证券代码：600577 证券简称：精达股份 公告编号：2021-119
债券代码：110074 债券简称：精达转债

铜陵精达特种电磁线股份有限公司 2021 年第八次临时股东大会决议公告

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：

● 本次会议是否有否决议案：无

一、会议召开和出席情况

(一) 股东大会召开的时间：2021 年 10 月 15 日

(二) 股东大会召开的地点：安徽省铜陵市经济技术开发区黄山大道北段 988 号公司三楼会议室

(三) 出席会议的普通股股东和恢复表决权的优先股股东及其持有股份情况：

1、出席会议的股东和代理人人数	21
2、出席会议的股东所持有表决权的股份总数(股)	569,767,001
3、出席会议的股东所持有表决权股份数占公司有表决权股份总数的比例(%)	28.6374

(四) 表决方式是否符合《公司法》及《公司章程》的规定，大会主持情况等。

本次会议由公司董事会召集、采取现场和网络投票相结合的方式召开，公司董事长李晓先生主持了本次会议。本次会议的召集、召开及表决方式均符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的有关规定。本次会议所做的决议合法、有效。

(五) 公司董事、监事和董事会秘书的出席情况

1、公司在任董事 8 人，出席 3 人，董事王世根先生、张霞先生因工作原因无法参加本次会议，独立董事郑联盛先生、凌运良先生及杨立东先生因工作原因未能出席本次会议；

2、公司在任监事 3 人，出席 3 人；

3、董事会秘书徐晓芳女士参加了本次会议；其他高管 3 人列席会议。

二、议案审议情况

(一) 累积投票议案表决情况

1、关于增补董事的议案

议案序号	议案名称	得票数	得票数占出席会议有效表决权的比例(%)	是否当选
1.01	徐晓芳	569,497,110	99.9526	是

(二) 涉及重大事项，5%以下股东的表决情况

议案序号	议案名称	同意		反对		弃权	
		票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
1.01	徐晓芳	123,842,998	99.7825	-	-	-	-

(三) 关于议案表决的有关情况说明

本次会议的议案为普通决议议案，已获得出席会议股东或股东代表所持表决权股份总数的 1/2 以上通过。

三、律师见证情况

1、本次股东大会见证的律师事务所：安徽安泰达律师事务所

律师：潘平、刘彦锦

2、律师见证结论意见：

本次股东大会的召集、召开、表决程序符合有关法律法规和公司章程的规定，本次股东大会的出席会议人员资格合法有效，本次股东大会的表决结果合法有效。

四、备查文件目录

1、经与会董事和记录人签字确认并加盖董事会印章的股东大会决议；

2、经见证的律师事务所主任签字并加盖公章的法律意见书。

铜陵精达特种电磁线股份有限公司
2021 年 10 月 16 日

证券代码：600577 证券简称：精达股份 公告编号：2021-118
债券代码：110074 债券简称：精达转债

铜陵精达特种电磁线股份有限公司 关于变更监事会主席的公告

本公司监事会及全体监事保证本公司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。

铜陵精达特种电磁线股份有限公司(以下简称“公司”)于 2021 年 10 月 15 日召开第七届监事会第二十四次会议，审议通过了《关于选举第七届监事会主席的议案》，同意选举胡孔友先生为公司第七届监事会主席，任期自监事会审议通过之日起至第七届监事会任期届满时止，原监事会主席周俊先生不再担任监事会主席职务。

特此公告。

铜陵精达特种电磁线股份有限公司监事会
2021 年 10 月 16 日

附：胡孔友先生简历

胡孔友先生，1964 年 8 月出生，中共党员，本科学历。曾任铜陵市家用电器铜材厂党政办秘书、副主任；铜陵精达铜材(集团)有限责任公司政治处主任兼办公室主任、总经理助理、副总经理、党委委员；铜陵精达物资贸易有限公司总经理、董事长，铜陵华陵铜材有限公司总经理，铜陵精达物流有限公司董事长，铜陵精达特种电磁线股份有限公司行政总监、董事、董事会秘书。现任本公司全资子公司铜陵精达电子商务有限责任公司董事长。

