

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Red Star Macalline Group Corporation Ltd.**

**紅星美凱龍家居集團股份有限公司**

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：1528)

## **補充公告 — 須予披露交易 就出售事項訂立若干補充協議**

茲提述本公司日期為2021年6月2日的公告，內容有關(其中包括)本公司、上海紅星家居物流、天津遠川及紅星美凱龍控股訂立一份合作框架協議，據此，本公司及上海紅星家居物流有條件同意出售而買方有條件同意購買目標股權及目標債權，並紅星美凱龍控股同意就賣方適當履行其在合作框架協議下的義務及責任向買方提供連帶保證擔保，及本公司同意提供天津公司股權質押。

董事會欣然宣佈，於2021年6月28日(交易時段後)，本公司、上海紅星家居物流、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股訂立權利義務轉讓補充協議，據此，所有訂約方同意天津遠川將其在合作框架協議項下的全部權利和義務轉讓給其全資附屬公司北京遠紅，及天津公司股權質押將在出售事項完成後解除。同日，本公司、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股訂立六份合作框架協議之補充協議，分別有關上海倍正、西藏紅星、上海紅星、上海倍躍、上海倍博及上海倍茂的股權及債權轉讓及本公司、上海紅星家居物流、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股訂立一份合作框架協議之補充協議，有關天津紅星的股權及債權轉讓，以對合作框架協議條款進行補充完善。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

賣方擔保方紅星美凱龍控股為本公司控股股東，其構成本公司於上市規則第14A.07條項下之關連人士(定義見上市規則)，提供連帶保證擔保透過以本集團為受益人提供財力支持的形式構成一項關連交易。然而，連帶保證擔保並沒有以本集團任何資產作抵押，且董事認為連帶保證擔保乃按一般商業條款或更佳條款作出，因此，連帶保證擔保獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

## I. 緒言

茲提述本公司日期為2021年6月2日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)本公司、上海紅星家居物流、天津遠川及紅星美凱龍控股訂立一份合作框架協議，據此，本公司及上海紅星家居物流有條件同意出售而買方有條件同意購買目標股權及目標債權，並紅星美凱龍控股同意就賣方適當履行其在合作框架協議下的義務及責任向買方提供連帶保證擔保，及本公司同意提供天津公司股權質押。除非本公告另有界定，本公告內所用的詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，於2021年6月28日(交易時段後)，本公司、上海紅星家居物流、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股訂立權利義務轉讓補充協議，據此，所有訂約方同意天津遠川將其在合作框架協議項下的全部權利和義務轉讓給其全資附屬公司北京遠紅，及天津公司股權質押將在出售事項完成後解除。同日，本公司、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股訂立六份合作框架協議之補充協議，分別有關上海倍正、西藏紅星、上海紅星、上海倍躍、上海倍博及上海倍茂的股權及債權轉讓及本公司、上海紅星家居物流、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股訂立一份合作框架協議之補充協議，有關天津紅星的股權及債權轉讓(七份合作框架協議之補充協議合稱「**合作框架協議之補充協議**」)，以對合作框架協議條款進行補充完善。

截至本公告日期，天津遠川已通過北京遠紅向本公司支付了合作框架協議項下金額為人民幣13億元的交易價款。

## II. 合作框架協議之補充協議的主要條款

除以下披露的條款外，合作框架協議之補充協議的主要條款與合作框架協議的條款大體一致：

### 1. 日期

2021年6月28日

### 2. 訂約方

(1) 關於補充協議一、補充協議二、補充協議三、補充協議四、補充協議五及補充協議六：

- A. 本公司，作為賣方；
- B. 天津遠川，作為買方擔保方；
- C. 北京遠紅，作為買方；及
- D. 紅星美凱龍控股，作為賣方擔保方。

(2) 關於補充協議七：

- A. 本公司；
- B. 上海紅星家居物流，作為賣方；
- C. 天津遠川，作為買方擔保方；
- D. 北京遠紅，作為買方；及
- E. 紅星美凱龍控股，作為賣方擔保方。

(各合作框架協議之補充協議的訂約方統稱為「訂約方」)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，合作框架協議之補充協議各自的買方及買方擔保方及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

### 3. 代價及調整機制

#### (1) 股權轉讓價款

##### A. 補充協議一：關於上海倍正

在交割日後10個工作日內，買方和賣方應共同聘請雙方一致認可的會計師事務所就上海倍正及其附屬公司的財務情況以交割日為審計基準日進行審計，並確保審計師按約定編製上海倍正及其附屬公司截至交割日的模擬合併財務報表（以下合稱為「交割日財務報表I」）。

