

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)

### 須予披露及關連交易 有關委託投資及提供財務資助

#### 委託投資及提供財務資助

於2025年1月至2025年12月期間，佛山美置及廣東美置(作為委託人，均為本公司的全資附屬公司)，各自與相關受託人訂立一份委託投資協議，以進行委託投資。

於2025年1月至2025年12月期間，受託人向瀋陽正匯、南海美鳴及順德天美提供多輪貸款。該期間內任何時間的最高未償還貸款總額不超過人民幣650百萬元。於2025年12月31日，交易事項下所有未償還本金連同應計利息已全數結清，且所有委託投資協議均已終止。

#### 違反上市規則

於有關期間，(i)瀋陽正匯由瀋陽美溢持有50%權益，而瀋陽美溢為美的建業(英屬維京群島)的間接全資附屬公司；及(ii)南海美鳴及順德天美各自為美的建業(英屬維京群島)的間接全資附屬公司。美的建業(英屬維京群島)由盧女士通過美域有限公司及美的發展控股(BVI)有限公司(各自為本公司的控股股東)間接全資擁有。因此，根據上市規則，瀋陽正匯、南海美鳴及順德天美各自為盧女士、美域有限公司及美的發展控股(BVI)有限公司的聯繫人，並為本公司關連人士。據此，根據上市規則第14A章，各交易事項均構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，交易事項須予以合併計算。由於按上市規則第14.07條計算有關交易事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故交易事項構成本公司的須予披露交易及非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14章及14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東的批准規定（視乎情況而定）。

董事認為，本公司未能遵守上市規則乃主要由於本集團內部各部門之間溝通失誤所致。業務團隊批准並進行了交易事項，但未有通知合規團隊當中若干相關安排可能涉及關連人士或引致上市規則項下的財務資助影響。因此，合規團隊僅核實了委託投資協議的交易對手均為獨立第三方，而未識別出潛在的間接關連性，或透過委託安排進行投資可能引致的財務資助後果。此等信息傳遞與審閱的缺口導致本公司於2025年1月至2025年12月進行交易事項期間，未能識別並遵守相關上市規則規定，亦未能取得獨立股東批准。

## 背景

於2026年年初，本集團風險管理及內部審計部開展年度內部監控檢查，以評估本集團的風險管理及內部監控系統，在檢查中發現下文詳述的委託投資的相關交易涉及流向關連人士（即瀋陽正匯、南海美鳴及順德天美）的資金。根據審核委員會主席的指示，風險管理及內部審計部於2026年3月11日進行全面審查並於2026年3月13日向董事會報告。本集團認為，在14宗類似交易中（除交易事項外），本集團於2025年並無向任何關連人士提供任何其他財務資助。於2025年12月31日，交易事項下的所有未償還本金連同所有應計利息已悉數結清且所有委託投資協議已告終止。

## 委託投資

佛山美置及廣東美置(均為本公司的全資附屬公司)各自作為委託人與相關受託人訂立委託投資協議，主要條款載列如下：

日期：	2025年1月2日	2025年5月21日	2025年7月1日
委託人／受益人：	佛山美置	廣東美置	廣東美置
受託人：	萬向信託	粵財信託	中原信託
目的：	進行委託投資及賬戶管理		
類別：	理財信託		
規模：	最多人民幣 5億元	最多人民幣 2.5億元	最多人民幣 10億元
委託期限：	自首次存入信託 起36個月	自協議日期起24 個月	自首次存入信託 起36個月
參考年化淨回報率：	3.85%	3.20%	3.20%

## 提供財務資助

於2025年1月至2025年12月期間，受託人向瀋陽正匯、南海美鳴及順德天美提供多輪貸款，主要條款載列如下：

編號	貸款人	借款人	貸款日期 (期限)	利率	本金額 (人民幣)	還款日期	已償還 本金額 (人民幣)	應計利息 金額 (人民幣)
1	萬向信託	瀋陽正匯	2025年1月2日	3.85%	200,000,000	2025年8月20日	200,000,000	4,680,000
2	粵財信託	南海美鳴	2025年5月21日	3.20%	150,000,000	2025年8月20日	200,000,000	1,620,000
3	粵財信託	南海美鳴	2025年5月22日	3.20%	50,000,000			
4	中原信託	(i)南海美鳴 (ii)順德天美	2025年7月1日	3.20%	250,000,000	2025年12月26日	250,000,000	3,960,000

