

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)

#### **須予披露及關連交易**

#### **收購目標公司100%股本權益及股東貸款**

買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方於二零零八年十一月三日訂立買賣協議，以總代價人民幣998,535,687元(相當於約1,133,411,677港元)(可予調整)收購目標公司100%股本權益及股東貸款。

GEICO(賣方的間接單一股東)現時間接持有本公司全部已發行股本的72.84%，因此成為本公司的控股股東。而GEICO亦由本公司董事長兼執行董事王恒先生的家族信託The 2004 RVJD Family Trust全資擁有。因賣方由GEICO間接全資擁有，是GEICO的聯繫人，根據上市規則第14A章的規定，賣方為本公司的關連人士。

根據上市規則第14.06(2)條的規定，收購事項構成為本公司的須予披露交易。根據上市規則第14A章的規定，收購事項亦構成本公司的關連交易，因而須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項及據此擬進行的交易。本公司將盡快於實際可行的情況下，根據上市規則向股東刊發及寄發通函。

日期為二零零八年十一月三日的買賣協議

## 訂約方

賣方： 南京金鷹國際集團有限公司，為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，為本公司的間接全資附屬公司

GEICO透過金鷹國際零售集團有限公司(其全資附屬公司之一)現時間接持有本公司全部已發行股本的72.84%，是本公司的控股股東。而GEICO亦由本公司董事長兼執行董事王恒先生的家族信託The 2004 RVJD Family Trust全資擁有。因賣方由GEICO間接全資擁有，是GEICO的聯繫人，根據上市規則第14A章的規定，賣方為本公司的關連人士。

## 本集團將予收購的資產

目標公司的100%股本權益及股東貸款，概不附帶一切產權負擔及其他第三方權利。

董事確認於其後出售目標公司的100%股本權益概無任何限制。

## 代價及調整

代價為人民幣998,535,687元(相當於約1,133,411,677港元)(可予調整)，其中包括股份代價人民幣667,204,555元(相當於約757,326,396港元)及貸款代價人民幣331,331,132元(相當於約376,085,280港元)，付款方式如下：

- (a) 按金人民幣200,000,000元(相當於約227,014,756港元)(下稱「**按金**」)須於簽署買賣協議後5個營業日之內以現金支付；
- (b) 一筆相等於銀行貸款的款項將從代價中扣除；及
- (c) 代價餘額將於買方向中國相關政府部門辦理商業登記手續完成後5個營業日之內以現金支付。

有關上文(b)段所指的銀行貸款，買賣協議的其中一項先決條件為賣方促使銀行貸款的權利及義務約務更替予買方或目標公司。在銀行貸款完成約務更替後，買方將償還銀行貸款及完成日期後的銀行貸款利息，或倘若銀行貸款的權利及義務約務更替予目標公司，買方將需向目標公司提供有關資金，用以償還銀行貸款及完成日期後的銀行貸款利息。本集團並無及毋須為賣方於銀行貸款的利益提供任何擔保。於本公佈刊發日期，銀行貸款以金鷹購物廣場的其中部分作為抵押。買方及目標公司將毋須為銀行貸款提供額外擔保，惟目前以金鷹購物廣場作抵押將於銀行貸款全數償還後解除。截至完成日期前的銀行貸款利息全數將由賣方獨自負責。

代價定為人民幣998,535,687元，而該代價並無參考銀行貸款而釐定。鑒於本集團在銀行貸款完成約務更替後將承擔賣方在銀行貸款項下的還款責任，故從代價中扣除一筆相等款項。

代價乃經公平磋商，並參考目標公司所擁有物業的公開市值（即金鷹購物廣場由估值師於二零零八年九月三十日作出的估價）後釐定。根據估值師的估價報告，金鷹購物廣場於二零零八年九月三十日的市值（按估值師的定義市價乃指自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值）為人民幣1,290,000,000元（相等於約1,464,245,176港元），根據上市規則第5.03條及14A.59(6)條，值估師的估值報告將載於本公司通函內。

根據目標公司的管理賬目，目標公司於二零零八年九月三十日的債務如下：

- (a) 股東貸款，將於完成時轉讓予買方；及
- (b) 其他債務，合共人民幣1,464,313元（相當於約1,662,103港元）（下稱「**其他債務**」）。其他債務包括應付僱員福利費用合共約人民幣90,000元（相等於約102,157港元）及稅項撥備合共約人民幣1,370,000元（相等於約1,555,051港元）。

