

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所產生或因依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)

#### **須予披露的交易**

於二零一四年十二月二十八日，本公司的全資附屬公司金鷹(中國)與賣方及賣方擔保人訂立協議，據此，金鷹(中國)將以代價人民幣1,286.0百萬元(相等於約1,626.2百萬港元)購入目標公司的51%股權。

目標公司擁有物業項目，物業項目名為「東方之門」，是一個世界級品質的城市地標和大型商業綜合體物業開發項目，位於中國江蘇省蘇州市區的地理中心，新加坡工業園區中央商務區和蘇州中心項目的核心位置，毗鄰金雞湖西側。

由於就收購事項的上市規則第14.07條所載的適用比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則第十四章下申報及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

#### **協議**

#### **協議日期**

二零一四年十二月二十八日

## 訂約方

- (1) 金鷹(中國)，本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股及經營百貨店的業務；
- (2) 賣方；以及
- (3) 賣方擔保人

賣方是楊休先生、胡玉玲女士以及楊休先生控制的兩家公司(即南京東方投資集團有限公司(「南京東方」)及江蘇天地實業投資集團有限公司(「江蘇天地」))。南京東方及江蘇天地主要從事投資控股業務。據董事所盡知，於作出所有合理查詢後，各名賣方(倘賣方為公司實體，則其最終股東)均獨立於本公司及其關連人士且與之無關連關係。

楊休先生及胡玉玲女士亦作為賣方於協議下所有責任的擔保人。

## 標的事項

根據協議，金鷹(中國)將從賣方購入目標公司的51%股權。

## 代價

金鷹(中國)就收購事項將支付的總代價將為人民幣1,286.0百萬元(相等於約1,626.2百萬港元)。

代價乃由訂約方經參考以下各項後公平磋商而定：(i) 目標公司於二零一四年十一月三十日的管理賬目所載的其資產淨值，(ii) 通過比較蘇州市新加坡工業園區中央商務區周邊鄰近物業的價值後，本公司內部評估所估計的物業項目價值，以及(iii) 物業項目與本集團在中國江蘇省的零售經營業務可能創造的協同效應。

將按以下時間表向賣方支付代價：

- (a) 將於簽署協議後並於二零一四年十二月三十日前向賣方支付可退回定金人民幣300.0百萬元(相等於約379.4百萬港元)，惟條件是賣方擔保人須向金鷹(中國)抵押彼等於南京東方持有的97.167%股權及於江蘇天地持有的100%股權，並於簽署協議後30日內完成抵押登記；
- (b) 將於賣方向金鷹(中國)轉讓目標公司的51%股權起7個營業日內向賣方指定的收款人支付總額為人民幣400.0百萬元(相等於約505.8百萬港元)的款項；以及
- (c) 將於賣方向金鷹(中國)轉讓目標公司的51%股權起一年內按季度分四期向賣方支付餘下的代價人民幣586.0百萬元(相等於約741.0百萬港元)。

將動用本集團的內部資源結清代價。

#### 先決條件

待本公司已符合有關收購事項的上市規則規定後，協議方可作實。

#### 目標公司重組

目標公司目前的註冊資本為人民幣1,200.0百萬元，由賣方及北京融普唐投資中心(「北京融普唐」，一家主要從事投資的有限合夥企業)分別持有50%。

簽署協議後，金鷹(中國)將協助目標公司獲得人民幣3,000.0百萬元的新的銀行融資，以償付目標公司於二零一四年十一月三十日約人民幣2,367.0百萬元的現有債務以及向賣方解除北京融普唐持有的已抵押的目標公司的50%股權。賣方負責將目標公司註冊資本從人民幣1,200.0百萬元減少至人民幣600.0百萬元後，賣方將向金鷹(中國)轉讓目標公司的51%股權。

## 終止

協議可通過以下方式終止：(a) 金鷹(中國)與賣方雙方書面協定，或(b) 發生不可抗力事件導致協議項下擬進行的交易不再能夠履行。

倘，於支付定金人民幣300.0百萬元後，(a) 賣方終止協議(不包括發生不可抗力事件的情況)，(b) 賣方未能實施協議(包括但不限於賣方擔保人未能登記向金鷹(中國)抵押的彼等於南京東方及江蘇天地的股權)，(c) 賣方提供的目標公司的財務資料及／或有關物業項目的資料被發現屬虛假、失實、不完整或存在重大遺漏，則賣方將必須於確認有關事件後7個營業日內向金鷹(中國)支付相等於兩倍已付定金的款項，並返還金鷹(中國)已付的其他款項。

倘，於支付定金人民幣300.0百萬元後，金鷹(中國)終止協議(不包括發生不可抗力事件或發生下列文段所述事件的情況)，則賣方將毋須向金鷹(中國)退回定金。

倘，於支付定金人民幣300.0百萬元後，金鷹(中國)未能獲得新融資以為目標公司重新籌集資金並導致根據協議擬向金鷹(中國)轉讓目標公司的51%股權無法實施，或本公司未能就協議取得上市規則下必需的批准，則賣方將必須於確認有關事件後7個營業日內退回金鷹(中國)所付定金。

## 擔保

賣方保證，出售可銷售面積約為200,000平方米(包括住宅及公寓約141,000平方米、寫字樓約26,000平方米以及商業及設施約33,000平方米)的物業項目塔樓的收益將不會低於人民幣7,000.0百萬元(相等於約8,851.8百萬港元)。賣方將補償收益與於二零二零年一月三十一日前完成差額補足。賣方進一步保證，於二零一五年一月一日至二零一八年六月三十日期間物業項目的銷售面積將不會少於109,000平方

