

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)

關連交易 — 租賃合同

租賃合同

董事會宣佈，於2021年10月15日，本公司與揚州星龍訂立揚州租賃合同。根據揚州租賃合同，揚州星龍將位於揚州市邗江區的一處商業物業出租給本公司經營家居商場，租賃期限自起租日起計十年。

上市規則的涵義

紅星美凱龍控股為本公司控股股東，而揚州星龍為紅星美凱龍控股的30%受控公司，屬於紅星美凱龍控股的聯繫人，因而揚州星龍為本公司的關連人士。由於就揚州租賃合同項下確認之使用權資產價值之最高適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但低於5%，揚州租賃合同項下擬進行之交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，於2021年10月15日，本公司與揚州星龍訂立揚州租賃合同。根據揚州租賃合同，揚州星龍將位於揚州市邗江區的一處商業物業出租給本公司經營家居商場，租賃期限自起租日（定義見下）起計十年。

揚州租賃合同

揚州租賃合同的主要條款如下：

- 日期：2021年10月15日
- 出租人：揚州星龍
- 承租人：本公司
- 租賃物業：位於揚州市邗江區東至揚子江北路、南至雙塘路、西至邗江北路、北至緯三路的商業物業(以下簡稱「**租賃物業**」)
- 租賃面積：租賃物業的總建築面積為114,222.13平方米
- 用途：用於經營家居商場項目
- 租賃期：租賃物業正式開業之日為起租日(「**起租日**」)。如因本公司原因導致租賃物業的開業日晚於2022年5月30日，則自2022年5月31日為起租日並開始計算租金。
- 租賃期限10年(以下簡稱為「**租賃期**」)，自起租日開始計算。

租賃使用費用：起租日至該日周年對應日為第一個計租年度（以下簡稱為「計租年度」），以後計租年度依此類推。

租賃物業初始租金標準為每年人民幣1,500萬元（含稅），經雙方友好協商，租賃物業開業之日起第一個計租年度，揚州星龍給予6個月租金折扣優惠，租賃物業開業之日起第二個計租年度，揚州星龍給予4個月租金折扣優惠，之後租金每兩年遞增5%，除揚州租賃合同約定的租金外，本公司就使用租賃物業無需向揚州星龍支付任何其他費用。具體租金標準如下：

租賃期限 (起租日起算)	租金 (人民幣元)
第一個計租年度	750萬／年
第二個計租年度	1,000萬／年
第三個計租年度至第四個計租年度	1,575萬／年
第五個計租年度至第六個計租年度	1,653.75萬／年
第七個計租年度至第八個計租年度	1,736.44萬／年
第九個計租年度至第十個計租年度	1,823.26萬／年

租金支付方式：本公司應於每個計租年度開始前10個工作日內支付上半年度的租金、上半年度結束前10個工作日支付下個半年度的租金。

釐定租金的基準：租金由揚州星龍與本集團友好協商釐定，當中已參考（其中包括）鄰近物業所在地點的可比較物業的現行市場租金、綜合評估經濟利益及市場情況等多方面因素。

進行揚州租賃合同項下交易的理由及裨益：本集團訂立揚州租賃合同旨在滿足本集團持續踐行「輕資產、重運營」業務模式，有利於降低本集團的資本開支，對本集團未來經營將產生積極影響，符合全體股東利益及公司長遠發展戰略需要。

董事（包括獨立非執行董事）認為，揚州租賃合同的條款乃屬公平合理，而其項下交易事項乃按一般商業條款及在本集團日常及一般業務過程中進行，其符合本公司及股東整體利益。

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。

有關揚州星龍的資料

揚州星龍為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發經營，為重慶紅星美凱龍企業發展有限公司的間接全資附屬公司。重慶紅星美凱龍企業發展有限公司為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事商業項目策劃及諮詢、商場設施租賃、物業管理及建設工程項目管理。重慶紅星美凱龍企業發展有限公司分別由天津遠璞直接及間接合共持有50.9966%的股權，並由紅星美凱龍控股持有47.5079%的股權，剩餘股東持有重慶紅星美凱龍企業發展有限公司的股權均不超過5%。

天津遠璞為一家於中國註冊成立的有限公司，並為動發創投有限公司的全資附屬公司。動發創投有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由遠洋集團中國和瑞喜創投持有50%及50%的股權。遠洋集團中國為一家於中國註冊成立的有限公司，並為遠洋集團的全資附屬公司。瑞喜創投為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由遠洋集團、Huamao Focus Limited及Leading Bright Investment Limited分別直接或間接擁有49%、25.5%及25.5%權益。

上市規則的涵義

紅星美凱龍控股為本公司控股股東，而揚州星龍為紅星美凱龍控股的30%受控公司，屬於紅星美凱龍控股的聯繫人，因而揚州星龍為本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將確認揚州租賃合同相關使用權資產價值，而根據上市規則，其項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產，該等交易同時構成上市規則第14A章項下本公司的一次性關連交易。使用權資產指在租賃期內使用相關租賃資產之權利，而租賃負債指承租人作出租賃付款（如租金）之責任。租賃產生之資產及負債初步按現值計量，並採用承租人加權平均增量借款利率作為折現率，對揚州租賃合同項下之不可撤銷租賃付款進行折現計算。

於本公告日期，本公司根據揚州租賃合同將予確認的使用權資產之未經審核總值估計約為人民幣114百萬元，為根據揚州租賃合同應付租賃物業的總租金的現值，在計算總租金現值時所採用的年折現率為4.75%。務請股東注意，上述數字未經審核且可能於日後作出調整。根據香港財務報告準則第16號「租賃」及於本集團之合併利潤表中，本集團須確認(i)使用權資產使用期內之折舊費用；及(ii)在租賃期內自租賃負債攤銷之利息開支。

由於就揚州租賃合同項下確認之使用權資產價值之最高適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，揚州租賃合同項下擬進行之交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

鑒於董事車建興先生、陳淑紅女士、車建芳女士及蔣小忠先生於揚州租賃協議項下擬進行的交易中有利益衝突或潛在利益，彼等已於批准交易事項的董事會決議案上放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該交易中擁有任何重大權益，彼等亦無就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「中國」	指	中華人民共和國
「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

「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
「揚州租賃合同」	指	本公司與揚州星龍於2021年10月15日簽訂的租賃合同
「天津遠璞」	指	天津遠璞企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司
「揚州星龍」	指	揚州星龍房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司
「遠洋集團中國」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一家於中國成立的有限公司，為遠洋集團的全資附屬公司
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)
「瑞喜創投」	指	瑞喜創投有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

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10月15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、陳朝輝及蔣翔宇；及獨立非執行董事為錢世政、李均雄、王嘯、趙崇佚及秦虹。