

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



## GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

### 金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

持續關連交易：

- (i) 二零二三年物業管理服務總協議；
- (ii) 二零二三年項目管理服務協議；
- (iii) 二零二三年裝飾服務協議；
- (iv) 二零二三年金橋市場管理協議；及
- (v) 二零二三年停車場租賃總協議

#### 二零二三年物業管理服務總協議

由於二零二零年物業管理服務總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）與物業管理服務提供商於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年物業管理服務總協議，據此，金鷹（中國）同意委託，而物業管理服務提供商同意為金鷹（中國）或其附屬公司營運的各門店及業務提供或安排其附屬公司提供物業管理服務，包括但不限於零售店、便利店、酒店、辦公室及住宅單位，年期由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

#### 二零二三年項目管理服務協議

由於二零二零年項目管理服務協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）與金鷹國際集團於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年項目管理服務協議，據此，金鷹國際集團同意向金鷹（中國）提供項目管理服務，其中包括項目設計、購買建材、興建本集團新門店、成本控制及建築合約管理，年期由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

#### 二零二三年裝飾服務協議

由於二零二零年裝飾服務協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）與金鷹工程建設於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年裝飾服務協議，以延長服務期三年，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，據此，金鷹工程建設須向本集團的現有及新門店提供裝飾服務。

## 二零二三年金橋市場管理協議

由於二零二零年金橋市場管理協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）（作為一方）與南京金橋市場及南京金橋燈飾市場（作為另一方）於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年金橋市場管理協議，據此，金鷹（中國）將為金橋市場的日常營運提供管理服務，年期由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

## 二零二三年停車場租賃總協議

由於二零二零年停車場租賃總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）與金鷹國際集團於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年停車場租賃總協議，據此，金鷹（中國）同意向金鷹國際集團或其附屬公司出租由金鷹（中國）或其附屬公司在中國各地擁有的多個停車場，自二零二三年一月一日或相關訂約方根據二零二三年停車場租賃總協議不時訂立正式租賃協議之日（以較後者為準）起至二零二五年十二月三十一日止。

## 上市規則的涵義

各GEICO訂約方，即(i)金鷹國際集團；(ii)金鷹國際實業；(iii)金鷹工程建設；(iv)南京金橋市場；及(v)南京金橋燈飾市場，均為本公司控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，上述公司均為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，訂立上述協議構成本公司的持續關連交易。

董事預期，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，按年度基準計算(i)根據二零二三年物業管理服務總協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年裝飾服務協議各自應付的費用金額；(ii)根據二零二三年停車場租賃總協議將收取的租金金額，將超過適用百分比率的0.1%但低於5%（定義見上市規則）。因此，訂立二零二三年物業管理服務總協議、二零二三年項目管理服務協議、二零二三年裝飾服務協議及二零二三年停車場租賃總協議及其項下擬進行的交易，須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事預期，按年度基準計算並參照已有的年度上限，根據二零二零年沿街店舖管理協議及二零二三年金橋市場管理協議將收取的管理費金額，將超過適用百分比率的0.1%但全部金額均低於5%。因此，訂立二零二三年金橋市場管理協議及其項下擬進行的交易，須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## (1) 日期為二零二二年十一月二十九日的二零二三年物業管理服務總協議

### 訂約方

物業管理服務委託方： 金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

物業管理服務提供商： 南京金鷹國際集團有限公司及南京金鷹國際實業有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

### 背景及主要條款

由於二零二零年物業管理服務總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹(中國)與物業管理服務提供商於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年物業管理服務總協議，據此，金鷹(中國)同意委託物業管理服務提供商，而物業管理服務提供商同意提供或安排其附屬公司提供物業管理服務予金鷹(中國)或其附屬公司經營的各門店及業務，包括但不限於零售店、便利店、酒店、辦公室及住宅單位。

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。

金鷹(中國)各自相關的附屬公司及物業管理服務提供商或其附屬公司可不時參考各門店的具體要求訂立詳細的實施協議。

### 二零二三年物業管理服務總協議的年期

二零二三年物業管理服務總協議的年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年。

### 先決條件

二零二三年物業管理服務總協議以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准為先決條件。倘上市規則有任何修訂，包括但不限於與持續關連交易的定價政策有關的任何規定，則可能會進一步修訂二零二三年物業管理服務總協議。

