

债券代码：143345.SH

债券简称：H17 红星 2

债券代码：163128.SH

债券简称：H20 红星 2

债券代码：163509.SH

债券简称：H20 红星 3

债券代码：175459.SH

债券简称：H20 红星 5

债券代码：175587.SH

债券简称：H20 红星 7

债券代码：175752.SH

债券简称：H21 红星 1

## 红星美凯龙控股集团有限公司

### 关于对公司债券增信措施的情况说明

#### 及增信出质人关于债券增信措施的承诺函的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员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相应的法律责任。

2024年7月2日，红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“公司”、“红星控股”）收到上海市浦东新区人民法院（以下简称“法院”）送达的（2024）沪0115破90号《民事裁定书》，法院于2024年7月1日裁定受理公司的重整申请。2024年7月3日，公司收到法院送达的（2024）沪0115破90号《决定书》，法院指定上海市方达律师事务所担任公司的管理人。

为便于债券持有人了解具体情况，近日，红星控股就公司债券增信措施出具了情况说明，具体内容详见本公告附件。

作为相关增信措施的出质人，近日，上海红星美凯龙置业有限公司、上海洪美置业有限公司、上海珑帛商业管理有限公司、西藏奕盈企业管理有限公司、重庆凯幸商业管理有限公司、重庆彭凯影院管理有限公司不可撤销地作出了关于债券增信措施的相关承诺<sup>1</sup>，具体内容详见本公告附件。

本公司将继续积极配合管理人进行重整工作，并根据重整进展情况履行相关信息披露义务。本公司承诺所披露的信息真实、准确、完整、及时，并将严格遵循债券市场相关法律法规和自律规则，在债券存续期间做好信息披露工作。

特此公告。

<sup>1</sup> 公司债券增信措施未发生变化。

（本页无正文，为《红星美凯龙控股集团有限公司关于对公司债券增信措施的情况说明及增信出质人关于债券增信措施的承诺函的公告》之盖章页）

红星美凯龙控股集团有限公司

2024年12月12日



# 红星美凯龙控股集团有限公司

## 对公司债券增信措施的情况说明

红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”或“公司”）共计发行6支公司债券，为保证债券持有人的权益，公司自2022年至今以红星控股下属公司的多项资产为公司债券提供了增信措施。2024年7月1日，上海市浦东新区人民法院作出（2024）沪0115破90号《民事裁定书》，裁定受理红星控股重整。自公司进入重整后，多位债券持有人提出了解各支债券增信措施的现状以及变现预期的请求，因此，为便于债券持有人了解具体情况，公司现就公司债券增信措施所涉及公司情况进行说明，具体为：

序号	对应债券	质押资产	具体情况
1	17 红星 02	上海洪美置业有限公司 100%股权	上海项目“金山红星国际广场”，受地产行业下行影响，项目公司现有资产回款缓慢，且涉及以项目资产对外提供担保，另存在未缴税款。
2		上海劲米实业有限公司 100%股权	该公司持有子公司慈溪星跃置业有限公司100%股权，其开发项目为“上河檀府”，项目剩余未售资产较少、按现有价格处置利润较低且目前市场行情下房价下跌严重，具体为：资产购入楼板价为11,000元/平米、开盘价为22,000元/平米，目前卖出价为18,000元/平米，面临较大亏损。因此，希望待未来一至两年内资产增值后再进行处置。
3	20 红星 05	上海极米实业有限公司 100%股权	该公司持有子公司湛江市星凯房地产开发有限公司100%股权，其开发项目为“红星海景花园”，目前房价下跌严重导致土地闲置、亏损，具体为：资产购入楼板价为2700元/平米、开盘价为8900元/平米、目前卖出价格为6200元/平米，但是出售进展缓慢，项目本身存在保交楼问题。因此，希望待未来一至两年内资产增值后再



