

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分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2019年8月16日，本公司與賣方訂立協議，據此，本公司有條件同意購買而賣方同意向本公司出售銷售股份，代價為人民幣585,000,000元。

銷售股份佔目標公司19.5%股權，而目標公司間接持有安迅物流全部股權。安迅物流主要於中國提供倉儲及物流服務。

上市規則對收購事項之影響

賣方為本公司控股股東黃先生實益擁有之公司。因此，根據上市規則第14A章，訂立協議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

2019年8月16日

訂約方

買方： 本公司。

賣方： Rocket Gain Investments Limited(迅贏投資有限公司*)，一間於英屬處女群島成立的公司，主要從事投資控股。賣方由本公司控股股東黃先生實益擁有。

標的事項

根據協議，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意購買，或促使本公司之全資附屬公司購買銷售股份。銷售股份佔目標公司19.5%股權。

代價

收購事項之代價為人民幣585,000,000元，乃訂約雙方經參考兩名獨立估值師釐定之目標公司於2019年3月31日之價值按公平原則磋商後釐定。

收購事項之代價將由本公司以內部資源撥付，且須於完成後的90個營業日內由本集團支付。

條件

收購事項之完成須待以下條件全部達成後方可作實：

- (a) 賣方向本公司交付已正式簽立之協議及附屬文件，全部交易文件屬真實、完整及具有法律效力，而賣方及目標公司已在所有方面履行其於協議項下之義務；
- (b) 目標公司已就向本公司轉讓銷售股份完成其所有內部審批程序；及
- (c) 賣方於協議項下作出之陳述、保證及承諾於完成時仍為真實及準確，且並無變化。

對目標公司之估值

本公司已委聘兩名獨立第三方估值師，即北京立信東華資產評估有限公司(「第一估值師」)及北京中勤永勵資產評估有限責任公司(「第二估值師」)(統稱「獨立估值師」)，以釐定目標公司的公允價值。

第一估值師

於釐定目標集團的價值時，第一估值師已採納資產基礎法及收益法。由於目標公司及國美物流(目標公司之全資附屬公司及安迅物流之直接控股公司)均為投資控股公司且並無收入，故第一估值師使用資產基礎法釐定目標公司及國美物流的價值。由於安迅物流經營活躍並可產生收入，故使用收益法釐定其價值。根據該等估值法，第一估值師釐定，於2019年3月31日，目標公司股東應佔價值約為人民幣3,043.96百萬元。

第二估值師

與第一估值師相似，第二估值師已採納資產基礎法及收益法釐定目標集團的價值。使用兩種方法的理據乃與第一估值師之理據相同，其中資產基礎法被第二估值師視為釐定目標公司及國美物流的價值之更為合適的方法，因兩者均為投資控股公司且無收入，而由於安迅物流經營活躍並可產生收入，故使用收益法釐定其價值。根據該等估值法，第二估值師釐定，於2019年3月31日，目標公司股東應佔價值約為人民幣3,046.90百萬元。

儘管本公司僅將由獨立估值師編製的估值報告用作參考工具而非用作釐定代價之主要因素，由獨立估值師編製的估值報告(採用收益法作為釐定目標集團價值的方法之一)被視為上市規則第14.61條項下的盈利預測。

獨立估值師採納的主要假設如下：

(1) 基本假設

- (a) 交易假設：被評估資產處在交易的過程中，且估值基於模擬市場(包括被評估資產的交易條款)進行；
- (b) 公開市場假設：被評估資產在市場上可以公開買賣；
- (c) 資產持續經營假設：於現有交易完成後，被評估資產將按其目前的用途及使用方式繼續使用；及
- (d) 持續經營假設：被評估實體具有持續經營的基礎及條件。

(2) 特殊假設及限制性條件

- (a) 現有國家法律、法規和政策以及國家宏觀經濟狀況預期無重大變化；訂約方所處政治、經濟及社會環境預期無重大變化；及並無其他不可預測及不可抗力因素；
- (b) 銀行利率、稅務政策及稅率，以及政策性徵費並無重大變化；
- (c) 目標公司的經營者是負責的，且目標公司管理層有能力擔當其職務；
- (d) 除非另有披露，目標公司完全遵守所有適用法律及法規，且不存在任何重大違反法律及法規的事項以對目標公司的發展及盈利產生不利影響；
- (e) 目標公司的會計政策自刊發估值報告之日起並無重大變化；
- (f) 估值報告乃按被評估資產由其所有人合法擁有的基準編製；
- (g) 全國企業信用信息公示系統將按其預定計劃如期投入使用並產生收益；
- (h) 目標公司現金流為於各年末產生；及
- (i) 目標公司為評估目的提供的全部資產所有權證書、財務報告、會計記錄、資產清單及其他資料乃真實、具有法律效力、完整及可靠，不存在任何應予提供但並未提供的文件，且並不存在獨立估值師已履行評估程序仍無法知曉之將對評估產生影響之未盡事宜（不論或有或實際）。

