

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告的內容概不負責，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之有限公司)

(股份代號：3308)

關連交易及

持續關連交易

- (1) 收購泰州公司的全部權益
- (2) 出售南京新百股份
- (3) 有關漢中新城的租賃
- (4) 有關漢中新城配套設施的租賃
- (5) 有關額外上海物業的租賃

於二零零九年六月三日，本公司的間接全資附屬公司泰州金鷹與金鷹國際集團就收購泰州公司的全部權益訂立買賣協議(泰州)。

本公司的間接全資附屬公司金鷹(中國)：

- (1) 於二零零九年六月三日與金鷹國際集團就出售南京新百股份訂立買賣協議(南京新百)；
- (2) 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)；
- (3) 於二零零九年六月三日與南京金紀業就租賃配套設施訂立設施租賃協議；及

(4) 於二零零九年六月三日與上海金鷹天地就租賃額外上海物業訂立租賃協議(額外上海物業)。

買賣協議(泰州)及買賣協議(南京新百)各自均構成本公司的關連交易。由於各適用百分比率(溢利比率除外)均低於2.5%，而買賣協議(泰州)及買賣協議(南京新百)各自均按照正常商業條款訂立，故上述交易僅須遵守上市規則第14A.32條的有關申報及公佈的規定。

租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)均構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章的有關申報、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，以考慮並酌情批准租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)及該等協議下擬進行的交易。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。

於二零零九年六月三日訂立的買賣協議(泰州)

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：泰州金鷹商貿有限公司，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74.73%，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。因此訂立買賣協議(泰州)構成本公司的關連交易。

本集團根據買賣協議(泰州)將予收購的資產

本集團根據買賣協議(泰州)將予收購的資產為泰州公司的全部權益。泰州公司為泰州廣場的合法及實益擁有人，泰州廣場為一幢三層高的樓宇，連同地庫的67個停車位，總建築面積約為11,046.74平方米。除上述者外，泰州公司並無擁有任何其他重大資產或業務。

泰州公司於二零零九年五月二十一日分拆自金鷹國際集團的一家全資附屬公司。於分拆時：

- (a) 泰州公司的資產淨值為人民幣30,000,000元(相當於約34,041,000港元)；及
- (b) 泰州廣場(泰州公司的唯一重要資產)，賬面值為人民幣41,483,382元(相當於約47,071,000港元)。

董事確認，其後出售泰州公司的全部權益並無任何限制。

代價

收購泰州公司的全部權益的議定代價為人民幣62,516,618元(相當於約70,937,000港元)，並將按下列方式支付：

- (a) 泰州金鷹將於買賣協議(泰州)生效後五個營業日內向金鷹國際集團支付一筆為數人民幣37,000,000元(相當於約41,984,000港元)的款項；及
- (b) 泰州金鷹完成泰州公司於有關中國政府部門之工商變更登記後五個營業日內向金鷹國際集團支付餘下款項(即人民幣25,516,618元)(相當於約28,953,000港元)。

根據泰州公司的未經審核管理賬目，截至二零零九年五月三十一日，金鷹國際集團向泰州公司提供了一筆為數人民幣11,483,382元（相當於約13,030,000港元）的股東貸款（「股東貸款」）。泰州金鷹須於泰州公司完成於有關中國政府部門之工商變更登記後5個營業日內就受讓股東貸款而支付一筆相等於股東貸款的款項。除上述者外，於二零零九年五月三十一日，泰州公司概無其他債務。

收購泰州公司全部權益的代價乃經公平協商並參考(i)股東貸款及(ii)由估值師所評估泰州廣場於二零零九年五月八日的市值後釐定。

根據估值師的估值報告，泰州廣場於二零零九年五月八日的市值（按估值師的定義市值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74,360,000元（相當於約84,375,000港元）。

代價將由本集團以內部資源支付。

董事會（包括所有獨立非執行董事）認為，買賣協議（泰州）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

買賣泰州公司的全部權益須待取得上市規則所規定的一切批准後，方告完成。

完成

完成須待所有先決條件達成後首個營業日發生。

金鷹國際集團承諾，其將協助泰州金鷹於買賣協議（泰州）生效後七個營業日內於有關中國政府部門完成泰州公司的工商登記變更。

於完成後，泰州公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其自收購完成後的業績將合併於本集團的綜合財務報表內。

收購泰州公司全部權益的理由

泰州廣場毗鄰本集團現於泰州經營的百貨商店（「泰州店」）。收購泰州公司全部權益旨在增加泰州店的營運面積。董事認為，收購泰州公司將有助進一步鞏固本集團於泰州的市場地位及提升泰州店的競爭力，額外營運面積將有助泰州店於當地市場引入更多種類的產品。

