

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)

**與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞  
簽訂的委管協議項下的  
持續關連交易的建議新年度上限**

**緒言**

茲提述招股章程及本集團日期為2017年11月20日、2018年11月29日、2019年11月25日及2019年11月28日的公告，內容有關(其中包括)本集團與相關業務夥伴根據委管協議進行的持續關連交易。

於2013年前，本集團分別與相關業務夥伴(其中包括揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞)各自訂立委管協議，據此，本集團將管理及經營各相關業務夥伴擁有的家居裝飾及傢俱商場。委管協議各自的期限為自其簽署之日起計七至十年不等。

於2018年11月29日，本公司與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場簽訂委管協議，協議期間自2018年12月31日至2021年12月31日，並相應調整委管交易截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的整體年度上限。

於2019年11月25日，本公司分別與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場簽訂委管協議，協議期間為2020年1月1日至2022年12月31日，並相應調整委管交易截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的整體年度上限。

本公司與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞分別簽訂的委管協議將於2021年12月31日及2021年9月28日到期。董事會欣然宣佈，於2021年9月17日，本公司已分別與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞簽訂補充協議，將期限延長三年。本公司建議就與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞的委管協議設立新年度上限，而設立新年度上限亦會導致委管交易截至2021年、2022年、2023年及2024年12月31日止年度的整體年度上限變更。

## 委管協議主要條款

下表載列本公司已分別與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞簽訂的委管協議之主要條款概要。本公司與其他相關業務夥伴訂立的委管協議之主要條款概要，請參見本公司於2019年11月25日的公告。

商場	總經營面積 (千平方米)	地點	協議日期	期限	年度管理費 (人民幣百萬元)	支付條款
揚州紅星美凱龍 全球家居生活 廣場	70.06	中國江蘇省揚 州市邗江區 蔣王街道紅 旗路88號	2010年12月28日 (補充協議分別於 2018年11月29日及 2021年9月17日簽 訂)	2011年1月1日至2018 年12月31日(續訂期 限分別為2019年1月 1日至2021年12月31 日及2022年1月1日 至2024年12月31日)	固定金額：每年人民幣3.0百萬 元	每年的12月25日前一次性付清 下一年度的年度管理費
濟寧鴻瑞	61.79	中國山東省濟 寧市高新技 術開發區金 宇東路99號	2009年12月18日 (補充協議分別於 2013年12月31日及 2021年9月17日簽 訂)	2011年9月29日至2021 年9月28日(續訂期 限為2021年9月29日 至2024年9月28日)	2021年9月28日及以前：濟寧鴻 瑞收取的租金總額的7.5%(須 受人民幣3.0百萬元之最低年 度管理費規限)；2021年9月 29日及以後：固定金額每年人 民幣4.5百萬元	2021年9月28日及以前：每月從 商戶收取的租金扣減管理費； 2021年9月29日及以後：每季 度最後一個月的15日前支付 該季度管理費；每年的12月 25日前為下一年度預付人民幣 100萬元管理費，超逾預付款 項部分的管理費將按季度支付

由於本集團將持續於其日常及一般業務過程中進行委管協議項下擬進行的委管交易，董事會建議就與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞分別簽訂的委管協議的委管交易設立新年度上限，而設立新年度上限亦會導致委管交易截至2021年、2022年、2023年及2024年12月31日止年度的整體年度上限變更。

## 歷史年度上限及交易金額

本公司根據委管協議收取的管理費用總額，連同相關年度上限如下：

	截至2019年 12月31日止年度 收取的年度 管理費用* (人民幣百萬元)	截至2020年 12月31日止年度 收取的年度 管理費用* (人民幣百萬元)	自2021年1月1日 起至2021年 6月30日止期間 內收取的年度 管理費用* (人民幣百萬元)
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城	2.1	1.6	0.9
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場	3.4	2.7	1.5
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場	2.8	2.6	1.4
濟寧鴻瑞	5.0	4.1	1.4
陝西鴻瑞	2.8	2.6	1.4
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
小計	16.2	13.7	6.7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

\* 相關金額已按四捨五入方式湊整

	截至2019年 12月31日止年度 的歷史年度上限 (人民幣百萬元)	截至2020年 12月31日止年度 的歷史年度上限 (人民幣百萬元)	截至2021年 12月31日止年度 的歷史年度上限 (人民幣百萬元)
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城	2.5	1.9	1.9
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場	4.0	4.5	4.72
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場	3.0	3.0	3.0
濟寧鴻瑞	5.0	5.0	3.8 <sup>附註</sup>
陝西鴻瑞	3.0	3.0	3.0
<b>小計</b>	<b>17.5</b>	<b>17.4</b>	<b>16.42</b>

附註：該數字指本公司自2021年1月1日起至2021年9月28日止期間，從濟寧鴻瑞收取管理費用的歷史年度上限。

## 建議新年度上限

董事一直密切監察委管協議項下的委管交易。根據以下載列歷史交易金額，董事會建議就下列與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞分別簽訂的委管協議的委管交易設立新年度上限，而設立新年度上限亦會導致委管交易截至2021年、2022年、2023年及2024年12月31日止年度的整體年度上限變更：

	截至2021年 12月31日止年度 的建議年度上限 (人民幣百萬元)	截至2022年 12月31日止年度 的建議年度上限 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日止年度 的建議年度上限 (人民幣百萬元)	截至2024年 12月31日止年度 的建議年度上限 (人民幣百萬元)
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城	1.9	1.9	-	-
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場	4.72	4.96	-	-
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場	3.0	3.0	3.0	3.0
濟寧鴻瑞	4.93	4.5	4.5	3.38 <sup>(a)</sup>
陝西鴻瑞	3.0	2.3 <sup>(b)</sup>	-	-
<b>小計</b>	<b>17.55</b>	<b>16.66</b>	<b>7.5</b>	<b>6.38</b>

