對該物業的復歸收入潛力作出適當撥備。在估值過程中，吾等採用6%作為有期回報率，而7%作為復歸回報率。

對於市場租金而言，吾等已參考若干近期租賃交易或周邊的產品。選擇可資比較租金因彼等具備與標的物業類似之特徵。可資比較租金之價格範圍介乎建築面積每平方米每日人民幣0.7元至人民幣1元。對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映交易時間、位置及規模的差異。於估值過程中，吾等已採用每平方米每日人民幣0.8元的平均單位租金。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 的現有市值
5.	中國江西省南昌縣向塘鎮 向西大道以南工業大道西 之廠房	該物業包括一幢建於地塊上的單層 廠房，佔地面積約200,001平方米。 該建築建於二零一三年左右。 誠如 貴公司所告知，該物業的總建 築面積約為82,892平方米。 該物業的土地使用權已獲批准，於 二零六二年六月二十五日屆滿，作 工業用途。	誠如 貴公司所告知， 該物業的總建築面積為 79,172平方米，若干租賃 協議按現時年租金人民 幣4,989,000元計算，而 餘下部分於估值日期為 空置。	人民幣112,600,000元

附註：

- 於二零一二年七月二十七日，根據國有土地使用證南國用(2012)第00172號，佔地面積200,001平方米的該物業的土地使用權由江西富潤家具有限公司(「江西富潤」)持有，作商業用途，於二零六二年六月二十五日到期。
- 根據南昌縣城鄉規劃發展局於二零一五年十一月七日發佈的建設工程規劃許可證建字第南貴建360121201500064號，該物業的規劃建築工程規模約70,765平方米已獲批准。
- 根據南昌縣城鄉規劃發展局於二零一七年二月二十四日發佈的建築工程施工許可證第Hong Xian Jian Guan 360121201702240101號，總建築面積為82,403.15平方米的建築物的建築工程獲許開工。
- 根據 貴公司提供的五份竣工驗收報告表，總建築面積約82,403平方米的物業主要建築物已經現場檢查並驗收，其安全及使用功能驗收均符合設計及施工質量驗收規範。
- 根據由江西富潤(「出租人」)與江西惠圓物流有限公司(「承租人」)訂立日期為二零一五年四月十八日的倉庫租賃協議，該物業倉庫(總建築面積為27,000平方米)連同若干現有機器及設備已出租予承租人，作倉庫用途，期限由二零一五年十一月十八日至二零二零年十一月十八日，由第1年至第3年的年租金為人民幣2,106,000元，而租金水平將每4年至5年向上調整8%。

6. 根據江西富潤(「出租人」)與江西惠圓物流有限公司(「承租人」)訂立日期為二零一五年五月十五日的土地租賃協議，該物業的部分土地(包括佔地面積為29,672平方米)已出租予承租人，用作建造一座原料倉庫、桌椅工廠以及宿舍，期限為二零一六年一月一日至二零二零年十二月三十一日，年租金(包括土地稅)為每平方米每年人民幣5元。建築物應在二零一五年十二月三十一日之前完工，而建築費用將由承租人支付。在租賃期內，承租人應支付使用該物業進行生產的相關稅費。於租賃協議到期後，出租人須在一個月內向承租人償還總建築成本，而承租人對現有租賃享有優先續約權。
7. 根據江西富潤(「出租人」)與江西惠圓物流有限公司(「承租人」)訂立日期為二零一五年十月八日的土地租賃協議，該物業的部分土地(包括佔地面積為22,500平方米)已出租予承租人，用作建造一座貼紙倉庫，期限為二零一六年九月一日至二零二零年九月三十日，年租金(包括土地稅)為每平方米每年人民幣5元。建築物應在二零一六年九月一日之前完工，而建築費用將由承租人支付。在租賃期內，承租人應支付使用該物業進行生產的相關稅費。於租賃協議到期後，出租人須在一個月內向承租人償還總建築成本，而承租人對現有租賃享有優先續約權。
8. 正如 貴公司所告知，上述附註6及7所載的估計建築總成本分別為約人民幣28,100,000元及人民幣21,300,000元。
9. 江西富潤為 貴公司的間接全資附屬公司。
10. 該物業位於香田鎮工業區，距江西省省會南昌市約一小時車程。由於其周邊為多個商業開發區，其能夠融入鄰近環境。
11. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 江西富潤擁有該物業土地使用權的妥善業權。
 - b. 該物業不受任何抵押所規限。
 - c. 並未獲得該物業建築物的房屋所有權證。該等建築物的所有權不得轉讓。
 - d. 江西富潤有權租賃該物業。上述租賃協議有效且可執行。
12. 吾等的估值按以下基準及分析作出：