有關金鷹國際集團及泰州公司的資料

金鷹國際集團主要從事投資控股。

泰州公司為泰州廣場的合法及實益擁有人，泰州廣場為一幢三層高的樓宇，連同地庫的67個停車位，總建築面積約為11,046.74平方米。泰州廣場現在暫時空置，而本集團擬利用其增加泰州店的營運面積。除持有泰州廣場外，泰州公司並無擁有任何其他重大資產或業務。

根據泰州公司的未經審核管理賬目，泰州公司於二零零九年五月三十一日的資產淨值為人民幣30,000,000元（相當於約34,041,000港元），而泰州公司於其在二零零九年五月二十一日成立以來並無賺取任何溢利或蒙受任何虧損。

於二零零九年六月三日訂立的買賣協議（南京新百）

訂約方

賣方：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

買方：南京金鷹國際集團有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

如上文所述，根據上市規則第14A章，金鷹國際集團為本公司的關連人士，而訂立買賣協議（南京新百）構成本公司的關連交易。

本集團將予出售的資產

本集團將予出售的資產為南京新百股份，有關股份佔南京新百全部已發行股本約1.14%，緊接於本公佈刊發日期前，南京新百股份為本集團持有南京新百的全部股份。

本集團收購南京新百股份的成本約為人民幣21,033,000元（相當於約23,866,000港元）。

代價

出售南京新百股份的代價乃於出售日參考緊接出售日前一日其在上海證券交易所所報的收市價而釐定，代價不得高於上述收市價的105%，亦不得低於上述收市價的95%，並將根據上海證券交易所結算系統的有關規則及安排支付。

南京新百股份於緊接本公佈刊發日前20個連續交易日在上海證券交易所所報的最高及最低收市價分別為每股人民幣8.78元及人民幣7.55元，董事會擬按上述價格範圍於本公佈刊發日一個月內出售南京新百股份。然而，因股市反覆，南京新百股份的市價無法得出確切預測。按本公佈刊發日南京新百股份的市價計算，各適用百分比率均低於2.5%，因此出售南京新百股份僅須遵守申報及公佈的規定。倘於本集團出售南京新百股份前，南京新百股份的市價因某種原因而大幅上升致使代價比率超逾2.5%，則出售南京新百股份將須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定，而本公司將於出售南京新百股份前重新遵守上市規則的有關規定。

舉例來說，南京新百於二零零九年六月五日在上海證券交易所所報的收市價為人民幣8.40元。倘南京新百股份按上述價格出售，則代價將約為人民幣34,232,000元（相當於約38,843,000港元）。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為，買賣協議(南京新百)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

買賣南京新百股份須待取得上市規則及上海證券交易所的有關規則及規例規定的一切所需批准後方可作實。

完成

買賣南京新百股份將根據上海證券交易所結算系統的有關規則及安排完成。

訂立買賣協議(南京新百)的理由

南京新百現正進行一項資產重組計劃，於日後將更專注於發展及經營其商業物業而非經營百貨商店。鑑於南京新百擬改變業務重點，董事認為出售南京新百股份乃符合本集團利益。

預期收益及所得款項用途

在計算南京新百股份的收購成本後，本公司預期，根據二零零九年六月五日上海證券交易所所報南京新百股份的收市價，出售南京新百股份將產生約人民幣13,199,000元(相當於約14,977,000港元)的利潤。

本公司擬將出售南京新百股份的所得款項用作其營運資金。

有關金鷹(中國)及南京新百的資料

金鷹(中國)主要從事投資控股及於中國經營百貨商店。

南京新百為於上海證券交易所上市的公司，主要從事業務為在中國經營百貨商店、製造藥品以及發展及經營商業物業。

根據南京新百按照適用於中國證券交易所上市的公司的會計規則及規例編製的截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核賬目，南京新百於二零零八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣960,826,000元（相當於約1,090,237,000港元）。南京新百截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年的除稅前純利以及除稅及非經常項目後純利如下：

	除稅前純利	除稅及非經常 項目後純利
二零零八年十二月三十一日 止年度	人民幣 100,072,000元 (相當於 約113,550,000港元)	人民幣 74,115,000元 (相當於 約84,097,000港元)
二零零七年十二月三十一日 止年度	人民幣 105,921,000元 (相當於 約120,187,000港元)	人民幣 61,442,000元 (相當於 約69,718,000港元)

