

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，概不對因本公佈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)

主要及關連交易：
有關收購(1)昆明物業及(2)昆山物業的
合作框架協議

昆明金鷹購物中心(本公司的間接全資附屬公司)於二零一一年三月二十八日與雲南金鷹訂立合作框架協議(昆明物業)，以收購昆明物業。

昆山金鷹購物中心(本公司的間接全資附屬公司)於二零一一年三月二十八日與昆山金鷹置業訂立合作框架協議(昆山物業)，以收購昆山物業。

訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)，按合併基準計，構成本公司的主要及關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准合作框架協議(昆明物業)、合作框架協議(昆山物業)及其項下擬進行的交易。本公司將根據上市規則的規定於二零一一年四月二十一日或之前刊發及向股東寄發通函。

日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議(昆明物業)

訂約方

賣方： 雲南金鷹實業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

買方： 昆明金鷹購物中心有限公司，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68.14%，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。

雲南金鷹為本公司的控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，雲南金鷹為本公司控股股東的同系附屬公司，根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立合作框架協議(昆明物業)構成本公司的一項關連交易。

根據合作框架協議(昆明物業)將予收購的資產

根據合作框架協議(昆明物業)的條款，雲南金鷹同意將昆明物業售予昆明金鷹購物中心，作營運百貨店之用。

於合作框架協議(昆明物業)生效當日後五個營業日內，昆明物業須交付予昆明金鷹購物中心，以進行裝修工程。

根據評估師的評估報告，昆明物業於二零一一年二月二十八日的市值(按評估師的定義指物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的

情況下，於估值日以公平交易達成物業易手的估計金額) 為人民幣1,058,750,000元 (相等於約1,255,038,000港元)。該評估報告將根據上市規則第5.03及14A.59(6)條於本公司的通函內披露。

雲南金鷹向昆明物業投入的發展成本總額估計約為人民幣607,840,000元 (相等於約720,531,000港元)。

先決條件

合作框架協議(昆明物業)以本公司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)為先決條件。

除上述者外，合作框架協議(昆明物業)並無其他先決條件。

代價及調整

收購昆明物業的代價為人民幣740,484,000元(相等於約877,767,000港元)(可予調整)，其乃根據每平方米人民幣9,000元，以及估計總建築面積約為82,276平方米計算，並可視乎本集團將獲交付昆明物業的實際建築面積而調整。代價須由昆明金鷹購物中心按以下方式支付予雲南金鷹：

- (i) 人民幣148,096,800元(相等於約175,553,000港元)，即代價的20%，須於訂立合作框架協議(昆明物業)當日後五個營業日內支付；
- (ii) 人民幣555,363,000元(相等於約658,325,000港元)，即代價的75%，須於昆明物業交付予昆明金鷹購物中心，並獲昆明金鷹購物中心接納當日後五個營業日內支付；及
- (iii) 代價的餘額須參考有關昆明物業的房屋所有權證所示的建築面積釐定及(如必須)調整，並須於獲取相關房屋所有權證，以及完成轉讓昆明物業的所有相關程序當日後五個營業日內支付。倘若房屋所有權證所示昆明物業的建築面積

少於82,276平方米，以及根據上文(i)至(ii)作出的付款超過應付雲南金鷹的最終代價，則雲南金鷹須於獲取相關房屋所有權證當日後五個營業日內向昆明金鷹購物中心支付有關差額。

代價乃經公平磋商並參考評估師所評估的昆明物業於二零一一年二月二十八日的市值約人民幣1,058,750,000元(或每平方米人民幣12,868元)後達成。鑒於代價較該估值有相對大的折讓，董事會認為每平方米人民幣9,000元的價格對本集團來說，並不遜於獨立第三方所提供的價格。

代價將以本集團的內部資源支付。

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才表達意見)認為，合作框架協議(昆明物業)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。董事王先生因其於雲南金鷹的間接實益權益而就該交易有重大權益，並已就批准合作框架協議(昆明物業)及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

