
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)

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)；

及

更新持續關連交易的年度上限

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15至41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44至112頁。獨立董事委員會函件載於本通函第42及43頁。

本公司謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)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，召開大會之通告載於本通函第127至129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聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.geretail.com)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所印列之指示盡早填妥及簽署該表格，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48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。

二零二一年十一月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	15
獨立董事委員會函件	42
獨立財務顧問函件	44
附錄 一 一般資料	113
股東特別大會通告	127

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：

「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	包括金鷹中心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

釋 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	包括丹陽天地廣場北區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
「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」可指任何一名董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年十二月十六日假座香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室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)仙林金鷹科技；(v)丹陽金鷹天地；及(vi)南京建邺置業
「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

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	包括金鷹世界地庫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

釋 義

「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，即黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生組成
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月十日，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（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）

釋 義

「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

釋 義

「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	包括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
「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

釋 義

「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	包括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
「南京建邺置業」	指	南京建邺金鷹置業有限公司，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
「南京建邺購物」或 「金鷹世界店」	指	南京建邺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

釋 義

「南京珠江物業」	指	包括珠江壹號廣場南座1至5樓
「該等新租賃協議」	指	以下各項的統稱： (i) 租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議；及 (ii) 二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）
「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： (i) 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 (ii) 股份終止在聯交所上市日期
「該等其他租賃協議」	指	以下各項的統稱： (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）； (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（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂）； (iv) 租賃協議（鹽城天地廣場）； (v) 租賃協議（南京江寧天地廣場）； (vi) 物業租賃（辦公室）合作協議； (vii) 物業租賃（便利店）合作協議；及 (viii) 租賃協議（新街口A座7樓）， 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 (ix) 二零二二年連雲港租賃協議；及 (x) 二零二二年鹽城水族館租賃協議

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「季度」	指	分別截至三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日止的各三個月期間
「該等相關租賃協議」	指	以下各項的統稱： (i) 租賃協議（漢中新城）； (ii) 租賃協議（仙林總零售區域）； (iii) 租賃協議（丹陽天地廣場）；及 (iv) 租賃協議（金鷹世界）（經修訂）
「相關建議年度上限」	指	本通函「董事會函件」一節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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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	包括金鷹購物廣場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。於最後實際可行日期，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
「租賃協議(金鷹世界)的補充協議」	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
「租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議」	指	本通函「董事會函件」一節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

釋 義

「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

釋 義

「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
「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	本通函「董事會函件」一節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

釋 義

「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0.8309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,概以中文版本為準。



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

獨立非執行董事：

黃之強先生

雷壬鯤先生

盧正昕先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國南京

建鄴區應天大街888號

金鷹世界A座17樓

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心第2座

12樓1206室

敬啟者：

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)；

及

更新持續關連交易的年度上限

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年九月三十日的公告。

如該公告所披露，本公司擬訂立多項持續關連交易並更新／修訂若干持續關連交易的年度上限。

獨立董事委員會已告成立，以就(i)該等新租賃協議、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、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)，向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

本通函旨在(i)向閣下提供有關該等新租賃協議及其建議年度上限以及相關建議年度上限的進一步詳情；(ii)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其各自的建議年度上限以及相關建議年度上限；及(iii)根據上市規則提供其他相關資料。

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(總建築面積約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。

董事會函件

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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租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

董事會函件

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、現行市況及假設將按最高租金率4.5%向本集團收費後，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：

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

- (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。

董事會函件

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 7.86百萬元)	人民幣7.09百萬元 (相等於約 8.53百萬元)	人民幣4.73百萬元 (相等於約 5.69百萬元)

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%向本集團收費後，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。

更新持續關連交易的年度上限

(3) 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：

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

- (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 7.97百萬元)	人民幣8.27百萬元 (相等於約 9.95百萬元)	人民幣5.42百萬元 (相等於約 6.52百萬元)

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、現行市況及假設將按最高租金率4%向本集團收費後，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。

(4) 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%；

董事會函件

- (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:

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

- (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37.59百萬港元）
二零二三年十二月三十一日：	人民幣32.36百萬元（相等於約38.94百萬港元）
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、現行市況及假設將按最高租金率4%向本集團收費後，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。

(5) 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%；

董事會函件

- (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:

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

- (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)

董事會函件

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12.03百萬港元）
二零二三年十二月三十一日：	人民幣10.96百萬元	（相等於約13.20百萬港元）
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；
- (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、現行市況及假設將按最高租金率4%向本集團收費後，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。

(6) 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：

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

(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。

董事會函件

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 91.33百萬元)	人民幣89.65百萬元 (相等於約 107.90百萬元)	人民幣76.67百萬元 (相等於約 92.27百萬元)

附註：由於新冠病毒爆發，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冠病毒爆發的影響、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、二零二零年起新冠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

行市況及假設將按最高租金率4.5%向本集團收費後，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。

有關該等新租賃協議及該等相關租賃協議的租金、泊車費(如適用)及物業管理費(如適用)釐定基準的其他資料

釐定本集團應付的租金及其他費用金額時涉及以下凌駕性原則：

1. 租賃安排須令本集團及業主雙方均可獲益，否則其中一方未必願意訂立有關安排。因此，租賃安排項下應付的租金及其他費用金額不得由本集團單方面釐定，而是須取得業主同意；
2. 本集團應有能力於租賃年期內從門店經營中產生合理溢利金額；及
3. 基於本集團的理解，業主已計及其本身的經營成本，以致彼等長期收取的租金及其他費用將能夠以合理溢利金額支付其本身的成本(此通常包括物業折舊及攤銷以及財務成本)。

此外，基於以上凌駕性原則，本集團亦已計及下列基本限制及事實：

- a. 本集團無法準確估計每家門店將於來年產生／招致的收益及開支的確切金額；
- b. 鑒於第(a)段所述，本集團亦無法準確估計每家門店的溢利的確切金額；

- c. 於釐定租期及就此進行談判前，本集團將就門店來年的預測經營業績編製財務預測。有關預測在很大程度上根據管理層的經驗及知識、管理層洞察的未來經營環境及將予採納的業務策略編製。本集團過往達致的歷史業績就此而言具有參考價值；及
- d. 儘管本集團不太能控制收入，但本集團將更能夠控制門店的經營成本。經營成本越低，本集團則越有空間以管理其營運風險並使該店取得溢利。

透過按照特許專櫃及超市銷售所得款項以及本集團將根據分租安排所收取租金所得款項的若干百分比計算應付予業主的租金金額（「**提成租金安排**」），本集團將能夠把部分營運風險轉嫁予業主，原因是倘有關門店因分租安排產生的銷售額及收取的租金不高（尤其是在門店營運初期），應付予業主的租金將相對較少。本集團不希望採用按固定租金基準收取應付租金的租賃安排，因為本集團將面臨更高的營運風險，故該基準與提成租金安排相比對本集團不太有利。

於評估本集團就該等新租賃協議及該等相關租賃協議項下特許專櫃及超市銷售額的應付租金之計算基準之公平性及合理性時，本集團會不時透過正式及非正式渠道（包括但不限於市場慣例及於聯交所上市的其他公司（「**上市可資比較公司**」）的披露內容）監察及尋求類似的市場可資比較公司，以確保提成租金安排符合行業常規。本集團已自二零二零年一月一日起識別6家全面的上市可資比較公司，其(a)租戶主要從事百貨店、超市、食肆或零售店的經營及(b)採用營業額租金。該等上市可資比較公司採用的營業額租金乃按照該特定門店的銷售總額、淨銷售額或營業額介乎1.8%至7.0%的特定百分比收取。

此外，在本集團十一家全部租賃的門店中，九家租自關連人士，兩家租自獨立第三方。考慮到與獨立第三方的兩份租賃協議的範疇與該等新租賃協議及該等相關租賃協議相若，故管理層認為，該等協議亦適合作為評估該等新租賃協議及該等相關租賃協議項下應付租金計算基準的合理性之參考。本集團就該等特許專櫃及超市銷售額應付予相關獨立第三方出租人的年度租金乃按年度銷售所得款項總額的5%收取。

由於根據該等新租賃協議及該等相關租賃協議可對本集團特許專櫃及超市銷售額收取的最高租金率為4.5%，此處於自上市可資比較公司所觀察的百分比範圍1.8%至7.0%之內，並低於自本集團與獨立第三方所訂立兩份租賃協議觀察的5%。本集團認為，根據該等新租賃協議及該等相關租賃協議就特許專櫃及超市銷售額採納的最高租金率4.5%屬公平合理，並與現行市場比率相若。

就分租單位而言，管理層無法找到其他上市公司訂立並載有關於分租安排的特定付款條款的類似租賃協議。然而，管理層認為本集團與獨立第三方訂立的兩份租賃協議與該等新租賃協議及該等相關租賃協議相若，故適合作為評估該等新租賃協議及該等相關租賃協議項下分租單位應付租金計算基準的公平性及合理性之參考。本集團就分租安排應付予相關獨立第三方出租人的年度租金亦按來自分租單位的租金所得款項的50%收取。

有鑒於此，考慮到(i)有關分租單位的條款與本集團與獨立第三方所訂立協議的條款相若；(ii)僅於該等單位成功分租予承租人以賺取租金收入時，方需支付年度租金；及(iii)分租單位經扣除作為租金開支的50%租金收入後的租金收入將為本集團帶來現金流入，而毋須產生重大經營成本，故管理層認為，根據該等新租賃協議及該等相關租賃協議就分租安排應付的年度租金之計算基準有利於本公司，故符合本公司及其股東的整體利益。

就泊車費而言，須經當地政府批准，並在停車場入口及內部清楚標明收費標準。因此，本集團可方便地觀察及收集特定停車場根據政府批准收取的收費標準及入口標明的收費標準的資料，以確定所收取的泊車費是否公平合理。

就物業管理費而言，根據該等新租賃協議及該等相關租賃協議（如適用），業主將向本集團收取相當於提供物業管理服務的實際成本連同10%加成的費用。根據可獲得的市場資料，管理層了解其他物業管理公司收取的費用通常高於業主收取的費用。管理層亦了解，業主就提供物業管理服務向其獨立第三方租戶收取的費用為固定費率，並按高於成本連同10%加成的基準收費。因此，我們認為該定價條款對本集團有利。

就租金、泊車費及物業管理費採取的內部控制措施

本集團設有既定的內部控制系統識別相關人士。本集團已向會計部門、內部審計部門、行政部門及／或各相關店舖的經理提供該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議（統稱「租賃協議」）的副本，以監督相關協議條款的合規情況。就將按相關店舖銷售所得款項總額的若干百分比計算的租金開支而言，租金開支將按本集團ERP系統每日基於相關店舖的銷售數據計算。各租賃協議下月度或年度租金總額將輸入本集團SAP記賬系統，並由各店舖的會計部門及店舖經理每月進行合理性審查。就若干租賃協議下的固定租金安排而言（包括但不限於物業租賃（辦公室）合作協議項

下的執行協議)，租金開支將由各店舖或辦公室的行政部門／會計部門著手計算，並由各店舖的會計部門及店舖經理（如有）每月進行合理性審查。內部審計部門將抽樣審核租金開支的合理性及遵守租賃協議條款的情況。倘遵守任何租賃協議的條款存在不確定性，本集團亦會諮詢其法律顧問。

就泊車費而言，本集團將就業主向本集團客戶提供的免費泊車位向各業主支付泊車費。本集團的ERP系統將記錄客戶兌換的免費泊車時間，而業主將記錄提供予本集團客戶的免費泊車時間。於每月月底，本集團與各業主將核對兩個系統提供的免費泊車總時數，並計算本集團應付的泊車費。

就物業管理費而言，租賃協議項下的各業主將向本集團提供所產生的實際物業管理費的每月報表。本集團將會通過以下方式審閱每月報表：(1)參考其對部分自有店舖的物業管理經驗；及(2)考慮物業管理所涉及員工數目與相關業主就所提供物業管理服務所使用及消耗的供應品數量，並釐定用量及成本是否屬公平合理。於各財政年度末，本集團將審閱年內實際產生的物業管理費總額，以基於本集團物業管理經驗以及參考附近地區相似類別樓宇的物業管理費釐定所產生的整體用量及成本是否屬公平合理，及是否需對成本作出任何調整以計算年內應付物業管理費的確切金額。

與GEICO的關係

於最後實際可行日期，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68.77%，故為本公司的控股股東，而GEICO則由The 2004 RVJD Family Trust（「家族信託」，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、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)該等新租賃協議各自的條款及其各自的建議年度上限及(ii)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)該等新租賃協議及其建議年度上限及(ii)相關建議年度上限的董事會決議案。

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。

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。

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租賃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。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第42及43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其各自的建議年度上限以及相關建議年度上限乃按正常商業條款或更優條款於本公司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。獨立董事委員會亦認為該等新租賃協議的條款及其各自的建議年度上限以及相關建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立,就獨立股東而言屬公平合理,且其屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此,董事(包括組成獨立董事委員會的獨立非執行董事)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其各自的建議年度上限以及相關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42及43頁以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第44至112頁。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)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，召開大會之通告載於本通函第127至129頁。於股東特別大會上將向獨立股東提呈普通決議案，以審議及酌情批准該等新租賃協議及其各自的建議年度上限以及相關建議年度上限。

本公司不會暫停辦理股東登記。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期將為二零二一年十二月十日(星期五)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年十二月十日(星期五)下午四時三十分之前送交本公司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17樓1712-1716室。

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48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。

於該等新租賃協議或該等相關租賃協議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，王先生及其聯繫人(包括金鷹國際零售集團有限公司)將於股東特別大會上放棄投票。執行董事王先生因其於馬鞍山金鷹天地、鹽城金鷹科技、金鷹國際集團、仙林金鷹科技、丹陽金鷹天地及南京建邺置業間接擁有實益權益，故於該等新租賃協議及該等相關租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此已放棄簽署批准該等新租賃協議及其各自的建議年度上限以及相關建議年度上限的董事會決議案。

其他資料

另謹請閣下垂注載於本通函第42及43頁的獨立董事委員會函件及第44至112頁的獨立財務顧問函件。本通函附錄亦載有其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒
謹啟

二零二一年十一月十五日



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：

吾等謹此提述於二零二一年十一月十五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、其項下擬進行的交易及其各自的建議年度上限；(ii)相關建議年度上限是否按正常或更好的商業條款，於本公司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、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)，向獨立董事委員會提供意見。

敬請閣下垂注通函第15至41頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)有關該等新租賃協議及該等相關租賃協議的資料以及通函第44至112頁所載裕韜資本有限公司就(i)該等新租賃協議、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)發出的意見函件。

經考慮裕韜資本有限公司提出的意見後，吾等認為(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易的條款以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)乃按正常商業條款，於本公司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。吾等亦認為(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易的條款以及其各自的建議年度上限；及(ii)相關建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

