

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之國美零售控股有限公司（「本公司」）之證券，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

- (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
- (4) 申請清洗豁免
- 及
- (5) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封頁所用詞彙應與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第7至39頁。獨立董事委員會函件載於本通函第40至41頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議之獨立財務顧問函件載於本通函第42至111頁。

召開謹訂於2021年9月6日（星期一）下午2時30分假座香港銅鑼灣告士打道310號柏寧酒店26樓藝軒及藝軒1之股東特別大會之通告載於本通函第260至262頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格所印備之指示填妥表格，並在可行情況下盡快但無論如何於股東特別大會指定舉行時間48小時前將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關本公司為保障出席者之健康安全及防止2019冠狀病毒傳播而將於股東特別大會上採取的措施，包括：

- (1) 必須測量體溫；
- (2) 必須佩戴外科口罩；及
- (3) 不會供應茶點或飲品及不會分發禮物。

本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)及(2)項預防措施之出席者進入股東特別大會會場。本公司謹此建議股東可委任大會主席作為其代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

* 僅供識別。

香港，2021年8月13日

目 錄

頁碼

股東特別大會的預防措施.....	1
釋義	2
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	40
獨立財務顧問函件	42
附錄一 — 本集團之財務資料	112
附錄二A1 — 第一物業租金估值	116
附錄二A2 — 第二物業租金估值	174
附錄二B — 物業租金估值函件	236
附錄三 — Hudson Assets 之財務資料.....	238
附錄四 — 美國物業估值.....	242
附錄五 — 一般資料.....	248
股東特別大會通告	260

股東特別大會的預防措施

鑑於2019冠狀病毒疫情持續，加上近期預防及控制疫情傳播的指引（遵照香港政府於網站www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html發出的指引所規定），本公司將於股東特別大會上實施必要的預防措施，以保障出席者免受感染的風險，包括以下措施：

- (1) 每名出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何人士如體溫超過攝氏37.6度或出現類似感冒症狀，將不獲准進入股東特別大會會場或會被要求離開股東特別大會會場；
- (2) 出席者須於股東特別大會會場全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。因此本公司可能會於必要時限制股東特別大會的出席者人數，以避免過度擠逼；及
- (3) 將不會供應茶點或飲品，及不會分發禮物。

本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)及(2)項預防措施之出席者進入股東特別大會會場或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為符合出席者的健康及安全利益，本公司謹此建議股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。作為替代方法，股東可透過使用代表委任表格（當中已填妥投票指示）委任股東特別大會主席作為其代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

本通函隨附有代表委任表格，亦可從本公司網站<http://www.gome.com.hk/c/index.php>的「公告及通函」處下載。倘閣下並非登記股東（即閣下通過銀行、經紀、託管人或香港證券結算有限公司持有股份），閣下應直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定），以便協助閣下委任代表。

由於香港的2019冠狀病毒疫情狀況轉變，本公司可能須更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司及聯交所網站，以取得安排之最新公告及資訊。

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義；
「該協議」	指	本公司就租用該等物業與國美管理訂立之日期為2021年4月7日之協議；
「該公告」	指	本公司日期為2021年4月7日之公告，其中包括該協議及清洗豁免；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正任何時間懸掛8號或以上颱風訊號或發出「黑色」暴雨警告之日)；
「中信里昂」	指	本公司財務顧問中信里昂證券資本市場有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團；
「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)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「關連交易獨立董事委員會」	指	根據上市規則之規定成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就該協議、補充協議及代價發行向獨立股東提供意見；
「代價發行」	指	發行代價股份；

釋 義

「代價股份」	指	將由本公司發行之9,923,940,777股股份；
「控股股東」	指	本公司控股股東黃光裕先生，於最後可行日期，彼於本公司已發行股本中擁有約45.47%權益；
「董事」	指	本公司董事；
「提前終止權」	指	具有董事會函件中「提前終止權」一節所賦予之涵義；
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事及該執行董事的任何授權代表；
「國美管理」	指	國美管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由控股股東全資擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「Hudson Assets」	指	Hudson Assets Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司以及於最後可行日期為本公司的全資附屬公司；
「國際財務報告準則第16號」	指	國際財務報告準則第16號；
「發行價」	指	每股股份港幣2.11元，即每股代價股份發行價；
「獨立董事委員會」	指	關連交易獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會；

「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，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，為就該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及就投票作出推薦意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除(i)控股股東、其聯繫人及其一致行動方；(ii)受託人；以及(iii)於該協議、補充協議及清洗豁免中擁有權益或參與其中之任何其他股東以外的股東；
「最後交易日」	指	2021年4月1日，股份於訂立該協議前的最後交易日；
「最後可行日期」	指	2021年8月11日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	(1)國美商都、(2)湘江玖號及(3)鵬潤大廈，詳情載於本通函「(C)有關該等物業之資料」一節；
「退還機制」	指	具有「(C)有關該等物業之資料」一節所賦予之涵義；
「有關期間」	指	緊隨該協議日期前六個月起到截至最後可行日期期間；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以批准該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免；
「股份獎勵計劃」	指	本公司於2016年10月3日採納的受限制股份獎勵計劃；
「股份」	指	本公司普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「特別授權」	指	獨立股東擬向董事授出之特別授權，以配發及發行代價股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	該協議訂約方就提前終止權訂立之日期為2021年8月5日之補充協議；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「受託人」	指	股份獎勵計劃的專業獨立受託人；
「美國物業」	指	Hudson Assets持有的美國投資物業，位於7 East 76th Street, New York, NY10021, the United States；
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1豁免國美管理、控股股東以及其一致行動方在代價發行完成後而須對本公司所有證券（國美管理、控股股東以及其一致行動方已擁有或同意將予收購者除外）提出全面要約之責任；

「清洗豁免獨立董事委員會」 指 根據收購守則之規定成立之獨立董事委員會，以並無於該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免中直接或間接擁有權益之非執行董事及獨立非執行董事組成，以就該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免向獨立股東提供推薦意見；及

「%」 指 百分比。

就本通函而言，所用匯率定為港幣1.00元兌人民幣0.83935元。概不表示任何人民幣及港幣金額於有關日期可以或可能已按上述匯率或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事：

鄒曉春先生

非執行董事：

張大中先生

黃秀虹女士

于星旺先生

獨立非執行董事：

李港衛先生

劉紅宇女士

王高先生

註冊辦事處：

Victoria Place

5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

總辦事處：

香港

中環金融街8號

國際金融中心二期

29樓2915室

敬啟者：

- (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
- (4) 申請清洗豁免
- 及
- (5) 股東特別大會通告

(A) 緒言

茲提述有關該協議及清洗豁免之該公告以及本公司關於(其中包括)提前終止權之日期為2021年8月5日之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關該協議及清洗豁免之進一步資料；(ii)獨立董事委員會之意見函件，內容有關該協議、補充協

* 僅供識別。

議及清洗豁免的條款是否公平合理以及投票事項；(iii)有關該等物業之進一步資料；及(iv)股東特別大會通告。

(B) 該協議

於2021年4月7日，本公司與國美管理就由本公司租賃該等物業訂立該協議。該協議之主要條款載於下文。

標的事項

國美管理將向本公司出租該等物業。該等物業的各自租期自2021年7月1日起，追溯到下文「條件」段落所載條件達成後方可作實，並且於2040年12月31日結束，惟鵬潤大廈的若干辦公空間受限於現有租賃，租期將自2023年3月1日起。對於湘江玖號項目及國美商都，本公司將享有從2021年7月1日至2022年6月30日的免租期。

租金

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（相等於港幣21,284,515,041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。

總租金將由本公司以按發行價向國美管理配發及發行代價股份支付人民幣17,575,581,950元（相等於港幣20,939,515,041元），並透過向國美管理轉讓Hudson Assets的全部股權支付人民幣289,575,750元（相等於港幣345,000,000元）予以結算。

為免生疑問，根據該協議，總代價已包括湘江玖號項目及國美商都各自從2021年7月1日至2022年6月30日的免租期。基於本通函「(E)訂立該協議之理由」一節所載之理由，總租金於該協議的整個期間毋須調整。不過，本公司有權享有本董事會函件「提前終止權」一節所詳述的提前終止權。

租金之釐定基準

該協議項下應付租金總額約人民幣17,865,157,700元乃由訂約方經參考兩名獨立物業估值師使用市場法所釐定該等物業於2021年2月28日的現行市場租金公平磋商後釐定。儘管類似物業的現行租金率可公開獲得以及評估租金的技術性不高，但為了確保該

協議項下應付金額屬公平合理，董事會已決定委聘兩名獨立物業估值師，就該等物業現行市場租金提供獨立意見。於2021年5月31日，該等物業的租金估值為北京北方亞事資產評估事務所提供的人民幣17,926,396,300元及北京中勤永勵資產評估有限責任公司提供的人民幣18,272,613,300元，兩份價格均高於該協議項下應付租金總額。

本公司從獨立物業估值師處了解到選擇市場法作為估值方法，原因是該等物業各自周邊有很多相同類型物業的租賃先例，因此滿足使用市場法的條件。近期租賃報價的選擇標準為具備相似的用途性質（即湘江玖號作商業用途；國美商都指定作商業用途的總建築面積中大部分面積的綜合性用途；及鵬潤大廈用作辦公用途）、地理位置（位於各項物業五公里之內）、時間（測算狀態兩個月內）以及結構（鋼筋混凝土）。可選擇的可資比較市場物業約3至5項，符合中國房地產估價師與房地產經紀人學會發佈的房地產估價理論與方法。有關租金基準（包括估值方法、主要假設及選擇的可資比較物業）詳情，載於本通函附錄二A。在選擇估值數據來源時，使用了來自www.58.com的數據。誠如估值師所確認，www.58.com擁有大量可用數據，是中國房地產估值最常用的資訊平台。www.58.com是一家擁有良好業績記錄的大型企業，成立於2005年，股份於2013年在納斯達克上市。2020年，該公司以超過80億美元的交易價值被私有化。

經考慮上述後，董事會（包括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，彼等已於「獨立董事委員會函件」作出意見）認為租金基準屬公平合理。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，該等物業受租賃規限，將確認為使用權資產，總代價約為人民幣17,865,157,700元，而該協議項下擬進行之交易將確認為收購使用權資產。

代價股份

於最後可行日期，代價股份相當於本公司現有已發行股本約41.64%及經發行代價股份擴大後本公司已發行股本約29.40%。

代價股份的面值為港幣248,098,519元。根據股份於最後交易日之收市價每股股份港幣1.51元計算，代價股份的市值約為港幣14,985,150,573元。

代價股份將根據獨立股東於股東特別大會授出的特別授權予以發行。

於「條件」一節所述條件獲達成後，代價股份將於十個營業日（定義見該協議）內（或者該協議的訂約方可能協定的其他日期）發行。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價

代價股份的發行價將為每股股份港幣2.11元，較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣1.51元溢價約39.74%；
- (ii) 於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.45元溢價約45.52%；
- (iii) 於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.47元溢價約43.54%；
- (iv) 本公司於2020年12月31日經審核綜合資產淨值每股股份約港幣0.07元溢價約2,914.29%；及
- (v) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.86元溢價約145.35%。

發行價的釐定基準

發行價乃由訂約方公平磋商後參考以下因素釐定：

- (i) 發行價較股份當前市價有大幅溢價，(i)以防止對股東的價值攤薄；(ii)代表於該協議日期前12個月期間，交易價介於股份過往交易價的上限範圍，注意交易價的普遍上升趨勢；及(iii)獲得國美管理接納及經其協定，原因是控股股東對本公司的前景充滿信心以及亦表明彼對交易價達到至少發行價水平充滿信心；及
- (ii) 發行價較本公司於2020年12月31日之資產淨值有大幅溢價，以防止對股東的價值攤薄。

出售附屬公司

為結清該協議項下的部分租金，本公司將向國美管理轉讓Hudson Assets的全部股權，總代價為港幣345,000,000元。

Hudson Assets為於英屬處女群島註冊成立之有限公司以及由本公司全資擁有，主要從事投資控股業務。Hudson Assets的唯一資產為於2017年以41,500,000美元購入的美國物業。本集團將美國物業用作代表處。由於本集團不再使用美國物業，本集團決定將其運用於支付該協議項下的部分租金。於出售完成後本集團將不回租。預期向國美管理出售Hudson Assets以部分結清該協議的租金將不會對本集團的財務狀況及營運造成任何不利影響。

代價港幣345,000,000元由訂約方參考美國物業的原購買價，經公平磋商後釐定。

於出售完成後，本公司將不再於Hudson Assets擁有任何權益，而Hudson Assets將不再作為本集團的附屬公司入賬。於該協議日期，Hudson Assets欠本集團成員公司一筆未償還貸款約為港幣340百萬元。未償還金額主要指本集團就收購美國物業向Hudson Assets支付的墊支款項。該協議訂約方已同意，於出售完成後，本公司將豁免Hudson Assets對該貸款的還款責任。

於2020年12月31日，Hudson Assets的淨負債約為港幣122百萬元。

董事會函件

下文載列Hudson assets截至2020年12月31日止兩個年度之財務資料概要。請亦參閱附錄三獲取進一步詳情。

	截至2020年 12月31日止年度 (經審核) 港幣	截至2019年 12月31日止年度 (經審核) 港幣
稅前虧損淨額	(86,949,681)	(5,426,800)
稅後虧損淨額	(86,949,681)	(5,426,800)

於Hudson Assets的全部股權代價港幣345百萬元較由一名獨立估值師評估及於附錄四披露的美國物業於2021年5月31日的市值30.8百萬元(相等於約港幣239百萬元)溢價44.35%。

於Hudson Assets的全部股權代價港幣345百萬元較美國物業於2020年12月31日的公允價值27.8百萬元(相等於約港幣216百萬元)溢價59.72%。

於Hudson Assets的全部股權代價港幣345百萬元較美國物業的原購買成本41.5百萬元(相等於約港幣324百萬元)溢價6.48%。

預計本集團將從出售中錄得收益港幣127百萬元，此乃參考Hudson Assets於2020年12月31日的淨負債約港幣122百萬元及豁免Hudson Assets於該協議日期欠本集團成員公司的約港幣340百萬元貸款的還款責任而釐定。

條件

該協議及補充協議的訂約方履行的責任須待下文條件獲達成後方可作實：

- (i) 獨立股東批准該協議、補充協議及其項下擬進行之交易，包括配發及發行代價股份；
- (ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 獨立股東批准清洗豁免；

(iv) 執行人員已授出清洗豁免；及

(v) 訂約方已取得該協議項下擬進行之交易所需之全部其他必要的同意及批文（包括抵押銀行有關該等物業租賃的同意）。

以上條件(i)至(iv)不可豁免。條件(v)可由本公司豁免。倘以上條件未能於2021年12月31日（或訂約方可能協定的其他較後日期）前達成，該協議項下擬進行之交易將不會進行且該協議將告終止。

於最後可行日期，概無條件已達成。

提前終止權

於2021年8月5日，該協議的訂約方訂立補充協議。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（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，在考慮獨立財務顧問的意見後）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。

(C) 有關該等物業之資料

該等物業包括由控股股東及其聯繫人開發的位於北京及長沙的三處物業。

(1) 國美商都

國美商都乃位於北京西南部中關村地區中關村豐台科技園區內的商業開發區。總建築面積約為524,638平方米，包括一個約310,658平方米的8層高之購物中心及有關餐飲、娛樂及配套設施、一棟約35,532平方米之辦公大樓、一個約55,404平方米之酒店公寓、一個約1,945平方米的庫房及能提供2,819個車位約121,099平方米的3層地下車庫。該物業開發於2009年竣工。

(2) 湘江玖號

湘江玖號乃位於中國湖南省長沙市的一項商業開發物業。總建築面積約為130,501平方米，包括6層高之購物中心及餐飲、娛樂及配套設施，以及能提供680個車位的1層地下車庫。該物業開發於2016年竣工。

(3) 鵬潤大廈

鵬潤大廈位於北京朝陽區（北京市的中心商務區）。本集團總部自2004年起一直設於鵬潤大廈，目前租賃該大廈合共42,500平方米的辦公室。根據該協議，於2023年3月1日之前，本集團租用的鵬潤大廈的辦公室將擴展至70,464平方米。

下文所載及附錄二A1的「十一、特別事項說明」一節所披露的是本公司對該等物業的評估。

詳情

本公司的評估

國美商都

- (1) 該物業須受抵押規限。誠如上文「條件」一段所載條件之一，獲得抵押銀行的同意是該協議的條件之一。租戶租用受抵押規限的物業並不罕見。由控股股東全資擁有或多數控股的抵押相關貸款的各借款人（其中一名借款人（彼(i)不是股東；(ii)並無於該等物業及／或該協議中擁有任何權益；及(iii)不會因租賃該等物業而獲控股股東或國美管理授予任何好處）除外）已向本公司作出承諾，將盡其所能確保抵押銀行將不會行使其佔有權。根據該協議，倘若本公司因抵押銀行佔有遭到驅逐（此情況不太可能發生），須按比例向本公司退還租金。

此外，鑑於幾乎所有借款人均由控股股東控制，於評估因任何潛在違約而導致對物業強制執行抵押的可能性及後果時，本公司考慮以下內容並認為抵押權人強制執行抵押的可能性微乎其微，且控股股東將能夠履行其於退還機制下的義務。

詳情

本公司的評估

- (a) 控股股東全資擁有的一家公司截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表，尤其是注意其總資產相對於借款人總負債的重大價值；
- (b) 控股股東於本公司持有重大股權，約佔本公司於代價發行完成後已發行股本的61.5%，如有需要，可變現用於償還款項；及
- (c) 控股股東於本公司持有重大股權，這亦表明其利益與本公司的整體利益相一致。控股股東及其聯繫人採取的任何行動若可能造成本集團的零售商店出現虧損，這不符合本公司的利益，考慮到其持有本公司的重大股權，這反過來亦不符合其自身的利益。

詳情

本公司的評估

湘江玖號

- (2) 該物業須受抵押規限。誠如上文「條件」一段所載條件之一，獲得抵押銀行的同意是該協議的條件之一。租戶租用受抵押規限的物業並不罕見。由控股股東全資擁有或多數控股的抵押相關貸款的各借款人（其中一名借款人（彼(i)不是股東；(ii)並無於該等物業及／或該協議中擁有任何權益；及(iii)不會因租賃該等物業而獲控股股東或國美管理授予任何好處）除外）已向本公司作出承諾，將盡其所能確保抵押銀行將不會行使其佔有權。根據該協議，倘若本公司因抵押銀行佔有遭到驅逐（此情況不太可能發生），須按比例向本公司退還租金。

於評估借款人任何潛在違約的可能性時，本公司作出第(1)段所載的相同評估。

- (3) 產權證上記載的總建築面積為97,231.65平方米，而該協議項下計租面積（及估值所用面積）為130,501.00平方米。根據該協議，本公司有權使用的面積為130,501.00平方米。倘本公司無法使用62,718.00平方米的部分或全部，則國美管理應按比例退還無法使用部分的租金。鑒於退還機制，估值師並未在估值中排除62,718.00平方米。

詳情

本公司的評估

- (4) 目前總計約1,286.73平方米計租面積出租予第三方，租賃期自2021年9月起至2022年12月。
- 據本公司了解，相關承租人已清空相關區域。本公司認為，1,286.73平方米與該協議項下總可租賃面積相比無足輕重，相關面積的登記所有人(長沙先導)已向本公司承諾，本公司可使用相關區域。本公司實地考察了相關區域，並且確認相關面積目前閒置及可供本公司使用。
- (5) 土地使用權證書披露，湘江玖號受限於該協議項下租賃的面積的目前登記所有人是長沙先導臻締地產開發有限公司(「長沙先導」)以及「使用權面積(平方米)」為63,260.24平方米
- 據本公司了解，長沙先導的75%股權由控股股東控制。
- 本公司了解到，63,260.24平方米代表登記證書上列明的土地面積。這代表建造該等物業的土地面積，與該物業的建築面積不同。該協議項下的計租面積(本集團有權使用的面積)已用作估值面積。

詳情

本公司的評估

鵬潤大廈

- (6) 該物業須受抵押規限。誠如上文「條件」一段所載條件之一，獲得抵押銀行的同意是該協議的條件之一。租戶租用受抵押規限的物業並不罕見。由控股股東全資擁有或多數控股的抵押相關貸款的各借款人（其中一名借款人（彼(i)不是股東；(ii)並無於該等物業及／或該協議中擁有任何權益；及(iii)不會因租賃該等物業而獲控股股東或國美管理授予任何好處）除外）已向本公司作出承諾，將盡其所能確保抵押銀行將不會行使其佔有權。根據該協議，倘若本公司因抵押銀行佔有遭到驅逐（此情況不太可能發生），須按比例向本公司退還租金。

於評估借款人任何潛在違約的可能性時，本公司作出第(1)段所載的相同評估。

詳情

本公司的評估

- (7) 鵬潤大廈受限於該協議項下租賃的所有相關面積目前的登記所有人是北京新恒基房地產集團有限公司。

北京新恒基房地產集團有限公司由北京新恒基投資管理集團有限公司擁有95%，餘下的5%分別由黃俊欽先生及其配偶陳若文女士擁有4%及1%。北京新恒基投資管理集團有限公司是投資控股公司，由黃宇先生擁有80%及黃俊欽先生擁有20%。黃俊欽先生為控股股東的胞兄，而黃宇先生乃黃俊欽先生之子及控股股東之侄兒。據本公司所知，(i)北京新恒基房地產集團有限公司、黃宇先生及黃俊欽先生均不是股東；及(ii)彼等不會因租賃該等物業而獲控股股東或國美管理授予任何好處。

國美地產控股有限公司由控股股東及其聯繫人擁有。

詳情

本公司的評估

儘管因更新正確的登記擁有人有所延遲而導致登記證書不一致，自2004年起，本集團已租用鵬潤大廈部分面積。於此期間，本集團能夠享用相關面積，沒有任何中斷。鑑於(1)本公司沒有收購該等物業；(2)擁有逾17年不中斷使用的往績記錄；及(3)登記擁有人是控股股東的聯繫人，本公司認為更新正確的登記擁有人手續有所延遲不會影響該協議項下物業的使用。國美地產控股有限公司已承諾將確保本公司將能夠繼續享用鵬潤大廈。根據該協議，倘若本公司無法繼續使用該物業（此情況不太可能發生），須按比例向本公司退還租金。儘管北京新恒基房地產集團有限公司沒有提供更新該物業的登記所有人時間表，但本公司已收到北京新恒基房地產集團有限公司的書面確認書，當中提供(i)北京新恒基房地產集團有限公司已完成轉讓鵬潤大廈的相關面積並且轉讓不存在任何糾紛；(ii)北京新恒基房地產集團有限公司承認並明確同意國美地產控股有限公司出租該物業；及(iii)北京新恒基房地產集團有限公司將與國美地產控股有限公司共同配合，更新該物業的登記所有權。

詳情

本公司的評估

- (8) 70,464平方米的計租面積被用作估值基礎
- 70,464平方米包括7,487.31平方米閒置面積及62,976.69平方米已出租或使用中面積。於62,976.69平方米中，42,500平方米目前由本集團租用及20,476.69平方米目前由控股股東及其聯繫人使用。

估值報告中的租金估值乃根據該協議的期限估計，其中(1)42,500平方米（代表目前的已出租面積）：2023年3月1日至2040年12月31日；及(2)27,964平方米（代表閒置或使用中的面積）：2021年7月1日至2040年12月31日。

退還機制是該協議的一個條款。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（「退還機制」）。

退款金額為根據上文「租金」段落所載租金按比例計算的金額，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 = 上文「租金」段落所載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）。

就上述所載的本公司的評估，本公司認為本通函附錄二A所載相關物業的估值屬公平合理。

(D) 對本公司股權架構之影響

發行代價股份不會導致本公司控制權發生變動。於最後可行日期，本公司尚未轉換的可換股債券可轉換為1,929,032,258股股份。下文載列代價發行完成前後對本公司股權的影響：

股東	於最後可行日期的股權		於代價發行完成後的股權		於代價發行及悉數轉換可換股債券完成後的股權 ⁽¹⁾	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
控股股東及其一致行動方						
– 國美管理 ⁽²⁾	5,500,000,000	23.08	15,423,940,777	45.69	15,423,940,777	43.22
– Shinning Crown Holdings Inc. ⁽²⁾	4,454,979,938	18.69	4,454,979,938	13.20	4,454,979,938	12.48
– Shine Group Limited ⁽²⁾	634,016,736	2.66	634,016,736	1.88	634,016,736	1.78
– 杜鵑女士 ⁽²⁾	246,706,664	1.04	246,706,664	0.73	246,706,664	0.69
受託人 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	1,320,316,000	5.54	1,320,316,000	3.91	1,320,316,000	3.70
	<u>12,156,019,338</u>	<u>51.01</u>	<u>22,079,960,115</u>	<u>65.41</u>	<u>22,079,960,115</u>	<u>61.87</u>
王俊洲先生	3,938,000 ⁽³⁾	0.02	3,938,000	0.01	3,938,000	0.01
公眾股東	11,672,646,084	48.97	11,672,646,084	34.58	11,672,646,084	32.71
可換股債券持有人	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,929,032,258</u>	<u>5.41</u>
總額	<u>23,832,603,422</u>	<u>100</u>	<u>33,756,544,199</u>	<u>100</u>	<u>35,685,576,457</u>	<u>100</u>

附註：

1. 假設悉數轉換所有尚未轉換的可換股債券及假設並無調整可換股債券的轉換價。
2. 國美管理、Shinning Crown Holdings Inc.及Shine Group Limited均由控股股東全資擁有。杜鵑女士為控股股東的配偶。
3. 該等股份指根據本公司的股份獎勵計劃授予本公司最高行政人員王俊洲先生的22,000,000份股份獎勵。於最後可行日期，22,000,000份股份獎勵中的3,938,000股股份已歸屬予王先生。餘下18,062,000股股份的歸屬取決於歸屬條件。於最後可行日期，已歸屬股份獎勵由王先生親自持有，而未歸屬股份獎勵由受託人為及代表王先生持有。於最後可行日期，除王俊洲先生於股份獎勵計劃項下的權益外，董事概無於股份中擁有任何權益。

4. 本公司於2016年10月採納股份獎勵計劃，以就高級職員及僱員為本集團作出的貢獻提供獎勵。股份獎勵計劃下的股份由專業獨立受託人持有。根據股份獎勵計劃，受託人不得就該信託持有的任何股份（包括但不限於授予股份及以其所產生收入購買的更多股份）行使投票權。受託人已被推定為與控股股東一致行動。
5. 於最後可行日期，受託人合共持有1,320,316,000股股份（包括為及代表王先生持有的未歸屬股份獎勵），其佔本公司已發行股本約5.54%，其中(a)386,963,000股股份（佔已發行股本約1.62%）為股份獎勵計劃的受讓人以信託形式持有的已授出但未歸屬股份；及(b)933,353,000股股份（佔本公司已發行股本約3.92%）為持作股份獎勵計劃池內的股份。概無董事根據股份獎勵計劃獲授股份或持有任何股份。

於最後可行日期，本公司擁有：

- (i) 法定股本港幣5,000,000,000元，分為200,000,000,000股每股面值港幣0.025元的股份；
- (ii) 已發行股本港幣595,815,085元，分為23,832,603,422股每股面值港幣0.025元的股份；
- (iii) 尚未轉換的可換股債券，可轉換為1,929,032,258股股份，或者1,300,000,000股股份可按轉換價港幣1.20元予以轉換及629,032,258股股份可按轉換價港幣1.24元予以轉換。

除上述可換股債券外，於最後可行日期，本公司概無任何可轉換或交換為股份的尚未轉換的可換股證券、購股權、認股權證或其他已發行衍生工具。

(E) 訂立該協議之理由

本集團的商業計劃

探索平台化集成創新模式、重點發展品牌連鎖店、鼓勵「一店多能」、構建線上與線下深度融合、虛擬與實體互相補充的商業綜合服務體系，是宏觀經濟發展的未來趨勢及國家政策的未來導向。打造商業集約式發展生態圈，融合商業屬性和社會屬性，是國家擴內需、促消費的重點方向。在此前提下，本集團計劃引入創新型零售概念，指定城市為單位，與知名品牌合力打造城市全品類體驗式展廳，相互賦能，形成場景互聯，因而實現共贏。

該協議項下擬進行之租賃安排為本集團加快發展新線下零售服務模式的重大舉措。國美商都及湘江玖號的空間更大，設計獨特，將使本集團可提供獨一無二的消費者體驗，允許本集團及其策略業務合作夥伴將其用作線下樞紐，展示合作品牌的生活時尚概念及更廣泛的產品，以及作為目標輻射範圍內的消費者服務中心。本集團管理層認為，該業務模式的轉變將可進一步鞏固本集團在零售價值鏈上的整體定位及影響力，為本集團在下一階段與其策略業務合作夥伴在電商及消費者產品方面的商務合作奠定基礎。

(1) 鵬潤大廈

鵬潤大廈將用作本集團的總部及相關空間將留作本集團自用。本公司總部自2004年起一直設於鵬潤大廈。鵬潤大廈先前的租賃安排期限較短，為一至六年，租期屆滿後會審視租金。鑒於(i)鵬潤大廈位於北京的中央商務區朝陽區，(ii)本集團已承諾對建立信息技術基礎設施進行巨額投資以服務本集團的在線業務，及(iii)缺乏能夠容納本集團總部所有業務的如此規模的甲級辦公場所，本集團管理層認為，本集團繼續於鵬潤大廈運營其總部業務並且固定租金使本集團免受市場租金波動的不確定性影響乃符合本公司及股東的利益。

(2) 國美商都

就國美商都而言，本集團擬在一個8層高之購物中心容納約300間全品類電器及電子消費品製造商，通過糅合家電、家居、家裝等不同板塊，貫穿科技、體驗、主營產品展示售賣，形成全場景互聯。這能夠賦予消費者獨特的購物體驗，可在同一個地方考察、測試世界各地的各種各樣產品並獲取一手信息，驅動「在線數字化+線下網格化」的融合管理，搭建消費場景，實現沉浸式體驗，導入知識產權屬性，創新家庭消費方式，塑造多維社交概念。本集團管理層認為，該物業乃引入及執行新零售概念的不二之選。此外，該物業位於中關村豐台科技園區（為北京高新科技研發中心），亦彰顯著本公司所售產品具有創新高科技形象。

(3) 湘江玖號

本集團計劃將湘江玖號開發成為娛樂之都中具備科技前沿潮流的地標型城市綜合展示體驗中心及品牌形象宣傳地，實現線上線下打通、賦能提質的引領模式，一站式服務滿足客戶的不同需求及預期。提供更多功能，兼顧多元客群不同消費訴求的優化組合，重構符合城市氣質的娛樂新形式，成為擁抱當代家庭體驗式消費新觀念，符合家庭全客層娛樂新方式的目的地。

儘管本集團將使用國美商都及湘江玖號的大部分空間，但本集團打算將咖啡、電影院及其他餐飲設施分租予經驗豐富的運營商，為消費者提供完整的休閒體驗，集購物娛樂於一體。此外，本集團亦預期將國美商都及湘江玖號的若干區域出租予電器及電子消費品製造商，供其不時舉行產品發佈及其他推廣活動。於最後可行日期，本集團尚未識別該等設施的供應商，並且尚未就該等設施簽訂任何分租協議。於物色該等設施的合適供應商後，本集團擬與其簽訂協議。

就該等物業的創辦費而言，本集團已計劃以介於約人民幣10億元與人民幣20億元的預算投資於該等物業。對於國美商都及湘江玖號，基於本公司的當前計劃，該費用預計將包括設計、結構轉換及拆除、裝修、機電設備安裝等成本。國美商都及湘江玖號的預計投資將分別約為人民幣16億元及約人民幣3億元，並且將由本集團的內部資源及／或第三方的債務融資撥充資金。

租期

租期乃由訂約方公平磋商後釐定，並參考本集團的上述商業計劃。

建立大型全類別產品體驗展廳涉及本集團的巨額投資及資源投入。因此，可在該等物業開展本集團的創新零售概念長遠而言屬至關重要，可使本集團擁有穩定的經營環境及避免每隔數年就須遷址的局面。該協議項下之長期租期的原因是，長期租賃允許本集團(i)投入該等物業的創辦費，比如信息科技及硬件升級，(ii)減少本集團可能無法續約的短期租賃所造成的運營風險，及(iii)長期固定租金及降低租金波動的不確定性，從而允許貴集團實施其長期策略。該等物業對本集團穩步實施長期策略而言至關重要。

對於租期長達20年的租賃，出租人要求設立於若干租期屆滿後調整租金的機制並不罕見。該協議項下的租金預付款乃本公司與國美管理之間的商業安排，在於本公司將透過固定租金20年而受惠於租金確定性，而國美管理因沒有調整租金的權利而獲支付預付款。該協議並無規定因該等物業的市場租賃價值發生波動（無論升跌）而調整租金。本公司預計該協議期內租賃價值不會大幅下降。此觀點的支撐點如下：(1)根據世邦魏理仕於2021年4月發佈的研究報告，中國一線城市的辦公室租金自2003年起穩步增長約70%，而購物中心租金自2003年起快速增長約125%；及(2)誠如中國國家統計局發佈的消費者物價指數所示，過去10年中國的物價水平穩步上升。

附錄二A1及二A2所載估值為該等物業租賃價值的估值。

收購而非租用該等物業或類似物業的可能性

於考慮收購該等物業或類似物業的可能性時，本公司考慮(1)收購該等物業的可行性（包括該等物業或類似物業的可獲得性、成本及結算機制）；及(2)收購該等物業對本集團商業模式的合適性。

(1) 收購該等物業的可行性

於該協議的磋商期間，國美管理表明其將不會出售該等物業。該等物業周邊亦無類似物業（在面積及質素方面）可供出售。

從成本看，即使國美管理出售該等物業或者本公司能夠在周邊找到類似物業，誠如估值師確認，倘若購買而非租賃該等物業，彼等受聘為該等物業估值，則將採用相同方法（即市場法）評估代價。

於運用市場法評估該等物業的租金時，可資比較對象為符合上文「租金之釐定基準」一節所載條件的近期租賃報價的租賃價值。倘若運用市場法評估該等物業的收購價值，可資比較對象將為在物業使用性質、位置及結構上與該等物業相若的物業的近期銷售及收購下的考慮對象。出於下文所載原因，本公司預期收購價值將遠高於租賃價值。

在評估該等物業所在地區的物業市場時，本公司注意到：(i)第一太平戴維斯關於2021年第1季度北京物業市場的刊物指出，國內外投資者及開發商都在積極尋找北京2019冠狀病毒疫情後市場值得投資的項目，其中，寫字樓的平均交易價格達到每平方米人民幣27,600元（甲級寫字樓資本價值為每平方米人民幣83,285元），零售物業平均交易價格為每平方米人民幣33,513元，而新供應分別下跌58.7%及53.2%；及(ii)基於www.58.com進行的市場調查顯示，在長沙湘江玖號所在區域，總建築面積介於100,000至200,000平方米之間的新建商業綜合大樓的每平方米平均報價介於最低人民幣10,000元至最高人民幣50,000元之間，平均約人民幣26,000元。

鑑於(i)上述每平方米交易價值；(ii)購買整個（非部分）國美商都及湘江玖號的預期溢價；(iii)上述按年增長價格所顯示的北京物業市場勢頭；及(iv)戴德梁行期刊《MARKETBEAT－長沙》顯示，除了2021年第2季度開業的一個新的購物中心「龍湖洋湖天街」外，2021年長沙沒有新增優質零售空間供應，本公司認為該等物業的購買價值將顯著高於租賃價值。因此，本公司認為租賃該等物業屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

關於收購該等物業或類似物業的任何代價結算，誠如下文「結算安排」一節的安排所闡述，本公司亦很可能考慮透過發行代價股份而非以現金結算代價。發行代價股份來結算顯著提高的收購價值，將導致對少數股東甚至更高的價值攤薄並且進一步減少公眾持股量。此外，中國的第三方賣家可能不接受香港上市股份作為任何可能收購的代價。

(2) 收購該等物業的適當性

租賃該等物業加上提前終止權將確保本集團開展上文「本集團的商業計劃」一節所載的商業計劃；並且令本集團能夠繼續貫徹其輕資產運營模式。

除預期該等物業的收購價值遠高於租賃價值外，本公司亦考慮了提前終止權將租賃該等物業與收購該等物業相區別。提前終止權提供本集團靈活度，於市場租金下跌（就鵬潤大廈而言）及本集團面臨收入下降（就國美商都及湘江玖號而言）時，快速對市

場前景作出應對及退出該等物業。倘若收購該等物業，本集團將會在處置部分或全部該等物業上產生額外時間及成本，無法確定會馬上找到收購該等物業規模的物業的買家。

結算安排

發行代價股份以支付應付租金之結算安排乃由訂約方公平磋商後釐定，並參考本集團之財務狀況。

非現金結算租金允許本公司無需動用營運資金來租用該等物業，從而減少本集團在租期內的財務壓力。

誠如本集團截至2020年12月31日止年度之全年業績所披露，截至2020年12月31日，本集團現金及現金等價物約人民幣9,597百萬元；截至2020年12月31日止年度，本集團經營活動產生的現金淨流量約人民幣1,851百萬元，而去年同期之現金流量為人民幣2,401百萬元。於2020年12月31日，本集團的負債與權益總額比率，以計息銀行及其他借款總額約人民幣32,928百萬元，與權益總額約人民幣1,268百萬元的百分比表示，由截至2019年12月31日的329.03%上升至2,596.85%。發行代價股份結算租金在於減少本集團之即期及未來現金流量支出，以防止倘應付租金透過銀行借款等其他融資方式結算，本集團經營活動產生的現金淨流量進一步減少以及本集團的負債與權益總額比率之潛在飆升。

本公司已考慮其他結算方式，包括銀行借款。然而，鑑於債務融資將進一步加大負債與權益總額比率，本公司認為發行代價股份應付租金之結算安排屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

擬定該協議的目的是讓本集團在未來數年盡量減少對戰略轉型及業務發展進行持續投資的現金流支出。租期較長所帶來的穩定性將使本集團能夠並激勵本集團對主體物業進行長期投入及優化運營。出售Hudson Assets是優化本集團資產組合、集中資源開拓中國市場的重要一步。

於釐定該協議對股東及尤其是獨立股東的整體影響時，經考慮(i)長期租賃的原理；(ii)預付租金的原理；(iii)該等物業的租金低於兩個獨立估值；(iv)上文所闡述的結算模式的原理；及(v)發行價按較股份當前市價大幅溢價所釐定，表示理論攤薄效應

(定義見上市規則) 為零，本公司認為，因配發及發行代價股份而對獨立股東的持股量所造成的攤薄，在長期上屬公平合理並且符合獨立股東的最佳利益並且不認為該協議項下擬進行之交易將存在任何主要劣勢。

就提前終止權而言，本公司將有權行使該權利的時間（從2029年起）乃經考慮以下因素後釐定：(i)本公司有權行使該權利的時限將比租期期限（約為20年）一半要長；(ii)如上文所述，本公司對該等物業的當前商業計劃（尤其是本公司的承諾及創辦費）。誠如該協議所載，於考慮是否會對退款金額按任何利率收取利息時，根據退還機制，退款金額不計及利息開支。為與該協議條款保持一致，根據提前終止權，退款金額亦不計及利息開支。根據國際財務報告準則第16號，由於受限於租賃的該等物業將被本公司確認為使用權資產，本公司將於整個租期內產生折舊費用。金額參照使用權資產扣除累計折舊後的資產淨值釐定，以便於執行退還機制或行使提前終止權時，本公司將不會錄得任何額外的利得或損失。

基於該協議乃經公平磋商後、根據一般商業條款而達成且租金乃參考該等物業的租金估值釐定，董事（包括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）認為，該協議之條款及條件（包括租金基準及結算安排）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

(F) 該協議對本集團的財務影響

盈利

根據2020年年度報告，本集團錄得收入約人民幣44,119.1百萬元及2020年財政年度本公司擁有人應佔虧損約人民幣6,993.8百萬元。於該協議及該協議項下擬進行之交易完成後，Hudson Assets的全部股權將於出售後終止確認並且本公司將不再分佔Hudson Assets的任何利潤或損失，亦預期長期而言，透過物業投資及租金所得款項，該等物業將有助於分散本集團的收益流，並將對本集團的未來盈利產生積極影響。

資產及負債

根據國際財務報告準則第16號，本集團將就該協議確認使用權資產，其按該協議租期應付基礎租金總額的現值以及已產生之初始直接成本計算。將於完成後由本集團確認的該使用權資產價值約為人民幣17,865,157,700元。由於Hudson Assets的全部股權將於出售後終止確認，Hudson Assets的淨負債將不再於本集團之資產負債表綜合入賬。於該協議及該協議項下擬進行之交易完成後，隨著確認使用權資產及終止確認Hudson Assets的淨負債，本集團的資產淨值預期將增加。

(G) 有關訂約方之資料

本公司

本集團之主要業務是以自營及平台方式在中國經營及管理電器、消費電子產品、百貨類零售門店及全品類在線銷售網絡。

國美管理

國美管理為在香港註冊成立之公司，由控股股東全資擁有。國美管理主要從事投資控股。

(H) 上市規則之涵義

第14章

由於有關租賃該等物業的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，租賃該等物業構成本公司重大交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於有關出售Hudson Assets的上市規則第14.07條項下之所有適用百分比率低於5%，根據上市規則第14章，出售並不構成本公司須予公佈交易。

根據上市規則第14.24條，由於租賃該等物業及出售Hudson Assets構成一項同時涉及收購及出售的交易，該交易將參照收購或出售兩者之較高者來分類，且須遵守適用於有關分類的申報、披露及／或股東批准規定。因此，租賃該等物業及出售Hudson Assets須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

