

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任何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) 未償債券的清償
主要交易
及
(2) 股東特別大會通告**

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4頁至第16頁。

召開謹訂於2025年7月17日（星期四）下午2時30分假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢廳II及聚賢會議廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1頁至第N-2頁內。無論閣下能否親身出席股東特別大會，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及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會提示

- 特別股東大會將不會派發禮品券。
- 若「黑色」暴雨警告或八號或以上颱風警告訊號於2025年7月17日中午12時30分或之後仍然生效，及／或香港天文台於2025年7月17日中午12時30分或之前，宣佈將會於未來兩小時內發出上述任何警告訊號或香港特別行政區政府宣佈之極端情況於2025年7月17日下午2時30分前兩小時仍然存在，股東特別大會將自動順延直至另行通知。

* 僅供識別

香港，2025年6月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 物業估值	I-1
附錄二 — 本集團財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「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；

釋 義

「最後可行日期」	指	2025年6月25日，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；
「買方」	指	北京聯茂方泰房地產開發有限公司，為本公司之非關聯方，由債券持有人指定作為物業受讓方的於中國成立的全資擁有實體；
「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；
「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	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；

釋 義

「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。



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

丁江寧先生

魏婷女士

獨立非執行董事：

王高先生

雷偉銘先生

劉胤宏先生

註冊辦事處：

Victoria Place

1st 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：

未償還債券結算

主要交易

緒言

於2025年3月31日，本公司與賣方（本公司之附屬公司）與債券持有人訂立協議，以解決債券事宜。

本通函之目的在於向您提供有關資產轉讓及股份發行之進一步資料，並通知您召開股東特別大會，以考慮並（如認為合適）批准協議及其項下擬進行之交易。

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。

由於資產轉讓的代價是基於黃岡結算判決中所裁定的物業價值釐定，且較獨立物業估價師釐定的物業截至2025年3月31日的估值存在溢價，董事認為資產轉讓的代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

條件

資產轉讓的完成取決於相關方在協議日期起90天或另行約定的其他日期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。

截至最後實際可行日期，除股東批准該協議及其項下第(1)及(2)項條件項下擬進行的交易外，資產轉讓相關的(3)、(4)、(5)、(6)、(8)、(11)及(13)項條件已獲滿足，而第(7)、(9)、(10)及(12)項條件的條件已獲同意，僅待正式執行。

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。賣方已將所需金額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。

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，截至最後可行日期，物業擁有權轉讓至賣方的登記手續尚未完成。

涉案土地使用權目前仍登記在銀鶴置業名下，但賣方已透過司法程序扣押及凍結土地使用權及該物業。根據《中華人民共和國民法典》第229條規定，因人民法院、仲裁機構的判決、裁定或者中華人民共和國政府的徵收決定，導致物業受益擁有權發生變更的，自有關判決、裁定或徵收決定生效時起發生變更。這意味著，當相關判決、

裁定或決定作出時，受益擁有權的變更將立即生效。因此，即使產權登記手續尚未完成，賣方仍是該物業合法及受益的擁有人。

尚未完成物業轉讓和產權登記手續的原因，是由於需要驗證祥和優先支付權，並將該筆款項支付給祥和建設。

自2017年湖北省高級人民法院作出裁決以來，本公司一直通過司法程序核實和確認祥和優先支付權。於2022年2月9日，湖北省高級人民法院發佈民事判決書(2021)E01民眾955號，確認祥和優先支付權的最終金額為人民幣73,789,998元。本裁定發佈後，本公司持續就後續產權過戶及登記程序與湖北省各級法院進行協商，此過程耗時較長。此外，由於該物業原計劃用於本集團在武漢設立旗艦店，但鑒於(i)本集團業務萎縮導致此類門店需求下降；(ii)本集團面臨流動性問題，相較於支付祥和優先支付權金額以正式取得該物業產權（本集團已實際享有該物業權益），資金更宜用於集團營運，故自2022年湖北省高級人民法院確認祥和優先支付權最終金額的民事判決作出以來，尚未辦理將該物業產權正式過戶至賣方的程序。

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。雙方預計產權過戶及登記手續將於資產轉讓條件(1)及(2)（即獲得各方內部批准及監管部門批准）全部滿足後30日內完成。

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（「保留款項」）。為免生疑問，保留款項不包括轉讓差額，該差額已反映在資產轉讓的對價金額中，並將透過發行代價股份的方式結算。本公司將與債券持有人協商以現金或根據股東授予的一般授權以根據股東授予的一般授權以不超過發行時股份市值20%溢價之發行價發股以清償保留款項（如有）。本公司將就最終需要結算的金額及結算方式作出進一步公告。若需發行股份以結算保留款項，本公司將遵守上市規則的要求，包括申請批准該等將發行之股份的上市及買賣許可。

因上述銀鶴置業所欠稅款、違建罰款及其他費用均屬該物業相關之或有負債，雙方預期最終結清需時一至兩年才能完成。

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。該物業由獨立物業評估師採用市場法，於2025年3月31日的評估價值為人民幣140,141,900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，(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。

對價股份預計分四批發行：

- (i) 首批對價股份189,204,287股新股將於資產轉讓完成後30日內發行；
- (ii) 第二批對價股份將於資產轉讓完成六個月後發行。擬發行的對價股份數量將取決於與債券持有人之協商結果；

[#] 未償還債券本金金額73,741,686美元（相當於約人民幣529,126,094元）－資產轉讓代價人民幣301,500,000元（相當於約42,018,563美元）+ 轉讓差額人民幣43,494,092元（相當於約6,061,556美元）。

- (iii) 第三批對價股份將於資產轉讓完成一年後發行擬發行的對價股份數量相當於57,384,077股新股減去第二批已發行的對價股份數量。本公司將以進一步公告的方式告知股東及市場第二批及第三批發行可能發行的新股數目；及
- (iv) 第四批對價股份37,528,521股新股（相當於轉讓差額）將於資產轉讓完成兩年後發行。

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	<u>42,838,932,597</u>	<u>89.45%</u>	<u>42,838,932,597</u>	<u>88.92%</u>
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金額為73,741,686美元及應計利息及罰息。協議項下擬進行的交易完成後，所有未償還的債券本金以及應計利息和罰息將被清償。

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。

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。

買方

買方是一家在中國成立的有限公司，由JD.com, Inc.擁有。

據董事經合理查詢後所知，債券持有人、買方及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

一般事項

並無董事對協議項下擬進行之交易擁有任何利益，亦無董事須就批准協議之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上表決必須以投票方式進行，惟股東特別大會主席可基於誠信而容許以舉手方式表決純粹涉及程序或行政事宜的決議案。因此，於股東特別大會所提呈的全部決議案將以投票方式進行表決。