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

二零二一年十一月十五日



裕韜資本有限公司
香港上環干諾道中111號
永安中心2418室

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

敬啟者：

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）；

及

更新持續關連交易的年度上限

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)該等新租賃協議、其項下擬進行的交易及其各自的年度上限；(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），向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

該等新租賃協議及該等相關租賃協議的詳情載於 貴公司日期為二零二一年十一月十五日致送股東的通函（「該通函」）所載「董事會函件」（「該函件」）內，而本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙具有該通函界定的相同涵義。

I. 該等新租賃協議及各自的年度上限

茲提述該函件。

(1) 租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議

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 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告及 貴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。

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。

(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。

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分；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。

II. 更新該等相關租賃協議項下持續關連交易的年度上限

茲提述該函件。貴公司亦擬就以下協議更新年度上限：

- (1) 租賃協議（漢中新城）；
- (2) 租賃協議（仙林總零售區域）；
- (3) 租賃協議（丹陽天地廣場）；及
- (4) 租賃協議（金鷹世界）（經修訂）。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，GEICO透過金鷹國際零售集團有限公司（其全資附屬公司之一）間接持有貴公司全部已發行股本約68.77%，故為貴公司的控股股東，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、仙林金鷹科技、丹陽金鷹天地及南京建鄴置業均為 貴公司控股股東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 貴公司的關連人士。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 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租賃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 貴集團收購資產。除上述者外，吾等從 貴集團管理層（「管理層」）明白到， 貴集團之前並無與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。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已經成立，由全體獨立非執行董事組成，分別為黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生，就(i)該等新租賃協議、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），向獨立股東提供意見及推薦建議。就上市規則而言，吾等身為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責就(i)該等新租賃協議、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），發出獨立的意見。

吾等之獨立性

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，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。裕韜資本為根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，自二零一五年以來已參與並完成多項獨立

財務顧問交易。蕭恕明先生（「蕭先生」）及鄧振邦先生（「鄧先生」）為該通函所載裕韜資本意見函之共同簽署人。蕭先生自二零零九年起為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員，而鄧先生則自二零二一年八月起為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。蕭先生及鄧先生均曾參與並完成多項香港獨立財務顧問交易。

於最後實際可行日期，就吾等所知，並無裕韜資本與 貴公司或任何其他人士之間的任何關係或利益，可被合理地視為損害裕韜資本就(i)該等新租賃協議、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），擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.80條）。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人並無任何聯繫，因此，吾等符合資格提供獨立意見及推薦建議。

除就是次受委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付予吾等之正常專業費用外，概無任何安排致使吾等將據此向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用。就吾等所知，並無任何會影響吾等獨立性之情況存在或變動。

於過去兩年，吾等曾就更新持續關連交易之年度上限及若干協議獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零二零年十一月十三日之通函。有關該次委任之專業費用已悉數清償，就吾等所知，並無任何會影響吾等獨立性之情況變動。

因此，吾等認為吾等符合資格就(i)該等新租賃協議、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）提供獨立意見。

吾等意見及推薦建議之基礎

在達致吾等就(i)該等新租賃協議、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）向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴該通函所載或所述之資料、事實及聲明以及董事及管理層所提供之資料、事實及聲明以及所發表之意見。

吾等假設於該通函內所作出或所述之所有資料、事實、意見及聲明於作出時在所有重大方面屬真實、準確及完整，且一直在所有重大方面屬真實，而董事及管理層之所有預期及意向將達成或落實（視乎情況而定）。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供之資料、事實、意見及聲明是否真實、準確及完整。

董事共同及各別就該通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於該通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而該通函內亦無遺漏任何其他事實，致使該通函所載任何內容有所誤導。吾等亦曾向董事尋求並獲董事確認，彼等所提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達致知情見解，足以令吾等信賴該通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑該通函所提供及提述之資料中隱瞞或遺漏任何相關重大事實，或懷疑董事及管理層向吾等提供之意見及聲明是否合理。然而，吾等並無獨立核證吾等獲提供之資料，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景。

根據前文所述，吾等確認，在達致吾等之意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條（包括其附註）所述適用於此交易之一切合理步驟。

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、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）時作參考而刊發，而除收錄於該通函外，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. 該等新租賃協議及各自的年度上限

吾等在達致對該等新租賃協議各項及各自的建議年度上限的意見及推薦建議時，已考慮的主要因素及理由如下：

(1) 租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議

A. 租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之背景

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 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告及 貴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。

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。

B. 訂立租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之理由

(i) 董事訂立租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之考慮因素

誠如該函件所載，馬鞍山店為 貴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層的一部分及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層的餘下部分及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， 貴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 貴集團在安徽省的影響力、市場份額及競爭力。

獨立財務顧問函件

(ii) 評估訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議的因素

於評估訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議及審閱有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) 馬鞍山市的經濟及消費品市場概況

下列為馬鞍山市於截至二零二零年十二月三十一日止過去五年在以下方面的統計數據：(i)人口；(ii)本地生產總值(「本地生產總值」)；(iii)消費品總零售額；及(iv)城鎮人均可支配收入：

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
人口(百萬人)	2.29	2.29	2.29	2.29	2.16
人口相比上年變動百分比	不適用	0.0%	-0.1%	0.0%	-5.7%
本地生產總值(人民幣十億元)	149.38	173.81	191.81	211.10	218.69
本地生產總值相比上年變動百分比	不適用	16.4%	10.4%	10.1%	3.6%
馬鞍山市消費品總零售額 (人民幣十億元)	47.06	52.95	59.00	65.89	79.58
馬鞍山市消費品總零售額相比 上年變動百分比	不適用	12.5%	11.4%	11.7%	20.8%
城鎮人均可支配收入(人民幣元)	38,142	41,403	45,108	49,010	51,804
城鎮人均可支配收入相比 上年變動百分比	不適用	8.6%	9.0%	8.7%	5.7%

資料來源：馬鞍山市統計局

誠如上表所載，馬鞍山市經濟在過去四年維持持續增長，於二零一七年至二零一九年，本地生產總值的年度增幅達10.0%以上，消費品總零售額的年度增幅達11.0%以上。於二零二零年，儘管有新型冠狀病毒爆發，馬鞍山市的本地生產總值的年度增幅仍錄得3.6%，消費品總零售額的年度增幅則為20.0%以上。

鑒於上述增長趨勢，吾等所得結論是馬鞍山市作為馬鞍山店的所在城市，其消費品市場將保持穩定增長，長遠經濟發展亦將保持利好，將有利於馬鞍山店的經營及發展。

(b) 貴集團經營及發展零售店的經驗

誠如 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零二零年年報」）所載， 貴集團自第一家門店南京新街口店開業起，經過逾25年的潛心經營，於二零二零年十二月三十一日已成功在中國開設31家門店，總建築面積為2,511,058平方米，總營業面積為1,709,571平方米。誠如 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二一年中期報告」）所載，於二零二一年六月三十日，上述總建築面積及總營業面積分別進一步增至2,512,475平方米及1,719,437平方米。

該等門店分佈於江蘇、安徽、陝西、雲南及上海共四省一市，覆蓋上海、南京、蘇州、南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安及昆明共17個城市。

下列為管理層就 貴集團零售業務提供的其他經營數據：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (「二零一九 財年」)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (「二零二零 財年」)	百分比變動	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (「二零二零年 上半年」)	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 (「二零二一年 上半年」)	百分比變動
所有零售店的客流量(百萬人次)	189.4	150.3	-20.7%	58.4	98.3	+68.2%
銷售所得款項總額(人民幣百萬元)	18,246.8	16,425.8	-10.0%	7,149.6	9,386.4	+31.3%
折舊攤銷前經營零售溢利(人民幣百萬元)	2,332.8	2,422.9	+3.9%	1,070.1	1,432.3	+33.8%
股東應佔淨溢利(人民幣百萬元)	1,185.5	1,562.6	+31.8%	358.2	887.6	+147.8%

誠如上表所載，雖然自二零二零年初爆發疫情，引致二零二零財年的客流量相較二零一九財年有所減少，而且 貴集團大部分門店於二零二零年二月至二零二零年三月初縮短營業時間及／或關閉， 貴集團仍在(i)折舊攤銷前經營零售溢利及(ii)股東應佔淨溢利兩方面錄得增長，主要由於(a) 貴集團按照疫情防控的進展，持續優化核心零售業務及調整業務戰略，以及(b) 貴集團其他營業外收益及虧損增加人民幣318.1百萬元。隨著二零二零年第二季度起中國的疫情逐步趨穩， 貴集團展示其復甦韌性，相較二零二零年上半年業績，於二零二一年上半年延續增長態勢並錄得大幅增長。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團於最後實際可行日期31家零售店的地理分佈詳情：

省／直轄市	市	零售店數目
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
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/> 31

誠如二零二零年年報進一步載列，憑藉在江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，貴集團將透過設立全生活中心，繼續鞏固其在江蘇、安徽、陝西、雲南及上海的市場領導地位及業務，此舉可增強貴集團的長遠競爭優勢，並具有巨大的業務增長潛力。同時，貴集團將積極發掘一線、二線城市的商機及進軍具有龐大增長潛力的三線城市，逐步建立以長江三角洲為核心的全國零售連鎖網絡。

經考慮上述 貴集團在中國經營全生活中心和百貨店方面擁有豐富的經驗，吾等認同董事的觀點，認為 貴集團在經營零售店方面的上述豐富經驗將有利於 貴集團的業務擴展。

有關訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議之結論

經考慮：

- (i) 增加營業面積，以豐富馬鞍山店的商品及服務供應的經營需求；

(ii) 馬鞍山店所在的馬鞍山市的經濟及消費品市場一直在穩健增長，預期將有利於馬鞍山店的經營與發展；及

(iii) 貴集團在中國擁有經營及發展零售店的豐富經驗，

吾等認為，為維持 貴集團的業務，並確保其在馬鞍山市的零售店經營的可持續性，以進一步鞏固 貴集團在馬鞍山市的影響力、市場份額及競爭力，訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議符合 貴公司及其股東的整體利益。

C. 租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議之主要條款

根據該函件，除租賃面積有所增加外，租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議之主要條款與租賃協議(馬鞍山天地廣場)之條款相同。租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)之主要條款載列如下：

出租人： 馬鞍山金鷹天地

承租人： 馬鞍山金鷹購物

租賃物業： 馬鞍山天地總租賃區域

租期： 1. 馬鞍山天地租賃區域：自二零一五年八月二十九日起為期二十年；及
2. 額外馬鞍山天地租賃區域：自生效日期起至二零三五年八月二十八日止。

租金： 貴集團的應付年度租金將等於下列各項的總和：

(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4.5%；

獨立財務顧問函件

- (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：

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

- (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%。

泊車費： 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分的正常泊車費不少於20%之折扣支付泊車費。

物業管理費： 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，按馬鞍山金鷹天地所產生實際成本連同10%加成收費。

誠如該函件所述，租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議的條款乃計及(i) 貴集團與獨立第三方或 貴公司關連人士過往及現時租賃安排的 貴集團所得資料；(ii) 貴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、估計客流量及該店將予產生的預期銷售額；及(vi)將按翻新狀況交付予 貴集團的額外馬鞍山天地租賃區域(與亦按翻新狀況交付予 貴集團的馬鞍山天地租賃區域類似)，經公平磋商後達致。

租金、泊車費及物業管理費將以 貴集團的內部資源予以支付。

於評估租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)的條款之公平性及合理性時，吾等已考慮下列因素：

(a) 審閱租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)項下的年度租金條款

根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)，應付年度租金乃按馬鞍山店於有關期間內自其特許專櫃及分租經營中產生的銷售所得款項總額及租金所得款項釐定。

(i) 與特許專櫃有關的應付年度租金之基準方面

在該等特許專櫃的應付租金方面，於評估 貴集團根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)的應付租金之計算基準之公平性及合理性時，就吾等所深知及盡吾等最大努力，吾等已識別並審閱自二零二零年一月一日起直至最後實際可行日期來自於聯交所上市的公司(如下表所載並統稱為「上市可資比較公司」)的全部6項交易，就該等交易而言，(a)租戶主要從事百貨店、超市、食肆或零售店的經營；及(b)採用營業額租金。由於上述節選期間涵蓋21個月，吾等認為已有充足時長，可以提供公平、具代表性的最新樣本，以供吾等分析。

在吾等研究並審閱上市可資比較公司發佈的公告過程中，吾等注意到中國及香港存在類似的採用營業額租金的情況，而就百貨店或零售企業而言，按固定租金或按其營業額的特定百分比比例計算租金或以兩者結合的方式從出租人租賃物業頗為常見。

雖然按照我們的情況，位於香港的門店相關上市可資比較公司未必可與位於中國的門店比較(即租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)，涉及位於中國的零售門店)，但吾等認為，位於香港的門店相關上市可資比較公司仍可提供適用參照，因為根據營業額租金安排，門店營業額已經反映不同城市及地點所在門店的人口分佈，特別是在位於中國的門店相關上市可資比較公司為數甚少的情況下亦然。

鑒於(i)上市可資比較公司的特點與 貴集團相似，均為百貨店或零售店經營商；及(ii)相關租賃協議項下擬進行的交易乃按其營業額或業務收入的特定百分比收費，故吾等認為，上市可資比較公司就吾等分析而言屬公平並具代表性的樣本。

獨立財務顧問函件

吾等對上述上市可資比較公司的研究結果詳情載列如下：

公告日期	股份代號	公司名稱	租期	月租	用途	付款條款	位置	是否關連交易
1	二零二一年五月二十六日	113 廸生創建(國際)有限公司	6年(二零二一年八月二十五日至二零二七年八月二十四日)	基本租金每月平均約3百萬港元及營業額租金(並無披露百分比)	零售店	並無訂明	香港	否
2	二零二一年五月十四日	984 永旺(香港)百貨有限公司	6年(二零二一年五月十七日至二零二七年五月十六日)	基本租金每月平均1.1875百萬港元及營業額租金(並無披露百分比)	零售店	每月基本租金須提前在每個曆月首天支付;營業額租金(如應予支付)須在下月的十五日支付	香港	否
3	二零二零年八月二十八日	1150 米蘭站控股有限公司	3年(二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日)	基本租金每月平均約0.2833百萬港元及營業額租金(並無披露百分比)	零售店	每月基本租金須提前在每個曆月首天支付	香港	否
4	二零二零年八月十七日	984 永旺(香港)百貨有限公司	20年(二零二零年十月三十一日至二零四零年十月三十日)	直接銷售營業額的1.8%至3.5%	商業用途, 如百貨店、超市、食肆、娛樂設施及服務	須自每月月底起計10日內支付	中國	是
5	二零二零年六月九日	97 恒基兆業發展有限公司	1年(二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日)	基本租金318,000港元及年度總營業額超出部分的7%	百貨店經營	每月預先支付基本租金及每月結束後支付營業額租金	香港	是
6	二零二零年六月九日	50 香港小輪(集團)有限公司	1年(二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日)	基本租金318,000港元及年度總營業額超出部分的7%	百貨店經營	每月預先支付基本租金及每月結束後支付營業額租金	香港	是

