

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之內容概不負責，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之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)

**有關收購目標公司股權的
須予披露交易**

於二零一五年十一月四日，本集團、賣方及擔保人訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及本集團同意收購目標公司全部註冊股本。

雖然賣方及擔保人均為獨立第三方，基於股權轉讓協議項下擬進行之交易的特殊情況，本公司願意遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於目標公司的總資產金額超過本集團總資產的5%但少於25%，故訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章的公告規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准該股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。由於本公司需要超過15個營業日(如上市規則所定義)編製包含於通函的有關資料，本公司將於二零一五年十二月中或之前根據上市規則刊發及寄發一份通函予股東。

於二零一五年十一月四日訂立的股權轉讓協議

賣方： 南京僑鴻國際集團有限公司(其後就本公司關連人士擬進行之收購而改名為南京金鷹國際實業有限公司)，一間於中國成立的公司，由傅偉先生間接全資擁有。經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方；

買方： 金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，本公司的全資附屬公司；及

擔保人： 傅偉先生。經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，擔保人為獨立第三方

雖然賣方及擔保人均為獨立第三方，基於股權轉讓協議項下擬進行之交易的特殊情況，本公司願意遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。有關詳情，請參閱本公告「上市規則的涵義」一段。

根據股權轉讓協議將予收購的資產

賣方同意出售及金鷹(中國)同意購買目標公司全部股權。

賣方產生之目標公司初始投資成本如下：

南通僑鴻房地產	人民幣 20,000,000 元
南通僑鴻實業	人民幣 20,000,000 元
蕪湖僑鴻實業	人民幣 253,599,156 元

日後出售目標公司股權概不受限制。

代價

收購目標公司全部股權的代價為人民幣100,000,000元，已由本公司以訂金形式支付及於完成時將視作購買價格的付款。

代價須按以下項目下調：(i) 賣方未向買方披露的任何負債；(ii) 實際收取的貿易應收款項(相比賣方已向買方披露者)的任何差額；(iii) 任何額外須支付(相比賣方已向買方披露者)的貿易應付款項；(iv) 任何有關股權轉讓協議擬進行交易的稅項負債；(v) 於完成收購目標公司前，目標公司產生的任何稅項負債(賣方已向買方披露者除外)；(vi) 將由買方產生有關處理目標公司僱員勞工關係的任何成本及開支(賣方已向買方披露者除外)；(vii) 任何資產減值(二零一五年六月三十日其後日常業務過程除外)。

收購目標公司全部股權的代價乃經公平磋商按正常商業條款達成，並已參考，除其他事項外，(i) 目標公司於二零一五年六月三十日在其管理帳目所載的資產淨值總額；(ii) 目標公司於二零一五年六月三十日在其中國經審核財務報表所載的資產淨值總額；及(iii) 目標公司於二零一五年九月三十日所持有的物業權益估值總額約人民幣2,885,100,000元，如獨立估值師戴德梁行有限公司所評估。根據中國經審核財務報表，於二零一五年六月三十日該等物業權益的對應賬面值淨額為約人民幣2,023,529,000元。倘若目標公司收購事項於二零一五年六月三十日完成，預期本集團將錄得商譽負值約人民幣861,571,000元，為收購事項支付的代價總額與於二零一五年六月三十日被收購的目標公司的公允資產價值淨額之間的差額，包括目標公司持有的物業權益估值的公允價值調整。商譽負值的計算須待本公司核數師審閱及商譽負值的最終價值受限於目標公司於收購事項完成日期的公允資產淨額。

代價以本集團的內部資源支付。

先決條件

完成股權轉讓協議項下的收購以本公司已遵守根據上市規則批准程序為先決條件。

完成

完成將於滿足先決條件及目標公司完成工商變更登記後進行。

股權轉讓協議完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將併入本集團的綜合財務報表。

擔保人責任

傅偉先生同意擔保賣方於股權轉讓協議項下之責任。

有關目標公司的資料

南通僑鴻房地產

南通僑鴻房地產主要從事自二零零七年江蘇省南通市一家百貨店的營運業務及總建築面積(「總建築面積」)約12,351.3平方米的物業投資。

南通僑鴻房地產擁有一家總建築面積約30,190.8平方米的百貨店，名為南通僑鴻國際購物中心(「僑鴻南通店」)，位於江蘇省南通市傳統商業區南大街人民中路9號，周邊眾多大型商業綜合體(包括本集團的南通店、文峰城市廣場及蘇寧廣場)，並有全面的基礎設施。