第14A章

國美管理由控股股東全資擁有。因此，其為本公司之關連人士。由於有關該協議項下應付租金之適用比率超過5%，該協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會批准

非執行董事黃秀虹女士為控股股東之胞妹。執行董事鄒曉春先生及非執行董事于星旺先生獲控股股東提名為董事。黃秀虹女士、鄒曉春先生及于星旺先生被視為在該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免中擁有權益，並已就批准該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免之董事會決議案放棄投票。

除以上所披露外，概無董事在該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免中擁有重大權益，或根據上市規則及／或本公司之公司細則須就審議及批准該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免之董事會決議案放棄投票。董事會已批准有關審議及批准該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免之決議案，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。

(I) 收購守則之涵義

於最後可行日期，國美管理、控股股東及其一致行動方持有合計12,156,019,338股股份，佔本公司已發行股本的約51.01%。國美管理持有12,156,019,338股股份中的5,500,000,000股股份，佔本公司已發行股本約23.08%。

於代價發行完成後，國美管理、控股股東及其一致行動方於本公司投票權之權益將由約51.01%增加至65.41%（假設除配發及發行代價股份外，本公司已發行股本概無其他變動）。單獨而言，國美管理的權益將由約23.08%增加至45.69%（假設除配發及發行代價股份外，本公司已發行股本概無其他變動）。

根據收購守則第26.1條，國美管理將有義務就本公司全部已發行股份（並非已由國美管理或其一致行動方擁有或同意將予收購者）向股東作出強制性全面要約，除非清洗豁免已由執行人員授出。清洗豁免（如獲執行人員授出）將須待(i)獨立股東於股東特別大會上以至少75%的票數批准清洗豁免，及(ii)獨立股東於股東特別大會上以高於50%的票數批准該協議及補充協議項下擬進行之交易（包括代價發行及出售Hudson Assets）後，方可作實。

根據收購守則第26條豁免註釋1，國美管理已向執行人員就清洗豁免作出申請。倘獲執行人員授出，清洗豁免將須（其中包括）經獨立股東於股東特別大會批准後方作實。

執行人員已表明其將授出清洗豁免，惟待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

國美管理及其一致行動方以及參與該協議（包括特別授權的授出）、補充協議及／或清洗豁免或在其中擁有權益的股東，將於股東特別大會上就批准該協議（包括特別授權的授出）、補充協議及清洗豁免之決議案放棄投票。

清洗豁免於股東特別大會上獲執行人員授出並獲獨立股東批准乃該協議之條件之一。倘清洗豁免未獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，則該協議將不會進行。

(J) 收購守則規定之其他資料

於最後可行日期，國美管理、控股股東及其一致行動方持有12,156,019,338股股份，佔本公司已發行股本的約51.01%。除所持有的有關數目股份外，國美管理、控股股東或任何其一致行動方均無：

- (i) 持有或控制或指示本公司的股份或可換股證券、認股權證或購股權或衍生工具的任何投票權或權利或於本公司持有任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）；
- (ii) 已就該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免的決議案投票贊成或反對收到任何不可撤回承諾；
- (iii) 就本公司股份與任何其他人士訂立收購守則第22條附註8所指而可能對該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免屬重大之任何安排（不論以購股權、彌償或其他方式）；
- (iv) 除有關該協議生效的條件外，具有涉及其可能或可能不會援引或尋求援引該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免的先決條件或條件的情況下所訂立的任何協議或安排；及
- (v) 已向本公司借入或借出任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

此外：

- (1) 除代價股份外，本公司概無已向或將向國美管理或其任何一致行動方以任何形式支付的其他代價、補償或利益；
- (2) 國美管理或其任何一致行動方（作為其中一方）概無與本公司及其一致行動方（作為另一方）訂立諒解、安排、協議或特別交易；及
- (3) 任何股東概無與(1)國美管理、控股股東及其一致行動方；及(2)本公司及其附屬公司或聯營公司訂立諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則）。

於最後可行日期，本公司認為建議進行該協議及補充協議項下之交易（包括代價發行及出售Hudson Assets）不會引致有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）之任何問題。本公司知悉，倘進行該協議及補充協議項下之交易（包括代價發行及出售Hudson Assets）不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

本公司將確保本通函所載資料於截至股東特別大會日期（包括該日）保持準確，並且倘若該等資料有任何重大變動，應根據收購守則第9.1條盡快通知獨立股東。

國美管理已確認，於最後可行日期前以及截至及包括該日止六個月，國美管理及其一致行動方概無已收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售或以其它方式處置本公司投票權，下文所披露者除外：

(i) 該購回及該配售

本公司(i)於2020年11月從市場購回股份（「該購回」）；及(ii)於2021年3月進行配售及先舊後新認購交易（「該配售」）。本公司認為，該購回及該配售應不具有收購守則附表六第3段項下之涵義，原因如下。

- (i) 該購回及該配售各自是在與本公司董事就建議租賃該等物業開展磋商、討論或達成諒解或協議（將會包括非正式討論）之前進行。
- (ii) 該購回由本公司在正常業務過程中根據股東於2020年6月29日授予的股份購回授權進行，而不是由或為及代表國美管理、控股股東或其一致行動方進行。
- (iii) 根據該配售，控股股東的一致行動方出售股份及收購投票權，但這項收購及出售僅在嚴格意義上受到附表六第3段的規限，原因是該配售同樣可以由承配人透過直接股份認購進行，而毋須涉及到任何控股股東的一致行動方收購或出售投票權。

- (iv) 根據該配售，控股股東的一致行動方的收購及出售行為純粹是便利本公司以有效方式取得該配售的所得款項，此乃香港股份配售的慣常做法。該配售的淨影響是，控股股東沒有增加其在本公司的持股量以及控股股東沒有獲得任何代價。

(ii) 受託人轉讓股份

於2021年4月28日，受託人以458名受讓人（包括85名核心管理團隊僱員、北京總部的133名中高級管理層僱員及分部240名的中高級管理層僱員）為受益人持有的38,182,000股股份獎勵計劃下的股份已由受託人轉讓予受讓人。受託人已獲執行人員根據收購守則附表VI第3(b)段就該轉讓授予同意。

(K) 獨立董事委員會

本公司已根據上市規則成立關連交易獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就該協議、補充協議、及代價發行向獨立股東提供意見。

本公司亦已根據收購守則第2.8條成立清洗豁免獨立董事委員會（由於該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免中並無直接或間接擁有權益的非執行董事及獨立非執行董事組成），以就該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免向獨立股東提供意見。非執行董事黃秀虹女士為控股股東之胞妹，而非執行董事于星旺先生獲控股股東提名為董事。黃秀虹女士及于星旺先生被視為在該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免中擁有權益。因此，黃秀虹女士及于星旺先生未出任清洗豁免獨立董事委員會。

(L) 獨立財務顧問

創富融資有限公司已獲獨立董事委員會批准受聘為獨立財務顧問，以就該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並對投票表決作出推薦意見。

(M) 警告

倘若清洗豁免獲執行人員授出及獨立股東批准，於發行代價股份後，國美管理及其一致行動方於本公司的權益將超過50%。國美管理可進一步增加其於本公司的持股量，而不會導致收購守則第26條項下提出全面收購要約之任何進一步責任。

執行人員不一定會授出清洗豁免，倘清洗豁免未獲授出，則該協議將告失效，而收購事項將不會進行。

該協議訂約方履行責任須待該協議項下之先決條件獲達成及／或豁免後方可作實，因此不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

(N) 國美管理及其一致行動方的意向

國美管理及其一致行動方打算在完成之後繼續本集團的現有業務，維持本公司在聯交所的上市地位。

國美管理及其一致行動方無意對本集團的現有業務引入任何改變，包括任何重新部署本集團的固定資產或終止本集團僱員的繼續僱傭關係。

(O) 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）該協議、補充協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權的授出）以及清洗豁免。

於股東特別大會上，國美管理及其一致行動方以及參與該協議、補充協議（包括特別授權的授出）及／或清洗豁免或在其中擁有權益的股東，須放棄投票。

於最後可行日期：

- i. 國美管理持有5,500,000,000股股份，佔本公司已發行股本約23.08%；
- ii. Shinning Crown Holdings Inc.持有4,454,979,938股股份，佔本公司已發行股本約18.69%；
- iii. Shine Group Limited持有634,016,736股股份，佔本公司已發行股本約2.66%；及
- iv. 杜鵑女士為控股股東的配偶，透過兩家全資公司（即Smart Captain Holdings Limited，持有240,955,927股股份，以及萬盛源資產管理有限公司，持有5,750,737股股份），合共持有246,706,664股股份，佔本公司已發行股本約1.04%。

根據股份獎勵計劃，受託人不得就信託項下持有的任何股份行使投票權。於最後可行日期，受託人持有1,320,316,000股股份。

除上文所披露者外，概無其他股東須就批准該協議、補充協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權的授出）以及清洗豁免之決議案，於股東特別大會上放棄投票。

(P) 推薦意見

閣下務請細閱本通函的獨立董事委員會函件。經考慮獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為(a)該協議、補充協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權的授出）之條款乃按一般商業條款，屬公平合理以及(i)符合獨立股東之利益；及／或(ii)符合本公司及股東之整體利益；以及(b)就獨立股東而言，清洗豁免屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該協議、補充協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權的授出）以及清洗豁免之決議案。

董事會函件

董事會認為(1)該協議、補充協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權的授出)之條款乃按一般商業條款，屬公平合理以及(i)符合獨立股東之利益；及／或(ii)符合本公司及股東之整體利益；以及(2)就獨立股東而言，清洗豁免屬公平合理，因此推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關決議案。

(Q) 其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
國美零售控股有限公司
主席
張大中
謹啟

2021年8月13日



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)

- (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

敬啟者：

吾等謹此提述本公司日期為2021年8月13日之通函（「通函」），本函件構成其之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就下列事項向獨立股東提供意見(a)該協議、補充協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權的授出）之條款是否按一般商業條款，屬公平合理以及符合本公司及獨立股東之整體利益；以及(b)就獨立股東而言，清洗豁免是否屬公平合理。(附註)

吾等謹請閣下垂注本通函第42至111頁所載的獨立財務顧問函件。

經考慮該協議的條款、補充協議、獨立財務顧問於其意見函件所載的主要考慮因素及理由以及其意見後，吾等認為(a)該協議、補充協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權的授出）之條款乃按一般商業條款，屬公平合理以及符合本公司及獨立股東之整體利益；以及(b)就獨立股東而言，清洗豁免屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

於股東特別大會上投票贊成批准該協議、補充協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權的授出）以及清洗豁免之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

張大中先生^{*附註}
非執行董事

李港衛先生
獨立非執行董事

劉紅宇女士
獨立非執行董事
謹啟

王高先生
獨立非執行董事

2021年8月13日

* 附註：張大中先生為清洗豁免獨立董事委員會的成員，僅就清洗豁免提供看法及其推薦意見。

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問創富融資有限公司就該協議及補充協議發出之函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

(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

緒言

吾等提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司致股東日期為2021年8月13日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年4月7日， 貴公司與國美管理訂立該協議，據此，國美管理同意向 貴公司出租該等物業，租期分別自2021年7月1日及2023年3月1日開始至2040年12月31日截止。 貴公司於該協議整個租期應付的租金總額約為人民幣17,865,157,700元（相等於港幣21,284,515,041元）。總代價將由 貴公司以按發行價向國美管理配發及發行代價股份支付人民幣17,575,581,950元（相等於港幣20,939,515,041元），並透過向國美管理轉讓Hudson Assets（ 貴公司全資附屬公司）的全部股權支付人民幣289,575,750元（相等於港幣345,000,000元）的方式結算。

2021年8月5日，該協議的訂約方訂立補充協議。根據補充協議， 貴公司將就租賃部分或全部該等物業擁有提前終止權。

代價股份的發行價每股股份港幣2.11元乃由訂約方經公平磋商後釐定，較於最後交易日聯交所報股份的收市價每股股份港幣1.51元溢價約39.74%。代價股份相當於 貴公司現有已發行股本約41.64%及經發行代價股份擴大後 貴公司已發行股本約29.40%。代價股份將根據獨立股東於股東特別大會授出的特別授權予以發行。

作為結清該協議項下租金的代價之一部分， 貴公司將向國美管理轉讓Hudson Assets（ 貴公司全資附屬公司）的全部股權，總代價為港幣345,000,000元。Hudson Assets為投資控股公司，其唯一資產為美國的一項投資物業。

國美管理由控股股東全資擁有。因此，國美管理為 貴公司之關連人士。由於有關該協議項下應付租金之適用比率超過5%，該協議項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。由於有關租賃該等物業的一個或多個適用比率超過25%但低於75%，租賃該等物業構成 貴公司之重大交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。由於根據上市規則第14.07條有關出售Hudson Assets之所有適用百分比率低於5%，根據上市規則第14章，出售並不構成 貴公司之一項須予公佈的交易。根據上市規則第14.24條，由於租賃該等物業及出售Hudson Assets構成一項同時涉及收購及出售的交易，該交易將參照收購或出售兩者之較高者來分類，且須遵守適用於有關分類的申報、披露及／或股東批准規定。因此，租賃該等物業及出售Hudson Assets須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

收購守則之涵義

於最後可行日期，控股股東及其一致行動方合共持有12,156,019,338股股份，佔 貴公司已發行股本約51.01%。國美管理持有12,156,019,338股股份中的5,500,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本約23.08%。

於代價發行完成後，控股股東及其一致行動方於 貴公司投票權之權益將由約51.01%增加至65.41%（假設除配發及發行代價股份外， 貴公司已發行股本概無其他變動）。單獨而言，國美管理的權益將由約23.08%增加至45.69%（假設除配發及發行代價股份外， 貴公司已發行股本概無其他變動）。

根據收購守則第26.1條，國美管理將有義務就 貴公司全部已發行股份（並非由國美管理或其一致行動方已經擁有或同意將予收購者）向股東作出強制性全面要約，除非清洗豁免已由執行人員授出。清洗豁免（如獲執行人員授出）將須待(i)獨立股東於股東特別大會上以至少75%的票數批准清洗豁免，及(ii)獨立股東於股東特別大會上以高於50%的票數批准該協議及補充協議項下擬進行之交易（包括代價發行及出售Hudson Assets）後，方可作實。

申請清洗豁免

國美管理已根據收購守則第26條豁免註釋1就清洗豁免向執行人員提出申請。清洗豁免（倘獲執行人員授出）將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准該協議及補充協議項下擬進行之交易（包括代價發行及出售Hudson Assets）及清洗豁免後，方可作實。

國美管理、控股股東及其一致行動方以及參與到該協議（包括特別授權的授出）、補充協議及／或清洗豁免或於其中擁有權益的股東將就批准該協議（包括特別授權的授出）、補充協議及清洗豁免之決議案在股東特別大會上放棄投票。

該協議及補充協議項下擬進行之交易（包括代價發行及出售Hudson Assets）須待（其中包括）清洗豁免獲執行人員授出並獲獨立股東批准後，方告完成。執行人員可能會或不會授出清洗豁免及獨立股東可能會或不會批准清洗豁免。清洗豁免獲執行人員授出並獲獨立股東於股東特別大會上批准乃該協議之條件之一。倘若清洗豁免未獲執行人員授出或者未獲獨立股東批准，該協議及補充協議將不會進行。

獨立董事委員會

貴公司已根據上市規則成立關連交易獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事李港衛先生、劉紅宇女士及王高先生組成），以就該協議、補充協議及代價發行向獨立股東提供意見。

貴公司已根據收購守則第2.8條成立清洗豁免獨立董事委員會（由於該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免中並無直接或間接擁有權益的非執行董事及獨立非執行董事張大中先生、李港衛先生、劉紅宇女士及王高先生組成），以就該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免向獨立股東提供意見。非執行董事黃秀虹女士為控股股東之胞妹。非執行董事于星旺先生獲控股股東提名為董事。黃秀虹女士及于星旺先生被視為在該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免中擁有權益。因此，黃秀虹女士及于星旺先生未出任清洗豁免獨立董事委員會。

吾等獲委任為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，已就此獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴集團、黃光裕先生或任何其他可能合理地被視為與吾等之獨立性相關之各方並無任何關係或利益。除就當前獨立財務顧問委任而已付或應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、黃光裕先生或任何其他可能合理地被視為與吾等之獨立性相關之各方收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等之意見基準

制訂吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 貴公司於2021年4月30日發佈之截至2020年12月31日止年度（「**財政年度**」）年度報告（「**2020年年度報告**」）；
- (ii) 日期為2021年4月7日有關 貴公司租賃該等物業的該協議；
- (iii) 該協議訂約方就提前終止權訂立之日期為2021年8月5日之補充協議；

- (iv) 北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)* («北京北方亞事») 就該等物業租金估值於2021年7月18日發佈之估值報告及相關註釋，載於通函附錄二A1 («租金估值報告I»)；
- (v) 北京中勤永勵資產評估有限責任公司* («北京中勤」，連同北京北方亞事，統稱「獨立估值師」) 就該等物業租金估值於2021年7月15日發佈之估值報告及相關註釋，載於通函附錄二A2 («租金估值報告II」，連同租金估值報告I，統稱「租金估值報告」)；
- (vi) 載於通函附錄三的Hudson Assets的經審核財務資料；
- (vii) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 («物業估值師」) 就Hudson Assets擁有的物業估值於2021年7月26日發佈之估值報告，載於通函附錄四 («物業估值報告」)；及
- (viii) 載於通函的其他資料。

吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明(彼等須個別及共同就此負全責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且直至最後可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成份。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)期間如有重大變動，將盡快通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等提供之意見之合理性。

吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分內容概不承擔任何責任。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對管理層所提供之資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行獨立調查。

全體董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本通函並無遺漏其他事實，致使當中任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

吾等於就該協議、補充協議、代價發行及清洗豁免達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，已考慮(其中包括)以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事以自營及平台方式在中國經營及管理電器、消費電子產品、百貨類零售門店及全品類在線銷售網絡。於2020年12月31日，貴集團在全國擁有3,400多家實體門店，所有門店均採用「一店一頁」的線上線下運作模式，意味著每家實體門店在線上平台均有其互動頁面，客戶可在有關頁面挑選及購買產品，產品可由實體門店直接交付予買家。在線上及線下平台均登記住址及／或電話號碼的會員數量超過2億人，線上社群(主要為微信群)數量近100萬個。

下表概述 貴集團2019年財政年度及2020年財政年度的綜合財務資料，摘錄自2020年年度報告：

表1：貴集團財務業績摘要

	截至12月31日	
	止年度	
	2020年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
收入		
— 銷售電器及消費電子產品以及一般商品	44,119,113	59,482,827
本年虧損	(7,203,647)	(2,968,652)
歸屬予母公司擁有者應佔虧損	(6,993,816)	(2,589,826)

資料來源：2020年年度報告

貴集團錄得收入減少約25.8%，從2019年財政年度的約人民幣59,482.8百萬元減少至2020年財政年度的約人民幣44,119.1百萬元。誠如2020年年度報告所示，減少主要歸因於2020年財政年度上半年的銷售收入因爆發嚴重的2019冠狀病毒疫情而按年減少約44.4%。

貴集團歸屬予母公司擁有者應佔虧損約為人民幣6,993.8百萬元，從2019年財政年度的約人民幣2,589.8百萬元虧損增加約170.0%，主要由於銷售收入及綜合毛利減少的共同影響，同時 貴集團基於謹慎原則，對商譽計提減值損失。

下文是 貴集團於2019年12月31日及2020年12月31日的財務狀況摘要，摘錄自2020年年度報告：

表2：貴集團財務狀況摘要

	於12月31日	
	2020年	2019年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	33,535,087	38,528,840
使用權資產	8,256,315	13,356,979
流動資產	36,959,094	33,343,133
現金及現金等價物	9,597,200	8,186,507
流動負債	52,943,413	46,412,304
非流動負債	16,283,122	17,298,617
歸屬予母公司擁有者應佔資產淨值 (「資產淨值」)	4,916,349	11,599,924

資料來源：2020年年度報告

於2020年12月31日，貴集團的總資產約為人民幣70,494.2百萬元，較2019年12月31日減少約人民幣1,377.8百萬元或1.9%。貴集團的總資產主要由（其中包括）(i)物業及設備；(ii)使用權資產；(iii)商譽；(iv)存貨；(v)受限制現金；以及(vi)現金及現金等價物組成。貴集團的使用權資產從2019年12月31日的約人民幣13,357.0百萬元減少約36.2%至2020年12月31日的約人民幣8,526.3百萬元。貴集團的現金及現金等價物從2019年12月31日的約人民幣8,186.5百萬元增加約17.2%至2020年12月31日的約人民幣9,597.2百萬元。於2020年12月31日，貴集團的總負債約為人民幣69,226.5百萬元，較2019年12月31日增加約人民幣5,515.6百萬元或8.7%。貴集團的歸屬予母公司擁有者應佔資產淨值從2019年12月31日的約人民幣11,599.9百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣4,916.3百萬元。

2. 有關該等物業之資料

誠如董事會函件所示，該等物業包括由控股股東及其聯繫人開發的位於北京及長沙的三處物業。

(a) 國美商都

國美商都乃位於北京西南部中關村地區中關村豐台科技園區內的商業開發區，總建築面積約為524,638平方米，包括一個約310,658平方米的8層高之購物中心及有關餐飲、娛樂及配套設施、一棟約35,532平方米之辦公大樓、一個約55,404平方米之酒店公寓、一個約1,945平方米的庫房及能提供2,819個車位約121,099平方米的3層地下車庫。該物業開發於2009年竣工。於竣工後，該物業因國美商都與海航集團之間的法律糾紛而處於空置狀態，該糾紛於2019年得到解決，國美商都勝訴。誠如管理層所確認，法律程序經已完成，此後並無發生涉及該物業的進一步糾紛。

(b) 湘江玖號

湘江玖號乃位於中國湖南省長沙市的一項商業開發物業，總建築面積約為130,501平方米，包括6層高之購物中心及餐飲、娛樂及配套設施。此外還有能提供680個車位的1層地下車庫。該物業開發於2016年竣工。該物業自竣工後大部分時間處於空置狀態，因需要進行擴建、室內裝修及翻新以便日後更好地使用該物業。

(c) 鵬潤大廈

鵬潤大廈位於北京朝陽區（北京市的中心商務區）。貴集團總部自2004年起一直設於鵬潤大廈，目前租賃該大廈合共42,500平方米的辦公室。根據該協議，於2023年3月1日之前，貴集團租用的鵬潤大廈的辦公室將擴展至70,464平方米。根據估值報告所披露的資料，鵬潤大廈餘下的空間大部分已租出且一直作辦公用途。

茲提述董事會函件，下文所載及附錄二A1估值的「十一、特別事項說明」所披露的是 貴公司對該等物業的評估。

詳情

貴公司的評估

國美商都

- (1) 該物業須受抵押規限。誠如上文「條件」一段所載條件之一，獲得抵押銀行的同意是該協議的條件之一。租戶租用受抵押規限的物業並不罕見。由控股股東全資擁有或多數控股的抵押相關貸款的各借款人（其中一名借款人（彼(i)不是股東；(ii)並無於該等物業及／或該協議中擁有任何權益；及(iii)不會因租賃該等物業而獲控股股東或國美管理授予任何好處）除外）已向 貴公司作出承諾，將盡其所能確保抵押銀行將不會行使其佔有權。根據該協議，倘若 貴公司因抵押銀行佔有遭到驅逐（此情況不太可能發生），須按比例向 貴公司退還租金。

詳情

貴公司的評估

此外，鑑於幾乎所有借款人均由控股股東控制，於評估因任何潛在違約而導致對物業強制執行抵押的可能性及後果時，貴公司考慮以下內容並認為抵押權人強制執行抵押的可能性微乎其微，且控股股東將能夠履行其於退還機制下的義務。

- (a) 控股股東全資擁有的一家公司(「公司A」)截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表，尤其是注意其總資產相對於借款人總負債的重大價值；
- (b) 控股股東於貴公司持有重大股權，約佔貴公司於代價發行完成後已發行股本的61.5%，如有需要，可變現用於償還款項；及
- (c) 控股股東於貴公司持有重大股權，這亦表明其利益與貴公司的整體利益相一致。控股股東及其聯繫人採取的任何行動若可能造成貴集團的零售商店出現虧損，這不符合貴公司的利益，考慮到其持有貴公司的重大股權，這反過來亦不符合其自身的利益。

詳情

貴公司的評估

湘江玖號

- (2) 該物業須受抵押規限。誠如上文「條件」一段所載條件之一，獲得抵押銀行的同意乃該協議的條件之一。租戶租用受抵押規限的物業並不罕見。由控股股東全資擁有或多數控股的抵押相關貸款的各借款人（其中一名借款人（彼(i)不是股東；(ii)並無於該等物業及／或該協議中擁有任何權益；及(iii)不會因租賃該等物業而獲控股股東或國美管理授予任何好處）除外）已向貴公司作出承諾，將盡其所能確保抵押銀行將不會行使其佔有權。根據該協議，倘若貴公司因抵押銀行佔有物業遭到驅逐（此情況不太可能發生），須按比例向貴公司退還租金。

於評估借款人任何潛在違約的可能性時，貴公司作出第(1)段所載的相同評估。

- (3) 產權證上記載的總建築面積為97,231.65平方米，而該協議項下計租面積（及估值所用面積）為130,501.00平方米。根據該協議，貴公司有權使用的面積為130,501.00平方米。倘貴公司無法使用62,718.00平方米的部分或全部，則國美管理應按比例退還無法使用部分的租金。鑒於退還機制，估值師並未在估值中排除62,718.00平方米。

詳情

貴公司的評估

- (4) 目前總計約1,286.73平方米計租面積出租予第三方，租賃期自2021年9月起至2022年12月。
- 據 貴公司了解，相關承租人已清空相關區域。 貴公司認為，1,286.73平方米與該協議項下總可租賃面積相比無足輕重，相關面積的登記所有人(長沙先導)已向 貴公司承諾， 貴公司可使用相關區域。 貴公司實地考察了相關區域，並且確認相關面積目前閒置及可供 貴公司使用。
- (5) 土地使用權證書披露，湘江玖號受限於該協議項下租賃的面積的目前登記所有人是長沙先導臻締地產開發有限公司(「長沙先導」)以及「使用權面積(平方米)」為63,260.24平方米
- 據 貴公司了解，長沙先導的75%股權由控股股東控制。
- 貴公司了解到，63,260.24平方米代表登記證書上列明的土地面積。這代表建造該物業的土地面積，與該物業的建築面積不同。該協議項下的計租面積(貴集團有權使用的面積)已用作估值面積。

詳情

貴公司的評估

鵬潤大廈

- (6) 該物業須受抵押規限。誠如上文「條件」段落所載，獲得抵押銀行的同意乃該協議的條件之一。租戶租用受抵押規限的物業並不罕見。由控股股東全資擁有或多數控股的押相關貸款的各借款人（其中一名借款人（彼(i)不是股東；(ii)並無於該等物業及／或該協議中擁有任何權益；及(iii)不會因租賃該等物業而獲控股股東或國美管理授予任何好處）抵除外）已向 貴公司作出承諾，將盡其所能確保抵押銀行將不會行使其佔有權。根據該協議，倘若 貴公司因抵押銀行佔有該物業遭到驅逐（此情況不太可能發生），須按比例向 貴公司退還租金。

於評估借款人任何潛在違約的可能性時， 貴公司作出第(1)段所載的相同評估。

詳情

貴公司的評估

- (7) 鵬潤大廈受限於該協議項下租賃的所有相關面積目前的登記所有人是北京新恒基房地產集團有限公司。北京新恒基房地產集團有限公司由北京新恒基投資管理集團有限公司擁有95%，餘下的5%分別由黃俊欽先生及其配偶陳若文女士擁有4%及1%。北京新恒基投資管理集團有限公司是投資控股公司，由黃宇先生擁有80%及黃俊欽先生擁有20%。黃俊欽先生為控股股東的胞兄，而黃宇先生乃黃俊欽先生之子及控股股東之侄兒。據貴公司所知，(i)北京新恒基房地產集團有限公司、黃宇先生及黃俊欽先生均不是股東；(ii)彼等不會因租賃該等物業而獲控股股東或國美管理授予任何好處。

國美地產控股有限公司由控股股東及其聯繫人擁有。

詳情

貴公司的評估

儘管因更新正確的登記擁有人有所延遲而導致登記證書不一致，自2004年起，貴集團已租用鵬潤大廈部分面積。於此期間，貴集團能夠全面享用相關面積，沒有任何中斷。鑑於(1) 貴公司沒有收購該等物業；(2)擁有逾17年不中斷使用的往績記錄；及(3)登記擁有人是控股股東的聯繫人，貴公司認為更新正確的登記擁有人手續有所延遲不會影響該協議項下物業的使用。國美地產控股有限公司已承諾將確保貴公司將能夠繼續享用鵬潤大廈。根據該協議，倘若貴公司無法繼續使用該物業(此情況不太可能發生)，須按比例向貴公司退還租金。儘管北京新恒基房地產集團有限公司沒有提供更新該物業的登記所有人時間表，但貴公司已收到北京新恒基房地產集團有限公司的書面確認書，當中提供(i)北京新恒基房地產集團有限公司已完成轉讓鵬潤大廈的相關面積並且轉讓不存在任何糾紛；(ii)北京新恒基房地產集團有限公司承認並明確同意國美地產控股有限公司出租該物業；及(iii)北京新恒基房地產集團有限公司將與國美地產控股有限公司共同配合，更新該物業的登記所有權。

詳情

貴公司的評估

- (8) 70,464平方米的計租面積被用作估值基礎
- 70,464平方米包括7,487.31平方米閒置面積及62,976.69平方米已出租或使用中面積。於62,976.69平方米中，42,500平方米目前由貴集團租賃及20,476.69平方米目前由控股股東及其聯繫人使用。

估值報告中的租金估值乃根據該協議的期限估計，其中：(1) 42,500平方米（代表目前的已出租或使用中面積）：2023年3月1日至2040年12月31日；及(2) 27,964平方米（代表閒置或使用中的面積）：2021年7月1日至2040年12月31日。

退還機制

退還機制是該協議的一個條款。為保障貴集團的利益，根據該協議，倘貴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（應為貴公司接納並經獨立估值師估值）向貴公司退還以下金額。

退款金額為根據下文「5.該協議之主要條款」一節中「租金」段落所載租金按比例計算的金額，乃經參考貴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 = 下文「租金」段落所載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 = 貴集團無法使用的實際面積（以平方米計）。

就上述所載的 貴公司的評估， 貴公司認為本通函附錄二A所載相關物業的估值屬公平合理。

參照估值報告，市場法的基本計算公式包括以下元素：(i)可資比較示例的價格；(ii)測算目標或可資比較示例的交易指數；(iii)測算目標或測算日期或報價日期的可資比較示例的房價指數；(iv)測算目標或可資比較示例的地區因素條件指數；及(v)測算目標或可資比較示例的個別因素條件指數。因此計算公式中沒有折現率或利率因素。結果是，根據相同原則利用退款公式計算退款金額時， 貴公司將根據國際財務報告準則第16號的相同原則，於租期內按直線法折舊該等物業的使用權資產價值，這與確認該協議項下擬進行之交易為收購使用權資產的會計處理相一致。因此，吾等認為退還機制下的退款公式乃屬公平合理並且符合 貴公司及股東的整體利益。

就該協議項下退還機制，吾等已進行以下盡職調查工作：

- (i) 吾等已審閱與該協議退還機制有關的相關條款，尤其是條款9.6，並且認為倘若 貴公司無法使用該等物業，退還機制將能夠彌償 貴公司；
 - (a) 貴公司的租賃部將按年獲取並審閱公司A的財務報表及經審核賬目，有關結果將向管理層報告；
 - (b) 於該協議的整個期限內，管理層將按年審閱及監控公司A的財務狀況，以確保其財務狀況良好，能夠根據退還機制彌償 貴公司；及
 - (c) 管理層將按年向董事會報告公司A的財務狀況。

基於上文所述，吾等認為 貴公司已實施足夠的內部控制措施，以確保公司A將繼續能夠於整個租期彌償 貴公司。

- (ii) 吾等已與 貴公司的香港法律顧問盛德律師事務所討論與該協議及補充協議項下擬議退還機制有關的該協議及補充協議相關條款的可執行性，了解到執行該機制將不會有任何法律困難；
- (iii) 吾等從管理層了解到，管理層已就每處物業任命及組建由現場工作人員組成的監察團隊，每月進行常規檢查，以評估及確保每處物業的連續使用。倘若在使用該等物業上發生任何問題，各自的監察團隊將通知管理層有關事件的發生；
- (iv) 於釐定計算 貴公司可收到的退款金額之現金或現金等價物時， 貴公司將委聘至少兩名具備充足的資質及經驗的獨立估值師，提供相關估值報告，並且退款金額將基於較高的評估估值計算；及
- (v) 一旦 貴公司透過向國美管理發出通知來啟動退還機制，管理層將監控退款進程及每週向董事會匯報。

鑑於上述，吾等認為退還機制足以保護 貴集團於該協議及補充協議項下的利益以及符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等經與董事會討論，了解到董事會已與競天公誠（「中國律師」）就租金估值報告提及的缺陷展開討論並且下文載列吾等的分析：

- (i) 債務人已向 貴公司承諾，將盡其所能確保抵押權人將不會行使其佔有權。倘若 貴公司因抵押權人佔有遭到驅逐（此情況不太可能發生），須按比例向 貴公司退還租金， 貴集團的權益將由債務人提供的保證予以擔保，這將減輕 貴公司於該協議項下的風險敞口；退還金額乃根據的每處相關物業租金按比例作出。由於比例金額乃基於 貴集團可能無法使用的實際面積及該協議項下租賃的餘下租期計算，吾等認為退還金額乃屬公平合理；
- (ii) 國美管理應按比例退還不可使用面積部分的租金。考慮到退還機制，估值師於估值中沒有排除62,718.00平方米的面積。根據該協議，倘若沒有在產權證書中登記的任何部分面積不可使用，國美管理將按比例退還租金，該退還機制可為 貴集團的利益提供保護；

- (iii) 由控股股東全資擁有或多數控股的該等物業抵押相關貸款的各借款人(其中一名借款人除外)已向 貴公司作出承諾，將盡其所能確保抵押銀行將不會行使其佔有權，將透過退還機制按比例向 貴公司退還租金而保護其利益；
- (iv) 國美地產控股有限公司已承諾將確保 貴公司將能夠繼續享用鵬潤大廈。倘若 貴公司無法繼續使用該物業(此情況不太可能發生)，須按比例向 貴公司退還租金；
- (v) 國美管理已承諾將確保 貴公司將能夠繼續享用湘江玖號。 貴公司實地考察了相關區域，約佔1,286.73平方米的計租面積，目前出租予第三方，並且 貴公司確認相關面積目前閒置及可供其使用；
- (vi) 與退還機制有關的相關條款已於該協議中制定，因此吾等認為倘若該協議沒有變更任何條款，無需制定任何補充協議；
- (vii) 為了評估於任何無法預見的情況下控股股東的財務狀況及其提供的保護水平， 貴公司已考慮並且吾等亦已審閱公司A截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表，尤其是注意重大的總資產價值。因此，吾等同意 貴公司的觀點，公司A為財務狀況良好的合資格實體，如有必要，能夠償付抵押及遵守退還機制；
- (viii) 就該等物業的資本開支規劃， 貴公司已考慮(其中包括)：(a) 貴公司無法使用該協議項下的該等物業，這種情況不太可能發生；(b) 假設 貴公司必須搬離該等物業，吾等從管理層中了解到， 貴公司將確保所有可移動的貴重技術設備(服務器、監視器等)將連同搬走；以及(c) 貴公司認識到與關連人士或獨立第三方業主訂立任何形式的租賃都無法避免的風險。 貴公司認為，潛在風險為低且該協議項下擬議之理由及裨益遠超過潛在風險。此外，吾等亦認為：(a) 資本開支對於 貴公司發展 貴集團新線下零售及服務模式，以及推進 貴集團「家•生活」戰略的第二階段而言乃屬必要；(b) 貴公司將能夠使用資本開支遷移及使用任何可移動設備，以減少任何

潛在虧損。因此，吾等認為，擬定資本開支的潛在裨益遠超過相關潛在風險，且其符合 貴公司及股東的整體利益。

- (ix) 董事已建議 貴公司委聘中國律師開展法律盡職調查，並就該等物業的狀況出具中國法律意見。董事隨後審閱了中國法律意見，並於2021年4月2日召開的會議上與中國律師進行討論，以討論交易會否受相關物業缺陷的影響。一位擁有法律背景的董事會成員向管理層建議，國美管理應作出保護 貴公司利益的保證；
- (x) 董事亦已就該協議擬進行之長期安排的合理性，諮詢了一名在零售行業及商業組織方面擁有豐富經驗的董事會成員。該董事會成員擁有逾30年的零售行業經驗，尤其專注於中國的家電行業，彼為北京市大中家用電器連鎖銷售有限公司的創始人。北京市大中家用電器連鎖銷售有限公司為中國領先的家電零售連鎖之一，零售網絡覆蓋中國逾60家商店，年銷售額約為人民幣100億元。彼獲授予中國優秀民營企業家稱號，曾就職於北京市商會，擔任前副主席；及
- (xi) 貴公司初步僅聘請北京北方亞事作為第一獨立物業估值師，對該等物業的租金進行第一次估值。為確保租金估值公平合理，董事會隨後建議 貴公司聘請北京中勤作為第二獨立物業估值師，對該等物業的租金進行第二次估值。於正式委聘獨立估值師之前，董事會已取得並審閱獨立估值師的資質、經驗及在其他物業估值的往績記錄，並注意到獨立估值師曾於範圍廣泛的交易中擔任估值師，包括於香港、深圳及上海上市的上市公司。因此，董事會認為獨立估值師具備資質、經驗及能力對業務進行估值以及就租金估值提供可靠意見。就獨立估值師的資質而言，吾等亦已會見獨立估值師並核實其資質及經驗，詳情載於下文「7.租金估值報告之評估」一節。吾等認為獨立估值師具備足夠的專業知識，並能獨立進行租金估值。

基於上述的調查結果及分析，吾等同意董事會的觀點，認為相關估值屬公平且合理可靠。因此，吾等認為董事會已開展充分的盡職調查及分析，令其信納相關估值屬公平且合理可靠。

3. 訂立該協議之理由及裨益

誠如通函中董事會函件所示，貴集團計劃引入創新型零售概念，指定城市為單位，與知名品牌合力打造城市全品類體驗式展廳，相互賦能，形成場景互聯，因而實現共贏。該協議項下擬進行之租賃安排為貴集團加快發展新線下零售服務模式的重大舉措。國美商都及湘江玖號的空間更大，設計獨特，將使貴集團可提供獨一無二的消費者體驗，允許貴集團及其策略業務合作夥伴將其用作線下樞紐，展示合作品牌的生活時尚概念及更廣泛的產品，以及作為目標輻射範圍內的消費者服務中心。貴集團管理層認為，該業務模式的轉變將可進一步鞏固貴集團在零售價值鏈上的整體定位及影響力，為貴集團在下一階段與其策略業務合作夥伴在電商及消費者產品方面的商務合作奠定基礎。

吾等從2020年年度報告中注意到，於2020年財政年度期間，貴集團繼續圍繞「家•生活」戰略，並基於本地化零售模式，打造多場景、多頻次的線上線下互動雙平台。貴集團已完成線上線下數字化改造升級，構建了線上平台、線下平台的雙平台格局。通過整合內外資源，打造行業稀缺的核心價值，貴集團藉助產品及服務的差異化戰略取得競爭性地位。相較其他傳統的電商競爭者而言，貴公司通過開發線上及線下雙平台、豐富產品種類、提供一站式包裝、運送、安裝及維護服務在內的全面支持性服務提升其競爭力。未來，貴集團將繼續全面推動「家•生活」戰略第二階段，開放平台優質資源、強化線上線下運營能力，以科技、開放、娛樂、共享的創新變革，滿足廣大消費者對美好生活的嚮往，成為用場景和科技重新定義的數字化、社交化、娛樂化的本地化零售服務平台。因此，吾等同意管理層，透過於該等物業運營貴公司的主業務，貴集團將有機會善用其財務資源及發揮其管理團隊之創新及經驗，分散其收入及收益流，以達致可持續增長，此乃符合貴集團之日常及一般業務過程。

吾等自管理層處了解到，鵬潤大廈將為 貴公司自用作為其總部，國美商都及湘江玖號的大部分區域將為 貴集團自用以打造頂尖體驗中心，而僅部分區域將出租予合適供應商。就 貴集團的此項新業務而言， 貴公司已僱用具備相關經驗的合適管理人員監管該分租運營。

國美商都

貴集團擬在一個8層高之購物中心容納約300間全品類電器及電子消費品製造商，通過糅合家電、家居、家裝三個不同類別， 貴集團將通過線下門店到線上平台的全場景互聯，擴大產品展示及售賣的技術經驗，客戶可在線下展示及購物門店親自挑選及測試產品，在線上下單並享受直接送貨上門的服務。這能夠賦予消費者獨特的購物體驗，可在同一個地方考察、測試世界各地的各種各樣產品並獲取一手信息，驅動「在線數字化+線下網格化」的融合管理，搭建消費場景，實現沉浸式體驗，導入知識產權屬性，創新家庭消費方式，塑造多維社交概念。 貴集團管理層認為，該物業乃 貴公司引入及執行新零售概念的不二之選。

