

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)

#### (1) 持續關連交易：

補充協議（仙林金鷹購物中心）

補充協議（額外仙林零售區域）

租賃協議（宿遷配套支援區域）

租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）

#### (2) 關連交易：

有關租賃協議（南京珠江壹號辦公室）的  
終止協議

仙林金鷹置業與仙林金鷹購物於二零一二年一月二十日訂立補充協議（仙林金鷹購物中心）。據此，上述訂約方同意修訂租賃協議（仙林金鷹購物中心）的若干條款。

仙林金鷹置業與仙林金鷹購物於二零一二年一月二十日訂立補充協議（額外仙林零售區域）。據此，上述訂約方同意修訂租賃協議（額外仙林零售區域）的若干條款。

宿遷金鷹置業與宿遷金鷹購物於二零一二年一月二十日訂立租賃協議（宿遷配套支援區域）。據此，上述訂約方同意就宿遷配套支援區域訂立租賃安排。

鹽城金國聯置業與鹽城金鷹購物於二零一二年一月二十日訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)。據此，上述訂約方同意就鹽城金鷹奧萊城訂立租賃安排。

南京珠江壹號與金鷹(中國)於二零一二年一月二十日訂立終止協議。據此，上述訂約方同意終止租賃協議(南京珠江壹號辦公室)及解除彼此有關該終止的任何負債。

GEICO為仙林金鷹置業、宿遷金鷹置業、鹽城金國聯置業及南京珠江壹號的間接唯一股東，現時間接持有本公司全部已發行股本68.55%，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。由於仙林金鷹置業、宿遷金鷹置業、鹽城金國聯置業及南京珠江壹號均由GEICO間接全資擁有，故為GEICO的聯繫人。根據上市規則第14A章，彼等為本公司的關連人士。鑒於上述各項，訂立補充協議(仙林金鷹購物中心)、補充協議(額外仙林零售區域)、租賃協議(宿遷配套支援區域)及租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)構成本公司的持續關連交易，而訂立終止協議構成本公司的一項關連交易。

由於按合併基準計算的所有適用百分比率均少於5%，故根據上市規則第14A.34(1)條，訂立補充協議(仙林金鷹購物中心)、補充協議(額外仙林零售區域)、租賃協議(宿遷配套支援區域)、租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及終止協議均須遵守公告及申報的規定，但獲豁免遵守經獨立股東批准的規定。

日期為二零一二年一月二十日的補充協議(仙林金鷹購物中心)

#### 訂約方

出租人：南京仙林金鷹置業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

承租人：南京仙林金鷹購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

於二零零九年十一月九日，仙林金鷹置業與仙林金鷹購物訂立租賃協議（仙林金鷹購物中心），就有關租賃總建築區域約為22,539.40平方米的仙林金鷹購物中心，以及配套設施作出安排。

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68.55%，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。

仙林金鷹置業由GEICO間接全資擁有，故根據上市規則第14A章為GEICO的聯繫人及本公司的關連人士。因此，訂立租賃協議（仙林金鷹購物中心）構成本公司的一項持續關連交易。有關租賃協議（仙林金鷹購物中心）的詳情，已於本公司所刊發日期為二零零九年十一月十一日的公告披露。

上述訂約方於二零一二年一月二十日訂立補充協議（仙林金鷹購物中心）。由於根據上市規則第14A章，仙林金鷹置業為本公司的關連人士，故訂立補充協議（仙林金鷹購物中心）構成本公司的一項持續關連交易。

根據補充協議（仙林金鷹購物中心），租賃協議（仙林金鷹購物中心）的條款修訂如下：

本集團就租賃仙林金鷹購物中心而應向仙林金鷹置業支付的年租金將相等於以下兩者之較高者：

(a) 以下數額的總和：

- (i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的5%；

(ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的  
銷售所得款項總額 × 本集團收取的佣金率 × 50%  
(扣除相關增值稅)

(iii) 來自分租仙林金鷹購物中心單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，但將予分租的單位的總建築面積不得超過仙林金鷹購物中心的總建築面積的10%，