北京遠紅就受讓上海倍正100%股權而應向本公司支付的總對價（「股權轉讓價款I」）應按如下公式（「上海倍正價款公式」）確定：

股權轉讓價款I = A + B + C - D - F - G + H + I，其中：

- (a) 「A」指由上海倍正及其附屬公司持有之目標項目（「上海倍正目標項目」）的資產價值，即人民幣2.49億元；
- (b) 「B」指交割日財務報表I中載明的上海倍正及其附屬公司截至交割日的賬面現金；
- (c) 「C」指交割日財務報表I中載明的上海倍正及其附屬公司截至交割日的應收賬款、預付帳款、其他應收款及其他流動資產；
- (d) 「D」指交割日財務報表I中載明的上海倍正及其附屬公司截至交割日的負債；
- (e) 「F」指針對上海倍正目標項目所存在的需整改的工程事項，由賣方和買方共同確定的完成該等整改工作合理預計所需的費用；
- (f) 「G」指經買方和賣方在股權轉讓價款I經確定之前共同確認的待抵扣增值稅進項稅折減金額；

- (g) 「H」指如交割日發生在2021年6月30日之前，自交割日（含當日）起至2021年6月30日（含當日）期間上海倍正目標項目產生的租金收益以及相關租賃合同中約定的物業管理服務費（不含稅）；及
- (h) 「I」指協議簽署日至交割日，上海倍正及其附屬公司發生的經買方和賣方同意的保險費支出。

根據上海倍正價款公式及以上所列對將於交割日釐定的項目的合理估計，股權轉讓價款I的暫定金額約為人民幣1.951674億元。

#### B. 補充協議二：關於西藏紅星

在交割日後10個工作日內，買方和賣方應共同聘請雙方一致認可的會計師事務所就西藏紅星及其附屬公司的財務情況以交割日為審計基準日進行審計，並確保審計師按約定編製西藏紅星及其附屬公司截至交割日的模擬合併財務報表（以下合稱為「交割日財務報表II」）。

北京遠紅就受讓西藏紅星100%股權而應向本公司支付的總對價（「股權轉讓價款II」應按如下公式（「西藏紅星價款公式」）確定：

股權轉讓價款II = A + B + C - D + E - G + I，其中：

- (a) 「A」指西藏紅星及其附屬公司持有之目標項目（「西藏紅星目標項目」）的資產價值，即人民幣3.22億元，該金額不計及自交割日起至取得位於石家莊的其中一個西藏紅星目標項目（「石家莊西藏紅星目標項目」）房屋所有權證之日止的期間預計將合理發生的項目開發成本；
- (b) 「B」指交割日財務報表II中載明的西藏紅星及其附屬公司截至交割日的賬面現金；
- (c) 「C」指交割日財務報表II中載明的西藏紅星及其附屬公司截至交割日的應收賬款、預付賬款、其他應收款及其他流動資產；
- (d) 「D」指交割日財務報表II中載明的西藏紅星及其附屬公司截至交割日的負債；

- (e) 「E」指西藏紅星目標項目截止至交割日實際支付的預付工程款、土地平整費、設計費、基礎設施配套費、地勘費、投資管理費、財務管理費等(不含土地成本及印花稅等費用，且不得與上述「C」項重複計算)，由買方和賣方按照實際支出金額共同確認；
- (f) 「G」指買方和賣方在股權轉讓價款II經確定之前，共同確認的待抵扣增值稅進項稅折減金額；及
- (g) 「I」指協議簽署日至交割日，西藏紅星及其附屬公司發生的經買方和賣方同意的保險費支出。

根據西藏紅星價款公式及以上所列對將於交割日釐定的項目的合理估計，股權轉讓價款II的暫定金額約為人民幣4.190835億元。

### C. 補充協議三：關於上海紅星

在交割日後10個工作日內，買方和賣方應共同聘請雙方一致認可的會計師事務所就上海紅星及其附屬公司的財務情況以交割日為審計基準日進行審計，並確保審計師按約定編製上海紅星及其附屬公司截至交割日的模擬合併財務報表(以下合稱為「交割日財務報表III」)。

北京遠紅就受讓上海紅星100%股權而應向本公司支付的總對價(「股權轉讓價款III」)應按如下公式(「上海紅星價款公式」)確定：

股權轉讓價款III = A + B + C - D - F - G + H + I，其中：

- (a) 「A」指上海紅星及其附屬公司持有之目標項目(「上海紅星目標項目」)的資產價值，即人民幣9.15億元；
- (b) 「B」指交割日財務報表III中載明的上海紅星及其附屬公司截至交割日的賬面現金；
- (c) 「C」指交割日財務報表III中載明的上海紅星及其附屬公司截至交割日的應收賬款、預付賬款、其他應收款及其他流動資產；

- (d) 「D」指交割日財務報表III中載明的上海紅星及其附屬公司截至交割日的負債；
- (e) 「F」指針對上海紅星目標項目所存在的需整改的工程事項，由賣方和買方共同確定的完成該等整改工作合理預計所需的費用；
- (f) 「G」指經買方和賣方在股權轉讓價款III經確定之前共同確認的待抵扣增值稅進項稅折減金額；
- (g) 「H」指如交割日發生在2021年6月30日之前，自交割日（含當日）起至2021年6月30日（含當日）期間上海紅星目標項目產生的租金收益以及相關租賃合同中約定的物業管理服務費（不含稅）；及
- (h) 「I」指協議簽署日至交割日，上海紅星及其附屬公司發生的經買方和賣方同意的保險費支出。