附註：

- (a) 該數字指本公司自2024年1月1日起至2024年9月28日止期間，從濟寧鴻瑞收取管理費用的建議年度上限。
- (b) 該數字指本公司自2022年1月1日起至2022年9月30日止期間，從陝西鴻瑞收取管理費用的建議年度上限。

為達致有關與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞分別簽訂的委管協議的建議新年度上限，董事已考慮：

- (i) 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞的商場年度總收益；
- (ii) 本公司與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞分別簽訂的委管協議項下收取的歷史、現時及預計管理費用；
- (iii) 有關物業市場的現行市場狀況；
- (iv) 鄰近地區可供比較物業的現行市場租金；
- (v) 鄰近地區可供比較物業的歷史、現時及預計管理費用；
- (vi) 現時商場預估未來租金收入水平；及
- (vii) 相關業務夥伴對未來租金收入的預期。

### **續訂揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞委管協議的原因**

揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞已於揚州及濟寧引進高端品牌，並吸引不少行內領先的家居裝飾及傢俱公司。揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞提供的一站式家居傢俱購物體驗亦吸引大量顧客，並引起行業經銷商的重點關注。董事認為，續訂揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞委管協議符合本集團的利益及業務戰略。

董事（包括獨立非執行董事）認為，與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞分別簽訂的委管協議乃在本集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳條款訂立，其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

## 內部控制措施

為確保委管協議的條款公平合理且本公司遵守相關委管協議的定價條款，本公司已採納下列內部控制程序：

- (1) 本公司已安排財務部門監控委管交易的交易金額；
- (2) 本公司財務部門及董事會秘書處會檢討及審議與委管交易相關的資料及材料，確保遵守《上市規則》規定；
- (3) 獨立非執行董事已審閱並將繼續審閱委管交易事項，以確保該等交易事項的條款公平合理，該等交易事項於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行並符合本公司及股東的整體利益；及
- (4) 本公司核數師將每年審閱委管交易事項的上限。

## 《上市規則》的涵義

鑒於相關業務夥伴為車先生及車女士的聯繫人，因此相關業務夥伴根據《上市規則》為本公司的關連人士，委管協議項下擬進行的委管交易分別構成根據《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。由於委管協議性質相同，並已根據《上市規則》歸為一個整體，並猶如按一項交易處理。因此，有關委管交易建議新年度上限為一個整體，而該整體金額已用於計算《上市規則》第14A章項下的相關百分比率。

委管交易項下建議新年度上限的所有適用百分比率中的一項或多項（按合計基準計算）超過0.1%但低於5%，因此根據《上市規則》第14A.76條，委管交易僅須遵守《上市規則》第14A章所載的年度審閱、申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

鑒於車先生、車女士及陳淑紅女士（為車先生的配偶）於與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞分別簽訂的委管協議項下擬進行的交易中擁有權益，故彼等已就批准與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞分別簽訂的委管協議的建議新年度上限、委管交易及委管交易整體年度上限的調整的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於委管協議中擁有任何重大權益。

## 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞的資料

揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場為一家於中國成立的有限責任公司，主要經營傢俱、建築裝飾材料、五金、辦公用品、自有場地租賃、房地產開發、銷售等業務。揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場由車建林先生（車建林先生為車先生及車女士的親屬）及顏曉境先生（為獨立第三方）分別持有95%及5%股權。

濟寧鴻瑞為一家於中國成立的有限責任公司，主要經營房屋租賃、傢俱、建築材料、辦公用品、售電等業務。濟寧鴻瑞由錢玉梅女士（錢玉梅女士為車先生及車女士的親屬）、車建林先生及濟寧市星鴻建材銷售有限公司（「濟寧市星鴻建材」）（為獨立第三方）分別直接持有50.2%、26.8%及23%股權。濟寧市星鴻建材主要經營建築材料、裝飾材料、五金交電、衛生潔具、家居用品、防水材料、日用品的銷售及場地租賃（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）等業務。濟寧市星鴻建材的最終實益擁有人為徐海先生及盛立先生（徐海先生及盛立先生各自為獨立第三方），分別間接及直接持有濟寧市星鴻建材的50%及50%股權。

## 有關本集團的資料

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場運營商，主要通過經營和管理自營商場和委管商場，為「紅星美凱龍」家居裝飾及傢俱商場的商戶、消費者和合作方提供全面服務；同時，本集團還提供包括互聯網家裝、互聯網零售等泛家居消費服務及物流配送等業務。



## 釋義

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「相關業務夥伴」	指	徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	紅星美凱龍家居集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的中外合資股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及其A股於上海證券交易所上市
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「委管協議」	指	本公司與相關業務夥伴各自訂立的委管協議及補充協議
「委管交易」	指	委管協議項下擬進行的持續關連交易
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	就董事做出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士
「濟寧鴻瑞」	指	濟寧鴻瑞置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「車先生」	指	車建興先生，本公司的董事長、行政總裁兼執行董事，持有紅星美凱龍控股92%股權
「車女士」	指	車建芳女士，執行董事，持有紅星美凱龍控股8%股權

「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為2015年6月16日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「紅星美凱龍控股」	指	紅星美凱龍控股集團有限公司(前稱「上海紅星美凱龍投資有限公司」)，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東
「陝西鴻瑞」	指	陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司關聯人士
「股東」	指	本公司的A股股東及H股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城」	指	徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士
「徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場」	指	徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士
「揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場」	指	揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士

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9月17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。