

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



GOME ELECTRICAL APPLIANCES HOLDING LIMITED

國美電器控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：493)

重續持續關連交易

於2016年12月20日，本集團(1)與國美地產訂立二零一七年鵬潤租賃協議，內容有關本集團繼續使用鵬潤大廈之若干物業，由2017年1月1日起至2022年12月31日止為期6年，及(2)與北京國美訂立二零一七年西壩河租賃協議，內容有關本集團繼續使用西壩河物業，由2017年1月1日起至2017年12月31日止為期1年。

由於國美地產及北京國美為由控股股東及其聯繫人士擁有之公司，國美地產及北京國美各為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議項下合計租金適用百分比率（如上市規則第14.07條所定義）高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

上市規則第14A.52條規定，持續關連交易協議的期限必須為固定且反映一般商業條款，除特殊情況外，不得超過3年。二零一七年鵬潤租賃協議為期6年。本公司已委聘獨立財務顧問百德能證券審閱及分析二零一七年鵬潤租賃協議的條款，而百德能證券已確認並作出二零一七年鵬潤租賃協議性質的協議按有關年期（即6年）為一般及正常商業慣例的意見。

茲提述本公司日期為2015年12月31日及2016年11月30日之公告，內容有關本集團租賃位於鵬潤大廈之若干物業及租賃西壩河物業。由於鵬潤大廈及西壩河物業租約將於2016年12月31日到期（2016年11月30日公告所披露鵬潤大廈459.08平方米之租約將於2017年7月21日到期除外，根據二零一七年鵬潤租賃協議約定，其到期日將修訂為2016年12月31日），本集團已訂立二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議以重續上述物業租賃。

1. 二零一七年鵬潤租賃協議

二零一七年鵬潤租賃協議日期：

2016年12月20日

訂約方：

- (a) 承租人： (i)國美電器（本公司之全資附屬公司，主要從事電器及消費電子產品零售業務）；(ii)國美在線（本集團擁有60%權益之非全資附屬公司，主要從事營運本集團線上購物平台www.gome.com.cn。國美在線餘下40%股權由控股股東及其聯繫人士持有。因此，根據上市規則，國美在線為控股股東之聯繫人士及本公司之關連子公司）；及(iii)國美管家（本集團擁有65%權益之非全資附屬公司，主要從事提供電器及消費電子產品客戶服務業務。國美管家餘下35%股權由控股股東及其聯繫人士持有。因此，根據上市規則，國美管家為控股股東之聯繫人士及本公司之關連子公司）；及
- (b) 出租人： 國美地產，一間於中國成立之公司，主要從事房地產開發業務，由控股股東及其聯繫人士擁有。因此，就上市規則而言，國美地產為本公司之關連人士。

協議主體

根據二零一七年鵬潤租賃協議之條款，本集團將向國美地產租用位於鵬潤大廈之若干辦公室單位（總樓面面積約為42,500平方米）用作本集團於北京之辦公室。

年期

二零一七年鵬潤租賃協議之年期自2017年1月1日起至2022年12月31日止為期6年。

租金

二零一七年鵬潤租賃協議的整個期限內本集團應付之合計租金約為人民幣913,361,000元（相等於約1,023,259,000港元）。該租金乃經訂約方參考北京之可比較物業於2016年12月2日之現行市場租金（經獨立專業估值師編製之估值報告釐定）公平磋商後釐定，相等於鵬潤大廈物業初步月租每平方米人民幣300元（相等於約336港元），並將會每年增加4%，同時二零一七年鵬潤租賃協議的整個期限內本公司應付之合計租金享有10%折扣。

本集團將於2017年3月31日或之前以現金一筆過繳付二零一七年鵬潤租賃協議項下應付的合計租金。

本集團須根據二零一七年鵬潤租賃協議向國美地產支付保證金（相等於2個月之租金及管理費）以保證本集團履行協議項下之責任。倘本集團未能履行其於二零一七年鵬潤租賃協議下之責任，則國美地產保留沒收全部或部份保證金款項之權利。

有關鵬潤大廈租賃之過往交易金額

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止3個財政年度及截至2016年9月30日止9個月期間，有關鵬潤大廈租賃之過往交易金額載列如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (百萬港元)	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (百萬港元)	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (百萬港元)	截至2016年 9月30日 止9個月期間 人民幣百萬元 (百萬港元)
年度上限	78.63 (88.09)	84.48 (94.64)	116.99 (131.07)	130.61 (146.33) (附註)
交易金額	74.96 (83.98)	84.22 (94.35)	116.99 (131.07)	96.27 (107.85)

附註：截至2016年12月31日止整個年度。

二零一七年鵬潤租賃協議之年度上限

二零一七年鵬潤租賃協議之最高年度上限相等於本集團根據二零一七年鵬潤租賃協議（未計10%的折扣前）應付之最高年租金（包括管理費）人民幣186,148,000元（相等於約208,546,000港元），乃經參考本集團在二零一七年鵬潤租賃協議項下租賃鵬潤大廈之物業而應付之租金及北京可比較物業之現行市場租金釐定。

