
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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

- 1. 須予披露及關連交易**
- 2. 持續關連交易**

本公司獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



Astrum Capital Management Limited
阿仕特朗資本管理有限公司

董事會函件載於本通函第20至85頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零一五年六月二十六日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心第2座1206室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第203至208頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按所印列之指示盡早填妥隨附之代表委任表格，並無論如何在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一五年六月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	20
獨立董事委員會函件	86
獨立財務顧問函件(股權轉讓協議(汽車集團))	88
獨立財務顧問函件(該等新協議)	109
附錄— 一般資料	192
股東特別大會通告	203

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：

「額外南京珠江物業」	指	包括北座額外單位及南座額外單位
「額外仙林零售區域」	指	包括仙林金鷹天地C及E座的1樓及2樓，D及F座的1樓，總建築面積約為14,556平方米
「經修訂珠江租賃協議」	指	南京金鷹與南京珠江壹號就珠江壹號廣場1至5樓訂立的，日期為二零零七年八月二十八日的租賃協議，經日期為二零零八年六月四日的補充協議及日期為二零零八年十二月二十九日的第二份補充協議修訂及補充
「配套設施」	指	位於漢中新城1至5樓的配套設施，其中包括水泵、通氣機、空調系統、電力控制系統、自動扶梯、電梯、滅火器、消防報警系統、閉路電視、電纜等
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國境內銀行進行一般銀行交易之日(星期六及星期日除外)
「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「物業租賃(辦公室)合作協議」	指	金鷹國際貿易與金鷹國際集團就多項辦公室物業的物業租賃於二零一五年三月十八日訂立的合作協議
「物業租賃(倉庫)合作協議」	指	金鷹國際貿易與南京金橋就多間倉庫的物業租賃於二零一五年三月十八日訂立的合作協議

釋 義

「合作框架協議 (昆山物業)」	指	由昆山金鷹置業及昆山金鷹購物中心就昆山物業所訂立的，日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議
「丹陽金鷹國際購物」 或「丹陽店」	指	丹陽金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零一四年五月二十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店
「丹陽金鷹天地」	指	丹陽金鷹天地實業有限公司，一家於二零零六年十月十八日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，及為丹陽金鷹天地的開發商
「丹陽金鷹天地廣場 租賃區域」	指	丹陽金鷹天地廣場北區16號樓1-8層全部及地庫一層的部份，總建築面積約52,976.24平方米及配套設施
「丹陽金鷹天地廣場」	指	丹陽金鷹天地廣場項目，位於丹陽市新民東路99號，及將由丹陽金鷹天地開發
「裝修服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹工程建設就向本集團提供裝修服務而訂立日期為二零零六年二月二十六日的裝修服務協議，自二零零六年一月一日至二零零七年十二月三十一日為期兩年，並經日期為二零零七年十二月十八日的補充協議補充，續期三年，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，並由日期為二零一零年十一月十六日的補充協議補充，另續期三年，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止。其詳情分別於本公司日期為二零零六年三月八日的招股章程、二零零七年十二月十九日及二零一零年十一月十六日的公告披露
「不競爭契約」	指	王先生、金鷹國際零售集團有限公司及GEICO簽署的，以本公司為受益人，日期為二零零六年二月二十六日的不競爭契約

釋 義

「董事」	指	本公司的董事(包括本公司的獨立非執行董事)，而「董事」可以指任何一名董事
「轉讓公司」	指	金鷹蘇星汽車銷售、金鷹蘇星機動車檢測及蘇星汽車銷售的統稱
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將考慮並酌情批准(其中包括)股權轉讓協議(汽車集團)、該等新協議、相關建議年度上限及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議 (水族館)」	指	日期為二零一四年十二月二日有關金寧全部股權的股權轉讓協議，其詳情於本公司日期為二零一四年十二月二日的公告披露
「股權轉讓協議 (金鷹蘇星機動車檢測)」	指	賣方與金鷹(中國)就金鷹蘇星機動車檢測全部股權於二零一四年十二月三日訂立的股權轉讓協議
「股權轉讓協議 (金鷹蘇星汽車銷售)」	指	賣方與金鷹(中國)就金鷹蘇星汽車銷售全部股權於二零一四年十二月三日訂立的股權轉讓協議
「股權轉讓協議 (汽車集團)」	指	股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)、股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)及股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)的統稱
「股權轉讓協議 (蘇星汽車銷售)」	指	賣方與金鷹(中國)就蘇星汽車銷售全部股權於二零一四年十二月三日訂立的股權轉讓協議
「設施租賃協議」	指	金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日就配套設施訂立的設施租賃協議
「框架協議(金鷹三期)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零零九年十一月九日訂立的，有關收購金鷹三期相關部分的框架協議

釋 義

「其他額外南京珠江物業」	指	包括珠江壹號廣場北座地庫1樓至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	包括仙林金鷹天地B座1樓、E座1樓及2樓，以及F座1樓，總建築面積約為5,700平方米
「金鷹蘇星機動車檢測」	指	南京金鷹蘇星機動車檢測有限公司，一家於二零零六年二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
「金鷹蘇星汽車銷售」	指	南京金鷹蘇星汽車銷售服務有限公司，一家於一九九九年七月十六日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方、金鷹投資管理、金鷹蘇星汽車銷售、金鷹蘇星機動車檢測、蘇星汽車銷售、南京珠江壹號、上海金鷹天地、金鷹國際集團、仙林金鷹置業、鹽城金國聯置業、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地及南京金橋的間接唯一股東及本公司的間接控股股東
「金鷹(中國)」或 「南京新街口店」	指	金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一家於二零零零年五月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該實體開設的百貨商店
「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

釋 義

「金鷹國際商城」	指	金鷹國際商城，一幢位於中國江蘇省南京市白下區漢中路89號的商業樓宇
「金鷹投資管理」	指	南京金鷹國際投資管理有限公司，一家於二零零五年六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
「金鷹龍湖一號」	指	金鷹龍湖一號，位於鹽城市新商業區(New Business District)的綜合商業項目，估計總建築面積約為63,600平方米，由鹽城金國聯置業開發
「金鷹三期」	指	南京金鷹三期，位於中國江蘇省南京市漢中路101號的42層大廈連5層地庫，估計總建築面積約184,000平方米，由金鷹國際集團開發
「金鷹購物廣場」	指	上海金鷹購物廣場，一座位於上海市陝西北路278號的九層高購物廣場，總建築面積約為40,328.30平方米，由上海金鷹天地合法及實益擁有
「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
「金寧」	指	金寧(香港)有限公司，一家於二零一三年七月五日在香港註冊成立的有限公司
「金星」	指	金星香港發展有限公司，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GEICO的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「漢中新城」	指	南京漢中新城，一座位於中國南京市漢中門大街1號的五層高購物廣場及一間地下輔助用房，總建築面積約為12,462.02平方米，由金鷹國際集團法定及實益擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即(i)截至二零一五年五月十三日至本公司股東週年大會結束前，為黃之強先生、王耀先生及雷壬鯤先生及(ii)於二零一五年五月十三日起至本公司股東週年大會結束以後(期間王耀先生退任董事職務而王松筠先生獲選為董事)，則為王之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生
「獨立股東」	指	獨立於賣方、金鷹投資管理、金鷹蘇星汽車銷售、金鷹蘇星機動車檢測、蘇星汽車銷售、南京珠江壹號、上海金鷹天地、金鷹國際集團、仙林金鷹置業、鹽城金國聯置業、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地、南京金橋及彼等各自的聯繫人並與彼等概無關連，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東
「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
「昆明停車場租賃協議」	指	雲南尚美與昆明金鷹物業服務於二零一五年三月十八日訂立的停車場租賃協議

釋 義

「昆明金鷹停車場」	指	位於中國昆明市威遠街168號昆明金鷹天地購物廣場地庫一及二層的停車場，建築面積約13,669.86平方米，由雲南尚美合法及實益擁有
「昆明金鷹物業服務」	指	昆明金鷹物業服務有限公司，一家於二零零七年五月八日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「昆山金鷹置業」	指	昆山金鷹置業有限公司，一家於二零零九年十二月十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為昆山金鷹天地項目的開發商
「昆山金鷹購物中心」	指	昆山金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零九年十二月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「昆山物業」	指	包括昆山金鷹天地項目的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為118,500平方米
「昆山金鷹天地項目」	指	昆山金鷹天地項目，位於昆山開發區東新街南面及珠江路東面的商業綜合體，估計總建築面積約400,000平方米，將由昆山金鷹置業開發
「最後實際可行日期」	指	二零一五年五月二十八日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃協議(金鷹廣場一至六樓)」	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(額外仙林零售區域)」	指	仙林金鷹購物中心與仙林金鷹置業於二零一零年十一月十日就額外仙林零售區域訂立的租賃協議

釋 義

「租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)」	指	丹陽金鷹國際購物與丹陽金鷹天地於二零一五年三月十八日就丹陽金鷹天地廣場租賃區域訂立的租賃協議
「租賃協議(漢中新城)」	指	金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日就漢中新城訂立的租賃協議
「租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)」	指	馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地實業就馬鞍山金鷹天地租賃區域於二零一五年三月十八日訂立的租賃協議
「租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)」	指	南京江寧金鷹購物與南京江寧金鷹科技就南京江寧金鷹天地租賃區域於二零一五年三月十八日訂立的租賃協議
「租賃協議(宿遷配套支援區域)」	指	宿遷金鷹國際購物中心有限公司與宿遷金鷹置業有限公司於二零一二年一月二十日就位於宿遷金鷹天地項目地段C地庫1樓的若干區域訂立的租賃協議
「租賃協議(仙林金鷹購物中心)」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹置業於二零零九年十一月九日就仙林金鷹購物中心訂立的租賃協議
「租賃協議(新街口B座)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一四年四月十六日就新街口B座訂立的租賃協議
「租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)」	指	鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業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(鹽城金鷹天地廣場)」	指	鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金國聯置業就鹽城金鷹天地廣場租賃區域於二零一五年三月十八日訂立的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「馬鞍山金鷹購物」或 「馬鞍山店」	指	馬鞍山金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零一四年十二月四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店
「馬鞍山金鷹天地實業」	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，及為馬鞍山金鷹天地廣場的開發商
「馬鞍山金鷹天地 租賃區域」	指	馬鞍山金鷹天地廣場地庫1樓、1至8樓裙樓部份，建築面積約87,567.86平方米
「馬鞍山金鷹天地廣場」	指	馬鞍山金鷹天地廣場項目，位於中國馬鞍山市雨山區湖南西路8號，將由馬鞍山金鷹天地實業開發
「管理協議」	指	金鷹投資管理與金鷹(中國)於二零一四年十二月三日訂立的管理協議
「王先生」	指	本公司董事長兼執行董事王恒先生
「南京金鷹」或 「南京珠江店」	指	南京金鷹珠江路購物中心有限公司(前稱南京金鷹天地購物中心有限公司)，一家於二零零七年九月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該實體開設的百貨商店
「南京金鷹物業」	指	南京金鷹物業資產管理有限公司，一家於一九九九年九月九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

釋 義

「南京金鷹特惠」或「南京漢中店」	指	南京金鷹商貿特惠中心有限公司，一家於二零零九年六月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，由該實體開設的百貨商店
「南京江寧金鷹購物」或「南京江寧店」	指	南京江寧金鷹購物中心有限公司，一家於二零一三年六月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店
「南京江寧金鷹天地」	指	南京江寧金鷹天地廣場項目，位於中國南京江寧開發區雙龍大道 1688 號，及將由南京江寧金鷹科技開發
「南京江寧金鷹天地租賃區域」	指	南京江寧金鷹天地地庫 2 至 5 樓，建築面積約 144,710 平方米
「南京江寧金鷹科技」	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，及為南京江寧金鷹天地的開發商
「南京金紀業」	指	南京金紀業投資管理有限公司，一家於二零零九年四月二十九日在中國成立的有限公司，為漢中新城的法定及實益擁有人。於二零一零年十一月十一日，南京金紀業在一系列集團重組後併入金鷹國際集團
「南京金橋」	指	南京金橋實業有限公司，一家於一九九零年十二月十日在中國成立的有限公司，為 GEICO 的間接全資附屬公司
「南京新百」	指	南京新街口百貨商店股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，其股份在上海交易所上市

釋 義

「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，並為珠江壹號廣場的法定及實益擁有人
「南京珠江物業」	指	珠江壹號廣場1至5樓
「該等新協議」	指	第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)、租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議、漢中新城租約的第三份補充協議、仙林中心的第三份補充協議、租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議、租賃協議(新街口B座)的補充協議、租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)、租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)、租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)、租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)、物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議
「北座額外單位」	指	珠江壹號廣場北座2樓至4樓的單位，總建築面積約4,359平方米
「不競爭期間」	指	自股份在聯交所主板開始買賣的日期開始至下列較早日期截止： (a) 王先生(或其公司機構)直接或間接實益持有本公司已發行股本30%以下的日期；及 (b) 股份終止在聯交所上市的日期
「中國」	指	中華人民共和國
「中國經審核財務報表」	指	根據中國公認會計原則編製的經審核財務報表
「物業管理委託方」	指	金鷹(中國)、南京金鷹、泰州金鷹及仙林金鷹購物的統稱，而「物業管理委託方」可以指其中任何一個委託方

釋 義

「物業管理服務提供商」	指	南京金鷹物業、南京珠江壹號、泰州金鷹天地及仙林金鷹置業的統稱，而「物業管理服務提供商」可以指其中任何一個服務提供商
「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
「相關租賃協議」	指	(i)二零一四年新街口租賃協議、(ii)經修訂珠江租賃協議(經第三份補充協議所修訂及補充)、(iii)租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)、(iv)租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)、(v)設施租賃協議(經修訂及補充)、(vi)補充租賃協議(仙林零售區域總額)、(vii)租賃協議(宿遷配套支援區域)、(viii)租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)、(ix)租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)、(x)租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)、(xi)租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)、(xii)租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)、(xiii)租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)、(xiv)物業租賃(辦公室)合作協議，及(xv)物業租賃(倉庫)合作協議的統稱
「相關出租人」	指	整體而言，金鷹國際集團、南京珠江壹號、上海金鷹天地、仙林金鷹置業、鹽城金國聯置業、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地及南京金橋
「金鷹三期相關部分」	指	金鷹三期1樓至6樓全層及部分B2樓，總建築面積估計約為50,000平方米
「相關建議年度上限」	指	就該等新協議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「漢中新城租約的第二份補充協議」	指	南京金鷹特惠與金鷹國際集團於二零一三年十二月十九日訂立的，有關租賃協議(漢中新城)(經日期為二零零九年七月十三日的補充協議修訂)及設施租賃協議(經日期為二零零九年七月十三日的補充協議修訂)的第二份補充協議
「租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議」	指	上海金鷹與上海金鷹天地於二零一五年三月十八日訂立的租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議
「租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議」	指	鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業於二零一五年三月十八日訂立的租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議
「仙林中心的第二份補充協議」	指	(i)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議修訂)及(ii)租賃協議(額外仙林零售區域)(經租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議修訂)的第二份補充協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海金鷹」或「上海店」	指	上海金鷹國際購物廣場有限公司(前稱上海金鷹實業有限公司)，一家於二零零六年四月十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司或根據文義所指由該實體開設的百貨商店
「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，並為金鷹購物廣場的法定及實益擁有人
「上海物業」	指	金鷹購物廣場1至5樓全層、6樓的一部分以及相關輔助用房，總建築面積約為19,668平方米

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「南座額外單位」	指	珠江壹號廣場南座地庫1樓及2樓的單位，總建築面積約1,919平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議(金鷹廣場1至6樓)」	指	上海金鷹與上海金鷹天地於二零一三年十二月十九日訂立的，有關租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議
「租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹置業於二零一二年一月二十日訂立的，有關租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議
「租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹置業於二零一二年一月二十日訂立的，有關租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議
「租賃協議(新街口B座)的補充協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一五年三月十八日訂立的租賃協議(新街口B座)的補充協議
「租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議」	指	鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業於二零一三年十二月十九日訂立的，有關租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議
「補充租賃協議(仙林零售區域總額)」	指	(i)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議及仙林中心的第二份補充協議修訂)及(ii)租賃協議(額外仙林零售區域)(經租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議及仙林中心的第二份補充協議修訂)的統稱