吾等從上表注意到，上市可資比較公司乃根據銷售總額、淨銷售或營業額的特定百分比(介乎1.8%至7.0%)採用營業額租金。

獨立財務顧問函件

根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)，貴集團的應付年度租金載於下表：

項目	應付租金	租金佔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	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%
2	貴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	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%
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	根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 50%
	其中	最高不多於年度銷售所得款項總額的4%
	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)	
4	貴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	根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 50%
	其中	最高不多於年度銷售所得款項總額的2.2%#
	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)	#據管理層所述，現行5.6%的實際消費稅及附加費將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%(即(10% - 5.6%) x 50%)
	B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)	
5	分租	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%
6	超市經營	銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%

獨立財務顧問函件

誠如上表所載，年度銷售所得款項總額的最高百分比為4.5%。就此4.5%的最高百分比而言，吾等注意到，其乃處於自上市可資比較公司所獲悉的百分比範圍1.8%至7.0%之內，故吾等認為，根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)採用的年度銷售所得款項總額4.5%的最高租金率屬公平合理，並與現行市場費率相若。

(ii) 與分租單位有關的應付年度租金之基準方面

在根據分租單位條款應付的年度租金方面，馬鞍山金鷹購物根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)應付予馬鞍山金鷹天地的有關年度租金，乃按來自分租馬鞍山天地總租賃區域單位的租金所得款項的50%收取。

鑒於吾等無法找到可資比較公司就分租安排訂立附帶特定付款條款之其他類似租賃協議，故在分租單位的應付租金方面，於評估 貴集團根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)的應付租金之計算基準之公平性及合理性時，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。

誠如管理層所告知，下表載列 貴集團零售店的租賃對手方：

自有	15
部分自有及部分租賃	4
— 來自關連人士	2
— 來自獨立第三方	2
全部租賃	11
— 來自關連人士	9
— 來自獨立第三方	2
按管理層基準	1
	<hr/>
	31

誠如上表所載，在 貴集團經營的31家門店中，15家為自有門店，4家門店按部分自有及部分租賃基準經營，以及11家門店按全部租賃基準經營。

在11家全部租賃的門店中，9家租自關連人士，其餘兩家租自獨立第三方。

考慮到上述兩份租賃協議的範疇與租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)相若，故吾等認為，該等協議適合作為評估根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)分租單位應付租金計算基準的合理性之參考。經審閱上述租賃協議後，吾等注意到， 貴集團就分租協議應付予相關獨立第三方出租人的年度租金，亦按來自分租單位的租金所得款項的50%收取。

除此之外，吾等亦已審閱 貴集團分租單位的收入模式，據管理層所述，除就經營應付的年度租金外， 貴集團將不會招致重大經營成本（如翻新費用、員工成本費用、公用事業費用、維護費用等），故相對於特許專櫃銷售的收入模式， 貴集團可創造較高的毛利及經營溢利。

有鑒於此，考慮到(i)有關分租單位的條款與與獨立第三方所訂立協議的條款相若；(ii)僅於該等單位成功分租予承租人以賺取租金收入時，方需支付年度租金；及(iii)分租單位經扣除作為租金開支的50%租金收入後的租金收入將為 貴集團帶來現金流入，而毋須產生重大經營成本，故吾等認為，根據租賃協議（馬鞍山天地廣場）（經修訂）就分租安排應付的年度租金之計算基準有利於 貴公司，故符合 貴公司及其股東的整體利益。

(b) 審閱租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之租期

租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之租期約為13年，並假設年期將自二零二二年一月一日起至二零三五年八月二十八日止（與租賃協議（馬鞍山天地廣場）的到期日相符一致）。於評估租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議的有關長期租賃期之公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團與其他獨立第三方就租賃物業以供零售店經營所訂立的兩份租賃協議。

經審閱上述租賃協議，吾等發現，該兩份租賃協議均簽訂長達20年的長期期限。誠如上文第58頁「(ii)與分租單位有關的應付年度租金之基準方面」一節所前述，吾等已與管理層進行討論，並注意到在11家全部租賃的門店中，有兩份租賃協議由 貴集團與獨立業主訂立，故吾等認為，該等協議適合作為評估租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議的有關長期租賃期的合理性之參考。

除此之外，吾等已進一步識別並審閱自二零二零年一月一日起直至最後實際可行日期的全部8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」）。可資比較交易乃按下列準則挑選：(i)所涉交易方中至少有一方為聯交所上市公司；(ii)該等交易已根據上市規則以公告方式公開發佈；及(iii)該等交易與租賃物業作為百貨店或購物中心有關。由於該節選期間涵蓋超過21個月，吾等認為已有充足時長，可以提供公平、具代表性的最新樣本，以供吾等分析。

根據上述調查結果，吾等注意到，可資比較交易的年期介乎5至20年。因此，租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議的年期乃處於可資比較交易的租期範圍之內。

獨立財務顧問函件

鑒於可資比較交易的特徵與租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)相似，即租戶全為百貨店或零售門店經營商，吾等認為上市可資比較公司為分析的公平及具代表性樣本。

可資比較交易的詳情載列如下：

	公司名稱	股份代號	公告日期	租賃協議日期	租期(年)	租賃物業的性質	位置	是否關連交易
1	百盛商業集團有限公司	3368	二零二零年十二月二十三日	二零零六年四月二十四日	15	百貨店	中國	否
2	永旺(香港)百貨有限公司	984	二零二零年十二月四日	二零零七年四月五日	10	購物中心	中國	否
3	華潤置地有限公司	1109	二零二零年十一月十九日	二零二零年十一月十九日	5	購物中心	中國	是
4	信基沙溪集團股份有限公司	3603	二零二零年十一月十八日	二零二零年十一月十八日	5	購物中心	中國	是
5	新世界百貨中國有限公司	825	二零二零年九月二十三日	二零一九年九月四日	5年，作為延長期(附註1)	高端商業街	中國	否
6	新世界百貨中國有限公司	825	二零二零年九月二十三日	二零零八年九月三日	10年，作為續租期(附註2)	百貨店及超市	中國	否
7	新世界百貨中國有限公司	825	二零二零年九月二十三日	二零零八年九月五日	10年，作為續租期(附註2)	百貨店及超市	中國	否
8	永旺(香港)百貨有限公司	984	二零二零年八月十七日	二零二零年八月十七日	20	購物中心	中國	是

附註：

- 誠如新世界百貨中國有限公司日期為二零二零年九月二十三日的公告所披露，該公司(作為租戶)於二零零一年十月二十六日就租賃上海一處物業與出租人訂立一份租賃協議，自二零零一年十二月一日起為期二十年。該公司於二零一九年九月四日與出租人訂立一份補充租賃協議，以將租期初步延長五年後另再延長五年。
- 誠如新世界百貨中國有限公司日期為二零二零年九月二十三日的公告所披露，該公司(作為租戶)分別於二零零八年九月三日及二零零八年九月五日就租賃北京兩處物業與業主訂立兩份租賃協議，自二零一零年十月一日起為期十年，據此，該公司有權將租期初步延長十年後另再延長十年。於二零二零年四月一日，該公司行使其權利，將有關兩處物業的初步租期延長十年。

獨立財務顧問函件

除上述者外，吾等亦認為就 貴集團的業務性質而言租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之長期性屬必要，從而：

- (i) 在馬鞍山市取得用地，並防止馬鞍山店因在不久將來搬遷而產生不必要的成本、精力、時間及業務中斷；
- (ii) 避免重複產生初期設立成本及室內裝修等初期投資成本；
- (iii) 吸引有意與 貴集團保持長期、穩定業務關係的零售特許專櫃；及
- (iv) 提高客戶忠誠度，並維持 貴集團穩定的銷售收入及溢利。

基於上文所述，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之租期屬公平合理。

有關租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議的主要條款之結論

鑒於下列各項：

- (i) 貴集團根據租賃協議（馬鞍山天地廣場）（經修訂）就特許專櫃及分租業務應付的年度租金屬公平合理；及
- (ii) 就 貴公司及獨立股東而言，租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之租期乃處於可資比較交易的租期範圍之內，並屬公平合理，

故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議的條款為正常商業條款，並屬公平合理。

D. 有關租賃協議（馬鞍山天地廣場）（經修訂）的建議年度上限之基準

貴公司建議，截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二財年」）、截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三財年」）及截至二零二四年十二月三十一日止年度（「二零二四財年」），租賃協議（馬鞍山天地廣場）（經修訂）的相關年度上限（「馬鞍山店年度上限」）如下：

	二零二二財年 人民幣百萬元	二零二三財年 人民幣百萬元	二零二四財年 人民幣百萬元
建議年度上限	52.23	60.09	69.13
年增長率	+43.8%	+15.0%	+15.0%

誠如該函件所述，馬鞍山店年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及截至二零二零年六月三十日止六個月授予馬鞍山店人民幣2.0百萬元的租金寬免；
- (ii) 對以下各項作出的合理估計（「馬鞍山店銷售所得款項總額估計」）：
 - (a) 參考其過往銷售表現，經營馬鞍山店將予產生的銷售所得款項總額；
 - (b) 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；
 - (c) 二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響；
 - (d) 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；
 - (e) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境；
 - (f) 現行市況；及
 - (g) 假設將按最高租金率4.5%向 貴集團收費（按50%收費的分租經營除外）；
- (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。

於評估馬鞍山店年度上限的釐定方法之公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，馬鞍山店年度上限乃按馬鞍山店銷售所得款項總額估計計算得出。

獨立財務顧問函件

據管理層所述，馬鞍山店銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 參考其過往銷售表現及於訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議後總建築面積之增加，對馬鞍山店將予產生的銷售所得款項總額(包括特許專櫃銷售額及分租收入)作出的合理估計；
 - (ii) 馬鞍山店於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的預期增長率；
 - (iii) 當前經濟環境及現行市況；
 - (iv) 馬鞍山金鷹天地繼續採用現有的泊車費定價政策；及
 - (v) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱馬鞍山店的過往銷售表現

在此方面，吾等已審閱馬鞍山店於截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十二月三十一日止年度的過往銷售表現。以下所載為(i)銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)應付的實際租金及泊車費；(iii)租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)的過往年度上限；及(iv)利用率。

	二零一八財年 人民幣百萬元	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元
銷售所得款項總額	370.06	406.23	372.82
貴集團應付的實際租金及泊車費	20.95	23.26	22.78
過往年度上限	21.15	23.27	25.59
利用率	99.1%	100.0%	89.0%

誠如上表所載，於二零一八財年至二零二零財年，年度上限的利用率維持高於89%之高水平。

- (b) 審閱經營馬鞍山店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率

除上述者外，吾等亦了解到，於釐定馬鞍山店年度上限時，管理層已考慮於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間經營馬鞍山店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

值得注意的是，二零二二財年的建議馬鞍山店年度上限為人民幣52.23百萬元，較二零二一財年增加人民幣15.92百萬元或上升約43.8%。吾等已審閱計算表，並注意到，有關增加主要由於擴大樓面面積約40,870.88平方米（即總建築面積增加約46.67%）將予產生的銷售所得款項總額的預期增加所致。

就二零二三財年及二零二四財年而言，由於 貴集團預期馬鞍山店於相關期間將予產生的銷售所得款項總額將有相對大幅的增長，故建議馬鞍山店年度上限分別為人民幣60.09百萬元及人民幣69.13百萬元，與各自上一年度相比，年增長率約為15.0%。

有關該等兩個年度的相對大幅增長，吾等獲管理層告知，彼等預期 貴集團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，隨後更於二零二一財年進行門店翻新及升級，以連結馬鞍山店門店的客戶動線和整體業務內容，從而將可產生更高的銷售所得款項。

根據第50頁「(a)馬鞍山市的經濟及消費品市場概況」分節所述馬鞍山市統計局公佈的統計數據，馬鞍山市經濟在過去四年維持持續增長，於二零一七年至二零一九年，本地生產總值的年度增幅達10.0%以上，消費品總零售額的年度增幅達11.0%以上。於二零二零年，儘管有新型冠狀病毒爆發，馬鞍山市的本地生產總值的年度增幅仍錄得3.6%，消費品總零售額的年度增幅則為20.0%以上。由於馬鞍山店作為全生活中心，提供了全方位的商品及生活業態，故吾等認同管理層的觀點，認為馬鞍山店的銷售表現將繼續增長，繼而令 貴集團的應付租金亦將持續上升。

經考慮上述因素，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層在釐定經營馬鞍山店將予產生的銷售所得款項總額的預期增長率時所採納的假設屬公正、公平且合理。

(c) 審閱特許專櫃及分租經營的最高租金率分別為4.5%及50%的釐定方法

根據租賃協議（馬鞍山天地廣場）（經修訂），吾等注意到，就該等特許專櫃及超市經營當中應付的年度租金乃按 貴集團於經營馬鞍山店的特許專櫃銷售額及超市銷售額的佣金率的特定百分比收取，且吾等另注意到，馬鞍山店年度上限乃按假設將按最高租金率4.5%向 貴集團收費而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，馬鞍山店年度上限乃按租賃協議（馬鞍山天地廣場）（經修訂）所訂明的相關期間的租金率50%而釐定。

於評估採納上述假設的最高租金率之公平性及合理性時，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門店的獨有特點（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) 特許專櫃銷售額的最高租金率的上限為根據租賃協議（馬鞍山天地廣場）（經修訂）來自經營該等位於馬鞍山店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4.5%；
- (iii) 誠如管理層所告知，馬鞍山店於二零二零財年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為11.1%，且182個特許專櫃中的169個（即92.9%）不得超過相關期間內的最高租金率4.5%；及
- (iv) 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的相關條款，包括但不限於範疇、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，管理層於釐定馬鞍山店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

(d) 審閱泊車費

吾等注意到，於釐定馬鞍山店年度上限時，管理層已計及就馬鞍山金鷹天地向馬鞍山店客戶提供的免費泊車位，馬鞍山金鷹天地向馬鞍山店所提供的泊車位將按每小時人民幣2.4元收費，即正常泊車費每小時人民幣3.0元的20%折扣。於評估有關假設之公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的租賃協議（馬鞍山天地廣場）（經修訂）項下應付泊車費的預測，且吾等並無注意到有關計算有任何不當，故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，於釐定馬鞍山店年度上限時採用此假設屬公平合理。

