

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

收購目標公司股權及 更替貸款

背景

董事會宣佈，於2023年3月29日，買方、現有股東及擔保人(均為本公司之間接全資附屬公司)與賣方、賣方關連實體及目標公司訂立股權轉讓協議，據此：

- (i) 賣方已同意出售而買方已同意收購目標股權；及
- (ii) 賣方關連實體已同意更替而買方已同意接納更替貸款項下之負債更替。

代價為以下各項的總和：(i)人民幣632,126,717元；(ii)內部回報率調整金額；及(iii)外匯調整金額。

目標公司於中國江蘇省無錫市從事物業發展業務。待該交易完成後，目標公司將成為買方的全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團財務報表內綜合入賬。

上市規則涵義

由於該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%但所有百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易，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。

背景

董事會宣佈，於2023年3月29日，買方、現有股東及擔保人(均為本公司之間接全資附屬公司)與賣方、賣方關連實體及目標公司就該交易訂立股權轉讓協議。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

2023年3月29日

訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 現有股東；
- (iii) 擔保人；
- (iv) 賣方；
- (v) 賣方關連實體；及
- (vi) 目標公司。

買方、現有股東及擔保人各自為本公司之間接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知全悉及確信，賣方、賣方關連實體及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主旨事項

根據股權轉讓協議：

- (i) 賣方已同意出售而買方已同意收購目標股權；及
- (ii) 賣方關連實體已同意更替而買方已同意接納更替貸款項下之負債更替。

代價

股權轉讓協議項下的代價為以下各項的總和：(i) 人民幣632,126,717元；(ii) 內部回報率調整金額；及(iii) 外匯調整金額（(i)至(iii)統稱「代價」），並將按以下方式支付：

付款時間表

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| (i) 人民幣632,126,717元將分兩期支付： | |
| (1) 第一期付款金額為人民幣332,974,362元，其中人民幣128,208,152元將以現金結算，而人民幣204,766,210元將由買方承擔更替貸款項下相同金額的負債結算；及 | 於2023年3月31日
或之前 |
| (2) 第二期付款金額為人民幣299,152,355元，將以現金結算； | 於2023年4月27日
或之前 |
| (ii) 以現金結算，金額為(1)使賣方對目標股權相關投資的內部回報率達到10%的金額；並減去(2)賣方或其關連方於收到該筆款項前收取的任何回報（「內部回報率調整金額」）；及 | 於2023年4月28日
或之前 |
| (iii) 以現金結算的匯兌損益（「外匯調整金額」），即(1)於外匯結算日期及初始投資日期美元兌人民幣的匯率差額；(2)乘以62%；及(3)乘以賣方所作出的初始投資。 | 於完成日期後一
年或之前 |

代價乃訂約方經公平磋商後按一般商業條款協定，並已考慮（其中包括）：

- (i) 目標公司截至2022年12月31日止兩個年度的財務狀況；
- (ii) 位於目標公司所擁有土地附近的土地的可資比較市值；及
- (iii) 中國物業市場的現況。

目標公司須於完成日期或之前向賣方關連實體支付顧問費人民幣833,333.33元。為免生疑，就計算內部回報率調整金額而言，顧問費不應計入賣方或其關連方所收取的任何回報。

完成

買方、賣方、現有股東及目標公司將於完成日期起計15日內就轉讓目標股權及變更賣方委任的目標公司董事、監事及高級管理層向當地主管機關提交登記文件。

待該交易完成後，目標公司將成為買方的全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團財務報表內綜合入賬。

擔保

擔保人(作為主要責任人)將向賣方就妥善及準時支付外匯調整金額(如有)及其相關逾期違約金和損害賠償作出連帶責任保證，保證責任期限自股權轉讓協議日期起直至上述債務履行期限屆滿後18個月止。

有關訂約方的資料

有關買方、現有股東及擔保人之資料

買方、現有股東及擔保人各自分別於2017年4月22日、2013年9月27日及1995年1月13日根據中國法律成立。彼等各自為本公司之間接全資附屬公司，並為投資控股公司。於本公告日期，現有股東持有目標公司62%股權。

有關本集團的資料

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)房地產科技。

有關賣方及賣方關連實體之資料

賣方為一家根據香港法例於2013年12月24日成立之投資控股公司。於本公告日期，賣方持有目標公司38%股權。

賣方關連實體為一家於2019年12月10日根據中國法律成立的投資控股公司。

賣方及賣方關連實體各自為中國平安保險(集團)股份有限公司的間接非全資附屬公司，該公司於中國成立，並於聯交所(股份代號：2318)及上海證券交易所(股份代號：601318.SH)兩地上市。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於2021年8月24日根據中國法律成立之公司，並於中國江蘇省無錫市從事物業發展業務。於本公告日期，目標公司之主要資產為一幅位於中國江蘇省無錫市錫山區之地塊，總建築面積約為167,775平方米。本集團擬將該地塊開發為待售住宅樓宇，而該開發項目預期將於2028年11月前後落成。

下表載列目標公司截至2022年12月31日止兩個年度的主要財務資料摘要，乃根據中國企業會計準則編製：

	目標公司	
	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	(經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	0	516
溢利／(虧損)(除稅前)	(5,713)	(14,445)
溢利／(虧損)(除稅後)	(4,748)	(10,833)

目標公司處於該地塊的項目開發階段，因此錄得虧損。目標公司於2022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為人民幣1,667,366,000元。

進行該交易之理由及裨益

本集團為中國大型全國性房地產發展商。該交易旨在：(i)使本集團聚焦區位競爭優勢，更好地貫徹本公司的經營理念及發揮品牌效應；及(ii)增加本集團於目標公司的權益，以進一步加強管理效率及提高股東回報。

董事認為，股權轉讓協議乃於本公司一般日常業務過程中按一般商業條款訂立，且有關協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於該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%但所有百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易，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。

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：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議收購目標股權
「董事會」	指	董事會
「完成日期」	指	根據股權轉讓協議結算代價(不包括外匯調整金額)及顧問費當日
「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)
「代價」	指	具有「代價」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方、現有股東、擔保人、賣方、賣方關連實體及目標公司於2023年3月29日訂立之股權轉讓協議
「現有股東」	指	鎮江美的房地產發展有限公司，一家於2013年9月27日根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「外匯調整金額」	指	具有「代價」一節賦予該詞的涵義
「外匯結算日期」	指	外匯調整金額的結算日期，為買方與賣方將協定的完成日期起計一年內的某個日期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	美的置業集團有限公司，一家於1995年1月13日根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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概無關連之第三方
「內部回報率調整金額」	指	具有「代價」一節賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「更替貸款」	指	目標公司向賣方關連實體墊付本金額為人民幣204,766,210元之貸款，並將由買方根據股權轉讓協議更替及承擔
「訂約方」	指	股權轉讓協議之訂約方，即買方、現有股東、擔保人、賣方、賣方關連實體及目標公司，各自為一名「訂約方」；
「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
「買方」	指	南京美的房地產發展有限公司，一家於2017年4月22日根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「目標公司」	指	無錫美亭房地產發展有限公司，一家於2021年8月24日根據中國法律成立的公司
「目標股權」	指	買方根據股權轉讓協議將購買的目標公司38%股權
「該交易」	指	收購事項及買方根據股權轉讓協議接納更替貸款
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

「賣方」	指	平安不動產資本有限公司，一家根據香港法例於2013年12月24日成立的公司
「賣方關連實體」	指	深圳市創朗企業管理有限公司，一家於2019年12月10日根據中國法律成立的公司
「%」	指	百分比

此外，「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，2023年3月29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。