

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的紅星美凱龍家居集團股份有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同受委代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交予買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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 及 2025年第三次臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第5至14頁。本公司謹訂於2025年5月29日(星期四)上午十時三十分假座中國上海市閔行區申長路1466弄美凱龍環球中心B座南樓3樓會議中心舉行臨時股東大會，召開臨時股東大會的通告連同本通函將分別在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com))上刊發。

如股東擬委任受委代表出席臨時股東大會，務請按照受委代表委任表格印列的指示填妥及交回受委代表委任表格。受委代表委任表格須由閣下簽署或由閣下以書面形式正式授權的受權人簽署，如屬法人，則須加蓋法人印章，或由其董事或其他獲正式授權的受權人代為簽署。倘受委代表委任表格由委任人之受權人簽署，則授權該名受權人簽署之授權書或其他授權文件須經公證證實。

倘為股份聯名持有人，則於本公司股東名冊中排名首位的持有人方有權親身或委任受委代表於臨時股東大會上就該等股份投票。

對於H股股東，務請盡快將受委代表委任表格連同任何授權文件交回香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於臨時股東大會指定舉行時間前24小時交回。填妥及交回受委代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票。

2025年5月13日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
I. 緒言 .....	5
II. 有關貸款框架協議的持續關連交易 .....	6
III. 2025年第三次臨時股東大會 .....	13
IV. 推薦意見 .....	14
獨立董事委員會函件 .....	15
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄一 — 一般資料 .....	29
2025年第三次臨時股東大會通告 .....	37

---

## 釋 義

---

本通函內，除文義另有所指外，下列表述具有以下涵義：

「A股」	指	本公司發行的每股面值人民幣1.0元的普通股，於上交所上市並以人民幣買賣
「A股股東」	指	A股持有人
「年度上限」	指	根據本通函中「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
「《公司章程》」	指	本公司的《公司章程》，經不時修訂、修改或以其他方式補充
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「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、股權或應收賬款等
「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（股份代號：1528）
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「關聯交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「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

---

## 釋 義

---

「臨時股東大會」	指	將於2025年5月29日(星期四)召開及舉行的2025年第三次臨時股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.0元的境外上市外資普通股，於聯交所上市及以港元買賣
「H股股東」	指	H股持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，為本公司委任就貸款框架協議、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該等交易及年度上限而舉行的臨時股東大會上放棄表決的股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士的個人或公司(定義見《上市規則》)，且為獨立於本公司及其關連人士的第三方

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2025年5月12日，即為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「聯發集團」	指	聯發集團有限公司，廈門建發的附屬公司
「《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
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，是中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「上交所」	指	上海證券交易所
「股份」	指	A股及H股
「股東」	指	本公司A股股東及H股股東
「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
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「交易」	指	貸款框架協議項下擬進行之交易
「庫存股份」	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
「廈門建發集團」	指	廈門建發及聯發集團
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

李玉鵬先生 (董事長)  
車建興先生  
施姚峰先生  
楊映武先生

於中國的註冊辦事處：

中國  
上海市  
浦東新區  
臨御路518號  
6樓F801室

非執行董事：

鄭永達先生  
鄒少榮先生  
李建宏先生  
宋廣斌先生  
許迪女士

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
2座31樓

獨立非執行董事：

薛偉先生  
黃建忠先生  
陳善昂先生  
黃志偉先生  
蔡慶輝先生

敬啟者：

**有關貸款框架協議的持續關連交易  
及  
2025年第三次臨時股東大會通告**

**I. 緒言**

茲提述本公司日期為2025年4月11日的公告，內容關於訂立貸款框架協議。董事會已通過（其中包括）有關貸款框架協議的持續關連交易的議案。該議案須經股東於臨時股東大會上以普通決議案方式批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)臨時股東大會通告及將在臨時股東大會上提呈審議的決議案的資料,使閣下可於臨時股東大會上就投票贊成或反對該決議案作出知情的決定。

## II. 有關貸款框架協議的持續關連交易

### 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（例如員工薪金及供應商付款）。本公司將在收到貸款後根據其資金需求在相應的具體協議中釐定貸款的用途。

**貸款利率：** 採用中國人民銀行設定的貸款市場報價利率(LPR)作為貸款利率的參考利率是市場規範。目前，只有1年期貸款市場報價利率和5年期以上貸款市場報價利率向社會公眾公佈。考慮到每次提款的期限將少於36個月，因此每次提取的利率為提取當日適用的中國人民銀行公佈的1年期貸款市場報價利率+浮動點數，且浮動點數不得超過90個基點。每次提取的利率應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)經中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心頒佈的1年期LPR，截至最後實際可行日期，該利率為3.1%；(2)本公司最近三年從中國主要商業銀行（包括但不限於中國工商銀行、中國建設銀行及交通銀行）處獲得的一年期至三年期貸款利率，約為4.0%到4.98%而釐定。所有該等銀行均為獨立第三方；(3)90個基點，即(2)所載利率的最低基點；及(4)基於本公司於2024年12月31日的現有銀行及其他借款利率，浮動點（按利率減1年期或5年期LPR計算）介乎-5個基點至+320個基點不等，其中約65%超過90個基點。本公司將於訂立具體協議前審閱各利率（包括基點），確保相關貸款的利率（包括基點）等於或優於獨立第三方提供的利率。

