

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有金鷹商貿集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他註冊交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分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)

須 予 披 露 交 易

收 購 物 業 權 益

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「收購」	指	根據買賣協議收購物業
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國任何一個營業日
「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，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
「董事」	指	本公司董事，包括本公司的獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零七年一月十六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京金鷹」	指	南京金鷹國際購物集團有限公司，本公司的間接全資附屬公司，擁有買方全部權益
「正式合約」	指	商品房買賣合同，中國政府的標準合同
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	中國陝西省西安市高新區科技路37號海星城市廣場1至4層
「買方」	指	西安金鷹國際購物中心有限公司，二零零三年十一月四日於中國成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零六年十二月二十二日所訂立有關收購的協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	賣方與買方於二零零六年五月一日訂立的協議，租賃期限20年，每年租金支出約人民幣12,600,000元，並自二零一零年五月起每三年增加租金5%
「賣方」	指	西安海星房地產綜合開發有限公司
「%」	指	百分率



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**)

執行董事：

王恒(董事長)

韓相禮

王瑋

獨立非執行董事：

黃之強

王耀

劉石佑

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及

中國主要營業地點：

中國

南京

漢中路89號

金鷹國際商城

8樓

香港主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道139號

中國海外大廈

7樓E室

敬啟者：

須予披露交易

收購物業權益

緒言

董事會宣佈，買方(本公司直接全資附屬公司)於二零零六年十二月二十二日訂立買賣協議，同意以代價人民幣226,800,000元向賣方收購一項位於中國陝西省西安市的物業權益。

董事會函件

根據上市規則第14.06(2)條，訂立買賣協議構成本公司須予披露交易。本通函旨在根據上市規則的規定向閣下提供有關買賣協議的詳情。

須予披露交易－買賣協議

董事謹此公佈，賣方與買方於二零零六年十二月二十二日已訂立買賣協議，詳情如下：

日期：二零零六年十二月二十二日

立約方：

賣方：西安海星房地產綜合開發有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及賣方最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其關連人士(定義見上市規則)無關。

買方：西安金鷹國際購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

本集團所收購的資產

買方現時根據租賃協議佔用該物業。物業總建築面積約為25,477平方米。租賃協議於收購完成時失效。

代價

收購代價為人民幣226,800,000元。物業實際樓面面積的改變對代價並無影響。

收購代價由買賣協議立約方參考由賣方提供的物業賬面值約人民幣180,000,000元及董事所知中國陝西省西安市同類物業市值經公平磋商釐定。代價將以本公司內部資源以現金撥付。董事認為代價相當於物業公平值。

付款方式

南京金鷹須按下列方式以現金支付代價人民幣226,800,000元：

- (a) 人民幣122,000,000元已在簽訂正式合約後於二零零六年十二月二十五日支付予賣方；
- (b) 於二零零六年十二月二十八日，正式合約登記後已付賣方約人民幣82,120,000元（連同二零零六年十二月二十五日所付人民幣122,000,000元合計約佔代價90%）；及
- (c) 其餘代價須於取得物業的擁有權證後三個營業日內付予賣方。

其後條件

根據買賣協議，倘有關工程質素監察部門禁止使用物業，則賣方須解決有關事宜，並承擔買方就有關事宜產生的虧損。

本集團及賣方的資料

本集團於中國從事高級時尚百貨店的開發及營運。賣方則於中國從事物業發展。

收購的理由

收購物業可使買方在經營方面更具靈活性，亦可減小租賃對買方盈利的影響。基於中國內消市場及物業市場前景向好，董事會認為收購物業可提高本公司的競爭力。

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議的條款公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

物業的資料

物業於二零零五年十二月建成，並自二零零六年四月起作商業用途。截至二零零五年十二月三十一日止兩年度各年，物業並無應佔溢利或虧損。

收購的財務影響

收購完成後，由於非流動資產的增幅被流動資產的減幅抵銷，故本公司資產淨值將保持不變。由於賣方豁免收取二零零六年十一月一日至買賣協議日期的物業租金，故就收購而言，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度的盈利將增加約人民幣1,800,000元。

一般資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒
謹啟

二零零七年一月十七日

責任聲明

本通函乃根據上市規則提供本集團之詳細資料。董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函的任何內容有所誤導。

權益披露

董事所持股份、相關股份及債券權益

於最後可行日期，本公司的董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入有關條例所述的登記冊的權益，或根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	持股百分比
王恒（「王先生」） （附註）	控制法團權益	1,299,375,000	71.52%

