

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)

- (1) 有關漢中新城的二零一九年租約
- (2) 有關仙林湖濱天地A區的第四份補充租約
- (3) 有關金鷹世界的補充租約
- (4) 修訂租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的年度上限
- (5) 有關發行及購回股份的一般性授權及重選及選舉董事通函的補充公告

有關漢中新城的二零一九年租約

於二零一九年七月三日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)，據此，金鷹國際集團同意將漢中新城出租予南京金鷹特惠，自二零一九年租賃協議(漢中新城)生效之日起為期10年。

有關仙林湖濱天地A區的第四份補充租約

於二零一九年七月三日，仙林金鷹購物與仙林金鷹科技訂立租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議，據此，仙林金鷹科技同意於租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議生效後將二零一九年其他額外仙林零售區域(總建築面積約4,699.62平方米)租賃予仙林金鷹購物，直至二零二九年十二月十七日止。

有關金鷹世界的補充租約

於二零一九年七月三日，南京建鄴金鷹購物與南京建鄴金鷹置業訂立補充租賃協議(金鷹世界)，據此，南京建鄴金鷹置業同意將額外金鷹世界租賃區域(建築面積約23,623平方米)租賃予南京建鄴金鷹購物，期限自補充租賃協議(金鷹世界)生效之日或額外金鷹世界租賃區域實際交付之日(以較後者為準)起至二零三七年十一月十七日止。

修訂租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的年度上限

茲提述本公司日期為二零一五年三月十八日及二零一七年十二月二十九日之持續關連交易公佈，內容有關(其中包括)租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)。

本公司建議修訂租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年之年度上限，因為丹陽店整體銷售表現的改善導致租賃協議項下規定的應付租金上漲。

上市規則的涵義

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。

金鷹國際集團、仙林金鷹科技、南京建鄴金鷹置業及丹陽金鷹天地均為本公司控股股東GEICO的全資附屬公司。因此，上述公司為GEICO的聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。因此，該等新租賃協議及租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)構成本公司的持續關連交易。

董事預期，參照已有的年度上限，按合併及年度基準計算根據該等新租賃協議、租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)及該等其他租賃協議應付的租金、泊車費(如適用)及管理費(如適用)總額超過收益比率的5%而其他適用百分比率則低於5%限額。因此，(i)該等新租賃協議及其項下擬進行之交易及相關建議年度上限／經修訂年度上限；及(ii)丹陽建議年度上限須遵守上市規則第十四A章的公告、申報、年度審核及獨立股東批准的規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(i)該等新租賃協議及其項下擬進行之交易及相關建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限。本公司將根據上市規則刊發及向股東寄發一份通函。由於需要更多時間核實將載於通函的資料，本公司預期將於二零一九年八月三十一日或之前寄發通函。倘若通函延遲刊發，本公司將刊發進一步公告。

有關發行及購回股份的一般性授權及重選及選舉董事通函的補充公告

茲提述本公司日期為二零一九年四月十八日，有關發行及購回股份的一般性授權及重選及選舉董事之通函。

本公司擬向股東及潛在投資者提供有關黃之強先生履歷詳情的進一步資料。

有關漢中新城的二零一九年租約

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)及南京金紀業就租賃漢中新城訂立租賃協議(漢中新城)，自二零零九年六月十八日起為期十年。隨後，有關訂約方分別於二零零九年七月十三日、二零一三年十二月十九日及二零一五年三月十八日訂立第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議，以修訂租賃協議(漢中新城)的若干條款，包括將金鷹(中國)的所有權利及義務轉讓予南京金鷹特惠及由金鷹國際集團承擔租賃協議(漢中新城)項下南京金紀業的所有權利及義務。租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)於二零一九年六月十七日屆滿，訂約雙方於相關時間仍在磋商新租賃協議的條款。於訂立新租賃協議前，金鷹國際集團已許可南京漢中店免費進駐使用。

