

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。



## 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) 持續關連交易 –  
為目標公司提供管理服務；  
及  
(2) 收購目標公司股權之購股權**

#### 框架協議

於2021年10月11日，本公司與國美管理訂立框架協議，據此，本集團同意為目標公司提供管理服務，自2022年1月1日至2024年12月31日止（包括首尾兩日）為期三年。根據框架協議（包括個別協議），本公司亦已獲授購股權，其於截至2024年12月31日止三個年度由本公司酌情行使，以收購目標公司股權。

#### 上市規則之涵義

國美管理由控股股東全資擁有且為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議項下提供之管理服務構成本公司之持續關連交易。

由於有關年度上限之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，框架協議項下擬提供之管理服務及年度上限須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

此外，由於本公司可酌情行使框架協議（包括個別協議）項下授予本公司收購相關目標公司股權之購股權且本公司毋須就授出有關購股權支付任何溢價，根據上市規則第14章，以本公司為受益人授出購股權不被視為本公司須予公佈交易，根據上市規則第14A章，亦不被視為本公司關連交易。然而，本公司之任何行使或終止，或決定不行使購股權皆可能構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易及／或上市規則第14A章項下本公司之關連交易。本公司將就任何行使、終止有關購股權或使其失效於適當時候遵守上市規則適用規定。

## 框架協議

框架協議之主要條款概要如下：

日期： 2021年10月11日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 國美管理

標的事項： 根據框架協議，本集團將為目標公司提供管理服務，包括但不限於提供(i)業務管理服務及改善業務管理方面之培訓；(ii)目標公司僱員培訓，內容有關管理制度、流程、方法及銷售技巧；(iii)招聘經驗豐富人員之服務，以經營業務；(iv)應目標公司要求提供之業務相關培訓、協助及意見或獨立顧問轉介；(v)為目標公司提供意見，以發展及改進其業務以及不時為目標公司及其員工提供最新培訓；(vi)為目標公司於業務過程中將使用之標準商業合約提供建議；及(vii)目標公司與本集團不時可能協定之其他服務（統稱「**管理服務**」）。於框架協議條款生效前，本集團應作好必要準備，包括但不限於查閱目標公司之業務及財務資料並安排與其管理團隊訪談，以理解目標公司之主要業務、當前經營狀況及日後發展計劃，目標公司應就此方面與本集團積極配合。

各目標公司及其股東應與本集團相關成員公司訂立個別協議，為該等目標公司提供管理服務，該等協議反映框架協議中適用該等目標公司的大部分條款及條件（「**個別協議**」）。

年期： 自2022年1月1日至2024年12月31日（包括首尾兩日）。

服務費： 本集團就為各目標公司提供管理服務收取年度服務費，費用按相關目標公司之綜合年度經營收入的固定累進百分比（介乎1%至3.5%）計算。基於上述計算，於相關年度，在目標公司應付之年度服務費總額可能超過適用年度上限之情況下，各目標公司應付之實際年度服務費應按比例作出調整（參考該目標公司應付之年度服務費佔所有目標公司於該年度應付之年度服務費總額之比例），避免總金額超過適用年度上限。訂約方可於適當時候訂立補充協議以修訂適用年度上限，從而滿足業務增長，惟須符合適用上市規則。

股權獎勵： 除服務費外，於框架協議期間，本集團將有權收取股權獎勵，其佔各目標公司截至框架協議日期總和最多10%股權（且若相關目標公司的已繳足註冊資本於框架協議日期後發生變動而須攤薄），包括以下項目：

- (i) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止各年度，相關目標公司各自的1%股權（即截至框架協議日期，總和最多3%股權，其須依上文所述攤薄），假定於相關年度符合下列條件中任一項：(1)目標公司已於該年度達致淨利潤；(2)目標公司已於該年度達致正經營現金流入；或(3)目標公司股東確認，目標公司該年度之經營表現已符合其市場定位及戰略目標；及
- (ii) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止各年度，相關目標公司各自的2%、2%及3%股權（即截至框架協議日期，總和最多7%股權，其須依上文所述攤薄），假定：(1)目標公司該年度之收入超逾協定水平；或(2)目標公司股東同意授出股權獎勵。