证券代码：600577 证券简称：精达股份 公告编号：2021-117
债券代码：110074 债券简称：精达转债

铜陵精达特种电磁线股份有限公司 第七届监事会第二十四次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公司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。

一、监事会会议召开情况

1、铜陵精达特种电磁线股份有限公司(以下简称“公司”)第七届监事会第二十四次会议于 2021 年 10 月 15 日以现场方式召开。

2、应参加会议监事 3 人，实际参会监事 3 人。

3、会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》及公司章程的有关规定，会议决议合法有效。

二、监事会会议审议情况

1、《关于选举公司第七届监会主席的议案》

选举胡孔友先生为公司第七届监事会主席，任期自监事会审议通过之日起至第七届监事会任期届满之日止。

表决结果：同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。

特此公告。

铜陵精达特种电磁线股份有限公司监事会
2021 年 10 月 16 日

证券代码：601828 证券简称：美凯龙 编号：2021-083

红星美凯龙家居集团股份有限公司 第四届董事会第三十二次临时会议决议公告

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。

红星美凯龙家居集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第三十二次临时会议以电子邮件方式于 2021 年 10 月 10 日发出通知和会议材料，并于 2021 年 10 月 15 日以通讯方式召开。会议应出席董事 14 人，实际出席董事 14 人，会议由董事长车建兴主持，本次会议的召开及审议符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》的规定。会议形成了如下决议：

一、审议通过《关于出售控股子公司股权暨签订股权转让协议的议案》

根据公司业务发展需要，哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司(“甲方 1”)、上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司(“甲方 2”)、红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司(“甲方 3”)、上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司(“甲方 4”)、盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司(“甲方 5”)、上海红美电子商务有限公司(“甲方 6”)、上海星凯程鹏企业管理有限公司(以下简称“甲方 7”，甲方 1 至甲方 7 合称“转让方”)、红星美凯龙家居集团股份有限公司(“公司”或“甲方 8”，甲方 1 至甲方 8 合称“甲方”)、车建兴(“甲方 9”)、武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司(“甲方 10”)拟于 2021 年 10 月 15 日与旭辉永升(海南)投资有限公司(“乙方”或“受让方”)签订关于上海美凯龙物业管理服务有限公司(“目标公司”或“美凯龙物业”)之《股权转让协议》。

甲方在符合股权转让协议规定的条款和条件的前提下，同意转让方向乙方转让其合计持有的目标公司的 80%的股权，且乙方同意受让上述股权。乙方应向转让方支付股权转让协议约定的股权转让价款，即税前金额人民币 6.96 亿元(大写：陆亿玖仟陆佰万圆整)。

本次交易不属于关联交易且不存在重大法律障碍，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》相关规定，相同交易类别下标的相关的各项交易，需连续十二个月累计计算。天津红星美凯龙世贸家居有限公司、红星美凯龙家居集团股份有限公司、车建兴、旭辉永升(海南)投资有限公司及上海星悦物业服务有限公司于 2021 年 3 月签署了关于天津红星美凯龙世贸家居有限公司向旭辉永升(海南)投资有限公司转让其所持有的上海星悦物业服务有限公司 90.1%的股权的《股权转让协议》并且已实施完毕，若本次交易实施，公司及控股子公司连续十二个月内出售资产交易产生的利润的绝对值累计额预计将达到公司最近一期经审计净利润的 50%，本次交易需提交公司股东大会审议。

公司董事会提请股东大会授权董事会并同意董事会转授权公司管理层依据市场条件办理与调整本次交易的具体事宜，包括但不限于签署相关合同、补充协议等各项法律文件及办理本次交易后续工商变更等法律手续相关文件，该等授权自本次股东大会审议通过之日起至相关授权事项办理完毕之日止。

