

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。

本公佈僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。



## 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

#### 概要

聯交所就現有持續關連交易授出的豁免嚴格遵守上市規則項下相關規定的豁免將於二零零七年十二月三十一日屆滿，且規限現有持續關連交易的若干協議亦將很快屆滿。本公司有意繼續現有持續關連交易並因此與關連人士於二零零七年十二月十八日訂立若干租賃安排及若干服務協議以延展該等交易的年期，延展年期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。

於二零零七年八月二十八日，本集團與南京珠江壹號置業發展有限公司訂立一份租賃協議，自南京珠江店試業日期起為期二十年，以租賃一處位於南京的百貨商店物業（「珠江租賃協議」）。於二零零七年十二月十七日，Rhine Team（GEICO全資擁有的公司）收購中國國際（南京珠江壹號置業發展有限公司的控股公司），珠江租賃協議因此成為一項持續關連交易。

由於本公佈所載持續關連交易的各項百分比比率（溢利比率除外）按年計高於0.1%而低於2.5%，有關交易須遵守上市規則第14A.34條規定。因此，該等交易須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載的申報及公佈規定，並獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

## 背景資料

茲提述售股章程內有關現有持續關連交易的須遵守申報、公佈及(如適用)股東批准規定惟聯交所已就此授出豁免的持續關連交易一節。聯交所就現有持續關連交易授出的豁免嚴格遵守上市規則項下相關規定的豁免將於二零零七年十二月三十一日屆滿。根據豁免，現有持續關連交易由本集團成員公司與若干關連人士訂立的數項協議規限，其主要條款及條件概述於售股章程第123至第130頁。

除南京新街口店向金鷹高科技租賃辦公室物業的租約將於二零一四年屆滿(進一步詳情載列於下文「二零零七年新街口租賃協議」一段)及租賃櫃位以銷售煙草將於二零零八年十月七日屆滿(詳情載於售股章程中「關連交易」一節「租賃櫃位以銷售煙草」一段中)外，所有現有持續關連交易將於二零零七年十二月三十一日屆滿。董事認為繼續載列下文的即將屆滿現有持續關連交易符合本公司利益，因此本公司已訂立協議延展南京新街口店向金鷹高科技租賃辦公室物業的租約、停車場管理服務協議、項目管理服務協議、物業管理服務協議及裝飾服務協議(定義見下文)的年期。此外，本集團訂立珠江租賃協議，就南京珠江店(定義見下文)的經營租賃物業。

來自租賃櫃位以銷售煙草的交易將於二零零八年一月三十一日後終止。於二零零七年十二月十八日，租賃櫃位以銷售煙草(其中一項現有持續關連交易)的協議各訂約方同意由二零零八年一月三十一日起終止該協議。本公司認為於二零零八年該等交易的金額將少於1,000,000港元，並根據上市規則第14A.31條分類為獲豁免關連交易。

## 協議

於二零零七年十二月十八日，本公司與關連各方訂立以下各項協議，自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：

### 二零零七年新街口租賃協議

#### 背景及重要條款

於二零零四年十二月二十八日，金鷹高科技(為金鷹國際集團全資附屬公司，故為本公司關連人士)與南京新街口店就金鷹國際商城八樓(約2,788平方米)訂立租賃協議(「二零零四年新街口租賃協議」)，由二零零五年一月一日起為期十年。於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與金鷹高科技訂立一份補充協議(「二零零七年新街口租賃協議」)，據此訂約雙方同意終止二零零四年新街口租賃協議，並出租金鷹國際商城八樓全層(約5,420平方米)，為期三年，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。上址作辦公室用途。

#### 定價政策

二零零七年新街口租賃協議的年期由二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期三年，年租約人民幣7,100,000元。年租由訂約各方按公平基準及參考當時市場租金釐定。

### 停車場管理服務協議

#### 背景及重要條款

直至本公佈刊發日期，南京金鷹物業(金鷹國際集團的全資附屬公司)向南京新街口店提供停車場管理服務協議，故南京金鷹物業屬本公司的關連人士。

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹物業、南京珠江店與南京金鷹物業以及徐州店與徐州金鷹物業訂立停車場管理服務協議(「停車場管理服務協議」)，由二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日到期，為期三年，

據此，南京金鷹物業及徐州金鷹物業將根據以下條件向南京新街口店、南京珠江店及徐州店的顧客免費提供停車場：

- (i) 若顧客於南京新街口店、南京珠江店或徐州店消費滿人民幣200元但少於人民幣500元，將獲贈2小時免費停車服務；
- (ii) 若顧客於南京新街口店、南京珠江店或徐州店消費滿人民幣500元但少於人民幣1,000元，將獲贈4小時免費停車服務；及
- (iii) 若顧客於南京新街口店、南京珠江店或徐州店消費滿人民幣1,000元，將獲贈6小時免費停車服務。