**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，計算方法為個人貸款的本金除以其擔保物的價值（或剩餘價值）。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(i)本公司近一年新增或續期的相似年期抵押貸款的平均貸款價值比率約為26.0%；(ii)獨立第三方（包括銀行）於截至2025年3月31日止三個月提供的借款的平均抵押率約23.0%；(iii)考慮到本公司投資物業估值波動，參考(ii)項中平均抵押率，調升抵押率；及(iv)本集團現有以物業作為擔保物的銀行及其他借款的加權平均按抵押率約為34.8%，低於貸款框架協議規定的整體抵押率。若擔保物同時擔保債務，如其他現有融資工具，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擔保物或調整增信措施。倘抵／質押率超出45%至75%的範圍，或倘本公司能夠從金融機構獲得更優惠的融資條款，則可能會作出有關調整。

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；及
- (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臨時股東大會獲得獨立股東批准。

於最後實際可行日期，上述先決條件(1)已獲達成。

## 歷史金額

於最後實際可行日期之前，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，循環融資的年度上限分別為人民幣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。年度上限計算如下：

	於生效日期			於2028年
	至2025年	截至2026年	截至2027年	1月1日至貸款
	12月31日	12月31日	12月31日	框架協議到期
	止期間	止年度	止年度	之日止期間
最高本金額	人民幣95.0億元	人民幣95.0億元	人民幣95.0億元	人民幣95.0億元
估計最高應計利息	人民幣2.3億元	人民幣3.8億元	人民幣3.8億元	人民幣1.6億元
建議年度上限	人民幣97.3億元	人民幣98.8億元	人民幣98.8億元	人民幣96.6億元

附註：本金額及應計利息並無單獨年度上限。

於釐定年度上限時，董事已考慮(i)本公司可供抵押物業的公允價值估計約為人民幣153.0億元，相應本金額介乎約人民幣68.9億元至人民幣114.8億元，中位數為人民幣91.8億元，按45%及75%的按揭利率計算；(ii)根據本公司2024年年報，平均利率約為5.1%的約人民幣60億元借款須於一年內償還或按要求償還，平均利率約為5.07%的約人民幣67億元借款須償還超過一年但不超過兩年；(iii)本公司對某些到期貸款進行再融資的可能性，例如獨立第三方提供的利率高於交易項下適用的利率，本公司將根據貸款框架協議向廈門建發提取一項利率較低的融資；(iv)本公司於2024年12月31日之銀行結餘及現金約為人民幣31.5億元；(v)經參考截至2024年12月31日止年度新增銀行及其他借款所得款項後，去年新增借款金額為人民幣131億元；及(vi)最高應計利息按LPR最高利率(即3.1%)加90個基點乘以最高本金金額計算。基於上文所述，董事會認為建議年度上限屬公平合理，反映本集團的借貸需求及再融資靈活性。

### 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來自本公司財務管理中心或董事會的內部批准。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) 將每季度定期檢視，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，且本公司擔保物的抵押率維持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擔保物的抵押率情況，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。倘年度上限的使用預期超過100%，本公司財務管理中心將及時向董事會報告。年度上限的任何調整將遵守上市規則第14A章項下的關連交易規定，包括申報、年度審閱、公告、通函（附有獨立財務意見）及獨立股東批准；
- (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) 本公司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。有利於滿足公司營運資金周轉需求及提高公司資金使用效率。廈門建發根據交易提供貸款所需的內部程序少於銀行提供貸款所需的內部程序。因此，本公司能夠更快地獲得融資。而且，截至2025年3月31日止三個月，獨立第三方（包括銀行）提供的借款的平均抵押率約為23.0%，且本公司僅在利率及抵押率等於或優於獨立第三方提供的利率及按揭利率時才會與廈門建發訂立具體協議。因此，交易的抵押或質押率較銀行貸款更為優惠。此外，通過交易獲得的資金受到的使用限制較少，為本公司提供了更強的靈活性來有效管理其現金流量。本公司還考慮了其他融資方式，例如（股權融資）。然而，其他融資方式將需要更長的準備及申請時間，並對所得款項的使用施加更多限制（即所得款項需要用於特定項目且不能由公司自行決定改變所得款項的用途），該等限制使其難以滿足公司的融資需求。儘管有上述規定，本公司並無義務提取全部貸款金額，且倘未來市場狀況發生變化且貸款框架協議項下設定的利率不再與本公司可從市場獲得的利率相稱，本公司可自由向其他銀行獲得貸款融資或探索其他融資方式。基於以上所述，本公司認為訂立貸款框架協議為最佳選擇。就董事所深知，廈門建發提供循環融資毋須任何監管批准，亦不受任何限制。

---

## 董事會函件

---

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。根據廈門建發2024年年報顯示，廈門建發集團有限公司為廈門建發的控股股東，並持有廈門建發已發行股份總數約46.03%。廈門建發集團有限公司由廈門市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，廈門建發集團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、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

#### 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。

嘉林資本已獲本公司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。

### III. 2025年第三次臨時股東大會

本公司謹訂於2025年5月29日(星期四)上午十時三十分假座中國上海市閔行區申長路1466弄美凱龍環球中心B座南樓3樓會議中心召開臨時股東大會，召開臨時股東大會的通告載於本通函第37至38頁。

臨時股東大會將使用的受委代表委任表格亦隨附於本通函，並於聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司網站([www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com))刊發。如股東擬委任受委代表出席臨時股東大會，務請按照受委代表委任表格印列之指示填妥、簽署及交回受委代表委任表格。

就H股股東而言，受委代表委任表格及(倘受委代表委任表格由根據授權書或其他授權文件代表委任人的人士簽署)經公證核實的授權書或其他授權文件副本須不遲於臨時股東大會舉行時間前24小時寄予本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。

根據《公司章程》，為舉行臨時股東大會，本公司將於2025年5月27日(星期二)至2025年5月29日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股東名冊登記手續，期間將不會辦理任何H股股份過戶登記事宜。於2025年5月27日(星期二)名列本公司股東名冊的H股股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