表决结果：同意 14 票、反对 0 票、弃权 0 票。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

全体独立董事对本议案发表了“同意”的独立意见。

详情请见公司同日在指定媒体披露的《关于出售控股子公司股权暨签订股权转让协议的公告》(公告编号：2021-084)。

二、审议通过《关于为畅星-高和红星家居商场(二期)资产支持专项计划提供增信措施的议案》

渤海汇金证券资产管理有限公司(以下简称“渤海资管”)已于 2017 年 9 月 13 日成功设立畅星-高和红星家居商场资产支持专项计划(以下简称“一期专项计划”)。一期专项计划中，机构合格投资者认购优先级资产支持证券，公司通过认购劣后级份额的有限合伙企业芜湖高和美凯龙畅星投资中心(有限合伙)持有一期专项计划发行的次级资产支持证券；一期专项计划持有高和红星天津家居商场私募股权基金(基金编号 ST5653，以下简称“私募基金”)的全部份额，并通过私募基金间接受让了公司原子公司天津红星美凯龙国际家居广场有限公司(以下简称“天津家居”)及天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司(以下简称“天津建材”)100%的股权，各方同时签订了委托经营管理合同，约定公司及上海红星美凯龙品牌管理有限公司对天津家居及天津建材所持有的家居商场物业进行经营和管理；公司在支付权利维持费后根据一期专项计划文件享有优先购买权，并提供差额补足等增信措施。

由于一期专项计划即将到期，公司拟继续与渤海汇金证券资产管理有限公司等相关方合作设立畅星-高和红星家居商场(二期)资产支持专项计划(暂定名，以最终发行为准，以下简称“专项计划”)，专项计划将受让一期专项计划持有的相关资产，公司将参考一期专项计划的方式通过合伙型基金认购专项计划的次级资产支持证券，并提供相应的增信措施。

表决结果：同意 14 票、反对 0 票、弃权 0 票。

详情请见公司同日在指定媒体披露的《关于为畅星-高和红星家居商场(二期)资产支持专项计划提供增信措施的公告》(公告编号：2021-085)。

三、审议通过《关于公司与扬州星龙房地产开发有限公司有关关连交易的议案》

公司(以下或称“乙方”)拟与扬州星龙房地产开发有限公司(以下简称“扬州星龙”或“甲方”)签订租赁合同，扬州星龙拟将位于扬州市扬子江北路的商业物业出租给公司用于经营家居商场。租赁期限为租赁物业正式开业之日(以下简称“起租日”)计 10 年。

租赁物业初始租金标准为 1,500 万/年(含税)，为了培育市场，双方友好协商，租赁物业开业之日起第一个计租年度，甲方给予 6 个月租金折扣优惠，租赁物业开业之日起第二个计租年度，甲方给予 4 个月租金折扣优惠，之后租金每两年递增 5%，除合同约定的租金外，乙方就使用租赁物业无需向甲方支付任何其他费用。每年具体租金标准如下：

租赁期限(起租日起算)	租金(元)
第一个计租年度	750 万 / 年
第二个计租年度	1,000 万 / 年
第三个计租年度至第四个计租年度	1,575 万 / 年
第五个计租年度至第六个计租年度	1,653.75 万 / 年
第七个计租年度至第八个计租年度	1,736.44 万 / 年
第九个计租年度至第十个计租年度	1,823.26 万 / 年

乙方应于每个计租年度开始前 10 个工作日内支付上半年度的租金、上半年度结束前 10 个工作日支付下个半年度的租金。

根据香港财务报告准则第 16 号「租赁」，公司将确认扬州租赁合同相关使用权资产价值，而根据联交所上市规则，其项下拟进行的交易将被视为公司收购资产，该等交易同时构成香港上市规则第 14A 章项下公司的一次性关连交易。使用权资产指在租赁期内使用相关租赁资产之权利，而租赁负债指承租人作出租赁付款(如租金)之责任。租赁产生之资产及负债初步按现值计量，并采用承租人加权平均增量借款利率作为折现率，对扬州租赁合同项下之不可撤销租赁付款进行折现计算。截至本议案日，公司根据扬州租赁合同将予确认的使用权资产之未经审核总值估计约为人民币 1.14 亿元，为根据扬州租赁合同应付租赁物业的总租金的现值，在计算总租金现值时所采用的年折现率为 4.75%，上述数字未经审计且可能于日后作出调整。

扬州星龙为实际控制人车建兴先生通过由其控股的红星美凯龙控股集团有限公司（亦为公司之控股股东)的 30%以上受控公司，根据联交所上市规则的规定，扬州星龙为公司的关连人士。

