

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

- (1) 收購於收購事項目標公司的股權以及更替及轉讓貸款
- (2) 出售於出售事項目標公司的股權以及更替及轉讓貸款

#### 背景

董事會宣佈，於2022年3月11日，本集團與金科地產集團經友好協商，就若干合作項目的股權優化方案達成一致，故本集團相關成員公司與金科地產集團相關成員公司分別就收購事項、柳州出售事項及岳陽出售事項訂立(1)收購事項協議；(2)柳州出售事項協議；及(3)岳陽出售事項協議。

#### 收購事項

於2022年3月11日，收購事項買方(本公司之間接全資附屬公司)與收購事項賣方A、收購事項賣方B、收購事項目標公司A及收購事項目標公司B訂立收購事項協議，據此：

- (i) 收購事項賣方A已同意出售，而收購事項買方已同意收購收購事項目標公司A股權；
- (ii) 收購事項賣方A已同意更替，而收購事項買方已同意接納對收購事項更替貸款項下的負債進行更替；
- (iii) 收購事項賣方B已同意出售，而收購事項買方已同意收購收購事項目標公司B股權；及

(iv) 收購事項賣方B已同意轉讓，而收購事項買方已同意接納收購事項轉讓貸款的轉讓。

收購代價為人民幣907,210,000元，即收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權的收購價合共人民幣831,610,000元，以及收購事項轉讓貸款本金人民幣75,600,000元。

收購事項目標公司A於中國江蘇省南京從事物業發展。於收購事項完成後，各收購事項目標公司將成為收購事項買方的全資附屬公司，而收購事項目標公司的財務業績將於本集團的財務報表綜合入賬。

### 柳州出售事項

於2022年3月11日，柳州出售事項賣方(本公司的間接全資附屬公司)與柳州出售事項買方及柳州出售事項目標公司訂立柳州出售事項協議，據此：

- (i) 柳州出售事項賣方已同意出售，而柳州出售事項買方已同意收購柳州出售事項目標股權；及
- (ii) 柳州出售事項賣方已同意轉讓，而柳州出售事項買方已同意接納柳州出售事項轉讓貸款的轉讓。

柳州出售事項代價為人民幣100,000,000元，即柳州出售事項目標股權人民幣23,292,280元及柳州出售事項轉讓貸款本金人民幣76,707,720元的總出售價。

柳州出售事項目標公司於中國廣西壯族自治區柳州從事物業發展。於柳州出售事項完成後，本集團將不再於柳州出售事項目標公司擁有任何權益，而柳州出售事項目標公司將不再作為本公司的附屬公司入賬。

### 岳陽出售事項

於2022年3月11日，岳陽出售事項賣方(本公司的間接全資附屬公司)與岳陽出售事項買方及岳陽出售事項目標公司訂立岳陽出售事項協議，據此：

- (i) 岳陽出售事項賣方已同意出售，而岳陽出售事項買方已同意收購岳陽出售事項目標股權；及
- (ii) 岳陽出售事項賣方已同意更替，而岳陽出售事項買方已同意接納對岳陽出售事項更替貸款項下的負債進行更替。

岳陽出售事項代價為人民幣84,148,200元。

岳陽出售事項目標公司於中國湖南省岳陽從事物業發展。於岳陽出售事項完成後，本集團將不再於岳陽出售事項目標公司擁有任何權益，而岳陽出售事項目標公司將不再作為本公司的附屬公司入賬。

### 上市規則的涵義

由於該等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，該等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，柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方各自分別為柳州出售事項目標公司及岳陽出售事項目標公司的主要股東。然而，由於柳州出售事項目標公司及岳陽出售事項目標公司均為本公司的非重大附屬公司，根據上市規則第14A.09條，柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方各自並不因彼等分別於該等非重大附屬公司的股權而被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立柳州出售事項協議及岳陽出售事項協議以及其項下擬進行的交易並不構成本公司的關連交易。

## 背景

董事會宣佈，於2022年3月11日，本集團與金科地產集團經友好協商，就合作項目的股權優化方案達成一致，故本集團相關成員公司與金科地產集團相關成員公司分別就收購事項、柳州出售事項及岳陽出售事項訂立(1)收購事項協議；(2)柳州出售事項協議；及(3)岳陽出售事項協議。

