

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED
美的置業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3990)

持續關連交易

背景

茲提述本公司建議分派公告及日期為2022年1月21日及2022年10月21日之公告，內容分別有關(其中包括)2022工程建設框架協議(美的控股)及2022物業管理框架協議(美的控股)。

於建議分派及可能出售事項完成後，私人公司將由控股股東直接或間接持有至少81.13%，視乎可能出售事項的規模而定。因此，根據上市規則，私人公司將成為本公司的關連人士，及本集團與私人公司集團將予進行的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

鑑於2022工程建設框架協議(美的控股)及2022物業管理框架協議(美的控股)將於2024年12月31日到期，而本公司謹此希望確保於建議分派及可能出售事項後與美的控股集團繼續合作，本公司已於2024年8月16日訂立2024工程建設框架協議(美的控股)及2024物業管理框架協議(美的控股)，以提前續訂協議及年度上限。

2024持續關連交易

1. 2024商業物業租賃框架協議(美的建業)

訂約方 : 本公司及私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)

期限 : 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准

主旨 : 保留集團應向私人公司支付租賃費，以租賃私人公司集團擁有的待售商業物業，供其營運之用。

定價基準 : 原則上，費用的釐定應考慮商業物業的規模及期限，且不高於至少兩名獨立第三方就租賃類似物業提供的費用報價。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額載列如下：

截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
2021年	2022年	2023年	2024年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
5.9	2.6	4.2	2.4

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024商業物業租賃框架協議的費用上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
7.0	12.0	12.0

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i) 保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予租賃的物業數量；(ii)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年將予租賃物業的預計規模及地點；及(iii)保留集團於截至2026年止三個年度各年預期將支付的費用，主要根據保留集團就租賃類似物業向獨立第三方支付的費用進行估算。

2. 2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)

- 訂約方 : 本公司及私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)
- 期限 : 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准
- 主旨 : 保留集團應為私人公司集團擁有的住宅及商業物業提供設計、規劃及提供工程建設管理以及其他相關配套服務。
- 定價基準 : 原則上，費用的釐定應考慮相關建設項目的規模、期限、複雜程度、投資金額、所需資源及銷售業績等因素，且不低於以下各項的最高者：(i)保留集團向至少兩名獨立第三方提供同類服務的費用報價；(ii)本集團有關該等服務的營運成本(主要為勞工成本及行政費用)；及(iii)財政部頒佈的《基本建設項目建設成本管理規定》(「規定」)所訂標準的基本管理服務費率(經不時修訂)。該規定訂明建築項目的項目管理服務費乃按2%至0.4%的累進費率釐定，該費率根據每個建築項目價值的增加而有所不同。儘管該等規定未必適用於2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下擬進行的交易，惟本集團在釐定其服務費時，已將該等規定所載的管理服務費率列為其中一項因素。

歷史交易金額

於本公告日期，私人公司為本公司的直接全資附屬公司。由於2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下擬進行的交易將於建議分派完成後開始，故訂約方之間並無2024年建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下擬進行的服務之過往交易。

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
340.0 ⁽¹⁾	1,492.0	1,333.0

附註1：由於交易僅於建議分派完成後方展開，故2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下截至2024年12月31日止年度的建議年度上限僅考慮自建議分派完成日期(預期將為2024年10月)起至2024年12月31日止期間的交易金額。鑑於上文所述，董事認為2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下截至2025年及2026年12月31日年度的年度上限屬公平合理。

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)截至2026年12月31日止三個年度各年私人公司集團根據2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)所授出及預期將予授出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年的預期管理的建築項目規模；(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團將予提供的服務類型；及(iv)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團預期將收取的服務費，乃主要根據提供有關服務的成本(如勞工成本及行政費用)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及質量的服務將予收取的服務費進行估計。

3. 2024物業管理服務框架協議(美的建業)

- 訂約方 : 本公司與私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)
- 期限 : 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准
- 主旨 : 保留集團為私人公司集團擁有或控制的住宅、商業及其他物業提供管理服務。
- 定價基準 : 原則上，向美的建業提供的費用報價不得低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

其乃經公平磋商後，參考保留集團就類似服務所收取的當時現行費用，並考慮服務範圍及提供服務的成本(主要指勞工成本)另加管理費利潤率及稅項等因素釐定。

管理費利潤率乃經參考包括物業類型、地理位置／區域、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、預計的服務質量，以及現有類似合約的歷史利潤率等多項因素釐定。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額載列如下：