於最後可行日期，債券持有人及其聯繫人持有128,640,000股股份，約佔本公司已發行股本0.27%。債券持有人及其聯繫人須就批准協議及其項下擬進行的交易之建議決議案放棄投票。

除上述外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上就協議擬提呈的決議案放棄投票。

於股東特別大會後，本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定之方式刊發關於投票結果之公告。

代表委任表格

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照代表委任表格所印備之指示填妥，並在可行情況下盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東名冊之關閉

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名錄，本公司將由2025年7月16日（星期三）至2025年7月17日（星期四）（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2025年7月15日（星期二）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證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。

推薦意見

協議項下擬進行之交易旨在使本公司能夠償還未償還之債券本金金額及應計利息和罰息。董事（包括獨立非執行董事）認為協議項下擬進行之交易是經公平磋商後按正常商業條款達成，且公平合理，並符合本公司及所有持份者之整體利益。

一般資料

謹請閣下垂注本通函附錄「一般資料」一節。

此致

列位股東 台照

承董事會命
國美零售控股有限公司
執行董事
鄒曉春
謹啟

2025年6月30日

以下是獨立評估師格律（上海）資產評估有限公司就該物業於2025年3月31日的評估結果而發出的函件及評估證書全文，以供載入本通函中：

國美電器有限公司擬了解資產價值
涉及的位於武漢市唐家墩一處不動產市場價值
評估諮詢報告
格律滬諮報字[2025]第00x號

格律（上海）資產評估有限公司
GeLv (Shanghai) Assets Appraisal Co., Ltd
二〇二五年五月十二日

目 錄

聲明	I-3
評估諮詢報告摘要	I-4
評估諮詢報告正文	I-5
一、委託人、產權持有人和評估諮詢報告使用人	I-5
二、評估諮詢目的	I-7
三、評估諮詢對象和評估諮詢範圍	I-7
四、價值類型	I-8
五、評估諮詢基準日	I-8
六、評估諮詢依據	I-8
七、評估諮詢原則	I-9
八、評估諮詢假設	I-10
九、評估諮詢程序實施過程和情況	I-11
十、評估諮詢方法	I-12
十一、評估測算過程	I-13
十二、評估諮詢結論	I-21
十三、特別事項說明	I-21
十四、評估諮詢報告使用限制說明	I-22
十五、評估諮詢報告日	I-23
十六、評估諮詢人員	I-23

聲 明

- (一) 就評估諮詢專業人員所知，評估諮詢報告中陳述的事項是客觀的。評估諮詢機構及參加本次評估諮詢的評估諮詢專業人員在評估諮詢對象中沒有現存的或預期的利益，同時與委託人和相關當事方無任何利害關係，對委託人和相關當事方不存在偏見。
- (二) 評估諮詢中，評估諮詢專業人員恪守獨立、客觀和公正的原則，遵循國家有關法律、法規規定，並承擔相應的責任。
- (三) 評估諮詢報告的分析和結論是在所依據的評估諮詢假設和限制條件基礎上形成的，僅在評估諮詢報告設定的評估諮詢假設和限制條件下成立。
- (四) 評估諮詢人員對評估諮詢範圍內的評估諮詢對象進行了市場調查了解，履行了必要的評估諮詢程序。本評估諮詢報告結論僅在本報告載明的有效期限內有效。
- (五) 評估諮詢專業人員及其所在評估諮詢機構具備本評估業務所需的執業資質和相關專業評估經驗，評估過程中沒有運用其它評估諮詢機構或專家的工作成果。

**國美電器有限公司擬了解資產價值
涉及的位於武漢市唐家墩一處不動產市場價值
評估諮詢報告摘要**

格律滙諮報字[2025]第00x號

格律(上海)資產評估有限公司接受國美電器有限公司的委託，根據國家有關規定，本着客觀、獨立、公正的原則，按照公認的評估諮詢方法，對國美電器有限公司申報的位於武漢市唐家墩一處不動產進行了評估諮詢。本機構評估諮詢人員按照必要的評估諮詢程序對委託評估諮詢的資產實施了實地查勘、市場調查，對委託評估諮詢的資產在評估諮詢基準日所表現的市場價值作出了公允反映。

評估諮詢目的：本次評估諮詢目的是量化評估諮詢對象資產於評估諮詢基準日的市場價值，為委託人及產權持有人管理層擬了解資產價值提供參考。

評估諮詢對象和評估諮詢範圍：本次評估諮詢對象為不動產市場價值；具體評估諮詢範圍為國美電器有限公司申報的位於武漢市唐家墩一處不動產，建築面積為13,047.38平方米，詳見評估諮詢明細表。

評估諮詢方法：市場法。

價值類型：市場價值。

評估諮詢基準日：2025年3月31日。

評估諮詢結果：國美電器有限公司申報的位於武漢市唐家墩一處不動產在評估諮詢基準日預計市場價值為人民幣**14,014.19**萬元，大寫人民幣壹億肆仟零壹拾肆萬壹仟玖佰元整。

報告有效期：有效期自2025年3月31日起，至2026年3月30日止。

以上內容摘自評估諮詢報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估諮詢結論，應當閱讀評估諮詢報告全文，應當注意本報告「特別事項說明」部分提及事項對評估諮詢結論的影響。

**國美電器有限公司擬了解資產價值
涉及的位於武漢市唐家墩一處不動產市場價值
評估諮詢報告正文
格律滙諮報字[2025]第00x號**

國美電器有限公司：

格律(上海)資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據國家有關規定，本着客觀、獨立、公正的原則，按照公認的評估諮詢方法，對國美電器有限公司委託評估諮詢的位於武漢市唐家墩一處不動產價值進行評估諮詢。我公司評估諮詢人員按照必要的評估諮詢程序對委託評估諮詢的資產實施了實地查勘、市場調查，對委託評估諮詢的位於武漢市唐家墩一處不動產在評估諮詢基準日所表現的市場價值做出了公允反映。

現將評估諮詢情況及評估諮詢結果報告如下：

一、委託人、產權持有人和評估諮詢報告使用人

(一) 委託人概況

企業名稱：國美電器有限公司
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10億元
統一社會信用代碼：91110000748102517U
營業期限：2003-04-02至2033-04-01

經營範圍：一般項目：日用家電零售；家用電器銷售；日用電器修理；家用視聽設備銷售；家用電器零配件銷售；家用電器安裝服務；機械電氣設備銷售；租賃服務(不含許可類租賃服務)；音響設備銷售；計算機軟硬件及輔助設備零售；計算機軟硬件及輔助設備批發；電子產品銷售；樂器零售；樂器批發；電氣設備銷售；電氣設備修理；機械設備銷售；機械設備租賃；普通機械設備安裝服務；通訊設備銷售；通訊設備修理；計算機及通訊設備租賃；文具用品零售；文具用品批發；五金產品零售；五金產品批發；建築材料銷售；建築裝飾材料銷售；建築陶瓷製品銷售；住宅水電安裝維護服務；工程管理服務；汽車裝飾用品銷售；日用百貨銷售；日用玻璃製品

