

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**GOME RETAIL HOLDINGS LIMITED**

**國美零售控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:493)

## 須予披露的交易 債務清償協議

### 協議

於2026年5月19日，本公司、附屬公司A、附屬公司B、附屬公司C、附屬公司D、附屬公司E、附屬公司F、附屬公司G、附屬公司H與債權人訂立協議，據此，附屬公司H須將該物業轉讓予債權人，以清償債務人應付債權人的等值未償還款項，其本金額為人民幣48,040,000元另加應計利息及費用。

### 上市規則的涵義

由於該協議及其項下擬進行交易的最高適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立該協議及其項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載的申報及公告規定。

### 協議

於2026年5月19日，本公司、附屬公司A、附屬公司B、附屬公司C、附屬公司D、附屬公司E、附屬公司F、附屬公司G、附屬公司H與債權人訂立協議，據此，附屬公司H須將該物業轉讓予債權人，以清償債務人應付債權人的等值未償還款項，其本金額為人民幣48,040,000元另加應計利息及費用。

該協議的主要條款概述如下：

### 標的事項、代價及付款條款

協議訂約方同意，債務人應付債權人的未償還款項（本金額人民幣48,040,000元另加應計利息及費用），將按同等金額與附屬公司H向債權人轉讓該物業進行抵銷，代價為人民幣48,040,000元另加應計利息及費用。於2026年5月19日，應計利息及費用為人民幣5,982,000元。

根據該協議，附屬公司H須於協議日期後10個工作日內促使解除該物業的任何產權負擔，並將該物業轉讓予債權人。完成後，債務人結欠債權人的債務將被視為已悉數清償，且債權人將不再對債務人享有任何債權。

### 釐定代價的基準

該物業轉讓的代價乃經訂約方公平協商後，按正常商業條款釐定，並已參考（其中包括）下文「該物業的資料」一節所載該物業的詳情，及獨立合資格評估師於2025年10月31日對該物業的評估值為人民幣39,290,400元以及現行市況。

### 估值

該物業的估值詳情載列如下：

#### (1) 估值方法

估值採用收益法及市場法相結合的方式進行，權重分別為60%及40%。收益法是通過將估值對象的預期收益資本化來確定其價值的各種估值方法的統稱。市場法又稱比較法、市場比較法，是指將估值對象與可比參考對象進行比較，根據可比參考對象的市場價格確定估值對象價值的評估方法的統稱。結合兩種方法可避免市場法在反映估值對象長期增長潛力方面的局限性，同時減輕收益法所用輸入數據或參數的不確定性。收益法權重較高，以突顯估值對象的預期長期收益產生能力。

由於與成本法相比，收益法和市場法更能反映估值對象的客觀市場價值，且在缺乏或市場參考資料不足的情況下，成本法僅在收益法和市場法均不適用時作為輔助估值方法，故本次估值未選擇成本法。

## (2) 估值假設

1. 對於在市場上交易或擬在市場上交易的資產，交易雙方地位平等，有機會和時間獲取足夠的市場信息，以便對資產的功能、用途和交易價格作出合理判斷。該資產可在市場上公開買賣。
2. 該等資產將繼續按其現有用途使用。
3. 該資產將留在原地或原安裝地持續使用。
4. 所有待估資產均已處於交易過程中，評估師根據待估資產的交易條件等模擬市場對其進行估值。
5. 現行法律政策、國家宏觀經濟環境以及協議訂約方所處的政治、社會及經濟環境不會發生重大變化。
6. 不存在對該物業持有人造成重大不利影響的不可抗力因素及不可預見因素。
7. 客戶及相關方提供的資料真實、準確、完整。
8. 該物業的產權負擔將被解除，且該物業能夠正常使用或出租。

## (3) 關鍵參數

### (a) 收益法

使用收益法計算該物業價值的估值方法如下：

$$V=A1/(1+r)^{(1/2)}+A2/(1+r)^{(1+1/2)}+.....An/(1+r)^{(n-1+1/2)}+V1$$

其中：

1. A1為第1年的年度純收益；
2. A2為第2年的年度純收益；
3. An為第n年的年度純收益；

年度淨收益採用市場法確定，評估師收集了與估值對象處於同一供需圈內且用途相同的具體交易實例。對具體估值對象、估值目的及估值時點進行可比性分析。對所選可比實例的交易價格進行標準化處理，建立比較基準，並作出必要調整，以得出估值對象可實現的最可能合理租金。就本次估值而言，估值師參考了該物業所在類似區域的三個可比實例。所採用的可比實例的日租金收入約為每平方米每日人民幣2.74元（未考慮不同樓層及其他因素的調整）。

4.  $r$ 為報酬率(7%)；
5.  $n$ 為收益期限 (22.67年，考慮到土地使用權將於2048年6月21日到期)；
6.  $V1$ 為收益期外價值。

根據上述計算，該物業的價值為每平方米人民幣4,167元。按總建築面積約6,954.28平方米計算，採用收益法對該物業的估值為人民幣28,977,300元。

#### (b) 市場法

使用市場法計算該物業價值的估值方法如下：

估值 = 可比實例交易價格 × 交易情況修正係數 × 交易時間修正係數 × 區域狀況修正係數 × 實物狀況修正係數 × 權益狀況修正係數

評估師收集了與估值對象處於同一供需圈內且用途相同的具體交易實例。對具體估值對象、估值目的及估值時點進行可比性分析。對所選可比實例的交易價格進行標準化處理，建立比較基準，並作出必要調整，以得出估值對象可實現的最可能合理市場價格。

