

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)

物業管理服務和工程建設服務 的持續關連交易

背景

董事會宣佈，本公司與美的控股於2022年1月21日訂立2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議，以分別規範本集團與美的控股集團就提供物業管理服務和工程建設服務的條款及條件，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），為期三年。根據2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議，本集團同意本集團相關成員公司與美的控股集團相關成員公司及其聯繫人在遵守上述框架協議之規定下不時根據各項交易簽訂的獨立協議向美的控股集團分別提供物業管理服務和工程建設服務。

上市規則之規定

於本公告日期，何先生與盧女士為本公司的控股股東，而美的控股由何先生和盧女士分別直接全資持有94.55%和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。因此，根據上市規則第14A章，2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於適用百分比率（盈利比率除外，定義見上市規則）超過0.1%但少於5%，故其項下擬進行的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。

背景

董事會宣佈，本公司與美的控股於2022年1月21日訂立2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議，以分別規範本集團與美的控股集團就提供物業管理服務和工程建設服務的條款及條件，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），為期三年。根據2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議，本集團同意本集團相關成員公司與美的控股集團相關成員公司及其聯繫人在遵守上述框架協議之規定下不時根據各項交易簽訂的獨立協議向美的控股集團分別提供物業管理服務和工程建設服務。

2022物業管理框架協議

誠如本公司於2018年9月28日的招股書所披露，本公司與美的控股於2018年9月12日訂立有效期自本公司上市之日，即由2018年10月11日起生效至2020年12月31日止的2018物業管理框架協議，以規範本集團與美的控股集團就提供物業管理服務的條款及條件。於2020年12月28日，本公司與美的控股訂立2021物業管理框架協議，固定年期由2021年1月1日起生效至2023年12月31日止（包括首尾兩日）。基於前述框架協議項下擬進行的交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。鑒於現有年度上限預計將不能滿足業務和運營發展的需要，新的預估交易金額預期將會超過上市規則第14A.76(1)(a)條的最低豁免水平，本公司與美的控股訂立2022物業管理框架協議以修訂協議期限及截至2024年12月31日止三個年度的物業管理服務年度上限，並終止和取替2021物業管理框架協議。

日期： 2022年1月21日

訂約方： 本公司（作為服務供應方）；及
美的控股（作為服務接受方）

交易性質： 由本集團向美的控股集團提供物業管理服務。

有效期： 本2022物業管理框架協議的固定年期由2022年1月1日起生效至2024年12月31日止（包括首尾兩日）。協議期屆滿前30日內，經雙方同意後可延長協議期限，惟須遵守上市規則及適用法律及法規一切相關規定。

支付條款：物業管理服務的支付條款將根據2022物業管理框架協議，於每項特定交易的相關獨立協議中訂明。一般而言，物業管理服務費用通常會以銀行轉賬或其他方式結算，並受雙方所同意的信貸條款約束。

定價政策：物業管理服務費用的定價乃由本集團與美的控股集團以正常商業條款，並在適用法律及法規約束下，參照現時市況及公平原則，經公平磋商後釐定。

在一般原則的規限下，美的控股集團應向本集團支付的費用將不低於本集團向獨立第三方提供的類似服務範圍之報價（參考不少於兩項與彼等訂立之交易）。有關收費根據相關物業管理服務的範圍和所需服務成本（以勞工成本為主）加成管理費利潤率（一般介乎5%至15%）、稅費等各項因素，並參考當時我們提供相若的物業管理服務所收取的費用，經公平磋商而釐定。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、美的控股集團對服務質素的預期以及現有同類合約的過往利潤率等多項因素釐定。

基於上述情況，本集團將實施一系列內部監控措施，以確保上述價格和條款不優於本集團在同等或類似條件下向獨立第三方提供同等或類似服務的價格和條款。詳情請參閱下文「內部監控措施」一段。

年度上限及歷史交易金額：下表列出 2021 物業管理框架協議及 2018 物業管理框架協議項下，分別就提供物業管理服務的年度上限及歷史交易金額：

	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣 千元	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣 千元	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣 千元	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣 千元	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣 千元
年度上限	6,000	6,000	17,000	17,000	17,000
歷史交易金額	6,339 (附註1)	9,437 (附註1)	16,830 (附註2)	-	-