				截至 6 月 30 日
				止六個月
截至 12 月 31 日止年度				
2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
750.6	422.9	379.3	140.8	

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024物業管理服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至 12 月 31 日止年度		
2024 年	2025 年	2026 年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
262.0	214.0	191.0

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)截至2026年12月31日止三個年度各年私人公司集團根據2024物業管理服務框架協議(美的建業)所授出及預期授出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年的預期管理的建築項目面積；(iii)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年提供的物業管理服務類型；及(iv)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如勞工成本及行政成本)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務將予收取的服務費進行估計。

4. 2024房地產科技服務框架協議(美的建業)

- 訂約方 : 本公司與私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)
- 期限 : 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准
- 主旨 : 保留集團應向私人公司集團提供房地產科技服務，如(i)建築過程的工業化、數字化及綠色轉型及(ii)提供智能空間解決方案。
- 定價基準 : 原則上，費用的確定應考慮此類服務的複雜性及所需資源，並且向美的建業提供的費用報價不低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額載列如下：

截至 12 月 31 日 止 年 度		截至 6 月 30 日 止 六 個 月	
2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
501.3	647.4	451.8	192.9

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024房地產科技服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至 12 月 31 日 止 年 度		
2024 年	2025 年	2026 年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
324.0	240.0	215.0

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)截至2026年12月31日止三個年度各年私人公司集團根據2024房地產科技服務框架協議(美的建業)已授出及預期將授出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年，保留集團將提供的房地產科技服務類型；(iii)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如包括但不限於勞工成本及行政成本)、房地產科技服務的預期利潤率及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務而將予收取的服務費進行估計。

5. 2024工程建設框架協議(美的控股)

茲提述本公司日期為2022年1月21日有關(其中包括)2022工程建設框架協議(美的控股)的公告。鑑於2022工程建設框架協議(美的控股)將於2024年12月31日到期，而本公司謹此希望確保於建議分派及可能出售事項後與美的控股集團繼續合作，本公司已於2024年8月16日訂立2024工程建設框架協議(美的控股)，以提前續訂協議及年度上限。於2024工程建設框架協議(美的控股)生效後，2022工程建設框架協議(美的控股)將自動終止。

訂約方	本公司與美的控股
期限	自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准
主旨	保留集團為美的控股集團持有或控制的各個物業提供建築服務
定價基準	原則上，費用的釐定應考慮相關建設項目的規模、期限、複雜程度、投資金額、所需資源及銷售業績等因素，且不低於以下各項的最高者：(i)保留集團向至少兩名獨立第三方提供同類服務的費用報價；(ii)保留集團提供相關該等服務的營運成本(主要為勞工成本及行政費用)；及(iii)財政部頒佈的《基本建設項目建設成本管理規定》(「該規定」)所訂立的管理服務費率(經不時修訂)。該規定訂明，建設項目的項目管理服務費按2%至0.4%的累進費率確定，並隨著每個建設項目的規模增加而不同。儘管該規定可能不適用於2024工程建設框架協議(美的控股)項下擬進行的交易，惟本集團在釐定其服務費時，已將該規定所載的管理服務費率列為其中一項因素。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月有關2022工程建設框架協議(美的控股)的歷史交易金額載列如下：

截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
2022年	2023年	2024年	
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
52.3	48.5	19.2	

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024工程建設框架協議(美的控股)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
44.0 (附註)	18.0	7.0

附註：由於美的控股對工程建設服務的需求低於預期，故2024工程建設框架協議(美的控股)項下的2024年度上限低於2022工程建設框架協議(美的控股)項下的2024年度上限。

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i) 截至2026年止三個年度各年美的控股集團根據2024工程建設框架協議(美的控股)所授出及預期將予授出的合約數目；(ii)建築服務的類型及範圍以及建築項目的規模；及(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團預期將收取的服務費，乃主要根據提供有關服務的成本(如勞工成本及行政費用)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及質量的服務將收取的服務費進行估計。

6. 2024物業管理框架協議(美的控股)

