
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有之國美電器控股有限公司股份，應立即將本通函連同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、持牌證券交易商或其他代理商，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份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。



GOME ELECTRICAL APPLIANCES HOLDING LIMITED

國美電器控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：493)

持續關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



百 德 能
證 券

董事會函件載於本通函第3至10頁，而獨立董事委員會函件（其中載有對獨立股東之推薦意見）載於本通函第11頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問百德能證券函件（其中載有對獨立董事委員會及獨立股東之意見）則載於本通函第12至29頁。

本公司擬於二零一五年六月二十四日（星期三）下午三時三十分假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第35至36頁。另隨附股東特別大會適用之代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gome.com.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥及簽署，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雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回相關代表委任表格後，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。

* 僅供識別

香港，二零一五年六月九日

目 錄

釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	11
百德能證券函件	12
附錄 – 一般資料	30
股東特別大會通告	35

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一六鵬潤租賃協議」	指	本公司與國美香港就租用鵬潤大廈地面以上物業（總樓面面積約39,464平方米）以及地庫物業（總樓面面積約491平方米）訂立日期為二零一五年五月二十六日之協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	國美電器控股有限公司，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）；
「代價股份」	指	本公司將發行之450,000,000股股份以支付二零一六鵬潤租賃協議項下的部份租金款項；
「控股股東」	指	本公司控股股東黃光裕先生；
「董事」	指	本公司董事；
「總樓面面積」	指	總樓面面積；
「國美香港」	指	國美電器（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並由控股股東及其聯繫人士擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就二零一六鵬潤租賃協議向獨立股東提供建議；

釋 義

「獨立財務顧問」或「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，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，及為就二零一六鵬潤租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除控股股東及其聯繫人士以外的股東；
「發行價」	指	每股代價股份發行價1.90港元；
「最後可行日期」	指	二零一五年六月四日，即本通函付印前就確定載入本通函之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；
「鵬潤大廈」	指	鵬潤大廈，位於中國北京市朝陽區霄雲路26號之辦公室大廈；
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）；
「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	本公司將予召開以批准二零一六鵬潤租賃協議之股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	本公司每股面值0.025港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百份比。

於本通函人民幣兌換港元之兌換率為1.00港元兌人民幣0.78881元，惟僅作說明之用，並不表示任何人民幣或港元款額已經或可以按該兌換率或任何其他兌換率換算，亦不表示定可完成換算。



GOME ELECTRICAL APPLIANCES HOLDING LIMITED

國美電器控股有限公司*

(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

非執行董事：

張大中 (主席)

獨立非執行董事：

史習平

陳玉生

李港衛

吳偉雄

劉紅宇

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

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

敬啟者：

持續關連交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年五月二十六日之公告，內容有關二零一六鵬潤租賃協議。本通函旨在：

- (a) 向閣下提供有關二零一六鵬潤租賃協議之進一步資料；
- (b) 載列獨立董事委員會就二零一六鵬潤租賃協議發出之推薦意見；
- (c) 載列獨立財務顧問就二零一六鵬潤租賃協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及
- (d) 向閣下附奉股東特別大會通告以考慮及酌情批准二零一六鵬潤租賃協議及其項下擬進行的交易。

* 僅供識別

2. 二零一六鵬潤租賃協議

協議日期：

二零一五年五月二十六日

訂約方：

- (i) 承租人： 本公司；及
- (ii) 出租人： 國美香港，為控股股東及其聯繫人士擁有之公司。因此，國美香港為本公司關連人士，根據上市規則第14A章，二零一六鵬潤租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

協議主體

根據二零一六鵬潤租賃協議之條款，本公司將向國美香港租用位於鵬潤大廈之若干辦公室單位（總樓面面積約為39,955平方米）用作本集團於北京之辦公室。

年期

二零一六鵬潤租賃協議之年期自二零一六年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期10年。

租金

二零一六鵬潤租賃協議的整個期限內本公司應付之合計租金約為人民幣1,468,349,000元（相等於約1,861,474,000港元）。該租金乃經訂約方參考北京之可比較物業於二零一五年五月十九日之現行市場租金（經獨立專業估值師編製之估值報告釐定）公平磋商後釐定，相等於鵬潤大廈地面以上物業（合計約39,464平方米）初步月租每平方米人民幣300元（相等於約380港元）及鵬潤大廈地庫物業（合計約491平方米）每平方米人民幣100元（相等於約127港元），並將會每年增加2%，同時國美香港向本公司提供二零一六鵬潤租賃協議的整個期限內本公司應付之合計租金之6%折扣。在考慮二零一六鵬潤租賃協議項下應付租金時，董事已計及北京消費者物價指數於過去五年之增長介於1.6%至5.6%之間及朝陽區甲級寫字樓的租金及需求可能繼續上升，並認為應付租金每年將增加2%屬公平合理之假設。鑑於租金乃經參考現行市場租金釐定，董事亦認為6%的折扣屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

本公司將以按發行價配發及發行代價股份方式向國美香港支付人民幣約674,433,000元（相當於約855,000,000港元）租金，及餘下本公司應付之約人民幣793,916,000元（相當於約1,006,474,000港元）租金將以現金一筆過支付。

將代價股份用以支付二零一六鵬潤租賃協議項下租金的一部份，乃為減少本公司協議項下的現金付款金額。待獨立股東批准二零一六鵬潤租賃協議及上市委員會批准代價股份上市及買賣，本公司將於滿足二零一六鵬潤租賃協議項下條件30天內發行代價股份及支付租金的現金餘額。

本公司已租用鵬潤大廈並自二零零四年起把總部設於該處。鵬潤大廈前租賃安排的租期只有短短一至三年，租金於各租期屆滿時進行審視。鑑於本集團已大量投入信息技術基建及具備該等規模以應付本集團全部總部運營的甲級物業稀缺，董事認為訂立為期十年的二零一六鵬潤租賃協議對本公司有利，獲得了該物業作為本集團未來十年的總部運營及鎖定租金免使本集團遭受租金市場波動不確定因素的影響。因此，董事認為二零一六鵬潤租賃協議項下之預付款項屬公平合理，可促使國美香港訂立二零一六鵬潤租賃協議及幫助本集團獲得該物業。

本公司須根據二零一六鵬潤租賃協議向國美香港支付保證金（相等於二個月之租金及管理費）以保證本公司履行協議項下之責任。倘本公司未能履行其於二零一六鵬潤租賃協議下之責任，則國美香港有權沒收全部或部份保證金付款。

代價股份

代價股份相等於(i)本公司現有已發行股本約2.65%，及(ii)經發行代價股份擴大後已發行股本約2.58%。根據二零一六鵬潤租賃協議的簽署日期二零一五年五月二十六日股份之收市價每股2.17港元計算，代價股份之市值為976,500,000港元。

代價股份一經發行後，將在所有方面與配發及發行代價股份當日的已發行股份享有同等權益。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價1.90港元較：

