

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)

(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) 建議修訂組織章程大綱及細則

(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

補充協議及修訂現有年度上限

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。

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。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。

上市規則之涵義

於本公告日期，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。各控股股東及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就補充協議及經修訂年度上限的決議案放棄投票。

由獨立非執行董事（即譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就補充協議及經修訂年度上限向獨立股東提供意見，且已委任獨立財務顧問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意見。

(2) 建議修訂組織章程大綱及細則

董事會建議尋求股東批准於股東特別大會上通過一項特別決議案，以批准（其中包括）建議修訂現有組織章程細則，藉以(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)允許董事會委任核數師以填補臨時空缺，直至本公司下屆股東週年大會結束為止，以簡化核數師委任程序。

建議修訂須待股東於股東特別大會上以特別決議案的方式批准，並將於股東特別大會上獲得股東批准後生效。

一份載有（其中包括）以下內容的通函，(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，將於2025年10月13日或前後寄發予股東。

(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

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。

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。於本公告日期，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7月31日止七個月的實際交易金額約人民幣218百萬元；
- (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；
- (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。

定價政策

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。

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。

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。於本公告日期，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。
- (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

於本公告日期，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。各控股股東及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就補充協議及經修訂年度上限的決議案放棄投票。

董事會意見

鑒於本公告「訂立補充協議及經修訂年度上限之理由及裨益」一節所披露之理由及裨益，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後表達彼等的意見）認為，補充協議的條款及其項下擬進行的交易乃按公平基準磋商、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）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由獨立非執行董事（即譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就補充協議及經修訂年度上限向獨立股東提供意見，且已委任獨立財務顧問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意見。

(2) 建議修訂組織章程大綱及細則

根據上市規則13.51(1)條，董事會謹此宣佈其建議尋求股東批准於股東特別大會上通過一項特別決議案，以批准（其中包括）建議修訂現有組織章程細則，藉以(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)允許董事會委任核數師以填補臨時空缺，直至本公司下屆股東週年大會結束為止，以簡化核數師委任程序。

建議修訂須待股東於股東特別大會上以特別決議案的方式批准，並將於股東特別大會上獲得股東批准後生效。

寄發通函

一份載有(其中包括)以下內容的通函，(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，將於2025年10月13日或前後寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「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
「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對價(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。

「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，以供股東及獨立股東（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
「現有組織章程細則」	指	本公司以特別決議案採納的日期為2023年5月22日的第二份經修訂及重訂組織章程大綱及組織章程細則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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。於本公告日期，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
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「建議修訂」	指	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	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
「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日的該協議的補充協議，以修訂提供房地產科技服務的現有年度上限
「%」	指	百分比

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9月18日

於本公告日期，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。