以上交易乃于日常及一般业务过程中按一般商业条款或对公司更有利的条款订立，属公平合理，符合公司及股东的整体利益。车建兴先生、陈淑红女士、车建芳女士、蒋小忠先生于上述关连交易中有利益冲突或潜在利益冲突，因而回避表决。

表决结果：同意 10 票、反对 0 票、弃权 0 票、回避 4 票。

全体独立董事对本议案发表了“同意”的独立意见。

四、审议通过《关于召开公司 2021 年第三次临时股东大会的议案》

表决结果：同意 14 票、反对 0 票、弃权 0 票。

公司 2021 年第三次临时股东大会通知将择日另行披露。

特此公告。

红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会
2021 年 10 月 16 日

证券代码：601828 证券简称：美凯龙 编号：2021-084

红星美凯龙家居集团股份有限公司 关于出售控股子公司股权 暨签订股权转让协议的公告

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

● 哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司(“甲方 1”)、上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司(“甲方 2”)、红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司(“甲方 3”)、上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司(“甲方 4”)、盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司(“甲方 5”)、上海红美电子商务有限公司(“甲方 6”)、上海星凯程鹏企业管理有限公司(以下简称“甲方 7”，甲方 1 至甲方 7 合称“转让方”)、红星美凯龙家居集团股份有限公司(“公司”或“甲方 8”，甲方 1 至甲方 8 合称“甲方”)、车建兴(“甲方 9”)、武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司(“甲方 10”)拟于 2021 年 10 月 15 日与旭辉永升(海南)投资有限公司(“乙方”或“受让方”)签订关于上海美凯龙物业管理服务有限公司(“目标公司”或“美凯龙物业”)之《股权转让协议》。

● 本次交易不构成关联交易。

● 本次交易未构成重大资产重组。

● 交易实施不存在重大法律障碍。

● 本次交易仍需提交股东大会审议。

● 风险提示：本次交易有待双方根据协议约定共同推进实施，在实施过程中尚存在变化可能，存在审批程序和流程不确定、法律法规、交易各方履约能力、交易各方履约能力、交易双方未能批准等多方面的不确定性或风险，敬请广大投资者注意投资风险。

一、本次交易概况

根据公司业务发展需要，甲方 1 至甲方 10 拟于 2021 年 10 月 15 日与乙方签订关于美凯龙物业之《股权转让协议》。

甲方在符合股权转让协议规定的条款和条件的前提下，同意转让方向乙方转让其合计持有的目标公司的 80%的股权(以下简称“标的股权”)，且乙方同意受让上述股权(以下简称“本次投资”)。乙方应向转让方支付股权转让协议约定的股权转让价款，即税前金额人民币 6.96 亿元(大写：陆亿玖仟陆佰万圆整)。

本次交易不属于关联交易且不存在重大法律障碍，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》相关规定，相同交易类别下标的相关的各项交易，需连续十二个月累计计算。天津红星美凯龙世贸家居有限公司、红星美凯龙家居集团股份有限公司、车建兴、旭辉永升(海南)投资有限公司及上海星悦物业服务有限公司于 2021 年 3 月签署了关于天津红星美凯龙世贸家居有限公司向旭辉永升(海南)投资有限公司转让其所持有的上海星悦物业服务有限公司 90.1%的股权的《股权转让协议》并且已实施完毕，若本次交易实施，公司及控股子公司连续十二个月内出售资产交易产生的利润的绝对值累计额预计将达到公司最近一期经审计净利润的 50%，本次交易需提交公司股东大会审议。

公司董事会提请股东大会授权董事会并同意董事会转授权公司管理层依据市场条件办理与调整本次交易的具体事宜，包括但不限于签署相关合同、补充协议等各项法律文件及办理本次交易后续工商变更等法律手续相关文件，该等授权自本次股东大会审议通过之日起至相关授权事项办理完毕之日止。

二、交易对方基本情况

(一)交易对方基本介绍

1、公司名称：旭辉永升(海南)投资有限公司(以下简称“永升投资”)

2、企业类型：有限责任公司(港澳合法人独资)