或

(b) 人民幣5,000,000元(相等於約6,039,000港元)。

對租賃協議(仙林金鷹購物中心)作出的修訂由二零一一年七月一日起生效。租賃協議(仙林金鷹購物中心)項下應付租金的經修訂條款，乃經公平協商，並參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

除上述者外，租賃協議(仙林金鷹購物中心)的其他條款依然不變。

#### 訂立補充協議(仙林金鷹購物中心)的原因

訂立補充協議(仙林金鷹購物中心)旨在根據現行市場租金及市場慣例調整租金。由二零一一年四月起，仙林金鷹購物中心及額外仙林零售區域(統稱「南京仙林店」)的業務模式已由百貨商店轉型為南京首間「奧特萊斯」。新業務模式一直令該商店更為吸引、並為其帶來大量人流及使其銷售表現大為理想。然而，由於租戶種類各不相同，故本集團按「奧特萊斯」業務模式經營對特許專櫃銷售額收取的佣金，

低於按百貨商店業務模式收取的佣金，這與市場租金及慣例一致。因此，為了本集團的利益，本集團已就在特許專櫃銷售額上本集團所收取的佣金率變動與仙林金鷹置業磋商。根據補充協議(仙林金鷹購物中心)，本集團將就佣金少於10%的特許專櫃銷售額支付較少租金。在整體上，相對於原有租賃協議(仙林金鷹購物中心)而言，租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經補充協議(仙林金鷹購物中心)補充)的條款較有利於本集團。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，補充協議(仙林金鷹購物中心)的條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事王先生因其於仙林金鷹置業間接擁有實益權益，故於該交易中擁有重大利益，因此已就批准補充協議(仙林金鷹購物中心)及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

**日期為二零一二年一月二十日的補充協議(額外仙林零售區域)**

#### 訂約方

出租人：南京仙林金鷹置業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

承租人：南京仙林金鷹購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

於二零一零年十一月十日，仙林金鷹置業與仙林金鷹購物訂立租賃協議(額外仙林零售區域)，就有關租賃總建築面積約為14,556平方米的額外仙林零售區域作出安排。由於根據上市規則第14A章，仙林金鷹置業為本公司的關連人士，故訂立租賃協議(額外仙林零售區域)構成本公司的一項持續關連交易。有關租賃協議租賃協議(額外仙林零售區域)的詳情，已於本公司所刊發日期為二零一零年十一月十日的公告披露。

上述訂約方於二零一二年一月二十日訂立補充協議(額外仙林零售區域)。據此，仙林金鷹置業與仙林金鷹購物同意(i)就租賃其他額外仙林零售區域訂立租賃安排；

及(ii)修訂租賃協議(額外仙林零售區域)的若干條款。由於根據上市規則第14A章，仙林金鷹置業為本公司的關連人士，故訂立補充協議(額外仙林零售區域)構成本公司的一項持續關連交易。

### **根據補充協議(額外仙林零售區域)將予租賃的額外資產**

根據補充協議(額外仙林零售區域)將予租賃的額外資產為其他額外仙林零售區域。

其他額外仙林零售區域將於實行補充協議(額外仙林零售區域)當日後五個營業日內交付予仙林金鷹購物。

### **租賃年期**

其他額外仙林零售區域的租賃年期由交付該區域當日(預期為二零一二年一月)起開始，直至二零二九年十二月十七日為止。租賃其他額外仙林零售區域的屆滿日，與根據租賃協議(仙林金鷹購物中心)租賃仙林金鷹購物中心及根據租賃協議(額外仙林零售區域)租賃額外仙林零售區域的屆滿日相同。

### **租金**

本集團就租賃額外仙林零售區域的租金被修訂，據此本集團就租賃額外仙林零售區域總額(即包括其他額外仙林零售區域)而應向仙林金鷹置業支付的年租金將相等於以下兩者之較高者：

(a) 以下數額的總和：

- (i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；

(ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的  
銷售所得款項總額 × 本集團收取的佣金率 × 50%  
(減相關增值稅)