銷售；互聯網銷售（除銷售需要許可的商品）；日用陶瓷製品銷售；針紡織品及原料銷售；日用雜品銷售；家具零配件銷售；工藝美術品及收藏品零售（象牙及其製品除外）；家居用品銷售；日用品銷售；針紡織品銷售；服裝輔料銷售；服裝服飾批發；鞋帽零售；鞋帽批發；化妝品零售；化妝品批發；日用品批發；廚具衛具及日用雜品批發；廚具衛具及日用雜品零售；寵物食品及用品批發；寵物食品及用品零售；個人衛生用品銷售；衛生潔具銷售；衛生陶瓷製品銷售；玩具、動漫及遊藝用品銷售；母嬰用品銷售；服裝服飾零售；日用化學產品銷售；家具銷售；家具安裝和維修服務；美發飾品銷售；珠寶首飾零售；珠寶首飾批發；工藝美術品及禮儀用品銷售（象牙及其製品除外）；金銀製品銷售；禮品花卉銷售；自行車及零配件批發；自行車及零配件零售；電動自行車銷售；電動自行車維修；摩托車及零配件零售；摩托車及零配件批發；新能源汽車整車銷售；電池銷售；汽車新車銷售；汽車零配件批發；汽車零配件零售；新能源汽車換電設施銷售；貨物進出口；技術進出口；進出口代理；裝卸搬運；普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目）；遊樂園服務；專業設計服務；辦公用品銷售；醫護人員防護用品零售；體育用品及器材零售；第一類醫療器械銷售；第二類醫療器械銷售。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）許可項目：電子煙零售；餐飲服務（不產生油煙、異味、廢氣）；電氣安裝服務；出版物零售；食品銷售；食品互聯網銷售。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準）（不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

（二）產權持有人

產權持有人：北京鵬澤物業有限公司

類型：有限責任公司（法人獨資）

住所：北京市通州區潞城鎮新城工業區一區79號

法定代表人：董曉紅

註冊資本：人民幣1,000萬元

統一社會信用代碼：91110112775471609J

營業期限：2005-05-26至2035-05-25

經營範圍：物業管理；出租商業用房（不得作為有形市場經營用房）；企業管理諮詢；技術推廣。（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。）

（三）評估諮詢報告使用人

評估諮詢報告使用人為委託人、產權持有人及法律法規規定的其他報告使用人。

二、評估諮詢目的

根據《評估諮詢委託合同》的約定，本次評估諮詢目的是量化評估諮詢對象資產於評估諮詢基準日的市場價值，為委託人及產權持有人管理層擬了解資產價值提供參考。

三、評估諮詢對象和評估諮詢範圍

（一）評估諮詢對象

本項目評估諮詢對象為不動產市場價值。

（二）評估諮詢範圍

納入本次評估諮詢範圍的為委託人關聯單位北京鵬澤物業有限公司所持有的位於武漢市江漢區新華下路183號C幢1-4層不動產，用途為商業，建築面積為13,047.38平方米，企業核算於固定資產科目，於評估諮詢基準日賬面價值為人民幣139,139,153.99元。

納入本次評估諮詢範圍的資產與《評估諮詢委託合同》中所載明的資產範圍一致。

（三）評估諮詢對象概況

該不動產位於武漢市江漢區發展大道與唐家墩路交匯處西南角，項目緊鄰唐家墩地鐵站，距離漢口火車站約1.5公里，交通方便；距離萬達廣場約900米，中百鄰里中心約300米，與項目一路之隔為武漢全國服裝貿易中心和新永安唐蔡裝飾材料市場，商業繁華度較高。

根據購房合同記載信息，該項目所在土地性質為出讓，土地使用權到期日為2047年8月4日，該不動產建成於2008年，鋼混結構，所在建築共22層，評估諮詢對象位於該建築1-4層，設計層高5-6米，淨高4.2-5.2米，於評估基準日尚未辦理不動產權屬登記。

評估諮詢對象建築物外牆為干掛石材，鋁合金及玻璃門窗，室內部分區域鋪設地磚，部分為水泥地面，牆面為白色塗料，該不動產於評估諮詢基準日為空置狀態。

四、價值類型

根據評估目的實現的要求，結合評估對象自身的功能、使用方式和利用狀態等條件的制約，本次評估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壓制的情況下，評估對象於評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估諮詢基準日

本次評估諮詢基準日的確定，本着有利於保證評估諮詢結果有效地服務於評估諮詢目的，減少和避免評估諮詢基準日後的調整事項，準確劃定評估諮詢範圍，準確高效地清查核驗資產，合理選取評估諮詢作價依據的原則，委託人確定以2025年3月31日為評估諮詢基準日。

六、評估諮詢依據

（一）主要法律、法規

1. 《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號)；
2. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第538號)；
3. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令[2007]第72號)；
4. 《中華人民共和國土地管理法》(2004年8月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議通過)；
5. 其他有關的法律、法規和規章制度。

（二）經濟行為依據

委託人與我公司就本次評估諮詢簽訂的《評估諮詢委託合同》。

（三）權屬依據

1、 不動產權屬證明文件。

（四）取價標準依據

1、 評估諮詢人員通過市場調查獲取的價格信息；

2、 我公司掌握的其他價格資料。

七、評估諮詢原則

（一）合法原則

遵循合法原則，是指評估諮詢對象合法取得、合法使用、合法處分，並以此為前提進行評估。

（二）最高最佳利用原則

遵循最高最佳使用原則，是指法律上允許、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，能使評估諮詢對象產生最高價值的使用。

（三）替代原則

在完全的自由市場中，一般商品的價格取決於需求與供給的均衡點，需求超過供給，價格隨之提高；反之，供給超過需求，價格隨之下降，這就是供求均衡法則。但由於房地產具有地理位置的固定性等特點，其往往市場競爭不充分，表現為不完全競爭的特性。

（四）變動原則

一般商品的價格，是伴隨着價格構成的因素的變化而發生變動的。房地產價格也有同樣的情形，它是各種價格形成因素相互作用的結果，而這些價格形成因素經常處於變動之中，所以不動產價格是在這些因素相互作用及其組合的變動過程中形成的。因此，在房地產評估時，必須分析該房地產的效用、稀缺性、個別性及有效需求以及使這些因素發生變動的一般因素、區域因素及個別因素。由於這些因素都在變動之中，因此應把握各因素之間的關係及其變動規律，以便根據目前的不動產價格水平預測未來的價格。

