

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)

每月更新資料及 有關

- (1) 租賃協議 — 重大及關連交易
 - (2) 建議根據特別授權發行股份
 - (3) 出售附屬公司 — 關連交易
- 及
- (4) 申請清洗豁免

之補充協議

茲提述國美零售控股有限公司日期為2021年4月7日之公告（「該公告」），內容有關（其中包括）該協議及清洗豁免。本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

每月更新資料

於7月，本公司已繼續處理從聯交所及執行人員收到之對通函草稿之意見。本公司亦已(i)將有關該等物業及Hudson Assets持有的投資物業（「美國物業」）的租金估值的估值日期更新為2021年5月31日；及(ii)更新Hudson Assets於截至2021年3月31日止三個月追加期間的財務資料。

除該公告所載披露外，本公司謹此向股東提供有關該協議條款的進一步詳情並闡明有關Hudson Assets出售收益的計算方法。

(i) 代價

本公司於整個租期應付的租金總額約為人民幣17,865,157,700元，包括國美商都人民幣12,341,041,100元、湘江玖號人民幣2,298,271,300元及鵬潤大廈人民幣3,225,845,300元。

(ii) 退還機制

為保障本集團的利益，根據該協議，倘本公司除因不可抗力因素造成該等物業損毀或部分損毀外，無法享受該等物業的使用權，則國美管理應以現金或現金等價物（應為本公司接納並經獨立估值師估值）向本公司退還以下金額。

退款金額為按比例計算的租金金額，乃經參考本集團無法使用的實際面積及該協議的剩餘租期計算，如下所示。

$$(A/B/C) \times D \times E$$

其中

A = 有關物業的租金總額（包括國美商都人民幣12,341,041,100元、湘江玖號人民幣2,298,271,300元及鵬潤大廈人民幣3,225,845,300元）；

B = 有關大廈的總可租賃面積；

C = 該協議的租期；

D = 該協議的剩餘租期；及

E = 本集團無法使用的實際面積（以平方米計）。

(iii) Hudson Assets及出售收益的闡明

Hudson Assets於2020年12月31日的經審核負債淨額約為122百萬港元。

儘管Hudson Assets存在負債淨額，但誠如該公告所披露，本公司及國美管理同意通過轉讓Hudson Assets的全部股權結清金額為345百萬港元的部分代價。

於該協議日期，Hudson Assets應向本集團成員公司支付之未償還貸款（「**公司間貸款**」）約為340百萬港元。未償還款項主要為本集團就收購美國物業墊支予Hudson Assets的款項。該協議的訂約方同意，於出售事項完成後，本公司將免除Hudson Assets對該貸款的還款義務。

出售Hudson Assets之目的為結清金額為345百萬港元的部分代價。

Hudson Assets為一間投資控股公司。Hudson Assets之主要資產為美國物業。Hudson Assets之主要負債為公司間貸款。

通過豁免Hudson Assets之主要負債以結清部分代價，本公司實質上正轉讓美國物業以結清345百萬港元。

基於以下理由，本公司認為出售安排（包括公司間貸款的豁免）符合本公司及獨立股東的整體利益：

- (i) 345百萬港元較美國物業經獨立估值師評估於2021年5月31日的市值30.8百萬美元（約239百萬港元）溢價44.35%；
- (ii) 345百萬港元較根據Hudson Assets的經審核賬目美國物業於2020年12月31日的公允價值27.8百萬美元（約216百萬港元）溢價59.72%；
- (iii) 345百萬港元較美國物業的原購買成本41.5百萬美元（約324百萬港元）溢價6.48%；及
- (iv) 出售的整體影響為本集團預期將錄得出售收益127百萬港元。

該公告披露，本集團將就出售事項實現出售會計收益465.4百萬港元。本公司謹此澄清，預期本集團將錄得出售收益127百萬港元，乃參考Hudson Assets於2020年12月31日的經審核負債淨額約122百萬港元及免除於該協議日期Hudson Assets應向本集團成員公司支付之約340百萬港元的貸款的還款義務而釐定。

補充協議

於2021年8月5日，該協議的訂約方訂立一份補充協議（「補充協議」）。根據補充協議，本公司將擁有租賃部分或全部該等物業的提前終止權（「提前終止權」）。該權利可自2029年1月1日起通過發出不少於365日的通知予以行使（即本公司可將其行使提前終止權的意向知會國美管理）。僅(i)於本公司行使提前終止權的財政年度之前連續兩個財政年度錄得金額超過有關物業相關年度租金30%的經審核虧損時，方可就國美商都及湘江玖號各自行使提前終止權；或(ii)於本公司行使提前終止權的財政年度之前連續兩個財政年度的年度市場租金（由獨立估值師釐定）低於該協議項下年度租金70%時，方可就鵬潤大廈行使提前終止權。倘本公司行使有關權利，國美管理應以現金或現金等價物資產（應為本公司接納並經獨立估值師估值）向本公司作出退款，其金額等於該等物業租金經參考本集團決定終止的實際面積及根據該協議剩餘租期減少180天按比例計算。計算退款時180天的扣減為提前終止的罰款，其亦允許國美管理於該協議的剩餘租期內為該等物業物色新租戶或制定計劃。如不退款，國美管理（或其聯營公司）可選擇以現金方式按不低於該協議項下年度租金108%的價格，就剩餘租期回租該等物業，惟須訂立協議並遵守適用規則（包括遵守上市規則第14A章）及法規。國美管理（或其聯營公司）將根據回租安排享有12個月的免租期。

假設本公司於2029年1月1日行使提前終止權，本公司將獲得金額約為人民幣9,718百萬元的退款(即最高退款金額)，意味著本公司根據該協議須支付的最低租金約為人民幣8,147百萬元。

除上文所披露外，該協議的主要條款保持不變。本公司認為提前終止權將為本集團在瞬息萬變且快節奏的零售業中經營提供更高靈活性。

補充協議乃經公平磋商後根據一般商業條款而達成，董事(不包括非執行董事及獨立非執行董事，彼等為關連交易獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會的成員，將在考慮獨立財務顧問的意見後分別在關連交易獨立董事委員會函件及清洗豁免獨立董事委員會函件發表意見)認為，該協議(經補充協議補充及修訂)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。

該協議及代價發行須待達成若干條件(包括清洗豁免獲執行人員授出及獲獨立股東批准)後，方告完成。該協議及代價發行可能會或不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事，如彼等對彼等之立場及應採取之行動有任何疑問，建議諮詢股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

承董事會命
國美零售控股有限公司
主席
張大中

香港，2021年8月5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；及獨立非執行董事李港衛先生、劉紅宇女士及王高先生。

董事願就本公告所載之資料(有關國美管理及與其一致行動之人士之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致令本公告所載任何陳述產生誤導。

於本公告日期，國美管理之董事包括杜鵑女士、黃秀虹女士、周亞飛先生及鄭鴻女士。

國美管理之董事願就本公告所載有關國美管理及與其一致行動之人士之資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致令本公告所載任何陳述產生誤導。

* 僅供識別。