

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

### 金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

持續關連交易：

- (1) 租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議；
- (2) 二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)；
- (3) 採購協議

及

修訂及更新持續關連交易的年度上限

#### 持續關連交易

##### (1) 租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議

於二零二一年九月三十日，馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議，據此，馬鞍山金鷹天地已同意向馬鞍山金鷹購物出租額外馬鞍山天地租賃區域(建築面積約40,870.88平方米)，自租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議的生效日期起至二零三五年八月二十八日止。

##### (2) 二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)

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)將於二零二二年五月十七日屆滿。於二零二一年九月三十日，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二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)，自二零二二年五月十八日起至二零三二年五月十七日止為期十年。

##### (3) 採購協議

於二零二一年九月三十日，金鷹(中國)作為一方與金鷹國際集團及南京展泰作為另一方訂立採購協議，據此，金鷹國際集團、南京展泰及其各自的附屬公司將從金鷹(中國)及／或其附屬公司購買該等產品，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止為期三年。

## 修訂及更新持續關連交易的年度上限

本公司建議修訂及／或更新以下協議的年度上限：

- (4) 租賃協議(漢中新城)；
- (5) 租賃協議(仙林總零售區域)；
- (6) 租賃協議(丹陽天地廣場)；
- (7) 租賃協議(金鷹世界)(經修訂)；及
- (8) 停車場租賃總協議。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，GEICO透過金鷹國際零售集團有限公司(其全資附屬公司之一)間接持有本公司全部已發行股本約68.71%，故為本公司的控股股東，而GEICO則由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。

各GEICO訂約方，即：馬鞍山金鷹天地、鹽城金鷹科技、金鷹國際集團、南京展泰、仙林金鷹科技、丹陽金鷹天地及南京建鄴置業均為本公司控股股東GEICO的間接全資附屬公司。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，訂立上述協議及相關租賃協議(其年度上限均須更新／修訂)構成本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。

## 租賃

香港財務報告準則第16號「租賃」自二零一九年一月一日起生效，為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式，即除短期租賃、低價值資產租賃及若干豁免外，承租人須就所有租賃確認使用權資產及相關負債。

本集團已與其關連人士訂立若干租賃協議。本集團就物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(便利店)合作協議應用短期租賃確認豁免，並於租期內按直線基準將租賃付款確認為開支，原因為該等框架協議項下的相關執行協議的租期將為12個月或以下，且並無購買權。

除二零二二年連雲港租賃協議(本集團就此應用低價值資產租賃豁免)、物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(便利店)合作協議項下的若干執行協議外,所有該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議的租賃付款條款各不相同,且並非取決於指數或利率,故不計入使用權資產及租賃負債的計量,而是於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。因此,本集團匯總該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議付款的所有相關上限,以根據上市規則第14A.81條計算適用百分比率。根據上市規則,上述租賃協議亦不會被視為本集團收購資產。

除上述者外,本集團之前並無與GEICO及/或其任何關連人士訂立須與任何該等新租賃協議及該等相關租賃協議合併計算的任何交易。

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、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議應付的租金、泊車費(如適用)及物業管理費(如適用)總額的最高適用百分比率超過5%。因此,(i)訂立該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自的建議年度上限;及(ii)相關建議年度上限須遵守上市規則第十四A章的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。

#### **採購協議**

董事預期,參照已有的年度上限,按年度基準計算,本集團根據採購協議將收取的總代價的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此,訂立採購協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及年度審閱的規定,但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

#### **停車場租賃總協議**

董事預期,參照已有的年度上限,按合併及年度基準計算,本集團根據存續的停車場租賃協議(揚州新城市店停車場)及停車場租賃總協議的應收租金總額的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此,停車場租賃總協議的經修訂建議年度上限須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及年度審閱的規定,但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 一般資料

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已經成立，以就(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自的建議年度上限；及(ii)相關建議年度上限，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，以就(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自的建議年度上限；(ii)相關建議年度上限；及(iii)該等新租賃協議各自的年期(均超過三年)，向本公司的獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以審議及酌情批准(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；及(ii)相關建議年度上限。由於需要更多時間將相關資料載入通函，本公司將根據上市規則的規定，於二零二一年十一月十六日或前後向股東刊發及寄發通函。倘延遲寄發通函，本公司將另行刊發公告。本公司持續關連交易的詳情將根據上市規則第14A.49條的規定於本公司的已刊發年報及賬目中披露。

## 持續關連交易

### (1) 日期為二零二一年九月三十日的租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議

#### 標的事項

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)的詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日的公告及本公司日期為二零一五年六月四日的通函中披露。

於二零二一年九月三十日，馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議，據此，馬鞍山金鷹天地同意向馬鞍山金鷹購物出租額外馬鞍山天地租賃區域(建築面積約40,870.88平方米)，自租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議生效日期起至二零三五年八月二十八日止。

受限於上文所述，租賃協議(馬鞍山天地廣場)的所有其他主要條款維持不變，並將持續全面有效。

根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議修訂)(統稱「租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)」)的應付年度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4.5%；
- (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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租馬鞍山天地總租賃區域單位的租金所得款項(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%。

根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)，作為租賃的配套設施及服務，馬鞍山金鷹天地亦須(i)向馬鞍山店客戶提供免費泊車位，而馬鞍山金鷹購物須按馬鞍山金鷹天地不時向公眾提供作為馬鞍山店增值客戶服務部份的正常泊車費不少於20%之折扣支付泊車費；及(ii)按馬鞍山金鷹天地所產生實際成本連同10%加成，就馬鞍山天地總租賃區域以外鄰近地區提供物業管理服務，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務。

租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議的條款乃計及(i)本集團與獨立第三方或本公司關連人士過往及現時租賃安排的本集團所得資料；(ii)本集團透過正式或非正式渠道取得的市場資料，包括但不限於市場慣例及其他上市公司的披露資料；(iii)租賃協議(馬鞍山天地廣場)的條款；(iv)相關物業的規模及地點；(v)將於相關物業經營的業務的性質、估計客流量及該店產生的預期銷售額；及(vi)將按翻新狀況交付予本集團的額外馬鞍山天地租賃區域(與亦按翻新狀況交付予本集團的馬鞍山天地租賃區域相似)經公平磋商後達致。

租金、泊車費及物業管理費將以本集團的內部資源予以支付。

## 過往交易金額

馬鞍山金鷹購物根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二一年七月三十一日止七個月已支付予馬鞍山金鷹天地的租金及泊車費金額載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度(附註)	截至二零二一年 七月三十一日 止七個月
實際已付金額	人民幣23.26百萬元 (相等於約28.00百萬港元)	人民幣22.78百萬元 (相等於約27.42百萬港元)	人民幣15.34百萬元 (相等於約18.46百萬港元)

