

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司或其他證券的邀請或要約。

本公告並非作為直接或間接於或向美國分派。本公告不構成或成為在美國境內任何提呈或招攬購買或認購證券的一部分。本公告所述本公司股份並無亦將不會根據1933美國證券法(經修訂)(「證券法」)登記，且不得在美國境內提呈或出售，除非根據證券法的登記規定或其豁免則當別論。本公司股份將不會在美國境內進行公開發售。



**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) 配售現有股份及
- (2) 根據一般授權認購新股份

配售代理



## 配售現有股份及認購新股份

於2019年12月11日(交易時段前)，本公司、賣方及配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a)賣方同意委任配售代理，且配售代理同意作為賣方的代理人，以按配售價(i)促成買方購買(或若未能如此行事，則自行按悉數包銷基準購買)配售股份，及(ii)按配售代理選擇以竭誠基準促成買方購買選擇性股份；及(b)賣方有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價(與配售價相同)向賣方配發及發行合共最多40,000,000股認購股份，惟均須根據配售及認購協議所載條款及受其條件規限。

假設於本公告日期至配售及認購完成期間本公司已發行股本將無任何變動，則配售項下的配售股份佔(a)於本公告日期本公司現有已發行股本約2.60%；及(b)經根據認購配發及發行31,000,000股認購股份擴大的本公司已發行股本約2.54%(假設選擇權未獲行使)。另外，配售股份及選擇性股份佔(a)於本公告日期本公司現有已發行股本約3.36%；及(b)經根據認購配發及發行40,000,000股認購股份擴大後本公司已發行股本約3.25%(假設選擇權獲悉數行使)。

配售代理已同意按每股19.10港元將配售股份及(按配售代理選擇)選擇性股份配售予不少於六(6)名獨立承配人，該等承配人及其相關最終實益擁有人並非本公司的關連人士，且獨立於賣方或其或本集團的任何董事、最高行政人員或主要股東或其各自任何聯繫人，且並無與彼等一致行動。

認購須待下列條件達成後，方告完成：(a)聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣(而相關上市批准於交付代表認購股份的正式股票前未獲撤銷)；及(b)配售已根據配售及認購協議的條款完成。本公司擬將認購所得款項淨額用於未來機會出現時作業務發展或投資及補充本集團一般營運資金用途。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

配售及認購協議可能會根據其所載終止條款終止。此外，認購須待達成配售及認購協議的條件後方告完成。由於配售及／或認購未必會進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 配售及認購協議

日期： 2019年12月11日（交易時段前）

訂約方：

- (1) 本公司；
- (2) 賣方，為盧女士全資擁有的公司及本公司控股股東。於本公告日期，賣方擁有940,000,000股股份，相當於已發行股份總數目約78.95%；及
- (3) 中金香港證券，作為配售代理。

經董事作出合理查詢後據其深知、盡悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人：(a)獨立於本公司及本公司關連人士，且與其概無關連；及(b)獨立於賣方及與賣方一致行動人士，且與其概無一致行動。

## 配售及認購

根據配售及認購協議，(a)賣方已同意委任配售代理，且配售代理已同意擔任賣方的代理人，以按配售價（連同買方應支付的香港印花稅、經紀費、證監會交易徵費及聯交所交易費）向不少於六名承配人(i)促成買方購買（或若未能如此行事，則自行按悉數包銷基準購買）配售股份，及(ii)按配售代理選擇以竭誠基準促成買方購買選擇性股份；及(b)賣方有條件同意按認購價認購，而本公司同意向賣方配發及發行合共最多40,000,000股認購股份。

## 配售

### 配售股份及選擇性股份數目

配售股份數目為31,000,000股股份。

根據配售及認購協議，賣方亦授出選擇權予配售代理，據此，配售代理可全權酌情行使部分或全部選擇權，透過於交易日期下午四時正之前向賣方書面告知以要求賣方出售最多9,000,000股股份。

