

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，概不對因本公告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)

關連交易及

持續關連交易

(1) 收購標的物業

(2) 有關仙林金鷹購物中心的租賃

於二零零九年十一月九日，本公司的間接全資附屬公司金鷹(中國)與金鷹國際集團就收購標的物業訂立框架協議。

於二零零九年十一月九日，本公司的間接全資附屬公司仙林金鷹購物與仙林金鷹置業就租賃仙林金鷹購物中心訂立租賃協議。

訂立框架協議及租賃協議分別構成本公司的一項關連交易及一項持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、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，以考慮並酌情批准框架協議及租賃協議及其項下擬進行的交易。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就框架協議及租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議及給予推薦意見。本公司已委任亞洲資產管理有限公司為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。本公司將根據上市規則的規定盡快刊發及向股東寄發通函。

於二零零九年十一月九日訂立的框架協議

訂約方

賣方：南京金鷹國際集團有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

買方：金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，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)現間接持有本公司全部已發行股本約68.58%，因此為本公司的控股股東，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。

金鷹國際集團為GEICO的間接全資附屬公司。因此，金鷹國際集團為本公司控股股東的同系附屬公司，因而根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議構成本公司的一項關連交易。

本集團根據框架協議將予收購的資產

本集團根據框架協議將予收購的資產為金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫B2樓的部份面積，其總建築面積估計約為50,000平方米。金鷹三期位於中國江蘇省南京市建業區漢中路與螺絲轉彎交界東南面，地盤面積約16,306平方米。金鷹國際集團為該土地部份地盤面積約13,898.8平方米的實益擁有人，並為建設金鷹三期的發展商。該土地餘下部份地盤面積約2,407.2平方米將由金鷹國際集團以拆遷方式

取得。金鷹三期將為一幢41層高的樓宇，設四層地庫，總建築面積估計約為180,000平方米。根據框架協議，金鷹國際集團須(其中包括)(i)於二零一零年六月三十日前就拆遷餘下部份與有關第三方訂立協議；及(ii)根據框架協議指定的標準發展標的物業。倘有關拆遷餘下部份的該份協議不能於二零一零年六月三十日之前訂立，本集團有權終止框架協議，屆時金鷹國際集團須於終止日期後五個營業日內向本集團退還本集團根據框架協議付出的所有款項，並在不損害本集團申索損害賠償的權利的前提下，按中國人民銀行公佈的同期銀行貸款基準利率支付利息。

代價及調整

收購標的物業的代價為人民幣875,000,000元(相當於約993,190,000港元)(可予調整)，並將由本集團按下列方式支付予金鷹國際集團：

- (a) 於框架協議生效後五個營業日內支付人民幣262,500,000元(相當於約297,957,000港元)；
- (b) 於金鷹三期開始施工後五個營業日內支付人民幣175,000,000元(相當於約198,638,000港元)；
- (c) 於金鷹三期完成打樁工程後五個營業日內支付人民幣131,250,000元(相當於約148,978,000港元)；
- (d) 於金鷹三期完成地庫施工後五個營業日內支付人民幣87,500,000元(相當於約99,319,000港元)；
- (e) 於金鷹三期完成主體封頂後五個營業日內支付人民幣87,500,000元(相當於約99,319,000港元)；

(f) (i)本集團與金鷹國際集團均滿意標的物業交付的所有條件；及(ii)本集團與金鷹國際集團簽署正式買賣協議或其他交付協議後五個營業日內支付人民幣87,500,000元（相當於約99,319,000港元）；及

(g) 餘額（可予調整）將於向本集團轉讓標的物業的業權後五個營業日內支付。

代價人民幣875,000,000元（可予調整）乃以每平方米人民幣17,500元的單價及標的物業的估計建築面積約50,000平方米計算，並可視乎將交付予本集團的標的物業的實際建築面積而予以調整。倘實際建築面積低於50,000平方米，則未支付代價餘額將向下調整。倘所須扣減的金額超出該代價餘額，金鷹國際集團將於向本集團轉讓標的物業的業權後五個營業日內向本集團支付此等差額。

收購標的物業的代價乃經公平磋商並參考評估師所評估的標的物業於二零零九年十月三十一日的估值約人民幣1,563,000,000元後達成（或每平方米人民幣31,260元）。鑒於代價有相對大的折讓，董事會認為每平方米人民幣17,500元的價格屬公平合理並對本集團有利。除了建於該土地上的一些建築物外，該土地現為空置。該土地的評估報告以及當金鷹三期及標的物業已完成發展後的估值將根據上市規則第5.03及14A.59(6)條在本公司的通函內披露。