附註：

1. 2019年度和2020年度各自的歷史交易金額均符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。交易金額的增加主要由於本集團新增承接美的控股集團相關成員公司及其聯繫人若干較大規模的工廠和產業園相關項目導致。
2. 此乃未經審核的初步數據，數據與未來本公司刊發的經審核的財務報表中披露的數據可能存在差異或會變更。

新訂年度
上限： 下表列出2022物業管理框架協議項下，截至2024年12月31日止
三個年度擬提供的物業管理服務的新訂年度上限：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
年度上限	28,000	30,000	33,000

於釐定上述年度上限時，董事已主要參考以下因素：

- (i) 各項物業管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 美的控股集團或其聯繫人已授予我們的合約數目及未來可能授予我們的預估合約數目，經計及美的控股集團或其聯繫人所擁有或控制的各類建築或經營場所（包括但不限於工廠、產業園及員工宿舍等）的數量、規模及將提供的特定服務與該等服務的經營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；及
- (iii) 我們向獨立第三方提供範疇及質素相若的服務收取的物業管理費。

除年度上限及合約期限外，2022物業管理框架協議的其他關鍵條款與2021物業管理框架協議基本相同。

2022工程建設框架協議

鑒於本集團在工程項目的設計、建設管理、智慧系統安裝等領域擁有豐富經驗，美的控股決定委聘本集團向美的控股集團或其聯繫人所擁有或控制用作康體、醫療及辦公等相關用途的各類建築或經營場所的一系列工程項目提供相關服務。為簡化該等持續關連交易並促使遵守上市規則的相關規定，本公司與美的控股訂立2022工程建設框架協議。

日期： 2022年1月21日

訂約方： 本公司（作為服務供應方）；及

美的控股（作為服務接受方）

交易性質： 由本集團向美的控股集團提供工程建設服務。

有效期： 本2022工程建設框架協議的固定年期由2022年1月1日起生效至2024年12月31日止（包括首尾兩日）。協議期屆滿前30日內，經雙方同意後可延長協議期限，惟須遵守上市規則及適用法律及法規一切相關規定。

支付條款： 工程建設服務的支付條款將根據2022工程建設框架協議，於每項特定交易的相關獨立協議中訂明。一般而言，工程建設服務費用通常會根據工程建設完成進度以銀行轉賬或其他方式結算，並受雙方所同意的信貸條款約束。

定價政策： 工程建設服務費用的定價乃由本集團與美的控股集團以正常商業條款，並在適用法律及法規約束下，參照現時市況及公平原則，經公平磋商後釐定。

在一般原則的規限下，美的控股集團應向本集團支付的費用將計及相關工程項目的規模、建設週期、複雜程度及所需資源投入等多項因素釐定，並將不低於以下最高者：

- (i) 本集團向獨立第三方提供的類似服務之報價（參考不少於兩項與彼等訂立之交易）；
- (ii) 本集團提供該等服務的經營成本（以勞工成本和管理費用為主）；及

- (iii) 基本管理服務費率將參考財政部印發（或不時修訂）的《基本建設項目建設成本管理規定》釐定的標準。

基於上述情況，本集團將實施一系列內部監控措施，以確保上述價格和條款不優於本集團在同等或類似條件下向獨立第三方提供同等或類似服務的價格和條款。詳情請參閱下文「內部監控措施」一段。

年度上限： 下表列出2022工程建設框架協議項下，截至2024年12月31日止三個年度擬提供的工程建設服務的年度上限：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
年度上限	53,000	53,000	53,000

於釐定上述年度上限時，董事已主要參考以下因素：

- (i) 各項工程建設服務的當前合約金額；及
- (ii) 美的控股集團或其聯繫人已授予我們的合約數目及未來可能授予我們的預估合約數目，經計及工程建設項目的數量、規模及將提供的特定服務與該等服務的經營成本（包括勞工成本和行政成本）。

持續關連交易之理由及裨益

本集團因其良好的服務質量而被美的控股集團選為物業管理服務和工程建設服務的供應商之一。本集團一直向美的控股集團提供物業管理服務，已與美的控股集團建立長期穩定的合作關係。董事深信，與美的控股集團保持戰略業務關係，不僅可實現協同效應及規模經濟，長遠而言亦將繼續為本集團的增長帶來可持續貢獻。

鑒於2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將在本集團和美的控股集團的一般及日常業務過程中定期持續進行，本公司認為基於遵守上市規則和行政便利的目的，有必要與美的控股訂立框架協議，更完善記錄和管理該等持續關連交易。