誠如與 貴公司管理層所討論，國美商都主要分為兩大區域，即A區及B區。不同樓層的主題設計不同，達到線上零售業務與線下購物體驗完美結合。物業的A區主要專注於分享消費模式，其中包括餐飲、時裝零售及工作坊場地。B區主要便利場地活動，包括但不限於展示廳、宴會、零售業務的活動及展覽體驗、未來技術電器以及家居及家裝。此外，國美商都亦包括 貴公司的辦公大樓及膳宿以及供其供應商使用的智能共享辦公室，同時為市場提供靈活的租賃。

吾等已取得並審閱 貴公司提供有關該協議項下擬進行之交易的該等物業的各自商業計劃，下文載列國美商都A區及B區不同樓層的指定功能詳情：

樓層(A區)	主題設計
7樓	共享餐廳(電影院、餐飲、休閒及娛樂設施)
6樓	共享餐廳(餐飲、休閒及娛樂設施)
5樓	共享聯誼室及餐廳(住房體驗中心、餐飲)
4樓	共享空間及餐廳(休閒及娛樂設施、餐飲)
3樓	共享教室(面向兒童及成人)及餐廳
2樓	共享衣服、皮包零售店及餐廳(平價奢侈品及快時尚品牌)
1樓	共享衣服、零售店及餐廳(平價奢侈品及快時尚品牌)
地下層	共享餐廳(超大型超市、室內娛樂中心及配套服務)

樓層(B區)	主題設計
7樓	婚宴場地、餐廳、共享空間、零售店及配套服務
6樓	家具及家居裝飾展示廳
5樓	展示廳及共享餐廳
4樓	展示廳及共享餐廳
3樓	未來高技術家電展示廳及餐廳
2樓	未來高技術家電展示廳及餐廳
1樓	展示廳、零售店及餐廳
地下層	精品超市、零售店及餐廳

特別是，這處物業位於中關村豐台科技園區，地處北京的高新技術研發中心，將會為 貴公司銷售的產品打造高新技術形象。根據摘自北京市豐台區人民政府網站的公開可得的資料，豐台（屬於北京市的一個區，主要位於市中心西南方向，延伸至六環路以外城市的西南郊區）開發區由三部分組成，包括工業基地、科技街、以及科技孵化網絡。工業基地面積17.63平方公里，完善的基礎設施及服務系統共同將該開發區打造成投資熱點地。因此，吾等同意 貴公司管理層，該物業乃 貴公司引入及執行新零售概念的不二之選。

湘江玖號

湘江玖號位於長沙二環路，靠近長沙地鐵4號線及長沙市政府大樓。貴集團計劃將湘江玖號開發成為娛樂之都中具備科技前沿潮流的地標型城市綜合展示體驗中心及品牌形象宣傳地，實現線上線下打通、賦能提質的引領模式，一站式服務滿足客戶的不同需求及預期。提供更多功能，兼顧多元客群不同消費訴求的優化組合，重構符合

城市氣質的娛樂新形式，成為擁抱當代家庭體驗式消費新觀念，符合家庭全客層娛樂新方式的目的地。吾等從管理層得知，湘江玖號將覆蓋五個不同功能區，包括泛國美線下體驗中心、分享生活空間、情景生活體驗中心、家庭團聚中心以及商務休閒擴展場所。下文載列 貴公司所提供的湘江玖號商業計劃所披露該物業不同樓層的功能詳情：

樓層	主題設計
4樓	家居家具及裝修體驗中心
3樓	家居家具及裝飾中心
2樓	精品電器零售中心
1樓	電器設計工作室
地下層	酒吧街、精品超市及寵物／家政服務

誠如與 貴公司管理層的討論，吾等了解到線上線下商業的興起並沒有消除電子商務公司享有的優勢。設有實體店的公司將仍會有客戶訪問實體店，以觀察商品的尺寸或外觀，或對比價格，僅是為了最終進行線上購買，這亦稱作「展廳現象」。因此，目標是吸引有意願步行或驅車到當地商店而非坐等包裹郵寄到手的特定類型客戶。

鵬潤大廈

鵬潤大廈將用作 貴集團的總部及相關空間將留作 貴集團自用。貴公司總部自2004年起一直設於鵬潤大廈。鵬潤大廈先前的租賃安排期限更短，為一至六年，租期屆滿後會審視租金。鑑於(i)鵬潤大廈位於北京的中央商務區朝陽區，(ii) 貴集團已承諾對建立信息技術基礎設施進行巨額投資以服務 貴集團的在線業務，及(iii)缺乏能夠容納 貴集團總部所有業務的如此規模的甲級辦公場所， 貴集團管理層認為， 貴集團繼續於鵬潤大廈運營其總部業務符合 貴公司及股東的利益，且固定租金使 貴集團免受市場租金波動的不確定性影響。

吾等認為，貴公司的總部設於鵬潤大廈已有近二十年，繼續在相同的地方維持其總部運營具有商業意義，以維持平穩運營及盡可能減少任何運營風險。吾等亦從管理層了解到，未來二十年，鵬潤大廈將成為貴集團覆蓋全國的科技型智能總部。同時，根據萊坊（領先的獨立房地產諮詢公司，旗下逾500個辦事處遍佈環球）發佈的研究報告「2020年第4季度北京甲級寫字樓市場報告」，表明2020年第4季度，在互聯網及高新技術行業的帶動下，北京甲級寫字樓租賃市場表現活躍。雖然2019冠狀病毒疫情的影響尚未完全消失，但隨著中國的經濟形勢逐步轉好及市場活躍度的不斷提升，預期北京甲級寫字樓平均租金將保持穩定。因此，我們同意管理層的觀點，固定租金使貴集團免受市場租金波動的不確定性影響。

誠如董事會函件所披露，該協議項下之長期租期的原因是，長期租賃允許貴集團(i)投入該等物業的創辦費，比如信息科技及硬件升級，(ii)減少貴集團可能無法續約的短期租賃所造成的運營風險，及(iii)長期固定租金及降低租金波動的不確定性，從而允許貴集團實施其長期策略。該等物業對貴集團穩步實施長期策略而言至關重要。租期由訂約方經公平磋商後並且考慮到貴集團的上述商業計劃釐定。透過發行代價股份應付租金之結算安排乃由訂約方經公平磋商後並且考慮到貴集團的財務狀況釐定。

誠如董事會函件所披露，該協議並無規定因該等物業的市場租賃價值發生波動（無論升跌）而調整租金。貴公司預計該協議期內租賃價值不會大幅下降。此觀點的支撐點如下：(1)根據世邦魏理仕於2021年4月發佈的研究報告，中國一線城市的辦公室租金自2003年起穩步增長約70%，而全國購物中心租金自2003年起快速增長約125%；及(2)誠如中國國家統計局發佈的消費者物價指數所示，過去10年中國的物價水平穩步上升。吾等已取得並審閱世邦魏理仕集團公司（CBRE Group, Inc.，一家於紐約證券交易所上市的領先房地產服務及投資公司）發佈的世邦魏理仕報告，進一步注意到世邦魏理仕表明，強勁的經濟增長及不斷改善的商業信心將支撐2021年的租賃業務進一步好轉。於2021年第1季度錄得穩健的表現後，世邦魏理仕已大幅上調對全年寫字樓租賃預測，並且預期2021年租賃業務將增長10%至15%。行業發展腳步不一，加上若干城市及次市場的行業集聚等其他趨勢，將塑造未來寫字樓市場的表現。世邦魏理仕發佈的《T25中國科創中心租金指數》亦指出，2021年第1季度中國的25個科創中心錄得平均租

金按季增長0.9%。吾等認為，這與吾等於「4.市場展望」一節所披露有關對整體租金的正面預測的調查結果相一致。

為了保護 貴集團的利益，除因不可抗力導致該等物業損毀或部分損毀以外，倘若 貴公司由於其他原因無法使用該等物業，國美管理應按比例向 貴公司退還租金。

誠如2020年年度報告所披露，於2020年12月31日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣9,597百萬元；於截至2020年12月31日止年度期間， 貴集團經營活動產生的現金淨流量約為人民幣1,851百萬元，對比去年同期產生的現金流量為人民幣2,401百萬元。於2020年12月31日， 貴集團的負債與權益總額比率，以計息銀行及其他借款總額約人民幣32,928百萬元，與權益總額約人民幣1,268百萬元的百分比表示，由2019年12月31日的329.03%上升至2,596.85%。發行代價股份結算租金，將減少 貴集團即時及未來現金流支出，以防止 貴集團經營活動產生的現金淨流量進一步減少以及倘若透過銀行貸款等其他融資方法結算應付租金， 貴集團的負債與權益總額比率可能猛增。

基於與管理層的討論，吾等了解到 貴公司已考慮替代性結算方法，包括內部現金資源及外部銀行貸款。基於對以下幾點進行審慎考慮後， 貴公司並無選擇上述替代方法：(i) 貴集團可獲得的現金資源用於潛在的收購活動以及 貴集團業務的連續性及可持續發展對穩定現金流的需求；及(ii)為獲得外部融資所涉及的額外融資成本，以及對 貴集團滿足財務狀況的能力的潛在影響，例如假設 貴公司於該協議整個期限內應付的總租金代價約人民幣17,865,157,700元（相等於港幣21,284,515,041元）以現金結算，其於現有融資下的資本負債比率（即淨債務除以總資本加淨債務，於2020年12月31日為90%，而於2019年12月31日為78%）^{（附註）}及負債比率（按計息銀行及其他借款總額佔資產總額約人民幣70,494百萬元的百分比表示，於2020年12月31日為46.71%，而於2019年12月31日為37.36%）。然而，考慮到債務融資將進一步加大負債與權益總額比率， 貴公司認為透過發行代價股份應付租金之結算安排屬公平合理以及符合 貴公司及股東之整體利益。

附註：根據2020年年度報告，淨債務包括計息銀行及其他借款、租賃負債、應付關聯公司款項、應付賬款及應付票據以及其他應付款及預提費用，減去現金及現金等價物及受限制資金。資本包括母公司擁有者應佔權益。

誠如董事會函件所披露，擬定該協議的目的是讓 貴集團在來年盡量減少對戰略轉型及業務發展進行持續投資的現金流支出。租期較長所帶來的穩定性將使 貴集團能夠並激勵 貴集團對主體物業進行長期投入及優化運營。出售Hudson Assets是優化 貴集團資產組合、集中資源開拓中國市場的重要一步。

經考慮上文闡述的就 貴集團線下業務模式租用該等物業的重要性及裨益、結算方法的理據以及發行價的釐定基準，從 貴公司長期發展的角度看， 貴公司與吾等一致認為，該協議項下擬進行之交易屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

儘管 貴集團將使用國美商都及湘江玖號的大部分空間，但 貴集團打算將咖啡廳、電影院及其他餐飲設施分租予經驗豐富的運營商，為消費者提供完整的休閒體驗，集購物娛樂於一體。此外， 貴集團亦預期將國美商都及湘江玖號的若干區域出租予電器及電子消費品製造商，供其不時舉行產品發佈及其他推廣活動。於最後可行日期， 貴集團尚未物色該等設施的供應商，並且尚未就該等設施簽訂任何分租協議。於物色該等設施的合適供應商後， 貴集團擬與其簽訂協議。

(A) 該等物業的租期

誠如董事會函件所披露，租期乃由訂約方公平磋商後釐定，並參考 貴集團的上述商業計劃。長期租期的原因是，長期租賃允許 貴集團(i)投資於該等物業的創辦費，比如信息科技及硬件升級，(ii)減少 貴集團可能無法續約的短期租賃所造成的運營風險及(iii)可使 貴集團長期固定租金及降低租金波動的不確定性，實施其長期策略。

根據吾等自行開展的研究，北京及長沙的商業物業或辦公室的租賃期為5年或以下乃屬正常，並且於最初租賃期到期後，承租人可行使優先租賃權按此前的租賃年期延長租賃。此類租賃期安排將不會充分推動 貴公司的長期發展策略，並且導致 貴公司面臨租賃市場波動的不明朗性或市場競爭風險。

就該等物業各自的租期而言，吾等已通過中國的公開資料自行開展研究，並且吾等已確定一個商業運營物業，即長沙王府井Family PARK，作為長沙的一項整體商業物業，其固定租期為20年。雖然吾等無法確定目前可獲得的北京固定租期近20年的整個商業物業的任何租約，亦無法確定北京固定租期近18年的辦公物業的任何租約，但吾等注意到：(i) 貴集團近20年來一直在北京的同一租賃場所維持若干零售業務（例如，自1998年起的北京北太平莊店）；(ii) 貴集團近20年來一直在長沙的同一租賃場所維持若干零售業務（例如，自2004年起的長沙南門口店）；及(iii) 貴集團自2004年起在北京租賃及使用鵬潤大廈作為辦公總部近18年。因此，吾等認為長期租賃北京及長沙的若干零售商店及長期租賃北京的若干辦公物業符合 貴集團的歷史商業慣例。此外，吾等還搜索了有關北京及長沙商業運營物業租期的公開資料，並且吾等發現有其他幾項具有長期租期且保持在同一零售場所的商業運營物業，下表載列吾等分別在北京及長沙發現的相關商業運營物業及其各自租期：

	名稱	位置	運營租期 (附註) (年)
北京	北京東安市場	東城區崇文門外大街	23
	北京新世界百貨	東城區崇文門外大街	23
	北京新世界彩旋百貨	朝陽區建國路	14
	北京新世界利瑩百貨	朝陽區望京廣順南路	13
	北京新世界千姿百貨	順義區新順南路	11
長沙	長沙王府井百貨	黃興中路	17
	長沙新世界百貨	五一西路	15

附註：運營租期指於租賃項下同一場所維持商業運營的時長。

儘管吾等利用公開可用資料進行的研究無法確定北京有近20年固定租期的任何商業運營物業，但吾等注意到，我們發現上表所述的商業運營一直租用同一零售場所，且租期較長，介乎11年至23年之間，表明北京及長沙的商業運營物業20年左右的長運營租期有市場先例。因此，吾等認為北京及長沙的商業運營物業擁有20年左右的運營租期是正常市場慣例。

此外，吾等注意到，誠如董事會函件所載，長期租期的原因是，長期租賃允許貴集團(i)投資於該等物業的創辦費，比如信息科技及硬件升級，及(ii)減少貴集團可能無法續約的短期租賃所造成的運營風險。吾等已與管理層討論並了解到貴集團已計劃以介於約人民幣10億元與人民幣20億元的預算投資於該等物業的技術安裝或升級，吾等認為此乃一項重大投資。此外，如下文「4.市場展望」一節所述，吾等認為(i)北京對零售及辦公物業的需求將保持強勁；及(ii)長沙未來對商業物業的需求將繼續增加。

誠如董事會函件所披露，就該等物業的創辦費而言，貴集團已計劃以介於約人民幣10億元與人民幣20億元的預算投資於該等物業。對於國美商都及湘江玖號，基於貴公司的當前計劃，該費用預計將包括設計、結構轉換及拆除、裝修、機電設備安裝等成本。國美商都及湘江玖號的預計投資將分別約為人民幣16億元及約人民幣3億元，並且將由貴集團的內部資源及／或第三方的債務融資撥充資金。

綜上所述，吾等認為貴公司訂立該協議屬公平合理。

(B) 租賃物業與收購物業的比較

貴集團的輕資產運營模式

吾等從2020財政年度、2019財政年度、2018財政年度、2017財政年度、2016財政年度及2015財政年度各自的年度報告所披露的內容發現，貴集團一直採取輕資產運營模式，租用更多商店而非收購商店，以避免擁有更多資本資產。下表列出貴公司從2015財政年度至2020財政年度的租用及自有商店數量。

	2020財政年度		2019財政年度		2018財政年度		2017財政年度		2016財政年度		2015財政年度	
	佔商店 的概約		佔商店 的概約		佔商店 的概約		佔商店 的概約		佔商店 的概約		佔商店 的概約	
	商店數量	百分比	商店數量	百分比	商店數量	百分比	商店數量	百分比	商店數量	百分比	商店數量	百分比
租用商店	3,380	98.80%	2,558	98.31%	2,077	97.88%	1,565	97.57%	1,589	97.60%	1,192	97.47%
自有商店	41	1.20%	44	1.69%	45	2.12%	39	2.43%	39	2.40%	31	2.53%
總計	<u>3,421</u>	<u>100%</u>	<u>2,602</u>	<u>100%</u>	<u>2,122</u>	<u>100%</u>	<u>1,604</u>	<u>100%</u>	<u>1,628</u>	<u>100%</u>	<u>1,223</u>	<u>100%</u>

商店總數從2015財政年度的1,223家增加約179.72%至2020財政年度的3,421家。租用商店數量從2015財政年度的1,192家增加約183.56%至2020財政年度的3,380家，佔商店總數的約98.80%。自有商店數量從2015財政年度的31家增加約32.26%至2020財政年度的41家，佔商店總數的約1.20%。

吾等觀察到，大多數商店是租用的並且自有商店佔商店總數的比重減少。就此而言，租賃該等物業將令貴集團能夠貫徹採用輕資產運營模式。吾等認為，租賃該等物業與貴集團的輕資產運營模式相符，此舉乃屬公平合理並且符合貴公司及股東的整體利益。

缺乏替代物業

誠如與管理層所討論，吾等了解到附近地區幾乎沒有類似於國美商都及湘江玖號的租賃物業可供租賃。很難找到與國美商都及湘江玖號規模相若、並且可整體出租的商業開發區，藉以實施其新的零售概念，打造一座集娛樂及體驗於一體的中心。出於盡職調查目的，吾等隨後自行開展研究，並注意到：

根據(a)位於國美商都或湘江玖號方圓2公里範圍內；(b)能夠發揮零售及娛樂中心的功能，符合 貴集團對國美商都或湘江玖號的提議；及(c)可出租面積至少為100,000平方米的標準，

- (i) 於中關村地區中關村豐台科技園區內，國美商都附近有兩座購物中心，即永旺夢樂城及豐科萬達廣場，總建築面積分別約為150,000平方米及245,300平方米，這兩座購物中心的規模均遠不如國美商都；及
- (ii) 我們已識別兩座具有可資比較建築面積的租賃物業，即長沙王府井百貨及長沙王府井Family PARK。然而，鑑於其並非位於湘江玖號方圓2公里範圍內，且於回顧期間（定義見下文）並無提供與湘江玖號可資比較出租面積，吾等得出結論，吾等無法識別規模與湘江玖號相似之任何租賃物業。

對於鵬潤大廈，吾等從管理層處了解到 貴公司擬繼續將其作為總部，因此 貴公司未考慮任何類似租賃物業作為總部選址。

該等物業的收購成本較高

儘管沒有進行租金估值以評估該等物業的收購價值，但基於吾等的了解，倘若對收購價值進行估值，根據下文「物業估值報告之評估」一節下「收購該等物業的潛在成本」段落所載的吾等有關北京及長沙物業市場的內部調查、調查結果及分析，該等物業的潛在收購價值遠高於該等物業的隱含租賃價值。因此，吾等認為租賃該等物業乃屬公平合理並且符合 貴公司及股東的整體利益。

相同的經濟權益

吾等獲管理層告知，尤其是(i)於 貴集團與控股股東談判期間，當 貴集團與控股股東就收購該等物業的可能性及可行性進行討論之時，控股股東明確表示不會出售該等物業；(ii)如上文「物業規模」一段所述， 貴公司無法物色到任何其他可替代物業及基於吾等對現存任何可替代物業自行開展的研究，吾等亦無法物色到任何規模與國美商都及湘江玖號相若且分別位於豐台區及岳麓區的可供出售租賃物業；(iii)根據該等物業的租約，誠如「2.有關該等物業之資料」一節所載，控股股東將需要修補缺陷；及

(iv)因為只有在出現減值跡象時，方會對使用權資產進行減值測試，且亦取決於使用權資產能否從其他資產或資產組別產生大量獨立的現金流入。

因此董事會認為根據該協議，租賃物業將為 貴公司提供與收購物業相同的經濟權利及權益，包括但不限於：(a)可使用物業場地，亦可將物業按較長租期分租出去，而無需於收購交易完成後承擔任何額外的盡職調查成本，或任何未知法律風險；(b)租賃亦可確保 貴公司持續採取輕資產營運模式；及(c)由於租金固定， 貴集團不會受到租賃市場波動不明朗的影響，因此租賃物業對 貴公司現金流量的影響甚微。

建立大型全類別產品體驗廳涉及 貴集團的大量投資及資源投入。因此，可在該等物業開展 貴集團的創新零售概念長遠而言屬至關重要，可使 貴集團擁有穩定的經營環境及避免每隔數年就須遷址的局面。儘管2019冠狀病毒疫情期間出現小幅波動，但黃金地段的租金仍在持續上漲，根據該協議擬定的長期安排可使 貴集團長期固定租金，實施其長期發展策略。預付款大幅降低租金波動的不確定性及減輕未來租金成本的壓力。誠如董事會函件所示，對於租期長達20年的租賃，出租人要求設立於若干期限屆滿後調整租金的機制並不罕見。該協議項下的租金預付款乃 貴公司與國美管理之間的商業安排，在於 貴公司將透過固定租金20年而受惠於租金確定性，而國美管理因沒有調整租金的權利而獲支付預付款。該等物業所在地的優質商業及辦公建築等物業的租金水平預期將持續上漲。吾等亦自行開展了此方面的研究，詳情在下文「4.市場展望」一節予以討論。代價的非現金結算允許 貴公司無需動用運營資金來租用該等物業，從而減少 貴集團在租期內的財務壓力。實際上，透過運用與從長遠角度將鵬潤大廈作為 貴公司的總部相同的原理，吾等同意管理層以下看法：(i)鑑於「國美」強大的品牌形象，長期租賃將增強該等物業吸引大量家庭的能力，這將反過來支持該等物業的發展；及(ii)長期租賃符合旨在繼續全面推動「家•生活」戰略第二階段的長期發展策略。

風險承擔

除預期該等物業的收購價值遠高於租賃價值外，貴公司亦考慮了提前終止權將租賃該等物業與收購該等物業相區別。提前終止權提供貴集團靈活度，於市場租金下跌（就鵬潤大廈而言）及貴集團面臨收入下降（就國美商都及湘江玖號而言）時，快速對市場前景作出應對及退出該等物業。倘若收購該等物業，貴集團將會在處置部分或全部該等物業上產生額外時間及成本，無法確定會馬上找到收購該等物業規模的物業的買家。

關於租金估值報告所披露的該等物業缺陷，吾等已考慮到，倘若貴公司因該等缺陷而無法享用該等物業，貴公司作為該協議項下該等物業的承租人，受到該協議項下退還機制的保護，原因是就該等缺陷承擔的風險不會透過租賃轉嫁出去。另一方面，倘若貴公司全面收購該等物業，就該等缺陷承擔的風險將轉嫁到作為買家的貴公司，以及倘若該等風險成為現實，貴公司將不會受到任何保護及將會因該等缺陷而需要彌償該等物業的任何承租人或者無法處置該等物業。

此外，茲提述日期為2016年12月20日內容有關鵬潤大廈租賃的公告，吾等注意到租賃協議的內容有關貴集團繼續使用鵬潤大廈之若干物業，為期6年（「**2017年鵬潤租賃協議**」），租賃協議的年度上限每年介乎人民幣153.0百萬元至人民幣186.1百萬元。根據2017年鵬潤租賃協議，貴集團將租用位於鵬潤大廈的若干辦公室單位（總建築面積約為42,500平方米）用作貴集團於北京的總部。以下載列2017年鵬潤租賃協議與租金估值報告的租金對照表。

	2017年鵬潤租賃協議		該協議	
	2017年	2022年	北京北方亞事	北京中勤
租金（人民幣）	153,000,000	186,148,000	3,189,724,200	3,333,624,500
隱含月租金（人民幣）	12,750,000	15,512,333	14,767,242	15,433,447
租賃面積（平方米）	42,500	42,500	70,464	70,464
每平方米隱含租金 （人民幣）	300	365	210	219

經考慮上文所載2017年鵬潤租賃協議項下的租金，隱含租金約每平方米人民幣210.0元及每平方米人民幣219.0元（分別由北京北方亞事及北京中勤評估），反而均低於2017年鵬潤租賃協議所規定的2017年及2022年的隱含租金，分別為約每平方米人民幣300.0元及每平方米人民幣365.0元。

(C) 預付款支付及結算安排

據了解，涉及租賃期介於15年至20年的租賃協議的交易通常構成持續關連交易。另請注意，付款條款一般包括：(i)租金每一至三個月支付一次；(ii)租金每兩至三年增加約3%至5%；及(iii)租戶需繳納押金，無需預付其他款項。此外，據了解，就長期租賃而言，業主通常不會接受租金全部以股份形式結算，或者只接受部分代價以股份形式結算，其餘以現金支付。就此單獨看，該協議項下以代價股份進行的預付款結算可能並不符合正常市場慣例。然而，鑑於以下事實：(a)代價股份的發行價較股份現行市價存在溢價，且遠高於下節標題為「8.代價股份分析」所披露之可資比較發行價格範圍；(b)發行代價股份將減少 貴集團的未來現金流量支出；(c)固定租金金額，而非按照市場慣例每年增加租金，吾等認為該協議的條款，尤其是透過發行代價股份結算租金屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等注意到，倘若以現金的方式付款，則按月結算物業的租賃付款是市場慣例。然而，透過發行代價股份支付預付款的一個主要原因是，加速代價的非現金結算，此舉允許 貴公司無需動用運營資金來租用該等物業，從而減少 貴集團在租期內的財務壓力。

誠如2020年年度報告所披露，截至2020年12月31日，雖然 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣9,597百萬元，但 貴集團的計息銀行及其他借款總額約為人民幣32,928百萬元。

此外，如「3.訂立該協議之理由及裨益」一節所披露， 貴公司已考慮替代性結算方法，包括內部現金資源及外部銀行借款，但基於以下原因， 貴公司並無選擇上述替代結算方法：(i) 貴集團可獲得的現金資源應用於潛在的收購活動以及 貴集團線上及線下業務的連續性及可持續發展對穩定現金流的需求；及(ii)債務融資將進一步加劇負債與權益總額比率。

綜上所述，吾等認為，通過根據該協議發行代價股份作出的預付款安排屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 市場展望

北京是中國的首都，世界上領先的文化、政治及經濟中心之一。根據牛津經濟研究院（全球領先的預測及量化分析服務提供商，服務的客戶逾2,000名，遍佈世界各地，包括跨國公司、金融機構、政府組織及大學）於2019年10月31日發佈的研究，作為中國發展最快及最繁榮的城市之一，北京預期於2035年將與上海、廣州及深圳躋身世界前10最大城市行列，以及2030年的名義人均國內生產總值（「國內生產總值」）估計將達到45,000美元。

下文載列過去五年北京的部分數據：

表3：過去五年北京的數據

	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
人口規模(百萬) 附註1	21.89	21.53	21.54	21.71	21.73
人口密度 (每平方千米人口數)	1,334	1,312	1,313	1,323	1,324
國內生產總值 (人民幣十億元)	3,610	3,537	3,032	2,800	2,490
國內生產總值增長(%)	1.2%	6.1%	6.6%	6.7%	6.7%
消費者物價指數增長(%) 附註2	1.7%	2.3%	2.5%	1.9%	1.4%

附註：

1. 北京人口指北京的永久性居民數量
2. 消費者物價指數增長指北京消費者物價指數的按年變化

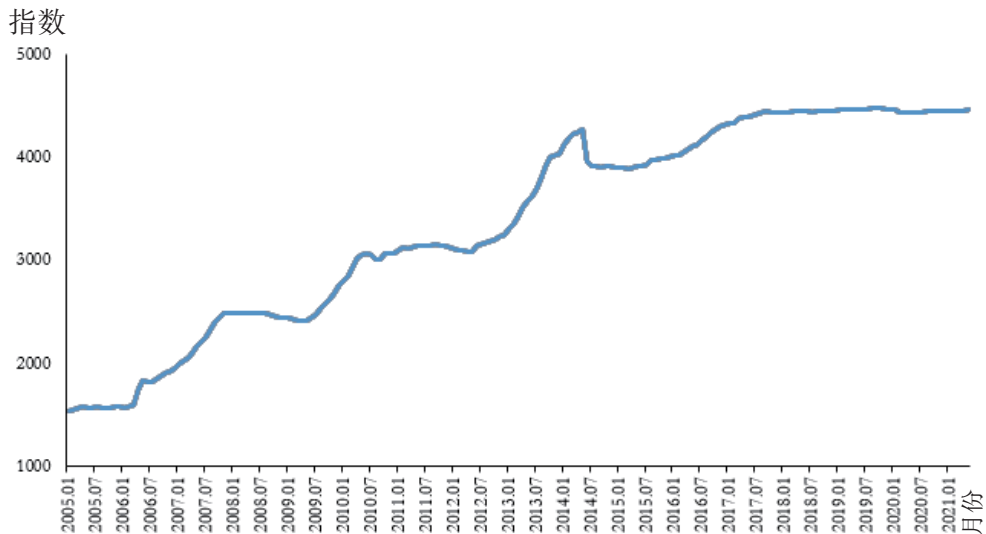
資料來源：北京市統計局及中國國家統計局

根據北京市統計局及中國國家統計局披露的資料，從2016年至2020年，北京的國內生產總值增長率按年介於約1.2%至6.7%。2020年，北京的國內生產總值達到約人民幣36,100億元，按年增長約1.2%。同時，北京的消費者物價指數增長率介於約1.4%至2.5%。儘管由於2020年爆發的2019冠狀病毒疫情造成負面影響，國內生產總值增長率及消費者物價指數增長率分別錄得從約6.1%（2019年）下降至1.2%（2020年）及從約2.3%（2019年）下降至1.7%（2020年），但即便是考慮到2019冠狀病毒疫情的影響，北京仍保持國內生產總值及消費者物價指數增長率為正，這令北京於2020年曆經經濟增長放緩，但考慮到北京過往年度的歷史增長率為正，預期能夠恢復。

另外，我們注意到，自2016年以來，北京的人口規模及人口密度保持穩定，按城鎮人口計是世界上最大的城市之一。憑藉這般不斷增長的經濟及大規模的城鎮人口，我們認為北京的商業物業需求將維持穩健。

根據下文中房指數系統*（這是一個分析方法系統，反映了國務院發展研究中心*發佈的中國各大城市物業市場功能及價格走勢）披露的公開資料，城市綜合指數包括北京住宅建築物、辦公室及商業物業的平均租金之物業估值，顯示儘管(i)由於2008年環球金融危機，物業價格於經濟衰退期間略有波動；(ii) 2012年新一屆中國政府領導班子上任；及(iii)由於2013年中國政府出台限購政策，物業市場的價格廣泛下跌，但是北京的物業價格仍保持積極的增長趨勢，並且近幾年企穩。下圖載列2005年至2020年北京的城市綜合指數的走勢：

圖表1：2005年至2020年的城市綜合指數



資料來源：中房指數系統

長沙概覽

長沙是位於中國中南部的湖南省省會及人口最多的城市。位於湖南省的東部，長沙是湖南省的政府、經濟、文化、高等教育及交通的省會中心。下文載列過去五年長沙的部分數據：

表4：過去五年長沙的數據

	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
人口規模(百萬) ^{附註1}	10.05	8.39	8.15	7.92	7.65
人口密度 (每平方千米人口數)	850	710	690	670	647
國內生產總值 (人民幣十億元)	1,214	1,157	1,100	1,054	932
國內生產總值增長(%)	4.0%	8.1%	8.5%	9.0%	9.4%
消費者物價指數增長(%) ^{附註2}	1.8%	2.9%	2.0%	1.3%	1.9%

附註：

1. 長沙人口指長沙的永久性居民數量
2. 消費者物價指數增長指長沙消費者物價指數的按年變化

資料來源：長沙市統計局及中國國家統計局

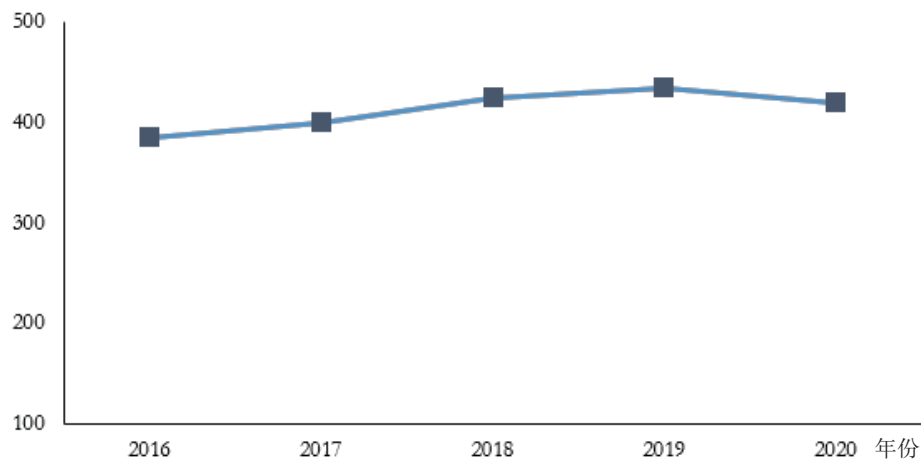
誠如上文表4所示，從2016年到2020年，長沙的國內生產總值增長率及消費者物價增長率分別介於約4.0%至9.4%以及約1.3%至2.9%。儘管2019年後長沙的國內生產總值增長因2019冠狀病毒疫情的負面影響而有所減緩，但上述數據仍表明國內生產總值增長持續為正。由於2016年至2019年長沙的消費者物價指數增長整體上維持上升趨勢，照此，這亦表明辦公室租金成本可能會繼續因應消費者物價指數的變化而出現向上調整。

此外，從2016年至2020年，長沙的人口及人口密度亦維持穩定增長的趨勢，隨著勞動力的擴張，吾等認為，長沙未來的商業物業需求將保持增長。

根據戴德梁行發佈的《2020年第四季度長沙寫字樓與零售市場概況》研究報告，長沙商業物業的平均租金整體上維持持續上漲趨勢。儘管由於2019冠狀病毒疫情的影響，2020年平均租金略微下跌，但直到2021年3月，中國保持約為36%的較快疫苗接種速度，因此平均租金未來有望復甦。戴德梁行為環球領先的房地產服務公司，擁有僱員逾43,000名，遍佈逾60個國家。下圖載列2016年至2020年長沙商業物業每平方米的平均月租金走勢：

圖表2：2016年至2020年長沙的平均租金^{附註}

人民幣元／平方米／月



附註：

平均租金的計算僅計及長沙核心商業區主要購物中心的首層面積。

資料來源：戴德梁行

鑑於上文所述，吾等認為商業物業的租金成本上升趨勢應會保持下去，此乃由於：(1)國內生產總值增長持續會增強租賃活躍度，並且國內公司的升級需求可能增加；(2)過去五年（因2019冠狀病毒疫情的負面影響，2020年除外）的整體消費者物價指數增長趨勢向辦公室租賃施加上行調整壓力；(3)勞動力的擴張將增加商業物業的需求；及(4)基於歷史宏觀經濟事件對整體租金的無形影響。因此，吾等認為預先釐定租賃協議整個租期的租金應符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 該協議之主要條款

於2021年4月7日，貴公司與國美管理就由貴公司租賃該等物業訂立該協議。該協議之主要條款載於下文。

標的事項

國美管理將向貴公司出租該等物業，該等物業的各自租期自2021年7月1日起，追溯到下文「條件」段落所載條件達成後方可作實，並且於2040年12月31日結束，惟鵬潤大廈的若干辦公空間受限於現有租賃，租期將自2023年3月1日起。現有租賃的租金由國美地產控股有限公司（由控股股東擁有）收取。貴公司支付的代價不包括將於2023年到期的現有租賃。對於湘江玖號及國美商都，貴公司將享有從2021年7月1日至2022年6月30日的免租期。

誠如通函內董事會函件所述，貴集團現時於鵬潤大廈合共租賃42,500平方米的辦公場所（「現有辦公場所」），而根據該協議，貴集團的辦公場所將擴大至70,464平方米，新辦公場所增加了27,964平方米（「新辦公場所」）。吾等注意到，根據該協議，現有辦公場所的租賃將於當前租約屆滿後的2023年3月1日開始。根據吾等與管理層的討論，吾等了解到貴公司計劃透過重新設計辦公室佈局、重新佈置辦公室裝修及擴展信息科技基礎設施來整合現有辦公場所及新辦公場所，這將涉及大量資本開支。因此，吾等認為貴公司在當前租約屆滿前獲得現有辦公場所的租約及繼續使用權至關重要。因此，吾等認為與新辦公場所同時結算現有辦公場所租金屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

租金

貴公司於該租賃整個租期應付的租金總額約為人民幣17,865,157,700元（相等於港幣21,284,515,041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。

總租金將由貴公司以按發行價向國美管理配發及發行代價股份支付人民幣17,575,581,950元（相等於港幣20,939,515,041元），並透過向國美管理轉讓Hudson Assets的全部股權支付人民幣289,575,750元（相等於港幣345,000,000元）予以結算。

為免生疑問，根據該協議，總代價已包括湘江玖號及國美商都各自從2021年7月1日起至2022年6月30日止的免租期。基於董事會函件「(E)訂立該協議之理由」一節所載之理由，總租金於該協議的整個期間毋須調整。不過，貴公司有權享有下文「提前終止權」一節所詳述的提前終止權。

租金之釐定基準

該協議項下應付租金總額約人民幣17,865,157,700元由訂約方經公平磋商後，參考兩位獨立物業估值師使用市場法所釐定2021年2月28日該等物業的現行市場租金而釐定。儘管類似物業的現行租金率可公開獲得及租金的評估並不具備高技術含量，但為了確保該協議項下應付金額屬公平合理，董事會已決定委聘兩名獨立物業估值師，就該等物業現行市場租金提供獨立意見。於2021年5月31日，該等物業的租金估值為北京北方亞事資產評估事務所提供的人民幣17,926,396,300元及北京中勤永勵資產評估有限責任公司提供的人民幣18,272,613,300元，兩份價格均高於該協議項下應付租金總額。

貴公司從獨立估值師處了解到選擇市場法作為估值方法，原因是該等物業各自周邊有很多相同類型物業的租賃先例，因此滿足使用市場法的條件。近期租賃報價的選擇標準為具備相似的用途性質（即湘江玖號作商業用途；國美商都指定作商業用途的總建築面積中大部分面積的綜合性用途；及鵬潤大廈用作辦公用途）、地理位置（位於各項物業五公里之內）、時間（測算基準日兩個月內）以及結構（鋼筋混凝土）。可選擇的可資比較市場物業約3至5項，符合中國房地產估價師與房地產經紀人學會發佈的房地產估價理論與方法。估值師選擇的三項近期租賃報價代表距離該等物業最短的樣本中地理位置最近，且報價日期最接近測算基準日。有關租金基準（包括估值方法、主要假設及選擇的可資比較物業）詳情，載於本通函附錄二A。

吾等已與獨立估值師就選擇標準進行討論，並注意到近期租賃報價的選擇標準為具備相似的用途性質（即湘江玖號作商業用途；國美商都指定作商業用途的總建築面積中大部分面積的綜合性用途；及鵬潤大廈用作辦公用途）、地理位置（位於各項物業五公里之內）、時間（測算基準日兩個月內）以及結構（鋼筋混凝土）。經獨立估值師確

認，就各項該等物業採納的三項近期租賃報價均為不少於5項可資比較報價的原始樣本規模中所選出，且與餘下樣本規模相比較，該等三項近期租賃報價乃距離該等物業最短的樣本中地理位置最近，且報價日期最接近測算基準日。因此，獨立估值師認為，根據其選擇標準，該等三項租賃報價乃具代表性，而吾等認為獨立估值師就近期租賃報價所採用的選擇基準乃屬公平合理。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，該等物業受租賃規限，將確認為使用權資產，總代價約為人民幣17,865,157,700元，而該協議項下擬進行之交易將確認為收購使用權資產。

代價股份

於最後可行日期，代價股份相當於 貴公司現有已發行股本約41.64%及經發行代價股份擴大後 貴公司已發行股本約29.40%。

代價股份的面值為港幣248,098,519元。根據股份於最後交易日之收市價每股股份港幣1.51元計算，代價股份的市值約為港幣14,985,150,573元。

代價股份將根據獨立股東於股東特別大會授出的特別授權予以發行。

於「條件」一節所述條件獲達成後，代價股份將於十個營業日（定義見該協議）內（或者該協議的訂約方可能協定的其他日期）發行。

貴公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價

代價股份的發行價將為每股股份港幣2.11元，較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣1.51元溢價約39.74%；

- (ii) 於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.45元溢價約45.52%；
- (iii) 於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.47元溢價約43.54%；
- (iv) 貴公司於2020年12月31日的經審核綜合資產淨值每股股份約港幣0.07元溢價約2,914.29%；及
- (v) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.86元溢價約145.35%。

發行價之釐定基準

誠如董事會函件所示，發行價由訂約方經公平磋商後參考以下因素釐定：

- (i) 發行價較股份當前市價有大幅溢價，(i)以防止造成股東價值攤薄；(ii)代表於該協議日期前12個月期間，交易價介於股份過往交易價的上限範圍，注意交易價的普遍上升趨勢；及(iii)獲得國美管理接納及經其協定，原因是控股股東對 貴公司的前景充滿信心以及亦表明彼對交易價達到至少發行價水平充滿信心；及
- (ii) 發行價較2020年12月31日 貴公司資產淨值有大幅溢價，以防止造成股東價值攤薄；

於代價發行完成後，儘管公眾股東的持股量將從48.97%攤薄至34.58%，攤薄效應為14.39%，但鑑於發行價較最後交易日之收市價每股股份港幣1.51元大幅溢價約39.74%，且較 貴公司於2020年12月31日之資產淨值大幅溢價約2,914.29%，吾等認為攤薄範疇可以接受。