假設於本公告日期至配售及認購完成期間本公司已發行股本將無任何變動，則配售項下的配售股份佔(a)於本公告日期本公司現有已發行股本約2.60%；及(b)經根據認購配發及發行31,000,000股認購股份擴大的本公司已發行股本約2.54%（假設選擇權未獲行使）。另外，配售股份及選擇性股份佔(a)於本公告日期本公司現有已發行股本約3.36%；及(b)經根據認購配發及發行40,000,000股認購股份擴大後本公司已發行股本約3.25%（假設選擇權獲悉數行使）。

### 配售股份及選擇性股份的權利

配售股份及選擇性股份（如有）將會允以出售，且無任何留置權、抵押及產權負擔，連同其於交易日期附帶的一切權利，包括收取於交易日期或之後已宣派、作出或派付的一切股息的權利。

### 承配人

配售股份的承配人僅由配售代理根據上市規則規定釐定。

配售代理已同意將配售股份及（按配售代理選擇）選擇性股份配售予不少於六(6)名獨立承配人。該等承配人及其相關最終實益擁有人並非本公司的關連人士，且獨立於賣方或其或本集團的任何董事、最高行政人員或主要股東或其各自任何聯繫人，且並無與彼等一致行動。

緊隨完成配售後，預期並無承配人因此成為本公司的主要股東。

### 配售價

配售價為每股股份19.10港元，較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股20.50港元折讓約6.83%；
- (b) 於截至最後交易日止前五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股20.03港元折讓約4.64%；

(c) 於截至最後交易日止前十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股19.86港元折讓約3.83%。

配售價乃經本公司、賣方及配售代理公平磋商並參照股份現時市價後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為配售價以及配售及認購協議的條款及條件於當前市況下誠屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 開支

根據配售及認購協議，本公司應承擔由賣方就配售、認購及完成配售及認購協議項下擬進行之交易而產生的所有成本及開支(包括配售代理佣金、印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費)。有關成本及開支將自賣方於認購完成時應付的總認購價中扣除，惟以賣方認購完成前已經支付的金額為限。

## 完成配售

配售屬無條件，而配售代理有權於本公告下文「終止配售及認購協議」一段所述的若干情形下終止配售及認購協議。訂約方預期配售將於2019年12月13日(或訂約方可能書面協定的有關其他日期)完成。

## 認購

### 認購股份數目

假設於本公告日期至配售及認購完成期間本公司已發行股本將無任何變動，則賣方擬認購的認購股份佔(a)於本公告日期本公司現有已發行股本約2.60%；及(b)經根據認購配發及發行31,000,000股認購股份擴大的本公司已發行股本約2.54%(假設選擇權未獲行使)。假設選擇權獲悉數行使，40,000,000股認購股份佔(a)於本公告日期本公司現有已發行股本約3.36%；及(b)經根據認購配發及發行40,000,000股認購股份擴大後本公司已發行股本約3.25%。

假設選擇權未獲行使，該等31,000,000股認購股份按每股股份面值1.00港元計的合計面值為31,000,000港元並按最後交易日在聯交所所報收市價每股股份20.50港元之市價為635,500,000港元。假設選擇權獲悉數行使，該等40,000,000股認購股份按

每股股份面值1.00港元的合計面值為40,000,000港元並按最後交易日在聯交所所報收市價每股股份20.50港元之市價為820,000,000港元。

### 認購股份之地位

認購股份於悉數繳付時將在所有方面於完成認購日期或之前與本公司已發行或擬發行的其他股份享有同等權益，包括收取配發日期後隨時宣派、作出或派付的一切股息及其他分派。

### 發行認購股份之一般授權

根據於2019年5月28日之本公司股東週年大會上經股東通過之決議案，董事獲授一般授權以配發、發行及處置最多238,113,400股股份，相當於在股東週年大會當日本公司已發行股份總數的20%。

董事並未行使其權利於配售及認購之前根據有關一般授權配發及發行任何新股份。因此，發行認購股份將屬於一般授權範圍且毋須股東批准。本公司於本公告日期前最後三十(30)日內並無購回任何股份。

### 認購價

每股認購股份的認購價與配售價每股19.10港元相同。

扣除賣方產生及將由本公司承擔的費用及開支以及本公司就配售及認購產生的其他開支(包括配售代理佣金、印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費)後，認購的淨價格估計將約為每股認購股份18.89港元。