(e) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

誠如二零二零年年報所披露，於二零二零年，新型冠狀病毒的爆發令全球經濟陷入明顯衰退。針對新型冠狀病毒疫情的影響，吾等注意到 貴集團已致力預防及控制疫情對 貴集團業務的影響。同時， 貴集團積極加快恢復業務營運，深化其線上線下渠道的融合。 貴集團堅持以「質量經濟」為導向，以「美好生活」為抱負，並根據疫情防控的進程，不斷調整經營戰略，維持財務穩健，逆勢突破，為未來的提速發展打下堅實基礎。

吾等亦進一步注意到，在新型冠狀病毒疫情的背景下，貴集團立足主業、精耕細作，不斷提升運營管理質量，堅持加快門店商品規劃調整，加強與戰略品牌合作，充分挖掘優質商品資源的增長潛力，通過品牌調整和創意營銷持續努力，實現業績堅韌修復。經過貴集團及其員工的努力，於二零二零年，貴集團客流量達到150百萬人次。自二零二零年第二季度起，恢復勢態明顯，至第四季度已基本恢復疫情前水平。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團的銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）為人民幣164億元，貴集團的折舊攤銷前經營溢利（扣除折舊、攤銷、利息、稅項及其他損益前的淨利潤）（「EBITDA」）為人民幣25億元，分別下降10.0%及6.3%。隨著自第二季度起逐步有所好轉，貴集團的零售銷售所得款項總額及EBITDA已有大幅上揚趨勢，於第三季度分別增加4.1%及11.3%，並於第四季度分別增加11.3%及25.8%。

再者，誠如二零二一年中期報告披露，截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團客流量達到9,833萬人次，同比二零二零年、二零一九年同期分別增長68.2%及7.1%；實現銷售所得款項總額人民幣93.9億元，同比二零二零年、二零一九年同期分別增長31.3%及2.5%；EBITDA達人民幣14.4億元，同比二零二零年、二零一九年同期分別增長28.9%及12.2%；及期內溢利達人民幣8.85億元，同比二零二零年、二零一九年同期分別增長151.1%及30.5%。

在此等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒自二零二零年起對貴集團的零售店有顯著的影響，但情況已經轉趨向好、邁向復甦。

結論

基於以上分節所指出吾等完成的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為管理層釐定馬鞍山店年度上限所採納的基準，就貴公司及獨立股東而言屬公正、公平且合理。

E. 對租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之整體結論

經計及以上主要因素及理由，吾等認為，(i)訂立租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議及其項下擬進行交易為貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議的條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)馬鞍山店年度上限就貴公司及獨立股東而言屬公正、公平且合理。

(2) 二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)

A. 二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)之背景

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分;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。

B. 訂立二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)之理由

(i) 董事訂立二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)之考慮因素

誠如該函件所載,金鷹龍湖一號位於鹽城市新商業區的黃金地段,而鹽城金鷹奧萊城店為金鷹龍湖一號的一部分,金鷹龍湖一號為鹽城金鷹科技開發的商業綜合樓,亦鄰近 貴集團鹽城聚龍湖店。鹽城金鷹奧萊城店為 貴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 貴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 貴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(貴集團客戶已經熟悉的地點),並進一步鞏固 貴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。

獨立財務顧問函件

(ii) 評估訂立二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的因素

於評估訂立二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及審閱有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) 鹽城市的經濟及消費品市場概況

下列為鹽城市於截至二零一九年十二月三十一日止過去五年在以下方面的統計數據：(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品總零售額；(iv)城鎮人均可支配收入；及(v)城鎮人均消費開支：

截至十二月三十一日止年度	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
人口(百萬人)	8.28	8.31	8.26	8.25	8.21
人口相比上年變動百分比	不適用	0.3%	-0.5%	-0.2%	-0.5%
本地生產總值(人民幣十億元)	426.26	460.30	508.27	548.71	570.23
本地生產總值相比上年變動百分比	不適用	8.7%	9.7%	8.0%	3.9%
鹽城市消費品總零售額 (人民幣十億元)	146.86	163.09	180.62	177.87	192.02
鹽城市消費品總零售額相比 上年變動百分比	不適用	11.1%	10.8%	-1.5%	8.0%
城鎮人均可支配收入(人民幣元)	32,330	34,005	36,927	40,060	43,413
城鎮人均可支配收入相比 上年變動百分比	不適用	5.2%	8.6%	8.5%	8.4%
城鎮人均消費開支(人民幣元)	19,194	19,727	20,516	21,583	23,182
城鎮人均消費開支相比上年 變動百分比	不適用	2.8%	4.0%	5.2%	7.4%

資料來源：鹽城市統計局

誠如上表所載，鹽城市經濟在過去四年維持持續增長，本地生產總值的年度增幅達3.9%以上，消費品總零售額的年度增幅達5.0%以上。

鑒於上述增長趨勢，吾等所得結論是鹽城市作為鹽城金鷹奧萊城店的所在城市，其消費品市場將保持穩定增長，長遠經濟發展亦將保持利好，將有利於鹽城金鷹奧萊城店的經營及發展。

(b) 貴集團經營及發展零售店的經驗

誠如第51頁「(b) 貴集團經營及發展零售店的經驗」一節指出，吾等認同董事的觀點，誠如上文所示，貴集團在中國經營全生活中心和百貨店方面擁有豐富的經驗。

有關訂立二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)之結論

經考慮：

- (i) 有需要繼續經營鹽城金鷹奧萊城店另一個10年以及進一步強化 貴集團在鹽城市的影響力、市場份額及競爭力；
- (ii) 鹽城金鷹奧萊城店所在的鹽城市的經濟及消費品市場一直在穩健增長，預期將有利於鹽城金鷹奧萊城店的經營與發展；及
- (iii) 貴集團在中國擁有經營及發展零售店的豐富經驗，

吾等認為，為維持 貴集團的業務，並確保其在鹽城市的零售店經營的可持續性，以進一步鞏固 貴集團在鹽城市的影響力、市場份額及競爭力，訂立二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)符合 貴公司及其股東的整體利益。

C. 二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)之主要條款

根據該函件，二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)之主要條款載列如下：

- 出租人： 鹽城金鷹科技
- 承租人： 鹽城金鷹購物
- 租賃物業： 鹽城金鷹奧萊城
- 租期： 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。
- 租金： 貴集團的應付年度租金將等於下列各項的總和：

(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4.5%；

獨立財務顧問函件

- (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：

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

- (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。

泊車費： 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鹽城金鷹科技不時向公眾提供作為鹽城金鷹奧萊城店增值客戶服務部分的正常泊車費不少於20%之折扣支付泊車費。

物業管理費： 就鹽城金鷹奧萊城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，按鹽城金鷹科技所產生實際成本連同10%加成收費，須於相關月度結束後十日內按月支付。

誠如該函件指出，租賃條款乃經計及(i) 貴集團與獨立第三方或關連人士過往及現時租賃安排的 貴集團所得資料；(ii) 貴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 貴集團，經公平磋商後達致。

租金、泊車費及物業管理費將以 貴集團的內部資源予以支付。

獨立財務顧問函件

於評估二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的條款之公平性及合理性時，吾等已考慮下列因素：

(a) 審閱二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）項下的年度租金條款

根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城），應付年度租金乃按鹽城金鷹奧萊城店於二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）項下期間內自其特許專櫃及分租經營中獲得的銷售所得款項總額及租金所得款項釐定。

(i) 與特許專櫃有關的應付年度租金之基準方面

根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城），貴集團的應付年度租金載列於下表：

項目	應付租金	租金佔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	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%	年度銷售所得款項總額的4.5%的固定比率
2 貴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	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%	年度銷售所得款項總額的4.5%的固定比率
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	根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 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）	最高不多於年度銷售所得款項總額的4%
4 貴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	根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 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）	最高不多於年度銷售所得款項總額的2.2%# #據管理層所述，現行5.6%的實際消費稅及附加費將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%（即(10% - 5.6%) x 50%）
5 分租	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%	租金所得款項的50%的固定比率

誠如上表所載，年度銷售所得款項總額的最高百分比為4.5%。就此4.5%的最高上限百分比而言，吾等已對上市可資比較公司（詳情載於第55頁「(i)與特許專櫃有關的應付年度租金之基準方面」分節）進行分析，且吾等注意到上市可資比較公司所採用的營業額租金乃以銷售總額1.8%至7.0%的特定百分比為基準。由於4.5%的上限百分比乃處於自上市可資比較公司所獲悉的百分比範圍1.8%至7.0%之內，故吾等認為，根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）採用的年度銷售所得款項總額4.5%的最高租金率屬公平合理，並與現行市場費率相若。

(ii) 與分租單位有關的應付年度租金之基準方面

根據分租單位條款應付的年度租金方面，鹽城金鷹購物根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）應付予鹽城金鷹科技的有關年度租金，乃按來自分租鹽城金鷹奧萊城店的租金所得款項的50%收取。

於評估此收費基準之公平性及合理性時，吾等已通過審閱 貴集團所進行的類似交易（詳情請參閱第58頁「(ii)與分租單位有關的應付年度租金之基準方面」分節）而進行工作。有鑒於此，吾等認為根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）就分租安排應付的年度租金之計算基準有利於 貴公司，故符合 貴公司及其股東的整體利益。

(b) 審閱二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）之租期

二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）之租期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。

於評估二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的有關長期租賃期之公平性及合理性時，吾等已通過審閱 貴集團所進行的類似交易（詳情請參閱第59頁「(b)審閱租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議之租期」分節）而進行工作。有鑒於此，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）之租期屬公平合理。

有關二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的主要條款之結論

鑒於下列各項：

- (i) 貴集團根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）就特許專櫃及分租業務應付的年度租金屬公平合理；及
- (ii) 就 貴公司及獨立股東而言，二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）之租期乃處於可資比較交易的租期範圍之內，並屬公平合理，

故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的條款為正常商業條款，並屬公平合理。

獨立財務顧問函件

D. 有關二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的建議年度上限之基準

貴公司建議，於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的相關年度上限(「鹽城金鷹奧萊城店年度上限」)如下：

	二零二二財年 人民幣百萬元	二零二三財年 人民幣百萬元	二零二四財年 人民幣百萬元
建議年度上限	9.34(附註)	10.25	11.21
年增長率	+10.0%	+9.7%	+9.4%

附註：二零二二財年的建議年度上限指以下各項的總和：(i)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)自二零二二年一月一日起至二零二二年五月十七日止期間的年度上限(金額為人民幣4.09百萬元)；及(ii)根據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二零二二年十二月三十一日止期間的年度上限(金額為人民幣5.25百萬元)。

誠如該函件所述，鹽城金鷹奧萊城店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租金寬免人民幣1.0百萬元；
- (ii) 對以下各項作出的合理估計(「鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計」)：
 - (a) 參考其過往銷售表現，經營鹽城金鷹奧萊城店將予產生的銷售所得款項總額；
 - (b) 二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響；
 - (c) 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；
 - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境；
 - (e) 現行市況；及
 - (f) 假設自二零二二年五月十八日(即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%向 貴集團收費(按50%收費的分租經營除外)；

獨立財務顧問函件

- (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）。

於評估鹽城金鷹奧萊城店年度上限的釐定方法之公平值及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，鹽城金鷹奧萊城店年度上限乃按鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計計算得出。

據管理層所述，鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 參考其過往銷售表現，對鹽城金鷹奧萊城店將予產生的銷售所得款項總額（包括特許專櫃銷售額及分租收入）作出的合理估計；
 - (ii) 鹽城金鷹奧萊城店於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的預期增長率；
 - (iii) 當前經濟環境及現行市況；及
 - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱鹽城金鷹奧萊城店的過往銷售表現

在此方面，吾等已審閱鹽城金鷹奧萊城店於截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十二月三十一日止年度的過往銷售表現。以下所載為(i)銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城店）（經第一份及第二份補充協議修訂）應付的實際租金；(iii)租賃協議（鹽城金鷹奧萊城店）的過往年度上限；及(iv)利用率。

	二零一八財年 人民幣百萬元	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元
銷售所得款項總額	160.44	182.61	179.24
貴集團應付的實際租金	6.28	6.53	7.09
過往年度上限	6.34	6.53	7.23
利用率	99.1%	100.0%	98.1%

誠如上表所載，於二零一八財年至二零二零財年，年度上限的利用率維持高於98%之高水平。

(b) 審閱經營鹽城金鷹奧萊城店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率

除上述者外，吾等亦了解到，於釐定鹽城金鷹奧萊城店年度上限時，管理層已考慮於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間經營鹽城金鷹奧萊城店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

值得注意的是，二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的建議鹽城金鷹奧萊城店年度上限分別為人民幣9.34百萬元、人民幣10.25百萬元及人民幣11.21百萬元，二零二二財年至二零二四財年的年度增幅分別約為10.0%、9.7%及9.4%。吾等已獲管理層告悉，考慮到鹽城市經濟形勢利好，鹽城金鷹奧萊城店的預期銷售表現將於二零二二財年至二零二四財年有相對大幅的增長。

吾等已就鹽城市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據上文第68頁「(a)鹽城市的經濟及消費品市場概況」分節所述鹽城市統計局公佈的統計數據，鹽城市經濟在過去四年維持持續增長，本地生產總值年度增幅達3.9%以上，消費品零售總額年度增幅達5.0%以上。鑒於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為鹽城店的銷售表現預期將於相關期間錄得穩定增長。

(c) 審閱特許專櫃及分租經營的最高租金率分別為4.5%及50%的釐定方法

根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城），吾等注意到，就該等特許專櫃當中應付的年度租金乃按 貴集團於經營鹽城金鷹奧萊城店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定百分比收取，且吾等另注意到，鹽城金鷹奧萊城店年度上限乃按假設將按最高租金率4.5%向 貴集團收費而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，鹽城金鷹奧萊城店年度上限乃按二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）所訂明的相關期間的租金率50%而釐定。

於評估採納上述假設的最高租金率之公平性及合理性時，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門店的獨有特點（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) 特許專櫃銷售額的最高租金率的上限為根據二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）來自經營該等位於鹽城金鷹奧萊城店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4.5%；

- (iii) 誠如管理層所告知，鹽城金鷹奧萊城店於二零二零財年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為12.9%，且87個特許專櫃中的82個（即94.3%）不得超過相關期間內的最高租金率4.5%；及
- (iv) 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的相關條款，包括但不限於範疇、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，管理層於釐定鹽城金鷹奧萊城店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

(d) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

誠如第65頁「(e)審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響」一節所載，儘管新型冠狀病毒的爆發對 貴集團零售業務並無重大影響， 貴集團已採納多項措施以預防及控制疫情的影響，同時嘗試恢復業務營運，並深化其線上線下業務的融合。在此等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒對 貴集團的零售店有顯著的影響，但情況已經轉趨向好、邁向復甦。

結論

基於以上分節所指出吾等完成的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為管理層釐定鹽城金鷹奧萊城店年度上限所採納的基準，就 貴公司及獨立股東而言屬公正、公平且合理。