- (i) 股份於二零一六鵬潤租賃協議日期在聯交所所報的收市價每股2.17港元折讓約12.4%；
- (ii) 股份於截至及包括二零一五年五月二十二日（即緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前之最後交易日）前對上五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股2.17港元折讓約12.4%；
- (iii) 股份於截至及包括二零一五年五月二十二日（即緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前之最後交易日）前對上十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股2.23港元折讓約14.8%；
- (iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股2.03港元折讓約6.4%；及
- (v) 股份於二零一四年十二月三十一日每股資產淨值1.26港元溢價約50.8%。

發行價乃本公司與國美香港經公平磋商並按緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前對上四十五個交易日每股股份的平均收市價溢價約6%釐定。

條件

二零一六鵬潤租賃協議以（其中包括）下列為條件：

- (a) 獨立股東批准二零一六鵬潤租賃協議及其項下擬進行的交易，包括配發及發行代價股份；及
- (b) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣。

3. 有關鵬潤大廈租賃之過往交易金額

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年四月三十日止四個月，有關鵬潤大廈租賃之過往交易金額載列如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣(港元) 百萬元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣(港元) 百萬元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣(港元) 百萬元	截至 二零一五年 四月三十日 止四個月 人民幣(港元) 百萬元
有關鵬潤大廈租賃之 年度上限	46.08 (58.42)	78.63 (99.68)	84.48 (107.10)	116.99 (148.31) (附註)
本集團就鵬潤大廈 租賃支付之租金	46.07 (58.40)	74.96 (95.03)	84.22 (106.77)	39.0 (49.44)

附註：截至二零一五年十二月三十一日止整個年度。

4. 二零一六鵬潤租賃協議之年度上限

二零一六鵬潤租賃協議之年度最高上限相等於本集團根據二零一六鵬潤租賃協議應付之最高年租金（包括管理費）（未計算6%的折扣）人民幣170,491,000元（相等於約216,137,000港元），乃經參考本集團在二零一六鵬潤租賃協議項下租賃鵬潤大廈之物業而應付之租金及北京可比較物業之現行市場租金釐定。二零一六鵬潤租賃協議項下各年年度上限（未計算6%的折扣，將基於支付的總租金進行扣減）載列如下：

年份	年度上限 人民幣元
二零一六年	142,659,000
二零一七年	145,512,000
二零一八年	148,423,000
二零一九年	151,391,000
二零二零年	154,419,000
二零二一年	157,507,000
二零二二年	160,657,000
二零二三年	163,871,000
二零二四年	167,148,000
二零二五年	170,491,000

5. 對本公司股權架構之影響

下表顯示完成配發及發行代價股份前及後本公司之股權架構：

股東	於最後可行日期之股權		配發及發行代價股份後之股權	
	股份數目	%	股份數目	%
控股股東及其聯繫人士	5,500,503,338	32.43	5,950,503,338	34.18
公眾股東	<u>11,461,070,084</u>	<u>67.57</u>	<u>11,461,070,084</u>	<u>65.82</u>
合計	<u><u>16,961,573,422</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>17,411,573,422</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

6. 過去12個月之集資活動

於緊接最後可行日期前12個月內本公司並無進行任何其他集資活動。

7. 進行交易之理由

本集團已佔用鵬潤大廈並自二零零四年起把總部設於該處。鵬潤大廈前租賃安排的租期只有短短一至三年，租金於各租期屆滿時進行審視。鑒於(i)鵬潤大廈位於北京中心商業區朝陽區，(ii)本集團大量投入信息技術基建以服務本集團的在線業務，及(iii)具備該等規模以應付本集團全部總部運營的甲級物業稀缺，因此，董事（包括獨立非執行董事）認為繼續使用鵬潤大廈作為本集團之辦公室及重續租約符合本集團之利益。董事認為訂立為期十年的二零一六鵬潤租賃對本公司有利，獲得了該物業作為本集團未來十年的總部運營及鎖定租金免使本集團遭受租金市場波動不確定因素的影響。

由於鵬潤大廈之租金乃參考北京可比較物業之現行市場租金（經獨立專業估值師編製之估值報告釐定）經公平磋商後釐定，故董事認為，二零一六鵬潤租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，而二零一六鵬潤租賃協議之各項條款及條件（包括年度上限）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

8. 上市規則涵義

由於國美香港由控股股東及其聯繫人士擁有，國美香港為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，二零一六鵬潤租賃協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易，須經獨立股東批准。

於為批准二零一六鵬潤租賃協議而舉行之董事會會議上，獲Shinning Crown Holdings Inc. (「Shinning Crown」，一間由控股股東全資擁有之公司) 提名為董事之鄒曉春先生被視為於二零一六鵬潤租賃協議項下擬進行之交易中擁有權益，並已就所提呈批准二零一六鵬潤租賃協議之決議案放棄投票。除鄒曉春先生外，並無任何其他董事須就所提呈批准二零一六鵬潤租賃協議之董事會決議案放棄投票。董事(包括全部獨立非執行董事但不包括鄒曉春先生) 已一致投票贊成提呈以批准二零一六鵬潤租賃協議之決議案。

股東特別大會及委任代表之安排

股東特別大會通告載於本通函第35至36頁。

根據上市規則之規定，股東於股東大會上所作之任何表決均須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會舉行後以上市規則第13.39(5)條所規定之方式刊發投票表決結果公告。

控股股東被認為於二零一六鵬潤租賃協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此，控股股東及其聯繫人(其於最後可行日期擁有5,500,503,338股股份的權益，約佔已發行股份數目之32.43%) 將放棄投票於股東特別大會上所提呈以批准二零一六鵬潤租賃協議之決議案。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格，該表格亦刊載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gome.com.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥及簽署，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雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

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，本公司將於二零一五年六月二十三日（星期二）及二零一五年六月二十四日（星期三）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二零一五年六月二十二日（星期一）下午四時三十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22樓）。

一般資料

敬請 閣下垂注本通函標題為「一般資料」之附錄。

推薦意見

敬請 閣下垂注(i)本通函第11頁所載之獨立董事委員會函件（當中載有獨立董事委員會就為批准二零一六鵬潤租賃協議而提呈之決議案致獨立股東之推薦意見）；及(ii)本通函第12至29頁所載之百德能證券函件（當中載有其就二零一六鵬潤租賃協議條款之公平性及合理性致獨立董事委員會及獨立股東之意見）。

經計及獨立財務顧問百德能證券之意見，獨立董事委員會認為，二零一六鵬潤租賃協議有關其項下持續關連交易之條款符合本公司及股東之整體利益，且就獨立股東而言乃屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上將予提呈有關批准二零一六鵬潤租賃協議之普通決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命
國美電器控股有限公司
主席
張大中
謹啟

二零一五年六月九日

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關二零一六鵬潤租賃協議之建議函件全文，
乃為載入本通函而編製。



GOME ELECTRICAL APPLIANCES HOLDING LIMITED

國美電器控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：493)