### 認購之條件

認購須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣(而相關上市批准於交付代表認購股份的正式股票前未獲撤銷)；及
- (b) 配售已根據配售及認購協議的條款完成。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。上述條件概不能豁免。

## 完成認購

認購將於認購最後一項條件達成之日後第二個營業日，或賣方與本公司可能以書面協定之較遲時間及／或日期完成，惟不得遲於配售及認購協議日期後第14日（即2019年12月25日）完成。

根據上市規則第14A.92(4)條，認購須不遲於配售及認購協議日期後十四日當天完成。倘認購之後完成，其將構成上市規則下關連交易，並須遵守上市規則第14A章下所有相關規定，包括但不限於刊發單獨公告及獲獨立股東批准（即除賣方、其各自最終實益擁有人及其各自聯繫人以外的股東）。

## 禁售承諾

### 賣方

根據配售及認購協議，賣方向配售代理承諾（除出售配售股份及選擇性股份（如有）及根據協議或文件（賣方是協議方，於配售及認購協議日期前訂立）的條款已經設立的或可能或需要設立的賣方證券（定義見下文）或證券上的產權負擔外）自截止日起90天期間內，不會並促使任何其代理人及其所控制的公司以及與其相關的信託（無論個別或共同及直接或間接）不會：

(a) 發售、借出、抵押、發行、出售、訂約出售、出售任何股權或訂約購買、購買任何股權或合同以出售、授出任何股權、權利或認股權證以購買、或以其他方式轉讓或處置（不論有條件或無條件、直接或間接或以其他方式）由賣方或實益擁有或持有的任何股份（包括認購股份）或任何相關利益，或任何證券兌換或行使或交換為任何該等股份或權益相若的證券（連同但不包括配售股份及選擇性股份（如有），「賣方證券」）；或

(b) 訂立任何掉期或類似協議轉讓有關所有權的全部或部份經濟風險，

不論上述(a)或(b)描述的任何交易以交付股份或該等其他證券方式進行結算（無論以現金或其他方式）；或

(c) 宣佈有意訂立或使其生效之上述任何交易，

惟事先獲得配售代理書面同意則除外。

## 本公司

根據配售及認購協議，本公司向配售代理承諾，而賣方向配售代理承諾促使，自截止日起90天期間，除認購股份外，以及根據(1)本公司任何員工購股權計劃的條款或(2)根據其細則為配發股份替代本公司股份股息的全部或部分提供紅股或以股代息或類似安排外，本公司將不會：

- (a) 配發或發行或要約配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購(無論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式)任何股份或股份權益或任何可轉換或行使或交換為任何該等股份或權益相若的證券；或
- (b) 有條件或無條件同意訂立或使其生效與上述(a)描述的交易相同經濟效應的交易；或
- (c) 宣佈有意訂立或使其生效上述(a)或(b)描述的交易

，惟事先獲得配售代理的書面同意則作別論。

## 終止配售及認購協議

倘於截止日上午八時正前發生以下情況，配售代理可於截止日上午八時正(香港時間)前任何時間書面通知賣方和本公司終止配售及認購協議而無須對賣方及／或本公司承擔責任：

- (a) 出現、發生或生效：
  - (i) 任何有關司法權區頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規出現任何變動或涉及預期變動的發展，而配售代理全權認為會或可能會對本公司及／或本集團之整體財務狀況構成重大不利影響；或
  - (ii) 本地、國家或國際貨幣、經濟、財政、政治或軍事狀況出現任何重大變動，而配售代理全權認為會或可能會對配售成功與否造成重大不利影響；或
  - (iii) 本地、國家或國際證券市場情況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制出現任何重大變動，而配售代理單獨全權判斷認為會或可能會對配售成功與否造成重大不利影響；或使配售變得不切實可行或進行配售屬不宜或不智；或