E. 對二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）之整體結論

經計及以上主要因素及理由，吾等認為，(i)訂立二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）及其項下擬進行交易為 貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)鹽城金鷹奧萊城店年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公正、公平且合理。

II. 更新相關租賃協議的年度上限

茲提述該函件，該等相關租賃協議如下：

- (i) 租賃協議(漢中新城)；
- (ii) 租賃協議(仙林總零售區域)；
- (iii) 租賃協議(丹陽天地廣場)；及
- (iv) 租賃協議(金鷹世界)(經修訂)。

貴公司建議就上述各項租賃協議更新截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的相關年度上限。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關各相關年度上限之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 租賃協議(漢中新城)

A. 租賃協議(漢中新城)之背景

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(即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 貴公司日期為二零一九年七月三日的公告及 貴公司日期為二零一九年九月十八日的通函中披露。

於二零一九財年及二零二零財年期間，南京漢中店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元	百分比變動
銷售所得款項總額	285.53	235.48	-17.5%
毛利	45.37	37.66	-17.0%
經營溢利	31.80	24.62	-22.6%

附註：誠如管理層所告知，南京漢中店於二零一九財年及二零二零財年期間並無安裝人流量統計系統。

B. 租賃協議(漢中新城)之主要條款

根據該函件，租賃協議(漢中新城)之主要條款載列如下：

- 出租人： 金鷹國際集團
- 承租人： 南京金鷹商貿
- 租賃物業： 漢中新城，總建築面積約為12,462.02平方米
- 租期： 自租賃協議(漢中新城)生效日期起為期十年
- 租金： 貴集團的應付年度租金將等於下列各項的總和：

(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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租南京漢中店單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%。

- 泊車費： 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。

C. 有關租賃協議(漢中新城)的建議年度上限之基準

根據租賃協議(漢中新城)，貴集團的應付年度租金載於下表：

項目	應付租金	租金佔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 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的4%的固定比率
2	貴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 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的4%的固定比率
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 根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 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)	最高不多於年度銷售所得款項總額的4%
4	貴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 根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 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)	最高不多於年度銷售所得款項總額的2.2%# #據管理層所述，現行5.6%的實際消費稅及附加費將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%(即(10% - 5.6%) x 50%)
5	分租 來自分租南京漢中店單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%	租金所得款項的50%的固定比率

獨立財務顧問函件

貴公司建議，於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，租賃協議（漢中新城）的相關年度上限（「南京漢中店年度上限」）如下：

	二零二二財年 人民幣百萬元	二零二三財年 人民幣百萬元	二零二四財年 人民幣百萬元
建議年度上限	11.05	11.70	12.39
年增長率	+9.4%	+5.9%	+5.9%

誠如該函件所述，南京漢中店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) 對以下各項作出的合理估計（「南京漢中店銷售所得款項總額估計」）：
 - (a) 參考其過往銷售表現，經營南京漢中店將予產生的銷售所得款項總額；
 - (b) 二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響；
 - (c) 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；
 - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境；
 - (e) 現行市況；及
 - (f) 假設將按最高租金率4%向 貴集團收費（按50%收費的分租經營除外）；及
- (iii) 南京漢中店將於相關期間就金鷹國際集團將向南京漢中店客戶提供的免費停車位支付泊車費每小時人民幣6.0元。

於評估南京漢中店年度上限的釐定方法之公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，南京漢中店年度上限乃按南京漢中店銷售所得款項總額估計計算得出。

獨立財務顧問函件

據管理層所述，南京漢中店銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 參考其過往銷售表現，對南京漢中店將予產生的銷售所得款項總額（包括特許專櫃銷售額及分租收入）作出的合理估計；
 - (ii) 南京漢中店於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的預期增長率；
 - (iii) 當前經濟環境及現行市況；
 - (iv) 南京漢中店繼續採用現有的泊車費定價政策；及
 - (v) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱南京漢中店的過往銷售表現

在此方面，吾等已審閱南京漢中店截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十二月三十一日止年度的過往銷售表現。以下所載為(i)銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議（漢中新城）應付的實際租金及泊車費；(iii)租賃協議（漢中新城）的過往年度上限；及(iv)利用率。

	二零一八財年 人民幣百萬元	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元
銷售所得款項總額	272.11	196.54	235.55
貴集團應付的實際租金及泊車費	8.69	6.63	8.27
過往年度上限	9.14	7.92	9.90
利用率	95.2%	83.7%	83.5%

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」）。上述二零一九財年的財務資料不包括免租期期間的相關財務資料。南京漢中店於二零一九財年產生的實際銷售所得款項總額為人民幣285.53百萬元。

誠如上表所載，於二零一八財年至二零二零財年，年度上限的利用率維持高於83%之高水平。

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

除上述者外，吾等亦了解到，於釐定南京漢中店年度上限時，管理層已考慮於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間經營南京漢中店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

值得注意的是，二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的建議南京漢中店年度上限分別為人民幣11.05百萬元、人民幣11.70百萬元及人民幣12.39百萬元，年度增幅分別約為9.4%、5.9%及5.9%。

據管理層所述，貴集團預期南京漢中店於相關期間將予產生的銷售所得款項總額整體將會有所增加。吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據下文第83頁「(e)南京市的經濟及消費品市場概況」分節所述南京市統計局公佈的統計數據，南京市經濟在過去四年維持持續增長，本地生產總值年度增幅達5.6%以上。二零一六年至二零一九年的城鎮人均消費開支年度增幅亦錄得5.0%以上，且儘管於二零二零年有新型冠狀病毒爆發，有關金額仍可維持相同水平。鑒於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為南京漢中店的銷售表現預期將於相關期間錄得穩定增長。

(c) 審閱特許專櫃及分租經營的最高租金率分別為4%及50%的釐定方法

根據租賃協議（漢中新城），吾等注意到，就該等特許專櫃及超市經營當中應付的年度租金乃按貴集團於經營南京漢中店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定百分比收取，且吾等另注意到，南京漢中店年度上限乃按假設將按最高租金率4%向貴集團收費而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，南京漢中店年度上限乃按租賃協議（漢中新城）所訂明的相關期間的租金率50%而釐定。

於評估採納上述假設的最高租金率之公平性及合理性時，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門店的獨有特點（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) 特許專櫃銷售額的最高租金率的上限為根據租賃協議（漢中新城）來自經營該等位於南京漢中店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；

獨立財務顧問函件

- (iii) 誠如管理層所告知，南京漢中店於二零二零財年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為18.0%，且123個特許專櫃中的123個（即100%）不得超過相關期間內的最髙租金率4%；及
- (iv) 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的相關條款，包括但不限於範疇、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，管理層於釐定南京漢中店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

(d) 審閱泊車費

吾等注意到，於釐定南京漢中店年度上限時，管理層已計及就金鷹國際集團向南京漢中店客戶提供的免費泊車位，金鷹國際集團向南京漢中店所提供的泊車位將按每小時人民幣6.0元收費。於評估有關假設之公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的租賃協議（漢中新城）項下應付泊車費的預測，且吾等並無注意到有關計算有任何不當，故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，於釐定南京漢中店年度上限時採用此假設屬公平合理。

(e) 南京市的經濟及消費品市場概況

於評估於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間經營南京漢中店將予產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率之公平性及合理性時，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。

下列為南京市於截至二零二零年十二月三十一日止過去五年在以下方面的統計數據：(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品總零售額；(iv)城鎮人均可支配收入；及(v)城鎮人均消費開支。

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
人口(百萬人)	8.27	8.34	8.44	8.50	9.31
人口相比上年變動百分比	不適用	0.9%	1.2%	0.7%	9.5%
本地生產總值(人民幣十億元)	1,066.23	1,171.51	1,300.92	1,403.02	1,481.80
本地生產總值相比上年變動百分比	不適用	8.1%	9.9%	11.0%	5.6%
南京市消費品總零售額 (人民幣十億元)	508.82	560.40	583.25	613.57	720.30

獨立財務顧問函件

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
南京市消費品總零售額相比					
上年變動百分比	不適用	10.1%	4.1%	5.2%	17.4%
城鎮人均可支配收入(人民幣元)	49,997	54,538	59,308	64,372	67,553
城鎮人均可支配收入相比					
上年變動百分比	不適用	9.1%	8.8%	8.5%	4.9%
城鎮人均消費開支(人民幣元)	29,772	31,385	33,537	35,933	35,854
城鎮人均消費開支相比上年					
變動百分比	不適用	5.4%	6.9%	7.1%	-0.2%

資料來源：南京市統計局

誠如上表所載，南京市經濟在過去四年維持持續增長，本地生產總值的年度增幅達5.6%以上。

二零一六年至二零一九年的城鎮人均消費開支年度增幅亦錄得5.0%以上，且儘管於二零二零年有新型冠狀病毒爆發，有關金額仍可維持相同水平。

鑒於上述增長趨勢，吾等所得結論是南京市作為南京漢中店的所在城市，其消費品市場將保持穩定增長，而南京市的長遠經濟發展及零售行業的增長將保持利好。

(f) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

誠如第65頁「(e)審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響」一節所載，儘管新型冠狀病毒的爆發對 貴集團零售業務並無重大影響， 貴集團已採納多項措施以預防及控制疫情的影響，同時嘗試恢復業務營運，並深化其線上線下業務的融合。在此等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒對 貴集團的零售店有顯著的影響，但情況已經轉趨向好、邁向復甦。

結論

基於以上分節所指出吾等完成的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為管理層釐定南京漢中店年度上限所採納的基準，就 貴公司及獨立股東而言屬公正、公平且合理。

2. 租賃協議(仙林總零售區域)

A. 租賃協議(仙林總零售區域)之背景

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，並調整應付年度租金的計算方式；(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，進一步調整應付年度租金的計算方式；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(即補充協議生效日期)起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(仙林總零售區域)的詳情已於 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、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 貴公司日期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。

於二零一九財年及二零二零財年期間，南京仙林店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元	百分比變動
銷售所得款項總額	904.76	820.43	-9.3%
毛利	216.80	194.44	-10.3%
經營溢利	134.05	130.39	-2.7%
客流量(百萬人次)	22.60	17.64	-21.9%

B. 租賃協議(仙林總零售區域)之主要條款

根據該函件，租賃協議(仙林總零售區域)之主要條款載列如下：

- 出租人： 仙林金鷹科技
- 承租人： 仙林金鷹購物
- 租賃物業： 仙林總零售區域
- 租期： (a) 仙林金鷹購物中心：自二零零九年十二月十八日起至二零二九年十二月十七日止為期二十年；
- (b) 額外仙林零售區域：自試業日期起至二零二九年十二月十七日止；

獨立財務顧問函件

- (c) 其他額外仙林零售區域：自交付其他額外仙林零售區域日期起至二零二九年十二月十七日止；及
- (d) 二零一九年其他額外仙林零售區域：自生效日期起至二零二九年十二月十七日止。

租金： 貴集團的應付年度租金將等於下列各項的總和：

- (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：

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

- (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%。

C. 有關租賃協議(仙林總零售區域)的建議年度上限之基準

根據租賃協議(仙林總零售區域)，貴集團的應付年度租金載於下表：

項目	應付租金	租金佔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	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	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	根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 50%
	其中	最高不多於年度銷售所得款項總額的4%
	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)	
4	貴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	根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 50%
	其中	最高不多於年度銷售所得款項總額的2.2%#
	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)	#據管理層所述，現行5.6%的實際消費稅及附加費將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%(即(10% - 5.6%) x 50%)
	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	租金佔年度銷售所得款項總額的最高比率
5 分租	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%	租金所得款項的50%的固定比率
6 超市經營	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的4%的固定比率

貴公司建議，於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，租賃協議(仙林總零售區域)的相關年度上限(「南京仙林店年度上限」)如下：

	二零二二財年 人民幣百萬元	二零二三財年 人民幣百萬元	二零二四財年 人民幣百萬元
建議年度上限	31.23	32.36	33.53
年增長率	-11.8%	+3.6%	+3.6%

誠如該函件所述，南京仙林店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租金寬免人民幣1.0百萬元；
- (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) 參考其過往銷售表現，經營仙林總零售區域將予產生的銷售所得款項總額；
 - (b) 二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響；
 - (c) 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；
 - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境；
 - (e) 現行市況；及
 - (f) 假設將按最高租金率4%向 貴集團收費(按50%收費的分租經營除外)。

獨立財務顧問函件

於評估南京仙林店年度上限的釐定方法之公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，南京仙林店年度上限乃按南京仙林店銷售所得款項總額估計計算得出。

據管理層所述，南京仙林店銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 參考其過往銷售表現，對仙林總零售區域將予產生的銷售所得款項總額（包括特許專櫃銷售額及分租收入）作出的合理估計；
 - (ii) 仙林總零售區域於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的預期增長率；
 - (iii) 當前經濟環境及現行市況；及
 - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱南京仙林店A區的過往銷售表現

仙林總零售區域是指南京仙林店A區的區域。南京仙林店在兩區經營：A區（即仙林總租賃區域），總建築面積約47,495.02平方米，乃根據租賃模式經營；B區，總建築面積約168,900平方米，乃於其自有物業經營。在此方面，吾等已與管理層討論有關仙林總零售區域於截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十二月三十一日止年度的過往銷售表現。以下所載為(i)南京仙林店A區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）應付的實際租金；(iii)租賃協議（仙林總零售區域）的過往年度上限；及(iv)利用率。

	二零一八財年	二零一九財年	二零二零財年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銷售所得款項總額(A區)	664.47	600.40	438.37
貴集團應付的實際租金	25.70	28.01	22.09
過往年度上限	30.99	29.99	33.70
利用率	82.9%	93.4%	65.5%

誠如上表所載，於二零一八財年至二零一九財年，年度上限的利用率維持高於約82.0%之水平，而於二零二零財年則下跌至65.5%，據管理層所述，此乃主要由於新型冠狀病毒對銷售所得款項總額構成的影響所致。

(b) 審閱經營南京仙林店A區將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率

除上述者外，吾等亦了解到，於釐定南京仙林店年度上限時，管理層已考慮於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間經營南京仙林店A區將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

值得注意的是，二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的建議南京仙林店年度上限分別為人民幣31.23百萬元、人民幣32.36百萬元及人民幣33.53百萬元，年度增幅分別約為-11.8%、3.6%及3.6%。