南通僑鴻房地產亦持有若干臨街商舖作租賃及銷售，名為南通江海名苑，位於江蘇省南通市環城東路，屬於南通市的傳統商業區。

南通僑鴻房地產截至二零一四年十二月三十一日止兩年各年及二零一五年六月三十日止六個月(「**相關財務期間**」)根據中國普遍接納會計原則編製的經審核財務資料如下：

	截至／於 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (經審核)
收益	194,696	157,621	56,521
年／期內虧損淨額	(13,122)	(22,524)	(17,942)
年／期內融資成本前 虧損淨額	(3,489)	(7,186)	(9,525)
資產總額	225,036	240,969	204,642
負債總額	(259,866)	(295,975)	(282,919)
負債淨額	(34,830)	(55,006)	(78,277)

南通僑鴻實業

南通僑鴻實業主要從事物業投資業務，擁有總建築面積約23,667.2平方米的臨街商鋪作租賃用途。該等臨街商鋪主要位於江蘇省南通市傳統商業區南大街八仙城一號區(開設大潤發超市)及五號區全部商業物業以及三號區及四號區零星商鋪，周邊為南通八佰伴等大量成熟商業，並有完善的基礎設施。南通僑鴻實業於南通江海名苑亦擁有一處建築面積為42.9平方米的商鋪。

南通僑鴻實業於各個相關財務期間根據中國普遍接納會計原則編製的經審核財務資料如下：

	截至／於 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一五年 六月三十日止 六個月 人民幣千元 (經審核)
收益	13,947	10,269	4,137
年／期內虧損淨額	(4,243)	(6,230)	(2,875)
年／期內融資成本前 溢利淨額	5,897	4,222	1,927
資產總額	145,243	125,889	115,533
負債總額	(152,951)	(139,826)	(133,200)
負債淨額	(7,708)	(13,937)	(17,667)

蕪湖僑鴻實業

蕪湖僑鴻實業主要從事投資控股、物業發展、建設與投資、酒店發展與營運以及百貨店發展與營運業務。蕪湖僑鴻實業擁有一家總建築面積約96,653.8平方米的商業綜合體，結合甲級寫字樓、一家五星級酒店及一家時尚百貨店，位於鏡湖區中山北路，即安徽省蕪湖市的傳統商業區中山路，周邊為眾多大型商業綜合體(包括華億國際購物中心、南京新百大廈、華強廣場購物中心及凱德廣場)，並有全面的基礎設施。蕪湖僑鴻實業現經營總建築面積約30,628.9平方米的百貨店，名為蕪湖僑鴻國際購物中心(「僑鴻蕪湖店」)，五星級酒店總建築面積約60,297.7平方米，而餘下總建築面積為持作租賃及銷售的辦公室物業。

蕪湖僑鴻實業亦為蕪湖濱江的控股公司。蕪湖濱江從事發展及建設大型多用途商業綜合體(「蕪湖濱江綜合體」)，總建築面積約406,025.3平方米的蕪湖市第一高樓和城市商業地標，結合高檔住宅公寓、甲級寫字樓及一家購物中心，位於安徽省蕪湖市中山南路與新時代商業街交叉口，周邊為眾多大型商業綜合體(包括蕪湖銀泰城、金璽商業廣場及華侖國際文化廣場)以及多個高端住宅大廈(包括萬科海上傳奇及華倫港灣)。

蕪湖濱江綜合體由一棟高318米的塔樓(為69層的甲級寫字樓)、兩棟高160米的塔樓(為48層的住宅公寓)以及用作零售經營的裙樓組成。該等甲級寫字樓及高檔住宅物業總建築面積約223,130.2平方米，將持作銷售，而蕪湖濱江現正經營估計總建築面積約98,905.9平方米，設有1,800個停車位及設施的零售區域作購物商場(「僑鴻濱江店」)。預計綜合體項目整體將於二零一六年上半年竣工交付。本集團計劃暫時關閉僑鴻濱江店以進行重大店舖改造，並將由一家購物商場轉變為一所集時尚購物、特色餐飲、休閒娛樂、精品超市、國際影院、兒童體驗為一體的全生活中心，符合本集團一貫之發展戰略。

