
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之金鷹商貿集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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；
- 及
- (4) 修訂租賃協議(丹陽天地廣場)的年度上限

本公司獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



裕韜資本有限公司

董事會函件載於本通函第17至35頁。獨立財務顧問(定義見本通函)致獨立董事委員會(定義見本通函)及獨立股東(定義見本通函)之意見函件，當中包含其意見及推薦建議，載於本通函第38至108頁。獨立董事委員會函件載於本通函第36及37頁。

本公司謹訂於二零一九年十月十八日(星期五)上午十時正時假座香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第125至127頁。股東特別大會適用之代表委任表格亦已隨函附奉。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.geretail.com>)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按所印列之指示盡早填妥及簽署隨附之代表委任表格，並無論如何在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年九月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	17
獨立董事委員會函件	36
獨立財務顧問函件	38
附錄 一 一般資料	109
股東特別大會通告	125

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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
「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
「額外上海物業」	指	包括金鷹購物廣場7至8樓全部及9樓部分，總建築面積約為9,982.77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
「配套設施」	指	位於漢中新城1至5樓的配套設施，其中包括水泵、通氣機、空調系統、電力控制系統、自動扶梯、電梯、滅火器、消防報警系統、閉路電視、電纜等
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會

釋 義

「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
「物業租賃(辦公室)合作協議」	指	金鷹國際貿易與金鷹國際集團就多項辦公室物業的物業租賃訂立的日期為二零一七年十二月二十九日的合作協議
「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，及為丹陽天地廣場的開發商
「丹陽建議年度上限」	指	租賃協議(丹陽天地廣場)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
「丹陽天地租賃區域」	指	丹陽天地廣場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

釋 義

「不競爭契約」	指	王先生、金鷹國際零售集團有限公司及GEICO以本公司為受益人所簽署日期為二零零六年二月二十六日的不競爭契約
「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
「設施租賃協議」	指	金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日就配套設施訂立的設施租賃協議
「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)」或「南京新街口店」	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

釋 義

「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
「金鷹龍湖一號」	指	金鷹龍湖一號，位於鹽城市新商業區的綜合商業項目，估計總建築面積約為63,600平方米，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有
「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，由上海金鷹天地法定及實益擁有
「金鷹國際貿易」	指	金鷹國際貿易有限公司，一家於二零零七年十一月十二日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「金鷹世界」	指	位於南京市應天大街888號並將由南京建鄴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層至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

釋 義

「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
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生
「獨立股東」	指	獨立於金鷹國際集團、仙林金鷹科技、南京建鄴置業、丹陽金鷹天地及彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的任何董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關連（定義見上市規則）的人士及公司
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃協議 （金鷹廣場7至9樓）」	指	上海金鷹與上海金鷹天地於二零一六年十二月二十三日就額外上海物業訂立的租賃協議
「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

釋 義

「租賃協議 (丹陽天地廣場)」	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天地租賃區域訂立的租賃協議
「租賃協議(金鷹廣場)」	指	上海金鷹與上海金鷹天地於二零零八年十二月二十九日就上海物業訂立的租賃協議
「租賃協議(金鷹世界)」	指	南京建鄴購物與南京建鄴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(馬鞍山 天地廣場)」	指	馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地於二零一五年三月十八日就馬鞍山天地租賃區域訂立的租賃協議
「租賃協議(南京江寧 天地廣場)」	指	南京江寧購物與南京江寧科技於二零一五年三月十八日就南京江寧天地租賃區域訂立的租賃協議
「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
「租賃協議(新街口B座)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一四年四月十六日就新街口B座訂立的租賃協議
「租賃協議 (鹽城金鷹奧萊城)」	指	鹽城金鷹購物與鹽城金鷹科技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

釋 義

「租賃協議 (鹽城天地廣場)」	指	鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金鷹科技於二零一五年三月十八日就鹽城天地租賃區域訂立的租賃協議
「連雲港金鷹置業」	指	連雲港金鷹置業有限公司，一家於二零零八年三月十九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及連雲港物業的法定及實益擁有人
「連雲港金鷹購物」	指	連雲港金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零九年七月十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「連雲港物業」	指	連雲港市金鷹國際花園11座1樓，總建築面積約為938平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬鞍山金鷹購物」或 「馬鞍山店」	指	馬鞍山金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零一四年十二月四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
「馬鞍山金鷹天地」	指	馬鞍山金鷹天地實業有限公司，一家於二零零九年十二月十七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及馬鞍山天地廣場的法定及實益擁有人
「馬鞍山天地租賃區域」	指	馬鞍山天地廣場裙樓地庫1層部分、1至8樓，建築面積約87,567.86平方米

釋 義

「馬鞍山天地廣場」	指	馬鞍山金鷹天地廣場項目，位於馬鞍山市兩山區湖南西路8號，由馬鞍山金鷹天地法定及實益擁有
「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」或 「南京珠江店」	指	南京金鷹珠江路購物中心有限公司(前稱南京金鷹天地購物中心有限公司)，一家於二零零七年九月二十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，該實體經營的百貨店
「南京金鷹國際物業」	指	南京金鷹國際物業發展有限公司，一家於二零零三年八月二十日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「南京金鷹物業」	指	南京金鷹物業資產管理有限公司，一家於一九九九年九月九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「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

釋 義

「南京江寧購物」或 「南京江寧店」	指	南京江寧金鷹購物中心有限公司，一家於二零一三年六月二十六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
「南京江寧科技」	指	南京江寧金鷹科技實業有限公司，一家於二零一零年十二月三十日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及南京江寧天地廣場的法定及實益擁有人
「南京江寧天地 租賃區域」	指	南京江寧天地廣場地庫2至5層，建築面積約144,710平方米
「南京江寧天地廣場」	指	南京江寧金鷹天地廣場項目，位於中國南京江寧開發區雙龍大道1688號，由南京江寧科技法定及實益擁有
「南京建鄴置業」	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

釋 義

「南京新百」	指	南京新街口百貨商店股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市
「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及珠江壹號廣場的法定及實益擁有人
「南京珠江物業」	指	珠江壹號廣場1至5樓
「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
「不競爭期間」	指	自股份在聯交所主板開始買賣之日起至下列較早日期止的期間： (a) 王先生（或其公司工具）直接或間接實益持有本公司已發行股本30%以下的日期；及 (b) 股份終止在聯交所上市的日期
「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（鹽城天地廣場）；(vi) 租賃協議（南京江寧天地廣場）；(vii) 租賃協議（馬鞍山天地廣場）；(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

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理委託方」	指	金鷹(中國)、南京金鷹、泰州金鷹購物、仙林金鷹購物、蕪湖金鷹實業、蕪湖金鷹濱江及上海金鷹的統稱，而「物業管理委託方」可以指以上任何一方
「物業管理服務提供商」	指	南京金鷹物業、南京珠江壹號、泰州金鷹天地、仙林金鷹天地、南京金鷹國際物業及上海金鷹天地的統稱，而「物業管理服務提供商」可以指以上任何一方
「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)
「上海金鷹」或「上海店」	指	上海金鷹國際購物廣場有限公司，一家於二零零六年四月十三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
「上海金鷹天地」	指	上海金鷹天地實業有限公司，一家於二零零零年十一月二十七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購物廣場的法定及實益擁有人
「上海物業」	指	金鷹購物廣場1至5樓全層、6樓的一部分以及相關輔助用房，總建築面積約為19,668平方米
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「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	南京建邺購物與南京建邺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
「泰州金鷹購物」或 「泰州店」	指	泰州金鷹商貿有限公司，一家於二零零六年五月十八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，該實體經營的店舖
「泰州金鷹天地」	指	泰州金鷹天地投資管理有限公司，一家於二零零八年八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
「租賃協議(金鷹廣場) 的第三份補充協議」	指	上海金鷹與上海金鷹天地於二零一七年十二月二十九日訂立的租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議
「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
「南京珠江物業總額」	指	南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外珠江物業的統稱，總建築面積約33,578平方米
「總上海物業」	指	上海物業及額外上海物業的統稱，總建築面積約29,650.77平方米
「仙林總零售區域」	指	仙林金鷹購物廣場、額外仙林零售區域及其他額外仙林零售區域的統稱，總建築面積約42,795.4平方米

釋 義

「蕪湖金鷹實業」或 「蕪湖金鷹購物中心」或 「蕪湖酒店」	指	蕪湖金鷹國際實業有限公司(前稱蕪湖僑鴻國際實業有限公司)，一家於二零零四年十二月二十八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，該實體經營的店舖或酒店
「蕪湖金鷹濱江」或 「蕪湖新城店」	指	蕪湖金鷹濱江世紀發展有限公司(前稱蕪湖僑鴻濱江世紀發展有限公司)，一家於二零一一年一月二十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，該實體經營的店舖
「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	仙林金鷹購物中心，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

釋 義

「新街口B座」	指	位於南京市漢中路101號地庫1樓、7至9樓的物業連同其配套設施，總建築面積約為29,242平方米，由金鷹國際集團法定及實益擁有
「徐州金鷹實業」或「徐州店」	指	徐州金鷹國際實業有限公司，一家於二零零三年七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
「徐州金鷹置業」	指	徐州金鷹國際置業有限公司，一家於二零零五年六月二十九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「鹽城金鷹聚龍湖」或「鹽城聚龍湖店」	指	鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司，一家於二零一四年三月三十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的全生活中心
「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，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有
「鹽城金鷹購物」或「鹽城金鷹奧萊城店」	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，或如文義所指，該實體經營的奧萊城店

釋 義

「鹽城金鷹科技」	指	鹽城金鷹科技實業有限公司(前稱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及金鷹龍湖一號及鹽城天地廣場的法定及實益擁有人
「鹽城天地租賃區域」	指	(i)鹽城天地廣場5號樓地庫2至7層及(ii)鹽城天地廣場6號樓地庫1至3層的統稱，總建築面積約110,848平方米
「鹽城天地廣場」	指	鹽城金鷹天地廣場項目，位於鹽城解放南路268號，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有
「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
「珠江租賃協議」	指	南京金鷹與南京珠江壹號於二零零七年八月二十八日就南京珠江物業訂立的租賃協議
「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)，包括位於南京市棲霞區學海路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，包括位於南京市棲霞區學津路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
「%」	指	百分比

釋 義

除本通函另有指明外，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。

倘本通函所述的中國實體、部門、設施或名銜與其英文譯名有任何歧義，概以中文本為準。



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：

王恒先生

王宣懿女士

Han Hendrik Marie Diederens先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃之強先生

雷壬鯤先生

盧正昕先生

中國總辦事處：

中國南京

漢中路89號

金鷹中心

A座8樓

香港主要辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心第二座

12樓1206室

敬啟者：

- (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；
- 及
- (4)修訂租賃協議(丹陽天地廣場)的年度上限

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年七月三日的公佈。

如該公佈所披露，本公司擬修訂若干持續關連交易的年度上限並已訂立多項持續關連交易。

董事會已經成立獨立董事委員會以就該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限以及丹陽建議年度上限向獨立股東提供意見。裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限以及丹陽建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

本通函旨在向閣下提供有關該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限以及丹陽建議年度上限的進一步詳情，並向股東發出股東特別大會通告，會上將提呈普通決議案以批准該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限以及丹陽建議年度上限，以及根據上市規則提供其他相關資料。

(1) 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。

零售店運營商就其零售店經營訂立超過10年的租約為一般市場慣例，旨在確保長期經營的黃金地段，並防止不必要的初始投資、內部裝修和搬遷成本、工作量及時間以及零售店經營的可能中斷。短租期亦將使零售店運營商難以吸引、磋商及挽留優質

董事會函件

租戶。較長的租期不僅可以吸引零售特許專櫃和租賃租戶，而彼等亦希望與門店保持長期穩定的業務關係及投資於彼等零售店的內部裝飾，同時亦可鞏固和提升客戶忠誠度及保持穩定的銷售收入。

鑒於漢中店的規模，為在此因客戶需要優質生活方式服務和體驗而快速變化的零售環境中保持靈活性，董事會認為10年租期（長於3年但短於本集團20年的一般慣例）更為適當。

倘金鷹國際集團終止二零一九年租賃協議（漢中新城），我們並無可行的應急計劃。在此情況下，本集團將須物色及確保另一處適當地點以取代現有物業，而有關門店的營運將受到不利影響。

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：

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

- (c) 來自分租漢中新城單位的租賃所得款項（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。

董事會函件

憑藉客戶對優質生活方式服務及體驗的需求，本集團已由時尚百貨店轉型為「全生活中心」。根據各連鎖店的特色，例如規模及市場定位，本集團在其營運樓層推出不同規模及形式的生活方式功能及設施，包括但不限於兒童體驗、母嬰護理產品、醫療保健、生活旅遊、家居、文化及創意以及知識產權主題娛樂公園等。為提升集團購物、休閒及家庭聚會的全面性，該等生活方式功能及設施將設計分配於不同樓層，並會根據市場變化定期調整。為降低本集團對該等生活方式功能及設施的經營風險，大部分該等功能將分租予租戶進行營運。租賃整個經營區域及分租若干經營區域，使本集團能夠保持其商品及服務組合的靈活性，同時維持該門店的中高端定位。

就南京漢中店而言，由於其規模的限制，約480平方米或南京漢中店總專櫃面積的6.9%被分租。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，該門店的分租面積的毛利約為人民幣1.1百萬元，約佔該門店毛利總額的2.4%。預期分租面積將產生的毛利於截至二零二一年十二月三十日止未來三個年度將保持穩定。

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；(iii)其股份亦於聯交所上市的中國、香港及澳門其他百貨店運營商及零售店運營商的現行市場慣例及市場價格，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」）。

租賃押金人民幣1百萬元乃根據公平磋商及應付金鷹國際集團的估計月租金額釐定。

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。

建立自有門店涉及高額資本開支，因此本公司傾向於將本集團的內部資源分配予對本集團的長期競爭優勢及業務增長而言具有潛力的戰略重點門店。董事認為，由於南京漢中店的現有規模相對較小，且長期而言可能無法在中國競爭激烈的零售環境中

保持盈利，本集團傾向於通過較短租約及僅於租賃物業經營以於釐定南京漢中店的未來保持靈活性。董事認為，鑒於其規模，南京漢中店並非一家具有較高戰略重點的門店。

然而，南京漢中新城存在固有風險，即本公司可能無法續租，或無法以訂約雙方可接受的該等條款續租。

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）

於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年，南京金鷹特惠均未向金鷹國際集團支付泊車費。

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）

在上述年度上限中，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的泊車費將貢獻的估計金額分別為人民幣50,000元（相等於約57,000港元）、人民幣210,000元（相等於約240,000港元）及人民幣210,000元（相等於約240,000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。

(2) 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。

董事會函件

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：

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

(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%。

就南京仙林店而言，約3,710平方米或南京仙林店A區總專櫃面積的14.9%被分租。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，南京仙林店A區的分租面積的毛利約為人民幣10.1百萬元，約佔南京仙林店A區毛利總額的9.2%或南京仙林店整體毛利的5.1%。預期分租面積將產生的毛利於截至二零二一年十二月三十一日止未來三個年度將逐步增加。

租約租金已考慮(i)租賃協議（仙林總零售區域）項下規定的現有條款；(ii)其股份亦於聯交所上市的中國、香港及澳門其他百貨店運營商及零售店運營商的現行市場慣例及市場價格。

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的六個零售店之一，自二零零九年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。

董事會函件

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)(經修訂及補充)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 (附註)	
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)

附註：

租賃協議(二零一九年仙林總零售區域)項下於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的建議經修訂年度上限已向下調整，乃由於仙林湖濱天地A區的業務部分受於二零一七年十一月開業的仙林湖濱天地B區的影響。仙林湖濱天地A區與仙林湖濱天地B區相鄰，且仙林湖濱天地B區由南京仙林店合法實益擁有。