根據上海紅星價款公式及以上所列對將於交割日釐定的項目的合理估計，股權轉讓價款III的暫定金額約為人民幣1.720251億元。

#### D. 補充協議四：關於上海倍躍

在交割日後10個工作日內，買方和賣方應共同聘請雙方一致認可的會計師事務所就上海倍躍及其附屬公司的財務情況以交割日為審計基準日進行審計，並確保審計師按約定編製上海倍躍及其附屬公司截至交割日的模擬合併財務報表（以下合稱為「交割日財務報表IV」）。

北京遠紅就受讓上海倍躍100%股權而應向本公司支付的總對價（「股權轉讓價款IV」）應按如下公式（「上海倍躍價款公式」）確定：

股權轉讓價款IV= A + B + C - D - F - G + H + I，其中：

- (a) 「A」指上海倍躍及其附屬公司持有之目標項目（「上海倍躍目標項目」）的資產價值，即人民幣2.26億元；

- (b) 「B」指交割日財務報表IV中載明的上海倍躍及其附屬公司截至交割日的賬面現金；
- (c) 「C」指交割日財務報表IV中載明的上海倍躍及其附屬公司截至交割日的應收賬款、預付賬款、其他應收款及其他流動資產；
- (d) 「D」指交割日財務報表IV中載明的上海倍躍及其附屬公司截至交割日的負債；
- (e) 「F」指針對上海倍躍目標項目所存在的需整改的工程事項，由賣方和買方共同確定的完成該等整改工作合理預計所需的費用；
- (f) 「G」指經買方和賣方在股權轉讓價款IV經確定之前共同確認的待抵扣增值稅進項稅折減金額；
- (g) 「H」指如交割日發生在2021年6月30日之前，自交割日（含當日）起至2021年6月30日（含當日）期間上海倍躍目標項目產生的租金收益以及相關租賃合同中約定的物業管理服務費（不含稅）；及
- (h) 「I」指協議簽署日至交割日，上海倍躍及其附屬公司發生的經買方和賣方同意的保險費支出。

根據上海倍躍價款公式及以上所列對將於交割日釐定的項目的合理估計，股權轉讓價款IV的暫定金額約為人民幣0.559552億元。

#### *E. 補充協議五：關於上海倍博*

在交割日後10個工作日內，買方和賣方應共同聘請雙方一致認可的會計師事務所就上海倍博及其附屬公司的財務情況以交割日為審計基準日進行審計，並確保審計師按約定編製上海倍博及其附屬公司截至交割日的模擬合併財務報表（以下合稱為「交割日財務報表V」）。

北京遠紅就受讓上海倍博100%股權而應向本公司支付的總對價(「股權轉讓價款V」)應按如下公式(「上海倍博價款公式」)確定：

股權轉讓價款 $V = A + B + C - D - G + H + I$ ，其中：

- (a) 「A」指上海倍博及其附屬公司持有之目標項目(「上海倍博目標項目」)的資產價值，即人民幣1.10億元；
- (b) 「B」指交割日財務報表V中載明的上海倍博及其附屬公司截至交割日的帳面現金；
- (c) 「C」指交割日財務報表V中載明的上海倍博及其附屬公司截至交割日的應收賬款、預付帳款、其他應收款及其他流動資產；
- (d) 「D」指交割日財務報表V中載明的上海倍博及其附屬公司截至交割日的負債；
- (e) 「G」指經買方和賣方在股權轉讓價款V經確定之前共同確認的待抵扣增值稅進項稅折減金額；
- (f) 「H」指如交割日發生在2021年6月30日之前，自交割日(含當日)起至2021年6月30日(含當日)期間上海倍博目標項目產生的租金收益以及相關租賃合同中約定的物業管理服務費(不含稅)；及
- (g) 「I」指協議簽署日至交割日，上海倍博及其附屬公司發生的經買方和賣方同意的保險費支出。

根據上海倍博價款公式及以上所列對將於交割日釐定的項目的合理估計，股權轉讓價款V的暫定金額約為人民幣0.934427億元。

F. 補充協議六：關於上海倍茂

在交割日後10個工作日內，買方和賣方應共同聘請雙方一致認可的會計師事務所就上海倍茂及其附屬公司的財務情況以交割日為審計基準日進行審計，並確保審計師按約定編製上海倍茂及其附屬公司截至交割日的類比合併財務報表（以下合稱為「交割日財務報表VI」）。