釋 義

「蘇星汽車銷售」	指	南京蘇星汽車銷售服務有限公司，一家於二零零一年七月二十六日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「泰州金鷹」或「泰州店」	指	泰州金鷹商貿有限公司，一家於二零零六年五月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該實體開設的百貨商店
「泰州金鷹天地」	指	泰州金鷹天地投資管理有限公司，一家於二零零八年八月二十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)」	指	南京金鷹與南京珠江壹號於二零一五年三月十八日訂立的第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)
「漢中新城租約的第三份補充協議」	指	南京金鷹特惠與金鷹國際集團於二零一五年三月十八日訂立的漢中新城租約(經日期為二零零九年七月十三日的補充協議及日期為二零一三年十二月十九日的第二份補充協議修訂)及設施租賃協議(經日期為二零零九年七月十三日的補充協議及日期為二零一三年十二月十九日的第二份補充協議修訂)的第三份補充協議
「仙林中心的第三份補充協議」	指	經(i)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議及仙林中心的第二份補充協議修訂)及(ii)租賃協議(額外仙林零售區域)(經租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議及仙林中心的第二份補充協議修訂)的第三份補充協議
「額外仙林零售區域總額」	指	額外仙林零售區域及其他額外仙林零售區域的統稱，總建築面積約為20,256平方米
「仙林零售區域總額」	指	仙林金鷹購物中心及額外仙林零售區域總額的統稱，總建築面積約為42,795.4平方米

釋 義

「賣方」	指	南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司，一家於二零零三年三月二十四日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「仙林金鷹置業」	指	南京仙林金鷹天地科技實業有限公司(前稱南京仙林金鷹置業有限公司)，一家於二零零六年二月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為仙林金鷹天地(包括仙林金鷹購物中心及額外仙林零售區域總額)的法定及實益擁有人
「仙林金鷹購物」或 「南京仙林店」	指	南京仙林金鷹購物中心有限公司，一家於二零零九年十一月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體開設的百貨商店
「仙林金鷹購物中心」	指	仙林金鷹購物中心，包括仙林金鷹天地A座1樓至5樓，總建築面積約為22,539.4平方米，以及其配套設施
「仙林金鷹天地」	指	仙林金鷹天地，位於中國南京市棲霞區學海路1號，由六幢商業大樓組成的購物區，由仙林金鷹置業法定及實益擁有
「新街口B座」	指	位於金鷹三期地庫1樓、7至9樓的物業連同其配套設施，總建築面積約為29,242平方米
「徐州金鷹」或「徐州店」	指	徐州金鷹國際實業有限公司，一家於二零零三年七月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該實體開設的百貨商店

釋 義

「徐州金鷹置業」	指	徐州金鷹國際置業有限公司，一家於二零零五年六月二十九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「鹽城金鷹聚龍湖」或 「鹽城聚龍湖店」	指	鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司，一家於二零一四年三月三十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店
「鹽城金鷹奧萊城」	指	金鷹龍湖一號的D、E、F、G、H及M座，總建築面積約為18,376.65平方米，由鹽城金國聯置業法定及實益擁有
「鹽城金鷹購物」或 「鹽城奧萊城店」	指	鹽城金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零七年二月一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的門店
「鹽城金國聯置業」	指	鹽城金國聯置業有限公司，一家於二零零八年五月十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為金鷹龍湖一號及鹽城金鷹天地廣場的發展商
「鹽城金鷹天地廣場」	指	鹽城金鷹天地廣場項目，位於中國鹽城解放南路268號，及將由鹽城金國聯置業開發
「鹽城金鷹天地 租賃區域」	指	(i) 鹽城金鷹天地廣場5號樓地庫2至7樓及(ii) 鹽城金鷹天地廣場6號樓地庫、1至3樓的統稱，總建築面積約110,848平方米
「雲南尚美」	指	雲南尚美投資管理有限公司，一家於二零一一年十二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，及為昆明金鷹停車場合法和實益擁有人

釋 義

「珠江壹號廣場」	指	珠江壹號廣場，一座位於中國江蘇省南京市珠口路1號的商業大樓，為南京珠江壹號法定及實益擁有
「珠江租賃協議」	指	南京金鷹與南京珠江壹號於二零零七年八月二十八日就南京珠江物業訂立的租賃協議
「2004 RVJD Family Trust」	指	由王先生安排的家族信託安排，該信託擁有GEICO，而受益人包括王先生的家族成員
「二零一四年停車場管理服務協議（南京珠江店）」	指	南京金鷹與南京珠江壹號於二零一三年十二月十九日就南京珠江店訂立的停車場管理服務協議
「二零一四年停車場管理服務協議（徐州店）」	指	徐州金鷹與徐州金鷹置業於二零一三年十二月十九日就徐州店訂立的停車場管理服務協議
「二零一四年停車場管理服務協議」	指	二零一四年停車場管理服務協議（南京珠江店）及二零一四年停車場管理服務協議（徐州店）的統稱
「二零一四年裝修服務協議」	指	金鷹（中國）與金鷹工程建設於二零一三年十二月十九日訂立的，有關裝修服務協議的第二份補充協議，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日為期三年
「二零一四年物業管理服務總協議」	指	由以下訂約方於二零一三年十二月十九日就提供物業管理服務訂立的物業管理服務總協議：(i) 金鷹（中國）與南京金鷹物業；(ii) 南京金鷹與南京珠江壹號；(iii) 泰州金鷹與泰州金鷹天地；(iv) 仙林金鷹購物與仙林金鷹置業，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日為期三年
「二零一四年項目管理服务協議」	指	金鷹（中國）與金鷹國際集團於二零一三年十二月十九日就提供項目管理服务訂立的項目管理服务協議，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日為期三年

釋 義

「二零一四年新街口租賃協議」 指 金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一三年十二月十九日就租賃金鷹國際商城8樓全層訂立的租賃協議

「%」 指 百分比

除本通函另有列明者外，以人民幣計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.7915元的匯率換算為港元。

本通函內所提及的中國實體、部門、設施或職銜，倘中文名稱與其英文翻譯有任何歧異，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(董事長)

獨立非執行董事：

黃之強

雷壬鯤

王松筠

中國總辦事處：

中國南京

漢中路89號

金鷹國際商城

8樓

香港主要辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

12樓1206室

敬啟者：

1. 須予披露及關連交易

2. 持續關連交易

緒言

謹請參閱本公司日期為二零一四年十二月三日及二零一五年三月十八日的公告。

誠如該等公告所披露，本公司已訂立多項關連交易及持續關連交易。

董事會已經成立獨立董事委員會就股權轉讓協議(汽車集團)及該等新協議向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議(汽車集團)及該等新協議向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關股權轉讓協議(汽車集團)及該等新協議的進一步詳情、向股東發出召開股東特別大會之通告以及根據上市規則提供相關資料。股東特別大會上將提呈普通決議案以批准股東轉讓協議(汽車集團)及該等新協議。

須予披露及關連交易

日期為二零一四年十二月三日的股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)

賣方：南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

買方：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

於最後實際可行日期，GEICO(透過其全資附屬公司之一金鷹國際零售集團有限公司)間接持有本公司全部已發行股本約70.33%，因此為本公司的控股股東，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。

賣方由GEICO間接全資擁有，故根據上市規則第十四A章，賣方為GEICO的聯繫人以及本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)構成本公司一項關連交易。

股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)項下擬收購的資產

根據股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)，本集團擬收購的資產為金鷹蘇星汽車銷售全部股權。

賣方對金鷹蘇星汽車銷售的初始投資金額約人民幣15.8百萬元。

金鷹蘇星汽車銷售股權的後續出售不受任何限制。

代價

收購金鷹蘇星汽車銷售全部股權的協定代價為人民幣16,710,000元，並須按以下方式支付：

- 人民幣3,342,000元(即代價的20%)須於股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)簽署日期後7天內支付。儘管以上所述，賣方並無堅持要求準時支付上述款項，而本集團將於本集團獲得上市規則規定的所有批准當日後7天內支付上述款項；
- 人民幣5,013,000元(即代價的30%)須於本集團取得上市規則規定的一切批准日期後7天內支付；及
- 人民幣8,355,000元(即代價的50%)須於向有關政府部門完成工商登記變更日期後7天內支付。

收購金鷹蘇星汽車銷售全部股權的代價乃經公平磋商並參考金鷹蘇星汽車銷售的淨資產價值(載於其於二零一四年八月三十一日的中國經審核財務報表)釐訂。

該代價將以本集團內部資源支付。於最後實際可行日期，本集團尚未支付任何代價。

先決條件

出售及收購金鷹蘇星汽車銷售全部股權須以本公司取得上市規則規定的一切批准後為先決條件。

完成

賣方應協助金鷹(中國)於先決條件達成後就股權轉讓完成所有工商登記變更。

於完成後，金鷹蘇星汽車銷售將成為本公司間接全資附屬公司，而其業績將併入本集團綜合財務報表。

有關金鷹蘇星汽車銷售的資料

金鷹蘇星汽車銷售主要從事汽車4S店(4S代表銷售、零配件、服務及信息反饋)經營業務，並為上海大眾在中國南京市的授權經銷商。於收購金鷹蘇星汽車銷售前，本集團於上

董事會函件

述業務並無經驗，本集團需要依賴金鷹蘇星汽車銷售的現有管理層。金鷹蘇星汽車銷售的大部分高級管理層成員均於上述業務擁有逾10年經驗。儘管金鷹蘇星汽車銷售的股權出現變動，惟除本公司可能釐定的該等變動外，董事並不知悉亦不預期上述公司的高級管理層於短期內會有任何重大變動。然而，即使任何該等高級管理層成員於未來因任何原因離開本集團，董事認為本集團將於關鍵時間在經營該業務方面累積若干經驗，且本集團亦能於市場中聘請合適人士擔任空缺職位。

截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年八月三十一日止八個月，根據中國公認會計準則，金鷹蘇星汽車銷售所編製的未經審核／經審核財務資料載列如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度／ 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度／ 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一四年 八月三十一日 止八個月／ 於二零一四年 八月三十一日 人民幣千元 (經審核)
收益	241,234	309,202	252,237
除稅前(虧損)溢利	(1,748)	3,195	3,149
年／期內(虧損)溢利淨額	(1,748)	3,207	2,577
資產總值	85,950	113,756	61,073
資產淨值	13,386	16,593	19,170

有關代價約佔金鷹蘇星汽車銷售於二零一四年八月三十一日資產淨值的87.2%。

董事預期，根據中國公認會計準則與根據香港財務報告準則(本集團現時採用的會計準則)編製的財務資料並無重大差異。

日期為二零一四年十二月三日的股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)

賣方：南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

買方：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

由於賣方為本公司的關連人士，故訂立股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)構成本公司一項關連交易。

董 事 會 函 件

股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)項下擬收購的資產

根據股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)，本集團擬收購的資產為金鷹蘇星機動車檢測全部股權。

賣方對金鷹蘇星機動車檢測的初始投資金額約人民幣5百萬元。

金鷹蘇星機動車檢測股權的後續出售不受任何限制。

代價

收購金鷹蘇星機動車檢測全部股權的協定代價為人民幣7,490,000元，並須按以下方式支付：

- 人民幣1,498,000元(即代價的20%)須於股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)簽署日期後7天內支付。儘管以上所述，賣方並無堅持要求準時支付上述款項，而本集團將於本集團獲得上市規則規定的所有批准當日後7天內支付上述款項；
- 人民幣2,247,000元(即代價的30%)須於本集團取得上市規則規定的一切批准日期後7天內支付；及
- 人民幣3,745,000元(即代價的50%)須於向有關政府部門完成工商登記變更日期後7天內支付。

收購金鷹蘇星機動車檢測全部股權的代價乃經公平磋商並參考金鷹蘇星機動車檢測的淨資產價值(載於其於二零一四年八月三十一日的中國經審核財務報表)釐訂。

該代價將以本集團內部資源支付。於最後實際可行日期，本集團尚未支付任何代價。

先決條件

出售及收購金鷹蘇星機動車檢測全部股權須以本公司取得上市規則規定的一切批准後為先決條件。

完成

賣方應協助金鷹(中國)於先決條件達成後就股權轉讓完成所有工商登記變更。

董事會函件

於完成後，金鷹蘇星機動車檢測將成為本公司間接全資附屬公司，而其業績將全部綜合併入本集團綜合財務報表。

有關金鷹蘇星機動車檢測的資料

金鷹蘇星機動車檢測主要從事提供汽車安全檢測及尾氣檢測服務。於收購金鷹蘇星機動車檢測前，本集團於上述業務並無經驗，本集團需要依賴金鷹蘇星機動車檢測的現有管理層。金鷹蘇星機動車檢測的大部分高級管理層成員均於上述業務擁有逾10年經驗。儘管金鷹蘇星機動車檢測的股權出現變動，惟除本公司可能釐定的該等變動外，董事並不知悉亦不預期上述公司的高級管理層於短期內會有任何重大變動。然而，即使任何該等高級管理層成員於未來因任何原因離開本集團，董事認為本集團將於關鍵時間在經營該業務方面累積若干經驗，且本集團亦能於市場中聘請合適人士擔任空缺職位。

截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年八月三十一日止八個月，根據中國公認會計準則，金鷹蘇星機動車檢測編製的未經審核／經審核財務資料載列如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度／ 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度／ 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一四年 八月三十一日 止八個月／ 於二零一四年 八月三十一日 人民幣千元 (經審核)
收益	3,605	3,641	3,387
除稅前溢利	749	849	1,477
年／期內溢利淨額	562	585	1,108
資產總值	7,522	7,741	8,770
資產淨值	6,900	7,485	8,593

有關代價約佔金鷹蘇星機動車檢測於二零一四年八月三十一日資產淨值的87.2%。

董事預期，根據中國公認會計準則與根據香港財務報告準則(本集團現時採用的會計準則)編製的財務資料並無重大差異。

董 事 會 函 件

日期為二零一四年十二月三日的股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)

賣方：南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

買方：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

由於賣方為本公司的關連人士，故訂立股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)構成本公司一項關連交易。

股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)項下擬收購的資產

根據股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)，本集團擬收購的資產為蘇星汽車銷售全部股權。

賣方對蘇星汽車銷售的初始投資金額約人民幣2百萬元。

蘇星汽車銷售股權的後續出售不受任何限制。

代價

收購蘇星汽車銷售全部股權的協定代價為人民幣800,000元，並須按以下方式支付：

- 人民幣160,000元(即代價的20%)須於股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)簽署日期後7天內支付。儘管以上所述，賣方並無堅持要求準時支付上述款項，而本集團將於本集團獲得上市規則規定的所有批准當日後7天內支付上述款項；
- 人民幣240,000元(即代價的30%)須於本集團取得上市規則規定的一切批准日期後7天內支付；及
- 人民幣400,000元(即代價的50%)須於向有關政府部門完成工商登記變更日期後7天內支付。

收購蘇星汽車銷售全部股權的代價乃經公平磋商並參考蘇星汽車銷售的淨資產價值(載於其於二零一四年八月三十一日的中國經審核財務報表)釐訂。

董事會函件

該代價將以本集團內部資源支付。於最後實際可行日期，本集團尚未支付任何代價。

先決條件

出售及收購蘇星汽車銷售全部股權須以本公司取得上市規則規定的一切批准後為先決條件。

完成

賣方應協助金鷹(中國)於先決條件達成後就股權轉讓完成所有工商登記變更。

於完成後，蘇星汽車銷售將成為本公司間接全資附屬公司，而其業績將全部併入本集團綜合財務報表。

有關蘇星汽車銷售的資料

蘇星汽車銷售主要從事高端汽車維修及保養與TESLA分銷及展覽。於收購蘇星汽車銷售前，本集團於上述業務並無經驗，本集團需要依賴蘇星汽車銷售的現有管理層。蘇星汽車銷售的大部分高級管理層成員均於上述業務擁有逾10年經驗。儘管蘇星汽車銷售的股權出現變動，惟除本公司可能釐定的該等變動外，董事並不知悉亦不預期上述公司的高級管理層於短期內會有任何重大變動。然而，即使任何該等高級管理層成員於未來因任何原因離開本集團，董事認為本集團將於關鍵時間在經營該業務方面累積若干經驗，且本集團亦能於市場中聘請合適人士擔任空缺職位。

截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年八月三十一日止八個月，根據中國公認會計準則，蘇星汽車銷售編製的未經審核／經審核財務資料載列如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度／ 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度／ 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一四年 八月三十一日 止八個月／ 於二零一四年 八月三十一日 人民幣千元 (經審核)
收益	12	253	928
除稅前(虧損)溢利	(111)	286	191
年／期內(虧損)溢利 淨額	(111)	304	173
資產總值	3,918	1,300	1,078
資產淨值	439	743	916