(iii) 來自分租額外仙林零售區域總額單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，但將予分租的單位的總建築面積不得超過額外仙林零售區域總額的總建築面積的10%，

或

(b) 人民幣4,500,000元(相等於約5,435,000港元)，

對租賃協議(額外仙林零售區域)作出的修訂由二零一一年七月一日起生效。租賃協議(額外仙林零售區域)項下應付租金的經修訂條款，乃經公平協商，並參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

除上述者外，租賃協議(額外仙林零售區域)的其他條款依然不變。

#### 訂立補充協議(額外仙林零售區域)的原因

訂立補充協議(額外仙林零售區域)的目的如下：

(a) 就本集團應付租金而言根據現行市場租金及市場慣例調整租金。誠如「訂立補充協議(仙林金鷹購物中心)的原因」一段所述，由二零一一年四月起，南京仙林店的業務模式已由百貨商店轉型為南京首間「奧特萊斯」。新業務模式一直令該商店更為吸引，並因此為其帶來大量人流及使其銷售表現大為理想。然而，由於租戶種類各不相同，故本集團按「奧特萊斯」業務模式經營對特許專櫃銷售額收取的佣金，低於按百貨商店業務模式收取的佣金，這與市場租金及慣例一致。因此，為了本集團的利益，本集團已就在特許專櫃銷售額上本



集團所收取的佣金率變動與仙林金鷹置業磋商。根據補充協議(額外仙林零售區域)，本集團將就佣金少於10%的特許專櫃銷售額支付較少租金。在整體上，相對於原有租賃協議(額外仙林零售區域)的條款而言，租賃協議(額外仙林零售區域)(經補充協議(額外仙林零售區域)修訂及補充)的條款在整體上較有利於本集團；及

- (b) 就租賃其他額外仙林零售區域以增加南京仙林店的經營面積而言，仙林零售區域總額位於南京仙林新區的黃金地段，而其他額外仙林零售區域毗鄰南京仙林店。董事會認為，租賃其他額外仙林零售區域將進一步提升南京仙林店的競爭力，原因是額外的經營面積可讓南京仙林店於當地市場引進更多樣化的產品。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，補充協議(額外仙林零售區域)的條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事王先生因其於仙林金鷹置業間接擁有實益權益，故於該交易中擁有重大利益，因此已就批准補充協議(額外仙林零售區域)及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，仙林零售區域總額的建議年度上限

於訂立補充協議(仙林金鷹購物中心)及補充協議(額外仙林零售區域)後，本集團並無增加於截至二零一二年十二月三十一日止年度，租賃仙林零售區域總額所應付租金(「仙林租金」)的預計年度上限總額，有關詳情已於本公司所刊發日期為二零一零年十一月十日的公告披露。於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，仙林租金的預計年度上限總額載述如下：



截至下列日期止年度：

二零一二年十二月三十一日：人民幣24,056,000元（相等於約29,057,000港元）

二零一三年十二月三十一日：人民幣28,000,000元（相等於約33,821,000港元）

二零一四年十二月三十一日：人民幣31,000,000元（相等於約37,444,000港元）

上述有關仙林租金總額的年度上限，乃根據對來自經營仙林零售區域總額的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況及假設本集團將以最高租金率5%收取租金後釐定。於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，租賃仙林金鷹購物中心及額外仙林零售區域年度上限並無被超逾。

**日期為二零一二年一月二十日的租賃協議（宿遷配套支援區域）**

**訂約方**

出租人：宿遷金鷹置業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

承租人：宿遷金鷹國際購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

宿遷金鷹置業由GEICO間接全資擁有，故根據上市規則第14A章，為GEICO的聯繫人及本公司的關連人士，訂立租賃協議（宿遷配套支援區域）構成本公司的一項持續關連交易。

