

中国国际金融股份有限公司关于厦门建发集团有限公司

关于进行重大投资的受托管理事务临时报告

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为厦门建发集团有限公司公开发行 2020 年可续期公司债券(第二期)（债券简称：20 建集 Y3，债券代码：163715）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本次债券《债券受托管理协议》的约定，现将本期债券重大事项报告如下：

根据厦门建发集团有限公司于 2023 年 1 月 19 日公告的《厦门建发集团有限公司关于进行重大投资的公告》，相关公告事项如下：

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

2023 年 1 月 13 日，厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”“公司”“发行人”）子公司厦门建发股份有限公司（600153.SH，以下简称“建发股份”“上市公司”）与红星美凯龙家居集团股份有限公司（601828.SH，以下简称“美凯龙”）控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、美凯龙实际控制人车建兴先生共同签署《股份转让框架协议》，建发股份拟收购美凯龙 29.95%的股份。

2023 年 1 月 17 日，建发股份（“甲方”）与美凯龙控股股东红星控股（“乙方”）、美凯龙实际控制人车建兴先生（“丙方”）共同签署附生效条件的《厦门建发股份有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴关于红星美凯龙家居集团股份有限公司之股份转让协议》（以下简称“《股份转让协议》”），建发股份拟收购美凯龙 29.95%的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份，以下简称“标的股份”），每股价格定为 4.82 元/股。

（二）本次交易不构成重大资产重组

鉴于红星控股已披露减持计划，拟通过集中竞价、大宗交易等方式减持美凯龙股份，且红星控股作为可交换债券发行人，名下尚存续有以美凯龙 A 股股票预备用于交换的可交换债券，本次交易可能导致建发股份根据《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等规定成为美凯龙控股股东。

本次交易完成后，公司可能将美凯龙纳入公司合并范围内。根据美凯龙的审计报告，2021 年末，美凯龙资产总额 1,351.88 亿元，净资产 575.31 亿元；2021 年度，美凯龙营业收入 155.13 亿元。2021 年末，公司资产总额 6,588.39 亿元，净资产 1,739.59 亿元；2021 年度，公司营业收入 7,195.76 亿元。美凯龙的资产总额、净资产及营业收入占公司上年末（度）资产总额、净资产及营业收入均未达到 50%，本次交易未导致公司业务、资产、收入发生重大变化，故不构成重大资产重组。

二、交易对方情况

（一）基本情况

公司名称	红星美凯龙控股集团有限公司
注册地址	上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F8020-1
法定代表人	车建兴
注册资本	20,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期	2007 年 4 月 28 日
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；投资管理；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；广告制作；广告设计、代理；家具销售；建筑材料销售；日用百货销售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
股东情况	车建兴持股 92%，车建芳持股 8%

车建兴的基本情况如下：

姓名	车建兴
性别	男
国籍	中国
身份证号码	3204821966*****
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要就职单位	红星美凯龙控股集团有限公司、红星美凯龙家居集团股份有限公司

（二）与发行人关系

截至本公告发布之日，红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴与公司之间均不存在关联关系。

（三）主要财务情况

最近三年，红星控股的主要财务指标如下：

项目	2021 年末/度 (万元)	2020 年末/度 (万元)	2019 年末/度 (万元)
总资产	19,375,598.39	26,786,228.86	23,369,238.64
总负债	12,419,557.96	19,660,172.28	16,809,647.35
净资产	6,956,040.44	7,126,056.58	6,559,591.29
营业收入	3,612,846.78	2,775,457.23	3,322,606.55
净利润	313,286.56	297,954.76	542,362.70
归母净利润	183,608.77	189,371.59	332,872.95
经营活动产生的现金流量净额	1,114,094.55	702,466.62	509,073.05
投资活动产生的现金流量净额	-269,444.06	-280,432.67	-1,044,723.92
筹资活动产生的现金流量净额	-1,647,628.89	-336,633.81	670,885.73

三、交易标的情况

本次交易的标的股份为美凯龙 29.95%股份。

本次交易以现金方式进行，不涉及上市公司发行股份，也不会导致上市公司控制权的变更。

四、投资对象情况

（一）基本情况

公司中文名称	红星美凯龙家居集团股份有限公司
公司英文名称	Red Star Macalline Group Corporation Ltd.
注册地址	上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室
法定代表人	车建兴
注册资本	435,473.2673 万元人民币
企业类型	股份有限公司（中外合资、上市）
股票简称及代码	美凯龙（601828.SH）、红星美凯龙（1528.HK）

成立日期	2007年6月18日
通讯地址	中国上海市闵行区申长路1466弄2号红星美凯龙总部B座北楼
经营范围	为所投资企业提供管理服务,企业管理咨询,商品信息咨询;为经营家居卖场提供设计规划及管理服务;家具、建筑材料(钢材除外)、装饰材料的批发,并提供相关配套服务;展览展示服务。(涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 股权结构

截至2022年12月31日,美凯龙总股本4,354,732,673股,包括A股3,613,447,039股(占总股本比例82.98%)及H股741,285,634股(占总股本比例17.02%)。红星控股直接持有美凯龙2,618,081,007股股份,占总股本的60.12%,红星控股的一致行动人西藏奕盈企业管理有限公司、车建兴、陈淑红、车建芳等合计共持有美凯龙18,607,640股,占总股本的0.43%。

