

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佈的內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何
部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

持 續 關 連 交 易

(1) 有 關 上 海 物 業 的 租 賃 協 議

(2) 珠 江 租 賃 協 議 的 第 二 份 補 充 協 議

上海金鷹(本公司的間接全資附屬公司)於二零零八年十二月二十九日與上海富得就租賃上海物業訂立租賃協議。

南京金鷹(本公司的間接全資附屬公司)於二零零八年十二月二十九日與南京珠江壹號就租賃南座額外單位及北座額外單位訂立第二份補充協議。

GEICO(上海富得及南京珠江壹號的間接唯一股東)現時間接持有本公司全部已發行股本的74.60%，因此為本公司的控股股東，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(本公司主席兼執行董事王恒先生的家族信託)全資擁有。由於上海富得及南京珠江壹號均由GEICO間接全資擁有，並因此為GEICO的聯繫人，故上海富得及南京珠江壹號均為上市規則第14A章項下本公司的關連人士，所以訂立租賃協議及第二份補充協議構成為本公司的持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准租賃協議、第二份補充協議及該等協議下擬進行的交易。本公司將按照上市規則於可行情況下盡快公佈及寄發一份通函予股東。

於二零零八年十二月二十九日訂立的租賃協議

訂約方

出租人：上海富得世紀投資有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

承租人：上海金鷹實業有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

GEICO (透過其全資附屬公司之一金鷹國際零售集團有限公司) 現時間接持有本公司全部已發行股本的74.60%，因此為本公司的控股股東，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust (本公司主席兼執行董事王恒先生的家族信託) 全資擁有。由於上海富得由GEICO間接全資擁有，因此為GEICO的聯繫人，故上海富得為上市規則第14A章項下本公司的關連人士，而訂立租賃協議構成為本公司的持續關連交易。

根據租賃協議將予租賃的資產

根據租賃協議將予租賃的資產為上海物業。

上海富得須於本集團取得上市規則規定下的所有相關批准之日起計10日內向上海金鷹交付上海物業。在交付上海物業後，上海金鷹可在租賃開始前裝修上海物業，安裝相關設施並進行與上海店開業有關的其他籌備工作。

租賃協議的年期

由上海店開業之日 (預計在二零零九年第二季度) 起計20年。

上海金鷹擁有在租賃屆滿後繼續租賃上海物業的優先承租權。

代價及調整

代價將等於來自上海店經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%，須由上海金鷹於每季度結束後5個營業日內按季度支付。

代價將參考上海金鷹的管理賬目計算。倘經審核賬目所示的銷售所得款項總額與上海金鷹的相關管理賬目不同，則須對代價金額作出調整，相關金額須在下一季度的代價中加入／從下一季度的代價中扣除。

代價乃經公平磋商並參考現行市場水平及本集團的過往慣例後釐定。

代價將以本集團的內部資源支付。

董事會認為租賃協議的條款乃為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

押租

上海金鷹須於簽署租賃協議之日後5個營業日內向上海富得支付人民幣10,000,000元（相當於約11,331,445港元）（「**租賃保證金**」），作為租賃協議項下的代價的付款保證。

上海富得須於租賃屆滿或租賃協議在上海富得及上海金鷹均無違約的情況下提前終止時，將租賃保證金退還予上海金鷹。

倘租賃協議因上海金鷹違約而提前終止，上海富得有權沒收租賃保證金。

倘租賃協議因上海富得違約而提前終止，上海富得須向上海金鷹支付等於租賃保證金兩倍的款項。

不競爭承諾

除上海物業外，上海富得亦擁有金鷹購物廣場的地下層、6樓部分及7樓至9樓整層（「其他物業」）。上海富得已向上海金鷹承諾，其不會（不論本身或允許任何其他第三方）在其他物業內經營百貨店或進行類似業務。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃協議的建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度代價的預計年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零零九年十二月三十一日：	人民幣15,000,000元（相當於約16,997,167港元）
二零一零年十二月三十一日：	人民幣25,000,000元（相當於約28,328,612港元）
二零一一年十二月三十一日：	人民幣30,000,000元（相當於約33,994,334港元）

上述代價的年度上限乃根據對來自上海店經營的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況而釐定。上海店現正進行裝修，預期於二零零九年第二季度開業。在釐定上述年度上限時，董事已採納下列假設：