有關代價約佔蘇星汽車銷售於二零一四年八月三十一日資產淨值的87.3%。

董事預期，根據中國公認會計準則與根據香港財務報告準則(本集團現時採用的會計準則)編製的財務資料並無重大差異。

訂立股權轉讓協議(汽車集團)的理由

為了在零售環境不斷轉變的情況下維持競爭力，本集團已不時調整其業務策略，並加快推進從時尚百貨向「全生活中心」的戰略轉型。本集團亦充分認識到獨特性商品和品牌的業務拓展對發展全生活中心的重要性，並積極在生活業態及設施等相關行業中尋找具有發展前景的業務夥伴，建立長期穩定的獨家深度合作關係，以加強本集團領先於其競爭對手的長期競爭力之一。透過不同形式的合作關係，例如權益投資及合資公司，本集團在國際時尚購物的基礎上，在其百貨店提供了具有全方位的綜合性體驗式業態服務，融合了餐飲、休閒、精品超市、水族館、影院、兒童體驗等全生活業態，旨在滿足VIP顧客不斷提升的高質量生活方式的需求，並為本集團的業績增長注入新的長期動力。

為進一步調本集團的業務策略，本集團計劃有選擇性地在其各連鎖店引入汽車銷售、綜合服務及展覽等若干新業務，豐富其VIP顧客的增值服務內容，亦可擴大其VIP顧客基礎。然而，董事會強調本集團將繼續以營運百貨店為其主要業務，而在百貨店引入該等新業務的目的旨在為目標客戶提供更豐富的服務種類，並與本集團的主要業務產生協同效益。董事會認為，訂立股權轉讓協議(汽車集團)將進一步推動本集團的全生活消費理念發展策略的實施，將會在各連鎖店提供綜合性體驗式業態服務，以滿足客戶的全方位需求。

持續關連交易

1. 日期為二零一五年三月十八日的第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)

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

董 事 會 函 件

零七年十二月十七日，業主方股權架構發生變化，自此，珠江租賃協議因此成為一項持續關聯交易，並已於本公司日期為二零零七年十二月十九日的公告披露。上述各方隨後：

- (a) 於二零零八年六月四日訂立第一份補充協議，把將予租賃之物業範圍從約 22,780 平方米修訂至約 24,545 平方米；及
- (b) 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，期限由相關額外南京珠江物業開始營運日至二零二七年十二月二十七日止，而：
 - (i) 租賃南座額外單位的代價相當於：
 - (aa) 經營南座額外單位的銷售總收入的 5% 減有關增值稅；或
 - (bb) 倘南京金鷹分租南座額外單位並按最低保證租金或分承租人經營南座額外單位的銷售總收入(兩者中較高者)的基準向分承租人收取租金：
 - (I) 則為經營南座額外單位的銷售總收入的 5% 減有關增值稅；或
 - (II) 倘分承租人的銷售總收入未能達到最低保證銷售總收入，為最低保證銷售總收入的 5%；
 - (ii) 租賃北座額外單位的代價相當於經營北座額外單位的銷售總收入的 5% 減有關增值稅。

有關經修訂珠江租賃協議之詳情已於本公司日期為二零零九年一月五日之公告內披露。

於二零一五年三月十八日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)，據此各方同意：

- (a) 南京珠江壹號同意出租總建築面積為 2,755 平方米之其他額外南京珠江物業予南京金鷹，自第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)生效日期起至二零二七年十二月二十七日；

董 事 會 函 件

(b) 南京金鷹自二零一五年一月一日起就租賃南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外南京珠江物業應付南京珠江壹號之租金應予以調整及應等同以下總額，並具追溯力：

(i) 特許專櫃方面：

(aa) 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(扣除相關增值稅)的4%；

(bb) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

(ii) 分租單位方面：

來自分租南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外南京珠江物業單位的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(iii) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。

受限於上文所述，經修訂珠江租賃協議所有其他主要條款維持不變，並繼續具有效力。

本集團就二零一五年一月一日至第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)之先決條件獲達成之日期間已向南京珠江壹號支付的租金的多出部分，將從本集團由二零一五年六月起應向南京珠江壹號支付的租金中扣除，直至扣除全部多出金額為止。

董事會函件

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，以下與經修訂珠江租賃協議(經修訂及補充)有關的各類特許專櫃概約數目如下：

- (i) 佣金率8%或以下的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：15
- (ii) 佣金率超過8%的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：420
- (iii) 佣金率10%或以下的金飾及珠寶特許專櫃：5
- (iv) 佣金率超過10%的金飾及珠寶特許專櫃：10，

惟南京珠江店的同一零售單位可以開設佣金率各不相同的多個特許專櫃，且每個特許專櫃亦可銷售不止一種類型的產品。

第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)之條款乃經公平協商，並參考現行市價後釐定。

經調整租金乃在考慮本集團長期發展後經公平協商，且一般而言，對比訂立第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)前的原有協議條款，對本集團更為有利。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

先決條件

第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)以本公司根據上市規則規定取得所有批准為先決條件。

訂立第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)的原因

為引領零售業多元化發展的最新趨勢及滿足我們客戶的多元化消費需求，本集團一直通過在其經營區域引入更多功能及設施，積極貫徹其金鷹全生活中心的概念。因此，南京珠江店需要額外零售區域。預計新功能及設施以及額外零售區域將為南京珠江店帶來巨大吸引力，從而進一步改善商店的客流。此外，第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)項下

董事會函件

之經修訂應付租金計算基準使本集團每元之銷售額所涉及的應付租金金額減少，因此與第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)之前的相關協議條款比較對本集團將更為有利。董事會認為，訂立第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)將幫助本集團實現上述業務計劃，鞏固本集團已在南京享有領先地位，這亦可進一步加強其在南京的影響力、市場份額及競爭力。

過往數據

南京金鷹於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年十一月三十日止十一個月就經修訂珠江租賃協議(於關鍵時間經修訂及補充)已支付予南京珠江壹號之租金金額載列如下：

截至二零一二年

十二月三十一日止年度： 人民幣 26,329,000 元 (相等於約 33,265,000 港元)

截至二零一三年

十二月三十一日止年度： 人民幣 26,977,000 元 (相等於約 34,083,000 港元)

截至二零一四年

十一月三十日止十一個月： 人民幣 21,287,000 元 (相等於約 26,895,000 港元)

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議經修訂珠江租賃協議(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日： 人民幣 30.5 百萬元 (相等於約 38.5 百萬港元)

二零一六年十二月三十一日： 人民幣 33.4 百萬元 (相等於約 42.2 百萬港元)

二零一七年十二月三十一日： 人民幣 36.6 百萬元 (相等於約 46.2 百萬港元)

經修訂珠江租賃協議(經修訂及補充)的上述年度上限，乃根據(i)過往的歷史數據；及(ii)對來自經營南京珠江店的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考南京珠江店過往銷售表現、經營面積增加、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對本集團按最高租金率4%收費而釐定。

2. 日期為二零一五年三月十八日租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議

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1至6樓)，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，代價相等於經營上海店的銷售所得款項總額的5%(扣除相關增值稅)。

於二零一三年十二月十九日，上海金鷹與上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)之補充協議，據此上海金鷹與上海金鷹天地協定上海金鷹應付上海金鷹天地的租金將修訂如下：

(a) 上海金鷹於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間的應付租金將調整至經營上海店的銷售所得款項總額的2.5%(扣除相關增值稅)；及

(b) 除上文(a)段所述期間外：

(i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金的特許專櫃而言，上海金鷹的應付租金仍為經營上海店的銷售所得款項總額的5%(扣除相關增值稅)；

(ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃
的銷售所得款項總額 X 本集團收取的佣金率 X 50%
(扣除相關增值稅)

(上文(i)及(ii)段所述的租金稱為「特許專櫃租金(裝修後)」)；

(iii) 來自分租上海物業單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%

有關租賃協議(金鷹廣場1至6樓)及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)之補充協議詳情分別於本公司日期為二零零九年一月五日及二零一三年十二月二十日之公告披露。

董事會函件

於二零一五年三月十八日，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1至6樓)的第二份補充協議，據此各方同意，於上海店內裝修期間(二零一四年一月一日至二零一五年九月三十日)(可由各方協定予以調整)，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)項下，上海金鷹應付上海金鷹天地之年度租金應調整至相等於以下總額：

- (a) 就本集團按特許專櫃銷售額收取佣金(以任何比例)的特許專櫃而言，經營上海店的銷售所得款項總額的2.5%(扣除相關增值稅)；及
- (b) 就分租單位而言，分租上海店單位的所得款項總額的50%(扣除營業稅及其他相關稅項)。

二零一四年一月一日至二零一五年九月三十日(可由各方協定予以調整)期間之經調整租金乃經公平協商，經考慮對本集團營運的影響而釐定，因(i)於二零一三年初開始進行及預期將於二零一五年九月完成的內部裝修，(ii)截至二零一三年十二月三十一日止年度，對已適用5%租金率的應付租金，授予50%折扣(即2.5%)及(iii)有關折扣率乃屬必需，以確保上海店於內部裝修期間在正常情況下不會產生虧損。於訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議之前，特許專櫃租金(裝修後)應已適用於二零一四年一月一日至二零一五年九月三十日期間的特許專櫃銷售。然而，由於內部裝修繼續進行，特許專櫃銷售的佣金率乃按該期間折扣率2.5%收取，而該折扣率對比特許專櫃租金(裝修後)，對本集團更為有利。除內部裝修外，其他情況並無重大變動。

本集團就二零一四年一月一日至租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議之先決條件獲達成之日期間已向上海金鷹天地支付的租金的多出部分，將從本集團由二零一五年六月起應向上海金鷹支付的租金中扣除，直至扣除全部多出金額為止。

自內部裝修工程完成日期(預期為二零一五年十月一日(可由各方協定予以調整)或前後)起，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)項下，上海金鷹應付上海金鷹天地之年度租金應相等於以下總額：

- (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(扣除相關增值稅)的4%；

董 事 會 函 件

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

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

- (c) 來自分租上海物業單位的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

受限於上文所述，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)所有其他主要條款維持不變，並繼續具有效力。

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，因上海店仍在進行內部裝修，僅有一個特許專櫃正在運營，且該特許專櫃銷售額的佣金率超過8%。

自內部裝修工程完成日期起之經調整租金乃在考慮本集團長期發展後經公平協商後釐定，且整體而言對比租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議訂立前的原有協議條款，對本集團更為有利。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

先決條件

租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議以本公司根據上市規則規定取得所有批准為先決條件。

董事會函件

訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的原因

自二零一三年年初起，上海金鷹天地對租賃場地進行內部裝修，因而影響上海金鷹經營之上海店的日常營運。該等內部裝修並非根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)項下進行的。於內部裝修期間減少應付租金金額，乃就所造成之影響及預期被該等內部裝修造成之影響而對上海金鷹作出補償而協定。此外，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議項下之經修訂應付租金計算基準使本集團每元之銷售額所涉及的應付租金金額減少，因此與租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議訂立前的原有協議條款相比，對本集團將更為有利。董事會認為，訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議將加強本集團的競爭力。

過往數據

上海金鷹於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年十一月三十日止十一個月就租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(於關鍵時間經修訂及補充)已支付予上海金鷹天地之租金金額載列如下：

截至二零一二年

十二月三十一日止年度： 人民幣 17,040,000 元 (相等於約 21,529,000 港元)

截至二零一三年

人民幣 6,454,000 元 (相等於約 8,154,000 港元)

十二月三十一日止年度(附註1)：

截至二零一四年

人民幣 3,111,000 元 (相等於約 3,931,000 港元)

十一月三十日止十一個月(附註1及2)：

附註：

1. 租賃物業已由二零一三年年初起進行內部裝修，於最後實際可行日期，特許專櫃及租戶數目已逐漸減至1個。
2. 根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議項下經調整租金計算。

董事會函件

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日(附註)：	人民幣18.9百萬元	(相等於約23.9百萬港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣47.9百萬元	(相等於約60.5百萬港元)
二零一七年十二月三十一日：	人民幣56.1百萬元	(相等於約70.9百萬港元)

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限乃假設內部裝修工程將於二零一五年十月一日或前後完成而計算，並因此可能自額外特許專櫃及分租戶收取額外佣金／租金，而2.5%的折扣租金將不再適用。

本集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力。因此，本集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎地實施多項措施，包括但不限於進行商品調整、引進多種生活功能及設施以及特許專櫃商品及／或門店翻新。尤其是，由於上海市場的競爭熾熱及為提升上海店的長遠競爭力，本集團已決定從二零一三年起進行店舖大型翻新工程，使更多生活功能及設施以及特許專櫃商品將能引進該營運區域。預計該等轉變將能為上海店帶來更大吸引力，從而大幅改善客流及銷售表現。本集團進行截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的銷售預測時已考慮實施上述措施產生的可能正面效果。因此，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)的年度上限，乃經計及(i)過往的歷史數據；及(ii)對來自經營上海店的銷售所得款項總額作出的合理估算，並參考上海店過往銷售表現、其在二零一五年九月內部裝修已全部完成及開始全面營運後有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設自二零一五年十月一日起對本集團按最高租金率4%收費而釐定。

3. 日期為二零一五年三月十八日漢中新城租賃的第三份補充協議

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

董 事 會 函 件

金鷹(中國)就租賃漢中新城應付南京金紀業的年度租金應相當於以下各項的總額：

- (a) 就年度銷售所得款項總額不超過人民幣160,000,000元的部分，來自經營漢中新城的銷售所得款項總額的5% (扣除相關增值稅)；
- (b) 就年度銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元的部分，來自經營漢中新城的銷售所得款項總額的4% (扣除相關增值稅)；及
- (c) 來自分租漢中新城單位的所得款項的25% (扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)。

金鷹(中國)根據租賃協議(漢中新城)應付南京金紀業的最低保證租金為每個年度人民幣6,100,000元(「**最低保證租金**」)。

金鷹(中國)就租賃配套設施應付南京金紀業的年度租金應為人民幣1,900,000元(「**設施租賃租金**」)。

隨後，(i)根據南京金紀業、金鷹(中國)與南京金鷹特惠於二零零九年七月十三日訂立之租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議之補充協議，金鷹(中國)將其於租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議項下所有權利與義務轉讓予南京金鷹特惠，及(ii)經一系列重組，南京金紀業獲合併至金鷹國際集團，及金鷹國際集團已承擔南京金紀業於租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議項下所有權利與義務。

於二零一三年十二月十九日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租約的第二份補充協議，據此：

- (a) 自二零一三年一月一日起取消最低保證租金及設施租賃租金；
- (b) 南京金鷹特惠就租賃漢中新城應付金鷹國際集團的年度租金將僅根據租賃協議(漢中新城)訂明的年度銷售所得款項總額及來自分租漢中新城單位的年度所得款項的百分比計算；及
- (c) 上文(b)段所述的租金亦將被視為設施租賃協議下租賃配套設施的租金。實質上，南京金鷹特惠無須再就租賃配套設施支付任何租金。

董 事 會 函 件

有關租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)之詳情已分別於本公司日期為二零零九年六月五日及二零一三年十二月二十日之公告披露。

於二零一五年三月十八日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租賃的第三份補充協議，據此各方同意，自二零一五年一月一日起租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)項下南京金鷹特惠應付金鷹國際集團之年度租金應予以調整及應等同以下總額，並具追溯力：

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

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

- (c) 來自分租漢中新城單位的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

上述租金在實質上亦因此視作設施租賃協議項下租賃配套設施的租金。南京金鷹特惠無須就設施租賃協議支付任何租金。

受限於上文所述，租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)所有其他主要條款維持不變，並繼續具有效力。

本集團就二零一五年一月一日至漢中新城租賃的第三份補充協議之先決條件獲達成之日期間已向金鷹國際集團支付的租金的多出部分，將從本集團由二零一五年六月起應向金鷹國際集團支付的租金中扣除，直至扣除全部多出金額為止。

董事會函件

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，以下與租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)有關的各類特許專櫃概約數目如下：

- (i) 佣金率8%或以下的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：5
- (ii) 佣金率超過8%的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：215，

惟南京漢中店的同一零售單位可以開設佣金率各不相同的一個以上特許專櫃，且每個特許專櫃亦可銷售超過一種類型的產品。

經調整租金乃經計及本集團長遠發展進行公平協商後釐定，且整體而言對比漢中新城的第三份補充協議訂立前的原有協議條款，對本集團更為有利。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

先決條件

漢中新城租賃的第三份補充協議以本公司根據上市規則規定取得所有批准為先決條件。

訂立漢中新城租賃的第三份補充協議的原因

漢中新城租賃的第三份補充協議項下之經修訂應付租金計算基準使本集團每元之銷售額所涉及的應付租金金額減少，因此，相比漢中新城租賃的第三份補充協議訂立前之過往協議條款，該基準對本集團將更為有利。董事會認為，本集團已在南京享有領先地位，訂立漢中新城租賃的第三份補充協議將加強本集團在南京的競爭力。