本集團如有收取股權獎勵，本公司或其指定實體得以按零元代價收取相關股權獎勵。

購股權： 根據框架協議及個別協議，本集團亦已獲授購股權，本公司或其指定實體可於截至2024年12月31日止三個年度的任何時候在一個或多個情況下行使購股權，以按該等目標公司於行使時市場估值經協定百分比折扣（介乎40%至50%）的估值收購相關目標公司最多30%股權（其為截至框架協議日期之百分比，且若相關目標公司的已繳足註冊資本於框架協議日期後發生變動而須攤薄）。

倘本公司或其指定實體擬收購相關目標公司超過30%股權（其為截至框架協議日期之百分比，且須依上文所述攤薄），則透過向目標公司股東收購或認購目標公司新註冊資本，本公司或其指定實體有權按相關目標公司之市場估值作出有關收購事項。

優先收購權： 截至2024年12月31日止三個年度，倘任何目標公司的註冊資本增加或任何目標公司之股東建議（不論作為主動賣方或被動賣方或以其他身分）向任何第三方轉讓股本，本公司或其指定實體應擁有按相同建議條款及條件認購有關註冊資本或有關建議股本轉讓的優先收購權。

終止： 倘相關目標公司於截至2024年12月31日止三個年度之任一年度之收入低於相關個別協議所載之協定目標收入的70%，相關目標公司可能會終止該個別協議，惟上文「購股權」及「優先收購權」項下之條文應繼續生效。

此外，倘相關目標公司以在中國境內或境外首次公开发售的方式申請上市，或倘相關目標公司擬通過重大資產重組於證券交易所上市，與該目標公司訂立之相關個別協議亦應自該目標公司提交上市申請日期起終止。

## 年度上限及釐定基準

截至2022年、2023年及2024年12月31日止各年度，就框架協議項下所提供的管理服務之年度上限如下：

截至2022年12月31日止年度	人民幣800百萬元
截至2023年12月31日止年度	人民幣1,000百萬元
截至2024年12月31日止年度	人民幣1,000百萬元

釐定年度上限時，董事已考慮以下各項：

- (i) 截至2024年12月31日止三個年度各年，目標公司就管理服務應付本集團之估計管理服務費（按國美管理提供目標公司各自之估計綜合年度經營收入計算）；
- (ii) 提供該等服務之預期經營成本（包括員工成本）；及
- (iii) 公眾網域可取得或本集團知悉之可比交易類型（與服務範圍、服務費基準、訂約方之關係等有關）之條款及條件。

## 訂約方資料

### 本公司

本公司為在百慕達註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市。

本集團持續圍繞「家•生活」戰略，以用戶思維、平台思維、科技思維及閉環思維為指導思想，全速推進線上平台、線下本地生活服務平台、供應鏈平台、物流平台、信息化建設等。持續以娛樂化營銷、低價、服務與科技為核心經營策略，致力於滿足家庭用戶生活全方位的消費與服務需求，使家庭用戶獲得更低的價格和更好的服務，並擁有更有品質的生活。

