

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



**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)

## 涉及根據一般授權發行代價股份之須予披露交易的補充資料

茲提述本公司日期為2026年6月5日之公告（「該公告」），內容有關本公司建議收購雷沃亞太實業有限公司已發行股份的51%。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供如下補充資料：

### 目標公司的業務

誠如該公告所載，目標公司為一家於香港註冊成立的有限公司。目標公司的主要業務為健康產品的貿易以及提供門店運營及管理服務。

就健康產品貿易而言，目標公司有兩種業務模式，即(1)於平台上經營自營網上商店，及(2)向平台所有者銷售產品。就第一種模式而言，目標公司於傳統跨境大宗貿易平台（例如天貓、京東）、綜合門戶類跨境小批量批發及零售平台（例如抖音、快手），以及垂直類跨境小批量批發及零售平台（例如寶寶樹）上經營其自營網上商店。目標公司向供應商採購產品，並於上述平台直接向零售客戶銷售產品。採購價與銷售價之間的差額將計入目標公司的收入。就第二種模式而言，目標公司向供應商採購產品，並將產品銷售予平台所有者（例如天貓），其後平台所有者將於其平台店舖向零售客戶銷售產品。

就提供門店運營及管理服務而言（適用於上文所述的第二種模式），目標公司向平台店舖提供專業的第三方代理運營服務，涵蓋物流、財務、交易、營銷及風險控制。具體而言，門店運營服務通常包括產品圖片及產品描述製作、產品上架、產品營銷及推廣、價格控制、售前及售後服務。目標公司按月根據平台店舖的銷售額收取佣金。

目標公司為中國大陸的行業領先者，其核心團隊擁有超過15年的行業經驗及10年的跨境經驗。其已服務眾多分銷商及多家知名海外品牌，合作夥伴遍佈多個國家。

目標公司擁有成熟的供應鏈體系，與多個地點的常規倉庫及保稅倉庫保持長期穩定合作。

## 代價

最高代價乃由本公司與賣方經公平磋商後按商業基準釐定，並參考（其中包括）目標公司的過往財務表現、業務發展及未來前景，以及基於獨立專業評估師採用市場法編製的評估報告，目標公司於2025年12月31日的全部已發行股本評估為人民幣81,950,000元。

誠如該公告所載，收購銷售股份的最高代價為人民幣41,794,500元（按匯率人民幣1元=港幣1.1486元計算，相當於港幣48,005,162.70元），該代價將由本公司於該協議完成時向賣方發行代價股份（最多3,428,940,193股新股份）支付。倘本公司於該協議完成前發現任何賣方保證失實、不準確或誤導，或任何賣方保證遭到違反，則代價可予下調。下調金額將基於買方根據該協議可向賣方追討的損害賠償金額計算。

## 目標公司的業務發展及未來前景

就目標公司的業務發展及未來前景而言，本公司認為，目標公司的健康產品貿易業務是對本集團現有零售業務的高度互補及具有戰略重要性的補充。本集團的零售業務主要集中於電器及百貨商品，並無涉足快速增長的健康產品領域。該收購使本集團能夠即時進入該領域。目標公司的業務可豐富及多元化本集團的產品類別，並有助本集團實現收入來源多元化的戰略目標。隨著中國大陸老齡化趨勢加劇，本公司認為健康產品的市場需求將快速增長，並在未來數十年具有較高的增長潛力。此外，除產品多元化外，目標公司提供的門店運營及管理服務呈現快速增長趨勢，且該業務具有較高的毛利率，將有助於本集團提升整體毛利率水平及業績指標。

本公司相信，目標公司的現有基礎設施將增強本集團的跨境電子商務及供應鏈能力，實現健康產品的跨境高效採購、物流及分銷，並推動本公司的可持續增長。這進而將支持本集團構建具韌性及多元化的收入基礎（減少對傳統零售類別的依賴）的戰略目標。董事會認為，收購目標公司具有重大的戰略價值。

## 評估

誠如該公告所載，基於獨立專業評估師採用市場法編製的評估報告，目標公司於2025年12月31日的全部已發行股本評估為人民幣81,950,000元。收購銷售股份的最高代價人民幣41,794,500元相當於評估人民幣81,950,000元的51%。

下文提供有關評估的進一步資料：

### (a) 評估師資格及評估時間

評估師為中立國際房地產土地資產評估有限公司的吳健先生。吳先生持有中華人民共和國資產評估師、房地產估價師及土地估價師資格，並擁有中級經濟師職稱。他擁有超過十年的專業評估經驗，涵蓋資產、房地產及項目前期諮詢等多個領域，擅長處理資產處置、抵押、稅務、徵收及重組資產評估服務。