### 定價政策

根據停車場管理服務協議，南京新街口店、南京珠江店及徐州店須就其顧客所產生的停車場費用(分別按每小時人民幣4.0元、人民幣4.0元及人民幣1.8元計算，為市價的三分之二)，分別向南京金鷹物業及徐州金鷹物業支付該等費用，作為本集團增值服務的一部分。

### 項目管理服務協議

#### 背景及重要條款

金鷹國際集團為GEICO一間全資附屬公司，故屬本公司的關連人士(定義見上市規則)。於二零零七年十二月十八日，金鷹國際集團與南京新街口店訂立項目管理服務協議(「項目管理服務協議」)，為期三年，由二零零八年一月一日開始至二零一零年十二月三十一日屆滿；據此，金鷹國際集團將就興建本集團新門店提供項目管理服務。

項目管理服務將包括設計、購買建材及興建本集團新門店。金鷹國際集團為一級(最高級)房地產發展企業，於房地產發展方面擁有超過10年經驗。

## 定價政策

根據項目管理服務協議，金鷹國際集團將向本集團提供項目管理服務，費用相等於訂約方協定的估計成本的2%；倘實際成本低於雙方協定的估計成本，則會向金鷹國際集團支付一筆相等於所節省成本10%的獎勵費。有關費用乃訂約方參照當時市價按公平原則磋商後釐定，條款並不遜於本集團可於市場獲得者，亦不遜於金鷹國際集團向其他獨立第三方提供者。

## 物業管理服務協議

### 背景及重要條款

直至本公佈刊發日期，南京新街口店及受其控制的門店－南通店、揚州店、蘇州店、徐州店、泰州店及昆明店（「該等門店」）獲南京金鷹物業提供物業管理服務。南京金鷹物業為金鷹國際集團的全資附屬公司，故屬本公司的關連人士。

南京金鷹物業及南京新街口店根據物業管理服務協議（「物業管理服務協議」）已同意，南京金鷹物業將由二零零八年一月一日開始至二零一零年十二月三十一日止期間向該等門店提供物業管理服務，為期三年。

物業管理服務將包括由南京金鷹物業向該等門店及本集團其他新設百貨店提供物業（內部）保養、清潔、環保及綠化服務。

## 定價政策

根據物業管理服務協議，南京金鷹物業將向該等門店提供物業管理服務，費用相等於所產生實際成本另加10%，乃訂約各方經公平原則磋商及參考當時市場費用後釐定。

## 裝飾服務協議

### 背景及重要條款

直至本公佈刊發日期，該等門店獲南京金鷹裝飾提供裝飾服務。南京金鷹裝飾由金鷹國際集團全資擁有，故屬本公司的關連人士。

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹裝飾訂立裝飾服務協議（「裝飾服務協議」），據此，南京金鷹裝飾將向該等門店提供裝飾服務，由二零零八年一月一日開始至二零一零年十二月三十一日，為期三年。

裝飾服務將包括由南京金鷹裝飾向本集團現有及新設百貨店提供裝飾服務。

#### 定價政策

根據裝飾服務協議，南京金鷹裝飾將向該等門店提供裝飾服務，價格乃經公平磋商後釐定，且條款不會遜於本集團於市場可獲取者，亦不遜於南京金鷹裝飾向其他獨立第三方所提供者。

#### 南京珠江店珠江租賃協議

##### 歷史

於二零零七年八月二十八日，本集團與南京珠江壹號置業發展有限公司訂立一份租賃協議，由南京珠江店試業日期起為期二十年，以租賃一處位於南京的百貨商店物業（「珠江租賃協議」）。於二零零七年十二月十七日，Rhine Team（GEICO全資擁有的公司）收購中國國際（南京珠江壹號置業發展有限公司的控股公司），珠江租賃協議因此成為一項持續關連交易。

##### 重要條款

於二零零七年八月二十八日，南京珠江壹號置業發展有限公司與南京珠江店就珠江壹號廣場第一至五樓（約22,780平方米）訂立珠江租賃協議，由南京珠江店試業日期（預期於二零零八年首季）起為期二十年。

##### 定價政策

珠江租賃協議為期二十年，年租為南京珠江店銷售所得款項總額（不包括增值稅）的5%。董事認為，南京珠江店須就租賃上述物業向南京珠江壹號置業發展有限公

司支付的租金屬公平合理並反映珠江租賃協議生效時當時的市場費率。董事認為，訂立年期逾三年的珠江租賃協議對本集團有利，原因為此舉符合中國物業市場的正常商業慣例，且本集團可藉此租賃一處位於南京的百貨商店物業。