據管理層所述，相對於二零二一財年，貴集團已將二零二二財年的南京仙林店年度上限下調，原因是自二零二零年起意外爆發新型冠狀病毒，加上所授予人民幣1.0百萬元的租金寬免以及南京仙林店並無如預期般達成較高的銷售增長所構成的影響，導致對二零二一財年的南京仙林店年度上限所作出的估計有所高估。因此，有關下調乃對估算作出之調整。其後，貴集團預期南京仙林店A區於相關期間將予產生的銷售所得款項總額整體將會有所增加。吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據上文第83頁「(e)南京市的經濟及消費品市場概況」分節所述南京市統計局公佈的統計數據，南京市經濟在過去四年維持持續增長，本地生產總值年度增幅達5.6%以上。二零一六年至二零一九年的城鎮人均消費開支年度增幅亦錄得5.0%以上，且儘管於二零二零年有新型冠狀病毒爆發，有關金額仍可維持相同水平。鑒於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為南京仙林店A區的銷售表現預期將於相關期間錄得穩定增長。

(c) 審閱特許專櫃及分租經營的最高租金率分別為4%及50%的釐定方法

根據租賃協議(仙林總零售區域)，吾等注意到，就該等特許專櫃及超市經營當中應付的年度租金乃按貴集團於經營南京仙林店A區的特許專櫃銷售額及超市銷售額的佣金率的特定百分比收取，且吾等另注意到，南京仙林店年度上限乃按假設將按最高租金率4%向貴集團收費而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，南京仙林店年度上限乃按租賃協議(仙林總零售區域)所訂明的相關期間的租金率50%而釐定。

於評估採納上述假設的最高租金率之公平性及合理性時，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門店的獨有特點（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) 特許專櫃銷售額的最高租金率的上限為根據租賃協議（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) 誠如管理層所告知，南京仙林店A區於二零二零財年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為16.1%，且200個特許專櫃中的200個（即100%）不得超過相關期間內的最高租金率4%；及
- (iv) 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的相關條款，包括但不限於範疇、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，管理層於釐定南京仙林店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

(d) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

誠如第65頁「(e)審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響」一節所載，儘管新型冠狀病毒的爆發對 貴集團零售業務並無重大影響， 貴集團已採納多項措施以預防及控制疫情的影響，同時嘗試恢復業務營運，並深化其線上線下業務的融合。在此等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒對 貴集團的零售店有顯著的影響，但情況已經轉趨向好、邁向復甦。

結論

基於以上分節所指出吾等完成的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為管理層釐定南京仙林店年度上限所採納的基準，就 貴公司及獨立股東而言屬公正、公平且合理。

3. 租賃協議(丹陽天地廣場)

A. 租賃協議(丹陽天地廣場)之背景

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 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告及 貴公司日期為二零一五年六月四日的通函中披露。

於二零一九財年及二零二零財年期間，丹陽店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元	百分比變動
銷售所得款項總額	43.64	36.45	-16.5%
毛利	17.96	16.59	-7.7%
經營溢利	-6.49	-5.14	不適用
客流量(百萬人次)	3.67	3.15	-14.2%

B. 租賃協議(丹陽天地廣場)之主要條款

根據該函件，租賃協議(丹陽天地廣場)之主要條款載列如下：

出租人： 丹陽金鷹天地

承租人： 丹陽金鷹購物

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

獨立財務顧問函件

租金： 貴集團的應付年度租金將等於下列各項的總和：

(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：

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

(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) 來自於二零一五年五月一日至二零一七年十二月三十一日經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%；及
- (ii) 來自由二零一八年一月一日起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

泊車費： 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作為丹陽店增值客戶服務部分的正常泊車費不少於20%之折扣支付泊車費。

物業管理費： 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，按丹陽金鷹天地所產生實際成本連同10%加成收費。

C. 有關租賃協議(丹陽天地廣場)的建議年度上限之基準

根據租賃協議(丹陽天地廣場)，貴集團的應付年度租金載於下表：

項目	應付租金	租金佔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	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的4%的固定比率
2 貴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	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的4%的固定比率
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	根據以下公式計算： 應付租金 = A x B x 50%	最高不多於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(扣除增值稅)

獨立財務顧問函件

項目	應付租金	租金佔年度銷售所得款項總額的最高比率
4	<p>貴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</p> <p>根據以下公式計算：</p> <p>應付租金 = A x B x 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 (扣除增值稅)</p>	<p>最高不多於年度銷售所得款項總額的2.2%#</p> <p># 據管理層所述，現行5.6%的實際消費稅及附加費將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2% (即(10% - 5.6%) x 50%)</p>
5	<p>分租</p> <p>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%</p>	<p>租金所得款項的50%的固定比率</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的4%的固定比率</p>

貴公司建議，於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，租賃協議 (丹陽天地廣場) 的相關年度上限 (「丹陽店年度上限」) 如下：

	二零二二財年 人民幣百萬元	二零二三財年 人民幣百萬元	二零二四財年 人民幣百萬元
建議年度上限	10.00	10.96	12.03
年增長率	+6.8%	+9.7%	+9.7%

誠如該函件所述，丹陽店年度上限乃根據以下各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額；
- (ii) 對以下各項作出的合理估計 (「丹陽店銷售所得款項總額估計」)：
 - (a) 參考其過往銷售表現，經營丹陽店將予產生的銷售所得款項總額；
 - (b) 二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響；

- (c) 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；
 - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境；
 - (e) 現行市況；及
 - (f) 假設將按最高租金率4%向 貴集團收費（按50%收費的分租經營除外）；
- (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元的費用（首小時免費）向公眾收取泊車費；及
- (v) 假設丹陽金鷹天地將於有關期間暫時向丹陽店免費提供物業管理服務。

於評估丹陽店年度上限的釐定方法之公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，丹陽店年度上限乃按丹陽店銷售所得款項總額估計計算得出。

據管理層所述，丹陽店銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 參考其過往銷售表現，對丹陽店將予產生的銷售所得款項總額（包括特許專櫃銷售額及分租收入）作出的合理估計；
- (ii) 丹陽店於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的預期增長率；
- (iii) 當前經濟環境及現行市況；及
- (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。

(a) 審閱丹陽店的過往銷售表現

在此方面，吾等已與管理層討論有關丹陽店於截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十二月三十一日止年度的過往銷售表現。以下所載為(i)丹陽店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議（丹陽天地廣場）應付的實際租金；(iii)租賃協議（丹陽天地廣場）的過往年度上限；及(iv)利用率。

獨立財務顧問函件

	二零一八財年 人民幣百萬元	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元
銷售所得款項總額	42.22	43.64	36.45
貴集團應付的實際租金	5.59	7.51	6.30
過往年度上限	5.59	7.81	8.55
利用率	100.0%	96.2%	73.7%

誠如上表所載，由二零一八財年至二零一九財年，年度上限的利用率維持高於約96%之水平，而二零二零財年則下跌至73.7%，據管理層所述，此乃主要由於新型冠狀病毒對銷售所得款項總額構成的影響所致。

(b) 審閱經營丹陽店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率

除上述者外，吾等亦了解到，於釐定丹陽店年度上限時，管理層已考慮於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間經營丹陽店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

值得注意的是，二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的建議丹陽店年度上限分別為人民幣10.00百萬元、人民幣10.96百萬元及人民幣12.03百萬元，年度增幅分別約為6.8%、9.7%及9.7%。

據管理層所述，貴集團預期丹陽店於相關期間將予產生的銷售所得款項總額整體將會有所增加。吾等已就丹陽市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據下文第98頁「(d)丹陽市的經濟及消費品市場概況」分節所述丹陽市統計局公佈的統計數據，除二零一九年外，丹陽市由二零一六年至二零二零年的本地生產總值維持連續的增長。鑒於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為丹陽店的銷售表現預期將於相關期間錄得穩定增長。

(c) 審閱特許專櫃及分租經營的最高租金率分別為4%及50%的釐定方法

根據租賃協議(丹陽天地廣場)，吾等注意到，就該等特許專櫃及超市經營當中應付的年度租金乃按貴集團於經營丹陽店的特許專櫃銷售額及超市銷售額的佣金率的特定百分比收取，且吾等另注意到，丹陽店年度上限乃按假設將按最高租金率4%向貴集團收費而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，丹陽店年度上限乃按租賃協議(丹陽天地廣場)所訂明的相關期間的租金率50%而釐定。

獨立財務顧問函件

於評估採納上述假設的最高租金率之公平性及合理性時，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門店的獨有特點（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) 特許專櫃銷售額的最高租金率的上限為根據租賃協議（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) 誠如管理層所告知，丹陽店於二零二零財年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為8.2%，且27個特許專櫃中的23個（即85.2%）不得超過相關期間內的最高租金率4%；及
- (iv) 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的相關條款，包括但不限於範疇、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，管理層於釐定丹陽店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

(d) 丹陽市的經濟及消費品市場概況

於評估管理層估計截至二零二四年十二月三十一日止三個年度經營丹陽店將予產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率之公平性及合理性時，吾等已就丹陽市消費品市場相關的公共領域進行研究。

下列為丹陽市於截至二零二零年十二月三十一日止過去五年在以下方面的統計數據：(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品總零售額；(iv)城鎮人均可支配收入；及(v)城鎮人均消費開支：

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
人口(百萬人)	0.811	0.808	0.806	0.803	0.799
人口相比上年變動百分比	不適用	0.4%	-0.2%	-0.4%	-0.5%
本地生產總值(人民幣十億元)	113.60	123.33	125.03	112.20	114.54
本地生產總值相比上年變動百分比	不適用	8.6%	1.4%	-10.3%	2.1%
丹陽市消費品總零售額 (人民幣十億元)	31.56	34.92	35.87	37.95	30.23
丹陽市消費品總零售額相比 上年變動百分比	不適用	10.6%	2.7%	5.8%	-20.3%

獨立財務顧問函件

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
城鎮人均可支配收入(人民幣元)	41,653	45,151	48,790	52,508	54,315
城鎮人均可支配收入相比					
上年變動百分比	不適用	8.4%	8.1%	7.6%	3.4%
城鎮人均消費開支(人民幣元)	22,452	23,459	25,007	26,708	26,253
城鎮人均消費開支相比上年					
變動百分比	不適用	4.5%	6.6%	6.8%	-1.7%

資料來源：丹陽市統計局

誠如上表所載，除二零一九年外，丹陽市由二零一六年至二零二零年的本地生產總值維持連續的增長。鑒於上述增長趨勢，吾等所得結論是丹陽市作為丹陽店的所在城市，其消費品市場將保持穩定增長，而丹陽市的長遠經濟發展及零售行業的增長將保持利好。

(e) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

誠如第65頁「(e)審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響」一節所載，儘管新型冠狀病毒的爆發對 貴集團零售業務並無重大影響， 貴集團已採納多項措施以預防及控制疫情的影響，同時嘗試恢復業務營運，並深化其線上線下業務的融合。在此等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒對 貴集團的零售店有顯著的影響，但情況已經轉趨向好、邁向復甦。

結論

基於以上分節所指出吾等完成的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為管理層釐定丹陽店年度上限所採納的基準，就 貴公司及獨立股東而言屬公正、公平且合理。

4. 租賃協議(金鷹世界)(經修訂)

A. 租賃協議(金鷹世界)(經修訂)之背景

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(即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)(經修訂)的詳情已於 貴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 貴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。

於二零一九財年及二零二零財年期間，金鷹世界店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元	百分比變動
銷售所得款項總額	767.83	1,032.50	34.5%
毛利	207.15	267.82	29.3%
經營溢利	143.40	197.74	37.9%
客流量(百萬人次)	13.94	11.57	-17.0%

B. 租賃協議(金鷹世界)(經修訂)之主要條款

根據該函件，租賃協議(金鷹世界)(經修訂)之主要條款載列如下：

- 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) 金鷹世界總租賃區域：自二零一七年十一月十八日起至二零三七年十一月十七日為期二十年；及
- (b) 額外金鷹世界租賃區域：自生效日期或實際交付日期(以較早者為準)起至二零三七年十一月十七日。

獨立財務顧問函件

租金： 貴集團的應付年度租金將等於下列各項的總和：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 自二零一七年十一月十八日起首兩年期間，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：
 - 1. 於自二零一七年十一月十八日起的第三年，即由二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日期間，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) 自二零一九年十一月十八日起，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：

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

(b) 分租單位方面：

- (i) 自二零一七年十一月十八日起首兩年期間，來自分租金鷹世界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25%；

獨立財務顧問函件

- (ii) 於自二零一七年十一月十八日起的第三年，即由二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日期間，來自分租金鷹世界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：
- (i) 自二零一七年十一月十八日起首兩年期間，來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的2%；
 - (ii) 於自二零一七年十一月十八日起的第三年，即由二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日期間，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%。

泊車費： 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分的正常泊車費不少於20%之折扣支付泊車費。

物業管理費： 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，按南京建鄴置業所產生實際成本連同10%加成收費。

獨立財務顧問函件

C. 有關租賃協議(金鷹世界)(經修訂)的建議年度上限之基準

根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂)，貴集團的應付年度租金載於下表：

項目	應付租金	租金佔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%
2 貴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	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%

獨立財務顧問函件

項目	應付租金	租金佔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，根據以下公式計算：	自二零一九年十一月十八日起：最高為年度銷售所得款項總額的4%
	應付租金 = A x B x 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(扣除增值稅)	
4 貴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	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起，根據以下公式計算：	自二零一九年十一月十八日起：最高為年度銷售所得款項總額的2.2%#
	應付租金 = A x B x 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(扣除增值稅)	

據管理層所述，現行5.6%的實際消費稅及附加費將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2% (即(10% - 5.6%) x 50%)

獨立財務顧問函件

項目	應付租金	租金佔年度銷售所得款項總額的最高比率
5 分租	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金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的25%	自二零一七年十一月十八日至二零一九年十一月十七日：租金所得款項的25%
	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金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的30%	自二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日：租金所得款項的30%
	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金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%	自二零二零年十一月十八日起：租金所得款項的50%
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，於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，租賃協議(金鷹世界)(經修訂)的相關年度上限(「金鷹世界店年度上限」)如下：

	二零二二財年 人民幣百萬元	二零二三財年 人民幣百萬元	二零二四財年 人民幣百萬元
建議年度上限	168.85	190.86	214.42
年增長率	-19.1%	13.0%	12.3%

獨立財務顧問函件

誠如該函件所述，金鷹世界店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的租金及物業管理費寬免分別人民幣2.0百萬元及人民幣1.5百萬元；
- (ii) 對以下各項作出的合理估計（「金鷹世界店銷售所得款項總額估計」）：
 - (a) 參考其過往銷售表現，經營金鷹世界店將予產生的銷售所得款項總額；
 - (b) 二零二零年起新型冠狀病毒反覆爆發的影響；
 - (c) 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；
 - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的整體經濟環境；
 - (e) 現行市況；及
 - (f) 假設將按最高租金率4.5%向 貴集團收費（按50%收費的分租經營除外）；
- (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將產生的估計成本。

於評估金鷹世界店年度上限的釐定方法之公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，金鷹世界店年度上限乃按金鷹世界店銷售所得款項總額估計計算得出。