### 收購事項：收購事項協議

收購事項協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2022年3月11日

## 訂約方

- (i) 收購事項買方，本公司的間接全資附屬公司；
- (ii) 收購事項賣方A；
- (iii) 收購事項賣方B；
- (iv) 收購事項目標公司A；及
- (v) 收購事項目標公司B。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，收購事項賣方A及收購事項賣方B以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 標的事項

根據收購事項協議：

- (i) 收購事項賣方A已同意出售，而收購事項買方已同意收購收購事項目標公司A股權；
- (ii) 收購事項賣方A已同意更替，而收購事項買方已同意接納對收購事項更替貸款項下的負債進行更替；
- (iii) 收購事項賣方B已同意出售，而收購事項買方已同意收購收購事項目標公司B股權；及
- (iv) 收購事項賣方B已同意轉讓，而收購事項買方已同意接納收購事項轉讓貸款的轉讓。

## 收購代價

收購代價為人民幣907,210,000元，即收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權人民幣831,610,000元及收購事項轉讓貸款人民幣75,600,000元的總收購價。收購代價將部分由收購事項買方承擔收購事項更替貸款項下人民幣497,362,000元的負債所抵銷，收購事項更替貸款項下的負債將於收購事項目標公司A股權和收購事項目標公司B股權轉讓於當地主管部門登記後被視為完成。因此，收購事項買方於收購事項應付的收購代價淨額為人民幣409,848,000元。

有關收購代價淨額付款安排的詳情，請參閱下文「付款安排」一節。

收購代價乃由收購事項訂約方經公平磋商後按一般商業條款協定，當中已考慮（其中包括）：

- (i) 各收購事項目標公司截至2021年12月31日止兩個財政年度的財務狀況；
- (ii) 收購事項轉讓貸款項下的未償還本金額；
- (iii) 位於收購事項目標公司A所擁有土地附近的土地的可比較市值；及
- (iv) 中國物業市場的現況。

## 完成

收購事項訂約方須於收購事項協議生效日期起計兩(2)個營業日內向當地主管部門提交有關轉讓收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權以及各收購事項目標公司董事、監事及高級管理層變動的登記文件。

於收購事項完成後，收購事項目標公司將成為收購事項買方的全資附屬公司，而收購事項目標公司的財務業績將於本集團的財務報表綜合入賬。

## 解除擔保

於收購事項協議日期，收購事項目標公司A有人民幣648,000,000元的未償還銀行貸款由收購事項賣方A的聯繫人擔保。收購事項買方及收購事項賣方A將於2022年12月31日或之前合作(i)以收購事項目標公司A的內部資金或收購事項買方將提供的額外資金償還所有未償還貸款連同就此應計利息；或(ii)以任何其他方式解除收購事項賣方A及其聯繫人(視情況而定)就銀行貸款提供的所有擔保(包括反擔保)。

收購事項買方須對收購事項賣方A及其聯繫人因未能於協定期限前解除有關擔保而產生的任何損失或損害負責。

## 有關收購事項訂約方的資料

### 有關收購事項買方的資料

收購事項買方為本公司的間接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。於本公告日期，收購事項買方持有收購事項目標公司A的37%股權並持有收購事項目標公司B的50%股權。

### 有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團是一間以中國為基地的大型全國性物業開發商，經營四個主要業務分部：(i)物業開發及銷售；(ii)物業管理服務；(iii)商業物業投資及營運；及(iv)產業生態。

### 有關收購事項賣方A及收購事項賣方B的資料

收購事項賣方A為一間根據中國法律於2019年4月22日成立的投資控股公司。於本公告日期，收購事項賣方A持有收購事項目標公司A的53%股權。

收購事項賣方B為一間根據中國法律於2016年11月28日成立的投資控股公司。於本公告日期，收購事項賣方B持有收購事項目標公司B之50%股權。

收購事項賣方A及收購事項賣方B各自為金科地產集團(一間於中國成立並於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000656.SZ)的非全資附屬公司。