米且銷售收益將不會低於人民幣4,000.0百萬元(相等於約5,058.2百萬港元)。賣方將補償收益與於二零一八年七月三十一日前完成差額補足。

### 有關目標公司及物業項目的資料

目標公司是一家於二零零三年八月七日在中國成立的有限責任公司，是為開發物業項目而成立的項目公司。物業項目為一個名為「東方之門」的物業開發項目，是一個世界級品質的城市地標和大型商業綜合體物業開發項目，位於中國江蘇省蘇州市區的地理中心，新加坡工業園區中央商務區和蘇州中心項目的核心位置，毗鄰金雞湖西側。

物業項目為一個大型的多用途物業開發項目。物業項目的總建築面積約為455,000平方米，包括住宅公寓、寫字樓、商業及設施、酒店以及1,880個停車位。物業項目正在施工中，預計開發項目一期將於二零一五年底可供入住。

### 目標公司的財務資料

下列資料摘錄自目標公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度根據中國公認會計準則而編製的經審核財務報表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前及除稅後虧損	33,848	43,518

於二零一四年十一月三十日，目標公司的資產淨值約為人民幣989,087,000元，此乃摘錄自目標公司根據中國公認會計準則編製的管理賬目。

## 目標公司的董事會組成

完成後，目標公司的董事會將會重組，由七名成員組成，其中四名將由金鷹(中國)委任，而董事會的三名成員將由賣方委任。目標公司董事會的會議法定人數將為目標公司董事人數的三分之二，而董事會決議案僅可在經不少於三分之二出席董事或委任代表批准後，方獲通過。楊休先生將獲委任為目標公司董事會主席，而主席將不擁有決定票。

完成後，金鷹(中國)將擁有目標公司51%權益。由於目標公司董事會的決議案僅可在經不少於三分之二目標公司董事批准後方獲通過，故本公司並不控制目標公司董事會，而目標公司將成為本集團的共同控制實體。本公司將以權益法將目標公司的財務業績入賬，而不會與本集團的財務業績綜合入賬。

## 交易的理由

本集團主要在中國從事發展及經營高級時尚百貨連鎖店。

物業項目位於江蘇省蘇州市區的地理中心，新加坡工業園區中央商務區和蘇州中心項目的核心位置，毗鄰金雞湖西側，2條城市地鐵彙聚於此，總高301.8米，是一座極具藝術特色的世界級品質的城市地標，也是集購物中心、奢華酒店、5A級寫字樓、頂層蘇州園林、世界美食、休閒娛樂、超級住宅、頂級公寓等為一體的超高層、超大型的城市綜合體，總建築面積約455,000平方米，商業價值巨大。

收購及相關建設工程完成後，目標公司將出售約200,000平方米可出售物業，包括住宅、公寓、寫字樓和部分商業便利設施區，並保留約255,000平方米物業，包括約100,000平方米的購物中心、約50,000平方米的奢華酒店及1,880個停車位作自有物業經營。賣方已保證，銷售物業項目可出售區域的收益將不低於人民幣7,000.0百

萬元，這保證了目標公司通過銷售物業項目的可出售物業獲得足夠的現金流，以實現本集團一貫之低成本持有城市優質核心商業之發展策略。

訂立本協議後，物業項目將與本集團已獲取的蘇州市高新區中央商務區核心位置的136,000平方米商業項目，在蘇州市東西兩個核心商圈形成緊密互動，加之本集團之蘇州昆山商業項目和蘇州吳江商業項目，本集團在蘇州將擁有約767,000平方米的核心商圈優質物業面積，使本集團在蘇州市場獲得領先地位。董事會亦認為，蘇州市作為江蘇省經濟最發達的城市，也是中國經濟最發達的城市之一，獲取在蘇州市場的領先地位，將非常有利於鞏固和擴大本集團在江蘇省南部地區乃至江蘇省的領先市場地位和市場競爭力。

綜合以上因素，董事會認為，本協議的簽訂符合本集團的整體業務發展策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議乃按一般商業條款訂立，且該等條款對本公司及股東而言屬公平合理，且訂立協議符合本公司及股東的整體利益。

#### 一般資料

由於就收購事項的上市規則第14.07條所載的適用比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則第十四章下申報及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據協議擬收購目標公司51%股權；
「協議」	指	金鷹(中國)、賣方及賣方擔保人訂立的日期為二零一四年十二月二十八日的協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「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公司，其證券在聯交所主板上市；
「完成」	指	完成收購事項；
「董事」	指	本公司董事；
「金鷹(中國)」	指	金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一家在中華人民共和國成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司；
「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；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「物業項目」	指	位於中國江蘇省蘇州工業園區的名為「東方之門」的綜合物業開發項目和世界級品質的城市地標；

「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；
「目標公司」	指	蘇州乾寧置業有限公司，一家在中華人民共和國成立的有限責任公司；
「賣方」	指	楊休先生、胡玉玲女士及兩家公司，即南京東方投資集團有限公司及江蘇天地實業投資集團有限公司；
「賣方擔保人」	指	楊休先生及胡玉玲女士；
「%」	指	百分比。

於本公告內，人民幣金額已按 1.00 港元兌人民幣 0.7908 元的比率換算為港元，以供說明之用。

承董事會命  
**金鷹商貿集團有限公司**  
 董事長  
**王 恒**

香港，二零一四年十二月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括一位執行董事：王恒先生及三位獨立非執行董事：黃之強先生、王耀先生及雷壬鯤先生。