

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，概不對因本公佈全部或任何部份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。



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 修訂年度上限

概要

茲提述日期為二零零九年六月三日有關租賃漢中新城的租賃協議(漢中新城)。該協議構成本公司一項持續關連交易，有關詳情已於本公司日期為二零零九年六月五日的公佈內披露。鑒於漢中店截至二零一零年九月三十日止九個月的銷售表現較預期佳，本公司預期截至二零一零年十二月三十一日止年度金鷹(中國)根據租賃協議(漢中新城)應付的年度租金將可能超出已批准年度上限。因此，本公司建議將截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年租賃協議(漢中新城)的年度上限調高。根據上市規則第14A.36條，本公司須就此重新遵守上市規則第14A.35(3)及(4)條。

GEICO(金鷹國際集團及南京金紀業的間接唯一股東)現間接持有本公司全部已發行股本的68.15%，故為本公司的控股股東，而GEICO則由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。南京金紀業由GEICO間接全資擁有，年內經一系列集團重組後已合併至金鷹國際集團。金鷹國際集團由GEICO間接全資擁有，因此根據上市規則第14A章為GEICO的聯繫人以及本公司的關連人士。因此，訂立租賃協議(漢中新城)構成本公司一項持續關連交易。

(a)租賃協議(漢中新城)；(b)設施租賃協議；(c)經修訂珠江租賃協議；(d)租賃協議(金鷹廣場一至六樓)；(e)租賃協議(額外上海物業)；(f)租賃協議(仙林金鷹購物中心)；(g)租賃協議(額外仙林零售面積)；及(h)新街口租賃協議項下的持續關連交易的年度上限於計算適用百分比率(定義見上市規則)時須根據上市規則第14A.25條合併計算。因此，有關經修訂年度上限的收益比率按年度基準將超過5%，而經修訂年度上限須受上市規則第14A.35條規限。因此，經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准經修訂年度上限。本公司將按照上市規則於二零一零年十二月六日或之前公佈及寄發一份通函予股東。

背景資料

誠如本公司日期為二零零九年六月五日的公佈所披露，本集團於二零零九年六月三日與南京金紀業就租賃漢中新城訂立租賃協議(漢中新城)，由二零零九年七月十八日(漢中店開始營運當日)起計為期十年。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，租賃協議(漢中新城)的年度上限(「已批准年度上限」，已於本公司在二零零九年七月十日舉行的股東特別大會上獲批准)分別為人民幣7,000,000元(相等於約8,141,000港元)及人民幣7,000,000元(相等於約8,141,000港元)。鑒於漢中店截至二零一零年九月三十日止九個月的銷售表現較預期佳，截至二零一零年十二月三十一日止年度金鷹(中國)應付的年度租金將可能超出已批准年度上限。因此，本公司有意尋求股東批准調高截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年租賃協議(漢中新城)的年度上限。

租賃協議(漢中新城)

背景及重要條款

租賃協議(漢中新城)由金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日訂立，由漢中店開始營運起計為期十年。南京新紀業由GEICO間接全資擁有，年內經一系列集團重組後已合併至金鷹國際集團。金鷹國際集團由GEICO間接全資擁有，故根據上市規則第14A章為GEICO的聯繫人以及本公司的關連人士。因此，訂立租賃協議(漢中新城)構成本公司一項關連交易。

定價政策

金鷹(中國)就租賃協議(漢中新城)每年應向南京金紀業支付的租金相等於以下各項的總額：

- (a) 就經營漢中店的年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元(相等於約186,090,000港元)的部份，該等年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
- (b) 就經營漢中店的年銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元(相等於約186,090,000港元)的部份，該等年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；及
- (c) 分租漢中店單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的25%。

金鷹(中國)就租賃協議(漢中新城)應向南京金紀業支付的保底租金為每年人民幣6,100,000元(相等於約7,095,000港元)，惟倘租賃協議(漢中新城)存續期間有任何年份不到一個完整年度，則該年的保底租金將參考該年租賃協議(漢中新城)存續的實際日數按比例計算。