南京金鷹特惠與金鷹國際集團於二零一九年七月三日訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)，據此，金鷹國際集團同意將漢中新城出租予南京金鷹特惠，自二零一九年租賃協議(漢中新城)生效之日起為期10年。

根據二零一九年租賃協議(漢中新城)，南京金鷹特惠應付金鷹國際集團的年度租金等於下列各項總和：

- (a) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%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(扣除增值稅)的4%；
- (b) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \text{本集團收取的佣金率} & & \\ \text{銷售所得款項總額} & \times & & & \text{(扣除消費稅)} & \times & 50\% \\ \text{(扣除增值稅)} & & & & & & \end{array}$$

- (c) 來自分租漢中新城單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%，

於相關季度結束後十個營業日內按季度由南京金鷹特惠支付予金鷹國際集團。

金鷹國際集團現正以每小時人民幣4.0元的價格向公眾提供100個漢中新城泊車位，並免費向南京漢中店的客戶提供該等泊車位。根據二零一九年租賃協議(漢中新城)，金鷹國際集團將向南京漢中店的客戶提供免費泊車位，而南京漢中店將按照金鷹國際集團向公眾不時提供的泊車位價格(目前為每小時人民幣4.0元)支付泊車費。訂約方將就使用泊車位訂立詳細的實施協議。

二零一九年租賃協議(漢中新城)的條款乃計及(i)租賃協議(漢中新城)項下規定的條款；(ii)金鷹國際集團提供泊車服務的預期經營成本；及(iii)現行市場租金，經公平磋商後達致。

租金及泊車費將以本集團的內部資源予以支付。

租賃押金

南京金鷹特惠須於二零一九年租賃協議(漢中新城)日期後五個營業日內向金鷹國際集團支付人民幣1.0百萬元(相等於約1.14百萬港元)(「租賃押金」)。

金鷹國際集團須於(i)二零一九年租賃協議(漢中新城)租賃期間屆滿或(ii)二零一九年租賃協議(漢中新城)並非因南京金鷹特惠的任何違約行為而提早終止時(以較早者為準)，向南京金鷹特惠退還租賃押金。

倘二零一九年租賃協議(漢中新城)因南京金鷹特惠的違約行為而提早終止，金鷹國際集團有權沒收全部租賃押金，並且不影響金鷹國際集團就其他補償作出申索的權利。

倘二零一九年租賃協議(漢中新城)因金鷹國際集團的違約行為而提早終止，金鷹國際集團須向南京金鷹特惠支付相等於租賃押金兩倍的款項，並且不影響南京金鷹特惠就其他補償作出申索的權利。

先決條件

二零一九年租賃協議(漢中新城)以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)的原因

漢中新城位於南京市的黃金地段，而南京漢中店為本集團於南京市的六家零售店之一，自二零零九年以來一直在漢中新城經營。儘管競爭激烈，規模相對較小，總建

築面積僅約為12,462.02平方米，南京漢中店為本集團帶來穩定的收入及溢利。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，南京漢中店的銷售額超過人民幣272百萬元，同比增長0.7%。毛利同比增長3.2%至人民幣45.4百萬元，而經營溢利同比增長17.8%至人民幣28.8百萬元。

訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)使本集團可在漢中新城繼續經營南京漢中店十年，而漢中新城的位置已為本集團客戶所熟悉。

過往數據

南京金鷹特惠於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年四月三十日止四個月就租賃協議(漢中新城)已支付予金鷹國際集團之租金金額載列如下。

截至二零一六年 十二月三十一日止年度	人民幣8,463,000元	(相等於約9,651,000港元)
截至二零一七年 十二月三十一日止年度	人民幣8,855,000元	(相等於約10,098,000港元)
截至二零一八年 十二月三十一日止年度	人民幣8,695,000元	(相等於約9,916,000港元)
截至二零一九年 四月三十日止四個月	人民幣3,110,000元	(相等於約3,547,000港元)

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議二零一九年租賃協議(漢中新城)截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之各自年度上限如下。