出售附屬公司

為結清該協議的部分租金， 貴公司將向國美管理轉讓Hudson Assets的全部股權，總代價為港幣345,000,000元。

Hudson Assets為於英屬處女群島註冊成立之有限公司以及由 貴公司全資擁有，主要從事投資控股業務。Hudson Assets的唯一資產為於2017年以41,500,000美元購入的美國物業。貴集團將美國物業用作代表處。由於 貴集團不再使用美國物業，貴集團決定將其運用於支付該協議項下的部分租金。於出售完成後，貴集團將不回租。預期向國美管理出售Hudson Assets以結清該協議的部分租金將不會對 貴集團的財務狀況及營運造成任何不利影響。

代價港幣345,000,000元乃由訂約方參考美國物業的原購買價，經公平磋商後釐定。

於出售完成後，貴公司將不再於Hudson Assets擁有任何權益，而Hudson Assets將不再作為 貴集團的附屬公司入賬。於該協議日期，Hudson Assets欠 貴集團成員公司一筆未償還貸款約為港幣340百萬元。未償還金額主要指 貴集團就收購美國物業向Hudson Assets支付的墊支款項。該協議訂約方已同意，於出售完成後，貴公司將豁免Hudson Assets對該貸款的還款責任。

於2020年12月31日，Hudson Assets的淨負債約為港幣122百萬元。

下文載列Hudson assets截至2020年12月31日止兩個年度之財務資料概要。請亦參閱附錄三獲取進一步詳情。

	截至2020年 12月31日止年度 (經審核) 港幣	截至2019年 12月31日止年度 (經審核) 港幣
稅前虧損淨額	(86,949,681)	(5,426,800)
稅後虧損淨額	(86,949,681)	(5,426,800)

於Hudson Assets的全部股權代價港幣345百萬元較由一名獨立估值師評估及於附錄四披露的美國物業於2021年5月31日的市值30.8百萬美元（相等於約港幣239百萬元）溢價44.35%。

於Hudson Assets的全部股權代價港幣345百萬元較美國物業於2020年12月31日的公允價值27.8百萬美元（相等於約港幣216百萬元）溢價59.72%。

於Hudson Assets的全部股權代價港幣345百萬元較美國物業的原購買成本41.5百萬美元（相等於約港幣324百萬元）溢價6.48%。

預計 貴集團將從出售中錄得收益港幣127百萬元，此乃參考Hudson Assets於2020年12月31日的淨負債約港幣122百萬元及豁免Hudson Assets於該協議日期欠 貴集團成員公司的約港幣340百萬元的貸款的還款責任而釐定。

根據通函附錄三所載的Hudson Assets之經審核財務資料，2018年財政年度、2019年財政年度及2020年財政年度，Hudson Assets連續錄得淨虧損，分別約為港幣24.2百萬元、港幣5.4百萬元及港幣86.9百萬元。於2020年12月31日，Hudson Assets擁有負債淨額約港幣121.8百萬元。

條件

該協議及補充協議的訂約方的責任須待下文條件獲達成後方可作實：

- (i) 獨立股東批准該協議、補充協議及其項下擬進行之交易，包括配發及發行代價股份；
- (ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 獨立股東批准清洗豁免；
- (iv) 執行人員已授出清洗豁免；及
- (v) 訂約方已取得該協議項下擬進行之交易所需之全部其他必要的同意及批文（包括抵押銀行有關該等物業租賃的同意）。

以上條件(i)至(iv)不可豁免。條件(v)可由 貴公司豁免。倘以上條件未能於2021年12月31日（或訂約方可能協定的其他較後日期）前達成，該協議項下擬進行之交易將不會進行且該協議將告終止。

於最後可行日期，概無條件已達成。

提前終止權

於2021年8月5日，該協議的訂約方訂立補充協議。根據補充協議，貴公司將擁有租賃部分或全部該等物業的提前終止權。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（即貴公司可將其行使提前終止權的意向知會國美管理）。僅(i)於貴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)於貴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。倘貴公司行使有關權利，國美管理應以現金或現金等價物資產（應為貴公司接納並經獨立估值師估值）向貴公司作出退款，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。

假設貴公司於2029年1月1日行使提前終止權，貴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），意味著貴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。

誠如董事會函件所述，就提前終止權而言，貴公司有權行使該權利的時間（自2029年起）乃經考慮以下因素後釐定：(i) 貴公司有權行使該權利的時限將比租期期限（約為20年）一半要長；(ii) 如上文所述，貴公司對該等物業的當前商業計劃（尤其是貴公司的承諾及創辦費）。

吾等已與管理層討論且了解到該協議擬進行之租賃安排乃推動 貴集團開發新線下零售及服務模式的重要一步。此外，吾等已審閱 貴公司與該等物業相關的商業計劃，並注意到 貴集團需要作出重大投資及資源投入，而其結果僅可於很長一段時間後取得。因此，吾等認為自2029年起歸屬提前終止權屬合理。

根據國際財務報告準則第16號，由於受限於租賃的該等物業將被 貴公司確認為使用權資產， 貴公司將於整個租期內產生折舊費用。金額參照使用權資產扣除累計折舊後的資產淨值釐定，以便於執行退還機制或行使提前終止權時， 貴公司將不會錄得任何額外的利得或損失。因此，吾等亦認為不將利息開支計入退還機制下的退款金額屬公平合理。

根據與管理層的討論，吾等知悉，補充協議的商業條款乃由訂約方公平磋商後釐定。此外，吾等注意到：(i)就國美商都及湘江玖號(即該等物業的商業營運)而言，倘該等商業營運因任何原因受到重大不利財務影響(於 貴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經審核虧損超過相關年度租金的30%)，例如，倘若 貴公司於截至2027年及2028年12月31日止連續兩個財政年度錄得經審核虧損， 貴公司能夠透過發出不少於365天通知，從2029年1月1日起行使提前終止權，這意味著 貴公司可能通知國美管理其將自2029年1月1日起行使該權利的意向並且預期將自國美管理收到退款及於2030年1月1日終止租賃，補充協議賦予 貴公司提前終止權，以降低損失及暫停 貴集團兩處物業的商業營運，且可得到國美管理的退款，金額為根據該協議下租賃的餘下租期按比例計算的租金；(ii)就鵬潤大廈而言(即該等物業的辦公營運)，倘獨立估值師釐定的連續兩年的市場租金大幅下跌(與該協議的年租相比為30%或以上)，補充協議賦予 貴公司提前終止權，以確保 貴公司將停止支付高於上述市場水平的租金，且可得到國美管理的退款，金額為根據該協議下租賃的餘下租期按比例計算的租金。因此，吾等認為，補充協議所規定的提前終止權符合 貴公司及股東的整體利益。

此外，吾等注意到，補充協議賦予國美管理選擇權（而非退款），可選擇按不少於該協議年租的108%，自 貴公司回租餘下租期的該等物業（「回租選擇權」）。基於與管理層的討論，吾等知悉，倘行使回租選擇權，意味著國美管理將成為該等物業的運營方，須支付淨額年度金額，相等於該協議下租賃的餘下租期相應年度租金的至少8%。吾等進一步認為，與中國銀行（香港）有限公司於2021年7月16日所報的5%香港最優惠利率相比，此外，吾等從香港金融管理局發佈的過往港幣利率數據注意到，自2010年起，香港最優惠利率維持穩定於5.00%，於2018年10月至2019年10月期間小幅上漲至5.13%。基於過去十年期間香港最優惠利率的過往數據始終企穩，吾等預期香港最優惠利率於未來將維穩，處於類似水平。至少8%的年度回報率屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 物業估值報告之評估

物業估值師之適合性

吾等已審閱物業估值報告，並會見物業估值師相關團隊成員，當中特別留意：(i) 物業估值師與 貴公司之委聘條款；(ii) 物業估值師之資格及經驗；及(iii) 物業估值師進行投資物業（即Hudson Assets的唯一資產）估值時所採取之步驟及盡職調查措施（「物業估值」）。於吾等審閱 貴公司與物業估值師之間之委聘函後，吾等信納物業估值師執行的工作範圍對進行物業估值而言屬適當。吾等並不知悉工作範圍存有任何限制，而該等限制可能對物業估值師作出之肯定程度造成不利影響。物業估值師已確認，其獨立於 貴公司、國美管理及其各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。吾等進一步了解到，物業估值師具備進行物業估值所需之相關專業資格。物業估值工作之負責人員於在香港及美國進行物業估值方面擁有逾27年經驗，為不同行業的各種客戶提供服務。吾等亦留意到，物業估值師主要透過其自身調查及依賴其自身調查後獲得之公開資料以及相當依賴管理層提供之資料以進行其盡職調查工作，並已接納彼等所獲有關期限、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項方面的意見。物業估值師已獲提供各種業權文件（包括與物業權益有關的購買協議及平面圖）的副本，並已作出有關諮詢。物業估值師已盡可能查閱文件正本，以核實各國物業權益的現有業權以及物業權益或任何租約修訂可能附帶的任何重大產權負擔。物業估

值師並無詳細測量核實物業面積是否準確，但已假設於彼等獲提供的業權文件及正式平面圖顯示的面積均正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等亦從物業估值師處了解到，彼等已經進行實地視察，以檢查物業的外部及內部（在可能的情況下）。實地視察乃由Eric L. Enloe先生於2021年4月23日進行。Enloe先生是皇家特許測量師學會資深會員，擁有逾22年的美國物業估值經驗。

基於上文所述，吾等並不知悉有任何事項會導致吾等質疑物業估值師之專業知識及獨立性，且吾等認為，物業估值師具備足夠專業知識及獨立性進行物業估值。

物業估值

於評估物業估值之公平性及合理性時，吾等已審閱物業估值報告，並且吾等了解到物業估值師已採用直接比較法並參照相關市場的可資比較銷售交易，該方法假設物業權益於其現況下以即時交吉方式出售。吾等亦從物業估值師處了解到，直接比較法是業內常用法。

在進行物業估值時，物業估值師已遵照上市規則第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值－2020年全球準則、香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則內所有規定。

物業估值師已提供及吾等已審閱供物業估值的估值工作底稿。吾等亦已與物業估值師的項目團隊負責人討論物業估值師採取之步驟及盡職調查措施，且吾等認為，物業估值的開展符合直接比較法。物業估值師已識別及分析當地與美國物業的特徵（比如：用途、面積及可達性）相似的5份相關銷售證明。選擇的可資比較物業位於相似地點（距離物業僅0.1英里至0.3英里），資料詳細並且於2018年10月至2020年10月期間內交易。該等可資比較物業的單位價格按總建築面積基準計算介於每平方英尺2,146美元至2,507美元。吾等根據可資比較物業與物業之間的多個因素（比如：位置、面積、樓齡、狀況等）的差異，考慮作出適當的調整與分析，以得出假設的單位價格按總建築面積基準計算為每平方英尺2,200美元。吾等亦從物業估值師處了解到，已考慮多個因素作出適當調整，包括但不限於：(i)位置；(ii)可達性／風險；(iii)面積；(iv)建築質素；(v)樓齡／狀況；(vi)單位特徵；及(vii)經濟特點。

吾等亦注意到，Hudson Assets的股權乃由訂約方按公平原則磋商後釐定，並釐定為約港幣345,000,000元，較物業估值師於2021年5月31日評估的Hudson Assets擁有的物業評估價值30,800,000美元（相等於約港幣239,316,000元，基於物業估值師採納的匯率1美元兌港幣7.77元）溢價44.16%。此外，吾等注意到，代價港幣345,000,000元較物業購買成本41,500,000美元（相等於港幣323,700,000元）輕微溢價約6.58%。

參照通函附錄三所載的Hudson Assets經審核財務資料，於2020年12月31日，經扣除欠 貴集團成員公司約港幣340.3百萬元的未償還貸款後，Hudson Assets的經調整資產淨值為約港幣218.5百萬元。因此，於2020年12月31日，於Hudson Assets的全部股權代價港幣345.0百萬元較Hudson Assets的經調整資產淨值溢價約57.86%。

約港幣340.3百萬元的未償還貸款金額主要指 貴集團於2017年就收購美國物業向Hudson Assets支付的墊支款項。由於 貴集團不再使用美國物業作為代表處，因此 貴公司轉賣 貴集團的一家不斷虧損及淨負債的附屬公司以結算該協議項下的部分代價的做法乃更好，儘管 貴公司亦會難以物色任何獨立第三方買家，願意購買不斷虧損及淨負債並且主營業務是投資控股的公司。此外， 貴集團亦有望從出售Hudson Assets中錄得出售利得約港幣127.0百萬元。

鑑於上文，吾等認為，Hudson Assets的代價釐定於公平磋商期間已計及未償還貸款，並參考美國物業的原購買價。代價港幣345.0百萬元較(i)美國物業由物業估值師評估的2021年5月31日市場價值30.8百萬美元溢價約44.35%；(ii)美國物業於2020年12月31日的公允價值27.8百萬美元溢價約59.72%；(iii)美國物業的原購買成本41.5百萬美元溢價約6.48%；及(iv) Hudson Assets於2020年12月31日的經調整資產淨值溢價約57.86%。吾等同意 貴公司的觀點，該等安排乃按一般商業條款並且符合 貴公司及股東的整體利益。

經討論物業估值師採用的上述直接比較法以及審閱彼等估值方法、基礎及假設的詳情，吾等認為：(i)編製物業估值報告的估值方法乃通用及適用於釐定Hudson Assets擁有的物業的市場價格，並且與相似性質的估物業市場慣例相一致；及(ii)物業估值報告中對Hudson Assets估值採用的基礎及假設屬公平合理。

7. 租金估值報告之評估

獨立估值師之適合性

吾等已審閱租金估值報告，並會見獨立估值師相關團隊成員，當中特別留意：(i)獨立估值師與貴公司之委聘條款；(ii)獨立估值師之資格及經驗；及(iii)獨立估值師進行物業租金估值時所採取之步驟及盡職調查措施（「租金估值」）。於吾等審閱貴公司與獨立估值師之間之委聘函後，吾等信納獨立估值師執行的工作範圍對進行租金估值而言屬適當。吾等並不知悉工作範圍存有任何限制，而該等限制可能對獨立估值師作出之肯定程度造成不利影響。獨立估值師已確認，其獨立於貴公司、國美管理及其各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。吾等進一步了解到，獨立估值師具備進行租金估值所需之相關專業資格。北京北方亞事負責租金估值工作之人員於進行租金估值方面擁有約20年經驗，為不同行業的各種客戶提供服務。同樣地，北京中勤負責租金估值工作之人員於進行租金估值方面擁有約20年經驗，為不同行業的各種客戶提供服務。吾等亦留意到，獨立估值師主要透過其自身調查及依賴其自身調查後獲得之公開資料以及管理層提供之資料以進行各自的盡職調查工作。獨立估值師表示，其已假定此資料屬真實、完整及準確，並在未經核實的情況下接受此資料。

吾等亦透過公共網域及各自的公司網站自行對獨立估值師進行調查，用於盡職調查目的，獨立估值師的客戶組合包括中國國有企業（比如：中糧集團有限公司及中國銀聯股份有限公司）以及其他大型上市公司（即中國石油天然氣股份有限公司、中國南方航空股份有限公司、中國電信股份有限公司、中國移動有限公司及上海劍橋科技股份有限公司）。

基於上文所述，吾等並不知悉有任何事項會導致吾等質疑獨立估值師之專業知識及獨立性，且吾等認為，獨立估值師具備足夠專業知識及獨立性進行租金估值。

租金估值

於評估租金估值之公平性及合理性時，吾等主要根據租金估值報告考慮該等物業的經評估租賃價值。以下是有關經評估租賃價值的概要。

表5：租金估值摘要

獨立估值師 物業	北京北方亞事 經評估租賃價值 人民幣	北京中勤 經評估租賃價值 人民幣
國美商都－A區	8,730,234,200	8,812,247,800
國美商都－B區	3,700,298,500	3,774,021,900
小計：	12,430,532,700	12,586,269,700
鵬潤大廈	3,189,724,200	3,333,624,500
湘江玖號	2,306,139,400	2,352,719,100
總計：	17,926,396,300	18,272,613,300

就吾等的盡職調查而言，吾等已與獨立估值師進行審查及討論(i)租金估值採納的方法、基礎及假設；(ii)獨立估值師採取的步驟及盡職調查措施；及(iii)租金估值所採用的可資比較物業的詳情。吾等了解，常用的估值方法包括資產法、市場法及收益法。資產法透過合計標的公司的資產及負債的市值提供指示價值。市場法透過將資產與具有可得價格資料之相同或類似資產進行比較提供指示價值。收益法透過將未來經濟利益轉換為現值提供指示價值。

經與獨立估值師討論，由於(i)收益法要求相對主觀假設，據此估值很大程度受作出的任何不適當假設影響；(ii)資產法不大可能捕捉到該等物業的未來收入潛力；及(iii)由於使用公開可用數據可反映市場對類似資產的價格共識，故應用市場法相對更為客觀，因此兩位獨立估值師均認為，市場法較收益法及資產法而言是最適當的估值方法。

從與獨立估值師有關租金估值的討論中，吾等了解到，彼等已從估物業周邊的可資比較物業中選擇三到五個樣本，以評估租賃物業的市場價格。於評估估物業的價值時，獨立估值師考慮了多項因素，包括但不限於：(i)交易條件；(ii)區域因素；及(iii)獨立估值師選擇的可資比較物業的特定因素。此等可資比較物業通常位於估物業半徑約5公里之內，並且與估物業相比屬於相似的物業類型。吾等了解到，獨立估值

師在租金估值過程中採用了相同的假設，例如將空置率設為0%，將折現率設為5%。除此之外，北京北方亞事於租金估值報告I中採用的2025年之前複合年增長率為1.2%，2025年後調整為3%，而北京中勤在租金估值報告II中採用的複合年增長率為3.0%。吾等認為採用上述百分比率屬適當，考慮到(i)預計物業將被完全佔用，空置率為0%；(ii)獨立估值師採用的5%折現率以中國銀行（香港）有限公司網站於2021年7月16日所報最新的香港最優惠利率5%為基礎；(iii)北京和長沙的消費者物價指數增長率總體提高，於2019年間分別約為2.3%及2.9%，儘管北京的消費者物價指數在2018年後略有下降，這證明獨立估值師所採用的複合年增長率合理，因此吾等認為，估值中使用的一般假設屬公平合理。

市場法考慮最近為類似資產支付的價格，並對指示的市場價格進行調整，以反映經評估資產相對於市場類似資產的狀況及使用情況。吾等從獨立估值師獲悉，租金估值的步驟包括以下步驟：(i)採用市場調查的方法，研究目標物業周邊類似物業的租金水平，然後從樣本中選取三個案例。獨立估價師隨後將根據交易狀況及區域因素（商業繁榮度、交通狀況、基建狀況、商業配套設備、周邊環境、街面道路狀況、樓層及其他）對樣本進行比較並調整樣本，以獲得該等物業的租金水平。吾等自獨立估值師獲悉，由於實際租賃價值在中國並非公開可得資料，獨立估值師所選之最近報價日期的三項最近租賃報價乃基於根據中國租金估值行業慣例得出的租金報價。根據正常的行業慣例，獨立估值師將在租金測算過程中運用95%的租金報價作為實際交易價值，此乃假設基於租金報價的5%折讓，並且獨立估值師相信，基於彼等的經驗及行業標準，基於租金報價的5%折讓乃屬公平合理。此外，貴公司已提供並且吾等亦已審閱有關貴集團北京及長沙租用店舖場所的過往租金報價文件及租賃協議，以及吾等注意到，實際租金價格介於各租金報價的5%折讓範圍內。因此，吾等認為租金報價與實際租賃價值不會存在任何重大差異；(ii)獨立估值師根據各物業於測算基準日的租金水平考慮租金的平均年增長率，以獲得估值期內的年租金；及(iii)獨立估值師隨後對估值期內的年租金進行折現，並相加得出該等物業於估值期內的累計折現值。此外，吾等

從獨立估值師處獲悉，為評估租金估值的公平性及合理性，獨立估值師亦已考慮可資比較公司的個別因素，包括總建築面積、建築結構、公共裝修、室內裝修、設施及設備、室內淨高、朝向、空間佈局、樓齡等。

收購該等物業的潛在成本

雖然進行租金估值的目的並非對物業的收購價值進行估值，但根據吾等的理解，倘若估值針對收購價值進行，則將採用銷售比較法，將物業與最近銷售的具有相似特徵的物業進行比較，以估算其價值，其中，為了提供有效的比較，類似的物業應盡可能與標的物業相似，即年內在一般市場條件下於開放競爭市場上出售的物業。類似物業的銷售價格調整將考慮不同的特徵，例如地塊大小、景觀、建築類型及質量、房間數量及類型等。吾等從獨立估值師了解到，於採納直接對比法評估物業租賃價值或收購價值時，兩者均參考在使用性質、地點、時間及結構上與估值目標可相比較的近期市場物業交易。於評估物業的收購價值時，將會參考相關市場可用的可資比較銷售交易，以得出市場價值。鑑於租賃價值，將會參考相關市場可用的可資比較租金交易，以釐定市場租金，以及獨立估值師將考慮租金的年均增長率，然後相加得出該物業租期內的市場租賃價值。

吾等已自行開展與北京及長沙物業市場有關的調查，吾等注意到：

- (i) 根據第一太平戴維斯（全球領先的房地產代理，於全球擁有600個辦事處）於2021年4月發佈的標題為「Market in Minutes – 投資（北京）(Market in Minutes – Investment, Beijing)」的調查報告，2021年第1季度北京零售行業的平均交易價達到約每平方米人民幣33,513元。
- (ii) 根據上述調查報告，2021年第1季度北京的甲級寫字樓資本價值（倘若已購買某一項特定資產或一組資產，於估值時將會就其支付的價格）約為每平方米人民幣83,285元。
- (iii) 參考cs.anjuke.com (www.bj.58.com的集團成員公司及房地產平台提供商，提供房地產租賃及銷售資訊及服務)。基於標準(a)位於長沙岳麓區；(b)面積大於1,000平方米；及(c)百貨商店用途，吾等識別了五項平均報價約為每平方米人民幣20,423.44元的在售零售物業。

- (iv) 參考租金估值報告I及基於吾等與北京北方亞事的討論，吾等知悉國美商都、鵬潤大廈及湘江玖號的隱含租賃價值分別約為每平方米人民幣23,693.6元、每平方米人民幣45,267.4元及每平方米人民幣17,671.4元。

基於上文所述，吾等認為該等物業的潛在收購價值遠高於該等物業的隱含租賃價值。因此，吾等亦認為 貴公司就租賃長期租期的該等物業訂立該協議乃屬公平合理。

經與獨立估值師討論並進行上文所述的審查，吾等認為(i)編製租金估值報告的估值方法乃通用及適用於釐定物業的市場租賃價格；及(ii)租金估值報告中對物業估值採用的基礎及假設屬公平合理。

吾等進行之獨立工作

除依賴租金估值報告外，吾等亦對三項物業進行額外的盡職調查工作，以便對交易條款的公平性及合理性提供意見。

北京商業可資比較物業

國美商都位於北京市豐台區中關村豐台科技園區內。為了評估北京市豐台區商業物業的一般租賃價格，吾等已盡最大努力對北京市豐台區豐台科技園於2021年4月7日（即該協議日期，包括該日）最近一個月（「回顧期間」）的所有商業物業租賃價格進行了獨立研究。由於北京市豐台區商業物業近期租賃價格的完整清單尚未公開，因此吾等已通過**www.bj.58.com**中的公共網域搜索資訊，該網站是在紐約證券交易所上市的領先本地生活服務平台提供商，提供房屋租賃、招聘、二手產品、旅行、餐飲、娛樂以及團購資訊及服務。由於物業市場動盪，吾等認為北京商業可資比較物業（定義見下文）反映了最新的商業物業市場狀況。

根據吾等自行開展的研究，吾等確定回顧期間內共有67項位於豐台區豐台科技園的商業物業可供租賃（「北京商業可資比較物業」），其中11項北京商業可資比較物業來自獨立估值師選擇的相同建築。值得注意的是，獨立估值師在租金估值報告I中選擇的商業可資比較物業的租賃價格介於每月每平方米人民幣128.25元至人民幣298.0元，而北京商業可資比較物業的租賃價格介於每月每平方米約人民幣93.0元至人民幣900.0

元。吾等進一步完善研究結果，將北京商業可資比較物業的範圍縮減至總建築面積超過100,000平方米的大型購物商場，因此，吾等合共物色22個商業樓宇，使得北京商業可資比較物業的租賃價格介於每月每平方米約人民幣180.0元至人民幣428.0元，從而令獨立估值師選擇的商業可資比較物業的範疇屬於北京商業可資比較物業的範疇。

辦公室可資比較物業

鵬潤大廈位於北京市朝陽區三元橋。為了反映北京市朝陽區辦公建築的一般租賃價格，吾等已盡最大努力對北京市朝陽區三元橋內在回顧期間的所有辦公建築租賃價格進行了獨立研究。由於北京市朝陽區三元橋的辦公建築近期租賃價格的完整清單尚未公開，吾等已通過**www.bj.58.com**中的公共網域搜索資訊。由於物業市場動盪，吾等認為辦公室可資比較物業（定義見下文）反映了最新的辦公建築市場狀況。

根據吾等自行開展的研究，吾等確定回顧期間內共有13棟位於朝陽區三元橋的辦公建築可供租賃（「**辦公室可資比較物業**」），其中1項辦公室可資比較物業來自獨立估值師選擇的相同建築。值得注意的是，獨立估值師在租金估值報告中選擇的辦公建築可資比較物業的租賃價格介於每月每平方米人民幣287.0元至人民幣313.50元，而辦公室可資比較物業的租賃價格介於每月每平方米約人民幣83.0元至人民幣1,267.0元。

吾等進一步完善研究結果，將辦公室可資比較物業的範圍縮減至只針對甲級寫字樓，因此，吾等合共物色5個甲級辦公樓宇，使得辦公室可資比較物業的租賃價格介於每月每平方米約人民幣240.0元至人民幣400.0元，從而令獨立估值師選擇的辦公建築可資比較物業的範疇介於辦公室可資比較物業的範疇。

長沙商業可資比較物業

湘江玖號位於長沙市岳麓區。為了反映長沙市岳麓區商業物業的一般租賃價格，吾等已盡最大努力對長沙市岳麓區在回顧期間的所有商業物業租賃價格進行了獨立研究。由於長沙市岳麓區的商業物業近期租賃價格的完整清單尚未公開，吾等已通過**www.bj.58.com**中的公共網域搜索資訊。由於物業市場動盪，吾等認為長沙商業可資比較物業（定義見下文）反映了最新的商業物業市場狀況。

根據吾等自行開展的研究，吾等確定回顧期間內共有51項位於長沙市岳麓區的商業物業可供租賃（「**長沙商業可資比較物業**」），其中5項長沙商業可資比較物業來自獨立估值師選擇的相同物業。值得注意的是，獨立估值師在租金估值報告中選擇的商業可資比較物業的租賃價格介於每月每平方米人民幣114.0元至人民幣138.0元，而長沙商業可資比較物業的租賃價格介於每月每平方米約人民幣27.0元至人民幣188.0元，從而令獨立估值師選擇的商業可資比較物業的範疇介於長沙商業可資比較物業的範疇。

吾等注意到獨立估值師選擇的商業可資比較物業的租賃價格，接近長沙商業可資比較物業的租賃價格的高位。吾等自公開可得資料了解到，湘江玖號於濱江新城享有優越的地理位置，是長沙新的中心商務區。湘江玖號位於濱江新城的中心，地處貫穿長沙市中心的主要水道湘江的西岸。此外，湘江玖號位於長沙二環路西段，公共交通便利，鄰近長沙地鐵4號線，周邊有：(i)民生銀行大廈、浦東發展銀行大廈、廣發銀行大廈等高端寫字樓；及(ii)由萬科、恒大及世茂等知名開發商開發的頂級住宅社區。考慮到 貴集團計劃將湘江玖號打造為娛樂體驗中心，這一戰略地理位置將有助於 貴集團實現長期業務發展目標，我們認為這符合 貴公司及股東的最佳利益。

吾等自管理層知悉，國美商都自竣工後一直空置，而湘江玖號目前擁有五項現有租賃，湘江玖號若干物業亦在本通函附錄二A1中呈列。然而，吾等認為湘江玖號現有租賃並不相關，因為於吾等獲得並審閱五份現有租賃協議後，吾等注意到：(a)租賃期間介於五年至六年；(b)現有租金介於每月每平方米人民幣45.0元至人民幣116.7元；及(c)租金每年上漲3%。儘管現有租賃低於獨立估值師選擇的商業可資比較物業的租金範圍，但基於與管理層的討論，吾等了解到主要歸因於以下事實：(i)五位承租人均是運營小規模餐飲業務，利潤率相對低；(ii)相對於中型企業，彼等規模小，租金負擔能力低；及(iii)回到2016年，湘江玖號周邊的交通運輸及基礎設施欠發達，對租金造成負面影響，此後在政府政策及濱江新區的快速發展的支持下，租金快速增長。

基於上文所述，並考慮到獨立估值師選擇的可資比較物業的租賃價格在北京商業可資比較物業、辦公室可資比較物業及長沙商業可資比較物業的範圍之內，因此，吾等認為租金估值報告整體上公平合理。

8. 代價股份分析

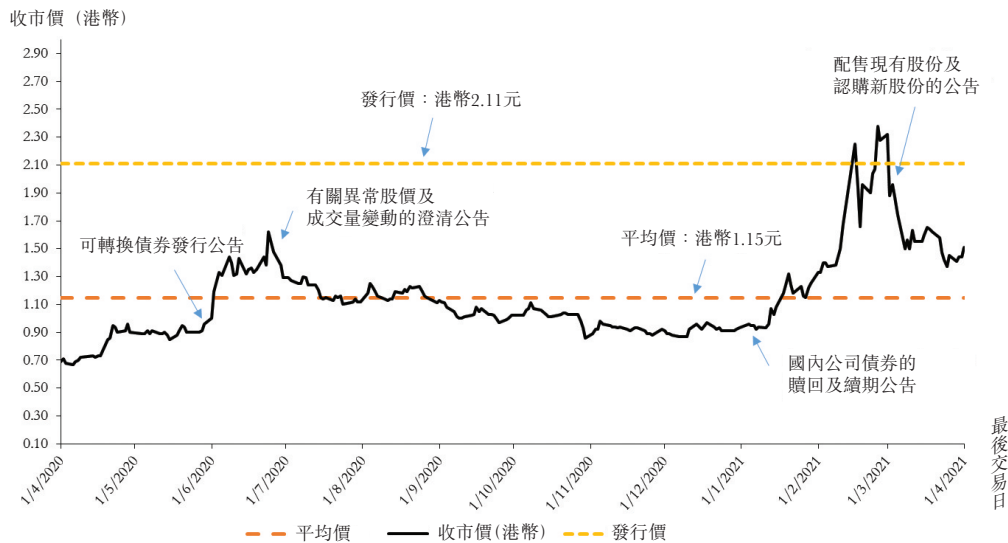
誠如董事會函件所披露，每股代價股份港幣2.11元的發行價較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣1.51元溢價約39.74%；
- (ii) 於截至2021年4月1日（包括該日，即緊接該協議日期前最後交易日）止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.45元溢價約45.52%；
- (iii) 於截至2021年4月1日（包括該日，即緊接該協議日期前最後交易日）止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.47元溢價約43.54%；
- (iv) 貴公司於2020年12月31日的經審核綜合資產淨值每股股份約港幣0.07元溢價約2,914.29%（基於匯率港幣1元兌人民幣0.83935元）；及
- (v) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.86元溢價約145.35%。

股價表現審核

為評估設定每股代價股份發行價為港幣2.11元是否公平及合理，吾等已審核自2020年4月1日起期間（即協議日期前12個月期間，「股價回顧期間」）股份的每日收市價。吾等認為股價回顧期間足以說明近期股價變動以開展合理比較，並且與發行價公平性及合理性評估相關。下文圖表載列股價回顧期間股份於聯交所之收市價：

圖3：於回顧期間的股份收市價變動



資料來源：聯交所

於股價回顧期間，股份之收市價自2020年4月1日起呈現整體上升趨勢，介於最高每股股份港幣2.38元與最低每股股份港幣0.67元，平均每股股份約港幣1.15元。股價回顧期間出現如下一些值得注意事項：

- (i) 於2020年5月28日公佈有關發行可轉換債券的公告後，股份收市價於2020年6月24日上升約78.00%至港幣1.62元；
- (ii) 於2020年6月26日公佈有關黃光裕先生（貴公司控股股東）出獄（假釋考驗期限自假釋之日起至2021年2月16日止）的澄清公告後，股份收市價隨後於2020年12月7日下跌至港幣0.87元；

- (iii) 於2021年2月17日公佈有關黃光裕先生假釋考驗期限屆滿的自願性公告後，股份收市價於2021年3月1日達到港幣2.32元的最高點；
- (iv) 於2021年3月2日公佈有關配售現有股份及認購新股份的公告後，股份收市價於2021年3月1日的港幣2.32元大幅下跌約18.97%至2021年3月2日的港幣1.88元，並隨後繼續下跌。

誠如管理層所告知，除上述事項外，管理層並不知悉導致股價回顧期間股價上升趨勢的任何事項。鑑於上述分析，吾等認為每股代價股份發行價港幣2.11元較(i)回顧期間的平均價存在溢價及(ii)分別較於最後交易日、截至緊接該協議日期前最後交易日（包括該日）的最後五個交易日及截至緊接該協議日期前最後交易日（包括該日）的最後十個交易日在聯交所所報之每股收市價溢價約39.74%、45.52%及43.54%，吾等認為這體現控股股東對 貴公司的信心以及旨在將股價維持在高於代價股份發行價的水平以支持 貴公司的業務發展。吾等認為發行價屬公平及合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

可資比較分析

為評估代價股份發行價的合理性，吾等已自行開展研究，以盡最大努力審查近期聯交所主板上市公司（但不包括GEM發行人）公佈涉及代價股份發行（「可資比較發行」）的交易（包括關連交易），或涉及A股或合訂單位發行的交易。在吾等的研究中，吾等已考慮對關連人士及獨立第三方發行代價股份的發行價，由於代價股份的發行價乃基於現行市況得出，而不論交易有否涉及關連人士及代表市場條款的公正參考，因此為吾等評估代價股份的發行價提供合適參考。經吾等盡最大努力及就吾等所知，吾等已識別2021年4月1日（即該協議日期，包括該日）前六個月期間（「可資比較期間」）公佈的合共16項可資比較發行，為相若市況下發行代價股份相關的近期市場慣例提供一般參考。吾等認為可資比較期間屬適當，因吾等已採納六個月期間甄選可資比較發行，且就吾等分析而言，吾等認為其提供合理及有意義的樣本數目，因此可資比較發行為公平且具代表性樣本。

股東謹請留意，進行代價股份發行的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況未必與 貴公司相同，且吾等並無對該等公司的各自業務及營運進行任何深入調查。涉及的目標公司的性質及規模各異，各項交易代價股份的發行價可能視乎各自情況而定，例如不同的財務狀況或業務表現。由於可資比較發行可為當前市況下香港類似交易的主要條款提供一般參考，故就吾等所知及所能，吾等認為於評估代價股份的發行價是否公平及合理時，可資比較發行屬詳盡、公平及具指標性。

表5：可資比較發行分析

公告日期	公司名稱 (股份代號)	有否發 行予關連人士	發行價 (港幣)	發行價較平均收市價的溢價／(折讓)		
				於公告日期／ 之前最後交易日 (%)	於公告日期／ 之前最後五個 連續交易日 (%)	於公告日期／ 之前最後十個 連續交易日 (%)
21年3月24日	小米集團(1810)	無	25.47	1.90	(1.90)	1.33 ^(附註2)
21年3月22日	中國現代牧業控股 有限公司(1117)	有	2.24	(2.16)	(2.67)	(0.03)
21年3月18日	長江實業集團 有限公司(1113)	有	51.00	8.40	9.80	10.00
21年2月11日	聯洋智能控股 有限公司(1561)	無	1.35	(53.45)	(51.44)	(51.09)
21年2月10日	希瑪眼科醫療控股 有限公司(3309)	無	6.07	3.94	(5.92)	(5.63) ^(附註2)
21年1月18日	國能集團國際資產控股 有限公司(918)	有	0.381	4.40	0.00	(8.20)
21年1月13日	佳源國際控股 有限公司(2768)	有	3.3	5.10	6.45	6.90

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	有否發 行予關連人士	發行價較平均收市價的溢價／(折讓)			
			發行價 (港幣)	於公告日期／ 之前最後交易日 (%)	於公告日期／ 之前最後五個 連續交易日 (%)	於公告日期／ 之前最後十個 連續交易日 (%)
20年12月28日	華夏文化科技集團 有限公司(1566)	無	2.5	4.60	3.82	2.92 ^(附註2)
20年12月24日	移卡有限公司(9923)	有	37.5	0.00	3.59	4.33
20年12月14日	中國虎都控股 有限公司(2399)	有	2.65	(19.94)	(18.81)	(15.12) ^(附註2)
20年11月27日	易生活控股有限公司(223)	有	0.1	29.90	37.00	39.30
20年11月12日	中國罕王控股 有限公司(3788)	無	1.6	2.56	(0.62)	(0.87) ^(附註2)
20年11月7日	第七大道控股有限公司(797)	無	2.71	(0.37)	0.00	(0.51) ^(附註2)
20年10月26日	恒騰網絡集團有限公司(136)	無	0.3 ^(附註1)	(9.09)	(9.64)	(8.81) ^(附註2)
20年10月22日	黃河實業有限公司(318)	無	0.45	(15.10)	(15.40)	(16.51) ^(附註2)
20年10月20日	高豐集團控股 有限公司(2863)	無	0.47	(14.50)	(13.90)	(11.80)
平均價				(3.36)	(3.73)	(3.36)
最高價				29.90	37.00	39.30
最低價				(53.45)	(51.44)	(51.09)
貴公司		有		39.74	45.52	43.54

資料來源：聯交所

附註：

1. 恒騰網絡集團有限公司進行股份合併，據此，每十(10)股已發行及未發行的現有股份合併為一(1)股合併股份，自2021年1月20日生效。
2. 數據乃基於從聯交所網站所取得的公開可得資料計算得出，原因是各自公告並無披露發行價較於公告日期／之前最後10個連續交易日之平均收市價溢價／(折讓)的相關數據。

誠如上表5所述，可資比較發行的發行價分別較：(i)最後交易日彼等股份之各自收市價介乎折讓53.45%至溢價29.90%（「市場區間I」），平均折讓3.36%（「市場平均I」）；(ii)最後五個連續交易日彼等股份之各自平均收市價介乎折讓51.44%至溢價37.00%（「市場區間II」），平均折讓3.73%（「市場平均II」）；及(iii)最後十個連續交易日彼等股份之平均收市價介乎折讓51.09%至溢價39.30%（「市場區間III」），平均折讓3.36%（「市場平均III」）。

吾等注意到，發行價較最後交易日股份之收市價溢價39.74%（「發行價溢價I」）、較最後五個連續交易日股份之平均收市價溢價45.52%（「發行價溢價II」）及較最後十個連續交易日股份之平均收市價溢價43.54%（「發行價溢價III」）。

吾等注意到發行價溢價I、發行價溢價II及發行價溢價III分別較市場平均I、市場平均II及市場平均III存在明顯較高溢價。因此，發行價與可資比較發行相比更為有利，且吾等認為每股可轉換股份港幣2.11元的發行價屬公平及合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

基於上述及考慮到(i)股價回顧期間股價的近期變動；及(ii)近期可資比較發行（較類似交易的各自當前市價存在折讓），吾等認為，該協議、補充協議以及該協議及補充協議項下擬進行之交易的主要條款（包括代價及發行價）屬於一般商業條款，並且屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

9. 該協議的財務影響

對盈利的影響

根據2020年年度報告，貴集團錄得收入約人民幣44,119.1百萬元及2020年財政年度貴公司擁有人應佔虧損約人民幣6,993.8百萬元。於該協議及該協議項下擬進行之交易完成後，Hudson Assets的全部股權將於出售後終止確認並且貴公司將不再分佔Hudson Assets的任何利潤或損失，亦預期透過物業投資及租金所得款項，該等物業將有助於分散貴集團的收益流，並將對貴集團的盈利產生積極影響。

對運營資金的影響

由於總額約人民幣17,865.2百萬元的代價將透過發行代價股份及向國美管理出售Hudson Assets結清，貴集團的資產預期將隨著確認使用權資產而增加及無任何現金流出，因此其運營資金狀況預期將於完成後有所改善。

對資產淨值的影響

根據2020年年度報告，於2020年12月31日母公司擁有者應佔綜合資產淨值約為人民幣4,916.3百萬元。根據國際財務報告準則第16號，貴集團將就該協議確認使用權資產，其按該協議租期應付基礎租金總額的現值計算。將於完成後由貴集團確認的該使用權資產價值約為人民幣17,865,157,700元。由於Hudson Assets的全部股權將於出售後終止確認，故Hudson Assets的負債淨額將不再於貴集團之資產負債表綜合入賬。於該協議完成及確認使用權資產後，預期貴公司的資產淨值將有所改善。

基於上述分析，吾等注意到該協議將對貴集團的盈利、運營資金狀況及資產淨值產生積極的財務影響。

10. 貴公司之股權架構

誠如董事會函件所示，發行代價股份不會導致貴公司控制權發生變化。於最後可行日期，貴公司尚未轉換的可換股債券可轉換為1,929,032,258股股份。下表闡述貴公司(i)於最後可行日期；(ii)緊隨代價發行完成後（假設概無可換股債券獲轉換）；及(iii)緊隨代價發行及悉數轉換可換股債券完成後之股權架構：

