

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。



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)

未償還債券結算 主要交易

債券結算

茲提述本公司於2020年5月28日及2020年6月30日就有關債券發行之公告，以及於2023年12月27日、2023年12月29日及2024年5月29日就有關結算部分債券的公告。截至本公告日期，債券未償還本金金額為73,741,686美元（相當於約人民幣529,126,094元）。

於2025年3月31日，本公司及賣方（本公司之附屬公司）與債券持有人訂立協議，以(i)資產轉讓及(ii)股份發行的方式結算未償還債券本金及應計利息及罰息。

上市規則的影響

資產轉讓構成本公司根據上市規則第14章的一項交易。由於資產轉讓的適用比率超過25%但低於75%，資產轉讓構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的公告及股東批准規定。

由於股份發行將構成協議的一部分，並取決於資產轉讓的完成，因此股份發行將由股東以特定授權進行，以結算資產轉讓後的未償還債券本金、應計利息及罰息。

本公司將根據上市規則的要求於2025年5月15日或之前向股東寄發通函，當中包括資產轉讓及股份發行的詳情及特別股東大會的通知。

背景

茲提述本公司於2020年5月28日及2020年6月30日就有關債券發行的公告，以及於2023年12月27日、2023年12月29日及2024年5月29日就有關結算部分債券的公告。截至本公告日期，債券未償還本金金額為73,741,686美元（相當於約人民幣529,126,094元）。

協議

於2025年3月31日，本公司及賣方（為本公司之附屬公司）與債券持有人訂立協議，以結算債券。協議的主要條款概述如下：

資產轉讓

賣方將物業的權利轉讓予買方（由債券持有人指定的於中國成立的實體）。

代價

資產轉讓的代價已確定為人民幣301,500,000元。該代價是經各方參考黃岡結算判決（定義見下文）並進行公平磋商後確定。

代價扣除轉讓差額（定義見下文）後將全數用於結算等值的未償還債券金額。

條件

資產轉讓的完成取決於相關方在協議日期起90天內滿足或獲豁免以下條件：

- (1) 資產轉讓各方已獲得各自內部批准以執行協議及其項下的交易；
- (2) 協議項下交易已獲得相關監管批准／程序（包括但不限於主管機關／機構、證券交易所的所有必要批准及第三方同意）；
- (3) 無任何適用法律或政府法令限制、禁止或阻止資產轉讓的完成；
- (4) 賣方及／或相關方已遵守或履行協議及其他交易文件項下需要遵守或履行的所有聲明、保證、承諾及義務；

- (5) 賣方已安排買方與湖北省高級人民法院、黃岡法院、武漢市中級人民法院、銀鶴置業、祥和建設、江漢區稅務局、江漢區自然資源和規劃局、物業管理公司及其他買方合理認為與資產轉讓相關的各方會面並澄清交易的可行性、土地轉讓費是否拖欠及物業相關附屬部分（如外牆廣告位、地下停車位等）的使用情況，且結論令買方合理滿意；
- (6) 除協議項下的物業擁有權轉讓的線上合同外，賣方應促使武漢房地產交易中心及其他主管機關（如有）盡快協助撤銷該物業上的任何購買登記，並取消物業上的所有扣押令及待決扣押令（如有）；
- (7) 賣方已將物業交付買方，且雙方已簽署物業交接確認書；
- (8) 賣方及物業無任何未決或潛在事項會對資產轉讓產生重大不利影響；
- (9) 賣方已協助買方與該物業的物業管理公司簽訂物業管理服務協議，以使買方在資產轉讓完成後可進入物業；
- (10) 買方與賣方已簽署並交付物業轉讓的線上合同；
- (11) 各方已就物業轉讓稅、銀鶴置業未繳稅款、違章建築罰款及其他費用的還款及支付方式達成協議；
- (12) 各方已簽訂與結算債券相關的附屬協議，且該等協議已生效；及
- (13) 各方已根據協議條款確認與物業相關的估計總潛在債務。

物業資料

物業位於武漢市江漢區新華下路183號銀鶴•上林苑第C幢1-4層9號樓，並包括對應的國有建設用地使用權。該物業的總建築面積為13,047.38平方米及用於商業及住宅用途。該物業的建設已完成及物業目前空置且無人居住。

於2008年7月13日，賣方與銀鶴置業簽訂物業購買合同以購買該物業。由於銀鶴置業違約，賣方對其提起訴訟。根據黃岡法院判決，購買合同被終止，銀鶴置業應退還購房款給賣方，並負責應計利息及違約金。由於銀鶴置業未履行付款義務，且物業經三次公開拍賣未能成功出售，黃岡法院應賣方申請根據2016年的判決（「**黃岡結算判決**」），將當時價值為人民幣301,500,000元的物業交付賣方以抵銷其欠賣方的債務人民幣281,204,094元。物業估值與抵銷債務之間的差額為人民幣20,295,906元由賣方支付至黃岡法院指定賬戶。物業擁有權在上述判決送達賣方時視為轉移至賣方。賣方已將所需金額支付至黃岡法院指定賬戶。

