

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有美的置業控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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)

- (1) 持續關連交易 —  
修訂2024房地產科技服務框架協議之  
年度上限
- (2) 建議採納新組織章程大綱及細則  
及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5頁至第13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁至第15頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東意見之獨立財務顧問函件載於本通函第16頁至第26頁。

美的置業控股有限公司謹訂於2025年10月27日上午11時正以(a)於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮誠德路1號美的置業廣場4棟30層的現場會議；及(b)透過Vistra卓佳電子投票系統<https://evoting.vistra.com>的在線虛擬會議相結合的方式舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第ii頁至第iv頁。

隨函附奉代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票，務請盡快依照隨附之代表委任表格所印備指示填妥表格，且無論如何須於大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及遞交代表委任表格後，閣下仍可依願透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將應視為撤銷。

2025年10月8日

# 目 錄

	頁次
股東特別大會安排 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄一 一 一般資料 .....	27
附錄二 一 建議修訂現有組織章程細則之對照表 .....	33
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 股東特別大會安排

本公司將於股東特別大會上實施以下安排：

### (1) 股東特別大會的日期、時間及方式

本公司將於2025年10月27日上午11時正以(a)於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮誠德路1號美的置業廣場4棟30層的現場會議；及(b)透過Vistra卓佳電子投票系統<https://evoting.vistra.com>的在線虛擬會議相結合的方式舉行股東特別大會，閣下可透過智能電話、平板裝置、電腦或任何安裝相關應用程式的裝置觀看，而全體股東均可參加並於股東特別大會上提問。

### (2) 於股東特別大會上投票

股東如欲出席股東特別大會並行使表決權，可透過以下其中一種方式達成：

- (a) 親臨出席股東特別大會，並於股東特別大會現場以智能電話或指定流動設備透過Vistra卓佳電子投票系統投票；或
- (b) 透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票，該系統可提供現場直播及互動問答平台，並進行網上投票；或
- (c) 委託股東特別大會主席或其他人士作為閣下的受委代表代表閣下投票。倘閣下親臨或透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票，則閣下的受委代表授權及指示將會被撤銷。

### (3) 於股東特別大會上或之前提出問題

倘股東就有關決議案或本公司或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，於現場或透過Vistra卓佳電子投票系統於股東特別大會上提問或不遲於2025年10月23日上午11時正透過電郵至[is-enquiries@vistra.com](mailto:is-enquiries@vistra.com)提問。本公司會盡力在股東特別大會上回覆相關提問。

### (4) 登記股東

不論登記股東是否有意親臨出席或透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票，每位登記股東的登錄用戶名及密碼連同進入Vistra卓佳電子投票系統的說明將載於寄發予登記股東的單獨通知函件內，通知函件將隨本通函一同寄發。

### (5) 非登記股東

有意親臨出席或透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票的非登記股東應(a)聯絡並指示其銀行、經紀、託管商、代名人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「中介」,本公司股份乃藉此代為股東持有)委任彼等或其他人士為受委代表,以親臨出席或透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會;及(b)於相關中介規定的時限前向其中介提供全名、電郵地址及所持股份數目。

本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司屆時將向非登記股東提供的電郵地址發送進入Vistra卓佳電子投票系統的相關資料。

### (6) 委任受委代表

無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票,務請盡快依照隨附之代表委任表格所印備指示填妥表格,且無論如何須於大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓或根據隨附的通知書上所印指示,透過Vistra卓佳電子投票系統以電子方式提交至<https://evoting.vistra.com>,方為有效。填妥及遞交代表委任表格後,閣下仍可依願透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票,在此情況下,代表委任表格將視為撤銷。

提交代表委任表格的登記股東須提供其受委代表的有效電郵地址(任命股東特別大會主席為受委代表則除外)以便代表接收登錄用戶名及密碼,以及親臨或透過Vistra卓佳電子投票系統於線上出席會議的相關說明。

非登記股東應盡快聯繫其中介以協助委任受委代表。

倘閣下於股東特別大會當日未能投票,為確保閣下的投票被計算在內,本公司建議股東委任股東特別大會主席作為其受委代表按其指示在股東特別大會上行使其投票權,並盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時將其代表委任表格交至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

**(7) 一般事項**

登記股東及非登記股東及其受委代表應妥善保管Vistra卓佳電子投票系統的登錄詳情，以便於股東特別大會上使用，且不得向任何其他人士披露。本公司或其代理人概不就傳播登錄詳情或將登錄詳情用於投票或其他目的承擔任何義務或責任。

本公司建議股東及受委代表瀏覽本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>，查閱有關股東特別大會安排的進一步公告及更新資料(如有)。

倘股東對股東特別大會有任何疑問，請於上午9時正至下午5時正(星期一至星期五，不包括香港公眾假期)聯絡本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
電郵：is-enquiries@vistra.com

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「2024房地產科技服務 框架協議」或「該協 議」	指	本公司與美的建業於2024年8月16日訂立有關本集團自2024年10月22日起至2026年12月31日止提供房地產科技服務的框架協議
「2024年股份獎勵計劃」	指	股東於2024年5月24日批准並採納由獨立受託人管理的股份獎勵計劃，由2024年5月24日起至2034年5月23日止10年期間有效及生效
「組織章程細則」或「現 有組織章程細則」	指	本公司第二份經修訂及重訂組織章程大綱及組織章程細則(經2023年5月22日之特別決議案採納)
「董事會」	指	董事會
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「本公司」	指	美的置業控股有限公司，一間於2017年11月29日在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)
「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
「出售事項」	指	本公司於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美的建業股份，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(包括稅項，如有)。有關詳情請參閱本公司日期為2024年6月23日、2024年9月2日及2024年10月22日的公告及本公司日期為2024年8月16日的通函。