附註：由於新型冠狀病毒爆發，馬鞍山金鷹天地於截至二零二零年六月三十日止六個月向馬鞍山金鷹購物授予人民幣2.0百萬元租金寬免。

## 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)應付租金及泊車費的年度上限總額人民幣41.89百萬元(截至二零二二年十二月三十一日止年度)及人民幣49.44百萬元(截至二零二三年十二月三十一日止年度)已獲本公司日期為二零二零年九月二十九日的公告宣佈，並經獨立股東於二零二零年十二月十一日批准。鑒於訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度本集團應付租金預期超逾先前公告的建議年度上限。因此，本公司有意修訂上述期間的年度上限，詳情如下。

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)應付租金及泊車費的建議年度上限總額如下：

截至以下日期止年度：

二零二二年十二月三十一日：	人民幣52.23百萬元	(相等於約62.86百萬港元)
二零二三年十二月三十一日：	人民幣60.09百萬元	(相等於約72.32百萬港元)
二零二四年十二月三十一日：	人民幣69.13百萬元	(相等於約83.19百萬港元)

上述建議年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及馬鞍山金鷹天地於截至二零二零年六月三十日止六個月授予人民幣2.0百萬元的租金寬免；
- (ii) 參考馬鞍山店過往銷售表現、馬鞍山店總建築面積增加40,870.88平方米，由87,567.86平方米增至128,438.74平方米、二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4.5%收費後，對經營馬鞍山店的銷售所得款項總額作出的合理估計；

- (iii) 持續優化馬鞍山店的商品及生活設施供應並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率；
- (iv) 馬鞍山店將於有關期間就馬鞍山金鷹天地將向馬鞍山店客戶提供的免費泊車位支付泊車費每小時人民幣2.4元，即正常泊車費每小時人民幣3.0元的20%折扣；及
- (v) 假設馬鞍山金鷹天地將於有關期間暫時向馬鞍山店免費提供物業管理服務。

## 先決條件

租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議及租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)就上述期間的建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

## 進行交易的原因

馬鞍山店為本集團於安徽省的首家全生活中心，自二零一五年八月二十九日起開業。該店位於馬鞍山天地廣場裙樓地庫1層的一部份及1至8樓，馬鞍山天地廣場為商業綜合樓，位於湖東北路與湖南西路交界處、安徽省馬鞍山市黃金地段核心地帶。

額外馬鞍山天地租賃區域經各層電梯大堂鄰接馬鞍山店，位於馬鞍山天地廣場裙樓地庫1層的餘下部份及1至5樓。自二零一五年十一月二十二日起，該範圍由馬鞍山店根據金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立的沿街店舖管理協議管理，以租賃模式網羅不同生活業態，其中包括時尚服裝及配飾、特色餐飲、家庭用品及兒童發展。馬鞍山金鷹天地現正全面翻新額外馬鞍山天地租賃區域，連結客戶動線和整體業務內容，加強與馬鞍山店的協同效益。翻新預期於二零二一年第四季度完成。

截至二零二零年十二月三十一日止年度(即全線開業第五年)，受到新型冠狀病毒疫情的影響，馬鞍山店產生銷售額逾人民幣372.8百萬元，同比減少8.2%。毛利同比減少4.3%至人民幣64.5百萬元，而經營溢利同比增加16.1%至人民幣26.6百萬元。然而，馬鞍山店自二零二零年第二季度起展示其復甦韌性。於截至二零二一年六月三十日止六個月，馬鞍山店產生銷售額逾人民幣233.6百萬元，同比增加38.2%。毛利同比增加29.1%至人民幣35.8百萬元，而經營溢利同比增加25.2%至人民幣15.1百萬元。為建立強大品牌組合及豐富多樣的生活業態，本集團擬租賃額外馬鞍山天地租賃區域，以豐富其服務組合。董事會認為，訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議將進一步鞏固本集團在安徽省的影響力、市場份額及競爭力。

## (2) 日期為二零二一年九月三十日的二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)

### 標的事項

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)將於二零二二年五月十七日屆滿。於二零二一年九月三十日,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二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城),自二零二二年五月十八日起至二零三二年五月十七日止為期十年。

於二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)期間,作為租賃的配套設施及服務,鹽城金鷹科技亦須(i)向鹽城金鷹奧萊城店客戶提供免費泊車位,而鹽城金鷹購物須按折扣支付泊車費,作為鹽城金鷹奧萊城店增值客戶服務的部份;及(ii)就鹽城金鷹奧萊城以外鄰近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。

鹽城金鷹購物如有意續期,於屆滿前提前十二個月發出通知後,訂約方可訂立協議以重續二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城),惟須符合上市規則的規定。

### 代價

根據二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城),鹽城金鷹購物應付予鹽城金鷹科技的租金將等於下列各項的總和:

- (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)本集團按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4.5%;
- (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)本集團按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:

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

- (c) 來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%,



租金須由鹽城金鷹購物按季度於相關季度結束後十個營業日內支付。於支付每季租金時，鹽城金鷹購物應同時向鹽城金鷹科技呈交該季度的管理賬目。於各財政年度結束後，訂約方應落實鹽城金鷹購物就該財政年度根據鹽城金鷹奧萊城店產生的相關銷售所得款項總額（經訂約雙方接納的核數師根據中國公認會計原則確認）而應付的確切租金金額。

泊車費方面，鹽城金鷹購物將享有鹽城金鷹科技不時向公眾提供正常泊車費不少於20%之折扣。訂約方將就使用泊車位訂立詳細執行協議。

鹽城金鷹購物應付予鹽城金鷹科技的物業管理費將等於所產生實際成本連同10%加成，須於相關月度結束後十日內按月支付。

倘鹽城金鷹奧萊城店的營運因(i)公共交通設施的建設工程；或(ii)鹽城金鷹奧萊城的主要建設或翻新工程而受影響，訂約方可就減租事宜協商。

租賃條款乃經計及(i)本集團與獨立第三方或本公司關連人士過往及現時租賃安排的本集團所得資料；(ii)本集團透過正式或非正式渠道取得的市場資料，包括但不限於市場慣例及其他上市公司的披露資料；(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）的條款；(iv)相關物業的規模及地點；(v)將於相關物業經營的業務的性質、估計客流量及該店產生的預期銷售額；及(vi)鹽城金鷹奧萊城根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）已於翻新狀況中交付予本集團，經公平磋商後達致。

租金、泊車費及物業管理費將以本集團的內部資源予以支付。

### **租賃押金**

訂約方協定，鹽城金鷹購物根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）支付的租賃押金人民幣1.0百萬元將予結轉，並列作鹽城金鷹購物根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）須支付的租賃押金。