根據租賃協議(漢中新城)應付的租金乃經公平協商及參考現行市價及市場慣例後釐定。

過往數據及建議經修訂年度上限

截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止九個月，金鷹(中國)就租賃協議(漢中新城)已付的租金金額如下：

交易	截至二零零九年 十二月三十一日止年度	截至二零一零年 九月三十日止九個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃協議(漢中新城)	3.3	5.4

本公司建議的經修訂年度上限如下：

交易	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零一一年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃協議(漢中新城)	8.8	12.5

經修訂年度上限乃根據對經營漢中店的銷售所得款項總額的合理估計，並參考漢中店截至二零一零年九月三十日止九個月的銷售表現、有關期間內經營漢中店的銷售所得款項總額的預期增長率、現行經濟環境及現行市況後釐定。

修訂年度上限的原因

由於中國經濟環境持續改善，經營漢中店的銷售所得款項總額高於預期。因此，截至二零一零年十二月三十一日止年度金鷹(中國)應付的年度租金將可能超出已批准的年度上限。

租賃協議(漢中新城)的條款將維持不變，而該等條款乃由金鷹(中國)與南京金紀業經公平磋商後得出。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮本公司獨立財務顧問的推薦建議後才表達意見)認為，經修訂年度上限乃屬正常商業條款，為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的要求

根據上市規則第14A.36條，本公司須重新遵守上市規則第14A.35(3)及(4)條的規定。

根據上市規則第14A.25條，聯交所會將所有於十二個月期間內完成或在其他方面相關的一系列關連交易視作同一項交易合併計算。如本公司於二零零九年一月五日、二零零九年六月五日、二零零九年十一月十一日及二零一零年十一月十日的公佈所披露，本集團已訂立若干租賃協議，並且全部均構成關連交易。就此而言，(a)租賃協議(漢中新城)；(b)設施租賃協議；(c)經修訂珠江租賃協議；(d)租賃協議(金鷹廣場一至六樓)；(e)租賃協議(額外上海物業)；(f)租賃協議(仙林金鷹購物中心)；(g)

租賃協議(額外仙林零售面積)；及(h)新街口租賃協議於計算適用百分比率(定義見上市規則)時須根據上市規則第14A.25條合併計算。因此，有關經修訂年度上限的收益比率按年度基準將超過5%，而經修訂年度上限須受上市規則第14A.35條規限。因此，經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

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(漢中新城)合併計算。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准經修訂年度上限。王先生及其聯繫人將須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)經修訂年度上限的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關經修訂年度上限的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函將按照上市規則的規定於二零一零年十二月六日或之前公佈及寄發予股東。

有關本集團及南京金紀業的資料

本公司為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。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。

金鷹國際集團主要從事投資控股，以及於中國從事物業發展及投資事務。

南京金紀業主要從事物業持有及投資業務，為漢中新城的法定及實益擁有人。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「額外上海物業」	指	金鷹購物廣場九樓整層，其總建築面積約為1,637.61平方米
「經修訂珠江租賃協議」	指	南京珠江壹號實業有限公司與南京金鷹天地購物中心有限公司於二零零七年八月二十八日就珠江壹號廣場一至五樓訂立的租賃協議，經二零零八年六月四日訂立的補充協議及於二零零八年十二月二十九日訂立的第二份補充協議修訂及補充
「配套設施」	指	位於漢中新城1至5樓的配套設施，包括空調系統、扶梯、升降機及監控系統
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	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，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	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」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將考慮並酌情批准經修訂年度上限