3、注册地址：海南省洋浦经济开发区新英湾区保税港区 2 号办公楼 A409 室

4、成立日期：2020-12-14

5、法定代表人：周迪

6、注册资本：12,200 万港元

7、经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资(限投资未上市企业)；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)；信息技术咨询服务；税务服务；财务咨询；房地产经纪；非居住房地产租赁；住房租赁；网络技术服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业总部管理；物业管理；城市绿化管理；城市公园管理；酒店管理；园林绿化工程施工；商业综合体管理服务(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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)交易对方主要业务最近发展状况

永升投资为香港联合交易所有限公司主板上市的旭辉永升服务集团有限公司(股票代码：01995.HK)(以下简称“旭辉永升服务”)的间接全资附属公司，永升投资成立时间不足一年，其主要从事投资活动，其业务发展状况正常。买方及其控股股东的财务状况以及资信情况良好，不属于失信被执行人，具备相应的支付能力。

(三)交易对方的财务状况

永升投资成立时间不足一年，永升投资系旭辉永升服务控股的公司，故披露旭辉永升服务最近一年主要财务指标。根据德勤关黄陈方会计师行出具 2020 年审计报告，旭辉永升服务的总资产为 4,667,167 千元(单位：人民币，下同)，净资产为 3,017,435 千元，总负债为 1,649,732 千元。 2020 年营业收入为 3,119,563 千元，净利润为 442,616 千元。

(四)交易对方与公司的关系说明

交易对方与公司及下属子公司不存在产权、业务、资产、债权债务和人员等方面的关联关系。

三、交易标的情况介绍

(一) 交易标的情况

1、交易标的的名称和类别

本次交易为转让方根据股权转让协议约定将其所持有的美凯龙物业 80%的股权转让给乙方。

2、权属状况说明

交易标的的产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其它情况。本次交易前，目标公司股权已质押给受让方，本次协议签订后，转让方将进行相关解质押手续。另外不存在公司对目标公司提供担保，亦不存在委托目标公司理财以及目标公司占用公司资金等方面的情况。

3、相关资产运营情况的说明

美凯龙物业于 2021 年 3 月 4 日由自然人赵宁及红星美凯龙控股集团有限公司(以下简称“红星控股”)发起成立且未实缴出资，2021 年 4 月 6 日，根据美凯龙物业股东会相关决议，同意公司的子公司受让赵宁和红星控股持有的美凯龙物业股权，2021 年 4 月 9 日，赵宁、红星控股与公司的子公司签署《股权转让协议》，以 0 元交易金额完成股权转让交易，变更完成后，美凯龙物业的股权结构如下图(截至目前，各位股东均未实缴)：

序号	股东名称	持股比例	认缴出资（万元）	实缴出资(万元)	股东性质
1	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	20%	2000	0	有限责任公司
2	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	18%	1800	0	有限责任公司
3	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	14%	1400	0	有限责任公司
4	红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	14%	1400	0	有限责任公司
5	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	10%	1000	0	有限责任公司
6	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	8%	800	0	有限责任公司
7	上海红美电子商务有限公司	8%	800	0	有限责任公司
8	上海星凯程鹏企业管理有限公司	8%	800	0	有限责任公司
合计		100.00%	10000	0	

截至目前，美凯龙物业已与公司自营商场签订多份的物业管理服务合同。

4、交易标的的主要财务指标

交易标的成立时间不足一年，尚未实缴，截至 2021 年 8 月 31 日，尚未产生任何收入及成本费用，账面无任何资产和负债，故目前账面财务数据均为 0 元，未进行审计。

(二) 美凯龙物业的基本情况

1、企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)；

2、注册地址：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼

3、成立日期：2021-03-04

4、法定代表人：张培峰

5、注册资本：10,000 万元人民币

6、经营范围：许可项目：电子认证服务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：物业管理；企业管理；房地产经纪；广告设计、代理；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；餐饮管理；企业管理咨询；礼仪服务；会议及展览服务；商务代理代办服务；房地产咨询；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；非居住房地产租赁；餐饮服务(限分支机构)。(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)

截至股权转让协议签署日，标的股权除已质押给乙方(旭辉永升(海南)投资有限公司)以外，标的股权没有设立任何其他质押和第三方权利，转让方拥有除质押给乙方以外的完全的所有权和转让权，不存在任何除乙方以外的第三方对标的股权主张任何形式优先购买权的情形。