## 釋 義

「分派」	指	本公司向股東以實物形式分派美的建業股份。有關詳情請參閱本公司日期為2024年6月23日、2024年9月2日及2024年10月22日的公告及本公司日期為2024年8月16日的通函。
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東及股東(視情況而定)考慮並酌情批准(其中包括)補充協議、經修訂年度上限及建議修訂
「現有年度上限」	指	根據該協議，本集團與美的建業集團於截至2026年12月31日止兩個財政年度各年的最高交易金額的年度上限
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，旨在就補充協議及經修訂年度上限向獨立股東提供建議
「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，就補充協議及經修訂年度上限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
「最後實際可行日期」	指	2025年9月30日，即本通函付印前為確定本通函內所載若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「美的建業」	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。於最後實際可行日期，美的建業由盧女士透過其全資擁有的實體美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司間接全資擁有
「美的建業集團」	指	美的建業、其附屬公司及其各自的聯繫人
「美的控股」	指	美的控股有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，控股股東何先生及盧女士分別持有其94.55%及5.45%權益
「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
「新組織章程細則」 或「新組織章程 大綱及細則」	指	於股東特別大會上提呈以供採納之本公司新組織章程大綱及組織章程細則
「非豁免持續關連 交易協議」	指	本公司日期為2024年8月16日的公告所界定及載列的非豁免持續關連交易協議
「部分豁免持續關連 交易協議」	指	本公司日期為2024年8月16日的公告所界定及載列的部分豁免持續關連交易協議
「中國」	指	中華人民共和國
「建議修訂」	指	本通函附錄二所載之建議修訂現有組織章程細則
「經修訂年度上限」	指	根據補充協議，本集團與美的建業集團於截至2026年12月31日止兩個財政年度各年的最高交易金額的經修訂年度上限
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

## 釋 義

「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
「補充協議」	指	本公司與美的建業訂立日期為2025年9月18日該協議的補充協議，以修訂提供房地產科技服務的現有年度上限
「%」	指	百分比



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)

**執行董事**

郝恒樂先生(主席)

王大在先生(總裁)

劉敏女士

**非執行董事**

何劍鋒先生

趙軍先生

任凌艷女士

**獨立非執行董事**

譚勁松先生

歐陽偉立先生

陸琦先生

**註冊辦事處**

Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

**中國大陸主要營業地點  
及總部**

中國廣東省

佛山市順德區

北滘鎮誠德路1號

美的置業廣場4棟34層

**中國香港主要營業地點**

香港

九龍

尖沙咀

廣東道9號

海港城港威大廈

第6座39樓3906-3910室

敬啟者：

- (1) 持續關連交易 —  
修訂2024房地產科技服務框架協議之  
年度上限
- (2) 建議採納新組織章程大綱及細則  
及
- (3) 股東特別大會通告

## 緒言

茲提述本公司日期為2025年9月18日之公告，內容有關(其中包括)補充協議、經修訂年度上限及建議修訂。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)補充協議及經修訂年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就補充協議項下擬進行的交易向獨立股東出具的函件；(iii)獨立財務顧問就補充協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東出具的函件；(iv)有關建議修訂的進一步詳情；及(v)召開股東特別大會的通告。

## 持續關連交易 — 修訂2024房地產科技服務框架協議之年度上限

### 背景

茲提述本公司日期均為2024年8月16日的公告及通函，內容有關本公司與美的建業訂立的2024房地產科技服務框架協議。根據該協議，本集團應向美的建業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。該協議的主要條款及詳情載於本公司的上述公告及通函。

董事會已檢討及評估該協議項下的現有持續關連交易，並預期美的建業集團所需的服務將超出2025年現有年度上限。因此，於2025年9月18日，本公司與美的建業訂立補充協議，將現有年度上限修訂為經修訂年度上限，惟須待獨立股東批准後方可作實。

## 董事會函件

### 補充協議及修訂現有年度上限

補充協議的主要條款載列如下：

日期：2025年9月18日

訂約方：本公司及美的建業

主旨：待獨立股東批准後，該協議項下的現有年度上限修訂如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2026年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
現有年度上限	240.0	215.0
經修訂年度上限	330.0	206.0

除將現有年度上限修訂為經修訂年度上限外，該協議所有其他條款及條件維持不變。於2025年8月31日，並無超過現有年度上限。

於2024年10月22日出售事項完成後，本集團開始向美的建業集團提供房地產科技服務。於2024年10月22日至2024年12月31日期間的歷史關連交易金額約為人民幣61.9百萬元。

經修訂年度上限乃參考以下各項釐定：

- (i) 截至2025年8月31日止八個月的實際交易金額約人民幣218.1百萬元；
- (ii) 截至2026年12月31日止兩個年度各年，美的建業集團根據補充協議已授出的合約數目及預期將授出的合約數目。最初預計將授出的合約數目為：2025年1,215份合約，2026年1,200份合約。根據董事會最新評估，上述數目現已調整為：2025年1,596份合約，2026年1,129份合約；
- (iii) 截至2026年12月31日止兩個年度各年，本集團將提供的房地產科技服務類型；
- (iv) 本集團於截至2026年12月31日止兩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本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；及
- (v) 已給予10%的緩衝額度，以因應業務需求中不可預見情況提供靈活性。

### 付款條款及定價政策

本集團房地產科技服務的付款條款將在根據補充協議所訂立每項特定交易的獨立協議中訂明。一般而言，其項下擬進行的持續關連交易，通常會以銀行轉賬或訂約方可能協定的其他方式結算，而付款通常將於結算審計後30天內進行。

原則上，費用的釐定應考慮該等服務的複雜程度及所需資源，且向美的建業提供的費用報價應不低於本集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

經考慮本通函所披露的定價政策及內部控制措施已落實實施，董事會認為付款條款符合市場標準，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 訂立補充協議及經修訂年度上限之理由及裨益

本集團根據該協議一直為美的建業集團提供房地產科技服務。房地產科技服務按批次交付及驗收，其收入乃按各服務項目的完工進度予以確認。於2025年，美的建業集團部分項目開發建設進度較預期加快。作為該等項目之服務供應商，本集團需相應調整服務交付計劃以配合其加快之工期進度。鑒於原定於2026年完成的項目已提前至2025年竣工，現有合約交付時間表的暫時變動導致2026年現有合約的預計交易金額減少，故此訂立經修訂年度上限，以反映所需的持續較高活動量及配合美的建業集團於2025年加快現有合約發展時間表，同時亦考慮到2026年預期的項目儲備減少。

就補充協議項下擬進行的交易而言，本集團與美的建業集團之間的關係為互惠互利，雙方在合作過程中已相互瞭解彼此的業務需求。董事會相信，修訂現有年度上限而增加向美的建業集團提供房地產科技服務的金額，將提供穩定的收入來源，加強互惠互利及互補關係，以及促進長遠增長及發展，從而有利本集團。這將支持本集團的業務擴展，使其核心優勢得以充分發揮，改善經營業績，並最終為本公司的未來發展作出貢獻。

## 董事會函件

### 有關本集團及美的建業集團之資料

#### 本集團

本公司是一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。本集團的總部位於中國，經營以下主要業務：(i)物管服務；(ii)資產運營；(iii)房地產科技；及(iv)開發服務。

#### 美的建業集團

美的建業為一間於英屬維京群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，美的建業由控股股東之一盧女士透過其全資擁有的實體美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司間接全資擁有。

