

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。



Haier Smart Home Co., Ltd.*

海爾智家股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

股份代號：6690

關連交易

購買海爾白電研發中心不動產

董事會欣然宣佈，為滿足空調器公司研發、實驗及辦公的需要，2025年3月27日，本公司附屬公司空調器公司與海爾集團訂立資產轉讓協議，據此，空調器公司同意收購而海爾集團同意出售標的資產。

於本公告日期，由於海爾集團直接及間接持有本公司投票權約34%，故海爾集團為本公司的控股股東，並因此成為本公司的關連人士。因此，資產轉讓協議項下擬進行之交易構成香港上市規則第十四A章下的關連交易。

由於資產轉讓協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見香港上市規則)超過0.1%但低於5%，故該交易須遵守香港上市規則第十四A章項下有關申報、年度審閱及公告的規定，但豁免遵守獨立財務顧問意見及獨立股東批准的規定。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，為滿足空調器公司研發、實驗及辦公的需要，2025年3月27日，本公司附屬公司空調器公司與海爾集團訂立資產轉讓協議，據此，空調器公司同意收購而海爾集團同意出售標的資產。

2. 資產轉讓協議

資產轉讓協議的主要條款概述如下：

日期	2025年3月27日
訂約方	(1) 空調器公司(作為受讓方)； (2) 海爾集團(作為轉讓方)
標的資產	標的資產為位於中國山東省青島市嶗山區海爾路1號的海爾白電研發中心不動產，共用土地建築面積為26,723.80平方米，房屋建築面積為61,327.48平方米。標的資產用途為研發、實驗及辦公。 根據董事獲得的資料，海爾集團最初取得標的資產的成本為人民幣2.52億元。
交易對價	空調器公司就收購標的資產支付的價款為人民幣26,724萬元(不含稅)。 本次交易的對價以北京國友大正資產評估有限公司(具有證券期貨相關業務評估資格)以2024年12月31日為評估基準日(「評估基準日」)編製的評估報告(「評估報告」)所載標的資產截至評估基準日的評估值人民幣26,724萬元(不含稅)為參考依據，經空調器公司與海爾集團公平磋商後確定。 本次交易定價經雙方協商確定，以評估值為參考依據，定價具有公平合理性。

支付方式	空調器公司將以現金方式向海爾集團支付資產轉讓價款。空調器公司購買標的資產的資金來源為自有資金。
支付期限	本次交易採用分期付款的方式，分兩期支付。其中，首期支付購買總價款的50%，即人民幣13,362萬元，於資產轉讓協議簽訂之日起10日內支付。第二期支付剩餘50%購買總價款，即人民幣13,362萬元，在空調器公司取得標的資產不動產權證書之日起10日內付清。
交割安排	海爾集團在收到空調器公司支付的第一筆轉讓價款後15日內與空調器公司持辦理不動產所有權轉移登記手續所需資料，到不動產登記機構辦理標的資產權屬變更至空調器公司的登記手續。
稅收和費用承擔	雙方應各自承擔根據法律法規的相關規定在本次交易過程中所產生的各項稅收和費用。
協議生效時間	資產轉讓協議自雙方加蓋公章後生效。

3. 交易對價的釐定基準

根據評估報告，評估對象和評估範圍為海爾集團持有的位於山東省青島市嶗山區海爾路1號的一宗面積為26,723.80平方米的土地使用權市場價值及地上一棟建築面積61,327.48平方米的房屋建築物的市場價值。土地使用權採用市場法進行評估，房屋建築物採用成本法進行評估。

評估方法的選擇

評估專業人員執行評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法、成本法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

(1) 土地使用權的評估方法

土地使用權的評估方法包括基準地價修正法、收益還原法、成本逼近法以及市場法等。評估方法的選擇應根據評估目的、價值類型、資料收集等具體情況，選擇適當的評估方法。

基準地價修正法：青島市嶗山區人民政府於2020年9月發佈了《關於公佈實施嶗山區土地級別調整和基準地價更新成果的通知》，但是未公佈基準地價的系數修正體系，不具備基準地價修正法的應用條件及適用範圍，且距離評估基準日時間較久，故無法採用基準地價修正法計算其土地使用權價格。