本次投资完成后，目标公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例	认缴出资（万元）	实缴出资(万元)	股东性质
1	旭辉永升(海南)投资有限公司	80%	8000	0	有限责任公司
2	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	20%	2000	0	有限责任公司
合计		100%	10000	0	

(三) 交易标的的评估情况

根据北京卓信大华资产评估有限公司(具有从事证券、期货业务资格)出具的《上海美凯龙物业管理服务有限公司股东拟股权转让所涉及上海美凯龙物业管理服务有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》(卓信大华评报字(2021)第 8721 号)，以 2021 年 6 月 30 日为评估基准日，选用收益法之评估结果为评估结论，即：在评估假设及限定条件成立的前提下，美凯龙物业在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值 0 万元，评估价值 86,000.00 万元，评估增值 86,000.00 万元。

1、评估方法适用性分析：

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“美凯龙物业”虽为新成立的公司，但依据已签订的多份合同物业管理服务合同等资料，其未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。

目前国内资本市场成交案例中存在一定数量的与被评估单位比较类似或相近的可比企业，可以取得类似企业的股权交易案例，故本项目可以采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，由于被评估单位在基准日各项资产负债数据均为零，其价值不能合理反映被评估单位的企业价值，故本项目不采用成本法进行评估。因此本项目不适宜采用资产基础法评估。

综上所述，此次评估采用收益法和市场法进行评估。

2、收益法和市场法的评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，上海美凯龙物业管理服务公司在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值 0 万元，评估价值 86,000.00 万元，评估增值 86,000.00 万元。

通过市场法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，上海美凯龙物业管理服务有限公司 2021 年 6 月 30 日股东全部权益价值评估值为 88,100.00 万元。

3、评估方法结果的分析选取

“美凯龙物业”的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用收益法评估结果 86,000.00 万元，采用市场法评估结果 88,100.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 2,100.00 万元，差异率为 2.4%。

收益法与市场法评估结果均涵盖了诸如客户资源、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值，二者相辅相成，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益法结果是市场法结果的基础。但市场法评估中因被评估单位与可比交易案例公司在盈利模式、盈利能力、资产配置、资本结构等方面的不同使得比率乘数之间存在一定差异，而被评估单位与可比交易案例公司之间的差异很难精确的量化调整。

综上所述，考虑到市场法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，考虑收益法评估结果更有利于报告使用人对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

上海美凯龙物业管理服务有限公司的股东全部权益评估价值为 86,000.00 万元。

四、股权转让协议主要内容

甲方 1 至甲方 10、乙方及目标公司拟于 2021 年 10 月 15 日签署《股权转让协议》内容主要如下：

1、合同主体

甲方 1-7(转让方/目标公司股东)：哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司、上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司、红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司、上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司、盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司、上海红美电子商务有限公司、上海星凯程鹏企业管理有限公司

甲方 8(甲方 1、2、3、4、5、6、7 的全资股东、上市公司)：红星美凯龙家居集团股份有限公司

甲方 9(甲方 1、2、3、4、5、6、7、8 及目标公司的实际控制人)：车建兴

甲方 10(目标公司股东/剩余股权持有人)：武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司

乙方(受让方)：旭辉永升(海南)投资有限公司

目标公司：上海美凯龙物业管理服务有限公司

2、转让标的

甲方在符合股权转让协议规定的条款和条件的前提下，同意转让方向乙方转让其合计持有的目标公司的 80%的股权。

3、股权转让价款

本次投资的股权转让价款税前金额人民币 6.96 亿元。

4、交易价款的支付

本次投资的股权转让价款将分五期进行支付，第一期股权转让价款税前金额人民币 2 亿元、第二期股权转让价款税前金额人民币 1 亿元、第三期股权转让价款税前金额人民币 2.56 亿元、第四期股权转让价款税前金额人民币 1 亿元、第五期股权转让价款税前金额人民币 0.4 亿元。

A、乙方在股权转让协议经各方签署并生效，且在以下条件成就(或经乙方董事会书面同意豁免，唯本条第(1)款除外)的五个工作日内向转让方指定账户内支付第一期股权转让价款人民币 2 亿元：