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司於二零一五年六月九日致股東之通函(「通函」)，而本函件構成通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙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，以就二零一六鵬潤租賃協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本集團及股東之整體利益向獨立股東提供建議。

吾等敬請閣下垂注通函第12至29頁所載之百德能證券有限公司(「百德能證券」)建議函件及通函第3至10頁所載之董事會函件。

經考慮二零一六鵬潤租賃協議之條款及本公司之情況以及百德能證券於其意見函件所載曾考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為二零一六鵬潤租賃協議之條款對獨立股東而言屬公平合理及符合本集團及股東之整體利益，因此建議獨立股東投票贊成為批准二零一六鵬潤租賃協議而提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

史習平先生
獨立非執行董事

李港衛先生
獨立非執行董事

陳玉生先生
獨立非執行董事

吳偉雄先生
獨立非執行董事

劉紅宇女士
獨立非執行董事

謹啟

二零一五年六月九日

* 僅供識別

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



百德能證券有限公司

香港

皇后大道中31號

陸海通大廈21樓

電話 (852) 2841 7000

傳真 (852) 2522 2700

網址 www.platinum-asia.com

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零一六鵬潤租賃協議項下擬進行之持續關連交易（「交易」），向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。二零一六鵬潤租賃協議詳情載於 貴公司日期為二零一五年六月九日之通函（「通函」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定的具有相同涵義。

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就二零一六鵬潤租賃協議及交易之條款（包括年度上限）是否於 貴公司之日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等在制定意見時，乃依賴 貴公司董事及／或管理層向吾等提供之資料及事實。吾等已審閱（其中包括）：(i)二零一六鵬潤租賃協議；(ii) 貴公司日期為二零一五年五月二十六日之公告（「該公告」）；(iii) 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核年報（「二零一四年年報」）；及(iv)開元資產評估有限公司（「獨立估值師」）編製日期為二零一五年五月十九日之估值報告（「估值報告」）。

吾等乃假設通函所載全部資料、事實、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、完整及準確，並對其加以依賴。董事已確認彼等就通函之內容承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，向吾等提供之資料概無遺漏重大事實。

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載全部事實之資料及 貴公司董事及／或管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性或完整性。

此外，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供有關 貴公司董事及／或管理層發表之意見及聲明的合理性。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等之資料進行核實程序，亦無對 貴公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已經審閱足夠資料，以讓吾等達致知情意見，並為有關交易之意見提供合理基礎。

於過去兩年，百德能證券有限公司以往並無受聘於 貴公司。於最後可行日期，吾等獨立於 貴公司且與交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士（定義見上市規則）概無關連，因此，吾等被視為符合資格就交易提供獨立意見。由於吾等就交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，因而將從 貴公司收取費用。除就是項委任向吾等支付之一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等從 貴公司或交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士（定義見上市規則）收取任何費用或利益。

貴公司已組成獨立董事委員會，成員包括史習平先生、陳玉生先生、李港衛先生、吳偉雄先生及劉紅宇女士，以就二零一六鵬潤租賃協議及交易之條款（包括年度上限）對獨立股東而言是否公平合理及於 貴公司之日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立以及是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

主要考慮因素及理由

於制定及提出吾等致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 交易之背景

茲提述該公告， 貴公司與國美香港訂立二零一六鵬潤租賃協議，內容有關 貴集團繼續使用鵬潤大廈之若干辦公室單位，由二零一六年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期10年。 貴公司將按發行價透過向國美香港配發及發行代價股份方式支付二零一六鵬潤租賃協議下之約人民幣674,433,000元（相當於約855,000,000港元）租金，及餘下 貴公司應付之約人民幣793,916,000元（相當於約1,006,474,000港元）租金將以現金一筆過支付方式清償。

以發行代價股份用以支付二零一六鵬潤租賃協議項下租金的一部份，乃為減少 貴公司協議項下的現金付款金額。待獨立股東批准二零一六鵬潤租賃協議及上市

委員會批准代價股份上市及買賣，貴公司將於滿足二零一六鵬潤租賃協議項下條件30天內發行代價股份及支付租金的現金餘額。

國美香港為於香港註冊成立之公司，為控股股東及其聯繫人士擁有之公司。國美香港為貴公司關連人士，根據上市規則第14A章，二零一六鵬潤租賃協議項下之交易構成貴公司之持續關連交易。

2. 二零一六鵬潤租賃協議之主要條款

茲提述通函，二零一六鵬潤租賃協議之主要條款載列如下：

日期：二零一五年五月二十六日

訂約方：(i) 貴公司（作為承租人）；及
(ii) 國美香港（作為出租人）

年期：二零一六鵬潤租賃協議之年期自二零一六年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期10年。

主要條款：貴公司將向國美香港租用位於鵬潤大廈之若干辦公室單位（總樓面面積約為39,955平方米）用作貴集團於北京之辦公室。

租金：二零一六鵬潤租賃協議的整個期限內，貴公司應付之合計租金約為人民幣1,468,349,000元（相等於約1,861,474,000港元）。

3. 訂立二零一六鵬潤租賃協議之理由及裨益

3.1 北京概覽

北京是華北地區的大都會及中國首都，位處渤海以西102公里（70英里），南北西面和東面少部份環抱河北省，東南臨天津市。此外，北京是國家政府轄下的直接管轄市，下設14個市郊區及兩個郊縣。除東南毗鄰天津直轄市外，河北省環抱北京直轄市。

以下為北京一些統計數據：

表一 — 過去五年北京統計數據

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
人口規模 (百萬人)	19.62	20.19	20.69	21.15	21.52
人口密度 (每平方公里的人口)	1,195	1,230	1,261	1,289	1,311
生產總值 (人民幣十億元)	1,411.4	1,625.2	1,788.0	1,980.1	2,133.1
生產總值增長(%)	10.3%	8.1%	7.7%	7.7%	7.3%
消費者物價指數增長(%)	2.4%	5.6%	3.3%	3.3%	1.6%

附註：

1. 北京人口指北京永久居民人數
2. 消費者物價指數增長指北京消費者物價指數的按年變動

資料來源：北京市統計局(<http://www.bjstats.gov.cn/>)及北京統計信息網(<http://www.bjstats.gov.cn>)

中國首都北京於過去五年一直展現穩健增長。誠如上文表一所示，二零一零年至二零一四年北京的生產總值按年增長率介乎約7%至10%。儘管北京的生產總值增長率有放緩跡象，7%增長仍展現穩健的經濟增長。同時，預計中國政府將繼續放寬貨幣政策並實施各項刺激經濟措施，藉以維持目標生產總值增長率。因此，北京的生產總值增長率很可能維持於約7%的水平。