### **優先購買權**

倘鹽城金鷹科技於二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）期內有意將鹽城金鷹奧萊城的所有權轉讓予任何第三方，其須向鹽城金鷹購物發出書面通知（「**出售通知**」），而鹽城金鷹購物將有權優先按有關第三方提出的相同條款及條件收購鹽城金鷹奧萊城。鹽城金鷹購物須於收到出售通知後三十日內，就是否會行

使優先購買權以書面方式通知鹽城金鷹科技。倘鹽城金鷹購物並無於上述期間內以書面方式通知鹽城金鷹科技，則其被視作已放棄優先購買權。

## 過往交易金額

鹽城金鷹購物根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二一年七月三十一日止七個月已支付予鹽城金鷹科技的租金金額載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度（附註）	截至二零二一年 七月三十一日 止七個月
實際已付金額	人民幣6.53百萬元 （相等於約7.86百萬港元）	人民幣7.09百萬元 （相等於約8.53百萬港元）	人民幣4.73百萬元 （相等於約5.69百萬港元）

附註：由於新型冠狀病毒爆發，鹽城金鷹科技於截至二零二零年六月三十日止六個月向鹽城金鷹購物授予人民幣1.0百萬元的租金寬免。

## 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）應付租金的建議年度上限如下：

截至下列日期止期間／年度：

二零二二年十二月三十一日（附註）：	人民幣5.25百萬元	（相等於約6.32百萬港元）
二零二三年十二月三十一日：	人民幣10.25百萬元	（相等於約12.34百萬港元）
二零二四年十二月三十一日：	人民幣11.21百萬元	（相等於約13.49百萬港元）

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度的建議年度上限指二零二二年五月十八日至二零二二年十二月三十一日期間鹽城金鷹購物應付予鹽城金鷹科技的租金。

上述建議年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及鹽城金鷹科技於截至二零二零年六月三十日止六個月授予的人民幣1.0百萬元租金寬免；
- (ii) 參考鹽城金鷹奧萊城店過往銷售表現、二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境、現行市況及假設本集團自二零二二年五月十八日（二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的生效日期）起將按最高租金率4.5%收費後，對經營鹽城金鷹奧萊城店的銷售所得款項總額作出的合理估計；

- (iii) 假設鹽城金鷹科技於有關期間暫時向鹽城金鷹奧萊城店提供免費泊車位，而鹽城金鷹科技按首兩小時人民幣5.0元及其後每小時人民幣1.0元的費用向公眾收取泊車費；及
- (iv) 假設於有關期間鹽城金鷹科技不會就鹽城金鷹奧萊城店以外鄰近地區提供物業管理服務（此乃由於已有他方提供物業管理服務）。

### 先決條件

二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）及就上述期間的建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准（包括獨立股東批准）為先決條件。

### 進行交易的原因

金鷹龍湖一號位於鹽城市新商業區的黃金地段，而鹽城金鷹奧萊城為金鷹龍湖一號的一部份，金鷹龍湖一號為鹽城金鷹科技開發的商業綜合樓，亦鄰近本集團鹽城聚龍湖店。鹽城金鷹奧萊城店為本集團於鹽城市的三家零售店之一，自二零一二年起一直於鹽城金鷹奧萊城營運。

雖然面對激烈競爭，而且規模較小，建築面積僅約18,354.17平方米，但鹽城金鷹奧萊城店仍為本集團帶來穩定收益及利潤。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，在新型冠狀病毒疫情的影響下，鹽城金鷹奧萊城店產生銷售額逾人民幣179.2百萬元，同比減少1.9%。毛利同比減少0.4%至人民幣22.2百萬元，而經營溢利同比增加13.3%至人民幣10.2百萬元。然而，鹽城金鷹奧萊城店自二零二零年第二季度起展示其復甦韌性。於截至二零二一年六月三十日止六個月，鹽城金鷹奧萊城店產生銷售額逾人民幣105.9百萬元，同比增加24.6%。毛利同比增加25.1%至人民幣13.1百萬元，而經營溢利同比增加23.3%至人民幣6.3百萬元。訂立二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）使本集團能夠於未來十年在鹽城金鷹奧萊城經營鹽城金鷹奧萊城店（本集團客戶已經熟悉的地點），並進一步鞏固本集團在其已佔有領先地位的鹽城市的影響力、市場份額及競爭力。

### (3) 日期為二零二一年九月三十日的採購協議

#### 標的事項

於二零二一年九月三十日，金鷹（中國）作為一方與金鷹國際集團及南京展泰作為另一方訂立採購協議，據此，金鷹國際集團、南京展泰及其各自的附屬公司（統稱「**金鷹同系集團**」）將向金鷹（中國）及其／或其附屬公司購買該等產品，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止為期三年。

## 代價、定價及付款條款

採購協議項下擬進行的交易涉及購買可供在金鷹(中國)及／或其附屬公司經營的零售店銷售的有關商品、產品及貨品，包括但不限於金鷹同系集團將會不時採購用於正常營運及管理的酒類、煙草、加工及未加工食品、成衣及配飾以及辦公用品(「該等產品」)。

採購將以個別採購訂單作出。所訂購該等產品的售價將與金鷹(中國)及／或其附屬金公司於有關時間向有關城市中獨立第三方零售客戶提供的售價(不帶任何形式折扣或優惠)或金鷹(中國)及其附屬公司全權決定及向金鷹同系集團釐定及提出的其他售價相同。金鷹同系集團須支付全額購買價，方可在金鷹(中國)及／或其附屬公司的指定零售店／存放處領取該等產品。

該等定價及付款條款須公平合理、按一般商業條款訂立，且向金鷹同系集團提出的條款無論如何不得優於金鷹(中國)及／或其附屬公司於有關時間在有關城市就相同產品向獨立第三方零售客戶提出的條款。

### 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，金鷹同系集團根據採購協議應付予本集團的採購代價的建議年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

二零二二年十二月三十一日：	人民幣65.00百萬元	(相等於約78.23百萬港元)
二零二三年十二月三十一日：	人民幣70.00百萬元	(相等於約84.25百萬港元)
二零二四年十二月三十一日：	人民幣78.00百萬元	(相等於約93.87百萬港元)

上述建議年度上限乃根據(i)金鷹同系集團採購該等產品而產生的過往金額及截至二零二零年十二月三十一日止年度該等產品總採購額逾人民幣115.0百萬元；及(ii)參照金鷹同系集團過往採購額、金鷹同系集團經比較價格，可能向金鷹(中國)及／或其附屬公司採購的該等產品於有關期間的預期增幅及比例(即基於截至二零二零年十二月三十一日止年度於有關城市在有關時間的採購價與金鷹(中國)及／或其附屬公司提供的價格的比較計算總採購額約50%)，金鷹同系集團將採購的該等產品的合理估計釐定。