### 國美管理及目標公司

國美管理為在香港註冊成立之有限公司，於本公告日期由控股股東全資擁有。其主要從事投資控股。

目標公司各自為國美管理之附屬公司或聯繫人。目標公司之詳情如下：

國美生態科技控股有限公司（「**國美家**」）為在香港註冊成立之有限公司，其主要從事商廈以及食品及零售實體管理、提供業務經營與技術服務以及技術開發。國美家以打造用戶思維、平台思維、科技思維及閉環思維為戰略目標，以本地生活數字化平台為定位導向，建立線上／線下全平台的全新國美生態圈。通過共享理念+線上／線下融合+共享運營賦能的模式，實現兩套成本併為一套成本，打造共享、共存、共建、共生、共融的商業平台，真正實現了商者無域、相融共生。建立以商品展示體驗、家延伸服務、家娛樂社交三大功能板塊為核心，展廳業態、共享業態、賦能業態三大創新業態為亮點的4+1標準店型體系。未來將根據其發展規劃，採用自營、代運營、加盟、模式輸出等多種方式在全國一至五線城市開設城市店、商圈店、區域店、社區店以及社區驛站，快速實現網格化布局。未來三年將以更具規模化的發展速度，實現覆蓋全國20%優質社區，滿足家庭用戶每天8小時的活躍消費需求，最終形成國美家本地生活數字化平台。

海南海思企業管理有限公司（「**共享共建**」）為在中國註冊成立之有限公司，其主要從事提供供應鏈及零售資源整合服務。共享共建平台是S（供應商）、P（平台）、B（零售商）、b（推手）及C（消費者）的全開放式零售資源分發及營銷整合平台，打通上游供應鏈，搭建全方位的信息化服務平台，滿足B端供應商、b端推手以及C端消費者的需求，通過強運營管理和標準化建設，統一規則，聚合平台眾多商家各自的優勢與能力，優勢互補，實現會員打通、積分互換、數據共享；通過平台自動分賬和競價批發的能力，確保交易公平與效率最大化。解決商戶目前在其他平台無法獲取經營數據，以及自己做APP缺乏流量的痛點，讓商家的APP通過類似小程序的模式，僅需花費三至五天時間就能完成開發，簡單且快速的入駐國美或其他平台，並成為其中一部分（能夠保留自己APP），又能通過類似Shopify的模式經營，讓國美成為這些商家的經營主場，形成供應鏈和零售資源的整合，賦能業務合作夥伴，收取平台服務費、軟件服務費和增值服務費，構建更高效的零售共享生態。

海南貝智企業管理有限公司(「**打扮家**」)為在中國註冊成立之有限公司，其主要從事提供設計、建設及3D建模服務以及家居建材及建築信息模型(BIM)軟件之銷售。打扮家是一家技術研發基因驅動的互聯網智能裝修生態平台企業，旨在為業主提供透明、智能、共享、去中間化的裝修產品與服務。通過技術創新，對裝修業務中的設計環節、施工環節和材料、家居等環節進行深度價值鏈拆解並再造，實現線上線下融合貫通、裝修過程全量數字化和裝修質量可程度達到成熟行業標準。與傳統裝修模式相比，在設計平台、施工平台和材料家居平台建立起良幣驅逐劣幣的平台機制，使入駐平台的設計師、施工人員和材料家居商等從業者獲得更高收入、更多尊重和更長遠的職業成長通道；堅持去中間化的核心理念，一方面為業主提供更高品質、更低價格的裝修產品和服務，另一方面通過建築信息模型(BIM)和AI等技術創新，配合流程創新為業主提供與實體家1:1數字家，並為業主提供全生命周期的智慧家庭生態服務。

迅贏投資有限公司\*(「**安迅物流**」)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物流服務的提供，包括大中型包裹的倉儲管理、交付、安裝及售後。安迅物流通過其平台化輕資產模式整合社會物流資源，輔之以智慧供應鏈技術支持，打造一張覆蓋從供應鏈首端到末端的物流供應鏈服務網絡；聚焦城市配送能力建設，突出全(全國佈局、跨城互聯、鄉鎮可達)、準(準時達)、快(當日達、次日達)及好(送裝一體)四個服務能力，以預約「準時達」為經營特色，以「即時送」、「閃店送」為基礎能力，向用戶提供準時、快送和送裝同步的高標準物流配送服務，形成差異化物流服務價值，通過平台、網絡和服務能力輸出快運產品、倉配產品、快遞產品、冷鏈產品，為社會提供開放、共享、平台化的全供應鏈物流服務。