自分派及出售事項完成後，美的建業集團主要於中國從事房地產開發及銷售業務。有關詳情請參閱本公司日期為2024年6月23日、2024年9月2日及2024年10月22日的公告及本公司日期為2024年8月16日的通函。

#### 內部控制措施

為進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已就補充協議項下擬進行的持續關連交易實施以下內部控制措施：

- (i) 本集團已制定一系列措施，以確保持續關連交易將根據補充協議的主要條款進行，例如在確認訂單之前，業務部門根據美的建業集團對常用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；
- (ii) 本集團財務部門將妥善保管規管本集團與美的建業集團根據補充協議進行各項具體交易的協議文件；
- (iii) 本集團合規部門將每半年向董事會審核委員會報告有關持續關連交易的內部控制措施是否仍然完整有效；

## 董事會函件

- (iv) 財務部門及合規部門應共同負責每月監控持續關連交易的交易金額，以確保不超過年度上限；及
- (v) 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

於最後實際可行日期，盧女士為控股股東之一，間接持有已發行股份總數約81.13%，而美的建業由盧女士透過其全資擁有的實體美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司間接全資擁有，故根據上市規則，美的建業為盧女士的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充協議項下擬進行的交易將構成本公司持續關連交易。

由於就上市規則第14.07條而言，有關經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率按年度計算超過5%，故補充協議項下擬進行的交易及經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### 董事會批准

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建業的董事。故此，其二人被視為於補充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)於補充協議中擁有重大權益及(ii)就相關董事會決議案放棄投票。

## 建議修訂現有組織章程細則

謹此提述本公司日期為2025年9月18日之公告。建議修訂之主要理由為(i)允許董事會日後委任超過一名董事為本公司主席，以提供董事會架構設置的靈活性；及(ii)允許董事會填補核數師職位的臨時空缺，直至本公司下屆股東特別大會結束為止。

本公司提名委員會定期檢討董事會的架構、人數、組成及多元性，並認為委任多名主席可發揮互補的領導能力、加強繼任規劃及提升問責性。因此，本公司建議對現有組織章程細則予以修訂，為日後可能出現的變動提供靈活性。

本公司董事會及審核委員會認為，透過賦權董事會填補核數師職位的臨時空缺，允許董事會委任核數師替任，以簡化核數師委任程序及避免任何審計缺口。於最後實際可行日期，本公司並不知悉其核數師有任何辭任計劃。然而，有關修訂將提供靈活性並且為本公司及股東權益提供更佳保障。

基於上述理由，董事會建議採納新組織章程細則(包括建議修訂)，以完全替代現有組織章程細則。建議修訂的對照表(於現有組織章程細則所作之修訂)載於本通函附錄二。其中文譯本僅供參考。倘英文版與其中文譯本出現任何歧義或不一致，概以英文版為準。

本公司之香港法律及開曼群島法律之法律顧問已分別確認，建議修訂符合上市規則項下之適用規定，且並無與開曼群島適用法律不相符之處。本公司亦確認，建議修訂就聯交所上市之開曼群島公司而言並無任何不尋常之處。

建議修訂及採納新組織章程細則須經股東於股東特別大會上以特別決議案之方式批准，並將於股東特別大會上獲得股東批准後生效。

## 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁，隨函附奉代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票，務請盡快依照隨附之代表委任表格所印備指示填妥表格，且無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證

## 董事會函件

券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下隨後仍可依願出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以真誠信用的原則決定允許以舉手方式表決純粹與程序或行政事項有關之決議案外，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，擬於股東特別大會提呈的所有決議案將以投票方式表決。

於補充協議、經修訂年度上限及建議修訂擁有重大權益之股東，須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，控股股東及其各自之聯繫人合共持有1,164,606,463股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數的81.13%，將於股東特別大會上就補充協議及經修訂年度上限之股東決議案放棄投票。於最後實際可行日期，已發行股份為1,435,411,483股，其中4,770,000股股份由本公司委任的獨立受託人以信託方式持有，以服務2024年股份獎勵計劃。獨立受託人不得就以信託方式持有的任何股份行使投票權。除上述者外，概無股東須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票。

本公司將按上市規則第13.39(5)條所規定之方式，於股東特別大會結束後發出公告通知閣下股東特別大會之結果。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，記錄日期為2025年10月27日。本公司將於2025年10月22日至2025年10月27日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為了有權出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2025年10月21日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 推薦意見

董事(包括組成獨立董事委員會之獨立非執行董事)認為：

- (i) 補充協議及其項下擬進行之交易乃經公平磋商，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(包括經修訂年度上限)乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及

## 董事會函件

(ii) 建議修訂及建議採納新組織章程細則乃符合本公司及股東整體之最佳利益。

因此，董事(包括組成獨立董事委員會之獨立非執行董事)建議獨立股東及股東(視情況而定)投票贊成將於股東特別大會上提呈之各有關決議案。

獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件及彼等各自的推薦建議分別載於本通函第14頁至第15頁及第16頁至第26頁。股東務請細閱該兩份函件以了解意見詳情。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
美的置業控股有限公司  
主席兼執行董事  
郝恒樂  
謹啟

2025年10月8日

以下為獨立董事委員會之函件全文，當中載有其就補充協議及經修訂年度上限致獨立股東之推薦建議。



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)

敬啟者：

### 持續關連交易 — 修訂2024房地產科技服務 框架協議之年度上限

吾等提述本公司日期為2025年10月8日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任，以就補充協議及經修訂年度上限是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就彼等是否投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈以批准補充協議及經修訂年度上限的決議案提供建議。申萬宏源融資(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向閣下及吾等提供建議。

提請閣下垂注本通函所載「董事會函件」及本通函所載「獨立財務顧問函件」，當中載有就補充協議及經修訂年度上限向吾等提供的意見及建議，以及提供意見及建議的主要因素及理由。

## 獨立董事委員會函件

經考慮通函第16頁至第26頁所載獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函件所載之獨立財務顧問所考慮之主要理由及因素以及其意見後，吾等認為補充協議及其項下擬進行之交易乃經公平磋商，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(包括經修訂年度上限)乃屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准補充協議及經修訂年度上限之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

### 獨立董事委員會

獨立非執行董事  
譚勁松先生

獨立非執行董事  
歐陽偉立先生

獨立非執行董事  
陸琦先生

謹啟

2025年10月8日



申萬宏源融資(香港)有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場3期6樓

敬啟者：

持續關連交易—  
修訂2024房地產科技服務框架協議之  
年度上限

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2024房地產科技服務框架協議的補充協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2025年10月8日的通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件構成通函的一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期均為2024年8月16日的公告及通函，內容有關 貴公司與美的建業訂立的2024房地產科技服務框架協議。根據該協議， 貴集團應向美的建業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。該協議的主要條款及詳情載於 貴公司的上述公告及通函。