### 先決條件

採購協議及就上述期間的建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

## 進行交易的原因

金鷹同系集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、投資控股、酒店營運以及醫療及保健業務。除建築及建設材料外，金鷹同系集團亦定期向獨立第三方批發／零售營運商採購各類用品，如該等產品，包括但不限酒類、煙草、加工及未加工食品、成衣及配飾以及辦公用品，用於其酒店營運、醫療及保健業務、物業管理及日常行政工作。

為進一步保證金鷹同系集團將會採購的產品的質量及安全水平，並利用本集團零售業務，金鷹同系集團擬將金鷹（中國）及其附屬公司列為該等產品的供應商之一。本集團僅於定價及付款條款對本集團而言屬可接受的情況下向金鷹同系集團銷售該等產品，惟該等條款無論如何不會優於與本集團獨立第三方零售客戶的類似交易的條款。鑒於上文所述，成為金鷹同系集團的其中一家產品供應商將提高本集團的整體銷售額及經營溢利。

## 修訂及更新持續關連交易的年度上限

### (4) 租賃協議（漢中新城）

於二零一九年七月三日，南京金鷹商貿與金鷹國際集團訂立租賃協議（漢中新城），據此，金鷹國際集團同意向南京金鷹商貿出租漢中新城，自租賃協議（漢中新城）生效日期（二零一九年十月十八日）起為期十年。租賃協議（漢中新城）的詳情已於本公司日期為二零一九年七月三日的公告及本公司日期為二零一九年九月十八日的通函中披露。

根據租賃協議（漢中新城）南京金鷹商貿應付予金鷹國際集團的年度租金應等同以下總額：

- (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)本集團按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)本集團按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：

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

- (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%。

根據租賃協議(漢中新城)，作為租賃的配套設施及服務，金鷹國際集團須為南京漢中店客戶提供免費泊車位，而南京漢中店須按金鷹國際集團不時向公眾提供作為南京漢中店增值客戶服務的部份的費用(現時為每小時人民幣6.0元)支付泊車費。

租金及泊車費將以本集團的內部資源予以支付。

### 過往交易金額

南京金鷹商貿根據租賃協議(漢中新城)於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二一年七月三十一日止七個月已支付予金鷹國際集團的租金及泊車費金額載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度(附註)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 七月三十一日 止七個月
實際已付金額	人民幣6.63百萬元 (相等於約7.97百萬港元)	人民幣8.27百萬元 (相等於約9.95百萬港元)	人民幣5.42百萬元 (相等於約6.52百萬港元)

附註：金鷹國際集團已授予南京漢中店於訂立新租賃協議(即租賃協議(漢中新城))及生效前免費進駐使用漢中新城的許可。因此，免租期為二零一九年六月十八日(先前租賃於二零一九年六月十七日屆滿後)至二零一九年十月十七日(緊接租賃協議(漢中新城)於二零一九年十月十八日生效前)〔免租期〕。

### 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，南京金鷹商貿根據租賃協議(漢中新城)應付租金及泊車費的建議年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

二零二二年十二月三十一日：	人民幣11.05百萬元	(相等於約13.30百萬港元)
二零二三年十二月三十一日：	人民幣11.70百萬元	(相等於約14.08百萬港元)
二零二四年十二月三十一日：	人民幣12.39百萬元	(相等於約14.91百萬港元)

上述建議年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及金鷹國際集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度授予的免租期；

- (ii) 參考南京漢中店過往銷售表現、二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4%收費後，對經營南京漢中店的銷售所得款項總額作出的合理估計；及
- (iii) 南京漢中店將於有關期間就金鷹國際集團將向南京漢中店客戶提供的免費泊車位支付泊車費每小時人民幣6.0元。

## 先決條件

租賃協議(漢中新城)就上述期間的建議年度上限以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

## (5) 租賃協議(仙林總零售區域)

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，上述訂約方就租賃額外仙林零售區域訂立租賃協議(額外仙林零售區域)，年期自額外仙林零售區域試營業起至二零二九年十二月十七日止。上述訂約方其後(i)於二零一二年一月二十日就租賃其他額外仙林零售區域訂立第一份補充協議，直至二零二九年十二月十七日，並調整年度應付租金的計算方式；(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；(iii)於二零一五年三月十八日訂立第三份補充協議，進一步調整年度應付租金的計算方式；及(iv)於二零一九年七月三日訂立第四份補充協議，自二零一九年十月十八日(補充協議生效日期)至二零二九年十二月十七日止期間租賃二零一九年其他額外仙林零售區域。

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、第三份及第四份補充協議修訂)(統稱「租賃協議(仙林總零售區域)」)的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、二零一五年三月十八日及二零一九年七月三日的公告以及本公司日期分別為二零一五年六月四日及二零一九年九月十八日的通函中披露。

根據租賃協議(仙林總零售區域)，仙林金鷹購物應付予仙林金鷹科技的年度租金將等於下列各項的總和：

### (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)本集團按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)本集團按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:

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

- (b) 分租單位方面:

來自分租仙林總零售區域單位的租金所得款項(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。

#### 過往交易金額

於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二一年七月三十一日止七個月仙林金鷹購物根據租賃協議(仙林總零售區域)應付予仙林金鷹科技的租金金額載列如下:

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度(附註)	截至二零二一年 七月三十一日 止七個月(附註)
實際已付金額	人民幣28.01百萬元 (相等於約33.71百萬元)	人民幣22.09百萬元 (相等於約26.59百萬元)	人民幣14.65百萬元 (相等於約17.63百萬元)

附註:由於新型冠狀病毒爆發,仙林金鷹科技於截至二零二零年六月三十日止六個月向仙林金鷹購物授予人民幣1.0百萬元的租金寬免。

截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年七月三十一日止七個月的年度上限利用率較低,主要是由於自二零二零年以來新型冠狀病毒爆發的影響、獲授予租金寬免以及南京仙林店並沒有如預期實現相對較高的銷售增長。

#### 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度,仙林金鷹購物根據租賃協議(仙林總零售區域)應付租金的建議年度上限如下:

截至下列日期止年度:

二零二二年十二月三十一日:	人民幣31.23百萬元	(相等於約37.59百萬元)
二零二三年十二月三十一日:	人民幣32.36百萬元	(相等於約38.94百萬元)
二零二四年十二月三十一日:	人民幣33.53百萬元	(相等於約40.35百萬元)



上述建議年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及仙林金鷹科技於截至二零二零年六月三十日止六個月授予的人民幣1.0百萬元租金寬免；及
- (ii) 參考仙林總零售區域過往銷售表現、二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4%收費後，對經營仙林總零售區域的銷售所得款項總額作出的合理估計。