對物業現有狀態進行估值時採納收益法。市值是通過將現有租約所得租金收入資本化進行發展，並對該物業的復歸收入潛力作出適當撥備。在估值過程中，吾等採用7.5%作為有期回報率，而8.5%作為復歸回報率。

對於市場租金而言，吾等已參考若干近期租賃交易或周邊的產品。選擇可資比較租金因彼等具備與標的物業類似之特徵。可資比較租金之價格範圍介乎建築面積每平方米人民幣13.8元至人民幣16元。對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映交易時間、位置及規模的差異。於估值過程中，吾等已採用每平方米每月人民幣13元的平均單位租金。

1. 責任聲明

SCHK董事(Yu Yinghong女士及Chen Zexian先生)及科學城董事(洪漢松先生、趙光南先生、Wang Congli先生、葉志強先生、馬以勇先生、吳中明先生、計雲海先生及談凌女士)願就本綜合文件所載資料(有關本集團、賣方、擔保人、彼等各自緊密聯繫人及與任何彼等一致行動人士以及謝先生、Leading Star、Crisana、Charming Future及彼等各自的聯繫人之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(董事、謝先生或Leading Star、Crisana及Charming Future各自的董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

Leading Star、Crisana及Charming Future之唯一董事(謝先生)願就本綜合文件所載資料(有關SCHK及科學城及彼等各自聯繫人之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本綜合文件所表達之意見(SCHK董事及科學城董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，聯合要約人及彼等之一致行動人士所持有或控制之本公司股份、相關股份、債權證或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權益詳情如下：

聯合要約人／ 彼等之一致 行動人士名稱	身份	持有／擁有 權益的 股份數目	佔權益的 概約百分比	附註
SCHK	實益擁有人 一致行動人士	1,396,038,406	53.72	1、3
謝先生	實益擁有人 受控法團權益 一致行動人士	1,396,038,406	53.72	2、3
Leading Star	一致行動人士	1,396,038,406	53.72	2、3

聯合要約人／ 彼等之一致 行動人士名稱	身份	持有／擁有 權益的 股份數目	佔權益的 概約百分比	附註
Crisana	實益擁有人 一致行動人士	1,396,038,406	53.72	2、3
Charming Future	實益擁有人 一致行動人士	1,396,038,406	53.72	2、3

附註：

1. 651,481,317股股份由SCHK直接實益擁有。
2. 348,948,047股股份由謝先生直接實益擁有，而Leading Star則並無擁有，185,840,120股股份由Crisana持有，209,768,922股股份由Charming Future持有。Leading Star、Crisana及Charming Future均為謝先生全資實益擁有的公司。因此，謝先生被視為於744,557,089股股份中擁有權益。
3. SCHK、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動集團協議。根據證券及期貨條例，彼等各自被視為於各協議的其他各方均擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外及於最後實際可行日期，聯合要約人、或彼等一致行動人士及SCHK董事、科學城董事、謝先生、Leading Star唯一股東、唯一董事及Charming Future唯一董事概無於任何股份、衍生工具、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份的可轉換或可交換證券中擁有權益，或於當中擁有或持有其投票權或權利的控制權或指示權。