股東名稱	於最後可行日期的股權		於代價發行完成後的股權		於代價發行及悉數轉換可換股債券完成後的股權 ⁽¹⁾	
	佔 貴公司 已發行股本的		佔 貴公司 已發行股本的		佔 貴公司 已發行股本的	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
控股股東及其一致行動方						
— 國美管理 ⁽²⁾	5,500,000,000	23.08	15,423,940,777	45.69	15,423,940,777	43.22
— Shinning Crown Holdings Inc. ⁽²⁾	4,454,979,938	18.69	4,454,979,938	13.20	4,454,979,938	12.48
— Shine Group Limited ⁽²⁾	634,016,736	2.66	634,016,736	1.88	634,016,736	1.78
— 杜鵑女士 ⁽²⁾	246,706,664	1.04	246,706,664	0.73	246,706,664	0.69
受託人 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	1,320,316,000	5.54	1,320,316,000	3.91	1,320,316,000	3.70
	<u>12,156,019,338</u>	<u>51.01</u>	<u>22,079,960,115</u>	<u>65.41</u>	<u>22,079,960,115</u>	<u>61.87</u>
王俊洲先生	3,938,000 ⁽³⁾	0.02	3,938,000	0.01	3,938,000	0.01
公眾股東	11,672,646,084	48.97	11,672,646,084	34.58	11,672,646,084	32.71
可換股債券持有人	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,929,032,258</u>	<u>5.41</u>
總額	<u>23,832,603,422</u>	<u>100.00</u>	<u>33,756,544,199</u>	<u>100.00</u>	<u>35,685,576,457</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 假設悉數轉換全部尚未轉換的可換股債券及假設並無調整可換股債券的轉換價。
2. 國美管理、Shinning Crown Holdings Inc.及Shine Group Limited均由控股股東全資擁有。杜鵑女士為控股股東的配偶。

3. 該等股份指根據 貴公司的股份獎勵計劃授予 貴公司最高行政人員王俊洲先生的22,000,000份股份獎勵。於最後可行日期，22,000,000份股份獎勵中的3,938,000股股份已歸屬予王先生。餘下18,062,000股股份的歸屬取決於歸屬條件。於最後可行日期，已歸屬股份獎勵由王先生親自持有，而未歸屬股份獎勵由受託人為及代表王先生持有。於最後可行日期，除王俊洲先生於股份獎勵計劃項下的權益外，董事概無於股份中擁有任何權益。
4. 貴公司於2016年10月採納股份獎勵計劃，以就高級職員及僱員為 貴集團作出的貢獻提供獎勵。股份獎勵計劃下的股份由專業獨立受託人持有。根據股份獎勵計劃，受託人不得就該信託持有的任何股份（包括但不限於授予股份及以其所產生收入購買的更多股份）行使投票權。受託人已被推定為與控股股東一致行動。
5. 於最後可行日期，受託人合共持有1,320,316,000股股份（包括為及代表王先生持有的未歸屬股份獎勵），其佔 貴公司已發行股本約5.54%，其中(a)386,963,000股股份（佔已發行股本約1.62%）為股份獎勵計劃的受讓人以信託形式持有的已授出但未歸屬股份；及(b)933,353,000股股份（佔 貴公司已發行股本約3.92%）為持作股份獎勵計劃池內的股份。概無董事根據股份獎勵計劃獲授股份或持有任何股份。

於最後可行日期， 貴公司擁有：

- (i) 法定股本港幣5,000,000,000元，分為200,000,000,000股每股港幣0.025元的股份；
- (ii) 已發行股本港幣595,815,085元，分為23,832,603,422股每股港幣0.025元的股份；及
- (iii) 尚未轉換的可換股債券，可轉換為1,929,032,258股股份，或者1,300,000,000股股份可按轉換價港幣1.20元予以轉換及629,032,258股股份可按轉換價港幣1.24元予以轉換。

除上述可換股債券外，於最後可行日期， 貴公司概無任何可轉換或交換為股份的尚未轉換的可換股證券、購股權、認股權證或其他已發行衍生工具。

誠如上表所示，緊隨代價發行完成後，公眾股東的持股量將從約48.97%減少至約34.58%（相當於攤薄約14.39%）。儘管公眾股東的股權將被攤薄，經考慮(i)上文「3.訂立該協議之理由及裨益」一節所討論的裨益；(ii)代價的公平性及合理性；(iii)代價股份的發行價較回顧期間的每股收市價範圍有大幅溢價，如上文「代價股份發行價評估」一節的分析；以及(iv)發行價高於可資比較發行範圍，因此吾等認為對公眾股東股權的攤薄影響可予接受。

11. 清洗豁免

於最後可行日期，控股股東及其一致行動方合共於12,156,019,338股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本的約51.01%。國美管理持有12,156,019,338股股份中的5,500,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本約23.08%。

於代價發行完成後，控股股東及其一致行動方於 貴公司投票權之權益將由約51.01%增加至65.41%（假設除配發及發行代價股份外， 貴公司已發行股本概無其他變動）。單獨而言，國美管理的權益將由約23.08%增加至45.69%（假設除配發及發行代價股份外， 貴公司已發行股本概無其他變動）。因此，除非獲得清洗豁免，否則將導致國美管理須根據收購守則第26條提出強制性全面收購。

清洗豁免（倘若授出）須經（其中包括）：(i)獨立股東於股東特別大會上以高於50%的票數批准該協議及補充協議項下擬進行之交易（包括代價發行及出售Hudson Assets）；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以至少75%的票數批准清洗豁免，以豁免控股股東因完成代價發行而可能產生須提出強制性全面要約的任何責任。吾等注意到，授予清洗豁免以及獨立股東批准清洗豁免是該協議及補充協議條件不可或缺的一部分。倘若執行人員未授出或獨立股東未通過清洗豁免，則該協議項下擬進行之代價發行及交易將不會進行並將立即失效，且 貴公司將失去預期該等交易將為 貴集團帶來的所有利益。

基於吾等對該協議及補充協議條款的分析，吾等認為代價及發行價符合 貴公司及股東的整體利益。鑑於代價及發行價是該協議及補充協議項下擬進行之交易的主要條款，吾等認為該協議及補充協議的條款及條件屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。倘若清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，該協議及補充協議將不會進行。因此，為執行該協議及補充協議，吾等認為，就 貴公司或獨立股東而言，清洗豁免屬公平合理。

意見及推薦建議

鑑於上文所述，並特別考慮到：

- (i) 該協議、補充協議及其項下擬進行之交易將透過物業投資及租賃所得款項分散 貴集團的收益流；
- (ii) 貴集團繼續執行「家•生活」戰略，並基於本地化零售模式，打造多場景、多頻次的線上線下互動雙平台，積極追求線上線下數字化轉型及該交易是 貴集團開展其日常及一般業務過程之示例；
- (iii) 該協議乃經公平磋商後達成，屬於一般商業條款，且租金乃由獨立估值師使用市場法於2021年2月28日評估之該等物業的經評估租金釐定，透過獨立估值師的審閱，吾等認為相關經評估價值及租金估值中所用估值方法屬公平合理；
- (iv) 補充協議的商業條款乃經訂約方公平磋商後釐定，吾等認為補充協議的商業條款及提前終止權符合 貴公司及股東的整體利益；
- (v) Hudson Assets的全部股權乃經公平磋商後釐定並參考物業的原購買價，透過物業估值師的審閱，吾等認為相關經評估價值乃由物業估值師公平評估；
- (vi) 代價股份的發行價較股份當前市價有溢價，且大幅超出可資比較發行的範圍，吾等視其為一般參考，仍能夠提供具意義的示範效果，表明代價股份的發行價仍優於近期市場慣例；
- (vii) 代價發行及出售附屬公司是代價結算的合適方式，因為這將保留 貴集團的財務資源，同時擴大 貴集團的資本基礎；
- (viii) 該協議將對 貴集團的盈利、運營資金狀況及資產淨值產生積極的財務影響；及
- (ix) 代價股份對公眾股東股權的攤薄影響屬可接受，

獨立財務顧問函件

吾等認為該協議、補充協議及其項下擬進行之交易於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益，就獨立股東而言，該協議及補充協議的條款乃按一般商業條款並且屬公平合理。因此，吾等推薦下列事項：

- (a) 吾等推薦關連交易獨立董事委員會推薦（及吾等推薦）獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關該協議、補充協議及代價發行之有關決議案；
及
- (b) 吾等推薦清洗豁免獨立董事委員會推薦（及吾等推薦）獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關清洗豁免之有關決議案。

此致

國美零售控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
李瀾
謹啟

2021年8月13日

李瀾先生是創富融資有限公司的執行董事，是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）受規管活動之負責人員。李先生於香港擁有超過15年的企業融資經驗，並參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

* 僅供識別

1. 財務資料概要

下文載列本集團截至2020年12月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務資料概要，摘自本公司年度報告。

綜合損益表

	截至12月31日止年度		
	2020年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	44,119,113	59,482,827	64,356,031
綜合毛利率 [#]	12.16%	17.91%	16.80%
財務收入／(成本)及稅前虧損	(5,703,518)	(1,234,043)	(4,894,002)
稅前虧損	(7,168,857)	(2,896,357)	(5,413,737)
所得稅支出	(34,790)	(72,295)	(80,142)
本年虧損	<u>(7,203,647)</u>	<u>(2,968,652)</u>	<u>(5,493,879)</u>
歸屬予：			
母公司擁有着	(6,993,816)	(2,589,826)	(4,886,895)
非控股權益	<u>(209,831)</u>	<u>(378,826)</u>	<u>(606,984)</u>
	<u>(7,203,647)</u>	<u>(2,968,652)</u>	<u>(5,493,879)</u>
股息	—	—	—
歸屬予母公司普通股權益			
所有者的每股虧損			
基本	(人民幣34.8分)	(人民幣12.9分)	(人民幣23.7分)
攤薄	(人民幣34.8分)	(人民幣12.9分)	(人民幣23.7分)

[#] 綜合毛利率 = (毛利 + 其他收入及利得) / 收入

綜合財務狀況表

	2020年	2019年	2018年
	12月31日	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	70,494,181	71,871,973	60,741,791
負債總值	<u>(69,226,535)</u>	<u>(63,710,921)</u>	<u>(49,658,027)</u>
資產淨值	<u>1,267,646</u>	<u>8,161,052</u>	<u>11,083,764</u>

本公司申報會計師兼核數師安永會計師事務所並無就本集團截至2020年12月31日止三個年度各年之綜合財務報表發出任何保留或經修訂意見（包括強調事項、否定意見、不發表意見或有關持續經營之重大不確定因素）。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日止三個年度各年並無特殊或非經常的項目或任何屬重大的收入或支出項目。

截至2020年12月31日止三個年度各年所宣派的股息為零。

2. 綜合財務報表

本集團截至2020年12月31日止三個年度各年的財務資料披露於本公司截至2018年12月31日止年度的年度報告第79至207頁、本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告第77至199頁及本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告第78至199頁，該等報告均刊發於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk/>及本公司網站<http://www.gome.com.hk/>。

該等財務資料的快速連結載於下文：

本公司截至2018年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/lt201904262351_c.pdf

本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0506/2020050601110_c.pdf

本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0430/2021043000453_c.pdf

3. 債務聲明

於2021年6月30日（即本通函付印前本債務聲明之最後可行日期）營業時間結束時，本集團擁有未償還借款約人民幣37,787百萬元，包括應付債券、銀行貸款、其他貸款及租賃負債。

應付債券

於2021年6月30日，本集團擁有無抵押未償還的應付債券人民幣4,450百萬元，包括本集團發行的企業債券及可換股債券。

銀行貸款

於2021年6月30日，本集團擁有來自金融機構的有抵押計息借款人民幣21,361百萬元，該借款的借款人為本集團，以本集團的若干樓宇、投資物業、在建物業、租賃土地、定期存款及相關應收利息、按公允價值計入其他全面利潤的金融資產及按公允價值計入損益的金融資產作抵押。

其他貸款

於2021年6月30日，本集團擁有來自金融機構的有抵押其他借款人民幣238百萬元，該借款的借款人為本集團，由本集團的飛機及若干證券作抵押。

租賃負債

於2021年6月30日，本集團擁有未償還租賃負債人民幣8,700百萬元，以本集團已支付的租賃按金作抵押。

或然負債及擔保

於2021年6月30日（即本通函付印前本債務聲明之最近可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何重大未償還或然負債及擔保。

除上文所披露外以及除集團內部公司間負債及正常業務過程中一般應付賬款外，本集團並無任何重大：

- (i) 已發行及未償還、法定或以其他方式產生但未發行之債務證券；
- (ii) 定期貸款；

- (iii) 本集團屬借款性質之借款或債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔；
- (iv) 抵押或收費；或
- (v) 或然負債或擔保。

4. 重大變更

董事已確認，自2020年12月31日（即本集團編製最近刊發之經審核綜合財務報表之日期）起直至最後可行日期（包括該日），本集團的財務或交易狀況或前景沒有發生任何重大變更。

5. 營運資金

考慮到本集團的現金流量預測及以下情況，董事認為本集團自本通函日期起未來十二個月內將有足夠的營運資金可滿足其目前的需求：

- a) 本集團於本通函日期的可用現有銀行融資，並假設本集團的主要往來銀行將繼續提供該等融資；
- b) 假設本集團供應商將繼續於現有信貸條款及規模下向本集團提供貿易信貸，以支持本集團的業務；
- c) 本集團能夠在有需要時獲得額外股權或債務融資以及變現若干投資或物業以為本集團獲取額外營運資金。

國美電器有限公司擬租賃使用部分物業
所涉及的國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金
測算報告

北方亞事測報字[2021]第01-072號

測算機構



北京北方亞事资产评估事務所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二一年七月十八日

目錄

聲明	118
測算報告摘要	119
測算報告正文	121
一、 委託人及其他測算報告使用人	121
二、 測算目的	124
三、 測算對象和測算範圍	124
四、 價值類型	135
五、 測算基準日	135
六、 測算依據	136
七、 測算方法	137
八、 測算程序實施過程和情況	138
九、 測算假設	139
十、 測算結論	141
十一、 特別事項說明	141
十二、 測算報告使用限制說明	145
十三、 測算報告日	145
十四、 測算機構印章	145

聲明

- 一、 委託人或者其他測算報告使用人應當按照法律、行政法規規定和本測算報告載明的使用範圍使用測算報告；委託人或者其他測算報告使用人違反前述規定使用測算報告的，本測算機構及測算人員不承擔責任。
- 二、 本測算報告僅供委託人、測算委託合同中約定的其他測算報告使用人和法律、行政法規規定的測算報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為測算報告的使用人。
- 三、 本測算機構及測算人員提示測算報告使用人應當正確理解測算結論，測算結論不等同於測算對象可實現價格，測算結論不應當被認為是對測算對象可實現價格的保證。
- 四、 本測算機構及測算人員遵守法律、行政法規和相關規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的測算報告依法承擔責任。
- 五、 測算對象涉及的資產清單由委託人、產權持有人申報並經其採用簽名、蓋章或者法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 六、 本測算機構及測算人員與測算報告中的測算對象沒有現存或者預期的利益或關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 七、 測算人員已經對測算報告中的測算對象及其所涉及資產進行現場調查；我們已經對測算對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對測算對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具測算報告的要求。
- 八、 本測算機構出具的測算報告中的分析、判斷和結果受測算報告中假設和限制條件的限制，測算報告使用人應當充分考慮測算報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對測算結論的影響。

**國美電器有限公司擬租賃使用部分物業
涉及的國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金
測算報告摘要**

北方亞事測報字[2021]第01-072號

北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)(以下簡稱「我所」或「北方亞事」)接受國美電器有限公司的委託，按照國家有關法律、行政法規和相關規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，對國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金於測算基準日2021年5月31日的折現價值進行了測算。測算人員按照必要的測算程序，對測算範圍內的不動產實施了實地勘查、市場調查，結合測算目的和測算對象特點，對測算對象於2021年5月31日的折現價值作出了客觀反映，現將測算情況及測算結果簡要介紹如下：

- 一、 測算目的：測算國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈測算範圍內的物業在測算期間各期租金收入在測算基準日的累計折現價值，為國美電器有限公司擬租賃物業提供參考依據。
- 二、 測算對象和測算範圍：納入本次測算的測算對象是國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈測算範圍內的物業在測算期間各期租金收入在測算基準日的累計折現價值。根據《價格測算委託合同》，納入本次測算範圍涉及三處物業，分別為國美商都、湘江玖號和鵬潤大廈，總計租面積為725,602.76平方米，具體情況見下表：

物業名稱	產權證書	坐落	現狀	計租面積 (㎡)	
國美商都	A區	京(2019)豐不動產權第0046699號	北京市豐台區南四環西路182號	空置	364,906.00
	B區	X京房權證豐字第235689號	北京市豐台區南四環西路180號	空置	159,731.76
湘江玖號	長房權證岳麓字第726237850-726237861、726237838號		湖南省長沙市岳麓區濱江路168號	空置	130,501.00

物業名稱	產權證書	坐落	現狀	計租面積 (㎡)
鵬潤大廈	X京房權證朝字第1062429號	北京市朝陽區霄雲路26號	出租、使用中、空置	70,464.00
合計				725,602.76

三、 價值類型：市場價值

四、 測算基準日：2021年5月31日

五、 測算方法：市場比較法

六、 測算結論：測算對象於測算基準日2021年5月31日的租金收入折現價值合計為人民幣1,792,639.63萬元，大寫人民幣壹佰柒拾玖億貳仟陸佰叁拾玖萬陸仟叁佰元整。

詳見下表：

項目名稱		計租面積 (㎡)	測算結果 (人民幣萬元)
國美商都	A區	364,906.00	873,023.42
	B區	159,731.76	370,029.85
	合計	524,637.76	1,243,053.27
湘江玖號		130,501.00	230,613.94
鵬潤大廈		70,464.00	318,972.42
總計		725,602.76	1,792,639.63

七、 測算結論使用有效期：本測算報告的測算結論使用有效期自測算基準日起一年，即從測算基準日2021年5月31日起至2022年5月30日止。

以上內容摘自測算報告正文，欲了解本測算業務的詳細情況和正確理解測算結論，應當認真閱讀測算報告正文。並提請測算報告使用者關注測算報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對測算結論的影響。

國美電器有限公司擬租賃使用部分物業
涉及的國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金
測算報告正文

北方亞事測報字[2021]第01-072號

國美電器有限公司：

北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)接受貴單位的委託，按照國家有關法律、行政法規和規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，對國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金於測算基準日2021年5月31日的折現價值進行了測算。測算人員按照必要的測算程序對測算範圍內的資產實施了實地勘查、市場調查，對測算對象於2021年5月31日的折現價值作出了客觀反映。

現將測算情況及測算結果報告如下：

一、委託人及其他測算報告使用人

本次測算的委託人為國美電器有限公司，產權持有人分別為北京國美商都建設開發有限公司、長沙先導臻締地產開發有限公司(「長沙先導」、北京新恒基房地產集團有限公司。

(一) 委託人及產權持有人概況

1、委託人

名稱：國美電器有限公司

統一社會信用代碼：91110000748102517U

類型：有限責任公司(外商合資)

住所：北京市通州區潞城鎮胡郎路80號1205室

法定代表人：董曉紅

註冊資本：人民幣100,000萬元

成立日期：2003年04月02日

營業期限：2003年04月02日至2033年04月01日

經營範圍：銷售機械設備、電氣設備、建築材料、五金交電（不含電動自行車）、化工產品（不含危險化學品）、裝飾材料、針紡織品、通訊器材；上述銷售商品的安裝和維修服務；經濟貿易測算；貨物進出口、技術進出口、代理進出口；銷售化妝品、日用品、服裝、鞋帽、玩具、廚房用具、汽車、計算機軟件及輔助設備、家具、衛生間用品、小飾品、電子產品、花卉、日用雜貨；倉儲保管；裝卸服務；租賃家用電器、電子產品；餐飲服務（限分支機構經營）；銷售食品；出版物零售；工業設計；從事拍賣業務。（該公司2004年4月20日前為內資企業，於2004年4月20日變更為外商投資企業；從事拍賣業務、銷售食品、出版物零售、工業設計以及依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動。）

2、產權持有人

(1) 北京國美商都建設開發有限公司

統一社會信用代碼：9111010677709793XU

類型：有限責任公司（法人獨資）

住所：北京市豐台區南四環西路182號總部基地六區二號樓七、八、九層

法定代表人：周連生

註冊資本：人民幣5,000萬元

成立日期：2005年06月24日

營業期限：2005年06月24日至2035年06月23日

經營範圍：施工總承包；房地產信息諮詢；信息諮詢（中介除外）；投資諮詢；項目投資；投資管理；酒店管理；物業管理。（企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

(2) 長沙先導臻締地產開發有限公司

統一社會信用代碼：9143010069620449XP

類型：有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）

住所：湖南省長沙市岳麓區觀沙嶺街道濱江路168號久昊商業廣場3棟3樓

法定代表人：劉亞楠

註冊資本：人民幣2億元

成立日期：2009年10月10日

營業期限：2009年10月10日至2029年10月09日

經營範圍：房地產開發、經營、經紀；房地產、基礎設施建設、公用設施、酒店、旅遊、實業（不直接參與經營管理的投資）投資。（不含前置審批和許可項目，涉及行政許可的憑許可證經營）

(3) 北京新恒基房地產集團有限公司

統一社會信用代碼：91110000722611719H

類型：其他有限責任公司

住所：北京市通州區潞城鎮武興路7號B0005室

法定代表人：陳若文

註冊資本：人民幣8億元

成立日期：2000年07月27日

營業期限：2000年07月27日至2050年07月26日

經營範圍：房地產開發；銷售商品房；接受委託進行物業管理（含出租寫字間）。（企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本區產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

3、委託人與產權持有人之間的關係

委託人國美電器有限公司與各產權持有人沒有直接投資關係，為受同一實際控制人控制的相互獨立的公司法人。

（二）委託人以外的其他測算報告使用者

本測算報告僅供委託人及產權持有人、委託人及產權持有人上級管理部門和國家法律、法規規定的測算報告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

二、測算目的

測算國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈測算範圍內的物業在測算期間各期租金收入在測算基準日的累計折現價值，為國美電器有限公司擬租賃物業提供參考依據。

三、測算對象和測算範圍

（一）測算對象

納入本次測算的測算對象是國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈測算範圍內的物業在測算期間各期租金收入在測算基準日的累計折現價值。

（二）測算範圍

1、租金測算期間

（1）國美商都、湘江玖號

2022年7月1日至2040年12月31日。

(2) 鵬潤大廈

42,500平方米部分2023年3月1日至2040年12月31日，27,964平方米部分2021年7月1日至2040年12月31日。

2、測算物業基本情況，見下表：

					計租面積
物業名稱	產權證書	坐落	現狀	(㎡)	
國美商都	A區	京(2019)豐不動產權第0046699號	北京市豐台區南四環西路182號	空置	364,906.00
	B區	X京房權證豐字第235689號	北京市豐台區南四環西路180號	空置	159,731.76
湘江玖號	長房權證岳麓字第726237850-726237861、726237838號	湖南省長沙市岳麓區濱江路168號	空置	130,501.00	
鵬潤大廈	X京房權證朝字第1062429號	北京市朝陽區霄雲路26號	出租、使用中、空置	70,464.00	
合計				725,602.76	

3、具體測算範圍

(1) 國美商都測算租金範圍，見下表：

樓號		計租面積 (m²)
國美商都A區	商業(會展)	197,083.63
	公寓	55,403.69
	庫房	27,732.94
	車位	84,685.74
	合計	364,906.00
國美商都B區	商業(會展)	80,698.37
	辦公	35,532.03
	庫房	7,088.00
	車位	36,413.36
	合計	159,731.76
總計		524,637.76

(2) 湘江玖號測算租金範圍，見下表：

序號	層數		計租面積 (m ²)
1	地下一層	地下商業 停車位 (個)	13,936.00 680
2	一層		34,473.00
3	二層		31,295.00
4	三層		31,271.00
5	四層		18,446.00
6	五層		1,080.00
7	合計		130,501.00

(3) 鵬潤大廈測算租金範圍，見下表：

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)
- 2	05/06	163.83
1	B109	61.62
5	B501-503、B505-509	3,634.91
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36
7	B701-703、B705-709	3,634.91
8	B801-809、B816	3,424.57
10	B1001-B1003	1,101.98
	B1005	540.45
	B1006	591.45
	B1007-1009	1,671.55
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96
12	B1201-03\06-09	3,062.38
	B1205	572.53
15	B1501-1503、B1505-1507、B1509-1512	3,152.27
	B1508	332.41
16	B1601-1603、B1609	1,589.42
	B1605-1606、B1608、B1610、B1612	1,720.40
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91
18	A1801-1803、A1805-1807、 B1801-1803、B1805-1809	5,867.04
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91
22	B2201	597.07
	B2202-2203、B2205	671.70
	B2206-2207	798.96
	B2211-2212	157.87
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35
	B2310-2311、B2318	414.56
	B2316	74.00

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)
25	B2501、B2511	805.00
	B2506、B2512、B2515	1,628.74
	B2509-2510	402.48
26	B2603、B2605-2606	1,458.16
	B2610-2611	86.08
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69
	B2707	597.16
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47
	B2802-2803、B2805	1,333.64
29	B2902、B2910-2911	275.36
	B2905-2906	1,341.42
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91
合計		70,464.00

4、不動產權屬情況

(1) 國美商都

a. 國美商都A區的《不動產權證書》

不動產權證號	京(2019)豐不動產權第0046699號
權利人	國美商都
座落	豐台區南四環西路182號－4層－401等[54]套
權利類型	國有建設用地使用權
權利性質	出讓
宗地面積 (m ²)	53,722.38 (扣除人防面積後，分攤土地面積為50,592.55平方米)
房屋建築面積 (m ²)	364,906
用途	會展，車庫，酒店，庫房，商業
終止日期	商業：2005年5月27日至2045年5月26日止；辦公、地下車庫、地下倉儲：2005年5月27日至2055年5月26日止

b. 國美商都B區的不動產權證書

2006年12月7日，國美商都取得了國美商都B區地塊的《國有土地使用權證書》，具體信息如下：

土地使用權證號	京豐國用2006出第002785號
土地使用權人	國美商都
座落	豐台區中關村科技園區豐台園產業基地二期35-A1地塊
使用權性質	出讓
使用權面積（ m^2 ）	22,770.16
地類（用途）	商業、綜合、地下車庫、地下倉儲
終止日期	商業：2045年5月26日；綜合、地下車庫、地下倉儲：2055年5月26日

2010年6月1日，國美商都取得了國美商都B區建築的《房屋所有權證》，具體信息如下：

不動產權證號	X京房權證豐字第235689號
權利人	國美商都
座落	豐台區南四環西路180號
房屋性質	商品房
房屋建築面積（ m^2 ）	159,731.76
規劃用途	車庫，會展，金融辦公，庫房，商業

(2) 湘江玖號

2013年3月19日，長沙先導取得了《國有土地使用證》，具體信息如下：

土地使用權證號	長國用(2013)第022987號
土地使用權人	長沙先導
座落	岳麓區濱江新城
使用權性質	出讓
使用權面積 (m ²)	63,260.24
地類 (用途)	商業用地
終止日期	2050年3月16日

註：根據上述《國有土地使用證》記載以及長沙先導提供的相關說明，(1)湘江玖號本次納入測算範圍的房屋計租面積為130,501平方米；(2)湘江玖號物業所佔用的土地的總面積為63,260.24平方米，上述土地上，長沙先導已經將建築面積為8,132.2平方米的房屋及對應分攤的土地使用面積2,881.13平方米對外出售。

2016年8月10日，湘江玖號本次納入測算範圍的房產已經取得了共計13項《房屋所有權證》，具體信息如下：

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
1	長沙先導	長房權證岳麓字第716237838號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、地下室-1001	41,586.79	車庫、商業
2	長沙先導	長房權證岳麓字第716237850號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、地下室-1029	1,574.30	商業

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
3	長沙先導	長房權證岳麓字第716237851號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1001	6,370.49	商業
4	長沙先導	長房權證岳麓字第716237852號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1002	18,320.71	商業
5	長沙先導	長房權證岳麓字第716237853號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1003	12,381.64	商業
6	長沙先導	長房權證岳麓字第716237854號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1004	845.13	商業
7	長沙先導	長房權證岳麓字第716237855號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1005	1,256.22	商業
8	長沙先導	長房權證岳麓字第716237856號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1006	5,085.66	商業

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
9	長沙先導	長房權證岳麓字第716237857號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1007	1,665.18	商業
10	長沙先導	長房權證岳麓字第716237858號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1008	2,722.05	商業
11	長沙先導	長房權證岳麓字第716237859號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1009	2,222.28	商業
12	長沙先導	長房權證岳麓字第716237860號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1010	1,809.41	商業
13	長沙先導	長房權證岳麓字第716237861號	濱江路168號久吳商業廣場1-11棟、 地下室1011	1,391.79	商業

根據產權持有人提供的《關於進行測算有關情況的說明》，除上述已經取得房屋所有權證的97,231.65平方米的建築以外，納入本次測算範圍的湘江玖號項目中有62,718.00平方米的房產未能取得房屋所有權證，未能取得房屋所有權證的原因在於，產權持有人所擁有的13項房產取得房屋所有權證後產權持有人在建築物內部自行加建了三層、四層、五層以及連廊等建築，產權持有人未就上述加建建築履行相關報批程序。

(3) 鵬潤大廈

a. 《國有土地使用證》

土地使用權證號	京朝國用(2009出)第0131號
土地使用權人	北京新恒基
座落	朝陽區霄雲路26號
使用權性質	出讓
使用權面積(㎡)	10,177.32
地類(用途)	住宅、辦公
終止日期	住宅：2070年1月10日 辦公：2050年1月10日

b. 《房屋所有權證》

不動產權證號	X京房權證朝字第1062429號
權利人	北京新恒基
座落	朝陽區霄雲路26號
房屋性質	商品房
房屋建築面積(㎡)	210,005.46
規劃用途	車位，綜合

5、房屋使用現狀

截至測算基準日，國美商都、湘江玖號處於空置狀態。

鵬潤大廈納入測算範圍的房產中有62,976.69平方米已經出租或使用中，其餘空置，具體情況見下表：

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)	狀況
- 2	05/06	163.83	使用中
1	B109	61.62	使用中
5	B501-503、B505-509	3,634.91	使用中
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36	使用中
7	B701-703、B705-709	3,634.91	使用中
8	B801-809、B816	3,424.57	使用中
10	B1001-B1003	1,101.98	使用中
	B1005	540.45	使用中
	B1006	591.45	使用中
	B1007-1009	1,671.55	使用中
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96	使用中
12	B1201-03\06-09	3,062.38	使用中
	B1205	572.53	使用中
15	B1501-1503、B1505-1507、B1509-1512	3,152.27	使用中
	B1508	332.41	使用中
16	B1601-1603、B1609	1,589.42	使用中
	B1605-1606、B1608、B1610、B1612	1,720.40	使用中
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91	使用中
18	A1801-1803、A1805-1807、B1801-1803、 B1805-1809	5,867.04	使用中
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17	使用中
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91	使用中
22	B2201	597.07	使用中
	B2202-2203、B2205	671.70	使用中
	B2206-2207	798.96	使用中
	B2211-2212	157.87	使用中
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35	使用中
	B2310-2311、B2318	414.56	使用中
	B2316	74.00	使用中
25	B2501、B2511	805.00	空置
	B2506、B2512、B2515	1,628.74	使用中
	B2509-2510	402.48	使用中
26	B2603、B2605-2606	1,458.16	空置
	B2610-2611	86.08	使用中

所在樓層	房號	計租面積 (㎡)	狀況
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69	使用中
	B2707	597.16	空置
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47	使用中
	B2802-2803、B2805	1,333.64	空置
29	B2902、B2910-2911	275.36	使用中
	B2905-2906	1,341.42	使用中
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35	空置
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91	使用中
空置面積(平方米)		7,487.31	
出租或使用中面積(平方米)		62,976.69	
合計面積(平方米)		70,464.00	

6、抵押情況

截至測算基準日，國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈抵押情況見下表：

序號	抵押權人	抵押物業	抵押面積 (㎡)	抵押 登記日期
1	吉林信託	鵬潤大廈B座1層、2層、8層、9層、16層1606及1607房間、19層、27層、28層	23,017.27	2018.08.09
2	中合擔保		23,017.27	2018.08.13
3	渤海銀行北京分行	鵬潤大廈B座5層、6層、9層、10層、17層、20層、21層、26層、27層、30層局部共計80套房產	32,481.79	2020.08.25
4	北方信託	鵬潤大廈A座：1801、1802、1803、1805、1806、1807 鵬潤大廈B座：501、502、503、505、506、507、508、509、1601、1602、1603、1605、1608、1609	7,700.01	2020.06.30
5	江蘇銀行北京分行	鵬潤大廈B座11層、12層、14層、15層、18層、19層、22層、25層	25,465.97	2018.05.16

序號	抵押權人	抵押物業	抵押面積	抵押
			(m ²)	登記日期
6	渤海銀行北京分行	國美商都A區房產及土地使用權	364,906	2019.11.13
7	渤海銀行北京分行	國美商都B區房產及土地使用權	159,731.76	2019.11.13
8	渤海銀行北京分行	國美商都A區房產及土地使用權	364,906	2020.06.29
9	廣東華融	湘江玖號全部物業	97,231.65	2020.04.28

納入本次測算範圍的資產與《測算委託合同》中所載明的資產範圍一致。

四、價值類型

根據本次測算目的，價值類型確定為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，測算對象在測算基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次測算的價值類型，是遵照價值類型與測算目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和測算對象自身條件等因素綜合確定。

五、測算基準日

本項目測算基準日為2021年5月31日。

該基準日的確定基於委託人的要求及有利於保證測算結果有效地服務於測算目的，能較好的反映測算對象狀況。

六、測算依據

（一）經濟行為依據

《測算委託合同》。

（二）法律法規依據

- 1、《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過）；
- 2、《中華人民共和國城市房地產管理法》（根據2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議第三次修正）；
- 3、其他相關法律、法規、通知文件等。

（三）產權證明依據

- 1、《不動產權證》；
- 2、《土地使用權證》；
- 3、其他產權文件。

（四）取價依據

- 1、測算人員實地勘查、市場調查所獲得的資料；
- 2、產權持有人提供的測算對象資產數量等。

七、測算方法

(一) 測算方法的選擇

根據測算對象的實際情況，採用市場比較法測算國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈在測算基準日的市場租金，然後將各測算期間的租金收入折現並加和，從而得出國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈納入本次測算範圍內的物業租金的折現價值。

(二) 市場比較法介紹

市場比較法是指在求取市場租金時，根據替代原則（替代原則是在採用市場法測算估值時遵循的一項基本原則，其含義是指要求資產估值人員以買者的身份對待包括被估資產在內的各種同類資產，比較各種資產的價格，以較低值作為被估資產的價值），將測算對象與在測算時點近期的類似比較實例進行比較，對這些類似比較實例的已知價格作交易情況、日期、區域以及個別因素等適當的修正，以此估算測算對象的客觀合理價格或價值的方法。

基本計算公式為：

$$V = V_b \times A \times B \times C \times D$$

式中：

V－測算對象價格

V_b－比較實例價格

A－測算對象交易情況指數／比較實例交易情況指數

B－測算對象測算日期房價指數／比較實例報價日期房價指數

C－測算對象區域因素條件指數／比較實例區域因素條件指數

D－測算對象個別因素條件指數／比較實例個別因素條件指數

八、測算程序實施過程和情況

北京北方亞事資產評估事務所（特殊普通合夥）接受國美電器有限公司的委託，對國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值進行了測算。測算人員對納入測算範圍內的不動產進行了必要的核實及查對，根據企業提供的明細表進行核實，並取得其他相關資料，完成了必要的測算程序。具體測算過程如下：

（一）明確測算業務基本事項

由我所業務負責人與委託人代表商談明確委託人和委託人以外的其他測算報告使用人；測算目的；測算對象和測算範圍；測算基準日；測算報告使用限制；測算報告提交時間及方式；委託人與測算人員工作配合和協助等其他需要明確的重要事項。

（二）簽訂委託合同

根據測算業務具體情況，我所對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由測算機構決定承接該測算業務。

（三）編製測算計劃

我所承接該測算業務後，組織測算人員編製了測算計劃。測算計劃包括測算的具體步驟、時間進度、人員安排和技術方案等內容。

（四）現場調查

根據測算業務具體情況，我們對測算對象進行了現場調查。包括：

要求委託人和產權持有人提供涉及測算對象和測算範圍的詳細資料；

要求委託人、產權持有人對其提供的測算明細表及相關證明材料以簽字、蓋章或者其他方式進行確認；

測算人員通過詢問、核對、勘查、檢查等方式進行核實和調查，獲取測算業務需要的基礎資料，了解測算對象現狀，關注測算對象法律權屬情況。

（五）收集測算資料

我們根據測算業務具體情況收集測算資料，並根據測算業務需要和測算業務實施過程中的情況變化及時補充收集測算資料。這些資料包括：直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人及產權持有人等相關當事方獲取的資料，以及從各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；查詢記錄及政府文件等形式；測算人員根據測算業務具體情況對收集的測算資料進行必要分析、歸納和整理形成的資料。

（六）評定估算

選擇合適的測算方法進行測算，並進行匯總分析，初步確定測算結果。

（七）編製和提交測算報告

在上述工作的基礎上，起草測算報告初稿。我事務所內部對測算報告初稿和工作底稿進行三級審核後，與委託人就測算報告有關內容進行必要溝通。在全面考慮有關意見後，對測算結論進行必要的調整、修改和完善，然後重新按我事務所內部三審制度和程序對報告進行審核後，向委託人提交正式測算報告。

九、測算假設

根據被測算對象實際情況，必須建立一些假設以充分支持所得出的測算結論。在本次測算中採用的測算假設如下：

（一）基本假設

- 1、交易假設：假定測算對象已經處在交易過程中，測算人員根據待測算對象的交易條件等模擬市場進行估價。

- 2、 公開市場假設：假設被測算資產擬進入的市場條件是公開市場。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，指一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

（二）一般假設

- 1、 國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
- 2、 產權持有人所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
- 3、 本次測算的各項參數取值是按照不變價格體系確定的，不考慮通貨膨脹因素的影響。

（三）特別假設

- 1、 本次測算以本測算報告所列明的特定測算目的為前提；
- 2、 本次測算的各項資產均以測算基準日的實際存量為前提；
- 3、 本次測算未考慮將來可能承擔的抵押擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對其測算價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其它不可抗力對資產價格的影響；
- 4、 本次測算結果為假設測算對象在預計租金測算期間滿足出租條件並可以正常進駐、工程質量符合有關要求並通過質量驗收、滿足工程交付標準等條件下得出的結論，如果這些假設條件發生變化，本次測算結果要進行相應調整或重新進行測算；
- 5、 本次測算時假設租金收入各年內均勻流入。

當上述條件發生變化時，測算結果一般會失效。

測算人員認定這些前提條件在測算基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，測算人員將不承擔由於前提條件的改變而得出不同測算結果的責任。

十、測算結論

按照國家有關法律、行政法規和相關規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，我們按照必要的測算程序，根據測算對象的實際情況，採用市場比較法測算國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈在測算基準日的市場租金，然後將各測算期間的租金收入折現並加和，從而得出國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈納入本次測算範圍內的物業租金的折現價值。根據以上測算工作，得出如下測算結論：

測算對象於測算基準日2021年5月31日的租金收入折現價值合計為人民幣1,792,639.63萬元，大寫人民幣壹佰柒拾玖億貳仟陸佰叁拾玖萬陸仟叁佰元整。

詳見下表：

項目名稱		計租面積 (m ²)	測算結果 (人民幣萬元)
國美商都	A區	364,906.00	873,023.42
	B區	159,731.76	370,029.85
	合計	524,637.76	1,243,053.27
湘江玖號		130,501.00	230,613.94
鵬潤大廈		70,464.00	318,972.42
總計		725,602.76	1,792,639.63

十一、特別事項說明

報告使用人在使用本測算報告時，應關注以下特別事項對測算結論可能產生的影響，在依據本報告自行決策時給予充分考慮。

- (一) 測算結論是反映測算對象在本次測算目的下，根據公開市場原則確定的現行價格，沒有考慮將來特殊的交易方可能追加付出的價格等對測算結論的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及測算中遵循的公開市場原則等發生變化時，測算結果一般會失效。

- (二) 本次測算是在獨立、客觀、公正的原則下由測算機構作出的，測算機構及參加本次測算的工作人員與委託人或其他當事人無任何利益或關係，測算人員在測算過程中恪守職業道德和規範。
- (三) 由委託人及產權持有人提供的與測算相關的測算申報表等資料，是編製本報告的基礎；針對本項目，測算人員進行了必要的、獨立的核實工作，委託人和產權持有人應對其提供資料的真實性、合法性、完整性負責。
- (四) 測算人員執行資產測算業務的目的是對測算對象價值進行估算並發表專業意見，對測算對象法律權屬確認或發表意見超出測算人員執業範圍。測算人員已經對測算對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予了必要的關注，對測算對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，但測算人員不對測算對象的法律權屬作任何形式的保證。
- (五) 需要說明的瑕疵事項：
- 1、 截至測算基準日，國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈已經辦理了抵押登記並仍處於抵押狀態；國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈所擔保的主債務人承諾其作為債務人，將採取一切可行措施確保其按照與債權人現時以及未來簽署的一切債務合同的約定，按時、足額履行其與債權人簽署的相關債務合同，在債務人根據相關債務合同需向債權人償還債務（包括但不限於需提前償還債務）時，確保其有足夠的資金來源償還債務，或採取其他債權人認可的其他擔保措施，以保證在測算期間各物業租金收入的正常收取。
 - 2、 根據委託人及產權持有人提供的《關於進行租金測算有關事項的說明》，湘江玖號本次測算時採用的計租面積為130,501.00平方米，其中加建而沒有辦理房屋產權證的面積為62,718.00平方米；產權持有人已做出承諾，在測算期間內，如因湘江玖號未能取得合法的產權證書、未取得報批報建手續、未辦理竣工驗收、不符合安全標準等原因被拆除，或者其他任何原因無法使用的，產權持有人退還未實際使用的部份的租金。