北京遠紅就受讓上海倍茂100%股權而應向本公司支付的總對價（「股權轉讓價款VI」）應按如下公式（「上海倍茂價款公式」）確定：

股權轉讓價款VI = A + B + C - D - F - G + H + I，其中：

- (a) 「A」指上海倍茂及其附屬公司持有之目標項目（「上海倍茂目標項目」）的資產價值，即人民幣3.46億元；
- (b) 「B」指交割日財務報表VI中載明的上海倍茂及其附屬公司截至交割日的帳面現金；
- (c) 「C」指交割日財務報表VI中載明的上海倍茂及其附屬公司截至交割日的應收賬款、預付帳款、其他應收款及其他流動資產；
- (d) 「D」指交割日財務報表VI中載明的上海倍茂及其附屬公司截至交割日的負債；
- (e) 「F」指針對上海倍茂目標項目所存在的需要整改的工程事項，由賣方和買方共同確定的完成該等整改工作合理預計所需的費用；
- (f) 「G」指經買方和賣方在股權轉讓價款VI經確定之前共同確認的待抵扣增值稅進項稅折減金額；
- (g) 「H」指如交割日發生在2021年6月30日之前，自交割日（含當日）起至2021年6月30日（含當日）期間上海倍茂目標項目產生的租金收益以及相關租賃合同中約定的物業管理服務費（不含稅）；及

- (h) 「I」指協議簽署日至交割日，上海倍茂及其附屬公司發生的經買方和賣方同意的保險費支出。

根據上海倍茂價款公式及以上所列對將於交割日釐定的項目的合理估計，股權轉讓價款VI的暫定金額約為人民幣1.938910億元。

#### G. 補充協議七：關於天津紅星

在交割日後10個工作日內，買方和賣方應共同聘請雙方一致認可的會計師事務所就天津紅星及其附屬公司的財務情況以交割日為審計基準日進行審計，並確保審計師按約定編製天津紅星及其附屬公司截至交割日的類比合併財務報表（以下合稱為「交割日財務報表VII」）。

北京遠紅就受讓天津紅星100%股權而應向本公司支付的總對價（「股權轉讓價款VII」）應按如下公式（「天津紅星價款公式」）確定：

股權轉讓價款VII = A + B + C - D - G + H + I，其中：

- (a) 「A」指天津紅星及其附屬公司持有之目標項目（「天津紅星目標項目」）的資產價值，即人民幣1.90億元；
- (b) 「B」指交割日財務報表VII中載明的天津紅星及其附屬公司截至交割日的帳面現金；
- (c) 「C」指交割日財務報表VII中載明的天津紅星及其附屬公司截至交割日的應收賬款、預付帳款、其他應收款及其他流動資產；
- (d) 「D」指交割日財務報表VII中載明的天津紅星及其附屬公司截至交割日的負債；
- (e) 「G」指經買方和賣方在股權轉讓價款VII經確定之前共同確認的待抵扣增值稅進項稅折減金額；
- (f) 「H」指如交割日發生在2021年6月30日之前，自交割日（含當日）起至2021年6月30日（含當日）期間天津紅星目標項目產生的租金收益以及相關租賃合同中約定的物業管理服務費（不含稅）；及

(g) 「I」指協議簽署日至交割日，天津紅星及其附屬公司發生的經買方和賣方同意的保險費支出。

根據天津紅星價款公式及以上所列對將於交割日釐定的項目的合理估計，股權轉讓價款VII的暫定金額約為人民幣0.906176億元。

根據上述七份補充協議所約定之股權轉讓價款計算公式中「A」項之合計約為人民幣23.58億元（「目標項目經修訂資產總值」），該金額乃由訂約方基於目標項目於2020年12月31日的賬面總值（即人民幣18.90億元）經公平磋商後釐定，較目標項目的賬面值溢價24.76%。目標項目經修訂資產總值金額低於該公告所披露的目標項目的原資產總值，主要原因乃本公司與北京遠紅協定，不計及自交割日起至取得石家莊西藏紅星目標項目房屋所有權證之日止的期間預計將合理發生的該項目相關之項目開發成本。

根據上述七份補充協議所約定之股權轉讓價款計算公式中於交割日「E」項（如適用）之估計總額及總額上限預期將分別約為人民幣0.35億元及人民幣0.41億元，該等金額乃由訂約方基於目標項目預期可能發生的項目開發成本（包括但不限於預付賬款、施工成本及代理費用）後經公平磋商釐定。

根據上述七份補充協議所約定之股權轉讓價款計算公式中於交割日「F」項（如適用）之總額為人民幣0.4144億元，該等金額乃由訂約方基於訂約方所協定的修繕目標項目工程瑕疵預期發生的成本（包括施工及改造費用以及其他設備和公用設施的購買和實施費用）後經公平磋商釐定。

根據上述七份補充協議所約定之股權轉讓價款計算公式中於交割日「G」項（如適用）之總額為人民幣866萬元，該等金額乃由訂約方基於本公司其他非流動資產價值進行扣減後經公平磋商釐定。

根據上述七份補充協議所約定之股權轉讓價款計算公式中於交割日「H」項（如適用）之估計總額及總額上限預期將分別約為人民幣100萬元及人民幣135萬元，該等金額乃由訂約方基於目標項目將產生的租金收入及物業管理服務費後經公平磋商釐定。