日期為二零零九年六月三日的租賃協議(漢中新城)

訂約方

出租人：南京金紀業投資管理有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

承租人：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

南京金紀業為本公司控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，南京金紀業為本公司控股股東的同系附屬公司，並因此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立租賃協議(漢中新城)構成本公司的持續關連交易。

根據租賃協議(漢中新城)將予租賃的資產

根據租賃協議(漢中新城)將予租賃的資產為漢中新城。

漢中新城將由南京金紀業於租賃協議(漢中新城)生效後七個營業日內交付予金鷹(中國)。

先決條件

租賃協議(漢中新城)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)；
- (b) 金鷹(中國)向中國有關政府部門取得根據租賃協議(漢中新城)擬在漢中新城經營百貨商店所需的所有批准；及
- (c) 南京金紀業與金鷹(中國)訂立設施租賃協議。

租賃協議(漢中新城)的年期

由漢中新城以金鷹(中國)名義開始經營之日起10年。

金鷹(中國)有權於租賃協議(漢中新城)的年期屆滿後，優先按與第三方提供的相同條款及條件繼續租賃漢中新城額外10年。金鷹(中國)須於租賃協議(漢中新城)的年期屆滿後三十日內，就是否會行使優先權書面通知南京金紀業。倘金鷹(中國)未於上述期間內書面通知南京金紀業，則其應被視為已放棄優先權。

代價及調整

金鷹(中國)就漢中新城的租賃每年應向南京金紀業支付的租金須等於以下各項的總額：

- (a) 就年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元(相當於約181,550,000港元)的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
- (b) 就年銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元(相當於約181,550,000港元)的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；及

(c) 分租漢中新城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的25%，

並須由金鷹(中國)於每季度結束後五個營業日內按季度支付。

租金須參考金鷹(中國)管理賬目中漢中新城業務分部計算。倘經審核賬目所示的銷售所得款項總額與金鷹(中國)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。

金鷹(中國)根據租賃協議(漢中新城)應付南京金紀業的保底租金為每年人民幣6,100,000元(相當於約6,922,000港元)，惟倘租賃協議(漢中新城)年期內的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。

倘實際租金低於上述保底租金，金鷹(中國)須向南京金紀業支付保底租金。

租賃漢中新城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(包括所有獨立非執行董事)認為，租賃協議(漢中新城)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

金鷹(中國)須於達成所有先決條件後五個營業日內向南京金紀業支付人民幣1,000,000元(相當於約1,135,000港元)(「**租賃押金(漢中新城)**」)，作為支付租賃協議(漢中新城)項下租金的擔保。

南京金紀業須於租賃協議(漢中新城)屆滿時或租賃協議(漢中新城)非因南京金紀業或金鷹(中國)違約而提早終止時，向金鷹(中國)退還租賃押金(漢中新城)。

倘租賃協議(漢中新城)因金鷹(中國)違約而提早終止，南京金紀業有權沒收全部租賃押金(漢中新城)。

倘租賃協議(漢中新城)因南京金紀業違約而提早終止，南京金紀業須向金鷹(中國)支付相等於租賃押金(漢中新城)兩倍的款項。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃協議(漢中新城)的租金建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃漢中新城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3,500,000元(相當於約3,971,000港元)

二零一零年十二月三十一日： 人民幣7,000,000元(相當於約7,943,000港元)

二零一一年十二月三十一日： 人民幣7,000,000元(相當於約7,943,000港元)

上述租賃漢中新城的租金的年度上限，乃根據對經營漢中新城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) 漢中新城預期於二零零九年第三季開始經營。因此，漢中新城截至二零零九年十二月三十一日止年度(「二零零九年度」)僅會經營約六個月，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全年經營；及
- (b) 二零零九年度經營漢中新城的銷售所得款項總額，乃基於漢中新城的直接銷售業務預期產生的銷售所得款項總額(參考本集團於江蘇省經營的其他百貨商店過往直接銷售的表現)，及漢中新城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後估計。

優先權

倘南京金紀業於租賃協議(漢中新城)年期內有意將漢中新城的所有權轉讓予第三方，其須向金鷹(中國)發出書面通知(「南京金紀業通知」)，而金鷹(中國)有權優先按與第三方提供的相同條款及條件購買漢中新城。金鷹(中國)須於南京金紀業通知後三十日內，就是否會行使優先權書面通知南京金紀業。倘金鷹(中國)未於上述期間內書面通知南京金紀業，則被視為已放棄優先權。