- 3、根據委託人及產權持有人提供的《關於進行租金測算有關事項的說明》，鵬潤大廈目前房屋產權證上記載的房屋所有權人為北京新恒基房地產集團有限公司；2007年10月25日國美地產控股有限公司（原名稱為「北京國美置業有限公司」）就購買鵬潤大廈B座房屋事項，與北京新恒基房地產集團有限公司簽署了《北京市商品房現房買賣合同》，雙方簽約後，國美地產控股有限公司已經向北京新恒基房地產集團有限公司足額支付了房屋買賣價款，但未辦理產權過戶手續，產權主體依然為北京新恒基房地產集團有限公司；鵬潤大廈B座的出租經營採取北京新恒基房地產集團有限公司授權國美地產控股有限公司作為出租主體的方式進行，租賃合同簽約主體與收款主體均為國美地產控股有限公司。同時，北京新恒基房地產集團有限公司承諾，在2040年12月31日前，北京新恒基房地產集團有限公司確保納入測算範圍內的物業在測算期間租金收入的可以正常收取使用。
- 4、根據委託人及產權持有人提供的《關於進行租金測算有關事項的說明》，截至測算基準日，湘江玖號項目有部分物業的對外租賃合同期限尚未履行屆滿，上述租賃合同項下的承租方未實際入駐租賃場所，或已經實際退出租賃場所，但雙方尚未簽署正式的租賃合同解除協議，具體租賃合同簽訂情況見下表：

序號	房號	計租面積		租賃期限
		（平方米）	承租人	
1	B007、B008	249	孫博	2016.10.01-2021.09.30
2	A026、A027	271	湖南禪之味餐飲管理有限 公司	2016.12.24-2022.12.23
3	A003	199.73	長沙大橡研石餐飲管理有 限公司	2017.05.01-2022.04.30
4	B010、B011	486	彭祝陽	2016.11.01-2021.10.31
5	B009	81	湖南松澤貿易有限公司	2016.10.01-2021.09.30

根據上述物業的租賃合同，我們注意到其中的第2項的租賃合同在本次測算期間起始日2022年7月1日仍然處於有效期間，產權持有人承諾，確保該項物業在租金測算期間起始日能夠向承租方移交標的物業。

- 5、截至測算基準日，鵬潤大廈納入測算範圍的房產中有62,976.69平方米已經出租或使用中；國美地產控股有限公司承諾確保該等已出租或使用中的物業在根據租賃協議交付給承租方前將達到可使用狀態。

(六) 報告中的分析、意見和結論只在報告闡明的假設前提及限制條件下有效，它們代表測算人員不帶有偏見的專業分析、意見和結論。

(七) 本次測算時的租金收入均包括物業管理費。

(八) 測算基準日期後事項

在測算基準日後、測算結論使用有效期之內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：

- 1、此次測算企業申報的數據為測算人員與委託人及產權持有人於現場共同確定，當資產數量發生變化時，應根據原測算方法對資產額進行相應調整。
- 2、當資產價格標準發生變化時並對測算結果產生明顯影響時，委託人應及時重新調整測算結果或重新測算。
- 3、對測算基準日後資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

十二、測算報告使用限制說明

- (一) 本測算報告的測算結論是根據前述的原則、依據、假設、方法、程序得出的，並只有在上述原則、依據、假設存在的條件下方能成立。
- (二) 本測算報告僅用於測算報告載明的測算目的和用途，不能用於其他目的和用途；未徵得本機構同意，測算報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；因使用不當造成的後果與本機構無關。
- (三) 測算報告僅由測算報告載明的測算報告使用人使用。
- (四) 自測算基準日起，市場條件或資產狀況未發生重大變化時，本測算報告的測算結論使用有效期自測算基準日起一年，即從資產測算基準日2021年5月31日起至2022年5月30日止。
- (五) 當遇到對測算結論產生重大影響時的事項時，應當重新確定測算基準日重新進行測算。

十三、測算報告日

測算報告日是測算人員形成最終專業意見的日期，本項目測算報告日為二〇二一年七月十八日。

十四、測算機構印章

北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)

二〇二一年七月十八日

國美電器有限公司擬租賃使用部分物業
所涉及的國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金
測算說明

北方亞事測報字[2021]第01-072號



北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二一年七月十八日

目錄

第一部分	關於測算說明使用範圍的聲明	148
第二部分	測算技術說明.....	149
一、	測算對象及測算範圍.....	149
二、	測算方法	160
三、	測算步驟及測算結果.....	161
四、	租金測算舉例	162
第三部分	測算結論	173

第一部分 關於測算說明使用範圍的聲明

本測算說明僅用於此次測算目的或供評估主管機關、企業主管部門審查測算報告和檢查測算機構工作之用，非法律、行政法規規定，材料的全部或部分內容不得提供給任何單位和個人，也不得見諸於公開媒體。

北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)

二〇二一年七月十八日

第二部分 測算技術說明

一、測算對象及測算範圍

(一) 測算對象

納入本次測算的測算對象是國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈測算範圍內的物業在測算期間各期租金收入在測算基準日的累計折現價值。

(二) 測算範圍

1、租金測算期間

(1) 國美商都、湘江玖號

2022年7月1日至2040年12月31日。

(2) 鵬潤大廈

42,500平方米部分2023年3月1日至2040年12月31日，27,964平方米部分2021年7月1日至2040年12月31日。

2、測算物業基本情況，見下表：

物業名稱	產權證書	坐落	現狀	計租面積（㎡）	
國美商都	A區	京(2019)豐不動產權第0046699號	北京市豐台區南四環西路182號	空置	364,906.00
	B區	X京房權證豐字第235689號	北京市豐台區南四環西路180號	空置	159,731.76
湘江玖號	長房權證岳麓字第726237850-726237861、726237838號	湖南省長沙市岳麓區濱江路168號	空置	130,501.00	
鵬潤大廈	X京房權證朝字第1062429號	北京市朝陽區霄雲路26號	出租、使用中、空置	70,464.00	
合計				725,602.76	

3、具體測算範圍

(1) 國美商都測算租金範圍，見下表：

樓號		計租面積 (m ²)
國美商都A區	商業(會展)	197,083.63
	公寓	55,403.69
	庫房	27,732.94
	車位	84,685.74
	合計	364,906.00
國美商都B區	商業(會展)	80,698.37
	辦公	35,532.03
	庫房	7,088.00
	車位	36,413.36
	合計	159,731.76
	總計	524,637.76

(2) 湘江玖號測算租金範圍，見下表：

序號	層數	計租面積 (m ²)
1	地下一層	
	地下商業	13,936.00
	停車位(個)	680
2	一層	34,473.00
3	二層	31,295.00
4	三層	31,271.00
5	四層	18,446.00
6	五層	1,080.00
7	合計	130,501.00

(3) 鵬潤大廈測算租金範圍，見下表：

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)
-2	05/06	163.83
1	B109	61.62
5	B501-503、B505-509	3,634.91
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36
7	B701-703、B705-709	3,634.91
8	B801-809、B816	3,424.57
10	B1001-B1003	1,101.98
	B1005	540.45
	B1006	591.45
	B1007-1009	1,671.55
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96
12	B1201-03\06-09	3,062.38
	B1205	572.53
15	B1501-1503、B1505-1507、B1509-1512	3,152.27
	B1508	332.41
16	B1601-1603、B1609	1,589.42
	B1605-1606、B1608、B1610、B1612	1,720.40
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91
18	A1801-1803、A1805-1807、B1801-1803、B1805-1809	5,867.04
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91
22	B2201	597.07
	B2202-2203、B2205	671.70
	B2206-2207	798.96
	B2211-2212	157.87
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35
	B2310-2311、B2318	414.56
	B2316	74.00
25	B2501、B2511	805.00
	B2506、B2512、B2515	1,628.74
	B2509-2510	402.48
26	B2603、B2605-2606	1,458.16
	B2610-2611	86.08
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69
	B2707	597.16
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47
	B2802-2803、B2805	1,333.64
29	B2902、B2910-2911	275.36
	B2905-2906	1,341.42
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91
	合計	70,464.00

4、不動產權屬情況

(1) 國美商都

a. 國美商都A區的《不動產權證書》

不動產權證號	京(2019)豐不動產權第0046699號
權利人	國美商都
座落	豐台區南四環西路182號－4層－401等[54]套
權利類型	國有建設用地使用權
權利性質	出讓
宗地面積(㎡)	53,722.38(扣除人防面積後，分攤土地面積為50,592.55平方米)
房屋建築面積(㎡)	364,906
用途	會展，車庫，酒店，庫房，商業
終止日期	商業：2005年5月27日至2045年5月26日止；辦公、地下車庫、地下倉儲：2005年5月27日至2055年5月26日止

b. 國美商都B區的不動產權證書

2006年12月7日，國美商都取得了國美商都B區地塊的《國有土地使用權證書》，具體信息如下：

土地使用權證號	京豐國用2006出第002785號
土地使用權人	國美商都
座落	豐台區中關村科技園區豐台園產業基地二期35-A1地塊
使用權性質	出讓
使用權面積 (m ²)	22,770.16
地類(用途)	商業、綜合、地下車庫、地下倉儲
終止日期	商業：2045年5月26日；綜合、地下車庫、地下倉儲：2055年5月26日

2010年6月1日，國美商都取得了國美商都B區建築的《房屋所有權證》，具體信息如下：

不動產權證號	X京房權證豐字第235689號
權利人	國美商都
座落	豐台區南四環西路180號
房屋性質	商品房
房屋建築面積 (m ²)	159,731.76
規劃用途	車庫，會展，金融辦公，庫房，商業

(2) 湘江玖號

2013年3月19日，長沙先導取得了《國有土地使用證》，具體信息如下：

土地使用權證號	長國用(2013)第022987號
土地使用權人	長沙先導
座落	岳麓區濱江新城
使用權性質	出讓
使用權面積 (m ²)	63,260.24
地類 (用途)	商業用地
終止日期	2050年3月16日

註：根據上述《國有土地使用證》記載以及長沙先導提供的相關說明，(1)湘江玖號本次納入測算範圍的房屋計租面積為130,501平方米；(2)湘江玖號物業所佔用的土地的總面積為63,260.24平方米，上述土地上，長沙先導已經將建築面積為8,132.2平方米的房屋及對應分攤的土地使用面積2,881.13平方米對外出售。

2016年8月10日，湘江玖號本次納入測算範圍的房產已經取得了共計13項《房屋所有權證》，具體信息如下：

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
1	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237838號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室-1001	41,586.79	車庫、 商業
2	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237850號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室-1029	1,574.30	商業

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
3	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237851號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1001	6,370.49	商業
4	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237852號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1002	18,320.71	商業
5	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237853號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1003	12,381.64	商業
6	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237854號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1004	845.13	商業
7	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237855號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1005	1,256.22	商業
8	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237856號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1006	5,085.66	商業

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
9	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237857號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1007	1,665.18	商業
10	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237858號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1008	2,722.05	商業
11	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237859號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1009	2,222.28	商業
12	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237860號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1010	1,809.41	商業
13	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237861號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1011	1,391.79	商業

根據產權持有人提供的《關於進行測算有關情況的說明》，除上述已經取得房屋所有權證的97,231.65平方米的建築以外，納入本次測算範圍的湘江玖號項目中有62,718.00平方米的房產未能取得房屋所有權證，未能取得房屋所有權證的原因在於，產權持有人所擁有的13項房產取得房屋所有權證後產權持有人在建築物內部自行加建了三層、四層、五層以及連廊等建築，產權持有人未就上述加建建築履行相關報批程序。

(3) 鵬潤大廈

a. 《國有土地使用證》

土地使用權證號	京朝國用(2009出)第0131號
土地使用權人	北京新恒基
座落	朝陽區霄雲路26號
使用權性質	出讓
使用權面積(㎡)	10,177.32
地類(用途)	住宅、辦公
終止日期	住宅：2070年1月10日 辦公：2050年1月10日

b. 《房屋所有權證》

不動產權證號	X京房權證朝字第1062429號
權利人	北京新恒基
座落	朝陽區霄雲路26號
房屋性質	商品房
房屋建築面積(㎡)	210,005.46
規劃用途	車位，綜合

5、房屋使用現狀

截至測算基準日，國美商都、湘江玖號處於空置狀態。

鵬潤大廈納入測算範圍的房產中有62,976.69平方米已經出租或使用中，其餘空置，具體情況見下表：

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)	狀況
-2	05/06	163.83	使用中
1	B109	61.62	使用中
5	B501-503、B505-509	3,634.91	使用中
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36	使用中
7	B701-703、B705-709	3,634.91	使用中
8	B801-809、B816	3,424.57	使用中
10	B1001-B1003	1,101.98	使用中
	B1005	540.45	使用中
	B1006	591.45	使用中
	B1007-1009	1,671.55	使用中
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96	使用中
12	B1201-03\06-09	3,062.38	使用中
	B1205	572.53	使用中
15	B1501-1503、B1505-1507、 B1509-1512	3,152.27	使用中
	B1508	332.41	使用中
16	B1601-1603、B1609	1,589.42	使用中
	B1605-1606、B1608、B1610、 B1612	1,720.40	使用中
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91	使用中
18	A1801-1803、A1805-1807、 B1801-1803、B1805-1809	5,867.04	使用中
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17	使用中
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91	使用中
22	B2201	597.07	使用中
	B2202-2203、B2205	671.70	使用中
	B2206-2207	798.96	使用中
	B2211-2212	157.87	使用中
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35	使用中
	B2310-2311、B2318	414.56	使用中
	B2316	74.00	使用中
25	B2501、B2511	805.00	空置
	B2506、B2512、B2515	1,628.74	使用中
	B2509-2510	402.48	使用中

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)	狀況
26	B2603、B2605-2606	1,458.16	空置
	B2610-2611	86.08	使用中
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69	使用中
	B2707	597.16	空置
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47	使用中
	B2802-2803、B2805	1,333.64	空置
29	B2902、B2910-2911	275.36	使用中
	B2905-2906	1,341.42	使用中
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35	空置
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91	使用中
空置面積 (平方米)		7,487.31	
出租或使用中面積 (平方米)		62,976.69	
合計面積 (平方米)		70,464.00	

6、抵押情況

截至測算基準日，國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈抵押情況見下表：

序號	抵押權人	抵押物業	抵押面積 (m ²)	抵押登記日期
1	吉林信託	鵬潤大廈B座1層、2層、8層、9	23,017.27	2018.08.09
2	中合擔保	層、16層1606及1607房間、19 層、27層、28層	23,017.27	2018.08.13
3	渤海銀行 北京分行	鵬潤大廈B座5層、6層、9層、 10層、17層、20層、21層、26 層、27層、30層局部共計80套 房產	32,481.79	2020.08.25
4	北方信託	鵬潤大廈A座：1801、1802、 1803、1805、1806、1807 鵬潤大廈B座：501、502、503、 505、506、507、508、509、 1601、1602、1603、1605、 1608、1609	7,700.01	2020.06.30

序號	抵押權人	抵押物業	抵押面積 (m ²)	抵押登記日期
5	江蘇銀行 北京分行	鵬潤大廈B座11層、12層、14層、 15層、18層、19層、22層、25 層	25,465.97	2018.05.16
6	渤海銀行 北京分行	國美商都A區房產及土地使用權	364,906	2019.11.13
7	渤海銀行 北京分行	國美商都B區房產及土地使用權	159,731.76	2019.11.13
8	渤海銀行 北京分行	國美商都A區房產及土地使用權	364,906	2020.06.29
9	廣東華融	湘江玖號全部物業	97,231.65	2020.04.28

二、測算方法

(一) 測算方法的選擇

根據測算對象的實際情況，採用市場比較法測算國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈在測算基準日的市場租金，然後將各測算期間的租金收入折現並加和，從而得出國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈納入本次測算範圍內的物業租金的折現價值。

(二) 市場比較法介紹

市場比較法是指在求取市場租金時，根據替代原則，將測算對象與在測算基準日近期的類似比較實例進行比較，對這些類似比較實例的已知價格作交易情況、日期、區域以及個別因素等適當的修正，以此估算測算對象的客觀合理價格或價值的方法。

基本計算公式為：

$$V = V_b \times A \times B \times C \times D$$

式中：

V－測算對象價格

V_b－比較實例價格

A－測算對象交易情況指數／比較實例交易情況指數

B－測算對象測算日期房價指數／比較實例報價日期房價指數

C－測算對象區域因素條件指數／比較實例區域因素條件指數

D－測算對象個別因素條件指數／比較實例個別因素條件指數

三、測算步驟及測算結果

（一）測算步驟

1、用市場比較法測算市場租金

採用市場調查的方法，對物業周邊（原則上5公里之內）同類型物業租金水平進行調查，選取其中3個案例分別按照交易狀況、區域因素、個別因素等方面，與待測算物業進行對比修正，得出待測算物業在測算基準日的租金水平。

2、以測算基準日各物業的租金水平為基礎，考慮租金年均增長率，得出各測算期間的年租金收入。

3、將各測算期間年租金收入進行折現並加總得出各物業在測算期間的累計折現價值。

（二）測算結果

測算對象於測算基準日2021年5月31日的租金收入折現價值合計為人民幣1,792,639.63萬元，大寫人民幣壹佰柒拾玖億貳仟陸佰叁拾玖萬陸仟叁佰元整。

詳見下表：

項目名稱		計租面積 (m ²)	測算結果 (人民幣萬元)
國美商都	A區	364,906.00	873,023.42
	B區	159,731.76	370,029.85
	合計	524,637.76	1,243,053.27
湘江玖號		130,501.00	230,613.94
鵬潤大廈		70,464.00	318,972.42
總計		725,602.76	1,792,639.63

四、租金測算舉例

舉例一：國美商都A區商業租金單價測算

1、選取比較實例

根據替代原則，本次評估從測算人員掌握的交易實例中選取三個比較實例，基本情況見下表：

比較實例	比較實例1	比較實例2	比較實例3
項目名稱	首開華潤城商舖1	花鄉奧萊村商舖	正光天和商業廣場商舖
物業類型	商業	商業	商業
與測算對象距離	約3.5公里	約4.5公里	約1.5公里
所在樓層	一層	一層	一層
建築面積(平方米)	258	65	20
報價日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
數據來源及相關說明	網絡調查，58同城房屋中介代理，建築面積258平方米，不含物業費租金人民幣77,400元／月，物業費人民幣10元／月・平方米，含稅租金，預計租金成交價為報價的95%。	網絡調查，58同城房屋中介代理，建築面積65平方米，不含物業費租金人民幣19,500元／月，物業費人民幣13元／月・平方米，含稅租金，預計租金成交價為報價的95%。	網絡調查，58同城房屋中介代理，建築面積20平方米，不含物業費租金人民幣6,000元／月，物業費人民幣10元／月・平方米，含稅租金，預計租金成交價為報價的95%。
預計的交易租金(人民幣元／平方米・月)	295.00	298.00	295.00

2、根據測算對象的條件，影響測算對象價格的主要因素有：

- ① 報價日期：確定價格指數；
- ② 交易狀況：是否為正常、公平、公開的交易；
- ③ 區域因素：商業繁華度、交通條件、基礎設施條件、商業配套設施、周邊環境、臨街道路狀況、所在樓層等；
- ④ 個別因素：建築面積、建築結構、公共裝修、室內裝修、設施設備、層高、朝向、空間佈局、房屋成新度等。

3、編製國美商都一層比較租金單價確定表

國美商都一層比較租金計算結果詳見下表：

項目		測算對象		比較實例1		比較實例2		比較實例3	
		國美商都A區一層商業		首開華潤城商舖1		花鄉奧萊村商舖		正光天和商業廣場商舖	
預計的交易租金 (人民幣元/平方米·月)		待估		295.00		298.00		295.00	
報價日期		2021年 5月31日 (測算 基準日)	100	2021年 5月	100	2021年 5月	100	2021年 5月	100
區位因素	商業繁華度	較好	100	一般	98	一般	98	一般	98
	交通條件	好	100	一般	96	較完善	98	一般	96
	基礎設施條件	完善	100	完善	100	較完善	98	較完善	98
	周邊環境	好	100	較好	98	較好	98	較好	98
	所在樓層	一層	100	一層	100	一層	100	一層	100
個別因素	建築面積 (平方米)	3,320.53	100	258	110	65	110	20	110
	建築結構	鋼混	100	鋼混	100	鋼混	100	鋼混	100

項目	測算對象			比較實例1		比較實例2		比較實例3	
	國美商都A區一層商業			首開華潤城商舖1		花鄉奧萊村商舖		正光天和商業廣場商舖	
室內裝修	毛坯	100	一般	104	一般	104	一般	104	
設施設備	較好	100	一般	98	一般	98	較好	100	
層高	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100	
空間佈局	較好	100	一般	98	一般	98	一般	98	
臨街道路狀況	好	100	較好	98	較好	98	較好	98	
房屋成新度	較高	100	較高	100	較高	100	較高	100	
修正係數(II)				1.0073		1.0069		1.0073	
比準租金(人民幣元/平方米•月)				297.15		300.06		297.15	
比準權重				1/3		1/3		1/3	
測算租金單價(人民幣元/平方米•月)		298							

4、確定國美商都商業各層租金單價水平

國美商都商業各層租金單價水平見下表：

所處樓層	租金單價 (人民幣元/ m ² •月)
地上1層	298.00
地上2層	253.30
地上3層	223.50
地上4層	208.60
地上5層	193.70
地上6層	149.00
地上7層	134.10

舉例二：鵬潤大廈辦公租金單價測算

1、 選取比較實例

根據替代原則，本次評估從測算人員掌握的交易實例中選取三個比較實例，基本情況見下表：

比較實例	比較實例1	比較實例2	比較實例3
項目名稱	國航世紀大廈	二十一世紀大廈	潤世中心
物業類型	辦公	辦公	辦公
與測算對象距離	約1.5公里	約3.0公里	約1.5公里
報價日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
數據來源及 相關說明	網絡調查並電話核實國航世紀大廈租賃部，不含物業費平均日租金人民幣9元／平方米•天，物業費人民幣30元／平方米•月，含稅。預計租金成交價為報價的95%。	網絡調查並電話核實二十一世紀大廈租賃部，不含物業費平均日租金人民幣9元／平方米•天，物業費人民幣30元／平方米•月，含稅。預計租金成交價為報價的95%。	網絡調查並電話核實潤世中心租賃部，不含物業費平均日租金人民幣10元／平方米•天，物業費人民幣33元／平方米•月，含稅。預計租金成交價為報價的95%。
預計的交易租金 (人民幣元／平方米•月)	287.00	287.00	318.00

2、編製鵬潤大廈辦公比較租金單價確定表

鵬潤大廈比較租金計算結果詳見下表：

項目		測算對象 鵬潤大廈辦公樓		比較實例1 國航世紀大廈		比較實例2 二十一世紀大廈		比較實例3 潤世中心	
預計的交易租金 (人民幣元/平方米·月)		待估		287.00		287.00		318.00	
報價日期		2021年 5月31日 (測算 基準日)		2021年 5月		2021年 5月		2021年 5月	
區位因素	辦公聚集度	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	交通條件	較好	100	好	102	較好	100	較好	100
	基礎設施條件	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	商務配套設施	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	周邊環境	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	臨街狀況	較好	100	好	102	好	102	好	102
個別因素	建築結構	鋼混	100	鋼混	100	鋼混	100	鋼混	100
	公共裝修	中檔裝修	100	中檔裝修	100	中檔裝修	100	中檔裝修	100
	室內裝修	一般裝修	100	中檔裝修	102	中檔裝修	102	中檔裝修	102
	設施設備	較完善	100	較完善	100	較完善	100	較完善	100
	層高	正常層高	100	正常層高	100	正常層高	100	正常層高	100
	空間佈局	較合理	100	較合理	100	較合理	100	較合理	100
	物業管理水平	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	房屋成新度	較高	100	較高	100	較高	100	較高	100
修正係數(II)				0.9423		0.9612		0.9612	
比較租金(人民幣元/平方米·月)				270.44		275.86		305.66	
比準權重				1/3		1/3		1/3	
測算租金單價(人民幣元/平方米·月)				284					

舉例三：湘江玖號商業租金單價測算

1、選取比較實例

根據替代原則，本次評估從測算人員掌握的交易實例中選取三個比較實例，基本情況見下表：

比較實例	比較實例1	比較實例2	比較實例3
項目名稱	光明E城商舖	鈺龍天下商舖	茶子山東路商舖
物業類型	商業	商業	商業
與測算對象距離	約3.0公里	約3.5公里	約1.5公里
所在樓層	一層	一層	一層
建築面積(平方米)	68	55	22
報價日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
數據來源及相關說明	網絡調查並電話核實，58同城房屋中介代理案例，建築面積68平方米，不含物業費租金報價人民幣9,800元／月，含稅，物業費人民幣1.3元／月•平方米，預計租金成交價為報價的95%。		
預計的交易租金 (人民幣元／ 平方米•月)	138.00	131.00	131.00

2、根據測算對象的條件，影響測算對象價格的主要因素有：

- ① 報價日期：確定價格指數；
- ② 交易狀況：是否為正常、公平、公開的交易；
- ③ 區域因素：商業繁華度、交通條件、基礎設施條件、商業配套設施、周邊環境、臨街道路狀況、所在樓層等；

- ④ 個別因素：建築面積、建築結構、公共裝修、室內裝修、設施設備、層高、朝向、空間佈局、房屋成新度等。

3、編製湘江玖號一層比較租金單價確定表

湘江玖號一層比較租金計算結果詳見下表：

項目		測算對象 湘江玖號一層商業		比較實例1 光明E城商舖		比較實例2 鈺龍天下商舖		比較實例3 茶子山東路商舖	
預計的交易租金 (人民幣元/平方米·月)		待估		138.00		131.00		131.00	
報價日期		2021年 5月31日 (測算 基準日)	100	2021年 5月	100	2021年 5月	100	2021年 5月	100
區位因素	商業繁華度	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	交通條件	好	100	較好	98	一般	96	一般	96
	基礎設施條件	完善	100	完善	100	完善	100	完善	100
	周邊環境	好	100	較好	98	較好	98	較好	98
	所在樓層	一層	100	一層	100	一層	100	一層	100
個別因素	建築面積 (平方米)	34,473	100	68	110	55	110	22	110
	建築結構	鋼混	100	鋼混	100	鋼混	100	鋼混	100
	室內裝修	簡易	100	一般	102	一般	102	一般	102
	設施設備	較好	100	一般	98	一般	98	一般	98
	層高	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
	空間佈局	較好	100	一般	98	一般	98	一般	98
	臨街道路狀況	好	100	較好	98	較好	98	較好	98
	房屋成新度	較高	100	較高	100	較高	100	較高	100
	修正係數(II)				0.986		1.0065		1.0065
	比較租金(人民幣元/平方米·月)				136.07		131.85		131.85
比準權重					1/3		1/3		1/3
測算租金單價(人民幣元/平方米·月)					133				

4、確定湘江玖號商業各層租金單價水平

湘江玖號商業各層租金單價水平見下表：

序號	層數	租金單價
		(人民幣元／ m ² •月)
1	地下一層	106.40
2	地上一層	133.00
3	地上二層	113.05
4	地上三層	99.75
5	地上四層	79.80
6	地上五層	66.50

舉例四：國美商都地下停車位租金測算

1、選取比較實例

根據替代原則，本次評估從測算人員掌握的交易實例中選取三個比較實例，基本情況見下表：

比較實例	比較實例1	比較實例2	比較實例3
項目名稱	總部基地	首開華潤城	四合欣園
物業類型	車位	車位	車位
與測算對象距離	約0.5公里	約4.5公里	約4.0公里
報價日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
數據來源及相關說明	網絡調查，58同城中介代理，總部基地地下車位，建築面積15平方米，人民幣500元／月•個，包含物業費。	網絡調查，58同城中介代理，首開華潤城地下車位，建築面積32平方米，人民幣900元／月•個，包含物業費。	網絡調查，58同城中介代理，四合欣園地下車位，建築面積10平方米，人民幣450元／月•個，包含物業費。
預計的交易價格 (人民幣元／月•個)	500	900	450

2、編製比較因素條件說明表

測算對象與比較實例的比較因素條件詳見下表：

比較因素	測算對象	測算對象與比較實例		
		比較實例1	比較實例2	比較實例3
項目名稱	國美商都 地下車位	總部基地	首開華潤城	四合欣園
預計的交易價格 (人民幣元/月·個)	待估	500	900	450
報價日期	2021年5月31日 (測算基準日)	2021年5月	2021年5月	2021年5月
交易狀況	正常	正常	正常	正常
區位狀況	商業繁華度 公共交通度	商業繁華度較好 緊鄰地鐵10號 線豐台科技園 站，途徑公交通 線路有969、 407，公共交通 度較好	商業繁華度較好 緊鄰地鐵10號 線豐台科技園 站，途徑公交通 線路有969、 407，公共交通 度較好	商業繁華度較好 緊鄰地鐵10號 線白盆窑站， 途徑公交通線 路有400、912、 969等，公交通 捷度較好
實物狀況	道路通達度 車位面積 建築結構 車位類型 項目檔次	道路通達度較好 大 鋼混結構 單一車位 高檔	道路通達度一般 一般 鋼混結構 單一車位 中檔	道路通達度一般 一般 鋼混結構 單一車位 中檔
權益狀況	房屋用途 產權性質	地下車庫 商品房	地下車庫 商品房	地下車庫 商品房

3、編製比較因素條件指數表

根據測算對象與比較實例的差異，確定比較實例各因素的相應指數，詳見下表：

比較因素	測算對象與比較實例			
	測算對象	比較實例1	比較實例2	比較實例3
項目名稱	國美商都 地下車位	總部基地	首開華潤城	四合欣園
預計的交易價格 (人民幣元／月・個)	待估	500	900	450
報價日期	100	100	100	100
交易狀況	100	100	100	100
區位狀況	商業繁華度	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100
	道路通達度	100	98	102
實物狀況	車位面積	100	96	100
	建築結構	100	100	100
	車位類型	100	100	100
	項目檔次	100	98	100
權益狀況	房屋用途	100	100	100
	產權性質	100	100	100

4、比較因素修正係數表

根據比較因素條件指數表，編製比較因素修正係數表，詳見下表：

比較因素	測算對象與比較實例		
	比較實例1	比較實例2	比較實例3
項目名稱	總部基地	首開華潤城	四合欣園
預計的交易價格(人民幣元／月・個)	500	900	450
報價日期	100/100	100/100	100/100
交易狀況	100/100	100/100	100/100
區位狀況	商業繁華度	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100
	道路通達度	100/98	100/98
實物狀況	車位面積	100/96	100/96
	建築結構	100/100	100/100
	車位類型	100/100	100/100
	項目檔次	100/98	100/98
權益狀況	房屋用途	100/100	100/100
	產權性質	100/100	100/100

5、確定停車位租金單價

比較實例	比較實例1 總部基地	比較實例2 首開華潤城	比較實例3 四合欣園
預計的交易價格 (人民幣元／個・月)	500	900	450
修正係數(II)	1.0846	0.9804	1.0846
比較價格 (人民幣元／個・月)	542	882	488
比準權重	1/3	1/3	1/3
比較單價 (人民幣元／個・月)	637		

第三部分 測算結論

按照國家有關法律、行政法規和相關規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，我們按照必要的測算程序，根據測算對象的實際情況，採用市場比較法測算國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈在測算基準日的市場租金，然後將各測算期間的租金收入折現並加和，從而得出國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈納入本次測算範圍內的物業租金的折現價值。根據以上測算工作，得出如下測算結論：

測算對象於測算基準日2021年5月31日的租金收入折現價值合計為人民幣1,792,639.63萬元，大寫人民幣壹佰柒拾玖億貳仟陸佰叁拾玖萬陸仟叁佰元整。

詳見下表：

項目名稱		計租面積 (m ²)	測算結果 (人民幣萬元)
國美商都	A區	364,906.00	873,023.42
	B區	159,731.76	370,029.85
	合計	524,637.76	1,243,053.27
湘江玖號		130,501.00	230,613.94
鵬潤大廈		70,464.00	318,972.42
	總計	725,602.76	1,792,639.63

國美電器有限公司擬租賃使用物業
所涉及的國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金
估值報告

中勤永勵諮報字[2021]第657049號

估值機構
北京中勤永勵資產評估有限責任公司
二〇二一年七月十五日

目錄

摘要	176
正文	
一、 委託人、產權持有人和其他估值報告使用人概況.....	178
二、 估值目的	181
三、 估值對象和範圍.....	181
四、 估值基準日	184
五、 估值依據	184
六、 估值方法及過程.....	185
七、 估值程序實施過程和情況	186
八、 估值假設	187
九、 估值結論	188
十、 特別事項說明	188
十一、 估值報告使用限制說明	189
十二、 估值報告日	190

摘要

一、估值目的

估算國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值，為國美電器有限公司擬租賃物業提供參考依據。

二、估值對象和估值範圍

本次估值的估值對象是國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值。

根據《估值委託合同》，納入本次估值範圍涉及三處物業，分別為國美商都、湘江玖號和鵬潤大廈，總計租面積為725,602.76平方米，具體情況見下表：

物業名稱	產權證書	坐落	計租面積(m ²)
國美商都	A區 京(2019)豐不動產權第0046699號	北京市豐台區南四環西路182號	364,906.00
	B區 X京房權證豐字第235689號	北京市豐台區南四環西路180號	159,731.76
湘江玖號	長房權證岳麓字第726237850-726237861、726237838號	湖南省長沙市岳麓區濱江路168號	130,501.00
鵬潤大廈	X京房權證朝字第1062429號	北京市朝陽區霄雲路26號	70,464.00
合計			725,602.76

三、估值基準日

2021年5月31日

四、估值方法

市場法

五、估值結論及其使用有效期

估值對象於估值基準日2021年5月31日的租金收入折現價值合計為人民幣1,827,261.33萬元。

本估值報告的估值結論使用有效期自估值基準日起一年，即從估值基準日2021年5月31日起至2022年5月30日止。

以上內容摘自估值報告正文，欲了解本估值項目的詳細情況和合理理解估值結論，應當閱讀估值報告正文。

國美電器有限公司擬租賃使用物業
所涉及的國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金
估值報告

中勤永勵諮報字[2021]第657049號

國美電器有限公司：

接受貴單位的委託，本機構按照國家有關法律、行政法規和規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，對國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金於估值基準日2021年5月31日的折現價值進行了估算。估值人員按照必要的估值程序對估值範圍內的資產實施了實地勘查、市場調查，對估值對象於2021年5月31日的折現價值作出了客觀反映。

現將估值情況及估值結果報告如下：

一、委託人、產權持有人和其他估值報告使用人概況

(一) 委託人概況

名稱：國美電器有限公司

統一社會信用代碼：91110000748102517U

類型：有限責任公司(外商合資)

住所：北京市通州區潞城鎮胡郎路80號1205室

法定代表人：董曉紅

註冊資本：人民幣100,000萬元

成立日期：2003年04月02日

營業期限：2003年04月02日至2033年04月01日

經營範圍：銷售機械設備、電氣設備、建築材料、五金交電(不含電動自行車)、化工產品(不含危險化學品)、裝飾材料、針紡織品、通訊器材；上述銷售商品的安裝和維修服務；經濟貿易估值；貨物進出口、技術進出口、代理進出口；銷售化妝品、

日用品、服裝、鞋帽、玩具、廚房用具、汽車、計算機軟件及輔助設備、家具、衛生間用品、小飾品、電子產品、花卉、日用雜貨；倉儲保管；裝卸服務；租賃家用電器、電子產品；餐飲服務（限分支機構經營）；銷售食品；出版物零售；工業設計；從事拍賣業務。（該公司2004年4月20日前為內資企業，於2004年4月20日變更為外商投資企業；從事拍賣業務、銷售食品、出版物零售、工業設計以及依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動。）

（二）產權持有人

1、北京國美商都建設開發有限公司

統一社會信用代碼：9111010677709793XU

類型：有限責任公司（法人獨資）

住所：北京市豐台區南四環西路182號總部基地六區二號樓七、八、九層

法定代表人：周連生

註冊資本：人民幣5,000萬元

成立日期：2005年06月24日

營業期限：2005年06月24日至2035年06月23日

經營範圍：施工總承包；房地產信息諮詢；信息諮詢（中介除外）；投資諮詢；項目投資；投資管理；酒店管理；物業管理。（企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

2、長沙先導臻締地產開發有限公司（「長沙先導」）

統一社會信用代碼：9143010069620449XP

類型：有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）

住所：湖南省長沙市岳麓區觀沙嶺街道濱江路168號久昊商業廣場3棟3樓

法定代表人：劉亞楠

註冊資本：人民幣2億元

成立日期：2009年10月10日

營業期限：2009年10月10日至2029年10月09日

經營範圍：房地產開發、經營、經紀；房地產、基礎設施建設、公用設施、酒店、旅遊、實業（不直接參與經營管理的投資）投資。（不含前置審批和許可項目，涉及行政許可的憑許可證經營）

3、北京新恒基房地產集團有限公司

統一社會信用代碼：91110000722611719H

類型：其他有限責任公司

住所：北京市通州區潞城鎮武興路7號B0005室

法定代表人：陳若文

註冊資本：人民幣8億元

成立日期：2000年07月27日

營業期限：2000年07月27日至2050年07月26日

經營範圍：房地產開發；銷售商品房；接受委託進行物業管理（含出租寫字間）。（企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本區產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

(三) 其他估值報告使用者概況

除委託方、國家法律法規規定的估值報告使用者外，估值合同未約定其他估值報告使用者。

二、 估值目的

估算國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值，為國美電器有限公司擬租賃物業提供參考依據。

三、 估值對象和範圍

(一) 估值對象

納入本次估值的估值對象是國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值。

(二) 估值範圍

1、 租金估值期間

(1) 國美商都、湘江玖號

2022年7月1日至2040年12月31日。

(2) 鵬潤大廈

已使用部份2023年3月1日至2040年12月31日，空置部分2021年7月1日至2040年12月31日。

2、 估物業基本情況，見下表：

物業名稱	產權證書	坐落	現狀	計租面積(m ²)
國美商都 A區	京(2019)豐不動產權第0046699號	北京市豐台區南四環西路182號	空置	364,906.00
B區	X京房權證豐字第235689號	北京市豐台區南四環西路180號	空置	159,731.76

物業名稱	產權證書	坐落	現狀	計租面積(m ²)
湘江玖號	長房權證岳麓字第726237850-726237861、726237838號	湖南省長沙市岳麓區濱江路168號	空置	130,501.00
鵬潤大廈	X京房權證朝字第1062429號	北京市朝陽區霄雲路26號	出租、使用中、空置	70,464.00
合計				725,602.76

3、具體估值範圍

(1) 國美商都估值租金範圍，見下表：

樓號	計租面積(m ²)
國美商都A區	商業(會展) 197,083.63
	公寓 55,403.69
	庫房 27,732.94
	車位 84,685.74
	合計 364,906.00
國美商都B區	商業(會展) 80,698.37
	辦公 35,532.03
	庫房 7,088.00
	車位 36,413.36
	合計 159,731.76
總計	524,637.76

(2) 湘江玖號估值租金範圍，見下表：

序號	層數	計租面積(m ²)
1	地下一層	地下商業 13,936.00
		停車位(個) 680
2	一層	34,473.00
3	二層	31,295.00
4	三層	31,271.00
5	四層	18,446.00

序號	層數	計租面積 (m ²)
6	五層	1,080.00
7	合計	130,501.00

(3) 鵬潤大廈估值租金範圍，見下表：

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)
-2	05/06	163.83
1	B109	61.62
5	B501-503、B505-509	3,634.91
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36
7	B701-703、B705-709	3,634.91
8	B801-809、B816	3,424.57
10	B1001-B1003	1,101.98
	B1005	540.45
	B1006	591.45
	B1007-1009	1,671.55
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96
12	B1201-03\06-09	3,062.38
	B1205	572.53
15	B1501-1503、B1505-1507、B1509-1512	3,152.27
	B1508	332.41
16	B1601-1603、B1609	1,589.42
	B1605-1606、B1608、B1610、B1612	1,720.40
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91
18	A1801-1803、A1805-1807、 B1801-1803、B1805-1809	5,867.04
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91
22	B2201	597.07
	B2202-2203、B2205	671.70
	B2206-2207	798.96
	B2211-2212	157.87
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35
	B2310-2311、B2318	414.56
	B2316	74.00
25	B2501、B2511	805.00
	B2506、B2512、B2515	1,628.74
	B2509-2510	402.48
26	B2603、B2605-2606	1,458.16
	B2610-2611	86.08
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69
	B2707	597.16

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47
	B2802-2803、B2805	1,333.64
29	B2902、B2910-2911	275.36
	B2905-2906	1,341.42
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91
合計		70,464.00

四、估值基準日

本次估值基準日是2021年5月31日。

委託人在確定估值基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定估值範圍和準確高效清查資產。

五、估值依據

(一) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日修訂版)；
2. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號)；
3. 其他與估值相關的法律、法規。

(二) 取價依據

1. 估值人員實地勘查、市場調查所獲得的資料；
2. 產權持有人提供的估值對象資產數量等；
3. 產權持有人提供的估值申報明細表及有關資料。

六、估值方法及過程

(一) 估值方法的選擇及介紹

根據估值對象的實際情況，求取市場租金採用市場法進行估值。

市場法是指在求取市場租金時，根據替代原則，將估值對象與在估值基準日近期的類似比較實例進行比較，對這些類似比較實例的已知價格作交易情況、日期、區域以及個別因素等適當的修正，以此估算估值對象的客觀合理價格或價值的方法。