- (a) 上海店預期於二零零九年第二季度開業。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度（「二零零九年度」）上海店將僅經營約9個月，而截至二零一零年十二月三十一日止年度（「二零一零年度」）及截至二零一一年十二月三十一日止年度（「二零一一年度」）將全年經營；及
- (b) 二零零九年度來自上海店經營的銷售所得款項總額乃根據上海店各潛在特許專櫃預期產生的銷售所得款項總額，並參考有關特許專櫃在上海及/或其他城市的過往銷售業績、現時經濟環境及上海的市場競爭而估算。

優先購買權

倘於租賃年期內上海富得有意將上海物業的所有權轉讓予任何第三方，其須向上海金鷹送達一份書面通知（「**出租人通知**」），而上海金鷹擁有按第三方提出的相同條款及條件購買上海物業的優先購買權。上海金鷹須於出租人通知30日內就是否行使優先購買權書面通知上海富得。倘上海金鷹未於上述期間內通知上海富得，則其將被視為放棄優先購買權。

上海金鷹亦擁有購買或租賃其他物業的類似優先權。

訂立租賃協議的理由

訂立租賃協議旨在讓本集團利用位於上海黃金地段的上海物業開始在上海開展其自主營運業務。上海店將成為本集團與國際品牌合作的平台。租賃符合本集團的業務發展策略。鑒於中國國內的有利消費市場，董事會認為在上海黃金地段經營上海店對本集團有利。

有關上海富得的資料

上海富得為金鷹購物廣場的法定及實益擁有人。金鷹購物廣場由建築面積約5,165.36平方米的地下層及建築面積約35,162.94平方米的9層樓面組成。

有關本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團的主要業務為在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店。

於二零零八年十二月二十九日訂立的第二份補充協議

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立珠江租賃協議，為期二十年。珠江租賃協議的詳情已於本公司二零零七年十二月十九日的公佈內披露。上述訂約方於二零零八年六月四日訂立補充協議（「**第一份補充協議**」），將租賃予本集團的物業面積由22,780平方米修改為24,545.46平方米，從而使本集團可有更

多面積用於百貨店經營。南京珠江壹號須於二零零八年五月一日或之前交付額外面積，有關額外面積的租賃年期為二零零八年五月一日起至二零二七年十二月二十七日止。除上文所述者外，珠江租賃協議的所有其他條款繼續具有效力。南京金鷹於第一份補充協議簽署後並無承擔任何額外支付責任。董事認為，珠江租賃協議的主要條款並未受第一份補充協議影響而出現重大變動。

於二零零八年十二月二十九日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立第二份補充協議，據此，珠江租賃協議（經第一份補充協議補充）將被修改為：

(a) 南京珠江壹號將租予南京金鷹：

(i) 南座額外單位，自南座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止；及

(ii) 北座額外單位，自北座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止；

(b) (i) 租賃南座額外單位的代價等於：

(aa) 來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%；
或

(bb) 倘南京金鷹將南座額外單位分租，並向次承租人收取租金，有關租金按保底租金或次承租人來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額的特定百分比中的較高者計算：

(I) 來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關營業稅後的5%；或

(II) 最低保證銷售所得款項總額的5% (倘次承租人的銷售所得款項總額達不到最低保證)；

(ii) 租賃北座額外單位的代價等於來自北座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%。

租賃南座額外單位及北座額外單位的代價乃經公平協商並參考珠江租賃協議的條款以及現行市場水平後釐定。有關代價將以本集團的內部資源支付。有關南座額外單位及北座額外單位的租賃的其他條款將與珠江租賃協議相同。

除根據第二份補充協議所進行的修訂外，珠江租賃協議 (經第一份補充協議修訂) 的其他條款將繼續具有效力。

由於南京珠江壹號由GEICO間接全資擁有，故此為GEICO的聯繫人。根據上市規則第14A章，南京珠江壹號為本公司的關連人士，而訂立第二份補充協議構成為本公司的一項持續關連交易。

訂立第二份補充協議的理由

訂立第二份補充協議的目的是由於本集團的業務發展而需為本集團提供額外面積用於百貨店經營。

董事會認為，第二份補充協議的條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度經修訂珠江租賃協議的建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度經修訂珠江租賃協議項下的應付代價預計總年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零零九年十二月三十一日：	人民幣15,000,000元 (相當於約16,997,167港元)
二零一零年十二月三十一日：	人民幣20,000,000元 (相當於約22,662,890港元)
二零一一年十二月三十一日：	人民幣25,000,000元 (相當於約28,328,612港元)

截至二零一零年十二月三十一日止三個年度珠江租賃協議的各年度上限已於本公司於二零零七年十二月十九日刊發的公佈內披露，經修訂珠江租賃協議的各年度上限並無增加。

經修訂珠江租賃協議項下應付代價總額的各年度上限乃根據對來自南京珠江店、南座額外單位及北座額外單位的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況而釐定。