根據上述七份補充協議所約定之股權轉讓價款計算公式中於交割日「I」項(如適用)之估計總額及總額上限預期將分別約為人民幣21萬元及人民幣50萬元，該等金額乃由訂約方基於目標項目中相關已建成物業的保險費支出後經公平磋商釐定。

根據上述合作框架協議之補充協議的價格公式和對交割日確定的項目的合理估計，北京遠紅就目標股權轉讓應支付給本公司的總對價(針對上海倍正、西藏紅星、上海紅星、上海倍躍、上海倍博和上海倍茂)及上海紅星物流(針對天津紅星的股權)預計約人民幣12.20億元，及在任何情況下，該等金額最高不超過人民幣12.291億元。

## **(2) 債權轉讓價款**

截至本公告日期，本公司已根據合作框架協議的約定完成債務歸集。截至2021年6月18日，上海倍正、西藏紅星、上海紅星、上海倍躍、上海倍博及上海倍茂及天津紅星的目標債權的本金金額分別約為人民幣5,073.35萬元(「**債權轉讓價款I**」)、人民幣447.64萬元(「**債權轉讓價款II**」)、人民幣65,784.67萬元(「**債權轉讓價款III**」)、人民幣14,720.14萬元(「**債權轉讓價款IV**」)、人民幣1,769.45萬元(「**債權轉讓價款V**」)、人民幣13,239.00萬元(「**債權轉讓價款VI**」)及人民幣10,016.41萬元(「**債權轉讓價款VII**」)，利息為按照不高於6%/每年的標準計算。北京遠紅就受讓目標債權而應向本公司(就上海倍正、西藏紅星、上海紅星、上海倍躍、上海倍博及上海倍茂的債權)及上海紅星家居物流(就天津紅星的債權)支付的總對價應等於目標債權的金額(包括本金及利息)，約為人民幣11.22億元，及在任何情況下，該等金額最高不超過人民幣11.23億元。

## **4. 代價的支付**

### **A. 補充協議一：關於上海倍正**

交易價款包括股權轉讓價款I和債權轉讓價款I，並由以下四筆款項構成：

- (a) 第一筆款項(「**上海倍正第一筆交易價款**」)：金額為人民幣0.707436億元；

- (b) 第二筆款項（「上海倍正第二筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海倍正第二筆交易價款=上海倍正目標項目的資產價值×99.6%-上海倍正第一筆交易價款-上海倍正價款公式中「F」項

- (c) 第三筆款項（「上海倍正第三筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海倍正第三筆交易價款=股權轉讓價款I + 債權轉讓價款I-上海倍正第一筆交易價款-上海倍正第二筆交易價款-上海倍正尾款

為避免歧義，如按照上述公式計算所得的上海倍正第三筆交易價款的金額為零或負數，則北京遠紅無義務支付上海倍正第三筆交易價款。

- (d) 第四筆款項（「上海倍正尾款」）：在交割日財務報表I出具後的五(5)個工作日內，對於交割日財務報表I中載明的截至交割日與上海倍正目標項目出租運營相關的應收賬款和其他應收款，北京遠紅和本公司應共同確認其中合理預計無法收回的應收賬款和其他應收款的金額作為尾款。

## **B. 補充協議二：關於西藏紅星**

交易價款包括股權轉讓價款II和債權轉讓價款II，並由以下三筆款項構成：

- (a) 第一筆款項（「西藏紅星第一筆交易價款」）：金額為人民幣0.303529億元；
- (b) 第二筆款項（「西藏紅星第二筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

西藏紅星第二筆交易價款=西藏紅星目標項目的資產價值×100%-西藏紅星第一筆交易價款

- (c) 第三筆款項（「西藏紅星第三筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的西藏紅星金額：

西藏紅星第三筆交易價款=股權轉讓價款II + 債權轉讓價款II-  
西藏紅星第一筆交易價款-西藏紅星第二筆交易價款

為避免歧義，如按照上述公式計算所得的西藏紅星第三筆交易價款的金額為零或負數，則北京遠紅無義務支付西藏紅星第三筆交易價款。

### C. 補充協議三：關於上海紅星

交易價款包括股權轉讓價款III和債權轉讓價款III，並由以下五筆款項構成：

- (a) 第一筆款項（「上海紅星第一筆交易價款」）：金額為人民幣7.313779億元；
- (b) 第二筆款項（「上海紅星第二筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海紅星第二筆交易價款=上海紅星目標項目的資產價值  
×99.7%-上海紅星第一筆交易價款-上海紅星價款公式中「F」項

- (c) 第三筆款項（「上海紅星第三筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海紅星第三筆交易價款=股權轉讓價款III + 債權轉讓價款III-  
上海紅星第一筆交易價款-上海紅星第二筆交易價款-上海紅星  
尾款A