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) 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。

(3) 有關金鷹世界的補充租約

於二零一七年十二月二十九日，南京建鄴購物與南京建鄴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，南京建鄴購物與南京建鄴置業訂立補充租賃協議（金鷹世界），據此，南京建鄴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(除金飾及珠寶特許專櫃外)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：

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

(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，來自分租金鷹世界總租賃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)，來自分租金鷹世界總租賃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，來自分租金鷹世界總租賃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%。

就金鷹世界店而言，約58,100平方米或該門店總專櫃面積的57.2%被分租。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，金鷹世界店的分租面積的毛利約為人民幣118.4百萬元，約佔該門店毛利總額的69.0%。預期分租面積將產生的毛利於截至二零二一年十二月三十一日止未來三個年度將逐步增加。鑒於金鷹世界店於二零一七年十一月新開業，特許專櫃及直接銷售對整體毛利的貢獻在初期階段較低乃屬常見，且在其營運的最初幾年內將大幅增長。

租約租金已考慮(i)租賃協議(金鷹世界)項下規定的現有條款；(ii)其股份亦於聯交所上市的中國、香港及澳門其他百貨店運營商及零售店運營商的現行市場市場慣例及市場價格。

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市的第六間店舖，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。

董事會函件

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，訂立補充租賃協議(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響力、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)項下 之原年度上限	租賃協議(金鷹世界) (經修訂及補充) 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），倘南京建鄴置業日後收取任何泊車費，南京建鄴購物將享有南京建鄴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，南京建鄴置業按每小時人民幣3.2元的價格向南京建鄴購物收取泊車費；及
- (v) 預期南京建鄴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。

(4) 修訂租賃協議（丹陽天地廣場）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天地租賃區域訂立租賃協議（丹陽天地廣場），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。

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74.29%，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(丹陽天地廣場) 構成本公司的持續關連交易。

董事意見

董事會(包括獨立非執行董事) 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。

有關該等交易對手方的資料

仙林金鷹科技、南京建鄴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。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第36及37頁所載的獨立董事委員會函件。經考慮裕韜資本有限公司的意見後，獨立董事委員會認為該等新租賃協議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／經修訂年度上限以及丹陽建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限以及丹陽建議年度上限就獨立股東而言符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（包括獨立董事委員會）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限以及丹陽建議年度上限的普通決議案。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第36及37頁以及裕韜資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第38至108頁。

股東特別大會

股東特別大會通告及代表委任表格

本公司謹訂於二零一九年十月十八日（星期五）上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以根據本通函第125至127頁所載條款及條件酌情審議及批准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／經修訂年度上限以及丹陽建議年度上限。

董事會函件

適用於股東特別大會的代表委任表格亦隨附於本通函。隨附之代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件按代表委任表格上列印的指示填妥後，必須於股東特別大會指定舉行時間24小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會及於會上投票，惟於該情況下，代表委任表格將被視為撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上將以投票表決方式對普通決議案進行表決。

於該等新租賃協議及租賃協議（丹陽天地廣場）中擁有重大利益的任何關連人士及股東及其聯繫人將須於股東特別大會上放棄投票。就此而言，王先生、王女士及彼等的聯繫人（包括金鷹國際商貿集團有限公司）將於股東特別大會上放棄投票。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)訂立該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其相關建議年度上限／經修訂年度上限；及(ii)丹陽建議年度上限的董事會決議案。

其他資料

閣下亦謹請垂注載於本通函第36及37頁的獨立董事委員會函件及第38至108頁的獨立財務顧問函件。本通函附錄二亦載有其他資料。

就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

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

二零一九年九月十八日



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)

敬啟者：

吾等謹此提述於二零一九年九月十八日寄發予股東的通函(「通函」，本函件構成通函的一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任就(i)該等新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理及(i)新租賃協議及建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就(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獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

敬請閣下垂注通函第17至35頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)有關該等新協議的資料以及通函第38至108頁所載裕韜資本有限公司就(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發出的意見函件。

經考慮裕韜資本有限公司的意見後，吾等認為(i)該等新協議的條款以及其年度上限為正常商業條款，於日常及一般業務過程中訂立及對獨立股東而言屬公平合理，且

獨立董事委員會函件

訂立該等新協議及其項下擬進行的交易以及各項建議年度上限／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符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關上述事項的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
黃之強
雷王鯤
盧正昕
謹啟

二零一九年九月十八日



裕韜資本有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心2418室

電話：+852 3106 2393
傳真：+852 3582 4722
www.eutocapital.com

敬啟者：

- (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(丹陽天地廣場)的年度上限

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)該等新租賃協議(即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))的條款以及截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限／經修訂年度上限；及(ii)租賃協議(丹陽天地廣場)於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的建議經修訂年度上限。

該等新租賃協議及租賃協議(丹陽天地廣場)的詳情載於 貴公司日期為二零一九年九月十八日致股東的通函(「**通函**」)內「董事會函件」(「**函件**」)一節，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

I. 該等新協議及持續關連交易各自年度上限

茲提述函件。

(1) 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至二零一九年六月十七日為期十年。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，以對租賃協議（漢中新城）的若干條款進行修訂，包括(i)金鷹（中國）已將其所有權利及義務轉讓予南京金鷹特惠及(ii)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。

(2) 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。

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由42,795.40平方米增至47,495.02平方米。

受限於上文所述，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。

(3) 補充租賃協議（金鷹世界）

於二零一七年十二月二十九日，南京建鄴購物與南京建鄴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，南京建鄴購物與南京建鄴置業訂立補充租賃協議（金鷹世界），據此，南京建鄴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。

II. 修訂租賃協議（丹陽天地廣場）的年度上限

茲提述函件。

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天地租賃區域訂立租賃協議（丹陽天地廣場），自二零一五年一月一日起為期二十年。

貴公司建議修訂租賃協議（丹陽天地廣場）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 貴公司全部已發行股本約74.29%，因此為 貴公司的控股股東，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、南京建鄴置業及丹陽金鷹天地均為 貴公司控股股東GEICO的全資附屬公司。因此，上述為GEICO的聯繫人，故根據上市規則第十四A章為 貴公司的關連人士。因此，該等新租賃協議及租賃協議(丹陽天地廣場) 構成 貴公司的持續關連交易。

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。 貴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， 貴集團之前並無與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。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)該等新租賃協議條款及建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限是否符合 貴公司及股東整體利益，且對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見及作出推薦建議。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就上市規則而言，吾等的職責為就(i)該等新租賃協議條款及建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限是否符合 貴公司及股東整體利益，且對獨立股東而言是否公平合理提供獨立意見。

吾等的獨立性

吾等(裕韜資本有限公司(「裕韜資本」))已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。蕭恕明先生為本函件(載於通函內)所載意見的簽署人。蕭恕明先生自二零零九年以來一直為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並已在香港完成多宗獨立財務顧問交易。

過去兩年，吾等就更新持續關連交易的年度上限及若干協議獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零一八年四月二十日的通函(「二零一八年通函」)內。有關該項委聘的專業費用已全數結算，而就吾等所知，並不存在任何情況或出現任何變動可對吾等的獨立性構成影響。

除上述過往委聘外，於最後實際可行日期，就吾等所察，裕韜資本與 貴公司或任何其他各方之間概無任何可合理視為妨礙裕韜資本就(i)該等新租賃協議條款及建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限出任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.80條)的關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或其各自的主要股東或聯繫人概無任何關聯，因此，合資格提供獨立意見及推薦建議。

吾等除就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而獲支付正常專業費用外，概不存在其他安排吾等據之而將從 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或其各自的主要股東或聯繫人收取任何款項。據吾等所知，並不存在任何會影響吾等獨立性的情況或變動。

因此，吾等認為吾等符合資格就(i)該等新租賃協議條款及建議年度上限／經修訂年度上限，及(ii)丹陽建議年度上限提供獨立意見。

吾等的意見及推薦建議的基準

吾等在達致就(i)該等新租賃協議條款及建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，依賴通函所載或所提述的資料、事實及聲明以及董事、貴公司及其附屬公司管理層（「管理層」）所提供的資料、事實及聲明及所表達的意見。

吾等已假設通函所作出或提述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時均為真確及完整且繼續為真實，並假設董事及管理層的一切預期及意向將可符合或展開（視情況而定）。吾等無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真確及完整性。

董事願就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，通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且無遺漏任何其他事實，以致通函內任何聲明產生誤導。吾等亦已尋求並獲得董事確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見、足以令吾等信賴通函所載資料之準確性，並為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所提供及提述的資料中有任何相關重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供的意見及聲明是否合理。然而，吾等並無獨立核證吾等獲提供的資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景。

根據前文所述，吾等確認，在達致吾等的意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條（包括其附註）所述適用於該交易的一切合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮(i)該等新租賃協議條款及建議年度上限／經修訂年度上限及(ii)丹陽建議年度上限時參考而刊發，除收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容一概不得引錄或引述，而本函件亦不作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

I. 該等新租賃協議及持續關連交易各自年度上限

吾等在達致有關各項該等新租賃協議及各自建議年度上限的意見及推薦建議時，已考慮下列主要因素及理由：

(1) 二零一九年租賃協議（漢中新城）

A. 二零一九年租賃協議（漢中新城）的背景資料

於二零零九年六月三日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立租賃協議（漢中新城），據此，創立南京漢中店並開始運營至今。根據租賃協議（漢中新城），該租約於二零一九年六月十七日屆滿。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。

二零一九年租賃協議（漢中新城）的主要條款與租賃協議（漢中新城）的主要條款相同。有關主要條款，請參閱下文第51頁所載「二零一九年租賃協議（漢中新城）的主要條款」一節。

B. 訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)的原因

(i) 董事有關訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)的考量

如函件中所載，南京漢中店自二零零九年起於南京市黃金地段漢中新城開始營運，該店於最後實際可行日期為 貴集團於南京市經營的六家零售店之一。

儘管競爭激烈，南京漢中店規模較小(總建築面積為12,462.02平方米)，但在過去數年南京漢中店為 貴集團帶來穩定的收入及溢利。截至二零一七年十二月三十一日(「二零一七財政年度」)及二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八財政年度」)，南京漢中店產生(a)銷售所得款項總額；(b)毛利及(c)經營溢利如下：

	二零一七 財政年度 人民幣百萬元	二零一八 財政年度 人民幣百萬元	變動 %
銷售所得款項總額	270.1	272.1	+0.7%
毛利	44.0	45.4	+3.2%
經營溢利	24.4	28.8	+17.8%

南京漢中店已營運10年，為當地客戶熟悉的知名百貨商店。管理層認為，訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)將確保南京漢中店再繼續經營十年，並預期該成熟的零售店將進一步鞏固 貴集團在南京市的業務、市場份額及競爭力。

(ii) 評估訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)的因素

於評估訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)及審閱該等條款是否符合 貴公司及其股東的整體利益時，吾等已考慮以下因素：

(a) 南京市經濟概覽

如上文所述，漢中新城位於江蘇省省會南京市內的黃金地段。

歷史上，南京市是中國重要的工業基地。根據南京市統計局 (<http://tjj.nanjing.gov.cn/>)於二零一九年六月公佈的統計數據，於二零一八年十二月三十一日，南京市總人口約為840萬，該市面積約為6,587平方公里。在Milken Institute(www.milkeninstitute.org) (一家位於加利福尼亞州的獨立經濟思想研究所，負責發佈研究及舉辦會議，將市場化原則及金融創新應用於美國及國際社會問題)於二零一八年九月十日公佈的二零一八年中國經濟表現最好的城市中，南京目前位列第十七。

此外，吾等已審閱南京市統計局的統計數據，並注意到南京市的本地生產總值(「本地生產總值」)於截至二零一八年十二月三十一日止過去五年保持8%以上的穩定年增長率。

過去五年南京市人口與本地生產總值的統計數據如下：

年未	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
人口(百萬)(附註1)	8.22	8.24	8.27	8.34	8.44
相較去年的人口					
百分比變動	不適用	0.24%	0.36%	0.85%	1.20%
本地生產總值					
(人民幣十億元)					
(附註1)	895.61	986.16	1,066.23	1,171.51	1,282.04
相較去年的本地生產					
總值百分比變動	不適用	10.11%	8.12%	9.87%	9.43%

附註1：資料來源：國家統計局

根據上述統計數據，吾等認為南京市經濟預期於二零一九年保持增長步伐，並將最終帶來更多發展機遇。

(b) 南京市消費品市場回顧

根據南京市政府官網(www.nanjing.gov.cn)於二零一九年四月公佈的統計數據，截至二零一八年十二月三十一日止過去五年，南京市消費品零售總額(如下表所示)保持穩定增長，增長率介乎4%至11%之間。

獨立財務顧問函件

此外，吾等已進一步審閱南京市統計局官網公佈的有關南京市截至二零一八年十二月三十一日止過去五年的城鎮人均可支配收入及人均消費支出的統計數據，並注意到南京市城鎮居民人均可支配收入及人均消費支出均呈現不斷增長的態勢，年增長率分別超逾8%及5%（如下表所示）。

有關過去五年(i)南京市消費品零售總額；(ii)城鎮居民平均可支配收入；及(iii)城鎮居民平均消費支出的統計數據載列如下：

截至十二月三十一日 二零一四年 二零一五年 二零一六年 二零一七年 二零一八年

南京市消費品零售總額 (人民幣十億元) (附註2)	416.72	459.02	508.82	560.40	583.25
相較去年南京市 消費品零售總額 的百分比變動	不適用	10.15%	10.85%	10.14%	4.08%
城鎮居民平均 可支配收入 (人民幣元)(附註3)	42,568	46,104	49,997	54,538	59,308
相較去年平均可支配 收入的百分比變動	不適用	8.26%	8.44%	9.08%	8.75%
城鎮居民平均消費 支出(人民幣元) (附註3)	25,855	27,794	29,772	31,385	33,537
相較去年城鎮居民 平均消費支出的 百分比變動	不適用	7.50%	7.12%	5.42%	6.86%

附註2：資料來源：南京政府

附註3：資料來源：國家統計局

考慮到上述調查結果，吾等認為南京市的消費品市場預期將有利於 貴集團南京漢中店的經營及發展。

(c) 貴集團經營及發展零售店的經驗

誠如 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報（「二零一八年年報」）所披露，自一九九五年第一間連鎖店南京新街口店開始營運以來（逾二十三年前）， 貴集團已於二零一八年十二月三十一日成功於中國開設32家自營店，總建築面積2,489,807平方米及總營業面積1,707,555平方米。

該等門店遍佈四個省及一個直轄市，即江蘇、安徽、陝西、雲南及上海，覆蓋包括上海、南京、蘇州、南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、溧陽、丹陽、崑山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安及昆明等18個城市。

誠如二零一八年年報進一步披露， 貴集團透過努力專注於其核心業務，挖掘優質商品資源的增長潛力及加強推廣活動，持續改善其整體營運表現及品質。下表載列 貴集團二零一七財政年度及二零一八財政年度的財務表現：

	二零一七 財政年度 百萬	二零一八 財政年度 百萬	變動 %
客流量	132.8	178.0	33.9%
銷售所得款項總額 (人民幣元)	17,232.3	18,994.8	10.2%
經營溢利(人民幣元)	1,649.3	2,325.6	41.0%

吾等獲管理層告知，彼等擬利用 貴集團於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，透過設立具有為 貴集團帶來長期競爭力及業務增長潛力的全生活中心，繼續鞏固其於江蘇、安徽、陝西、雲南及上海的市場領先地位及影響力。 貴集團亦擬透過積極探索一二線城市的機遇，以及進軍具有巨大增長潛力的三線城市，逐步建立全國性零售連鎖網絡。