誠如表一所示，北京的消費者物價指數增長率於過去五年的波動相對穩定，介乎1.6%至5.6%。為跟隨過往走勢及反映強勁的生產總值增長，預計消費者物價指數增長將維持於約2%。因此，也暗示辦公室租金成本可能因應消費者物價指數的變動而繼續上漲。特別是，二零一四年年北京的消費物價指數增長率與4年前比較屬於較低水平，主要由於政府壓制物業價格的措施及中國經濟整體放緩的影響。然而，鑒於中國政府近期實施的貨幣政策（例如中國人民銀行降低利率及銀行的存款準備金率），我們預期中國經濟增長很可能復甦，因而北京的消費物價指數增長率將會再一次加快。一個例證是二零一五年四月北京的消費物價指數按年增長2.0%，並自二零一五年一月起呈現上升趨勢。因此，吾等認為二零一四年是增幅特別低的一年，而按5年平均基準計，北京的消費物價指數增長率約為3.2%。依循歷史趨勢及明顯強勁的生產總值增長，估計現時北京的消費物價指數增長率將維持於約2%或以上的水平。因此，這亦暗示寫字樓租金成本或會繼續根據消費物價指數的變化而上調。就此，我們認為應付租金將來每年上升2%乃合理，相較北京的消費物價指數增長率（我們認為很可能繼續上升）屬溫和水平。

吾等發現，北京的人口及人口密度於過去數年持續上升。除了經濟起飛外，人口增長反映勞動人口不斷擴大，將可能導致商用物業需求上升。

鑒於上文所述，吾等認為，甲級商用物業租金成本上漲的趨勢應會持續，原因是：(1)生產總值持續增長，新註冊公司及企業的升級需求可能增加，為租賃活動帶來支持；(2)過去五年消費者物價指數持續增長的趨勢為辦公室租金帶來上調壓力；及(3)勞動人口擴充將增加商用物業的需求。因此，吾等認為，在整個二零一六鵬潤租賃協議年期預定租金應可保障 貴公司及股東免受未來十年租金上漲趨勢的影響。

3.2 訂立長期租約屬有利

誠如通函內董事會函件所述， 貴集團已佔用鵬潤大廈並自二零零四年起把總部設於該處。鑒於鵬潤大廈位於北京中心商業區朝陽區，因此，董事（包括獨立非執行董事）認為繼續使用鵬潤大廈作為其辦公室及重續租約符合 貴集團之利益。

於估計長期租約是否公平合理時，吾等已與 貴公司管理層討論及彼等提出朝陽區甲級寫字樓的供應相當稀缺。根據全球領先的獨立物業顧問Knight Frank印發題為「二零一四年第四季北京寫字樓市場報告」的研究報告，二零一三年及二零一四年北京甲級寫字樓供應量近乎不變，但租用率則大升約56%。同時，二零一四年空置率從二零一三年下降。該報告研究範圍亦包括朝陽區（北京甲級寫字樓的最主要供應地區之一），因此我們與管理層意見一致，認為朝陽區甲級寫字樓的供應較為稀缺而需求則在上升。此外，財富中國500強公司中約98家已把總部設於北京。持續租用鵬潤大廈並享用朝陽區甲級寫字樓設施配套將最能配合國美作為中國領先市場業者的策略及其企業形象。

此外，按吾等與 貴公司管理層之討論，國美之前已動用大量的初始開支，如自二零零四年已在鵬潤大廈現址投入的信息技術、辦公室設備及裝修等。因此，需要投資硬件及升級以在沒有構成干擾的情況下提升網上零售服務質素。

因此，短期租約可能涉及更頻密的搬遷，可能導致業務出現不確定性，如營運風險增加等，在商業上可能對 貴集團構成不利影響。經常搬遷辦公室也將成為一項營運責任，條件是要覓得面積相若的物業以確保運作順利。因此，短期租約未必符合 貴公司及股東最佳利益。

基於上述原因，吾等認同董事之意見，二零一六鵬潤租賃協議乃於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立、對 貴公司有利及符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 租金

誠如通函內董事會函件所述，租金乃經訂約方參考北京之可比較物業於二零一五年五月十九日之現行市場租金（經獨立專業估值師編製之估值報告釐定）公平磋商後釐定，相等於鵬潤大廈地面以上物業（合計約39,464平方米）每平方米初步月租人民幣300元（相等於約380港元）及鵬潤大廈地庫物業（合計約491平方米）每平方米人民幣100元（相等於約127港元），並將會每年增加2%，同時國美香港向 貴公司提供二零一六鵬潤租賃協議的整個期限內 貴公司應付之合計租金之6%折扣。在考慮二零一六鵬潤租賃協議項下應付租金時，董事已計及北京消費者物價指數於過去五年之增長介於1.6%至5.6%之間及朝陽區甲級寫字樓的租金及需求可能繼續上升，並認為應付租金每年將增加2%屬公平合理之假設。鑑於租金乃經參考現行市場租金釐定，董事亦認為6%的折扣屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

貴公司將以按發行價配發及發行代價股份方式向國美香港支付二零一六年鵬潤租賃協議項下約人民幣674,433,000元（相當於約855,000,000港元）租金，及餘下 貴公司應付之約人民幣793,916,000元（相當於約1,006,474,000港元）租金將以現金一筆過支付。

誠如與 貴公司管理層所討論，彼等已與國美香港就付款條款進行了數次商談。除非將會就二零一六鵬潤租賃協議項下10年期租約的租金支付預付款項，否則雙方不能達成給予合計租金6%的折扣。吾等認為，簡單將該6%折扣分為10年，則其對每年的2%租金調升抵銷0.6%。實際上租金僅每年上升1.4%，較上文「北京概覽」一節討論中吾等分析的消費物價指數增長率更低。因此，吾等認為為二零一六鵬潤租賃協議項下之預付款項屬公平合理，可使國美香港以較低代價訂立二零一六鵬潤租賃協議及幫助 貴集團獲得物業。

貴公司須根據二零一六鵬潤租賃協議向國美香港支付保證金（相等於二個月之租金及管理費）以保證 貴公司履行協議項下之責任。倘 貴公司未能履行其於二零一六鵬潤租賃協議下之責任，則國美香港有權沒收全部或部份保證金付款。

為評估釐定租金的基礎，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師及 貴公司管理層討論。吾等注意到，獨立估值師已於評估鵬潤大廈辦公室租金時考慮市場法。

對鵬潤大廈辦公室租金進行估值時，獨立估值師亦已採用以下假設：

- 存在公開公平之市場供知情且自願之各方按公平原則訂立交易；
- 鵬潤大廈將繼續以現狀使用，且概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷；
- 中國及北京之法律、監管或宏觀經濟環境不會出現重大變化；及
- 向獨立估值師提供之有關鵬潤大廈之資料乃真實、準確及完整。

獨立估值師經參考有關市場可得之可比較租賃案例後採用市場法。現行市場租金之定義為：可與鵬潤大廈比較之附近地區之辦公樓租金。吾等認為，市場法是進行辦公樓市場租金估值常用及備受認可的方法。