茲提述本公司日期為2022年1月21日及2022年10月21日有關(其中包括)2022物業管理框架協議(美的控股)的公告。鑑於2022物業管理框架協議(美的控股)將於2024年12月31日到期，而本公司謹此希望確保於建議分派及可能出售事項後與美的控股集團繼續合作，本公司已於2024年8月16日訂立2024物業管理框架協議(美的控股)以提前續訂協議及年度上限。於2024物業管理框架協議(美的控股)生效後，2022物業管理框架協議(美的控股)將自動終止。

- 訂約方 : 本公司與美的控股
- 期限 : 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准
- 主旨 : 保留集團應向美的控股集團擁有或控制的住宅、商業及其他物業(如醫院及產業園)提供物業管理服務。
- 定價基準 : 原則上，向美的控股提供的費用報價應不低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。
- 將參考保留集團就類似服務收取的當時現行費用，並考慮提供服務的服務範圍及成本(主要為勞工成本)另加管理費利潤率，經公平磋商後釐定。
- 管理費利潤率綜合考慮包括物業類型、地理位置／地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、預期服務質量以及現有同類合約的過往利潤率等多項因素釐定。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月有關2022物業管理框架協議(美的控股)的歷史交易金額載列如下：

截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月
2022年	2023年	2024年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
37.0	54.1	43.0

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024年物業管理框架協議(美的控股)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
95.0 ⁽¹⁾⁽²⁾	205.0 ⁽²⁾	311.0 ⁽²⁾

附註1：2024物業管理框架協議(美的控股)項下截至2024年12月31日止年度的建議年度上限高於2022物業管理框架協議(美的控股)項下同年度的現有年度上限，主要由於2024年其他物業(即一間醫院及產業園)對物業管理服務需求增加。

附註2：為使本集團來自物業管理服務的收益多元化，本集團已於2024年開始在若干工業園區內以有限規模提供與物業管理有關的額外配套服務(主要集中於團體餐飲服務)。根據截至2024年6月30日止六個月的歷史交易，預計當保留集團管理的所有工業園區在2025年和2026年逐步獲得該等服務時，在工業園區內提供該等輔助服務的需求將會增加。鑑於上述原因及工業園區的業務潛力，董事認為，2024物業管理框架協議(美的控股)項下截至2025年及2026年12月31日止年度的建議年度上限屬公平合理。

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)歷史交易金額；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年，美的控股集團根據2024物業管理框架協議(美的控股)已授出及預期將授出的合約數量，經計及美的控股集團持有或控制的物業數量；(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年預期管理的物業規模；(iv)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團將予提供的物業管理服務類型；及(iv)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如勞工成本及行政成本)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務而將予收取的服務費估算。

進行持續關連交易之理由及裨益

就與私人公司集團訂立的2024持續關連交易而言，於建議分派完成前，房開業務(將由私人公司集團經營)與保留業務(將由保留集團經營)之間的關係為互惠互利及具協同效應，雙方在長期合作過程中已相互瞭解彼此的業務需求。

就與美的控股集團訂立的2024持續關連交易而言，本集團一直向美的控股集團提供物業管理服務及工程建設服務，並已與美的控股集團建立長期穩定的合作關係。

2024持續關連交易(2024商業物業租賃框架協議(美的建業)除外)各自均為保留集團提供額外收入。2024商業物業租賃框架協議(美的建業)使保留集團得以租賃私人公司集團擁有但尚未出售之商業物業，以供其營運之用。與此同時，保留集團亦會努力爭取業主及住戶、業主委員會、商業物業租戶、物業開發商、物業項目業主及投資者乃至當地政府等潛在獨立第三方客戶。

鑑於上文所述，董事會認為於建議分派後(a)保留集團與私人公司集團及(b)保留集團與美的控股集團的持續合作可進一步(i)加強互惠互利及互補關係；及(ii)長遠促進保留集團的增長及發展。

有關本集團、保留集團、私人公司及美的控股之資料

本集團

截至本公告日期及集團重組及建議分派完成前，本集團是一家總部位於中國的大型全國性房地產開發商，經營以下主要業務：(i)物業開發與銷售；(ii)物業管理服務；(iii)商業物業投資與運營；及(iv)房地產科技。

保留集團

於集團重組及建議分派完成後，保留集團將經營以下保留業務：

(i) 物業管理服務業務

物業管理服務業務包括一系列服務，例如向住宅、商業及其他類型的物業提供物業管理及增值服務(如基礎物管、銷售支持、房屋經紀、社區零售及團餐等其他配套服務)。截至2023年12月31日，本集團在中國服務385個物業項目，總合約建築面積約90.32百萬平方米。截至2024年6月30日，本集團在管的總建築面積為69.89百萬平方米。