代價將由本集團以內部資源支付。

董事會（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表達意見）認為，框架協議的條款屬正常商業條款，為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

買賣標的物業須待取得上市規則所規定的一切所需批准後方可作實。

吉屋交付

標的物業預期將於二零一二年九月或前後由金鷹國際集團吉屋交付予本集團。倘金鷹國際集團未能於二零一二年十二月三十一日或之前吉屋交付標的物業，本集團將有權終止框架協議，屆時，金鷹國際集團須於終止日期後五個營業日內向本集團退還本集團根據框架協議付出的所有款項，並在不損害本集團申索損害賠償的權利的前提下，按中國人民銀行公佈的同期銀行貸款基準利率支付利息。

收購標的物業的理由

金鷹三期毗鄰本集團現時在南京經營的旗艦店南京新街口店。收購標的物業旨在增加南京新街口店的經營面積。董事會認為，憑藉收購，將得以進一步鞏固本集團在南京的市場佔有率，而額外經營面積將令南京新街口店於當地市場引入更多產品種類，故南京新街口店的競爭力將得以進一步增強。

有關金鷹國際集團的資料

金鷹國際集團主要從事物業發展、物業投資及投資控股業務。金鷹國際集團為該土地（餘下部份除外）的實益擁有人及建設金鷹三期的發展商。

於二零零九年十一月九日訂立的租賃協議

訂約方

出租人：南京仙林金鷹置業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

承租人：南京仙林金鷹購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

仙林金鷹置業為本公司控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，仙林金鷹置業為本公司控股股東的同系附屬公司，因而根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立租賃協議構成本公司的一項持續關連交易。

本集團根據租賃協議將予租賃的資產

本集團根據租賃協議將予租賃的資產為仙林金鷹購物中心，其包括仙林金鷹天地1幢1樓至5樓（總建築面積約為22,539.40平方米）及配套設施。仙林金鷹置業亦同意提供一個建築面積不少於1,900平方米的地下配套場所，供本集團免費使用。仙林金鷹天地位於南京市棲霞區學海路1號。

先決條件

租賃協議將於達成以下先決條件後生效：

- (a) 已遵守及取得根據上市規則所需的所有規定及批准（包括但不限於獨立股東的批准）；及
- (b) 仙林金鷹購物向中國有關政府部門取得根據租賃協議擬在仙林金鷹購物中心經營百貨商店所需的所有批准。

租賃協議的年期

由仙林金鷹購物中心以仙林金鷹購物的名稱開始試營業之日起計20年。

代價及調整

本集團就租賃仙林金鷹購物中心而每年應向仙林金鷹置業支付的租金須等於以下較高者：

(a) 以下各項的總額：

- (i) 經營仙林金鷹購物中心的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
及
- (ii) 分租仙林金鷹購物中心單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，惟將予分租的單位的總樓面面積不得超過仙林金鷹天地1棟1樓至5樓的總樓面面積的10%；

或

(b) 人民幣5,000,000元（相等於約5,675,000港元），

並須由本集團於每個季度結束後五個營業日內按季度支付。

租金須參考仙林金鷹購物的管理賬目計算。倘經審核賬目所示的銷售所得款項總額與仙林金鷹購物相關管理賬目不同，則須對租金作出調整，並從隨後季度的租金中加上／扣除相關金額。

本集團有權於年期的首兩年內免費使用仙林金鷹置業於仙林金鷹購物中心外牆上豎立的LED廣告牌。於其後的六年內，本集團須就使用該廣告牌向仙林金鷹置業支付年租人民幣300,000元（相等於約341,000港元）。年期第八年屆滿後，該LED廣告牌的業權將歸仙林金鷹購物所有，而仙林金鷹購物則將於租賃協議屆滿後按本集團將與仙林金鷹置業協定的代價將該廣告牌售回予仙林金鷹置業。本公司將該廣告牌售回予仙林金鷹置業時將遵守上市規則第14A章的適用規定。

租賃仙林金鷹購物中心的租金乃經公平協商，並參考現行市價及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源撥付。

董事會（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表達意見）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。

租賃押金

仙林金鷹購物須於租賃協議生效後七個營業日內向仙林金鷹置業支付人民幣1,500,000元（相當於約1,703,000港元）（「租賃押金」），作為支付租賃協議項下租金的擔保。

仙林金鷹置業須於租賃協議屆滿後或租賃協議非因仙林金鷹購物違約而提早終止時，向仙林金鷹購物退還租賃押金。

倘租賃協議因仙林金鷹購物違約而提早終止，(i)仙林金鷹置業有權沒收全部租賃押金及(ii)仙林金鷹購物須向仙林金鷹置業支付罰金人民幣5,000,000元（相等於5,675,000港元），而不影響仙林金鷹置業可能申索的任何其他補償。