			进行处置。
4	20 红星 03	上海沐雅实业有限公司 100%股权	该公司原持有子公司天津凯龙置业有限公司，所开发的项目案名为天津“紫御庭苑”，由于公司自身负债原因，该底层资产已用于清偿负债，因此，该公司目前已无底层资产。
5		象山星龙置业有限公司 100%股权	象山项目“紫云湾”，目前项目实物资产仅剩车位，变现较为困难，具体原因为：1. 小区入住率低，车位需求不大；2. 小区地面、路边可免费停车；3. 小区1号楼、2号楼、3号楼均未通地下室，不便于出行。因此，需要较长时间处置才可发挥资产的实际价值。
6	20 红星 02	象山洪美置业有限公司 100%股权	象山大目湾新城23#地块（暂无案名），因大环境急剧恶化，无法实现预期收益，目前暂缓开发。需待房地产行情回暖后，新增投入开发，因此，希望待未来一至两年内重新开发且资产增值后再进行处置。
7		上海非码网络科技有限公司 2.8331%股权	该公司主营业务为商业数智化整体解决方案与餐饮软件提供商，由于疫情影响，业绩出现下滑，公司进行小规模运营。因此，希望待未来一至两年内公司恢复此前运营规模、增值后再进行处置。同时，公司将在市场上寻找适格买家，推进资产变现。
8	20 红星 07	上海伽乙实业有限公司 100%股权	该公司持有子公司余姚星凯置业有限公司100%股权，其开发项目为“江月府”。目前项目资产仅剩车位，但是销售缓慢、变现较为困难，具体为：1. 小区以投资客购买而非自用为主；2. 路边停车免费；3. 在经济形势不确定的情况下，居民消费更谨慎。因此，需要较长时间处置才可发挥资产的实际价值。
9		慈溪凯胜置业有限公司 100%股权	该公司持有子公司徐州茂星置业有限公司100%股权，其开发项目为“星茂悦”。该项目目前仍欠付工程款，资产存在抵押，若立即处置项目价值不高，因此，希望待未来一至两年内重新开发且资产增值后再进行处置。
10	21 红星 01	上海静辰置业有限公司 100%股权	该公司持有孙公司淮安新美龙置业有限公司，所开发项目案名为淮安“海尚风华”。目前房价下跌严重、预期将暂停开发，具体为：购入楼板价为3,900元/平米、开盘价为11,000元/平米、目前卖出价格为6,600元/平米。因此，希望待未来一至两年内资产增值后再进行处置。
11		上海饶颖企业管理有限公司 100%股权	该公司持有子公司山西亚泰圣景房地产开发有限公司，涉及太原迎泽新项目，目前还未开发，无案名。该项目为远洋项目，已停工且由于远洋在太原其他项目存在严重的交付问题，导致该项目已被政府接管，后续政府将

		出售该项目并将所得资金用于远洋在当地另外项目的保交付。目前，红星控股无法控制远洋下属企业，但会尽全力协调该资产的处置，保障各债券持有人的权益。
12	宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合伙） 9.9877%财产份额	该企业主要资产为北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司 16.3659%股权，详见下述第 15 项介绍。
13	上海茶田餐饮管理有限公司 2.5747%股权	该公司主营业务为茶饮市场，受消费市场低迷及茶饮赛道竞争愈发激烈影响，乐乐茶面临一定盈利压力。因此，希望待未来一至两年内公司恢复此前运营规模、增值后再进行处置。
14	上海青葱美容科技有限公司 7.3214%股权	该公司主营业务为美容科技领域内的技术开发、化妆品、美容用品销售，由于疫情影响，公司业绩发展不及预期，因此，希望待未来一至两年内公司恢复此前运营规模、增值后再进行处置。
15	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司 23.84% 股权	该公司为专注家居产业的教育咨询服务平台，专注为家居行业企业提供教育培训、文化创意战略咨询、人才培养与输送服务，受疫情以及宏观经济环境影响，公司业绩下滑明显，希望待未来一至两年内公司恢复此前运营规模、增值后再进行处置。
16	中外博海（北京）文化艺术有限公司 100%股权	该公司为海南晖瑞投资有限公司的持股平台，海南晖瑞投资有限公司持有林场，原定发展旅游康养业，但后续由于疫情影响和市场变化，原计划暂时搁置，暂无处置价值，待未来市场行情转稳后恢复开发。
17	北京联创聚兴科技有限公司 3.3332%股权	该公司是一家创新型餐饮服务运营商，为餐饮企业提供商业地产、运营管理、供应链、品牌推广等一体化解决方案。业务受疫情影响严重，公司已放缓新开项目、减少开支和逐步关停亏损门店；此外，公司财务系统受黑客攻击，已多次沟通联系，无法获取财务数据。因此，希望待未来一至两年内公司恢复此前运营规模、增值后再进行处置。