過往數據

南京金鷹特惠於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年十一月三十日止十一個月就租賃協議(漢中新城)(於關鍵時間經修訂及補充)及設施租賃協議(於關鍵時間經修訂及補充)已支付予金鷹國際集團之租金金額載列如下：

截至二零一二年

十二月三十一日止年度： 人民幣9,827,000元 (相等於約12,416,000港元)

截至二零一三年

十二月三十一日止年度： 人民幣10,352,000元 (相等於約13,079,000港元)

截至二零一四年

十一月三十日止十一個月： 人民幣9,438,000元 (相等於約11,924,000港元)

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之各自年度總上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日： 人民幣10.5百萬元 (相等於約13.3百萬港元)

二零一六年十二月三十一日： 人民幣11.2百萬元 (相等於約14.2百萬港元)

二零一七年十二月三十一日： 人民幣11.9百萬元 (相等於約15.0百萬港元)

租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)的上述年度總上限，乃根據(i)過往的歷史數據；及(ii)對來自經營南京漢中店的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考南京漢中店過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對本集團按最高租金率4%收費而釐定。

4. 日期為二零一五年三月十八日仙林中心的第三份補充協議

於二零零九年十一月九日，仙林金鷹購物與仙林金鷹置業就租賃仙林金鷹購物中心訂立租賃協議(仙林金鷹購物中心)，自仙林金鷹購物中心開始試營業日期(即二零零九年十二月十八日)起為期20年。

董 事 會 函 件

仙林金鷹購物就租賃仙林金鷹購物中心應向仙林金鷹置業支付的年度租金應相當於以下較高者：

(a) 以下各項的總額：

- (i) 經營仙林金鷹購物中心的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；及
- (ii) 分租仙林金鷹購物中心單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，惟將予分租的單位的總樓面面積不得超過仙林金鷹購物中心的總樓面面積的10%；

或

(b) 人民幣5,000,000元。

於二零一零年十一月十日，仙林金鷹購物與仙林金鷹置業就自額外仙林零售區域開始試營業日期起至二零二九年十二月十七日期間租賃額外仙林零售區域訂立租賃協議(額外仙林零售區域)。經營額外仙林租賃面積的年銷售所得款項總額將與經營仙林金鷹購物中心的年銷售所得款項總額合併計算。

上述訂約方於二零一二年一月二十日訂立租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議，據此仙林金鷹購物中心就租賃仙林金鷹購物中心應向仙林金鷹置業支付的年度租金將相當於以下較高者：

(a) 以下各項的總額：

- (i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
- (ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅) X 本集團收取的佣金率 X 50%

董 事 會 函 件

- (iii) 來自分租仙林金鷹購物中心單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，但將予分租的單位的總建築面積不得超過仙林金鷹購物中心的總建築面積的10%，

或

- (b) 人民幣5,000,000元。

上述各方於二零一二年一月二十日就自所述區域交付日期起至二零二九年十二月十七日期間租賃其他額外仙林零售區域訂立租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議。

仙林金鷹購物就租賃額外仙林零售區域應付仙林金鷹置業的年度租金被修訂，使得租賃額外仙林零售區域總額(即包括其他額外仙林零售區域)的租金應相當於以下較高者：

- (a) 以下數額的總額：

- (i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
- (ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅) X 本集團收取的佣金率 X 50%

- (iii) 來自分租額外仙林零售區域總額單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，但將予分租的單位的總建築面積不得超過額外仙林零售區域總額的總建築面積的10%，

或

- (b) 人民幣4,500,000元。

董事會函件

於二零一三年十二月十九日，仙林金鷹購物與仙林金鷹置業訂立仙林中心的第二份補充協議，據此，自二零一三年一月一日起將取消仙林金鷹購物中心每個年度人民幣5,000,000元的最低保證租金及額外仙林零售區域總額每個年度人民幣4,500,000元的最低保證租金。有關租賃協議(仙林金鷹購物中心)、租賃協議(額外仙林零售區域)及相關的各份補充協議之詳情分別載於本公司日期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及二零一三年十二月二十日的公告。

於二零一五年三月十八日，仙林金鷹購物與仙林金鷹置業訂立仙林中心的第三份補充協議，據此各方同意，自二零一五年一月一日起仙林金鷹購物就租賃仙林零售區域總額應付仙林金鷹置業之年度租金應予以調整及應等同以下總額，並具追溯力：

(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(扣除相關增值稅)的4%；

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

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

(b) 分租單位方面：

來自分租仙林零售區域總額單位的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。

董事會函件

受限於上文所述，租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經修訂及補充)及租賃協議(額外仙林零售區域)(經修訂及補充)所有其他主要條款維持不變及繼續具有效力。

本集團就二零一五年一月一日至仙林中心的第三份補充協議之先決條件獲達成之日期間已向仙林金鷹置業支付的租金的多出部分，將從本集團由二零一五年六月起應向仙林金鷹置業支付的租金中扣除，直至扣除全部多出金額為止。

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，以下與租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經修訂及補充)及租賃協議(額外仙林零售區域)(經修訂及補充)有關的各類特許專櫃概約數目如下：

- (i) 佣金率8%或以下的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：15
- (ii) 佣金率超過8%的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：420
- (iii) 佣金率10%或以下的金飾及珠寶特許專櫃：5
- (iv) 佣金率超過10%的金飾及珠寶特許專櫃：5，

惟南京仙林店的同一零售單位可以開設佣金率各不相同的多個特許專櫃，且每個特許專櫃亦可銷售不止一種類型的產品。

經調整租金乃經計及本集團長遠發展進行公平協商後釐定，且整體而言對比仙林中心的第三份補充協議訂立前的原有協議條款，對本集團更為有利。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

先決條件

仙林中心的第三份補充協議以本公司根據上市規則規定取得所有批准為先決條件。

訂立仙林中心的第三份補充協議的原因

仙林中心的第三份補充協議項下之經修訂應付租金計算基準使本集團按每元之銷售額所涉及的應付租金金額減少，因此對比仙林中心的第三份補充協議訂立前的原有協議條款對本集團將更為有利。董事會認為，本集團已在南京享有領先地位，訂立仙林中心的第三份補充協議將加強本集團在南京的競爭力。

過往數據

仙林金鷹購物於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年十一月三十日止十一個月就租賃協議(仙林金鷹購物中心)(於關鍵時間經修訂及補充)及租賃協議(額外仙林零售區域)(於關鍵時間經修訂及補充)已支付予仙林金鷹置業之租金金額載列如下：

截至二零一二年

十二月三十一日止年度： 人民幣 19,930,000 元 (相等於約 25,180,000 港元)

截至二零一三年

十二月三十一日止年度： 人民幣 26,851,000 元 (相等於約 33,924,000 港元)

截至二零一四年

十一月三十日止十一個月： 人民幣 28,731,000 元 (相等於約 36,299,000 港元)

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議經補充租賃協議(仙林零售區域總額)(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日： 人民幣 35.1 百萬元 (相等於約 44.3 百萬港元)

二零一六年十二月三十一日： 人民幣 42.0 百萬元 (相等於約 53.1 百萬港元)

二零一七年十二月三十一日： 人民幣 49.5 百萬元 (相等於約 62.5 百萬港元)

本集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力。因此，本集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎地實施多項措施，包括但不限於進行商品調整、引進多種生活功能及設施以及特許專櫃商品及／或門店翻新。尤其是，仙林店已由二零一一年四月起由

傳統百貨店轉型為奧萊商城，並自此錄得同店高銷售增長。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，儘管經營環境充滿挑戰，惟仙林店分別持續取得33.7%及16.2%的高增長率。本集團將繼續優化其商品組合併引進更多特許專櫃及高性價比的品牌及產品，藉以進一步提升競爭力。本集團進行截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的銷售預測已考慮實施上述措施產生的可能正面效果。因此，經補充租賃協議(仙林零售區域總額)的年度上限，乃經計及(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對來自經營仙林零售區域總額的銷售所得款項總額作出的合理估算，並參考仙林零售區域總額過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對本集團按最高租金率4%收費而釐定。

5. 日期為二零一五年三月十八日租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議

於二零一二年一月二十日，鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業就租賃鹽城金鷹奧萊城訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)，自鹽城金鷹奧萊城試業日期(即二零一二年五月十八日)起為期十年。

鹽城金鷹購物本集團就租賃鹽城金鷹奧萊城而應向鹽城金國聯置業支付的年度租金將相當於以下較高者：

(a) 以下各項的總額：

(i) 於由試營業日起計首三年內：

(aa) 就本集團按特許專櫃銷售額收取6%或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的3%；

(bb) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於6%佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅) X 本集團收取的佣金率 X 50%

(ii) 由試營業日第四週年當日起：

(aa) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；

董 事 會 函 件

(bb) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅) X 本集團收取的佣金率 X 50%

(iii) 來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，但將予分租的單位的總建築面積不得超過鹽城金鷹奧萊城的總建築面積的10%，

或

(b) 人民幣2,000,000元。

於二零一三年十二月十九日，上述各方訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議，據此，自二零一三年一月一日起將取消每個年度人民幣2,000,000元的最低保證租金。有關租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議之詳情已分別於本公司日期為二零一二年一月二十日及二零一三年十二月二十日之公告披露。

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議，據此各方同意，鹽城金鷹購物就租賃鹽城金鷹奧萊城應付予鹽城金國聯置業的年度租金應予以調整及應等同以下總額，由二零一五年五月十九日起生效：

(a) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%或佣金(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%佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4.5%；

董事會函件

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

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

- (c) 來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

受限於上文所述，租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)所有其他主要條款維持不變，並繼續具有效力。

本集團就二零一五年五月十九日至租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議達成先決條件之日期間已付鹽城金國聯置業租金之多繳部分，將由二零一五年六月起本集團應付鹽城金國聯置業的租金扣除，直至扣除全部多繳款項為止。

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，以下與租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)有關的各類特許專櫃概約數目如下：

- (i) 佣金率8%或以下的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：15
- (ii) 佣金率超過8%的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：140
- (iii) 佣金率超過10%的金飾及珠寶特許專櫃：5，

惟鹽城金鷹奧萊城的同一零售單位可以開設佣金率各不相同的多個特許專櫃，且每個特許專櫃亦可銷售不止一種類型的產品。

經調整租金乃經計及本集團長遠發展進行公平協商後釐定，且整體而言對比租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議訂立前的過往協議條款，經調整租金對本集團更為有利。

董事會函件

租金將以本集團的內部資源予以支付。

先決條件

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議以本公司根據上市規則規定取得所有批准為先決條件。

訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議的原因

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議項下之經修訂應付租金計算基準使本集團按每元之銷售額所涉及的應付租金金額減少，因此與租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議訂立前的原有協議條款相比，對本集團更為有利。董事會認為，本集團已在鹽城享有領先地位，訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議將加強本集團在鹽城的競爭力。

過往數據

鹽城金鷹購物於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年十一月三十日止十一個月就租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(於關鍵時間經修訂及補充)已支付予鹽城金國聯置業之租金金額載列如下：

截至二零一二年

十二月三十一日止年度： 人民幣1,298,000元 (相等於約1,640,000港元)

截至二零一三年

十二月三十一日止年度： 人民幣2,796,000元 (相等於約3,533,000港元)

截至二零一四年

十一月三十日止十一個月： 人民幣3,075,000元 (相等於約3,885,000港元)

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日： 人民幣8.0百萬元 (相等於約10.1百萬港元)

二零一六年十二月三十一日： 人民幣12.3百萬元 (相等於約15.5百萬港元)

二零一七年十二月三十一日： 人民幣16.0百萬元 (相等於約20.2百萬港元)

董事會函件

本集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力。因此，本集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎地實施多項措施，包括但不限於進行商品調整、引進多種生活功能及設施以及特許專櫃商品及／或門店翻新。尤其是，鹽城奧萊城店(本集團於鹽城的第二間門店)自二零一二年五月起已開始營運，並自此錄得同店高銷售增長。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，儘管經營環境充滿挑戰，惟鹽城奧萊城店分別持續取得111.2%及29.6%的高增長率。本集團將繼續優化其商品組合併引進更多專賣及物超所值的品牌及產品，藉以進一步提升競爭力。此外，連同毗連新開幕的鹽城聚龍湖店，預期將會帶來協同效益。本集團進行截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的銷售預測已考慮實施上述措施產生的可能正面效果。因此，租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)的年度上限，乃經計及(i)過往的歷史數據；及(ii)對來自經營鹽城奧萊城店的銷售所得款項總額作出的合理估算，並參考鹽城奧萊城店過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設由二零一五年五月十九日起對本集團按最高租金率4.5%收費而釐定。

6. 日期為二零一五年三月十八日租賃協議(新街口B座)的補充協議

於二零一四年四月十六日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就租賃新街口B座訂立租賃協議(新街口B座)，自本集團於新街口B座開設百貨店業務日期(即二零一四年四月二十六日)起為期二十年。

金鷹(中國)就租賃新街口B座應支付予金鷹國際集團的租金將相等於以下各項的總額：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金の特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅及銷售稅)的5%；
- (ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得
款項總額(扣除相關增值稅) X 本集團收取的佣金率 X 50%

董 事 會 函 件

(b) 分租單位方面：

來自分租新街口B座單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

(i) 於開始經營之日起計首三年內，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的3%；

(ii) 於開始經營之日第四個週年日起，租金為來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。

租賃協議(新街口B座)之詳情已於本公司日期為二零一四年四月十六日之公告披露。

於二零一五年三月十八日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立租賃協議(新街口B座)的補充協議，據此各方同意，自二零一五年一月一日起金鷹(中國)根據租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)應付予金鷹國際集團的年度租金應予以調整及應等同以下總額，並具追溯力：

(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(扣除相關增值稅)的4%；

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

來自經營該等特許專櫃的銷售所得
款項總額(扣除相關增值稅) X 本集團收取的佣金率(扣
除消費稅率) X 50%

(b) 分租單位方面：

來自分租新街口 B 座的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的 50%；

(c) 超市經營方面：

(i) 由二零一四年四月二十六日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的 3% 計算；

(ii) 由二零一七年四月二十六日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的 4% 計算。

受限於上文所述，租賃協議(新街口 B 座)(經修訂及補充)所有其他主要條款維持不變，並繼續具有效力。

本集團就二零一五年一月一日至租賃協議(新街口 B 座)的補充協議之先決條件獲達成之日期間已向金鷹國際集團支付的租金的多出部分，將從本集團由二零一五年六月起應向金鷹國際集團支付的租金中扣除，直至扣除全部多出金額為止。

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，以下與租賃協議(新街口 B 座)(經修訂及補充)有關的各類特許專櫃概約數目如下：

(i) 佣金率 8% 或以下的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：15

(ii) 佣金率超過 8% 的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：170，

惟新街口 B 座的同一零售單位可以開設佣金率各不相同的一個以上特許專櫃，且每個特許專櫃亦可銷售超過一種類型的產品。

經調整租金乃經計及本集團長遠發展進行公平協商後釐定，且整體而言對比租賃協議(新街口 B 座)的補充協議訂立前的原有協議條款，對本集團更為有利。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

先決條件

租賃協議(新街口B座)的補充協議以本公司根據上市規則規定取得所有批准為先決條件。

訂立租賃協議(新街口B座)的補充協議的原因

租賃協議(新街口B座)的補充協議項下之經修訂應付租金計算基準使本集團每元之銷售額所涉及的應付租金金額減少，因此對比租賃協議(新街口B座)的補充協議訂立前的原有協議條款對本集團將更為有利。董事會認為，本集團已在南京享有領先地位，訂立租賃協議(新街口B座)的補充協議將加強本集團在南京的競爭力。

過往數據

金鷹(中國)於二零一四年四月二十六日(本集團於新街口B座開設百貨店業務日期)至二零一四年十一月三十日期間就租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)已支付予與金鷹國際集團之租金金額為人民幣12,108,000元(相等於約15,298,000港元)。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日：	人民幣33.6百萬元	(相等於約42.5百萬港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣37.4百萬元	(相等於約47.3百萬港元)
二零一七年十二月三十一日：	人民幣41.1百萬元	(相等於約52.0百萬港元)

本集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力。因此，本集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎地實施多項措施，包括但不限於進行商品調整、引進多種生活功能及設施以及特許專櫃商品及／或門店翻新。尤其是，新街口B座為本集團旗艦店南京新街口店的擴建區，建築面積約為33,446平方米，於截至二零一三年十二月三十一日止年

