

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)

持續關連交易 訂立委託經營管理協議

持續關連交易

於2024年11月26日，成都美凱龍與建發商管訂立委託經營管理協議，據此，成都美凱龍委託建發商管為MKL生活美學中心作為購物中心商業商場項目提供開業籌備、招商運營及開業後的經營管理等服務。

《上市規則》的涵義

廈門建發為本公司的主要股東，而建發商管為廈門建發的附屬公司。因此，建發商管為本公司的關連人士，且委託經營管理協議項下擬進行的交易構成《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於委託經營管理協議項下最高年度上限金額的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據《上市規則》第14A章，該協議項下的交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

根據《上市規則》第14A.52條，由於委託經營管理協議的期限超過三年，本公司已委任邁時資本作為獨立財務顧問解釋委託經營管理協議需要有較長的期限的原因，並確認此類協議的期限合乎一般商業慣例。

緒言

於2024年11月26日，成都美凱龍與建發商管訂立委託經營管理協議，據此，成都美凱龍委託建發商管為MKL生活美學中心作為購物中心商業商場項目提供開業籌備、招商運營及開業後的經營管理等服務。

委託經營管理協議

委託經營管理協議的主要條款載列如下：

日期： 2024年11月26日

訂約方： 成都美凱龍；及
建發商管

委託事項： 成都美凱龍委託建發商管為項目提供若干經營管理服務：
(i)於委託經營管理協議生效日期起至項目正式開業前日期止期間（「籌備期」）的開業籌備服務、諮詢服務及招商經營服務；及(ii)於項目實際開業日期起至委託經營管理協議屆滿或終止日期止期間（「經營期」）的項目開業後的經營管理服務。

期限： 委託經營管理協議生效日期起計十年零十一個月。本公司目前預期籌備期將為十一個月，經營期將為十年。

費率： (i) 於籌備期，成都美凱龍須就開業籌備、招商運營向建發商管支付以下費用（「開業籌備費用」）：(a)固定諮詢費用人民幣一百萬元；及(b)招商佣金，相當於項目每個租戶第一個租賃年度平均月租金的1.5倍或2倍（取決於項目的整體出租率），惟倘項目不能在雙方協定的日期前開始運營，或項目正式開業當天的整體出租率未達到雙方協定的規定水準，則成都美凱龍無需支付有關佣金。

- (ii) 於經營期，成都美凱龍須就項目的經營及管理向建發商管支付年度管理費，金額相當於項目的部分經營利潤的提成。相關費用將按雙方共同商定的目標經營利潤的達成率以實際經營利潤的0%至60%分檔計費。倘實際經營利潤低於目標經營利潤的某一規定水準，成都美凱龍無須支付任何管理費。

結算方式：

- (i) **諮詢費**：成都美凱龍須於確認相關諮詢方案後兩個月內向建發商管支付50%的諮詢費，並於項目交付後的30日內向建發商管支付餘下50%的諮詢費；
- (ii) **招商佣金**：招商佣金應按季度釐定並預付。於項目正式開業後兩個月內，將根據開業當日的出租率水平，按雙方共同商定的達成率統一結算，若預付佣金與最終達成率有差異，將相應調整；及
- (iii) **年度管理費**：成都美凱龍應按年度支付年度管理費，上年費用應於每年1月31日前支付。

其他條款：

根據成都美凱龍批准的預算所產生的費用，成都美凱龍須(i)於籌備期間按季度及(ii)於經營期每半年向建發商管償付項目的經營及管理產生的成本。

若(i)項目連續兩年實際經營利潤低於訂約方共同協定的目標經營利潤，或(ii)項目平均出租率及年度租金收繳率兩項連續兩年同時未達到訂約方共同協定的水平，成都美凱龍有權終止委託經營管理協議。

定價政策

根據委託經營管理協議，成都美凱龍應支付予建發商管的費用（「**委託管理服務費**」）由訂約方經公平磋商並參考(i)市場上或向本公司提供類似性質服務（即諮詢服務、租戶招攬服務及年度管理服務）的有關條款；(ii)成都美凱龍自獨立第三方獲得的類似諮詢服務、租戶招攬服務及年度管理服務的若干報價；(iii)建發商管與其他獨立第三方簽訂的類似委託經營管理協議的條款和條件；及(iv)建發商管在綜合商業商場的豐富管理經驗，尤其是其在成都商場逾七年的管理經驗後釐定。