需要特别说明的是，受行业周期性因素影响，红星控股所持资产大幅度缩水、上述增信措施的价值亦被市场快速压缩，若在目前阶段对增信措施进行处置，将对增信措施原本的资产价值造成较大折损。因此，公司恳请债券持有人待增信措施在未来一至三年内市

场行情转好、资产增值后再进行处置，才能最大程度发挥增信措施的资产价值，从而保护债券持有人的权益。

以上事项，特此说明。

红星美凯龙控股集团有限公司  
(公章)  
2024年12月12日



出用

## 关于债券增信措施的承诺函

红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）共计发行 6 支公司债券，为保证债券持有人的权益，自 2022 年至今有多项资产为公司债券提供了增信措施。2024 年 7 月 1 日，上海市浦东新区人民法院（以下简称“浦东法院”）作出（2024）沪 0115 破 90 号《民事裁定书》，裁定受理红星控股重整。7 月 3 日，浦东法院作出（2024）沪 0115 破 90 号《决定书》，指定上海市方达律师事务所担任红星控股管理人。

我方以名下多项资产为红星控股发行的公司债券提供了增信措施，具体为：

公司债券名称	我方质押财产
17 红星 02	上海洪美置业有限公司 100%股权
	上海劲米实业有限公司 100%股权
20 红星 05	上海极米实业有限公司 100%股权
20 红星 03	上海沐雅实业有限公司 100%股权
	象山星龙置业有限公司 100%股权
20 红星 07	上海伽乙实业有限公司 100%股权
	慈溪凯胜置业有限公司 100%股权
21 红星 01	上海静辰置业有限公司 100%股权

作为相关增信措施的质押人，我方不可撤销地作出如下承诺：



1. 我方承诺在 17 红星 02、20 红星 05、20 红星 03、20 红星 07、21 红星 01 公司债券的债券持有人根据红星控股《重整计划》获得债权清偿并领受偿债资源（包括但不限于现金、股权、信托份额等，具体以法院裁定批准的重整计划为准）后，我方仍继续对该等债券持有人承担质押责任；

2. 我方承诺为确保各债券持有人的利益，将全力配合债券持有人推进相关增信措施的盘活和变现，争取最大范围发挥增信措施的资产价值，确保资产能够被有效利用或转换为现金；

3. 我方承诺通过盘活和变现增信措施所得到的款项将全部用于清偿增信措施对应公司债券的债券持有人未能通过红星控股《重整计划》获得现金清偿的剩余债权，不会用于其他用途。

本承诺函自我方盖章后即生效并构成对我方的有效约束。特此承诺。

承诺人：上海红星美凯龙置业有限公司  
(公章)

2024 年 12 月 9 日



## 关于债券增信措施的承诺函

红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）共计发行 6 支公司债券，为保证债券持有人的权益，自 2022 年至今有多项资产为公司债券提供了增信措施。2024 年 7 月 1 日，上海市浦东新区人民法院（以下简称“浦东法院”）作出（2024）沪 0115 破 90 号《民事裁定书》，裁定受理红星控股重整。7 月 3 日，浦东法院作出（2024）沪 0115 破 90 号《决定书》，指定上海市方达律师事务所担任红星控股管理人。