倘租賃協議因仙林金鷹置業違約而提早終止，仙林金鷹置業須向仙林金鷹購物支付(i)相等於租賃押金兩倍的款項及(ii)罰金人民幣5,000,000元（相等於5,675,000港元），而不影響仙林金鷹購物可能申索的任何其他補償。

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租賃仙林金鷹購物中心的租金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210,000元（相等於約238,000港元）

二零一零年十二月三十一日： 人民幣5,840,000元（相等於約6,629,000港元）

二零一一年十二月三十一日： 人民幣8,710,000元（相等於約9,886,000港元）

上述租賃仙林金鷹購物中心租金的年度上限，乃根據對經營仙林金鷹購物中心的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況後計算。於釐定上述年度上限時，董事採納以下假設：

- (a) 仙林金鷹購物中心預期於二零零九年十二月底開始試業。因此，仙林金鷹購物中心截至二零零九年十二月三十一日止年度（「二零零九年度」）僅會經營不足15日，而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年度各年度將分別全年經營；及
- (b) 二零零九年度經營仙林金鷹購物中心的銷售所得款項總額乃基於(i)仙林金鷹購物中心的潛在特許專櫃將產生的預期銷售所得款項總額（參考彼等過往於南京及／或其他城市的銷售表現、當前經濟環境及南京的市場競爭）與分租仙林金鷹購物中心的單位將予產生的所得款項（扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項）總和及(ii)最低擔保租金人民幣5,000,000元（參考租賃協議於二零零九年度持續的實際天數按比例計算）之較高者估計。

本公司將就租賃仙林金鷹購物中心於二零一一年十二月三十一日後的財政年度的年度上限，重新遵守上市規則第14A章的適用規定。

優先權

倘仙林金鷹置業於租賃協議年期內有意將仙林金鷹購物中心的所有權轉讓予任何第三方，其須向仙林金鷹購物發出書面通知，而仙林金鷹購物有權優先按與第三方提供的相同條款及條件購買仙林金鷹購物中心。仙林金鷹購物須於通知後三十日內，就是否會行使優先權書面通知仙林金鷹置業。倘仙林金鷹購物未於上述期間內書面通知仙林金鷹置業，則被視為已放棄優先權。

訂立租賃協議的理由

由於仙林金鷹購物中心位處南京仙林新區的黃金地段，董事會相信訂立租賃協議將有助本集團拓展其經營業務及進一步提升其在南京市的市场地位及份額。因此，租賃協議與本集團的業務發展策略一致。為提升本集團的競爭力以應付瞬息萬變的經濟環境，董事會認為訂立租賃協議符合本集團的利益。

有關仙林金鷹置業的資料

仙林金鷹置業主要從事物業發展及物業投資業務，並為仙林金鷹天地（包括仙林金鷹購物中心）的合法及實益擁有人。

有關本集團的資料

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。

一般資料

根據上市規則第14A.25條，聯交所會將一系列相關的關連交易視作同一項交易合併計算。誠如本公司於二零零九年六月五日刊發的公佈中所披露，本集團已就收

購泰州公司全部已發行股本訂立買賣協議。就此而言，本集團根據買賣協議支付的代價及本集團根據框架協議應付的代價於計算百分比率（定義見上市規則）時應根據上市規則第14A.25條合併計算。

此外，誠如本公司分別於二零零九年一月五日及二零零九年六月五日刊發的公佈中披露，本集團已於二零零八年十二月二十九日訂立租賃協議（金鷹購物廣場1樓至6樓）及第二份補充協議及於二零零九年六月三日訂立租賃協議（漢中新城）、租賃協議（額外上海物業）及設施租賃協議。就此而言：

- (a) 本集團根據經修訂珠江租賃協議於前十二個月支付的代價；
- (b) 本集團根據租賃協議（金鷹購物廣場1樓至6樓）於前十二個月支付的代價；
- (c) 本集團根據租賃協議（漢中新城）於前十二個月支付的代價；
- (d) 本集團根據租賃協議（額外上海物業）於前十二個月支付的代價；
- (e) 本集團根據設施租賃協議於前十二個月支付的代價；及
- (f) 本集團根據租賃協議應付的代價。

於計算百分比率（定義見上市規則）時應根據上市規則第14A.25條合併計算。

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須根據上市規則第14A.25條與框架協議或租賃協議合計的過往交易。