總之，在評估過程中，要按照國家、地方有關法規，遵守客觀、公正、合法的總原則進行評估諮詢，做到評估諮詢方法科學、評估諮詢結果合理、嚴格保守評估秘密。

八、評估諮詢假設

評估諮詢假設分為前提假設、基本假設和具體假設。各項假設分述如下：

（一）前提假設

- 1、 交易假設：評估諮詢得以進行的一個最基本的前提假設，它是假定評估諮詢對象已經處在交易過程中，評估師根據待評估諮詢對象的交易條件等模擬市場進行估價。
- 2、 公開市場假設：假設被評估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。
- 3、 持續使用假設：持續使用假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。

（二）基本假設

- 1、 假設無其他人力不可抗拒因素和不可預見因素對產權持有人造成重大不利影響。
- 2、 假設產權持有人合法擁有評估諮詢範圍內的所有資產產權，資產取得方式合法。
- 3、 本次評估基於項目所在地目前的房地產市場情況，對評估諮詢對象市場價值進行了合理判斷，但未考慮未來項目所在地房地產市場發生較大變化時對評估諮詢結果產生的影響。

（三）具體假設

- 1、 評估諮詢結論是以列入評估諮詢範圍的資產按現有規模、現行用途不變的條件下，在評估諮詢基準日2025年3月31日的市場價值的反映為假設條件。

- 2、 本次評估諮詢結論是假設評估諮詢對象由產權持有人完全擁有且不存在未付款項前提下的市場價值，未考慮評估諮詢對象產權的不完整性及未付款項對其市場價值的影響。
- 3、 本次評估諮詢假設評估諮詢對象的市場價格水平以及市場政策不發生重大變化。
- 4、 本公司在評估過程中，接受了部分由委託人提供的評估師認為是評估過程中不可缺少的資料，這些資料的真實性、正確性及來源合法性由委託人負責，評估師均假定這些資料是真實、正確及來源合法，本次評估諮詢的結果在一定程度上依賴於這些資料的真實性、正確性及來源合法性。

如果上述各項假設條件不成立，將對評估諮詢結論產生重大影響。根據評估諮詢的要求，認定這些假設條件在評估諮詢基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，評估諮詢專業人員將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估諮詢結論的責任。

九、評估諮詢程序實施過程和情況

我公司自接受委託後，選派評估諮詢人員，組成專門的評估諮詢團隊，正式進駐產權持有人開展評估諮詢工作，至最終出具評估諮詢報告，具體實施過程和情況如下：

（一）接受委託及進行準備

聽取委託人介紹有關情況，明確評估諮詢目的，與委託人商定評估諮詢對象及範圍，了解產權持有人及評估諮詢對象的基本情況，分析評估風險，並接受評估諮詢委託；向委託人提交進行評估諮詢所需填報的表格及需提供的資料清單，對評估諮詢申報工作及需提供的資料進行了詳細的解釋。

（二）擬定評估諮詢計劃

根據本次評估諮詢的具體情況，制定了評估諮詢操作方案和計劃，擬定收集資料提綱。根據操作方案和工作計劃，我公司分別派出專門的評估諮詢人員執行本次評估諮詢任務。

（三）資產核實

在委託人提供資料的基礎上，評估諮詢人員侯新風先生及王麗娟女士對納入評估諮詢範圍內的資產進行了全面核實。核實內容主要為資產來源及權屬狀況、資產實物狀況等重要因素。

（四）收集分析市場信息等評估資料

根據委託評估諮詢資產的實際狀況和特點，通過多種途徑詢價，收集相關價格信息、稅收政策、取費標準等評估諮詢依據，以保證評估業務質量。

（五）評定估算

評估諮詢小組對從調查收集的資料進行分析、預測、估算、匯總和撰寫評估諮詢技術說明，在此基礎上，對於評估諮詢結果進行分析後，按照有關規定要求，最終撰寫出評估諮詢報告送交內部審核。

（六）提交報告

經過內部審核三級審核和與委託人進行溝通後，由首席評估師對評估諮詢報告簽發，最終完成正式評估諮詢報告提交委託人。

十、評估諮詢方法

根據國家有關法律、行政法規的規定，遵循獨立、客觀、公正的原則及其他一般公認的評估原則，我們對評估範圍內的資產進行了必要的核實及查對，查閱了有關文件、資料，實施了必要的評估程序，在此基礎上，根據評估目的和評估對象資產的具體情況選擇合適的評估方法進行資產評估，具體說明如下：

（一）評估方法的選取說明

不動產評估常用的評估方法有市場法、收益法、成本法，根據本次評估目的及待估房地產特點及資料收集狀況，選擇公認的評估方法。

- 1、 評估對象不動產所在區域有類似不動產交易案例，故本次適宜採用市場法進行評估；
- 2、 評估對象為商業綜合體，於評估諮詢基準日為空置狀態，無歷史經營數據，評估諮詢人員較難估計其租賃收益及經營成本，故不適宜採用收益法進行評估；
- 3、 評估對象不動產為商業不動產，其區位較好，成本法評估結果不能較好體現其市場價值，綜合考慮，本次不採用成本法進行評估。

綜合上述，本次評估選取市場法作為本次評估方法。

（二）評估方法說明

市場法是在求取一項房產的價格時，根據替代原則，將評估對象不動產與較近時期內已經發生了交易的類似房產實例加以比較對照，並依據後者已知的價格，參照該房產的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出評估對象在評估基準日價值的一種方法，其計算公式為：

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

V：評估對象價格

VB：比較實例價格

A：評估對象交易情況指數／比較實例交易情況指數

B：評估對象評估基準日房價指數／比較實例交易日期房價指數

C：評估對象區域因素條件指數／比較實例區域因素條件指數

D：評估對象個別因素條件指數／比較實例個別因素條件指數

十一、評估測算過程

採用市場法對納入本次評估諮詢範圍的位於武漢市唐家墩一處不動產市場價值進行評估，評估結果為人民幣14,014.19萬元，測算過程如下：

（一）市場狀況

根據《中國商業市場與消費新趨勢》報告顯示，2024年武漢城市商業力在全國城市中位列第七，共有六大商圈入選全國商圈商業力百強榜單。

武漢的總商業存量高達1,436萬平方米，人均商業面積達到1.04平方米。預計未來三年內，武漢將新增商業面積296萬平方米。商業存量作為衡量商圈繁榮程度的重要指標，對城市經濟發展具有重要影響。武漢在商業力排名上與去年持平，這得益於武漢在城市發展基礎、城市商業規模、城市商業檔次、城市商業活躍度和城市商業潛力等五個維度的綜合表現，特別是在商業潛力方面展現出顯著優勢。