我方以名下资产为红星控股发行的公司债券提供了增信措施，具体为：

公司债券名称	我方质押财产
20 红星 02	象山洪美置业有限公司 100%股权

作为相关增信措施的质押人，我方不可撤销地作出如下承诺：

1. 我方承诺在 20 红星 02 公司债券的债券持有人根据红星控股《重整计划》获得债权清偿并领受偿债资源（包括但不限于现金、股权、信托份额等资产）后，我方仍继续对该等债券持有人承担质押责任；
2. 我方承诺为确保各债券持有人的利益，将全力配合债券持有人推进相关增信措施的盘活和变现，争取最大范围发挥增信



措施的资产价值，确保资产能够被有效利用或转换为现金；

3. 我方承诺通过盘活和变现增信措施所得到的款项将全部用于清偿增信措施对应公司债券的债券持有人未能通过红星控股《重整计划》获得现金清偿的剩余债权，不会用于其他用途。

本承诺函自我方盖章后即生效并构成对我方的有效约束。特此承诺。

承诺人：上海洪美置业有限公司  
(公章)

2024年12月9日



## 关于债券增信措施的承诺函

红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）共计发行 6 支公司债券，为保证债券持有人的权益，自 2022 年至今有多项资产为公司债券提供了增信措施。2024 年 7 月 1 日，上海市浦东新区人民法院（以下简称“浦东法院”）作出（2024）沪 0115 破 90 号《民事裁定书》，裁定受理红星控股重整。7 月 3 日，浦东法院作出（2024）沪 0115 破 90 号《决定书》，指定上海市方达律师事务所担任红星控股管理人。

我方以名下资产为红星控股发行的公司债券提供了增信措施，具体为：

公司债券名称	我方质押财产
21 红星 01	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司 23.84%股权

作为相关增信措施的质押人，我方不可撤销地作出如下承诺：

1. 我方承诺在 21 红星 01 公司债券的债券持有人根据红星控股《重整计划》获得债权清偿并领受偿债资源（包括但不限于现金、股权、信托份额等资产）后，我方仍继续对该等债券持有人承担质押责任；

2. 我方承诺为确保各债券持有人的利益，将全力配合债券



持有人推进相关增信措施的盘活和变现，争取最大范围发挥增信措施的资产价值，确保资产能够被有效利用或转换为现金；

3. 我方承诺通过盘活和变现增信措施所得到的款项将全部用于清偿增信措施对应公司债券的债券持有人未能通过红星控股《重整计划》获得现金清偿的剩余债权，不会用于其他用途。

本承诺函自我方盖章后即生效并构成对我方的有效约束。特此承诺。

承诺人：上海珑昂商业管理有限公司  
(公章)

2024年12月9日

## 关于债券增信措施的承诺函

红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）共计发行 6 支公司债券，为保证债券持有人的权益，自 2022 年至今有多项资产为公司债券提供了增信措施。2024 年 7 月 1 日，上海市浦东新区人民法院（以下简称“浦东法院”）作出（2024）沪 0115 破 90 号《民事裁定书》，裁定受理红星控股重整。7 月 3 日，浦东法院作出（2024）沪 0115 破 90 号《决定书》，指定上海市方达律师事务所担任红星控股管理人。

我方以名下多项资产为红星控股发行的公司债券提供了增信措施，具体为：

公司债券名称	我方质押财产
20 红星 02	上海非码网络科技有限公司 2.8331% 股权
21 红星 01	上海茶田餐饮管理有限公司 2.5747% 股权
	上海青葱美容科技有限公司 7.3214% 股权
	中外博海（北京）文化艺术有限公司 100% 股权

作为相关增信措施的质押人，我方不可撤销地作出如下承诺：

1. 我方承诺在 20 红星 02、21 红星 01 公司债券的债券持有人根据红星控股《重整计划》获得债权清偿并领受偿债资源（包括但不限于现金、股权、信托份额等，具体以法院裁定批准的重