歷史金額

於本公告日期之前，概無產生任何與委託經營管理協議項下的交易有關的歷史金額。

建議年度上限及釐定基準

於委託經營管理協議有效期內，成都美凱龍支付的委託管理服務費各年度的建議年度上限載列如下：

人民幣百萬元

截至12月31日止年度

2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1.00	35.00	50.00	56.00	62.00	67.00	70.00	73.00	76.00	79.00	82.00	85.00

委託管理服務費的建議年度上限乃基於以下各項釐定：(i)項目的目標經營利潤；(ii)招商佣金比率及預期招商佣金；(iii)項目於籌備期及經營期預計產生的經營管理成本；及(iv)考慮到項目在不同市況下可能實現的經營利潤，以及成本開支的潛在通脹，所需的合規緩沖金額而釐定。

委託經營管理協議項下交易的理由及裨益

本公司在成都有多家家居商場，在當地已擁有一定的市場地位。為更好滿足周邊消費者的多樣化購物需求，提升本公司經營業績，本公司擬將項目作為由家居賣場向綜合商業商場轉型的試點，使本公司產品組合內的商場在不同的經濟環境和市場趨勢下都能保持相對穩定的運營。

截至本公告日期，建發商管在全國持有及服務各類商業項目。其在成都從事商場管理已逾七年，積累了豐富的本地市場經驗與穩定的客源基礎。同時，建發房地產集團有限公司(為建發商管的母公司) (「建發房產」) 在成都已經深耕逾10年。尤其是，項目所在片區內已有多個建發房產開發建設的住宅小區，這些住宅小區的居民未來能為項目提供源源不斷的客流支持。

項目改造為綜合商業商場旨在提升本公司於成都的市場影響力，通過多元的商場組合形式豐富本公司競爭力，符合本公司長遠發展戰略需要，有利於盤活本公司資產，提高資產使用效率和本公司的工作效率。本公司當前預期改造將對本公司未來經營產生積極影響，符合本公司及股東的整體利益。

董事會的意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，委託經營管理協議乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

鑑於董事（即鄭永達先生、鄒少榮先生及王文懷先生）於委託經營管理協議項下擬進行的交易中存在利益衝突或潛在利益衝突，因此彼等已就批准上述交易的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於委託經營管理協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。

獨立財務顧問之觀點

本公司已委聘邁時資本為獨立財務顧問，以根據《上市規則》第14A.52條的規定提供獨立建議，以解釋為何委託經營管理協議的期限需超過三年，以及確認此類協議需要此類期限屬正常業務慣例。

邁時資本已與本公司管理層討論並考慮以下因素：

1. 根據建發商管官網的資料，其作為中國領先的商業管理公司，在全國已持有及服務各類商業項目。根據邁時資本對建發物業截至2023年12月31日止年度報告以及截至2024年6月30日止六個月中期報告的審閱，於2024年5月，建發物業在克而瑞物管及中物研協頒佈的「中國物業服務力百強企業」中排名第16位，並榮獲克而瑞物管授予「中國物業管理上市公司20強」稱號。在商業物業經營管理服務方面，憑藉專業的服務能力，建發物業於截至2023年12月31日止年度，榮獲商業地產金坐標「年度商業地產優秀運營商」、「年度最具影響力會員運營標桿企業TOP10」、CCFA中國連鎖經營協會「購物中心企業TOP100」、第六屆金燈獎「總部管理大獎」等多項榮譽，贏得市場高度認可。建發商管與本公司能夠形成穩固的合作關係，有助於提升項目的市場競爭力。截至2024年9月30日，雖然本公司亦經營了84家自營商場，260家委管商場，然而這些商場主要為家居賣場，於本項目作為綜合購物中心的商場商業物業運營領域，建發商管具有更為豐富的經驗；

2. 邁時資本注意到以下在聯交所上市的公司中涉及訂立長期委託經營管理協議的若干可資比較交易，均為構成自本公告日期起五年內披露的持續關連交易：

公司	年期	訂約方	公告日期	服務位置
北京北辰實業股份有限公司 (股份代號：588)	10年	受託管理方	2024年8月23日	中國北京市
首創鉅大有限公司 (股份代號：1329)	10年(每10年續簽， 除非另行終止)	受託管理方	2023年12月29日	中國濟南市、 中國武漢市
華潤萬象生活有限公司 (股份代號：1209)	15年	受託管理方	2022年12月7日	未指定
碧桂園控股有限公司 (股份代號：2007) 及 碧桂園服務控股有限公司 (股份代號：6098)	不超過10年	業主方	2022年7月12日	未指定
融創服務控股有限公司 (股份代號：1516)	20年	受託管理方	2021年11月8日	未指定