度帶來超過人民幣35億元的銷售額。因擴大南京新街口店營運區域，本集團亦藉此機會將南京新街口店轉型為本集團首間全生活中心，網羅琳瑯滿目的商品組合及一應俱全的功能服務。新街口B座已於二零一四年四月下旬起開始營運，預期於其初步發展階段後，其銷售表現將會大大提升。本集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的銷售預測已考慮實施上述措施產生的可能正面效果。因此，租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)的年度上限，乃經計及(i)過往的歷史數據；及(ii)對來自經營新街口B座的銷售所得款項總額作出的合理估算，並參考新街口B座於二零一四年四月二十六日開始營運後的過往銷售表現、於二零一五年及二零一六年預期全面營運十二個月、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對本集團按最高租金率4%收費而釐定。

7. 日期為二零一五年三月十八日租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)

出租人：鹽城金國聯置業有限公司，GEICO之間接全資附屬公司

承租人：鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司，本公司之間接全資附屬公司

根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)將予租賃的資產

根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)將予租賃的資產為鹽城金鷹天地租賃區域，建築面積約110,848平方米。

於租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)期內，作為租約的配套設施及服務，鹽城金國聯置業亦須(i)按提供折扣後的收費標準向鹽城金鷹聚龍湖提供兩層停車場(約1,350個泊車位)及(ii)就鹽城金鷹天地租賃區域以外的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)。

租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的年期

租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的年期將由二零一四年九月六日至二零三四年九月五日，為期二十年。

先決條件

租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)以本公司取得上市規則規定的所有相關批准(如有)為先決條件。

董事會函件

租金、泊車費及管理費

鹽城金國聯置業現允許本集團免費佔用鹽城金鷹天地租賃區域，前提是一旦租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）的先決條件獲達成，本集團應按以下方式支付租金。倘先決條件未能達成，本集團將與鹽城金國聯置業商議替代安排。

鹽城金鷹聚龍湖就租賃鹽城金鷹天地租賃區域應支付予鹽城金國聯置業的租金將按以下方式支付：

(a) 由二零一四年九月六日至二零一五年四月三十日期間為人民幣1.0百萬元（相等於約1.3百萬元），並具追溯力；

(b) 由二零一五年五月一日至租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）到期日的期間將相等於以下各項的總和：

(i) 特許專櫃方面：

(aa) 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（扣除相關增值稅）的4%；

(bb) 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：

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

(ii) 分租單位方面：

來自分租鹽城金鷹天地租賃區域的所得款項（扣除營業稅及其他相關稅項）的50%；

董 事 會 函 件

(iii) 超市經營方面：

(aa) 於二零一五年五月一日至二零一七年九月三十日，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；

(bb) 於二零一七年十月一日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算，

於相關季度結束後十個營業日內按季度由鹽城金鷹聚龍湖支付予鹽城金國聯置業，惟本集團須於租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的先決條件獲達成後十個營業日內清償二零一四年九月六日至二零一五年四月三十日期間的租金。

於支付每季租金時，鹽城金鷹聚龍湖應同時呈交有關該季度的管理賬目予鹽城金國聯置業。於各財政年度結束後，鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金國聯置業就鹽城金鷹聚龍湖於該財政年度而應付的確實租金金額進行結算。

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，以下與租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)有關的各類特許專櫃概約數目如下：

(i) 佣金率8%或以下的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：40

(ii) 佣金率超過8%的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：500

(iii) 佣金率10%或以下的金飾及珠寶特許專櫃：10

(iv) 佣金率超過10%的金飾及珠寶特許專櫃：20，

惟鹽城聚龍湖店的同一零售單位可以開設佣金率各不相同的多個特許專櫃，且每個特許專櫃亦可銷售不止一種類型的產品。

董事會函件

鹽城金國聯置業現正免費為公眾及鹽城金鷹聚龍湖提供泊車位。倘鹽城金國聯置業日後收取任何泊車費，鹽城金鷹聚龍湖將享有鹽城金國聯置業不時向公眾收取正常泊車費不少於20%之折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議。上述折扣乃經計及鹽城金國聯置業提供泊車服務的運作成本而與鹽城金國聯置業公平磋商後提供予本集團，且本集團預期鹽城金國聯置業於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度不會收取泊車費。

鹽城金鷹聚龍湖向鹽城金國聯置業應付之管理費相等於所產生實際費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。管理費乃經計及鹽城金國聯置業提供物業管理服務的經營成本加上其應付的相關稅項而釐定。

倘本集團在鹽城金鷹天地租賃區域的運作受到(i)公共交通設施的建設工程或(ii)鹽城金鷹天地租賃區域之重大建設或翻新工程所影響，各方可就減租事宜協商。於最後實際可行日期，董事並不知悉任何對本集團於鹽城金鷹天地租賃區域的營運可能造成影響的計劃建設工程或重大建設或翻新工程。

租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的條款乃經計及下列各項並參考現行市場租金後公平磋商而達致：(i)本集團從其過往及現時與獨立第三方或關連人士訂立的租賃安排中獲取的資料、(ii)本集團獲取的市場資料(無論通過正式或非正式渠道)、(iii)有關物業的面積及位置、(iv)該等店鋪將產生的估計客流量及預期銷售額及(v)鹽城金鷹天地租賃區域將以毛坯狀態交付予本集團。

租金、泊車費及管理費將以本集團的內部資源予以支付。

租賃押金

作為應付租金的擔保，鹽城金鷹聚龍湖須於租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)日期後五個營業日內向鹽城金國聯置業支付可退還押金人民幣10.0百萬元(相等於約12.6百萬港元)(「租賃押金(鹽城)」)。

鹽城金國聯置業須於(i)租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)租賃期間屆滿或(ii)租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)並非因鹽城金鷹聚龍湖的任何違約行為而提早終止時(以較早者為準)，向鹽城金鷹聚龍湖退還租賃押金(鹽城)。

倘租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)因鹽城金鷹聚龍湖的違約行為而提早終止，鹽城金國聯置業有權沒收全部租賃押金(鹽城)，並且不影響鹽城金國聯置業就其他補償作出申索的權利。

倘租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)因鹽城金國聯置業的違約行為而提早終止，鹽城金國聯置業須向鹽城金鷹聚龍湖支付相等於租賃押金(鹽城)兩倍的款項，並且不影響鹽城金鷹聚龍湖就其他補償作出申索的權利。

優先購買權

倘鹽城金國聯置業於租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)租賃年期內有意將鹽城金鷹天地租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，須向鹽城金鷹聚龍湖發出書面通知(「出售通知(鹽城)」)，而鹽城金鷹聚龍湖有權優先按第三方提出的相同條款及條件收購鹽城金鷹天地租賃區域。鹽城金鷹聚龍湖須於出售通知(鹽城)後三十日內，就是否會行使優先購買權以書面通知鹽城金國聯置業。倘鹽城金鷹聚龍湖並無於上述三十日期間內以書面通知鹽城金國聯置業，則被視為已放棄優先購買權。

訂立租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的原因

作為江蘇省北部的重要城市，鹽城市現有人口超過800萬，是長三角地區的新興工業城市。鹽城市經濟基礎雄厚，居民消費能力較強。

鹽城聚龍湖店為本集團於鹽城市的第三間門店，及本集團於鹽城市內的第二間「全生活中心」，其位於(i)鹽城金鷹天地廣場5號樓地庫2至7樓及(ii)鹽城金鷹天地廣場6號樓地庫1至3樓。該店定位與鹽城店相同，並鄰近鹽城奧萊城店。該店與總建築面積約321,000平方米，與鹽城金鷹天地廣場商業綜合體相互依託，融入海洋館、親子體驗樂園、精品超市、特色餐飲等多功能業態，不僅帶給當地顧客全新消費體驗，同時也將為該店帶來巨大的業績增長動力。預期鹽城金鷹天地廣場將於二零一六年全部竣工。

在當下激烈的競爭環境中，為了改善本集團(資產)流動性，並改良財務管理，董事會決定租賃鹽城金鷹天地租賃區域，而並非如過往計劃，收購該物業。董事會認為，商業物業所處區位、面積、周邊配套基礎設施及交通網絡是決定設立新店時所考慮的最主要條

董事會函件

件。整體而言，由於本集團的業務性質，本集團的店鋪須位於城市商業中心或城市新興商圈的人口密集地區。然而，同時具備上述條件的有關地區內優質商業物業資源往往非常稀缺。此外，鑒於政府對商業服務項目有整體規劃要求，諸如百貨店等大型商業綜合體項目僅獲准設於若干指定地段。具體到鹽城金鷹天地廣場，其毗鄰聚龍湖，廣場周邊高檔住宅區密集，目標客群集中。並且，鹽城金鷹廣場配套基礎設施齊全，交通便利，商業面積體量適宜開設全生活中心。因此，鹽城金鷹天地廣場為相關區域內最適合設立新店的商業物業。再者，鹽城聚龍湖店已為本集團在鹽城的第三間店鋪，而此點亦納入考慮之列。

鑒於鹽城市的巨大商業發展前景和本集團在鹽城市已取得的良好經營業績，董事會認為，本集團已在鹽城享有領先地位，訂立租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)將加強本集團在鹽城市的競爭力。鹽城聚龍湖店將與鹽城店、鹽城奧萊城店，形成同城三店協同發展的格局，進一步擴大本集團在當地市場的領先地位。

租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日：	人民幣 19.7 百萬元	(相等於約 24.9 百萬港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣 31.6 百萬元	(相等於約 39.9 百萬港元)
二零一七年十二月三十一日：	人民幣 36.0 百萬元	(相等於約 45.5 百萬港元)

租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的上述年度上限，乃根據(i)我們基於過往開設新店的經驗、鹽城金鷹天地租賃區域(包括已就百貨商店、分租單位及超市分配的建築面積)的平面圖、當地市場的特定性質及當前市況對來自經營鹽城聚龍湖店的銷售所得款項總額作出的合理估計及假設對本集團按最高租金率4%收費；(ii)假設鹽城金國聯置業將於有關期間免費為公眾及鹽城金鷹聚龍湖提供泊車位；及(iii)預期鹽城金國聯置業於有關期間就鹽城金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務所產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務而釐定。倘鹽城金國聯置業日後不再免費提供泊車位，上述年度上限未必充足，而本公司將在需要時另外舉行股東特別大會以就提高相關年度上限取得股東批准。

8. 日期為二零一五年三月十八日租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)

出租人：丹陽金鷹天地實業有限公司，GEICO之間接全資附屬公司

承租人：丹陽金鷹國際購物中心有限公司，本公司之間接全資附屬公司

根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)將予租賃的資產

根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)將予租賃的資產為丹陽金鷹天地廣場租賃區域，建築面積約52,976.24平方米。

於租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)期內，作為租約的配套設施及服務，丹陽金鷹天地亦須(i)按提供折扣後的收費標準向丹陽金鷹國際購物提供一層停車場(約500個泊車位)及(ii)就丹陽金鷹天地廣場租賃區域以外的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)。

租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的年期

租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的年期為二零一五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止，為期二十年。

先決條件

租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)以本公司取得上市規則規定的所有相關批准為先決條件。

租金、泊車費及管理費

丹陽金鷹天地現允許本集團免費佔用丹陽金鷹天地廣場租賃區域，前提是一旦租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的先決條件獲達成，本集團應按以下方式支付租金。倘先決條件未能達成，本集團將與丹陽金鷹天地商議替代安排。

丹陽金鷹國際購物就租賃丹陽金鷹天地廣場租賃區域應支付予丹陽金鷹天地的租金將按以下方式支付：

- (a) 由二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間為人民幣1.0百萬元(相等於約1.3百萬港元)，並具追溯力；

董 事 會 函 件

(b) 由二零一五年五月一日至租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)到期日的期間應相等於以下總額：

(i) 特許專櫃方面：

(aa) 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)本集團額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銷售額的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；

(bb) 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：

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

(ii) 分租單位方面：

來自分租丹陽金鷹天地廣場租賃區域的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(iii) 超市經營方面：

(aa) 於二零一五年五月一日至二零一七年十二月三十一日，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；

(bb) 於二零一八年一月一日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算。

於相關季度結束後十個營業日內按季度由丹陽金鷹國際購物支付予丹陽金鷹天地，惟本集團須於租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的先決條件獲達成後十個營業日內清償二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間的租金。

於支付每季租金時，丹陽金鷹國際購物應同時呈交有關該季度的管理賬目予丹陽金鷹天地。於各財政年度結束後，丹陽金鷹天地與丹陽金鷹國際購物就丹陽金鷹國際購物於該財政年度而應付的確實租金金額進行結算。

董 事 會 函 件

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，以下與租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)有關的各類特許專櫃概約數目如下：

- (i) 佣金率8%或以下的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：40
- (ii) 佣金率超過8%的特許專櫃(除金飾及珠寶特許專櫃外)：420
- (iii) 佣金率10%或以下的金飾及珠寶特許專櫃：5
- (iv) 佣金率超過10%的金飾及珠寶特許專櫃：10，

惟丹陽店的同一零售單位可以開設佣金率各不相同的多個特許專櫃，且每個特許專櫃亦可銷售不止一種類型的產品。

丹陽金鷹天地現免費為公眾及丹陽金鷹國際購物提供泊車位。倘丹陽金鷹天地日後收取任何泊車費，丹陽金鷹國際購物將享有丹陽金鷹天地不時向公眾收取正常泊車費不少於20%之折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議。上述折扣乃經計及丹陽金鷹天地提供泊車服務的運作成本而與丹陽金鷹天地公平磋商後提供予本集團，且本集團預期丹陽金鷹天地於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度不會收取泊車費。

丹陽金鷹國際購物向丹陽金鷹天地應付之管理費相等於所產生實際費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。管理費乃經計及丹陽金鷹天地提供物業管理服務的經營成本加上其應付的相關稅項而釐定。

倘本集團在丹陽金鷹天地廣場租賃區域的運作受到(i)公共交通設施的建設工程或(ii)丹陽金鷹天地廣場租賃區域之重大建設或翻新工程所影響，各方可就減租事宜協商。於最後實際可行日期，董事並不知悉任何對丹陽金鷹天地廣場租賃區域可能造成影響的計劃建設工程或重大建設或翻新工程。

董事會函件

租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的條款乃經計及下列各項並參考現行市場租金後公平磋商而達致：(i)本集團從其過往及現時與獨立第三方或關連人士訂立的租賃安排中獲取的資料、(ii)本集團獲取的市場資料(無論通過正式或非正式渠道)、(iii)有關物業的面積及位置、(iv)該等店鋪將產生的估計客流量及預期銷售額及(v)丹陽金鷹天地廣場租賃區域將以毛坯狀態交付予本集團。

租金、泊車費及管理費將以本集團的內部資源予以支付。

租賃押金

作為應付租金的擔保，丹陽金鷹國際購物須於租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)日期後五個營業日內向丹陽金鷹天地支付可退還押金人民幣5.0百萬元(相等於約6.3百萬港元)(「租賃押金(丹陽)」)。

丹陽金鷹天地須於(i)租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)租賃期間屆滿或(ii)租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)並非因丹陽金鷹天地實業的任何違約行為而提早終止時(以較早者為準)，向丹陽金鷹國際購物退還租賃押金(丹陽)。

倘租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)因丹陽金鷹國際購物的違約行為而提早終止，丹陽金鷹天地有權沒收全部租賃押金(丹陽)，並且不影響丹陽金鷹天地就其他補償作出申索的權利。

倘租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)因丹陽金鷹天地的違約行為而提早終止，丹陽金鷹天地須向丹陽金鷹國際購物支付相等於租賃押金兩倍的款項，並且不影響丹陽金鷹國際購物就其他補償作出申索的權利。

優先購買權

倘丹陽金鷹天地於租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)租賃年期內有意將丹陽金鷹天地廣場租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，其須向丹陽金鷹國際購物發出書面通知(「出售通知(丹陽)」)，而丹陽金鷹國際購物有權優先按第三方提出的相同條款及條件收購丹陽金鷹天地廣場租賃區域。丹陽金鷹國際購物須於出售通知(丹陽)後三十日內，就是否會行使優先購買權以書面通知丹陽金鷹天地。倘丹陽金鷹國際購物並無於上述三十日期間內以書面通知丹陽金鷹天地，則被視為已放棄優先購買權。