**根據租賃協議（宿遷配套支援區域）將予租賃的資產**

根據租賃協議（宿遷配套支援區域）將予租賃的資產為宿遷配套支援區域。

宿遷金鷹置業將於租賃協議（宿遷配套支援區域）生效當日後五個營業日內，將宿遷配套支援區域交吉予宿遷金鷹購物。

## 租賃協議(宿遷配套支援區域)的年期

根據租賃協議(宿遷配套支援區域)的租賃由交吉予本集團當日(預期於二零一二年一月)開始，直至二零一四年十二月三十一日為止。

## 先決條件

租賃協議(宿遷配套支援區域)以取得上市規則規定的所有必要批准(如有)為先決條件。

## 租金

宿遷金鷹購物根據租賃協議(宿遷配套支援區域)應付宿遷金鷹置業的租金為每年人民幣150,000元，須於每個季度結束後五個營業日內按季度支付。

應付的租金乃經公平協商，並參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議(宿遷配套支援區域)的條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事王先生因其於宿遷金鷹置業間接擁有實益權益，故於該交易中擁有重大利益，因此已就批准租賃協議(宿遷配套支援區域)及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

## 租賃押金

宿遷金鷹購物須於租賃協議(宿遷配套支援區域)生效之日後五個營業日內向宿遷金鷹置業支付人民幣50,000元(相等於約60,500港元)，作為支付租賃協議(宿遷配套支援區域)項下租金的擔保。

## 訂立租賃協議(宿遷配套支援區域)的原因

宿遷配套支援區域毗鄰自二零一一年十二月二十三日起由宿遷金鷹購物經營的百貨商店(「宿遷店」)，總建築面積約為67,000平方米。訂立租賃協議(宿遷配套支援區域)的目的為，透過安排該等配套支援設施設置於宿遷配套支援區域，宿遷店將有更多空間，可供本集團引進更多樣化的產品，從而提升宿遷店的競爭力。

## 於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，租賃協議(宿遷配套支援區域)的建議年度上限

於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，租賃協議(宿遷配套支援區域)項下應付租金的預計年度上限載述如下：

截至下列日期止年度：

二零一二年十二月三十一日：人民幣144,000元(相等於約174,000港元)

二零一三年十二月三十一日：人民幣150,000元(相等於約181,000港元)

二零一四年十二月三十一日：人民幣150,000元(相等於約181,000港元)

上述租金的年度上限乃根據宿遷金鷹購物仙林依據租賃協議(宿遷配套支援區域)應付的年度租金釐定。

日期為二零一二年一月二十日的租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)

## 訂約方

出租人：鹽城金國聯置業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

承租人：鹽城金鷹國際購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

鹽城金國聯置業由GEICO間接全資擁有，故根據上市規則第14A章，為GEICO的聯繫人及本公司的關連人士，訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)構成本公司的一項持續關連交易。

#### **根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)將予租賃的資產**

根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)將予租賃的資產為鹽城金鷹奧萊城。

鹽城金鷹奧萊城將於二零一二年四月三十日前交付本集團。

#### **先決條件**

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)以下列各項為先決條件：

- (a) 已遵守及取得根據上市規則所需的所有規定及批准(如有)；及
- (b) 鹽城金鷹購物向中國有關政府部門取得在鹽城金鷹奧萊城經營百貨商店所需的所有批准。

除上文所述者外，租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)並無其他先決條件。

#### **租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的年期**

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的年期將由鹽城金鷹奧萊城開始試營業之日(預期於二零一二年第二季度)(「試營業日」)起計為期十年。

## 代價及調整

本集團就租賃鹽城金鷹奧萊城而應向鹽城金國聯置業支付的年租金將相等於以下兩者之較高者：

(a) 以下數額的總和：

(i) 於由試營業日起計首三年內：

(aa) 就本集團按特許專櫃銷售額收取6%或以上佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的3%；

(bb) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於6%佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的  
銷售所得款項總額 (扣除相關增值稅) × 本集團收取的佣金率 × 50%

(ii) 由試營業日第四週年當日起：

(aa) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；

(bb) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的  
銷售所得款項總額 (扣除相關增值稅) × 本集團收取的佣金率 × 50%

(iii) 來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，但將予分租的單位的總建築面積不得超過鹽城金鷹奧萊城的總建築面積的10%，