- (iv) 香港、中國、倫敦或紐約有關當局宣佈全面暫停商業銀行活動，或香港、中國、英國或美國之商業銀行或證券交收或結算服務受到重大干擾，而配售代理全權認為會或可能會對配售成功產生重大不利影響；或
  - (v) 股份於無論任何期間暫停買賣(因配售及認購協議項下擬進行之交易所引致之暫停買賣除外)；或
  - (vi) 聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克之股份或證券買賣因特殊金融狀況或其他原因而於截止日前任何時間被全面禁止、暫停或受到嚴重限制；或
- (b) 配售代理獲悉本公司及／或賣方違反配售及認購協議項下任何聲明、保證及承諾，或於配售及認購協議日期或之後及截止日前發生任何事件或出現任何事項，而有關事件或事項倘於本公告日期前發生或出現會使任何有關聲明、保證及承諾在任何重大方面屬失實或不確且任何相關違反或未能履約的情況屬重大或(配售代理全權認為)會或可能會對本公司及／或本集團之整體財務狀況或業務產生重大不利影響或會或可能會嚴重不利於配售事項之成功，或賣方及／或本公司嚴重違反或未能履行配售及認購協議任何其他條文；或
- (c) 本公司及／或本集團之整體一般事務、狀況、經營業績或前景、管理、業務、股份持有人權益或財務或貿易狀況出現任何不利變動或任何涉及預期不利變動之發展，而配售代理全權認為會嚴重不利於配售事項之成功。

倘配售代理根據配售及認購協議的條款終止配售及認購協議，配售及認購協議下各方的所有責任將告停止及終止，任何一方概不得就配售及認購協議所產生或與之有關的任何事宜向任何其他訂約方提出申索，惟：(a) 先前違反配售及認購協議項下任何責任；及(b) 有關根據配售及認購協議的條款支付費用、開支及彌償的責任除外。

## 一般事項

本公司為投資控股公司。本集團主要在中國從事物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運。

## 配售及認購之理由及所得款項用途

認購之所得款項總額預期將為764,000,000港元(假設選擇權已獲悉數行使)及592,100,000港元(假設選擇權未獲行使)。認購之所得款項淨額(經扣除賣方產生且將由本公司承擔的所有費用及開支,及本公司就配售及認購產生的其他開支(包括配售代理佣金、印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費)後)預期約為755,537,172港元(假設選擇權已獲悉數行使)及585,541,308港元(假設選擇權未獲行使)。因此,淨認購價(經扣除有關費用、成本及開支後)估計約為每股認購股份18.89港元(假設選擇權已獲悉數行使)及每股認購股份18.89港元(假設選擇權未獲行使)。

本公司擬將認購所得款項淨額於機會出現時用於未來可能業務發展及投資以及補充本集團的一般營運資金。

於本公告日期,(a)本公司擬投資與其核心業務相關之業務或目標,但尚未確定任何特定投資或收購目標;(b)本集團尚未就該等投資或收購訂立任何協議;及(c)尚未於可能投資或收購及一般營運資金之間制定該等所得款項淨額的分配計劃。本公司將在適當情況下根據上市規則的要求就任何該等投資或收購作出公告。

董事(包括獨立非執行董事)認為,配售及認購將為籌集額外資金以鞏固財務狀況,及擴闊本集團股東基礎及資本基礎提供良機以促進未來發展,亦可提高股份的流通性。董事認為,配售及認購協議之條款(包括配售代理之佣金、配售價及認購價)屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

## 過去十二個月之集資活動

本公司於緊接本公告日期前十二個月概無進行任何其他股本集資活動。

## 對本公司股權架構之影響

假設配售股份根據配售獲悉數配售、認購已完成及本公司股本並無其他變動，本公司(a)於本公告日期；(b)緊隨配售完成後但於認購完成前；及(c)緊隨配售及認購完成後之股權架構如下：

