

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)

有關貸款框架協議的持續關連交易

貸款框架協議

董事會欣然宣佈，於2025年4月11日，董事會決議本公司與廈門建發訂立貸款框架協議。根據貸款框架協議，廈門建發直接或通過指定其附屬公司、其合資企業及其聯營公司(不含本集團)或委託銀行向本公司提供最高人民幣95億元的循環融資，自借款框架協議，其項下擬進行之交易及年度上限經獨立股東於臨時股東大會審議通過之日起計為期三年。本公司及其附屬公司將為循環融資提供擔保物。

上市規則之涵義

於本公告日期，廈門建發直接及間接持有本公司1,304,242,436股股份，約佔本公司已發行股本總額的29.95%。因此，廈門建發為本公司的主要股東，並根據上市規則第14A.07(1)條屬本公司的關連人士。因此，貸款框架協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

由於最高年度上限金額的最高適用百分比率高於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、公告規定、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

一份載有(其中包括)(i)貸款框架協議、該等交易及年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該等交易及年度上限的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易及年度上限之意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函預期將於2025年5月8日或之前於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinaredstar.com)刊發。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年4月11日，董事會決議本公司與廈門建發訂立貸款框架協議。根據貸款框架協議，廈門建發直接或通過指定其附屬公司、其合資企業及其聯營公司(不含本集團)或委託銀行向本公司提供最高人民幣95億元的循環融資，自借款框架協議，其項下擬進行之交易及年度上限經獨立股東於臨時股東大會審議通過之日起計為期三年。本公司及其附屬公司將為循環融資提供擔保物。

貸款框架協議

貸款框架協議的主要條款概述如下：

- 訂約方：** 本公司(作為借款人)；及
廈門建發(作為貸款人)(代表廈門建發及其附屬公司、其合資企業及其聯營公司，不含本集團)
- 循環融資：** 待下文所載之先決條件達成後，廈門建發集團將向本公司提供最多人民幣95億元之循環融資。循環融資於可動用期間可供提取一次或以上。為免生疑問，循環融資之已償還本金額(如有)於可動用期間可供提取。
- 可動用期間：** 自臨時股東大會審議通過貸款框架協議起三年。每次提取之循環融資可動用期間將不超過36個月。若實際每次提取貸款時約定的可動用期間超過本貸款框架協議可動用期間(「超出部分」)，超出部分將取決於貸款框架協議的續簽而繼續生效。如本公司未能完成貸款框架協議的續簽，則本公司須於貸款框架協議到期之日或之前償還提取的全部剩餘款項及對應利息。
- 貸款用途：** 廈門建發根據貸款框架協議向本公司提供的貸款將用於本公司日常經營活動、償還有息負債及其他合法經營活動相關事項。

貸款利率： 每次提取的利率為每筆貸款提供日前一個工作日全國銀行間同業拆借中心公佈的1年期貸款市場報價利率(LPR)+ 浮動點數，且浮動點數不得超過90個基點。每次提取的利率將於相應的具體協議中予以訂明。

貸款利率乃由本公司及廈門建發經公平磋商後釐定，並參考：
(1)全國銀行間同業拆借中心頒佈的1年期貸款市場報價利率(LPR)，截至本公告日期，該利率為3.1%；(2)本公司最近三年從中國主要商業銀行(均為獨立第三方)處獲得的貸款利率，約為4.0%到4.98%而釐定。

增信措施： 本集團須為循環融資提供擔保物。

該等擔保物的整體抵／質押率，為該等擔保物評估公允價值的45%至75%之間。其中，不動產擔保物公允價值以最近一期投資性房地產評估價值為準。該抵押率乃參考本公司近一年新增或續期的相似年期抵押貸款的貸款價值比率確定。若擔保物同時擔保其他存量融資等債務，其公允價值應當扣減該等存量債務餘額。

於各筆貸款循環融資每次提款的可用期限內，本集團可因應業務需要，提供廈門建發認可的部分或全部置換抵押物或增信措施。

先決條件： 貸款框架協議將待以下條件滿足後生效：

- (1) 本公司及法定代表人或授權代表簽名(或蓋章)，並加蓋雙方公章；
- (2) 貸款框架協議、交易及其年度上限於本公司根據上市規則於股東特別大會獲得獨立股東批准。

歷史金額

於本公告日期之前，概無產生任何與貸款框架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

於生效日期至2025年12月31日止期間，截至2026年12月31日止年度，截至2027年12月31日止年度以及於2028年1月1日至貸款框架協議到期之日止期間，本公司與廈門建發的每日最高已使用貸款額度（即循環融資的年度上限，包括所產生的利息）分別為人民幣97.3億元、人民幣98.8億元、人民幣98.8億元及人民幣96.6億元。

於釐定年度上限時，董事已考慮(1)本公司主要擬將進行抵押的物業公允價值約為人民幣153.0億元以及相應45%至75%之間的抵押率；(2)本公司過去三年對於貸款的需求情況、未來三年存量貸款的到期情況並考慮到公司未來三年對於貸款需求的緩衝；(3)本公司於2024年12月31日之銀行結餘及現金；(4)本公司對於融資的日常需求；(5)本公司的未來三年的基於總體經營規模所產生的經營性現金流。