獨立財務顧問函件

下表載列截至最後實際日期 貴集團32間零售店的地理位置：

省／直轄市	城市	百貨商店數量
江蘇	南京	6
	揚州	3
	鹽城	3
	徐州	2
	南通	3
	泰州	1
	淮安	1
	宿遷	1
	崑山	1
	丹陽	1
	蘇州	1
	溧陽	1
安徽	蕪湖	2
	淮北	1
	馬鞍山	1
陝西	西安	2
雲南	昆明	1
上海	上海	1
		<hr/> <hr/> 32

如上表所示，貴集團的24家店舖位於江蘇省內（覆蓋12個城市），其中6家店舖位於貴集團的總部及貴集團的旗艦店南京新街口店所在地南京市。

經考慮(i)南京漢中店為貴集團位於南京市黃金地段的六間零售店之一，(ii)如上所示，貴集團於中國經營百貨及生活中心擁有豐富經驗，吾等同意董事的意見，貴集團於經營零售店（特別是在南京市）擁有的上述豐富經驗將有利於貴集團的業務拓展。

(d) 經營 貴集團的分租業務

誠如二零一八年年報所披露， 貴集團利用主流客戶的消費升級需求，正將其發展成為一家提供優質、創新及全面服務的專業運營商，優先開發具有高增長潛力及高毛利率的功能及產品類別（包括如兒童體驗、母嬰護理產品、醫療保健、生活旅遊、家居、文化及創意以及汽車綜合服務等的生活方式功能及設施），以提升顧客的購物體驗。

誠如管理層所告知，為豐富 貴集團的生活方式功能及設施，同時降低提供該等服務所涉及的經營風險，除自營業務外， 貴集團亦會通過將外部租戶／服務供應商引入其經營區域以分租模式運營。

誠如管理層所告知，相較特許專櫃及直接銷售模式，分租業務模式產生更佳的毛利，因為除相關營運的年度應收租金外， 貴集團不會產生重大營運成本（即裝修費用、員工成本、公用設施及維修等費用）。

考慮到上述因素，吾等同意董事的意見，繼續開展分租業務將有利於 貴集團的業務擴展。

訂立二零一九年租賃協議（漢中新城）的結論

經考慮：

- (i) 南京市經濟預期於二零一九年繼續保持其增長速度，由此帶來發展機遇；
- (ii) 南京漢中店所在地南京市的消費品市場一直穩健增長，預期將有利於南京漢中店的經營及發展；
- (iii) 貴集團擁有在中國，特別是在南京市，經營及發展零售百貨店的豐富經驗；及

- (iv) 貴集團所營運的分租業務模式可在不承受任何重大營運風險的情況下透過豐富店舖的服務產品促進南京漢中店的營運表現，

吾等認為，為維持 貴集團的業務及確保其在南京市的零售店營運的連續性（該頗具規模的零售店將進一步鞏固 貴集團在南京市的業務、市場份額及競爭力），訂立二零一九年租賃協議（漢中新城）符合 貴公司及其股東的整體利益。

C. 二零一九年租賃協議（漢中新城）的主要條款

根據函件，二零一九年租賃協議（漢中新城）的主要條款如下：

出租人： 金鷹國際集團

承租人： 南京金鷹特惠

租賃物業： 總建築面積約12,462.02平方米的漢中新城；

租期： 自二零一九年租賃協議（漢中新城）生效之日起10年

租金及相關費用： 貴集團應付的年度租金應等同以下總額：

- (a) 就(I) 貴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) 貴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) 貴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) 貴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:

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

- (c) 來自分租漢中新城單位的租賃所得款項(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。

如函件所述,金鷹國際集團目前以每小時人民幣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泊車位。根據二零一九年租賃協議(漢中新城),金鷹國際集團應向南京漢中店的客戶提供免費泊車位,而南京漢中店應按照金鷹國際集團不時向公眾提供的費率支付泊車費(目前為每小時人民幣4.0元)。雙方將就使用泊車位訂立詳細的實施協議。

如函件所述,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)項下所規定的條款;(ii)金鷹國際集團提供泊車服務的預期營運成本;及(iii)其股份亦於聯交所上市的中國、香港及澳門其他百貨店運營商及零售店運營商的現行市場慣例及市場價格,經公平磋商後達致。

於評估二零一九年租賃協議（漢中新城）條款的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

(a) 審閱二零一九年租賃協議（漢中新城）項下年度租金的條款

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乃基於二零一九年租賃協議（漢中新城）期間南京漢中店從特許專櫃及分租業務將獲得的銷售所得款項總額及租賃所得款項釐定。

(i) 特許專櫃有關的應付年度租金基準方面

於評估計算 貴集團根據二零一九年租賃協議（漢中新城）應付與該等特許專櫃應付租金有關租金基準的公平合理性時，吾等已據吾等所深知及盡全力識別7宗聯交所上市公司（誠如下表所示，並統稱為「上市可資比較公司」）的交易，(a)該等交易中的租戶主要從事百貨店、超市、餐廳或零售店的營運及(b)已採用營業額租金。

在對上市可資比較公司刊發的公告進行研究及審閱時，吾等注意到於中國、香港及澳門採用周轉租金的類似案例。百貨店或零售業務普遍會按固定租金或按其營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業。

吾等知悉，吾等研究的7宗交易中僅有1宗交易（「中國相關交易」）乃基於來自中國物業的租金及與上海及成都而非南京的物業有關的中國相關交易作出。儘管如此，據吾等認為，上市可資比較公司為據吾等所深知及盡全力根據上述搜索參數自聯交所上市公司所識別出的所有交易。

作為額外工作，吾等已對上海證券交易所及深圳證券交易所進行了研究，並審閱了該等上市公司（根據零售行業資料網站聯商網（linkshop.com.cn）的排名，就二零一八年於中國的收入而言，該等上市公司被評為十大百貨店營運商）的公告（自二零一七年一月一日起直至最後實際可行日期）。然而，在吾等的審閱中，吾等並未發現有關營業額租金安排的特別資料。吾等已與管理層進行進一步討論，且吾等了解到，該等資料不易透過公開渠道獲得。

如上所述，根據一篇題為「購物中心租賃方式策略詳解：固定租金、扣點和保底」的文章（非官方翻譯為「Detailed Explanation on Rental Strategy For Shopping Malls: Fixed Rent, Turnover Rent and Guaranteed Rent」），營業額租金安排已獲中國商場就其租戶廣泛採用。

鑒於(i)上市可資比較公司的特點與 貴集團相似，彼等均為百貨店或零售店營運商；(ii)相關租賃協議下擬進行的交易按彼等營業額或營業收入的某個指定百分比收費；及(iii)於公共領域並無中國上市公司營業額租金安排的詳細資料，故吾等認為上市可資比較公司是吾等分析的公平及具代表性案例。

獨立財務顧問函件

上述上市可資比較公司研究結果詳情載列如下：

公告日期	股份代號	公司	租期	月租	用途	支付條款	地點
二零一八年 六月二十二日	97	恒基兆業發 展有限公 司	二零一八年七月一 日至二零二零年 六月三十日為期 兩年	基本租金及超出年 銷售總額部分的 7%	百貨店營運	按月預付基本租金而於 月末按月支付分成租 金	香港
二零一八年 一月二日	20	會德豐有限 公司	二零一八年一月一 日至二零二零年 十二月三十一日 為期三年	基本租金及超出每 月或年銷售總額 部分的5%至17%	零售店營運 及超市	按月預付基本租金而於 月末或年末按月或年 支付分成租金	香港及中國
二零一七年 十一月十五日	163	英皇集團 (國際)有 限公司	二零一七年十一月 十五日至二零二 零年十一月十四 日為期三年	基本租金或相當於 租戶業務所產生 銷售總額的3%中 的較高者	零售店營運	未具體說明	澳門
二零一七年 六月二十三日	50	香港小輪 (集團)有 限公司	二零一七年七月一 日至二零二零年 六月三十日為期 三年	基本租金及超出年 總營業額部分的 7%	百貨店營運	於月末按月支付	香港
二零一七年 五月五日	163	英皇集團 (國際)有 限公司	二零一七年五月五 日至二零二七年 五月四日為期十 年	基本租金或相等於 租戶業務所產生 銷售總額的7.5% 至18%中的較高 者	零售店、影 院營運及 相關業務	未具體說明	香港
二零一七年 三月二十七日	14	希慎興業有 限公司	二零一四年三月二 十八日至二零一 九年三月二十七 日為期五年	每月總銷售額超出 每月基本租金部 分的12%	百貨店營運	按月以現金預付	香港
二零一七年 二月二十七日	530	高銀金融 (集團)有 限公司	二零一六年十二月 一日至二零一九 年十一月三十日 為期三年	公司於租賃物業所 經營業務的每月 營業額5%的分成 租金	特色高級餐 廳的餐飲 區	按季支付	香港

吾等從上表發現，上市可資比較公司的年度租金乃按銷售營業總額、銷售總額或收益介乎3%至18%之間的指定百分比收取。

獨立財務顧問函件

根據二零一九年租賃協議(漢中新城)，貴集團應付年度租金載列於下表：

項目	應付租金	年度銷售所得款項總額的最高租金率
1	貴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)的特許專櫃	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%
2	貴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	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%
3	貴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)的特許專櫃	根據以下公式： 應付租金 = $A \times B \times 50\%$ 其中 A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅) B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)

獨立財務顧問函件

項目	應付租金	年度銷售所得款項總額的最高租金率
4	<p>貴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</p> <p>根據以下公式：</p> <p>應付租金 =</p> <p style="margin-left: 20px;">$A \times B \times 50\%$</p> <p>其中</p> <p style="margin-left: 20px;">A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額 (扣除增值稅)</p> <p style="margin-left: 20px;">B = 貴集團收取的佣金率 (扣除消費稅)</p>	<p>最高為年度銷售所得款項總額的2.2% #</p> <p># 據管理層告知，金飾及珠寶特許專櫃銷售將被施加的實際消費稅連同實際附加為5.6%。因此，最高租金率為2.2% (即$(10\% - 5.6\%) \times 50\%$)</p>
5	<p>分租</p> <p>來自分租漢中新城單位的租賃所得款項 (扣除增值稅及其他相關稅項) 的50%</p>	<p>租賃所得款項50%的固定租金率</p>

如上表所示，年度銷售所得款項總額的最高百分比上限為4%。關於該4%的上限百分比，吾等注意到，如自上市可資比較公司所觀察，其處於3%至18%的百分比範圍內，並且接近該範圍的低位，代表其於上市可資比較公司中處於更佳地位。因此，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，採納二零一九年租賃協議 (漢中新城) 項下年度銷售所得款項總額4%的最高租金率的假設屬公平合理，與現行市場租金率相若。

(ii) 分租單位有關的應付年度租金基準方面

就根據分租單位的條款應付的年度租金而言，南京金鷹特惠根據二零一九年租賃協議（漢中新城）應付金鷹國際集團的年度租金乃基於來自分租漢中新城單位的租賃所得款項的50%收取。

鑑於吾等無法查明可資比較公司訂立的具有分租安排指定付款條款的其他類似租賃協議，於評估分租單位應付租金方面 貴集團根據二零一九年租賃協議（漢中新城）應付租金計算基準的公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團是否已與獨立第三方協定任何類似條款。

誠如管理層告知，下表載列 貴集團零售店舖的租賃對方：

貴集團自有	16
貴集團自下列各方全數租賃：	11
— 關連人士	9
— 獨立第三方	2
自關連人士部分租賃	4
按管理範圍	1
	<hr/>
	32

如上表所載， 貴集團經營的32間店舖當中，16間為自有擁有權，11間乃於全數租賃範圍內經營，4間則於部分租賃範圍內經營。

在11間全數租賃店舖中，9間為向關連人士租賃，而餘下2間為向獨立第三方租賃。

考慮到上文所提及2份租賃協議的範圍接近二零一九年租賃協議（漢中新城），吾等認為該等協議乃評估二零一九年租賃協議（漢中新城）項下分租單位應付租金計算基準合理性的合適參考。於審閱上述租賃協議後，吾等注意到， 貴集團就分租協議應向相關出租人支付的年度租金按照分租單位租賃所得款項的50%收取。

此外，吾等已審閱 貴集團分租單位的收益模式，據管理層告知，除就經營應付的年度租金外， 貴集團不會產生重大經營成本（即翻新開支、員工成本、公共事業、維護開支等），因此與特許專櫃銷售的收益模式相比能錄得更高毛利。

有鑑於此，經考慮(i)有關分租單位的條款與獨立第三方協議所載者可資比較；(ii)年度租金僅須於單位可成功分租予承租人時支付且空置的分租空間將免收租金；及(iii)經扣減50%年度租金後的分租單位租金收入將為 貴集團產生現金流量而不會產生重大經營成本，吾等認為南京金鷹特惠根據二零一九年租賃協議（漢中新城）就分租安排應向金鷹國際集團支付的年度租金的計算基準對 貴公司有利，因此符合 貴公司及其股東的整體利益。

(b) 審閱二零一九年租賃協議（漢中新城）下泊車費條款

有關泊車費方面，誠如函件所載，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，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支付泊車費。

據管理層告知，免費停車安排乃面向南京漢中店的VIP顧客，作為 貴集團增值服務及對其客戶進行獎勵的一部分，以提升其競爭力及為南京漢中店及 貴集團帶來長期利益。

於評估及審閱二零一九年租賃協議（漢中新城）下泊車費條款時，吾等已審閱金鷹國際集團就其於漢中新城的停車場的收費匯總，並注意到金鷹國際集團以每小時人民幣4.0元的價格向公眾收費。

吾等亦已審閱由 貴集團提供的獨立經營商於漢中門大街南京漢中店附近經營的五個停車場的收費表，並注意到四個停車場每小時收取的泊車費介乎人民幣4元至人民幣6元，因此金鷹國際集團就漢中新城的泊車位收取的費用（即每小時人民幣4元）屬於此範圍內。

由於(i)金鷹國際向公眾及 貴集團收取的泊車費(即每小時人民幣4.0元)相同及(ii)金鷹國際集團就漢中新城的泊車位收取的費用(即每小時人民幣4元)屬於位於南京漢中店附近的四個停車場所收取泊車費的範圍內，故吾等認為根據二零一九年租賃協議(漢中新城)收取的泊車費屬公平合理。

(c) 審閱二零一九年租賃協議(漢中新城)下租賃押金條款

根據二零一九年租賃協議(漢中新城)，其規定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1百萬元可退還租賃押金。

誠如函件所載，租賃押金人民幣1百萬元乃根據公平磋商及應付金鷹國際集團的估計月租金額釐定。

經考慮 貴集團就南京漢中店應付租金於二零二零財政年度的年度上限(即人民幣9.90百萬元)及二零二一財政年度的年度上限(即人民幣10.09百萬元)，人民幣1百萬元的租賃押金分別約佔10.1%及9.9%。

吾等已向管理層取得及已審閱 貴集團與其他出租人過往訂立的租賃協議，並注意到可退還租賃押金條款通常載入該等協議。

吾等亦已審閱第61頁「審閱二零一九年租賃協議(漢中新城)租期」一節所載的可資比較資料，發現就四項交易披露租賃押金安排。因此，吾等認為將租賃押金條款載入二零一九年租賃協議(漢中新城)符合 貴集團及市場的正常慣例。

就上述可資比較公司的四項交易而言，押金金額佔首個完整年度上限的比率介乎8.3%至19.3%。在該等情況下，於二零二零財政年度及二零二一財政年度，人民幣1百萬元的租賃押金佔二零一九年租賃協議(漢中新城)項下首個完整年度上限的比率約為10%，屬於上述可資比較範圍內，因此吾等讚同管理層，認為二零一九年租賃協議(漢中新城)項下租賃押金的金額乃按正常商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