上述貸款應用作補充一般營運資金需求。該等貸款均為無抵押及須按要求償還。

於該期間任何時間的最高未償還貸款總額不超過人民幣650百萬元。於2025年12月31日，交易事項下的所有未償還本金連同所有應計利息已悉數結清且所有委託投資協議已告終止。

## 進行交易事項的理由及裨益

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣1,033.95百萬元。本集團已採納投資及資金政策以及內部監控措施，以審閱及監察其投資風險。本集團僅在擁有毋須用於短期營運資金的盈餘現金時，方會考慮投資於交易事項。於作出任何投資前，本集團會評估預期回報及相關風險，以冀從盈餘現金中獲取合理高於一般銀行存款的回報。因此，進行交易事項旨在提高本集團的現金管理效率。

透過委託投資進行的貸款屬短期性質，且於該期限內受託人可按要求償還，而委託投資安排下持有的資金亦同樣可按要求提取，故預計不會影響本公司的流動資金。本集團透過委託投資可收取及借款人須就貸款支付的利率高於(i)同期三個月及六個月期限銀行存款的現行市場利率(分別約0.65%及約0.85%)；及(ii)同期本集團投資的其他理財產品的回報。因此，交易事項預期可產生額外收入，更好地運用本集團資金，且符合本公司及股東的整體利益。基於此，董事(包括獨立非執行董事，但不包括(i)何劍鋒先生(何先生之子及非執行董事盧女士之配偶)及(ii)趙軍先生(美的建業(英屬維京群島)董事及非執行董事)，彼等已放棄投票)認為，交易事項乃按正常商業條款或更佳條款訂立，且條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

### 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)開發服務；(ii)物管服務；(iii)資產運營；及(iv)房地產科技。

### 受託人

萬向信託為一間於2012年8月成立的非銀行金融機構。該公司主要從事獲國家金融監督管理總局批准的信託業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，萬向信託及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

粵財信託為一間於1985年3月成立的國有非銀行金融機構。該公司主要從事(其中包括)獲國家金融監督管理總局批准的信託業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，粵財信託及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

中原信託為一間於1985年8月成立及於2002年10月重組的國有金融機構。該公司主要從事信託業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中原信託及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 借款人

瀋陽正匯為於2007年9月29日根據中國法律成立的有限公司，由瀋陽美溢持有50%權益，而瀋陽美溢由盧女士間接全資擁有。該公司主要於中國從事物業開發業務。

南海美鳴為於2021年6月30日根據中國法律成立的有限公司，由盧女士間接全資擁有。該公司主要於中國從事物業開發業務。

順德天美為於2017年6月20日根據中國法律成立的有限公司，由盧女士間接全資擁有。該公司主要於中國從事物業開發業務。

## 上市規則之涵義及違反情況

於交易事項進行日期及本公告日期，(i)瀋陽正匯由瀋陽美溢持有50%權益，而瀋陽美溢為美的建業(英屬維京群島)的間接全資附屬公司；及(ii)南海美鳴及順德天美各自為美的建業(英屬維京群島)的間接全資附屬公司。美的建業(英屬維京群島)由盧女士通過美域有限公司及美的發展控股(BVI)有限公司(各自為本公司的控股股東)間接全資擁有。因此，根據上市規則，瀋陽正匯、南海美鳴及順德天美各自為盧女士、美域有限公司及美的發展控股(BVI)有限公司的聯繫人，並為本公司關連人士。據此，根據上市規則第14A章，各交易事項均構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，交易事項須予以合併計算。由於按上市規則第14.07條計算有關交易事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故交易事項構成本公司的須予披露交易及非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14章及14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東的批准規定(視乎情況而定)。本公司於2025年1月至2025年12月期間進行交易事項時並無遵守上述規定，亦未取得獨立股東的批准。

鑒於交易事項已告完成，且交易事項下所有未償還本金連同所有應計利息均已悉數結清，且所有委託投資協議均已終止，故本公司將不會向股東寄發通函或召開股東大會以審議及批准交易事項。