珠江租賃協議的租賃開始日期為二零零七年十二月二十八日。珠江租賃協議於截至二零零八年十二月三十一日止的年度上限為人民幣10,000,000元，而該年度上限並未被超逾。

有關南京珠江壹號的資料

南京珠江壹號的業務範圍為物業租賃及管理。南京珠江壹號為珠江壹號廣場的法定及實益擁有人。

一般資料

(a) 本集團根據珠江租賃協議及第一份補充協議於前12個月支付的代價；

(b) 本集團根據第二份補充協議應付的代價；及

(c) 本集團根據租賃協議應付的代價

應根據上市規則第14A.25條於計算百分比比率(定義見上市規則)時合併計算。除上文所述者外，本集團與GEICO及／或其任何關連人士過往概無訂立任何交易須根據上市規則第14A.25條與租賃協議及經修訂珠江租賃協議合併計算。

訂立租賃協議及第二份補充協議構成本公司的持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准租賃協議、第二份補充協議及該等協議項下擬進行的交易。本公司將按照上市規則於可行情況下盡快公佈及寄發一份通函予股東。租賃協議及經修訂珠江租賃協議的詳情將按照上市規則第14A.45條的規定於本公司將刊發的年報及截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的賬目內披露。

本公佈所用詞彙

「經修訂珠江租賃協議」	珠江租賃協議，經第一份補充協議及第二份補充協議的修訂
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的涵義
「經審核賬目」	獲上海富得與上海金鷹接納的會計師行根據中國公認會計準則編製的有關上海金鷹的經審核賬目
「董事會」	董事會
「本公司」	金鷹商貿集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	上海金鷹根據租賃協議應付上海富得的租金
「董事」	本公司的董事(包括本公司的獨立非執行董事)，而「董事」可以指任何一名董事
「股東特別大會」	本公司將召開及舉行的股東特別大會，將於會上考慮並酌情批准租賃協議、第二份補充協議及該等協議項下擬進行的交易

「GEICO」	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為上海富得及南京珠江壹號的間接唯一股東及本公司的間接控股股東
「金鷹購物廣場」	上海金鷹購物廣場，一座位於上海市陝西北路278號的九層高，建築面積合共約40,328.30平方米，由上海富得法定及實益擁有的購物廣場
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「港元」	香港法定貨幣港元
「獨立股東」	獨立於上海富得、南京珠江壹號及彼等各自的聯繫人並與彼等概無關連的，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東
「租賃」	有關租賃協議項下上海物業的租賃安排
「租賃協議」	日期為二零零八年十二月二十九日有關租賃的租賃協議
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「南京金鷹」	南京金鷹天地購物中心有限公司，一家於二零零七年九月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「南京珠江壹號」	南京珠江壹號實業有限公司 (前稱南京珠江壹號置業發展有限公司)，一家於一九九二年九月二十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「南京珠江物業」	珠江壹號廣場的1樓至5樓
「南京珠江店」	南京珠江物業內由南京金鷹投資及經營的百貨店
「北座額外單位」	珠江壹號廣場北座2樓至4樓的單位，總建築面積為4,359平方米
「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「第二份補充協議」	南京珠江壹號與南京金鷹於二零零八年十二月二十九日就珠江租賃協議及第一份補充協議訂立的第二份補充協議
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例 (香港法例第571章)
「上海富得」	上海富得世紀投資有限公司，一家於二零零零年十一月二十七日在中國成立的公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「上海金鷹」	上海金鷹實業有限公司，一家於二零零六年四月十三日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司

「上海物業」	金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分以及相關輔助用房總建築面積為19,668平方米
「上海店」	上海物業內由上海金鷹投資及經營的百貨店
「股東」	本公司股東
「南座額外單位」	珠江壹號廣場南座B1樓至B2樓的單位，總建築面積為1,919平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「珠江壹號廣場」	珠江壹號廣場，一座位於南京市珠江路1號的商業大樓
「珠江租賃協議」	南京珠江壹號與南京金鷹於二零零七年八月二十八日就南京珠江物業訂立的租賃協議
「%」	百分比

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

香港，二零零九年一月五日

除本公佈另有列明者外，以人民幣計值的金額，已按1.00港元兌人民幣0.8825元的兌換率換算為港元。

於本公佈刊發日期，董事會成員包括兩名執行董事：王恒先生及韓相禮先生；以及三名獨立非執行董事：黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生。

本公佈內所提及的中國實體、部門、設施或職銜，倘中文名稱與其英文翻譯有任何歧異，概以中文版本為準。