(1)转让方、受让方、旭辉永升及目标公司均已经取得与本次投资所有必需的授权和批准(本条约定的批准包含经甲方 8 股东大会批准审议通过，批准本协议约定的交易事项)；

(2)甲方已经向乙方提供了股权转让协议约定的、可提供质押担保的出质人、质押股权所对应的公司名称、该公司的房屋所有权证(复印件)、最近一期财务报表。各方确认，前述公司暂定为红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司。

(3)甲方 8 已经按协议约定将全部意向金返还给了乙方。

(4)自股权转让协议签署之日起，股权转让协议列出的每项陈述和保证在各方面保持其真实性、准确性及正确性，一如该项陈述和保证作出当时。

B、各方同意，乙方应在上述 A 条约定的甲方义务完成或豁免并且下列条件成就(或经乙方董事会书面同意豁免)之日起五个工作日内向转让方指定账户内支付第二期股权转让价款人民币 1 亿元：

(1) 目标公司已经与股权转让协议附件所列明的全资自营家居商场签署了《物业服务合同》，该《物业服务合同》不晚于 2021 年 11 月 1 日开始执行。前述《物业服务合同》内容与股权转让协议附件所列的“物业服务合同的核心要素”一致，核心要素具体如下：

a、期限：①对于甲方 8 全资自有商场物业，相应的物业服务合同期限原则上不少于 20 年。如果上述自有物业的房屋所有权证(房地产权证)上地使用权剩余期限(截至相应《物业服务合同》签署之日)少于 20 年的，则物业服务合同期限不少于该土地使用权的剩余期限。②对于甲方 8 全资租赁商场物业，相应的物业服务合同期限不少于承租剩余期限。③对于甲方 8 非全资自营商场物业将按照上述①、②条约定方式尽力促成。

b、收费方式和结算：由目标公司(含量悦物业)与甲方 8 及其关联方签署物业服务合同，并向甲方 8 及其关联方(商场物业的产权方、项目受托管理方或承租方)收取物业服务费及相关费用。物业服务费用按月预交结算。

c、物业服务费定价基础：按照符合市场的物业服务进行定价。

d、考核：每个项目的物业管理服务委托方有权对目标公司(含量悦物业)执行物业服务合同的情况按相关合同约定进行考核，如物业服务方的服务未达标，则应在委托方提出要求后及时整改。

(2) 甲方已经将履行物业管理服务业务及目标公司开展正常经营活动所需的供应商名单提交给目标公司，并配合、促使目标公司和该等供应商签署了必要的合同、协议等法律文件或通过其他安排使目标公司相关《物业服务合同》的正常履行不受影响；

C、各方同意，乙方应在上述 A-B 条约定的甲方义务完成或获豁免并且下列条件成就(或经乙方董事会书面同意豁免，唯本条第(3)及第(4)款除外)之日起五个工作日内向转让方指定账户内支付第三期股权转让价款人民币 2.56 亿元：

(1)甲方已经将为履行物业管理服务业务所需的机器、设备、设施、工具等所有权以合理价格转移至目标公司(以截至股权转让协议签订之日，甲方已实际合理、合法持有的为限)，且目标公司不因此向甲方或其他任何第三方负担任何债务和责任，以签署相应的买卖合同且在目标公司财务账簿固定资产科目中得以体现为准；

(2)甲方、转让方指定的出质人已经与乙方签署了股权转让协议约定的《股权质押合同》且该合同已经生效、有关股权质押已经在市场监督管理部门完成了质押登记；

(3)转让方和目标公司已完成乙方成为目标公司股东的股东名册的变更，并向乙方签发出资证明书。同时目标公司应当注销原出资证明书，并相应修改公司章程中对于股东及出资额的记载；

(4)甲方和目标公司向主管市场监督管理部门合法有效的办结标的股权变更登记至乙方名下、有关董事、监事、高级管理人员、公司章程变更的变更登记手续，并将相关准予变更备案通知书交由乙方留存；