此外，吾等已與獨立估值師討論其經驗，並得悉獨立估值師為一九九二年以來經中國財政部及中國證券監督管理委員會批准之最大的知名獨立估值師之一。獨立估值師於評估各類有形資產及無形資產方面擁有豐富經驗，其團隊擁有67名註冊資產評估師、12名物業估值師及13名土地估價師。因此，吾等認為，獨立估值師符合資格為鵬潤大廈的辦公室租金提供可靠估值。誠如與獨立估值師之討論，彼目前或過往並無與任何參與方及交易之關連人士有任何關係。吾等亦已審閱對鵬潤大廈辦公室租金進行估值之委聘條款，獨立估值師所進行之工作範疇與市場慣例相符，且適合發表意見。

鑒於市場法是物業估值常用及備受認可的方法，加上估值法相關的主要假設屬合理，吾等認為，釐定租金的基礎就獨立股東而言屬公平合理。

吾等認為，考慮到「北京概覽」一節所述之北京消費者物價指數於過去五年之增長（介於1.6%至5.6%），應付租金每年將增加2%屬公平合理。

此外，對鵬潤大廈辦公室租金的估算並未評估一項因素，即10年租期的租金須提前支付，而其所釐定的租金（即鵬潤大廈地面以上物業的初步月租每平方米人民幣300元（相等於約380港元）及鵬潤大廈地庫物業的每平方米人民幣100元（相等於約127港元）純粹為北京的可比較物業的當前市場租金。然而，經雙方公平磋商，國美香港將授予 貴公司6%折扣，以計及二零一六鵬潤租賃協議項下的預付租金付款要求。基於我們於下文「二零一六鵬潤租賃協議於正常業務做法的年期」一節所作的分析，吾等認為，該條款對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

5. 代價股份

貴公司將按發行價透過向國美香港配發及發行代價股份方式支付部分租金，及餘下 貴公司應付之租金將以現金一筆過支付方式清償。

發行價1.90港元較：

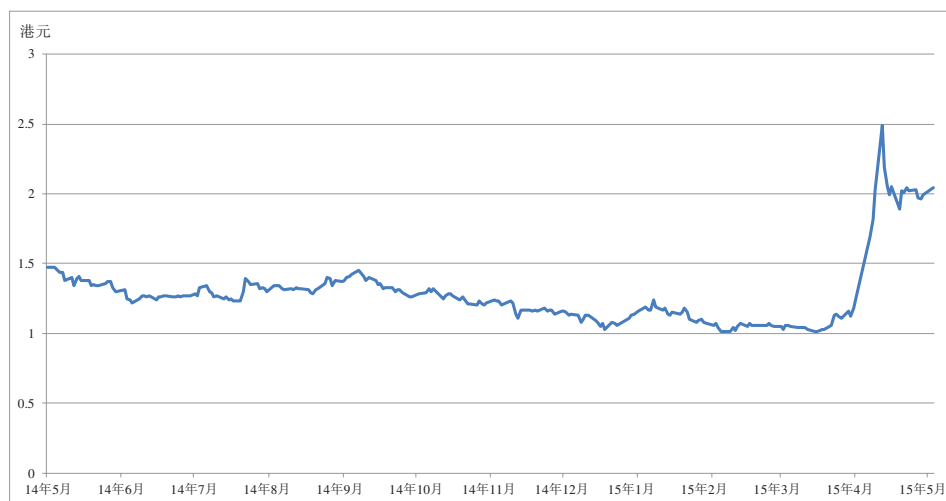
- (i) 股份於二零一六鵬潤租賃協議日期在聯交所所報的收市價每股2.17港元折讓約12.4%；
- (ii) 股份於截至及包括二零一五年五月二十二日（即緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前之最後交易日）前對上五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股2.17港元折讓約12.4%；
- (iii) 股份於截至及包括二零一五年五月二十二日（即緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前之最後交易日）前對上十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股2.23港元折讓約14.8%；及
- (iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股2.03港元折讓約6.4%。

誠如該公告所述，發行價乃 貴公司與國美香港經公平磋商並按緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前四十五個交易日的平均收市價每股溢價約6%釐定。根據二零一四年年報，於二零一四年十二月三十一日，股東應佔 貴集團資產淨值（「資產淨值」）約為每股股份1.26港元。發行價較資產淨值溢價約50.8%。

5.1 股份過往價格變動回顧

以下附件載列股份自二零一四年五月一日（即二零一六鵬潤租賃協議日期前約一年）直至二零一六鵬潤租賃協議日期止期間（「回顧期」）的過往價格變動。

附件一： 股份過往價格變動



資料來源： 聯交所

吾等注意到，股份價格於二零一五年四月反彈創2.50港元新高之前，交投相對穩定，股價介乎1.00港元至1.50港元。股份於回顧期的簡單算術平均收市價約為1.33港元。因此，吾等認為，發行價1.90港元較股份於回顧期的平均收市價大幅溢價約42.9%，對 貴公司有利，且就獨立股東而言屬公平合理。

5.2 可比較交易分析

為評估發行價是否公平合理，吾等已審閱緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前六個月聯交所主板上市公司宣佈涉及發行代價股份的交易（包括關連交易）（「可比較交易」）。吾等注意到，涉及可比較交易的公司並非從事與 貴公司主要業務類似的業務。然而，由於可比較交易於接近二零一六鵬潤租賃協議日期的時間在相若市況及投資氣氛下進行，吾等認為，即使可比較交易並非個別用於釐定發行價是否公平合理，但可供獨立股東作一般參考，因為可比較交易能反映涉及發行股份以悉數或部份結算代價之條款之最近市場趨勢。

吾等按上述條件詳盡挑選出可比較交易，有關交易乃由吾等竭盡所能在研究中透過公開資料識別出來的。

表二：可比較交易分析

公告日期	公司名稱	股份代號	協議日期	發行價於下列期間較股份 平均收市價溢價／(折讓)	
				緊接協議 日期前 最後五個 交易日	緊接協議 日期前 最後十個 交易日
				交易日	交易日
二零一四年 十一月二十六日	中國燃氣控股有限公司	384 HK	(1.42%)	1.67%	3.58%
二零一四年 十二月五日	樓東俊安資源(中國)控 股有限公司	988 HK	(9.09%)	(7.75%)	(11.19%)
二零一四年 十二月十日	中訊軟件集團股份有限公司	299 HK	(37.01%)	(29.58%)	(19.19%)
二零一四年 十二月十二日	俊知集團有限公司	1300 HK	2.81%	2.21%	(6.78%)
二零一四年 十二月十九日	中國農林低碳控股有限公司	1069 HK	17.33%	0.00%	(6.00%)
二零一五年 一月五日	西王特鋼有限公司	1266 HK	0.00%	3.00%	7.58%
二零一五年 二月三日	僑雄國際控股有限公司	381 HK	(18.52%)	1.85%	6.28%
二零一五年 二月十六日	企展控股有限公司	1808 HK	(15.03%)	(13.56%)	(11.38%)
二零一五年 二月二十七日	中國消防企業集團有限公司	445 HK	(40.30%)	(39.39%)	(38.46%)
二零一五年 三月三日	中國家居控股有限公司	692 HK	3.77%	(16.16%)	(17.04%)
二零一五年 三月十日	盛明國際(控股)有限公司	231 HK	(9.91%)	(9.50%)	(9.50%)
二零一五年 四月十日	凱富能源集團有限公司	7 HK	17.92%	17.04%	14.68%
二零一五年 四月十五日	大中華實業控股有限公司	431 HK	(20.15%)	(21.31%)	(8.96%)
二零一五年 四月二十一日	元亨燃氣控股有限公司	332 HK	0.00%	(1.67%)	(6.10%)