#### 先決條件

租賃協議(仙林總零售區域)就上述期間的建議年度上限以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

#### (6) 租賃協議(丹陽天地廣場)

於二零一五年三月十八日，丹陽金鷹購物與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)的詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日的公告及本公司日期為二零一五年六月四日的通函中披露。

根據租賃協議(丹陽天地廣場)，丹陽金鷹購物應付予丹陽金鷹天地的年度租金將等於下列各項的總和：

#### (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)本集團按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)本集團按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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租丹陽天地租賃區域單位的租金所得款項（扣除營業稅及其他相關稅項）的50%；

(c) 超市經營方面：

(i) 二零一五年五月一日至二零一七年十二月三十一日來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的3%；及

(ii) 二零一八年一月一日起來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%。

根據租賃協議（丹陽天地廣場），作為租賃的配套設施及服務，丹陽金鷹天地亦須(i)向丹陽店客戶提供免費泊車位，而丹陽金鷹購物須按丹陽金鷹天地不時向公眾提供正常泊車費不少於20%之折扣支付泊車費，作為丹陽店增值客戶服務的部份；及(ii)按丹陽金鷹天地所產生實際成本連同10%加成，就丹陽天地租賃區域以外鄰近地區提供物業管理服務，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務。

租金、泊車費及物業管理費將以本集團的內部資源予以支付。

#### 過往交易金額

於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二一年七月三十一日止七個月丹陽金鷹購物根據租賃協議（丹陽天地廣場）應付予丹陽金鷹天地的租金金額載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 七月三十一日 止七個月
實際已付金額	人民幣7.51百萬元 (相等於約9.03百萬元)	人民幣6.30百萬元 (相等於約7.59百萬元)	人民幣4.38百萬元 (相等於約5.27百萬元)

#### 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，丹陽金鷹購物根據租賃協議（丹陽天地廣場）應付租金的建議年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零二二年十二月三十一日：	人民幣10.00百萬元	(相等於約12.03百萬元)
二零二三年十二月三十一日：	人民幣10.96百萬元	(相等於約13.20百萬元)
二零二四年十二月三十一日：	人民幣12.03百萬元	(相等於約14.47百萬元)

上述建議年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；
- (ii) 參考丹陽店過往銷售表現、二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4%收費後，對經營丹陽店的銷售所得款項總額作出的合理估計；
- (iii) 持續優化丹陽店的商品及生活設施供應並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率；
- (iv) 假設丹陽金鷹天地於有關期間暫時向丹陽店提供免費泊車位，而丹陽金鷹天地按每小時人民幣6.0元(首小時免費)的費用向公眾收取泊車費；及
- (v) 假設於有關期間丹陽金鷹天地暫時向丹陽店免費提供物業管理服務。

#### 先決條件

租賃協議(丹陽天地廣場)就上述期間的建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

#### (7) 租賃協議(金鷹世界)(經修訂)

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為期二十年。於二零一九年七月三日，上述訂約方就租賃額外金鷹世界租賃區域訂立租賃協議(金鷹世界)的補充協議，年期自二零一九年十月十八日(補充協議的生效日期)起至二零三七年十一月十七日止。

租賃協議(金鷹世界)(經租賃協議(金鷹世界)的補充協議修訂)(統稱「租賃協議(金鷹世界)(經修訂)」)的詳情已於本公司日期分別為二零一七年十二月二十九日及二零一九年七月三日的公告以及本公司日期分別為二零一八年四月二十日及二零一九年九月十八日的通函中披露。

根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂)的應付年度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起至二零二零年十一月十七日止期間內)，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：

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

(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起至二零二零年十一月十七日止期間內)，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起至二零二零年十一月十七日止期間內)，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%。

根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂)，作為租賃的配套設施及服務，南京建鄴置業亦須(i)向金鷹世界店客戶提供免費泊車位，而南京建鄴購物須按南京建鄴置業不時向公眾提供作為金鷹世界店增值客戶服務部份的正常泊車費不少於20%之折扣支付泊車費；及(ii)按南京建鄴置業所產生實際成本連同10%加成，就金鷹世界總租賃區域以外鄰近地區提供物業管理服務，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務。

租金、泊車費及物業管理費將以本集團的內部資源予以支付。

## 過往交易金額

南京建鄴購物根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂)於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二一年七月三十一日止七個月已支付予南京建鄴置業的租金、泊車費及物業管理費金額載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度(附註)	截至二零二一年 七月三十一日 止七個月(附註)
實際已付金額	人民幣75.88百萬元 (相等於約91.33百萬港元)	人民幣89.65百萬元 (相等於約107.90百萬港元)	人民幣76.67百萬元 (相等於約92.27百萬港元)

附註：由於新型冠狀病毒爆發，南京建鄴置業於截至二零二零年六月三十日止六個月向南京建鄴購物授予分別為人民幣2.0百萬元及人民幣1.5百萬元的租金及物業管理費寬免。

截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年七月三十一日止七個月的年度上限利用率相對較低，主要是由於自二零二零年以來新型冠狀病毒爆發的影響、獲授予租金和物業管理費寬免以及金鷹世界店並沒有如預期實現相對較高的銷售增長。

## 截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂)應付租金、泊車費及物業管理費的建議年度上限總額如下：

截至以下日期止年度：

二零二二年十二月三十一日：	人民幣168.85百萬元	(相等於約203.21百萬港元)
二零二三年十二月三十一日：	人民幣190.86百萬元	(相等於約229.70百萬港元)
二零二四年十二月三十一日：	人民幣214.42百萬元	(相等於約258.05百萬港元)

上述建議年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及南京建鄴置業於截至二零二零年六月三十日止六個月授予分別為人民幣2.0百萬元及人民幣1.5百萬元的租金及物業管理費寬免；

- (ii) 參考金鷹世界店過往銷售表現、二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4.5%收費後，對經營金鷹世界店的銷售所得款項總額作出的合理估計；
- (iii) 金鷹世界店將就南京建鄴置業將向金鷹世界店客戶提供的免費泊車位支付泊車費每小時人民幣4.8元，即正常泊車費每小時人民幣6.0元的20%折扣；及
- (iv) 南京建鄴置業於有關期間提供物業管理服務預期產生的估計成本。

### 先決條件

租賃協議(金鷹世界)(經修訂)就上述期間的建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### (8) 停車場租賃總協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立停車場租賃總協議，據此，金鷹(中國)同意向金鷹國際集團或其附屬公司租賃由金鷹(中國)或其附屬公司於中國多個城市擁有的多個停車場，自二零二零年一月一日或相關訂約方根據停車場租賃總協議不時訂立正式執行租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二二年十二月三十一日止。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告(「二零一九年公告」)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，總建築面積約72,955平方米的兩個停車場(包括位於蕪湖新城市店及徐州店的1,684個停車位)已根據停車場租賃總協議出租。截至二零二一年十二月三十一日止年度及於本公告日期，在四份存續的停車場租賃協議於二零二零年十二月三十一日屆滿後，停車場租賃總協議已涵蓋總建築面積約218,045平方米的六個停車場(包括位於蕪湖新城市店、徐州店、蕪湖店、南京仙林店B區、昆明店B座及蘇州店的4,634個停車位)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，在存續的停車場租賃協議(揚州新城市店停車場)於二零二一年十二月三十一日屆滿後，揚州新城市店停車場將根據停車場租賃總協議出租。