收益還原法：收益還原法適用於有現實收益或潛在收益的土地或不動產估價。評估對象所在區域單純土地出租案例較少，難以確定評估對象合理的租金水平，故無法採用收益還原法準確確定估價對象的土地使用權價格。

成本逼近法：成本逼近法一般是用於新開發土地或土地市場欠發育、少有交易的地區或類型的土地價格評估。評估對象的各項土地費用難以精確的測算，故無法採用成本逼近法。

市場法：市場法是在求取評估土地的價格時，根據替代原則，將評估土地與評估基準日較近時期內已經發生了的類似宗地交易實例加以比較對照，並依據後者已知的價格，參照該宗地的交易情況、期日、區域因素、個別因素以及使用年期等差別，修正得出評估土地在評估基準日地價的一種方法。根據評估土地的具體情況，產權持有人提供的資料和評估專業人員現場勘查及調查收集的有關資料，可以獲取類似交易案例，因此經綜合分析比較，本次評估對土地使用權採用市場法進行評估。

(2) 房屋建築物的評估方法

房屋建築物類資產評估方法包括市場法、收益法、成本法，根據評估目的、價值類型、資料收集等情況，分析三種方法的適用性，選擇評估方法。

市場比較法：是指在求取評估房產價格時，將評估房產與在接近評估基準日時期內已經成交的同一供需圈內類似房產加以比較，依照這些已經成交的房產價格，通過多項因素的修正，得出評估房產價格的一種估價方法。由於在評估基準日缺少與評估房產同區域同類型房屋的市場交易案例，因此本次評估未採用市場比較法。

收益法：是指通過估算評估資產未來預期收益，採用適當的折現率，將預期未來各期的客觀純收益折算成現值，得到房地產的評估價值。估價對象用途為經營用房，周邊地區同用途房產出租案例較少，因此本次評估未採用收益法。

成本法：是指按評估時點的市場條件和被評估房產的結構特徵計算重置同類房屋建築物所需的全部投資（簡稱重置價格）乘以綜合評價的房屋建築物的綜合成新率確定被評估房產價值的一種方法。根據本次評估價值類型、建築物的特點以及資料收集等具體情況，結合評估方法的適用性分析，對評估範圍內的建築物採用成本法進行評估。

評估假設

(1) 公開市場假設

資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。

(2) 交易假設

假定所有評估標的已經處在模擬交易過程中。

(3) 資產原地續用假設

原地使用假設是指假設資產將保持在原所在地或者原安裝地持續使用。

(4) 現有用途假設

現有用途假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用。

(5) 目標公司所在地宏觀政治、經濟、社會環境不發生重大變化。

(6) 匯率、利率、稅負、通貨膨脹、人口、產業政策不發生重大變動。

(7) 委託人和相關當事人提供的資料真實、合法、完整。

評估結論

本次評估對土地使用權採用市場法以及對地上一棟房屋建築物採用成本法進行了評定估算。具體評估結論如下：

海爾集團持有的土地使用權在評估基準日的賬面價值為人民幣807.25萬元，評估值為人民幣3,704.00萬元(不含增值稅銷項稅額)，評估增值人民幣2,896.75萬元，增值率358.84%。房屋建築物的賬面價值為人民幣13,856.60萬元，評估值為人民幣23,020.00萬元(不含增值稅銷項稅額)，評估增值人民幣9,163.40萬元，增值率66.13%。資產評估結果匯總如下：

人民幣萬元					
序號	項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率(%) D = C / A × 100%
1	土地使用權	807.25	3,704.00	2,896.75	358.84
2	房屋建築物	13,856.60	23,020.00	9,163.40	66.13
3	總計	14,663.86	26,724.00	12,060.14	82.24

4. 簽訂資產轉讓協議的理由與裨益

本次交易後，本公司可以基於未來研發需求，更靈活地安排研發及實驗佈局，提升研發人員的工作效率。相比長期租賃，購買標的資產可以在長期使用中節省租金支出，同時避免因租賃合同到期或租金上漲帶來的不確定性。

董事(包括獨立非執行董事)認為，資產轉讓協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，該協議所載的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，但因該等交易的性質而並非於本集團一般或日常業務中進行。

