

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)

### 重續智慧科技產品 的持續關連交易

#### 背景

茲提述本公司日期為2020年12月28日的公告，內容有關本公司與美的集團公司訂立2021智慧家居科技產品框架購買協議，以規範本集團與美的集團就提供智慧科技產品交易的條款及條件。根據2021智慧家居科技產品框架購買協議，美的集團公司同意根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供智慧科技產品。

鑒於2021智慧家居科技產品框架購買協議將於2023年12月31日到期，本公司已於2023年12月28日與美的集團公司訂立2024智慧科技產品框架購買協議，以設定新年度上限，並將2021智慧家居科技產品框架購買協議的年期延長三年，年期由2024年1月1日起至2026年12月31日（包括首尾兩日）。

#### 上市規則之規定

於本公告日期，何先生與盧女士均為本公司及美的集團公司之控股股東。根據上市規則，美的集團公司及其附屬公司各自為何先生與盧女士的聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2024智慧科技產品框架購買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

茲提述本公司日期為2020年12月28日的公告，內容有關本公司與美的集團公司訂立2021智慧家居科技產品框架購買協議，以規範本集團與美的集團就提供智慧科技產品交易的條款及條件。根據2021智慧家居科技產品框架購買協議，美的集團公司同意根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供智慧科技產品。

鑒於2021智慧家居科技產品框架購買協議將於2023年12月31日到期，本公司已於2023年12月28日與美的集團公司訂立2024智慧科技產品框架購買協議，以設定新年度上限，並將2021智慧家居科技產品框架購買協議的年期延長三年，年期由2024年1月1日起至2026年12月31日（包括首尾兩日）。

### 2024智慧科技產品框架購買協議

日期： 2023年12月28日

訂約方： 本公司（作為智慧科技產品的購買方）；及  
美的集團公司（作為智慧科技產品的供應商）

交易性質： 由美的集團向本集團提供智慧科技產品。

有效期： 本2024智慧科技產品框架購買協議將替代及取代2021智慧家居科技產品框架購買協議，其固定年期由2024年1月1日起至2026年12月31日止（包括首尾兩日），可經訂約雙方同意後續期，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： 智慧科技產品的支付條款將根據2024智慧科技產品框架購買協議，於每項特定交易的相關獨立協議中訂明。一般而言，持續關連交易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： 智慧科技產品的定價乃由本公司與美的集團公司以正常商業條款，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，購買價格將參考（其中包括）美的集團向我們提供的智慧科技產品的成本、規模、質量及可靠性進行公平磋商，並且會根據其他合資格供應商就同等質量及可比訂單數量的類似商品所提供的報價釐定。

為確保美的集團按現時市價及條款提供智慧科技產品，本集團已實施下列審閱程序及根據評估準則進行審批：

- (i) 對於市場常見的產品及／或服務，我們會基於需求及相關部門所列的標準向至少三名潛在供應商（包括至少兩名獨立第三方）獲取報價；及
- (ii) 對於市場上不常見的產品及／或服務，我們的採購部門每半年評估一次潛在供應商提供該等產品及／或服務有否基於需求及相關部門所列的標準獲取報價，倘供應商少於三名，將於可行的範圍內獲取報價，倘有三名或以上供應商，將於至少三名該等供應商（包括至少兩名獨立第三方）中獲取報價。

現有年度上限及歷史交易金額： 下表列出 2021 智慧家居科技產品框架購買協議項下，截至 2023 年 12 月 31 日止三個年度擬提供的智慧科技產品的現有年度上限及歷史交易金額：

	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
現有年度上限	471,000	576,430	720,530
歷史交易金額	202,830	213,628	230,800 <sup>(附註)</sup>

附註：

該數據為截至2023年11月30日止十一個月的歷史交易金額，此乃根據本公司未經審核的管理帳目，且該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有變更或存在差異。

董事會確認，截至本公告日期就2021智慧家居科技產品框架購買協議項下提供智慧科技產品的交易金額並未超過截至2023年12月31日止年度的現有年度上限。

年度上限： 下表列出2024智慧科技產品框架購買協議項下，截至2026年12月31日止三個年度擬提供的智慧科技產品的年度上限：

	截至2024年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2026年 12月31日止 年度 人民幣千元
年度上限	250,000	250,000	250,000

於釐定上述年度上限時，董事已主要參考以下因素：

- (i) 本集團與美的集團之間購買智慧科技產品的歷史交易金額；
- (ii) 本集團目前已獲取2024年精裝項目的數量及基於目前的銷售數據對未來幾年業務的合理預測，部分原因是住宅物業項目的銷售逐年平穩，以及特別是預計市場對智慧科技產品的需求將從2024年起保持相當穩定；及
- (iii) 預留10%作緩衝，以計及截至2026年12月31日止三個年度智慧科技產品的單價及交付物業數量的潛在升幅。