訂立租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的原因

丹陽市位於長江三角州的腹地，為組成「南京都市圈」的城市之一。作為對外貿易的重要城市，丹陽市自二零零零年以來呈現強勁經濟增長勢頭，在經濟發展方面具有巨大潛力。

丹陽店為本集團在丹陽市的首家「全生活中心」，其位於丹陽市中心黃金地段一賢橋商業區(丹陽市傳統商業中心)的丹陽金鷹天地廣場16號樓北區1至8樓全部及地庫一層部份。該店與總建築面積約364,000平方米的丹陽金鷹天地廣場相互依託，採用時尚且貼近生活的街區佈局，引入精品超市、特色美食、親子天地等多種全生活業態，將提高當地消費者的購物體驗。董事會認為，商業物業所處區位、面積、周邊配套基礎設施及交通網絡是決定設立新店時所考慮的最主要條件。整體而言，由於本集團的業務性質，本集團的店鋪須位於城市商業中心或城市新興商圈的人口密集地區。然而，同時具備上述條件的有關地區內優質商業物業資源往往非常稀缺。此外，鑒於政府對商業服務項目有整體規劃要求，諸如百貨店等大型商業綜合體項目僅獲准設於若干指定地段。具體到丹陽金鷹天地廣場，其位於城市傳統商業中心的核心地段，目標客群集中，周邊配套基礎設施齊全，交通便利，商業面積體量適宜開設全生活中心。因此，丹陽金鷹天地廣場為丹陽市區範圍內最適合設立新店的商業物業。丹陽金鷹天地的管理層仍在進一步評估丹陽金鷹天地廣場整體竣工時間。

董事會相信訂立租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)，憑本集團於江蘇省已具領導地位，將進一步鞏固本集團地位、市場份額及競爭力。丹陽店位於南京、揚州、泰州、常州及溧陽等各門店中間，與各周邊門店將產生協同效應。

租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日：	人民幣 12.3 百萬元	(相等於約 15.5 百萬港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣 19.4 百萬元	(相等於約 24.5 百萬港元)
二零一七年十二月三十一日：	人民幣 22.1 百萬元	(相等於約 27.9 百萬港元)

租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的上述年度上限，乃根據(i)我們基於過往開設新店的經驗、丹陽金鷹天地廣場租賃區域(包括已就百貨商店、分租單位及超市分配的建築面積)的平面圖、當地市場的特定性質及當前市況對來自經營丹陽店的銷售所得款項總額作出的合理估計及假設對本集團按最高租金率4%收費；(ii)假設丹陽金鷹天地實業將於有關期間免費為公眾及丹陽金鷹國際購物提供泊車位；及(iii)預期丹陽金鷹天地實業於有關期間就丹陽金鷹天地廣場租賃區域以外區域提供物業管理服務所產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務而釐定。倘丹陽金鷹天地實業日後不再免費提供泊車位，上述年度上限未必充足，而本公司將在需要時另外舉行股東特別大會以就提高相關年度上限取得股東批准。

9. 日期為二零一五年三月十八日租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)

出租人：南京江寧金鷹科技實業有限公司，GEICO之間接全資附屬公司

承租人：南京江寧金鷹購物中心有限公司，本公司之間接全資附屬公司

根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)將予租賃的資產

根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)將予租賃的資產為南京江寧金鷹天地租賃區域，建築面積約144,710平方米。

於租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)期內，作為租約的配套設施及服務，南京江寧金鷹科技亦須(i)按提供折扣後的收費標準向南京江寧金鷹購物提供兩層停車場(估計不少於500個泊車位)及(ii)就南京江寧金鷹天地租賃區域以外的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)。

租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的年期

租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的年期將由南京江寧店開業日期起計(預期為二零一五年第三季)，為期二十年。

先決條件

租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)以本公司取得上市規則規定的所有相關批准為先決條件。

董 事 會 函 件

租金、泊車費及管理費

南京江寧金鷹購物就租賃南京江寧金鷹天地租賃區域應付予南京江寧金鷹科技的租金將相等於下列各項之總和：

(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(扣除相關增值稅)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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租南京江寧金鷹天地的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

- (i) 於開始經營之日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；
- (ii) 於開始經營之日第四個週年日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算。

於相關季度結束後十個營業日內按季度由南京江寧金鷹購物支付予南京江寧金鷹科技。

董 事 會 函 件

於支付每季租金時，南京江寧金鷹購物應同時呈交有關該季度的管理賬目予南京江寧金鷹科技。於各財政年度結束後，南京江寧金鷹購物與南京江寧金鷹科技就南京江寧金鷹購物於該財政年度而應付的確實租金金額進行結算。

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，南京江寧店尚未開始營業，故現時無法確定特許專櫃的精確數目。

就泊車費而言，南京江寧金鷹購物將享有南京江寧金鷹科技不時向公眾收取正常泊車費不少於20%之折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議。上述折扣乃經計及南京江寧金鷹科技提供泊車服務的運作成本而與南京江寧金鷹科技公平磋商後提供予本集團，且本集團預期南京江寧金鷹科技於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度不會收取泊車費。

南京江寧金鷹購物向南京江寧金鷹科技應付之管理費相等於所產生實際費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。管理費乃經計及南京江寧金鷹科技提供物業管理服務的經營成本加上其應付的相關稅項而釐定。

倘本集團在南京江寧金鷹天地租賃區域的運作受到(i)公共交通設施的建設工程或(ii)南京江寧金鷹天地租賃區域之重大建設或翻新工程所影響，各方可就減租事宜協商。於最後實際可行日期，董事並不知悉任何對南京江寧金鷹天地廣場租賃區域可能造成影響的計劃建設工程或重大建設或翻新工程。

租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的條款乃經計及下列各項並參考現行市場租金後公平磋商而達致：(i)本集團從其過往及現時與獨立第三方或關連人士訂立的租賃安排中獲取的資料、(ii)本集團獲取的市場資料(無論通過正式或非正式渠道)、(iii)有關物業的面積及位置、(iv)該等店鋪將產生的估計客流量及預期銷售額及(v)南京江寧金鷹天地廣場租賃區域將精裝修狀態交付予本集團。

租金、泊車費及管理費將以本集團的內部資源予以支付。

租賃押金

作為應付租金的擔保，南京江寧金鷹購物須於租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)日期後五個營業日內向南京江寧金鷹科技支付可退還押金人民幣10.0百萬元(相等於約12.6百萬元)(「租賃押金(南京江寧)」)。

南京江寧金鷹科技須於(i)租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)租賃期間屆滿或(ii)租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)並非因南京江寧金鷹科技的任何違約行為而提早終止時(以較早者為準)，向南京江寧金鷹購物退還租賃押金(南京江寧)。

倘租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)因南京江寧金鷹購物的違約行為而提早終止，南京江寧金鷹科技有權沒收全部租賃押金(南京江寧)，並且不影響南京江寧金鷹科技就其他補償作出申索的權利。

倘租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)因南京江寧金鷹科技的違約行為而提早終止，南京江寧金鷹科技須向南京江寧金鷹購物支付相等於租賃押金兩倍的款項，並且不影響南京江寧金鷹購物就其他補償作出申索的權利。

優先購買權

倘南京江寧金鷹科技於租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)租賃年期內有意將南京江寧金鷹天地租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，其須向南京江寧金鷹購物發出書面通知(「出售通知(南京江寧)」)，而南京江寧金鷹購物有權優先按第三方提出的相同條款及條件收購南京江寧金鷹天地租賃區域。南京江寧金鷹購物須於出售通知(南京江寧)後三十日內，就是否會行使優先購買權以書面通知南京江寧金鷹科技。倘南京江寧金鷹購物並無於上述三十日期間內以書面通知南京江寧金鷹科技，則被視為已放棄優先購買權。

訂立租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的原因

江寧區既是南京市的最大行政區域，也是南京經濟實力最強的區。

南京江寧店，本集團於南京市第五間店舖，為本集團於南京市內第二間「全生活中心」，其位於南京市江寧區沿南京地鐵2號線途徑站點的百家湖商業區黃金地段的南京江寧金鷹天地廣場地庫2至5樓。

董事會函件

該店定位與本集團旗艦店新街口生活中心有所不同。其與總建築面積約251,000平方米的南京江寧金鷹天地廣場商業綜合體相互依託，打造購物、休閒、美食、娛樂、文化、商務一站式消費體驗。預期南京江寧金鷹天地廣場將於二零一六年全部竣工。

在當下激烈地競爭環境中，為了改善本集團的(資產)流動性，並改良財務管理，董事會決定租賃南京江寧金鷹天地廣場租賃區域，而並非如過往計劃，收購該物業。董事會認為，商業物業所處區位、面積、周邊配套基礎設施及交通網絡是決定設立新店時所考慮的最主要條件。整體而言，由於本集團的業務性質，本集團的店鋪須位於城市商業中心或城市新興商圈的人口密集地區。然而，同時具備上述條件的有關地區內優質商業物業資源往往非常稀缺。此外，鑒於政府對商業服務項目有整體規劃要求，諸如百貨店等大型商業綜合體項目僅獲准設於若干指定地段。本集團曾經為南京江寧店物色兩個潛在商業物業。因考慮到南京江寧金鷹天地廣場毗鄰百家湖，廣場周邊高檔住宅區密集，目標客群集中。並且，南京江寧金鷹天地廣場可直通南京地鐵二號線，其配套基礎設施齊全，交通便利，商業面積體量適宜開設全生活中心。經計及本集團應付的租金金額後，本集團將可獲取更高利潤。南京江寧金鷹天地廣場為相關區域內最適合設立新店的商業物業。

董事會認為，本集團已在南京享有領先地位，訂立租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)將進一步鞏固本集團在南京的地位、市場份額及競爭力。本集團位於南京的五間店鋪各自定位不同，針對南京市不同的客戶群，預期將產生龐大的協同效應。

租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日：	人民幣33.1百萬元	(相等於約41.8百萬港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣53.6百萬元	(相等於約67.7百萬港元)
二零一七年十二月三十一日：	人民幣61.1百萬元	(相等於約77.2百萬港元)

租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的上述年度上限，乃根據(i)我們基於過往開設新店的經驗、南京江寧金鷹天地廣場租賃區域(包括可能就百貨商店、分租單位及超市分配的有關估計建築面積)的平面圖、當地市場的特定性質及當前市況對來自經營南京江寧店的銷售所得款項總額作出的合理估計及假設對本集團按最高租金率4.5%收費；(ii)假設南京江寧金鷹科技將於有關期間免費為公眾及南京江寧金鷹購物提供泊車位；及(iii)預期南京江寧金鷹科技於有關期間就南京江寧金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務所產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務而釐定。倘南京江寧金鷹科技日後不再免費提供泊車位，上述年度上限未必充足，而本公司將在需要時另外舉行股東特別大會以就提高相關年度上限取得股東批准。

10. 日期為二零一五年三月十八日租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)

出租人：馬鞍山金鷹天地實業有限公司，GEICO之間接全資附屬公司

承租人：馬鞍山金鷹國際購物中心有限公司，本公司之間接全資附屬公司

根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)將予租賃的資產

根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)將予租賃的資產為馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域，建築面積約87,567.86平方米。

於租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)期內，作為租約的配套設施及服務，馬鞍山金鷹天地實業亦須(i)按提供折扣後的收費標準向馬鞍山金鷹國際購物提供三層高停車場(約1,700個泊車位)(ii)就馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域以外的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)。

租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的年期

租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的年期將由馬鞍山店開業日期起計(預期為二零一五年下半年或前後)，為期二十年。

先決條件

租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)以本公司取得上市規則規定的所有相關批准為先決條件。

租金、泊車費及管理費

馬鞍山金鷹國際購物就租賃馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域應付予馬鞍山金鷹天地實業的租金將按以下方式支付：

(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(扣除相關增值稅)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：

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

(b) 分租單位方面：

來自分租馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

- (i) 於開始經營之日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；
- (ii) 於開始經營之日第四個週年日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算，

於相關季度結束後十個營業日內按季度由馬鞍山金鷹國際購物支付予馬鞍山金鷹天地實業。

於支付每季租金時，馬鞍山金鷹國際購物應同時呈交有關該季度的管理賬目予馬鞍山金鷹天地實業。於各財政年度結束後，馬鞍山金鷹國際購物與馬鞍山金鷹天地實業就馬鞍山金鷹國際購物於該財政年度而應付的確實租金金額進行結算。

董事會函件

有關租金釐定基準的進一步詳情，請參考本董事會函件「有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料」一段。

於最後實際可行日期，馬鞍山店尚未開始營業，故現時無法確定特許專櫃的精確數目。

就泊車費而言，馬鞍山金鷹國際購物將享有馬鞍山金鷹天地實業不時向公眾收取正常泊車費不少於20%之折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議。上述折扣乃計及馬鞍山金鷹天地實業提供泊車服務的運作成本而與馬鞍山金鷹天地實業公平磋商後提供予本集團，且本集團預期馬鞍山金鷹天地實業於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度不會收取泊車費。

馬鞍山金鷹國際購物向馬鞍山金鷹天地實業應付之管理費相等於所產生實際費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。管理費乃經計及馬鞍山金鷹天地實業提供物業管理服務的經營成本加上其應付的相關稅項而釐定。

倘本集團在馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域的運作受到(i)公共交通設施的建設工程或(ii)馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域之重大建設或翻新工程所影響，各方可就減租事宜協商。於最後實際可行日期，董事並不知悉任何對馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域可能造成影響的計劃建設工程或重大建設或翻新工程。

租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的條款乃經計及下列各項並參考現行市場租金後公平磋商而達致：(i)本集團從其過往及現時與獨立第三方或關連人士訂立的租賃安排中獲取的資料、(ii)本集團獲取的市場資料(無論通過正式或非正式渠道)、(iii)有關物業的面積及位置、(iv)該等店鋪將產生的估計客流量及預期銷售額及(v)馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域將以精裝修狀態交付予本集團。

租金、泊車費及管理費將以本集團的內部資源予以支付。

租賃押金

作為應付租金的擔保，馬鞍山金鷹國際購物須於租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)日期後五個營業日內向馬鞍山金鷹天地實業支付可退還押金人民幣10.0百萬元(相等於約12.6百萬港元)(「租賃押金(馬鞍山)」)。

董 事 會 函 件

馬鞍山金鷹天地實業須於(i)租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)租賃期間屆滿或(ii)租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)並非因馬鞍山金鷹天地實業的任何違約行為而提早終止時(以較早者為準)，向馬鞍山金鷹國際購物退還租賃押金(馬鞍山)。

倘租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)因馬鞍山金鷹國際購物的違約行為而提早終止，馬鞍山金鷹天地實業有權沒收全部租賃押金(馬鞍山)，並且不影響馬鞍山金鷹天地實業就其他補償作出申索的權利。

倘租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)因馬鞍山金鷹天地實業的違約行為而提早終止，馬鞍山金鷹天地實業須向馬鞍山金鷹國際購物支付相等於租賃押金兩倍的款項，並且不影響馬鞍山金鷹國際購物就其他補償作出申索的權利。

優先購買權

倘馬鞍山金鷹天地實業於租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)租賃年期內有意將馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，其須向馬鞍山金鷹國際購物發出書面通知(「出售通知(馬鞍山)」)，而馬鞍山金鷹國際購物有權優先按第三方提出的相同條款及條件收購馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域。馬鞍山金鷹國際購物須於出售通知(馬鞍山)後三十日內，就是否會行使優先購買權以書面通知馬鞍山金鷹天地實業。倘馬鞍山金鷹國際購物並無於上述三十日期間內以書面通知馬鞍山金鷹天地實業，則被視為已放棄優先購買權。

訂立租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的原因

馬鞍山市是「南京都市圈」的核心城市之一，其位於南京市西南部，距離南京市僅半小時車程。馬鞍山市位於安徽省東部，作為中國十大鋼鐵基地之一，工業基礎雄厚，經濟高速增速，是安徽省人均收入最高的城市。

馬鞍山店為本集團於安徽省的首家「全生活中心」。其位於安徽省馬鞍山市中心地帶——湖東北路與湖南西路交界的馬鞍山金鷹天地廣場地庫1樓部分、1至8樓全部。該店與總建築面積約324,000平方米的馬鞍山金鷹天地廣場相互依託，將以商業設施體積更大、空間佈局更舒適、動線更合理、各類型商業活動安排更豐富為特點，優化顧客購物體驗，進一步激發顧客的主動消費意願。預期馬鞍山金鷹天地廣場將於二零一六年全部竣工。