此次入選全國商圈商業力百強的六大武漢商圈分別為武廣商圈、中南－中北商圈、江漢路商圈、光谷商圈、徐東商圈和王家灣商圈。其中，武廣商圈憑藉其出色的商業表現成功躋身前20名。

數據顯示，2024年全國零售商業績普遍受到壓力，餐飲業態的調換比例高達43.5%，而購物中心首層的平均租金也同比下跌了1.2%。在武漢，光谷國際廣場、大洋百貨、沃爾瑪等老牌商場和超市紛紛關閉，武昌火車站和漢口火車站周邊的商業體也未能幸免。

造成這一現象的原因是多方面的，其中電商與直播經濟的衝擊是主要原因之一。消費者越來越傾向於線上購物，尤其是年輕群體更偏愛「一鍵下單」的便捷。同時，高昂的租金與運營成本也給實體店帶來了巨大的壓力。以餐飲為例，商場餐飲商戶需要承擔高昂的租金和裝修費用，而在消費降級的大背景下，平價快餐和茶飲成為了主流，高客單價的正餐品牌逐漸失去了市場。

為了應對這些挑戰，部分商場甚至主動降低租金或接受「平替品牌」入駐，但仍難以阻止閉店的趨勢。此外，疫情後的經濟復甦不及預期，居民消費趨於保守，而武漢商業綜合體的過度飽和也加劇了競爭。

業態創新與場景化體驗成為了他們的新方向，而線上線下融合則被視為另一條出路。永輝超市等企業正在關閉虧損門店的同時，轉向社區生鮮和數字化供應鏈的發展模式。同時，武漢商場也試圖通過策展、脫口秀等活動增強顧客的體驗感，以重塑「逛的價值」。

在電商與直播經濟的衝擊下，實體商業需要不斷創新和改進，才能在這個時代立足。未來，實體店可能會走向兩個極端：一類是提供極致性價比的社區店鋪，另一類則是融合了娛樂與社交功能的高端體驗空間。對於武漢而言，實體商業的復甦關鍵在於精準地鎖定目標客戶群，合理控制店鋪規模，並充分利用城市人口和消費能力的增長來推動發展。

2024年第四季度武漢優質零售業市場錄得一個新項目入市。2024年11月，武漢優質零售物業市場迎來武漢親橙萬象匯開業，該項目是今年武昌徐東子市場新開的第

三個優質購物中心，進一步提升區域的商業配套。第四季度，武漢全市優質零售業市場新增供應為11萬平方米，總體量達到962萬平方米。

隨着集中供應的結束，第四季度武漢優質零售物業市場租賃需求逐步回穩，生活和服務業態租賃活躍度有所提升。截至11月底，武漢社會消費品零售總額為人民幣7,007.10億元，同比增長5.3%，消費市場整體呈現向穩向好的態勢。從成交的各業態來看，第四季度時尚和餐飲持續支撐市場需求，值得關注的是，生活和服務業態需求佔比明顯提升。其中，生活業態佔季度內錄得的零售物業市場成交總量的16%，這主要是受益於「以舊換新」的利好政策影響，煥新消費得以釋放。在此背景下，以華為、小米和OPPO為代表的電子產品線下門店加速擴張；其次，服務業業態需求穩健，尤其是新開業的武漢親橙萬象匯，帶來了武漢首店PetTribes寵物部落以及香蕉攀岩。在時尚和餐飲業態競爭相對激烈的當下，生活和服務業態的細分賽道預計有望為購物中心注入新的活力。

武漢優質零售業市場首層非主力店租金持續承壓，空置率小幅下降。第四季度，在以價換量的租賃策略影響下，武漢優質零售業市場首層非主力店租金持續下行，但空置率逐步回穩。截至12月底，全市優質零售物業首層淨有效租金小幅下降至人民幣365元每平方米每月，全市空置率下降0.2個百分點至13.1%。

2024年，武漢優質零售物業市場的新增供應處於高位，全年新開業項目體量合計92萬平方米。而2025年起，新增供應將逐步回落，市場供應壓力有望得到緩解。從2024年12月召開的政治局會議來看，2025年，大力提振消費和擴大內需依舊是經濟發展的關鍵。而武漢也將繼續開展汽車、家電、家裝廚衛等消費品「以舊換新」活動。因此，在利好政策的加持下，以新能源車和電子設備為代表的生活業態有望進一步擴張，支撐武漢優質零售物業市場首層的租賃需求。

備註：以上市場分析數據來摘錄於公開網絡相關專業市場分析報告或文章，僅供參考。

(二) 評估測算過程

以下採用市場法對評估對象不動產進行測算。

1、比較案例選取

在市場法評估測算中，在選取比較案例時我們首選實際成交案例，對於確實難以找到成交案例的物業，我們選取了所在區域待售案例作為可比案例。本次評估測算我們選取了與委估房地產在同一供需圈的交易案例作為可比案例進行修正，比較案例情況如下：

表一：待估房產及可比實例情況表

因素	待估房地產	案例A	案例B	案例C
位置	武漢市江漢區 新華下路183號 C幢1-4層9號	武漢市 江漢區王家墩 華發中城薈	武漢市江漢 區江漢路2號	武漢市 江漢區建設大道 惠西小區
物業用途	商業	商業	商業	商業
建築面積(m ²)	13,047.38	1,840.00	5,262.80	5,376.80
所在層	1-4層	1-3層	1-4層	1-10層
出售報價(人民幣萬元)		2,500.00	5,500.00	6,200.00
預計成交折扣		3%	3%	3%
預計交易單價(人民幣元/m ²)		13,179.00	10,137.00	11,185.00

2、編製比較因素條件說明表

估價對象與比較實例的比較因素條件詳述見下表：

表二：比較因素條件說明表

因素	待估房地產	案例A	案例B	案例C
用途	商業	商業	商業	商業
交易時間	2025/3/31	近期	近期	近期
交易情況	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
區域因素				
— 距中心城區距離	較近	較近	較近	較近
— 交通便捷度	便捷	較便捷	較便捷	較便捷
— 商業繁華度	較高	較高	較高	較高
— 基礎設施完善程度	較完善	較完善	較完善	較完善
— 公共配套完善程度	較完善	較完善	較完善	較完善
— 環境質量優劣度	較好	較好	較好	較好
個別因素				
— 建築結構	鋼混	鋼混	鋼混	鋼混
— 新舊程度	較新	較新	較新	較新
— 樓層狀況	一般	較好	一般	差
— 層高	較高	較高	較高	較高
— 臨街狀況	較好	較好	較好	較好
— 建築面積	較大	適中	較適中	較適中