董事會已檢討及評估該協議項下的現有持續關連交易，並預期美的建業集團所需的服務將超出現有年度上限。因此，於2025年9月18日， 貴公司與美的建業訂立補充協議，將現有年度上限修訂為經修訂年度上限。上述交易構成持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

## 獨立財務顧問函件

由譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生(均為獨立非執行董事，於補充協議項下擬進行的交易中並無重大利益)組成的獨立董事委員會已經成立，以就：(i)補充協議(包括經修訂年度上限)及其項下擬進行交易的條款是否公平合理；及(ii)如何在股東特別大會上就有關補充協議的決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任為獨立財務顧問，並經獨立董事委員會批准。於最後實際可行日期，吾等與董事、貴公司最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連，因此被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。吾等並不知悉吾等與貴公司、美的建業或任何其他方之間存在任何關係或利益可被合理地視為妨礙吾等就補充協議(包括經修訂年度上限)擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。

除分派及非豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易外(吾等已於貴公司日期為2024年8月16日的通函中就此發表意見)，吾等與貴公司或美的建業於本函件日期前兩年內並無其他約定。除貴公司就吾等受聘為現任獨立財務顧問向吾等支付的正常專業費外，概不存在可以讓吾等自貴公司或董事、貴公司最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立，並有資格就補充協議(包括經修訂年度上限)提供獨立意見。

### 意見基準

於達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已與貴集團管理層討論並審閱(包括但不限於)(i)補充協議；(ii)貴公司的公告；(iii)貴公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年報；及(iv)貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告。吾等亦依賴該通函所載之資料及事實及貴公司提供予吾等之所有資料、貴集團管理層所發表之資料及聲明以及吾等所進行研究之結果。吾等假設由貴集團管理層提供之所有資料、事實及聲明(彼等對該等資料、事實及聲明負全責)於作出時於所有重大方面均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設貴集團管理層於該通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑該通函所載

## 獨立財務顧問函件

資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司及其顧問向吾等提供之彼等所發表意見及聲明之合理性。吾等之意見乃根據 貴集團管理層就並無與任何人士訂立有關補充協議(包括經修訂年度上限)的未披露私人協議／安排或隱含的諒解所發出的聲明及確認而作出。

董事共同及個別對該通函中所載資料之準確性及真實性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，該通函中所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無任何誤導或欺詐成分，以及該通函並無遺漏其他事宜，以致該通函的任何陳述或該通函具誤導成分。作為獨立財務顧問，吾等並不對該通函之任何內容負責，惟本意見函除外。

於完成上述工作後，吾等認為吾等已遵守上市規則第13.80條之規定採取足夠及必要之步驟以達致知情之見解，並以此作為吾等建議之合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司提供之資料及文件及 貴集團或其聯繫人之業務及事務狀況進行任何獨立核實及深入調查。吾等之意見乃必須依據於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料而作出。股東務必留意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，且吾等並無責任就最後實際可行日期以後發生之事項對所表達之意見作出任何更新，或對吾等之意見作出任何更新、修訂或重申。此外，本函件之任何內容不應視為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，吾等之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，但吾等並無義務就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立核實及深入調查。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等就補充協議(包括經修訂年度上限)之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 有關訂約方之資料

#### 1.1 貴集團

貴公司是一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。貴集團的總部位於中國，經營以下主要業務：(i)物管服務；(ii)資產運營；(iii)房地產科技；及(iv)開發服務。

#### 1.2 美的建業集團

美的建業為一間於英屬維京群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，美的建業由控股股東之一盧女士透過其全資擁有的實體美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司間接全資擁有。

自分派及出售事項完成後，美的建業集團主要於中國從事房地產開發及銷售業務。有關詳情請參閱 貴公司日期為2024年6月23日、2024年9月2日及2024年10月22日的公告及 貴公司日期為2024年8月16日的通函。

### 2. 訂立補充協議及經修訂年度上限之理由及裨益

茲提述董事會函件，董事會已檢討及評估該協議項下現有持續關連交易，並預期美的建業集團所需的服務將超出現有年度上限。

就補充協議項下交易而言，貴集團與美的建業集團之間的持續合作夥伴關係已證明對雙方均有利，雙方透過持續合作更深入了解對方的營運要求。董事會認為，經修訂年度上限後，向美的建業集團提供房地產科技服務的能力提高，將有利於 貴集團在商機出現時提高交易靈活性，鞏固雙方的合作夥伴關係，並支持可持續的長遠發展。經提升的能力將有助於 貴集團的業務擴張，最大限度地利用其核心競爭力，提高營運效率，並為 貴公司的策略性增長目標作出積極貢獻。

## 獨立財務顧問函件

有關進一步詳情，請股東參閱通函所載董事會函件內「訂立補充協議及經修訂年度上限之理由及裨益」一節。

### 3. 補充協議的主要條款

除將現有年度上限修訂為經修訂年度上限外，該協議所有其他條款及條件維持不變，載列如下。

- 日期： 2025年9月18日
- 訂約方： 貴公司及美的建業(英屬維京群島)有限公司
- 經修訂年度上限： 根據補充協議，訂約方同意修訂現有年度上限如下：  
(i) 貴集團與美的建業集團於截至2025年12月31日止年度(「**2025財年**」)的最高交易金額將由人民幣240.0百萬元增加至人民幣330.0百萬元；及(ii) 貴集團與美的建業集團於截至2026年12月31日止年度(「**2026財年**」)的最高交易金額將由人民幣215.0百萬元減少至人民幣206.0百萬元。
- 期限： 協議期限自2024年10月26日起至2026年12月31日止(包括首尾兩日)。
- 主旨： 貴公司應向美的建業(英屬維京群島)有限公司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。
- 付款條款： 貴集團房地產科技服務的付款條款將在根據補充協議所訂立每項特定交易的獨立協議中訂明。一般而言，其項下擬進行的持續關連交易，通常會以銀行轉賬或訂約方可能協定的其他方式結算，而付款通常將於結算審計後30天內進行。
- 定價政策： 原則上，向美的建業提供的費用報價的釐定應考慮此類服務的複雜性及所需資源，並且不低於 貴集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