### 代價

根據二零二三年物業管理服務總協議，金鷹(中國)或其相關附屬公司須向物業管理服務提供商或其相關附屬公司支付一筆金額相當於相關物業管理服務提供商或其相關附屬公司實際產生的成本另加10%的費用。金鷹(中國)或有關附屬公司須於每月第10日或之前支付緊接前一個曆月的物業管理費。

應付代價乃根據公平合理原則經公平磋商並參考現行市價後釐定。代價將以本集團的內部資源償付。

## 過往交易金額

於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二二年九月三十日止九個月（「過往期間」），本集團實際支付予物業管理服務提供商及其附屬公司的概約物業管理費總額載列如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (附註1)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 九月三十日 止九個月
已付物業管理費 (附註2)	人民幣83.86百萬元	人民幣91.20百萬元	人民幣67.71百萬元

附註：

1. 受COVID-19疫情影響，本集團於二零二零年上半年獲得人民幣8.55百萬元物業管理費優惠。
2. 有關二零二零年物業管理服務總協議項下的物業管理費建議年度上限與上述各個過往期間的實際交易金額之間的差額，過往交易金額較低的主要原因是由於COVID-19疫情爆發以及本集團部分零售分店暫時關閉或減少運營，導致對物業管理服務的需求減少，物業管理費因而減少。

## 二零二三年物業管理服務總協議於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度總額上限

金鷹(中國)於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度根據二零二三年物業管理服務總協議應付代價的預計年度總額上限如下：

截至下列日期止年度：

二零二三年十二月三十一日	人民幣106.85百萬元	(相當於約116.57百萬港元)
二零二四年十二月三十一日	人民幣114.34百萬元	(相當於約124.74百萬港元)
二零二五年十二月三十一日	人民幣117.29百萬元	(相當於約127.96百萬港元)

上述根據二零二三年物業管理服務總協議應付代價總額的年度上限乃根據相關過往交易金額、假設物業管理服務需求將逐步恢復至疫情前水平下本公司所預計有關交易的增長率，以及本集團於相關期間將開設的新店／經拓展區域預計數目而釐定。

增長率指本公司所預計的耗材、公共事業及勞工成本的整體增長率(佔大部份的物業管理成本)，本公司預計於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，整體增長率將分別為約3%、3%及3%。於二零二二年九月三十日，本集團經營30家門店，總建築面積(「建築面積」)約為2,503,623平方米。基於本集團現有擴張計劃(可予調整)，預計本集團百貨商店及全生活中心的總建築面積於二零二三年將會進一步增加約352,032平方米至2,855,655平方米。

## 訂立二零二三年物業管理服務總協議的理由

訂立二零二三年物業管理服務總協議讓本集團能持續專注其核心業務，包括在中國發展及經營時尚百貨商店及全生活中心連鎖店。

## (2) 日期為二零二二年十一月二十九日的二零二三年項目管理服務協議

### 訂約方

項目管理服務委託方： 金鷹國際商貿集團（中國）有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

項目管理服務提供商： 南京金鷹國際集團有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

### 背景及主要條款

由於二零二零年項目管理服務協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）與金鷹國際集團於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年項目管理服務協議，據此，金鷹國際集團同意向金鷹（中國）提供項目管理服務，其中包括項目設計、購買建材、興建本集團新門店、成本控制及建築合約管理。

### 二零二三年項目管理服務協議的年期

二零二三年項目管理服務協議的年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年。

### 先決條件

二零二三年項目管理服務協議以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准為先決條件。倘上市規則有任何修訂，包括但不限於與持續關連交易的定價政策有關的任何規定，則可能會進一步修訂二零二三年項目管理服務協議。

### 代價

根據二零二三年項目管理服務協議，金鷹國際集團須向本集團提供項目管理服務，費用不高於雙方協定的估計總建設成本的5%。各個項目的應付代價及付款時間表由訂約方按公平基準及公平合理原則協定及磋商。

代價乃經公平磋商並參考現行市價後釐定，條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方服務提供商獲得的條款及(ii)金鷹國際集團向其他獨立第三方提供的條款。代價將以本集團的內部資源償付。

## 過往交易金額

本集團於各個過往期間向金鷹國際集團支付的項目管理費的概約金額載列如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 九月三十日 止九個月
已付項目管理費(附註)	—	—	—