或

(b) 人民幣2,000,000元(相等於約2,416,000港元)，

並將由鹽城金鷹購物於各季度結束後五個營業日內按季度支付。

租金將參考鹽城金鷹購物的管理賬目計算。倘經審核賬目所示的銷售所得款項總額與鹽城金鷹購物相關管理賬目不同，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。

有關租賃鹽城金鷹奧萊城的租金乃經公平協商，並參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事王先生因其於鹽城金國聯置業間接擁有實益權益，故於該交易中擁有重大利益，因此已就批准租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

### 租賃押金

鹽城金鷹購物須於租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)生效之日後五個營業日內向鹽城金國聯置業支付人民幣1,000,000元(相等於約1,208,000港元)(「租賃押金」)，作為支付租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)項下租金的擔保。

鹽城金國聯置業須於租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)屆滿後或租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)並非因鹽城金鷹購物違約而提早終止時，向鹽城金鷹購物退還租賃押金。

倘租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)因鹽城金鷹購物違約而提早終止，鹽城金國聯置業有權沒收全部租賃押金，而不影響鹽城金國聯置業就任何其他補償作出申索的權利。

倘租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)因鹽城金國聯置業違約而提早終止，鹽城金國聯置業須向鹽城金鷹購物支付相等於租賃押金兩倍的款項，而不影響鹽城金鷹購物就任何其他補償作出申索的權利。

### 優先權

倘鹽城金國聯置業於租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)年期內有意將鹽城金鷹奧萊城的所有權轉讓予任何第三方，其須向鹽城金鷹購物發出書面通知(「出售通知」)，而鹽城金鷹購物有權優先按第三方提供的相同條款及條件購買鹽城金鷹奧萊城。鹽城金鷹購物須於出售通知後三十日內，就是否會行使優先權以書面通知鹽城金國聯置業。倘鹽城金鷹購物並無於上述期間內以書面通知鹽城金國聯置業，則被視為已放棄優先權。

### 訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的原因

金鷹龍湖一號位於鹽城新商業區的黃金地段，而鹽城金鷹奧萊城是金鷹龍湖一號的一部分。金鷹龍湖一號是由鹽城金國聯置業發展的一項綜合商業項目。利用本集團是鹽城的領先零售商的地位，本集團擬開設其第二間「奧特萊斯」商店。本集團於二零零八年十二月二十八日於鹽城開設首間商店，預期於截至二零一一年十二月三十一日止年度，該商店本身可錄得超過人民幣800,000,000元銷售所得款項總額。董事相信，本集團於鹽城已經享有領先地位，而訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)將促使本集團進一步加強其於鹽城的勢力、市場份額及競爭力。



於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的建議年度上限

於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，有關租賃鹽城金鷹奧萊城的租金的預計年度上限載述如下：

截至下列日期止年度：

二零一二年十二月三十一日：人民幣2,000,000元(相等於約2,416,000港元)

二零一三年十二月三十一日：人民幣2,800,000元(相等於約3,382,000港元)

二零一四年十二月三十一日：人民幣3,300,000元(相等於約3,986,000港元)

根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)應付代價的上述年度上限，乃根據對來自將於鹽城金鷹奧萊城經營的「奧特萊斯」業務(預期於二零一二年第二季度開始試營業)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考現行市況而釐定。

日期為二零一二年一月二十日的終止協議

訂約方

出租人：南京珠江壹號實業有限公司，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，本公司的間接全資附屬公司

於二零一一年六月二十三日，南京珠江壹號與金鷹(中國)就租賃南京珠江壹號辦公室而訂立租賃協議(南京珠江壹號辦公室)。由於根據上市規則第14A章，南京珠江壹號為本公司的關連人士，故訂立租賃協議(南京珠江壹號辦公室)構成本公司的一項持續關連交易。有關租賃協議(南京珠江壹號辦公室)的詳情已於本公司所刊發日期為二零一一年六月二十三日的公告披露。

董事決定終止租賃安排。就此，南京珠江壹號與金鷹(中國)於二零一二年一月二十日訂立終止協議。據此，上述訂約方同意終止租賃協議(南京珠江壹號辦公室)