## 獨立財務顧問函件

吾等已審閱2024房地產科技服務框架協議及補充協議，並注意到除修訂現有年度上限外，2024房地產科技服務框架協議項下所有其他條款及條件(包括定價政策)維持不變。經與 貴公司管理層討論後，吾等注意到 貴集團已實施並將維持內部控制措施，以確保補充協議項下的所有條款(包括定價)乃經 貴集團與美的建業集團按公平原則磋商釐定。

吾等已與 貴公司管理層討論，並注意到 貴集團已遵守並將繼續遵守一系列內部控制措施，以確保補充協議的條款(包括定價政策)將按美的建業集團與 貴集團的公平磋商，並參考 貴集團在公開市場向獨立第三方採購數量相若的相同產品的市場價格而釐定。

於評估補充協議的條款是否公平合理時，吾等已要求 貴公司向吾等提供(其中包括) 貴公司與美的建業集團於2025年1月1日至2025年8月31日期間就提供房地產科技服務而訂立的合約的20個隨機樣本，以及 貴公司與獨立第三方客戶就提供房地產科技服務而訂立的同期合約的20個隨機樣本。吾等注意到，該等協議的主要條款(包括但不限於向美的建業集團提供的同類產品單價及付款條款)均與向獨立第三方供應商提供的條款一致或優於向獨立第三方供應商提供的條款。

經考慮上述所有情況後，吾等同意補充協議的定價基準乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

#### 4. 經修訂年度上限

下文載列(i)截至2026年12月31日止兩個年度的現有年度上限金額及(ii)截至2026年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2026年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
現有年度上限	240.0	215.0
經修訂年度上限	330.0	206.0

## 獨立財務顧問函件

誠如通函董事會函件所披露，於釐定經修訂年度上限時，貴公司已考慮多項因素，當中參考：

- (i) 截至2025年8月31日止八個月的實際交易金額約人民幣218.1百萬元；
- (ii) 截至2026年12月31日止兩個年度各年，美的建業集團根據補充協議已授出的合約數目及預期將授出的合約數目。最初預計將授出的合約數目為：2025年1,215份合約，2026年1,200份合約。根據董事會最新評估，上述數目現已調整為：2025年1,596份合約，2026年1,129份合約；
- (iii) 截至2026年12月31日止兩個年度各年，貴集團將提供的房地產科技服務類型；
- (iv) 貴集團於截至2026年12月31日止兩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貴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；及
- (v) 已給予10%的緩衝額度，以因應業務需求中不可預見情況提供靈活性。

吾等注意到，截至2025年8月31日止八個月，貴集團與美的建業集團之間的歷史交易金額約為人民幣218.1百萬元，佔2025財年現有年度上限約90.9%，而根據貴公司的資料，2024房地產科技服務框架協議項下2025財年現有年度上限將不足以滿足美的建業集團的額外需求。如上表所示，2025年經修訂年度上限較現有2025年年度上限增加約37.5%。2026年經修訂年度上限較現有2026年年度上限減少約4.2%。

為評估補充協議項下經修訂年度上限的公平性及合理性，吾等已取得並審閱貴公司管理層編製的報表及文件，並與管理層進行討論。吾等注意到，經修訂年度上限乃根據(i)現有房地產科技服務合約的實際及預計交易金額；(ii)預期未來房地產科技服務合約的預計交易金額；及(iii)應用於上述(i)及(ii)合併金額的10%額外緩衝作出估計。

**(i) 來自現有房地產科技服務合約的實際及預計交易金額**

據董事告知，現有合約的預計交易金額乃根據2025年首八個月的合約金額及實際進度計算。項目經理已根據最新的項目時間表及交付時間表，就2025財年及2026財年餘下期間編製每個月的預測。

於2025年，貴集團一直根據該協議向美的建業集團提供房地產科技服務。該等服務分批交付及驗收，並根據各服務項目的完成進度確認收入。美的建業集團的若干發展項目進度較原來預期加快。作為該等項目的指定服務供應商，貴集團需要調整其服務交付時間表及資源分配，以配合該等加快的項目時間表。

這種加速情況導致(i)2025年首八個月現有合約的實際交易金額大幅增加，達到約人民幣218.1百萬元(佔2025財年現有年度上限人民幣240百萬元的約90.9%)；(ii)對現有合約餘下期間的預測相應加快，加快預測方法考慮到項目完成速度快於預期、資源調配需求增加，以及現有協議項下多個同時進行的項目交付時間緊迫；及(iii)對現有合約2026財年的預測產生相應影響，因為原定於2026財年完成的項目已提前至2025財年竣工。因此，最初預計於2025年及2026年授出的合約數目，已由1,215份及1,200份分別修訂為1,596份及1,129份，反映項目交付時間表的暫時加快。鑒於原定於2026財年完成的項目已提前至2025財年竣工，現有合約交付時間表的暫時變動導致2026財年現有合約的預計交易金額減少。因此，有必要修訂預測，以反映所需的持續較高活動量及配合美的建業集團於2025財年加快現有合約發展時間表，同時亦考慮到2026財年預期的項目儲備減少。

**(ii) 來自房地產科技服務預期未來合約的預計交易金額**

與美的建業集團訂立的預期未來合約的預計交易金額，是根據年度趨勢分析及預測市況得出的合約價值增加而估算。貴集團透過分析歷史增長模式、現時市場動態及美的建業集團項目儲備內的預期開發活動，評估美的建業集團對房地產科技服務的預期需求。

然後將年度/月度換算率應用於新合約價值，以釐定各財政年度與美的建業集團的預期交易金額。此換算方法乃基於與美的建業集團就類似服務類型訂立的現有合約的歷史換算率，並考慮項目工期、交付時間表及完工時間表等因

素。貴集團與美的建業集團所訂立合約的歷史轉換率為估計新獲取合約的收入確認時間及金額提供可靠的基準，確保預測反映實際的服務交付模式及付款週期，與貴集團過往與美的建業集團所訂立同類合約的表現一致。

**(iii) 應用於估計交易金額的緩衝**

如上文所述，除2025財年及2026財年的估計交易金額外，還採用10%的緩衝。據董事告知，此安排乃經考慮可能出現的意外情況(即可能導致美的建業集團項目進度意外加快的新情況涵蓋範圍等)後釐定。經考慮(i)可能出現意外情況，需要在預測時預留適當的應急準備；及(ii)在建議年度上限中加入不超過10%的緩衝在聯交所上市公司中並不罕見，吾等認為10%的緩衝屬可接受。

吾等從內部控制程序中進一步注意到，貴公司的財務部門及合規部門將每月共同監察與房地產科技服務框架協議項下持續關連交易有關的實際交易金額，以確保其不超過年度上限。合規部門將每半年向審核委員會匯報該等監察措施的成效。因此，吾等亦認為有足夠的程序監察年度上限。