(ii) 商業物業和產業園業務

商業物業和產業園業務專注於：(a)設計、建造及運營保留集團或其他方持有的智慧商業體和產業園；及(b)提供與物業租賃相關的商業運營服務；及(c)為保留集團運營的智慧商業體及產業園提供配套物業管理服務。除向商業物業及產業園提供運營服務及物業管理服務外，保留集團亦於適當時出售若干自有商業物業，以獲得適當投資回報。

於建議分派完成後，該項業務分部在中國6個城市，涵蓋5個自有商業物業、第三方物業業主委託給我們的5個商業物業以及3個自有產業園。

(iii) 房地產科技業務

房地產科技業務主要包括：(a)建築過程的工業化、數字化和綠色轉型；及(b)提供智能空間解決方案。有關服務分別由「睿住建築科技」及「睿住智能科技」提供。

睿住建築科技聚焦建築行業的工業化、數字化及綠色轉型升級，堅持技術創新及新材料研發，培育並開發「PC+MIC+產業化部件及材料」的綠色複合產品矩陣，打造具有全價值鏈服務的裝配式樓宇，推動綠色住宅美好生活。截至2023年12月31日，綠色裝配式產業的累計產能超過130,000立方米，外部項目佔比98.2%。

睿住智能科技致力於成為智能空間解決方案提供商。其通過初步完成全屋智能數字智能平台及七大類全屋智能系統的硬件佈局，提升服務能力。

(iv) 建設項目管理業務

建設項目管理業務主要包括：(a)向地方政府及關聯方(即美的控股集團)提供服務，包括(但不限於)向公立醫院和學校以及用作康體、醫療及辦公等相關用途的建築或經營場所提供工程建設管理、智能系統安裝及其他相關配套服務；及(b)為住宅物業提供建設項目管理(包括在建議分派後由房開業務所持有的物業，考慮到本集團絕大多數自有物業將以實物分派的方式從本集團剝離)，並積極多元化其客戶群體以涵蓋獨立第三方客戶。該等住宅物業的建設項目管理服務主要包括物業開發、設計、規劃及建造(例如監督和控制項目建設階段的任務和活動，包括在建樓棟的進度、成本、質量和安全管理)、銷售及市場推廣。

私人公司

截至本公告日期，(i)私人公司為於英屬維京群島註冊成立的有限公司及為本公司的直接全資附屬公司；及(ii)其董事分別為本公司執行董事郝恒樂先生及非執行董事趙軍先生。

於建議分派及可能出售事項完成後，(i)私人公司將不再為本公司的附屬公司並將由控股股東(或其全資附屬公司)及選擇實物分派的股東持有，及(ii)郝恒樂先生將辭任私人公司董事，而趙軍先生將繼續擔任私人公司董事及本公司非執行董事。趙軍先生亦將於可預見的未來出任私人公司唯一的高級管理層成員並將負責監督私人公司集團的整體策略、業務發展及管理。截至本公告日期，趙軍先生並未持有私人公司的任何股權。有關郝恒樂先生及趙軍先生的履歷詳情，請分別參閱本公司截至2023年12月31日止年度年報的第27頁及29頁。

私人公司集團將主要從事房地產開發及銷售業務(不包括本集團持有及運營的商業物業和產業園)包括320個物業開發項目，土地儲備的總建築面積約27.1百萬平方米。該等物業開發項目大多為住宅物業，分佈於大灣區、長三角經濟區、長江中遊經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區等中國五大區域。於建議分派前，截至2024年6月30日，本集團於317個項目中擁有權益。於建議分派完成後，私人公司集團將於309個項目中擁有權益，而保留集團將保留於8個項目的權益。