基本計算公式為：

$$V = V_b \times A \times B \times C \times D$$

式中：

V－估值對象價格

V_b－比較實例價格

A－估值對象交易情況指數／比較實例交易情況指數

B－估值對象估值日期房價指數／比較實例報價日期房價指數

C－估值對象區域因素條件指數／比較實例區域因素條件指數

D－估值對象個別因素條件指數／比較實例個別因素條件指數

(二) 估值過程

1. 用市場比較法估值市場租金

採用市場調查的方法，對物業周邊（原則上5公里之內）同類型物業租金水平進行調查，選取其中3-5個案例分別按照交易狀況、區域因素、個別因素等方面，與待估物業進行對比修正，得出待估物業在估值基準日的租金水平。

2. 以估值基準日各物業的租金水平為基礎，考慮租金年均增長率，得出各估值期間的年租金收入。

3. 將各估值期間年租金收入進行折現並加總得出各物業在估值期間的累計折現價值。

七、估值程序實施過程和情況

（一）接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確估值目的、估值對象與估值範圍、估值基準日等估值業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立估值委託合同。針對具體情況，確定估值價值類型，擬定估值工作計劃，組織工作團隊。

（二）現場調查及資料收集

指導產權持有單位清查資產、準備估值資料，以此為基礎，對估值對象進行了現場調查，收集估值業務需要的資料，了解估值對象資產、業務和財務現狀、影響企業經營的宏觀、區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景等，關注估值對象法律權屬。並依法對估值活動中使用的資料進行核查和驗證。

（三）評定估算

根據估值業務具體情況對收集的估值資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製估值報告的依據；根據估值目的、估值對象、價值類型、資料收集情況等相關條件選擇估值方法。根據所採用的估值方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響估值業務和估值結論的估值假設和限制條件，形成估值結果；對估值結果進行綜合分析，形成估值結論。

（四）出具報告

項目負責人在評定、估算形成估值結論後，編製初步估值報告。本公司按照法律、行政法規和內部質量控制制度，對初步估值報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就估值報告有關內容進行必要溝通後，出具估值報告。

八、估值假設

本估值報告所使用的主要估值假設包括：

（一）基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待估值資產已經處在交易過程中，根據待估值資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2. 公開市場假設

公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

3. 在用續用假設

在用續用假設是假定處於使用中的待估值資產在產權變動發生後或資產業務發生後，將按其現時的使用用途及方式繼續使用下去。

（二）具體假設

1. 國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
2. 產權持有人所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
3. 本次估值的各項參數取值是按照不變價格體系確定的，不考慮通貨膨脹因素的影響。
4. 本次估值以本估值報告所列明的特定估值目的為前提；
5. 本次估值的各項資產均以估值基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以估值基準日的國內有效價格為依據。

根據估值的要求，認定這些假設條件在估值基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同估值結論的責任。

九、 估值結論

按照必要的估值程序，本機構對國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值進行了估值。根據以上估值工作，得出如下估值結論：

估值對象於估值基準日2021年5月31日的租金收入折現價值合計為人民幣1,827,261.33萬元。詳見下表：

項目名稱		計租面積(m ²)	估值結果 (人民幣萬元)
國美商都	A區	364,906.00	881,224.78
	B區	159,731.76	377,402.19
	合計	524,637.76	1,258,626.97
湘江玖號		130,501.00	235,271.91
鵬潤大廈		70,464.00	333,362.45
	總計	725,602.76	1,827,261.33

本估值結論的使用有效期為一年，自估值基準日2021年5月31日起，至2022年5月30日止。

十、 特別事項說明

- (一) 本估值報告的估值結論是反映委託估值對象在持續經營、外部宏觀經濟環境不發生變化等假設前提下，於估值基準日所表現的本報告所列明的估值目的下的價值。
- (二) 本估值報告是在委託人及產權持有單位相關當事方提供與估價相關資料基礎上做出的。提供必要的資料並保證所提供的資料的真實性、合法性、完整性是委託方及相關當事方的責任；估價人員的責任是對估值對象在估值基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見。估價人員對該資料及其來源進行必要的核查驗證和披露，不代表對上述資料的真實性、合法性、完整性提供任何保證，對該資料及其來源確認或者發表意見超出估價人員的執業範圍。

(三) 估值存在的瑕疵事項：

- 1、 根據委託人及產權持有人提供的《關於進行估值有關情況的說明》，截至估值基準日，國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈已經辦理了抵押登記並仍處於抵押狀態；國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈所擔保的主債務人承諾其作為債務人，將採取一切可行措施確保其按照與債權人現時以及未來簽署的一切債務合同的約定，以保證在測算期間各物業租金收入的正常收取。
- 2、 根據委託人及產權持有人提供的《關於進行估值有關情況的說明》，湘江玖號本次估值時採用的計租面積為130,501.00平方米，其中加建而沒有辦理房屋產權證的面積為62,718.00平方米；產權持有人已做出承諾，在估值期間內，如因湘江玖號未能取得合法的產權證書、未取得報批報建手續、未辦理竣工驗收、不符合安全標準等原因被拆除，或者其他任何原因無法使用的，產權持有人退還未實際使用的部份的租金。
- 3、 截至估值基準日，鵬潤大廈納入估值範圍的房產中有62,976.69平方米已經出租或使用中；國美地產控股有限公司承諾確保該等已租或使用的物業在根據租賃協議交付給承租方前將達到可使用狀態。

十一、估值報告使用限制說明

- (一) 本估值報告只能用於估值報告載明的估值目的和用途；估值報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需估值機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委託人或者其他估值報告使用人未按照法律、行政法規規定和估值報告載明的使用範圍使用估值報告的，估值機構及其估值專業人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、估值委託合同中約定的其他估值報告使用人和法律、行政法規規定的估值報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為估值報告的使用人；

(四) 估值報告使用人應當正確理解估值結論。估值結論不等同於估值對象可實現價格，估值結論不應當被認為是對估值對象可實現價格的保證。

十二、估值報告日

估值報告日為2021年7月15日。

北京中勤永勵資產評估有限責任公司

2021年7月15日

國美電器有限公司擬租賃使用物業
所涉及的國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金
估值說明

中勤永勵諮報字[2021]第657049號

北京中勤永勵資產評估有限責任公司
二〇二一年七月十五日

目錄

第一部分	關於估值說明使用範圍的聲明.....	193
第二部分	關於進行估值有關事項的說明.....	194
第三部分	估值對象及估值範圍	211
第四部分	估值技術說明	222
第五部分	估值結論.....	235

第一部分 關於估值說明使用範圍的聲明

本估值說明僅用於此次估值目的或供評估主管機關、企業主管部門審查估值報告和檢查估值機構工作之用，非法律、行政法規規定，材料的全部或部分內容不得提供給任何單位和個人，也不得見諸於公開媒體。

北京中勤永勵資產評估有限責任公司

二〇二一年七月十五日

第二部分 關於進行估值有關事項的說明

本部分內容由委託人及產權持有人編寫、單位負責人簽字及加蓋公章。

一、委託人、產權持有人

本次估值的委託人為國美電器有限公司，產權持有人分別為北京國美商都建設開發有限公司、長沙先導臻締地產開發有限公司、北京新恒基房地產集團有限公司。

(一) 委託人及產權持有人概況

1、委託人

名稱：國美電器有限公司

統一社會信用代碼：91110000748102517U

類型：有限責任公司(外商合資)

住所：北京市通州區潞城鎮胡郎路80號1205室

法定代表人：董曉紅

註冊資本：人民幣100,000萬元

成立日期：2003年04月02日

營業期限：2003年04月02日至2033年04月01日

經營範圍：銷售機械設備、電氣設備、建築材料、五金交電(不含電動自行車)、化工產品(不含危險化學品)、裝飾材料、針紡織品、通訊器材；上述銷售商品的安裝和維修服務；經濟貿易估值；貨物進出口、技術進出口、代理進出口；銷售化妝品、日用品、服裝、鞋帽、玩具、廚房用具、汽車、計算機軟件及輔助設備、家具、衛生間用品、小飾品、電子產品、花卉、日用雜貨；倉儲保管；裝卸服務；租賃家用電器、電子產品；餐飲服務(限分支機構經營)；銷售食品；出版物零售；工業設計；從事拍賣業務。(該公司2004年4月20日前為內資企業，於2004年4月20日變更為外商投資企業；從事拍賣業務、銷售食品、出版物零售、工業設計以及依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動。)

2、產權持有人

(1) 北京國美商都建設開發有限公司

統一社會信用代碼：9111010677709793XU

類型：有限責任公司(法人獨資)

住所：北京市豐台區南四環西路182號總部基地六區二號樓七、八、九層

法定代表人：周連生

註冊資本：人民幣5,000萬元

成立日期：2005年06月24日

營業期限：2005年06月24日至2035年06月23日

經營範圍：施工總承包；房地產信息估值；信息估值(中介除外)；投資估值；項目投資；投資管理；酒店管理；物業管理。(企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

(2) 長沙先導臻締地產開發有限公司

統一社會信用代碼：9143010069620449XP

類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所：湖南省長沙市岳麓區觀沙嶺街道濱江路168號久昊商業廣場3棟3樓

法定代表人：劉亞楠

註冊資本：人民幣2億元

成立日期：2009年10月10日

營業期限：2009年10月10日至2029年10月09日

經營範圍：房地產開發、經營、經紀；房地產、基礎設施建設、公用設施、酒店、旅遊、實業（不直接參與經營管理的投資）投資。（不含前置審批和許可項目，涉及行政許可的憑許可證經營）

(3) 北京新恒基房地產集團有限公司

統一社會信用代碼：91110000722611719H

類型：其他有限責任公司

住所：北京市通州區潞城鎮武興路7號B0005室

法定代表人：陳若文

註冊資本：人民幣8億元

成立日期：2000年07月27日

營業期限：2000年07月27日至2050年07月26日

經營範圍：房地產開發；銷售商品房；接受委託進行物業管理（含出租寫字間）。（企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本區產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

3、委託人與產權持有人之間的關係

委託人國美電器有限公司與各產權持有人沒有直接投資關係，為受同一實際控制人控制的相互獨立的公司法人。

（二）委託人以外的其他估值報告使用者

本估值報告僅供委託人及產權持有人、委託人及產權持有人上級管理部門和國家法律、法規規定的估值報告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

二、關於經濟行為的說明

本次估值目的是估值國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值，為國美電器有限公司擬租賃物業提供參考依據。

三、關於估值對象和估值範圍的說明

(一) 估值對象

納入本次估值的估值對象是國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值。

(二) 估值範圍

1、 租金估值期間

(1) 國美商都、湘江玖號

2022年7月1日至2040年12月31日。

(2) 鵬潤大廈

已使用部份2023年3月1日至2040年12月31日，空置部分2021年7月1日至2040年12月31日。

2、 估物業基本情況，見下表：

物業名稱	產權證書	坐落	現狀	計租面積(m ²)
國美商都 A區	京(2019)豐不動產權 第0046699號	北京市豐台區南四環西路 182號	空置	364,906.00
B區	X京房權證豐字第235689號	北京市豐台區南四環西路 180號	空置	159,731.76
湘江玖號	長房權證岳麓字第726237850- 726237861、726237838號	湖南省長沙市岳麓區濱江路 168號	空置	130,501.00
鵬潤大廈	X京房權證朝字第1062429號	北京市朝陽區霄雲路26號	出租、已使 用、空置	70,464.00
合計				725,602.76

3、具體估值範圍

(1) 國美商都估值租金範圍，見下表：

樓號		計租面積 (m ²)
國美商都A區	商業(會展)	197,083.63
	公寓	55,403.69
	庫房	27,732.94
	車位	84,685.74
	合計	364,906.00
國美商都B區	商業(會展)	80,698.37
	辦公	35,532.03
	庫房	7,088.00
	車位	36,413.36
	合計	159,731.76
	總計	524,637.76

(2) 湘江玖號估值租金範圍，見下表：

序號	層數		計租面積 (m ²)
1	地下一層	地下商業	13,936.00
		停車位(個)	680
2	一層		34,473.00
3	二層		31,295.00
4	三層		31,271.00
5	四層		18,446.00
6	五層		1,080.00
7	合計		130,501.00

(3) 鵬潤大廈估值租金範圍，見下表：

所在樓層	房號	計租面積(m ²)
-2	05/06	163.83
1	B109	61.62
5	B501-503、B505-509	3,634.91
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36
7	B701-703、B705-709	3,634.91
8	B801-809、B816	3,424.57
10	B1001-B1003	1,101.98
	B1005	540.45
	B1006	591.45
	B1007-1009	1,671.55
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96
12	B1201-03\06-09	3,062.38
	B1205	572.53
15	B1501-1503、B1505-1507、B1509-1512	3,152.27
	B1508	332.41
16	B1601-1603、B1609	1,589.42
	B1605-1606、B1608、B1610、B1612	1,720.40
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91
18	A1801-1803、A1805-1807、 B1801-1803、B1805-1809	5,867.04
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91
22	B2201	597.07
	B2202-2203、B2205	671.70
	B2206-2207	798.96
	B2211-2212	157.87
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35
	B2310-2311、B2318	414.56
	B2316	74.00
25	B2501、B2511	805.00
	B2506、B2512、B2515	1,628.74
	B2509-2510	402.48
26	B2603、B2605-2606	1,458.16
	B2610-2611	86.08
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69
	B2707	597.16
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47
	B2802-2803、B2805	1,333.64
29	B2902、B2910-2911	275.36
	B2905-2906	1,341.42
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91
合計		70,464.00

4、不動產權屬情況

(1) 國美商都

a. 國美商都A區的《不動產權證書》

不動產權證號	京(2019)豐不動產權第0046699號
權利人	國美商都
座落	豐台區南四環西路182號－4層－401等[54]套
權利類型	國有建設用地使用權
權利性質	出讓
宗地面積(m ²)	53,722.38(扣除人防面積後，分攤土地面積為50,592.55平方米)
房屋建築面積(m ²)	364,906
用途	會展，車庫，酒店，庫房，商業
終止日期	商業：2005年5月27日至2045年5月26日止；辦公、地下車庫、地下倉儲：2005年5月27日至2055年5月26日止

b. 國美商都B區的不動產權證書

2006年12月7日，國美商都取得了國美商都B區地塊的《國有土地使用權證書》，具體信息如下：

土地使用權證號	京豐國用2006出第002785號
土地使用權人	國美商都
座落	豐台區中關村科技園區豐台園產業基地二期35-A1地塊
使用權性質	出讓
使用權面積 (m ²)	22,770.16
地類 (用途)	商業、綜合、地下車庫、地下倉儲
終止日期	商業：2045年5月26日；綜合、地下車庫、地下倉儲：2055年5月26日

2010年6月1日，國美商都取得了國美商都B區建築的《房屋所有權證》，具體信息如下：

不動產權證號	X京房權證豐字第235689號
權利人	國美商都
座落	豐台區南四環西路180號
房屋性質	商品房
房屋建築面積 (m ²)	159,731.76
規劃用途	車庫，會展，金融辦公，庫房，商業

(2) 湘江玖號

2013年3月19日，長沙先導取得了《國有土地使用證》，具體信息如下：

土地使用權證號	長國用(2013)第022987號
土地使用權人	長沙先導
座落	岳麓區濱江新城
使用權性質	出讓
使用權面積 (m ²)	63,260.24
地類 (用途)	商業用地
終止日期	2050年3月16日

註：根據上述《國有土地使用證》記載以及長沙先導提供的相關說明，(1)湘江玖號本次納入估值範圍的房屋計租面積為130,501平方米；(2)湘江玖號物業所佔用的土地的總面積為63,260.24平方米，上述土地上，長沙先導已經將建築面積為8,132.2平方米的房屋及對應分攤的土地使用面積2,881.13平方米對外出售。

2016年8月10日，長沙先導取得了共計13項《房屋所有權證》，具體信息如下：

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
1	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237838號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室-1001	41,586.79	車庫
2	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237850號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室-1029	1,574.30	商業

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
3	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237851號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1001	6,370.49	商業
4	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237852號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1002	18,320.71	商業
5	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237853號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1003	12,381.64	商業
6	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237854號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1004	845.13	商業
7	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237855號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1005	1,256.22	商業
8	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237856號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1006	5,085.66	商業
9	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237857號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1007	1,665.18	商業

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
10	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237858號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1008	2,722.05	商業
11	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237859號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1009	2,222.28	商業
12	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237860號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1010	1,809.41	商業
13	長沙先導	長房權證岳麓字第 716237861號	濱江路168號久昊商業廣場 1-11棟、地下室1011	1,391.79	商業

除上述已經取得房屋所有權證的97,231.65平方米的建築以外，納入本次估值範圍的湘江玖號項目中有62,718.00平方米的房產未能取得房屋所有權證，未能取得房屋所有權證的原因在於，產權持有人所擁有的13項房產取得房屋所有權證後產權持有人在建築物內部自行加建了三層、四層、五層以及連廊等建築，產權持有人未就上述加建建築履行相關報批程序。

(3) 鵬潤大廈

a. 《國有土地使用證》

土地使用權證號	京朝國用(2009出)第0131號
土地使用權人	北京新恒基
座落	朝陽區霄雲路26號
使用權性質	出讓
使用權面積(m ²)	10,177.32
地類(用途)	住宅、辦公
終止日期	住宅：2070年1月10日 辦公：2050年1月10日

b. 《房屋所有權證》

不動產權證號	X京房權證朝字第1062429號
權利人	北京新恒基
座落	朝陽區霄雲路26號
房屋性質	商品房
房屋建築面積(m ²)	210,005.46
規劃用途	車位，綜合

5、房屋使用現狀

截至估值基準日，國美商都、湘江玖號處於空置狀態。

鵬潤大廈納入估值範圍的房產中有62,976.69平方米已經出租或使用，其餘空置，具體情況見下表：

所在樓層	房號	計租面積(m ²)	狀況
-2	05/06	163.83	使用中
1	B109	61.62	使用中
5	B501-503、B505-509	3,634.91	使用中
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36	使用中
7	B701-703、B705-709	3,634.91	使用中
8	B801-809、B816	3,424.57	使用中
10	B1001-B1003	1,101.98	使用中
	B1005	540.45	使用中
	B1006	591.45	使用中
	B1007-1009	1,671.55	使用中
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96	使用中
12	B1201-03\06-09	3,062.38	使用中
	B1205	572.53	使用中
15	B1501-1503、B1505-1507、B1509-1512	3,152.27	使用中
	B1508	332.41	使用中
16	B1601-1603、B1609	1,589.42	使用中
	B1605-1606、B1608、B1610、B1612	1,720.40	使用中
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91	使用中
18	A1801-1803、A1805-1807、B1801-1803、 B1805-1809	5,867.04	使用中
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17	使用中
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91	使用中
22	B2201	597.07	使用中
	B2202-2203、B2205	671.70	使用中
	B2206-2207	798.96	使用中
	B2211-2212	157.87	使用中

所在樓層	房號	計租面積(m ²)	狀況
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35	使用中
	B2310-2311、B2318	414.56	使用中
	B2316	74.00	使用中
25	B2501、B2511	805.00	空置
	B2506、B2512、B2515	1,628.74	使用中
	B2509-2510	402.48	使用中
26	B2603、B2605-2606	1,458.16	空置
	B2610-2611	86.08	使用中
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69	使用中
	B2707	597.16	空置
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47	使用中
	B2802-2803、B2805	1,333.64	空置
29	B2902、B2910-2911	275.36	使用中
	B2905-2906	1,341.42	使用中
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35	空置
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91	使用中
空置面積(平方米)		7,487.31	
出租或使用中面積(平方米)		62,976.69	
合計面積(平方米)		70,464.00	

6、抵押情況

截至估值基準日，國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈抵押情況見下表：

序號	抵押權人	抵押物業	抵押面積(m ²)	抵押登記日期
1	吉林信託	鵬潤大廈B座1層、2層、8	23,017.27	2018.08.09
2	中合擔保	層、9層、16層1606及1607 房間、19層、27層、28層	23,017.27	2018.08.13
3	渤海銀行北京分行	鵬潤大廈B座5層、6層、9 層、10層、17層、20層、21 層、26層、27層、30層局部 共計80套房產	32,481.79	2020.08.25

序號	抵押權人	抵押物業	抵押面積(m ²)	抵押登記日期
4	北方信託	鵬潤大廈A座：1801、1802、 1803、1805、1806、1807 鵬潤大廈B座：501、502、 503、505、506、507、 508、509、1601、1602、 1603、1605、1608、1609	7,700.01	2020.06.30
5	江蘇銀行北京分行	鵬潤大廈B座11層、12層、 14層、15層、18層、 19層、22層、25層	25,465.97	2018.05.16
6	渤海銀行北京分行	國美商都A區房產及 土地使用權	364,906	2019.11.13
7	渤海銀行北京分行	國美商都B區房產及 土地使用權	159,731.76	2019.11.13
8	渤海銀行北京分行	國美商都A區房產及 土地使用權	364,906	2020.06.29
9	廣東華融	湘江玖號全部物業	97,231.65	2020.04.28

納入本次估值範圍的資產與《估值委託合同》中所載明的資產範圍一致。

四、關於估值基準日的說明

本項目估值基準日為2021年5月31日。

該基準日的確定基於委託人的要求及有利於保證估值結果有效地服務於估值目的，能較好的反映委估資產狀況。

資產估值中的一切取價標準均為估值基準日有效的價格標準。

五、可能影響估值工作的重大事項說明

- 1、截至估值基準日，國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈已經辦理了抵押登記並仍處於抵押狀態；國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈所擔保的主債務人承諾其作為債務人，將採取一切可行措施確保其按照與債權人現時以及未來簽署的一切債務合同的約定，以保證在估值期間各物業租金收入的正常收取。
- 2、湘江玖號本次估值時採用的計租面積為130,501.00平方米，其中加建而沒有辦理房屋產權證的面積為62,718.00平方米；產權持有人已做出承諾，在估值期間內，如因湘江玖號未能取得合法的產權證書、未取得報批報建手續、未辦理竣工驗收、不符合安全標準等原因被拆除，或者其他任何原因無法使用的，產權持有人退還未實際使用的部份的租金。
- 3、截至估值基準日，鵬潤大廈納入估值範圍的房產中有62,976.69平方米已經出租或使用；國美地產控股有限公司承諾確保該等已租或使用的物業在根據租賃協議交付給承租方前將達到可使用狀態。

六、資產清查情況的說明

（一）列入清查估值對象的資產

納入本次清查估值的對象為納入本次估值範圍的資產，詳見本說明「第三條關於估值對象和估值範圍的說明」。

（二）清查工作的組織

我單位收到估值機構提供的資料清單，隨即安排相關人員按照資產清單準備相關資料，估值人員依據我單位提供的資料對資產進行了認真的清查核實。

（三）清查結論

經過我單位認真清查，清查結果與我單位申報估值的資產狀況一致。

七、資料清單

我單位向資產評估機構提供了以下資料：

- (一) 企業營業執照(副本)複印件；
- (二) 經濟行為文件；
- (三) 委託人及產權持有人承諾函；
- (四) 估值申報明細表；
- (五) 企業關於估值有關事項說明；
- (六) 資產權屬證書或權屬證明等。

(以下無正文)

第三部分 估值對象及估值範圍

一、估值對象

納入本次估值的估值對象是國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值。

二、估值範圍

1. 租金估值期間

(1) 國美商都、湘江玖號

2022年7月1日至2040年12月31日。

(2) 鵬潤大廈

已使用部份2023年3月1日至2040年12月31日，空置部分2021年7月1日至2040年12月31日。

2. 估物業基本情況，見下表：

物業名稱	產權證書	坐落	現狀	計租面積 (m ²)
國美商都 A區	京(2019)豐不動產權 第0046699號	北京市豐台區南四環西路182號	空置	364,906.00
B區	X京房權證豐字第235689號	北京市豐台區南四環西路180號	空置	159,731.76
湘江玖號	長房權證岳麓字第726237850- 726237861、726237838號	湖南省長沙市岳麓區濱江路168號	空置	130,501.00
鵬潤大廈	京(2019)豐不動產權 第0046699號	北京市朝陽區霄雲路26號	出租、使用 中、空置	70,464.00
合計				725,602.76

3. 具體估值範圍

(1) 國美商都估值租金範圍，見下表：

樓號		計租面積 (m ²)
國美商都A區	商業(會展)	197,083.63
	公寓	55,403.69
	庫房	27,732.94
	車位	84,685.74
	合計	364,906.00
國美商都B區	商業(會展)	80,698.37
	辦公	35,532.03
	庫房	7,088.00
	車位	36,413.36
	合計	159,731.76
	總計	524,637.76

(2) 湘江玖號估值租金範圍，見下表：

序號	層數	計租面積 (m ²)
1	地下一層	13,936.00
	停車位(個)	680
2	一層	34,473.00
3	二層	31,295.00
4	三層	31,271.00
5	四層	18,446.00
6	五層	1,080.00
7	合計	130,501.00

(3) 鵬潤大廈估值租金範圍，見下表：

所在樓層	房號	計租面積(m ²)
-2	05/06	163.83
1	B109	61.62
5	B501-503、B505-509	3,634.91
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36
7	B701-703、B705-709	3,634.91
8	B801-809、B816	3,424.57
10	B1001-B1003	1,101.98
	B1005	540.45
	B1006	591.45
	B1007-1009	1,671.55
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96
12	B1201-03\06-09	3,062.38
	B1205	572.53
15	B1501-1503、B1505-1507、B1509-1512	3,152.27
	B1508	332.41
16	B1601-1603、B1609	1,589.42
	B1605-1606、B1608、B1610、B1612	1,720.40
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91
18	A1801-1803、A1805-1807、 B1801-1803、B1805-1809	5,867.04
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91
22	B2201	597.07
	B2202-2203、B2205	671.70
	B2206-2207	798.96
	B2211-2212	157.87
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35
	B2310-2311、B2318	414.56
	B2316	74.00
25	B2501、B2511	805.00
	B2506、B2512、B2515	1,628.74
	B2509-2510	402.48
26	B2603、B2605-2606	1,458.16
	B2610-2611	86.08
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69
	B2707	597.16
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47
	B2802-2803、B2805	1,333.64
29	B2902、B2910-2911	275.36
	B2905-2906	1,341.42
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91
合計		70,464.00

4. 不動產權屬情況

(1) 國美商都

a. 國美商都A區的《不動產權證書》

不動產權證號	京(2019)豐不動產權第0046699號
權利人	國美商都
座落	豐台區南四環西路182號－4層－401等[54]套
權利類型	國有建設用地使用權
權利性質	出讓
宗地面積 (m ²)	53,722.38 (扣除人防面積後，分攤土地面積為50,592.55平方米)
房屋建築面積 (m ²)	364,906
用途	會展，車庫，酒店，庫房，商業
終止日期	商業：2005年5月27日至2045年5月26日止；辦公、地下車庫、地下倉儲：2005年5月27日至2055年5月26日止

b. 國美商都B區的不動產權證書

2006年12月7日，國美商都取得了國美商都B區地塊的《國有土地使用權證書》，具體信息如下：

土地使用權證號	京豐國用2006出第002785號
土地使用權人	國美商都
座落	豐台區中關村科技園區豐台園產業基地二期35-A1地塊
使用權性質	出讓
使用權面積 (m ²)	22,770.16
地類 (用途)	商業、綜合、地下車庫、地下倉儲
終止日期	商業：2045年5月26日；綜合、地下車庫、地下倉儲：2055年5月26日

2010年6月1日，國美商都取得了國美商都B區建築的《房屋所有權證》，具體信息如下：

不動產權證號	X京房權證豐字第235689號
權利人	國美商都
座落	豐台區南四環西路180號
房屋性質	商品房
房屋建築面積 (m ²)	159,731.76
規劃用途	車庫，會展，金融辦公，庫房，商業

(2) 湘江玖號

2013年3月19日，長沙先導取得了《國有土地使用證》，具體信息如下：

土地使用權證號	長國用(2013)第022987號
土地使用權人	長沙先導
座落	岳麓區濱江新城
使用權性質	出讓
使用權面積 (m ²)	63,260.24
地類 (用途)	商業用地
終止日期	2050年3月16日

註：根據上述《國有土地使用證》記載以及長沙先導提供的相關說明，(1)湘江玖號本次納入估值範圍的房屋計租面積為130,501平方米；(2)湘江玖號物業所佔用的土地的總面積為63,260.24平方米，上述土地上，長沙先導已經將建築面積為8,132.2平方米的房屋及對應分攤的土地使用面積2,881.13平方米對外出售。

2016年8月10日，長沙先導取得了共計13項《房屋所有權證》，具體信息如下：

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
14	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237838號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室-1001	41,586.79	車庫
15	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237850號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室-1029	1,574.30	商業
16	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237851號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1001	6,370.49	商業

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
17	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237852號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1002	18,320.71	商業
18	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237853號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1003	12,381.64	商業
19	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237854號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1004	845.13	商業
20	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237855號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1005	1,256.22	商業
21	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237856號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1006	5,085.66	商業
22	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237857號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1007	1,665.18	商業
23	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237858號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1008	2,722.05	商業
24	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237859號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1009	2,222.28	商業
25	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237860號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1010	1,809.41	商業

序號	所有權人	證號	房屋坐落	建築面積 (平方米)	用途
26	長沙先導	長房權證岳麓字 第716237861號	濱江路168號久吳商業廣場 1-11棟、地下室1011	1,391.79	商業

除上述已經取得房屋所有權證的97,231.65平方米的建築以外，根據產權持有人提供的《關於進行估值有關情況的說明》，納入本次估值範圍的湘江玖號項目中有62,718.00平方米的房產未能取得房屋所有權證，未能取得房屋所有權證的原因在於，產權持有人所擁有的13項房產取得房屋所有權證後產權持有人在建築物內部自行加建了三層、四層、五層以及連廊等建築，產權持有人未就上述加建建築履行相關報批程序。

(3) 鵬潤大廈

a. 《國有土地使用證》

土地使用權證號	京朝國用(2009出)第0131號
土地使用權人	北京新恒基
座落	朝陽區霄雲路26號
使用權性質	出讓
使用權面積(m ²)	10,177.32
地類(用途)	住宅、辦公
終止日期	住宅：2070年1月10日 辦公：2050年1月10日

b. 《房屋所有權證》

不動產權證號	X京房權證朝字第1062429號
權利人	北京新恒基

座落	朝陽區霄雲路26號
房屋性質	商品房
房屋建築面積 (m ²)	210,005.46
規劃用途	車位，綜合

5. 房屋使用現狀

截至估值基準日，國美商都、湘江玖號處於空置狀態。

鵬潤大廈納入估值範圍的房產中有62,976.69平方米已經出租或使用，其餘空置，具體情況見下表：

所在樓層	房號	計租面積 (m ²)	狀況
-2	05/06	163.83	使用中
1	B109	61.62	使用中
5	B501-503、B505-509	3,634.91	使用中
6	B601-603、B605、B608、B610	2,789.36	使用中
7	B701-703、B705-709	3,634.91	使用中
8	B801-809、B816	3,424.57	使用中
10	B1001-B1003	1,101.98	使用中
	B1005	540.45	使用中
	B1006	591.45	使用中
	B1007-1009	1,671.55	使用中
11	B1101-1103、B1105-1109	3,380.96	使用中
12	B1201-03\06-09	3,062.38	使用中
	B1205	572.53	使用中
15	B1501-1503、B1505-1507、B1509-1512	3,152.27	使用中
	B1508	332.41	使用中
16	B1601-1603、B1609	1,589.42	使用中
	B1605-1606、B1608、B1610、B1612	1,720.40	使用中
17	B1701-1703、B1705-1709	3,634.91	使用中
18	A1801-1803、A1805-1807、B1801-1803、 B1805-1809	5,867.04	使用中
19	B1901-1903、B1905-1909	3,338.17	使用中
21	B2101-2103、B2105-2109	3,634.91	使用中
22	B2201	597.07	使用中
	B2202-2203、B2205	671.70	使用中
	B2206-2207	798.96	使用中
	B2211-2212	157.87	使用中

所在樓層	房號	計租面積(m ²)	狀況
23	B2301-2303、B2305-2308	2,336.35	使用中
	B2310-2311、B2318	414.56	使用中
	B2316	74.00	使用中
25	B2501、B2511	805.00	空置
	B2506、B2512、B2515	1,628.74	使用中
	B2509-2510	402.48	使用中
26	B2603、B2605-2606	1,458.16	空置
	B2610-2611	86.08	使用中
27	B2705-2706、B2708、B2710-2711	1,471.69	使用中
	B2707	597.16	空置
28	B2801、B2806、B2810-2811	1,185.47	使用中
	B2802-2803、B2805	1,333.64	空置
29	B2902、B2910-2911	275.36	使用中
	B2905-2906	1,341.42	使用中
30	B3001-3003、B3005-3009	3,293.35	空置
31	B3101-3103、B3105-3110	3,634.91	使用中
空置面積(平方米)		7,487.31	
出租或使用中面積(平方米)		62,976.69	
合計面積(平方米)		70,464.00	

6. 抵押情況

截至估值基準日，國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈抵押情況見下表：

序號	抵押權人	抵押物業	抵押面積(m ²)	抵押登記日期
10	吉林信託	鵬潤大廈B座1層、2層、8層、	23,017.27	2018.08.09
11	中合擔保	9層、16層1606及1607房間、 19層、27層、28層	23,017.27	2018.08.13
12	渤海銀行北京分行	鵬潤大廈B座5層、6層、9層、 10層、17層、20層、21層、 26層、27層、30層局部 共計80套房產	32,481.79	2020.08.25

序號	抵押權人	抵押物業	抵押面積 (m ²)	抵押登記日期
13	北方信託	鵬潤大廈A座：1801、1802、 1803、1805、1806、1807 鵬潤大廈B座：501、502、503、 505、506、507、508、509、 1601、1602、1603、1605、 1608、1609	7,700.01	2020.06.30
14	江蘇銀行北京分行	鵬潤大廈B座11層、12層、14層、 15層、18層、19層、22層、25層	25,465.97	2018.05.16
15	渤海銀行北京分行	國美商都A區房產及土地使用權	364,906	2019.11.13
16	渤海銀行北京分行	國美商都B區房產及土地使用權	159,731.76	2019.11.13
17	渤海銀行北京分行	國美商都A區房產及土地使用權	364,906	2020.06.29
18	廣東華融	湘江玖號全部物業	97,231.65	2020.04.28

納入本次估值範圍的資產與《估值委託合同》中所載明的資產範圍一致。

第四部分 估值技術說明

一、估值方法

(一) 估值方法的選擇

根據估值對象的實際情況，求取市場租金時採用市場法進行估值。

(二) 估值方法介紹

市場法是指在求取市場租金時，根據替代原則，將估值對象與在估值基準日近期的類似比較實例進行比較，對這些類似比較實例的已知價格作交易情況、日期、區域以及個別因素等適當的修正，以此估算估值對象的客觀合理價格或價值的方法。

基本計算公式為：

$$V = V_b \times A \times B \times C \times D$$

式中：

V－估值對象價格

V_b－比較實例價格

A－估值對象交易情況指數／比較實例交易情況指數

B－估值對象估值日期房價指數／比較實例報價日期房價指數

C－估值對象區域因素條件指數／比較實例區域因素條件指數

D－估值對象個別因素條件指數／比較實例個別因素條件指數

二、估值步驟

(一) 估值步驟

1. 用市場比較法估值市場租金

採用市場調查的方法，對物業周邊（原則上5公里之內）同類型物業租金水平進行調查，選取其中3個案例分別按照交易狀況、區域因素、個別因素等方面，與待估物業進行對比修正，得出待估物業在估值基準日的租金水平。

2. 以估值基準日各物業的租金水平為基礎，考慮租金年均增長率，得出各估值期間的年租金收入。
3. 將各估值期間年租金收入進行折現並加總得出各物業在估值期間的累計折現價值。

(二) 估值程序實施過程和情況

1. 接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確估值目的、估值對象與估值範圍、估值基準日等估值業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立估值委託合同。針對具體情況，確定估值價值類型，擬定估值工作計劃，組織工作團隊。

2. 現場調查及資料收集

指導產權持有人清查資產、準備估值資料，以此為基礎，對估值對象進行了現場調查，收集估值業務需要的資料，了解估值對象資產、業務和財務現狀、影響企業經營的宏觀、區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景等，關注估值對象法律權屬。並依法對估值活動中使用的資料進行核查和驗證。

3. 評定估算

根據估值業務具體情況對收集的估值資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製估值報告的依據；根據估值目的、估值對象、價值類型、資料收集情況等相關條件選擇估值方法。根據所採用的估值方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響估值業務和估值結論的估值假設和限制條件，形成估值結果；對估值結果進行綜合分析，形成估值結論。

4. 出具報告

項目負責人在評定、估算形成估值結論後，編製初步估值報告。本公司按照法律、行政法規和內部質量控制制度，對初步估值報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就估值報告有關內容進行必要溝通後，出具估值報告。

三、估值結果

估值對象於估值基準日2021年5月31日的租金收入折現價值合計為1,827,261.33萬元。詳見下表：

項目名稱		計租面積(m ²) 估值結果(萬元)	
國美商都	A區	364,906.00	881,224.78
	B區	159,731.76	377,402.19
	合計	524,637.76	1,258,626.97
湘江玖號		130,501.00	235,271.91
鵬潤大廈		70,464.00	333,362.45
總計		725,602.76	1,827,261.33

四、租金估值舉例

舉例一：國美商都辦公租金單價估值

1、選取比較實例

根據替代原則，本次評估從估值人員掌握的交易實例中選取三個比較實例，基本情況見下表：

可比實例	可比實例1	可比實例2	可比實例3
項目名稱	時代財富天地	漢威國際廣場	海格通信產業園
物業類型	辦公	辦公	辦公
與估值對象距離	約1公里	約2.5公里	約3.5公里
建築面積(平方米)	123	500	582
報價日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
數據來源及相關說明	網絡調查，58同城房屋中介代理，建築面積123平方米，平均日租金人民幣4.5元／平方米・天。租金內涵包括物業費，不包含水、電、暖等費用。預計成交價為報價的95%。	網絡調查，58同城房屋中介代理，建築面積500平方米，平均日租金人民幣4.5元／平方米・天。租金內涵包括物業費，不包含水、電、暖等費用。預計成交價為報價的95%。	網絡調查，58同城房屋中介代理，建築面積582平方米，平均日租金人民幣4.7元／平方米・天。租金內涵包括物業費，不包含水、電、暖等費用。預計成交價為報價的95%。
預計的交易租金 (人民幣元／ 平方米・月)	128.25	128.25	133.95

2、編製國美商都辦公比較租金單價確定表

國美商都辦公比較租金計算結果詳見下表：

項目	評估對象 國美商都B區辦公樓	可比實例1 時代財富天地	可比實例2 漢威國際廣場	可比實例3 海格通信產業園
預計的交易租金 (人民幣元／ 平方米・月)	待估	128.25	128.25	133.95
報價日期	2021年5月31日 (估值基準日)	2021年5月	2021年5月	2021年5月
區位因素				
辦公聚集度	較好	較好	較好	較好
交通條件	較好	較好	較好	較好
基礎設施條件	較好	較好	較好	較好
商務配套設施	較好	較好	較好	較好
周邊環境	好	較好	較好	好
臨街狀況	好	較好	較好	較好
個別因素				
建築面積 (平方米)	2205.75	123	500	582
建築結構	鋼混	鋼混	鋼混	鋼混
公共裝修	中檔裝修	中檔裝修	中檔裝修	中檔裝修
室內裝修	簡單裝修	精裝修	精裝修	精裝修
設施設備	較完善	一般	較完善	一般
層高	正常層高	正常層高	正常層高	正常層高
空間佈局	較合理	較合理	較合理	較合理
物業管理水平	較好	較好	較好	較好
房屋成新度	較高	較高	較高	較高
修正係數(II)		0.9546	0.9355	0.9355
可比租金(人民幣元／平方米・月)		122.43	119.98	125.31
比準權重		1/3	1/3	1/3
評估租金單價(人民幣元／平方米・月)		122.57		

舉例二：鵬潤大廈辦公租金單價估值

1、選取比較實例

根據替代原則，本次評估從估值人員掌握的交易實例中選取三個比較實例，基本情況見下表：

可比實例	可比實例1	可比實例2	可比實例3
項目名稱	啟皓中心1	啟皓中心2	啟皓中心3
物業類型	辦公	辦公	辦公
與估值對象距離	約2.5公里	約2.5公里	約2.5公里
建築面積(平方米)	800	400	200
報價日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
數據來源及相關說明	網絡調查房天下房產中介，建築面積800平方	網絡調查房天下房產中介，建築面積400平方	網絡調查房天下房產中介，建築面積200平方
	平均日租金人民幣11元／平方米・天。租金	平均日租金人民幣11元／平方米・天。租金	平均日租金人民幣11元／平方米・天。租金
	內涵包括物業費，不包含水、電、暖等費用。	內涵包括物業費，不包含水、電、暖等費用。	內涵包括物業費，不包含水、電、暖等費用。
	預計成交價為報價的95%。	預計成交價為報價的95%。	預計成交價為報價的95%。
預計的交易租金 (人民幣元／ 平方米・月)	313.50	313.50	313.50