公告日期	公司名稱	股份代號	協議日期	發行價於下列期間較股份 平均收市價溢價／(折讓)	
				緊接協議 日期前 最後五個 交易日	緊接協議 日期前 最後十個 交易日
				交易日期	交易日期
二零一五年 四月二十八日	通達集團控股有限公司	698 HK	(5.29%)	0.00%	1.42%
二零一五年 五月八日	慧聰國際資訊有限公司	2280 HK	(23.84%)	(26.34%)	(29.76%)
二零一五年 五月十五日	Sinoref Holdings Ltd.	1020 HK	(31.91%)	(23.99%)	(27.27%)
二零一五年 五月二十日	順風國際清潔能源有限公司	1165 HK	4.42%	2.56%	2.36%
		最高	17.92%	17.04%	14.68%
		最低	(40.30%)	(39.39%)	(38.46%)
		平均	(9.23%)	(8.94%)	(8.65%)
		發行價	(12.4%)	(12.4%)	(14.8%)

資料來源：聯交所及相關公告

誠如表二所說明，可比較交易的發行價較股份於協議日期的收市價介乎折讓約40.30%至溢價約17.92%（「市場區間I」），平均折讓約9.23%（「市場平均I」）；較股份於緊接協議日期前最後五個交易日的平均收市價介乎折讓約39.39%至溢價約17.04%（「市場區間II」），平均折讓約8.94%（「市場平均II」）；較股份於緊接協議日期前最後十個交易日的平均收市價介乎折讓約38.46%至溢價約14.68%（「市場區間III」），平均折讓約8.65%（「市場平均III」）。

吾等注意到，發行價較股份於二零一六鵬潤租賃協議日期的收市價折讓約12.4%（「發行價折讓I」）、較股份於緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前最後連續五個交易日的平均收市價折讓約12.4%（「發行價折讓II」），以及較股份於緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前最後連續十個交易日的平均收市價折讓約14.8%（「發行價折讓III」）。

發行價折讓I、發行價折讓II及發行價折讓III各自分別屬於市場區間I、市場區間II及市場區間III之內，分別略遜於市場平均I、市場平均II及市場平均III。截至及包括二零一五年五月二十二日（即緊接二零一六鵬潤租賃協議日期前之最後交易

日) 前上十個交易日，恒生指數從27,718.2點上漲至27,992.83點，漲幅為0.99%並於二零一六鵬潤租賃協議日期由27,992.83點進一步上漲0.92%至28,249.86點。吾等認為，恒生指數上漲意味著股票市場整體呈上漲趨勢，此乃可能為股份價格變動的因素之一，從而引致發行價較可比較交易者大幅折讓至股份價格。因此，吾等認為，發行價與可比較交易者相比屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

鑒於發行價1.90港元(i)較股份於回顧期的資產淨值及平均數市價大幅溢價；及(ii)相比可比較交易的發行價對 貴公司而言屬公平合理，吾等認為，發行價屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 對獨立股東股權的攤薄影響

下表載列 貴公司於(i)最後可行日期；及(ii)配發及發行代價股份後（假設除了自二零一六鵬潤租賃協議日期後發行代價股份 貴公司已發行股本並無變動）的股權架構：

表三：交易的潛在股權攤薄影響

	於最後可行日期		於配發及發行代價股份後	
	股份	概約 百分比	股份	概約 百分比
控股股東及其聯繫人	5,500,503,338	32.43	5,950,503,338	34.18
公眾股東	<u>11,461,070,084</u>	<u>67.57</u>	<u>11,461,070,084</u>	<u>65.82</u>
總計	<u>16,961,573,422</u>	<u>100.00</u>	<u>17,411,573,422</u>	<u>100.00</u>

誠如表三所示，公眾股東的股權於緊隨配發及發行代價股份後將由約67.57%減至約65.82%。有關對公眾股東股權的潛在攤薄按絕對百分比及相對百分比計算分別攤薄約1.75%及約2.58%。

經考慮：

- (i) 訂立二零一六鵬潤租賃協議符合 貴公司及股東的利益；
- (ii) 根據二零一六鵬潤租賃協議應付的租金屬公平合理；及
- (iii) 發行價屬公平合理，且符合 貴公司及股東的利益，

吾等認為，對公眾股東股權的潛在攤薄影響誠屬合理。

7. 建議上限及釐定上限的基礎

截至二零一二年十二月三十一日止年度（「二零一二財政年度」）、截至二零一三年十二月三十一日止年度（「二零一三財政年度」）、截至二零一四年十二月三十一日止年度（「二零一四財政年度」）及截至二零一五年四月三十日止四個月鵬潤大廈租約項下的過往交易金額載列如下：

鵬潤大廈租約相關的過往交易金額

	二零一二 財政年度 人民幣 (港幣) 百萬元	二零一三 財政年度 人民幣 (港幣) 百萬元	二零一四 財政年度 人民幣 (港幣) 百萬元	截至 二零一五年 四月三十日 止四個月 人民幣 (港幣) 百萬元
鵬潤大廈租約相關的 年度上限	46.08 (58.42)	78.63 (99.68)	84.48 (107.10)	116.99 (148.31) (附註)
貴集團就鵬潤大廈租 約支付的租金	46.07 (58.40)	74.96 (95.03)	84.22 (106.77)	39.0 (49.44)
使用率	99.98%	95.33%	99.69%	不適用

附註：截至二零一五年十二月三十一日止整個年度。

貴集團就鵬潤大廈租約支付的租金由二零一二財政年度的約人民幣46,070,000元增加82.8%至二零一四財政年度的約人民幣84,220,000元。吾等已審閱 貴公司日期分別為二零一一年三月十八日、二零一二年一月六日、二零一二年五月二十五日、二零一二年十二月十七日、二零一三年十二月六日、二零一四年八月二十五日及二零一四年十一月十七日有關 貴集團租用位於鵬潤大廈的若干物業的公告，並注意到所付租金的增幅主要是由於租用面積增加及每平方米租金上升所致。吾等認為，此與 貴集團業務發展及擴充以及北京辦公室租金持續上升的趨勢相符。

二零一二財政年度、二零一三財政年度及二零一四財政年度的使用率全部高於95%。吾等認為，二零一二財政年度、二零一三財政年度及二零一四財政年度的過往年度上限差不多全部被使用，使用率高反映 貴公司管理層的估計相當準確，倘租金進一步上升，現有年度上限未必足夠應付 貴公司的需要。