由此，委託經營管理協議的期限合理，且此類協議訂立超過三年之期限屬正常業務慣例。

3. 邁時資本已抽查並審閱建發商管與獨立第三方訂立的期限大於等於10年之委託經營管理協議，並注意到，建發商管與本公司的協議條款(包括諮詢費用、招商佣金、年度管理費之利潤分成方式及比例)與獨立第三方的協議條款類似，10年期限符合類似協議的一般業內處理方法；
4. 本公司亦向其他獨立第三方商業管理公司進行過詢價，建發商管與本公司的條款不遜於獨立第三方向本公司提供類似委託經營管理服務之條款；
5. 邁時資本已審閱本公司之2024年第一季度、2024年半年度及2024年第三季度經營數據公告，注意到2024年前三個季度中，本公司新增一家委管商場，合同期限為開業起10年，而2024年前三個季度中，關閉的委管商場之合同期限廣泛超過3年，且部分亦為10年左右；及

6. 邁時資本從管理層瞭解到，商業地產是需要長時間穩定經營管理的行業。對於商業管理公司而言，長期合同有利於建發商管建立穩定的運營團隊，便於項目經營策略的長期實施落地。對於商戶而言，長期經營及管理合同亦有利於建立商戶對於項目的信心，避免出現商戶因擔心運營商變更而影響經營，以至於不簽約入駐的情況。

綜上所述，獨立財務顧問認為委託經營管理協議的期限需要超過三年，此類協議需要此類期限屬正常業務慣例。

內部控制程序

為確保上述協議的條款公平合理並按一般商業條款訂立，以及確保本公司遵守相關協議的定價條款，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持續關連交易；
- (2) 財務部門及董事會秘書處會審查及檢討相關資料及材料，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上述交易，以確保上述交易的條款公平合理，及上述交易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上述交易的定價政策及上限。

《上市規則》的涵義

廈門建發為本公司的主要股東，而建發商管為廈門建發的附屬公司。因此，建發商管為本公司的關連人士，且委託經營管理協議項下擬進行的交易構成《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於委託經營管理協議項下最高年度上限金額的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據《上市規則》第14A章，該協議項下的交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

根據《上市規則》第14A.52條，由於委託經營管理協議的期限超過三年，本公司已委任邁時資本作為獨立財務顧問解釋委託經營管理協議需要有較長的期限的原因，並確認此類協議的期限合乎一般商業慣例。

有關參與交易的訂約方的資料

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場經營商，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。

成都美凱龍是一家於中國成立的有限公司，主要從事場地租賃管理。成都美凱龍為本公司的全資附屬公司。

廈門建發是一家於中國註冊成立的股份有限公司並於上海證券交易所上市，股份代碼為600153，主要從事貨物進出口、貿易代理、銷售代理、產品銷售、國際貨物運輸代理、科技推廣及應用等服務。於本公告日期，廈門建發及其一致行動人合計持有本公司已發行股本約29.95%，因此為本公司主要股東。

建發商管是一家於中國成立的有限公司，主要從事商業集團管理及企業管理諮詢。建發商管為建發物業的全資附屬公司。

釋義

本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「建發商管」	指	廈門建發商業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為建發物業的全資附屬公司
「建發物業」	指	建發物業管理集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市，股份代號：02156。於本公告日期，廈門建發為建發物業的間接控股股東
「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

「成都美凱龍」	指	成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「委託經營管理協議」	指	成都美凱龍與建發商管於2024年11月26日訂立的委託經營管理協議
「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
「獨立財務顧問」或「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「委管商場」	指	根據委管協議管理的商場
「自營商場」	指	以下所有商場：(1)本公司控股附屬公司所持有的商場；(2)回購商場；(3)本公司租賃的商場；(4)本公司經營且合併商場經營業績並向相關業主支付固定金額年費的商場；(5)與聯營公司或合營企業合作方共同持有且由本公司經營的商場
「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
「項目」	指	位於中國四川省成都市天府大道南段2608號MKL生活美學中心的商業部分，總建築面積114,028平方米（包括項目物業88,657平方米（不包括停車場）及停車場25,371平方米）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股東」	指	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》所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「廈門建發」	指	廈門建發股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的公司(股份代碼：600153)，為本公司的主要股東
「%」	指	百分比

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
邱喆
董事會秘書兼聯席公司秘書

中國，上海
2024年11月26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。