

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 RETAIL HOLDINGS LIMITED

國美零售控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：493)

關連交易

收購事項

於2018年9月13日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意向賣方購買銷售股份，代價為人民幣603,383,500元。

銷售股份佔目標公司全部股權。目標公司連同其全資附屬公司於中國廣州擁有一個物業開發項目。於完成後，目標公司將成為本集團之全資附屬公司及其財務報表將綜合計入本集團之賬目內。

上市規則涵義

賣方為一間由非執行董事黃秀虹女士擁有大部份股權之公司。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於有關收購事項的適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

協議

日期：

2018年9月13日

訂約方：

- (1) 鵬潤控股有限公司作為賣方。賣方為一間於中國註冊成立之公司，主要從事投資控股。於本公告日期，賣方由非執行董事黃秀虹女士（其亦為根據上市規則之本公司關連人士）擁有大多數股權。
- (2) 北京國美安迅科技有限公司作為買方。買方為本公司之全資附屬公司，主要從事倉儲服務及投資控股。

標的事項

根據協議，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份。銷售股份佔目標公司全部股權。目標公司為一間於中國註冊成立之公司，連同其全資附屬公司均於一個位於廣州之物業開發項目擁有權益。

代價

收購事項之代價為人民幣603,383,500元。該代價乃訂約方參考獨立估值師按資產基礎法釐定之目標公司於2018年8月31日之資產淨值按公平原則磋商後釐定。

代價將以本集團內部資源撥付，且須根據下列計劃支付：

- (1) 代價之50%（相當於人民幣301,691,750元）須於簽立協議15個營業日內支付；
及
- (2) 代價餘下之50%（相當於人民幣301,691,750元）須於完成後15個營業日內支付。

先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 簽立交易文件且該等文件生效；
- (2) 目標公司已就向買方轉讓目標公司股權完成所有必要內部審批程序，包括但不限於獲得賣方作為股東之批准，及賣方與買方已訂立協議，以向工商登記機關辦理股權轉讓登記事宜；
- (3) 本公司已就轉讓股權完成所有必要內部審批程序，包括（如需要的）董事會及／或股東及／或聯交所批准；
- (4) 賣方已獲解除就賣方貸款而提供之質押、抵押及擔保；及
- (5) 賣方於協議項下作出之陳述、保證及承諾仍為真實且並無變動。

倘因任何理由，完成並無於2019年2月28日前作實，則買方有權撤銷協議。此外，買方有權於2019年2月28日前隨時撤銷協議。倘撤銷協議，賣方須向買方退還已付首期代價及根據有關期間銀行貸款基本借貸利率計算之相關利息。

目標公司之資料

目標公司於2014年8月成立，註冊資本為人民幣50百萬元，已全數繳足。該公司主要從事投資控股、管理及物業開發。目標公司及其全資附屬公司廣州鵬康於該項目分別持有75%及25%權益。

該項目為位於中國廣州琶洲A區之物業開發項目。琶洲島毗鄰珠江新城，為廣州高速發展之新興中心商務區。該項目位於琶洲中心地區並緊鄰琶洲地鐵站。根據該地區之城市發展計劃，該項目已計劃連接地鐵站出口。

該項目地盤面積約9,380平方米，計劃建築面積約82,000平方米。其中，約49,000平方米將用於辦公室用途及約33,000平方米將用於商業／零售用途。該項目的地盤準備工作正在進行中，並預期將於2021年年底竣工。

根據獨立估值師就目標公司編製之估值報告，目標公司於2018年8月31日之資產淨值為人民幣603,383,500元。根據中國公認會計準則編製之目標公司於緊接協議日期前兩個財政年度之綜合財務業績如下：

截至12月31日止年度
2016年 **2017年**
人民幣千元 人民幣千元

稅前虧損	(4,881.5)	(10,953.1)
稅後虧損	(4,881.5)	(10,953.1)

於收購事項完成後，本公司將透過買方擁有目標公司及其全資附屬公司廣州鵬康之全部股權，而目標公司之財務報表將綜合計入本集團之賬目內。

交易之理由

本集團之主要業務是在中國經營及管理電器、電子消費品零售門店及電子產品在線銷售網絡。

2018年，本集團將「家·生活」戰略進一步細化，提出了「新業務、新市場、新技術」的「三新」舉措，加快向「家·生活」整體解決方案提供商的轉型。本集團一方面將在一線及二線城市打造大型綜合體驗館，另一方面將在三至六線城市快速開設縣域級門店，同時用數據中台打通線上線下前端業務。本集團的「三新」舉措，不僅是經營思路上的從商品到用戶的轉變，更希望依托服務成為顧客選擇國美的理由。

該項目將能提供約49,000平方米的辦公室面積及約33,000平方米的商業／零售面積，將被打造為本集團於廣州地區的地標式大型綜合體驗館及本集團於南方地區的總部寫字樓，進一步推動本集團「家·生活」戰略的執行。

鑒於收購事項之代價乃基於目標公司之資產淨值計算，董事（包括獨立非執行董事）認為協議乃於本集團之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，而協議之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

賣方為一間由非執行董事黃秀虹女士擁有大部份股權之公司。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於有關收購事項的適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般事項

於為批准協議所舉行之董事會會議上，鄒曉春先生、黃秀虹女士及于星旺先生各自被視為於協議項下擬進行之交易中擁有權益，並已就批准有關協議所提呈之決議案放棄投票。除鄒曉春先生、黃秀虹女士及于星旺先生因彼等於該等交易中擁有權益而放棄就決議案投票外，董事會（包括全部獨立非執行董事）已一致投票贊成批准就協議所提呈之決議案。

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：

「收購事項」	指	由買方收購出售股份；
「協議」	指	賣方與買方於2018年9月13日訂立之買賣協議；
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司的董事會；
「本公司」	指	國美零售控股有限公司，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）；
「完成」	指	根據協議條款完成收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「廣州鵬康」	指	廣州市鵬康房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司全資附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目」	指	位於中國廣州琶洲A區之物業開發項目，分別由目標公司及廣州鵬康擁有75%及25%權益；
「買方」	指	北京國美安迅科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	目標公司的全部股權；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	國美控股集團廣州有限公司，一間於中國成立的有限公司；及
「賣方」	指	鵬潤控股有限公司，一間於中國成立的有限公司。

承董事會命
國美零售控股有限公司
主席
張大中

香港，2018年9月13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、劉紅宇女士及王高先生。

* 僅供識別