美的控股

美的控股於中國註冊成立並由控股股東何先生及盧女士分別直接全資擁有94.55%及5.45%權益。美的控股集團主要從事製造業及商業領域的投資業務。

內部控制措施

為進一步保障股東(包括少數股東)之整體利益，本集團已實施以下有關持續關連交易的內部控制措施：

- 本集團已制定一系列措施，以確保2024持續關連交易將根據2024持續關連交易協議的主要條款進行，例如在確認訂單之前，業務部門根據私人公司集團與美的控股集團對常用產品及／或服務的要求及規格擬備報價(包括與獨立第三方的價格比較)；及各項具體交易的單獨協議的落實須經業務部門、法務部門、財務部門及／或管理層批准，具體視乎交易規模而定，以確保其符合定價政策。
- 本集團財務部門將妥善保管規管(i)本集團與私人公司集團及(ii)本集團與美的控股集團根據2024持續關連交易協議進行各項具體交易的協議文件。
- 本集團合規部門將按季度向董事會審核委員會報告有關2024持續關連交易的內部控制措施是否仍然完整有效。
- 財務部門及合規部門應共同負責每月監控2024持續關連交易的交易金額，以確保不超過年度上限。
- 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，以便其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則規定，獨立非執行董事將向董事會提供年度確認書，確認持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立、是否按一般商業條款進行及是否根據有關交易的協議進行，條款公平合理並且符合股東之整體利益，而核數師將向董事會提供年度確認，確認有否注意到任何情況，令其認為該持續關連交易未獲董事會批准，在各重大方面未有按照本集團的定價政策進行，於各重大方面未根據有關交易的協議進行或已超逾年度上限。

上市規則之涵義

於本公告日期，何先生與盧女士為控股股東，而美的控股由何先生及盧女士分別直接持有94.55%及5.45%權益。根據上市規則，美的控股及其附屬公司各自為何先生的聯繫人，因而為本公司之關連人士。於建議分派完成後，私人公司將由控股股東直接或間接持有至少81.13%，視乎可能出售事項的規模而定。因此，根據上市規則，私人公司將成為本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，於建議分派完成後，2024持續關連交易將構成本公司的持續關連交易。

由於各部分豁免持續關連交易項下擬進行相關交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%但概不超過5%，故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於各非豁免持續關連交易項下擬進行相關交易之一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱及獨立股東批准的規定。

為免生疑問，根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易於12個月期間內訂立或完成，或因其他原因而有關連，則該等交易將予合併計算並視作一項交易處理。鑑於(i)2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)乃與同一關連人士(即控股股東何先生及盧女士)的聯繫人訂立，及(ii)根據該等協議擬進行的交易性質大致相同，故2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)項下擬進行的各項交易須予合併計算。由於2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)各自的最高適用百分比率(按獨立基準或合併計算)超過5%，本公司已就2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)各自遵守上市規則第14A章有關關連交易的所有規定(包括獨立股東批准規定)。2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)各自毋須合併而重新分類。

董事會意見

鑑於本公告「進行持續關連交易之理由及裨益」一節所披露之理由及裨益，董事認為2024持續關連交易協議及據此擬進行之交易乃按公平基準磋商、按一般商業條款或更佳條款並於本集團日常及一般業務過程中訂立，而有關條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。有關獨立董事委員會就非豁免持續關連交易協議的建議，亦請參閱將於2024年8月16日或前後寄發予股東的通函所載的獨立董事委員會函件。

非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶及何先生的兒子(二者均為控股股東)。因此，根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益。非執行董事趙軍先生為美的控股的執行總裁。故其二人被視為於2024持續關連交易協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，並已就審議及批准該等交易的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事(i)於2024持續關連交易擁有重大權益及(ii)就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由獨立非執行董事(即譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就非豁免持續關連交易向獨立股東提供意見，且已委任獨立財務顧問就非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

一份載有(其中包括)以下內容的通函，(i)非豁免持續關連交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就非豁免持續關連交易向獨立股東出具的函件；(iii)獨立財務顧問就非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東出具的函件；及(iv)股東特別大會通告，將於2024年8月16日或前後寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「2022工程建設框架協議 (美的控股)」	指	本公司與美的控股於2022年1月21日訂立有關本集團向美的控股集團提供工程建設服務的框架協議，固定年期由2022年1月1日起生效至2024年12月31日止(包括首尾兩日)，將於2024工程建設框架協議(美的控股)生效後終止
「2022物業管理框架協議 (美的控股)」	指	本公司與美的控股於2022年10月21日訂立有關本集團向美的控股集團提供物業管理服務的框架協議，固定年期由2022年1月1日起生效至2024年12月31日止(包括首尾兩日)，將於2024物業管理框架協議(美的控股)生效後終止
「2024商業物業租賃框架協議 (美的建業)」	指	本公司與私人公司於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成之日起至2026年12月31日止租賃商業物業的框架協議
「2024持續關連交易協議」	指	(i) 2024商業物業租賃框架協議(美的建業)，(ii)2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)，(iii)2024物業管理服務框架協議(美的建業)，(iv)2024房地產科技服務框架協議(美的建業)，(v)2024工程建設框架協議(美的控股)及(vi)2024物業管理框架協議(美的控股)之統稱
「2024持續關連交易」	指	2024持續關連交易協議項下擬進行的交易
「2024工程建設框架協議 (美的控股)」	指	本公司與美的控股於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成日期起至2026年12月31日止提供工程建設服務的框架協議