附註：有關二零二零年項目管理服務協議項下的項目管理費的建議年度上限與上述各個過往期間的實際交易金額之間的差額，主要原因是由於本集團先前預計截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，總建築面積約308,000平方米的兩個在建自有項目(即揚州新城市中心二期及長春吉林項目)需要項目管理服務。由於自二零二零年年初COVID-19疫情爆發以來，中國各地已採取一系列防控措施抗疫，加上消費環境疲弱，該兩個項目的建設已推遲至二零二三年後，因此於過往期間並無產生項目管理費。

### 二零二三年項目管理服務協議於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

金鷹(中國)於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度根據二零二三年項目管理服務協議應向金鷹國際集團支付的代價的預計年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零二三年十二月三十一日	人民幣25.51百萬元	(相當於約27.83百萬港元)
二零二四年十二月三十一日	人民幣25.51百萬元	(相當於約27.83百萬港元)
二零二五年十二月三十一日	人民幣14.16百萬元	(相當於約15.45百萬港元)

上述根據二零二三年項目管理服務協議應付代價金額的年度上限乃根據(i)本集團新零售門店擴展計劃及項目發展計劃；(ii)過往交易金額；及(iii)將向金鷹國際集團支付一筆最高為估計總建設成本5%的費用而釐定。

釐定截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限時，本集團需要對本集團於有關年度可能產生的建設成本另加5%追加款(即應付金鷹國際集團的最高費用)作出估計。估計建設成本時，本集團將考慮多項因素，包括但不限於將予進行的建設項目的規格及性質、建設計劃、本集團所支付的過往費用、基於過往交易金額的建設材料及勞工成本並計及本公司預計於有關期間該等成本的整體增長率以及市場及經濟狀況。為釐定市價，本集團將向提供類似建設服務的獨立第三方獲取至少兩份報價作為參考。

本集團預計，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，總建築面積約341,100平方米的兩個在建自有項目需要項目管理服務（可根據本集團零售門店擴張計劃及項目發展計劃予以調整），即(i)揚州新城市中心二期，總建築面積約為304,500平方米，用以開發零售門店二期及住宅單位二期子項目二，建設計劃現正在當地政府有關部門審批中，預期將於二零二三年開始施工；及(ii)連雲港住宅物業項目，總建築面積約為36,600平方米，已於二零二二年開始施工，預期於二零二四年竣工。

### 訂立二零二三年項目管理服務協議的理由

訂立二零二三年項目管理服務協議讓本集團能持續專注於其核心業務，包括在中國發展及經營時尚百貨商店及全生活中心連鎖店。

### (3) 日期為二零二二年十一月二十九日的二零二三年裝飾服務協議

#### 訂約方

裝飾服務委託方： 金鷹國際商貿集團（中國）有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

裝飾服務提供商： 南京金鷹工程建設有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

#### 背景及主要條款

由於二零二零年裝飾服務協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）與金鷹工程建設於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年裝飾服務協議，以延長服務期三年，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，據此，金鷹工程建設須向本集團的現有及新門店提供裝飾服務。

#### 二零二三年裝飾服務協議的年期

二零二三年裝飾服務協議的年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年。

#### 先決條件

二零二三年裝飾服務協議以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准為先決條件。倘上市規則有任何修訂，包括但不限於與持續關連交易的定價政策有關的任何規定，則可能會進一步修訂二零二三年裝飾服務協議。

## 代價

根據裝飾服務協議(分別經於二零零七年十二月十八日、二零一零年十一月十六日、二零一三年十二月十九日、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補充協議修訂及延長,續期至二零二二年十二月三十一日),金鷹工程建設將向本集團現有及新門店提供裝飾服務,費用經不時公平磋商並參考將進行的裝飾工程的規格與性質及當時市價後釐定,且條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方服務提供商獲得的條款及(ii)金鷹工程建設向其他獨立第三方提供的條款。有關費用須按照訂約方參考所進行工程的進度不時協定的付款時間表支付。二零二三年裝飾服務協議的定價政策與裝飾服務協議(經修訂及補充)的定價政策相同。為釐定應付金鷹工程建設的費用,本集團將向提供類似裝飾服務的獨立第三方獲取至少兩份費用報價作為參考。代價將以本集團的內部資源償付。