訂立租賃協議(漢中新城)的理由

由於漢中新城位處南京黃金地段，董事會相信訂立租賃協議(漢中新城)將有助本集團拓展其經營業務及增加在南京的市場份額。因此，租賃協議(漢中新城)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(漢中新城)符合本集團的利益。

有關南京金紀業的資料

南京金紀業主要從事物業持有及物業投資業務，為漢中新城的法定及實益擁有人。漢中新城包括5層及一間地下輔助用房，建築面積約為12,462.02平方米。

日期為二零零九年六月三日的設施租賃協議

訂約方

出租人：南京金紀業投資管理有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

承租人：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

如上文所述，根據上市規則第14A章，南京金紀業為本公司的關連人士。因此，訂立設施租賃協議構成本公司的持續關連交易。

根據設施租賃協議將予租賃的資產

根據設施租賃協議將予租賃的資產為漢中新城的配套設施。

配套設施將由南京金紀業於達成下述所有先決條件後三個營業日內交付予金鷹（中國）。

先決條件

設施租賃協議須待下列先決條件達成後，方告生效：

- (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）；
- (b) 金鷹（中國）向中國有關政府部門取得根據租賃協議（漢中新城）擬在漢中新城經營百貨商店所需的所有批准；及
- (c) 南京金紀業與金鷹（中國）訂立租賃協議（漢中新城）。

設施租賃協議的年期

由漢中新城以金鷹（中國）名義開始經營之日起10年。倘租賃協議（漢中新城）被終止，設施租賃協議亦將自動終止。

金鷹（中國）有權於設施租賃協議的年期屆滿後，優先按與第三方提供的相同條款及條件繼續租賃配套設施額外10年。金鷹（中國）須於設施租賃協議的年期屆滿後

三十日內，就是否會行使優先權書面通知南京金紀業。倘金鷹(中國)未於上述期間內書面通知南京金紀業，則被視為已放棄優先權。

代價

金鷹(中國)就租賃配套設施應付予南京金紀業的年租為人民幣1,900,000元(相當於約2,156,000港元)，應由金鷹(中國)於每季度結束後五個營業日內按季度支付。

有關租賃配套設施的年租乃經公平磋商並參考現行市場水平釐定。

年租將以本集團的內部資源支付。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為，設施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。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度設施租賃協議的租金建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃配套設施的租金預計年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零零九年十二月三十一日： 人民幣950,000元(相當於約1,078,000港元)

二零一零年十二月三十一日： 人民幣1,900,000元(相當於約2,156,000港元)

二零一一年十二月三十一日： 人民幣1,900,000元(相當於約2,156,000港元)

上述有關租賃配套設施租金的年度上限乃根據金鷹(中國)就租賃配套設施應付年度租金而計算。在釐定上述年度上限時，董事假設漢中新城預計於二零零九年第三季開業。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度漢中新城僅經營約六個月，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全年經營。

訂立設施租賃協議的理由

本集團訂立設施租賃協議，以令其於漢中新城營業時可使用配套設施。

日期為二零零九年六月三日的租賃協議(額外上海物業)

訂約方

出租人：上海金鷹天地實業有限公司(前稱上海富得世紀投資有限公司)，為GEICO的間接全資附屬公司

承租人：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

上海金鷹天地為本公司控股股東GEICO間接全資擁有的附屬公司。

據此，上海金鷹天地為本公司控股股東的同系附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士，因此，訂立租賃協議(額外上海物業)構成本公司的持續關連交易。

根據租賃協議(額外上海物業)將予租賃的資產

根據租賃協議(額外上海物業)將予租賃的資產為額外上海物業，將由金鷹(中國)用作上海展覽中心。

先決條件

租賃協議(額外上海物業)須待下列先決條件達成後，方告生效：

- (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) 金鷹(中國)向中國有關政府部門取得根據租賃協議(額外上海物業)擬經營上海展覽中心所需的所有批准。

租賃協議(額外上海物業)的年期

租賃協議(額外上海物業)的年期應自二零零九年七月一日起計為期兩年。

金鷹(中國)擁有在租賃協議(額外上海物業)屆滿後繼續租賃額外上海物業額外兩年的優先權。

代價

金鷹(中國)就租賃額外上海物業須支付予上海金鷹天地的租金應為每日每平方米人民幣6.5元，應於每個季度最後一個月第25日或之前支付。此外，金鷹(中國)應於每個月結束後七日內向上海金鷹天地支付物業管理費人民幣81,880.50元(即每月每平方米人民幣50元)。

就租賃額外上海物業的租金乃經公平磋商並參考現行市場水平釐定。

租金將以本集團的內部資源支付。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為，租賃協議(額外上海物業)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