「2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)」	指	本公司與私人公司於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成之日起至2026年12月31日止提供建設項目管理服務訂立的框架協議
「2024物業管理框架協議(美的控股)」	指	本公司與美的控股於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成日期起至2026年12月31日止提供物業管理服務的框架協議
「2024物業管理服務框架協議(美的建業)」	指	本公司與私人公司於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成之日起至2026年12月31日止提供物業管理服務的框架協議
「2024房地產科技服務框架協議(美的建業)」	指	本公司與私人公司於2024年8月16日訂立有關自建議分派完成之日起至2026年12月31日止本集團提供房地產科技相關服務的框架協議
「董事會」	指	董事會
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「現金替代」	指	根據建議分派，本公司將向選擇現金的股東提供的擬議現金替代
「選擇現金的股東」	指	具有建議分派公告「實物分派及建議分派」一節所賦予的涵義
「本公司」	指	美的置業控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3990)
「建設服務」	指	服務，包括但不限於設計、規劃及提供工程建設管理、智能家居系統安裝以及其他相關配套服務
「控股股東」	指	何先生、盧女士及美的發展控股(BVI)有限公司

「董事」	指 本公司董事
「實物分派」	指 本公司建議向股東以實物形式分派私人公司股份
「股東特別大會」	指 本公司將舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並在其認為合適的情況下批准(其中包括)建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易
「建築面積」	指 建築面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「集團重組」	指 本集團為實施建議分派而建議的集團重組，其詳情載於建議分派公告「集團重組」一節
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事(即譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生)組成的本公司獨立董事委員會，旨在就建議分派、可能出售事項以及非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指 申萬宏源融資(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)，及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就建議分派、可能出售事項以及非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指 控股股東及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「美的控股」	指 美的控股有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，截至本公告日期，控股股東何先生和盧女士分別持有其94.55%和5.45%權益
「美的控股集團」	指 美的控股、其附屬公司及其各自的聯繫人
「何先生」	指 控股股東何享健先生
「盧女士」	指 控股股東盧德燕女士，何劍鋒先生(非執行董事)之配偶及何先生之兒媳
「非豁免持續關連交易」	指 根據非豁免持續關連交易協議擬進行的交易
「非豁免持續關連交易協議」	指 2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)、2024物業管理服務框架協議(美的建業)、2024房地產科技服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)之統稱
「部分豁免持續關連交易協議」	指 2024商業物業租賃框架協議(美的建業)及2024工程建設框架協議(美的控股)之統稱
「房開業務」	指 具有建議分派公告「房開業務相關資料」一節所賦予的涵義
「可能出售事項」	指 本公司可能於建議分派完成時或前後向控股股東(或其全資附屬公司)出售選擇現金的股東未承購的全部私人公司股份(如有)，並向本公司支付與其應付／已付選擇現金的股東的現金替代等值的代價
「中國」	指 中華人民共和國
「物業管理服務」	指 服務，包括但不限於物業管理以及其他相關配套服務

「建議分派公告」	指	本公司日期為2024年6月23日有關建議分派及可能出售事項的公告
「私人公司」	指	美的建業(英屬維京群島)有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至本公告日期，為本公司直接擁有的全資附屬公司
「私人公司集團」	指	集團重組完成後的私人公司及其附屬公司
「私人公司股份」	指	私人公司股本中的股份
「建議分派」	指	實物分派及提供現金替代
「保留業務」	指	具有建議分派公告「集團重組」一節所賦予的涵義
「保留集團」	指	本公司及其在集團重組和建議分派完成後的剩餘附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值為1.00港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

香港，2024年8月16日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王大在先生、王全輝先生及林戈先生；本公司非執行董事為何劍鋒先生及趙軍先生；而本公司獨立非執行董事為譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生。