金鷹國際集團及其附屬公司就租賃各停車場應付予金鷹(中國)及其附屬公司的租金，應等於扣除相關經營成本及稅項後標的停車場產生的收入的92%，租金應於相關季度結束後的25日內按季度遞延支付。相關停車場產生的公共事業開支及維修費應由出租人承擔。

## 過往數據

金鷹(中國)及其附屬公司根據停車場租賃總協議於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年七月三十一日止七個月收取金鷹國際集團及其附屬公司的代價金額載列如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 七月三十一日 止七個月
已收實際金額	人民幣3.11百萬元 (相等於約3.74百萬元)	人民幣6.40百萬元 (相等於約7.70百萬元)

附註：儘管本集團已就根據存續的停車場租賃協議(揚州新城市店停車場)(於二零二一年十二月三十一日屆滿)及四份其他存續的停車場租賃協議(於二零二零年十二月三十一日屆滿)所出租的多個停車場向承租人收取租金收入，惟因停車場租賃總協議最早於二零二零年一月一日方告生效，故概無截至二零一九年十二月三十一日止年度的比較數據。

## 建議修訂截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限

自二零二一年十月起，金鷹(中國)的若干全資附屬公司(該等停車場的擁有人，該等停車場總建築面積約66,101平方米，包括位於昆明店A座、淮安店、鹽城店、徐州人民廣場店、泰州店、揚州店及本集團於南通市的投資物業的1,489個停車位)有意向金鷹國際集團的全資附屬公司出租該等停車場，以及二零一九年公告所載根據停車場租賃總協議原已／將予出租的七個停車場。

由於本集團將向金鷹國際集團附屬公司出租的停車場數目有所增加，停車場租賃總協議項下將產生的租金收入預期將會有所提升。因此，本公司建議修訂截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限，金額分別為人民幣8.84百萬元及人民幣10.59百萬元，其已於二零一九年公告內宣佈。

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度，金鷹(中國)及其附屬公司根據停車場租賃總協議應收金鷹國際集團及其附屬公司的租金的建議經修訂年度上限總額如下：

截至以下日期止年度：

二零二一年十二月三十一日：	人民幣16.72百萬元	(相等於約20.12百萬元)
二零二二年十二月三十一日：	人民幣24.19百萬元	(相等於約29.12百萬元)

上述建議年度上限乃根據以下各項釐定：(i)根據停車場租賃總協議已／將向金鷹國際集團及其附屬公司出租的合共14個停車場(總建築面積約316,128平方米，包括7,050個停車位)；(ii)經參考過往所產生的停車場收益及停車場收益的預期增長率後，有關停車場將產生停車場收益的92%；及(iii)經參考過往所產生的經營開支後，將產生的估計經營成本。

## 與GEICO的關係

於本公告日期，GEICO透過金鷹國際零售集團有限公司（其全資附屬公司之一）間接持有本公司全部已發行股本約68.71%，故為本公司的控股股東，而GEICO則由The 2004 RVJD Family Trust（王先生的家族信託）全資擁有。

各GEICO訂約方，即：馬鞍山金鷹天地、鹽城金鷹科技、金鷹國際集團、南京展泰、仙林金鷹科技、丹陽金鷹天地及南京建鄴置業均為本公司控股股東GEICO的間接全資附屬公司。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，訂立上述協議及相關租賃協議（其年度上限均須更新／修訂）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)採購協議的條款及其截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限；及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的停車場租賃總協議的建議經修訂年度上限（「停車場租賃經修訂年度上限」）為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會（不包括獨立非執行董事，其觀點將於考慮獨立財務顧問的推薦建議後得出）認為：(i)租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議的條款、其截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的建議經修訂年度上限，以及截至二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限；(ii)二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的條款及其截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限；及(iii)相關建議年度上限為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

執行董事王先生因其於GEICO訂約方所擁有的間接實益權益，故於該等協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此已放棄簽署批准(i)該等新協議及其建議年度上限；(ii)停車場租賃經修訂年度上限；及(iii)相關建議年度上限的董事會決議案。

## 成立獨立董事委員會及委聘獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已經成立，以就(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自的建議年度上限；及(ii)相關建議年度上限，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，以就(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自的建議年度上限；(ii)相關建議年度上限；及(iii)該等新租賃協議各自的年期（均超過三年），向本公司的獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。



## 有關交易對手方的資料

馬鞍山金鷹天地、鹽城金鷹科技、仙林金鷹科技、丹陽金鷹天地及南京建鄴置業主要在中國從事物業發展、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。

南京展泰主要從事投資控股，並為其附屬公司與金鷹國際集團及其附屬公司的採購及行政中心。

## 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，其股份在聯交所主板上市。本集團的主要業務為在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。

## 租賃

香港財務報告準則第16號「租賃」自二零一九年一月一日起生效，為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式，即除短期租賃、低價值資產租賃及若干豁免外，承租人須就所有租賃確認使用權資產及相關負債。

本集團已與其關連人士訂立若干租賃協議。本集團就物業租賃（辦公室）合作協議及物業租賃（便利店）合作協議應用短期租賃確認豁免，並於租期內按直線基準將租賃付款確認為開支，原因為該等框架協議項下的相關執行協議的租期將為12個月或以下，且並無購買權。

除二零二二年連雲港租賃協議（本集團就此應用低價值資產租賃豁免）、物業租賃（辦公室）合作協議及物業租賃（便利店）合作協議項下的若干執行協議外，所有該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議的租賃付款條款各不相同，且並非取決於指數或利率，故不計入使用權資產及租賃負債的計量，而是於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。因此，本集團匯總該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議付款的所有相關上限，以根據上市規則第14A.81條計算適用百分比率。根據上市規則，上述租賃協議亦不會被視為本集團收購資產。

除上述者外，本集團之前並無與GEICO及／或其任何關連人士訂立須與任何該等新租賃協議及該等相關租賃協議合併計算的任何交易。

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、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議應付的租金、泊車費（如適用）及物業管理費（如適用）總額的最高適用百分比率超過5%。因此，(i)訂立該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自的建議年度上限；及(ii)相關建議年度上限須遵守上市規則第十四A章的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### 採購協議

董事預期，參照已有的年度上限，按年度基準計算，本集團根據採購協議將收取的總代價的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，訂立採購協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 停車場租賃總協議