## 過往交易金額

本集團於各個過往期間已付金鷹工程建設的概約裝飾服務費載列如下:

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (附註)	截至二零二二年 九月三十日 止九個月 (附註)
已付裝飾服務費	人民幣49.83百萬元	人民幣85.10百萬元	人民幣13.14百萬元

附註:有關二零二二年裝飾服務協議項下截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度分別為人民幣158.97百萬元及人民幣280.59百萬元的裝飾服務費的建議年度上限與上述有關期間的實際交易金額之間的重大差額,主要原因是由於本集團先前預計截至二零二二年十二月三十一日止三個年度,總建築面積約806,000平方米的五個新零售門店需要裝飾服務,即揚州新城市中心二期、長春吉林店、常州金鷹世界店、南通金鷹世界店及昆山店二期。由於自二零二零年年初COVID-19疫情爆發以來,中國各地已採取一系列防控措施抗疫,加上消費環境疲弱,該五個新零售門店的建設已推遲至二零二三年後。有關期間的實際交易金額主要指(i)本集團對昆山店、蘇州店、南京江寧店、南京新街口店、徐州店及鹽城聚龍湖店等現有門店進行重大門店翻新,以提高該等門店的競爭力,並保持其於各自地方市場的相關性;及(ii)對本集團其他現有門店進行一些零碎的裝修工程及維修工作。

## 二零二三年裝飾服務協議於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

金鷹(中國)於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度根據二零二三年裝飾服務協議應向金鷹工程建設支付的代價的預計年度上限如下:

截至下列日期止年度:

二零二三年十二月三十一日	人民幣28.90百萬元	(相當於約31.53百萬港元)
二零二四年十二月三十一日	人民幣20.12百萬元	(相當於約21.95百萬港元)
二零二五年十二月三十一日	人民幣20.20百萬元	(相當於約22.04百萬港元)



上述根據二零二三年裝飾服務協議應付代價金額的年度上限乃根據個別門店的裝飾計劃及本集團的新店擴張計劃，並經參考過往交易金額以及金鷹工程建設於有關期間為本集團進行該等工作的能力下降後而釐定。

過往交易金額指本集團就現有裝飾工程實際支付的費用，並為本集團釐定截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限提供參考。估計就未來裝飾工程應付的費用時，本集團將考慮多項因素，包括但不限於將予進行的裝飾工程的預期規格及性質、基於過往交易金額的裝飾材料及勞工成本並計及本公司預計於有關期間該等成本的整體增長率以及市場及經濟狀況。

本集團預計，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，總建築面積約352,000平方米的四個新零售門店／經拓展區域需要裝飾服務（可根據本集團零售門店擴張計劃及項目發展計劃予以調整），即(i)溧陽店進行重大翻新工程及重開、昆山店二期及徐州地鐵商業項目額外營業面積，總建築面積約為155,000平方米，預計將於二零二三年前後開業；及(ii)南通金鷹世界店，建築面積約為197,000平方米，預計將於二零二四年前後開業。此外，本集團現有門店（如南京金鷹世界店）將於有關期間繼續進行大型門店翻新工程，以提升該等門店的競爭力，並保持其於各自地方市場的相關性。

#### 訂立二零二三年裝飾服務協議的理由

訂立二零二三年裝飾服務協議讓本集團能持續專注於其核心業務，包括在中國發展及經營時尚百貨商店及全生活中心連鎖店。

#### (4) 日期為二零二二年十一月二十九日的二零二三年金橋市場管理協議

##### 訂約方

委託方：南京金橋市場管理有限公司及南京金橋燈飾市場經營管理有限公司，均為GEICO的間接全資附屬公司

服務提供商：金鷹國際商貿集團（中國）有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

##### 背景及主要條款

由於二零二零年金橋市場管理協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）（作為一方）與南京金橋市場及南京金橋燈飾市場（作為另一方）於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年金橋市場管理協議，年期由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止。

金鷹(中國)及其附屬公司獲委託管理南京金橋市場及南京金橋燈飾市場現時擁有或將不時擁有的金橋市場的日常營運。於本公告日期，該等物業包括位於南京市的可出租總面積約為107,187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。根據二零二三年金橋市場管理協議提供的主要服務包括：