為避免歧義，如按照上述公式計算所得的上海紅星第三筆交易價款的金額為零或負數，則北京遠紅無義務支付上海紅星第三筆交易價款。

- (d) 第四筆款項(「上海紅星尾款A」)：在交割日財務報表III出具後的五(5)個工作日內，對於交割日財務報表III中載明的截至交割日與上海紅星目標項目出租運營相關的應收賬款和其他應收款，北京遠紅和本公司應共同確認其中合理預計無法收回的應收賬款和其他應收款的金額作為尾款。
- (e) 第五筆款項(「上海紅星尾款B」)：根據特定上海紅星目標項目在交割日後與相關工程承包方簽署的工程決算文件，其實際應支付的項目開發成本金額多於或少於交割日財務報表III就該等項目開發成本記載的負債金額，北京遠紅和本公司同意在交易價款中上調或下調該項金額。

#### **D. 補充協議四：關於上海倍躍**

交易價款包括股權轉讓價款IV和債權轉讓價款IV，並由以下五筆款項構成：

- (a) 第一筆款項(「上海倍躍第一筆交易價款」)：金額為人民幣1.653632億元；
- (b) 第二筆款項(「上海倍躍第二筆交易價款」)：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海倍躍第二筆交易價款=上海倍躍目標項目的資產價值×97.3%-上海倍躍第一筆交易價款-上海倍躍價款公式中「F」項

- (c) 第三筆款項(「上海倍躍第三筆交易價款」)：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海倍躍第三筆交易價款=股權轉讓價款IV + 債權轉讓價款IV - 上海倍躍第一筆交易價款-上海倍躍第二筆交易價款-上海倍躍尾款A

為避免歧義，如按照上述公式計算所得的上海倍躍第三筆交易價款的金額為零或負數，則北京遠紅無義務支付上海倍躍第三筆交易價款。

- (d) 第四筆款項（「上海倍躍尾款A」）：金額為人民幣600萬元
- (e) 第五筆款項（「上海倍躍尾款B」）：根據特定上海倍躍目標項目在交割日後與相關工程承包方簽署的工程決算文件，其實際應支付的項目開發成本金額多於或少於交割日財務報表IV就該等項目開發成本記載的負債金額，北京遠紅和本公司同意在交易價款中上調或下調該項金額。

#### **E. 補充協議五：關於上海倍博**

交易價款包括股權轉讓價款V和債權轉讓價款V，並由以下三筆款項構成：

- (a) 第一筆款項（「上海倍博第一筆交易價款」）：金額為人民幣0.265344億元；
- (b) 第二筆款項（「上海倍博第二筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海倍博第二筆交易價款=上海倍博目標項目的資產價值×100%-上海倍博第一筆交易價款

- (c) 第三筆款項（「上海倍博第三筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的上海倍博金額：

上海倍博第三筆交易價款=股權轉讓價款V + 債權轉讓價款V-上海倍博第一筆交易價款-上海倍博第二筆交易價款

為避免歧義，如按照上述公式計算所得的上海倍博第三筆交易價款的金額為零或負數，則北京遠紅無義務支付上海倍博第三筆交易價款。

#### **F. 補充協議六：關於上海倍茂**

交易價款包括股權轉讓價款VI和債權轉讓價款VI，並由以下五筆款項構成：

- (a) 第一筆款項（「上海倍茂第一筆交易價款」）：金額為人民幣1.601952億元；

- (b) 第二筆款項（「上海倍茂第二筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海倍茂第二筆交易價款=上海倍茂目標項目的資產總價值×91.3%-上海倍茂第一筆交易價款

- (c) 第三筆款項（「上海倍茂第三筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

上海倍茂第三筆交易價款=股權轉讓價款VI + 債權轉讓價款VI-上海倍茂第一筆交易價款-上海倍茂第二筆交易價款-上海倍茂尾款A

為避免歧義，如按照上述公式計算所得的上海倍茂第三筆交易價款的金額為零或負數，則北京遠紅無義務支付上海倍茂第三筆交易價款。

- (d) 第四筆款項（「上海倍茂尾款A」）：金額為人民幣3,000萬元

- (e) 第五筆款項（「上海倍茂尾款B」）：根據特定上海倍茂目標項目在交割日後與相關工程承包方簽署的工程決算文件，其實際應支付的項目開發成本金額多於或少於交割日財務報表VI就該等項目開發成本記載的負債金額，北京遠紅和本公司同意在交易價款中上調或下調該項金額。