於各個相關財務期間概無為包括蕪湖僑鴻實業及蕪湖濱江的集團(合稱「蕪湖僑鴻集團」)編製經審核綜合財務報表。蕪湖僑鴻集團於各個相關財務期間的綜合財務資料

根據蕪湖僑鴻實業及蕪湖濱江各自經審核財務資料編製，供說明用途，載列如下：

	截至／於 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (經審核)
收益	293,676	270,189	130,588
年／期內虧損淨額	(38,340)	(46,763)	(36,605)
年／期內融資成本前 虧損淨額	(1,680)	(16,369)	(22,882)
資產總額	1,565,087	1,827,832	2,126,274
負債總額	(1,289,338)	(1,598,847)	(1,960,209)
資產淨額	275,749	228,985	166,065

蕪湖僑鴻實業於各個相關財務期間根據中國普遍接納會計原則編製的經審核財務資料如下：

	截至／於 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (經審核)
收益	293,676	268,206	126,486
年／期內虧損淨額	(29,777)	(31,644)	(16,240)
年／期內融資成本前 溢利(虧損)淨額	6,883	(1,250)	(2,694)
資產總額(附註)	931,456	926,241	1,135,514
負債總額	(641,367)	(667,796)	(912,088)
資產淨額	290,089	258,445	223,426

附註：金額包括於蕪湖濱江的投資成本人民幣550,000,000元。

蕪湖濱江於各個相關財務期間根據中國普遍接納會計原則編製的經審核財務資料如下：

	截至／於 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至／於 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (經審核)
收益	—	1,983	4,102
年／期內虧損淨額	(8,563)	(15,119)	(20,365)
年／期內融資成本前 虧損淨額	(8,563)	(15,119)	(20,188)
資產總值	1,183,631	1,451,591	1,544,446
負債總值	(647,971)	(931,051)	(1,051,807)
資產淨值	535,660	520,540	492,639

訂立股權轉讓協議的原因

憑藉本集團在江蘇省的領導地位及競爭優勢，本集團一貫聚焦於江蘇、安徽等已開店的區域，深入連鎖化拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位。因此，本集團致力收購該等區域的黃金地段的高質素物業，以具成本效益的方式擴充其零售連鎖店，此等收購通常在很大程度上取決於機會。

南通，毗鄰上海，為江蘇省中部具有龐大發展潛力的城市之一。於二零一四年，南通錄得地區生產總值(「地區生產總值」)人民幣5,653億元，同年的地區生產總值增長為10.5%，高於江蘇省整體的8.7%的年增長率。蕪湖是長江南岸及安徽省東南部的中心城市。於二零一四年，蕪湖錄得地區生產總值人民幣2,308億元，同年的地區生產總值增長為10.7%，高於安徽省整體的9.2%的年增長率。該等目標公司擁有的物業全部分別位於南通及蕪湖城市的核心商業區，周邊配套基礎設施齊全，目標客群集中。

僑鴻南通店與本集團於南通市的兩間店(即南通生活中心及南通店)及總建築面積約36,061.4平方米的商舖產生協同效益，本集團將於南通市核心商業區域擁有及經營總建築面積約170,249.2平方米的高質素商業物業，為本集團奠定於南通市商業領導地位的基礎。

僑鴻蕪湖店及僑鴻濱江店位於蕪湖市核心商業區的南端及北端。該收購將讓本集團於蕪湖的核心商業區經營總建築面積約129,534.8平方米的高質量商業物業，並通過時尚百貨與全生活中心差異化經營、協同發展，建立本集團在蕪湖市商業的領先地位。該收購將協助本集團進軍安徽省的一個新城市，亦有助於擴大本集團於安徽省的競爭實力。

鑒於賣方願意以公平合理的條款出售持有有關物業的該等目標公司，本集團積極把握有關寶貴機會以擴充其於南通的營運及於蕪湖建立影響力(南通及蕪湖均毗鄰南京，即本集團總部所在地)，逐步在長江三角洲地區擴大和鞏固其連鎖零售網絡。

有關本集團及賣方的資料

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連鎖高級時尚零售生活體驗中心。

賣方主要從事投資控股、物業投資及酒店營運業務。

上市規則的涵義

根據股權轉讓協議，賣方同意出售，買方同意購買，該等目標公司的全部註冊資本。除該等目標公司外，賣方亦於若干其他公司(該等「其他餘下公司」)持有股權，該等其他餘下公司從事與本集團不相符之業務。