附註：該1,299,375,000股股份由GEICO Holdings Limited的全資附屬公司Golden Eagle International Retail Group Limited持有，而GEICO Holdings Limited由王先生全資擁有。王先生擁有50,000股GEICO Holdings Limited股份，並根據證券及期貨條例，被視為擁有1股Golden Eagle International Retail Group Limited股份及1,299,375,000股股份。

相關股份的好倉

於二零零六年五月二十六日，本公司根據本公司購股權計劃（「計劃」）分別向韓相禮先生及王瑋先生授出可認購250,000股及250,000股股份的購股權，行使價為每股股份4.35港元，可於二零零七年四月二十八日至二零一二年四月二十七日期間行使。於二零零六年十一月二十日，本公司再根據計劃分別向韓相禮先生及王瑋先生授出可認購750,000股及600,000股股份的購股權，行使價為每股股份4.80港元，可於二零零七年十月二十日至二零

一二年十月十九日期間行使。於二零零六年十一月二十日，本公司根據計劃向獨立非執行董事授出可認購合共400,000股股份的購股權，行使價為每股4.80港元，可於二零零七年十月二十日至二零零九年三月二十日期間行使。截至最後可行日期，該等購股權尚未行使。該等購股權詳情如下：

董事姓名	尚未行使購股權的	
	相關股份數目	持股百分比
韓相禮	1,000,000	0.06%
王瑋	850,000	0.05%
黃之強	200,000	0.01%
王耀	100,000	0.01%
劉石佑	100,000	0.01%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例XV部）的股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入有關條例所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士所持的本公司股本權益

於最後可行日期，就董事所知，下列人士（本公司董事或行政總裁除外）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的本公司股份及相關股份權益或淡倉：

股份的好倉

名稱	權益性質	所持股份數目	持股百分比
GEICO Holdings Limited (附註1)	控制法團權益	1,299,375,000	71.52%
Golden Eagle International Retail Group Limited (附註1)	實益擁有人	1,299,375,000	71.52%
JP Morgan Chase & Co. (附註2)	控制法團權益	218,251,318	12.01%

附註：

1. 該等股份由GEICO Holdings Limited的全資附屬公司Golden Eagle International Retail Group Limited持有，而GEICO Holdings Limited則由王先生全資擁有。
2. JP Morgan Chase & Co.及其控制法團持有218,251,318股股份，其中182,536,318股股份由JP Morgan Chase & Co.及其控制法團以投資經理身份持有，另外35,715,000股股份則以託管商／核准借出代理身份持有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條置存的登記冊，概無任何人士持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部有關條文須向本公司披露的本公司股份或相關股份的任何權益或淡倉。

王先生為GEICO Holdings Limited及Golden Eagle International Retail Group Limited的唯一董事。

所持本集團其他成員公司的權益

就本公司任何董事或行政總裁所知，於最後可行日期，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，而該等人士各自所持有關證券數目以及有關股本的任何購股權詳情如下：

本公司的附屬公司揚州金鷹國際實業有限公司直接擁有徐州金鷹國際實業有限公司45.45%權益。

服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約)。

競爭業務

除下文所披露者外，於最後可行日期，董事或彼等各自的聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益：

- (a) 本公司的控權股東王先生透過其控股公司(本集團的公司除外)持有南京新街口百貨商店股份有限公司(「新百商店」)24.55%權益，該公司於中國經營百貨店，為中國的A股上市公司。

- (b) 王先生透過其控股公司(本集團的公司除外)持有上海金鷹國際購物中心有限公司(「上海購物中心」)100%權益，該公司於中國經營百貨店。

根據本公司、王先生、GEICO Holdings Limited及Golden Eagle International Retail Group Limited(「承諾人」)訂立的不競爭契約，承諾人承諾除通過新百商店及上海購物中心外，不會在中國、香港、澳門及台灣從事(不論作為當事人或代理，亦不論直接或間接從事)百貨店商品零售貿易業務或與百貨店相似的其他零售業務。此外，根據不競爭契約，承諾人已授予本公司選擇權及優先購股權，以收購其於新百商店及上海購物中心全部或部分權益。

訴訟

於最後可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

一般資料

- (a) 麥潤權先生為本公司秘書兼合資格會計師。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本集團的總辦事處地址為中國南京漢中路89號金鷹國際商城8樓。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。