

红星美凯龙家居集团股份有限公司

关于拟开展商业物业资产证券化业务的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）拟开展商业物业资产证券化业务。本次拟设立的浙商-红星美凯龙商业物业资产支持专项计划（名称以实际发行时的为准，以下简称“专项计划”）拟由本公司担任原始权益人，浙江浙商证券资产管理有限公司（以下简称“浙商资管”或“计划管理人”）担任计划管理人，本公司的全资子公司长沙市银红家居有限公司（以下简称“银红家居”）作为基础债务人。本次专项计划发行的规模不超过人民币11.6亿元（以本次专项计划实际成立时的规模为准）。本次专项计划成立后，资产支持证券将在上海证券交易所上市交易。

- 本次专项计划的实施不构成重大资产重组。
- 本次专项计划的实施不存在重大法律障碍。
- 本次专项计划相关事宜已经公司第四届董事会第十五次临时会议审议通过，无需提交公司股东大会审议，需上海证券交易所同意或审核后方可实施。
- 本次专项计划作为创新型资产运营模式，其顺利实施还将受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响，存在一定的不确定性。

公司第四届董事会第十五次临时会议审议通过了《关于公司拟开展商业物业资产证券化业务的议案》。现将本次专项计划的具体方案和相关事宜说明如下：

一、本次专项计划概述

- 1、原始权益人：红星美凯龙家居集团股份有限公司；

2、基础资产：本公司持有银红家居不超过人民币 11.6 亿元的股东借款债权，并以该股东借款债权作为信托财产，委托光大兴陇信托有限责任公司（或其他具备相应资质的信托公司）设立财产权信托，该财产权信托生效后，本公司将持有其项下全部信托受益权。本次专项计划的基础资产即为本公司直接持有的上述财产权信托项下全部信托受益权；

3、资产支持证券的分层情况：本次资产支持专项计划向资本市场发行的证券将分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券又分为优先 A 级资产支持证券和优先 B 级资产支持证券。优先级、次级资产支持证券规模占比等项目相关要素可能因监管机构要求或市场需要进行调整；

4、发行规模：本次专项计划的目标募集总规模不超过人民币 11.6 亿元（以专项计划实际成立时的规模为准）；

5、发行期限：拟不超过 18 年；

6、发行利率：按市场利率发行；

7、发行对象：优先级资产支持证券向合格投资者发行，发行对象不超过二百人，次级资产支持证券由本公司或本公司指定方认购；

8、挂牌转让地点：上海证券交易所；

9、计划管理人：浙江浙商证券资产管理有限公司；

10、信用增级方式如下：

(1) 信托层面包括：

- a. 银红家居以其持有的物业资产为其在财产权信托项下偿还借款本息及支付其他相关费用（如有）的债务提供抵押担保，该等借款本金合计不超过人民币 11.6 亿元。
- b. 银红家居以其收取的物业运营收入等为其在财产权信托项下偿还借款本息及支付其他相关费用（如有）的债务提供应收账款质押担保，该等借款本金合计不超过人民币 11.6 亿元。

(2) 专项计划层面包括：

- c. 本公司为专项计划提供差额支付承诺：在专项计划账户内可供分配的资金不足以按照交易文件约定的顺序支付专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和/或全部未偿本

金时承担补足义务。

- d. 公司为本次专项计划在开放程序（包括临时开放程序）时提供流动性支持。
- e. 在本次专项计划存续期间如发生专项计划评级下调事件，公司应选择如下增信措施中的一种，并按照相关协议约定履行增信义务：(i)申请借款提前到期；(ii)要求行使财产权信托受益权优先收购权；(iii)选择启动专项计划临时开放程序。
- f. 在专项计划存续期间为银红家居提供经营性流动性支持。
- g. 其他专项计划层面的增信措施。

本公司所承担的增信义务具体以相关专项计划交易文件约定的为准。

二、本次专项计划的具体情况

（一）交易结构

本次资产证券化业务采用财产权信托和专项计划的双层 SPV 结构，具体安排如下：

1. 本公司持有银红家居股东借款债券，并将持有的对银红家居的股东借款债权作为信托财产通过信托公司设立规模不超过人民币11.6亿元的财产权信托，本公司为该信托的唯一信托受益人。
2. 本公司将财产权信托项下的全部信托受益权作为基础资产转让予浙商资管设立的专项计划，浙商资管作为计划管理人通过向投资者发行资产支持证券的方式募集资金，并向本公司支付基础资产转让对价。计划管理人（代表专项计划）在基础资产转让后即成为财产权信托项下的唯一信托受益人。
3. 在本次专项计划存续期间，银红家居以运营银红家居商业广场物业资产所取得的运营收入向财产权信托偿还借款本息。
4. 财产权信托以银红家居偿还的借款本息向专项计划分配信托利益。
5. 专项计划获得分配的信托利益后向投资者分配资产支持证券本息。
6. 物业资产经营收入产生的现金流将按约定划入指定账户，由专项计划托管人根据计划管理人的分配指令对现金流进行分配。
7. 计划管理人（代表专项计划）授权公司享有优先收购基础资产对应的信

托受益权的权利，并由公司根据相关协议约定向计划管理人（代表专项计划）支付相应的权利维持费。

本次专项计划交易结构可能根据监管机构审批要求或其他实际情况进行一定的调整。

（二）拟发行的资产支持证券情况

本次资产支持专项计划向资本市场发行的证券将分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，总发售规模不超过 11.6 亿元，其中优先级资产支持证券发行规模为不超过 11 亿元、次级资产支持证券发行规模为不超过 0.6 亿元，优先级、次级资产支持证券规模占比等项目相关要素可能因监管机构要求或市场需要进行调整。如优先级资产支持证券进一步分层，则优先 A 类资产支持证券的预期收益和未分配本金将优先于优先 B 类资产支持证券的预期收益获得偿付。

三、本次专项计划的授权事项

董事会授权公司经营管理层全权办理与本次专项计划有关的一切事宜，包括但不限于：

1、根据本次专项计划的设立进度与相关主体签署所需的必要文件，包括但不限于借款合同、债权债务确认及还款协议、信托合同、信托受益权转让协议、增信安排协议、优先收购权协议、差额支付承诺函、流动性支持承诺函等（前述文件均为暂定名，以专项计划未来正式签署时的名称为准）。

2、依据监管机构的要求调整本次专项计划产品的交易结构、增信措施以及相关交易细节，完备交易文件及其他相关文件。

3、就本次专项计划产品发行作出所有必要和附带的行动及步骤，包括但不限于聘请中介机构，代表公司向相关监管机构申请办理本次发行相关的审批、登记、备案、信息披露等事宜。

该等授权自本次董事会审议通过之日起至相关授权事项办理完毕之日止。

四、本次专项计划对公司的影响

通过开展商业物业资产证券化业务，可以更好地盘活存量资产，有效缓解公司短期现金流压力，拓宽融资渠道，优化负债结构，助力公司业务发展。

本次专项计划作为创新型资产运营模式，其顺利实施还将受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响，存在一定的不确定性。

特此公告。

红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会

2020年9月18日