#### **G. 補充協議七：關於天津紅星**

交易價款包括股權轉讓價款VII和債權轉讓價款VII，並由以下三筆款項構成：

- (a) 第一筆款項（「天津紅星第一筆交易價款」）：金額為人民幣1.154328億元；

- (b) 第二筆款項（「天津紅星第二筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的金額：

天津紅星第二筆交易價款=天津紅星目標項目的資產價值×100%-天津紅星第一筆交易價款

- (c) 第三筆款項（「天津紅星第三筆交易價款」）：金額相當於按照下列公式計算所得的天津紅星金額：

天津紅星第三筆交易價款=股權轉讓價款VII + 債權轉讓價款VII-  
天津紅星第一筆交易價款-天津紅星第二筆交易價款

為避免歧義，如按照上述公式計算所得的天津紅星第三筆交易價款的金額為零或負數，則北京遠紅無義務支付天津紅星第三筆交易價款。

## 5. 支付安排

### (a) 第一筆交易價款的支付（適用於所有補充協議）

北京遠紅已向本公司或上海紅星家居物流支付的前期交易價款中相應部分將自動轉化為北京遠紅在各合作框架協議之補充協議項下支付的第一筆交易價款。

### (b) 第二筆交易價款的支付（適用於所有補充協議）

受限於各合作框架協議之補充協議各自約定的「交割日」均已發生，北京遠紅應於下列期限中的較晚者向本公司或上海紅星家居物流支付第二筆交易價款：

- (i) 如各合作框架協議之補充協議項下各自約定的「交割日」均發生在2021年6月30日或之前，北京遠紅應不晚於2021年7月8日向本公司或上海紅星家居物流支付第二筆交易價款；或
- (ii) 在各合作框架協議之補充協議項下各自約定的「交割日」均已發生後的五(5)個工作日內，向本公司或上海紅星家居物流支付第二筆交易價款。

### (c) 第三筆交易價款的支付（適用於所有補充協議）

- (i) 在股權轉讓價款經確定後的五(5)個工作日內，買方應向賣方支付第三筆交易價款（如有）。

- (ii) 在股權轉讓價款經確定後，如果按照前述公式計算得出的第三筆交易價款為負數，則北京遠紅無義務支付第三筆交易價款，且本公司或上海紅星家居物流應在股權轉讓價款經確定後的五(5)個工作日內向北京遠紅返還按照下列公式計算的金額：

本公司或上海紅星家居物流應返款金額=第一筆交易價款+第二筆交易價款+尾款(如有)+尾款A(如有)-股權轉讓價款-債權轉讓價款

**(d) 尾款的支付(只適用於補充協議一)**

受限於本公司已經履行了其在補充協議一項下應向北京遠紅履行的價款返還義務(如適用)，如上海倍正的項目公司於交割日後實際收回了全部或部分欠付應收款，則在每實際收回一筆欠付應收款後的五(5)個工作日內，北京遠紅應向本公司支付上海倍正尾款中的同等金額。對於截至交割日後屆滿36個月仍尚未實際收回的欠付應收款，北京遠紅將不再有義務向本公司支付上海倍正尾款中的同等金額。

**(e) 尾款A的支付(只適用於補充協議三、補充協議四及補充協議六)**

**(i) 補充協議三**

受限於本公司已經履行了其在補充協議三項下應向北京遠紅履行的價款返還義務(如適用)，如上海紅星的項目公司於交割日後實際收回了全部或部分欠付應收款，則在每實際收回一筆欠付應收款後的五(5)個工作日內，北京遠紅應向本公司支付上海倍正尾款A中的同等金額。對於截至交割日後屆滿36個月仍尚未實際收回的欠付應收款，北京遠紅將不再有義務向本公司支付上海紅星尾款A中的同等金額。

**(ii) 補充協議四**

受限於本公司已經履行了其在補充協議四項下應向北京遠紅履行的價款返還義務(如適用)，在上海倍躍的項目公司就特定目標項目取得房屋所有權證之日或2021年7月31日(以孰早者為準)後五(5)個工作日內，北京遠紅應向本公司支付尾款A。

### *(iii) 補充協議六*

受限於本公司已經履行了其在各合作框架協議之補充協議項下應向北京遠紅履行的價款返還義務(如適用)，在上海倍茂的項目公司就特定目標項目取得房屋所有權證且上海倍茂就特定上海倍茂目標項目簽署完成所有工程結算文件並履行其特定工程結算款差額返還義務(如適用)後的五(5)個工作日內，北京遠紅應向本公司支付尾款A。

### *(f) 尾款B的支付(只適用於補充協議三、補充協議四及補充協議六)*

簽署全部工程決算文件且相關交割日財務報表出具後五(5)個工作日內，北京遠紅應就相關工程款結算差額與本公司進行書面確認。雙方書面確認後10個工作日內，北京遠紅應向本公司方支付(或本公司應向北京遠紅返還)等額於尾款B的絕對值的款項。

## 6. 擔保

天津遠川同意就北京遠紅履行其在合作框架協議之補充協議項下的義務及責任向本公司(就上海倍正、西藏紅星、上海紅星、上海倍躍、上海倍博及上海倍茂的股權及債權轉讓)及上海紅星家居物流(就天津紅星的股權及債權轉讓)提供連帶保證擔保。

## 7. 回購安排

在發生補充協議二(有關西藏紅星的股權轉讓)(約定的特定情形時，其中包括，西藏紅星目標項目未能得到相關政府部門的若干批准或本公司未能協助北京遠紅依法完成特定項目的工程事項，北京遠紅有權自交割日後六個月向本公司發出書面通知，要求本公司按照屆時狀況回購相關目標項目相關集團公司股權(「**擬回購股權**」)及相關目標債權(「**擬回購債權**」)，本公司應與北京遠紅簽訂相關的轉讓協議並確定擬回購股權和擬回購債權的總對價款。