(d) 審閱二零一九年租賃協議(漢中新城)的提早終止安排

吾等自二零一九年租賃協議(漢中新城)注意到，金鷹國際集團須於(i)二零一九年租賃協議(漢中新城)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。

吾等已向管理層取得及已審閱 貴集團與其他出租人過往訂立的租賃協議，並注意到有關提早終止安排通常載入該等協議，因此吾等讚同管理層，認為二零一九年租賃協議(漢中新城)下的提早終止安排乃按正常商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

(e) 審閱二零一九年租賃協議(漢中新城)租期

二零一九年租賃協議(漢中新城)的租期自二零一九年租賃協議(漢中新城)生效之日起為期10年。於評估二零一九年租賃協議(漢中新城)的長期年期的公平性及合理性時，吾等已審閱2份由 貴集團與其他獨立第三方就租賃物業用作百貨店經營而訂立的租賃協議。

於審閱上述租賃協議後，吾等發現兩份租賃協議訂立20年的長期租期。如本節上文第58頁「(a)審閱二零一九年租賃協議(漢中新城)項下年度租金的條款－(ii)分租單位有關的應付年度租金基準方面」分節先前所述，吾等已與管理層討論，且吾等注意到在11間全數租賃店舖當中，有2份租賃協議為 貴集團與獨立業主訂立，因此，吾等認為此乃評估二零一九年租賃協議(漢中新城)長期租期的合理性的合適參考。

獨立財務顧問函件

此外，吾等進一步確定及審閱7項涉及租賃物業作為百貨店或購物中心的可資比較交易（「可資比較交易」）。所選擇的可資比較交易乃基於以下基準：(i)至少有一名涉及的交易訂約方為一家在聯交所上市的公司；(ii)該等交易乃根據上市規則透過公告的方式公開公佈；及(iii)該等交易與租賃物業作為百貨店或購物中心有關。

根據上述調查結果，吾等注意到，可資比較交易的年期介乎10至20年，其中2項可資比較交易的租期為20年。因此，二零一九年租賃協議（漢中新城）的期限屬於可資比較交易的租期範圍內。

可資比較交易詳情如下

公司名稱	股份代號	公告日期	租賃協議日期	租期 (年)	租賃押金及佔應付 年度租金的比率	租賃物業 的性質	地點
1. 佳華百貨控股有限公司	602	二零一九年 二月十五日	二零一九年 二月十五日	8	人民幣1,132,543元(即首 個完整年度應付租金人民 幣13,590,516元的8.3%(即 截至二零二零年十二月三 十一日止年度))	購物中心	中國
2. 百盛商業集團 有限公司	3368	二零一九年 六月十四日	二零一九年 六月十二日	12	並無指定	百貨店	中國
3. 百盛商業集團 有限公司	3368	二零一九年 四月三日	二零一九年 二月二十六日	10	人民幣1.13百萬元#	百貨店	中國
4. 歲寶百貨控股 (中國)有限公司	312	二零一七年 三月十四日	二零零八年 八月一日	20	並無指定	百貨店	中國
5. 佳華百貨控股 有限公司	602	二零一六年 八月二十五日	二零一六年 八月二十五日	15	人民幣1,806,668.24元(即 首個完整年度上限人民幣 21,680,018.88元的8.3% (即截至二零一七年十二月 三十一日止年度))	百貨店	中國
6. 永旺(香港)百貨 有限公司	984	二零一五年 十一月二十三日	二零一五年 十一月二十三日	20	人民幣4.82百萬元(即首個 完整年度上限人民幣25百 萬元的19.3%)(即截至二 零一六年十二月三十一日 止年度)	百貨店	中國
7. 益華控股有限公司	2213	二零一五年 四月十三日	二零一五年 四月十三日	13	並無指定	百貨店	中國

儘管該租賃交易包含押金人民幣1,130,000元，但於有關公告內並未發現有關年度租金的資料，因此無法提供押金與年度租金的比較。

除上文所述，吾等亦考慮 貴集團的業務性質需要二零一九年租賃協議（漢中新城）的長期性質：

- (i) 以在南京市獲得黃金地段，及避免因在近期搬遷而引致的不必要成本、人力、時間及南京漢中店業務中斷；
- (ii) 以避免重覆產生初始投資成本，如初步開辦費用及室內裝飾等。如管理層告知， 貴集團於二零零九年就漢中店開辦產生的初始投資成本約為人民幣5.7百萬元。倘漢中店搬遷至南京市面積類似的地點，經計及過去10年人工及建築材料成本等增加的因素後，估計初始投資成本將超過人民幣5.7百萬元；
- (iii) 以吸引零售特許專櫃，而零售特許專櫃可能亦願與 貴集團保持長期及穩定的業務關係；及
- (iv) 以提升客戶忠誠度並為 貴集團維持穩定的銷售收入及溢利；

基於上文所述，吾等認為二零一九年租賃協議（漢中新城）的租期對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

關於二零一九年租賃協議（漢中新城）主要條款的結論

經考慮以下各項：

- (i) 貴集團根據二零一九年租賃協議（漢中新城）就特許專櫃及分租業務應付的年度租金屬公平合理；
- (ii) 金鷹國際集團向 貴集團收取的泊車費符合市場慣例；
- (iii) 與租賃押金有關的二零一九年租賃協議（漢中新城）項下的條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理；及
- (iv) 二零一九年租賃協議（漢中新城）的租期在可資比較交易的租期範圍內，因此就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理；

獨立財務顧問函件

吾等認為二零一九年租賃協議（漢中新城）的條款乃按正常商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

D. 有關二零一九年租賃協議（漢中新城）的建議年度上限基準

貴公司建議於截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年（分別為「二零一九財政年度」、「二零二零財政年度」及「二零二一財政年度」），二零一九年租賃協議（漢中新城）的各自年度上限（「漢中新城年度上限」）如下：

	二零一九 財政年度 (實際) #	二零一九 財政年度 (按比例) ##	二零二零 財政年度	二零二一 財政年度
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
建議年度上限	3.3	9.8	9.9	10.1
年增長率	不適用#	+7.1%	+1.2%	+1.9%

附註：

於二零一九財政年度僅計入三個月（即二零一九年十月至二零一九年十二月）的銷售所得款項總額及租賃所得款項，原因是管理層假設租賃將於二零一九年十月一日生效。

按比例年度上限乃透過假設二零一九年十月至二零一九年十二月的二零一九財政年度的三個月數字將貢獻三分之一的年度銷售將全年金額年化（原因是該三個月為傳統旺季，吾等已審閱於二零一七財政年度及二零一八財政年度相應期間南京漢中店的歷史銷售表現，並注意到於該等期間的銷售表現均約佔有關年度銷售金額的三分之一）。

如函件所述，漢中新城年度上限乃根據下列各項釐定：

- (i) 產生的歷史金額；
- (ii) 對下列各項的合理估計（「漢中新城銷售所得款項總額估計」）
 - a. 來自南京漢中店經營的銷售所得款項總額（參考其過往銷售表現）；
 - b. 有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設最高租金率為4%；及
 - c. 該租賃將於二零一九年十月一日生效；及

獨立財務顧問函件

- (iii) 金鷹國際集團保持按每小時人民幣4.0元的價格向公眾及南京漢中店提供泊車位。

於評估漢中新城年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已獲得並已審核管理層編製的漢中新城銷售所得款項總額估計的計算表單，且吾等注意到漢中新城年度上限乃根據上述假設計算。

- (i) 南京漢中店的過往銷售表現；
- (ii) 南京漢中店於截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的預期增長率；
- (iii) 當前的經濟環境及現時市況；及
- (iv) 金鷹國際集團繼續採納現有的泊車費定價政策。
- (a) 審閱南京漢中店的過往銷售表現

就此而言，吾等已審閱南京漢中店於截至二零一六年十二月三十一日止年度至截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的過往銷售表現。下文載列(i)銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議(漢中新城)實際應付租金；(iii)租賃協議(漢中新城)的過往實際上限；及(iv)利用率。

	二零一六 財政年度 人民幣百萬元	二零一七 財政年度 人民幣百萬元	二零一八 財政年度 人民幣百萬元
銷售所得款項總額	270.1	270.1	272.1
貴集團實際應付租金	8.5	8.9	8.7
歷史年度上限	11.2	11.9	9.1
利用率	75.6%	74.4%	95.2%

根據上表，貴集團於二零一六財政年度至二零一八財政年度根據租賃協議(漢中新城)實際應付的租金分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣8.7百萬元。

利用率由二零一六財政年度的約75.6%減至二零一七財政年度的約74.4%，隨後增加至二零一八財政年度的約95.2%。

如管理層告知，於二零一七財政年度，南京漢中店銷售所得款項總額的實際增長率低於管理層於釐定上述期間的年度上限時預測的增長率，是由於中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境（包括中國經濟增長下滑）及不斷出現的新零售業態（如電子商務）的影響。

於二零一八財政年度，利用率有所上升，主要是由於管理層將上限由二零一七財政年度的人民幣11.9百萬元向下調整至人民幣9.1百萬元（如 貴公司日期為二零一八年四月二十日的通函所載）。有關調整乃根據南京漢中店於二零一七財政年度的實際銷售表現進行。

(b) 審閱經營南京漢中店將產生的銷售所得款項總額及租賃所得款項的預期增長率

除上文所述者外，吾等注意到，管理層於釐定漢中新城年度上限時已計及於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度經營南京漢中店將產生的銷售所得款項總額及租賃所得款項的預期增長率。

為了消除由於審閱期間中斷導致的增長率不規則變動，吾等已採用按比例基準使用三個月數字估計二零一九財政年度的數字以供審閱。

得注意的是，基於租賃將於二零一九年十月一日方開始生效，二零一九財政年度的建議漢中新城年度上限為人民幣3.3百萬元，因此有關數字僅代表三個月（即二零一九年十月至二零一九年十二月）的銷售所得款項總額及租賃所得款項。有關上限按比例基準將為人民幣9.8百萬元。如管理層告知，由於考慮到二零一八財政年度上限的利用率較高（為95.2%），因此給予二零一九財政年度上限額外浮動空間，較上一年增加7.1%。

於二零二零財政年度及二零二一財政年度，二零一九年租賃協議（漢中新城）的建議年度上限分別為人民幣9.9百萬元及人民幣10.1百萬元，與各自上一年相比年度增長率分別約為1.2%及1.9%。

關於二零二零財政年度及二零二一財政年度的小幅增長，吾等獲管理層告知，考慮到南京市的經濟前景向好，彼等預期二零二零財政年度及二零二一財政年度的銷售表現將進一步增長。然而，由於南京漢中店為較舊的商場（經營約10年）且銷售進一步增長的空間有限，因此估計增長溫和。

吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據第46頁「(b)審閱南京市的消費品市場」分節所載南京市政府公佈的統計數據（「**南京消費市場統計數據**」），於截至二零一八年十二月三十一日止過去5年，南京市消費品零售市場增長率保持穩定，介乎4%至11%。由於南京漢中店為百貨店，在百貨店及超市提供消費品零售，吾等認同管理層的觀點，認為南京漢中店的銷售表現（因此 貴集團的應付租金）將繼續增長。

吾等亦已審閱 貴集團於二零一六財政年度、二零一七財政年度及二零一八財政年度的實際應付租金，並注意到期內實際應付租金相對穩定，介乎人民幣8.5百萬元至人民幣8.9百萬元。吾等因此認同管理層的觀點，認為二零一九財政年度以後的實際應付租金將在管理層預測的約人民幣9.0百萬元至人民幣10.0百萬元的範圍內以溫和增長率增長。

經考慮上述因素，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定南京漢中店經營將產生的銷售所得款項總額的預期增長率時採用的假設屬公正、公平及合理。

(c) 審閱特許專櫃最高租金率4%及分租業務最高租金率50%的釐定方法

根據二零一九年租賃協議（漢中新城），吾等注意到，就該等特許專櫃應支付的年度租金乃基於 貴集團於南京漢中店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。吾等進一步注意到，漢中新城年度上限乃假設 貴集團將按二零一九年租賃協議（漢中新城）下的最高租金率4%收費而釐定。

對於就分租單位應付的年度租金，吾等注意到漢中新城年度上限乃按二零一九年租賃協議（漢中新城）規定的各期間的租金率50%釐定。

於評估就特許專櫃銷售採納最高租金率4%的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額）後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據二零一九年租賃協議（漢中新城）來自經營該等位於漢中新城的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；
- (iii) 如管理層告知，南京漢中店於二零一八財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為18.6%，133個特許專櫃中的133個（即100%）不得超過相關期間內的最高租金率4%；
- (iv) 貴集團與其特許專櫃訂立的特許專櫃協議及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，於釐定漢中新城年度上限時就特許專櫃採納最高租金率4%及就分租業務採納最高租金率50%屬公平合理。

(d) 審閱泊車費

吾等注意到，於釐定漢中新城年度上限時，管理層已計及金鷹國際集團向南京漢中店提供的泊車位將按每小時人民幣4.0元的價格收費。於評估假設的公平性及合理性時，吾等已審閱管理層編製的泊車費預測，並未於計算中發現異常，因此吾等認為就釐定漢中新城年度上限採納此假設對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，於釐定漢中新城年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

E. 關於二零一九年租賃協議(漢中新城)的總結論

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i)二零一九年租賃協議(漢中新城)及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務中訂立；(ii)二零一九年租賃協議(漢中新城)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)二零一九年租賃協議(漢中新城)內的各建議年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公正、公平及合理。

2. 租賃協議(二零一九仙林總零售區域)

A. 租賃協議(二零一九仙林總零售區域)的背景資料(經修訂及補充)

根據函件，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(仙林總零售區域)之詳情已於 貴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 貴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，仙林金鷹科技同意將二零一九年其他額外仙林零售區域總建築面積為4,699.62平方米租賃予仙林金鷹購物。租賃協議（仙林總零售區域）的第四份補充協議生效後，於整個租賃期內，南京仙林店的總租賃建築面積將由42,795.40平方米增至47,495.02平方米。

受限於上文所述，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。有關主要條款，請參閱下文「2. 租賃協議（仙林總零售區域）（經修訂及補充）－ C. 租賃協議（二零一九仙林總零售區域）的主要條款」一節。

B. 訂立租賃協議（仙林總零售區域）的第四份補充協議的原因

(i) 董事有關訂立租賃協議（仙林總零售區域）的第四份補充協議的考量

南京仙林店為 貴集團在南京市六個零售店之一，由A區與B區組成。根據租賃協議（仙林總零售區域），自二零零九年起A區出租予 貴集團作經營用，而B區由 貴集團法定及實益擁有並於二零一七年十一月開業。

如函件所載，為滿足 貴集團客戶的多元化消費需求， 貴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，特別是B區，匯聚 貴集團的自營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。

獨立財務顧問函件

儘管南京城東仙林區域的競爭激烈，隨著南京仙林店B區開始營業，南京仙林店為 貴集團貢獻了可觀的利潤。於二零一七財政年度及二零一八財政年度，南京仙林店為 貴集團錄得(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營利潤如下。

	二零一七 財政年度 人民幣百萬元	二零一八 財政年度 人民幣百萬元	變動 %
銷售所得款項總額(A區)	757.0	664.5	-12.2%
銷售所得款項總額(B區)	41.3	236.6	+472.3%
銷售所得款項總額(A區與B區)	798.3	901.1	+12.9%
毛利(A區與B區)	125.5	197.2	+57.2%
經營利潤(A區與B區)	59.3	113.9	+91.9%

訂立租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議將使 貴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 貴集團加強其在南京城東的影響力、市場份額及競爭力。

	二零零九年 (平方米)	二零一七年 (平方米)	二零一九年 (平方米)
A區	22,539.40	42,795.40	47,495.02
B區	-	168,900.00	168,900.00
仙林總零售區域	<u>22,539.40</u>	<u>211,695.40</u>	<u>216,395.02</u>