訂立合作框架協議(昆明物業)的原因

昆明金鷹廣場毗鄰本集團現時在昆明經營的百貨店昆明店。進行收購事項旨在增加昆明店的經營面積。董事會認為，憑藉收購事項，將得以進一步鞏固本集團在昆明的市場佔有率，而額外經營面積將讓昆明店於當地市場引入更多產品種類及增值服務，包括餐飲、美容護理及娛樂，故昆明店的競爭力將得以進一步增強。

日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議(昆山物業)

訂約方

賣方： 昆山金鷹置業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

買方： 昆山金鷹國際購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

昆山金鷹置業為本公司的控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，昆山金鷹置業為本公司控股股東的同系附屬公司，根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立合作框架協議(昆山物業)構成本公司的一項關連交易。

根據合作框架協議(昆山物業)將予收購的資產

根據合作框架協議(昆山物業)的條款，昆山金鷹置業同意發展昆山物業，並將昆山物業出售予昆山金鷹購物中心，作營運百貨店之用。

根據初步計劃，昆山物業須於二零一二年九月交付予昆山金鷹購物中心。

根據評估師的評估報告，昆山物業若完成發展，於二零一一年二月二十八日的價值(按評估師的定義指物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易達成物業易手的估計金額)為人民幣1,609,650,000元(相等於約1,908,073,000港元)。該評估報告將根據上市規則第5.03及14A.59(6)條於本公司的通函內披露。

昆山金鷹置業向昆山物業投入的發展成本總額估計約為人民幣975,579,000元(相等於約1,156,447,000港元)。

先決條件

合作框架協議(昆山物業)以本公司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)為先決條件。

除上述者外，合作框架協議(昆山物業)並無其他先決條件。

代價及調整

收購昆山物業的代價為人民幣1,125,750,000元(相等於約1,334,459,000港元)(可予調整)，其乃根據每平方米人民幣9,500元，以及估計總建築面積約為118,500平方米計算，並可視乎本集團將獲交付昆山物業的實際建築面積而調整。代價須由昆山金鷹購物中心按以下方式支付予昆山金鷹置業：

- (i) 人民幣225,150,000元(相等於約266,892,000港元)，即代價的20%，須於訂立合作框架協議(昆山物業)當日後五個營業日內支付；
- (ii) 人民幣225,150,000元(相等於約266,892,000港元)，即代價的20%，須於合作框架協議(昆山物業)生效當日後五個營業日內支付；
- (iii) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須於昆山物業的樁基工程完成當日後五個營業日內支付；
- (iv) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須在昆山物業的施工進度達地面以上水平(項目出正負零)當日後五個營業日內支付；
- (v) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須於昆山物業的主體封頂當日後五個營業日內支付；

- (vi) 人民幣112,575,000元(相等於約133,446,000港元)，即代價的10%，須於昆山物業達致訂約方協定的交付條件(載於合作框架協議(昆山物業))，以及訂約方已訂立正式買賣協議或其他相關協議當日後五個營業日內支付；及
- (vii) 代價的餘下結餘須參考有關昆山物業的房屋所有權證所示的建築面積釐定及(如必須)調整，並須於獲取相關房屋所有權證，以及完成轉讓昆山物業的所有相關程序當日後五個營業日內支付。倘若房屋所有權證所示昆山物業的建築面積少於118,500平方米，以及根據上文(i)至(vi)作出的付款超過應付昆山金鷹置業的最終代價，則昆山金鷹置業須於獲取相關房屋所有權證當日後五個營業日內向昆山金鷹購物中心支付有關差額。

代價乃經公平磋商並參考評估師所評估的昆山物業於二零一一年二月二十八日的估值約人民幣1,609,650,000元(或每平方米人民幣13,584元)後達成。鑒於代價較該估值有相對大的折讓，董事會認為每平方米人民幣9,500元的價格對本集團來說，並不遜於獨立第三方所提供的價格。

代價將以本集團的內部資源支付。

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才表達意見)認為，合作框架協議(昆山物業)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。董事王先生因其於昆山金鷹置業的間接實益權益而就該交易有重大權益，並已就批准合作框架協議(昆山物業)及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