為確認出席臨時股東大會，並於會上投票之權利，H股股東須不遲於2025年5月26日（星期一）下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送交本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

於最後實際可行日期，廈門建發持有1,042,958,475股A股，佔本公司已發行股本總額約23.95%。廈門建發附屬公司聯發集團直接持有261,283,961股A股，佔本公司已發行股本總額約6%。因此，廈門建發及聯發集團將在臨時股東大會上對批准貸款框架協議、相關交易及年度上限的決議案放棄投票。董事在作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，除廈門建發集團外，並無其他股東須就臨時股東大會上的決議案放棄投票。

為免生疑問，並根據《上市規則》的規定，庫存股份持有人須放棄在臨時股東大會上投票。

根據《上市規則》第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行，除非大會主席真誠地決定允許以舉手方式表決純粹與程序性或行政事項相關之決議案。因此，於臨時股東大會提呈的決議案將以投票方式表決。

#### IV. 推薦意見

董事會認為，訂立貸款框架協議屬日常及一般業務過程，條款（包括建議年度上限）屬公平合理，並按一般商業條款及更佳條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的有關貸款框架協議的決議案。

此 致

列位股東 台照

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

2025年5月13日



**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)

敬啟者：

**持續關連交易**

茲提述本公司日期為2025年5月13日之通函(「通函」)(本函件構成其一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以審議貸款框架協議的條款、其項下擬進行之交易以及貸款框架協議所載之年度上限是否屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供建議。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第16至28頁之「獨立財務顧問函件」。吾等已考慮交易的條款及條件、獨立財務顧問的意見及通函第5至14頁「董事會函件」所載的其他因素。

經考慮嘉林資本提供的意見，尤其是本函件所載的主要因素、理由及推薦建議後，吾等認為(i)貸款框架協議及其條款乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並分別符合本公司及股東的整體利益；及(ii)貸款框架協議的條款及條件為正常商業條款，而貸款框架協議所載之年度上限就本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東就將於臨時股東大會上提呈批准的貸款框架協議、其項下擬進行之交易以及貸款框架協議所載之年度上限之有關普通決議案投票贊成。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

**獨立董事委員會**

薛偉先生

陳善昂先生

黃建忠先生

黃志偉先生

蔡慶輝先生

獨立非執行董事  
謹啟

2025年5月13日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文載列獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問嘉林資本就本次交易所發出之函件全文，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2025年5月13日致股東的通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2025年4月11日，董事會決議 貴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 貴集團）或委託銀行向 貴公司提供最高人民幣95億元的循環融資，自貸款框架協議，其項下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。 貴公司及其附屬公司將為循環融資提供擔保物。於2025年5月9日， 貴公司與廈門建發訂立貸款框架協議。

茲提述董事會函件，該等交易構成 貴公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由薛偉先生、陳善昂先生、黃建忠先生、黃志偉先生及蔡慶輝先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)該等交易（包括年度上限）的條款是否屬一般商業條款及是否屬公平合理；(ii)該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益且在 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於臨時股東大會上應如何就批准該等交易及年度上限的決議案投票向獨立股東提供意見。吾等（嘉林資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，根據上市規則第14A.52條嘉林資本就持續關連交易獲委任為 貴公司獨立財務顧問（詳情載於 貴公司日期為2024年7月12日之公告）。除上述委聘外，於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，嘉林資本概無向 貴公司提供其他服務。

儘管存在上述委聘，於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他方之間存在可被合理視為會妨礙嘉林資本擔任獨立財務顧問的獨立性的任何關係或權益。

經考慮上文所述及(i)於最後實際可行日期概無上市規則第13.84條所載之任何情況；及(ii)上述過往委聘僅為獨立財務顧問委聘並且不會影響吾等擔任獨立財務顧問之獨立性，吾等認為吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

### 吾等意見之基準

在向獨立董事委員會及獨立股東提出吾等意見時，吾等乃依據本通函所載或提及的陳述、資料、意見和聲明及董事向吾等提供的資料和聲明。吾等假設，董事提供的所有資料和聲明在作出時均屬真實、準確，且截至最後實際可行日期仍屬真實、準確（董事對該等資料和聲明負個別及全部責任）。吾等亦假設，董事在通函中對所有信念、意見、期望和意圖之陳述均乃經過充分查詢及審慎考慮後合理作出。吾等無任何理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載之資料和事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見的合理性。吾等的意見基於董事聲明並確認就有關該等交易尚未與任何人士達成未經披露的

私人協議／安排或默認諒解。吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條採取充分必要措施，為吾等意見提供了合理基準及有依據的觀點。

本通函（董事願共同及個別承擔全部責任）乃根據上市規則刊載，旨在提供有關 貴公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函中所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且該通函並無遺漏其他事宜，致使通函所載任何聲明或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，並無對通函任何部分的內容負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解並為吾等的意見提供合理依據。然而，吾等並無對 貴公司、廈門建發或彼等各自的附屬公司或聯繫人各自的業務及事務進行獨立深入調查，亦無考慮該等交易對 貴公司或股東造成的稅務影響。吾等的意見必需以實際財務、經濟、市場及其他狀況以及於最後實際可行日期吾等可獲得的資料為基礎。股東應注意隨後的事態發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，且吾等並無責任更新此意見，以考慮於最後實際可行日期後發生的事件或更新、修訂或重申吾等意見。此外，本函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，則嘉林資本有責任確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對該等交易（包括年度上限）之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 貴集團的資料

茲提述董事會函件， 貴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，貴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。

### 廈門建發的資料

茲提述董事會函件，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。於最後實際可行日期，廈門建發及其一致行動人合計持有 貴公司已發行股本約29.95%，因此為 貴公司主要股東。