(ii) 評估訂立租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議的因素

於評估訂立租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議及審閱該協議的條款是否符合 貴公司及其股東的整體利益時，吾等已考慮以下因素。

(a) 南京市經濟概覽

根據第45頁的南京經濟數據，吾等認為南京市經濟預期於二零一九年保持其增長速度，並將最終帶來進一步的發展機遇。

(b) 南京市消費品市場回顧

如第46頁「(b)南京市消費品市場回顧」(「南京消費市場統計數據」)一節所載，吾等的結論是南京市消費品市場將保持穩定增長。

(c) 經營及發展零售店的經驗

如第48頁「(c) 貴集團經營及發展零售店的經驗」(「貴集團的豐富經驗」)一節所載，吾等贊同管理層，認為 貴集團擁有上文所述在中國經營零售店及生活中心的豐富經驗。

(d) 貴集團於增加的租賃區域的業務計劃

據管理層告知，南京仙林店A區增加的租賃建築面積為4,699.62平方米，將分租予輕食品牌及兒童教育機構，在此情況下， 貴集團將進一步豐富其商品及服務組合，並有利於 貴集團鞏固其在南京市的影響力、市場份額及競爭力。吾等已審閱由仙林金鷹購物與6家潛在租戶(其租賃面積佔增加的租賃建築面積40%以上)訂立的諒解備忘錄，並且鑒於如「經營 貴集團的分租業務」一節所載分租業務模式的益處，吾等贊同管理層，認為新區域將吸引租戶並提高店舖客流量。

訂立租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議的結論

經考慮：

- (i) 南京市經濟預期於二零一九年繼續保持其增長速度，由此帶來發展機遇；

- (ii) 南京仙林店所在地南京市的消費品市場一直穩健增長，預期將有利於南京仙林店的經營及發展；
- (iii) 貴集團擁有在中國，特別是在南京市，經營及發展零售店的豐富經驗；及
- (iv) 增加的經營區域的經營需要將豐富南京仙林店的商品及服務組合，

吾等認為，通過訂立租賃協議（仙林總零售區域）的第四份補充協議以使 貴集團的業務於南京市保持更多的經營區域，符合 貴公司及股東的整體利益。

C. 租賃協議（二零一九仙林總零售區域）的主要條款

根據函件，租賃協議（二零一九仙林總零售區域）的主要條款與租賃協議（仙林總零售區域），即於訂立租賃協議（仙林總零售區域）的第四份補充協議之前（租賃區域已增加除外）的條款一致，該主要條款列示如下：

- 出租人：仙林金鷹科技
- 承租人：仙林金鷹購物
- 租賃物業：二零一九仙林總零售區域
- 租期：
- (a) 仙林金鷹購物廣場：由二零零九年十二月十八日起至二零二九年十二月十七日，為期二十年；
 - (b) 額外仙林零售區域：由試營業日期至二零二九年十二月十七日；
 - (c) 其他額外仙林零售區域：由交付其他額外仙林零售區域日期至二零二九年十二月十七日；及
 - (d) 二零一九年其他額外仙林零售區域：由生效日期至二零二九年十二月十七日。

租金及相關費用： (a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I) 貴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) 貴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%；及
- (ii) 就(I) 貴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) 貴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：

來自經營該等
特許專櫃 貴集團收取
的銷售所得 X 的佣金率 X 50%
款項總額 (扣除消費稅)
(扣除增值稅)

(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%。

獨立財務顧問函件

D. 有關租賃協議(二零一九仙林總零售區域)的建議年度上限基準

根據租賃協議(二零一九仙林總零售區域)，應付年度租金載列於下表。

項目	應付租金	年度銷售所得款項 總額最高租金率	
1	貴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)的特許專櫃	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%；	年度銷售所得款項總額4%的固定租金率
2	貴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	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%；	年度銷售所得款項總額4%的固定租金率
3	貴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)的特許專櫃	根據以下公式： 應付租金 = $A \times B \times 50\%$ 其中 A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅) B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)	年度銷售所得款項總額最高4%的租金率

獨立財務顧問函件

項目	應付租金	年度銷售所得款項 總額最高租金率
4	<p>貴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</p> <p>根據以下公式：</p> <p>應付租金 = $A \times B \times 50\%$</p> <p>其中</p> <p>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p>	<p>年度銷售所得款項總額最高2.2%的租金率#</p> <p># 管理層告知，金飾及珠寶特許專櫃的銷售將會徵收5.6%的實際消費稅及實際附加。因此最高租金率為2.2%(即$(10\% - 5.6\%) \times 50\%$)</p>
5	<p>分租</p> <p>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%</p>	<p>租賃所得款項50%的固定租金率</p>
6	<p>超市經營</p> <p>銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%</p>	<p>年度銷售所得款項總額4%的固定租金率</p>

貴公司建議二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度，租賃協議(二零一九仙林總零售區域)的相關年度上限(「仙林年度上限」)如下：

	二零一九 財政年度 人民幣百萬元	二零二零 財政年度 人民幣百萬元	二零二一 財政年度 人民幣百萬元
建議年度上限	30.0	33.7	35.4
年增長率	-3.2%	12.4%	5.0%

如函件所述，仙林年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；
- (ii) 對以下各項作出的合理估計（「南京仙林店銷售所得款項總額估計」）：
 - a. 經營南京仙林店的過往銷售所得款項總額；
 - b. 有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況；
 - c. 仙林湖濱天地B區經營區域開業所帶來的影響及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4%收費、分租收入按50%收費及超市經營按4%收費；及
 - d. 租賃協議（仙林總零售區域）的第四份補充協議生效後，南京仙林店的租賃經營區域預期將於二零一九年十月一日增加約4,699.62平方米至約47,495.02平方米。

於評估仙林年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核管理層編製的仙林年度上限的計算表單。吾等注意到仙林年度上限乃根據南京仙林店銷售所得款項總額估計計算，南京仙林店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考以下各項後適當編製：

- (i) 南京仙林店A區過往銷售表現；
- (ii) 南京仙林店A區截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的預期增長率；及
- (iii) 當前的經濟環境及現時市況。
- (a) 審閱南京仙林店A區的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論南京仙林店A區由二零一六財政年度至二零一八財政年度的過往銷售表現。

下文載列(i)南京仙林店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議（仙林總零售區域）的實際應付租金；(iii)租賃協議（二零一九仙林總零售區域）的年度上限；及(iv)利用率。

獨立財務顧問函件

	二零一六 財政年度 人民幣百萬元	二零一七 財政年度 人民幣百萬元	二零一八 財政年度 人民幣百萬元
銷售所得款項總額 (A區)	756.5	757.0	664.5
貴集團實際應付租金	26.8	27.3	25.7
歷史年度上限	42.0	49.5	31.0
利用率	63.8%	55.1%	82.9%

如上表所述，貴集團於二零一六財政年度至二零一八財政年度根據租賃協議的實際應付租金分別約為人民幣26.8百萬元、人民幣27.3百萬元及人民幣25.7百萬元。

利用率由二零一六財政年度的約63.8%減至二零一七財政年度的約55.1%，其後增至二零一八財政年度的約82.9%。

管理層告知，二零一七財政年度，南京仙林店銷售所得款項總額的實際增長率低於管理層於釐定所述期間的年度上限時預期的增長率，原因是中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境（包括中國經濟增長下滑）及不斷出現的新零售業態（如電子商務）的影響。

二零一八財政年度，利用率增長主要是由於管理層將上限由二零一七財政年度的人幣49.5百萬元向下調整至人民幣31.0百萬元（如貴公司日期為二零一八年四月二十日的通函所載）。該調整是基於南京仙林店於二零一七財政年度的實際銷售表現及南京仙林店B區的預期開設而作出。

(b) 審閱經營南京仙林店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定仙林年度上限時已計及於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度經營南京仙林店A區將產生的銷售所得款項總額及租賃所得款項的預期增長率。

二零一九財政年度的建議仙林年度上限為人民幣30.0百萬元，較二零一八財政年度減少約3.2%。管理層告知，經考慮南京仙林店A區於二零一

八財政年度的銷售表現(部分受自二零一七年十一月起開設南京仙林店B區(貴集團自用及經營)影響)後,二零一九財政年度的年度上限已向下調整。

就二零二零財政年度及二零二一財政年度而言,租賃協議(二零一九仙林總零售區域)於各期間的建議年度上限分別為人民幣33.7百萬元及人民幣35.4百萬元,與各自上一年相比的年增長率分別約為12.4%及5.0%。

管理層告知,二零二零財政年度建議年度上限大幅增長主要是由於(i)假設南京仙林店A區建築面積約4,699.62平方米的新租賃區域自二零一九年十月一日起產生租金收入;及(ii)預期於二零二零財政年度自新租賃區域產生整12個月租金收入。

就二零二一財政年度的小幅增長而言,吾等已進行研究,而根據第46頁的南京消費市場統計數據,與二零一八年同期相比,南京市消費品市場的零售銷售繼續以約4.1%的增長率增長。由於自於二零一七年十一月開設B區經營區域以來,南京仙林店已成功由傳統奧萊城店轉型為全生活中心,其客流量及銷售表現已有所改善。吾等認同管理層的觀點,認為預計各期間南京仙林店的銷售表現將保持穩健增長。

經考慮上述因素,吾等認為,就貴公司及獨立股東而言,管理層於釐定經營南京仙林店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率時採用的假設屬公正、公平及合理。

(c) 審閱特許專櫃及超市最高租金率4%及分租業務租金率50%的釐定方法

根據租賃協議(二零一九仙林總零售區域),吾等注意到,就該等特許專櫃及超市業務應付的年度租金乃基於貴集團於南京仙林店A區的特許專櫃及超市銷售額的佣金率的特定比例收取。吾等進一步注意到,仙林年度上限乃假設貴集團將按租賃協議(二零一九仙林總零售區域)下的最高租金率4%收費而釐定。

就分租單位應付的年度租金而言，吾等注意到，仙林年度上限乃按租賃協議（二零一九仙林總零售區域）訂明的各期間的租金率50%而釐定。

如函件所載，租約租金已考慮(i)租賃協議（仙林總零售區域）項下規定的現有條款；(ii)其股份亦於聯交所上市的中國、香港及澳門其他百貨店運營商及零售店運營商的現行市場慣例及市場價格。

於評估採納特許專櫃及超市業務最高租金率4%的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經考慮各個別店舖的獨有特點（包括但不限於其位置、銷售表現及於當地市場佔有的市場份額）後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議（二零一九仙林總零售區域）來自經營該等位於南京仙林店A區的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；
- (iii) 如管理層告知，南京仙林店A區於二零一八財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為16.6%，281個特許專櫃中的279個不得超過有關期間最高租金率4%；
- (iv) 貴集團與其特許專櫃訂立的特許專櫃協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，於釐定仙林年度上限時採用的特許專櫃及超市業務最高租金率4%及分租業務最高租金率50%屬公平合理。

結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定仙林年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

E. 租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議的整體結論

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i)租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務中訂立；(ii)租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)就 貴公司及獨立股東而言，租賃協議(二零一九仙林總零售區域)的各建議年度上限屬公正、公平及合理。

3. 租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)

A. 租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)的背景資料

於二零一七年十二月二十九日，南京建鄴購物與南京建鄴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，南京建鄴購物與南京建鄴置業訂立補充租賃協議(金鷹世界)，據此，南京建鄴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)租賃予南京建鄴購物(由227,396平方米增至251,019平方米)，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。

B. 訂立補充租賃協議(金鷹世界)的原因

(i) 董事有關訂立補充租賃協議(金鷹世界)的考量

如函件所述，吾等注意到，金鷹世界店為 貴集團於南京市的第六間店舖，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 貴集團的全部G·LIFE系列，以展示 貴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。下表載列二零一八財政年度，即首個完整營業年度金鷹世界店的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營利潤。

	二零一八 財政年度 人民幣百萬元
銷售所得款項總額	591.2
毛利	171.6
經營利潤	108.5

為建立強大的品牌組合及豐富多樣的生活業態， 貴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，訂立補充租賃協議(金鷹世界)將進一步鞏固 貴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。

(ii) 評估訂立補充租賃協議(金鷹世界)的因素

於評估訂立補充租賃協議(金鷹世界)及審閱相關條款是否符合 貴公司及其股東的整體利益時，吾等已考慮以下因素。

(a) 南京經濟概覽

根據第45頁的南京經濟統計數據，吾等認為南京市經濟預期於二零一九年保持其增長速度，最終帶來進一步的發展機遇。

(b) 南京市消費品市場回顧

根據第46頁的南京消費市場統計數據，吾等認為南京市消費品市場將保持穩定增長。

(c) 經營及發展零售店的經驗

根據第48頁所載 貴集團的豐富經驗，吾等認同管理層的觀點，認為 貴集團擁有所示在中國經營百貨店及生活中心的豐富經驗。

(d) 貴集團於新增租賃區域的業務計劃

管理層告知，根據現有平面圖，新增租賃區域包括可用於零售業務及錄得銷售所得款項總額的零售專櫃區域約8,800平方米及用於走廊、公共區域及其他設施的非經營區域14,800平方米。

就新增零售專櫃區域約8,800平方米而言，管理層告知吾等，該區域的主要部分將用於開設自營精品海洋世界（「金鷹海洋世界」，佔地約4,430平方米及佔新增零售專櫃區域約50%），而管理層預期，如其施工計劃所訂定，投資額將約為人民幣25.0百萬元。

餘下區域將分租予租戶用於經營大型健身房及部分娛樂設施，以豐富金鷹世界店的服務組合，從而將進一步鞏固 貴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。

吾等已審閱金鷹海洋世界的平面圖及裝潢佈置。從管理層提供的金鷹海洋世界的客流量預計來看，預計客流量將為工作日每日約3,000名顧客及週末每日約7,000名顧客。經考慮上述因素及鑑於「經營 貴集團的分租業務」一節所述分租業務模式的裨益，吾等認同管理層的觀點，認為該新設施將成為新旅遊勝地，從而將進一步提高金鷹世界店的客流量。

訂立補充租賃協議（金鷹世界）的結論

經考慮：

- (i) 南京市經濟預期於二零一九年保持其增長速度，最終帶來進一步的發展機遇；

- (ii) 金鷹世界店所處南京市的消費品市場一直穩健增長，預期將有利於金鷹世界店的經營及發展；
- (iii) 貴集團擁有在中國特別是南京市經營及發展零售店的豐富經驗；及
- (iv) 增加經營區域以豐富金鷹世界店的商品及服務組合的經營需求，

吾等認為，通過訂立補充租賃協議（金鷹世界）維持 貴集團於南京市有更多經營區域開展業務符合 貴公司及股東的整體利益。

C. 租賃協議（金鷹世界）（經修訂及補充）的主要條款

根據函件，租賃協議（金鷹世界）（經修訂及補充）的主要條款與租賃協議（金鷹世界）（即於訂立補充協議前）的條款相同，惟租賃區域增加除外，乃列示如下：

- 出租人： 南京建鄴置業
- 承租人： 南京建鄴購物
- 租賃物業： 金鷹世界總租賃區域
- 租期：
 - (a) 金鷹世界租賃區域：自二零一七年十一月十八日起計為期二十年；及
 - (b) 額外金鷹世界租賃區域：自生效之日或實際交付之日（以較後者為準）起至二零三七年十一月十七日止。
- 租金及相關費用：
 - (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) 貴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) 貴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：

1. 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%；
2. 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) 貴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) 貴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：

來自經營該等
特許專櫃的 貴集團收取
銷售所得 × 的佣金率 × 50%
款項總額 (扣除消費稅)
(扣除增值稅)

(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，來自分租金鷹世界總租賃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），來自分租金鷹世界總租賃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，來自分租金鷹世界總租賃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%。