### 有關收購事項目標公司A的資料

收購事項目標公司A為一間根據中國法律於2019年12月23日成立的公司，於中國江蘇省南京從事物業開發業務。於本公告日期，收購事項目標公司A的主要資產為一塊位於南京市江寧區總建築面積約203,100平方米的土地。本集團擬開發該土地作待售住宅樓宇，預期將於2023年6月30日前後完成。

### 有關收購事項目標公司B的資料

收購事項目標公司B為一間根據中國法律於2021年6月16日成立的投資控股公司。於本公告日期，(i)收購事項買方及收購事項賣方B各自持有收購事項目標公司B的50%股權；及(ii)收購事項目標公司B持有收購事項目標公司A的10%股權。

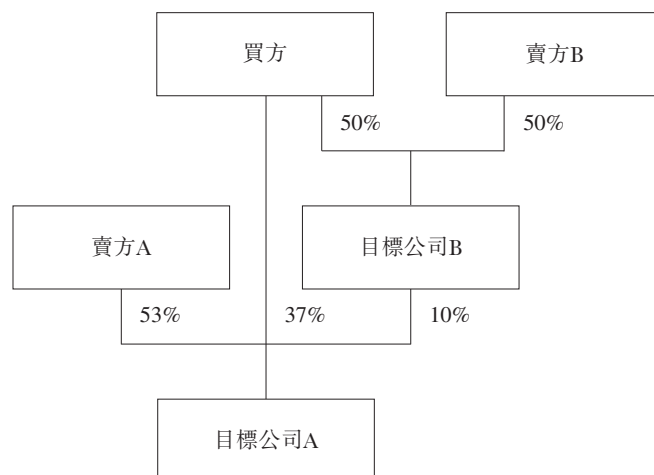
下文載列分別根據中國企業會計準則編製各收購事項目標公司截至2021年12月31日止兩個年度的主要財務資料概要：

	收購事項目標公司A		收購事項目標公司B	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2020年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收入	192	225	— (附註)	0
除稅前溢利／(虧損)	(20,149)	(49,897)	— (附註)	0
除稅後溢利／(虧損)	(15,160)	(37,667)	— (附註)	0

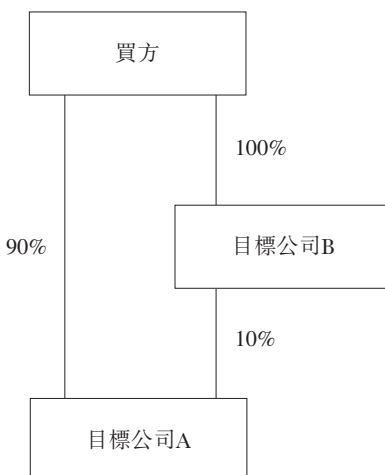
附註：由於收購事項目標公司B於2021年6月16日成立，故截至2020年12月31日止年度的財務數據並不適用。

收購事項目標公司A處於項目發展早期階段，故此錄得虧損。根據中國企業會計準則編製收購事項目標公司A及收購事項目標公司B於2021年12月31日的未經審核綜合資產淨值分別約為人民幣145,917.3萬元及人民幣50.0萬元。

於本公告日期，收購事項目標公司的股權架構如下：



收購事項目標公司於收購事項完成後的股權架構如下：



### 柳州出售事項：柳州出售事項協議

柳州出售事項協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2022年3月11日

#### 訂約方

- (i) 柳州出售事項賣方，本公司的間接全資附屬公司；
- (ii) 柳州出售事項買方；及
- (iii) 柳州出售事項目標公司，本公司的間接非全資附屬公司。

於本公告日期，柳州出售事項買方為柳州出售事項目標公司的主要股東。然而，由於柳州出售事項目標公司為本公司的非重大附屬公司，根據上市規則第14A.09條，柳州出售事項買方並不因其於該非重大附屬公司的股權而被視為本公司關連人士。按此基準，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，柳州出售事項買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。



## 標的事項

根據柳州出售事項協議：

- (i) 柳州出售事項賣方已同意出售，而柳州出售事項買方已同意收購柳州出售事項目標股權；及
- (ii) 柳州出售事項賣方已同意轉讓，而柳州出售事項買方已同意接納柳州出售事項轉讓貸款的轉讓。