建議年度上限及釐定基礎

二零一六鵬潤租賃協議的最高年度上限相當於 貴集團根據二零一六鵬潤租賃協議應付的年租金(包括管理費)(未計6%折扣前)人民幣170,491,000元(相當於約216,137,000港元，乃經參考 貴集團根據二零一六鵬潤租賃協議租用位於鵬潤大廈的物業應付的租金以及北京可比較物業的現行市場租金後釐定。二零一六鵬潤租賃協議項下各年年度上限(未計算6%的折扣，將基於支付的總租金進行扣減)載列如下：

年份	年度上限 人民幣元
二零一六年	142,659,000
二零一七年	145,512,000
二零一八年	148,423,000
二零一九年	151,391,000
二零二零年	154,419,000
二零二一年	157,507,000
二零二二年	160,657,000
二零二三年	163,871,000
二零二四年	167,148,000
二零二五年	170,491,000

二零一六鵬潤租賃協議的最高年度上限較截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限增加約46%。此乃由於國美香港根據二零一六鵬潤租賃協議向 貴公司提供的辦公室的總樓面面積增加以及 貴公司應付年租金上升2%所致。吾等已取得及審視有關建議年度上限的租金計算並注意到建議年度上限將由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣142,659,000元上升至截至二零二五年十二月三十一日止年度人民幣170,491,000元，年增幅約為2%，與 貴公司根據二零一六鵬潤租賃協議應付的租金總額每年2%的增幅一致。誠如「租金」一節所討論，2%的年增幅符合北京消費者物價指數之增長率，吾等認為屬合理水平。因此，吾等認為，二零一六鵬潤租賃協議項下的建議年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

8. 較長租期的合理性

二零一六鵬潤租賃協議的年期多於三年，租賃協議為期十年。根據上市規則第14A.52條，吾等作為獨立財務顧問應闡釋為何交易需要較長租期，並確認此類合約訂立有關年期乃正常業務做法。

按吾等與 貴公司管理層的討論，就樓面面積大的物業訂立為期三年的合約並不實際亦不符合商業原則，因為租戶必須確保 貴公司總部營運的持續性。此外，基於 貴公司是中國最大的私營家電（線上及線下）零售商， 貴公司已於總部大量投入信息技術基建，其一般日常業務做法是要避免線上零售業務被干擾，而 貴公司自二零零四年已把總部設於同一大廈也足證此點。

另外，在一地點覓得具足夠規模而符合營運效益的另一合適物業以應付 貴公司核心業務是困難的，特別是北京朝陽區甲級寫字樓供應相當有限（誠如「訂立長期租約屬有利」一節內先前所討論），因此，短期租約未必符合 貴公司的最佳利益。

吾等亦認同董事的意見，訂立超過三年的租期將令 貴公司更精晰日後的租金開支，將有助 貴集團管理層日後規劃業務及訂立預算。因此，吾等認為，租賃協議需訂立十年，而此類協議訂立有關年期乃正常業務做法。

8.1 二零一六鵬潤租賃協議於正常業務做法的年期

為評估為期十年的租賃協議是否公平合理，就吾等深知，吾等已調查於二零一二年五月一日至二零一五年四月三十日在中國內地就商用物業（包括辦公物業成份）租賃協議刊發公告且構成持續關連交易的香港聯交所主板上市公司（「市場可比較公司」）以作參考。於此期間，吾等已確定兩間從事辦公室物業租賃的市場可比較公司。基於吾等的審閱，就商業物業而言，尤其是酒店及零售商場，市場上確有訂立10年或以上長期租賃合同的若干先例。吾等認為，儘管未進行直接比較，但酒店、零售商場及辦公室物業均有一項共同要求，即前期須對基礎設施及裝修進行初始投資，而訂立長期租賃合同實為確保該等初始投資（通常具有較長的可使用年期）可於租賃期間產生回報而不會受租金市場波動的不確定性影響的商業上可行之策。因此，吾等認為，訂立長期租賃合同對 貴公司有利且符

合一般商業慣例，因為在 貴集團為建立其IT基礎設施而進行重大投資之後，這將確保 貴集團未來十年有穩定的總部運營場所。就我們對市場可比較公司的分析而言，我們僅關注具有可作最直接比較的辦公室物業因素的交易。以下為租期達十年的可比較租賃安排：

表四 – 長租期租賃安排的市場可比較公司

公告日期	公司	租期	地點（概約總／ 可出租面積）
二零一一年 十二月二日	中化集團	固定十年	(i) 上海金茂大廈 (ii) 北京中化大廈 (iii) 北京凱晨世貿中心 (可出租面積： 74,000平方呎)
二零一三年 六月二十六日	耀萊集團有限公司	固定十年	北京幸福二村 (總面積： 3,019平方呎)

資料來源： 聯交所及相關公告

誠如上文表四所說明，同類樓面面積大的辦公室的租賃安排年期達十年，可選擇續租。公司訂立長期租約並非不尋常，因此，吾等認為，二零一六鵬潤租賃協議為期十年符合正常業務做法。

貴公司已佔用鵬潤大廈並自二零零四年起把總部設於該處。鵬潤大廈前租賃安排的租期只有短短一至三年，租金於各租期屆滿時進行審視。經與 貴公司管理層討論，鑑於 貴集團自二零零四年已大量投入信息技術基建及具備該等規模以應付 貴集團全部總部運營的甲級物業稀缺，董事認為訂立為期十年的二零一六鵬潤租賃對 貴公司有利，獲得了 貴集團未來十年總部運營的物業及鎖定

租金免使 貴集團遭受租金市場波動不確定因素的影響。因此，吾等認為二零一六鵬潤租賃協議項下之預付款項屬公平合理，可促使國美香港訂立二零一六鵬潤租賃協議及幫助 貴集團獲得物業。

9. 上市規則有關交易的規定

吾等亦從 貴公司管理層得悉，持續關連交易的內部控制政策嚴謹。尤其是，獨立非執行董事將每年審閱交易，並於年報中確認交易是否：(i)於 貴集團一般日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或優於一般商業條款訂立；及(iii)二零一六鵬潤租賃協議項下交易的條款是否公平合理並符合股東的整體利益。

此外， 貴公司核數師將就交易匯報並向董事會致函，確認彼等是否發現有任何事宜促使其相信交易：(i)未經董事會批准；(ii)在各重大方面未有根據二零一六鵬潤租賃協議訂立；及(iii)超逾建議年度上限。

雖然二零一六鵬潤租賃協議項下的條款（包括年度上限及相關交易金額）經已釐定並會於完成前於股東特別大會上獲批准，惟我們認為以上的內部監控程序仍將可保護獨立股東，即確保國美香港於10年的年期內根據二零一六鵬潤租賃協議履行其責任。