獨立財務顧問函件

D. 有關租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)的建議年度上限基準

根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)，應付年度租金載於下表。

項目	應付租金	所佔租賃年度 銷售所得款項 總額的最高比率
1 貴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)的特許專櫃	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：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%	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：年度銷售所得款項總額的2%
	自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：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%	自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：年度銷售所得款項總額的4%
	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%	自二零二零年十一月十八日起：年度銷售所得款項總額的4.5%

項目	應付租金	所佔租賃年度 銷售所得款項 總額的最高比率
2 貴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	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：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%	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：年度銷售所得款項總額的2%
	自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：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%	自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：年度銷售所得款項總額的4%
	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%	自二零二零年十一月十八日起：年度銷售所得款項總額的4.5%

項目	應付租金	所佔租賃年度 銷售所得款項 總額的最高比率
3 貴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）的特許專櫃	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：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% 自二零一九年十一月十八日起，根據以下公式計算：	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：年度銷售所得款項總額的2% 自二零一九年十一月十八日起：年度銷售所得款項總額的4%
	<p>應付租金 =</p> <p>$A \times B \times 50\%$</p> <p>其中</p> <p>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額（扣除增值稅）</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率（扣除消費稅）</p>	

項目	應付租金	所佔租賃年度 銷售所得款項 總額的最高比率
4 貴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	<p>自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：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%</p> <p>自二零一九年十一月十八日起，根據以下公式計算：</p> <p>應付租金 = $A \times B \times 50\%$</p> <p>其中 A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p>	<p>自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：年度銷售所得款項總額的2%</p> <p>自二零一九年十一月十八日起：年度銷售所得款項總額的2.2% #</p> <p># 管理層告知，將就金飾及珠寶特許專櫃銷售額徵收5.6%的實際消費稅及實際附加。因此，最高比率為2.2% (即(10% - 5.6%) x 50%)</p>

項目	應付租金	所佔租賃年度 銷售所得款項 總額的最高比率
5 分租	<p>自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：來自分租金鷹世界總租賃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%</p> <p>自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：來自分租金鷹世界總租賃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%</p> <p>自二零二零年十一月十八日起：來自分租金鷹世界總租賃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%</p>	<p>自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：租賃所得款項的25%</p> <p>自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：租賃所得款項的30%</p> <p>自二零二零年十一月十八日起：租賃所得款項的50%</p>

獨立財務顧問函件

項目	應付租金	所佔租賃年度 銷售所得款項 總額的最高比率
6 超市經營	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：銷售所得款項總額(扣除增值稅)的2%	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：銷售所得款項總額的2%
	自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%	自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：銷售所得款項總額的3%
	自二零二零年十一月十八日起：銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%	自二零二零年十一月十八日起：銷售所得款項總額的4%

貴公司建議租賃協議(金鷹世界)(經修訂及補充)於二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度的各自年度上限(「金鷹世界年度上限」)如下：

	二零一九 財政年度 人民幣百萬元	二零二零 財政年度 人民幣百萬元	二零二一 財政年度 人民幣百萬元
建議年度上限	78.5	142.2	208.7
年增長率	11.6%	81.0%	46.8%

如函件所述，金鷹世界年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；
- (ii) 以下各項的合理估計(「金鷹世界店銷售所得款項總額估計」)：
 - a. 經營金鷹世界店的銷售所得款項總額(經參考其過往銷售表現)，
 - b. 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，

- c. 現行市況及假設對 貴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) 南京建鄴置業於有關期間維持按每小時人民幣4.0元的費率為公眾及按每小時人民幣3.2元的費率為金鷹世界店客戶提供泊車位；及
- (v) 預期南京建鄴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。

於評估金鷹世界年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已獲得並審核管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，金鷹世界年度上限乃根據金鷹世界店銷售所得款項總額估計計算，而金鷹世界店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考以下各項妥為編製：

- (i) 金鷹世界店的過往銷售表現；
- (ii) 金鷹世界店於截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的預期增長率；
- (iii) 當前的經濟環境及現時市況；及
- (iv) 南京建鄴置業繼續採納現有泊車定價政策。

(a) 審閱金鷹世界店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論金鷹世界店於二零一七年十一月十八日開始試營業以來的過往銷售表現。下文載列(a)銷售所得款項總額；(b) 貴集團於根據租賃協議(金鷹世界)的實際應付租金；(c)租賃協議(金鷹世界)的歷史年度上限；及(d)利用率。

二零一八財政年度
人民幣百萬元

銷售所得款項總額	591.2
貴集團實際應付租金	68.9
歷史年度上限	70.4
利用率	97.8%

如二零一八年通函所載，儘管租賃協議(金鷹世界)的租期於二零一七年十一月十八日開始，其項下首次租金付款乃於二零一八財政年度租賃協議(金鷹世界)於二零一八年生效後支付及記錄，因此二零一八財政年度為釐定及施加年度上限的首個年度。如上文所載，於二零一八財政年度的利用率約為97.8%，顯示金鷹世界店的實際銷售表現達致管理層於釐定上述上限時的預期。

(b) 審閱經營金鷹世界店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定金鷹世界年度上限時已計及於二零一九財政年度至二零二一財政年度經營金鷹世界店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，自二零一九財政年度至二零二一財政年度的建議金鷹世界年度上限呈增長趨勢，由二零一九財政年度的年度增長率約11.6%大幅增至二零二零財政年度的約81.0%，並仍大幅增至二零二一財政年度的約46.8%。

誠如管理層所告知，該增加趨勢與期內預測銷售所得款項大幅增加一致，原因為新開業門店首幾年消費習慣及模式處於開始建立階段時，銷售所得款項總額大幅增加乃屬常見，例如金鷹世界店（於二零一七年十一月開業）。吾等已抽樣審閱 貴集團於二零一四年以來開設的九家門店，並注意到該等門店於開始年度每年超過20%的大幅增長乃屬常見，因此認同管理層的觀點，於二零一九財政年度至二零二一財政年度銷售所得款項總額將大幅增加。

除上文所示新店效應外，根據第46頁的南京消費市場統計數據，南京市消費品市場於截至二零一八年十二月三十一日止過往五年內保持穩定增長，增長率介乎4%至11%之間，因此銷售所得款項總額預期亦將於期內有所增長，因此，吾等認同管理層的觀點，金鷹世界店的銷售所得款項總額將於期內持續增長。

於二零一九財政年度較二零二零財政年度及二零二一財政年度年度上限的相對小幅增長約11.6%，乃由於採用較低租金率計算銷售所得款項總額的期內應付租金所致（如於上文第92頁表格所示）。

由於分別自二零一九年十一月及二零二零年十一月起，用於計算應付租金的銷售所得款項總額的適用租金率有所提高，二零二零財政年度的建議年度上限預期將大幅增加，而增幅於二零二一財政年度將有所減少，乃由於二零一九年十一月及二零二零年十一月的租金率增幅不同所致。

吾等已審閱管理層編製的計算表單，且吾等注意到，由二零一九財政年度至二零二一財政年度的建議金鷹世界年度上限增加乃由於有關期間(i)預測銷售所得款項總額增加及(ii)所得款項總額將採用較高租金率（如於上文第92頁表格所示）所致。

考慮到上述因素，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定經營金鷹世界店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率時採用的假設屬公正、公平及合理。

(c) 審閱各期間最高租金率的釐定方法

根據經修訂仙林協議，吾等注意到，租賃協議（金鷹世界）（經補充協議修訂）就該等特許專櫃及超市經營應付的年度租金乃基於 貴集團於金鷹世界店的特許專櫃銷售額及超市銷售額各自的佣金率的特定比例收取。吾等進一步注意到，金鷹世界年度上限乃假設 貴集團將按各期間的最高租金率收費而釐定。

就分租單位應付的年度租金而言，吾等注意到，金鷹世界年度上限乃基於租賃協議（金鷹世界）（經補充協議修訂）所規定的各期間適用的租金率釐定。

如函件所載，租約租金已考慮(i)租賃協議（金鷹世界）項下規定的現有條款；(ii)其股份亦於聯交所上市的中國、香港及澳門其他百貨店運營商及零售店運營商的現行市場市場慣例及市場價格。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨有特點（包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額）後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議（金鷹世界）（經補充協議修訂）來自經營該等位於金鷹世界店的特許專櫃的銷售所得款項總額的2%（自二零一七年十一月十八日起兩個年度）、4%（自二零一七年十一月十八日起第三年）及4.5%（自二零二零年十一月十八日起）；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據租賃協議（金鷹世界）（經補充協議修訂）來自分租位於金鷹世界總租賃區域的單位的租賃所得款項的25%（自二零一七年十一月十八日起兩個年度）、30%（自二零一七年十一月十八日起第三年）及50%（自二零二零年十一月十八日起）；
- (iv) 如管理層告知，金鷹世界店於二零一八財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為12.2%，433個特許專櫃中的433個（即100%）不得超過有關期間最高租金率；

- (v) 金鷹世界店的過往銷售趨勢及相關歷史期間年度上限的利用率；及
- (vi) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定金鷹世界年度上限時採用的有關期間最高租金率屬公平合理。

結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定金鷹世界年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

E. 關於租賃協議(金鷹世界)(經補充協議修訂)的整體結論

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)租賃協議(金鷹世界)(經補充協議修訂)及其項下擬進行的交易乃於 貴集團一般及正常業務過程中訂立；(ii)租賃協議(金鷹世界)(經補充協議修訂)的條款為一般商業條款，屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)就 貴公司及獨立股東而言，租賃協議(金鷹世界)(經補充協議修訂)的各建議年度上限屬公正、公平及合理。

III. 更新租賃協議(丹陽天地廣場)的年度上限

租賃協議(丹陽天地廣場)

A. 租賃協議(丹陽天地廣場)的背景資料

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天地租賃區域訂立租賃協議(丹陽天地廣場)，自二零一五年一月一日起為期二十年。租賃協議(丹陽天地廣場)的詳情已於二零一八年通函披露。

獨立財務顧問函件

於二零一七財政年度及二零一八財政年度，丹陽店產生如下 貴集團(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利：

	二零一七 財政年度 人民幣百萬元	二零一八 財政年度 人民幣百萬元	變動 %
銷售所得款項總額	58.1	42.2	-27.3%#
毛利	13.4	15.8	+18.6%
經營虧損	(11.9)	(8.6)	不適用

貴集團零售店通常產生兩種收入來源，即特許專櫃銷售及來自分租單位的租金收入。就特許專櫃銷售而言，毛利按特許專櫃產生的銷售收入總額(扣除相關稅項後)收取的特定百分比(即佣金率)計算，而就單位分租而言，租賃所得款項總額(扣除相關稅項後)的100%將被記錄為毛利。由於業務性質使然，特許專櫃銷售通常會產生較分租單位更高的銷售所得款項總額。管理層告知，丹陽店於二零一八年三月進行重大商品升級，並於二零一八年八月重新啟動，丹陽店的大部分經營區域在商品升級後出租。由於商品組合的變化，儘管二零一八財政年度的銷售所得款項總額減少27.3%，但與二零一七財政年度相比，二零一八財政年度的毛利增長18.6%。

如日期為二零一八年四月二十日的二零一八年通函所載，二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度的年度上限先前已釐定。然而，由於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，因此 貴公司建議(i)修訂租賃協議(丹陽天地廣場)項下於二零一九財政年度及二零二零財政年度的年度上限；及(ii)進一步釐定二零二一年的年度上限。

B. 租賃協議(丹陽天地廣場)的主要條款

根據函件，租賃協議(丹陽天地廣場)的主要條款如下：

業主：丹陽金鷹天地

租戶：丹陽金鷹國際購物

租賃物業：丹陽天地租賃區域

租期：自二零一五年一月一日起為期二十年

租金及相關費用：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I) 貴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) 貴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) 貴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) 貴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：

來自經營該等

特許專櫃的
銷售所得
款項總額
(扣除增值稅)

X

貴集團收取
的佣金率
(扣除消費稅)

X 50%

(b) 分租單位方面：

來自分租丹陽天地租賃區域單位的所得款項
(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%計算

獨立財務顧問函件

C. 有關租賃協議(丹陽天地廣場)的建議年度上限基準

根據租賃協議(丹陽天地廣場)，年度應付租金載列於下表：

項目	應付租金	年度銷售所得款項總額的租金率
1 貴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)的特許專櫃	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%	年度所得款項總額4%的固定租金率
2 貴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	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%	年度所得款項總額4%的固定租金率
3 貴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)的特許專櫃	根據以下公式： 應付租金 = $A \times B \times 50\%$	最高為年度銷售所得款項總額的4%

其中

A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)

B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)

獨立財務顧問函件

項目	應付租金	年度銷售所得款項 總額的租金率
4 貴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	<p>根據以下公式：</p> <p>應付租金 = $A \times B \times 50\%$</p> <p>其中 A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅) B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p>	<p>最高為年度銷售所得款項總額的2.2%</p> <p>#</p> <p># 管理層告知，金飾及珠寶特許專櫃的實際消費稅連同實際附加為5.6%。因此，最高租金率為2.2%(即$(10\% - 5.6\%) \times 50\%$)</p>
5 分租	來自分租丹陽天地租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%	租賃所得款項50%的固定租金率
6 超市經營	租金按照銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%計算	年度所得款項總額4%的固定租金率

貴公司建議二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度，租賃協議(丹陽天地廣場)的相關年度上限(「丹陽年度上限」)如下：

	二零一九 財政年度 人民幣百萬元	二零二零 財政年度 人民幣百萬元	二零二一 財政年度 人民幣百萬元
建議年度上限	7.8	8.6	9.4
年增長率	39.7%	9.5%	9.5%

如函件所述，丹陽年度上限乃根據以下各項而釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；
- (ii) 對（「丹陽店銷售所得款項總額估計」）作出的合理估計：
 - a. 經營丹陽店所產生的銷售所得款項總額，並參考其過往銷售表現；
 - b. 當前經濟環境及現行市況；及
 - c. 假設最高租金率上限為4%；
- (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) 丹陽金鷹天地於有關期間就丹陽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。

於評估丹陽年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已獲得並審核由管理層編製的經營預算及預測，吾等注意到丹陽年度上限乃根據丹陽店銷售所得款項總額估計計算。

管理層表示，丹陽店銷售所得款項總額估計的計算乃經參考以下各項後適當編製：

- (i) 丹陽店過往的銷售表現；
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的預期增長率；
- (iii) 當前的經濟環境及現時市況；及
- (iv) 日後丹陽金鷹天地將採用的持續免費泊車定價政策。

(a) 審閱丹陽店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論丹陽店歷史期間的歷史銷售表現。下文載列(i)丹陽店歷史期間的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團於歷史期間根據租賃協議(丹陽天地廣場)的實際應付租金；及(iii)歷史期間租賃協議(丹陽天地廣場)的年度上限。

	二零一六 財政年度 人民幣百萬元	二零一七 財政年度 人民幣百萬元	二零一八 財政年度 人民幣百萬元
銷售所得款項總額	104.5	58.1	42.2
貴集團實際應付租金	5.0	4.6	5.6
歷史年度上限	19.4	22.1	5.6
利用率	25.9%	20.6%	100.0%

如上表所述，貴集團於歷史期間根據租賃協議(丹陽天地廣場)的實際應付租金分別約為人民幣5.0百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣5.6百萬元。

年度上限利用率由二零一六財政年度的約25.9%減至二零一七財政年度的約20.6%，並增至二零一八財政年度的約100.0%。管理層告知，二零一六財政年度及二零一七財政年度的年度上限利用率較低主要是由於(i)丹陽市充滿挑戰及競爭的經營環境及(ii)丹陽店是貴集團於二零一五年一月在丹陽市開設的首間零售店，且上述店舖的實際增長率低於管理層釐定歷史期間的年度上限時預期的增長率。因此，二零一八財政年度的年度上限於二零一八年向下調整，詳情載於二零一八年通函。

