

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 訂立框架協議

訂立框架協議

於2026年6月18日，成都天府美凱龍與建發建管訂立框架協議，據此，成都天府美凱龍委託建發建管為天府新區項目提供委託建設管理及委託銷售服務，期限自2026年6月18日至2029年6月17日。

上市規則的涵義

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29.96%，為本公司的主要股東。因此，廈門建發及其聯繫人(包括廈門建發的間接附屬公司建發建管)為本公司的關連人士，故框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司於上市規則下的持續關連交易。

由於框架協議項下擬進行交易之年度上限之一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，框架協議及其項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

鑒於董事(即葉衍榴女士、鄒少榮先生)於框架協議項下擬進行的交易中存在利益衝突或潛在利益衝突，因此彼等已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於框架協議項下擬進行的交易中擁有或被視為擁有重大權益。

訂立框架協議

於2026年6月18日，成都天府美凱龍與建發建管訂立框架協議，據此，成都天府美凱龍委託建發建管為天府新區項目提供委託建設管理及委託銷售服務。框架協議之主要條款載列如下：

日期： 2026年6月18日

訂約方： (1) 成都天府美凱龍；及
(2) 建發建管

期限： 2026年6月18日至2029年6月17日

委託事項： 成都天府美凱龍委託建發建管為天府新區項目提供若干委託建設管理及委託銷售服務。

建發建管將為成都天府美凱龍提供的委託建設管理及委託銷售服務主要包括：

- (i) 規劃設計管理：包括但不限於通過招標或其他方式選擇各階段設計單位(包括基坑支護設計、建築方案及施工圖設計、公區精裝及展示區及樣板房工程方案及施工圖設計、室外景觀工程方案及施工圖設計以及其他專項設計等)、編製設計任務書並確定各類設計的範圍、深度、標準、質量等具體要求、與各設計單位進行有效溝通與協調、統籌規劃設計方案、審核設計成果、提出產品策劃書或產品定位報告、以及要求設計單位按成本概算進行合理的限額設計等。
- (ii) 工程成本管理：包括但不限於編製後續工程目標成本、進行動態成本跟蹤管理等。

- (iii) 工程管理：包括但不限於按**要求對工程的設計、施工質量、工期、造價及安全文明施工等實施全面管理**等。
- (iv) 質量管理：包括但不限於**監督工程質量、組織定期及不定期檢查核驗及組織竣工驗收**等。
- (v) 營銷管理：包括但不限於**擬定項目營銷策略、基於銷售目標的銷售定價建議(包括折扣權限)、制定年度及月度營銷費用預算、選擇各類營銷專業工作單位或渠道代理機構並進行統籌管理**等；**組織營銷團隊開展全面營銷管理工作、日常案場管理、銷售物料管理、銷售人員管理、銷售合同管理、客戶信息的整合及跟蹤、銷售台帳的整合更新、簽約回款管理及其他日常銷售管理工作**等。

費用：

就上述服務，成都天府美凱龍應向建發建管支付之費用包括基本管理服務費及代銷管理服務費，具體金額如下：

- (1) 基本管理服務費為人民幣5,000萬元(含增值稅稅率6%)，按項目開發建設進度完成之工作情況按節點從「銷售回款金額」中支付(其中首筆基本管理服務費人民幣800萬元於**框架協議簽訂後10個工作日內**支付)。「銷售回款金額」指建發建管根據**框架協議完成代銷並簽訂之《商品房買賣合同》及其他業務銷售類合同項下成都天府美凱龍實際收到之購房款及車位使用費等回款金額**。

- (2) 代銷管理服務費為項目「實際合同銷售簽約金額」(含稅)的2%，上限為人民幣2,000萬元，以成都天府美凱龍實際取得之銷售回款到賬為支付前提。「實際合同銷售簽約金額」指建發建管根據框架協議約定實際完成之合同銷售簽約金額，以簽訂之《商品房買賣合同》為準。根據框架協議，雙方應於每月15日前確認上一個月實際銷售回款金額所應結算之代銷管理服務費金額，並於雙方結算確認後10個工作日內從銷售回款金額中完成支付。