## 柳州出售事項代價

柳州出售事項代價為人民幣100,000,000元，即柳州出售事項目標股權人民幣23,292,280元及柳州出售事項轉讓貸款本金人民幣76,707,720元的總出售價。

有關柳州出售事項代價的付款安排詳情，請參閱下文「付款安排」一節。

柳州出售事項代價乃由柳州出售事項訂約方經公平磋商後按一般商業條款協定，當中已考慮(其中包括)：

- (i) 柳州出售事項目標公司截至2021年12月31日止兩個財政年度的財務狀況；
- (ii) 柳州出售事項轉讓貸款項下的未償還本金額；
- (iii) 柳州出售事項目標公司所擁有土地附近的土地的可比較市值；及
- (iv) 中國物業市場的現況。

## 完成

於柳州出售事項協議生效及於柳州出售事項餘下股東配合簽署登記所需文件後一(1)個營業日內，柳州出售事項訂約方須向當地主管部門提交有關柳州出售事項目標股權轉讓及柳州出售事項目標公司董事、監事及高級管理層變動的登記文件。

於柳州出售事項完成後，本集團將不再於柳州出售事項目標公司擁有任何權益，而柳州出售事項目標公司將不再作為本公司的附屬公司入賬。

## 有關柳州出售事項訂約方的資料

## 有關柳州出售事項賣方的資料

柳州出售事項賣方為本公司的間接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。於本公告日期，柳州出售事項賣方持有柳州出售事項目標公司的34%股權，並控制柳州出售事項目標公司大部分董事會成員。

## 有關柳州出售事項買方的資料

柳州出售事項買方為一間根據中國法律於2018年11月8日成立的投資控股公司。柳州出售事項買方為金科地產集團的全資附屬公司。於本公告日期，柳州出售事項買方持有柳州出售事項目標公司33%股權。

## 有關柳州出售事項目標公司的資料

柳州出售事項目標公司為一間根據中國法律於2019年7月2日成立的公司，並於中國廣西壯族自治區柳州從事物業發展業務。於本公告日期，柳州出售事項目標公司的股權由柳州出售事項賣方、柳州出售事項買方及柳州出售事項餘下股東分別持有34%、33%及33%。

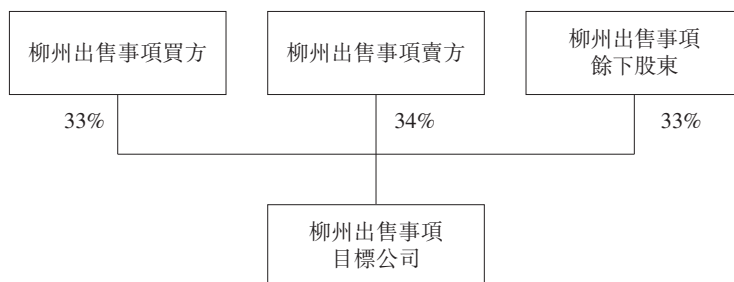
柳州出售事項目標公司的主要資產為一塊位於柳州市河東片區總建築面積約為94,118平方米的住宅開發項目。於本公告日期，總建築面積約14,482平方米已開發為住宅單位，剩餘總建築面積約79,636平方米仍在建設中，預計將於2022年7月31日前後完成。於本公告日期，已出售約35,480平方米的住宅單位。

下文載列根據中國企業會計準則編製柳州出售事項目標公司截至2021年12月31日止兩個年度的主要財務資料概要：

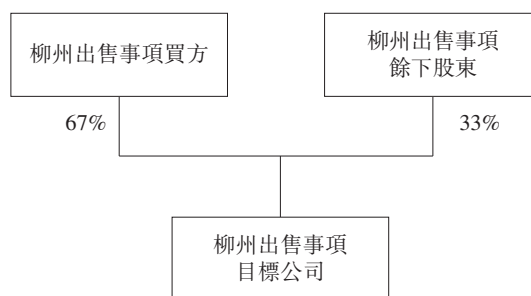
	截至12月31日止年度	
	2020年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收益	—	132,236
除稅前溢利／(虧損)	(6,626)	(148,931)
除稅後溢利／(虧損)	(5,089)	(111,712)