董事預期，參照已有的年度上限，按合併及年度基準計算，本集團根據存續的停車場租賃協議（揚州新城市店停車場）及停車場租賃總協議的應收租金總額的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，停車場租賃總協議的經修訂建議年度上限須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以審議及酌情批准(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；及(ii)相關建議年度上限。由於需要更多時間將相關資料載入通函，本公司將根據上市規則的規定，於二零二一年十一月十六日或前後向股東刊發及寄發通函。倘延遲寄發通函，本公司將另行刊發公告。本公司持續關連交易的詳情將根據上市規則第14A.49條的規定於本公司的已刊發年報及賬目中披露。

### 釋義

「額外金鷹世界租賃區域」	指	包括金鷹世界地庫2層，建築面積約23,623平方米
「額外馬鞍山天地租賃區域」	指	包括馬鞍山天地廣場裙樓地庫1層的一部分及1至5樓，總建築面積約40,870.88平方米

「額外南京珠江物業」	指	包括珠江壹號廣場南座地庫1及2層單位(總建築面積約1,919平方米)及珠江壹號廣場北座2至4樓單位(總建築面積約4,359平方米)
「額外上海物業」	指	包括金鷹購物廣場7至8樓全層及9樓部分,總建築面積約8,885.77平方米
「額外仙林零售區域」	指	包括仙林湖濱天地A區C館及E館地下及1樓、D館及F館地下,總建築面積約14,556平方米
「額外新街口B座租賃區域」	指	金鷹中心A座地庫1層,建築面積約2,700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
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「物業租賃(便利店)合作協議」	指	金鷹便利超市、金鷹國際集團與南京新百集團於二零二零年九月二十九日就金鷹國際集團、南京新百集團或其各自附屬公司在中國多個城市擁有的多項零售店舖物業(用於經營7-Eleven便利店)的物業租賃訂立的合作協議
「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於二零二零年九月二十九日就金鷹國際集團或其附屬公司在中國多個城市擁有的多項辦公室物業的物業租賃訂立的合作協議

「丹陽金鷹購物」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，由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丹陽天地廣場的開發商
「丹陽天地租賃區域」	指 丹陽天地廣場北區16棟1至8樓的全部及地庫1層的一部分（總建築面積約52,976.24平方米）及配套設施
「丹陽天地廣場」	指 位於丹陽市丹鳳南路17號的丹陽金鷹天地廣場項目，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，以考慮並酌情批准（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的建議年度上限；及(ii)相關建議年度上限
「其他額外南京珠江物業」	指 包括珠江壹號廣場北座地庫1層至1樓的單位，總建築面積約2,755平方米
「其他額外仙林零售區域」	指 包括仙林湖濱天地A區B館地下、E館地下及1樓，以及F館地下，總建築面積約5,700平方米
「GEICO」	指 GEICO Holdings Limited，一家於一九九八年八月二十六日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為GEICO訂約方的間接唯一股東及本公司的間接控股股東
「GEICO訂約方」	指 GEICO的間接附屬公司，即(i)馬鞍山金鷹天地；(ii)鹽城金鷹科技；(iii)金鷹國際集團；(iv)南京展泰；(v)仙林金鷹科技；(vi)丹陽金鷹天地；及(vii)南京建鄴置業

「建築面積」	指 建築面積
「金鷹中心」	指 位於南京市漢中路101號的南京金鷹中心。金鷹中心由兩棟塔樓組成。A座為一幢58層高連兩層地庫的大樓，B座則為一幢42層高連五層地庫的大樓，兩棟塔樓以摩天大樓走廊連接
「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，或如文義所指，由該實體經營的全生活中心
「金鷹便利超市」	指 南京金鷹便利超市管理有限公司，一家於二零一七年十一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
「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及漢中新城的法定及實益擁有人
「金鷹國際實業」	指 南京金鷹國際實業有限公司，一家於二零零三年五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
「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，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號的南京金鷹世界項目，由南京建鄴置業開發。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，高368米，B塔樓及C塔樓則分別高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
「漢中新城」	指 南京漢中新城，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12,462.02平方米，由金鷹國際集團法定及實益擁有
「香港」	指 中國香港特別行政區
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「獨立財務顧問」	指 裕韜資本有限公司，一家根據香港法例第571章《證券及期貨條例》可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指 獨立於GEICO訂約方及其各自的聯繫人，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其各自的任何聯繫人，且與彼等概無關連（定義見上市規則）的人士及公司
「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（丹陽天地廣場）」	指 丹陽金鷹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(金鷹廣場) (經第一份、第二份及 第三份補充協議修訂)」	指	經日期為二零一三年十二月十九日的第一份補充協議、日期為二零一五年三月十八日的第二份補充協議及日期為二零一七年十二月二十九日的第三份補充協議修訂有關租賃總上海物業的租賃協議(金鷹廣場)
「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	南京金鷹商貿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
「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座租賃區域訂立的租賃協議
「租賃協議(新街口B座) (經第一份及 第二份補充協議修訂)」	指	經日期為二零一五年三月十八日的第一份補充協議及日期為二零二零年九月二十九日的第二份補充協議修訂有關租賃新街口B座總租賃區域的租賃協議(新街口B座)
「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
「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)」	指	經日期為二零一三年十二月十九日的第一份補充協議及日期為二零一五年三月十八日的第二份補充協議修訂有關鹽城金鷹奧萊城的租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)

「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
「租賃協議(珠江壹號廣場)」	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
「租賃協議(珠江壹號廣場) (經第一份、第二份及 第三份補充協議修訂)」	指	經日期為二零零八年六月四日的第一份補充協議、日期為二零零八年十二月二十九日的第二份補充協議及日期為二零一五年三月十八日的第三份補充協議修訂有關租賃總南京珠江物業的的租賃協議(珠江壹號廣場)
「租賃協議(新街口A座7樓)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際實業於二零二零年九月二十九日就金鷹中心A座7樓(建築面積約5,420.79平方米)訂立的租賃協議
「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，由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層部分及1至8樓，總建築面積約87,567.86平方米
「馬鞍山天地廣場」	指	位於馬鞍山市雨山區湖南西路8號的馬鞍山金鷹天地廣場項目，由馬鞍山金鷹天地法定及實益擁有
「停車場租賃總協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一九年十二月三十日就金鷹(中國)或其附屬公司擁有的多個停車場的停車場租賃訂立的停車場租賃總協議
「王先生」	指	本公司董事長兼執行董事王恒先生



「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，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，由該實體經營的百貨店
「南京金鷹商貿」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，由該實體經營的百貨店
「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，由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層至5樓，總建築面積約144,710平方米
「南京江寧天地廣場」	指 位於南京市江寧開發區雙龍大道1688號的南京江寧金鷹天地廣場項目，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，由該實體經營的全生活中心
「南京新百集團」	指 南京新百集團控股有限公司，一家於二零零二年六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