就本次估值而言，評估師參考了該物業所在類似區域的三個可比實例。所有三個實例的交易時間均為2025年，交易情況、市場狀況及房地產狀況均為相似。

所採用的可比實例首層的平均價值約為每平方米人民幣16,980元。經考慮不同樓層、樓層高度及建築面積的調整後，該物業的價值為：首層每平方米人民幣16,980元，夾層每平方米人民幣8,660元，第二層每平方米人民幣8,232元，第三層每平方米人民幣6,586元，第四層每平方米人民幣4,939元，第五層每平方米人民幣4,939元，平均價值為每平方米人民幣7,874元。按總建築面積約6,954.28平方米計算，採用市場法對該物業的估值為人民幣54,760,000元。

#### (c) 估值結果

綜上所述，採用收益法對該物業的估值為人民幣28,977,300元，而採用市場法對該物業的估值為人民幣54,760,000元。採用60%比40%的權重，該物業的估值為人民幣39,290,400元。

## 該物業的資料

該物業由附屬公司H持有，位於中華人民共和國福建省泉州市豐澤區溫陵南路153號銀聯商廈一至五層（含夾層），總建築面積約6,954.28平方米。該物業用作商業用途。

於2025年12月31日，該物業的賬面值為人民幣64,302,400元。截至2024年及2025年12月31日止年度，該物業並無產生租金收入。

## 訂約方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。本集團的主要業務為在中華人民共和國經營及管理電器、消費電子產品、酒類產品及一般商品零售店及網上銷售網絡，以及向特許經營店提供特許經營及管理服務及佣金服務。

附屬公司A至附屬公司G各為一間於中國註冊成立的有限公司，均為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物流採購服務。

附屬公司H為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事持有物業。

據董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，債權人為一間於中國註冊成立的公司，主要從事泛智能終端(IOT)產業分銷及營銷服務，專注於手機、平板電腦、智能設備等電子產品的分銷、渠道管理及供應鏈服務。截至本公告日期，債權人由中國電子科技集團有限公司持有70%權益（該公司由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有），其餘30%權益由北京鼎泰通投資管理有限公司等6家其他股東持有。

據董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，債權人及其最終實益擁有人均各自獨立於本公司及本公司關連人士。

## 訂立協議的理由及裨益

誠如本公司於2026年4月30日刊發的截至2025年12月31日止年度的年報及本公司於2025年7月30日至2026年4月30日期間刊發的季度更新公告所載，本公司一直與主要供應商、金融機構及其他債權人就債務清償條款進行磋商。債權人為本集團於一般及日常業務過程中的債權人。本集團預期透過該協議清償合共約人民幣54,022,000元的債務。該協議及其項下擬進行交易將有助本公司部分解決其債務風險，從而支持本公司恢復整體信譽及長期業務營運。本集團不會從該協議及其項下擬進行交易中獲得任何現金所得款項。

鑑於上述情況，董事認為，該協議的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於該協議及其項下擬進行交易的最高適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立該協議及其項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載的申報及公告規定。

## 釋義

在本公告中：(i)任何文件或於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文翻譯如有任何不一致，概以中文名稱為準。中文名稱或描述（標有「\*」者）的英文翻譯僅供識別；及(ii)除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	本公司、附屬公司A、附屬公司B、附屬公司C、附屬公司D、附屬公司E、附屬公司F、附屬公司G、附屬公司H與債權人於2026年5月19日就（其中包括）債務人、附屬公司H與債權人之間的債務清償安排訂立的債務清償協議；
「董事會」	董事會；
「本公司」	國美零售控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：493）；
「債權人」	中電科太力通信科技有限公司，一間於中國註冊成立的公司；及
「債務人」	統稱本公司、附屬公司A、附屬公司B、附屬公司C、附屬公司D、附屬公司E、附屬公司F及附屬公司G；

「董事」	本公司董事；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「港幣」	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	中國香港特別行政區；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	位於中華人民共和國福建省泉州市豐澤區溫陵南路153號銀聯商廈一至五層（含夾層），由附屬公司H持有的物業，其詳情載於本公告「該物業的資料」一節；
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	本公司股本中的普通股；
「股東」	股份持有人；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司A」	重慶盛安通略商貿有限公司，一間於中國註冊成立的公司；
「附屬公司B」	天津盛源鵬達物流有限公司，一間於中國註冊成立的公司；
「附屬公司C」	國美領馭電器銷售有限公司，一間於中國註冊成立的公司；
「附屬公司D」	西寧國美電器有限公司，一間於中國註冊成立的公司；
「附屬公司E」	南寧國美物流有限公司，一間於中國註冊成立的公司；

「附屬公司F」	新銳美電子科技（上海）有限公司，一間於中國註冊成立的公司；
「附屬公司G」	海南國美泰達物流有限公司，一間於中國註冊成立的公司；
「附屬公司H」	北京鵬澤物業有限公司，一間於中國註冊成立的公司；
「%」	百分比。

承董事會命  
國美零售控股有限公司  
執行董事  
鄒曉春

香港，2026年5月19日

於本公告日期，董事會包括執行董事鄒曉春先生、丁江寧先生及魏婷女士及獨立非執行董事王高先生、雷偉銘先生及劉胤宏先生。

\* 僅供識別