截至二零一九年 十二月三十一日止年度	人民幣3,260,000元	(相等於約3,718,000港元)
截至二零二零年 十二月三十一日止年度	人民幣9,900,000元	(相等於約11,290,000港元)
截至二零二一年 十二月三十一日止年度	人民幣10,090,000元	(相等於約11,506,000港元)

上述年度上限乃參考下列各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；

- (ii) 對經營南京漢中店的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考南京漢中店過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4%收費及租約將於二零一九年十月一日生效；及
- (iii) 金鷹國際集團向公眾及南京漢中店提供的泊車位按每小時人民幣4.0元收費而釐定。

有關仙林湖濱天地 A 區的第四份補充租約

於二零零九年十一月九日，仙林金鷹購物與仙林金鷹科技就租賃仙林金鷹購物廣場訂立租賃協議(仙林金鷹購物廣場)，自二零零九年十二月十八日起為期二十年。於二零一零年十一月十日，上述各方就自額外仙林零售區域開始試營業起至二零二九年十二月十七日期間租賃額外仙林零售區域訂立租賃協議(額外仙林零售區域)。

上述各方隨後(i)於二零一二年一月二十日訂立第一份補充協議，租賃其他額外仙林零售區域直至二零二九年十二月十七日及調整應付年度租金的計算方法；(ii)於二零一三年十二月十九日訂立第二份補充協議，刪除最低保證租金；及(iii)於二零一五年三月十八日訂立第三份補充協議，進一步調整應付年度租金的計算方法。

有關租賃協議(仙林金鷹購物廣場)及租賃協議(額外仙林零售區域)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(統稱「租賃協議(仙林總零售區域)」)之詳情已於本公司日期分別為二零零九年十一月十一日、二零一零年十一月十日、二零一二年一月二十日、二零一三年十二月二十日及二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

於二零一九年七月三日，仙林金鷹購物與仙林金鷹科技訂立租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議，據此，仙林金鷹科技同意於租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議生效後將二零一九年其他額外仙林零售區域(總建築面積約4,699.62平方米)租賃予仙林金鷹購物，直至二零二九年十二月十七日止。南京仙林店的總租賃建築面積將增至約47,495.02平方米。

受限於上文所述，租賃協議(仙林總零售區域)(經第一份、第二份、第三份及第四份補充協議修訂)(「租賃協議(二零一九仙林總零售區域)」)的所有其他主要條款維持不變及繼續具有全面效力。

根據租賃協議(二零一九仙林總零售區域)，其租金應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%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(扣除增值稅)的4%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \\ \text{銷售所得款項總額} & \times & \text{本集團收取的佣金率} & \times & 50\% \\ \text{(扣除增值稅)} & & \text{(扣除消費稅)} & & \end{array}$$

(b) 分租單位方面：

來自分租二零一九仙林總零售區域單位的租賃所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

先決條件

租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

訂立仙林廣場第四份補充協議的原因

南京仙林店為本集團在南京市六個零售店之一，自二零零九年一起一直在南京仙林湖濱天地A區營業。為滿足我們客戶的多元化消費需求，本集團一直通過在其經營區域引入更多功能及設施，積極貫徹其金鷹全生活中心的概念。於二零一七年十一月十一日，南京仙林店B區開始營業，使南京仙林店的總建築面積由42,795.4平方米擴大至211,695.4平方米，其中42,795.4平方米在仙林湖濱天地A區營業，而餘下168,900平方米在仙林湖濱天地B區營業。

仙林湖濱天地B區匯聚本集團的自營G·MART精品超市、G·TAKAYA精品書店及G·BEAUTY美妝集合店，以及兒童教育、特色餐飲、文創藝術、精品影院等眾多體驗業態，更與已成熟運營多年的仙林湖濱天地A區聯動，並結合環湖周邊的露天公園、下沉式廣場等公共配套設施，使南京仙林店由傳統奧萊城店轉型為全生活中心，並迅速成為南京城東地標式綜合生活中心。