柳州出售事項目標公司於2021年12月31日根據中國企業會計準則編製的未經審核綜合資產淨值約為人民幣7,077.7萬元。

柳州出售事項目標公司於本公告日期的股權架構如下：



柳州出售事項完成後，柳州出售事項目標公司的股權架構如下：



#### 岳陽出售事項：岳陽出售事項協議

岳陽出售事項協議的主要條款載列如下：

##### 日期

2022年3月11日

##### 訂約方

- (i) 岳陽出售事項賣方，本公司的間接全資附屬公司；
- (ii) 岳陽出售事項買方；及
- (iii) 岳陽出售事項目標公司，本公司的間接非全資附屬公司。

於本公告日期，岳陽出售事項買方為岳陽出售事項目標公司的主要股東。然而，由於岳陽出售事項目標公司為本公司的非重大附屬公司，根據上市規則第14A.09條，岳陽出售事項買方並不因其於該非重大附屬公司的股權而被視為本公司的關連人士。按此基準，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，岳陽出售事項買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 標的事項

根據岳陽出售事項協議：

- (i) 岳陽出售事項賣方已同意出售，而岳陽出售事項買方已同意收購岳陽出售事項目標股權；及
- (ii) 岳陽出售事項賣方已同意更替，而岳陽出售事項買方已同意接納對岳陽出售事項更替貸款項下的負債進行更替。

## 岳陽出售事項代價

岳陽出售事項代價為人民幣84,148,200元，即岳陽出售事項目標股權的出售價。岳陽出售事項代價將部分由岳陽出售事項買方承擔岳陽出售事項更替貸款項下人民幣24,148,200元的負債所抵銷，有關負債將於岳陽出售事項目標股權的轉讓於當地主管部門登記後被視為完成。因此，岳陽出售事項賣方於岳陽出售事項下應收的岳陽出售事項代價淨額為人民幣60,000,000元。

有關岳陽出售事項代價淨額的付款安排詳情，請參閱下文「付款安排」一節。

岳陽出售事項代價乃由岳陽出售事項訂約方經公平磋商後按一般商業條款協定，當中已考慮(其中包括)：

- (i) 岳陽出售事項目標公司截至2021年12月31日止兩個財政年度的財務狀況；
- (ii) 岳陽出售事項目標公司所擁有土地附近的土地的可比較市值；及
- (iii) 中國物業市場的現況。

## 完成

岳陽出售事項賣方及岳陽出售事項買方須：

- (i) 於岳陽出售事項協議生效日期起計兩(2)個營業日內，就岳陽出售事項目標公司的董事、監事及高級管理層變動向當地主管部門提交文件進行登記；及
- (ii) 待上文第(i)項完成及下文進一步詳述的擔保獲解除後，於不遲於2022年4月15日或有關擔保獲解除後十(10)個營業日內或岳陽出售事項賣方與岳陽出售事項買方協定的有關其他日期，岳陽出售事項賣方及岳陽出售事項買方須就轉讓岳陽出售事項目標股權向當地主管部門提交文件進行登記。

於岳陽出售事項完成後，本集團將不再於岳陽出售事項目標公司中擁有任何權益，而岳陽出售事項目標公司將不再作為本公司的附屬公司入賬。

## 解除擔保

於岳陽出售事項協議日期，岳陽出售事項目標公司有未償還銀行貸款人民幣80,000,000元，由岳陽出售事項賣方的一名聯繫人提供部分擔保。岳陽出售事項目標公司須於貸款還款日期到期前償還所有未償還貸款連同據此應計利息。倘岳陽出售事項目標公司的內部資金不足以還款，(i)岳陽出售事項買方將提供額外資金；或(ii)將採取任何其他方式解除岳陽出售事項賣方及其聯繫人有關銀行貸款的所有擔保。

岳陽出售事項買方須就岳陽出售事項賣方及其聯繫人因未能於協定期限前解除擔保而產生的任何損失或損害負責。

## 有關岳陽出售事項訂約方的資料

### 有關岳陽出售事項賣方的資料

岳陽出售事項賣方為本公司的間接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。於本公告日期，岳陽出售事項賣方持有岳陽出售事項目標公司的50.1%股權。