整计划为准)后,我方仍继续对该等债券持有人承担质押责任;

2. 我方承诺为确保各债券持有人的利益,将全力配合债券持有人推进相关增信措施的盘活和变现,争取最大范围发挥增信措施的资产价值,确保资产能够被有效利用或转换为现金;

3. 我方承诺通过盘活和变现增信措施所得到的款项将全部用于清偿增信措施对应公司债券的债券持有人未能通过红星控股《重整计划》获得现金清偿的剩余债权,不会用于其他用途。

本承诺函自我方盖章后即生效并构成对我方的有效约束。特此承诺。

承诺人: 西藏奕盈企业管理有限公司  
(公章)

2024年12月9日



## 关于债券增信措施的承诺函

红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）共计发行 6 支公司债券，为保证债券持有人的权益，自 2022 年至今有多项资产为公司债券提供了增信措施。2024 年 7 月 1 日，上海市浦东新区人民法院（以下简称“浦东法院”）作出（2024）沪 0115 破 90 号《民事裁定书》，裁定受理红星控股重整。7 月 3 日，浦东法院作出（2024）沪 0115 破 90 号《决定书》，指定上海市方达律师事务所担任红星控股管理人。

我方以名下资产为红星控股发行的公司债券提供了增信措施，具体为：

公司债券名称	我方质押财产
21 红星 01	北京联创聚兴科技有限公司 3.3332% 股权



作为相关增信措施的质押人，我方不可撤销地作出如下承诺：

1. 我方承诺在 21 红星 01 公司债券的债券持有人根据红星控股《重整计划》获得债权清偿并领受偿债资源（包括但不限于现金、股权、信托份额等资产）后，我方仍继续对该等债券持有人承担质押责任；

2. 我方承诺为确保各债券持有人的利益，将全力配合债券持有人推进相关增信措施的盘活和变现，争取最大范围发挥增信

措施的资产价值，确保资产能够被有效利用或转换为现金；

3. 我方承诺通过盘活和变现增信措施所得到的款项将全部用于清偿增信措施对应公司债券的债券持有人未能通过红星控股《重整计划》获得现金清偿的剩余债权，不会用于其他用途。

本承诺函自我方盖章后即生效并构成对我方的有效约束。特此承诺。

承诺人：重庆凯幸商业管理有限公司  
(公章)

2024年12月9日



## 关于债券增信措施的承诺函

红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）共计发行 6 支公司债券，为保证债券持有人的权益，自 2022 年至今有多项资产为公司债券提供了增信措施。2024 年 7 月 1 日，上海市浦东新区人民法院（以下简称“浦东法院”）作出（2024）沪 0115 破 90 号《民事裁定书》，裁定受理红星控股重整。7 月 3 日，浦东法院作出（2024）沪 0115 破 90 号《决定书》，指定上海市方达律师事务所担任红星控股管理人。

我方以名下资产为红星控股发行的公司债券提供了增信措施，具体为：

公司债券名称	我方质押财产
21 红星 01	宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）9.9877%财产份额

作为相关增信措施的质押人，我方不可撤销地作出如下承诺：

1. 我方承诺在 21 红星 01 公司债券的债券持有人根据红星控股《重整计划》获得债权清偿并领受偿债资源（包括但不限于现金、股权、信托份额等资产）后，我方仍继续对该等债券持有人承担质押责任；

2. 我方承诺为确保各债券持有人的利益，将全力配合债券



持有人推进相关增信措施的盘活和变现，争取最大范围发挥增信措施的资产价值，确保资产能够被有效利用或转换为现金；

3. 我方承诺通过盘活和变现增信措施所得到的款项将全部用于清偿增信措施对应公司债券的债券持有人未能通过红星控股《重整计划》获得现金清偿的剩余债权，不会用于其他用途。

本承诺函自我方盖章后即生效并构成对我方的有效约束。特此承诺。

承诺人：重庆彭凯影院管理有限公司  
(公章)

2024年12月9日