目標公司並無為該等債務作出任何擔保，而該等債務將由目標公司在其日常業務過程中清付。

倘若目標公司於二零零八年十月一日至完成日期的期間產生任何其他負債或債務，該等負債及債務亦將會從代價中扣除，並將對代價金額作出調整。

代價將由本集團以內部資源償付。

董事會認為買賣協議的條款屬正常商業條款，且公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 擔保

為確保賣方履行買賣協議下的責任，於買方向賣方支付按金時，賣方將就目標公司的100%股本權益簽訂一份以買方為受益人的股權質押書。

### 先決條件

收購事項須待達成下列各條件後，方告完成：

- (a) 符合上市規則的所有規定，以及取得上市規則所規定的一切批准（包括但不限於獨立股東的批准或其他同等批准）；
- (b) 賣方促使銀行貸款之權利及義務約務更替予買方或目標公司，而賣方、買方及目標公司已訂立相關的貸款約務更替協議；
- (c) 已就收購事項及金鷹購物廣場取得相關政府部門的一切必須批准；
- (d) 買方以書面通知賣方，依據賣方提供的聲明、保證及承諾，以及簽訂買賣協議後買方可能需要對目標公司及金鷹購物廣場進行的文件查察與調查，以及

簽訂買賣協議後買方對目標公司進行的盡職審查，買方完全滿意目標公司及金鷹購物廣場的財務及營運狀況及其前景；及

(e) 賣方於買賣協議作出的聲明、保證及承諾，在所有重大方面仍屬真實及準確。

倘若上述任何條件於二零零九年三月三十一日前仍未達成，買方有權：

(a) 延遲完成的最後限期；

(b) 放棄上述(b)、(d)及(e)段所提及的任何或所有條件並繼續完成收購事項；或

(c) 終止買賣協議。

倘若買賣協議終止，賣方須退還所有代價付款予買方，而任何一方概無權向另一方提出任何索償（惟任何一方就先前違約事項所享有的權利則不受減損）。

## 完成

須待買賣協議的所有先決條件達成後，方告完成。

於完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，其業績將全面綜合計入本集團的賬目內。

## 後決條件

收購事項以買方或目標公司於緊隨完成後按一元對一元的基準接收銀行貸款為後決條件。

## 進行收購的理由

進行收購事項的目的是為收購位於上海黃金地段的金鷹購物廣場，讓本集團可於上海開展其自主營運業務。金鷹購物廣場將成為本集團與國際品牌的合作平台。

收購事項與本集團的業務發展策略一致。基於中國國內消費市場的利好環境，董事會認為收購持有位於上海黃金地段的金鷹購物廣場的目標公司，將對公司有利。

根據一份由王恒先生、金鷹國際零售集團有限公司、GEICO (統稱「**契約承諾人**」) 與本公司訂立日期為二零零六年二月二十六日的契約 (下稱「**契約**」)，倘若任何契約承諾人有意出售其於 (其中包括) 擁有金鷹購物廣場的公司的全部或任何部份權益予第三方時，契約承諾人授予本公司第一優先購買權。鑒於上述理由，董事會決定行使於契約下的第一優先購買權，以收購擁有金鷹購物廣場的目標公司的100%股本權益。

### **終止管理諮詢協議**

於二零零八年三月十四日，本公司與上海購物中心訂立管理諮詢協議，年期由二零零八年三月十四日開始至二零一零年十二月三十一日屆滿，據此本公司將為上海購物中心的日常營運提供招商服務及管理諮詢服務。於二零零四年九月至二零零八年五月間，上海購物中心曾在金鷹購物廣場經營一間百貨店，而目標公司於有關期間則為金鷹購物廣場的擁有人。管理諮詢協議的詳情，已於日期為二零零八年三月十八日的本公司公佈內披露。由於金鷹購物廣場於完成時由本集團全資擁有，而上海購物中心不再於金鷹購物廣場內經營百貨店，因此，管理諮詢協議將於完成時終止。

### **有關賣方及目標公司的資料**

賣方從事房地產發展的業務。

目標公司為金鷹購物廣場的法定及實益擁有人。金鷹購物廣場包括一層建築面積約5,165.36平方米的地庫，以及九層建築面積合共約35,162.94平方米的地上層。目標公司於二零零四年四月十三日由賣方以人民幣730,000,000元購得。

根據目標公司於二零零八年一月一日至二零零八年九月三十日期間的未經審核管理賬目，目標公司截至二零零八年九月三十日的資產淨值約為人民幣55,000,000元(相等於約62,429,058港元)。於上述期間，目標公司並無產生任何收入，並錄得未經審核虧損約人民幣4,151,000元。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年，目標公司的稅後虧損淨額分別為人民幣10,976,778元(相等於約12,459,453港元)及人民幣12,146,338元(相等於約13,786,990港元)。

賣方承諾目標公司於完成時的資產淨值將不會少於截至二零零八年九月三十日的數額。目標公司的主要資產包括金鷹購物廣場，其主要負債則包括股東貸款及其他債務。倘目標公司於完成時的資產淨值低於二零零八年九月三十日的資產淨值，則將會在代價中扣除一筆相等於完成時實際資產淨值與二零零八年九月三十日資產淨值的差額的款項。

目標公司按其營業執照所列示的業務範圍，為投資諮詢、財務諮詢及商業諮詢服務。

## **有關本集團的資料**

本公司乃於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市。本集團的主要業務是在中國發展及營運高級時尚連鎖百貨店。