### 有關岳陽出售事項買方的資料

岳陽出售事項買方為一間根據中國法律於2017年12月14日成立的投資控股公司。岳陽出售事項買方為金科地產集團的全資附屬公司。於本公告日期，岳陽出售事項買方持有岳陽出售事項目標公司的49.9%股權。

## 有關岳陽出售事項目標公司的資料

岳陽出售事項目標公司為一間根據中國法律於2018年8月2日成立的公司，並於中國湖南省岳陽從事物業發展業務。於本公告日期，岳陽出售事項目標公司的股權由岳陽出售事項賣方及岳陽出售事項買方分別持有50.1%及49.9%。

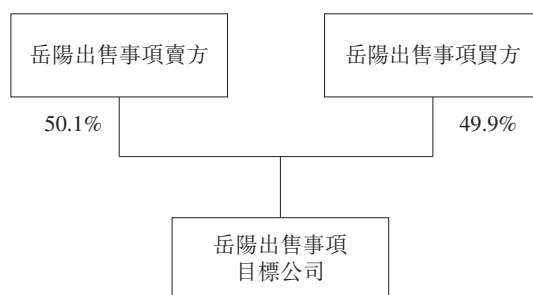
岳陽出售事項目標公司的主要資產為一塊位於岳陽縣總建築面積約為169,738平方米的住宅開發項目，該項目已於2021年8月24日前全部完工。於本公告日期，已出售建築面積約98,714平方米的住宅單位。

下表載列根據中國企業會計準則編製岳陽出售事項目標公司截至2021年12月31日止兩個年度的主要財務資料概要：

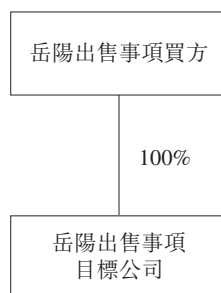
	截至12月31日止年度	
	2020年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收益	276,861	137,883
除稅前溢利／(虧損)	19,264	(83,158)
除稅後溢利／(虧損)	14,474	(62,434)

岳陽出售事項目標公司於2021年12月31日根據中國企業會計準則編製之未經審核綜合資產淨值約為人民幣16,923.2萬元。

岳陽出售事項目標公司於本公告日期之股權架構如下：



岳陽出售事項完成後，岳陽出售事項目標公司的股權架構如下：



### 柳州出售事項和岳陽出售事項的財務影響及所得款項用途

預期本集團將因柳州出售事項和岳陽出售事項錄得估計虧損約人民幣444,936元，其乃參考(i)於柳州出售事項協議和岳陽出售事項協議日期本公司應佔出售事項目標公司股權之公平值(即柳州出售事項目標股權和岳陽出售事項目標股權的總出售價)約人民幣107,440,480元；及(ii)本集團於柳州出售事項協議和岳陽出售事項協議日期於出售事項目標公司股權之未經審核投資淨值約人民幣107,885,416元之間的差額後達致。本集團應佔之實際虧損有待審核。