### 該等交易的原因及裨益

根據 貴公司截至2024年12月31日止年度的年度報告（「**2024年年報**」），貴集團的經營分部包括(i)自有／租賃商場（「**自有／租賃商場**」）；(ii)委管商場；(iii)建築裝飾服務；及(iv)其他。自有／租賃商場分部產生的收入(i)來自向商戶出租樓層面積並向其提供綜合及持續的經營及管理支援；及(ii)分別佔 貴集團截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）及2023年12月31日止年度（「**2023財年**」）總收入的約69%及59%。貴集團於2024財年的整體毛利率約為63.8%（2023財年：61.1%）。在所有四個分部中，自有／租賃商場於2024財年的毛利率為73.7%（2023財年：78.1%）。此外，於2024財年，自有／租賃商場的分部溢利佔 貴集團所有四個分部的分部溢利超過95%。基於以上所述，自有／租賃商場乃為 貴集團最具盈利能力的分部，且其財務表現對 貴集團至關重要。

商場包括（其中包括）(i)全部或大部分經營面積由 貴集團擁有的商場；及(ii)由 貴集團租賃的商場。較租賃物業不時需重建及翻新相比而言，從設計及建造之初，貴集團便為其自有物業量身打造，以滿足潛在租戶的商業及文化需求。

---

## 獨立財務顧問函件

---

據董事告知，家居裝飾及傢俱零售業屬於資本密集性行業。土地購置或租賃、商場建設及推廣翻新及營運需要龐大的初期投資。此外，為提升競爭力而擴大網絡的投資亦需要高昂的成本。茲提述董事會函件，該等交易事項有助於滿足 貴公司營運資金周轉需求及提高 貴公司的資金運用效率。經審閱貸款框架協議「貸款用途」及「循環融資」分節並與董事討論後，鑒於(i)貸款將用於 貴公司日常經營活動、償還有息負債及其他合法經營活動相關事項（例如員工薪金及供應商付款）；(ii)該等交易事項為 貴集團提供資金來源；及(iii) 貴公司並無義務提取貸款，並可自由向其他銀行獲得貸款融資或探索其他融資方式，吾等就此同意董事的意見。

茲提述2024年年報， 貴集團(i)於2024財年固定利率銀行及其他借款的實際年利率介乎3.10%至10.00%（2023財年：3.80%至15.40%）；及(ii)浮動利率銀行及其他借款的實際年利率介乎3.55%至6.80%（2023財年：4.25%至8.00%）。根據貸款框架協議及中國人民銀行於2025年4月21日公佈的1年期貸款市場報價利率，於最後實際可行日期貸款框架協議項下個別貸款的最高年利率為4%，而於2024年12月31日， 貴集團超過80%的銀行及其他借款的利率超過4%。

茲提述董事會函件，廈門建發根據交易提供貸款所需的內部程序少於銀行提供貸款所需的內部程序。因此， 貴公司能夠更快地獲得融資。而且，交易的抵押或質押率較銀行貸款更為優惠。此外，通過交易獲得的資金受到的使用限制較少（即其他融資方法所得款項的用途通常限於狹窄或特定用途，而貸款在資金使用方面提供更強的靈活性），為 貴公司提供了更強的靈活性來有效管理其現金流量。儘管 貴公司的借款利率低於4%，但吾等認為，倘 貴公司提取，循環融資項下的單筆貸款的實際利率將為 貴公司因以下原因決定撤回貸款時可獲得的最優惠條件：(a)貸款框架協議的定價政策（實際浮動點可能小於90個基點）；及(b)監控定價政策的內部控制措施（ 貴公司於訂立任何具體協議前已制定報價程序，且 貴公司將於訂立具體協議前審閱各利率（包括基點）。該等措施可確保相關貸款的利率（包括基點）與獨立第三方提供的利率相同或更為優惠）。

誠如董事會函件所述，貴公司還考慮了其他融資方式，例如（股權融資）。然而，其他融資方式將需要更長的準備及申請時間，並對所得款項的使用施加更多限制。吾等注意到(i)董事會於2020年6月通過了一個關於建議非公開發行A股的議案，交易於16個月後的2021年10月完成；(ii)於最後實際可行日期前過去12個月內，A股的收市價較H股持續大幅溢價，介乎約64%至約153%；及(iii)於最後實際可行日期，貴公司A股及H股的市值分別為約人民幣106億元及10億港元。鑒於上文所述，吾等認為(i)向具體目標發行新股將需要延長準備及監管審批時間；(ii)除(i)外，對於相同的籌資金額，鑒於最高貸款規模（即人民幣95億元）佔本公司股份於最後實際可行日期的市值超過80%，這種方法（即向具體目標發行新股）將導致非參與股東的即時及重大攤薄；及(iii)A股與H股的收市價相差懸殊，令董事會無法就兩類股份釐定合適的供股發售價。

此外，值得一提的是，根據貸款框架協議，貴公司並無責任提取貸款。因此，該等交易將(i)讓貴集團及時籌集所需資金；(ii)擴大貴公司資金來源；及(iii)表明貴公司主要股東的支持。

考慮到上述因素，吾等認為該等交易乃於貴集團一般日常業務過程中進行，並符合貴公司及股東之整體利益。

#### 該等交易之主要條款

下表載列該等交易之主要條款。該等交易之詳情載於董事會函件「貸款框架協議」一節：

#### 日期

2025年5月9日

#### 訂約方

貴公司（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，不含貴集團）

### 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 貴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多次。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 貴公司未能完成貸款框架協議的續簽，則 貴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 貴公司提供的貸款將用於 貴公司日常經營活動、償還有息負債及其他合法經營活動相關事項，例如員工薪金及供應商付款。 貴公司將在收到貸款後根據其資金需求在相應的具體協議中釐定貸款的用途。