內部控制措施

本集團已就廈門建發使用循環融資採取以下內部控制措施：

- (1) 本公司須於就循環融資訂立任何具體協議前取得內部批准。於訂立任何具體協議前，本公司將向至少兩家獨立第三方查詢彼等就同等條件下融資之報價（包括利率），以確保本公司從廈門建發處獲得的融資金額（包括利率）按一般商務條款或更佳條款進行；
- (2) 將定期檢視，以審閱及評估相關持續關連交易是否按具體協議及貸款框架協議之條款進行，以及廈門建發就具體協議項下擬進行之交易收取之利息是否公平合理，且本公司抵押物抵押率在貸款框架協議約定的範圍內；
- (3) 本公司財務管理中心每月召開一次會議，及時瞭解廈門建發向本公司授出每筆貸款之情況，監控持續關連交易額度上限使用情況以及抵押物的抵押率情況，合理制定本公司下個月之融資安排建議，並上報本公司管理層；
- (4) 本公司財務管理中心將就貸款框架協議項下擬進行之交易編製半年度報告及年度報告。該等報告將定期提交董事會並供本公司獨立核數師審閱；
- (5) 財務管理中心將密切監察本公司從廈門建發獲得的每筆貸款，並確保就每筆貸款支付的利息不超過相應具體協議規定的利率；

- (6) 為確保適當及完整之職責分工，本集團及廈門建發（及其附屬公司）之共同員工、高級管理人員或董事均不會參與內部控制程序。本公司將對上述內部控制措施進行年度檢討，並向董事會報告檢討結果；
- (7) 本公司獨立非執行董事及獨立核數師將對交易之條款進行年度審閱；及
- (8) 董事會將持續監督本公司與貸款框架協議有關的內部控制措施。

鑒於上文所述，董事認為內部監控機制可有效確保貸款框架協議項下擬進行之交易已經並將會按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東之整體利益。

董事會認為就貸款框架協議項下擬進行之交易所採用之內部控制程序屬適當，並將向股東充分保證本公司將適當監控貸款框架協議項下之交易。

訂立貸款框架協議之理由及裨益

本公司與相關訂約方訂立之交易乃遵循市場經濟及市場公平原則。該交易所涉及的訂約方地位平等，自願訂立交易，且互惠互惠。該交易維護訂約方利益且不會損害本公司利益，有利於滿足本公司營運資金周轉需求及提升本公司資金使用效率。

鑒於上述情況，董事（不包括獨立非執行董事（彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後方發表意見））認為該交易乃按公平基準磋商，並於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，且貸款框架協議及其項下擬進行之交易以及年度上限均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

鑒於董事（即李玉鵬先生、鄭永達先生及鄒少榮先生）於其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，概無其他董事於其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

有關參與交易的訂約方的資料及其最終實益擁有人

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，本集團還參與泛家居消費，包括互聯網家居裝飾、互聯網零售等。

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。

上市規則之涵義

於本公告日期，廈門建發直接及間接持有本公司1,304,242,436股股份，約佔本公司已發行股本總額的29.95%。因此，廈門建發為本公司的主要股東，並根據上市規則第14A.07(1)條屬本公司的關連人士。因此，貸款框架協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

由於貸款框架協議項下最高年度上限金額的最高適用百分比率高於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、公告規定、通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由所有獨立非執行董事(即薛偉先生、陳善昂先生、黃建忠先生、黃志偉先生及蔡慶輝先生)組成的獨立董事委員會，就該等交易及年度上限是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行以及是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。

嘉林資本將獲委任就該等交易及年度上限是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

刊發通函

一份載有(其中包括)(i)貸款框架協議、該等交易及年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該等交易及年度上限的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易及年度上限之意見函件；及(iv)臨時股東大會通告的通函預期將於2025年5月8日或之前於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinaredstar.com)刊發。

釋義

於本公告內，除另有界定者外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	根據本公告中「建議年度上限及釐定基準」一節所載貸款框架協議，本公司與廈門建發的每日最高已使用貸款額度的建議年度上限
「可動用期間」	指	自臨時股東大會審議通過貸款框架協議開始，為期三年
「董事會」	指	本公司董事會
「擔保物」	指	本公司名下持有的部分不動產、為股權質押或應收賬款等
「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
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	貸款框架協議下先決條件全部達成之日
「臨時股東大會」	指	本公司臨時股東大會，審議及批准，其中包括，貸款框架協議、該等交易及年度上限的詳情。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事(即薛偉先生、陳善昂先生、黃建忠先生、黃志偉先生及蔡慶輝先生)組成的獨立董事委員會，成立旨在就交易及年度上限向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即將獲委任就該等交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

「獨立股東」	指	毋須於為考慮及酌情批准貸款框架協議、該等交易及年度上限而舉行的相關本公司股東大會上放棄表決的股東；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款框架協議」	指	本公司與廈門建發訂立的貸款框架協議
「循環融資」	指	廈門建發根據貸款框架協議向本公司提供最高為人民幣95億元之循環貸款融資
「股東」	指	本公司股東
「具體協議」	指	本公司與廈門建發根據貸款框架協議所訂立的具體協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	貸款框架協議項下擬進行之交易
「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
「廈門建發集團」	指	廈門建發及其附屬公司、合營企業及其他聯營公司
「%」	指	百分比

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
邱喆
董事會秘書兼聯席公司秘書

中國，上海
2025年4月11日

於本公告日期，本公司的執行董事為李玉鵬、車建興、施姚峰及楊映武；非執行董事為鄭永達、鄒少榮、李建宏、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。