- (a) 為金橋市場引進合適商戶以及執行相關租賃協議提供專業技術支持；
- (b) 為金橋市場的樓面規劃及室內設計提供專業意見並協助提高金橋市場可出租面積的經營效率；
- (c) 為金橋市場內的宣傳及廣告活動(包括促銷、節日活動、公關設計及功能等)提供專業支持及意見；
- (d) 為招聘及培訓員工提供必要技術支持及改善金橋市場內的人力資源系統；
- (e) 為提升金橋市場的會計、財務預算及營運分析系統提供專業意見；
- (f) 為提升金橋市場的信息技術管理及安保系統提供專業意見及支持，並提供技術人員培訓；
- (g) 提供物業管理服務、現場管理諮詢及指導，包括改善倉儲系統；維護設施及協助小型技術改進；提供改善客戶服務的指導；及
- (h) 全權負責金橋市場的經營及管理，包括審閱商業合約及批准開支。

#### 二零二三年金橋市場管理協議的年期

二零二三年金橋市場管理協議的年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年。

#### 先決條件

二零二三年金橋市場管理協議以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准為先決條件。倘上市規則有任何修訂，包括但不限於與持續關連交易的定價政策有關的任何規定，則可能會進一步修訂二零二三年金橋市場管理協議。

## 代價

南京金橋市場及南京金橋燈飾市場應付金鷹(中國)的管理費應為以下各項的總額：

- (a) 年度基本管理費固定為人民幣8.00百萬元，應按比例計算，並在相關季度結束後的15日內按季度遞延結算，即截至三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日的各三個月期間；及
- (b) 與上一年度相比，就計算上一年度純利扣除已付管理費以及南京金橋市場及南京金橋燈飾市場向其租戶授出租金優惠(「扣除項目」)後純利增加的50%，惟用於計算的上一年度純利(不包括扣除項目)不得低於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得的純利(不包括扣除項目)。本段(b)段項下與利潤相關的管理費應在相關年度結束後30天內預先釐定並支付有關金額，及該金額應根據相關年度的經審核財務報表在五個月內作出調整。

南京金橋市場及南京金橋燈飾市場應承擔金橋市場經營過程中產生的日常營運開支，包括僱員及福利開支、公共事業開支、物業管理費、維修費等。

有關二零二三年金橋市場管理協議的管理費乃經公平磋商按公平合理的原則並參考金鷹(中國)及其附屬公司提供的服務範圍後達致。倘金鷹(中國)及其附屬公司在根據二零二三年金橋市場管理協議提供服務的過程中產生額外管理成本及開支，且該等金額超過上述訂明應付金鷹(中國)的管理費，南京金橋市場、南京金橋燈飾市場及金鷹(中國)將討論增加管理費，以確保金鷹(中國)及其附屬公司產生的成本及開支不超過其根據二零二三年金橋市場管理協議應收的管理費。

## 過往交易金額

南京金橋市場及南京金橋燈飾市場於下列期間向本集團支付的概約管理費如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 九月三十日 止九個月
已收管理費(附註)	人民幣7.55百萬元	人民幣7.55百萬元	人民幣5.66百萬元

附註：由於自二零二零年年初COVID-19疫情爆發以來，金橋市場的經營受到影響，因此，該金額乃指本集團於過往期間扣除本集團須承擔相關稅項後收取的年度基本管理費總額。

## 二零二三年金橋市場管理協議於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限總額

南京金橋市場及南京金橋燈飾市場於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度根據二零二三年金橋市場管理協議應向金鷹(中國)支付的代價的預計年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

二零二三年十二月三十一日	人民幣9.36百萬元	(相等於約10.21百萬港元)
二零二四年十二月三十一日	人民幣9.00百萬元	(相等於約9.82百萬港元)
二零二五年十二月三十一日	人民幣8.19百萬元	(相等於約8.94百萬港元)

上述二零二三年金橋市場管理協議項下應收管理費的年度上限乃基於以下各項釐定：(i)金橋市場過往經營及財務表現；(ii)於有關期間物業的預期業務增長率；(iii)假設經營環境將逐步恢復至疫情前水平；及(iv)對金橋市場預計在相關期間產生的純利的合理估計。