### 貸款利率

每次提取的利率為提取日適用的中國人民銀行公佈的1年期貸款市場報價利率(LPR)+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。

根據中國人民銀行的網站，LPR是商業銀行對其最優質客戶提供的最優惠貸款利率。其他貸款利率可在LPR基礎上加減若干基點而釐定。LPR集中報價及公佈機制是指由獲得授權的公佈方計算各成員銀行的報價並形成加權平均LPR並向公眾發佈。目前向公眾公佈的LPR有一年期LPR以及五年期以上LPR。中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心自2019年8月20日起於每月第二十日前後公佈最新的LPR。吾等還於2024年年報中了解到，銀行及其他借款的浮動利率基於中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於中國人民銀行僅公佈一年期及五年期以上LPR，且循環融資每次提取的可用期限不超過36個月，因此採用一年期LPR作為貸款利息的參考。一年期LPR自2024年10月以來一直維持在3.1%。

應吾等之要求，吾等已取得一份清單，展示 貴集團於2024年12月31日之現有銀行及其他借款摘要。根據該清單，吾等了解到浮動利率銀行及其他借款的利率介乎3.55%至6.80%，隱含浮動點（按利率減1年或5年期LPR計算）介乎-5個基點至+320個基點，加權平均為119個基點，其中約65%（就金額而言）超過90個基點。最高90個基點的浮動點於 貴集團現有浮動利率銀行及其他借款的浮動點範圍之內，低於其加權平均值。

此外，吾等了解到訂立任何具體協議前， 貴公司將向至少兩家獨立第三方查詢其按同等條款就融資（包括利率）提出的要約，以確保 貴公司從廈門建發獲得的融資條款（包括利率）乃按一般商業條款或更優惠條款提出。經董事確認，倘貸款框架協議項下提供的條款對 貴集團而言不如獨立第三方提供的條款優惠， 貴公司可尋求其他融資方式。

考慮到(i)LPR是商業銀行對其最優質客戶提供的最優惠貸款利率（其他貸款利率可在LPR基礎上加減若干基點而釐定）；(ii)最高90個基點的浮動點於 貴集團現有浮動利率銀行及其他借款的浮動點範圍之內；及(iii)在訂立任何具體協議之前，都有報價程序，吾等認為循環融資利率的釐定基礎屬公平合理，且循環融資的利率按一般商業條款計算。

### **增信措施**

貴集團應為循環融資提供擔保物。

該等擔保物的整體抵押／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。茲提述董事會函件，該抵押率乃參考(i) 貴公司近一年新增或續期的相似年期抵押貸款的平均貸款價值比率確定（即約26.0%）；(ii)獨立第三方（包括銀行）於截至2025年3月31日止

三個月提供的借貸的平均抵押率(即約23%)；(iii)考慮到 貴公司投資性房地產估值的波動，參考(ii)中的平均抵押率提高抵押率；及(iv) 貴集團以物業作為擔保物的現有銀行及其他借款的加權平均抵押率(即約34.8%)。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動用期間內， 貴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擔保物或增信措施。

吾等於2024年年報中了解到，於2024年12月31日， 貴集團基本上所有的現有銀行及其他借款均以擔保物或質押物擔保。據董事告知， 貴集團以物業為擔保物的現有銀行及其他借款的加權平均抵押率約為34.8%。作為吾等盡職審查工作的一部分，吾等(i)取得展示於2024年12月31日有抵押借款的未償還金額連同擔保物賬面值的資料；及(ii)根據上述資料交叉核對 貴集團現有銀行及其他借款的抵押率的準確性。

按抵押率的計算方法為個人貸款的本金除以其擔保物的價值。較低的抵押率表明較高的資產安全性，而較高的比率意味著較少的擔保範圍。

此外，吾等注意到，中國人民銀行辦公廳及國家金融監督管理總局辦公廳於2024年1月24日發佈了《關於做好經營性物業貸款管理的通知》(「通知」)。通知旨在為經營性物業貸款制定指導方針，以促進房地產市場的穩定。它要求商業銀行在提供經營性物業貸款時必須嚴格遵守法律法規，並強調審慎的貸款實踐。此外，通知規定，經營性物業貸款原則上不得超過相關物業評估價值的70%。中國人民銀行及國家金融監督管理總局辦公廳於2024年9月24日宣佈，通知中相關政策的適用期限延長至2026年12月31日。

鑒於上述情況及(i)循環融資的抵押率下限(即45%)高於 貴集團現有銀行及其他借款的加權平均抵押率範圍(即約34.8%)，顯示所需的擔保物資產較上述加權平均少；及(ii)循環融資的抵押率上限(即75%)高於通知規定的最高抵押率(即70%)，吾等認為增信措施是合理的。

貴集團亦會採取措施以監察擔保物抵押率在貸款框架協議規定的範圍內，包括每季度檢查擔保物抵押率是否保持在貸款框架協議規定的範圍內；及每月會議以及時了解廈門建發向 貴公司發放的每筆貸款，並監控質押資產的抵押率。

### 年度上限

茲提述董事會函件，根據貸款框架協議，貴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）自生效日期起至2025年12月31日止期間（「**2025年期**」）、截至2026年12月31日止年度、截至2027年12月31日止年度及於2028年1月1日起至貸款框架協議到期日止期間（「**2028年期**」）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，董事已考慮於若干因素，詳情載於董事會函件「建議年度上限及釐定基準」一節。