3. 市價

下表載列股份於(i)有關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價。

日期	每股股份收市價 (港元)
二零一八年十一月三十日	0.95
二零一八年十二月三十一日	0.98
二零一九年一月三十一日	0.91
二零一九年二月二十八日	1.05
二零一九年三月二十九日	0.99
二零一九年四月三十日	1.02
二零一九年五月二十四日(即最後交易日)	0.96
二零一九年五月二十七日至六月五日	股份買賣暫停
二零一九年六月二十八日	1.13
二零一九年七月三十一日	1.17
二零一九年八月五日(即最後實際可行日期)	1.18

附註：股份買賣自二零一九年五月二十七日至二零一九年六月五日暫停以待刊發本公司日期為二零一九年六月五日的聯合公告，內容有關認購協議、買賣協議及要約。

於有關期間內，股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一九年七月二十九日及八月五日之每股1.18港元及於二零一九年一月二十九日及三十日之每股0.87港元。

4. 於本公司的權益及與要約有關的聯合要約人及安排

於最後實際可行日期，聯合要約人確認：

- (i) 聯合要約人、彼等各自的最終實益擁有人及／或彼等一致行動人士未曾收到接納或拒絕要約之任何不可撤銷承諾；
- (ii) 概無由聯合要約人、彼等各自的最終實益擁有人及／或彼等一致行動人士就本公司證券所訂立之尚未行使衍生工具；
- (iii) 除買賣協議、認購協議、一致行動集團協議、滙豐銀行貸款融資及UBS擔保外，概無關於聯繫要約人或本公司的股份且對要約有重大意義(如收購守則規則22註釋8所述)之任何安排(無論是通過期權、彌償保證或其他方式)；

- (iv) 聯合要約人無意及並無訂立任何協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約所收購任何股份；
- (v) 除聯合要約人及彼等之一致行動人士實益擁有1,396,038,406股股份權益外，聯合要約人、彼等各自的最終實益擁有人及／或彼等之任何一致行動人士概無擁有或控制或指示股份或本公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利；
- (vi) 聯合要約人、彼等各自的最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無訂立關於其可能會或未必會援引或尋求援引要約之條件之協議或安排；
- (vii) 聯合要約人、彼等各自的最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無借入或借出本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (viii) 除買賣協議、認購協議、一致行動集團協議、滙豐銀行貸款融資及UBS擔保外，聯合要約人或任何彼等之一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間，並無就要約或以此為依賴之協議、安排或備忘錄(包括任何補償安排)；
- (ix) 概無已向或可向任何董事提供利益(法定賠償除外)以作為離職補償或另行與要約有關之補償；
- (x) 除根據買賣協議及認購協議應付之代價外，聯合要約人或彼等之一致行動人士概無就銷售股份及認購股份向賣方或彼等之一致行動人士以任何形式已支付或將支付其他代價、補償或利益；
- (xi) 聯合要約人及彼等之一致行動人士與賣方及彼等之一致行動人士間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (xii) 任何股東與(a)聯合要約人及彼等之一致行動人士之間，或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

5. 買賣證券及有關買賣的安排

於有關期間內：

- (a) 除銷售股份及認購股份外，聯合要約人及其一致行動人士概無買賣任何股份、衍生工具、認股權證、購股權或附帶認購、轉換或交換股份權利之可換股或可交換證券以換取價值；
- (b) 除認購協議、買賣協議及一致行動集團協議外，概無任何人士與聯合要約人或任何彼等各自之一致行動人士有收購守則規則22註釋8所述類別的安排；

及於最後實際可行日期：

- (c) 除一致行動集團協議外，聯合要約人、其聯繫人(定義見收購守則)或與聯合要約人一致行動之人士與任何其他人士之間概無收購守則規則22註釋8第三段所述類別的安排。

6. 專業顧問之同意書及資格

以下為本綜合文件所載或提述其函件、觀點或意見之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
農銀國際	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)受規管活動之持牌法團，已獲委任為聯合要約人之財務顧問

農銀國際已就刊發本綜合文件並按所示的格式及內容將其函件、觀點或意見載入本綜合文件以及提述其名稱發出書面同意，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，農銀國際並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