因此，訂立框架協議及租賃協議分別構成本公司的一項關連交易及一項持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、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，以考慮並酌情批准框架協議及租賃協議及其項下擬進行的交易。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就框架協議及租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議及給予推薦意見。本公司已委任亞洲資產管理有限公司為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。本公司將根據上市規則的規定盡快刊發及向股東寄發通函。框架協議及租賃協議的詳情將按照上市規則的規定在本公司將刊發的截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報及賬目內披露。

本公佈所用詞彙

「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	南京珠江壹號與南京金鷹於二零零七年八月二十八日就珠江壹號廣場1樓至5樓訂立的租賃協議，經日期為二零零八年六月四日的補充協議及日期為二零零八年十二月二十九日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
「經審核賬目」	指	由仙林金鷹置業與仙林金鷹購物接納的會計師事務所根據中國公認會計準則編製的仙林金鷹購物經審核賬目
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	中國境內銀行進行一般銀行交易之日(星期六及星期日除外)
「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框架協議、租賃協議及該等協議下擬進行的交易
「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
「框架協議」	指	金鷹國際集團與金鷹(中國)於二零零九年十一月九日就建議收購標的物業訂立的框架協議
「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、仙林金鷹置業、南京金紀業、南京珠江壹號、上海金鷹天地的控股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，並為該土地(餘下部份除外)的實益擁有人以及建設金鷹三期的發展商
「金鷹三期」	指	南京金鷹三期，一座位於中國江蘇省南京市建業區漢中路與螺絲轉彎交界東南面的41層高樓宇(包括四層地庫)，估計總建築面積約為180,000平方米，將由金鷹國際集團開發
「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號的五層高的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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	獨立於金鷹國際集團、仙林金鷹置業及彼等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

「該土地」	指	一幅位於中國江蘇省南京市建業區漢中路與螺絲轉彎交界東南面的土地，地盤面積約為16,306平方米
「租賃協議」	指	仙林金鷹置業與仙林金鷹購物就仙林金鷹購物中心於二零零九年十一月九日訂立的租賃協議
「租賃協議(金鷹購物廣場1樓至6樓)」	指	上海金鷹天地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1至5樓整層及6樓的一部份以及相關輔助用房而訂立的租賃協議
「租賃協議(額外上海物業)」	指	上海金鷹天地與金鷹(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(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
「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
「南京金鷹」	指	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GEICO的間接全資附屬公司並為漢中新城的法定及實益擁有人
「南京新街口店」	指	金鷹(中國)現時於南京經營的本集團旗艦店
「南京珠江壹號」	指	南京珠江壹號實業有限公司，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
「中國」	指	中華人民共和國
「季度」	指	分別截至三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日止的各三個月期間
「餘下部份」	指	該土地部份地盤面積約2,407.2平方米，將由金鷹國際集團以拆遷方式取得
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	金鷹國際集團與泰州金鷹於二零零九年六月三日就泰州公司的全部權益訂立的買賣協議
「第二份補充協議」	指	南京珠江壹號與南京金鷹於二零零八年十二月二十九日所訂立的就珠江租賃協議的第二份補充協議(經第一份補充協議修訂)
「上海金鷹天地」	指	上海金鷹天地實業有限公司，一家於二零零零年十一月二十七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司並為金鷹購物廣場的法定及實益擁有人
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的物業」	指	金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫2樓的部份面積，總建築面積估計約為50,000平方米
「泰州公司」	指	泰州金信投資管理有限公司，一家於二零零九年五月二十一日在中國成立的有限公司。緊接於截至二零零九年十二月三十一日止年度向泰州金鷹轉讓泰州廣場前為泰州廣場的法定及實益擁有人，已於轉讓後撤銷註冊
「泰州金鷹」	指	泰州金鷹商貿有限公司，一家於二零零六年五月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，並為泰州廣場的法定及實業擁有人
「泰州廣場」	指	位於泰州市海陵區鵬欣麗都G4幢的三層高樓宇（連同地庫的67個停車位，總建築面積約11,046.74平方米）
「仙林金鷹購物」	指	南京仙林金鷹購物中心有限公司，一家於二零零九年十一月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「仙林金鷹購物中心」	指	仙林金鷹購物中心，包括南京市棲霞區學海路1號仙林金鷹天地1座1樓至5樓，總建築面積約為22,539.40平方米，附設配套設施，由仙林金鷹置業法定及實益擁有

「仙林金鷹置業」	指	南京仙林金鷹置業有限公司，一家於二零零六年二月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司並為仙林金鷹購物中心的法定及實益擁有人
「珠江租賃協議」	指	南京珠江壹號與南京金鷹就珠江壹號廣場1至5樓於二零零七年八月二十八日訂立的租賃協議
「評估師」	指	獨立評估師威格斯資產評估顧問有限公司
「%」	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，二零零九年十一月十一日

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0.881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。

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。