據吾等了解，整個財政年度的年度上限包括本金人民幣95億元及利息支出人民幣3.8億元。

為評估整個財政年度人民幣95億元本金的公平合理性，除根據貸款框架協議審閱循環融資的最高本金額（即人民幣95億元）外，吾等進行了以下工作：

- 根據(a)適用於抵押的 貴公司物業的公允價值約人民幣153.0億元；及(b)循環融資的抵押率（即45%至75%），隱含貸款本金為人民幣68.85億元至人民幣114.75億元，中間值為人民幣91.8億元；
- 根據2024年年報，2024財年新增銀行及其他借款所得約為人民幣131億元；及
- 於2024年12月31日，貴集團錄得銀行及其他借款約人民幣258億元，利率超過4%，表明 貴集團有可能更換利率較高的貸款。

經考慮(i)估計本金額(即人民幣95億元)接近貸款隱含本金額的中間值(即人民幣91.8億元)；及(ii)2024財年新增銀行及其他借款(即人民幣131億元)及於2024年12月31日利率超過4%的銀行及其他借款的所得款項(即人民幣258億元)均超過本金額人民幣95億元，表明循環貸款的可能需求，吾等認為整個財政年度的本金額人民幣95億元屬公平合理。

就利息支出人民幣3.8億元而言，吾等了解到該利息支出乃根據(i)本金人民幣95億元(如上述分析屬公平合理)；及(ii)中國人民銀行於2025年3月20日公佈之貸款框架協議及LPR之最高利率計算。

此外，貸款框架協議須待(其中包括) 貴公司於臨時股東大會(將於2025年5月29日舉行)上獲獨立股東批准後方可作實。於2025年期間約為7個月及2028年期間約為5個月，2025年期間及2028年期間的利息開支按比例計算，分別佔全年利息上限約7/12及5/12。2025年期的利息支出約為人民幣2.22億元，2028年期的利息支出約為人民幣1.58億元。

因此，2025年期、截至2026年12月31日止年度、2027年12月31日止年度及2028年期的本金及利息收入分別為人民幣97.22億元、人民幣98億元、人民幣98億元及人民幣96.58億元。鑒於相應期間的年度上限與上述數字相同或非常接近，吾等認為貸款框架協議條款的年度上限屬公平合理。

股東務請注意，由於年度上限與未來事件相關，且乃根據未必會於貸款框架協議期限內維持有效的假設而估計，因此並不代表對於來自貸款框架協議將錄得／產生的收入／成本的預測。因此，吾等並不就貸款框架協議項下擬進行的交易將記錄／產生的實際收入／成本與年度上限的相符程度發表意見。

吾等亦了解到財務管理中心將每月召開會議，以掌握廈門建發向 貴公司授出的每筆貸款、監察持續關連交易上限的使用情況及已擔保物的抵押率，合理制定 貴公司下個月之融資安排建議，並上報 貴公司管理層。吾等認為上述內部控制程序的有效實施將確保年度上限不被超過。

鑒於上文所述，吾等認為該等交易(包括年度上限)的條款乃按一般商業條款進行且屬公平合理。

## 上市規則之涵義

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53條至第14A.59條的規定，據此(i)該等交易之最高價值須受貸款框架協議項下有關期間之年度上限限制；(ii)該等交易之條款每年須由獨立非執行董事審閱；(iii)獨立非執行董事就該等交易條款之年度審閱詳情必須包括在貴公司隨後公佈之年報內。

此外，上市規則亦規定，貴公司之核數師須向董事會提供一份函件，以確認(其中包括)彼等是否留意到有任何事項令彼等相信該等交易(i)未獲董事會批准；(ii)於所有重大方面均未根據規管該等交易之有關協議訂立；及(iii)已超過年度上限。

倘預期該等交易之最高金額超過年度上限，或經董事確認對該等交易之條款有任何建議重大修訂，則貴公司須遵守規管持續關連交易之上市規則適用條文。

根據上述上市規則持續關連交易之規定，吾等認為已有足夠措施(包括董事會函件「內部控制措施」一節所載的內部控制措施。鑒於貴公司向吾等提供了證明文件，顯示貴公司證券合規部向相關部門提供了內部控制文件，並要求該部門嚴格遵守該等文件中所載的內部控制措施，吾等認為內部控制措施將是有效的。)監管該等交易，故獨立股東之利益將獲得保障。

## 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)該等交易(包括年度上限)之條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)該等交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等交易及年度上限之相關決議案，且吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此致

紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威

2025年5月13日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，及嘉林資本有限公司負責人，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有約30年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導的事宜。

## 2. 權益披露

### (i) 本公司董事、監事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益及淡倉列載如下：

#### 本公司及其相聯法團之股份及相關股份

##### (i) 本公司

股東名稱	職銜	股份類別	權益性質	持有股份／	佔有關股份	佔股份總數
				相關股份	類別之概約	之概約
				數目	百分比 <sup>(1)</sup>	百分比 <sup>(1)</sup>
車建興 <sup>(2)</sup>	首席執行官 兼執行董事	A股	受控法團權益	1,023,348,353	28.32%	23.50%
			實益擁有人	435,600	0.01%	0.01%
			配偶權益	48,620	0.00%	0.00%
李建宏	非執行董事	A股	實益擁有人	1,134,330	0.03%	0.03%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數4,354,732,673股股份，其中包括3,613,447,039股A股及741,285,634股H股。
- (2) 車建興先生透過其在紅星美凱龍控股集團有限公司（「紅星美凱龍控股」，一家於中國註冊成立的有限責任公司）擁有的92.00%直接權益，間接擁有本公司已發行股份總數的23.50%，因此，就證券及期貨條例而言，其被視為在紅星美凱龍控股所持1,023,348,353股A股中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予通知本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；(b)登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內；或(c)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## (ii) 主要股東