歷史金額

於本公告日期之前，本集團及建發建管概無產生任何與框架協議項下擬進行的交易有關的歷史金額。

年度上限

於框架協議生效日期至2026年12月31日止期間，截至2027年12月31日止年度，截至2028年12月31日止年度以及於2029年1月1日至框架協議到期之日止期間，成都天府美凱龍根據框架協議應向建發建管支付之委託建設管理及委託銷售服務費用的年度上限分別為人民幣8.60百萬元、人民幣17.80百萬元、人民幣23.46百萬元及人民幣20.14百萬元。

定價政策及年度上限釐定基準

在釐定成都天府美凱龍應向建發建管支付之費用及年度上限乃經訂約方經考慮以下因素及定價政策後公平磋商而定：(1)同類服務的現行市場價格及條款；(2)服務的性質、複雜性及範圍、交付方法以及預期營運成本；(3)建發建管過往就類似委託建設管理服務及委託銷售服務的收費標準；及(4)建發建管向成都天府美凱龍提供的委託建設管理服務及委託銷售服務的價格和條款不遜於獨立第三方向本集團所提供同類服務的價格和條款。

訂立框架協議之原因及裨益

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。鑒於當前房地產市場環境，本集團認為引入具備豐富開發建設經驗及專業銷售能力之建發建管就項目提供委託建設管理及委託銷售服務，有助於：

- (i) 充分利用建發建管於房地產項目開發建設管理方面之經驗及資源優勢，提升項目之工程建設質量及效率；
- (ii) 借助建發建管之品牌效應、銷售渠道及客戶資源，加快項目之銷售去化速度，促進銷售回款；
- (iii) 透過建發建管之專業管理，有效控制項目之工程建設成本。

董事會批准

董事會已審議並通過有關訂立框架協議及其年度上限的議案。基於上述原因及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議乃在本集團的日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，其項下擬進行的交易以及年度上限均屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

鑒於董事(即葉衍榴女士、鄒少榮先生)於框架協議項下擬進行的交易中存在利益衝突或潛在利益衝突，因此彼等已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於框架協議項下擬進行的交易中擁有或被視為擁有重大權益。

內部控制措施

為確保框架協議的條款公平合理且本公司遵守框架協議的定價條款，本公司已採納下列內部控制程序：

- (i) 本公司已安排財務部門監控框架協議項下擬進行的交易的交易金額；
- (ii) 本公司財務部門及董事會秘書處會檢討及審議與框架協議項下擬進行的交易相關的資料及材料，確保遵守上市規則規定；

- (iii) 獨立非執行董事已審閱並將繼續審閱框架協議項下擬進行的交易，以確保該等交易的條款公平合理，該等交易事項於本集團日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行並符合本集團及股東的整體利益；及
- (iv) 本公司核數師將每年檢討框架協議項下擬進行的交易的定價政策及年度上限。

上市規則的涵義

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29.96%，為本公司的主要股東。因此，廈門建發及其聯繫人(包括廈門建發的間接附屬公司建發建管)為本公司的關連人士，故框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司於上市規則下的持續關連交易。

由於框架協議項下擬進行交易之年度上限之一項或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，框架協議及其項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

有關框架協議訂約方之資料

成都天府美凱龍為一家於中國成立的有限責任公司，其主要從事場地租賃管理業務，並為本公司全資附屬公司。

建發建管為一家於中國成立的有限責任公司，其主要從事委託建設管理服務業務。建發建管為建發國際之間接全資附屬公司，並為廈門建發的間接附屬公司。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「建發建管」	指	廈門建發建設運營管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為建發國際的間接全資附屬公司

「建發國際」	指	建發國際投資集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1908)。於本公告日期，廈門建發為建發國際的控股股東
「成都天府美凱龍」	指	成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	成都天府美凱龍與建發建管於2026年6月18日簽訂之框架協議，據此成都天府美凱龍委託建發建管為天府新區項目提供委託建設管理委託銷售服務
「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
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司股份，包括本公司的A股及H股
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「天府新區項目」 或「項目」	指	位於成都天府新區華陽街道一心村二、四、五、七組之商服用地，總建築面積約為412,000平方米
「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股份有限公司(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
曹澍
 董事會秘書兼聯席公司秘書

中國上海，2026年6月18日

於本公告日期，本公司的執行董事為李玉鵬、施姚峰及楊映武；非執行董事為葉衍榴、鄒少榮、車建興及徐國峰；獨立非執行董事為薛偉、黃建忠、陳善昂、黃志偉及蔡慶輝；及職工董事為鄭建傑。