鑒於上文所述，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，補充協議項下經修訂年度上限屬公平合理。

**5. 內部控制措施**

誠如董事會函件所披露，貴集團已就補充協議項下擬進行的持續關連交易實施以下內部控制措施：

- 貴集團已制定一系列措施，以確保持續關連交易將根據補充協議的主要條款進行，例如在確認訂單之前，業務部門根據美的建業集團對常用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；

## 獨立財務顧問函件

- 貴集團財務部門將妥善保管規管 貴集團與美的建業集團根據補充協議進行各項具體交易的協議文件；
- 貴集團合規部門將每半年向董事會審核委員會報告有關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持續關連交易的交易金額，以確保不超過年度上限；及
- 貴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 貴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 貴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 貴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。

吾等已檢查 貴公司為董事審閱而編製的定期報告及隨附證明文件，其中包含現有持續關連交易的詳情。此外，吾等亦審閱其他香港上市公司刊發有關持續關連交易的通函(「類似通函」)，並注意到上述 貴集團所採用的內部控制程序與類似通函所披露者相似。鑒於(i)貴集團採用的內部控制程序與其他香港上市公司所採用者類似；及(ii)貴集團的獨立非執行董事及核數師將根據第14A章(其中包括)持續關連交易是否按正常商業條款進行進行審查，吾等認為，已經制定充分的內部控制程序以監控補充協議項下擬訂立的經修訂年度上限。

## 獨立財務顧問函件

### 意見及推薦建議

經考慮本函件上文「主要考慮因素及理由」一節所述之因素及理由後，吾等認為，補充協議的條款(包括經修訂年度上限)乃按一般商業條款並於貴集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會告知獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准經修訂年度上限的決議案，並建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表  
申萬宏源融資(香港)有限公司  
梁國傑  
執行董事  
企業融資  
謹啟

2025年10月8日

附註：梁先生為在證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為申萬宏源融資(香港)有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼擁有逾19年的企業融資顧問行業經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分；及(ii)並無遺漏任何其他事實，致使本通函中的任何聲明產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所指的本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份的好倉

姓名／名稱	身份	所持 股份數目	所持相關 股份數目	總計	概約股權 百分比 (附註4)
郝恒樂先生	實益擁有人/ 受控法團權益	30,885,000 (附註1)	3,850,000 (附註2)	34,735,000	2.42%
王大在先生	實益擁有人	240,400	616,000 (附註2)	856,400	0.06%
劉敏女士	實益擁有人	18,000	231,000 (附註2)	249,000	0.02%
何劍鋒先生	配偶權益	1,164,606,463 (附註3)	—	1,164,606,463	81.13%
趙軍先生	實益擁有人	—	770,000 (附註2)	770,000	0.05%

附註：

1. 885,000股股份由郝恒樂先生實益擁有，而30,000,000股股份由郝恒樂先生全資擁有的實體美恒有限公司實益擁有。
2. 該等相關股份包括本公司根據股東於2020年5月29日舉行的本公司股東週年大會上採納並於2024年5月24日舉行的本公司股東週年大會上終止的購股權計劃（「**2020年購股權計劃**」）於2021年4月22日授出的購股權，賦予承授人權利自2021年4月22日起計的六年期間分三批按行使價每股18.376港元認購本公司股份。詳情請參閱本公司2025年中期報告中的「2020年購股權計劃」一段。
3. 非執行董事何劍鋒先生為控股股東盧女士的配偶。故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。
4. 該百分比乃基於本公司於最後實際可行日期之1,435,411,483股已發行股份計算。

#### 於本公司相聯法團一美的建業的股份及相關股份的好倉

姓名	身份	所持 股份數目	所持相關 股份數目	總計	概約 股權百分比
何劍鋒先生	配偶權益	1,134,606,463 (附註)	—	1,134,606,463	100.0%

附註：於最後實際可行日期，1,134,606,463股股份由美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司實益擁有，該等公司為盧女士(何劍鋒先生的配偶)全資擁有的實體。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所指的本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

### 3. 主要股東於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益或淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或向直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益的人士披露的權益或淡倉。

#### 於股份的好倉

姓名／名稱	身份	所持股份數目	概約股權百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	1,127,029,727	78.52%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,164,606,463	81.13%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,164,606,463	81.13%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,164,606,463	81.13%

附註：

1. 盧女士持有美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,127,029,727股及37,576,736股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視為於美的發展控股(BVI)有限公司、美恒有限公司及美域有限公司所持有本公司股份中擁有權益。
2. 何先生與盧女士為一致行動人士，故根據證券及期貨條例，何先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為控股股東。然而，誠如何先生與盧女士於2018年5月14日訂立的一致行動契約中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故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，亦為控股股東。
4. 該百分比乃基於本公司於最後實際可行日期之1,435,411,483股已發行股份計算。

於最後實際可行日期，除趙軍先生為本公司非執行董事及美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司董事外，概無董事為本公司任何主要股東之董事或僱員。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益的人士披露的權益或淡倉。

#### 4. 董事之服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立本集團於一年內不可免付賠償(法定賠償除外)而終止之任何訂有或擬訂立服務合約。

#### 5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，非執行董事何劍鋒先生透過其父親何先生及其配偶盧女士於美的控股及美的建業的控股權益，於非豁免持續關連交易協議及部分豁免持續關連交易協議中間接擁有權益。

除上文所披露者外，概無訂立於最後實際可行日期仍然有效，而任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人對於本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突之業務中擁有權益。

## 7. 專家及同意書

以下為在本通函內提供意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
申萬宏源融資(香港)有限公司	一家根據證券及期貨條例獲准從事第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

於最後實際可行日期，申萬宏源融資(香港)有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入其函件及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

於最後實際可行日期，申萬宏源融資(香港)有限公司概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，申萬宏源融資(香港)有限公司概無自2024年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 重大不利變動

直至及包括最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或貿易狀況自2024年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核合併財務報表之編製日期)起概無任何重大不利變動。

## 9. 一般事項

本公司聯席公司秘書為萬靜麗女士(「萬女士」)及陳寶珊女士(「陳女士」)。萬女士目前並不具備上市規則第3.28條所規定的資格。陳女士為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員，符合上市規則第3.28條的規定。

本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

以下文件之副本將於本通函日期起計14日期間內刊發於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 (<http://www.mideadc.com>) :

- (a) 現有組織章程細則及新組織章程細則的草擬本；
- (b) 該協議及補充協議；
- (c) 獨立董事委員會函件；
- (d) 獨立財務顧問函件；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所指書面同意書；及
- (f) 本通函。