儘管南京城東仙林區域的競爭激烈，隨著南京仙林店B區於二零一七年十一月開始營業，南京仙林店於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得銷售額超過人民幣901百萬元，同比增長12.9%。毛利額同比增長57.2%至人民幣197.2百萬元，而經營利潤同比增長91.9%至人民幣113.9百萬元。

訂立租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議將使本集團可將其經營面積進一步擴大至216,395.02平方米及進一步豐富其商品及服務組合，並有利於本集團加強其在南京城東的影響力、市場份額及競爭力。

租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議的條款乃經公平磋商後達致並遵從租賃協議(仙林總零售區域)的現有條款。

過往數據

仙林金鷹購物於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年四月三十日止四個月就租賃協議(仙林總零售區域)已支付予仙林金鷹科技之租金金額載列如下：

截至二零一六年 十二月三十一日止年度	人民幣 26,786,000 元	(相等於約 30,546,000 港元)
截至二零一七年 十二月三十一日止年度	人民幣 27,276,000 元	(相等於約 31,105,000 港元)
截至二零一八年 十二月三十一日止年度	人民幣 25,697,000 元	(相等於約 29,304,000 港元)
截至二零一九年 四月三十日止四個月	人民幣 9,014,000 元	(相等於約 10,279,000 港元)

建議修訂截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的年度上限

本公司建議租賃協議(二零一九仙林總零售區域)截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的各自經修訂年度上限如下：

	租賃協議 (仙林總零售區域) 項下之原年度上限	租賃協議 (二零一九仙林 總零售區域)項下 之建議經修訂 年度上限
截至二零一九年 十二月三十一日止年度	人民幣 33,470,000 元	人民幣 29,990,000 元 (相等於約 34,200,000 港元)
截至二零二零年 十二月三十一日止年度	人民幣 36,140,000 元	人民幣 33,700,000 元 (相等於約 38,431,000 港元)
截至二零二一年 十二月三十一日止年度	不適用	人民幣 35,390,000 元 (相等於約 40,358,000 港元)

上述經修訂年度上限乃經參考以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；
- (ii) 對經營二零一九仙林總零售區域的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考仙林總零售區域過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況、開設仙林湖濱天地B區經營面積所產生的影響及假設對本集團按最高租金率4%收費；及

(iii) 於租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議生效(預期為二零一九年十月一日)後，南京仙林店的租賃經營面積將增加約4,699.62平方米至約47,495.02平方米。

有關金鷹世界的補充租約

於二零一七年十二月二十九日，南京建鄴金鷹購物與南京建鄴金鷹置業就租賃金鷹世界租賃區域訂立租賃協議(金鷹世界)，自二零一七年十一月十八日起計為期20年。

於二零一九年七月三日，南京建鄴金鷹購物與南京建鄴金鷹置業訂立補充租賃協議(金鷹世界)，據此，南京建鄴金鷹置業同意將額外金鷹世界租賃區域(建築面積約23,623平方米)租賃予南京建鄴金鷹購物，期限自補充租賃協議(金鷹世界)生效之日或額外金鷹世界租賃區域實際交付之日(以較後者為準)起至二零三七年十一月十七日止。

受限於上文所述，租賃協議(金鷹世界)(經補充協議修訂)(「租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)」)的所有其他主要條款維持不變及繼續具有全面效力。

根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)，其租金應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

(i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的2%；

(ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言：

(aa) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內(即自二零一九年十一月十八日直至二零二零年十一月十七日期間內)，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；

- (bb) 自二零二零年十一月十八日起，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%；
- (iii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，自二零一九年十一月十八日起，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \\ \text{銷售所得款項總額} & \times & \text{本集團收取的佣金率} & \times & 50\% \\ \text{(扣除增值稅)} & & \text{(扣除消費稅)} & & \end{array}$$