於最後實際可行日期，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司及聯交所之權益或淡倉，及根據證券及期貨條例第336條須記入所述登記冊內之權益或淡倉，及被直接及／或間接視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本之面值中擁有5%或以上之權益之人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）或公司列載如下：

股東名稱	股份		所持有股份／相關 股份數量	佔有關股份	佔股本總數
	類別	身份／權益性質		類別之概約 百分比 <sup>(1)</sup>	之概約 百分比 <sup>(1)</sup>
廈門市人民政府國有資產監督 管理委員會	A股	受控法團權益	1,304,242,436(好倉)	36.09%	29.95%
紅星美凱龍控股	A股	實益擁有人	980,325,353(好倉)	27.13%	22.51%

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	所持有股份／相關股份數量	佔有關股份類別之概約百分比 <sup>(1)</sup>	佔股本總數之概約百分比 <sup>(1)</sup>
		受控法團權益	43,023,000(好倉)	1.19%	0.99%
陳淑紅 <sup>(2)</sup>	A股	配偶權益	1,023,783,953(好倉)	28.33%	23.51%
		實益擁有人	48,620(好倉)	0.00%	0.00%
Alibaba Group Holding Limited <sup>(3)</sup>	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
	H股	受控法團權益	114,622,963(好倉)	15.46%	2.63%
Taobao China Holding Limited <sup>(3)</sup>	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
	H股	實益擁有人	72,311,482(好倉)	9.75%	1.66%
Taobao Holding Limited <sup>(3)</sup>	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
	H股	受控法團權益	72,311,482(好倉)	9.75%	1.66%
浙江天貓技術有限公司 <sup>(4)</sup>	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
淘寶(中國)軟件有限公司 <sup>(4)</sup>	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
杭州灝月企業管理有限公司 <sup>(4)</sup>	A股	實益擁有人	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	所持有股份／相關股份數量	佔有關股份類別之概約百分比 <sup>(1)</sup>	佔股本總數之概約百分比 <sup>(1)</sup>
Alibaba Investment Limited <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	42,311,481 (好倉)	5.71%	0.97%
New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	42,311,481 (好倉)	5.71%	0.97%
New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	42,311,481 (好倉)	5.71%	0.97%
New Retail Strategic Opportunities GP Limited <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	42,311,481 (好倉)	5.71%	0.97%
New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited <sup>(3)</sup>	H股	實益擁有人	42,311,481 (好倉)	5.71%	0.97%
黃敏利 <sup>(5)</sup>	H股	受控法團權益	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
Man Wah Investments Limited <sup>(5)</sup>	H股	實益擁有人	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
許慧卿 <sup>(5)</sup>	H股	配偶權益	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
黃聯禧 <sup>(6)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
UBS Trustees (B.V.I.) Limited <sup>(6)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
New Fortune Star Limited <sup>(6)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
Fuhui Capital Investment Limited <sup>(6)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
China Lesso Group Holdings Limited <sup>(6)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共擁有4,354,732,673股已發行股份，其中包括3,613,447,039股A股及741,285,634股H股。
- (2) 陳淑紅女士為車建興先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳淑紅女士被視為在車建興先生所擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
- (3) New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited直接持有本公司42,311,481H股。

New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P.直接持有New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited的100%股權。

New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 作為New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. 的普通合夥人，而New Retail Strategic Opportunities GP Limited則作為New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的普通合夥人。

Alibaba Investment Limited作為New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的有限合夥人直接持有New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的100%股權。同時，Alibaba Investment Limited直接持有New Retail Strategic Opportunities GP Limited的100%股權。Alibaba Group Holding Limited直接持有Alibaba Investment Limited的100%股權。因此，Alibaba Group Holding Limited被視作於42,311,481股H股中擁有權益。

Taobao China Holding Limited直接持有本公司72,311,482股H股。

Taobao Holding Limited直接持有Taobao China Holding Limited的100%股權。Alibaba Group Holding Limited直接持有Taobao Holding Limited的100%股權。因此，Alibaba Group Holding Limited被視作於72,311,482股H股中擁有權益。

Alibaba Group Holding Limited被視作於114,622,963股H股中擁有權益。

- (4) 淘寶（中國）軟件有限公司及浙江天貓技術有限公司各自持有杭州灝月企業管理有限公司的57.59%及35.75%股權。因此，淘寶（中國）軟件有限公司及浙江天貓技術有限公司被視作於杭州灝月企業管理有限公司持有的本公司290,747,243股A股中擁有權益。
- (5) 黃敏利先生直接持有Man Wah Investments Limited的80%股權，而Man Wah Investments Limited則直接持有本公司47,904,600股H股。因此，黃敏利先生被視作於Man Wah Investments Limited持有的47,904,600股H股中擁有權益。

許慧卿女士為黃敏利先生的配偶，故根據證券及期貨條例，許慧卿女士被視為或當作於黃敏利先生擁有或視為擁有權益的全部股份中擁有權益。

- (6) UBS Trustees (B.V.I.) Limited為Xi Xi Development Limited（「**Xi Xi Development**」）的受託人及唯一股東，而Xi Xi Development為New Fortune Star Limited（「**New Fortune Star**」）的唯一股東，New Fortune Star持有中國聯塑集團控股有限公司（「**中國聯塑**」）68.28%股權，而中國聯塑為富匯資本投資有限公司（「**富匯資本**」）的唯一股東。該信託是由黃聯禧先生於2017年3月22日成立的。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，UBS Trustees (B.V.I.) Limited被視為於Xi Xi Development、New Fortune Star、中國聯塑及富匯資本各自所持本公司的股權中擁有權益。

