

香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，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布全部或任何部分内容而產生或因依賴該等内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)

**須予披露交易**  
**收購物業權益**

買方(本公司間接全資附屬公司)於二零零六年十二月二十二日訂立買賣協議，同意以代價人民幣226,800,000元向賣方收購一項位於中國陝西省西安市的物業權益。訂立買賣協議屬於上市規則第14章所指的本公司須予披露交易。

載有關於收購詳情的通函將盡快郵寄予股東。

**須予披露交易－買賣協議**

董事謹此公佈，賣方與買方於二零零六年十二月二十二日已訂立買賣協議，詳情如下：

日期：二零零六年十二月二十二日

立約方：

賣方：西安海星房地產綜合開發有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及賣方最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其關連人士(定義見上市規則)無關。

買方：西安金鷹國際購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

**本集團所收購的資產**

買方現時根據租賃協議佔用該物業。物業總建築面積約為25,477平方米。租賃協議於收購完成時失效。

## 代價

收購代價為人民幣226,800,000元。物業實際樓面面積的改變對代價並無影響。

收購代價由買賣協議立約方參考董事所知中國陝西省西安市同類物業市值經公平磋商釐定。代價將以本公司內部資源以現金撥付。董事認為代價相當於物業公平值。

## 付款方式

南京金鷹須按下列方式以現金支付代價人民幣226,800,000元：

- (a) 人民幣122,000,000元已在簽訂正式合約後於二零零六年十二月二十五日支付予賣方；
- (b) 於正式合約登記日期後已付賣方約人民幣82,120,000元（連同二零零六年十二月二十五日所付人民幣122,000,000元合計約佔代價90%）；及
- (c) 其餘代價須於完成轉讓登記後三個營業日內付予賣方。

## 其後條件

根據買賣協議，倘有關工程質素監察部門禁止使用物業，則賣方須解決有關事宜，並承擔買方就有關事宜產生的虧損。

## 本集團及賣方的資料

本集團於中國從事高級時尚百貨店的開發及營運。賣方則於中國從事物業發展。

## 收購的理由

收購物業可使買方在經營方面更具靈活性，亦可減小租賃對買方盈利的影響。基於中國內消市場及物業市場前景向好，董事會認為收購物業可提高本公司的競爭力。

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議的條款公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 物業的資料

物業於二零零五年十二月建成，並自二零零六年四月起作商業用途。截至二零零五年十二月三十一日止兩年度各年，物業並無應佔溢利或虧損。

## 收購的財務影響

收購完成後，由於非流動資產的增幅被流動資產的減幅抵銷，故本公司資產淨值將保持不變。

## 一般資料

訂立買賣協議屬於上市規則第14章所指的本公司須予披露交易。載有關於收購詳情的通函將盡快郵寄予股東。

## 本公佈所用詞語

「收購」	指	根據買賣協議收購物業
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國任何一個營業日
「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事，包括本公司的獨立非執行董事
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京金鷹」	指	南京金鷹國際購物集團有限公司，本公司的間接全資附屬公司，擁有買方全部權益
「正式合約」	指	商品房買賣合同，中國政府的標準合同
「中國」	指	中華人民共和國

「物業」	指	中國陝西省西安市高新區科技路37號海星城市廣場1至4層
「買方」	指	西安金鷹國際購物中心有限公司，二零零三年十一月四日於中國成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零六年十二月二十二日所訂立有關收購的協議
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	賣方與買方於二零零六年五月一日訂立的協議，租賃期限20年，每年租金支出約人民幣3,100,000元，並自二零一零年五月起每三年增加租金5%
「轉讓」	指	轉讓物業的法定所有權
「賣方」	指	西安海星房地產綜合開發有限公司
「%」	指	百分率

承董事會命  
金鷹商貿集團有限公司  
董事長  
王恒

香港，二零零六年十二月二十八日

於本公布刊發日期，董事會成員包括王恒先生、韓相禮先生與王瑋先生(執行董事)，及黃之強先生、王耀先生與劉石佑先生(獨立非執行董事)。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。