董事會函件

在當下激烈的競爭環境中，為了改善本集團的(資產)流動性，並改良財務管理，董事會決定租賃馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域，而並非如過往計劃，收購該物業。董事會認為，商業物業所處區位、面積、周邊配套基礎設施及交通網絡是決定設立新店時所考慮的最主要條件。整體而言，由於本集團的業務性質，本集團的店鋪須位於城市商業中心或城市新興商圈的人口密集地區。然而，同時具備上述條件的有關地區內優質商業物業資源往往非常稀缺。此外，鑒於政府對商業服務項目有整體規劃要求，諸如百貨店等大型商業綜合體項目僅獲准設於若干指定地段。具體到馬鞍山金鷹天地廣場，其位於馬鞍山市傳統商業中心核心地段，毗鄰兩山湖，廣場周邊高檔住宅區密集，目標客群集中。並且，馬鞍山金鷹廣場配套基礎設施齊全，交通便利，商業面積體量適宜開設全生活中心。因此，馬鞍山金鷹天地廣場為相關區域內最適合設立新店的商業物業。董事會認為，租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)將增強本集團的競爭力，並逐步確立在安徽省零售業的市場領先地位。

租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日：	人民幣 11.0 百萬元	(相等於約 13.9 百萬港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣 26.4 百萬元	(相等於約 33.4 百萬港元)
二零一七年十二月三十一日：	人民幣 30.6 百萬元	(相等於約 38.7 百萬港元)

租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的上述年度上限，乃根據(i)我們基於過往開設新店的經驗、馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域(包括可能就百貨商店、分租單位及超市分配的有關估計建築面積)的平面圖、當地市場的特定性質及當前市況對來自經營馬鞍山店的銷售所得款項總額作出的合理估計及假設對本集團按最高租金率4.5%收費；(ii)假設馬鞍山金鷹天地實業將於有關期間免費為公眾及馬鞍山金鷹國際購物提供泊車位；及(iii)預期馬鞍山金鷹天地實業於有關期間就馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域以外區域提供物業管理服務所產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務而釐定。倘馬鞍山金鷹天地實業日後不再免費提供泊車位，上述年度上限未必充足，而本公司將在需要時另外舉行股東特別大會以就提高相關年度上限取得股東批准。

11. 日期為二零一五年三月十八日的物業租賃(辦公室)合作協議

物業租賃(辦公室)合作協議由下列各方訂立：

出租人：南京金鷹國際集團有限公司，GEICO之間接全資附屬公司

承租人：金鷹國際貿易有限公司，本公司之間接全資附屬公司

根據物業租賃(辦公室)合作協議將予租賃的資產

根據物業租賃(辦公室)合作協議將予租賃的資產為金鷹國際集團或其位於中國多個地區(包括南京市及其他城市)的附屬公司擁有的多個辦公室物業。

金鷹國際貿易可安排其投資的公司(包括其附屬公司)不時參考各辦公室物業的特定規定與金鷹國際集團或其附屬公司訂立詳盡實行協議。

物業租賃(辦公室)合作協議的年期

物業租賃(辦公室)合作協議的年期由先決條件獲達成之日或相關詳盡實行協議訂立之日(以較後者為準)起至二零一七年十二月三十一日止。實行協議的年期不會超過二零一七年十二月三十一日。

先決條件

物業租賃(辦公室)合作協議以本公司取得上市規則規定的所有相關批准為先決條件。

租金

金鷹國際集團同意並促使其附屬公司將金鷹國際集團或其附屬公司擁有的辦公室物業，按相關辦公室物業所在城市的市場租金的合理折扣租賃予金鷹國際貿易或其投資的公司，有關租金由承租人根據相關詳盡實行協議支付予出租人。精確折扣金額將由各方經參考關鍵時間的市場租金後真誠磋商釐定。

在簽署相關租賃協議時，該等辦公場所位於金鷹國際集團或其附屬公司擁有的商業綜合體，本集團將比較金鷹國際集團或其附屬公司向相同商業綜合體內其他租戶提供的不少於5項的租金方案，並亦會查閱所獲取的市場資料，以確定關鍵時間的市場租金。

董事會函件

物業租賃(辦公室)合作協議的租金乃經公平協商，並參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

訂立物業租賃(辦公室)合作協議的原因

本集團就於中國多個地區的業務不時需要辦公室物業。物業租賃(辦公室)合作協議為本集團建立不時租賃及使用由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的多個辦公室物業的框架，並將促使本集團靈活地作出租賃安排。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

本公司建議物業租賃(辦公室)合作協議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日：	人民幣2.5百萬元	(相等於約3.2百萬港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣4.0百萬元	(相等於約5.1百萬港元)
二零一七年十二月三十一日：	人民幣14.0百萬元	(相等於約17.7百萬港元)

物業租賃(辦公室)合作協議的上述年度上限，乃經計及本集團於相關期間的經營要求及業務擴大充計劃後對本集團將予租賃的辦公室物業的建築面積作出的合理估計，並假設本集團將按協定租金(即按預期折扣市場租金)而釐定。雖然根據物業租賃(辦公室)合作協議的該等辦公室物業租賃可能於不同日期開始，惟所有租約將於二零一七年十二月三十一日終止。本集團預期，除涉及總建築面積約1,400平方米的兩項潛在辦公室租賃將截至二零一五年十二月三十一日止年度納入物業租賃(辦公室)合作協議外，本集團將於截至二零一六年十二月三十一日止年度租賃額外總建築面積約1,000平方米及於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間租賃約1,400平方米的辦公室場所，並將於金鷹國際商城8樓全層的現行租約(現時根據二零一四年新街口租賃協議租賃)於二零一六年底屆滿後按物業租賃(辦公室)合作協議的條款租賃。由於金鷹國際商城8樓全層的新租約乃物業租賃(辦公室)合作協議所載規定，故毋須另行就新租約獲取股東批准。

12. 日期為二零一五年三月十八日的物業租賃(倉庫)合作協議

物業租賃(倉庫)合作協議由下列各方訂立：

出租人：南京金橋實業有限公司，GEICO之間接全資附屬公司

承租人：金鷹國際貿易有限公司，本公司之間接全資附屬公司

根據物業租賃(倉庫)合作協議將予租賃的資產

根據物業租賃(倉庫)合作協議將予租賃的資產為南京金橋於南京市擁有的多個倉庫。

金鷹國際貿易可安排其投資的公司(包括其附屬公司)不時參考各個倉庫的特定規定與南京金橋訂立詳盡實行協議。

物業租賃(倉庫)合作協議的年期

物業租賃(倉庫)合作協議的年期由先決條件獲達成之日或相關詳盡實行協議訂立之日(以較後者為準)起至二零一七年十二月三十一日止。實行協議的年期不會超過二零一七年十二月三十一日。

先決條件

物業租賃(倉庫)合作協議以本公司取得上市規則規定的所有相關批准為先決條件。

租金

南京金橋同意將其擁有的倉庫按相關倉庫的市場租金的合理折扣租賃予金鷹國際貿易或其投資的公司，有關租金由承租人根據相關詳盡實行協議支付予南京金橋。精確折扣金額將由各方經參考關鍵時間的市場租金後真誠磋商釐定。

在簽署相關租賃協議時，該等倉庫位於南京金橋擁有的物業，本集團將比較南京金橋向相同物業內其他租戶提供的不少於5項的租金方案，並亦會查閱所獲取的市場資料，以確定關鍵時間的市場租金。

董事會函件

物業租賃(倉庫)合作協議的租金乃經公平協商，並參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

訂立物業租賃(倉庫)合作協議的原因

本集團就於中國多個地區的業務不時需要倉庫。物業租賃(倉庫)合作協議為本集團建立不時租賃及使用由南京市的南京金橋擁有的多個倉庫的框架，並將促使本集團靈活地作出租賃安排。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

本公司建議物業租賃(倉庫)合作協議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限如下：

截至以下日期止年度：

二零一五年十二月三十一日：	人民幣 1.0 百萬元	(相等於約 1.3 百萬港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣 1.5 百萬元	(相等於約 1.9 百萬港元)
二零一七年十二月三十一日：	人民幣 2.0 百萬元	(相等於約 2.5 百萬港元)

物業租賃(倉庫)合作協議的上述年度上限，乃經計及對本集團於相關期間的經營要求及業務擴充計劃後對本集團將予租賃的倉庫的建築面積作出的合理估計，並假設本集團將按協定租金(即按預期折扣市場租金)而釐定。雖然根據物業租賃(倉庫)合作協議的該等倉庫租賃可能於不同日期開始，惟所有租約將於二零一七年十二月三十一日終止。本集團預期，除涉及建築面積約2,700平方米的一項潛在倉庫租賃將截至二零一五年十二月三十一日止年度納入物業租賃(倉庫)合作協議外，本集團亦將於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年期間租賃額外建築面積約1,400平方米的倉庫。

有關辦公室物業及倉庫租賃安排的內部控制措施

有關本集團就訂立辦公室物業及倉庫的任何租賃安排的內部控制，相關店舖(需要辦公室物業/倉庫(視乎情況而定))的營運部會先編撰正式要求，載列物業的規定詳情，包括面積、預期用途、優先選擇地點及其他具體規定。同一店舖的行政部門將獲發送該正式要求。該行政部門繼而會根據有關要求所載列規定嘗試物色合適的物業，並從獨立第三方取

董事會函件

得有關同一店舖的3份報價以作比較及考慮。該行政部門選得合適物業後，有關部門主管將立即審閱有關選擇及其他具潛力的選項。倘該行政部門主管同意有關選擇，便會向店舖經理發送建議書作第二次審批。取得該行政部門主管及店舖經理的批准後，有關建議書將被發送予本集團總部作最終審閱及認可。整體上，就新租約而言本集團會物色最少3項具潛力物業並獲取報價以作比較。就續訂現有租約而言，本集團亦會查詢市場資料以決定本集團應否就租金調整、租約年期或遷往其他物業進行商討。此外，倘租約構成持續關連交易，則將會獲取較多市場可資比較項目。

有關釐定本集團應付租金的基準的進一步資料

釐定本集團應付租金金額的最重要原則如下：

1. 租賃安排必須對本集團及業主雙方有利，否則雙方均不願訂立安排。因此，應付租金金額並非由本集團單方面釐定，而是須經業主同意；
2. 於租期內，本集團將從經營店舖取得合理金額的溢利；及
3. 據本集團所知悉，業主已計及其本身的經營成本，使其長期收取租金將能應付其本身的成本，該等成本通常包括物業折舊及攤銷。

此外，本集團亦已根據以上的最重要原則考慮以下基本限制及事實：

- (a) 本集團在往後數年無法準確估計每間店舖的確切收益金額及確切開支金額；
- (b) 鑒於(a)段所述，本集團亦無法準確估計每間店舖的確切溢利金額；
- (c) 於釐定及商議租金金額前，本集團會先就往後數年店舖的預測經營業績編撰財務預測。然而，有關財務預測並非依據最精進的財務分析技術，亦非依據精密而科學化的計算方法。反之，有關預測大體上乃根管理層的經驗及知識、管理層對未來經營環境的看法及所採納的業務策略編撰本集團過去取得的往績對此具有參考價值；及

董事會函件

- (d) 儘管本集團較難控制收入，惟本集團準備控制每間店舖的經營成本。經營成本愈低，本集團將有更多空間管理每間店舖的營運風險及獲取溢利。

透過按本集團將收取的特許專櫃銷售額及超級市場銷售額／根據分租安排所得租金的若干百分比(「百分比租金安排」)計算應付業主的租金金額，本集團將能將經營店舖相關的部分風險轉嫁予業主，原因是倘店舖產生的銷售額／根據分租安排所得租金不高(特別是店舖建立的初始階段)，應付業主的租金將會相對較少。管理層亦知悉，本集團的部分同業亦會以介乎2%至7%的租金與其業主訂立類似安排。本集團並非按成本加利潤的基準釐定應付租金，因為有關成本一般為固定成本(主要包括物業折舊及攤銷)，而本集將會面臨更高的營運風險，故與百分比租金安排相比，該基準對本集團的利益較為遜色。管理層亦知悉，按成本加利潤的基準計算租金並非業內普遍採納的方法。

釐定百分比租金安排方程式的確切百分比時，本集團會先考慮店舖的預測毛利及其估計經營成本。

- (i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的平均邊際經營溢利為9.8%；
- (ii) 為特許專櫃商品銷售額及超市業務(佔本集團總收益96.1%)截至二零一四年十二月三十一日止年度的平均毛利率分別為18.2%及19.6%；
- (iii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度的邊際經營成本(租金開支除外)以及物業、廠房及設備折舊為8.2%。

本集團將致力商議最有利且業主能接納的百分比水平，使店舖盡可能獲取溢利。於最後實際可行日期，本集團經營27間店舖，其中16間完全／部分於租賃物業內經營。該等租賃物業的其中14項(包括與獨立第三方訂立的6份及與關連人士訂立的8份租約)已採納百分比租金安排，租金上限為(i)店舖特許專櫃銷售額及超級市場銷售額的5%以及(ii)根據分租安排所得租金的50%。計算應付租金方程式中的百分比完全且純粹為本集團與業主的洽談結果。由於該等新協議(物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議除外)規定所有特許專櫃銷售額的適用租金低於5%，上述協議所載租金較獨立第三方提出者更為有利。倘計算租金的適用百分比高於上述者，本集團將不會設立有關店舖，因該店舖極有可能須要一段較長時間始能達致本集團的平均利潤且本集團將可能須另覓其他店舖地點。

董事會函件

除以上主要考慮因素外，本集團亦已考慮下列各項因素：

- 新店舖的佣金率、經營槓桿比率及經營利潤率通常較低，而其盈利能力預期將於有關店舖的年期內隨著銷售額及市場佔有率日漸改善而提升；
- 就黃金及珠寶產品類別銷售額而言，本集團須額外支付5%的消費稅。因此，業主的相同租金適用的佣金率為較高的10%；及
- 為增加客流及改善客戶的購物體驗，本集團已自二零一三年起對其營運區域引進更多功能及設施，以積極推行全生活中心概念，有關功能及設施大部分按定額租金的分租安排或以定額租金另加租戶總銷售額或毛利的特定百分比的方式出租。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自分租安排收取的租金佔本集團總收益約3.9%。該等區域的盈利能力可能沒有零售區域高。無論如何，本集團須確保所得款項將能支付本集團應付業主的相關部分租金及其他經營成本。

董事意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議(汽車集團)、該等新協議及相關建議年度上限的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事王先生因其於賣方、南京珠江壹號、上海金鷹天地、金鷹國際集團、仙林金鷹置業、鹽城金國聯置業、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地及南京金橋的間接實益權益而於交易中擁有重大利益，故放棄簽署批准上述協議的董事會決議案。

有關交易對方的資料

賣方主要從事投資控股業務，而其附屬公司主要從事汽車銷售、服務、汽車維護及美容與展覽業務。

南京珠江壹號、上海金鷹天地、仙林金鷹置業、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技及馬鞍山金鷹天地主要在中國從事物業發展、物業投資及投資管理業務。

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。

鹽城金國聯置業及南京金橋主要在中國從事物業發展及投資業務。

有關本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團的主要業務為在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店。

上市規則的涵義

須予披露及關連交易

根據上市規則第 14.22 條及第 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 14.22 條及第 14A.81 條，在計算適用的百分比率(定義見上市規則)時，股權轉讓協議(水族館)(其詳情已於本公司日期為二零一四年十二月二日的公告披露)及股權轉讓協議(汽車集團)將須予以合併計算。除上述者外，本集團之前並無與 GEICO 及／或其任何關連人士進行交易，而有關交易須與股權轉讓協議(水族館)及股權轉讓協議(汽車集團)合併計算。

按合併基準計算，轉讓公司及金寧的應佔收益總額超過收益比率的 5%，訂立股權轉讓協議(汽車集團)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、申報及獨立股東批准規定。再者，由於收益比率超過 5% 及低於 25%，訂立股權轉讓協議(汽車集團)亦構成上市規則第十四章的須予披露的交易。其他適用百分比率低於 5% 限額。

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。本集團已與相關出租人士訂立相關租賃協議。就此，根據上市規則第 14A.81 條，在計算適用的百分比率(定義見上市規則)時，相關租賃協議的相關上限將須予以合併計算。除上述者外，本集團之前並無與 GEICO 及／或其任何關連人士進行交易，而有關交易須與上述協議合併計算。

董事會函件

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相關租賃協議應付的租金、泊車費(如適用)及管理費(如適用)總額超過收益比率的5%但低於25%。因此，訂立該等新協議及其項下擬進行的交易及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、年度審核及遵守獨立股東批准的規定。其他適用百分比率低於5%限額。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准股權轉讓協議(汽車集團)、該等協議及相關建議年度上限及其項下擬進行的交易。

本公司關連交易及持續關連交易的詳情將於本公司根據上市規則第14A.49條刊發的年報及賬目中披露。

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第86至87頁所刊載的獨立董事委員會函件。經考慮阿仕特朗資本管理有限公司的意見後，獨立董事委員會認為股權轉讓協議(汽車集團)、該等協議及相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易對獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為股權轉讓協議(汽車集團)、該等協議及相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。故此，董事會(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關股權轉讓協議(汽車集團)、該等協議及相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易的普通決議案。

