

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)

須予披露交易 收購鷹威企業有限公司

於二零零六年十一月十八日，買方(本公司的直接全資附屬公司)訂立買賣協議，同意以人民幣360,000,000元的代價向賣方收購鷹威全部已發行股本。根據上市規則第14章，訂立買賣協議構成本公司須予披露交易。

載有收購詳情及其他資料的通函將盡快寄予各股東。

須予披露交易－買賣協議

董事謹此公佈，於二零零六年十一月十八日，賣方與買方訂立買賣協議，詳情如下：

日期：二零零六年十一月十八日

立約方：

賣方：周志強先生及萬志鋒先生

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方，與本集團各成員及彼等各自的關連人士(定義見上市規則)並無關連。

買方：金聯集團有限公司，本公司的直接全資附屬公司

買方的擔保人：金鷹商貿集團有限公司

本集團所收購資產

300股鷹威股份(即鷹威全部已發行股本)，分別由周志強先生及萬志鋒先生實益擁有約66.7%及33.3%。於本公佈日期，鷹威及南京金鷹(本公司的間接全資附屬公司)分別合法實益擁有中國公司80%及20%權益，而中國公司則合法實益擁有第一幅土地。賣方根據買賣協議已向買方保證於二零零七年二月十八日之前安排中國公司成為第二幅土地的合法實益擁有人，而成本和開支均由賣方支付。詳情載於下文「鷹威資料」一段。

代價

收購代價為人民幣360,000,000元。

收購代價由立約方經公平磋商並參考(i)中國公司於二零零五年十二月三十一日的經審核資產負債表及(ii)中國公司於二零零六年九月三十日的管理帳目所示中國公司資產淨值約人民幣24,700,000元、董事對中國雲南省同類土地的市值所知及參考(i)一幅毗鄰第一幅土地、面積約3畝(約2,000平方米)土地最近的售價約人民幣40,000,000元；及(ii)廣場的估計建築成本約為每平方米人民幣7,000元而釐定。董事認為該代價公平合理，相當於(i)總面積約為8,103.39平方米的第一幅土地和第二幅土地的公平總值約人民幣162,000,000元；及(ii)可用總面積約35,000平方米的廣場的估計建築成本約人民幣245,000,000元。

付款方式

買方以現金按以下方式支付人民幣360,000,000元代價(其中約30,115,000美元(約等於人民幣234,431,000元)已付／應付予賣方，另外人民幣110,000,000元及2,000,000美元(約等於人民幣15,569,000元)將按賣方指示付予中國公司)：

- (a) 買方已於二零零六年十一月二十日接獲賣方簽署而未有日期的完成文件後向賣方支付人民幣230,000,000元減2,000,000美元。該2,000,000美元為賣方應支付中國公司注資的餘額，而賣方已指示買方代為支付；
- (b) 買方將於二零零六年十一月二十四日或之前按賣方指示向中國公司支付人民幣110,000,000元，用作償還中國公司的債務及負債與廣場的未付建築成本；及

(c) 其餘代價將於轉讓登記後三個月內支付予賣方。

資金

代價人民幣360,000,000元將／已由本公司發行於二零一一年到期的零息可換股債券的所得款項支付，有關發行本公司已於二零零六年九月二十八日公佈。

完成

協議將於二零零六年十二月八日或之前或賣方與買方書面協定的其他日期完成。

完成時，鷹威及中國公司均會成為本公司的間接全資附屬公司。

由於有關收購的資產比率超過5%但不足25%，而有關收購的其他相關百分比率低於5%，因此根據上市規則第14.06(2)條，訂立買賣協議構成本公司須予披露交易。

附帶條件

根據買賣協議，倘於向買方交付廣場時尚未達成下列任何條件，則賣方須以代價人民幣360,000,000元向買方購回鷹威全部已發行股本。上述購回的一切成本及開支均由賣方承擔，惟不影響買方向賣方追討其他賠償的權利：

1. 賣方按照買方百貨經營需要，調整廣場項目機電、空調及裝修標準；
2. 於二零零七年二月十五日前完成廣場的建築工程、取得廣場的房屋所有權證及將廣場交吉予買方；
3. 賣方於二零零七年二月十八日前完成將第一幅土地的用途改為商業用途，並將第二幅土地的土地使用權轉讓予中國公司；及
4. 根據中國有關法律及法規完成廣場的規劃及建築。