建議修訂現有組織章程細則的詳情載列如下：

現時有效	建議修訂為
封面	
<p>公司法(經修訂)</p> <p>股份有限公司</p> <p>MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED</p> <p>美的置業控股有限公司</p> <p>(前稱MIDEA DEVELOPMENT (CAYMAN) COMPANY LIMITED 美的發展(開曼)有限公司)</p> <p>第二份經修訂及重訂</p> <p>組織章程大綱及細則</p> <p>(經於2023年5月22日通過的 特別決議案採納)</p>	<p>公司法(經修訂)</p> <p>股份有限公司</p> <p>MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED</p> <p>美的置業控股有限公司</p> <p>(前稱MIDEA DEVELOPMENT (CAYMAN) COMPANY LIMITED 美的發展(開曼)有限公司)</p> <p>第<del>二</del><u>三</u>份經修訂及重訂</p> <p>組織章程大綱及細則</p> <p>(經於<b>2023</b>●年<b>5</b>●月<b>22</b>●日通過的 特別決議案採納)</p>

現時有效	建議修訂為
<b>組織章程大綱</b>	
<p data-bbox="371 310 612 342">公司法(經修訂)</p> <p data-bbox="384 395 600 427">股份有限公司</p> <p data-bbox="252 485 734 555">MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED</p> <p data-bbox="312 608 671 640">美的置業控股有限公司</p> <p data-bbox="256 697 730 810">(前稱MIDEA DEVELOPMENT (CAYMAN) COMPANY LIMITED 美的發展(開曼)有限公司)</p> <p data-bbox="331 863 655 895">第二份經修訂及重訂</p> <p data-bbox="384 949 600 981">組織章程大綱</p> <p data-bbox="284 1038 703 1108">(經於2023年5月22日通過的 特別決議案採納)</p>	<p data-bbox="978 310 1219 342">公司法(經修訂)</p> <p data-bbox="991 395 1206 427">股份有限公司</p> <p data-bbox="858 485 1340 555">MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED</p> <p data-bbox="919 608 1278 640">美的置業控股有限公司</p> <p data-bbox="863 697 1337 810">(前稱MIDEA DEVELOPMENT (CAYMAN) COMPANY LIMITED 美的發展(開曼)有限公司)</p> <p data-bbox="922 863 1278 895">第<del>二</del><u>三</u>份經修訂及重訂</p> <p data-bbox="991 949 1206 981">組織章程大綱</p> <p data-bbox="836 1038 1364 1108">(經於<b>2023</b>●年<b>5</b>●月<b>22</b>●日通過的 特別決議案採納)</p>

現時有效	建議修訂為
<b>組織章程細則</b>	
<p data-bbox="368 308 612 342">公司法(經修訂)</p> <p data-bbox="384 395 596 429">股份有限公司</p> <p data-bbox="252 483 735 555">MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED</p> <p data-bbox="312 608 671 642">美的置業控股有限公司</p> <p data-bbox="256 695 730 815">(前稱MIDEA DEVELOPMENT (CAYMAN) COMPANY LIMITED 美的發展(開曼)有限公司)</p> <p data-bbox="331 868 655 902">第二份經修訂及重訂</p> <p data-bbox="384 955 596 989">組織章程細則</p> <p data-bbox="284 1042 703 1115">(經於2023年5月22日通過的 特別決議案採納)</p>	<p data-bbox="975 308 1219 342">公司法(經修訂)</p> <p data-bbox="991 395 1203 429">股份有限公司</p> <p data-bbox="858 483 1342 555">MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED</p> <p data-bbox="919 608 1278 642">美的置業控股有限公司</p> <p data-bbox="863 695 1337 815">(前稱MIDEA DEVELOPMENT (CAYMAN) COMPANY LIMITED 美的發展(開曼)有限公司)</p> <p data-bbox="922 868 1246 902">第<del>二</del><u>三</u>份經修訂及重訂</p> <p data-bbox="991 955 1203 989">組織章程細則</p> <p data-bbox="836 1042 1369 1115">(經於<del>2023</del><u>2023</u>年<del>5</del><u>5</u>月<del>22</del><u>22</u>日通過的 特別決議案採納)</p>

現時有效	建議修訂為
<p>70. 本公司的主席(如有)或(如其缺席或拒絕主持該會議,則由)本公司的副主席(如有)應出任每次股東大會的主席,或如沒有該主席或副主席,或如在任何股東大會上該主席或副主席在該會議指定的開始時間15分鐘內均未有出席,或上述兩名人士均拒絕主持該會議,則出席的董事須在與會的董事中推選一名董事擔任會議主席;且如沒有董事出席或所有出席的董事拒絕主持會議,或如被選出的主席須退任主席身分,則出席會議的股東須推選出席的股東中其中一名股東擔任會議主席。</p>	<p>70. 本公司的主席(如有)或(如其缺席或拒絕主持該會議,則由)本公司的副主席(如有)應出任每次股東大會的主席, <u>或如有超過一名主席或副主席(視情況而定),且彼等之間無法達成共識</u>,或如沒有該主席或副主席,或如在任何股東大會上該主席或副主席在該會議指定的開始時間15分鐘內均未有出席,或上述兩名人士均拒絕主持該會議,則出席的董事須在與會的董事中推選一名董事擔任會議主席;且如沒有董事出席或所有出席的董事拒絕主持會議,或如被選出的主席須退任主席身分,則出席會議的股東須推選出席的股東中其中一名股東擔任會議主席。</p>

現時有效	建議修訂為
<p>132. 董事會可不時選出或以其他方式委任他們當中一名成員擔任本公司的主席及選出當中另一名成員擔任本公司副主席(或兩名或以上的副主席)，並決定該等人士各自的任期。公司主席須主持董事會會議，如主席缺席，則由本公司副主席主持董事會會議，但如沒有選出或委任主席或副主席，或在任何會議上主席及副主席均未於指定舉行會議的時間後五分鐘內出席及願意主持會議，則出席的董事可在他們其中選出一人擔任該會議的主席。細則第103條、第108條、第123條、第124條及第125條在加以必要的變通後即適用於根據本細則的條文所選出的任何董事或以其他方式委任的任何職位。</p>	<p>132. 董事會可不時選出或以其他方式委任他們當中一名<u>或多名</u>成員擔任本公司的主席及選出當中<u>另一名或多名</u>成員擔任本公司副主席(<u>或兩名或以上的副主席</u>)，並決定該等人士各自的任期。<u>如當時有超過一名董事獲選出或委任為本公司主席或副主席，則按上述方式選出或委任的每名董事均有權各自履行其獲委任職位的所有職能。除文義另有所指外，本細則中對「本公司主席」或「本公司副主席」(視情況而定)的提述指當時獲選出或委任為該職位的每名董事。</u>本公司主席須主持董事會會議，如主席缺席，則由本公司副主席主持董事會會議，但如沒有選出或委任主席或副主席，<u>或如有超過一名主席或副主席(視情況而定)，且彼等之間無法達成共識</u>，或在任何會議上主席及副主席均未於指定舉行會議的時間後五分鐘內出席及願意主持會議，則出席的董事可在他們其中選出一人擔任該會議的主席。細則第103條、第108條、第123條、第124條及第125條在加以必要的變通後即適用於根據本細則的條文所選出的任何董事或以其他方式委任的任何職位。</p>