## **一般資料**

由於資產比率及代價比率(見上市規則定義)高於5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條的規定，訂立買賣協議構成為本公司一項須予披露交易。根據上市規則，由於賣方為本公司的關連人士，收購事項構成為本公司一項關連交易，根據上市規則第14A章，須符合申報、公告及獨立股東批准的規定。收購事項的詳情將根據上市規則第14A.45條的規定，於本公司刊發的截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的年報及賬目內予以披露。

本公司與GEICO及/或其任何關連人士過往並無訂立任何交易而須根據上市規則第14.22條及14A.25條與買賣協議合併計算。

本公司將召開特別股東大會，以考慮及酌情批准收購事項及據此擬進行的交易。由於GEICO為賣方及目標公司的獨資股東，且亦為本公司的控股股東，金鷹國際零售集團有限公司 (GEICO的全資附屬公司) 須於股東特別大會上放棄投票。除上述者外，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，並無其他股東須於股東特別大會上就收購事項放棄投票。除彼於The 2004 RVJD Family Trust的權益外，王恒先生於本公司並無其他股權。本公司將盡快於實際可行的情況下，根據上市規則向股東刊發及寄發通函，其中包括(i)收購事項的詳情，(ii)本公司獨立董事委員會出具的函件，(iii)獨立財務顧問就收購事項向本公司獨立董事委員會及獨立股東出具的函件及(iv)股東特別大會通告。

**本公佈所用詞彙：**

|        |   |                                                                                  |
|--------|---|----------------------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據買賣協議條款向賣方收購目標公司100%股本權益及股東貸款                                                 |
| 「銀行貸款」 | 指 | 由中國若干銀行放貸予賣方總額合共人民幣638,700,000元 (相當於約724,971,623港元) 的銀行貸款，並由目標公司以金鷹購物廣場的其中部分作為抵押 |
| 「董事會」  | 指 | 董事會                                                                              |
| 「營業日」  | 指 | 香港銀行開門營業進行一般銀行交易的日子 (星期六、星期日及香港公眾假期除外)                                           |
| 「代價」   | 指 | 股份代價及貸款代價 (可予調整)                                                                 |
| 「完成」   | 指 | 收購事項的完成                                                                          |

|          |   |                                                                                              |
|----------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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，其股份於聯交所主板上市                                                      |
| 「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 | 本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項及據此擬進行的交易                                                         |
| 「GEICO」  | 指 | GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的間接單一股東及本公司的間接控股股東                              |
| 「金鷹購物廣場」 | 指 | 上海金鷹購物廣場，一座高九層(以及一層地庫)位於上海市陝西北路278號的一座二十九層綜合大樓中，建築面積合共約40,328.30平方米，正在裝修階段，由目標公司法定及實益擁有的購物廣場 |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及旗下附屬公司                                                                                   |
| 「香港」     | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                    |
| 「港元」     | 指 | 香港的法定貨幣港元                                                                                    |
| 「獨立股東」   | 指 | 獨立於賣方、與賣方概無關連或並非賣方的聯繫人，以及無需於股東特別大會上放棄投票的股東                                                   |
| 「上市規則」   | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                    |

|          |   |                                                                      |
|----------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 「貸款代價」   | 指 | 收購股東貸款的代價，金額為人民幣331,331,132元(相當於約376,085,280港元)                      |
| 「管理諮詢協議」 | 指 | 日期為二零零八年三月十四日上海購物中心與本公司訂立的管理諮詢協議，據此本公司同意為上海購物中心的日常營運提供招商服務及管理諮詢服務    |
| 「中國」     | 指 | 中華人民共和國                                                              |
| 「買方」     | 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公司，為本公司的間接全資附屬公司                 |
| 「人民幣」    | 指 | 中國的法定貨幣人民幣                                                           |
| 「買賣協議」   | 指 | 日期為二零零八年十一月三日賣方與買方訂立的有關買賣目標公司100%股本權益及股東貸款的股份轉讓協議                    |
| 「上海購物中心」 | 指 | 上海金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零四年六月九日在中國成立的有限責任公司                              |
| 「股份代價」   | 指 | 收購目標公司100%股本權益的收購代價，金額為人民幣667,204,555元(相當於約757,326,396港元)            |
| 「股東」     | 指 | 本公司的股東                                                               |
| 「股東貸款」   | 指 | 於二零零八年九月三十日目標公司尚欠賣方的未償還免息股東貸款總額，合共人民幣331,331,132元(相當於約376,085,280港元) |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                          |

|        |   |                                                                      |
|--------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 「目標公司」 | 指 | 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，註冊資本為人民幣100,000,000元，為賣方的全資附屬公司 |
| 「估值師」  | 指 | 仲量聯行西門有限公司，為獨立估值師                                                    |
| 「賣方」   | 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公司，為GEICO的間接全資附屬公司                    |
| 「%」    | 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，二零零八年十一月七日

除本公佈另有列明者外，以人民幣計值之金額，已按1.00港元兌人民幣0.881元之兌換率換算為港元。

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、設施或稱銜，倘中文名稱與其英文翻譯有任何歧異，概以中文版本為準。