### 訂立二零二三年金橋市場管理協議的理由

於本公告日期，金橋市場包括位於南京市的可出租總面積約為107,187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。由於經營規模有限以及缺乏成熟的租賃管理及經營系統，該等租賃面積的經營效率並未得到有效利用，與本集團同城的連鎖店相比相對較低。本集團自二零一七年起一直管理金橋市場的日常業務，並根據二零二三年金橋市場管理協議延長期限。董事會認為，本集團於南京市的現有門店與金橋市場將持續產生協同效應，反映在下列方面：(i)金橋市場與本集團(即零售店對比批發及零售市場)相比有不同的零售形式及業態，讓本集團可擴展其零售業態、擴大及豐富其高性價比商品種類和生活化的業態組合，目標客戶現在可享受更加多樣化的購物體驗，進而增強VIP客戶的滿意度及忠誠度，從而提高本集團連鎖店及金橋市場的經營業績；(ii)憑藉本集團成熟且經驗豐富的經營團隊，金橋市場的經營成本預期將持續減少，營利能力將持續提升，而其有競爭力的經營成本對金橋市場至關重要，金橋市場一直面臨來自附近區域的可資比較批發及零售市場的激烈競爭；及(iii)透過金橋市場，本集團可在毋須額外大量投資的情況下擴大經營面積及擴展零售業態，並獲得新增管理費的收入來源，進而改善本集團的盈利水平。

## (5) 日期為二零二二年十一月二十九日的二零二三年停車場租賃總協議

### 訂約方

出租人：金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

承租人：南京金鷹國際集團有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

### 背景及主要條款

由於二零二零年停車場租賃總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零二二年十一月二十九日訂立二零二三年停車場租賃總協議，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)或其附屬公司在中國各地擁有的多個停車場，自二零二三年一月一日或相關訂約方根據二零二三年停車場租賃總協議不時訂立正式租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二五年十二月三十一日止。

於二零二三年一月一日，金鷹(中國)及其附屬公司擁有總共設有7,152個停車位、總建築面積約為315,682平方米的十一個停車場，包括昆明店A及B座、蘇州高新全生活中心、仙林湖濱天地店B區、蕪湖中心店、揚州新城市中心店、蕪湖新城店、徐州店、鹽城店、泰州店、揚州店及本集團位於南通市的投資物業，將分別出租予金鷹國際集團及其附屬公司。

各相關停車場擁有人以及金鷹國際集團及其附屬公司各自的承租人可不時參考各門店的具體要求訂立個別詳細的實施協議。

### 二零二三年停車場租賃總協議的年期

二零二三年停車場租賃總協議的年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年。

### 先決條件

二零二三年停車場租賃總協議以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准為先決條件。倘上市規則有任何修訂，包括但不限於與持續關連交易的定價政策有關的任何規定，則可能會進一步修訂二零二三年停車場租賃總協議。

### 代價

金鷹國際集團及其附屬公司就租賃各停車場應付予金鷹(中國)及其附屬公司的租金，應等於扣除相關經營成本及稅項後標的停車場產生的收入的92%，租金應於相關季度結束後的25日內按季度遞延支付，即截至三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日的各三個月期間。

相關停車場產生的公共事業開支及維修費應由出租人承擔。

二零二三年停車場租賃總協議的條款乃計及管理停車場的成本後經公平磋商達成。

### 過往交易金額

金鷹（中國）及其附屬公司於各個過往期間向金鷹國際集團及其附屬公司收取的概約總代價金額載列如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (附註)	截至二零二二年 九月三十日 止九個月
已收租金	人民幣3.11百萬元	人民幣11.62百萬元	人民幣12.65百萬元

附註：自二零二一年十月以來，除了原先根據二零二零年停車場租賃總協議租賃的七個停車場外，另亦根據該協議租賃了六個額外的停車場。

### 二零二三年停車場租賃總協議於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限總額

金鷹（中國）及其附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度根據二零二三年停車場租賃總協議應收金鷹國際集團及其附屬公司代價的預計年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

二零二三年十二月三十一日	人民幣20.69百萬元	(相當於約22.57百萬港元)
二零二四年十二月三十一日	人民幣21.97百萬元	(相當於約23.97百萬港元)
二零二五年十二月三十一日	人民幣23.24百萬元	(相當於約25.35百萬港元)