根據證券及期貨條例第336條，倘符合若干條件，股東須呈交披露權益表格。當股東所持本公司股權發生變動時，除非符合若干條件，否則股東毋須告知本公司及聯交所，因此，主要股東於本公司之最新持股量或有別於向聯交所所提呈者。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事、監事或本公司最高行政人員並不知悉任何人士（董事、監事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2024年12月31日（即本集團編製最近公佈經審計綜合賬目之日期）以來，本集團的財政或貿易狀況概無任何重大不利變動。

### 4. 競爭業務

本公司全資附屬公司常州美凱龍國際電腦電裝飾城有限公司（「常州美凱龍」）已向常州紅星裝飾城租賃一項物業（「常州紅星裝飾城」），以經營及管理常州紅星裝飾城。常州紅星裝飾城為車建興先生（「車先生」）根據中國法律成立的個人獨資企業。於2011年4月前，常州紅星裝飾城已使用該物業經營其自營商場，當時名為「常州紅星商場」。為鞏固本集團的核心業務及盡量減少與車先生及其緊密聯繫人的潛在競爭及利益衝突，常州紅星裝飾城自2011年4月起不再從事家居裝飾及傢俱商場業務，並將該物業出租予常州美凱龍，乃由於將該物業轉讓予本集團將產生稅務影響。

我們已採納企業管治措施以管理本集團、車先生及其緊密聯繫人之間的潛在利益衝突。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及監事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團的業務構成競爭或可能直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益。

## 5. 董事及監事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事及監事於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；且概無董事及監事或其各自的聯繫人就於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 董事及監事的服務合約

各董事於2023年8月與本公司訂立合約\*。該等服務合約的主要詳情包括：(a)任期三年，自取得相關股東批准委任當日起計；及(b)可根據該等合約各自的條款予以終止。

\* 由於李建宏先生調任為非執行董事，本公司已與李建宏先生於2024年12月訂立新合約。本公司與李玉鵬先生於2025年2月作為非執行董事及於2025年3月作為執行董事訂立服務合約。

職工代表監事唐榮鎮先生、王守義先生以及獨立監事陳家聲先生、馬晨光女士已於2023年8月與本公司訂立服務合約。該等服務合約的主要詳情包括：(a)任期三年，自取得相關股東批准委任當日起計（職工代表監事自第三屆監事會開始之日起計除外）；及(b)可根據該等合約各自的條款予以終止。監事可重選連任。

除上文所披露者外，概無董事或監事已或擬與本集團訂立任何服務合約（於一年內屆滿或可由相關僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

## 7. 專家及同意書

於本通函中發表意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
嘉林資本	一間根據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

於最後實際可行日期，嘉林資本已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其日期為2025年5月13日的函件（載於本通函第16至28頁）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，嘉林資本：

- i. 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- ii. 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期（即2024年12月31日）以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com))登載：

- i. 貸款框架協議；
- ii. 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第15頁；
- iii. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第16頁至第28頁；
- iv. 本附錄「7.專家及同意書」一段所述的獨立財務顧問同意書；及
- v. 本通函。

## 9. 其他資料

- i. 本公司的註冊辦事處位於中國上海市浦東新區臨御路518號6樓F801室。
- ii. 本公司的H股證券登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- iii. 本公司聯席公司秘書為邱喆女士及伍秀薇女士。



**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)

**2025年第三次臨時股東大會通告**

茲通告紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2025年5月29日(星期四)上午十時三十分假座中國上海市閔行區申長路1466弄美凱龍環球中心B座南樓3樓會議中心舉行2025年第三次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議並酌情通過以下決議案：

**普通決議案**

1. 審議及批准關於本公司向主要股東申請借款暨關連交易(包括批准貸款框架協議及其項下交易與年度上限)的議案。

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5月13日

## 2025年第三次臨時股東大會通告

附註：

1. 除另有說明外，本通告內所用的詞彙與本公司日期為2025年5月13日的通函（「通函」）內所界定者具有相同涵義。決議案的詳情載於通函。
2. 為舉行臨時股東大會，本公司將自2025年5月27日（星期二）至2025年5月29日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理H股股東名冊登記手續，期間將不會辦理任何H股股份過戶登記事宜。為符合H股股東出席臨時股東大會及於會上投票之資格，H股股東務請將所有過戶文件連同有關股票交回本公司的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），惟不得遲於2025年5月26日（星期一）下午四時三十分交回以作登記。  
  
凡於2025年5月27日（星期二）名列本公司股東名冊的股東均有權出席臨時股東大會及於會上投票。
3. 有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，均可委任一名或數名受委代表代為出席和表決。受委代表毋須為本公司股東。
4. 委任受委代表的文書必須由股東親筆簽署或由其以書面形式正式授權的受權人簽署。倘股東為法人，則應加蓋印章或由其董事或其他獲正式授權的受權人代為簽署。
5. 受委代表委任表格須不遲於臨時股東大會舉行時間前24小時，備置於本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓（就本公司的H股股東而言），方為有效。倘受委代表委任表格由某人根據授權書或其他授權文件簽署，則授權書或其他授權文件的經公證證實副本應於受委代表委任表格所述的相同時間備置。填妥及交回受委代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。
6. 股東出席臨時股東大會時，須出示其身份證明文件及持有本公司股份的憑證。法人股東倘委派其授權代表出席臨時股東大會，則該授權代表須出示其身份證明文件和經法人股東董事會或其他權力機構簽署的有關授權文件的經公證證實副本或本公司許可的其他經公證證實文件。受委代表出席臨時股東大會時，須出示其身份證明文件及由股東或其受權人簽署的受委代表委任表格。
7. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。出席臨時股東大會之股東須自行承擔其交通及住宿費用。
8. 臨時股東大會上全部表決均將以投票方式進行。