

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)

持續關連交易

訂立補充協議及修訂年度上限

茲提述本公司日期為2022年12月30日的公告，內容有關(其中包括)物業服務合同。於2023年8月28日，本公司訂立補充協議(「**補充協議**」)以修訂物業服務合同項下的年度上限。

《上市規則》的涵義

上海星之域為紅星美凱龍控股的全資附屬公司，而紅星美凱龍控股為本公司之主要股東，故上海星之域為本公司之關連人士，而根據《上市規則》第14A章，上海星之域與本公司之間的交易事項構成本公司之持續關連交易。

由於經修訂年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故該交易須遵守《上市規則》第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，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。

物業服務合同項下的年度上限

茲提述本公司日期為2022年12月30日的公告，內容有關(其中包括)物業服務合同。於2023年8月28日，本公司訂立補充協議以修訂物業服務合同項下的年度上限。

物業服務合同項下的經修訂年度上限

於2023年8月28日，本公司與上海星之域訂立補充協議，據此，物業服務合同項下的年度上限修訂如下：

本公司根據物業服務合同應付的交易金額的年度上限由截至2023年12月31日止年度的人民幣16.3百萬元(於本公司日期為2022年12月30日的公告所披露)修訂為截至2023年12月31日止年度的人民幣17.5百萬元。

除上文所披露者外，物業服務合同的其餘條款維持不變。

於釐定上述經修訂年度上限時，本公司考慮：(i)物業服務合同項下服務面積增加。物業服務合同項下的物業服務面積將自2023年9月1日起增加4,544平方米，並將自2023年10月1日起進一步增加2,164平方米。該增加主要是由於上海星之域考慮其自身業務需求，已減少房屋租賃合同項下的租賃面積，本公司收回該租賃面積作自用，並擬要求上海星之域連同本集團所用該物業的餘下部分提供物業服務；(ii)物業服務合同項下的現行服務費，並預估約不超過59,799平方米的服務面積；及(iii)市場一般費用水平及根據該物業定位、該物業的面積、物業管理人手需求、服務需求等因素。

本公司將就物業服務向獨立第三方物業服務提供商(如適用)索取至少兩次報價，以了解物業服務的現行市場價格。物業服務費乃經本公司與上海星之域公平磋商，考慮現行市價、服務需求及管理人手需求釐定。

過往交易金額

截至2022年12月31日止兩個財政年度及自2023年1月1日至2023年6月30日止期間，物業服務合同項下本公司與上海星之域發生之物業服務費及任何其他支出總額分別為人民幣12.65百萬元(經審計)、人民幣13.02百萬元(經審計)及人民幣7.59百萬元(未經審計)。

物業服務合同的主要條款

- 日期： 2022年12月30日
- 訂約方： 本公司
上海星之域
- 物業服務合同
所涉及的物業： 上海市閔行區申長路1466弄2號樓B座南北樓、5號樓A座南北樓中本集團使用的面積（「該物業」），為商務辦公用途。如若因雙方業務需要，雙方可按實際情況增加或減少物業服務面積，並簽訂相關補充協議。
- 服務期限： 2023年1月1日至2023年12月31日
- 物業服務範圍： 上海星之域向該物業提供的服務如下：
- (1) 秩序維護及訪客區域停車指引服務：主要道口及門崗服務、監控中心值班、巡邏、樓宇突發事件的應對及處理、安全標識及公共安全宣傳服務；
 - (2) 共用部位及設施設備的維護服務：共用部位及設施設備的運行值班服務、樓宇日常零星維修、強電系統、弱電系統、給排水系統及電梯維護服務；
 - (3) 衛生清潔服務：園區循環保潔、樓內清潔服務、垃圾收集及外運、環境消殺、水景水質處理及地下區域清潔服務；
 - (4) 綠化養護服務：園區植物、草地及時花養護服務，及植物租擺服務；及
 - (5) 綜合管理服務：投訴及報修的受理、檔案資料的保管及客戶意見徵詢服務。
- 物業服務費： 物業服務費結算標準為人民幣28元／月／平方米。