二零一七年鵬潤租賃協議項下各年度之年度上限（按已付合計租金扣減的10%折扣前）載列如下：

年度	年度上限 人民幣元
2017年	153,000,000
2018年	159,120,000
2019年	165,485,000
2020年	172,105,000
2021年	178,989,000
2022年	186,148,000

進行二零一七年鵬潤租賃協議項下交易之理由

本集團已佔用鵬潤大廈並自2004年起把總部營運場所設於該處。鑒於鵬潤大廈位於北京中心商業區朝陽區，因此，董事（包括獨立非執行董事）認為繼續使用鵬潤大廈作為本集團之辦公室及重續租約符合本集團之利益。由於鵬潤大廈之租金乃參考北京可比較物業之現行市場租金（經獨立專業估值師編製之估值報告釐定）經公平磋商後釐定，故董事認為，二零一七年鵬潤租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，而二零一七年鵬潤租賃協議之各項條款及條件（包括年度上限）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問之觀點

根據上市規則第14A.52條，百德能證券已獲本公司委聘為其獨立財務顧問，以就二零一七年鵬潤租賃協議需要較長期間（超過三年）提供意見及闡釋理由，以及確認此類合約需要有關期限乃屬正常商業慣例。

獨立財務顧問已審閱（其中包括）二零一六年鵬潤租賃協議、補充協議及本集團與其他外部獨立第三方訂立之現有租賃協議。此外，獨立財務顧問亦已進行對聯交所上市和涉及辦公室物業租賃（構成持續關連交易）之公司之市場可比交易分析。獨立財務顧問發現，可比交易同類辦公室大面積單位之租賃協議最長為期10年（包括續約選擇權）。獨立財務顧問認為，公司訂立長期租賃合約乃屬常見及通常情況，因此，二零一七年鵬潤租賃協議為期6年符合正常市場商業慣例。

獨立財務顧問於進行有關審閱及分析後，認為繼續租用位於朝陽區之鵬潤大廈甲級辦公室設施，將可使本集團得以制訂成為中國領先的市場參與者之長期戰略計劃，並可提升其企業形象。訂立為期6年之二零一七年鵬潤租賃協議，將對本公司有利，此乃由於此舉將可提供本集團總部在未來6年之營運場所，而且可以鎖定租金，使本集團免受租金市場波動之不明確因素影響。此外，本集團自2004年以來已投放大量資源於其總部的信息科技基建，最近更就租用鵬潤大廈新增面積而訂立二零一六年鵬潤租賃協議之補充協議，獨立財務顧問認為，本公司為中國其中一家最大線上及線下私營電器零售商，銳意建立及加強其位於鵬潤大廈之總部之長期業務營運，而且本公司之通常商業慣例為防止其線上零售業務受任何干擾，以及提升其網上零售服務之質素。因此，短期租約或會導致頻繁搬遷，如此或會引致業務上的不確定因素（如營運風險增加），使本集團在商業上處於下風。因此，獨立財務顧問認為，短期租賃合約對本公司而言可能不切實際及不符合商業原則。此外，本公司難以覓得面積充足之其他合適物業，容納本公司在某一地點之核心營運以獲取營運效益。特別是由於北京朝陽區甲級辦公室供應有限，故短期租賃合約可能不符合本公司之最佳利益。

經考慮上列因素，獨立財務顧問認為，二零一七年鵬潤租賃協議乃在本集團一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，而二零一七年鵬潤租賃協議為期6年符合正常商業慣例，且符合本公司及股東之整體利益。

2. 二零一七年西壩河租賃協議

二零一七年西壩河租賃協議之日期：

2016年12月20日

訂約方：

- (a) 承租人：國美電器，為本公司之全資附屬公司，主要從事電器及消費電子產品零售業務；及
- (b) 出租人：北京國美，一間於中國成立之公司，主要從事投資控股業務，由控股股東及其聯繫人士擁有。因此，就上市規則而言，北京國美為本公司之關連人士。

協議主體

根據二零一七年西壩河租賃協議之條款，國美電器將向北京國美租賃西壩河物業（總樓面面積約為9,000平方米）用作本集團之零售門店。

年期

二零一七年西壩河租賃協議之期限自2017年1月1日至2017年12月31日止為期1年。

租金

根據二零一七年西壩河租賃協議，應付月租金為人民幣1,342,000元（相等於約1,503,000港元），按每平方米每日人民幣4.9元（相等於約5.5港元）為基準計算，該租金乃經訂約方參考北京之可比較物業之現行市場租金（經獨立專業估值師編製之日期為2016年12月2日之估值報告釐定）公平磋商後釐定。於2017年1月1日至2017年12月31日期間之租金相等於人民幣16,097,000元（相等於約18,034,000港元）須於2017年3月31日或之前悉數支付。