美凯龙的控股股东为红星控股,实际控制人为车建兴。

(三) 美凯龙的主要财务数据

单位: 万元

项目	2022年9月末 /2022年1-9月	2021年末/2021 年度	2020年末/2020 年度	2019年末/2019 年度
总资产	13,363,504.53	13,518,754.20	13,154,791.86	12,229,441.86
总负债	7,597,747.73	7,765,632.39	8,045,007.58	7,330,956.82
净资产	5,765,756.80	5,753,121.81	5,109,784.28	4,898,485.04
营业收入	1,048,387.22	1,551,279.22	1,423,646.01	1,646,923.78
净利润	132,393.99	218,900.00	206,407.74	468,624.17
归母净利润	131,795.70	204,740.19	173,058.18	447,968.17
经营活动产生的 现金流量净额	397,573.79	538,066.93	415,973.24	409,398.10
投资活动产生的 现金流量净额	17,050.90	-12,681.35	-485,180.11	-408,277.40
筹资活动产生的 现金流量净额	-505,357.43	-505,363.30	-18,189.81	-84,968.09
加权 ROE	2.43%	4.12%	3.72%	10.25%
资产负债率	56.85%	57.44%	61.16%	59.95%

基本 EPS	0.30 元	0.51 元	0.44 元	1.26 元
--------	--------	--------	--------	--------

注：2019 年至 2021 年财务数据已经审计，最近一期财务数据未经审计。

五、交易协议的主要内容及履约安排

本次交易协议的主要内容及履约安排详见建发股份公开披露的《厦门建发股份有限公司关于重大资产重组进展暨签署股份转让框架协议的公告》（公告编号 2023-006）、《厦门建发股份有限公司关于重大资产重组进展暨签署附生效条件的股份转让协议的公告》（公告编号 2023-010）。

六、相关决策情况

《股份转让框架协议》已经建发股份第九届董事会 2023 年第一次临时会议审议通过。

《股份转让协议》已经建发股份第九届董事会 2023 年第二次临时会议审议通过。

根据相关法律法规，本次交易尚需建发股份内部审议程序通过，厦门市国资委批复等程序。

七、收购的目的和对公司的影响

（一）协同美凯龙品牌，进一步提升建发股份的公司形象和全国影响力

美凯龙品牌优势突出，收购后可以进一步提升建发股份的公司形象和全国影响力。美凯龙是连锁家居卖场的龙头企业，已在市场上享有较为强大的品牌认知度和影响力，收购后建发股份可以以上海为中心的长三角作为“桥头堡”辐射全国，通过品牌运作，推动建发股份从区域型国资龙头企业，向具备全国影响力的综合性企业进一步迈进。

（二）美凯龙平台汇集了众多品牌商，为建发股份大力发展 B 端消费品供应链运营业务提供了良好的基础

美凯龙是国内商场数量最多、经营面积最大、地域覆盖面积最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商，已覆盖 3 万多个家居品牌，是品牌商的首选战略合作伙伴。通过导入美凯龙的品牌资源，建发股份凭借强大的供应链运营能力，可

以与更多品牌商建立合作，为布局消费品供应链运营业务提供了重要支点。

（三）深度服务建发股份地产业务体系，提高地产业务价值

美凯龙可在家装与房地产开发业务协同及商业地产合作两方面深度服务建发股份地产业务体系。在家装与房地产开发业务协同方面，家装业务附加值较高，家居、家装一体化营销模式可与建发股份现有房地产开发业务有机结合，进一步提高地产整体业务价值，带动房地产业态的全面升级；在商业地产合作方面，建发股份从事商业地产开发，通过与美凯龙彼此借鉴先进经验，可实现相互协同、共同促进。

（四）共享中高端消费客户流量，助力建发股份其他 C 端业务

美凯龙的客户主要定位为中高端消费人群，该等人群消费能力高、消费意愿强，且美凯龙在该等消费者心目中享有较高的品牌认知度及认可度。通过共享美凯龙现已沉淀的大量精准优质私域用户，公司可加强中高端人群的业务粘性，为客户提供养老、消费等高附加值服务，以此带动建发其他增量业务，助力其他板块协同发展。

八、风险提示

根据《股份转让协议》的约定，本次股份转让安排、定价、对价支付及股份交割安排、交割后事项等主要条款目前尚未生效，待有权机构确认本次交易整体安排在任何情况下不会触发建发股份在目标公司上市地法律法规及规则下的要约收购义务（建发股份有权豁免此项协议生效条件）、建发股份内部程序决策通过、厦门市国资委批复、且不存在对本次交易提出导致交易障碍的异议的条件成就时生效。

根据相关法律法规，本次交易尚需建发股份内部程序决策通过、厦门市国资委批复、红星控股及车建兴先生曾作出的构成本次交易实施障碍的承诺（包括红星控股关于持股意向及减持意向的承诺及车建兴关于持股意向及减持意向的承诺）已到期不具备约束力或已通过合规方式予以豁免、通过反垄断局经营者集中审查（如需）、取得上海证券交易所合规性确认、履行中国证券登记结算有限责任公司上海分公司股份转让过户登记等程序，具有重大不确定性，请投资者注意

相关风险。

鉴于目前红星控股所持美凯龙股份存在质押等权利限制，若无法在交割前解除标的股份上的权利限制，标的股份存在无法过户的风险，提请投资者注意风险。

公司在此前已进行了充分的调研工作，上述重大投资事项不会对公司的日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。公司将根据本次交易的进展情况，严格按照有关法律法规的规定及时履行信息披露义务。

中金公司作为债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》出具本临时受托管理事务报告，并提醒投资者注意相关风险。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于厦门建发集团有限公司关于进行重大投资的受托管理事务临时报告》签章页)