(b) 分租單位方面：

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自分租金鷹世界租賃總區域單位的租賃所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的25%；
- (ii) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內(即自二零一九年十一月十八日直至二零二零年十一月十七日期間內)，來自分租金鷹世界租賃總區域單位的租賃所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的30%；及
- (iii) 自二零二零年十一月十八日起，來自分租金鷹世界租賃總區域單位的租賃所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的2%；
- (ii) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內(即自二零一九年十一月十八日直至二零二零年十一月十七日期間內)，來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%；及
- (iii) 自二零二零年十一月十八日起，來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

先決條件

補充租賃協議(金鷹世界)以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

訂立補充租賃協議(金鷹世界)的原因

金鷹世界店為本集團於南京的第六間店舖，亦為第四個全生活中心。六間店舖的總建築面積逾700,000平方米，定位各不相同，針對該市不同的消費群體。金鷹世界店不僅匯聚國際知名時尚、兒童用品、戶外運動產品、餐飲及休閒活動品牌的旗艦店，亦推出本集團的全部G·LIFE系列，以展示本集團強大的商品資源整合能力。

金鷹世界店於二零一七年十二月十八日開始試營業。截至二零一八年十二月三十一日止年度，即首個完整營業年度，金鷹世界店錄得銷售額逾人民幣591百萬元及毛利額逾人民幣172百萬元，而經營利潤達人民幣108百萬元。為建立強大的品牌組合及豐富多樣的生活業態，本集團擬租賃額外金鷹世界租賃區域以開設精品海洋世界及大型健身房，以豐富其服務組合。董事會認為，訂立租賃協議(金鷹世界)將進一步鞏固本集團在其已佔有領先地位的南京市的影响力、市場份額及競爭力。

補充租賃協議(金鷹世界)的條款乃經公平磋商後達致並遵從租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)的現有條款。

過往數據

南京建鄴金鷹購物於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月已支付予南京建鄴金鷹置業之租金金額載列如下：

截至二零一八年 十二月三十一日止年度	人民幣68,872,000元	(相等於約78,540,000港元)
截至二零一九年 四月三十日止四個月	人民幣21,014,000元	(相等於約23,964,000港元)

建議修訂截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的年度上限

本公司建議租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的各自經修訂年度上限如下：

	租賃協議(金鷹世界)	
	租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)項下	租賃協議(金鷹世界)
	項下之原年度上限	之建議經修訂年度上限
截至二零一九年 十二月三十一日止年度	人民幣 65,120,000 元	人民幣 78,540,000 元 (相等於約 89,566,000 港元)
截至二零二零年 十二月三十一日止年度	人民幣 86,610,000 元	人民幣 142,180,000 元 (相等於約 162,139,000 港元)
截至二零二一年 十二月三十一日止年度	不適用	人民幣 208,660,000 元 (相等於約 237,952,000 港元)

上述年度上限乃經參考以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；
- (ii) 對經營金鷹世界店的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考金鷹世界店的過往銷售表現、好於管理層最初預期的有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對本集團按各期間最高租金率收費；
- (iii) 於補充租賃協議(金鷹世界)生效(預期為二零一九年十月一日)後，金鷹世界總租賃區域將增加約 23,623 平方米至約 251,019 平方米；
- (iv) 南京建鄴金鷹置業於有關期間按每小時人民幣 4.0 元的價格為公眾及按每小時人民幣 3.2 元的價格為金鷹世界店的客戶提供泊車位。過往，南京建鄴金鷹置業免費為公眾提供泊車位。自二零一八年三月起，南京建鄴金鷹置業按每小時人民幣 4.0 元的價格的向公眾收取泊車費。根據租賃協議(金鷹世界)，倘南京建鄴金

鷹置業日後收取任何泊車費，南京建邺金鷹購物將享有南京建邺金鷹置業不時向公眾提供正常泊車費不少於20%之折扣。因此，自二零一九年一月一日起，南京建邺金鷹置業按每小時人民幣3.2元的價格向南京建邺金鷹購物收取泊車費；及

- (v) 預期南京建邺金鷹置業於有關期間就金鷹世界租賃區域以外區域提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)將產生的估計費用。