2、編製鵬潤大廈辦公比較租金單價確定表

鵬潤大廈比較租金計算結果詳見下表：

評估對象				可比實例1		可比實例2		可比實例3	
項目		鵬潤大廈辦公樓		啟皓中心1		啟皓中心2		啟皓中心3	
預計的交易租金 (人民幣元／ 平方米•月)		待估		313.50		313.50		313.50	
報價日期		2021年5月31日 (估值基準日)	100	2021年5月	100	2021年5月	100	2021年5月	100
區位因素	辦公聚集度	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	交通條件	較好	100	好	102	好	102	好	102
	基礎設施條件	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	商務配套設施	較好	100	好	102	好	102	好	102
	周邊環境	較好	100	好	102	好	102	好	102
	臨街狀況	較好	100	好	102	好	102	好	102
個別因素	建築面積 (平方米)	332.41	100	800	100	400	100	200	100
	建築結構	鋼混	100	鋼混	100	鋼混	100	鋼混	100
	公共裝修	中檔裝修	100	中檔裝修	100	中檔裝修	100	中檔裝修	100
	室內裝修	一般裝修	100	中檔裝修	102	中檔裝修	102	中檔裝修	102
	設施設備	較完善	100	較完善	100	較完善	100	較完善	100
	層高	正常層高	100	正常層高	100	正常層高	100	正常層高	100
	空間佈局	較合理	100	較合理	100	較合理	100	較合理	100
	物業管理水平	較好	100	較好	100	較好	100	較好	100
	房屋成新度	較高	100	較高	100	較高	100	較高	100
修正係數(II)				0.9057		0.9057		0.9057	
可比租金(人民幣元／平方米•月)				283.94		283.94		283.94	
比準權重				1/3		1/3		1/3	
評估租金單價(人民幣元／平方米•月)				283.94					

舉例三：湘江玖號商業租金單價估值

1、選取比較實例

根據替代原則，本次評估從測算人員掌握的交易實例中選取三個比較實例，基本情況見下表：

可比實例	可比實例1	可比實例2	可比實例3
項目名稱	茶山馨苑	岳麓大道26號商舖	八方小區商舖
物業類型	商業	商業	商業
與估值對象距離	約1.5公里	約4.0公里	約4.0公里
所在樓層	一層	一層	一層
建築面積(平方米)	12	50	40
報價日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
數據來源及相關說明	網絡調查並電話核實，58同城房屋中介代理案例，建築面積12平方米，報價人民幣1500元／月，含稅，含物業費，預計成交價為報價的95%。	網絡調查並電話核實，58同城房屋中介代理案例，建築面積50平方米，報價人民幣6000元／月，含稅，含物業費，預計成交價為報價的95%。	網絡調查並電話核實，58同城房屋中介代理案例，建築面積40平方米，報價人民幣5000元／月，含稅，含物業費，預計成交價為報價的95%。
預計的交易租金 (人民幣元／ 平方米•月)	118.75	114.00	118.75

2、根據測算對象的條件，影響測算對象價格的主要因素有：

- ① 報價日期：確定價格指數；
- ② 交易狀況：是否為正常、公平、公開的交易；
- ③ 區域因素：商業繁華度、交通條件、基礎設施條件、商業配套設施、周邊環境、臨街道路狀況、所在樓層等；

- ④ 個別因素：建築面積、建築結構、公共裝修、室內裝修、設施設備、層高、朝向、空間佈局、房屋成新度等。

3、編製湘江玖號一層比較租金單價確定表

湘江玖號一層比較租金計算結果詳見下表：

項目	評估對象 湘江玖號一層商業	可比實例1 茶山馨苑	可比實例2 岳麓大道26號商舖	可比實例3 八方小區商舖
預計的交易租金 (人民幣元／ 平方米・月)	待估	118.75	114.00	118.75
報價日期	2021年5月31日 (估值基準日)	100 2021年5月	100 2021年5月	100 2021年5月
區位因素	商業繁華度 較好	100 較好	100 較好	100 較好
	交通條件 好	100 一般	96 一般	96 一般
	基礎設施條件 完善	100 完善	100 完善	100 完善
	周邊環境 好	100 較好	98 一般	96 較好
	所在樓層 一層	100 一層	100 一層	100 一層
個別因素	建築面積 34,473 (平方米)	100 12	105 50	105 40
	建築結構 鋼混	100 鋼混	100 鋼混	100 鋼混
	室內裝修 毛坯	100 一般	104 一般	104 一般
	設施設備 好	100 一般	96 一般	96 一般
	層高 正常	100 正常	100 正常	100 正常
	空間佈局 好	100 一般	96 一般	96 一般
	臨街道路狀況 好	100 一般	96 一般	96 一般
	房屋成新度 較高	100 較高	100 較高	100 較高
修正係數(II)		1.1002	1.1231	1.1002
可比租金(人民幣元／平方米・月)		130.65	128.03	130.65
比準權重		1/3	1/3	1/3
評估租金單價(人民幣元／平方米・月)		129.78		

4、確定湘江玖號商業各層租金單價水平

湘江玖號商業各層租金單價水平見下表：

序號	層數	租金單價
		(人民幣元／ m ² •月)
1	地下一層	103.82
2	地上一層	129.78
3	地上二層	110.31
4	地上三層	97.34
5	地上四層	77.87
6	地上五層	64.89

舉例四：湘江玖號地下停車位租金估值

1、選取比較實例

根據替代原則，本次評估從估值人員掌握的交易實例中選取三個比較實例，基本情況見下表：

可比實例	可比實例1	可比實例2	可比實例3
項目名稱	協信星瀾匯小區地下車位	楓林綠洲小區地下車位	恒大御景灣地下車位
物業類型	車位	車位	車位
與估值對象距離	約0.5公里	約4.5公里	約1.0公里
報價日期	2021年5月	2021年5月	2021年5月
數據來源及相關說明	網絡調查，58同城中介代理，協信星瀾匯地下車位，建築面積15平方米，人民幣240／月。	網絡調查，58同城中介代理，楓林綠洲小區地下車位，建築面積20平方米，人民幣300／月。	網絡調查，58同城中介代理，恒大御景灣地下車位，建築面積15平方米，人民幣300／月。
預計的交易價格 (人民幣元／ 個•月)	240	300	300

2、編製比較因素條件說明表

估值對象與比較實例的比較因素條件詳見下表：

可比因素		評估對象	評估對象與可比實例		
			可比實例1	可比實例2	可比實例3
項目名稱		湘江玖號地下車位	協信星瀾匯小區地下車位	楓林綠洲小區地下車位	恒大御景灣地下車位
預計的交易價格 (人民幣元/個·月)		待估	240	300	300
報價日期		2021年5月31日 (估值基準日)	2021年5月	2021年5月	2021年5月
交易狀況		正常	正常	正常	正常
區位狀況	商業繁華度	商業繁華度較好	商業繁華度一般	商業繁華度較好	商業繁華度較好
	公交便捷度	緊鄰公交站金融中心站及，途徑公交線路有30、51、73等，公交便捷度較好	緊鄰公交站金融中心站及，途徑公交線路有330、561、73等，公交便捷度較好	緊鄰公交站金融中心站及，途徑公交線路有30、51、73等，公交便捷度較好	緊鄰公交站金融中心站及，途徑公交線路有30、51、73等，公交便捷度較好
實物狀況	道路通達度	道路通達度好	道路通達度一般	道路通達度較好	道路通達度較好
	所在樓層	地庫一層	地庫一層	地庫一層	地庫一層
	車位面積	大	較大	較大	較大
	建築結構	鋼混結構	鋼混結構	鋼混結構	鋼混結構
	車位類型	單一車位	單一車位	單一車位	單一車位
	項目檔次	高檔	中檔	中檔	中檔
權益狀況	房屋用途	地下車庫	地下車庫	地下車庫	地下車庫
	產權性質	商品房	商品房	商品房	商品房

3、編製比較因素條件指數表

根據估值對象與比較實例的差異，確定比較實例各因素的相應指數，詳見下表：

可比因素		評估對象與可比實例			
		評估對象	可比實例1	可比實例2	可比實例3
		湘江玖號	協信星瀾匯小區	楓林綠洲小區	恒大御景灣
項目名稱		地下車位	地下車位	地下車位	地下車位
預計的交易價格(人民幣元／個・月)		待估	240	300	300
報價日期		100	100	100	100
交易狀況		100	100	100	100
區位狀況	商業繁華度	100	98	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	道路通達度	100	96	98	98
	所在樓層	100	100	100	100
實物狀況	車位面積	100	98	98	98
	建築結構	100	100	100	100
	車位類型	100	100	100	100
	項目檔次	100	98	98	98
權益狀況	房屋用途	100	100	100	100
	產權性質	100	100	100	100

4、比較因素修正係數表

根據比較因素條件指數表，編製比較因素修正係數表，詳見下表：

可比因素		評估對象與可比實例		
		可比實例1	可比實例2	可比實例3
		協信星瀾匯小區	楓林綠洲小區	恒大御景灣
項目名稱		地下車位	地下車位	地下車位
預計的交易價格(人民幣元／個・月)		240	300	300
報價日期		100/100	100/100	100/100
交易狀況		100/100	100/100	100/100
區位狀況	商業繁華度	100/98	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
	道路通達度	100/96	100/98	100/98
	所在樓層	100/100	100/100	100/100
實物狀況	車位面積	100/98	100/98	100/98
	建築結構	100/100	100/100	100/100
	車位類型	100/100	100/100	100/100
	項目檔次	100/98	100/98	100/98
權益狀況	房屋用途	100/100	100/100	100/100
	產權性質	100/100	100/100	100/100

5、確定停車位租金單價

可比實例	可比實例1	可比實例2	可比實例3
	協信星瀾匯	楓林綠洲小區	恒大御景灣
	小區地下車位	地下車位	地下車位
預計的交易價格 (人民幣元／個・月)	240	300	300
修正係數(II)	1.1068	1.0625	1.0625
可比價格(人民幣元／個・月)	266	319	319
比準權重	1/3	1/3	1/3
可比單價(人民幣元／個・月)		301	

第五部分 估值結論

按照國家有關法律、行政法規和相關規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，按照必要的估值程序，北京中勤永勵資產評估有限責任公司對國美商都、湘江玖號、鵬潤大廈租金的折現價值進行了估值。根據以上估值工作，得出如下估值結論：

估值對象於估值基準日2021年5月31日的租金收入折現價值合計為人民幣1,827,261.33萬元。詳見下表：

項目名稱		計租面積(m ²)	估值結果 (人民幣萬元)
國美商都	A區	364,906.00	881,224.78
	B區	159,731.76	377,402.19
	合計	524,637.76	1,258,626.97
湘江玖號		130,501.00	235,271.91
鵬潤大廈		70,464.00	333,362.45
	總計	725,602.76	1,827,261.33

以下為獨立財務顧問創富融資有限公司就北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)及北京中勤永勵資產評估有限責任公司編製的租金估值報告，向董事會發出的報告全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

吾等提述日期為2021年7月18日及2021年7月15日之估值報告(「**租金估值報告**」)，載有北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)及北京中勤永勵資產評估有限責任公司(統稱「**獨立估值師**」)獨立編製的物業租金估值，分別載於截至本函件日期 貴公司之通函附錄二A1及附錄二A2。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

本函件構成吾等根據收購守則第11.1(b)條的報告。

吾等已審閱租金估值報告，並且與 貴集團管理層及獨立估值師就此展開討論。尤其是，吾等已審閱並與 貴集團管理層及獨立估值師討論該等租金估值報告所載的資質、基礎及假設。

在獨立估值師的資質及經驗方面，吾等已進行合理檢查以評估獨立估值師的相關資質、經驗及專業知識，包括審閱支持性文件並且已與獨立估值師討論彼等的資質及經驗。

於達致吾等的意見時，吾等已依賴第三方（包括 貴集團及獨立估值師）向或代表其向吾等提供的資料及材料，以及 貴集團的僱員及／或管理層以及獨立估值師所發表的意見及作出的陳述，而吾等已假設該等資料、材料、意見及陳述均為真實、準確、完整且並無誤導成分，並截至本函件日期仍繼續如此，且概無遺漏重大事實或資料。吾等於發出本函件時如已得悉可能已演進或日後可能演進的情況，均可能改變吾等的估值及審閱。此外，吾等可能提出告誡，租金估值報告的資質、基礎及假設本質上受潛在的重大業務、經濟及競爭不明朗因素及或然事件所影響，而該等因素均超出 貴公司及獨立估值師的控制範圍。

吾等的工作不構成對該等物業之任何估值並且未經獨立核實，吾等已假設租金估值報告所示參數的準確性。

吾等僅就該協議以 貴公司之獨立財務顧問的身份行事。吾等以及吾等各董事及聯屬人士不會共同或個別向 貴公司以外任何人士承擔任何責任。為免生疑問，謹此特別聲明，吾等概不對第三方承擔任何義務或責任（包括但不限於因疏忽而導致者），惟吾等於收購守則項下不得免除的責任除外。

本函件的內容概不應被詮釋為就如何對該協議、補充協議、代價發行或清洗豁免或其項下擬進行之交易進行投票而向任何人士提供意見或作出推薦建議。建議獨立股東閱覽通函所載的所有資料（包括獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件）。

基於上文所述及租金估值報告所載的資料，吾等認為，董事對此所載基礎及假設全權負責，而有關基礎及假設乃經審慎、周全及客觀考慮後按合理基準作出。吾等亦信納獨立估值師具備資質及經驗來編製租金估值報告。

此致

香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
29樓2915室
國美零售控股有限公司
董事會 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
李瀾
謹啟

2021年8月13日

下文載列Hudson Assets截至2020年12月31日止三個財政年度及截至2021年3月31日止三個月的經審核財務資料概要，摘自Hudson Assets經審核財務報表。

損益及其他全面利潤表

	截至2021年 3月31日 止三個月 港幣	截至2020年 12月31日 止年度 港幣	截至2019年 12月31日 止年度 港幣	截至2018年 12月31日 止年度 港幣
其他收入及利得	14	144,357	234,404	296
投資物業公允價值利得／(損失)	23,700,508	(84,382,180)	(2,949,872)	(22,036,317)
管理費用	(687,226)	(2,709,408)	(2,708,077)	(2,214,327)
匯兌差額淨額	<u>1,796</u>	<u>(2,450)</u>	<u>(3,255)</u>	<u>1,592</u>
稅前利潤／(虧損)	23,015,092	(86,949,681)	(5,426,800)	(24,248,756)
所得稅支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年利潤／(虧損) 及 本年／期內全面利潤／ (虧損) 合計	<u>23,015,092</u>	<u>(86,949,681)</u>	<u>(5,426,800)</u>	<u>(24,248,756)</u>

財務狀況表

	2021年 3月31日 港幣	2020年 12月31日 港幣	2019年 12月31日 港幣	2018年 12月31日 港幣
非流動資產				
物業及設備	1,087,749	1,194,520	1,611,833	2,019,297
投資物業	<u>239,470,929</u>	<u>215,770,421</u>	<u>300,152,601</u>	<u>303,102,473</u>
非流動資產合計	<u>240,558,678</u>	<u>216,964,941</u>	<u>301,764,434</u>	<u>305,121,770</u>
流動資產				
預付賬款及按金	455,859	947,635	902,645	870,066
現金及銀行結餘	<u>631,265</u>	<u>633,139</u>	<u>835,978</u>	<u>780,990</u>
流動資產合計	<u>1,087,124</u>	<u>1,580,774</u>	<u>1,738,623</u>	<u>1,651,056</u>
流動負債				
應付關聯方款項	1,595	1,595	1,595	1,595
其他應付款	<u>2,044</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債合計	<u>3,639</u>	<u>1,595</u>	<u>1,595</u>	<u>1,595</u>
流動資產淨額	<u>1,083,485</u>	<u>1,579,179</u>	<u>1,737,028</u>	<u>1,649,461</u>
總資產減流動負債	<u>241,642,163</u>	<u>218,544,120</u>	<u>303,501,462</u>	<u>306,771,231</u>
非流動負債				
應付關聯方款項	<u>340,378,329</u>	<u>340,295,378</u>	<u>338,303,039</u>	<u>336,146,008</u>
非流動負債合計	<u>340,378,329</u>	<u>340,295,378</u>	<u>338,303,039</u>	<u>336,146,008</u>
負債淨額	<u>(98,736,166)</u>	<u>(121,751,258)</u>	<u>(34,801,577)</u>	<u>(29,374,777)</u>
權益				
股本	8	8	8	8
累計虧損	<u>(98,736,174)</u>	<u>(121,751,266)</u>	<u>(34,801,585)</u>	<u>(29,374,785)</u>
資產虧絀	<u>(98,736,166)</u>	<u>(121,751,258)</u>	<u>(34,801,577)</u>	<u>(29,374,777)</u>

權益變動表

截至2020年、2019年及2018年12月31日止年度以及截至2021年3月31日止三個月

	股本 港幣	累計虧損 港幣	資產虧絀 港幣
於2018年1月1日	8	(5,126,029)	(5,126,021)
本年虧損及本年全面虧損合計	<u>—</u>	<u>(24,248,756)</u>	<u>(24,248,756)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	8	(29,374,785)	(29,374,777)
本年虧損及本年全面虧損合計	<u>—</u>	<u>(5,426,800)</u>	<u>(5,426,800)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	8	(34,801,585)	(34,801,577)
本年虧損及本年全面虧損合計	<u>—</u>	<u>(86,949,681)</u>	<u>(86,949,681)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	8	(121,751,266)	(121,751,258)
期內利潤及期內全面利潤合計	<u>—</u>	<u>23,015,092</u>	<u>23,015,092</u>
於2021年3月31日	<u>8</u>	<u>(98,736,174)</u>	<u>(98,736,166)</u>

現金流量表

	截至2021年 3月31日 止三個月 港幣	截至2020年 12月31日 止年度 港幣	截至2019年 12月31日 止年度 港幣	截至2018年 12月31日 止年度 港幣
經營活動現金流量				
稅前利潤／(虧損)	23,015,092	(86,949,681)	(5,426,800)	(24,248,756)
調整項：				
利息收入	(14)	(57)	(57)	(55)
折舊	108,239	431,381	428,774	106,956
投資物業公允價值 (利得)／損失	(23,700,508)	84,382,180	2,949,872	22,036,317
	(577,191)	(2,136,177)	(2,048,211)	(2,105,538)
預付賬款及按金的 減少／(增加)	491,776	(44,990)	(32,579)	(19,248)
其他應付款的增加／(減少)	2,044	—	—	(42,764)
應付關聯方款項的增加	82,951	1,992,339	2,157,031	4,383,425
經營活動(耗用)／產生的 現金淨流量	(420)	(188,828)	76,241	2,215,875
投資活動現金流量				
收到的利息	14	57	57	55
購買物業及設備項目	(1,468)	(14,068)	(21,310)	(2,126,253)
投資活動耗用的現金淨流量	(1,454)	(14,011)	(21,253)	(2,126,198)
現金及現金等價物的淨 (減少)／增加	(1,874)	(202,839)	54,988	89,677
年初現金及現金等價物	633,139	835,978	780,990	691,313
年末現金及現金等價物	631,265	633,139	835,978	780,990
現金及現金等價物餘額 分析				
現金及銀行結餘	631,265	633,139	835,978	780,990

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就物業權益於2021年5月31日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示，對國美零售控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）持有的物業權益作出估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業權益於2021年5月31日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值根據市值基準進行。市值界定為「在進行適當市場推廣後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日買賣資產或負債的估計金額」。

吾等採用直接比較法並於參照相關市場上可獲得的可資比較銷售交易後對物業權益進行估值，該方法假設物業權益於其現況下以即時交吉方式出售。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受益於可能會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後回租、聯合經營、管理協議或任何類似安排。

吾等在報告中並無考慮於任何估值的物業權益的任何押記、按揭或所欠付款項，亦無考慮在出售落實時可能招致的任何開支或稅項。除另有說明者外，有關物業已假設並無附帶任何繁重且可影響物業價值的產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照《香港公司收購及合併守則》（「收購守則」）第11條所載的所有規定。此外，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章；皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值－2020年全球準則；香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則；以及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則的所有規定。

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並已接納吾等所獲有關期限、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及所有其他有關事項方面的意見。

吾等已獲提供各種業權文件（包括與物業權益有關的購買協議及平面圖）的副本，並已作出有關諮詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實各國物業權益的現有業權以及物業權益或任何租約修訂可能附帶的任何重大產權負擔。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設於吾等獲提供的業權文件及正式平面圖顯示的面積均正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已視察物業的外部，而在可能情況下，亦已視察物業的內部。然而，吾等並無調查地面狀況及設施以釐定是否適合於其上進行任何開發用途。吾等在編製估值的過程中乃假設有關方面的情況令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，但於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察乃由Eric L. Enloe先生於2021年4月23日進行。Enloe先生是皇家特許測量師學會資深會員，擁有逾20年的美國房地產估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵得 貴集團確認其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所有金額均以美元列示。吾等估值時所採用之匯率為約1美元兌港幣7.77元，其與估值日的現行匯率相若。

潛在稅項負債

就遵守收購守則第11.3條而言及經 貴集團告知，出售物業權益可能產生的潛在稅項負債包括房地產轉讓稅（約佔交易金額之1.4%至2%）、不動產稅（約佔紐約市財政部門的評估價值之21%）以及資本利得稅（佔對比原購買價格出售物業的資本利得（如有）的若干百分比（有關百分比應由合資格會計師建議），受限於若干條件及豁免）。所有百分比乃為約數，並須遵守地方政府之稅務政策。

有關2019冠狀病毒對估值影響的評論

吾等獲指示僅基於估值日的情況提供吾等的估值意見。該意見乃基於估值日存在的經濟、市場及其他情況以及截至估值日吾等可得的資料，且吾等並無責任就其後發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，自2020年3月11日宣佈全球大流行起，新型冠狀病毒（2019冠狀病毒）的爆發已對全球經濟活動造成極大干擾。截至報告日期，美國的經濟正逐步復甦，且對業務活動的干擾預期將穩步減少。吾等亦注意到，該特定市場領域的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐的不確定性可能會在未來對房地產市場產生影響，故吾等保持審慎態度。因此，吾等建議 閣下對該物業的估值保持恒常審視。

下文概述吾等的估值，並隨附估值證書。

此致

香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
29樓2915室
國美零售控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2021年7月26日

附註：陳志康為特許測量師，於香港及美國物業估值方面擁有27年經驗。

估值概要

貴集團於美國持有的物業權益

物業	於2021年 5月31日 現況下的市值 美元
7 East 76th Street, New York, NY10021 United States	30,800,000

估值證書

物業	描述及期限	佔用詳情	於2021年 5月31日 現況下的市值 美元
7 East 76th Street, New York, NY10021 United States	<p>該物業是一座單戶住宅，總建築面積約為14,000平方英尺，位於紐約市上東區，配有9間臥室及9間浴室。該物業有六層，設有一個英式地庫，通過一部電梯及兩座樓梯全部連通。進口廊道及飯廳的天花板高約12英尺。客廳樓層的天花板約為13英尺高。這座住宅亦包括兩間員工房間、一個專業級別的廚房、一個配備齊全的健身房、一個藏書室以及一個敞亮的閣樓層，配有日光浴室及露台。這座修繕後的建築乃建於1923年。該物業的維護情況保持良好，與其樓齡相稱。</p> <p>該物業地段的面積約為0.06英畝或約2,507平方英尺。地勢水平高度一般。</p> <p>該物業位於紐約-紐瓦克-澤西市大都會統計區(New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA Metropolitan Statistical Area)。該地區面積約為6,685平方英里，是美國人口最多的都會區。該物業所在的地區通常稱為雷諾克斯山，是曼哈頓上東區的一個居住區。該地區混合建有連棟房屋、公寓大廈、購物商場及各種公共設施，比如：學校、醫院、醫療機構及博物館。中央公園及大都會藝術博物館位於距離該物業步行數分鐘之處。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	<p>誠如視察結果所示，於估值日，該物業部分空置，部分由 貴集團佔用。</p>	<p>30,800,000 (相等於港幣 239,316,000元)</p>

附註：

- 根據 貴集團提供的2017年2月10日購買協議副本，位於7 East 76th Street, New York, NY 10021的該物業由Island Future Investment BVI Ltd.及Tabizuru Foundation (「賣方」) 出售予 貴公司的全資附屬公司Hudson Assets Management Limited (「買方」)，代價為41,500,000美元。

2. 該物業的登記持有人是Hudson Assets Management Limited。
3. 根據美國當地規劃部門的資料，該物業位於紐約市區，劃分為一般住宅區域（地目法規(Zoning Code)：R&B）。劃區的准許用途是住宅、單戶或雙戶住宅。
4. 我們已識別及分析當地與標的物業的特徵（比如：用途、面積及可達性）相似的5份相關銷售證明。選擇的可資比較物業位於相似地點（距離該物業僅0.1英里至0.3英里），於2018年10月至2020年10月期間內交易。該等可資比較物業的單位價格按總建築面積基準計算介於每平方英尺2,146美元至2,507美元。吾等根據可資比較物業與該物業之間的各種因素（比如：位置、面積、樓齡、狀況等）的差異，考慮作出適當的調整與分析，以得出假設的單位價格按總建築面積基準計算為每平方英尺2,200美元。

1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則之規定有關本公司之資料詳情，而董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

董事就本通函所載之資料（有關國美管理及其一致行動方之資料除外）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，據彼等所深知，於本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函所載任何陳述產生誤導。

國美管理之董事就本通函所載有關國美管理及其一致行動方之資料的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，據彼等所深知，於本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 市場價格

- (a) 下表載列股份於(i)該公告日期前之最後交易日；(ii)有關期間內各曆月之最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股收市價 (港幣)
2020年10月30日	0.86
2020年11月30日	0.92
2020年12月31日	0.93
2021年1月29日	1.25
2021年2月26日	2.28
2021年3月31日	1.44
2021年4月1日（即最後交易日）	1.51
2021年4月30日	1.28
2021年5月31日	1.24
2021年6月30日	1.00
2021年7月30日	0.85
2021年8月11日（即最後可行日期）	0.86

- (b) 股份於有關期間在聯交所所報的最低及最高收市價分別為於2021年7月27日之港幣0.79元及於2021年2月25日之港幣2.38元。

3. 股本

本公司(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨完成後的法定及已發行股本為／將為如下所示：

(i) 於最後可行日期

法定	港幣
<u>200,000,000,000</u> 股每股面值港幣0.025元之股份	<u>5,000,000,000</u>
已發行及已繳足或入賬列作已繳足：	港幣
<u>23,832,603,422</u> 股每股面值港幣0.025元之股份	<u>595,815,085.55</u>

(ii) 緊隨代價發行完成後

法定	港幣
<u>200,000,000,000</u> 股每股面值港幣0.025元之股份	<u>5,000,000,000</u>
已發行及已繳足或入賬列作已繳足：	港幣
23,832,603,422 股於最後可行日期的股份	595,815,085.55
1,929,032,258 股於最後可行日期尚未轉換的可換股債券 兌換之股份	48,225,806.45
<u>9,923,940,777</u> 股將予配發及發行的代價股份	<u>248,098,519.43</u>
<u>35,685,576,457</u> 股股份	<u>892,139,411.43</u>

所有已發行股份彼此之間於所有方面均享有同等權益，包括有關資本、股息及投票的權利。

股份於聯交所主板上市及買賣。本公司概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求股份於任何其他證券交易所上市或批准買賣。

自2020年12月31日(即本公司最新經審核財務報表之編製日期)起直至最後可行日期,本公司於2021年3月9日根據日期為2021年3月2日的先舊後新配售協議(詳情於本公司日期為2021年3月2日及2021年3月9日之公告中披露)發行2,279,976,000股股份。

除上文所披露者外,自2020年12月31日(即本公司最新經審核財務報表之編製日期)起直至最後可行日期,本公司法定股本及已發行股本概無任何變動。

於最後可行日期,除可轉換為1,929,032,258股股份之尚未轉換的可換股債券及建議配發及發行的代價股份外,本公司概無影響股份的任何尚未行使的可換股證券、購股權、認股權證或轉換權。

4. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員

於最後可行日期,本公司當時董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例「證券及期貨條例」第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為持有之權益及淡倉),或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司備存的登記冊之權益及淡倉,或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所或須根據收購守則予以披露之權益及淡倉如下:

於本公司股份、相關股份及債券之好倉

董事／最高 行政人員姓名	個人權益	配偶權益	公司權益	受託人	總計	概約持股 百分比(%)
王俊洲(附註1)	22,000,000	—	—	—	22,000,000	0.09

附註:

1. 相關權益代表根據本公司於2016年10月3日所採納的受限制股份獎勵計劃授予最高行政人員的22,000,000股股份或相關股份。該等股份及相關股份由最高行政人員實益持有。

除上文所披露者外，就本董事所知，於最後可行日期，本公司當時董事或最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所或須根據收購守則予以披露之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後可行日期，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊或根據收購守則須予披露之權益或淡倉：

股東名稱	性質	所持普通股數目	概約持股百分比(%)
控股股東 (附註1)	於受控法團中 擁有權益	10,835,703,338	45.47
杜鵑女士 (附註2)	於受控法團中 擁有權益	10,835,703,338	45.47
Ever Ocean Investments Limited (附註3)	於受控法團中 擁有權益	5,500,000,000	23.08
GOME Holdings Limited (附註3)	於受控法團中 擁有權益	5,500,000,000	23.08
Power Charm Holdings Limited (附註3)	於受控法團中 擁有權益	5,500,000,000	23.08
國美電器（香港）有限公司 (附註3)	於受控法團中 擁有權益	5,500,000,000	23.08
國美管理 (附註3)	實益擁有人	5,500,000,000	23.08
Shinning Crown Holdings Inc. (附註4)	實益擁有人	4,454,979,938	18.69
方舟信託（香港）有限公司	受託人	1,320,316,000	5.54
拼多多公司 (附註5)	於受控法團中 擁有權益	1,300,000,000	5.45

附註：

1. 該10,835,703,338股股份中，5,500,000,000股股份由國美管理持有，4,454,979,938股股份由Shinning Crown Holdings Inc.持有及634,016,736股股份由Shine Group Limited持有（以上所有公司均由控股股東全資實益擁有）；及240,955,927股股份由Smart Captain Holdings Limited持有及5,750,737股股份則由萬盛源資產管理有限公司持有（兩家公司均由控股股東的配偶杜鵑女士全資實益擁有）。
2. 杜鵑女士為控股股東的配偶。上述被視為由控股股東及杜鵑女士持有之股份是指同一批股份。
3. 上述公司全為控股股東全資實益擁有，而上述公司持有之股份是指同一批股份。
4. Shinning Crown Holdings Inc.由控股股東全資實益擁有。
5. 該等股份為本公司向拼多多公司的全資附屬公司發行的本金總額為200百萬美元的可換股債券，轉換價為每股股份港幣1.20元，按1美元兌換港幣7.8元的協定匯率計算。於最後可行日期，概無任何可換股債券已被轉換。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司未獲通知有任何相當於5%或以上股份且已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之其他權益。

除(i)上文所披露；及(ii)國美管理於代價股份的權益外，就本公司董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本持有任何購股權。

5. 董事服務合同

於最後可行日期：

- (i) 概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立於一年內不會屆滿或不支付賠償（法定賠償除外）則不可終止之任何現有或擬訂服務合同；
- (ii) 任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司之間概無服務合同（包括持續及固定年期合同）乃於有關期間訂立或修訂；

- (iii) 任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司之間概無服務合同屬附帶12個月或以上通知期之持續合同；及
- (iv) 任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司之間概無服務合同屬持續12個月以上而不計通知期之固定期限合同。

6. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，及就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何未決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

7. 競爭權益

於2016年3月31日，本公司已完成收購藝偉發展有限公司（「藝偉」，連同其附屬公司，統稱「藝偉集團」）。藝偉集團原由控股股東最終擁有，並以「國美電器」商標，主要在本集團已經營業的指定城市以外的中國其他城市，經營電器及消費電子產品零售網絡以及其他相關業務（前稱為「非上市國美集團」）。於收購完成後，非上市國美集團的業務已與本集團業務結合。因此，董事會認為，本集團不再與控股股東及其聯繫人在以「國美」品牌開展的電器及消費電子產品零售業務上存在競爭。

自收購藝偉集團完成起，控股股東及其聯繫人仍擁有國美在線電子商務有限公司（「國美在線」，本集團持有60%之非全資附屬公司）40%的權益。自2012年5月起，本集團經營國美在線的業務時不再受地域限制。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

8. 於資產及合同之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無任何董事在其中擁有重大權益及對本集團業務屬重大之合同或安排。

9. 專業顧問及同意書

以下為提供意見以納入本通函之各專家之資格：

名稱	資格
創富融資有限公司	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
北京北方亞事資產評估事務所	該等物業之獨立估值師
北京中勤永勵資產評估有限責任公司	該等物業之獨立估值師
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	美國物業之獨立估值師

於最後可行日期，各專家及中信里昂已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意以通函刊載之形式及內容載入其函件及／或引述其名稱或意見，而迄今並無撤回其同意書。專家聲明已於本通函日期發出，供載入本通函或參考（視情況而定）。

於最後可行日期，各專家並無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後可行日期，各專家概無於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 重大合同

除下列合同外，本集團成員公司概無於緊接該公告日期前兩年後及直至最後可行日期（包括該日）期間訂立任何重大或可能屬重大之合同（並非在日常業務中訂立之合同）。

- (i) 該協議及補充協議；
- (ii) 本公司、國美管理（作為賣方）與國泰君安證券（香港）有限公司（作為配售代理）於2021年3月2日訂立有關以代價每股港幣1.97元按先舊後新方式配售2,279,976,000股股份之協議；
- (iii) 西安鵬潤置業有限公司（作為賣方）與西安鵬安物業有限公司（一間於中國成立之有限責任公司及本公司之全資附屬公司，作為買方）於2020年10月30日訂立有關以代價約人民幣410百萬元收購位於中國西安長安區之商業開發項目之買賣合同；
- (iv) 本公司與JD.com International Limited（作為投資者）於2020年5月28日訂立有關以總本金額100百萬美元認購本公司2023年到期之5%可換股債券（可選擇延長至2025年）之認購協議；
- (v) 本公司與香港胡桃街有限公司（一間根據香港法律註冊成立之有限公司及拼多多之全資附屬公司，作為投資者）於2020年4月17日訂立有關以總本金額200百萬美元認購本公司2023年到期之5%可換股債券（可選擇延長至2025年）之認購協議；及
- (vi) 本公司與迅贏投資有限公司*（作為賣方）於2019年8月16日訂立有關本公司收購於北京鵬潤時代物業管理有限公司19.5%股權之買賣協議。

11. 根據收購守則作出之其他披露

於最後可行日期：

- (i) 除訂立該協議及董事會函件及本附錄上文「4－權益披露」一段所披露者外，於有關期間，董事、國美管理及其一致行動方概無擁有或控制本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或在其中擁有權益，亦無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (ii) 概無任何人士不可撤回地承諾投票贊成或反對擬提出之批准該協議（包括授予特別授權）及清洗豁免之決議案；
- (iii) 國美管理任何成員及其一致行動方概無與任何人士訂立收購守則第22條註釋8所指的任何安排；
- (iv) 於有關期間，國美管理任何成員及其一致行動方概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (v) 國美管理及其一致行動方概無與任何董事、新任董事、股東或新任股東訂立涉及或取決於該協議（包括授予特別授權）及／或清洗豁免之協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (vi) 於有關期間，本公司及董事概無擁有或控制國美管理任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或在其中擁有權益，亦無買賣國美管理任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (vii) 於有關期間，本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金、根據一致行動定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則聯繫人定義第(2)類為本公司聯繫人的人士概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；

- (viii) 於有關期間，概無任何人士與本公司或根據一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類為本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則第22條註釋8所指的任何安排，亦無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (ix) 於有關期間，概無與本公司有關連的基金經理受託管理（按全權委託基準）本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (x) 概無董事持有本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4），因此，概無董事有權投票贊成或反對於股東特別大會上擬提出之批准該協議、補充協議（包括授予特別授權）及清洗豁免之任何決議案；
- (xi) 本公司及任何董事概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (xii) 概無給予或將給予任何董事任何利益作為離職補償或與該協議及補充協議（包括授予特別授權）及／或清洗豁免有關之其他補償；
- (xiii) 任何董事概無與任何其他人士訂立視乎或取決於該協議及補充協議（包括授予特別授權）及／或清洗豁免結果或與該協議、補充協議、授予特別授權及／或清洗豁免有關之協議或安排；及
- (xiv) 國美管理及其一致行動方概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合同。

12. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda，香港主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期29樓2915室。

- (b) 本公司公司秘書為司徒焯培先生。司徒先生為香港律師。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司核數師安永會計師事務所地址為香港鰂魚涌英皇道979號太古坊1座27樓。
- (e) 國美管理之註冊辦事處地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期29樓2912室。國美管理之董事為杜鵑女士、黃秀虹女士、周亞飛先生及鄭鴻女士。
- (f) Shinning Crown Holdings Inc.之註冊辦事處地址為Coastal Building, Wickham's Cay II, P.O.Box 2221, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Shinning Crown Holdings Inc.之董事為黃光裕先生、杜鵑女士、黃秀虹女士及鄒曉春先生。
- (g) Shine Group Limited (由黃先生100%實益擁有) 之註冊辦事處地址為Coastal Building, Wickham's Cay II, P.O.Box 2221, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Shine Group Limited之董事為黃光裕先生、杜鵑女士及黃秀虹女士。
- (h) Smart Captain Holdings Limited (由杜鵑女士100%實益擁有，杜鵑女士為控股股東的配偶) 之註冊辦事處地址為Coastal Building, Wickham's Cay II, P.O.Box 2221, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Smart Captain Holdings Limited之董事為杜鵑女士。
- (i) 萬盛源資產管理有限公司 (由杜鵑女士100%實益擁有，杜鵑女士為控股股東的配偶) 之註冊辦事處地址為Coastal Building, Wickham's Cay II, P.O.Box 2221, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。萬盛源資產管理有限公司之董事為杜鵑女士。
- (j) 受託人之註冊辦事處地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座34樓。受託人之董事為劉彥及王晶。
- (k) 中信里昂之註冊辦事處為香港金鐘道88號太古廣場一期18樓。
- (l) 獨立財務顧問為創富融資有限公司，其地址為香港中環干諾道中19-20號馮氏大廈18樓。
- (m) 本通函以英文版為準。

13. 備查文件及展示文件

下列文件副本由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止期間(i)於任何營業日的正常營業時間（上午九時三十分至下午五時正）在本公司香港主要營業地點香港中環金融街8號國際金融中心二期29樓2915室；(ii)在本公司網站(www.gome.com.hk)；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱。

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 國美管理之公司組織章程及細則；
- (c) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (d) 本附錄「專業顧問及同意書」一節所述之書面同意書；
- (e) 本公司截至2020年12月31日止三個年度的年度報告；
- (f) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (g) 致獨立股東之獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (h) 載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見之獨立財務顧問函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (i) 物業租金估值報告，全文載於本通函附錄二A；
- (j) 來自獨立財務顧問之物業租金估值函件，全文載於本通函附錄二B；
- (k) 安永會計師事務所就Hudson Assets編製之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (l) 美國物業估值，全文載於本通函附錄四；及
- (m) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告國美零售控股有限公司(「本公司」)謹訂於2021年9月6日(星期一)下午2時30分假座香港銅鑼灣告士打道310號柏寧酒店26樓藝軒及藝軒I舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准(不論有否修訂)以下決議案為本公司一項普通決議案：

普通決議案

「動議：

批准、追認及確認本公司與國美管理有限公司訂立之日期為2021年4月7日之協議(「該協議」)(註有「A」字樣之副本已提交大會，並經由大會主席簽署以資識別)、本公司與國美管理有限公司訂立之日期為2021年8月5日之補充協議(「補充協議」)(註有「B」字樣之副本已提交大會，並經由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易，授權任何一名董事作出彼可能認為對實行該協議、補充協議及其項下擬進行之所有交易(包括(須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份(定義見本公司日期為2021年8月13日之通函(「通函」))上市及買賣)配發及發行代價股份(定義見通函))及／或令其生效屬必要或合宜的一切事宜及採取一切行動以及授權任何一名董事作出彼可能認為對實行與代價股份(定義見通函)的發行及配售有關或附帶的任何事項及／或令其生效屬必要或合宜的一切事宜及採取一切行動。」

* 僅供識別。

特別決議案

「動議：

待上文普通決議案通過後，批准執行人員（定義見通函）已授出或將予授出的清洗豁免（定義見通函）以及授權任何一名董事作出彼可能認為對實行與清洗豁免（定義見通函）有關或附帶的任何事項及／或令其生效屬必要或合宜的一切事宜及採取一切行動。」（附註1）

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名錄，本公司將於2021年9月2日（星期四）至2021年9月6日（星期一）（含首末兩日）暫停辦理股份過戶登記以及不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有轉讓文書連同相關的股票必須於2021年9月1日（星期三）下午4時30分之前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。

承董事會命
國美零售控股有限公司
主席
張大中
謹啟

香港，2021年8月13日

香港主要營業地點：

香港

中環金融街8號

國際金融中心二期

29樓2915室

附註：

- (1) 根據收購守則，有關清洗豁免之決議案須獲得獨立股東親身或透過受委代表於股東特別大會上所投至少75%獨立票數批准。
- (2) 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，有權委派他人作其受委代表出席及代其投票。持有本公司兩股股份或以上之股東可委任一名以上受委代表代其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 隨函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格。

股東特別大會通告

- (4) 代表委任表格必須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署，或如屬法團，則須蓋上公司印鑑或行政人員或獲正式授權之授權人親筆簽署。
- (5) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人證明之該等文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）之指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），逾期遞交代表委任表格將視為無效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。
- (6) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士可於任何大會上就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如其為唯一有權投票者；然而，倘該等聯名持有人中超過一名人士親身或委派代表出席大會，則所述出席人士中名列股東名冊首位者就有關股份所作之投票方獲接納，而其他聯名持有人所作之投票則不予計算。
- (7) 於本通告日期，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。