及解除彼此有關該終止的任何負債。由於根據上市規則第14A章，南京珠江壹號為本公司的關連人士，故訂立終止協議構成本公司的一項關連交易。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，終止租賃協議(南京珠江壹號辦公室)的條款為正常商業條款，屬公平合理，乃符合本公司及股東的整體利益，並且不會對本集團的現有業務或財務狀況造成任何重大不利影響。董事王先生因其於南京珠江壹號間接擁有實益權益，故於該交易中擁有重大利益，因此已就批准終止協議的董事會決議案放棄投票。

### 訂立終止協議的原因

鑒於最近環球財政不穩，加上中國的宏觀經濟環境及零售市場的不確定因素，故董事會決定押後搬遷其南京總辦事處的計劃(即由金鷹國際商城8樓搬往南京珠江壹號辦公室)，並將其資源集中於擴充新商店及現有商店擴展計劃。

### 有關仙林金鷹置業、宿遷金鷹置業、鹽城金國聯置業及南京珠江壹號的資料

仙林金鷹置業、宿遷金鷹置業、鹽城金國聯置業及南京珠江壹號均主要在中國從事物業發展及投資業務。

### 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。

### 獨立財務顧問的意見

根據上市規則第14A.35(1)條，(i)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經補充協議(仙林金鷹購物中心)修訂)；(ii)租賃協議(額外仙林零售區域)(經補充協議(額外仙林零售區域)修訂及補充)及(iii)租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(統稱「**相關租賃**」)的持

續期間不得超過三年，但在特殊情況下，倘交易性質需要上述各租賃協議的持續期間多於三年則除外。根據上市規則第14A.35(1)條的規定，西南融資已獲委任，就相關租賃的年期(均超過三年)發表意見，以及確定這類合約有如此的租賃年期乃屬正常商業慣例。

西南融資已審閱中國其他三家百貨商店營運商(彼等的股份在聯交所上市)所租賃物業的年期的資料，並留意到在中國營運的大規模百貨商店的租賃，一般的租賃年期均超逾三年，並介乎一年至三十年，而絕大部分為十年至二十年。西南融資認同本公司管理層的意見，認為本集團的業務性質需要其訂立長期租賃，原因是：

- (i) 相關租賃的長期性質讓本集團得以確保在南京及鹽城獲得一處地點，避免日後因搬遷而造成不必要的成本、付出不必要的精力、時間和出現業務中斷情況；
- (ii) 相關租賃的長期性質將避免本集團再付出初始投資成本，例如就短期而言，初始成立成本及室內裝修；
- (iii) 搬遷百貨商店或會帶來額外業務風險，例如流失客戶，因而影響本集團的業務表現；
- (iv) 本集團有必要取得長期租賃，以吸引零售特許專櫃進駐。該等零售特許專櫃或許亦有意與本集團維持長期穩定的業務關係；及
- (v) 相關租賃的長期性質或會提高客戶的忠誠度，為本集團維持穩定的銷售收益。

鑒於上述各項，西南融資認為，就本集團而言，訂立長年期的相關租賃乃屬公平合理，且這類合約有如此的持續年期乃符合中國的正常商業慣例。

#### **一般事項**

根據上市規則第14A.25條，聯交所會將所有在十二個月期間內完成或在其他方面相關之一系列關連交易視作同一項交易合併計算。本集團已與其關連人士訂立若干租賃協議。就此，根據上市規則第14A.25條，在計算適用的百分比率(定義見

上市規則)時，有關(a)二零一一年新街口租賃協議、(b)租賃協議(金鷹廣場一至六樓)、(c)租賃協議(額外上海物業)、(d)二零一一年租賃協議(額外上海物業)、(e)經修訂珠江租賃協議、(f)租賃協議(漢中新城)、(g)設施租賃協議、(h)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經補充協議(仙林金鷹購物中心)修訂)、(i)租賃協議(額外仙林零售區域)(經補充協議(額外仙林零售區域)修訂及補充)、(j)租賃協議(南京珠江壹號辦公室)、(k)租賃協議(宿遷配套支援區域)及(l)租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的相關年度上限將予合併計算。