## 違反上市規則的原因

自本集團於2024年10月完成重組及分派其房地產開發業務後，本集團已大幅改善了財務比率及流動資金，產生大幅的現金盈餘。自2025年起，作為其資金管理的一部分，本集團開始更多地在委託投資方面進行投資及探索，而本集團在此方面的過往經驗有限。現有的內部監控框架原是為本集團過往的業務模式而設計，並未充分針對委託投資安排所特有的監管風險進行調整。

董事認為，本公司未能遵守上市規則乃主要由於本集團內部各部門之間溝通失誤所致。業務團隊批准並進行了該等交易，但未有通知合規團隊當中若干相關安排可能涉及關連人士或引致上市規則項下的財務資助影響。因此，合規團隊僅核實了委託投資協議的交易對手均為獨立第三方，而未識別出潛在的間接關連性，或透過委託安排進行投資可能引致的財務資助後果。此等信息傳遞與審閱的缺口，導致未能識別並遵守相關上市規則規定，亦未能取得獨立股東批准。

## 補救措施

本公司對未能遵守上市規則深表歉意，本公司謹此強調，其並未且無意隱瞞有關交易事項的任何資料。於2025年12月31日，交易事項項下所有未償還本金連同所有應計利息均已悉數結清，且所有委託投資協議均已終止。

如上文所述，交易事項構成本公司的須予披露交易及非豁免關連交易，須遵守申報、公告、通函及獨立股東的批准。為防止任何違反上市規則的風險：

- (a) 本公司將委聘內部監控顧問以識別其根據上市規則監管不同形式的須予披露交易及關連交易(不論直接或間接)的內部監控政策的任何不足之處，並就加強相關內部監控政策提出建議，包括處理違規事宜及消除業務部門與合規部門之間資訊差距的措施；
- (b) 本公司將向本集團相關員工提供一份更詳細的指引，內容有關其就處理上市規則項下的委託投資、理財產品、關連交易或關聯方交易及須予公佈交易相關的現有內部程序，旨在加強及鞏固彼等對須予公佈及關連交易的了解及識別潛在問題的能力；及

- (c) 本公司將與其專業顧問保持更緊密的合作，以確保遵守監管規定及上市規則，包括於本集團所有成員公司進行之交易事項對上市規則的影響有所疑問時，諮詢及與其討論有關事宜。

## 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：

「董事會」	指	董事會
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3990）
「董事」	指	本公司董事
「委託投資」	指	根據各份委託投資協議進行的相關委託投資
「委託投資協議」	指	(i)佛山美置與萬向信託於2025年1月2日訂立的委託投資協議；(ii)廣東美置與粵財信託於2025年5月21日訂立的委託投資協議；及(iii)廣東美置與中原信託於2025年7月1日訂立之委託投資協議
「佛山美置」	指	佛山市美置服務發展有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，根據中國法律成立為有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東美置」	指	廣東美置控股集團有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，根據中國法律成立為有限公司
「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並與本公司及其關連人士概無關連的第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	受託人根據委託投資授出的貸款
「美的建業 (英屬維京群島)」	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。美的建業(英屬維京群島)由盧女士通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
「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1,127,029,727股及37,576,736股本公司股份。因此，盧女士於本公告日期根據證券及期貨條例被視為於美的發展控股(BVI)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。
「南海美鳴」	指	佛山市南海區美鳴房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由盧女士間接全資擁有
「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
「瀋陽美溢」	指	瀋陽美溢企業管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由盧女士間接全資擁有
「瀋陽正匯」	指	瀋陽正匯房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由瀋陽美溢持有50%權益，其餘50%由其他獨立第三方持有
「順德天美」	指	佛山市順德區天美房產有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由盧女士間接全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	透過委託投資提供貸款
「受托人」	指	萬向信託、粵財信託及中原信託
「萬向信託」	指	萬向信託股份公司，一間於中國註冊成立的有限公司，即根據其與佛山美置訂立之日期為2025年1月2日的委託投資協議獲委任為受託人
「粵財信託」	指	廣東粵財信託有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，即根據其與廣東美置訂立之日期為2025年5月21日的委託投資協議獲委任為受託人

「中原信託」 指 中原信託有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，即根據其與廣東美置訂立之日期為2025年7月1日的委託投資協議獲委任為受託人

「%」 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  
聯席主席、執行董事兼總裁  
王大在

香港，2026年3月13日

於本公告日期，本公司執行董事為王大在先生（聯席主席兼總裁）、郝恒樂先生（聯席主席）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。