3、編製比較因素條件指數表

用途：評估對象與比較案例用途相同或相近，綜合考慮，該項因素不做修正；

成交日期：比較案例均為近期網上掛牌待租案例，經了解近期類似物業市場價格變動較小，綜合考慮，該項因素不做修正；

交易情況：比較案例均為近期網上掛牌待租案例，均為正常交易，綜合考慮，該項因素不做修正；

距中心城區距離：從高到低分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

交通便捷度：從高到低分為便捷、較便捷、一般、較不便捷、不便捷五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

商業繁華度：從高到低分為高、較高、一般、較低、低五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

基礎設施完善程度：從高到低分為完善、較完善、一般、較不完善、不完善五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

公共配套完善程度：從高到低分為完善、較完善、一般、較不完善、不完善五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

環境質量優劣度：從高到低分為好、較好、一般、較差、差五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

建築結構：從高到低分為鋼混、磚混或混合、磚木、簡易結構四個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

新舊程度：從高到低分為新、較新、一般、較舊、舊五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

樓層狀況：從高到低分為好、較好、一般、較差、差五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降6；

層高：從高到低分為高、較高、一般、較低、低五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

臨街狀況：從高到低分為好、較好、一般、較差、差五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降4；

建築面積：從高到低分為適中、較適中、一般、較大五個等級，根據該項因素對其價值的影響，以估價對象該因素指數為100，每上升或下降一個等級，修正因素上調或下降6。

根據因素條件說明表中的待估資產與比較實例的因素情況，對比分析並量化比較指數，編製因素條件指數表，具體內容見下表：

表三：比較因素條件指數表

因素	待估房地產	案例A	案例B	案例C
用途	100	100	100	100
交易時間	100	100	100	100
交易情況	100	100	100	100
區域因素				
— 距中心城區距離	100	100	100	100
— 交通便捷度	100	96	96	96
— 商業繁華度	100	100	100	100
— 基礎設施完善程度	100	100	100	100
— 公共配套完善程度	100	100	100	100
— 環境質量優劣度	100	100	100	100
個別因素				
— 建築結構	100	100	100	100
— 新舊程度	100	100	100	100
— 樓層狀況	100	106	100	88
— 層高	100	100	100	100
— 臨街狀況	100	100	100	100
— 建築面積	100	118	112	112

4、比較因素修正

在各因素條件指數表的基礎上，進行比較實例估價期日修正、交易情況、區域因素和個別修正，即將估價對象的因素條件指數與比較實例的因素條件進行比較，詳見下表：

表四：比較因素修正系數表

因素	案例A	案例B	案例C
用途	100/100	100/100	100/100
交易時間	100/100	100/100	100/100
交易情況	100/100	100/100	100/100
區域因素			
— 距中心城區距離	100/100	100/100	100/100
— 交通便捷度	100/96	100/96	100/96
— 商業繁華度	100/100	100/100	100/100
— 基礎設施完善程度	100/100	100/100	100/100
— 公共配套完善程度	100/100	100/100	100/100
— 環境質量優劣度	100/100	100/100	100/100
個別因素			
— 建築結構	100/100	100/100	100/100
— 新舊程度	100/100	100/100	100/100
— 樓層狀況	100/106	100/100	100/88
— 層高	100/100	100/100	100/100
— 臨街狀況	100/100	100/100	100/100
— 建築面積	100/118	100/112	100/112
交易價格(人民幣元/m ²)	13,179.00	10,137.00	11,185.00
比准價格(人民幣元/m ²)	10,975.00	9,428.00	11,821.00
評估單價(人民幣元/m ²)	10,741.00		

5、評估結果

休息區、消防泵房、門衛室及地下人防工程均為配套用房，其價值已包含在主倉庫、管理房、技術服務中心中，因此不再單獨計算其價值，評估結果明細如下：

表五：評估結果明細表

序號	座落	建築面積 (m ²)	所在樓層	評估單價 (人民幣元/m ²)	評估總價 (人民幣萬元)
1	武漢市江漢區新華下路 183號C幢1-4層9號	13,047.38	1-4層	10,741.00	14,014.19
	合計	13,047.38			14,014.19

根據以上市場法測算過程，確定國美上海青浦基地不動產於評估諮詢基準日市場價值為人民幣14,014.19萬元(含稅)。

十二、評估諮詢結論

根據國家有關法律、法規，我公司本着獨立、公正、客觀的原則，實施了必要的評估諮詢程序，以資產持續使用、公開市場和適當的假設為前提，採用市場法對委託人申報的位於武漢市唐家墩一處不動產的價值進行了評估諮詢，最終確定評估諮詢範圍內不動產市場價值合計為：人民幣**14,014.19**萬元，大寫人民幣壹億肆仟零壹拾肆萬壹仟玖佰元整。

十三、特別事項說明

- (一) 本評估諮詢結果是反映評估諮詢對象在本次評估諮詢目的下，根據公開市場原則確定的現行價格，沒有考慮特殊交易對評估諮詢價值的影響，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他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估諮詢中遵循的假設條件等發生變化時，評估諮詢結果一般會失效；
- (二) 本次評估諮詢是在獨立、客觀、公正的原則下由評估諮詢機構作出的，評估諮詢機構及參加本次評估諮詢的工作人員與委託人或其他當事人無任何利害關係，評估諮詢人員在評估過程中恪守職業道德和規範，並進行了充分的努力；
- (三) 由委託人提供的與評估諮詢相關的行為文件、營業執照、產權證明文件，是編製本報告的基礎；針對本次評估諮詢，評估師進行了必要的、獨立的核實工作，委託人應對其提供資料的真實性、合法性、完整性負責；
- (四) 評估諮詢人員執行評估諮詢業務的目的是對評估諮詢對象價值進行估算並發表專業意見，對評估諮詢對象法律權屬確認或發表意見超出評估師執業範圍。評估過程中，評估諮詢人員已對被評估企業提供的評估諮詢對象法律權屬資料和資料來源進行了必要的查驗。本次評估主要是對評估諮詢對象在合法存在的前提下，對其價值進行評估，而非對評估諮詢對象完整產權的界定和確認；
- (五) 評估諮詢人員未對各種建築物的隱蔽工程及內部結構（非肉眼所能觀察的部分）做技術檢測，評估師在假定產權持有人提供的有關工程資料是真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察做出判斷；