金鷹(中國)須於所有先決條件達成後七日內向上海金鷹天地支付人民幣958,000元(相當於約1,087,000港元)(「租賃押金(金鷹廣場)」)，作為租賃協議(額外上海物業)項下租金的擔保。

倘金鷹(中國)違反租賃協議(額外上海物業)，則上海金鷹天地可扣減及沒收租賃押金(金鷹廣場)中的相應數額作為賠償。

倘金鷹(中國)遵守租賃協議(額外上海物業)的條款，則上海金鷹天地將於金鷹(中國)向其交付額外上海物業後七日內向金鷹(中國)退還租賃押金(金鷹廣場)。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃協議(額外上海物業)的租金及物業管理費建議年度上限

額外上海物業的租金及物業管理費於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度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2,500,000元(相當於約2,837,000港元)

二零一零年十二月三十一日： 人民幣5,000,000元(相當於約5,673,000港元)

二零一一年十二月三十一日： 人民幣2,500,000元(相當於約2,837,000港元)

上述租賃額外上海物業的租金及物業管理費年度上限乃根據金鷹(中國)就額外上海物業的租金及物業管理費須付的租金及物業管理費得出。在釐定上述年度上限時，董事假設上海展覽中心預計於二零零九年七月一日開業。因此，上海展覽中心於截至二零零九年十二月三十一日止年度僅經營六個月，而截至二零一零年十二月三十一日止年度將全年經營。上海展覽中心於截至二零一一年十二月三十一日止年度將僅經營六個月。

訂立租賃協議(額外上海物業)的理由

訂立租賃協議(額外上海物業)旨在有助本集團利用位於上海黃金地段的額外上海物業，開始在上海經營名牌產品展覽中心的業務。經營額外上海物業亦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(額外上海物業)符合本集團的利益。

有關上海金鷹天地的資料

上海金鷹天地主要從事物業持有及物業投資業務，為金鷹購物廣場的法定及實益擁有人。金鷹購物廣場由建築面積約5,165.36平方米的地庫及建築面積約35,162.94平方米的9層高樓宇組成。

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一月五日刊發的公佈中所披露，本集團已於二零零八年十二月二十九日訂立租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)及第二份補充協議。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)應付的代價；
- (d) 本集團根據租賃協議(額外上海物業)應付的代價；及
- (e) 本集團根據設施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其他交易須根據上市規則第14A.25條與租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)合併計算。

訂立租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)構成本公司的持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

訂立買賣協議(泰州)及買賣協議(南京新百)各自均構成本公司的關連交易。由於各項適用百分比率(溢利比率除外)均低於2.5%，而買賣協議(泰州)及買賣協議(南京新百)各自均按照正常商業條款訂立，故上述交易僅須遵守上市規則第14A.32條的申報及公佈的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議、租賃協議(額外上海物業)及該等協議項下擬進行的交易。本公司將按照上市規則於可行情況下盡快公佈及寄發一份通函予股東。買賣協議(泰州)、買賣協議(南京新百)、租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)的詳情將按照上市規則第14A.45條的規定於本公司截至二零零九年十二月三十一日止財政年度所刊發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	由南京金紀業與金鷹(中國)接納的會計師事務所根據中國公認會計準則編製的金鷹(中國)漢中新城業務分部經審核賬目
「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租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議、租賃協議(額外上海物業)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
「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、泰州公司、南京金紀業、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泰州公司的法定及實益擁有人
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立股東」	指	獨立於金鷹國際集團、泰州公司、南京金紀業、上海金鷹天地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
「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(金鷹廣場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樓的一部分以及相關輔助用房而訂立的租賃協議
「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
「南京新百」	指	南京新街口百貨商店股份有限公司，一家在中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市
「南京新百股份」	指	南京新百的4,075,252股股份，約佔南京新百全部已發行股本的1.14%
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議 (南京新百)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零零九年六月三日就南京新百股份訂立的買賣協議
「買賣協議(泰州)」	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及第一份補充協議的第二份補充協議
「上海展覽中心」	指	金鷹(中國)將在額外上海物業經營的名牌產品展覽中心
「上海金鷹天地」	指	上海金鷹天地實業有限公司(前稱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
「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，註冊資本為人民幣30,000,000元，為GEICO的間接全資附屬公司並為泰州廣場的法定及實益擁有人

「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
「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），由泰州公司法定及實益擁有，現在暫時空置，將用作增加泰州店的營運面積
「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
「估值師」	指	獨立估值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，二零零九年六月五日

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0.8813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。