#### 獨立財務顧問的意見

根據上市規則第14A.35(1)條，珠江租賃協議之有效期不得超過三年，惟於特殊情況下除外，而有關情況則局限於交易性質需要珠江租賃協議之有效期為三年以上。根據上市規則第14A.35(1)條之規定，AIM已獲委任以就珠江租賃協議的租賃年期超過三年提供意見，並確認該類型協議需要該段有效期乃屬於正常商業慣例。

AIM已審閱有關其他百貨店在中國所租賃物業之租約有效期之已知公開資料，並注意到大型百貨店業務在中國之租約之有效期一般為10至20年。AIM同意董事之意見，即本公司之業務性質需要本公司或其附屬公司訂立長期租約，原因在於：

- (i) 珠江租賃協議之長期性質將能夠令南京珠江店在中國南京建立據點，並避免在短期內因搬遷而產生不必要之費用、人力、時間及業務中斷；
- (ii) 珠江租賃協議之長期性質將避免在短期內再度產生初期投資費用，例如初期開辦費用及內部裝修；
- (iii) 百貨店業務在搬遷時無法保證客戶基礎及在該物業之現有百貨店業務表現能夠持續；
- (iv) 南京珠江店需要爭取長期租約，以吸引與其業務模式一致之零售特許專櫃；  
及
- (v) 珠江租賃協議之長期性質可提升客戶之忠誠程度，並替南京珠江店保持穩定之銷售收入。

根據上文所述，AIM認為南京珠江店按長期租賃方式訂立長期珠江租賃協議乃屬公平合理，而以長期訂立該類租約亦符合中國之正常商業慣例。

董事認為，就南京珠江店而言，訂立年期為二十年的珠江租賃協議對本集團有利，原因為(i)本集團可藉此按反映當時市場租金的年租租賃一處位於南京的百貨商店物業；(ii)長期租賃可減少本集團可能產生的搬遷及翻新成本；及(iii)此舉符合中國物業市場的正常商業慣例。董事認為，倘若訂立短期租約，則本集團須承受諸如市場租金波動及終止租約的風險。因此，董事認為訂立年期為二十年長期租約的珠江租賃協議符合中國物業市場的正常商業慣例。

估計珠江租賃協議項下的建議全年租金上限時，董事已計入南京珠江店的預測銷售所得款項總額。珠江租賃協議由訂約方訂立，為期二十年。董事(包括獨立非執行董事)認為全年最高租金上限屬公平合理。

## 過往數字

截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止九個月現有持續關連交易的金額

下文載列截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止九個月各類現有持續關連交易的金額：

交易	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零零七年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元
1. 二零零四年新街口租賃協議 (年度上限) 附註1	2.7 (3.0)	1.7 (3.0)
2. 停車場管理服務協議 (年度上限*) 附註1	3.3 (3.6)	3.2 (4.4)
3. 項目管理服務協議 (年度上限*) 附註1	2.3 (3.0)	— (3.0)
4. 物業管理服務協議 (年度上限) 附註1	13.3 (14.5)	9.1 (18.4)
5. 裝飾服務協議 (年度上限) 附註1	32.0 (33.0)	9.5 (33.0)

附註：

1. 截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度在豁免下協定的現有持續關連交易的年度上限或本公司於二零零六年十一月十日刊發的公佈所述的經修訂年度上限(視情況而定，以「\*」為標記)。

## 持續關連交易的建議年度上限

### 截至二零一零年十二月三十一日止三個年度建議持續關連交易的建議年度上限

截至二零一零年十二月三十一日止三個年度建議持續關連交易的預測年度上限呈列如下：

交易	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣百萬元	二零零九年 人民幣百萬元	二零一零年 人民幣百萬元
1. 二零零七年新街口店租賃協議	7.1	7.1	7.1
2. 停車場管理服務協議	9.8	11.8	13.8
3. 項目管理服務協議	11.0	15.0	19.0
4. 物業管理服務協議	20.0	21.0	22.0
5. 裝飾服務協議	22.0	22.0	22.0
6. 珠江租賃協議	10.0	15.0	20.0

上文所述二零零七年新街口租賃協議項下本集團應付租金總額的年度上限，乃基於本集團租賃物業的租金並參考當時市場租金釐定。

上文所述停車場管理服務協議項下應付的年度上限乃基於額外一個百貨店帶來的預期增幅，以及本公司預測該等交易的增長率而釐定。

上文所述項目管理服務協議項下應付的年度上限乃基於本集團就二零零八年有三個新店以及二零零九年及二零一零年各有二至三個新店的發展計劃，並參考截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止九個月所產生的過往交易金額而釐定。

上文所述物業管理服務協議項下應付的年度上限乃基於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止九個月的過往交易金額，以及本公司預測該等交易的增長率而釐定。