- (六) 於評估諮詢基準日，待估不動產尚未辦理權屬登記，根據現不動產轉讓相關管理規定，需先辦理不動產權屬登記才可進行不動產的轉讓，本次評估未考慮權屬不完整對不動產價值的影響，提請報告使用人注意其權利狀況。
- (七) 待估不動產存在產權持有人需向開發企業支付相關款項的義務，預計需支付的款項企業已在負債科目預提，本次評估未考慮未付款項對不動產價值的影響，提請報告使用人注意其權利狀況。
- (八) 對企業存在的可能影響評估諮詢價值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估諮詢人員執行評估諮詢程序一般不能獲知的情況下，評估諮詢機構及評估諮詢人員不承擔相關責任；
- (九) 報告中的分析、意見和結論只在報告闡明的假設前提和限制條件下有效，它們代表評估諮詢人員不帶有偏見的專業分析、意見和結論；
- (十) 評估諮詢基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估諮詢結論造成影響時，不能直接使用本評估諮詢結論，須對評估諮詢結論進行調整或重新評估；
- (十一) 本評估諮詢報告只能用於此次評估諮詢所載明的評估諮詢目的，因評估諮詢報告使用不當造成的後果與評估諮詢人員及其所在機構無關；
- (十二) 本報告含有若干附件，附件構成本報告重要組成部分，與報告正文具有同等法律效力。

以上有關事項提請報告使用人特別關注。

十四、評估諮詢報告使用限制說明

- (一) 本評估諮詢報告的評估諮詢結論是根據前述的原則、依據、評估諮詢假設、方法、程序得出的，並只有在上述原則、依據、評估諮詢假設存在的條件下方能成立；
- (二) 本評估諮詢報告及相應的評估諮詢結論系對評估諮詢對象於評估諮詢基準日市場價值的反映，只能用於評估諮詢報告載明的評估諮詢目的和用途；

- (三) 評估諮詢報告只能由評估諮詢報告載明的評估諮詢報告使用人使用；
- (四) 本評估諮詢報告僅供委託人為本次評估諮詢目的所對應的經濟行為使用。評估諮詢報告的所有權歸評估諮詢機構所有，未徵得我公司同意，評估諮詢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；
- (五) 本評估諮詢報告結論的有效使用期限為一年，有效期從評估諮詢基準日開始計算。即有效期自2025年3月31日起，至2026年3月30日止。

十五、評估諮詢報告日

評估諮詢報告日為評估專業人員專業意見形成日，本評估諮詢報告日為2025年5月12日。

十六、評估諮詢人員

執行本次評估諮詢業務的資產評估師簡介如下：

- (一) 侯新風先生，中國資產評估協會會員，會員編號23000023，具有資產評估師資格，從事評估工作24年，主要涉及單項資產、企業價值、不動產估值領域；
- (二) 王麗娟女士，中國資產評估協會會員，會員編號11000363，具有資產評估師資格，從事評估工作28年，主要涉及單項資產、企業價值、不動產估值領域。

格律（上海）資產評估有限公司

2025年5月12日

I. 本集團財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三年的財務資料已披露於本公司已發佈的年報中，所有年報均刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gome.com.hk)。以下為相關財務資料的快速連結：

截至2022年12月31日止年度的本公司年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0811/2023081100266_c.pdf

截至2023年12月31日止年度的本公司年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603562_c.pdf

截至2024年12月31日止年度的本公司年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043003587_c.pdf

II. 負債狀況

於2025年4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，本集團擁有計息銀行及其他借款約人民幣11,236百萬元以本集團資產抵押（人民幣6,948百萬元）或質押（人民幣49百萬元）作為擔保，無擔保計息銀行及其他借款約人民幣9,909百萬元，以及應付債券約人民幣2,604百萬元。

III. 重大不利變動

自2024年12月31日（即本公司最新已發佈經審核合併財務報表的日期）以來，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

IV. 營運資金

截至2024年12月31日止年度，本集團虧損人民幣11,703,596,000元，本集團的流動負債較流動資產多出人民幣37,958,888,000元。截至2024年12月31日，本集團的流動負債為人民幣41,271,381,000元，其中人民幣23,087,992,000元為計息銀行借款及其他借款。而截至2024年12月31日，其現金及現金等價物為人民幣49,163,000元。截至2024年12月31日，本集團的計息銀行借款及其他借款，包括債券、銀行貸款及其他借款，總額為人民幣23,187,901,000元，其中大部分為違約或交叉違約。部分銀行及其他金融機構已就逾期結欠向本集團採取法律行動。就有關逾期餘額的若干法律程式，本集團年內收到財產保全令，限制處置截至2024年12月31日的若干資產以及提取銀行存

款的財產保全令。此外，截至2024年12月31日，民事訴訟人已對本集團提起多項民事索賠或訴訟。此外，若干主要供應商的貨物供應暫停對本集團的運營造成重大影響。此等情況反映存在重大不確定性，這些不確定性可能使本集團繼續經營的能力產生重大懷疑。就此，該公司的獨立核數師按照上市規則第14.66(12)條的規定，就本集團在本通函日期起計12個月內的營運資金是否充足無法表示意見。

鑒於該等情況，董事已審慎考慮本集團未來的流動性及表現以及本集團的可用融資來源，並考慮了管理層編製的由本通函日期起計不少於12個月的本集團現金流量預測。為緩解本集團的流動性壓力，我們制定了以下計劃和措施：

- (i) 將某些供應商、服務提供者、房東、銀行和可轉換債券持有人或其他債權人的債務轉換為本公司的股份；
- (ii) 與可轉換債券持有人就可轉換債券重組的談判；
- (iii) 將現有抵押銀行借款到期日的續期及延期；
- (iv) 與貸款人談判就修訂貸款契約和不要求立即償還現有貸款應付款項；
- (v) 與主要供應商及服務供應商完成談判，以重新啟動現有信貸限額及恢復貨品供應；
- (vi) 以預期價格出售本集團的物業；及
- (vii) 其他籌款活動將順利完成。

考慮到本集團可用的財務資源，包括內部產生的資金及可用的銀行融資，並假設成功與本公司債權人協商解決本集團未償還債務，以及上述措施的有效實施，在無不可預見的情況下，董事認為本集團自本通函日期起計至少未來12個月將擁有足夠的營運資金。

V. 財務及經營前景

過去五年，本集團持續經歷了疫情考驗和經濟下行帶來的各種困難，過去兩年更是遭遇了前所未有的危機，但管理層百折不撓，拒絕躺平放棄，持續推進戰略轉型升級並積極探索新業務，在本報告期內，我們朝着輕資產裂變和科技賦能升級的既定戰

