

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)

#### 須予披露交易 收購項目公司50%股權

#### 本次交易

董事會宣佈，於2024年1月9日，寧波梅山(本公司間接全資附屬公司)、杭州利烜、梅山美的及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，杭州利烜同意出售且寧波梅山同意收購待售權益，代價為人民幣4.0億元。代價將由寧波梅山通過承擔杭州利烜結欠項目公司的一筆人民幣4.0億元的債務償付。於完成後，本公司將間接持有項目公司100%股權。

#### 上市規則的涵義

由於本次交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於本公告日期，項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，且杭州利烜持有項目公司的50%股權。因此，杭州利烜為項目公司的主要股東。然而，由於項目公司是本公司的非重大附屬公司，根據上市規則第14A.09條，杭州利烜不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議的訂立及本次交易不構成本公司的關連交易。

## 背景

董事會宣佈，於2024年1月9日，寧波梅山（本公司間接全資附屬公司）、杭州利烜、梅山美的及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，杭州利烜同意出售且寧波梅山同意收購待售權益，代價為人民幣4.0億元。於完成後，本公司將間接持有項目公司100%股權。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：2024年1月9日

訂約方：寧波梅山（作為買方）；

杭州利烜（作為賣方）；

梅山美的；及

項目公司

寧波梅山、梅山美的及項目公司各自均為本公司的附屬公司。

於本公告日期，杭州利烜為項目公司的主要股東。然而，由於項目公司為本公司的非重大附屬公司，因此，根據上市規則第14A.09條，杭州利烜不應因其持有該非重大附屬公司的股權而被視為本公司的關連人士。基於此，據董事經作出一切合理查詢後所深知全悉及確信，杭州利烜及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主旨事項：杭州利烜同意出售且寧波梅山同意收購待售權益。

代價及付款安排： 待售權益的代價為人民幣4.0億元，將於完成時由寧波梅山通過承擔杭州利烜結欠項目公司的一筆人民幣4.0億元的債務償付。

待售權益之代價乃訂約方經公平磋商協定，並已考慮(i)待售權益佔項目公司之繳足股本部分人民幣550,000,000元；(ii)項目公司於2023年12月31日之未經審核資產淨值約人民幣1,133,055,000元；(iii)代價較待售權益佔項目公司於2023年12月31日之未經審核資產淨值部分（即約人民幣566,527,500元）折讓約29%；及(iv)本集團可進一步提高對項目公司之管理效率，以調動其內部資金，並加快出售其剩餘物業。

完成： 於股權轉讓協議生效後的一個工作日內，訂約方須向當地工商管理部門遞交所需文件，以登記杭州利烜向寧波梅山轉讓待售權益以及本次交易導致項目公司董事會、監事及高級管理層的有關變動（「**備案**」）。

完成將於備案、項目公司的公司章程修訂及項目公司新營業執照頒發完成時落實。完成後，杭州利烜將不再持有項目公司任何股權，而本公司將間接持有項目公司100%股權。

## 有關訂約方的資料

### 寧波梅山

寧波梅山為本公司的間接全資附屬公司，於2017年6月28日根據中國法律成立為一家有限公司。寧波梅山主要從事房地產開發業務。

### 梅山美的

梅山美的為本公司的間接全資附屬公司，於2011年12月14日根據中國法律成立為一家有限公司。梅山美的主要從事房地產開發業務。於本公告日期，梅山美的及杭州利烜分別持有項目公司的50%股權。

## 本集團

本公司為一家投資控股公司。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。

## 杭州利烜

杭州利烜為一家於2017年11月28日根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資控股。其為合景泰富集團的間接全資附屬公司。合景泰富集團為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1813）。合景泰富集團為一家在大灣區處於領先地位的中國大型房地產開發商，主要從事房地產開發、物業投資及酒店營運。

## 項目公司

於本公告日期，項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，於2019年6月21日根據中國法律成立為有限公司。其於中國浙江省寧波市從事物業開發業務。於本公告日期，項目公司的主要資產為位於寧波市鄞州區的土地，總建築面積約118,676.73平方米。該土地發展用於住宅樓宇供出售，且開發項目已於2022年12月竣工。