有關西壩河物業租賃之過往交易金額

截至2013年、2014年及2015年12月31日止3個財政年度及截至2016年9月30日止9個月期間，有關西壩河物業租賃之過往交易金額載列如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (百萬港元)	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (百萬港元)	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (百萬港元)	截至2016年 9月30日 止9個月期間 人民幣百萬元 (百萬港元)
年度上限	14.45 (16.19)	15.77 (17.67)	15.77 (17.67)	15.77 (17.67) (附註)
交易金額	14.45 (16.19)	15.77 (17.67)	15.77 (17.67)	11.83 (13.25)

附註：截至2016年12月31日止整個年度

二零一七年西壩河租賃協議之年度上限

根據二零一七年西壩河租賃協議之條款，本集團於截至2017年12月31日止年度應付之年租金將為人民幣16,097,000元（相等於約18,034,000港元），乃經參考與北京國美有關西壩河物業之過往交易金額及北京可比較物業之現行市場租金釐定。

進行二零一七年西壩河租賃協議項下交易之理由

本公司主要在中國從事電器及消費電子產品零售業務。西壩河物業位於北京中心商業區朝陽區中心地帶，並為本集團於北京市中心之重要零售門店之一。本公司自2005年起即使用西壩河物業作為零售門店且該零售門店為本集團於北京盈利能力最強之門店之一。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為繼續使用西壩河物業作為本集團之零售門店符合本公司之利益。由於西壩河物業之租金乃訂約方經參考北京可比較物業之現行市場租金公平磋商後釐定，故董事（包括獨立非執行董事）認為，二零一七年西壩河租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，而二零一七年西壩河租賃協議之各項條款及條件（包括年度上限）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

3. 上市規則涵義

由於二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議項下合計租金適用百分比率（如上市規則第14.07條所定義）高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於為批准二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議而召開之董事會會議上，由控股股東提名作為董事的鄒曉春先生、黃秀虹女士及于星旺先生被視為於二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議項下擬進行之交易中擁有權益，並已於董事會會議上就批准二零一七年鵬潤租賃協議及二零一七年西壩河租賃協議放棄投票。

4. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一六年鵬潤租賃協議」	指	本集團及國美地產於2015年12月30日訂立之協議，內容有關租賃鵬潤大廈總樓面面積約為31,794.33平方米之若干辦公室單位；
「二零一七年鵬潤租賃協議」	指	本集團及國美地產於2016年12月20日訂立之協議，內容有關租賃鵬潤大廈總樓面面積約為42,500平方米之若干辦公室單位
「二零一七年西壩河租賃協議」	指	國美電器與北京國美於2016年12月20日訂立之協議，內容有關租賃西壩河物業；

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「北京國美」	指	北京國美電器有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，由黃先生及其聯繫人士擁有；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	國美電器控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：493）；
「控股股東」	指	本公司控股股東黃先生；
「董事」	指	本公司董事；
「總樓面面積」	指	總樓面面積；
「國美電器」	指	國美電器有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「國美管家」	指	北京國美管家信息技術有限公司（連同其附屬公司（如有）），一間於中國成立之公司，為本集團擁有65%權益之非全資附屬公司；
「國美地產」	指	國美地產控股有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，由黃先生及其聯繫人士擁有；
「國美在線」	指	國美在線電子商務有限公司（連同其附屬公司（如有）），一間於中國成立之公司，為本集團擁有60%權益之非全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	除控股股東及其聯繫人士以外的本公司股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「黃先生」	指	黃光裕先生；

「鵬潤大廈」	指	鵬潤大廈，位於中國北京市朝陽區霄雲路26號之辦公室大廈；
「百德能證券」 或「獨立財務 顧問」	指	百德能證券有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為獲本公司委任以審閱及分析二零一七年鵬潤租賃協議條款的獨立財務顧問；
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	國美電器及國美地產就二零一六年鵬潤租賃協議訂立日期為2016年11月30日之補充協議，內容有關租賃鵬潤大廈內之新增面積；及
「西壩河物業」	指	位於北京市朝陽區西壩河北里甲7號之物業，連同廣告位之總樓面面積約為9,000平方米；及
「%」	指	百份比。

於本公告內，港元兌換人民幣之兌換率為1港元兌人民幣0.8926元，惟僅作說明之用，並不表示任何港元或人民幣款額已經或可以按該兌換率或任何其他兌換率換算，亦不表示定可完成換算。

承董事會命
國美電器控股有限公司
主席
張大中

香港，2016年12月20日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事鄒曉春先生；非執行董事張大中先生、黃秀虹女士及于星旺先生；及獨立非執行董事李港衛先生、吳偉雄先生、劉紅宇女士及王高先生。

* 僅供識別