眾買秀(寧波)科技有限公司(「**國美窖藏**」)為一間於中國成立之有限公司，主要從事私人酒窖及共享倉庫的提供以及收藏品(包括酒、茶葉及煙草)的買賣。國美窖藏以酒文化屬性為核心，以存量酒市場為目標，以老酒為媒介，以國美窖藏館、私人酒窖和共享倉為服務載體。通過娛樂場景和金融屬性打造差異化經營模式，運用區塊鏈技術建立溯源鑒定體系，打造核心競爭力。構建線上場景+線下場景+商品交易+金融投資+娛樂社交的一體化服務平台，最終實現鏈接終端老酒消費者的C2B2C的商業模式。

## 理由及裨益

本集團是中國領先的科技型、體驗型、娛樂態、社交化的家生活科技零售服務商。在線上、線下、供應鏈、物流、大數據等方面具有豐富運營管理經驗。在「家•生活」戰略第二階段，本集團聚焦零售業和家服務業，以行業模式創新、技術賦能線上、線下為突破口，建立全鏈路、全模式、全零售的新型商業模型；以娛樂化為核心營銷模式，以優質、低價、服務與科技為核心經營策略，滿足家庭用戶生活全方位的消費與服務需求，使家庭用戶獲得更優商品、更低價格和更好服務。

本集團持續推進的「家•生活」戰略，與國家政策高度契合，在當前國家發展思路逐步向「共同富裕」傾斜、經濟戰略強調「雙循環」發展格局和高質量發展轉變的背景下，宏觀政策對民生與消費的關注已越來越明顯，尤其今年以來，促進新型消費、鼓勵便民惠民、支持鄉村振興、倡導公平競爭等相關政策相繼出台，這為本集團當前推動深化「家•生活」戰略第二階段提供了持續向好的外部環境。

目標公司涵蓋「一店多能」線下展示場景、家裝、家居、物流配送、酒業等多個業務領域的下屬業務板塊及相應運營主體。

因此，目標公司所在行業與本集團「家•生活」戰略業務高度契合，預期可產生較好的協同效應。首先，通過目標公司與本集團業務的協同，預計會給本集團流量帶來大幅度提升，同時帶來可觀的營業收入，實現共贏型分配；其次，通過委託管理目標公司，使本集團全鏈路供應鏈最優，通過線上線下融合形成的網格化、數字化，使本集團的銷售大額增長、成本進一步降低，從而更好的回饋消費者及供應商，進一步促使本集團增加更多的商戶及會員數量，並能夠開拓出更開放的平台生態和資源網絡。



簽訂此框架協議的理由及裨益如下：

1. 戰略意義：本集團目前擁有線上真快樂平台、線下門店展示以及電器供應鏈等業態，而一些新型的商業業態包括國美家、共享共建等目標公司均由控股股東經營。為了使本集團在戰略上形成生態閉環，打造全鏈路、全模式和全零售發展，同時規避經營風險和未來資金投入等問題，經與控股股東洽談協商，控股股東願意承擔相關風險，採用委託管理方式，將目標公司交由本集團委託管理。同時本集團還爭取到了更多的權益，包括上述的「服務費」、「股權獎勵」、「購股權」及「優先收購權」等。此次委託管理對於本集團在形成完整閉環生態的同時，無須承擔經營和資金風險，並享有無風險收益。
2. 市值提升：依靠本集團在線上、線下、供應鏈、物流、大數據等方面具有的豐富運營經驗，根據框架協議提供管理服務有助於將此類運營經驗輸出，將軟實力變現。本次被委託管理的目標公司均處於快速發展的行業賽道上，預期未來將完成既定業績目標；通過委託管理期間收取上述的「服務費」、「股權獎勵」、「購股權」及「優先收購權」等，預計可給本集團帶來大幅估值增量。其中：「購股權」方面，控股股東對於本次委託管理的目標公司在未來估值的基礎上給予本集團較大的折扣，使得本集團有權以極為優惠的價格獲得目標公司高達30%的股權，鎖定幾大高增長行業未來發展的高額紅利，並且在一定條件下，本集團無償享有超額收益。
3. 估值重構：委託管理目標公司使得本集團與目標公司的各項系統能夠全面打通，實現一體化，給線上真快樂平台帶來強大的流量加持並享受由流量帶來的一系列協同效應，預計會給本集團流量帶來大幅度提升，同時帶來可觀的營業收入。通過業務層面的協同效應，提供股權獎勵及收購目標公司股權之購股權，本集團將從根本上由供應鏈主導的公司升級為具備供應鏈能力的平台主導型公司，從而有利於本集團整體估值的大幅優化及全面提升。

