

证券代码：601828

证券简称：美凯龙

公告编号：2026-039

红星美凯龙家居集团股份有限公司 关于拟设立商业抵押贷款资产支持专项计划的公告

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法律责任。

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”）控股子公司上海山海艺术家俱有限公司（以下简称“山海艺术家俱”）拟将所持物业作为底层资产，由上海红星美凯龙资产管理有限公司作为原始权益人、兴证证券资产管理有限公司（以下简称“兴证资管”或“管理人”）作为管理人，通过向投资者发行资产支持证券的方式募集资金并设立资产支持专项计划（以下简称“本次专项计划”）。本次专项计划拟发行的资产支持证券规模不超过人民币 24 亿元，期限不超过 18 年。

● 本次专项计划不构成关联交易，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。

● 本次专项计划已经公司第五届董事会第六十次临时会议审议通过，无需提交公司股东会审议。在取得上海证券交易所无异议函后的批复有效期内，公司将根据经营发展需要及市场利率水平择机发行。

为了更好地盘活存量资产，增加可支配现金流，拓宽融资渠道，助力公司业务发展，公司控股子公司山海艺术家俱拟将所持物业作为底层资产，由上海红星美凯龙资产管理有限公司作为原始权益人、兴证资管作为管理人，通过向投资者发行资产支持证券的方式募集资金并设立资产支持专项计划，公司认购次级资产支持证券。本次专项计划设置了包括底层资产抵押、应收账款质押、差额支付承诺、回售安排及自持次级资产支持证券等信用增级措施（具体详见“四、专项计划的信用增级方式”）。

本次专项计划拟发行的资产支持证券规模不超过人民币 24 亿元，期限不超过 18 年，募集资金计划用于公司经营范围内符合国家法律法规及政策要求的资金支出，包括但不限于偿还底层资产存量负债、补充公司流动资金等，本次专项计划成立后，资产支持证券将在证券交易所上市交易。

一、专项计划管理人情况介绍

本次专项计划的管理人为兴证资管，兴证资管是兴业证券股份有限公司的全资子公司，兴业证券注册地为福建省福州市，控股股东、实际控制人为福建省财政厅，是中国证监会核准的全国性、综合类、创新型、集团化、国际化证券公司。兴业证券主要经营证券经纪、承销与保荐、投资咨询、证券自营、财务顾问、融资融券、基金与金融产品代销、基金托管、期货介绍等业务。

二、所涉控股子公司及底层资产情况

山海艺术家俱于 2005 年 5 月 18 日成立，注册地址为上海市宝山区汶水路 1555 号；法定代表人为赵磊；注册资本为人民币（下同）24,255 万元。山海艺术家俱名下红星美凯龙上海汶水路商场（即“底层资产”）于 2007 年开业，商场地址位于上海市宝山区汶水路 1555 号，建筑面积为 139,456.63 m²。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的截至 2025 年 12 月 31 日的审计报告，山海艺术家俱的总资产为 161,319.45 万元，净资产为 40,819.50 万元。2025 年，山海艺术家俱实现营业收入 15,811.16 万元，实现净利润 2,990.92 万元。根据山海艺术家俱管理层报表（未经审计），截至 2026 年 3 月 31 日，山海艺术家俱的总资产为 153,981.63 万元，净资产为 42,378.16 万元。2026 年 1 至 3 月，山海艺术家俱实现营业收入 3,962.44 万元，实现净利润 1,718.26 万元。

三、专项计划的基本情况

本次专项计划的基本情况如下：

- 1、本次专项计划的发行对象：优先级资产支持证券向符合法律规定的专业

机构投资者发售，对象不超过二百人；次级资产支持证券由公司认购；

2、本次专项计划的原始权益人：上海红星美凯龙资产管理有限公司；

3、本次专项计划的差额支付承诺人/回售承诺人：厦门建发股份有限公司；

4、基础资产：由原始权益人根据《债权转让与确认协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款合同》享有的标的债权；