於二零一八財政年度(如上所述將年度上限向下調整後)，丹陽店的實際銷售表現在釐定上述年度上限時符合管理層的預期。

(b) 審閱經營丹陽店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定丹陽年度上限時已計及於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度經營丹陽店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零一九財政年度的建議丹陽年度上限為人民幣7.8百萬元，較二零一八財政年度增加人民幣2.2百萬元或增加約39.7%。吾等已審核計算表單並注意到有關增長主要是由於(i)商品升級後丹陽店的整體銷售所得款項總額預期增長；及(ii)商品升級後丹陽店的商品組合變動，從更多的具有較低銷售所得款項總額租金率的特許專櫃改變為更多的具有較高租賃所得款項的租金率收費的單位分租。

就二零二零財政年度及二零二一財政年度而言，相關期間租賃協議(丹陽天地廣場)的建議年度上限分別為人民幣8.6百萬元及人民幣9.4百萬元，較各自上一年兩者的年增長率均約為9.5%，原因是 貴集團預期丹陽店於相關期間產生的銷售所得款項總額將普遍增長。

就二零二零財政年度及二零二一財政年度的增長而言，吾等已就丹陽市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據「III.更新租賃協議(丹陽天地廣場)的年度上限－C.有關租賃協議(丹陽天地廣場)的建議年度上限基準－(d)審閱丹陽市的消費品市場」分節所載的由丹陽市政府公佈的統計數字，丹陽市經濟在過去5年中保持持續增長，本地生產總值年均增長6%以上，消費品零售總額年均增長10%以上。鑒於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為有關期間丹陽店的銷售表現預期將錄得穩定增長。

(c) 審閱特許專櫃及超市經營最高租金率4%以及分租經營最高租金率50%的釐定方法

根據租賃協議(丹陽天地廣場)，吾等注意到，丹陽金鷹國際購物就該等特許專櫃及超市經營應向丹陽金鷹天地支付的年度租金乃基於 貴集團於丹陽店的特許專櫃銷售額及超市銷售額的佣金率的特定比例收取。吾等注意到，丹陽年度上限乃假設 貴集團將按租賃協議(丹陽天地廣場)下的最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，丹陽金鷹國際購物就分租單位應向丹陽金鷹天地支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租丹陽天地租賃區域的單位的租賃所得款項的特定比例收取。吾等注意到，丹陽年度上限乃根據租賃協議（丹陽天地廣場）規定的各期間租金率50%而釐定。

於評估特許專櫃及超市經營採用最高租金率4%的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額）後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議（丹陽天地廣場）來自經營該等位於丹陽店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；
- (iii) 如管理層告知，丹陽店於二零一八財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為9.8%，38個特許專櫃中的38個不得超過相關期間內的最高租金率4%；
- (iv) 貴集團與其特許專櫃訂立的特許專櫃協議及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定丹陽年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

(d) 審閱丹陽市的消費品市場

於評估管理層估計截至二零二一年十二月三十一日止三個年度經營丹陽店產生的以上銷售所得款項總額的預期增長率的公平性及合理性時，吾等已就丹陽市消費品市場相關的公共領域進行研究。

獨立財務顧問函件

有關丹陽市過去五年的(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品零售總額；(iv)城鎮居民平均可支配收入；及(v)城鎮居民平均消費支出的統計數據載列如下：

年末	二零一三年 (附註1)	二零一四年 (附註1)	二零一五年 (附註1)	二零一六年 (附註1)	二零一七年 (附註2)
人口(百萬)	0.813	0.813	0.812	0.811	0.808
較上一年人口 變動百分比	不適用	-	-0.2%	-0.1%	-0.4%
本地生產總值(人民幣十億元)	92.515	100.896	107.025	113.603	123.327
較上一年本地生產總值 變動百分比	不適用	9.1%	6.1%	6.1%	8.6%
丹陽市消費品零售總額 (人民幣十億元)	22.683	25.571	28.394	31.562	34.923
較上一年丹陽市消費品 零售總額變動百分比	不適用	12.7%	11.0%	11.2%	10.6%
城鎮居民平均可支配 收入(人民幣元)	33,083.00	35,691.00	38,574.00	41,653.00	45,151.00
較上一年城鎮居民 平均可支配收入 變動百分比	不適用	7.9%	8.1%	8.0%	8.4%
城鎮居民平均消費 支出(人民幣元)	17,962.00	19,498.00	20,907.00	22,452.00	23,459.00
較上一年城鎮居民平均 消費支出變動百分比	不適用	8.6%	7.2%	7.4%	4.5%

附註1：資料來源丹陽市國家統計局

附註2：資料來源丹陽市政府

如上表所示，丹陽市經濟在過去4年中保持持續增長，本地生產總值年均增長6%以上，消費品零售總額年均增長10%以上。

鑒於上述增長趨勢，吾等得出結論，丹陽市（即丹陽店所在城市）的消費品市場保持穩定增長，以及丹陽市的長期經濟發展及零售業增長將保持積極。

結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定丹陽年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

IV. 持續關連交易的申報規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，持續關連交易須遵守以下年度審閱規定：

- (a) 獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並在 貴公司年報及賬目中確認持續關連交易乃按下列基準訂立：
 - (i) 於 貴集團一般及正常業務過程中訂立；
 - (ii) 以一般或更優的商業條款訂立；及
 - (iii) 根據以公平合理且符合股東整體利益的條款規管交易的新租賃協議及租賃協議（丹陽天地廣場）訂立；
- (b) 貴公司的核數師須每年致函董事會（函件須於 貴公司年報付印前最少十個營業日提交聯交所），確認彼等有否注意到任何事項致使彼等相信持續關連交易：
 - (i) 並未獲得董事會批准；
 - (ii) 並未在所有重大方面根據 貴集團的定價政策而進行（倘適用）；

- (iii) 並未根據規管持續關連交易的各新租賃協議及租賃協議(丹陽天地廣場)而訂立；及
- (iv) 已超逾各新租賃協議及租賃協議(丹陽天地廣場)項下擬定的年度上限；
- (c) 貴公司須允許及確保持續關連交易的相關交易對手方允許 貴公司的核數師可充分取閱其記錄，以按(b)段所載就持續關連交易作出報告；及
- (d) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師無法按規定確認該等事宜， 貴公司須儘快知會聯交所並就此作出公告。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立，該等新租賃協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)就 貴公司及獨立股東而言，各新租賃協議及租賃協議(丹陽天地廣場)的各建議年度上限／經修訂年度上限屬公正、公平及合理。

因此，吾等推薦建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准訂立各新租賃協議及其各新租賃協議及租賃協議(丹陽天地廣場)的各建議年度上限／經修訂年度上限的相關決議案。

此致

金鷹商貿集團有限公司
獨立董事委員會及股東 台照

代表
裕韜資本有限公司
董事
蕭恕明
謹啟

二零一九年九月十八日

* 僅供識別用途及不應視為中文名稱的正式英文翻譯。如有任何歧異，概以中文名稱為準。

1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函所載資料在所有重要方面為準確完備,且並無誤導或欺詐成分,而本通函並無遺漏其他事宜致使本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

a. 董事／主要行政人員的權益

除下文所披露者外,於最後實際可行日期,並無本公司董事及主要行政人員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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉(如有));或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入證券及期貨條例有關規定所述的登記冊;或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉:

於股份或相關股份的好倉

董事／ 主要行政人員姓名	所持股份或 相關股份數目	佔已發行 股本百分比	權益性質
王先生	1,247,629,000 ^(附註)	74.29	公司權益
	4,000,000	0.24	實益擁有人
王女士	1,247,629,000 ^(附註)	74.29	公司權益
	1,590,000	0.10	實益擁有人

附註:於最後實際可行日期,所披露於王先生及王女士名下的公司權益指因其家族信託擁有GEICO的權益而被視為擁有的股份權益。GEICO擁有金鷹國際零售集團有限公司(為1,247,629,000股股份的實益擁有人)的全部已發行股本權益。王先生為受託人,而王女士為該信託的受益人之一。

b. 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士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、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第2及3分部的規定須作出披露的權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接及間接擁有附權利可於任何情況下在本集團的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

於股份的好倉

姓名／名稱	所持股份數目	佔已發行	
		股本百分比	權益性質
王先生	1,247,629,000 ^(附註)	74.29	公司權益
	4,000,000	0.24	實益擁有人
王女士	1,247,629,000 ^(附註)	74.29	公司權益
	1,590,000	0.10	實益擁有人
GEICO	1,247,629,000 ^(附註)	74.29	於受控制法團權益
金鷹國際零售集團 有限公司	1,247,629,000 ^(附註)	74.29	實益擁有人
ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC	119,232,588	7.10	實益擁有人

附註：於最後實際可行日期，所披露於王先生及王女士名下的公司權益指因其家族信託擁有GEICO的權益而被視為擁有的股份權益。GEICO擁有金鷹國際零售集團有限公司（為1,247,629,000股股份的實益擁有人）的全部已發行股本權益。王先生亦為GEICO及金鷹國際零售集團有限公司的董事。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議訂立於一年內未屆滿或本集團成員公司不作賠償（法定賠償除外）則不可終止的服務合約。

4. 董事於競爭業務的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人被視為擁有與本集團競爭的業務權益。

根據不競爭契約，王先生已無條件及不可撤回地承諾為本公司（為其本身及代表本集團各其他成員公司）的利益，除南京新百外，於不競爭期間內，不論作為委託人或代理及不論直接或間接（包括透過任何聯繫人、附屬公司、法人團體、夥伴、合營企業或其他合約安排）及不論為溢利或其他目的而言，其不會在中國、香港、中國澳門特別行政區及台灣以百貨店、超級市場、超級廣場、便利店、專賣店（不包括銷售汽車輪胎的任何零售或批發店）、超級購物中心或品類殺手的形式，繼續經營、從事、投資、參與任何商品零售貿易業務或於其中擁有權益。

5. 董事及專家於本集團資產或合約中的權益

於最後實際可行日期，除第109至120頁及下文所披露者外，董事或裕韜資本有限公司概無於自二零一八年十二月三十一日（即編製本集團最近期已公佈經審核財務報表的結算日）以來擁有本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中的任何權益。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事或裕韜資本有限公司概無於對本集團業務屬重大而仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

董事於當中擁有重大權益的合約

珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹與南京珠江壹號就租賃南京珠江物業訂立珠江租賃協議，自南京珠江店開業日期（即二零零七年十二月二十八日）起為期二十年。

上述各方隨後(i)於二零零八年六月四日訂立第一份補充協議，把將予租賃之物業面積從約22,780平方米修訂至約24,545平方米；(ii)於二零零八年十二月二十九日訂立第二份補充協議，租賃額外南京珠江物業；及(iii)於二零一五年三月十八日訂立第三份補充協議，租賃其他額外南京珠江物業直至二零二七年十二月二十七日及調整應付年度租金的計算方法。

有關珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)之詳情已分別於本公司日期為二零零七年十二月十九日、二零零九年一月五日、二零一五年三月十八日、二零一七年十二月二十九日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

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)

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹與上海金鷹天地就租賃上海物業訂立租賃協議(金鷹廣場)，自上海店開業日期(即二零零九年五月二十八日)起為期二十年。

上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日訂立第一份補充協議，調整整個租賃物業內部裝修期間截至二零一三年十二月三十一日止年度上海金鷹應付上海金鷹天地的年度租金，並調整其後應付年度租金的計算方法；(ii)於二零一五年三月十八日訂立第二份補充協議，將內部裝修期延長至二零一五年九月三十日(可由各方協定予以調整)，並進一步調整其後應付年度租金的計算方法；及(iii)於二零一七年十二月二十九日訂立第三份補充協議，租賃額外上海物業直至二零二九年五月二十九日。

有關租賃協議(金鷹廣場)、第一份補充協議及第二份補充協議之詳情已分別於本公司日期為二零零九年一月二十一日、二零一三年十二月二十日、二零一五年三月十八日及二零一七年十二月二十九日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

租賃協議(漢中新城)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與南京金紀業(i)就租賃漢中新城訂立租賃協議(漢中新城)及(ii)就租賃配套設施訂立設施租賃協議，自漢中新城以金鷹(中國)名義開業日期(即二零零九年六月十八日)起為期十年。

隨後，根據於二零零九年七月十三日訂立之租賃協議（漢中新城）及設施租賃協議之第一份補充協議，金鷹（中國）已將其所有權利與義務轉讓予南京金鷹特惠及金鷹國際集團已承擔南京金鷹業於租賃協議（漢中新城）及設施租賃協議項下所有權利與義務。上述各方隨後(i)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調整應付年度租金的計算方法及(ii)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（漢中新城）及設施租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）之詳情已分別於本公司日期為二零零九年六月二十三日、二零一三年十二月二十日、二零一五年三月十八日及二零一七年十二月二十九日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

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）

於二零一二年一月二十日，鹽城金鷹購物與鹽城金鷹科技就租賃鹽城金鷹奧萊城訂立租賃協議（鹽城金鷹奧萊城），自鹽城金鷹奧萊城開始試營業日期（即二零一二年五月十八日）起為期十年。

上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日訂立第一份補充協議，刪除最低保證租金；及(ii)於二零一五年三月十八日訂立第二份補充協議，調整應付年度租金的計算方法。

有關租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）之詳情已分別於本公司日期為二零一二年一月二十日、二零一三年十二月二十日、二零一五年三月十八日及二零一七年十二月二十九日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

租賃協議（新街口B座）（經補充協議修訂）

於二零一四年四月十六日，金鷹（中國）與金鷹國際集團就租賃新街口B座訂立租賃協議（新街口B座），自本集團於新街口B座開設零售業務日期（即二零一四年四月二十六日）起為期二十年。於二零一五年三月十八日，上述各方隨後訂立補充協議，調整應付年度租金的計算方法。

有關租賃協議（新街口B座）（經補充協議修訂）之詳情已分別於本公司日期為二零一四年四月十六日、二零一五年三月十八日及二零一七年十二月二十九日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

租賃協議(鹽城天地廣場)

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金鷹科技就租賃鹽城天地租賃區域訂立租賃協議(鹽城天地廣場)，自鹽城聚龍湖店開始試營業日期(即二零一四年九月六日)起為期二十年。

有關租賃協議(鹽城天地廣場)之詳情已分別於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公告及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

租賃協議(南京江寧天地廣場)

於二零一五年三月十八日，南京江寧購物與南京江寧科技就租賃南京江寧天地租賃區域訂立租賃協議(南京江寧天地廣場)，自南京江寧店開業日期(即二零一五年七月三日)起為期二十年。

有關租賃協議(南京江寧天地廣場)之詳情已分別於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公告及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

租賃協議(馬鞍山天地廣場)

於二零一五年三月十八日，馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地就租賃馬鞍山天地租賃區域訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)，自馬鞍山店開業日期(即二零一五年八月二十九日)起為期二十年。

有關租賃協議(馬鞍山天地廣場)之詳情已於本公司日期分別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公告及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

物業租賃(辦公室)合作協議

金鷹國際貿易與金鷹國際集團訂立物業租賃合作協議(「物業租賃(辦公室)合作協議」)，內容有關將金鷹國際集團或其附屬公司在中國不同地區擁有的多項辦公室物業租賃予金鷹國際貿易，由二零一八年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二零年十二月三十一日止。

有關物業租賃(辦公室)合作協議之詳情已分別於本公司日期為二零一七年十二月二十九日之公告及本公司日期為二零一八年四月二十日之通函披露。

連雲港租賃協議

於二零一八年十二月三十一日，連雲港金鷹國際購物中心有限公司與連雲港金鷹置業有限公司就租賃金鷹國際花園第十一座地庫（總建築面積約938平方米）用作超市營運訂立租賃協議（「**連雲港租賃協議**」），自二零一九年一月一日起，為期三年。