於有關收購該等目標公司的磋商期間，王先生(本公司的最終控股股東及關連人士)亦與傅偉先生(賣方的最終實益擁有人)就收購賣方直接控股公司的所有已發行股本及其他餘下公司(統稱「餘下集團(包括控股公司)」)。收購(i)該等目標公司及(ii)餘下集團(包括控股公司)將同時進行。

傅偉先生擬出售彼所持全部公司(即目標公司及餘下集團(包括控股公司))的股權。彼不同意在並無出售餘下集團(包括控股公司)的情況下僅出售目標公司。倘王先生並無(透過其屬本公司同系附屬公司及關連人士的公司機構)收購餘下集團(包括控股公司)的股權，賣方將不會同意向本集團出售該等目標公司。

經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，賣方及傅偉先生均為獨立第三方。然而，在不涉及本公司關連人士的情況下，本集團不能夠收購目標公司而非餘下集團(包括控股公司)。基於上述股權轉讓協議項下擬進行之交易的特殊情況，以及本公司關連人士積極參與及涉及交易，本公司願意遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於該等目標公司的資產總額超過本集團總資產的5%但少於25%，訂立該股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成須予披露交易，亦須遵守上市規則第14章的公告規定。

董事意見

董事會(不包括將於考慮本公司獨立財務顧問建議後提供意見的獨立非執行董事)認為該股份轉讓協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事王先生因其於收購餘下集團(包括控股公司)的間接財務利益而於交易中擁有重大利益，故放棄簽署批准上述協議的董事會決議案。

委任獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)已成立，就該股權轉讓協議向獨立股東提供意見及建議。

阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為本公司獨立財務顧問，就該股權轉讓協議向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准該股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。由於本公司需要超過 15 個營業日(如上市規則所定義)編製包含於通函的有關資料，本公司將於二零一五年十二月中或之前根據上市規則刊發及寄發一份通函予股東。

本公司須予披露交易的詳情將於本公司刊發的年報及賬目中披露。

本公告所用詞彙

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，一間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之涵義；
「董事」	指	本公司董事(包括本公司獨立非執行董事)，「董事」指彼等任何一個；
「特別股東大會」	指	本公司將召開及舉行的特別股東大會，會上將考慮並酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
「股權轉讓協議」	指	日期為二零一五年十一月四日有關出售及購買該等目標公司全部股權的股權轉讓協議；
「金鷹(中國)」 或「買方」	指	金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一間於二零零零年五月十二日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	傅偉先生，為賣方之間接唯一股東。經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，擔保人為獨立第三方；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「獨立股東」	指	獨立於賣方、該等目標公司及彼等各自聯繫人，並與彼等概無關連的股東以及毋須在股東特別大會放棄投票；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的任何董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的人士及公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「王先生」	指	王恒先生，本公司的主席及執行董事；
「南通僑鴻實業」	指	南通僑鴻國際實業有限公司，一間於一九九三年五月二十五日在中國成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司；
「南通僑鴻房地產」	指	南通僑鴻國際房地產開發有限公司，一間於二零零四年十二月三十日在中國成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國經審核財務報表」	指	根據中國公認會計原則編製的經審核財務報表；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	南通僑鴻實業、南通僑鴻房地產及蕪湖僑鴻實業的統稱；

「賣方」	指	南京僑鴻國際集團有限公司(其後就本公司關連人士暫定收購而更名為南京金鷹國際實業有限公司)，一間於二零零三年五月二十一日在中國成立的有限公司，為傅偉先生的間接全資附屬公司。經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方；
「蕪湖僑鴻實業」	指	蕪湖僑鴻國際實業有限公司，一間於二零零四年十二月二十八日在中國成立的有限公司，為賣方全資擁有的公司；
「蕪湖濱江」	指	蕪湖僑鴻濱江世紀發展有限公司，一間於二零一一年一月二十日在中國成立的有限公司，為蕪湖僑鴻實業全資擁有的公司；及
「%」	指	百分比

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
主席
王恒

香港，二零一五年十一月四日

於本公告日期，董事會包括一位執行董事為王恒先生，另三位獨立非執行董事為黃之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生。

本公告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。