5. 香港上市規則的涵義

於本公告日期，由於海爾集團直接及間接持有本公司投票權約34%，故海爾集團為本公司的控股股東，並因此成為本公司的關連人士。因此，資產轉讓協議項下擬進行之交易構成香港上市規則第十四A章下的關連交易。

由於資產轉讓協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見香港上市規則)超過0.1%但低於5%，故該交易須遵守香港上市規則第十四A章項下有關申報、年度審閱及公告的規定，但豁免遵守獨立財務顧問意見及獨立股東批准的規定。由於董事李華剛先生、邵新智女士及宮偉先生在海爾集團擁有相關利益，因此彼等已就批准訂立資產轉讓協議的董事會決議案放棄表決。除上文所披露者外，無其他董事於本次交易中擁有任何重大權益，且無其他董事須就考慮及批准訂立資產轉讓協議的董事會決議案放棄投票。

6. 一般資料

有關本公司的資料

本公司為於中國成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市，D股於法蘭克福證券交易所上市，H股於香港聯交所主板上市。本公司是世界領先的家電及智慧家庭解決方案提供商。本公司的主要業務包括冰箱／冷櫃、洗衣機、空調、熱水器、廚電、小家電等智慧家電產品與智慧家庭場景解決方案的研發、生產和銷售，通過豐富的產品、品牌、方案組合，創造全場景智慧生活體驗，滿足用戶定制美好生活的需求。

有關空調器公司的資料

空調器公司成立於1996年，是一家根據中國法律註冊成立的公司，主營業務為家用空調研發、製造及銷售。於本公告日期，空調器公司由本公司持有其98.0749%股權，為本公司的附屬公司，空調器公司的剩餘股權由獨立第三方持有。

有關海爾集團的資料

海爾集團成立於1984年，是一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的控股股東，公司經營範圍為：技術開發、技術諮詢、技術轉讓、技術服務(包含工業互聯網等)；數據處理；從事數字科技、智能科技、軟件科技；機器人與自動化裝備產品研發、銷售與售後服務；物流信息服務；智能家居產品及方案系統軟件技術研發與銷售；家用電器、電子產品、通訊器材、電子計算機及配件、普通機械、廚房用具、工業用機器人製造；國內商業(國家危禁專營專控商品除外)批發、零售；進出口業務(詳見外貿企業審定證書)；經濟技術諮詢；技術成果的研發及轉讓；自有房屋出租。海爾集團為一家城鎮集體所有制企業。根據

國務院頒佈於2016年2月修訂的《中華人民共和國城鎮集體所有制企業條例》，城鎮集體所有制的所有財產屬於勞動群眾集體所有，職工(代表)組織為其治理機構。

7. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「A股」	指	本公司發行的人民幣普通股，以人民幣認購並於上海證券交易所上市
「資產轉讓協議」	指	空調器公司與海爾集團於2025年3月27日簽署的資產轉讓協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	海爾智家股份有限公司，一家於1989年4月28日在中國註冊成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(證券代碼：600690)，其D股於中歐國際交易所股份有限公司D股市場上市，並於法蘭克福證券交易所開盤交易(證券代碼：690D)，且其H股於香港聯交所主板上市(證券代碼：6690)
「關連人士」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「D股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的D股，於法蘭克福證券交易所的中歐國際交易所股份有限公司D股市場上市及買賣(證券代碼：690D)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的H股，於香港聯交所上市(證券代碼：6690)
「空調器公司」	指	青島海爾空調器有限總公司，本公司之附屬公司

「海爾集團」	指	海爾集團公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的控股股東
「香港上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司普通股，包括本公司A股、D股及H股
「股東」	指	本公司股份持有人
「標的資產」	指	資產轉讓協議項下之交易標的，即位於中國山東省青島市嶗山區海爾路1號的海爾白電研發中心不動產
「本次交易」	指	根據資產轉讓協議，空調器公司擬以現金方式收購海爾集團所有的標的資產
「%」	指	百分比

承董事會命
海爾智家股份有限公司
董事長
李華剛

中國青島
2025年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為李華剛先生及宮偉先生；非執行董事為俞漢度先生、李錦芬女士及邵新智女士；及獨立非執行董事為錢大群先生、王克勤先生、李世鵬先生及吳琪先生。

* 僅供識別