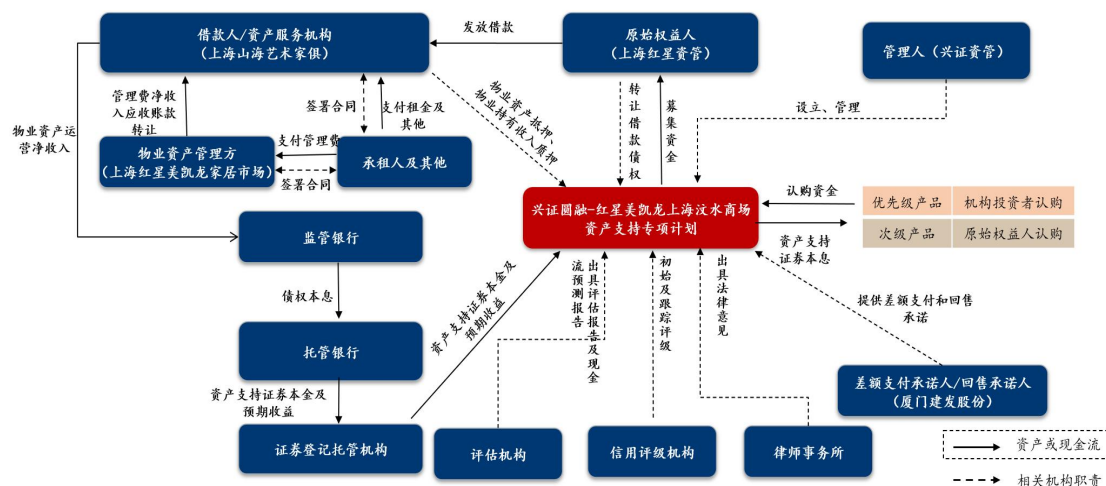
5、本次专项计划的规模：不超过人民币 24 亿元（以本次专项计划实际成立时的规模为准）；

6、本次专项计划的期限：不超过 18 年；

7、本次专项计划的利率：根据发行时市场情况确定；

8、挂牌上市场所：上海证券交易所；

9、交易结构：



10、本次专项计划的发行时间：在取得上海证券交易所无异议函后的批复有效期内，公司将根据经营发展需要及市场利率水平择机发行；

11、本次专项计划的信用增级方式：详见“四、专项计划的信用增级方式”。

四、专项计划的信用增级方式

本次专项计划的信用增级方式如下：

1、山海艺术家俱以其持有的底层资产为其合计不超过人民币 24 亿元的标的债权提供抵押担保；

2、山海艺术家俱以物业运营净收入（即物业持有人收入扣除山海艺术家俱为维持底层资产必要运营而支付的物业运营成本后的剩余金额）作为标的债权第

一还款来源，并以物业持有人收入（即山海艺术家俱有权根据租赁合同收取的租金收入、有权收取的停车场收入及根据《应收账款转让协议》自上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司受让的管理费净收入之和）应收账款为其合计不超过人民币 24 亿元的标的债权提供应收账款质押担保；

3、差额支付承诺人承诺对专项计划账户内资金不足支付专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和应付本金的差额部分承担差额支付义务；

4、回售承诺人承诺根据《回售承诺函》承诺对本次专项计划每 3 年的回售登记期内登记并经确认的专项计划优先级资产支持证券的全额份额进行赎回；

5、由公司认购次级资产支持证券。

五、拟发行的资产支持证券的情况

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，总发售规模不超过人民币 24 亿元，其中优先级资产支持证券发行规模为不超过人民币 23.4 亿元，次级资产支持证券发行规模为不超过人民币 0.6 亿元，由公司认购。优先级和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、市场情况、投资者需要或其他实际情况进行调整。优先级资产支持证券的预期收益和未分配本金将优先于次级资产支持证券的预期收益获得偿付。

六、本次专项计划的授权事项

提请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、债权转让与确认协议、抵押合同、应收账款转让协议、质押合同、监管合同、资产服务协议、认购协议等（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、市场情况、投资者需要或其他实际情况调整本次专项计划产品的交易结构以及相关交易细节，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。

七、本次专项计划对公司的影响

本次专项计划的实施有利于公司优化资产结构，拓宽融资渠道、创新融资模式，提高资金使用效率。

本次专项计划能否顺利实施，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，敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会

2026 年 7 月 31 日