「南京展泰」	指 南京展泰貿易有限公司，一家於二零零七年十二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 珠江壹號廣場南座1至5樓
「該等新協議」	指 以下各項的統稱： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議；</li> <li>(ii) 二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)；及</li> <li>(iii) 採購協議</li> </ul>
「該等新租賃協議」	指 以下各項的統稱： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議；及</li> <li>(ii) 二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)</li> </ul>
「該等其他租賃協議」	指 以下各項的統稱： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 租賃協議(珠江壹號廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；</li> <li>(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)；</li> <li>(iii) 租賃協議(新街口B座)(經第一份及第二份補充協議修訂)；</li> <li>(iv) 租賃協議(鹽城天地廣場)；</li> <li>(v) 租賃協議(南京江寧天地廣場)；</li> <li>(vi) 物業租賃(辦公室)合作協議；</li> <li>(vii) 物業租賃(便利店)合作協議；及</li> <li>(viii) 租賃協議(新街口A座7樓)，</li> </ul> <p>有關詳情已於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報中披露，及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ix) 二零二二年連雲港租賃協議；及</li> <li>(x) 二零二二年鹽城水族館租賃協議</li> </ul>
「中國」	指 中華人民共和國

「採購協議」	指 金鷹（中國）（為本公司的間接全資附屬公司）與金鷹國際集團及南京展泰（各自均為GEICO的間接全資附屬公司）於二零二一年九月三十日就採購該等產品訂立的採購協議
「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
「該等相關租賃協議」	指 以下各項的統稱： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 租賃協議（漢中新城）；</li> <li>(ii) 租賃協議（仙林總零售區域）；</li> <li>(iii) 租賃協議（丹陽天地廣場）及</li> <li>(iv) 租賃協議（金鷹世界）（經修訂）</li> </ul>
「相關建議年度上限」	指 本公告所詳述該等相關租賃協議於各期間的建議年度上限
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「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，由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樓的一部份及相關輔助用房，總建築面積約26,277.17平方米
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「沿街店舖管理協議」	指 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並由上述訂約方於二零二零年九月二十九日重續的沿街店舖管理委託協議，內容有關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。於本公告日期，該等物業包括位於南京市、泰州市、鹽城市、宿遷市、丹陽市、昆山市及馬鞍山市的商業沿街店舖，毗鄰本集團於上述相同城市經營的零售店

「存續的停車場租賃協議 (揚州新城市店停車場)」	指 揚州金鷹新城市與揚州物業管理於二零一八年十二月三十一日就揚州新城市店停車場訂立的停車場租賃協議，詳情已於本公司的二零二零年年報中披露
「租賃協議(金鷹世界)的 補充協議」	指 南京建鄴購物與南京建鄴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
「租賃協議(馬鞍山天地廣場) 的補充協議」	指 本公告所詳述馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地於二零二一年九月三十日就額外馬鞍山天地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
「馬鞍山天地總租賃區域」	指 馬鞍山天地租賃區域及額外馬鞍山天地租賃區域的統稱，總建築面積約128,438.74平方米
「總南京珠江物業」	指 南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外南京珠江物業的統稱，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35,162.94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、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
「新街口B座總租賃區域」	指 新街口B座租賃區域及額外新街口B座租賃區域的統稱，總建築面積約31,942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，由該實體經營的全生活中心，並為仙林湖濱天地B區的法定及實益擁有人

「仙林金鷹購物中心」	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22,539.4平方米）及配套設施
「仙林金鷹科技」	指	南京仙林金鷹天地科技實業有限公司（前稱為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及仙林湖濱天地A區（包括仙林總零售區域）的法定及實益擁有人
「新街口B座租賃區域」	指	包括金鷹中心B座地庫1層及7至9樓連同其配套設施，總建築面積約29,242平方米，由金鷹國際集團法定及實益擁有
「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，由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18,354.17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，由該實體經營的奧萊城店
「鹽城金鷹科技」	指	鹽城金鷹科技實業有限公司，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層至7樓及(ii)鹽城天地廣場6號樓地庫1層至3樓的統稱，總建築面積約110,848平方米
「鹽城天地廣場」	指	位於鹽城市解放南路268號的鹽城金鷹天地廣場項目，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有

「揚州新城市店停車場」	指	位於揚州市文昌東路1177號的揚州金鷹新城市中心廣場首層及地庫1層的停車場，總建築面積約31,982平方米，由揚州金鷹新城市法定及實益擁有
「揚州金鷹新城市」或 「揚州新城市中心」	指	揚州金鷹新城市中心開發有限公司，一家於二零一五年十一月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及揚州新城市停車場的法定及實益擁有人，或如文義所指，由該實體經營的全生活中心
「揚州物業管理」	指	揚州金鷹國際物業管理有限公司，一家於二零零四年三月二日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「珠江壹號廣場」	指	珠江壹號廣場，位於南京市珠江路1號的商業綜合樓，由南京珠江壹號法定及實益擁有
「仙林湖濱天地A區」	指	仙林湖濱天地A區，包括位於南京市棲霞區學海路1號六座商業大樓的購物區，由仙林金鷹科技法定及實益擁有
「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，以及D館的地下，總建築面積約4,699.62平方米
「二零二二年租賃協議 (鹽城金鷹奧萊城)」	指	本公告所詳述鹽城金鷹購物與鹽城金鷹科技於二零二一年九月三十日就鹽城金鷹奧萊城訂立的租賃協議
「二零二二年連雲港租賃協議」	指	連雲港金鷹國際購物中心有限公司(為本公司的間接全資附屬公司)與連雲港金鷹置業有限公司(為GEICO的間接全資附屬公司)於二零二一年九月三十日就租賃連雲港市金鷹國際花園第十一座地庫(建築面積約938平方米)作經營超市訂立的租賃協議，自二零二二年一月一日起為期三年

「二零二二年鹽城水族館  
租賃協議」

指 鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司海洋世界分公司(為本公司的  
間接全資附屬公司)與鹽城金鷹科技於二零二一年九月三十日就  
租賃鹽城天地廣場地庫1層(建築面積約5,000平方米)作經營水  
族館訂立的租賃協議,自二零二二年一月一日起為期三年

「%」

指 百分比

除本公告另有指明外,以人民幣計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.8309元的匯率換算為港元。

倘本公告所述的中國實體、部門、設施或名銜與其英文譯名有任何歧義,概以中文版本為準。

承董事會命  
金鷹商貿集團有限公司  
董事長  
王恒

香港,二零二一年九月三十日

於本公告刊發日期,董事會包括一名執行董事:王恒先生;以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。