7. 一般事項

於最後實際可行日期：

- (a) SCHK的註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心6樓607室；
- (b) 科學城的註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心6樓607室；
- (c) Crisana、Charming Future及Leading Star的唯一董事謝先生的通訊地址為香港新界清水灣碧沙路23號君爵堡93座；
- (d) Crisana的註冊辦事處為Level 1, Palm Grove House, Wickham's Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；
- (e) Charming Future 的註冊辦事處為 Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110；
- (f) Leading Star的註冊辦事處為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；
- (g) SCHK董事為Yu Yinghong女士及Chen Zexian先生；
- (h) 科學城董事為洪漢松先生、趙光南先生、Wang Congli先生、葉志強先生、馬以勇先生、吳中明先生、計雲海先生及談凌女士；
- (i) Leading Star的唯一董事為謝錦鵬先生；
- (j) Crisana的唯一董事為謝錦鵬先生；
- (k) Charming Future的唯一董事為謝錦鵬先生；
- (l) 農銀國際的註冊辦事處位於香港中環干諾道中50號中國農業銀行大廈11樓；
- (m) 本綜合文件及接納表格的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

8. 備查文件

下列文件副本自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)期間於證券及期貨事務監察委員會網站<http://www.sfc.hk>及本公司網站<http://royale.todayir.com>可供查閱。

- (a) 各聯合要約人的組織章程大綱及組織章程細則(如適用)；
- (b) 載於本綜合文件第8至16頁之「農銀國際函件」；及
- (c) 本附錄「6.專業顧問之同意書及資格」一段所述同意書。

1. 責任聲明

本綜合文件(本公司董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本綜合文件所載資料在一切重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明或本綜合文件產生誤導。

董事願就本綜合文件所載資料(有關聯合要約人、科學城、彼等各自聯繫人及彼等一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

股份數目	港元
法定：	
4,000,000,000	400,000,000
已發行	
2,598,561,326	259,856,132.6

於最後實際可行日期，本公司並無未行使的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券，並無訂立任何協議發行本公司的該等購股權、衍生工具、認股權證或證券。

所有已發行股份彼此之間於所有方面享有同等地位，包括股息、投票及退還資本之權利。自二零一八年十二月三十一日(即本公司最新經審核財務報表之編製日期)起，除根據認購協議發行的認購股份外，本公司概無發行任何股份。

3. 權益披露

(a) 於聯合要約人之權益

於最後實際可行日期，Leading Star、Crisana及Charming Future由主席兼執行董事謝先生全資擁有。除所披露者外，本公司或其任何董事於相關期間概無於權益股本或聯合要約人之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益，且該等人士(包括本公司)並無買賣權益股本或聯合要約人之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

(b) 董事於股份的權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要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、相關股份或債權證中擁有(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之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	估本公司	
		擁有權益的股份 數目(附註1)	已發行股本的 概約百分比
謝先生(附註3)	實益擁有人	348,948,047 (L)	13.43%
	受控制法團權益	185,840,120 (L)	7.15%
	受控制法團權益	209,768,922 (L)	8.07%
	一致行動人士	651,481,317 (L)	25.07%
	小計	1,396,038,406 (L)	53.72%
陳永傑(附註2)	實益擁有人	24,016,117 (L)	0.93%
	受控制法團權益	34,959 (L)	0.001%
	配偶權益	1,510,000 (L)	0.06%
	小計	25,561,076 (L)	0.99%
謝學勤		9,200,000 (L)	0.36%
劉智傑		4,005,096 (L)	0.15%
余文耀		5,267,096 (L)	0.20%
Donald H. Straszheim		9,268,647 (L)	0.36%

附註：

1. (L)代表好倉。
2. 於最後實際可行日期，在25,561,076股股份中，24,016,117股股份由陳永傑先生(「陳先生」)直接實益擁有，1,510,000股股份由陳先生之配偶持有，而34,959股股份由World Partner Development Limited持有。World Partner Development Limited為由陳先生全資及實益擁有的公司。因此，陳先生被視為於25,561,076股股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，在1,396,038,406股股份中，348,948,047股股份(佔本公司已發行股本之16.11%)由謝先生直接實益擁有，185,840,120股股份(佔本公司已發行股本之8.58%)由Crisana持有，而209,768,922股股份(佔本公司已發行股本之9.69%)由Charming Future持有。Crisana及Charming Future均為謝先生全資及實益擁有的公司。此外，於最後實際可行日期，651,481,318股股份(相當於本公司已發行股本之25.07%)由SCHK(一致行動集團成員)持有。因此，謝先生被視為於1,396,038,406股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(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之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司之權益或淡倉。