修訂租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的年度上限

於二零一五年三月十八日，丹陽金鷹購物及丹陽金鷹天地就租賃丹陽金鷹天地廣場租賃區域訂立租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)，自二零一五年一月一日起為期二十年。

本公司建議修訂租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年之年度上限，因為丹陽店整體銷售表現的改善導致租賃協議項下規定的應付租金上漲。

過往數據

丹陽金鷹購物於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年四月三十日止四個月就租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)已支付予丹陽金鷹天地之租金金額載列如下：

截至二零一六年 十二月三十一日止年度	人民幣5,016,000元	(相等於約5,720,000港元)
截至二零一七年 十二月三十一日止年度	人民幣4,558,000元	(相等於約5,198,000港元)
截至二零一八年 十二月三十一日止年度	人民幣5,593,000元	(相等於約6,378,000港元)
截至二零一九年 四月三十日止四個月	人民幣2,388,000元	(相等於約2,723,000港元)

建議修訂截至二零二一年十二月三十一日止三個年度之年度上限

本公司建議修訂租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)截至二零二一年十二月三十一日止三個年度之各自年度上限如下。

	原年度上限	建議修訂年度上限	
截至二零一九年 十二月三十一日止年度	人民幣6,060,000元	人民幣7,810,000元	(相等於約 8,906,000港元)
截至二零二零年 十二月三十一日止年度	人民幣6,580,000元	人民幣8,550,000元	(相等於約 9,750,000港元)
截至二零二一年 十二月三十一日止年度	不適用	人民幣9,360,000元	(相等於約 10,674,000港元)

上述經修訂年度上限乃參考下列各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；
- (ii) 對經營丹陽店的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考當前經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4%收費；
- (iii) 假設丹陽金鷹天地將於有關期間免費為公眾及丹陽店提供泊車位；及
- (iv) 預期丹陽金鷹天地於有關期間就向丹陽金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)所產生之估計費用而釐定。

與GEICO的關係

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。

金鷹國際集團、仙林金鷹科技、南京建鄴金鷹置業及丹陽金鷹天地均為本公司控股股東GEICO的全資附屬公司。因此，上述公司為GEICO的聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。因此，該等新租賃協議及租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)構成本公司的持續關連交易。

董事意見

董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮本公司獨立財務顧問之推薦建議後發表意見)認為(i)該等新租賃協議條款及截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之相關建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

執行董事王先生及王女士因彼等於金鷹國際集團、仙林金鷹科技、南京建鄴金鷹置業及丹陽金鷹天地間接擁有實益權益，故於該等新租賃協議及租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此已放棄簽署批准(i)該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限；及(ii)丹陽建議年度上限的董事會決議案。

委任獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已成立，就(i)該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限向獨立股東提供意見及推薦建議。

裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就(i)該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限；(ii)丹陽建議年度上限；及(iii)超過三年的該等新租賃協議條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

有關該等交易對手方的資料

仙林金鷹科技、南京建邺金鷹置業及丹陽金鷹天地主要於中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

金鷹國際集團主要從事物業發展、物業投資及投資控股業務。

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。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A.81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的一系列交易／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.81條，在計算適用的百分比率(定義見上市規則)時，該等新租賃協議、租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)及該等其他租賃協議的相關上限將須予以合併計算。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，而有關交易須與上述協議合併計算。

董事預期，參照已有的年度上限，按合併及年度基準計算根據該等新租賃協議、租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)及該等其他租賃協議應付的租金、泊車費(如適用)及管理費(如適用)總額超過收益比率的5%而其他適用百分比率則低於5%限額。因此，

(i) 該等新租賃協議及其項下擬進行之交易及相關建議年度上限／經修訂年度上限；及(ii) 丹陽建議年度上限須遵守上市規則第十四A章的公告、申報、年度審核及獨立股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(i) 該等新租賃協議及其項下擬進行之交易及相關建議年度上限／經修訂年度上限及(ii) 丹陽建議年度上限。本公司將根據上市規則刊發及向股東寄發一份通函。由於需要更多時間核實將載於通函的資料，本公司預期將於二零一九年八月三十一日或之前寄發通函。倘若通函延遲刊發，本公司將刊發進一步公告。