評估工作於2026年4月20日至2026年6月1日期間進行。

### (b) 考慮但未採納資產基礎法及收益法的理由

目標公司為一家輕資產公司。其主要資產及負債與業務交易相關，其賬目並無包括固定資產及無形資產。因此，資產基礎法未能全面反映目標公司的整體價值。此外，目標公司的經營歷史相對較短，約2.5年，可用的歷史經營數據有限，難以根據其過往表現準確預測未來經營收入。因此，經考慮所有因素後，並未採用資產基礎法及收益法進行評估。

### (c) 採用市盈率而非其他比率的理由

市場法中常用的評估比率包括市淨率、市銷率、市盈率及市研率。市淨率通常適用於評估重資產公司（如製造業公司）。目標公司為輕資產公司，因此該倍數方法不適合用於評估。市銷率適用於評估成長型公司，通常適用於尚未盈利但收入快速增長的科技公司。目標公司於評估基準日已實現盈利，且其過去兩年的收入規模相對相近，因此市盈率更能反映其整體價值。市研率通常適用於研發支出佔比較高的早期科技公司。目標公司並非研發支出佔比高的科技公司，因此該指標不適合用於評估。

#### (d) 選取四家可資比較公司的依據

可資比較公司的選取標準主要基於(1)業務類型(與健康產品相關的互聯網零售)及(2)經營規模(收入水平、資產淨值水平,以及可資比較公司於2025年是否存在財務問題或經營虧損)。基於業務類型選取可資比較公司,可確保在相似的行業動態、風險狀況、增長驅動因素及監管環境下進行比較;而基於經營規模選取可資比較公司亦十分重要,因為規模會影響風險、增長前景及規模經濟。以香港上市公司作為參考,乃因為評估可依賴公開信息。根據互聯網零售的篩選標準,使用同花順軟件篩選出17家香港上市公司。同花順軟件是中國大陸領先的金融信息軟件,亦是中國大陸評估行業最常用的金融信息軟件,由同花順(浙江核新同花順網絡信息股份有限公司)(股份代號:300033)開發,該公司是中國互聯網金融信息服務行業首家上市公司及行業內唯一的國家信息化試點工程單位。同花順軟件提供滬深交易所、香港及美國市場的實時市場數據。該軟件亦整合了人工智能驅動的智能選股及信息分析功能。

根據上述互聯網零售的篩選標準,該等被篩選出的17家公司為同花順軟件提供的全部結果。經過分析,剔除收入規模超過人民幣50億元或資產淨值規模超過人民幣10億元的公司,原因為該等經營規模的公司對目標公司的評估並無任何參考價值。此外,亦剔除2025年存在財務問題或經營虧損,或所從事產品貿易類型與目標公司有重大差異的公司,例如從事珠寶產品銷售及提供包裝服務的公司。剩餘四家公司在業務類型和經營規模上與目標公司相對相近,被選為評估中的可資比較公司。

## (e) 四家可資比較公司的詳情

下文載列四家可資比較公司及目標公司的詳情，包括業務性質、主要業務地點、收入、利潤、資產淨值及市值（如適用）方面的財務資料：

可資比較公司名稱	優趣匯控股 有限公司 (2177.HK)	喆麗控股 有限公司 (2209.HK)	友和集團控股 有限公司 (2347.HK)	子不語集團 有限公司 (2420.HK)	目標公司(附註)
業務性質	一家投資控股公司，專注於日本品牌的美妝、個人護理及健康產品，提供品牌電子商務零售及批發解決方案。	一家投資控股公司，主要從事時尚、生活及美妝產品的電子商務採購及銷售。	一家投資控股公司，經營B2C電子商務平台，銷售美妝、個人護理及電子產品。	一家投資控股公司，主要從事服裝、鞋類及其他產品（包括生活時尚及美妝產品）的線上銷售。	健康產品貿易以及提供門店運營及管理服務。
主要業務地點	中國	香港	香港	該公司從中華人民共和國採購產品，並透過第三方電子商務平台及其自有網站銷售予美國、加拿大、墨西哥及其他國家的客戶。	中國
截至2025年12月31日止年度收入	人民幣1,292,895,000元	人民幣3,503,247,034元	人民幣665,393,142元 (附註2)	人民幣4,660,244,000元	人民幣109,711,956元
截至2025年12月31日止年度歸屬所有者利潤	人民幣24,140,000元	人民幣162,155,025元	人民幣15,747,641元 (附註2)	人民幣269,215,000元	人民幣8,374,642元
於2025年12月31日的資產淨值 (除非另有說明)	人民幣659,143,000元	人民幣559,185,125元	人民幣245,277,520元 (附註3)	人民幣820,425,000元	人民幣14,219,331元
於2025年12月31日的市值	人民幣428,540,715元	人民幣1,475,013,551元	人民幣302,687,375元	人民幣1,874,181,500元	不適用