於2017年，物業所在地上林苑的承建商祥和建設因建設合同糾紛對銀鶴置業提起訴訟，並對黃岡結算判決提出異議。湖北省高級人民法院於2017年作出終審裁定，要求黃岡法院暫停黃岡結算判決，並裁定祥和建設對其開發工作的補償享有優先權，金額為人民幣73,789,998元（「**祥和優先支付權**」）。

由於湖北省高級人民法院的裁定及祥和優先支付權，以及物業當時未啟動產權登記，截至本公告日期，物業擁有權轉讓至賣方的登記手續尚未完成。

轉讓完成

為達到協議項下將物業擁有權轉讓及登記至買方的目的，雙方同意根據賣方、黃岡法院、相關房地產登記部門及主管稅務部門以適用法律達成的最終計劃及裁定，以下列任何一種方式完成轉讓及登記過程：

1. 物業首先由銀鶴置業轉讓及登記至賣方名下，再由賣方轉讓及登記至買方名下；或
2. 銀鶴置業直接將物業轉讓及登記至買方名下。

雙方進一步同意，無論物業是直接或間接轉讓至買方，協議的條款及實質內容（包括代價及其他安排）均應保持不變並有效。

祥和優先支付權的安排

無論物業是直接或間接轉讓至買方，為確保祥和優先支付權得以支付，並基於賣方已支付至黃岡法院的金額，買方應在物業擁有權轉讓完成後10個工作天內支付不超過人民幣43,494,092元的差額（「轉讓差額」），即祥和優先支付權與賣方已支付金額的差額，其中賣方賬面已確認應付人民幣20,295,906元。

其他條款

買方預付款

賣方應根據適用法律負責支付物業轉讓稅。如因任何原因賣方未能按時支付該稅款，買方應預付該金額並代表賣方支付物業轉讓稅。

如在資產轉讓完成後一年內，有任何來自(i)主管稅務機關對企業所得稅、土地增值稅及其他稅款的繳款通知，(ii)主管機關對行政罰款、未繳土地轉讓費、違章建築及建設罰款的繳款通知，及(iii)相關方對物業轉讓前銀鶴置業欠付的管理費、水電費及其他費用的繳款通知，買方應代表賣方預先清償該等繳款通知，並因此買方對賣方享有索償權。

基於與主管機關的討論，雙方估計並同意，如買方實際承擔上述銀鶴置業的任何稅款欠款、違章建築罰款及其他費用並產生轉讓差額，買方可能需支付的金額不超過人民幣100百萬元。如買方還需代表賣方預付物業轉讓稅，估計總潛在債務金額將增加至不超過人民幣110百萬元。

利息豁免

資產轉讓完成後，債券持有人應豁免資產轉讓所抵銷的債券本金金額自協議日期至資產轉讓完成期間的應計利息及罰息。

資產轉讓及股份發行完成後，債券持有人應豁免剩餘未償還債券本金金額自協議日期至股份發行完成期間的應計利息及罰息。

資產轉讓的財務影響

截至本公告日期前兩個財務年度，該物業並未產生任何租金或其他收入。該物業於2024年12月31日的評估價值為人民幣140,544,600元。

資產轉讓完成後，本公司將不再對物業擁有任何權利。由於資產轉讓的代價將全數用於抵銷等值的未償還債券，本公司不會從資產轉讓中獲得任何實際收益。經最終審計後，預計本公司將因資產轉讓而實現約人民幣137,757,214元的處置收益。

股份發行

資產轉讓完成後，本公司將以每股港幣1.255元的發行價向債券持有人發行新股份，以結算剩餘未償還債券本金、應計利息及罰息的總金額為45,890,179美元（相當於約人民幣329,280,390元）。

發行價

每股港幣1.255元的發行價是本公司與債券持有人經公平磋商後，及基於債券條款債券初始轉換價。發行價代表：

- (a) 較協議日期聯交所股份收市價港幣0.017元溢價約7,282.35%；及
- (b) 較協議日期前五個交易日聯交所股份平均收市價港幣0.018元溢價約6,872.22%。

由於發行價基於債券條款調整後的債券轉換價，並較股份當前交易價有顯著溢價，董事（包括獨立非執行董事）認為發行價公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

以45,890,179美元（相當於約人民幣329,280,390元），即(i)資產轉讓後剩餘未償還債券本金金額37,784,679美元（相當於約人民幣271,120,186元），假設(ii)債券自2024年1月24日至2025年3月31日的應計利息4,373,993美元（相當於約人民幣31,385,149元）；及(iii)債券自2022年9月30日至2023年12月27日的罰息3,731,507美元（相當於約人民幣26,775,055元），及以1美元=人民幣7.1754元及1美元=港幣7.77元的匯率計算，將按發行價向債券持有人發行合共284,116,885股新股份。