上述根據二零二三年停車場租賃總協議應收租金收入金額的年度上限總額乃根據(i)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，本集團將向金鷹國際集團及其附屬公司出租總共設有7,152個停車位、總建築面積約為315,682平方米的合共十一個停車場；(ii)經參考過往所產生的收益及預期增長率後，有關停車場將產生的停車場收益；(iii)假設停車場收益將逐漸恢復至疫情前水平；及(iv)經參考過往所產生的經營開支後，將產生的估計經營成本，以及本公司預計該等成本的整體增長率。

### 訂立二零二三年停車場租賃總協議的理由

訂立二零二三年停車場租賃總協議能夠使本集團節約管理本集團所擁有的停車場的時間及資源，並幫助本集團繼續專注於其核心業務，包括在中國發展及經營時尚百貨商店及全生活中心連鎖店。

## 與GEICO的關係

於本公告日期，GEICO透過金鷹國際零售集團有限公司（其全資附屬公司之一）間接持有本公司全部已發行股本約69.60%，故為本公司的控股股東，而GEICO則由The 2004 RVJD Family Trust（王先生的家族信託）全資擁有。

各GEICO訂約方，即(i)金鷹國際集團；(ii)金鷹國際實業；(iii)金鷹工程建設；(iv)南京金橋市場；及(v)南京金橋燈飾市場，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，訂立上述協議構成本公司的持續關連交易。

## 董事意見

一般而言，本集團將盡其最大努力就其從本公司關連人士或獨立第三方所獲取的服務爭取最優惠的價格，而本集團將就所獲取的有關服務獲得至少三份報價（包括一份來自擬進行交易對手方的報價）。具有相關專業知識的高級管理層通常會與潛在交易對手方就價格進行磋商，並考慮其認為相關的各種因素。待本集團與潛在交易對手方達成初步協議後，該方案將提交總裁辦公室以供審議及批准。倘總裁辦公室將予審議的交易構成上市規則下的關連交易或本集團的重大交易，則該交易將提交董事會，而於該交易中擁有權益的董事須就該交易放棄投票，且不會計入批准該交易的董事會會議的法定人數。通過上述方法及程序，董事認為交易將按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其獨立股東的利益。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，二零二三年物業管理服務總協議、二零二三年項目管理服務協議、二零二三年裝飾服務協議、二零二三年金橋市場管理協議及二零二三年停車場租賃總協議的條款為一般或更優商業條款，屬公平合理，於本集團日常及一般業務過程中訂立，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訂約方擁有間接實益權益，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上述協議的董事會決議案。

## 有關交易對手方的資料

金鷹國際集團及金鷹國際實業主要從事物業發展、物業投資及投資控股業務。

金鷹工程建設主要在中國從事提供物業建設服務以及設計及裝飾服務。

南京金橋市場及南京金橋燈飾市場主要在中國從事批發及零售市場營運。

## 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

就上市規則第十四A章而言，董事預期，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，按年度基準計算：

- (i) 根據二零二三年物業管理服務總協議、二零二三年項目管理服務協議及二零二三年裝飾服務協議各自應付的費用金額；及
- (ii) 根據二零二三年停車場租賃總協議將收取的租金金額，

將超過適用百分比率的0.1%但低於5%（定義見上市規則）。因此，訂立二零二三年物業管理服務總協議、二零二三年項目管理服務協議、二零二三年裝飾服務協議及二零二三年停車場租賃總協議及其項下擬進行的交易，須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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。就此，根據上市規則第14A.81條，在計算適用的百分比率時，根據二零二零年沿街店舖管理協議及二零二三年金橋市場管理協議應收取的管理費金額須予以合併計算。除上述者外，本集團之前並無與GEICO及／或其任何關連人士訂立須與上述交易合併計算的任何交易。

就上市規則第十四A章而言，董事預期，按年度基準計算並參照已有的年度上限，根據二零二零年沿街店舖管理協議及二零二三年金橋市場管理協議將收取的管理費金額，將超過適用百分比率的0.1%但均低於5%。因此，訂立二零二三年金橋市場管理協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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