附註：

1. 應注意目標公司並非上市公司。因此，目標公司與可資比較上市公司之間在經營規模上存在差距。儘管如此，本公司認為，考慮到目標公司與可資比較公司業務類型相似，目標公司於該協議完成後將成為上市集團的一部分，以及評估師已透過流動性折讓率（見下文討論）將上市公司可資比較公司與非上市公司目標公司之間的差異納入考量，採用上市公司的市盈率作為基準以得出目標公司的價值屬合理。
2. 該等數字為友和集團控股有限公司最新公開財務報表所載的最新過去十二個月期間數字（即截至2025年9月30日止六個月的中期報告中的相關數字，加截至2025年3月31日止年度的年報中的相關數字，再減去截至2024年9月30日止六個月的中期報告中的相關數字）。
3. 即友和集團控股有限公司截至2025年9月30日止六個月的中期報告所載的資產淨值。

**(f) 對可資比較公司作出的經調整市盈率及所採用的調整系數的詳情及依據**

評估師在確定零售行業可資比較公司的調整系數時，參考了國務院國資委考核分配局編製的《企業綜合績效評價標準值》（2025年），並按其中綜合零售行業標準，從盈利能力（包括淨資產收益率及總資產報酬率）、資產質量（包括總資產周轉率及應收賬款周轉率）、債務風險（包括資產負債率及已獲利息倍數）以及經營增長（包括銷售增長率及利潤增長率）四個方面，對目標公司與可資比較公司之間的差異進行量化比較。根據目標公司及可資比較公司於上述各方面的表現，分別給予目標公司及各可資比較公司一個綜合基礎評分，然後根據該等評分計算調整係數，並將目標公司的調整係數設定為1。可資比較公司的市盈率隨後按原始市盈率除以調整係數的方式進行調整。市盈率會視乎調整係數而上調或下調，調整係數越小，市盈率上調幅度越大。

**(g) 28.55%流動性折讓率的依據**

評估師採用2025年中國大陸非上市公司併購市盈率與A股上市公司市盈率進行比較，以計算流動性折讓率。批發及零售貿易行業的平均流動性折讓率為28.55%。採用A股數據而非香港上市公司數據，主要原因為評估師未能取得香港非上市公司併購市盈率的詳細數據，而中國境內2025年相關數據較為完整且為近期數據，可作參考。由於目標公司的主要業務運營位於中國大陸，且香港與中國大陸資本市場環境的相似度高於香港與其他市場的相似度，評估師及董事認為，採用中國大陸數據釐定流動性折讓率屬公平合理。

## (h) 董事會的評估

經審閱評估（包括評估所採用的方法、假設及參數），並考慮(i)評估師的資格及經驗（詳情載於上文）；(ii)市盈率倍數相比其他指標更適合用於釐定評估；及(iii)已作出適當調整以反映目標公司與所選可資比較公司之間的差異，董事會認為該評估是釐定代價的公平合理基準。

尤其是，董事會已考慮可資比較公司的經調整市盈率範圍（介乎6.9770至19.8292）以及可資比較公司與目標公司之間的差異，並認為採納該評估以及基於該評估釐定代價仍屬公平合理，理由如下：

- (i) 可資比較公司的選取基準為，該等公司均為於聯交所上市且主要從事健康、生活時尚、美妝及／或個人護理產品貿易的公司，該等業務與目標公司（從事健康產品貿易及提供門店運營及管理服務）的業務相同或相似，因此董事會認為該等公司為評估目的而言屬公平且具代表性的可資比較公司樣本；
- (ii) 可資比較公司市盈率範圍並非不尋常，且屬預期之內，原因為該差距反映公司特定因素，例如可資比較公司之間在經營規模、產品組合、盈利能力、增長狀況、市場情緒及交易流通性方面的差異。董事會認為，該等範圍本身並不使任何個別可資比較公司不適合納入，亦不損害可資比較公司整體的可靠性。在評估目標公司時，並非採用最高或最低市盈率（可能受公司特定或一次性因素扭曲），而是採用可資比較公司的平均市盈率。董事會認為，採用平均數屬公平、均衡且普遍採用的方法，可減輕範圍兩端極端值的影響，並避免過度依賴任何單一可資比較公司；及
- (iii) 評估師已透過流動性折讓率作出適當調整，以反映目標公司與可資比較公司之間的差異（考慮到可資比較公司為上市公司而目標公司並非上市公司的情況），從而在得出目標公司評估價值時已合理考慮目標公司與可資比較公司之間的差異。

綜上所述，連同董事上文所考慮的其他因素（包括收購目標公司的戰略價值），董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上述補充資料為對該公告的補充，並應與該公告一併閱讀。上述補充資料並不影響該公告所載的其他資料。

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6月30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以及獨立非執行董事王高先生、雷偉銘先生及劉胤宏先生。