據管理層所述，金鷹世界店銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 參考其過往銷售表現，對金鷹世界店將予產生的銷售所得款項總額（包括特許專櫃銷售額及分租收入）作出的合理估計；
- (ii) 金鷹世界店於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的預期增長率；

- (iii) 當前經濟環境及現行市況；
 - (iv) 南京建邺置業繼續採用現有的泊車費定價政策；及
 - (v) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱金鷹世界店的過往銷售表現

在此方面，吾等已與管理層討論有關金鷹世界店於截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十二月三十一日止年度的過往銷售表現。以下所載為(i)金鷹世界店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂)應付的實際租金、泊車費及物業管理費；(iii)租賃協議(金鷹世界)(經修訂)的過往年度上限；及(iv)利用率。

	二零一八財年 人民幣百萬元	二零一九財年 人民幣百萬元	二零二零財年 人民幣百萬元
銷售所得款項總額	591.20	767.83	1,032.50
貴集團應付的實際租金、 泊車費及物業管理費	68.87	75.88	89.65
過往年度上限	70.40	78.54	142.18
利用率	97.8%	96.6%	63.1%

誠如上表所載於二零一八財年至二零一九財年，年度上限的利用率維持高於約96.0%之水平，而二零二零財年則下跌至63.1%，據管理層所述，此乃主要由於新型冠狀病毒對銷售所得款項總額構成的影響所致。

- (b) 審閱經營金鷹世界店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率

除上述者外，吾等亦了解到，於釐定金鷹世界店年度上限時，管理層已考慮於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間經營金鷹世界店將予產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

值得注意的是，二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的建議金鷹世界店年度上限分別為人民幣168.85百萬元、人民幣190.86百萬元及人民幣214.42百萬元，年度增幅分別約為-19.1%、+13.0%及+13.0%。

據管理層所述，相對於二零二一財年，貴集團已將二零二二財年的金鷹世界店年度上限下調，原因是自二零二零年起意外爆發新型冠狀病毒，加上所授予人民幣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以及金鷹世界店並無如預期般達成相關較高的銷售增長所構成的影響，導致對二零二一財年的金鷹世界店年度上限所作出的估計有所高估。因此，有關下調乃對估算作出之調整。其後，貴集團預期金鷹世界店於相關期間將予產生的銷售所得款項總額整體將會有所增加。吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。

根據上文第83頁「(e)南京市的經濟及消費品市場概況」分節所述南京市統計局公佈的統計數據，南京市經濟在過去四年維持持續增長，本地生產總值年度增幅達5.6%以上。二零一六年至二零一九年的城鎮人均消費開支年度增幅亦錄得5.0%以上，且儘管於二零二零年有新型冠狀病毒爆發，有關金額仍可維持相同水平。

鑒於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為金鷹世界店的銷售表現預期將於相關期間錄得穩定增長。

(c) 審閱特許專櫃及分租經營的最高租金率分別為4.5%及50%的釐定方法

根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂)，吾等注意到，就該等特許專櫃及超市經營應付的年度租金乃按 貴集團於經營金鷹世界店的特許專櫃銷售額及超市銷售額的佣金率的特定百分比收取，且吾等另注意到，金鷹世界店年度上限乃按假設有關期間將按最高租金率4.5%向 貴集團收費而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，金鷹世界店年度上限乃按租賃協議(金鷹世界)(經修訂)所訂明期間的租金率50%而釐定。

於評估採納上述假設的最高租金率之公平性及合理性時，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門店的獨有特點(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) 特許專櫃銷售額的最高租金率的上限為根據租賃協議(金鷹世界)(經修訂)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4.5%；
- (iii) 誠如管理層所告知，金鷹世界店於二零二零財年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為14.5%，且154個特許專櫃中的142個(即92.2%)不得超過相關期間內最高租金率4.5%；
- (iv) 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的相關條款，包括但不限於範疇、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店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

(d) 審閱泊車費

吾等注意到，於釐定金鷹世界店年度上限時，管理層已計及就南京建鄴置業向金鷹世界店客戶提供的免費泊車位，南京建鄴置業向金鷹世界店所提供的泊車位將按每小時人民幣4.8元收費，即正常泊車費每小時人民幣6.0元的20%折扣。於評估有關假設之公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由管理層編製的租賃協議（金鷹世界）（經修訂）項下應付泊車費的預測，且吾等並無注意到有關計算有任何不當，故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，於釐定金鷹世界店年度上限時採用此假設屬公平合理。

(e) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

誠如第65頁「(e)審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響」一節所載，儘管新型冠狀病毒的爆發對 貴集團零售業務並無重大影響， 貴集團已採納多項措施以預防及控制疫情的影響，同時嘗試恢復業務營運，並深化其線上線下業務的融合。在此等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒對 貴集團的零售店有顯著的影響，但情況已經轉趨向好、邁向復甦。

結論

基於以上分節所指出吾等完成的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為管理層釐定金鷹世界店年度上限所採納的基準，就 貴公司及獨立股東而言屬公正、公平且合理。

III. 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核規定：

- (a) 獨立非執行董事須每年審核持續關連交易，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 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
 - (ii) 以正常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各該等新租賃協議及該等相關租賃協議；

- (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該等新租賃協議及該等相關租賃協議而進行；及
 - (iv) 該等相關租賃協議；已超逾各該等新租賃協議及該等相關租賃協議項下擬進行的年度上限；
- (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， 貴公司須盡快知會聯交所並就此作出公告。

IV. 貴集團採取的內部控制措施

吾等已與管理層討論 貴集團就租金、泊車費及物業管理費實施的內部控制措施。基於吾等的討論及該函件所載，釐定 貴集團應付租金及其他費用金額的首要原則如下：

1. 租賃安排必須對 貴集團及業主雙方有利，否則其中一方未必願意訂立安排。因此，根據租金安排應付租金及其他費用金額不可由 貴集團單方面決定，而須經業主同意；
2. 貴集團應可於租期內經營門店而產生合理利潤額；及
3. 基於 貴集團所理解，業主已計及本身經營成本，使彼等收取的租金及其他費用，長遠而言支持彼等以合理利潤額抵銷本身成本，其中通常包括物業折舊及攤銷以及融資成本。

再者，基於上述首要原則，貴集團亦計及以下基本限制及事實：

- (a) 貴集團準確估計未來年度各門店所產生／承擔收益及費用的實際金額並不可行；
- (b) 鑒於(a)段，貴集團準確估計各門店利潤的實際金額亦不可行；
- (c) 貴集團在確定及商議租期前，將編製未來年度門店預測經營業績的財務預測。有關預測主要基於管理層的經驗及知識、管理層預計的未來經營環境及將會採取的業務戰略編製。就此而言，貴集團於過往實現的過往業績亦具參考價值；及
- (d) 雖然貴集團難以控制收入，但貴集團將在控制門店經營成本方面擁有更大優勢。經營成本減幅更大，將使貴集團擁有更大空間，以管理其營運風險及實現門店利潤。

根據上述首要原則及基本限制，貴集團制訂了穩健的內部控制系統，識別關聯人士。貴集團已向各門店的會計部門、內部控制部門、行政部門及／或門店經理派發該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議（統稱「租賃協議」）的副本，以監察遵行有關協議條款的情況。將會按照有關門店銷售所得款項總額若干百分比計算的租金開支方面，貴集團的ERP系統將按照各門店銷售數據，計算每日租金開支。根據有關租賃協議的月度或年度租金總額將輸入貴集團的SAP會計系統，並交由各門店的會計部門及門店經理每月審閱是否合理。根據若干租賃協議的固定租金安排方面（包括但不限於實施物業租賃（辦公室）合作協議項下協議），租金開支將由各門店或辦公室的行政部門／會計部門著手計算，並交由各門店的任何會計部門及門店經理每月審閱是否合理。內部審計部門將審核租金開支是否合理，並抽樣檢查遵行租賃協議條款的情況。倘遵守任何租賃協議的條款方面存在不確定性，貴集團亦會諮詢法律顧問。

泊車費方面，貴集團將就業主向貴集團客戶提供的免費泊車服務，向各業主支付泊車費。貴集團的ERP系統將會記錄客戶換取的免費泊車時間，而業主將會記錄向貴集團客戶提供的免費泊車時間。貴集團及各業主將於每月月結時將兩個系統提供的免費泊車總時數對賬，並計算貴集團應付泊車費。

獨立財務顧問函件

物業管理費方面，各業主將根據租賃協議，提供 貴集團所產生實際物業管理成本的每月報表。 貴集團將按以下方式審閱每月報表：(1)參照於部分自有門店的物業管理經驗；及(2)計及物業管理所涉員工人數，以及有關業主就提供的物業管理服務取用及消耗的用品數量，並決定用量及成本是否正當合理。 貴集團將於各財政年度年結後審閱年內所產生實際物業管理成本總額，從而按照 貴集團的物業管理經驗，以及參照鄰近地區同類樓宇的物業管理成本，確定所產生總用量及成本是否正當合理，同時確定是否需要調整成本，以計算年內應付物業管理費的實際金額。

於評估 貴公司內部控制措施是否充足有效時，吾等已取閱來自 貴集團ERP系統及SAP會計系統以及物業管理成本每月報表的上述報告，並注意到已經妥善採取上述內部控制程序。

因此，基於吾等就內部控制程序及 貴公司過往相關程序執行紀錄的面談，吾等認為上述內部控制程序可予執行，且制訂該程序乃為保證租金、泊車費及物業管理費(i)乃按正常商業條款或不優於獨立第三方可得條款的條款訂立；及(ii)根據該等新租賃協議及相關租賃協議各自條款訂定。

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)各該等新租賃協議及該等相關租賃協議的相關建議年度上限／經修訂年度上限，就 貴公司及獨立股東而言為公正、公平且合理。

因此，吾等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(i)該等新租賃協議、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
獨立董事委員會及列位股東 台照

代表
裕韜資本有限公司
助理董事
鄧振邦

代表
裕韜資本有限公司
董事
蕭恕明

二零二一年十一月十五日

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

董事姓名	個人權益	公司權益	權益總額	權益總額佔
				已發行股本 百分比
王先生	4,250,000	1,141,733,000	1,145,983,000	69.03%
			(附註)	

附註:該等1,145,983,000股股份包括(i)家族信託於GEICO實益擁有的1,141,733,000股股份,而GEICO持有金鷹國際零售集團有限公司全部已發行股本的權益,王先生為受託人;(ii)王先生作為實益擁有人持有的4,000,000股股份;及(iii)王先生的配偶王徐貞賢女士(「王太太」)實益擁有的250,000股股份。根據證券及期貨條例,王先生被視為於家族信託及王太太持有的所有股份中擁有權益。王太太被視為於王先生持有的所有股份中擁有權益。

b. 主要股東／其他人士的權益

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於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司或根據證券及期貨條例第336條須記入證券及期貨條例有關規定所述的登記冊的任何其他相關權益或淡倉：

於股份或相關股份的好倉

名稱	權益性質	所持股份數目	權益總額佔已發行股本百分比
GEICO (附註1)	於受控制法團權益	1,141,733,000	68.77%
金鷹國際零售集團有限公司 (附註1)	實益擁有人	1,141,733,000	68.77%
RVJD Holding Limited (附註2)	於受控制法團權益	165,880,000	9.99%
RVJD STAR Company (附註2)	實益擁有人	165,880,000	9.99%
ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC	實益擁有人	119,232,588	7.18%

附註：

1. 該等股份由家族信託全資擁有的GEICO的全資附屬公司金鷹國際零售集團有限公司持有。王先生為受託人。
2. 該等股份由The 2019 RVJD STAR Trust (以Cititrust Private Trust (Cayman) Limited為受託人的全權信託，概無董事為該信託的實益擁有人) 全資擁有的RVJD Holding Limited的全資附屬公司RVJD STAR Company持有。The 2019 RVJD STAR Trust並非本公司的核心關連人士(定義見上市規則)，其所持本公司股權根據上市規則計為本公司的公眾持股。

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）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15至35頁及下文所披露者外，董事或裕韜資本有限公司概無於自二零二零年十二月三十一日（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

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）

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租賃協議（珠江壹號廣場），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。

上述訂約方其後(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24,545.46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年度應付租金的計算方法。

有關租賃協議(珠江壹號廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)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及二零一七年十二月二十九日之公告以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。

上述訂約方其後(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(可由各訂約方協定予以調整)，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)(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以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)(經第一份及第二份補充協議修訂)

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)，租期自本集團於新街口B座開展零售業務當日(即二零一四年四月二十六日)起為期二十年。

上述訂約方其後(i)於二零一五年三月十八日訂立第一份補充協議，調整年度應付租金的計算方式；及(ii)於二零二零年九月二十九日訂立第二份補充協議，自二零二一年一月一日至二零三四年四月二十五日止期間租賃額外新街口B座租賃區域。

有關租賃協議(新街口B座)(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二零一四年四月十六日、二零一五年三月十八日及二零二零年九月二十九日之公告以及本公司日期為二零一五年六月四日及二零二零年十一月十三日之通函披露。

租賃協議(新街口A座7樓)

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際實業就租賃金鷹中心A座7樓(建築面積約5,420.79平方米)訂立租賃協議(新街口A座7樓)，租期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日止。

有關租賃協議(新街口A座7樓)之詳情已於本公司日期為二零二零年九月二十九日之公告及本公司日期為二零二零年十一月十三日之通函披露。

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)，租期為自鹽城聚龍湖店開業日期(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)之詳情已於本公司日期為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。

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)，租期為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)之詳情已於本公司日期為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。

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(或如文義所指該公司經營的超市)(「連雲港超市」)及連雲港金鷹置業有限公司(「連雲港置業」，為GEICO的間接全資附屬公司)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)訂立連雲港租賃協議(「二零一九年連雲港租賃協議」)以經營超市，自二零一九年一月一日起為期三年。由於二零一九年連雲港租賃協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿，上述訂約方已於二零二一年九月三十日訂立二零二二年連雲港租賃協議，自二零二二年一月一日起為期三年。

有關二零一九年連雲港租賃協議之詳情已於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報披露。

鹽城水族館租賃協議

於二零一八年十二月三十一日，鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司海洋世界分公司與鹽城金鷹科技就為經營水族館租賃鹽城天地廣場地庫1層（建築面積約5,000平方米）訂立鹽城水族館租賃協議（「二零一九年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。由於二零一九年鹽城水族館租賃協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿，上述訂約方已於二零二一年九月三十日訂立二零二二年鹽城水族館租賃協議，自二零二二年一月一日起為期三年。

有關二零一九年鹽城水族館租賃協議之詳情已於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報披露。

物業租賃（辦公室）合作協議

於二零二零年九月二十九日，金鷹國際貿易與金鷹國際集團就金鷹國際集團或其附屬公司擁有的多項位於中國各個地區的辦公場所訂立物業租賃（辦公室）合作協議，租期由二零二一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）起至二零二三年十二月三十一日止。