除上述者外，本集團之前並無與GEICO及／或其任何關連人士進行交易，而根據上市規則第14A.25條，有關交易須與租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經補充協議(仙林金鷹購物中心)修訂)、租賃協議(額外仙林零售區域)(經補充協議(額外仙林零售區域)修訂及補充)、租賃協議(宿遷配套支援區域)及租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)合併計算。

訂立補充協議(仙林金鷹購物中心)、補充協議(額外仙林零售區域)、租賃協議(宿遷配套支援區域)及租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)構成本公司的持續關連交易，而訂立終止協議構成本公司的一項關連交易。由於按合併基準計算的所有適用百分比率均少於5%，故根據上市規則第14A.34(1)條，訂立補充協議(仙林金鷹購物中心)、補充協議(額外仙林零售區域)、租賃協議(宿遷配套支援區域)、租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及終止協議均須遵守公告及申報的規定，但獲豁免遵守經獨立股東批准的規定。

## 本公佈所用詞彙

「額外仙林零售區域」	指	包括仙林金鷹天地3及5座的1樓及2樓，4及6座的1樓，總建築面積約為14,556平方米
「經修訂珠江租賃協議」	指	南京珠江壹號與南京金鷹天地購物中心有限公司於二零零七年八月二十八日就珠江壹號廣場1至5樓訂立的租賃協議，經二零零八年六月四日訂立的補充協議及於二零零八年十二月二十九日訂立的第二份補充協議修訂及補充
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「經審核賬目」	指	有關鹽城金鷹購物的經審核賬目，將由鹽城金國聯置業及鹽城金鷹購物接納的會計師行根據中國公認會計準則編製
「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

「設施租賃協議」	指	南京金鷹國際集團有限公司與金鷹(中國)於二零零九年六月三日就位於南京漢中新城1至5樓的附屬設施訂立的設施租賃協議
「其他額外仙林零售區域」	指	包括仙林金鷹天地2座的1樓、5座的1樓及2樓及6座的1樓，總建築面積約為5,700平方米
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為仙林金鷹置業、宿遷金鷹置業、鹽城金國聯置業及南京珠江壹號的間接唯一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
「金鷹國際商城」	指	金鷹國際商城，一幢位於南京市白下區漢中路89號的一幢商業樓宇
「金鷹龍湖一號」	指	金鷹龍湖一號，位於鹽城的新商業區(New Business District)的綜合商業項目，估計總建築面積約為63,600平方米，將由鹽城金國聯置業開發
「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，由上海金鷹天地實業有限公司法定及實益擁有
「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，由南京金鷹國際集團有限公司法定及實益擁有
「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	獨立於仙林金鷹置業、宿遷金鷹置業、鹽城金國聯置業及南京珠江壹號及彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連的股東
「租賃協議(金鷹廣場一至六樓)」	指	上海金鷹天地實業有限公司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樓全層、6樓部分及相關輔助用房訂立的租賃協議
「租賃協議(額外上海物業)」	指	上海金鷹天地實業有限公司與金鷹(中國)於二零零九年六月三日就金鷹購物廣場9樓全層訂立的租賃協議
「租賃協議(額外仙林零售區域)」	指	仙林金鷹置業與仙林金鷹購物中心於二零一零年十一月十日就額外仙林零售區域訂立的租賃協議
「租賃協議(漢中新城)」	指	南京金鷹國際集團有限公司與金鷹(中國)於二零零九年六月三日就漢中新城訂立的租賃協議