	於本公告日期		緊隨配售完成後 但於認購完成前 (假設選擇權 未獲行使)		於緊隨完成配售後 但緊接完成認購前 (假設選擇權獲 悉數行使)		緊隨配售及 認購完成後 (假設選擇權 未獲行使)		於緊隨完成配售 及認購後(假設選擇 權獲悉數行使)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>股東</b>										
賣方(附註1)	940,000,000	78.95	909,000,000	76.35	900,000,000	75.59	940,000,000	76.95	940,000,000	76.39
美恒(附註1)	30,000,000	2.52	30,000,000	2.52	30,000,000	2.52	30,000,000	2.46	30,000,000	2.44
美域(附註1)	30,000,000	2.52	30,000,000	2.52	30,000,000	2.52	30,000,000	2.46	30,000,000	2.44
<b>公眾人士</b>										
承配人(附註2)	—	—	31,000,000	2.60	40,000,000	3.36	31,000,000	2.54	40,000,000	3.25
其他公眾股東	190,567,000	16.01	190,567,000	16.01	190,567,000	16.01	190,567,000	15.60	190,567,000	15.49
<b>總計：</b>	<b>1,190,567,000</b>	<b>100</b>	<b>1,190,567,000</b>	<b>100</b>	<b>1,190,567,000</b>	<b>100</b>	<b>1,221,567,000</b>	<b>100</b>	<b>1,230,567,000</b>	<b>100</b>

附註：

- 賣方、美恒及美域各自均由盧女士全資擁有，盧女士為何享健先生之兒媳並與其一致行動。何享健先生、盧女士及賣方均為本公司之控股股東。非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。
- 假設配售股份將配售予不少於六名獨立承配人。預期緊隨配售完成後概無承配人因此成為本公司之主要股東。
- 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，故上表所列百分比數字之總和未必等於所列百分比數字之相關小計或總計。

配售及認購協議可能會根據其所載終止條款終止。此外，認購須待達成配售及認購協議的條件後方告完成。由於配售及／或認購未必會進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙應具如下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行通常開門營業的任何日子(不包括星期六)；
「中金香港證券」或「配售代理」	指	中國國際金融香港證券有限公司；
「截止日」	指	交易日期後兩個營業日，或賣方與配售代理可能書面協定的其他日期；
「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，其股份已於聯交所上市(股份代號：3990)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，中華人民共和國香港特別行政區法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後交易日」	指	2019年12月10日，即股份於緊接簽署配售及認購協議日期前的最後交易日；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充；

「美恒」	指	美恒有限公司，一間於2017年11月28日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由盧女士全資擁有；
「美域」	指	美域有限公司，一間於2017年11月28日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由盧女士全資擁有；
「盧女士」	指	本公司控股股東盧德燕女士，亦為何劍鋒先生（非執行董事）的配偶及何享健先生（亦為本公司控股股東）的兒媳；
「選擇權」	指	配售代理對選擇性股份可行使部分或全部的選擇權；
「選擇性股份」	指	配售代理全權酌情可要求賣方根據配售及認購協議條款及條件出售最多為9,000,000股股份；
「承配人」	指	配售代理根據其於配售及認購協議項下配售代理責任促成認購任何配售股份的任何人士或實體；
「配售」	指	根據配售及認購協議的條款配售配售股份及選擇性股份（如有）；
「配售及認購協議」	指	本公司、賣方及配售代理就配售及認購訂立日期為2019年12月11日的配售及認購協議；
「配售價」	指	每股配售價19.10港元；
「配售股份」	指	賣方實益擁有及根據配售及認購協議將予配售的31,000,000股現有股份；
「中國」	指	中華人民共和國；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股；

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購」	指	賣方根據配售及認購協議認購認購股份；
「認購價」	指	每股認購價19.10港元(即與配售價相同的價格)；
「認購股份」	指	本公司根據認購將向賣方發行的新股份數目(最多為40,000,000股新股份)，相當於配售股份數目及配售代理行使及配售的選擇性股份數目；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則；
「交易日期」	指	當出售配售股份及選擇性股份將向聯交所呈報作交叉盤買賣的日期應為(i)2019年12月11日；或(ii)若股份於2019年12月11日在任何時間內於聯交所上買賣暫停，則為買賣恢復且交叉盤買賣可根據其規則向聯交所呈報的首日，或賣方與配售代理可能書面協定的其他日期；
「賣方」或「美的發展(BVI)」	指	美的發展控股(BVI)有限公司，一間於2017年11月24日在英屬維京群島註冊成立的公司，於本公告日期由盧女士全資擁有，且為本公司的控股股東之一；及
「%」	指	百分比。

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，2019年12月11日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、姚崑先生、林戈先生及林冬娜女士；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。