4. 提升運營能力及效率：此框架協議預期將大大提升本集團以低成本高效率獲取流量的能力，進而降低B端供應商的運營成本，並最終使C端消費者受益。

在各業務模塊形成生態閉環的基礎上，通過「一店一頁」、線下展廳，本地生活服務等促使本集團與目標公司形成低成本的流量聚集池，使我們的引流成本顯著低於同行業水平。線上線下的打通融合，使B端供應商避免了因定位不清晰而造成的相互惡性競爭，以及線上線下兩套成本的重複低效支出，實現降本增效。這樣全鏈條優化節省的成本所獲得利潤可以在消費者，供應商和零售商之間進行分配，形成共贏格局。

5. 資本運作：此框架協議的簽訂預期將帶來本集團交易規模及平台收入的大幅提升，有利於各業務板塊的成熟發展。本集團將在時機成熟時，考慮將電器供應鏈予以從本集團分拆，獨立進行資本運作。

董事（包括獨立非執行董事）認為(i)框架協議項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立、按正常商業條款進行、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益；及(ii)年度上限屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

國美管理由控股股東全資擁有且為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議項下提供之管理服務構成本公司之持續關連交易。

由於有關年度上限之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，框架協議項下擬提供之管理服務及年度上限須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

此外，由於本公司可酌情行使框架協議（包括個別協議）項下授予本公司收購相關目標公司股權之購股權且本公司毋須就授出有關購股權支付任何溢價，根據上市規則第14章，以本公司為受益人授出購股權不被視為本公司須予公佈交易，根據上市規則第14A章，亦不被視為本公司關連交易。然而，本公司之任何行使或終止，或決定不行使購股權皆可能構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易及／或上市規則第14A章項下本公司之關連交易。本公司將就任何行使、終止有關購股權或使其失效於適當時候遵守上市規則適用規定。

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框架協議及其項下擬進行之交易中擁有權益，並已就批准框架協議及其項下擬進行之交易之本公司董事會決議案放棄投票。

除以上所披露外，概無董事在框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，或根據上市規則及／或本公司之公司細則須就審議及批准框架協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	框架協議項下擬提供之管理服務之年度上限；
「董事會」	指	本公司董事會；
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：493）；
「控股股東」	指	本公司控股股東黃光裕先生；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「框架協議」	指	本公司與國美管理訂立之日期為2021年10月11日之管理委託框架協議；
「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，於本公告日期由控股股東全資擁有；
「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；
「個別協議」	指	具有本公告「框架協議－標的事項」一節賦予之涵義；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「管理服務」	指	具有本公告「框架協議－標的事項」一節賦予之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	國美管理之附屬公司及聯屬公司，包括國美生態科技控股有限公司、海南海思企業管理有限公司、海南貝智企業管理有限公司、迅贏投資有限公司*及眾買秀(寧波)科技有限公司；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，2021年10月11日

於本公告日期，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；及獨立非執行董事李港衛先生、劉紅宇女士及王高先生。

\* 僅供識別