除年度上限外，2024 智慧科技產品框架購買協議的其他關鍵條款與 2021 智慧家居科技產品框架購買協議基本相同。

## 持續關連交易之理由及裨益

本集團乃因業務及運營需求而進行持續關連交易。董事認為因多種原因，本集團將會因訂立2024智慧科技產品框架購買協議而受惠。

我們委聘美的集團（彼為中國家居電器行業的領先企業）提供智慧科技產品，主要是由於(i) 假如我們擴展運營並需要更多產品時，美的集團的產能足以迅速滿足我們的潛在需求增長；(ii)美的集團聲譽良好，在相關行業有一定的品牌影響力，而且美的集團在中國家電市場具有明顯優勢，包括產品質量、服務品質，以及產品種類齊全；(iii)由於我們與美的集團建立了長期穩定的合作關係，以致我們能夠利用共享產品技術平台和形成對產品規格的標準，大大促進了我們推廣產品的應用及維護，從而提升我們的服務和市場佔有率；及(iv)我們認為，美的集團提供服務的價格及條款乃基於市場一般或更佳商業條款。

此外，訂立2024智慧科技產品框架購買協議並不妨礙本集團使用其他合資格供應商。我們仍可酌情挑選其認為合適且有利於本集團的其他合資格供應商。

鑒於2024智慧科技產品框架購買協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將在本集團和美的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，有必要與美的集團公司訂立框架協議，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2024智慧科技產品框架購買協議項下擬進行的交易（包括年度上限）乃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。非執行董事趙軍先生為美的集團公司的監事。故其二人被視為於2024智慧科技產品框架購買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2024智慧科技產品框架購買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。

## 内部監控措施

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，下列内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2024智慧科技產品框架購買協議的主要條款進行，比如針對常見的產品及／或服務，採購部門在下訂單前需根據本集團的要求和規格向至少三個潛在供應商（包括至少兩名獨立第三方）索取報價；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、採購部門、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) 採購部門亦會維護一份經過精心挑選的供應商名單，並會對其進行定期檢查和更新，包括識別可提供市場上不常見的產品及／或服務的潛在供應商。選擇供應商的標準乃基於交貨時間、付款條款、規格、產品質量及過去綜合表現。
- (3) 此外，財務部門將妥善保存本集團與美的集團根據2024智慧科技產品框架購買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持續關連交易的内部監控措施是否得到充分及有效的執行。
- (4) 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。
- (5) 獨立非執行董事將（至少每年一次）審閱持續關連交易，以確保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2024智慧科技產品框架購買協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。
- (6) 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，並將確認（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，何先生與盧女士均為本公司及美的集團公司之控股股東。根據上市規則，美的集團公司及其附屬公司各自為何先生與盧女士的聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2024智慧科技產品框架購買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，經營以下主要業務：(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。

美的集團公司為一家總部位於中國的全球科技集團，主要從事供暖、通風與空調系統的製造、營銷與安裝。此外，亦涉及生產家用電器及各類小家電；機器人與工業自動化系統；以及其他數字化業務。

## 釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021智慧家居科技產品框架購買協議」	指	本公司與美的集團公司所訂立日期為2020年12月28日的協議，內容有關由美的集團向本集團提供智慧科技產品，固定年期由2021年1月1日起至2023年12月31日止（包括首尾兩日），將由2024年1月1日起生效的2024智慧科技產品框架購買協議終止和取替
「2024智慧科技產品框架購買協議」	指	本公司與美的集團公司所訂立日期為2023年12月28日的協議，內容有關由美的集團向本集團提供智慧科技產品，固定年期由2024年1月1日起至2026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）

「持續關連交易」	指	根據2024智慧科技產品框架購買協議，擬訂由美的集團向本集團提供智慧科技產品
「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
「美的集團公司」	指	美的集團股份有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000333）。於本公告日期，美的控股有限公司及其一致行動人何先生共同持有美的約30.85%權益。
		美的控股有限公司，一家於中國成立的有限責任公司。於本公告日期，何先生與盧女士分別持有94.55%及5.45%權益。
「美的集團」	指	美的集團公司及其附屬公司
「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1,097,029,727股、30,000,000股及37,576,736股本公司股份。於本公告日期，盧女士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81.13%權益。

「中國」	指	中華人民共和國
「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
「智慧科技產品」	指	由家用電器（包括廚房電器、熱水器、濾水設備、洗衣機和空調）、智慧家居產品（包括智慧家電如廚房電器和盥洗設備）、保安監視產品及智慧娛樂產品、升降機產品，以及其他相關輔助產品組成的產品
「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，2023年12月28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。