本集團資料

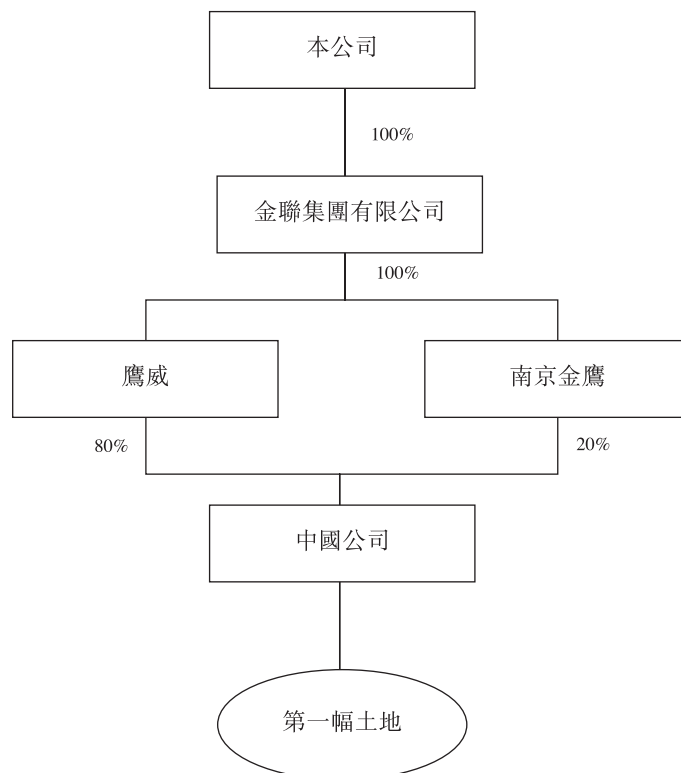
本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市。本集團目前在中國從事時尚高級連鎖百貨店之開發及經營。

鷹威資料

鷹威為投資控股公司。中國公司將主要從事時尚高級百貨店之開發及經營。於本公佈日期，除對中國公司的投資外，鷹威並無擁有任何其他資產及負債。中國公司為面積約為7,629.69平方米的第一幅土地的合法實益擁有人，而賣方已根據買賣協議向買方保證，將於二零零七年二月十八日之前安排中國公司成為面積約473.7平方米的第二幅土地的合法實益擁有人，有關成本及開支均由賣方支付。中國公司已完成於第一幅土地及第二幅土地上興建的廣場結構，現正進行外牆及室內裝修工程。廣場共有六層，可用總面積約為35,000平方米。

根據中國公司按中國公認會計準則編撰於二零零六年九月三十日的最近期未經審核管理帳目，中國公司的資產淨值及負債總額分別約人民幣24,700,000元及約人民幣94,580,000元。截至本公佈日期，中國公司尚未開業。

中國公司於完成當時的股權架構



收購的理由

收購的目的在於為本集團的中國雲南省業務收購將由本集團經營的新百貨店，其符合本集團的業務目標。鑒於中國國內消費市場向好，為爭取中國雲南省零售業務的市場佔有率，董事會認為收購擁有黃金地段土地及商場的中國公司對本集團有利。

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整體利益。

一般資料

根據上市規則第14章，訂立買賣協議構成本公司須予披露交易。載有收購詳情及其他資料的通函將盡快寄予各股東。

本公佈所用詞語

「收購」	指	根據買賣協議收購鷹威全部已發行股本
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般銀行業務營業日，不包括香港法例第149章公眾假期條例所指的公眾假期及星期六
「完成」	指	買賣協議之完成
「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，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
「董事」	指	本公司董事
「鷹威」	指	鷹威企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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

「第一幅土地」	指	位於中國雲南省昆明市護國北路的一幅土地，由中國公司實益擁有，面積約為7,629.69平方米，其將屬於興建廣場的用地
「第二幅土地」	指	與第一幅土地相鄰的土地，面積約473.7平方米，賣方保證於二零零七年二月十八日之前由中國公司收購，且成本及開支由賣方支付，其將屬於興建廣場的用地
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公司」	指	昆明護國房地產開發有限公司，於二零零三年十二月九日在中國成立的中外合資公司
「買方」	指	金聯集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公 司，為本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方、買方與本公司於二零零六年十一月十八日所訂 立有關收購的協議
「股東」	指	本公司股東
「廣場」	指	護國時代廣場
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「轉讓」	指	分別向鷹威及南京金鷹轉讓中國公司80%及20%權益
「賣方」	指	周志強先生及萬志鋒先生
「%」	指	百分比

美元金額按1美元兌人民幣7.7845元的匯率換算為人民幣，惟僅供參考。上述換算並不表示有關金額經已、應當或可以按上述或任何其他匯率換算。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

香港，二零零六年十一月二十一日

於本公佈刊發日期，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)，以及黃之強先生、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。