「租賃協議(南京珠江壹號辦公室)」	指	南京珠江壹號與金鷹(中國)於二零一一年六月二十三日就南京珠江壹號辦公室訂立的租賃協議
「租賃協議(宿遷配套支援區域)」	指	宿遷金鷹置業與宿遷金鷹購物於二零一二年一月二十日就宿遷配套支援區域訂立的租賃協議
「租賃協議(仙林金鷹購物中心)」	指	仙林金鷹置業與仙林金鷹購物於二零零九年十一月九日就仙林金鷹購物中心訂立的租賃協議
「租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)」	指	鹽城金國聯置業與鹽城金鷹購物於二零一二年一月二十日就鹽城金鷹奧萊城訂立的租賃協議
「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，並為珠江壹號廣場的法定及實益擁有人
「南京珠江壹號辦公室」	指	位於珠江壹號廣場47樓及55樓，總建築面積為3,400平方米的辦公室
「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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東

「西南融資」	指	西南融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，以及就(i)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經補充協議(仙林金鷹購物中心)修訂)；(ii)租賃協議(額外仙林零售區域)(經補充協議(額外仙林零售區域)修訂及補充)及(iii)租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)之年期而言，為本公司的獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議(額外仙林零售區域)」	指	仙林金鷹置業與仙林金鷹購物於二零一二年一月二十日訂立有關租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議
「補充協議(仙林金鷹購物中心)」	指	仙林金鷹置業與仙林金鷹購物於二零一二年一月二十日訂立有關租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議
「宿遷配套支援區域」	指	位於宿遷金鷹天地項目(Suqian Golden Eagle Tiandi Project)地庫1樓及地段C的若干區域，包括更衣室及培訓室，總建築面積為539平方米，由宿遷金鷹置業法定及實益擁有
「宿遷金鷹置業」	指	宿遷金鷹置業有限公司，一家於二零零七年十二月五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為宿遷金鷹天地項目(Suqian Golden Eagle Tiandi Project)的法定及實益擁有人
「宿遷金鷹購物」	指	宿遷金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零一零年二月二十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「終止協議」	指	南京珠江壹號與金鷹(中國)於二零一二年一月二十日就南京珠江壹號辦公室訂立的終止協議
「額外仙林零售區域總額」	指	額外仙林零售區域及其他額外仙林零售區域的統稱，總建築面積為20,256平方米
「仙林零售區域總額」	指	仙林金鷹購物中心與額外仙林零售區域總額的統稱，總建築面積約為42,795.4平方米
「仙林金鷹置業」	指	南京仙林金鷹置業有限公司，一家於二零零六年二月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為仙林金鷹天地的法定及實益擁有人
「仙林金鷹購物」	指	南京仙林金鷹購物中心有限公司，一家於二零零九年十一月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「仙林金鷹購物中心」	指	仙林金鷹購物中心，包括仙林金鷹天地1座1樓至5樓，總建築面積約為22,539.4平方米，以及其配套設施
「仙林金鷹天地」	指	仙林金鷹天地，包括位於南京市棲霞區學海路1號的6座商業大樓的購物區，由仙林金鷹置業法定及實益擁有
「鹽城金鷹奧萊城」	指	金鷹龍湖一號的D、E、F、G、H及M座，總建築面積約為18,376.65平方米，由鹽城金國聯置業法定及實益擁有

「鹽城金國聯置業」	指	鹽城金國聯置業有限公司，一家於二零零八年五月十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為興建金鷹龍湖一號的發展商
「鹽城金鷹購物」	指	鹽城金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零七年二月一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「珠江壹號廣場」	指	珠江壹號廣場，一座位於南京市珠江路1號的商業大樓，由南京珠江壹號法定及實益擁有
「二零一一年租賃協議 (額外上海物業)」	指	上海金鷹天地實業有限公司與金鷹(中國)於二零一零年十一月十六日訂立有關租賃協議(額外上海物業)的補充協議
「二零一一年新街口租賃協議」	指	南京金鷹國際集團有限公司與金鷹(中國)於二零一零年十一月十六日就租賃金鷹國際商城8樓全層訂立的租賃協議
「%」	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，二零一二年一月二十日

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0.8279元的匯率換算為港元。

於本公佈刊發日期，董事會成員包括兩位執行董事：王恒先生及鄭淑雲女士；一位非執行董事：韓相禮先生；以及三名獨立非執行董事：黃之強先生、王耀先生及劉積瑄先生。

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。