(5)甲方、转让方和目标公司与乙方完成了股权转让协议约定的交割手续，包括但不限于完成证照、公章及秘钥等的移交，并由甲乙双方现场经办人员书面确认移交情况；

(6)目标公司已经与不少于为履行物业管理服务业务所必要的 65%的人员签署了合法有效的《劳动合同》或类似劳务合同，目标公司已经向乙方提供了本条约定事项完成的证明；

(7)股权转让协议签署之日起协议列出的每项陈述和保证在各方面保持其真实性、准确性及正确性，一如该项陈述和保证作出当时。

D、各方同意，乙方应在上述 A-C 条约定的甲方义务完成或获豁免并且下列条件成就(或经乙方董事会书面同意豁免)之日起五个工作日内向转让方指定账户内支付第四期股权转让价款人民币 1 亿元：

(1)目标公司已经与不少于为履行物业管理服务业务所必要的 80%的人员签署了合法有效的《劳动合同》或类似劳务合同，目标公司已经向乙方提供了本条约定事项完成的证明；

(2)甲方 10 已经按照股权转让协议约定完成了对目标公司的增资和实缴义务；

(3)目标公司按股权转让协议约定已经完成了收购上海星悦物业服务有限公司 100%股权的交易(以在市场监督管理部门完成股权变更登记为准)；

(4)自股权转让协议签署之日起协议列出的每项陈述和保证于交割时在各方面保持其真实性、准确性及正确性，一如该项陈述和保证作出当时。

E、各方同意，乙方应在上述 A-D 条约定的甲方义务完成或经乙方董事会书面同意豁免并且下列条件成就之日起五个工作日内向转让方指定账户内支付第五期股权转让价款人民币 0.4 亿元：

目标公司已经与不少于为履行物业管理服务业务所必要的 85%的人员签署了合法有效的《劳动合同》或类似劳务合同，目标公司已经向乙方提供了本条约定事项完成的证明。

5、交割

交割手续包括：

(1)甲方已依照股权转让协议约定完成证照、公章及秘钥等的移交，并由甲、乙双方现场经办人员书面确认移交情况；

(2) 甲方和目标公司未违反其在股权转让协议项下做出的任何承诺和保证或有关违约行为已在乙方规定的期限内予以纠正。

截至股权交割日上月末，目标公司交割净资产价值不低于 1000 万元人民币（交割净资产=总资产-总负债-未分配利润)，目标公司现金资产不应低于 1000 万元，不足部分应由甲方在本次投资完成前协助目标公司获得相应现金。其中，若目标公司已偿付了应付票据和银行短期借款，视作甲方已协助目标公司获得同等数额现金资产。

6、业绩承诺

各方同意：业绩承诺期内，甲方承诺目标公司(含子公司、分支机构、下不赘述)每年的净利润应实现如下经营目标：

业绩承诺期	业绩承诺期内涵盖的月份数目	业绩承诺期内目标公司(含星悦物业)当年度经审计的扣除非经常损益后净利润(万元)
业绩承诺期首日至 2021 年 12 月 31 日	A	1411.6667+5800×(1+10%)1÷12×A
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	12	2561.1667+5800×(1+10%)1÷12×(12-A)+5800×(1+10%)2÷12×A
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	12	2817.2833+5800×(1+10%)2÷12×(12-A)+5800×(1+10%)3÷12×A
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	12	3099.0117+5800×(1+10%)3÷12×(12-A)+5800×(1+10%)4÷12×A
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	12	3408.9128+5800×(1+10%)4÷12×(12-A)+5800×(1+10%)5÷12×A
2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	12	3749.8041+5800×(1+10%)5÷12×(12-A)+5800×(1+10%)6÷12×A
2027 年 1 月 1 日至业绩承诺延长期结束日	12-A	1623.9309+5800×(1+10%)6÷12×(12-A)

上述表格中 A=业绩承诺期首日-2021 年 12 月 31 日的月份

A、如在业绩承诺期内某一个会计年度内目标公司没有达成经营业绩目标的，甲方 8 应按以下约定向乙方支付现金补偿。但如第二年及以后年度实际经营业绩目标超额完成的，则超额部分可以用于弥补上一年度及之前年度未达标的部分；上一年度及之前年度被弥补后的净利润，按照以下约定重新计算现金补偿，重新计算所得的现金补偿(可能为 0)与