以下載列項目公司截至2022年12月31日止兩個年度的主要財務資料概要，其根據中國企業會計準則編製：

|          | 截至2021年<br>12月31日止年度<br>(約人民幣<br>百萬元) | 截至2022年<br>12月31日止年度<br>(約人民幣<br>百萬元) |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 收益       | 0                                     | 2,372.21                              |
| 經審核除稅前溢利 | 8.84                                  | 462.79                                |
| 經審核除稅後溢利 | 6.62                                  | 347.02                                |

項目公司於2023年12月31日根據中國企業會計準則編製的未經審核資產淨值約人民幣1,133,055,000元。

## 進行本次交易的理由及裨益

本集團是一間以中國為基地的大型全國性物業開發商。進行本次交易旨在：(i) 通過貫徹本公司的經營理念，使本集團能夠專注於其區域競爭優勢，同時擴大其品牌影響力；及(ii) 增加本集團於項目公司的股權，以進一步提高管理效率及提升股東回報。

董事認為，股權轉讓協議乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且該協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於本次交易的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於本公告日期，項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，且杭州利烜持有項目公司的50%股權。因此，杭州利烜為項目公司的主要股東。然而，由於項目公司是本公司的非重大附屬公司，根據上市規則第14A.09條，杭州利烜不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議的訂立及本次交易不構成本公司的關連交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|          |   |                                                  |
|----------|---|--------------------------------------------------|
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                              |
| 「本公司」    | 指 | 美的置業控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：3990） |
| 「完成」     | 指 | 完成轉讓待售權益                                         |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事                                            |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 寧波梅山、杭州利烜、梅山美的及項目公司於2024年1月9日訂立之股權轉讓協議           |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司                                        |

|            |   |                                                                                                   |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「杭州利烜」     | 指 | 合景泰富集團的間接全資附屬公司杭州利烜商務服務有限公司，一家於2017年11月28日根據中國法律成立的有限公司                                           |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                         |
| 「獨立第三方」    | 指 | 獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方                                                                          |
| 「合景泰富集團」   | 指 | 合景泰富集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1813）                                                |
| 「上市規則」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則                                                                                 |
| 「梅山美的」     | 指 | 本公司間接全資附屬公司寧波市梅山美的房地產發展有限公司，一家於2011年12月14日根據中國法律成立的有限公司                                           |
| 「寧波梅山」     | 指 | 本公司間接全資附屬公司寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司，一家於2017年6月28日根據中國法律成立的有限公司                                         |
| 「訂約方」      | 指 | 股權轉讓協議之訂約方，即寧波梅山、杭州利烜、梅山美的及項目公司；                                                                  |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國                                                                                           |
| 「中國企業會計準則」 | 指 | 中國財政部頒佈及不時修訂或補充的中國企業會計準則                                                                          |
| 「項目公司」     | 指 | 本公司間接非全資附屬公司寧波市美睿房地產發展有限公司，一家於2019年6月21日根據中國法律成立的有限公司。於本公告日期，其由梅山美的及杭州利烜分別擁有50%。於完成後，其將由本公司間接全資擁有 |

|        |   |                                                                         |
|--------|---|-------------------------------------------------------------------------|
| 「人民幣」  | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                                               |
| 「待售權益」 | 指 | 杭州利烜於項目公司持有的全部股權，於本公告日期相當於項目公司的50%股權，根據股權轉讓協議須由杭州利烜轉讓予寧波梅山              |
| 「股東」   | 指 | 本公司股份持有人                                                                |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                             |
| 「本次交易」 | 指 | 根據股權轉讓協議由寧波梅山向杭州利烜收購項目公司的50%股權，收購代價將由寧波梅山通過承擔杭州利烜結欠項目公司的一筆人民幣4.0億元的債務償付 |
| 「%」    | 指 | 百分比                                                                     |

此外，「關連人士」、「關連交易」、「非重大附屬公司」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」的詞彙具有上市規則所賦予的涵義。

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1月9日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王全輝先生、林戈先生及張子良先生；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。