收購事項完成

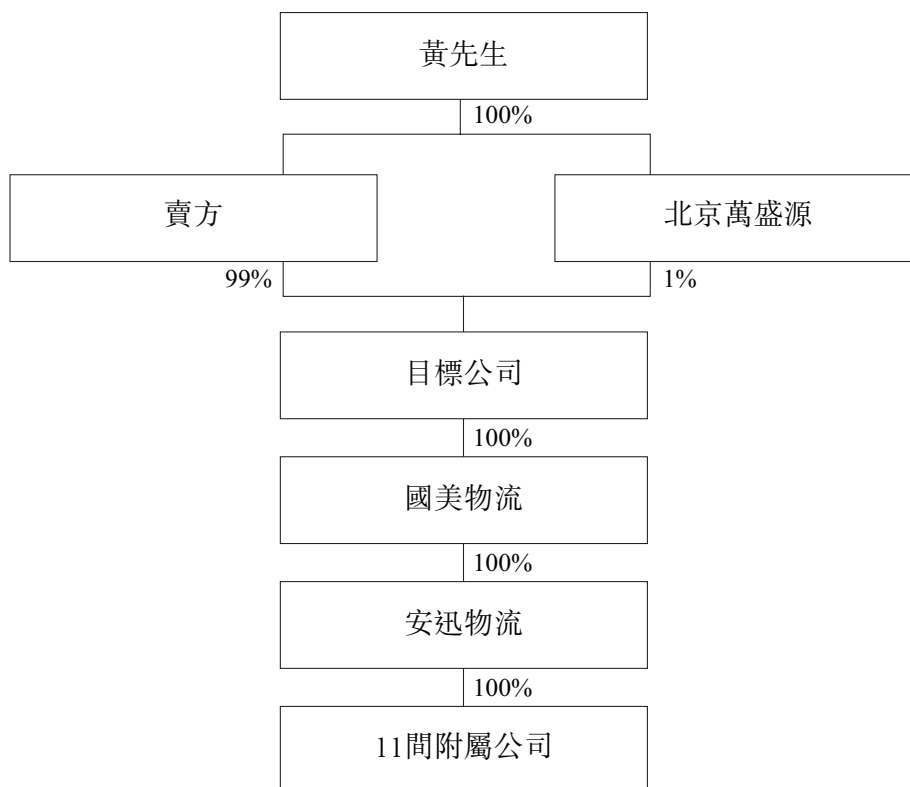
訂約方須於協議之條件達成後90個營業日內完成銷售股份轉讓予本公司或其指定的附屬公司之有關工商變更登記。

目標集團之資料

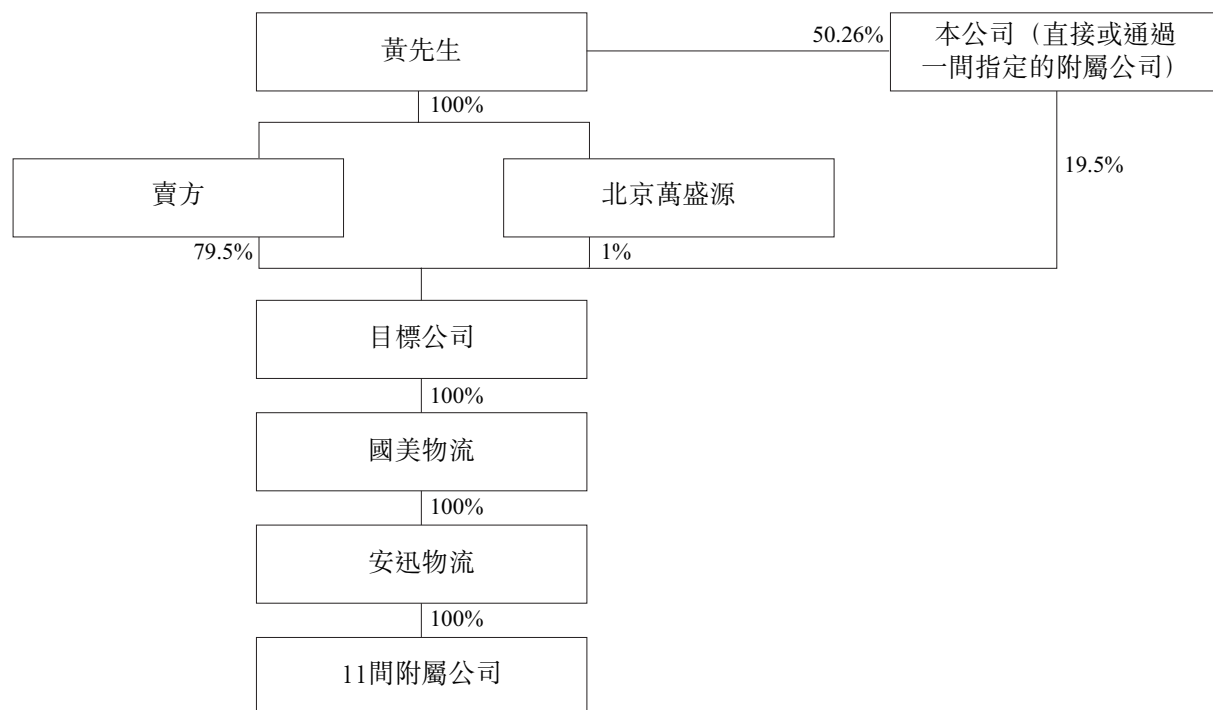
目標公司為一間於2002年8月於中國成立之有限公司。目標公司主要從事投資控股業務。目標公司擁有國美物流的全部股權，而國美物流持有安迅物流的全部股權。