除補充協議二以外，其他補充協議並無協定任何回購安排。

### III. 一般資料

買方為北京遠紅企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事企業管理諮詢，並為天津遠川之全資附屬公司。天津遠川為瑞喜創投有限公司的間接全資附屬公司。為避免疑義，瑞喜創投有限公司的正確公司英文名稱為Fortune Joy Ventures Limited，而非於該公告中所列明之Ruixi Venture Capital Co., Ltd.。

有關瑞喜創投有限公司、除買方外其他訂約方及目標公司的進一步資料，請見該公告。

### IV. 出售事項之財務影響及所得款項用途

交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的財務業績內。

基於(i)目標公司最近一期模擬合併報表的淨資產賬面價值與股權轉讓價款的差額，及(ii)債權轉讓價款等同於目標債權的金額，出售事項的估計收益約為人民幣4.41億元。股東務請注意，上文所載的財務影響僅作說明用途。本集團將因出售事項而錄得的損益實際金額將由本公司核數師進行審閱及最終審計。

經扣除出售事項相關開支後，出售事項所得款項淨額將為約人民幣23.43億元，而本公司擬將有關所得款項淨額中約20%的部分用於補充本公司日常運營管理，包括支付員工薪金及福利、廣告及推廣費用，以及將有關所得款項淨額中約80%的部分用於歸還借款等。

### V. 進行出售事項之理由及裨益

出售事項契合公司「輕資產、重運營、降槓桿」的發展戰略，有利於公司更加聚焦主業，專注優質資源開展業務，旨在進一步提高公司資產盈利能力，進一步降低公司的負債率，減少財務費用的支出，優化公司的現金流水平，中長期滿足公司的發展規劃。

權利義務轉讓補充協議及合作框架協議之補充協議的條款是由本公司和買方經公平磋商後，按正常商業條款釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為該等協議之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

## VI. 上市規則的涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

賣方擔保方紅星美凱龍控股為本公司控股股東，其構成本公司於上市規則第14A.07條項下之關連人士(定義見上市規則)，提供連帶保證擔保透過以本集團為受益人提供財力支持的形式構成一項關連交易。然而，連帶保證擔保並沒有以本集團任何資產作抵押，且董事認為連帶保證擔保乃按一般商業條款或更佳條款作出，因此，連帶保證擔保獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

鑒於董事車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士及蔣小忠先生本人或其聯繫人在紅星美凱龍控股中擁有權益或任職，因而於出售事項中有利益衝突或潛在利益，彼等已於批准出售事項的董事會決議案上放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於出售事項中擁有任何重大權益。

如本公司根據上述回購安排訂立相關轉讓協議，則將會適當遵守上市規則第14章及第14A章的相關規定。

### 釋義

「北京遠紅」	指	北京遠紅企業管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立並有效存續的有限責任公司，並為天津遠川的直接全資附屬公司
「權利義務轉讓補充協議」	指	本公司、上海紅星家居物流、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股於2021年6月28日簽訂的關於西藏紅星美凱龍企業管理有限公司、紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司、上海倍茂物流有限公司、上海倍躍物流有限公司、上海倍博物流有限公司、上海倍正物流有限公司、天津紅星美凱龍物流有限公司的合作框架協議之補充協議
「補充協議一」	指	本公司、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股於2021年6月28日簽訂的關於上海倍正物流有限公司的合作框架協議之補充協議一

「補充協議二」	指	本公司、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股於2021年6月28日簽訂的關於西藏紅星美凱龍企業管理有限公司的合作框架協議之補充協議二
「補充協議三」	指	本公司、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股於2021年6月28日簽訂的關於紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司的合作框架協議之補充協議三
「補充協議四」	指	本公司、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股於2021年6月28日簽訂的關於上海倍躍物流有限公司的合作框架協議之補充協議四
「補充協議五」	指	本公司、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股於2021年6月28日簽訂的關於上海倍博物流有限公司的合作框架協議之補充協議五
「補充協議六」	指	本公司、天津遠川、北京遠紅及紅星美凱龍控股於2021年6月28日簽訂的關於上海倍茂物流有限公司的合作框架協議之補充協議六
「補充協議七」	指	本公司、上海紅星家居物流、天津遠川、北京遠紅、及紅星美凱龍控股及本公司於2021年6月28日簽訂的關於天津紅星美凱龍物流有限公司的合作框架協議之補充協議七

承董事會命  
紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
郭丙合  
副董事長

香港  
2021年6月28日

於本公告日期，本公司的執行董事為車建興、郭丙合、車建芳及蔣小忠；非執行董事為陳淑紅、靖捷、徐宏、劉金及陳朝輝；及獨立非執行董事為錢世政、李均雄、王嘯、趙崇佚及秦虹。