略方向，邁出了堅實步伐，新業務的佈局也已取得令人欣慰的成效，接下來，我們將繼續咬緊牙關，艱苦奮鬥，力爭早日扭轉局面，走出困境。

在新的一年，本集團將會繼續積極化解債務，加速拓展輕資產模式，並繼續在新增長點發力。債務方面，管理層將盡快推進落實與各主要債權人的債務化解方案；加盟類加盟方面，力爭簽約量破千，爭取盡快成為集「線下線上加盟網絡+供應鏈+資金鏈+產業鏈+服務鏈」於一體行業領先的綜合服務商；汽車業務方面，將打造完成首家線下新型綜合汽車賣場，搭建汽車直播銷售中心，並盡快啟動二手車出口線上拍賣平台的開發。

未來，中國經濟雖然面臨新一屆美國政府的高關稅威脅和中美博弈帶來的各種風險，但國家政策方面會出台更有力的對沖方案，2024年底的中央經濟工作會議已經明確2025年將採取財政貨幣雙寬鬆的政策，特別是貨幣政策十多年來首次轉向寬鬆，以及首次提出「超常規逆週期調節」，政策的積極程度屬於近些年的最高水平，加上2025年是國家「十四五」規劃的收官之年，各級政府都需要確保完成基本的經濟任務，因此，管理層謹慎樂觀地預計，2025年宏觀經濟層面將有較大概率迎來近幾年最大規模的政策利好，而隨着內需刺激政策的加碼落地，本集團也有望逐步重返穩健經營的軌道。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關本集團之資料，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陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，概無任何本公司董事、最高行政人員或其各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（涵義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券擁有已記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則需知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，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須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	性質	所持普通股 數目	概約持股 百分比(%)
黃先生(附註1)	於受控法團中擁有權益	4,923,506,602	10.28
杜鵑女士(附註2)	於受控法團中擁有權益	4,923,506,602	10.28
Shinning Crown Holdings Inc. (附註3)	實益擁有人	3,315,899,938	6.92

附註：

1. 該4,923,506,602股股份中，3,315,899,938股股份由Shinning Crown Holdings Inc.持有，1,200,000,000股股份由Element Assets Management Limited持有，160,000,000股股份由Hillwood Assets Management Limited持有，246,706,664股股份由Smart Captain Holdings Limited作為黃先生成立之家族信託之受託人身份持有（以上所有公司均由主要股東黃先生全資實益擁有），另杜鵑女士（黃先生的配偶）持有900,000股股份。
2. 上述被視為由黃先生及杜鵑女士持有之股份是指同一批股份。
3. Shinning Crown Holdings Inc.由黃先生全資實益擁有。

除上文所披露外，於最後可行日期，本公司未獲知有任何其他佔股份5%或以上且已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之權益。

3. 董事所擁有競爭業務的權益

於最後可行日期，概無本公司董事於被視為與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務（董事為代表本公司及／或為代表本集團任何成員公司之利益而獲委任為董事之業務除外）中擁有權益。

4. 董事於資產的權益

於最後可行日期，概無董事於自2024年12月31日（即本公司最近期之經審核綜合財務報表編製日期）以來本集團任何成員公司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的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何不會於一年內屆滿，或該等本集團成員公司可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之現有或擬訂立服務合約。

6. 董事於合約或安排的權益

於最後可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

本集團成員於本通函日期前的兩年內訂立了以下合約（屬本集團日常業務以外訂立的合約）：

- (a) 本公司、國美家電有限公司、寧波梅山保稅港區國美盛達創業投資合夥企業（有限合夥）、江蘇京東邦能投資管理有限公司與債券持有人於2023年12月27日就部分債券結算所訂立的協議；及
- (b) 該協議。

8. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團有609項未決訴訟，涉及總額約為人民幣49.49億元。其中銀行及金融機構未決訴訟案件涉及金額共約人民幣37.52億元。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團並無任何成員參與任何重大訴訟或仲裁，且董事並無知悉針對本集團任何成員公司的未決或面臨重大訴訟或索償威脅。

9. 專家及同意

以下為在本通函中提供意見或建議的專家資格：

姓名	資格
格律（上海）資產評估有限公司	獨立物業估值師

專家已給予並未撤回其書面同意，允許本通函以其信件、報告、證書及／或意見的形式及上下文發佈，並包括其姓名。

專家確認，截至最後實際可行日期，其並無持有任何本集團成員的實益股份或權利（無論是否具有法律效力）認購或提名人士認購任何本集團成員的證券，亦無自2024

年12月31日(即本集團最新已發佈經審核合併財務報表的日期)以來，直接或間接擁有任何已被本集團成員收購、處置或租賃的資產權益，或擬被本集團成員收購、處置或租賃的資產權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Victoria Place, 1st Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (b) 本公司在香港的主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心二期29樓2915室。
- (c) 香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司秘書為司徒焯培先生，其為香港執業律師。
- (e) 本通函以英文及中文編製，如中英文版本有任何不一致之處，應以英文版本為準。

11. 可供查閱的文件

以下文件已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.gome.com.hk)刊載，並自本通函日期起計14天內可供查閱：

- (a) 由格律(上海)資產評估有限公司編製的物業估值報告，其文本載於本通函附錄I；
- (b) 本附錄「重大合約」部分所提述的重大合約；及
- (c) 本附錄「專家及同意」部分所提述的書面同意。



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)

茲通告國美零售控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年7月17日(星期四)下午2時30分假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢廳II及聚賢會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准以下決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准及確認本公司、本公司之附屬公司北京鵬澤房地產有限公司(「賣方」)與Danube Innovation Limited(「債券持有人」)於2025年3月31日訂立之協議(「協議」)，據此，賣方將以人民幣301,500,000元之代價(「資產轉讓」)將物業(定義見本公司日期為2025年6月30日之通函(「通函」))之權利轉讓予債券持有人指定之實體(「買方」)，該款項將用於償還等值之未償還債券(定義見通函)；
- (b) 批准及確認於資產轉讓完成後，本公司按每股1.255港元之價格向債券持有人發行代價股份(定義見通函)，以結清債券之剩餘未償還本金、累計利息及買方代表賣方支付之預付款項；及
- (c) 授權本公司任何一名董事，或如需加蓋公司印章，則授權任何兩名董事，代表本公司簽署及簽訂所有相關文件、文書及附屬協議，並作出其認為與協議所擬進行之事項相關、附帶或附屬之所有行為或事宜。」

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，本公司將由2025年7月16日(星期三)至2025年7月17日(星期四)(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2025年7月15日(星期二)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證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

承董事會命
國美零售控股有限公司
執行董事
鄒曉春

香港，2025年6月30日

股東特別大會通告

附註：

1. 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，有權委派他人作為其受委代表代其出席並投票。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。
2. 隨函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格。
3. 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，則須蓋上公司印鑒或由行政人員或獲正式授權之授權人親筆簽署。
4. 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證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。
5. 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。
6. 於本通告日期，董事會包括執行董事鄒曉春先生、丁江寧先生及魏婷女士以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