「設施租賃協議」	指	南京金紀業與金鷹(中國)於二零零九年六月三日就配套設施訂立的設施租賃協議
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為金鷹國際集團和南京金紀業的間接唯一股東及本公司的間接控股股東
「金鷹(中國)」	指	金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一家於二零零零年五月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「金鷹高科技」	指	南京金鷹國際集團高科技實業有限公司，一家於一九九九年六月二十四日在中國成立的有限公司，為金鷹國際集團的全資附屬公司
「金鷹國際集團」	指	南京金鷹國際集團有限公司，一家於一九九二年三月七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「金鷹國際商城」	指	金鷹國際商城，一幢位於南京白下區漢中路89號的商業樓宇
「金鷹購物廣場」	指	上海金鷹購物廣場，一座位於上海市陝西北路278號的九層高購物廣場，總建築面積約為40,328.30平方米，由上海金鷹天地實業有限公司法定及實益擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「漢中新城」	指	南京漢中新城，一座位於南京市漢中門大街1號的五層高購物廣場及一間地下輔助用房，總建築面積約為12,462.02平方米，由南京金紀業法定及實益擁有

「漢中店」	指	以金鷹(中國)的名義於漢中新城營運的百貨商店
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就經修訂年度上限向獨立股東提出意見
「獨立股東」	指	獨立於金鷹國際集團及南京金紀業及其各自的聯繫人並與彼等概無關連，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東
「租賃協議 (金鷹廣場一至六樓)」	指	上海金鷹天地實業有限公司與上海金鷹實業有限公司於二零零八年十二月二十九日就金鷹購物廣場一至五樓全層、六樓部份及相關輔助用房訂立的租賃協議
「租賃協議 (額外上海物業)」	指	上海金鷹天地實業有限公司與金鷹(中國)就額外上海物業於二零零九年六月三日訂立的租賃協議
「租賃協議 (額外仙林零售面積)」	指	南京仙林金鷹置業有限公司與南京仙林金鷹購物中心有限公司於二零一零年十一月十日就仙林金鷹天地3及5座的1樓及2樓以及4及6座的1樓(總建築面積合共約為14,556平方米)訂立的租賃協議
「租賃協議 (漢中新城)」	指	南京金紀業與金鷹(中國)於二零零九年六月三日就漢中新城訂立的租賃協議

「租賃協議 (仙林金鷹購物中心)」	指	南京仙林金鷹置業有限公司與南京仙林金鷹購物中心有限公司於二零零九年十一月九日就仙林金鷹天地1座的1至5樓(總建築面積合共約為22,539.4平方米)及配套设施訂立的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	本公司董事長兼執行董事王恒先生
「南京金紀業」	指	南京金紀業投資管理有限公司，一家於二零零九年四月二十九日在中國成立的有限公司，為漢中新城的法定及實益擁有人。南京金紀業於二零零九年四月二十九日自金鷹高科技分立，成為GEICO的間接全資附屬公司。金鷹國際商城八樓全層的法定及實益擁有權亦於二零零九年四月二十九日自金鷹高科技分立予南京金紀業。年內經一系列集團重組後，南京金紀業已合併至金鷹國際集團
「中國」	指	中華人民共和國
「經修訂年度上限」	指	截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年租賃協議(漢中新城)的建議經修訂年度上限
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「仙林金鷹天地」	指	仙林金鷹天地，位於南京市棲霞區學海路1號，由六幢商業樓宇組成的購物區，由南京仙林金鷹置業有限公司法定及實益擁有

「新街口租賃協議」	指	金鷹(中國)與南京金紀業於二零零七年十二月十八日就租賃金鷹國際商城八樓全層訂立的租賃協議，由二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止為期三年
「珠江壹號廣場」	指	珠江壹號廣場，位於南京珠江路1號的一幢商業樓宇，由南京珠江壹號實業有限公司法定及實益擁有
「%」	指	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，二零一零年十一月十六日

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0.8598元的匯率換算為港元。

於本公佈刊發日期，董事會成員包括兩名執行董事：王恒先生及鄭淑云女士；一名非執行董事：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。