

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佈全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引起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)

關連交易：

收購目標公司股權

股權購買協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月十日(交易時段後)，本公司全資附屬公司買方就收購事項與賣方訂立股權購買協議，據此，賣方已同意出售，及買方已同意購買股權，代價為人民幣80百萬元，該代價將以現金結算。

上市規則涵義

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74.17%，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。王女士為The 2004 RVJD Family Trust的受益人。

賣方為GEICO的間接全資附屬公司，因此根據上市規則第十四A章，為GEICO的聯繫人以及本公司的關連人士，故此訂立股權購買協議構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項根據上市規則第14A.76條計算的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

股權購買協議

日期

二零一九年五月十日

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：徐州金鷹國際實業有限公司，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74.17%，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。王女士為The 2004 RVJD Family Trust的受益人。

賣方由GEICO間接全資擁有，因此根據上市規則第十四A章，為GEICO的聯繫人以及本公司的關連人士，故此訂立股權購買協議構成本公司的一項關連交易。

將予收購的資產

本集團將根據股權購買協議收購的資產為目標公司的股權。

賣方於目標公司的初始投資成本為人民幣40百萬元。

目標公司的股權並無任何隨後銷售限制。

代價

收購股權的協定代價為人民幣80百萬元，其將根據股權購買協議於向相關政府部門完成一切所需工商登記變更後七個營業日內一次性付清。

有關代價乃參考(i)按照中國公認會計原則編製的管理賬目所載目標公司於二零一八年十二月三十一日的資產淨值人民幣35,298,393元；(ii)目標公司就其發展項目所進行的前期準備工作產生的成本；(iii)賣方的初始投資成本；及(iv)獨立估值師所評估目標公司於二零一八年十二月三十一日的公平值人民幣116,256,453元，經公平磋商後釐定。

該代價將從本集團的內部資源內撥付。

先決條件

出售及購買股權須待取得上市規則規定的所有批准後方可作實。

完成

賣方將協助買方於二零一九年五月三十一日或之前完成與股權轉讓有關的所有工商登記變更。

買方將負責於訂立股權購買協議至完成期間，目標公司產生的所有利潤及虧損。

完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，其業績將於本集團綜合財務報表中綜合入賬。

有關目標公司的資料

目標公司為於二零零五年六月二十九日在中國註冊成立的有限公司，其主要從事物業發展及投資業務。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。

目標公司持有位於徐州市鼓樓區中山北路以東富庶街以南河清路以北的目前建設中地塊，估計建築面積(「建築面積」)約51,040.60平方米(「徐州二期」)。徐州二期為一幢10層樓宇帶有3層地庫，所在地毗鄰金鷹徐州店(「徐州店」)。目標公司亦為徐州一期(建築面積約7,309.45平方米)8層及2層地庫的合法及實益擁有人。徐州一期為一幢8層樓宇帶2層地庫，本集團徐州店擁有及經營1至7層供百貨店營運之用，建築面積約53,934.59平方米。徐州一期與徐州二期將由空中廊道連接。

根據目標公司按照中國公認會計原則編製的經審核財務報表，其截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的資產淨值及經營業績如下：

	於 二零一六年 十二月三十一日／ 截至該日止 年度 (人民幣)	於 二零一七年 十二月三十一日／ 截至該日止 年度 (人民幣)	於 二零一八年 十二月三十一日／ 截至該日止 年度 (人民幣)
資產總值	233,396,778	337,685,681	401,566,000
負債總額	194,862,658	300,192,730	366,267,607
資產淨值	38,534,120	37,492,951	35,298,393
收益	8,372,358	7,080,572	7,806,187
除稅前虧損	(177,666)	(1,042,087)	(2,193,506)
年內虧損	(179,909)	(1,041,169)	(2,194,558)

進行交易的原因

徐州二期位於徐州鼓樓商務區黃金地段，毗鄰本集團徐州店，徐州店是本集團的業績最佳門店之一亦是江蘇省北部旗艦店。儘管躋身本集團業績排名前列的成熟門店，徐州店仍面對同城眾多大型購物中心的激烈競爭。儘管如此，其仍力求切合當地市場需求，主動優化調整並成功打造淮海經濟區最強品牌陣容。截至二零一八年十二月三十一日止年度，徐州店產生銷售額逾人民幣18億元，同比增長2.3%。同時，在同一財政年度，其毛利同比增長2.4%至人民幣310.1百萬元及其經營利潤同比增長5.6%至人民幣265.8百萬元。

為鞏固徐州店在徐州市及江蘇省北部的領先地位，本集團擬(i)通過訂立股權購買協議將徐州店的零售建築面積由現有的59,934.59平方米增至約98,645.28平方米來擴大徐州店的營業面積，及(ii)將其轉型為全生活中心，其特色不僅以領先標桿零售品牌為主而且包含兒童體驗、生活旅遊、家居、文創等方面的全生活業態，打造適合家庭購物休閒聚會的全生活商業中心。

本集團的發展策略之一是以低成本獲取黃金地段的優質物業，以便本集團能夠長期以具成本效益的方式運營並產生足夠的利潤及現金流量。收購事項與本集團的業務策略及擴展計劃一致。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權購買協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東整體利益。

王先生及王女士為執行董事，因持有賣方間接實益權益而於交易中擁有重大權益，彼等已就批准股權購買協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

有關股權購買協議訂約方的資料

賣方主要從事物業發展、物業投資及投資控股業務。

買方主要從事經營百貨店。

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於中國從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。

上市規則涵義

由於收購事項根據上市規則第 14A.76 條計算的適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故收購事項須遵守上市規則第十四 A 章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

本公司關連交易的詳情將根據上市規則第 14A.49 條於本公司已刊發年報及賬目內披露。

釋義

「收購事項」	指	買方根據股權購買協議的條款及條件向賣方收購股權
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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	本公司董事
「股權」	指	賣方將根據股權購買協議向買方轉讓的目標公司100%股權
「股權購買協議」	指	賣方與買方就轉讓股權而訂立日期為二零一九年五月十日的股權購買協議
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	本公司所委聘並於二零一九年三月八日就目標公司於二零一八年十二月三十一日的公平值出具估值報告的中國獨立合資格專業第三方估值師
「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
「王女士」	指	本公司執行董事王宣懿女士，為王先生的女兒
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	徐州金鷹國際實業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	徐州金鷹文化發展有限公司，一家於二零零五年六月二十九日在中國成立的有限公司，由GEICO間接附屬公司賣方全資擁有
「賣方」	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

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
 董事長
 王恒

香港，二零一九年五月十日

於本公佈刊發日期，董事會包括三名執行董事：王恒先生、王宣懿女士及Hans Hendrik Marie Diederer先生；及三名獨立非執行董事：黃之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生。