代價股份約佔本公司現有已發行股本的約0.593%，及經發行代價股份擴大後已發行股本的約0.590%。代價股份的面值為港幣7,102,922元，根據協議日期2025年3月31日的股份收市價，其市值為港幣0.017元。

由於股份發行是為結算未償還債券及應計利息及罰息，因此本公司不會從該發行中獲得任何收益。

代價股份的排名

代價股份發行後將與已發行股份在所有方面享有同等地位，包括收取所有宣派股息或其他分派的權利。代價股份可自由轉讓，且不受任何禁售限制。

發行代價股份的特定授權

由於股份發行將構成協議的一部分，並取決於資產轉讓的完成，因此股份發行將根據股東於股東特別大會以特定授權進行。

上市批准

股份發行須獲聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。

對本公司股權的影響

假設自協議日期至代價股份發行期間已發行股份數量無變動，代價股份全部發行完成後對本公司股權的影響如下：

股東	於本公告日期的持股情況		股份發行完成後的持股情況	
	股份	持股比例(%)	股份	持股比例(%)
黃先生及其一致行動人士	4,923,506,602	10.28%	4,923,506,602	10.22%
債券持有人	128,640,000	0.27%	412,756,885	0.86%
其他公眾股東	42,838,932,597	89.45%	42,838,932,597	88.92%
總額	<u>47,891,079,199</u>	<u>100.00%</u>	<u>48,175,196,084</u>	<u>100.00%</u>

其他

由於股份發行是為結算未償還債券及應計利息及罰息，本公司不會從該發行中獲得任何收益。除本公司於2023年12月27日、2023年12月29日及2024年5月29日公告中所述於2024年5月28日發行128,640,000股以償還部分債券外，本公司於本公告日期前12個月內並未進行任何其他集資活動。

交易原因

協議項下的交易旨在使本公司償還未償還債券本金及應計利息及罰息。

由於協議項下的交易是為減少本集團債務，且條款是經公平磋商後按一般商業條款達成，董事（包括獨立非執行董事）認為交易公平合理，符合本公司及所有持份者的整體利益。

上市規則的影響

資產轉讓構成本公司根據上市規則第14章的一項交易。由於資產轉讓的適用比率超過25%但低於75%，資產轉讓構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的公告及股東批准規定。

股份發行將根據股東以特定授權進行。

本公司將根據上市規則的要求於2025年5月15日或之前向股東寄發通函，當中包括資產轉讓及股份發行的詳情及特別股東大會的通知。

各方資料

本公司

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，主要以自營及平台方式在中國經營及管理電器、消費電子產品及一般商品的零售門店和線上銷售網絡。

賣方

賣方為於中國成立的有限公司，主要從事持有物業業務。其為本公司的間接全資附屬公司。

債券持有人

債券持有人為於英屬處女島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。其最終由主要從事電子商務業務的JD.com, Inc.控制，該公司的股份於聯交所及納斯達克上市。

據董事經合理查詢後所知，債券持有人及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

定義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	本公司、賣方及債券持有人於2025年3月31日訂立的協議；
「資產轉讓」	指	賣方將物業轉讓予買方；
「董事會」	指	本公司董事會；
「債券」	指	本公司於2020年6月30日發行的本金總額為100,000,000美元的5%可換股債券，到期日為2023年；
「債券持有人」	指	Danube Innovation Limited，一家於英屬處女島註冊成立的有限公司；
「本公司」	指	國美零售控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：493）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價股份」	指	本公司將發行的新股份，以結算資產轉讓完成後剩餘未償還債券本金金額、債券應計利息及罰息；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「黃岡法院」	指	黃岡市中級人民法院；
「發行價」	指	每股港幣1.255元；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	由債券持有人指定作為物業受讓方的於中國成立的實體；

「物業」	指	位於中國武漢市江漢區新華下路183號銀鶴•上林苑第C幢1-4層9號樓的物業；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東特別大會」	指	為批准資產轉讓及股份發行而召開的本公司股東特別大會；
「股份」	指	本公司普通股；
「股份發行」	指	本公司發行代價股份以結算資產轉讓後剩餘未償還債券本金金額、應計利息及罰息；
「股東」	指	本公司股東；
「特定授權」	指	將尋求股東批准發行代價股份的特定授權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	北京鵬澤物業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司附屬公司；
「祥和建設」	指	湖北祥和建設集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為物業所在地上林苑的承建商；
「銀鶴置業」	指	武漢銀鶴置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為物業所在地上林苑的開發商；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
國美零售控股有限公司
主席
張大中

香港，2025年3月31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；非執行董事張大中先生；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