(c) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司10%或以上已發行具投票權股份或有關該資本之購股權中擁有之權益如下：

股東名稱	身份	持有／擁有權益	佔已發行
		的股份數目 (附註3)	股本數目的 概約百分比 (%)
SCHK(附註1)	實益擁有人、一致 行動人士	1,396,038,406 (L)	53.72%

股東名稱	身份	持有／擁有權益 的股份數目 (附註3)	佔已發行 股本數目的 概約百分比 (%)
Crisana(附註2)	實益擁有人、一致 行動人士	1,396,038,406 (L)	53.72%
Charming Future(附註2)	實益擁有人、一致 行動人士	1,396,038,406 (L)	53.72%
Leading Star(附註2)	實益擁有人、一致 行動人士	1,396,038,406 (L)	53.72%

附註：

1. 651,481,317股股份由SCHK直接實益擁有。
2. 於本函件日期，Leading Star並無擁有任何股份，而Crisana持有185,840,120股股份及Charming Future持有209,768,922股股份。Leading Star、Crisana及Charming Future均為謝先生全資實益擁有的公司。因此，謝先生被視為於1,396,038,406股股份中擁有權益。
3. (L)代表好倉。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，並無其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司10%或以上已發行具投票權股份或有關該資本之購股權中擁有權益。

4. 買賣證券及與買賣有關的安排

於有關期間：

- (a) 董事並無買賣任何股份或與任何股份或本公司證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 本公司或任何董事並無買賣聯合要約人股份或與聯合要約人任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

於最後實際可行日期：

- (c) 本公司並無於聯合要約人相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益；

- (d) 除作為Leading Star、Crisana及Charming Future(各為一名聯合要約人)各自之唯一股東的謝先生外，概無董事於聯合要約人相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益；
- (e) 概無本公司或本集團任何成員公司或本公司任何顧問(包括嘉林資本)之退休基金已根據收購守則「聯繫人」釋義之第(2)類別予以訂明，惟不包括獲豁免主要貿易人(定義見收購守則)擁有及控制之任何股份或與任何股份或本公司證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且概無相關人士買賣任何股份或與任何股份或本公司證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (f) 任何已與本公司或與根據收購守則一致行動定義下第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之人士或「聯繫人」定義下第(2)、(3)及(4)類為本公司的聯繫人之人士達成任何收購守則規則22註釋8所指的安排的人士概無進行任何交易，以換取本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的價值；
- (g) 概無與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)或自營買賣商獲全權委託管理股份或與任何股份或本公司證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且概無相關人士買賣任何股份或與任何股份或本公司證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (h) 概無人士已不可撤銷地承諾其本身接受或拒絕要約；
- (i) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或與任何股份或本公司證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (j) 陳永傑先生於25,561,076股股份中擁有權益，彼有意就其12,000,000股股份中的自有實益權益接納要約。劉智傑先生於4,005,096股股份中擁有權益，及彼有意就其4,005,096股股份的自有實益權益接納要約。余文耀先生於5,267,096股股份中擁有權益，及彼有意就其2,267,096股股份的自有實益權益接納要約。Donald H. Straszhheim先生於9,268,647股股份中擁有權益，及彼有意就其9,268,647股股份的自有實益權益接納要約。謝學勤先生於9,200,000股股份中擁有權益，及彼無意就其自有實益權益接納要約。除所披露者外，概無其他董事持有任何股份。

5. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務擁有任何直接或間接權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立：(i)(包括持續及固定年期合約)於要約期開始前六個月內訂立或修訂之服務合約；(ii)具有十二個月或以上通知期的持續合約；或(iii)不計通知期尚餘十二個月以上的固定年期合約。