## 釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「裝飾服務協議」	指	金鷹（中國）與金鷹工程建設於二零零六年二月二十六日就向本集團提供裝飾服務而訂立的裝飾服務協議，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，分別經日期為二零零七年十二月十八日、二零一零年十一月十六日、二零一三年十二月十九日、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補充協議補充，續期期限直至二零二二年十二月三十一日
「董事」	指	本公司的董事（包括本公司的獨立非執行董事）及「董事」可以指任何一名董事
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家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以及本公司的間接控股股東
「GEICO訂約方」	指	為二零二三年物業管理服務總協議、二零二三年項目管理服務協議、二零二三年裝飾服務協議、二零二三年金橋市場管理協議及二零二三年停車場租賃總協議訂約方的GEICO間接附屬公司，即金鷹國際集團、金鷹國際實業、金鷹工程建設、南京金橋市場及南京金橋燈飾市場
「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，該實體經營的門店
「金鷹工程建設」	指	南京金鷹工程建設有限公司，一家於二零零一年八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

「金鷹國際集團」	指	南京金鷹國際集團有限公司，一家於一九九二年三月七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「金鷹國際實業」	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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	獨立於本公司關連人士及其聯繫人的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的任何董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等概無關連（定義見上市規則）的人士及公司
「金橋市場」	指	由或將由南京金橋市場及南京金橋燈飾市場不時擁有的批發及零售市場；於本公告日期，該等物業包括位於南京市總可出租面積約107,187平方米的三大日用百貨、裝飾材料、燈具及窗簾面料批發及零售市場
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	本公司董事長兼執行董事王恒先生
「南京金橋燈飾市場」	指	南京金橋燈飾市場經營管理有限公司，一家於二零零九年一月二十三日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「南京金橋市場」	指	南京金橋市場管理有限公司，一家於二零零七年十二月三十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務提供商」	指	金鷹國際集團及金鷹國際實業的統稱，而「物業管理服務提供商」可以指其中任何一個

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「二零二零年裝飾服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零一九年十二月三十日訂立有關裝飾服務協議的第五份補充協議，其詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告
「二零二零年金橋市場管理協議」	指	金鷹(中國)(作為一方)與南京金橋市場及南京金橋燈飾市場(作為另一方)於二零一九年十二月三十日就為金橋市場提供管理服務訂立的管理委託協議，其詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告
「二零二零年停車場租賃總協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一九年十二月三十日就金鷹(中國)或其附屬公司擁有的多個停車場訂立的停車場租賃總協議，其詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告
「二零二零年物業管理服務總協議」	指	由下列訂約方於二零一九年十二月三十日就提供物業管理服務訂立的物業管理服務總協議：(i)作為物業管理委託方的金鷹(中國)、南京金鷹珠江路購物中心有限公司、泰州金鷹商貿有限公司及南京仙林金鷹購物中心有限公司；及(ii)作為物業管理服務提供商的南京金鷹國際物業集團有限公司(前稱為南京金鷹物業資產管理有限公司)、南京金鷹國際物業發展有限公司、南京珠江壹號實業有限公司、泰州金鷹天地投資管理有限公司及南京仙林金鷹天地科技有限公司，其詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告
「二零二零年項目管理服务協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一九年十二月三十日就提供項目管理服务訂立的項目管理服务協議，其詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日的公告
「二零二零年沿街店舖管理協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零二零年九月二十九日就若干沿街店舖物業訂立的沿街店舖管理委託協議

「二零二三年裝飾服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零二二年十一月二十九日訂立有關裝飾服務協議的第六份補充協議
「二零二三年金橋市場管理協議」	指	金鷹(中國)(作為一方)與南京金橋市場及南京金橋燈飾市場(作為另一方)於二零二二年十一月二十九日日就為金橋市場提供管理服務訂立的管理委託協議
「二零二三年停車場租賃總協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零二二年十一月二十九日就金鷹(中國)或其附屬公司擁有的多個停車場訂立有關停車場租賃的停車場租賃總協議
「二零二三年物業管理服務總協議」	指	金鷹(中國)與物業管理服務提供商於二零二二年十一月二十九日就提供物業管理服務訂立的物業管理服務總協議
「二零二三年項目管理服务協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零二二年十一月二十九日就提供項目管理服务訂立的項目管理服务協議
「%」	指	百分比

除本公告另有列明者外，以人民幣計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.9166元的匯率換算為港元。

如本公告提及的中國實體、部門、設施或名稱的中文名稱與其英文譯名有任何不一致之處，概以中文版本為準。

承董事會命  
**金鷹商貿集團有限公司**  
 董事長  
 王恒

香港，二零二二年十一月二十九日

於本公告刊發日期，董事會包括兩名執行董事：王恒先生及談建林先生；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。