因此，吾等認為， 貴公司有關交易的內部控制政策屬完善。

推薦建議

吾等已考慮上述主要因素及理由，特別已考慮以下各項以達致吾等的意見：

- (i) 交易於 貴集團一般日常業務過程中訂立；
- (ii) 二零一六鵬潤租賃協議之條款（包括年度上限及代價股份的發行價）屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (iii) 二零一六鵬潤租賃協議為期十年的租期超出三年但此類協議訂立有關年期乃正常業務做法。

百德能證券函件

於考慮上述因素後，吾等認為，交易乃於 貴公司一般日常業務過程中訂立，而二零一六鵬潤租賃協議之條款（包括年度上限）為一般商業條款、屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准交易之決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百德能證券有限公司
董事兼企業融資聯席主管
李瀾

二零一五年六月九日

李瀾先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，並擔任百德能證券有限公司的負責人員，負責根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，擁有超過八年企業融資經驗。

1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則規定有關本集團之資料詳情，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，據彼等所深知及所信，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。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義按證券及期貨條例第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及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為董事和最高行政人員擁有之權益及淡倉）；或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉（如有）；或根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）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	持有權益 之身份	個人權益	持有權益之 股份總數	於最後
				可行日期權益 總額佔本公司 已發行股本之 百分比
王俊洲	實益擁有人	10,187,000 (附註1)	10,187,000	0.06%

附註：

1. 相關權益指根據購股權計劃向王俊洲先生所授出之購股權獲行使時可予發行之10,187,000股股份。

(b) 主要股東

據本公司董事或最高行政人員所知，於最後可行日期，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之股東如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東姓名／名稱	性質	所持普通股數目	股權概約百分比
黃光裕先生（「黃先生」）（附註1）	好倉	5,500,503,338	32.43%
杜鵑女士（附註2）	好倉	5,500,503,338	32.43%
Shinning Crown Holdings Inc. （附註3）	好倉	4,619,779,938	27.24%

附註：

- (1) 該5,500,503,338股股份中，4,619,779,938股股份由Shinning Crown Holdings Inc.持有及634,016,736股股份由Shine Group Limited持有（Shinning Crown Holdings Inc.及Shine Group Limited均由黃先生全資實益擁有）；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（Smart Captain Holdings Limited及萬盛源資產管理有限公司均由黃先生的配偶杜鵑女士全資實益擁有）。
- (2) 杜鵑女士為黃先生的配偶。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。

除上文所披露者外，就本公司任何董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，並無其他人士（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根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部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在所有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之10%或以上權益中之權益或淡倉。

3. 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或本公司任何聯營公司訂有任何現有或建議服務合約（不包括於一年內屆滿或可於一年內毋須作出賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

4. 董事之競爭業務權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人並無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭而根據上市規則須予披露之任何業務中擁有權益。

然而，年內，黃光裕先生（「黃先生」）、黃先生之配偶杜鵑女士和黃先生之胞妹黃秀虹女士皆留任本公司若干附屬公司的董事，並同時在以「國美」品牌於中國不同城市經營電器及消費電子產品零售網絡且獨立於本集團的多家公司（「非上市國美集團」）中，擁有實益權益或擔任董事職務或以其他方式擁有控制權。

於二零零四年七月二十九日及二零零六年二月二十八日，黃先生與本公司訂立不競爭承諾，以規管本集團與非上市國美集團間之競爭。根據不競爭承諾之條款：(i)本集團不得於截至二零零四年六月三日，在非上市國美集團以「國美」商標經營電器及消費電子產品零售業務之地區以任何形式（不論是透過傳統零售門店或非傳統業務模式（包括線上銷售））進行電器及消費電子產品零售業務；及(ii)相反，非上市國美集團不得於截至二零零四年六月三日，在本集團以「國美」商標經營電器及消費電子產品零售業務之地區以任何形式（不論是透過傳統零售門店或非傳統業務模式（包括線上銷售））進行電器及消費電子產品零售業務。於二零一二年五月，非上市國美集團認購國美在線之40%權益，據此，黃先生向本集團授出一項豁免，豁免遵守上文第(i)條所載限制（傳統業務模式除外）。此舉令本集團能透過國美在線經營其非傳統業務模式，而不受地域限制。

5. 訴訟

就本公司所知，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大不利變動

董事認為，自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）起，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

百德能證券已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

於本通函內提供意見或建議之專家或專業顧問資格載列如下：

名稱	資格
百德能證券	根據證券及期貨條例從事第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

於最後可行日期，百德能證券自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期之經審核財務報表編製日期）以來並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行）。

8. 一般資料

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起直至最後可行日期所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立並依然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司之公司秘書為司徒焯培先生。司徒先生為香港律師。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (e) 本公司之香港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。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司。
- (g) 本公司之主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited。
- (h) 就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

以下文件之副本將於本通函日期起直至（及包括）股東特別大會日期止任何工作日（公眾假日除外）之一般營業時間在本公司之香港主要營業地點（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期29樓2915室）可供查閱：

- (a) 二零一六鵬潤租賃協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第11頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第12至29頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述之獨立財務顧問同意書；及
- (e) 本通函。



GOME ELECTRICAL APPLIANCES HOLDING LIMITED

國美電器控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：493)

**股東特別大會通告及
暫停辦理股份過戶登記**

茲通告國美電器控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一五年六月二十四日（星期三）下午三時三十分假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准及確認本公司與國美香港訂立的日期為二零一五年五月二十六日的租賃協議（「二零一六鵬潤租賃協議」）（其副本於大會上提呈，並註有「A」字樣及經大會主席簽署以資識別）及據此所擬進行之一切交易；
- (b) 待聯交所上市委員會批准本公司為支付二零一六鵬潤租賃協議下的部分代價而將配發及發行的450,000,000股股份（「代價股份」）的上市買賣後，批准及確認根據二零一六鵬潤租賃協議之條款配發及發行代價股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出彼認為二零一六鵬潤租賃協議生效之一切必要行動或事宜及簽署一切必要相關文件。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

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，本公司將於二零一五年六月二十三日（星期二）及二零一五年六月二十四日（星期三）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二零一五年六月二十二日（星期一）下午四時三十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22樓）。

承董事會命
國美電器控股有限公司
主席
張大中

香港，二零一五年六月九日

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式以書面授權之代表簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋公司印鑑或經任何行政人員、授權代表或其他獲授權人士簽署。
3. 任何有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名代表代其出席及投票。受委任代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格及已簽署之授權書或其他授權文件（如有）須於大會指定舉行時間48小時前送交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22樓）方為有效。
5. 閣下填妥及交回代表委任表格後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。在此情況下，該代表委任表格將視為已被撤回。
6. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則其中任何一名聯名持有人可親身或委派代表就該等股份於會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關之聯名持有人親身或委派代表出席大會，則彼等當中僅於股東名冊排名首位之人士方有權就有關股份進行投票，其他聯名持有人一概不得投票。

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；以及獨立非執行董事史習平先生、陳玉生先生、李港衛先生、吳偉雄先生及劉紅宇女士。