考慮本集團可獲得的商業利益後，董事（包括獨立非執行董事）認為本集團所提供服務的價格和條款與市場一致，並認為2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議項下擬進行的交易（包括年度上限）乃公平磋商後釐定，於一般日常業務過程中，按照正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。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。趙軍先生是美的控股的執行總裁。故其二人被視為於2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，並已於審議及批准2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無董事於擬進行的交易中擁有重大利益。

內部監控措施

為確保持續關連交易按一般商業條款進行且本公司及股東的整體利益不會因持續關連交易而受到損害，下列內部監控措施已獲實行：

- (1) 本集團已制定一系列措施，以確保持續關連交易將根據2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議的主要條款進行，比如由財務部指定員工通過核查和對比確保其價格和條款不優於本集團在同等或類似條件下向獨立第三方提供同等或類似服務的價格和條款，並會每六個月對定價和條款的公平性進行定期評估；而每項特定交易的相關獨立協議的實施必須按交易規模經業務部門、招採部門、法務部門、財務部門及／或管理層批准，以確保符合定價政策。
- (2) 此外，財務部門將妥善保存本集團與美的控股集團根據2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議達成的每項特定交易的協議，而合規部門將按季度向審核委員會匯報有關持續關連交易的內部監控措施是否充分及有效。

- (3) 財務部門與合規部門須共同負責每月監控持續關連交易的交易金額，以確保並無超出年度上限。
- (4) 獨立非執行董事(至少每年一次)審閱持續關連交易，以確保(其中包括)該等交易乃於本集團的一般日常業務過程中，按照一般商業條款訂立，以及2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。
- (5) 本公司的外部核數師將就持續關連交易進行年度審閱，包括年度上限及其實際使用量，並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事宜，令彼等相信有關交易於所有重大方面並無按照規管交易之相關協議執行。

上市規則之規定

於本公告日期，何先生與盧女士為本公司的控股股東，而美的控股由何先生和盧女士分別直接全資持有94.55%和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。因此，根據上市規則第14A章，2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於適用百分比率（盈利比率除外，定義見上市規則）超過0.1%但少於5%，故其項下擬進行的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。

一般資料

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，經營四個主要業務分部：(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)產業生態。

美的控股於中國註冊成立並由本公司控股股東何先生及盧女士直接全資擁有。美的控股集團主要從事製造業、商業領域的投資業務。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018物業管理
框架協議」 指 本公司與美的控股於2018年9月12日訂立有關本集團向美的控股集團提供物業管理服務的協議，固定年期自本公司上市之日，即由2018年10月11日起生效至2020年12月31日止

「2021物業管理 框架協議」	指	本公司與美的控股於2020年12月28日訂立有關本集團向美的控股集團提供物業管理服務的協議，固定年期由2021年1月1日起生效至2023年12月31日止（包括首尾兩日），由2022物業管理框架協議終止和取替
「2022工程建設 框架協議」	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）
「2022物業管理 框架協議」	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物業管理服務的協議，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）
「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的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：3990）
「工程建設 服務」	指	服務包括但不限於向美的控股集團或其聯繫人所擁有或控制用作康體、醫療及辦公等相關用途的各類建築或經營場所提供設計、工程建設管理的規劃與實施、智慧系統安裝，以及其他相關配套服務
「持續關連 交易」	指	根據2022物業管理框架協議和2022工程建設框架協議，擬訂由本集團向美的控股集團分別提供物業管理服務和工程建設服務
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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，截至本公告之日，本公司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 美的控股及其附屬公司
「何先生」	指 何享健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，亦為本公司控股股東。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）。
「盧女士」	指 盧德燕女士為本公司控股股東，亦為非執行董事何劍鋒先生的配偶及何先生的兒媳。 盧女士持有美的發展控股（BVI）有限公司、美恒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 910,000,000 股、30,000,000 股及 30,000,000 股本公司股份。因此，盧女士於本公告日期根據證券及期貨條例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合共約 78.58% 權益。
「中國」	指 中華人民共和國
「物業管理服務」	指 服務包括但不限於向美的控股集團或其聯繫人所擁有或控制的工廠、產業園及員工宿舍等各類建築或經營場所提供物業管理以及其他相關配套服務
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指 本公司股份的持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	指 百分比

此外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」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，2022年1月21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、姚嵬先生及林戈先生；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。