

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倚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)

須予披露交易 訂立合夥企業交易

於2024年8月6日，董事會批准，本公司及其附屬公司（即上海星凱）與中國信達及信達資本就合夥企業交易訂立交易文件。

《上市規則》的涵義

由於合夥企業交易的最高適用百分比率超過5%但所有百分比率均低於25%，因此根據《上市規則》第14章，合夥企業交易構成本公司的須予披露交易而須遵守《上市規則》第14章項下的申報及公告規定。

引言

於2024年8月6日，董事會批准，本公司及其附屬公司（即上海星凱）與中國信達及信達資本就合夥企業交易訂立交易文件。

合夥企業交易的主要條款

根據交易文件，合夥企業交易的主要條款載列如下：

合夥企業的合夥架構 上海星凱、中國信達及信達資本分別持有天津信美61.49%、38.43%及0.08%的合夥權益。

信達資本將擔任天津信美的普通合夥人及執行事務合夥人，而中國信達及上海星凱將分別擔任天津信美的優先級有限合夥人及劣後級有限合夥人。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國信達、信達資本以及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

合夥企業的目的	天津信美將成立SPV以完成建議交易事項。建議交易事項的股權承接代價為人民幣9.8億元，SPV亦將向煙台紅星提供人民幣13億元的借款（「股東借款」）以清償其存量貸款。
合夥企業期限	合夥企業期限應為自天津信美獲得營業執照之日起四(4)年。
合夥企業的資金來源	上海星凱、中國信達及信達資本各自將透過實繳出資作為天津信美的股權向天津信美提供資金，而SPV將進一步從獨立第三方的金融機構獲得外部融資。 中國信達認繳人民幣500百萬元，而信達資本認繳人民幣1百萬元。上海星凱認繳人民幣800百萬元。
合夥企業的管理	投資委員會將負責與天津信美有關的投資、管理及退出，並決定天津信美的重大業務事務。投資委員會由五名成員組成。上海星凱有權委任三名成員，且中國信達及信達資本各自有權委任一名成員。 各合夥人於合夥人會議上有一票表決權，召開合夥人會議應批准以下事項：
	<ol style="list-style-type: none"> (1) 變更合夥企業名稱及經營範圍； (2) 延長合夥企業的存續期限； (3) 增加或減少各合夥人的實繳出資額； (4) 於期限屆滿前解散合夥企業；

- (5) 撤換普通合夥人；
- (6) 吸收新合夥人加入合夥企業，批准有限合夥人退夥；
- (7) 批准合夥人轉讓（包括轉讓予關聯方或非關聯方）、質押或以其他方式處置其合夥權益的請求，天津信美合夥協議另行約定者除外；
- (8) 合夥企業負債或提供對外擔保，支付日常運營費用除外；
- (9) 宣佈非現金分配；
- (10) 批准普通合夥人向非關聯方轉讓其合夥權益，除非天津信美合夥協議另行約定；
- (11) 修訂天津信美合夥協議；及
- (12) 適用法律規定及天津信美合夥協議約定應由合夥人會議決定的其他事項。

除保留由投資委員會或合夥人會議決定的事項外，天津信美的所有其他事務均由執行事務合夥人決定。

合夥企業的分配

天津信美所賺取的收入應首先扣除或預留作天津信美應承擔的各項稅費（包括執行事務合夥人預付的稅費）及日常營運開支。該收入的剩餘部分為可分配收入，於每個預期收益分配日前按以下順序分配予合夥人：

- (1) 結清應付予執行事務合夥人的酬金；
- (2) 向優先級有限合夥人進行分配，直至優先級有限合夥人於截至預期收益分配日的相關期間內實現門檻收益；
- (3) 向優先級有限合夥人進行分配，直至優先級有限合夥人全額收回其實繳出資額；
- (4) 向普通合夥人進行分配，直至普通合夥人收回全部實繳出資餘額；

- (5) 向劣後級有限合夥人進行分配，直至劣後級有限合夥人收回全部實繳出資餘額；
- (6) 向普通合夥人進行分配，直至普通合夥人於相關期間實現門檻收益；及
- (7) 將任何盈餘全額分配予劣後級有限合夥人。

「門檻收益」應按以下公式計算：實繳出資額×預期收益率×相關方實繳出資天數÷360。

本公司的差額補足

本公司同意，如發生以下任何一種情況，本公司將按以下方式向中國信達及信達資本作出補償：

- (1) 倘SPV承接煙台紅星100%股權失敗，而中國信達從天津信美獲得的分配金額低於其實繳出資餘額與門檻收益之和，本公司須以現金補償中國信達的差額；
- (2) 倘於任何預期收益分配日，中國信達自天津信美收取的分配金額低於門檻收益，本公司須以現金補償中國信達的差額；
- (3) 倘中國信達處置其於天津信美的全部合夥權益，而權益轉讓價款低於處置底價（須根據中國信達承接價款計算方法釐定），本公司須以現金補償中國信達的差額；
- (4) 倘信達資本處置其於天津信美的全部合夥權益，而權益轉讓價款低於處置底價（須根據信達資本承接價款的計算方法釐定），本公司須以現金補償信達資本的差額。