本公司持續關連交易的詳情將根據上市規則第14A.49條於本公司的年報及賬目中披露。

有關發行及購回股份的一般性授權及重選及選舉董事通函的補充公告

茲提述本公司日期為二零一九年四月十八日，有關發行及購回股份的一般性授權及重選及選舉董事之通函(「**一般性授權通函**」)。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與一般性授權通函所界定者具有相同涵義。

本公司擬向股東及潛在投資者提供以下有關黃之強先生(「**黃先生**」)履歷詳情的補充資料：

黃先生於超過七間上市公司擔任董事。黃先生於擔任本公司之獨立非執行董事及本公司之董事委員會(「**董事委員會**」)主席或成員期間，投放大量時間及努力處理本公司各項提請董事會及／或董事委員會關注或需監督的業務事宜，彼亦已就有關事宜作出寶貴貢獻。黃先生為一名專業會計師，於金融及企業管理方面擁有豐富經驗。本公司認為，考慮到其在過去任期內的表現，儘管彼擔任其他上市公司之董事職務，彼將能夠繼續作為董事會及董事委員會的成員作出貢獻，並能夠投放充足時間履行其作為本公司獨立非執行董事的職責。

本公佈所用詞彙

「額外金鷹世界租賃區域」	指	包括金鷹世界地下2樓，總建築面積約為23,623平方米
「額外仙林零售區域」	指	包括仙林湖濱天地A區C及E館的地下及1樓，D及F館的地下，總建築面積約為14,556平方米
「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
「丹陽金鷹國際購物」或 「丹陽店」	指	丹陽金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零一四年五月二十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的全生活中心
「丹陽金鷹天地」	指	丹陽金鷹天地實業有限公司，一家於二零零六年十月十八日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，及為丹陽金鷹天地廣場的開發商
「丹陽建議年度上限」	指	租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)於截至二零二一年十二月三十一日止三年各年度的建議經修訂年度上限

「丹陽金鷹天地租賃區域」	指	丹陽金鷹天地廣場1至8樓全部及16座北區地庫一層的一部分，建築面積約52,976.24平方米，以及配套設施
「丹陽金鷹天地廣場」	指	丹陽金鷹天地廣場項目，位於丹陽市丹鳳南路17號，及將由丹陽金鷹天地開發
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將考慮並酌情批准(其中包括)(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限
「租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹科技於二零一九年七月三日訂立租賃協議(仙林金鷹購物廣場)及租賃協議(額外仙林零售區域)的第四份補充協議
「其他額外仙林零售區域」	指	包括仙林湖濱天地A區B館的地下、E館的地下及1樓及F館的地下，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，為金鷹國際集團、仙林金鷹科技、南京建鄴金鷹置業、丹陽金鷹天地的間接唯一股東以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

「金鷹國際集團」	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
「金鷹世界」	指	位於南京市應天大街888號及將由南京建鄴金鷹置業開發的南京金鷹世界項目。金鷹世界是全球在建最高的非對稱三塔摩天大樓，A塔樓最高，為368米，B塔樓及C塔樓分別高328米及300米，總建築面積約920,000平方米。三棟塔樓以離地190米的摩天大樓走廊連接
「金鷹世界租賃區域」	指	金鷹世界地庫1樓至9樓部分，總建築面積約227,396平方米
「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，由金鷹國際集團法定及實益擁有
「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	獨立於金鷹國際集團、仙林金鷹科技、南京建鄴金鷹置業、丹陽金鷹天地及彼等各自的聯繫人並與彼等概無關連，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東
「租賃協議(額外仙林零售區域)」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹科技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(丹陽金鷹天地廣場)」	指	丹陽金鷹國際購物與丹陽金鷹天地於二零一五年三月十八日就丹陽金鷹天地租賃區域訂立的租賃協議
「租賃協議(金鷹世界)」	指	南京建鄴金鷹購物與南京建鄴金鷹置業於二零一七年十二月二十九日就金鷹世界租賃區域訂立的租賃協議
「租賃協議(漢中新城)」	指	金鷹(中國)與南京金紀業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(仙林金鷹購物廣場)」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹科技於二零零九年十一月九日就仙林金鷹購物廣場訂立的租賃協議
「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
「王女士」	指	本公司執行董事王宣懿女士，為王先生之女
「南京金鷹特惠」或「南京漢中店」	指	南京金鷹商貿特惠中心有限公司，一家於二零零九年六月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店
「南京建鄴金鷹置業」	指	南京建鄴金鷹置業有限公司，一家於二零一零年一月八日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及金鷹世界的開發商