物業服務費支付方式： 本公司的物業服務費用應按季交納。本公司應在每季
度起始之日前10日履行交納義務，上海星之域應在收到物業服務費用後5日內開具等額物業服務發票。本公司
延期支付物業服務費用或者物業服務合同約定的其他應繳費用的，本公司應按照每日萬分之五計違約金。

其他費用： 由於上海星之域根據房屋租賃合同向本公司承租了該
租賃面積用於商務辦公，而租賃面積屬於該物業一部分，因此本公司及上海星之域根據各自在該物業所涉
及的總建築面積比例分攤其他費用（包括但不限於水費、電費、管理區域費用、三聯服務費、三聯流量費
等）。

對於該物業公用功能區域（包括但不限於會議室、公
寓、機房等），在不影響本公司正常使用需要的前提下，可由上海星之域對閒置區域進行合理調配使用，
並按市場標準計時收取一定費用，上海星之域在扣除
相關成本後，下一年的1月31日前將上年剩餘收費所得
返還本公司。

合同解除： 在物業服務合同期限內，任何一方擅自解除物業服務
合同的，違約方應當支付一個月物業服務費作為違約
金。

本公司違反物業服務合同約定的義務，致使上海星之
域不能完成物業服務合同約定的服務內容和標準的，
上海星之域有權依法解除物業服務合同；造成上海星
之域經濟損失的，本公司應予經濟賠償。

上海星之域違反物業服務合同約定的義務，致使不能
完成物業服務合同約定的服務內容和標準的，本公司
有權依法解除物業服務合同，並有權要求上海星之域
按其減少的服務支出予以賠償。

本公司解除物業服務合同的，上海星之域應當在本公
司通知的合理時間內與本公司或其選聘的物業服務企
業完成交接手續。

本公司及上海星之域協商一致，可解除物業服務合
同，並在30日內辦理交接手續。

進行交易的理由及裨益

董事認為，上海星之域專注於物業服務管理，擁有相對專業的管理團隊，且一直為本集團提供穩定及優質的物業服務。此外，樓宇總部的統一管理，對本公司未來經營可能產生積極影響。

董事認為，訂立物業服務合同及補充協議符合本公司及其股東的整體利益，其條款屬公平合理，且其項下擬進行的交易（包括經修訂年度上限）乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。

鑒於本公司董事車建興先生於補充協議項下擬進行的該交易中有利益衝突或潛在利益衝突，車建興先生已就批准補充協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於交易中擁有任何重大權益。

內部控制措施

為確保上述協議及合同的條款公平合理並確保本公司遵守相關協議及合同的定價條款，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該交易，以確保該交易的條款公平合理，及該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該交易的定價政策及年度上限。

《上市規則》的涵義

上海星之域為紅星美凱龍控股的全資附屬公司，而紅星美凱龍控股為本公司之主要股東，故上海星之域為本公司之關連人士，而根據《上市規則》第14A章，上海星之域與本公司之間的交易事項構成本公司之持續關連交易。

由於經修訂年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故該交易須遵守《上市規則》第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，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。

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服務。

有關上海星之域的資料

上海星之域為一家於中國註冊成立的公司，為紅星美凱龍控股的全資附屬公司。紅星美凱龍控股由本公司執行董事車建興先生直接持有92%的股權。於本公告日期，紅星美凱龍控股持有本公司已發行股份總數的約22.91%。上海星之域主要從事物業管理、保潔服務、園林綠化、停車場管理經營、綠化養護、餐飲企業管理等業務。

釋義

「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「房屋租賃合同」	指	誠如本公司日期為2022年12月30日的公告所披露，本公司與上海星之域於2022年12月30日簽訂的房屋租賃合同
「《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

「物業服務合同」	指	本公司與上海星之域於2022年12月30日簽訂的物業服務合同
「經修訂年度上限」	指	補充協議項下截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，如本公告所披露
「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，為本公司的主要股東
「上海星之域」	指	上海星之域商業管理服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為紅星美凱龍控股的全資附屬公司
「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
「該交易」或 「交易事項」	指	物業服務合同及補充協議項下的持續關連交易

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
二零二三年八月二十八日

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