本公司的遠期承接

發生下列任何事件時，本公司應按中國信達承接價款承接中國信達持有的天津信美全部合夥權益，本公司指定方按信達資本承接價款承接信達資本持有的天津信美全部合夥權益：

- (1) 於任何一個預期收益分配日，中國信達未足額實現其門檻收益，且本公司未能補償其差額。在此情況下，為免疑義，中國信達應當要求本公司承接中國信達持有的天津信美全部合夥權益；
- (2) 自中國信達對天津信美的認繳出資額全部實繳到位之日起滿3年之日，中國信達未能通過天津信美可分配收入收回全部實繳出資額；
- (3) 本公司實際控制人或控股股東發生變更；本公司及其實際控制人或控股股東在經營或財務方面出現重大危機；及中國信達認為可能產生重大不利影響的其他情形；
- (4) 發生中國信達有權行使擔保權利、處分擔保物的情形（如有）；
- (5) 按差額補足及遠期交易協議明確約定本公司應承接中國信達及信達資本持有的天津信美合夥權益的其他情形。

「中國信達承接價款」按以下公式計算：(i)中國信達的實繳出資總額+(ii)門檻收益(即中國信達的實繳出資餘額×預期收益率×中國信達的實繳出資天數÷360)+(iii)按照交易文件中國信達有權獲得(包括有權直接獲得及／或通過合夥企業分配獲得)的違約金或任何其他金額(如有)－(iv)中國信達自天津信美收取的分配總額及累計金額－(v)中國信達根據上文「本公司的差額補足款」分節所載條文就任何差額收取的任何款項－(vi)中國信達透過行使其擔保權及處分擔保物優先受償的金額(如有)。如中國信達分批支付實繳出資或者分批收回實繳出資，則中國信達承接價款中所指的門檻收益應根據合計前實繳出資餘額的變動情況計算。

「信達資本承接價款」按以下公式計算：(i)信達資本的實繳出資總額+(ii)門檻收益(即信達資本的實繳出資餘額×預期收益率×信達資本的實繳出資天數÷360)+(iii)信達資本的應收執行合夥事務報酬(即中國信達實繳出資餘額×0.15%×中國信達的實繳出資天數÷360)－(iv)天津信美累計向信達資本分配的總金額及支付的執行合夥事務報酬。如中國信達或信達資本分批支付各自的實繳出資或者分批收回各自的實繳出資，則信達資本承接價款中所指的門檻收益及信達資本的應收執行合夥事務報酬應根據合計前各自的實繳出資餘額變動計算。

進行合夥企業交易的理由及裨益

合夥企業交易完成後，煙台紅星將由本公司作為本公司的全資附屬公司綜合入賬，將進一步改善本公司資產及負債結構，提振資本市場信心。因此，合夥企業交易有利於本公司的穩定經營及長遠發展。

概無董事於合夥企業交易中擁有任何重大權益或已就有關董事會決議案放棄投票。董事(包括獨立非執行董事)認為，合夥企業交易的條款屬公平合理，合夥企業交易乃按一般商業條款進行，以及符合本公司及股東的整體利益。

董事會全面授權本公司管理層根據市場情況處理合夥企業交易的所有相關事宜，包括但不限於簽署相關合同、協議等各種法律文件，調整合夥企業交易的細節、條件，增加／減少增信措施（如必要）等。

煙台紅星的評估值及資料

以下載列煙台紅星截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度的經審核財務資料：

	截至12月31日止 年度／截至該日		截至4月30日止 四個月／ 截至該日
	2022年 (經審核) 人民幣千元	2023年 (經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
資產總計	2,735,444	2,747,003	2,696,320
資產淨值	1,316,191	1,435,306	1,356,110
稅前淨利潤／(虧損)	1,208	(4,495)	44,413
稅後淨利潤／(虧損)	1,208	(4,495)	44,413

根據本公司聘請之獨立資產評估機構金證（上海）資產評估有限公司（「資產評估機構」）就煙台紅星全部股權之評估值（「評估值」）所編製之評估報告（「評估報告」），資產評估機構採用資產基礎法估算煙台紅星截至2024年4月30日（「評估基準日」）的全部股權的公允價值。資產評估機構就評估值編製評估報告所採用之方法及評估報告之詳情如下：

(I) 選擇評估方法及主要因素

由於難以找到足夠的與煙台紅星經營業務和規模類似的同行業可比上市公司或可比交易案例，故不適用市場法評估。

煙台紅星為管理平台，難以對煙台紅星未來的盈利情況、收益年限以及預期收益所承擔的風險進行可靠預測，故不用收益法評估。

由於煙台紅星評估基準日資產負債表中各項表內資產、負債可被識別並可採用適當的方法單獨進行評估，故評估值已採用資產基礎法。

(II) 評估值假設

評估值假設如下：

- (i) 交易假設：即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等類比市場進行估價；
- (ii) 公開市場假設：即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷；
- (iii) 持續經營假設：即假定煙台紅星的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內煙台紅星的經營活動不會中止或終止；
- (iv) 現行法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響；
- (v) 沒有考慮煙台紅星可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估值結論的影響；及
- (vi) 假設煙台紅星所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。