有關連雲港租賃協議之詳情已於本公司二零一八年年報披露。

鹽城水族館向鹽城科技租賃物業經營水族館

於二零一八年十二月三十一日，金鷹國際海洋世界鹽城有限公司與鹽城金鷹科技實業有限公司（前稱鹽城金國聯置業有限公司）就租賃鹽城天地廣場地下1層（總建築面積約5,000平方米）用作水族館營運訂立租賃協議（「**鹽城水族館租賃協議**」），租期自二零一九年一月一日起，為期三年。

有關鹽城水族館租賃協議之詳情已於本公司二零一八年年報披露。

物業管理服務總協議

各物業管理委託方與相應物業管理服務提供商於二零一六年十二月二十三日分別訂立物業管理服務總協議（統稱「**物業管理服務總協議**」），據此：

- (a) 金鷹（中國）同意委託南京金鷹物業（及南京金鷹物業同意提供）向南京新街口店及其所控制的門店（於本通函日期包括南通店、揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、南京漢中店、安徽淮北市、宿遷店、溧陽店、徐州人民廣場店、鹽城奧萊城店、鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、南京江寧店、安徽馬鞍山店、蘇州店、揚州新城市中心、常州海洋館及鹽城海洋館提供物業管理服務；
- (b) 南京金鷹同意委託南京珠江壹號（及南京珠江壹號同意提供）向南京珠江店提供物業管理服務；

- (c) 泰州金鷹購物同意委託泰州金鷹天地(及泰州金鷹天地同意提供)向泰州店提供物業管理服務；
- (d) 仙林金鷹購物同意委託仙林金鷹科技(及仙林金鷹科技同意提供)向仙林店提供物業管理服務；
- (e) 蕪湖金鷹實業及蕪湖金鷹濱江同意委託南京金鷹國際物業(及南京金鷹國際物業同意提供)向蕪湖購物中心店、蕪湖新城市中心店及蕪湖酒店提供物業管理服務；及
- (f) 上海金鷹同意委託上海金鷹天地(及上海金鷹天地同意提供)向上海店提供物業管理服務

自二零一七年一月一日起為期三年。物業管理服務包括但不限於提供物業(內部)維修、清潔、環保及綠化服務。

物業管理服務總協議的詳情已披露於本公司日期為二零一六年十二月二十三日的公告。

項目管理服務協議

金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一六年十二月二十三日訂立項目管理服務協議(「**項目管理服務協議**」)，自二零一七年一月一日起為期三年，據此，金鷹國際集團同意向金鷹(中國)提供項目管理服務，包括設計、購買建材及興建本集團的新店。

項目管理服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一六年十二月二十三日的公告。

二零一七年裝飾服務協議

於二零一六年十二月二十三日，金鷹(中國)與GEICO的間接全資附屬公司南京金鷹工程建設有限公司(「**金鷹工程建設**」)訂立日期為二零零六年二月二十六日的裝飾服務協議的第三份補充協議，以延長服務期，自二零一七年一月一日起為期三年，據此，金鷹工程建設須向本集團的現有及新門店提供裝飾服務(「**二零一七年裝飾服務協議**」)。

二零一七年裝飾服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一六年十二月二十三日的公告。

停車場管理協議

以下各方(i)南京珠江店與南京珠江壹號；及(ii)徐州金鷹實業分別與徐州金鷹置業於二零一六年十二月二十三日訂立停車場管理服務協議(統稱「停車場管理服務協議」)，自二零一七年一月一日起為期三年。根據停車場管理服務協議，南京珠江壹號及徐州金鷹物業應分別向南京珠江店及徐州店的客戶提供免費停車服務。

停車場管理服務協議的詳情已披露於本公司二零一八年年報。

沿街店舖管理協議

金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一七年十二月二十九日訂立管理協議(「沿街店舖管理協議」)，據此，金鷹(中國)及其附屬公司獲委託管理金鷹國際集團及其附屬公司現時擁有或將不時擁有的街區型商業物業的日常營運。於最後實際可行日期，該等物業主要包括位於南京市、泰州市、鹽城市、宿遷市、丹陽市、昆山市及馬鞍山市的獨立商業沿街店舖，毗鄰本集團於上述相同城市經營的連鎖店。

沿街店舖管理協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

金橋市場管理協議

南京金鷹貿易有限公司第一分公司(「南京金鷹第一分公司」)(本公司的間接全資附屬公司，作為一方)與南京金橋市場管理有限公司(「南京金橋市場」)及南京金橋燈飾市場經營管理有限公司(「南京金橋燈飾市場」)(均為GEICO的間接全資附屬公司，作為另一方)於二零一七年十二月二十九日訂立管理協議(「金橋市場管理協議」)，據此，南京金鷹第一分公司獲委託管理南京金橋市場及南京金橋燈飾市場現時擁有或將不時擁有的批發及零售市場的日常營運。於最後實際可行日期，該等物業包括位於南京市的三個大型經營日用百貨、裝飾材料、燈具及窗簾材料的批發及零售市場。

金橋市場管理協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

連雲港綜合服務協議

連雲港金鷹購物與連雲港金鷹物業於二零一八年十二月三十一日訂立綜合服務協議（「綜合服務協議」），自二零一九年一月一日起為期三年。根據綜合服務協議，連雲港金鷹物業將獲提供綜合服務，包括客戶資源共享、信息技術和市場推廣支援、培訓和服務管理。

綜合服務協議的詳情已披露於本公司二零一八年年報。

汽車集團管理協議

於二零一七年十二月二十九日，金鷹（中國）與南京金鷹國際投資管理有限公司訂立一份管理協議，據此，金鷹（中國）獲委託管理南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司（「南京金鷹汽車」）及其附屬公司的日常經營，自二零一八年一月一日起為期三年。

管理協議的詳情已披露於本公司二零一八年年報。

昆明停車場租賃協議

雲南尚美投資管理有限公司（本公司的間接全資附屬公司，作為出租人）與昆明金鷹物業服務有限公司（GEICO的間接全資附屬公司，作為承租人）就租賃位於昆明市威遠街168號昆明金鷹天地購物廣場地下1及2層建築面積約13,669.86平方米的停車場訂立租賃協議（「昆明停車場租賃協議」），自二零一八年一月一日起為期三年。

昆明停車場租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

蘇州停車場租賃協議

蘇州高新金鷹商業廣場有限公司（本公司的間接全資附屬公司，作為出租人）與蘇州金鷹國際物業管理有限公司（GEICO的間接全資附屬公司，作為承租人）就租賃位

於蘇州市高新區獅山路298號蘇州高新金鷹商業廣場地下1及2層總建築面積約39,270平方米的停車場訂立租賃協議（「蘇州停車場租賃協議」），自二零一八年一月一日起為期三年。

蘇州停車場租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

仙林停車場租賃協議

仙林金鷹購物（作為出租人）與南京金鷹物業（作為承租人）就租賃位於仙林湖濱天地B區地下1及2層總建築面積約78,653平方米的停車場訂立租賃協議（「仙林停車場租賃協議」），自二零一八年一月一日起為期三年。

仙林停車場租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

蕪湖停車場租賃協議

蕪湖金鷹實業（作為出租人）與南京金鷹國際物業發展有限公司蕪湖分公司（GEICO的間接全資附屬公司，作為承租人）就租賃位於蕪湖市鏡湖區中山北路77號蕪湖金鷹國際商城首層及地下1及2層總建築面積約13,498平方米的停車場訂立租賃協議（「蕪湖停車場租賃協議」），自二零一八年一月一日起為期三年。

蕪湖停車場租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

揚州停車場租賃協議

揚州金鷹新城市中心開發有限公司購物中心（本公司的間接全資附屬公司，作為出租人）與揚州金鷹國際物業管理有限公司（GEICO的間接全資附屬公司，作為承租人）就租賃位於揚州金鷹新城市中心廣場首層及地下1層總建築面積約31,982平方米的停車場訂立租賃協議（「揚州停車場租賃協議」），自二零一九年一月一日起為期三年。

揚州停車場租賃協議的詳情已披露於本公司二零一八年年報。

徐州文化發展股權轉讓協議

於二零一九年五月十日，徐州金鷹與金鷹國際集團訂立股權轉讓協議（「徐州文化發展股權轉讓協議」），據此金鷹國際集團同意出售，而徐州金鷹同意購買徐州金鷹文化發展有限公司的100%股權，徐州金鷹文化發展有限公司於二零零五年六月二十九日在中國成立，為GEICO的間接附屬公司。

有關徐州文化發展股權轉讓協議的詳情已披露於本公司日期為二零一九年五月十日的公告。

新街口B座框架協議

金鷹（中國）與金鷹國際集團於二零零九年十一月九日訂立框架協議（「新街口B座框架協議」），據此，金鷹國際集團同意開發及出售，而金鷹（中國）同意收購金鷹國際集團所開發的南京市漢中路101號1樓至6樓的全部面積及地庫二樓的部分面積，代價為人民幣875.0百萬元（可予調整）。

新街口B座框架協議的詳情已披露於本公司日期為二零零九年十一月十一日的公告及本公司日期為二零零九年十二月二日的通函。

昆山框架協議

昆明金鷹購物中心有限公司（本公司的間接全資附屬公司）於二零一一年三月二十八日與昆山金鷹置業有限公司（GEICO的間接全資附屬公司）訂立合作框架協議（「昆山框架協議」），以收購位於昆山市的一處物業，包括昆山金鷹天地項目的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為118,500平方米，代價為人民幣1,125.8百萬元（可予調整）。

昆山框架協議的詳情已披露於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公告及本公司日期為二零一一年四月二十一日的通函。

上述交易的對手方各為GEICO的間接全資附屬公司，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。

在上述合約及協議中擁有利益的唯一董事為王先生及王女士。

除上述及本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大而於最後實際可行日期仍然有效的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，裕韜資本有限公司並無於本集團的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 重大不利變更

董事確認自二零一八年十二月三十一日（即編製本公司最近期已公佈經審核賬目的結算日）以來，本公司的財務或業務狀況並無任何重大不利變更。

8. 專家

以下為於本通函內提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格	建議日期
裕韜資本有限公司	可進行證券及期貨條例所載的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的牌照公司	二零一九年九月十八日

裕韜資本有限公司已發出（且迄今並無撤回）刊發本通函的同意書，同意按本通函所示的格式及內容轉載其函件及引述其名稱。

裕韜資本有限公司並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團證券的權利（不論在法律上可強制執行與否）。

9. 一般資料

本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KYI-1111, Cayman Islands。

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A座8樓。

戴莘女士為香港會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員，為本公司的公司秘書。

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17M樓。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至股東特別大會日期（包括該日）止的一般辦公時間在香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文刊載於本通函第36及37頁；
- (c) 裕韜資本有限公司的函件，全文刊載於本通函第38至108頁；
- (d) 本附錄第8節所述裕韜資本有限公司的書面同意書；
- (e) 二零一九年租賃協議（漢中新城）；
- (f) 租賃協議（仙林總零售區域）的第四份補充協議；
- (g) 補充租賃協議（金鷹世界）；
- (h) 珠江租賃協議（包括租賃協議、補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議）；
- (i) 租賃協議（金鷹廣場）（包括租賃協議、補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議）；

- (j) 租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議(包括租賃協議、補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議)；
- (k) 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)(包括租賃協議、補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議)；
- (l) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(包括租賃協議、補充協議及第二份補充協議)；
- (m) 租賃協議(新街口B座)(包括租賃協議及補充協議)；
- (n) 租賃協議(鹽城天地廣場)；
- (o) 租賃協議(丹陽天地廣場)；
- (p) 租賃協議(南京江寧天地廣場)；
- (q) 租賃協議(馬鞍山天地廣場)；
- (r) 租賃協議(金鷹世界)；
- (s) 物業租賃(辦公室)合作協議；
- (t) 連雲港租賃協議；
- (u) 鹽城水族館租賃協議；
- (v) 物業管理服務總協議；
- (w) 項目管理服務協議；
- (x) 裝飾服務協議連同其日期為二零零七年十二月十八日、二零一零年十一月十六日、二零一三年十二月十九日及二零一七年十二月二十九日的補充協議；
- (y) 停車場管理服務協議；
- (z) 沿街店舖管理協議；
- (aa) 金橋市場管理協議；
- (bb) 連雲港綜合服務協議；

- (cc) 汽車集團管理協議；
- (dd) 昆明停車場租賃協議；
- (ee) 蘇州停車場租賃協議；
- (ff) 仙林停車場租賃協議；
- (gg) 蕪湖停車場租賃協議；
- (hh) 揚州停車場租賃協議；
- (ii) 新街口B座框架協議；
- (jj) 昆山框架協議；
- (kk) 不競爭契約；
- (ll) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報；
- (mm) 本公司日期為二零一四年十二月三日、二零一五年三月十八日、二零一六年十二月二十三日、二零一七年十二月十一日、二零一七年十二月二十九日的公告及本公司日期為二零一九年七月三日的公告；及
- (nn) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十月十八日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)。

1. 「動議

- (a) 批准及追認訂立二零一九年租賃協議(漢中新城)(根據本公司於二零一九年九月十八日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准二零一九年租賃協議(漢中新城)項下擬進行交易於截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度的有關年度上限分別為人民幣3,260,000元、人民幣9,900,000元及人民幣10,090,000元；及
- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何人士為或就落實二零一九年租賃協議(漢中新城)及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而按彼全權酌情認為必要、適宜或權宜的情況，作出及簽署一切有關行動、事宜、契約、文件及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充彼認為為或就落實二零一九年租賃協議(漢中新城)及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而言性質並不重大及不屬必要、適宜或權宜的二零一九年租賃協議(漢中新城)條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

2. 「動議

- (a) 批准及追認訂立租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議(根據本公司於二零一九年九月十八日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議項下擬進行交易於截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度的有關年度上限分別為人民幣29,900,000元、人民幣33,700,000元及人民幣35,390,000元；及
- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何人士為或就落實租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而按彼全權酌情認為必要、適宜或權宜的情況，作出及簽署一切有關行動、事宜、契約、文件及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充彼認為為或就落實租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而言性質並不重大及不屬必要、適宜或權宜的租賃協議(仙林總零售區域)的第四份補充協議條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

3. 「動議

- (a) 批准及追認訂立補充租賃協議(金鷹世界)(根據本公司於二零一九年九月十八日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准補充租賃協議(金鷹世界)項下擬進行交易於截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度的有關年度上限分別為人民幣78,540,000元、人民幣142,180,000元及人民幣208,660,000元；及

股東特別大會通告

- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何人士為或就落實補充租賃協議(金鷹世界)及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而按彼全權酌情認為必要、適宜或權宜的情況,作出及簽署一切有關行動、事宜、契約、文件及事項,豁免遵守及/或同意修訂或補充彼認為為或就落實補充租賃協議(金鷹世界)及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而言性質並不重大及不屬必要、適宜或權宜的補充租賃協議(金鷹世界)條文,並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」
4. **動議**批准及確定租賃協議(丹陽天地廣場)(根據本公司於二零一九年九月十八日刊發的通函所定義及所述)經修訂年度上限。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
戴萃

香港,二零一九年九月十八日

附註:

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東,均有權委派一名人士為其受委代表,以代其出席大會並於會上投票;持有兩股或以上股份的本公司股東,則可委派超過一位受委代表。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有),或經簽署(或經由公證人簽署證明)的授權書副本,最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處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17M樓,方為有效。
3. 倘屬聯名股東,則於投票時,本公司將接納在股東名冊內排名前位的聯名股東的投票(不論親身或委派代表),而其他聯名股東再無投票權。就此方面而言,排名先後乃按本公司股東名冊主冊或分冊的排名次序而定。