本集團擬將柳州出售事項和岳陽出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

### 付款安排

為方便支付該等交易項下的收購代價淨額、柳州出售事項代價及岳陽出售事項代價淨額，訂約方已訂立付款安排備忘錄。

付款安排備忘錄的主要條款載列如下：

#### 日期

2022年3月11日

#### 訂約方

- (i) 收購事項訂約方；
- (ii) 柳州出售事項訂約方；及
- (iii) 岳陽出售事項訂約方。

有關上述訂約方的詳情，請參閱上文「有關收購事項訂約方的資料」、「有關柳州出售事項訂約方的資料」及「有關岳陽出售事項訂約方的資料」各節。

## 付款安排

收購代價淨額、柳州出售事項代價及岳陽出售事項代價淨額將由訂約方按以下方式支付：

- (i) 收購代價淨額中的人民幣120,000,000元須由收購事項買方於完成向當地主管部門登記轉讓收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權後一(1)個營業日內支付予收購事項賣方A；
- (ii) 收購代價淨額中的人民幣100,000,000元須由收購事項買方於完成向當地主管部門登記柳州出售事項股權轉讓後兩(2)個營業日內支付予收購事項賣方A；
- (iii) 柳州出售事項代價人民幣100,000,000元須由柳州出售事項買方於根據上文第(ii)項完成付款後的一(1)個營業日內支付予柳州出售事項賣方；
- (iv) 收購代價淨額中的人民幣100,000,000元須由收購事項買方於以下各項完成後的一(1)個營業日內支付予收購事項賣方A：
  - (a) 收購事項賣方A及收購事項賣方B向收購事項買方移交正式印章和資料以及解除銀行賬戶的共管等；
  - (b) 柳州出售事項買方根據上文第(iii)項向柳州出售事項賣方付款；及
  - (c) 就岳陽出售事項目標公司的董事、監事及高級管理層變動向當地主管部門登記，

其中人民幣35,540,000元將按收購事項賣方A的指示支付予岳陽出售事項目標公司以履行岳陽出售事項目標公司的若干付款責任；

- (v) 岳陽出售事項代價淨額人民幣60,000,000元須由岳陽出售事項買方於根據上文第(iv)項完成付款後一(1)個營業日內支付予岳陽出售事項賣方；



- (vi) 收購代價淨額中的人民幣19,460,000元須由收購事項買方按收購事項賣方A的指示於岳陽出售事項目標公司根據上文第(iv)項完成付款責任後的一(1)個營業日內支付予岳陽出售事項目標公司；
- (vii) 收購代價淨額中的人民幣20,000,000元須由收購事項買方於根據上文第(i)至(vi)項完成付款後的一(1)個營業日內支付予收購事項賣方A；及
- (viii) 收購代價淨額中的人民幣50,388,000元須由收購事項買方於岳陽出售事項買方作為另一家項目公司的股東完成付款責任後一(1)個營業日內支付予收購事項賣方A。

### 進行該等交易的理由及裨益

本集團是一間以中國為基地的大型全國性物業開發商，進行該等交易旨在：(i) 通過有效的資源整合，聚焦區位競爭優勢，提升經營質效；及(ii) 提高權益比，進一步加強協同效應及提升股東回報。

董事認為，收購事項協議、柳州出售事項協議及岳陽出售事項協議及付款安排備忘錄各自乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且該等協議的條款及條件及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於該等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，該等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。

柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方各自分別為柳州出售事項目標公司及岳陽出售事項目標公司的主要股東。然而，由於柳州出售事項目標公司及岳陽出售事項目標公司均為本公司的非重大附屬公司，根據上市規則第14A.09條，柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方各自並不因彼等分別於該等非重大附屬公司的股權而被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立柳州出售事項協議及岳陽出售事項協議以及其項下擬進行的交易並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：

「收購事項」	指	根據收購事項協議收購收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權，以及收購事項買方接納收購事項更替貸款及收購事項轉讓貸款
「收購事項協議」	指	收購事項買方、收購事項賣方A、收購事項賣方B、收購事項目標公司A及收購事項目標公司B於2022年3月11日就收購事項訂立的南京科宸房地產開發有限公司股權轉讓協議
「收購事項轉讓貸款」	指	收購事項賣方B向收購事項目標公司B墊付本金額為人民幣75,600,000元的股東貸款，將由收購事項買方根據收購事項協議受讓及接納
「收購代價」	指	收購收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權及收購事項轉讓貸款的總代價，即人民幣907,210,000元
「收購代價淨額」	指	收購事項的總代價淨額，即人民幣409,848,000元
「收購事項更替貸款」	指	收購事項目標公司A向收購事項賣方A墊付本金額為人民幣497,362,000元的貸款，並將根據收購事項協議由收購事項買方更替及承擔
「收購事項訂約方」	指	收購事項協議的訂約方，即收購事項買方、收購事項賣方A、收購事項賣方B、收購事項目標公司A及收購事項目標公司B
「收購事項買方」	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