現時有效	建議修訂為
<p>176. (a) 本公司須於每屆股東特別大會上委任一名或多名核數師事務所，而核數師事務所由根據董事會同意的任期及職責任職至本公司下一次股東特別大會結束時為止，但如沒有委任核數師，則在任的核數師須繼續留任，直至本公司委任繼任者為止。任何該等董事、高級人員或該董事、高級人員或僱員的僱員不得獲委任為本公司的核數師。本公司在股東大會上或獨立於董事會的組織可填補核數師職位的臨時空缺，但當任何此等空缺持續存在時，則尚存或留任的核數師(如有)可充任其職位。核數師的委任及罷免必須以普通決議案或由其他獨立於董事會的組織批准。核數師的酬金須由本公司於每屆股東特別大會上以普通決議案釐定或授權釐定，但本公司可於任何一個年度在股東大會以普通決議案上授權董事會釐定該酬金，而獲委任填補任何空缺之任何核數師之酬金可由董事會釐定。</p>	<p>176. (a) 本公司須於每屆股東特別大會上委任一名或多名核數師事務所，而核數師事務所由根據董事會同意的任期及職責任職至本公司下一次股東特別大會結束時為止，但如沒有委任核數師，則在任的核數師須繼續留任，直至本公司委任繼任者為止。任何該等董事、高級人員或該董事、高級人員或僱員的僱員不得獲委任為本公司的核數師。<u>本公司在股東大會上或獨立於董事會的組織在董事全權及絕對酌情決定下，董事會</u>可填補核數師職位的臨時空缺，但當任何此等空缺持續存在時，則尚存或留任的核數師(如有)可充任其職位。核數師的委任(<u>填補任何臨時空缺除外</u>)及罷免必須以普通決議案或由其他獨立於董事會的組織批准。核數師的酬金須由本公司於每屆股東特別大會上以普通決議案釐定或授權釐定，但本公司可於任何一個年度在股東大會以普通決議案上授權董事會釐定該酬金，而獲委任填補任何空缺之任何核數師之酬金可由董事會釐定。</p>

現時有效	建議修訂為
<p>(b) 股東可在根據本細則召開及舉行的任何股東大會上，藉普通決議案於該核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該會議上藉普通決議案委任另一核數師代替其履行餘下任期。獨立於董事會的組織亦可於任期屆滿前以簡單多數票罷免核數師，並應以簡單多數票委任新核數師代替其完成剩餘任期。</p>	<p>(b) 股東可在根據本細則召開及舉行的任何股東大會上，藉普通決議案於該核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該會議上藉普通決議案委任另一核數師代替其履行餘下任期。獨立於董事會的組織亦可於任期屆滿前以簡單多數票罷免核數師，並應以簡單多數票委任新核數師代替其完成剩餘任期。</p>



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)

茲通告美的置業控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年10月27日上午11時正以(a)於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮誠德路1號美的置業廣場4棟30層的現場會議；及(b)透過Vistra卓佳電子投票系統<https://evoting.vistra.com>的在線虛擬會議相結合的方式舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下本公司決議案(無論有否修改)：

### 普通決議案

1. 「動議批准、確認及追認本公司與美的建業(英屬維京群島)有限公司所訂立日期為2025年9月18日之補充協議(「補充協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下之經修訂年度上限，並動議授權任何一名董事個別作出就實施或落實補充協議而言其絕對酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以及簽署一切有關文件及蓋章(如需要)並作出一切有關安排。」

### 特別決議案

2. 「動議批准對本公司透過特別決議案採納日期為2023年5月22日之第二份經修訂及重訂組織章程大綱及組織章程細則(「現有組織章程細則」)之建議修訂(「建議修訂」)，有關詳情載於本公司日期為2025年10月8日之通函附錄二，批准及採納本公司第三份經修訂及重訂組織章程大綱及組織章程細則(「新組織章程細則」)，其中包含建議修訂，以替代及取消現有組織章程細則，並動議授權本公司任何一名董事、註冊辦事處供應商或公司秘書個別作出就實施或落實上述採納新組織章程細則而言其絕對酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以

## 股東特別大會通告

及簽署一切有關文件及蓋章(如需要)並作出一切有關安排，以及根據開曼群島及香港適用法律、規則及規例之相關規定辦理相關註冊及存檔手續。」

承董事會命  
美的置業控股有限公司  
主席兼執行董事  
郝恒樂

香港，2025年10月8日

附註：

1. 有權出席上述大會及於會上投票的本公司股東(「股東」)可委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。
2. 代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明該等授權書或授權文件的副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓或根據隨附的通知書上所印指示，透過Vistra卓佳電子投票系統以電子方式遞交，方為有效。代表委任表格可於本公司網站(<http://www.mideadc.com>)或香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)下載。
3. 交回代表委任表格後，股東仍可出席大會並於會上或以投票方式表決時表決。代表委任表格就上述大會的任何續會而言仍屬有效。
4. 如屬股份之聯名持有人，則本公司僅會接納排名首位持有人之投票(不論以電子方式或委派受委代表出席)，而其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名乃根據本公司股東名冊內就聯名持有之股份之排名次序釐定。
5. 為確定股東有權出席大會及於大會上投票，記錄日期為2025年10月27日。本公司將於2025年10月22日至2025年10月27日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，須不遲於2025年10月21日下午4時30分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
6. 有關股東特別大會安排之詳情，請參閱本公司日期為2025年10月8日之通函第ii頁至第iv頁。
7. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於上述大會上以投票方式進行表決。
8. 倘於股東特別大會日期上午9時正或之後懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風導致「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，則大會將推遲或押後至董事會可能另行刊發公告決定及宣佈的日期、時間及地點。

於本通告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王大在先生及劉敏女士；本公司非執行董事為何劍鋒先生、趙軍先生及任凌艷女士；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。