上文所述裝飾服務協議項下應付的年度上限乃基於本集團各店的個別裝飾計劃而釐定。

上文所述珠江租賃協議項下本集團應付租金總額的年度上限，乃基於董事就珠江店銷售所得款項總額的合理估計並參考該租賃協議生效時的當時市場租金釐定。

### **訂立持續關連交易的原因及利益**

#### **(a) 二零零七年新街口店租賃協議**

訂立該協議讓本集團能夠藉該項交易租賃一處鄰近本集團旗艦店南京新街口店的辦公室物業。

#### **(b) 停車場管理服務協議**

其客戶產生的停車費為本集團增值服務的一部分。訂立該協議讓本集團能夠藉該項交易向客戶提供更好的服務以促進銷售。

#### **(c) 項目管理服務協議、物業管理服務協議及裝飾服務協議**

訂立該協議讓本集團能夠藉該等交易專注發展及經營百貨商店。

#### **(d) 珠江租賃協議**

訂立該協議讓本集團能夠藉該項交易租賃位於南京的一處百貨商店物業。

二零零七年新街口租賃協議、停車場管理服務協議、項目管理服務協議、物業管理服務協議、裝飾服務協議及珠江租賃協議的條款，乃由本集團與關連各方經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，二零零七年新街

口租賃協議、停車場管理服務協議、項目管理服務協議、物業管理服務協議、裝飾服務協議及珠江租賃協議的條款及上述年度上限屬公平合理，乃按正常商業條款訂立且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則限額

董事預計截至二零一零年十二月三十一日止三個年度有關上文所述持續關連交易的年度上限，不會超過上市規則第14A.34條項下適用百分比比率的2.5%。該等交易僅須遵守上市規則第14A章的申報及公佈規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。倘本公佈所載各項交易截至二零一零年十二月三十一日止三個年度的年度上限預計會被超出，則本公司會確保重新遵守上市規則第14A.36條。該等交易將繼續遵守上市規則第14A章所載的年度審閱規定。

## 有關本集團的資料

本集團在中國從事發展及經營高級時尚百貨連鎖店。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「AIM」	指	亞洲資產管理有限公司，獲准從事證券及期貨條例第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動的持牌法團，及就珠江租賃協議年期擔任本公司的獨立財務顧問
-------	---	--

「董事會」	指	董事會
-------	---	-----

「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「現有持續關連交易」	指	本公司的非豁免持續關連交易，載於售股章程第123至130頁的「須遵守申報、公佈及(如適用)股東批准規定惟聯交所已就此授出豁免的持續關連交易」
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為王先生全資擁有
「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，於本公佈日期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成立的外商獨資企業，於本公佈日期為GEICO的全資附屬公司
「中國國際」	指	中國國際集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於二零零七年十二月十七日成為Rhine Team的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「昆明店」	指	昆明金鷹購物中心有限公司，一家於二零零三年十二月九日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司，或根據文義指由該附屬公司開設的百貨商店
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	王恒先生，本公司執行董事兼控股股東（定義見上市規則）
「南京珠江店」	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，為本公司的附屬公司，或根據文義指由該附屬公司開設的百貨商店
「南京金鷹裝飾」	指	南京金鷹集團裝飾工程有限公司，一家於二零零一年八月二十一日在中國成立的有限公司，於本公佈日期為金鷹國際集團的全資附屬公司
「南京金鷹物業」	指	南京金鷹國際物業管理有限公司，一家於一九九九年九月九日在中國成立的有限公司，於本公佈日期為金鷹國際集團的全資附屬公司
「南京新街口店」	指	南京金鷹國際購物集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，或根據文義指由該附屬公司開設的百貨商店

「南通店」	指	南通金鷹國際購物中心有限公司，一家於一九九七年十月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司，或根據文義指由該附屬公司開設的百貨商店
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「售股章程」	指	本公司於二零零六年三月八日刊發的售股章程
「Rhine Team」	指	Rhine Team Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由GEICO全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「蘇州店」	指	蘇州金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零二年七月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司，或根據文義指由該附屬公司開設的百貨商店
「泰州店」	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，為本公司的附屬公司，或根據文義指由該附屬公司開設的百貨商店

「徐州店」	指	徐州金鷹國際實業有限公司，一家於二零零三年七月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司，或根據文義指由該附屬公司開設的百貨商店
「徐州金鷹物業」	指	徐州金鷹國際物業管理有限公司，一家於二零零四年二月二十五日在中國成立的有限公司，於本公佈日期為南京金鷹物業的全資附屬公司
「揚州店」	指	揚州金鷹國際實業有限公司，一家於二零零一年二月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司，或根據文義指由該附屬公司開設的百貨商店
「豁免」	指	聯交所於二零零六年三月八日就本公司若干關連交易授出的豁免
「平方米」	指	平方米
「%」	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，二零零七年十二月十九日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括王恒先生及韓相禮先生(執行董事)；以及黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生(獨立非執行董事)。