訂立合作框架協議(昆山物業)的原因

昆山金鷹天地項目位於江蘇省昆山市的黃金位置，昆山物業屬昆山金鷹天地項目的一部分。昆山金鷹天地項目是一個商業綜合體，設有零售、酒店、辦公及住宅區。本集團於江蘇省已享有領導地位，而董事會相信，訂立合作框架協議(昆山物業)將有助本集團進一步加強其於江蘇省的影響力、市場份額及競爭力。因此，合作框架協議(昆山物業)符合本集團的業務發展策略。

有關該等交易各方的資料

雲南金鷹及昆山金鷹置業均主要從事物業發展及投資業務。

昆明金鷹購物中心及昆山金鷹購物中心均主要從事百貨店營運業務。

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14.22條及第14A.25條，聯交所會將一系列全部於十二個月內完成或相關的交易／關連交易視作同一項交易合併計算。誠如本公司於二零一零年十一月十日刊發的公佈中所披露，本集團已訂立股權轉讓協議。就此而言，股權轉讓協議、合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)將予合併計算百分比率(定義見上市規則)。

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14.22條及／或第14A.25條與股權轉讓協議、合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)合併計算的交易。

鑒於按合併基準計算的徐州金浩、昆明物業及昆山物業的資產價值總額佔本集團於二零一零年十二月三十一日總資產超過25%但少於100%，且雲南金鷹及昆山金鷹置業為本公司的關連人士，故訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)構成本公司的主要及關連交易，應遵循上市規則第14章及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，以考慮並酌情批准合作框架協議(昆明物業)、合作框架協議(昆山物業)及其項下擬進行的交易。本公司將於二零一一年四月二十一日或之前根據上市規則刊發及向股東寄發通函(「通函」)。本公司不在刊發公佈後十五個營業日(即聯交所開市進行證券買賣的日子)內向股東寄發通函，乃因本公司及其專業團隊需要更多時間預備有關資料及文件，以載於通函內。合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)的詳情將於本公司根據上市規則第14A.45條就截至二零一一年十二月三十一日止財政年度刊發的年報及賬目內予以披露。

本公佈所用詞彙

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，由相關中國政府機關頒發的房屋所有權證
「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
「合作框架協議 (昆明物業)」	指	由雲南金鷹及昆明金鷹購物中心就昆明物業所訂立日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議
「合作框架協議 (昆山物業)」	指	由昆山金鷹置業及昆山金鷹購物中心就昆山物業所訂立日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議
「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(其中包括)合作框架協議(昆明物業)、合作框架協議(昆山物業)及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	由南京仙林金鷹置業有限公司及南京建鄴金鷹置業有限公司(均為GEICO的間接全資附屬公司)(賣方)與徐州金鷹國際實業有限公司(本公司的全資附屬公司)(買方)所訂立日期為二零一零年十一月十日的股權轉讓協議，涉及徐州金浩的全部股權
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為雲南金鷹及昆山金鷹置業的間接唯一股東及本公司的間接控股股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	獨立於雲南金鷹、昆山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
「昆明金鷹廣場」	指	昆明金鷹廣場，位於威遠街及護國路交界的商業綜合大樓，總建築面積約113,800平方米，由雲南金鷹合法及實益擁有
「昆明金鷹購物中心」	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註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「昆明物業」	指	包括昆明金鷹廣場的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為82,276平方米
「昆山金鷹置業」	指	昆山金鷹置業有限公司，一家於二零零九年十二月十一日在中國註冊成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「昆山金鷹購物中心」	指	昆山金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零九年十二月二十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「昆山物業」	指	包括昆山金鷹天地項目的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為118,500平方米

「昆山金鷹天地項目」	指	昆山金鷹天地項目，位於昆山開發區東新街南面及珠江路東面的商業綜合體，估計總建築面積約400,000平方米，將由昆山金鷹置業開發
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「評估師」	指	獨立評估師威格斯資產評估顧問有限公司
「徐州金浩」	指	徐州金浩投資管理有限公司，一家於二零一零年六月十七日在中國註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「雲南金鷹」	指	雲南金鷹實業有限公司，一家於二零零一年七月二十三日在中國註冊成立的有限公司，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，二零一一年三月二十八日

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0.8436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：王恆先生及鄭淑云女士；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。