(III) 煙台紅星總資產及總負債的評估價值及賬面價值

根據評估值結果，煙台紅星評估基準日總資產賬面價值人民幣269,632.03萬元，煙台紅星總資產評估價值人民幣238,549.65萬元，減值額人民幣31,082.39萬元，減值率11.53%；煙台紅星總負債賬面價值人民幣134,021.06萬元，煙台紅星總負債評估價值人民幣139,521.06萬元，增值額人民幣5,500.00萬元，增值率4.10%；煙台紅星淨資產賬面價值人民幣135,610.98萬元，煙台紅星淨資產評估價值人民幣99,028.59萬元，減值額人民幣36,582.39萬元，減值率26.98%。煙台紅星的評估價值低於煙台紅星資產賬面價值，主要由於長期股權投資的賬面價值等於使用成本法核算的原始投資額；長期股權投資的評估價值採用市場價值評估。煙台紅星總負債賬面價值與煙台紅星總負債評估價值之間的差額主要由於長期貸款最後一次付息日至評估基準日的未計提利息所致。

有關訂約各方的資料

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零售、家裝、設計等泛家居消費服務。

中國信達通過協同多元化的業務平台，向客戶提供量身定制的金融解決方案和差異化資產管理服務。中國信達的最終實益擁有人為中華人民共和國財政部。

信達資本為一家根據中國法律成立的有限責任公司，為中國信達的附屬公司，其主營業務為受託管理私募股權投資基金，從事投融資管理及相關諮詢服務業務。

《上市規則》的涵義

由於合夥企業交易的最高適用百分比率超過5%但所有百分比率均低於25%，因此根據《上市規則》第14章，合夥企業交易構成本公司的須予披露交易而須遵守《上市規則》第14章項下的申報及公告規定。

釋義

本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「中國信達」	指	中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司，一家根據中國法律成立的公司並為獨立第三方；
「信達資本」	指	信達資本管理有限公司，一家根據中國法律成立的公司並為獨立第三方；
「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A股於上海證券交易所上市；
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義；

「差額補足及遠期交易協議」	指	本公司、中國信達及信達資本將訂立的差額補足及遠期交易協議，據此，(i)本公司同意補足中國信達及信達資本就煙台紅星所產生的若干差額，及(ii)本公司及本公司指定方須承接中國信達及信達資本持有的天津信美全部合夥權益；
「董事」	指	本公司董事；
「預期收益分配日」	指	天津信美預期向合夥人進行可分配收入分配之日，即自天津信美投資期起算之日起每個自然季度末月的20日，如遇法定節假日或公休日，則順延至下一個工作日；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或個人（具有《上市規則》所賦予的涵義）；
「合夥企業交易」	指	交易文件項下擬進行的交易（包括（為免疑義）建議交易事項）；
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「建議交易事項」	指	建議由SPV以代價人民幣980百萬元承接煙台紅星的全部股權，經參考煙台紅星截至2024年4月30日的資產淨值約人民幣13.6億元以及本公司委聘的獨立資產評估機構金證（上海）資產評估有限公司對煙台紅星全部股權截至2024年4月30日的評估值約人民幣9.90億元釐定。SPV亦將向煙台紅星提供人民幣13億元的借款；
「煙台紅星」	指	煙台紅星國際家居管理有限公司，一家根據中國法律成立的公司，主要作為管理平台並由西藏暢星全資擁有；
「人民幣」	指	人民幣；
「上海星凱」	指	上海星凱程鵬企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的公司，主要從事投資管理，並為本公司的全資附屬公司；
「股東」	指	本公司股份持有人；

「SPV」	指	天津信美為建議交易事項而成立的特殊目的公司；
「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》所賦予之涵義；
「天津信美」	指	天津信美企業管理合夥企業（有限合夥），一家根據中國法律成立的有限合夥企業；
「天津信美合夥協議」	指	上海星凱、中國信達及信達資本將訂立的合夥協議，據此，訂約各方將就（其中包括）成立及管理天津信美的條款達成協議；
「西藏暢星」	指	西藏暢星家具管理股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司。根據公開披露信息及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，西藏高和企業管理中心（有限合夥）（「西藏高和」）和西藏高誠眾智企業管理中心（有限合夥）（「西藏高誠」）分別間接持有西藏暢星80%及20%的股份。西藏高誠由西藏高和及北京暢和智力誠企業管理有限公司分別持有99%及1%的股份。西藏高和由蘇鑫直接持有59%的股份，其餘五位股東各自持有西藏高和均不超過30%的股份。西藏暢星及其最終實益擁有人均為獨立第三方；
「交易文件」	指	天津信美合夥協議以及差額補足及遠期交易協議；
「%」	指	百分比。

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
董事會秘書兼聯席公司秘書
邱喆

香港，2024年8月6日

於本公告日期，本公司的執行董事為車建興、施姚峰、李建宏及楊映武；非執行董事為鄭永達、王文懷、鄒少榮、宋廣斌及許迪；及獨立非執行董事為薛偉、黃建忠、陳善昂、黃志偉及蔡慶輝。