「收購事項目標公司」	指	收購事項目標公司A及收購事項目標公司B
「收購事項目標公司A」	指	南京科宸房地產開發有限公司，一家於2019年12月23日根據中國法律成立的公司
「收購事項目標公司A股權」	指	收購事項買方根據收購事項協議將予收購的收購事項目標公司A 53.0%股權
「收購事項目標公司B」	指	南京山河宸園企業管理有限公司，一家於2021年6月16日根據中國法律成立的公司
「收購事項目標公司B股權」	指	收購事項買方根據收購事項協議將予收購的收購事項目標公司B 50.0%股權
「收購事項賣方A」	指	南京百俊房地產開發有限公司，一家於2019年4月22日根據中國法律成立的公司
「收購事項賣方B」	指	江蘇金科天宸房地產有限公司，一家於2016年11月28日根據中國法律成立的公司
「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)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項目標公司」	指	柳州出售事項目標公司及岳陽出售事項目標公司
「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
「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的第三方

「金科地產集團」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於中國成立並於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：000656.SZ)
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「柳州出售事項」	指	柳州出售事項賣方根據柳州出售事項協議出售柳州出售事項目標股權及向柳州出售事項買方轉讓柳州出售事項轉讓貸款
「柳州出售事項協議」	指	柳州出售事項賣方、柳州出售事項買方及柳州出售事項目標公司於2022年3月11日就柳州出售事項訂立的柳州同鑫房地產開發有限公司股權轉讓協議
「柳州出售事項轉讓貸款」	指	柳州出售事項賣方向柳州出售事項目標公司墊付本金額為人民幣76,707,720元的股東貸款，將由柳州出售事項買方根據柳州出售事項協議受讓及接納
「柳州出售事項代價」	指	柳州出售事項之總代價為人民幣100,000,000元
「柳州出售事項訂約方」	指	柳州出售事項賣方、柳州出售事項買方及柳州出售事項目標公司
「柳州出售事項買方」	指	柳州金卓柳房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2018年11月8日成立的公司
「柳州出售事項餘下股東」	指	農工商房地產(集團)有限公司，一間於1988年5月14日根據中國法律成立的公司，由光明房地產集團股份有限公司(一間於中國成立並於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600708.SH)最終控制
「柳州出售事項目標公司」	指	柳州同鑫房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2019年7月2日成立的公司

「柳州出售事項目標股權」	指	柳州出售事項買方根據柳州出售事項協議將予收購的柳州出售事項目標公司34%股權
「柳州出售事項賣方」	指	佛山市高明區美的房地產發展有限公司，一家根據中國法律於2011年1月14日成立的公司
「訂約方」	指	收購事項訂約方、柳州出售事項訂約方及岳陽出售事項訂約方
「付款安排備忘錄」	指	訂約方於2022年3月11日就代價的付款安排訂立的資金支付安排備忘錄
「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
「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
「該等交易」	指	收購事項、柳州出售事項及岳陽出售事項
「岳陽出售事項」	指	岳陽出售事項賣方根據岳陽出售事項協議出售岳陽出售事項目標公司股權及岳陽出售事項買方接納岳陽出售事項更替貸款
「岳陽出售事項協議」	指	岳陽出售事項賣方、岳陽出售事項買方及岳陽出售事項目標公司於2022年3月11日就岳陽出售事項訂立的岳縣土掛[2018]14號地塊項目之經營調整協議
「岳陽出售事項代價」	指	出售岳陽出售事項目標股權的總代價人民幣84,148,200元
「岳陽出售事項代價淨額」	指	岳陽出售事項的代價淨額，即人民幣60,000,000元

「岳陽出售事項更替貸款」	指	岳陽出售事項目標公司向岳陽出售事項賣方墊付本金額為人民幣24,148,200元的貸款，並將根據岳陽出售事項協議由岳陽出售事項買方更替及承擔
「岳陽出售事項訂約方」	指	岳陽出售事項賣方、岳陽出售事項買方及岳陽出售事項目標公司
「岳陽出售事項買方」	指	金科地產集團湖北有限公司，一家根據中國法律於2017年12月14日成立的公司
「岳陽出售事項目標公司」	指	岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2018年8月2日成立的公司
「岳陽出售事項目標股權」	指	岳陽出售事項買方根據岳陽出售事項協議將予收購的岳陽出售事項目標公司50.1%股權
「岳陽出售事項賣方」	指	長沙市美的房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2017年4月27日成立的公司
「%」	指	百分比

此外，「關連交易」、「非重大附屬公司」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等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3月11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、姚崑先生及林戈先生；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。