下方載列目標集團於收購事項前後的簡化股權架構：

於收購事項前



於收購事項完成後



安迅物流擁有11間全資附屬公司，為全國綜合物流服務供應商。其主要業務為倉儲管理、幹線運輸、綜合宅配送貨及安裝以及售後服務。其為國內領先的供應鏈服務專家，向客戶提供包括大型家電、家裝、家居、運動器材、3C產品及快速消費品等的一站式綜合物流解決方案。安迅物流的服務範圍涵蓋31個省級行政區，超過700個地／縣級城市及超過2,800個區／縣，並且於全國各地超過45,000個四級鄉鎮均有完整配送網絡。

目標公司之財務資料

目標公司於截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度按中國企業會計準則編製的經審核綜合財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
除稅前利潤	49.18	23.43
除稅後利潤	42.41	19.31

於2018年12月31日，目標公司綜合資產淨值約為人民幣191.90百萬元。

完成後，本公司將擁有目標公司19.5%股權。目標公司將被視作本公司之投資，而目標集團之業績將不會綜合計入本集團之賬目內。

完成後，賣方將促使安迅物流委任一名本公司提名人加入5名成員的安迅物流董事會。

進行收購事項之理由

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

安迅物流為本集團的主要物流服務供應商，從事快速發展的物流行業，其倉儲及物流服務涵蓋31個省級行政區，發展前景良好。有鑑於物流服務及向客戶提供及時交付服務的能力為本集團營運的關鍵部分，董事認為收購事項將提供本集團於其主要物流服務供應商的直接權益，並能促進本集團與安迅物流之進一步合作關係，藉此確保安迅物流能向本集團提供更好的服務。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項符合本公司的利益。

有鑑於收購事項之條款乃按公平原則磋商後訂立，而代價乃經參考目標公司之被評估價值而釐定，董事(包括獨立非執行董事)認為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，而協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則對收購事項之影響

賣方為本公司控股股東黃先生實益擁有之公司。因此，根據上市規則第14A章，訂立協議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，並已於董事會會議上就批准有關協議所提呈之決議案放棄投票。

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 根據協議收購銷售股份；

「協議」 指 本公司及賣方就本公司購買銷售股份而訂立日期為2019年8月16日之買賣協議；

「安迅物流」	指	安迅物流有限公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司；
「北京萬盛源」	指	北京萬盛源物業管理有限責任公司，一間於中國成立的有限公司；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	國美零售控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：493)；
「完成」	指	收購事項完成；
「董事」	指	本公司董事；
「國美物流」	指	國美倉儲物流投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司之全資附屬公司；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「黃先生」	指	黃光裕先生，為本公司控股股東；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	目標公司19.5%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	北京鵬潤時代物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「賣方」	指	Rocket Gain Investments Limited (迅贏投資有限公司*)，一間於英屬處女群島成立的公司，為本公司控股股東黃先生實益擁有；及
「%」	指	百分比

承董事會命
國美零售控股有限公司
 主席
 張大中

香港，2019年8月16日

於本公告日期，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，以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