有關物業租賃（辦公室）合作協議之詳情已於本公司日期為二零二零年九月二十九日之公告及本公司日期為二零二零年十一月十三日之通函披露。

物業租賃（便利店）合作協議

於二零二零年九月二十九日，金鷹便利超市（作為一方）與金鷹國際集團及南京新百集團（作為另一方）訂立物業租賃（便利店）合作協議。據此，金鷹國際集團及南京新百集團同意或促使其各自的附屬公司向金鷹便利超市出租由金鷹國際集團、南京新百集團或其各自的附屬公司在中國多個城市擁有的多項物業，用於經營7-Eleven便利店，租期由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日（以較後者為準）起至二零二三年十二月三十一日止。

有關物業租賃（便利店）合作協議之詳情已於本公司日期為二零二零年九月二十九日之公告及本公司日期為二零二零年十一月十三日之通函披露。

物業管理服務協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）、南京金鷹、泰州金鷹商貿有限公司（「泰州金鷹購物」）及仙林金鷹購物與相應協議方，即南京金鷹物業資產管理有限公司

(「南京金鷹物業」)、南京金鷹國際物業發展有限公司(「南京金鷹國際物業」)、南京珠江壹號、泰州金鷹天地投資管理有限公司(「泰州金鷹天地」)及仙林金鷹科技(GEICO的間接全資附屬公司)訂立物業管理服務總協議(統稱為「物業管理服務協議」)，據此：

- (a) 金鷹(中國)同意委託南京金鷹物業，而南京金鷹國際物業不時向南京新街口店及其所控制的門店及營運的業務(於本通函日期包括揚州店、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、安徽淮北店、宿遷店、徐州人民廣場店、鹽城金鷹奧萊城店、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、南通人民路店、安徽蕪湖店、安徽蕪湖新城店、蘇州店、揚州新城中心、安徽蕪湖酒店、常州水族館、鹽城水族館)提供物業管理服務；
- (b) 南京金鷹同意委託南京珠江壹號向南京珠江路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向泰州店提供物業管理服務；及
- (d) 仙林金鷹購物同意委託仙林金鷹科技向南京仙林店提供物業管理服務，

自二零二零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。

有關物業管理服務協議之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告披露。

項目管理服務協議

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項目管理服務協議(「項目管理服務協議」)，自二零二零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新門店。

有關項目管理服務協議之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告披露。

裝飾服務協議(經修訂及補充)

於二零零六年二月二十六日，金鷹(中國)與南京金鷹工程建設有限公司(「金鷹工程建設」)(GEICO的間接全資附屬公司)訂立裝飾服務協議，自二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止為期兩年。該協議分別經日期為二零零七年十二月十八日之第一份補充協議、日期為二零一零年十一月十六日之第二份補充協議、日期為二零一三年十二月十九日之第三份補充協議、日期為二零一六年十二月二十三日之第四份補充協議及日期為二零一九年十二月三十日之第五份補充協議補充，續期至二零二二年十二月三十一日(「裝飾服務協議(經修訂及補充)」)。根據裝飾服務協議(經修訂及補充)，金鷹工程建設應向本集團現有及新設店舖提供裝飾服務。

裝飾服務協議(經修訂及補充)之詳情分別披露於本公司日期為二零零六年三月八日的招股章程以及二零零七年十二月十九日、二零一零年十一月十六日、二零一三年十二月二十日、二零一六年十二月二十三日及二零一九年十二月三十日的公告內。

停車場管理服務協議

於二零一九年十二月三十日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立停車場管理服務協議(「停車場管理服務協議」)，由二零二零年一月一日起計，為期三年。根據停車場管理服務協議，南京珠江壹號須向南京珠江店的顧客提供免費停車場，而南京珠江店須支付每小時人民幣8.0元停車費予南京珠江壹號，作為向其顧客提供增值服務的一部分。

有關停車場管理服務協議之詳情已於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報披露。

沿街店舖管理協議

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就由或將由金鷹國際集團或其附屬公司不時擁有的街區型商業物業(「街區型商業物業」)訂立沿街店舖管理協議(「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街區型商業物業的日常營運，期限為自二零二一年一月一日起三年。於最後實際可行日期，該等物業包括(其中包括)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持作租賃的獨立商業沿街店舖，可出租總面積約為204,399平方米(即馬鞍山金鷹購物根據租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議承租的區域)，全部位於毗鄰本集團於上述相同城市經營的零售連鎖店的黃金購物區。

有關沿街店舖管理協議之詳情已於本公司日期為二零二零年九月二十九日之公告披露。

金橋市場管理協議

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）一方面與南京金橋市場管理有限公司（「南京金橋市場」）及另一方面與南京金橋燈飾市場經營管理有限公司（「南京金橋燈飾市場」）（GEICO的間接全資附屬公司）訂立一份協議（「金橋市場管理協議」），自二零二零年一月一日起計為期三年。根據該協議，金鷹（中國）及其附屬公司受託管理或由南京金橋市場及南京金橋燈飾市場擁有的批發及零售市場的日常運營。於最後實際可行日期，該等物業包括位於南京市的可出租總面積約為107,786平方米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。

有關金橋市場管理協議之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告披露。

綜合服務協議

於二零一八年十二月三十一日，連雲港超市與連雲港置業簽訂綜合服務協議（「二零一九年綜合服務協議」），自二零一九年一月一日起為期三年。據此，連雲港超市向連雲港置業提供綜合服務，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。由於二零一九年綜合服務協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿，上述訂約方已於二零二一年九月三十日訂立另一份綜合服務協議（「二零二二年綜合服務協議」），自二零二二年一月一日起為期三年。

有關二零一九年綜合服務協議之詳情已於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報披露。

汽車集團管理協議

於二零一四年十二月三日，金鷹（中國）與南京金鷹國際投資管理有限公司訂立管理協議（「汽車集團管理協議」），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及其於附屬公司的日常經營，為期三年。汽車集團管理協議經(i)日期為二零一七年十二月二十九日的第一份補充協議；及(ii)日期為二零二零年九月二十九日的第二份補充協議補充，續期至二零二三年十二月三十一日。

有關汽車集團管理協議之詳情已於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報披露。

揚州停車場租賃協議

於二零一八年十二月三十一日，揚州金鷹新城市中心開發有限公司（作為出租人）和GEICO的間接全資附屬公司揚州金鷹國際物業管理有限公司（作為承租人）訂立租賃協議（「揚州停車場租賃協議」），涉及位於揚州市文昌東路1177號揚州金鷹新城市中心廣場一樓及地庫一層的停車場租賃，總建築面積約31,982平方米（「揚州新城市店停車場」），租期自二零一九年一月一日起為期三年。

有關揚州停車場租賃協議之詳情已於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報披露。

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（「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。於最後實際可行日期，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）。

有關停車場租賃總協議之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告披露。

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貿易有限公司（「南京展泰」）（作為另一方）訂立採購協議（「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，包括但不限於酒類、煙草、加工及未加工食品、成衣及配飾以及辦公用品，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。

有關採購協議之詳情已於本公司日期為二零二一年九月三十日之公告披露。

新街口B座框架協議

二零零九年十一月九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立框架協議(「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)同意收購由金鷹國際集團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)。

有關新街口B座框架協議之詳情已於本公司日期為二零零九年十一月十一日之公告及日期為二零零九年十二月二日之通函披露。

昆山合作框架協議

於二零一一年三月二十八日，昆山金鷹購物中心有限公司與GEICO的間接全資附屬公司昆山金鷹置業有限公司訂立合作框架協議(「昆山合作框架協議」)，涉及收購位於昆山市的一處物業，該物業屬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)。

有關昆山合作框架協議之詳情已於本公司日期為二零一一年三月二十八日之公告及日期為二零一一年四月二十一日之通函披露。

上述交易的對手方各為GEICO的間接全資附屬公司，而GEICO由家族信託全資擁有。

在上述合約及協議中擁有利益的董事只有王先生。

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

董事確認自二零二零年十二月三十一日(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	根據證券及期貨條例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)受規管活動的持牌法團	二零二一年十一月十五日

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任何成員公司證券的權利(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建鄴區應天大街888號金鷹世界A座17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17樓1712-1716室。

就詮釋而言,本通函之中英文本如有歧義,概以英文本為準,惟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。

10. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.getail.com)上登載：

- (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42及43頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文刊載於本通函第44至112頁；
- (d) 本附錄第8節所述獨立財務顧問的書面同意書；
- (e) 該等新租賃協議，即：
 - (i) 租賃協議（馬鞍山天地廣場）的補充協議（連同租賃協議（馬鞍山天地廣場））；及
 - (ii) 二零二二年租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）；
- (f) 該等相關租賃協議，即：
 - (i) 租賃協議（漢中新城）；
 - (ii) 租賃協議（仙林總零售區域）；
 - (iii) 租賃協議（丹陽天地廣場）；及
 - (iv) 租賃協議（金鷹世界）（經修訂）；
- (g) 該等其他租賃協議，即：
 - (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）；
 - (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（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂）；
 - (iv) 租賃協議（鹽城天地廣場）；
 - (v) 租賃協議（南京江寧天地廣場）；
 - (vi) 物業租賃（辦公室）合作協議；
 - (vii) 物業租賃（便利店）合作協議；
 - (viii) 租賃協議（新街口A座7樓）；
 - (ix) 二零二二年連雲港租賃協議；及
 - (x) 二零二二年鹽城水族館租賃協議；

- (h) 本附錄第5節所述合約（及其補充協議），即：
- (i) 二零一九年連雲港租賃協議；
 - (ii) 二零一九年鹽城水族館租賃協議；
 - (iii) 物業管理服務協議；
 - (iv) 項目管理服務協議；
 - (v) 裝飾服務協議（經修訂及補充）；
 - (vi) 停車場管理服務協議；
 - (vii) 沿街店舖管理協議；
 - (viii) 金橋市場管理協議；
 - (ix) 二零一九年綜合服務協議；
 - (x) 二零二二年綜合服務協議；
 - (xi) 汽車集團管理協議；
 - (xii) 揚州停車場租賃協議；
 - (xiii) 停車場租賃總協議；
 - (xiv) 採購協議；
 - (xv) 新街口B座框架協議；及
 - (xvi) 昆山合作框架協議；
- (i) 不競爭契約；
- (j) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報；及
- (k) 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」)謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)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) 批准及追認訂立租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議(定義及詳情見本公司日期為二零二一年十一月十五日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准及確認截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議(馬鞍山天地廣場)(經修訂)項下擬進行之交易的年度上限，分別為人民幣52.23百萬元、人民幣60.09百萬元及人民幣69.13百萬元；及
- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何其他人士就落實租賃協議(馬鞍山天地廣場)的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其全權酌情認為必要、適當或權宜的情況，作出及簽署一切有關行動、事宜、契據、文件及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就落實租賃協議(馬鞍山天地廣場)的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屬必要、適當或權宜的租賃協議(馬鞍山天地廣場)的補充協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

2. 「動議

- (a) 批准及追認訂立二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(定義及詳情見通函)及其項下擬進行的交易；

股東特別大會通告

- (b) 批准及確認截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)項下擬進行之交易的年度上限,分別為人民幣5.25百萬元、人民幣10.25百萬元及人民幣11.21百萬元;及
- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何其他人士就落實二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而按其全權酌情認為必要、適當或權宜的情況,作出及簽署一切有關行動、事宜、契據、文件及事項,豁免遵守及/或同意修訂或補充其認為就落實二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)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屬必要、適當或權宜的二零二二年租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的任何條文,並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」
3. 「**動議**批准及確認截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議(漢中新城)(定義及詳情見通函)的建議年度上限,分別為人民幣11.05百萬元、人民幣11.70百萬元及人民幣12.39百萬元。」
4. 「**動議**批准及確認截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議(仙林總零售區域)(定義及詳情見通函)的建議年度上限,分別為人民幣31.23百萬元、人民幣32.36百萬元及人民幣33.53百萬元。」
5. 「**動議**批准及確認截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議(丹陽天地廣場)(定義及詳情見通函)的建議年度上限,分別為人民幣10.00百萬元、人民幣10.96百萬元及人民幣12.03百萬元。」
6. 「**動議**批准及確認截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議(金鷹世界)(經修訂)(定義及詳情見通函)的建議年度上限,分別為人民幣168.85百萬元、人民幣190.86百萬元及人民幣214.42百萬元。」

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
戴苹

香港,二零二一年十一月十五日

香港主要營業地點:

香港

金鐘道89號

力寶中心第2座

12樓1206室

股東特別大會通告

附註：

- (1) 倘股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.getail.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊發公佈，以通知本公司股東有關重新安排會議的日期、時間及地點。
- (2) 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派受委代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權者；惟倘超過一名該等聯名持有人（無論親身或委派受委代表）出席股東特別大會，則在上述出席人士中只有就有關股份在本公司股東名冊排名首位者，方有權就此表決。
- (3) 任何有權出席上述大會通告召開之大會及於會上投票之股東均可委派一名或多名代表代其出席會議，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。本公司在此提醒股東其實毋需親自出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及儘早提交其代表委任表格。所有代表委任表格（連同有關已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本）最遲須於會議或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司之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。
- (4) 本公司不會暫停辦理股東登記。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期將為二零二一年十二月十日（星期五）。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年十二月十日（星期五）下午四時三十分之前送交本公司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17樓1712-1716室。

股東特別大會之新型冠狀病毒預防措施

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情（「疫情」）爆發，本公司將於股東特別大會的會場（「會場」）採取以下預防疫情的措施，以保護股東免受感染風險：

- i. 每位股東或其受委代表於會場入口處必須進行強制體溫檢測，任何人士若體溫高於攝氏37.0度將不准進入會場；
- ii. 每位股東或其受委代表必須於進入會場之前提交一份完整的健康申報表；
- iii. 每位股東或其受委代表需於整個股東特別大會期間佩戴外科手術口罩。拒絕遵守上述規定的任何人士均不得進入會場；
- iv. 任何股東或其受委代表倘於股東特別大會日期前21日內到訪根據香港衛生署規定將令其面臨檢疫命令的司法權區，將不得進入會場；及
- v. 大會將不會提供茶點及公司禮品。

在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入會場或要求任何人士離開會場，以確保股東特別大會與會者的健康安全。

此外，本公司謹懇請股東（特別是身體不適或須就疫情作隔離檢疫或無法前往參加股東特別大會的股東）垂注，彼可任命任何人士或股東特別大會主席作為代表就股東特別大會上提呈的決議案投票，以代替親自出席股東特別大會。本公司亦鼓勵股東瀏覽本公司網站及聯交所網站，以了解可能需就有關股東特別大會而提供的任何更新。

於本通告日期，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。