「南京建鄴金鷹購物」或「金鷹世界店」	指 南京建鄴金鷹購物中心有限公司，一家於二零一零年三月十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的全生活中心
「南京金紀業」	指 南京金紀業投資管理有限公司，一家於二零零九年四月二十九日在中國成立的有限公司，曾為漢中新城的原法定及實益擁有人。於二零一零年十一月十一日，南京金紀業在一系列集團重組後併入金鷹國際集團
「該等新租賃協議」	指 二零一九年租賃協議(漢中新城)、租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議及補充租賃協議(金鷹世界)的統稱
「該等其他租賃協議」	指 (i) 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；(ii) 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；(iii) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)；(iv) 租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)；(v) 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)；(vi) 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)；(vii) 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)；(viii) 連雲港租賃協議；(ix) 鹽城水族館租賃協議；及(x) 物業租賃(辦公室)合作協議的統稱。該等協議的詳情已於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報內披露
「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

「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「補充租賃協議(金鷹世界)」	指 南京建鄴金鷹購物與南京建鄴金鷹置業於二零一九年七月三日就額外金鷹世界租賃區域訂立的補充租賃協議
「金鷹世界總租賃區域」	指 金鷹世界租賃區域及額外金鷹世界租賃區域的統稱，總建築面積約251,019平方米
「仙林金鷹購物」或 「南京仙林店」	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，或如文義所指，該實體經營的百貨店，並為仙林湖濱天地B區的法定及實益擁有人
「仙林金鷹購物廣場」	指 仙林金鷹購物廣場，包括仙林湖濱天地A區A館地下至4樓，總建築面積約為22,539.4平方米，以及其配套設施
「仙林金鷹科技」	指 南京仙林金鷹天地科技有限公司(前稱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，並為仙林湖濱天地A區(包括二零一九仙林總零售區域)的法定及實益擁有人
「仙林湖濱天地」	指 仙林湖濱天地A區及仙林湖濱天地B區的統稱
「仙林湖濱天地A區」	指 仙林湖濱天地A區(前稱仙林金鷹天地)，包括位於南京市栖霞區學海路1號的6座商業大樓的購物區，毗鄰仙林湖濱天地B區，由仙林金鷹科技法定及實益擁有

「仙林湖濱天地B區」	指	仙林湖濱天地B區，包括位於南京市栖霞區學津路1號的6層商業大樓的購物區，總建築面積168,900平方米，毗鄰仙林湖濱天地A區，由仙林金鷹購物法定及實益擁有
「二零一九年租賃協議（漢中新城）」	指	南京金鷹特惠與金鷹國際集團於二零一九年七月三日就漢中新城訂立的租賃協議
「二零一九年其他額外仙林零售區域」	指	包括仙林湖濱天地A區B館的地下至3樓、C館的地下及1樓及D館的地下，總建築面積約為4,699.62平方米
「二零一九仙林總零售區域」	指	仙林金鷹購物廣場、額外仙林零售區域、其他額外仙林零售區域及二零一九年其他額外仙林零售區域的統稱，總建築面積約47,495.02平方米
「%」	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，二零一九年七月三日

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0.8769元的匯率換算為港元。

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、雷壬鯤先生及盧正昕先生。