7. 於本集團資產或合約或對本集團而言屬重大的安排之權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日以來所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，除認購協議外，概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或本集團任何成員公司訂立之安排中擁有重大權益。

8. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無或將無向任何董事提供利益(法定賠償除外)以作為離職補償或其他與要約有關之補償；
- (b) 除買賣協議、認購協議、滙豐銀行貸款融資、UBS擔保及一致行動集團協議外，概無任何董事與任何其他人士訂有任何以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之協議或安排；及
- (c) 除買賣協議、認購協議、滙豐銀行貸款融資、UBS擔保及一致行動集團協議外，聯合要約人概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約。

9. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於要約期開始前滿兩年當日起直至最後實際可行日期(包括該日)概無訂立任何重大合約(並非由本集團於進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) SCHK與本公司於二零一八年十一月十六日訂立的戰略合作諒解備忘錄，有關詳情已於本公司日期為二零一八年十一月十六日的公告中披露；
- (ii) SCHK與本公司於二零一九年四月一日訂立的戰略合作諒解備忘錄，有關詳情已於本公司日期為二零一九年四月一日的公告中披露；
- (iii) SCHK與本公司於二零一九年五月二十四日訂立的認購協議；
- (iv) 日期為二零一八年七月三十一日的出售及債務轉讓協議，據此，本公司的間接全資附屬公司哈爾濱投資有限公司(作為賣方)已同意出售而Wantai Holdings Limited(作為買方)已同意以10,000港元購買銷售股份及以代價42,122,020港元購買皇朝哈爾濱投資有限公司欠賣方的債務；本公司的間接全資附屬公司萬利寶(廣州)家具有限公司(作為轉讓人)已同意轉讓而買方已同意以代價人民幣93,654,227元購買哈爾濱皇朝傢俬有限公司欠轉讓人的債務。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨控訴威脅之任何重大訴訟或索償。

11. 專家資格及同意

- (a) 本綜合文件所載發表其意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
農銀國際	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)受規管活動之持牌法團，已獲委任為聯合要約人之財務顧問
嘉林資本	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團及獲委任為就要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
Duff & Phelps	特許測量師及估值師
廣東信達律師事務所	中國法律顧問

- (b) 嘉林資本、農銀國際、Duff & Phelps及廣東信達律師事務所概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法強制執行)。
- (c) 嘉林資本、農銀國際、Duff & Phelps及廣東信達律師事務所各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及文義載入提述其名稱及／或載入其意見，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 嘉林資本、農銀國際、Duff & Phelps及廣東信達律師事務所概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來購入、出售或向其租賃或擬購入、出售或向其租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

12. 其他事項

- (a) 徐思禮先生為本公司公司秘書兼財務總監。彼負責本集團財務管理、會計及公司秘書事務。彼為香港會計師公會會員，且持有會計學學士學位。彼曾於多間香港上市公司及國際會計師事務所任職，擁有超過十年之財務管理、會計及核數經驗。

- (b) 本公司註冊辦事處位於Century Yard, Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (c) 本公司香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心6樓607室。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中英文版如有歧義，概以英文版為準。

13. 備查文件及展示文件

下列文件副本自本綜合文件日期起至要約截止日期(包括該日)(i)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分於本公司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6樓607室；(ii)證券及期貨事務監察委員會網站www.sfc.hk；及(iii)本公司網站<http://royale.todayir.com>可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 載有本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之本公司年報；
- (c) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 載於本綜合文件附錄三的估值報告；
- (e) 董事會函件，其全文載於本綜合文件「董事會函件」一節；
- (f) 嘉林資本函件(載有致獨立董事委員會之意見)，其全文載於本綜合文件「嘉林資本函件」一節；
- (g) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，其全文載於本綜合文件「嘉林資本函件」一節；
- (h) 本附錄「專家資格及同意」一段所述同意書；

- (i) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (j) 本綜合文件副本及隨附接納表格。

* 僅供識別