獨立董事委員會致獨立股東的函件刊載於本通函第86至87頁，阿仕特朗資本管理有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的有關股權轉讓協議(汽車集團)的函件及有關該等新協議的函件分別刊載於本通函第88至108頁及第109至191頁。

股東特別大會

股東特別大會通告及代表委任表格

股東特別大會謹訂於二零一五年六月二十六日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室舉行，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准根據本通函第203至208頁所載條款及條件訂立的股權轉讓協議(汽車集團)、該等協議及相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易。

董事會函件

適用於股東特別大會的代表委任表格亦已隨附於本通函內。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印備的指示填妥後，必須於股東特別大會指定舉行時間24小時之前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會及於會上投票，惟於該情況下，代表委任表格將告撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會進行的普通決議案表決將以投票形式進行。

於股權轉讓協議(汽車集團)及該等新協議擁有重大利益的任何關連人士、股東及其聯繫人將不會在股東特別大會上投票。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。於最後實際可行日期，王先生及其聯繫人持有合共1,250,591,412股股份，相當於本公司全部已發行股本約70.56%。王先生有權控制其聯繫人於本公司持有之股份行使投票權。除上述者外，王先生的其他聯繫人並無持有本公司任何股權並須於股東特別大會上放棄投票。

其他資料

閣下亦謹請垂注刊載於本通函第86至87頁的獨立董事委員會函件及第88至191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

二零一五年六月四日



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：

謹請參閱於二零一五年六月四日寄發予股東的通函(「通函」)，而本函件為通函的一部份。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。

吾等已獲委任就股權轉讓協議(汽車集團)、該等新協議及機關建議年度上限及協議項下擬進行的交易對獨立股東而言是否屬公平合理，以及股權轉讓協議(汽車集團)、該等新協議及相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議(汽車集團)、該等新協議及相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注通函第20至85頁的董事會函件，當中載有(其中包括)有關股權轉讓協議(汽車集團)、該等新協議及相關建議年度上限的資料以及載於本通函第88至191頁的阿仕特朗資本管理有限公司所發出有關股權轉讓協議(汽車集團)、該等新協議及相關建議年度上限的意見函件。

經考慮阿仕特朗資本管理有限公司的意見後，吾等認為(i)儘管股權轉讓協議(汽車集團)及協議項下擬進行的交易並非乃於本集團一般及日常業務過程中進行，而股權轉讓協議(汽車集團)的條款為正常商業條款，對獨立股東而言公平合理，且股權轉讓協議(汽車集團)及協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益，以及(ii)該等新協議及相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，而該等新協

獨立董事委員會函件

議、相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易的條款為正常商業條款，對獨立股東而言公平合理，且該等新協議、相關建議年度上限及協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會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
王松筠
謹啟

二零一五年六月四日



敬啟者：

須予披露及關連交易
股權轉讓協議（汽車集團）

緒言

吾等謹此提述獲委聘為獨立財務顧問，以就建議收購（「收購事項」）(i) 南京金鷹蘇星汽車銷售服務有限公司（「金鷹蘇星汽車銷售」）的全部股權；(ii) 南京金鷹蘇星機動車檢測有限公司（「金鷹蘇星機動車檢測」）的全部股權；及(iii) 南京蘇星汽車銷售服務有限公司（「蘇星汽車銷售」，連同金鷹蘇星汽車銷售及金鷹蘇星機動車檢測，統稱「出售公司」）的全部股權，向金鷹商貿集團有限公司（「貴公司」）的獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）及獨立股東（「獨立股東」）提供推薦建議。收購事項的詳情已於 貴公司日期為二零一四年十二月三日的公告（「該公告」）及 貴公司日期為二零一五年六月四日致股東的通函（「通函」）第20頁至第85頁所載的董事會函件（「董事會函件」）披露，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙應與通函所界定者具相同涵義。

於二零一四年十二月三日，金鷹（中國）與賣方訂立股權轉讓協議（汽車集團），據此，賣方同意出售及金鷹（中國）同意收購各出售公司的全部股權。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

GEICO 透過金鷹國際零售集團有限公司（其全資附屬公司之一），截至最後實際可行日期間接持有 貴公司全部已發行股本約 70.33%，因此為控股股東，而 GEICO 則由 The 2004 RVJD Family Trust（王先生的家族信託）全資擁有。

賣方由 GEICO 間接全資擁有，因此，根據上市規則第十四 A 章規定，賣方為 GEICO 的聯繫人及 貴公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議（汽車集團）構成 貴公司的關連交易。

根據上市規則第 14.22 條及第 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 14.22 條及第 14A.81 條，在計算適用的百分比率（定義見上市規則）時，股權轉讓協議（水族館）（其詳情已於 貴公司日期為二零一四年十二月二日的公告披露）及股權轉讓協議（汽車集團）將須予以合併計算。除上述者外， 貴集團之前並無與 GEICO 及／或其任何關連人士進行交易，而有關交易須與股權轉讓協議（水族館）及股權轉讓協議（汽車集團）合併計算。

按合併基準計算的出售公司及金寧應佔收益金額佔收益比率逾 5%，訂立股權轉讓協議（汽車集團）及據此擬進行的交易須遵守上市規則第十四 A 章的公告、申報及獨立股東批准規定。此外，鑒於收益比率超過 5% 惟低於 25%，故訂立股權轉讓協議（汽車集團）亦構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。其他適用百分比率低於 5% 限額。

王先生因其為於賣方的間接實益權益而於交易擁有重大權益的董事，已棄權簽訂批准股權轉讓協議（汽車集團）的董事會決議案。

於股權轉讓協議（汽車集團）擁有重大利益的 貴公司任何關連人士及股東以及其聯繫人將不會在股東特別大會上投票。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。於最後實際可行日期，王先生及其聯繫人持有合共 1,250,591,412 股股份，相當於 貴公司全部已發行股本約 70.56%。王先生有權控制其聯繫人於 貴公司持有之股份行使投票權。除上文所述者外，王先生的其他聯繫人並無持有 貴公司任何股權，並須於股東特別大會上放棄投票。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

由全體獨立非執行董事(即(i)截至二零一五年五月十三日至 貴公司股東週年大會結束前，為黃之強先生、王耀先生及雷壬鯤先生及(ii)於二零一五年五月十三日起至 貴公司股東週年大會結束以後，則為王之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生)組成的獨立董事委員會已經成立，以就(i)股權轉讓協議(汽車集團)的條款是否於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)收購事項就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議，並就此向獨立股東提供推薦意見。吾等，阿仕特朗資本管理有限公司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。

意見基準

吾等於編製意見及推薦建議時，已審閱(其中包括)該公告、通函、股權轉讓協議(汽車集團)、 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的年報(「二零一三年年報」)及 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的年報(「二零一四年年報」)。吾等亦已審閱 貴公司管理層(「管理層」)所提供關於 貴集團業務、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為有關的其他資料、分析及市場資訊；及(ii)就股權轉讓協議(汽車集團)的條款、 貴集團業務及未來前景與管理層進行口頭討論。吾等假設，截至本函件日期向吾等提供之有關資料及陳述以及向吾等作出之聲明於所有重大方面均屬真實、準確及完備，而吾等的意見乃基於有關資料而作出。

全體董事共同及個別地對該公告及通函中所提供關於 貴公司的資料負全責，而經作出所有合理查詢後，確認據彼等所深知及確信，該公告及通函所載的資料在所有重大方面屬真確及完整，並無誤導及欺詐成份，而該公告及通函並無遺漏其他事項，令本函件或該公告及通函所載的任何聲明產生誤導。吾等認為吾等已履行所有必須步驟，令吾等就股權轉讓協議(汽車集團)的條款及訂立理由達致知情意見，並為吾等倚賴所獲提供的資料提供合理證明，以及為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或管理層有隱瞞任何重大資料，或有關資料屬於誤導、不真實或不準確。然而，吾等並無為本項工作就 貴集團的業務或狀況或未來前景進行任何獨立詳細的調查或審核。吾等的意見純粹基於最後實際可行日期當時的財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供的資料。本函件旨在向獨立董事委員會及獨立股東提供資料，純粹供彼等考慮股權轉讓協議(汽車集團)。除納入通函外，未得吾等事先書面批准，本函件全文或任何部分不可被摘錄或引述。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

主要考慮因素及理由

吾等達致關於收購事項的意見時，已考慮以下因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

A. 貴集團的業務

誠如董事會函件所載，貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴集團的主要業務為在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店。

B. 貴集團的財務資料

下表概要 貴集團截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止三個年度(分別稱為「二零一二財政年度」、「二零一三財政年度」及「二零一四財政年度」)的經審核綜合財務業績(乃摘錄自二零一三年年報及二零一四年年報)：

表 1： 貴集團的綜合財務業績概要

	二零一二 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零一三 財政年度 (經審核及重列) 人民幣千元	二零一四 財政年度 (經審核) 人民幣千元
	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核及重列) 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
收益	3,622,917	3,659,561	3,625,011
經營溢利	1,556,540	1,515,152	1,322,665
年內溢利	1,217,328	1,234,487	1,080,296
現金及類現金 ^(附註1)	4,964,498	5,941,706	5,408,575
流動資產	6,013,375	6,779,378	6,404,823
資產總值	13,786,576	15,104,013	16,517,759
總(借貸) ^(附註2)	(3,210,721)	(4,494,280)	(5,536,012)
總(負債)	(8,488,937)	(9,857,567)	(11,102,234)
資產淨值	5,297,639	5,246,446	5,415,525
資產負債比率 ^(附註3)	23.3%	29.8%	33.5%

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

附註：

1. 現金及類現金包括於計息工具的投資、結構性銀行存款、受限制現金以及銀行結餘及現金。
2. 總借貸包括銀行借貸及優先票據。
3. 資產負債比率乃 貴集團的總借貸除以總資產計算。

(i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度(即二零一三財政年度)：

於二零一三財政年度，貴集團的銷售所得款項總額(「銷售所得款項總額」)增長至約人民幣16,833,100,000元，較二零一二財政年度同比增加約3.1%。誠如二零一三年年報所述，增幅主要來自同店銷售增長約2.9%及計入於二零一二年開業的新店或開始運營的額外零售面積的全年銷售所得款項。

於二零一三財政年度，特許專櫃銷售為數約人民幣15,276,000,000元，較二零一二財政年度約人民幣14,853,400,000元增加約2.8%，及直接銷售為數約人民幣1,456,500,000元，較二零一二財政年度約人民幣1,371,600,000元增加約6.2%。特許專櫃銷售及直接銷售對貴集團於二零一三財政年度銷售所得款項總額分別貢獻約90.8%及約8.7%。特許專櫃銷售佣金率由二零一二財政年度的約18.6%下跌至二零一三財政年度的約17.8%。下跌主要由於(i)佣金率較低的若干產品類別的銷售表現相對強勁，包括黃金及珠寶；(ii)平均佣金率較低(相比南京新街口店等老店)的新店貢獻的銷售額增加。於二零一三財政年度，直接銷售的毛利率保持穩定在約18.3%(二零一二財政年度：17.8%)。因此，特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率降至約17.8%(二零一二財政年度：18.5%)。

貴集團於二零一三財政年度的收益總額增至約人民幣3,659,600,000元，較二零一二財政年度相比同比增長率約1.0%。收益增長大致上與銷售所得款項總額增長相符。

然而，由於經營開支整體增加，貴集團的經營溢利(亦為除利息及稅前溢利)減少約人民幣41,400,000元至二零一三財政年度約人民幣1,515,200,000元。儘管如此，及由於非核心經營溢利增加，貴集團的溢利由二零一二財政年度約人民幣1,217,300,000元略微增至二零一三財政年度的人民幣1,234,500,000元。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

於二零一三年十二月三十一日，貴集團的現金及類現金為約人民幣5,941,700,000元，而貴集團的總借貸為約人民幣4,494,200,000元。於二零一三年十二月三十一日，貴集團的資產總值為約人民幣15,104,000,000元，而貴集團的負債總額為約人民幣9,857,600,000元，因此資產淨值為約人民幣5,246,400,000元。貴集團於二零一三年十二月三十一日的資產負債比率（按總借貸除以總資產計算）增加至約29.8%（二零一二年十二月三十一日：23.3%）。

(ii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度（即二零一四財政年度）：

根據二零一四年年報，於二零一四財政年度，貴集團面對充滿挑戰和不穩定的經濟狀況及日趨激烈的新興零售行業競爭。受到貴集團旗艦店－南京新街口店整體升級改造和去年黃金珠寶投機需求的一次性因素影響，於二零一四財政年度，貴集團錄得銷售所得款項總額約人民幣15,840,900,000元較二零一三財政年度下降約5.9%。

於二零一四財政年度，特許專櫃銷售為約人民幣14,205,200,000元，較二零一三財政年度約人民幣15,276,000,000元下降約7.0%，及直接銷售為約人民幣1,485,800,000元，較二零一三財政年度約人民幣1,456,500,000元增加約2.0%。於二零一四財政年度，特許專櫃銷售及直接銷售對貴集團銷售所得款項總額的貢獻分別為約89.7%及約9.4%。特許專櫃銷售佣金率上升至約18.2%（二零一三財政年度：17.8%），而直接銷售的毛利率下跌至約17.8%（二零一三財政年度：18.3%），導致特許專櫃銷售及直接銷售的整體毛利率上升至約18.2%（二零一三財政年度：17.8%）。上升主要由於(i)較低佣金率之若干產品類別（如黃金及珠寶）銷售下降；(ii)新店貢獻的佣金率整體上升；及(iii)增加直接銷售產品的折扣優惠，從而以具競爭力的價格為本集團的忠實客戶提供優質產品及加強門店人流所致。

於二零一四財政年度，貴集團的收益總額為約人民幣3,625,000,000元，較二零一三財政年度減少約0.9%。收益減少大致上與銷售所得款項總額下降相符。然而，有賴於特許專櫃及直接銷售的毛利率整體改善，收益的減幅低於銷售所得款項總額的減幅。

於二零一四財政年度，經營溢利減少約人民幣192,500,000元至約人民幣1,322,700,000元。由於經營溢利減少及非核心業務溢利增加，貴集團的溢利由二零一三財政年度約人民幣1,234,500,000元減少至二零一四財政年度約人民幣1,080,300,000元。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

於二零一四年十二月三十一日，貴集團的現金及類現金為約人民幣5,408,600,000元，而貴集團的總借貸為約人民幣5,536,000,000元。貴集團於二零一四年十二月三十一日的資產總值為約人民幣16,517,700,000元，而貴集團負債總額為約人民幣11,102,200,000元，因此資產淨值為約人民幣5,415,500,000元。貴集團於二零一四年十二月三十一日的資產負債比率（按貴集團借貸總額除以總資產計算）增加至約33.5%（二零一三年十二月三十一日：29.8%）。

2. 有關出售公司的資料

(i) 金鷹蘇星汽車銷售

誠如董事會函件所載，金鷹蘇星汽車銷售主要從事汽車4S店（4S代表銷售、零配件、服務及信息反饋）經營業務，並為上海大眾在中國南京市的授權經銷商。

金鷹蘇星汽車銷售根據中國公認會計原則編製的二零一二財政年度、二零一三財政年度各年及截至二零一四年八月三十一日止八個月的未經審核／經審核財務資料載列如下：

表2：金鷹蘇星汽車銷售的財務業績概要

	二零一二 財政年度 (未經審核) 人民幣千元	二零一三 財政年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 (經審核) 人民幣千元
收益	241,234	309,202	252,237
除稅前(虧損)／溢利 年／期內(虧損)／ 溢利淨額	(1,748)	3,195	3,149
	(1,748)	3,207	2,577
	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一四年 八月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	85,950	113,756	61,073
資產淨值	13,386	16,593	19,170

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

董事預期，根據中國公認會計準則與根據香港財務報告準則（貴集團現時採用的會計準則）編製的財務資料並無重大差異。

(ii) 金鷹蘇星汽車檢測

誠如董事會函件所載，金鷹蘇星汽車檢測主要從事提供汽車安全檢測及尾氣檢測服務。

金鷹蘇星汽車檢測根據中國公認會計原則編製的二零一二財政年度、二零一三財政年度各年及截至二零一四年八月三十一日止八個月的未經審核／經審核財務資料載列如下：

表3：金鷹蘇星機動車檢測的財務業績概要

	二零一二 財政年度 (未經審核) 人民幣千元	二零一三 財政年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 (經審核) 人民幣千元
收益	3,605	3,641	3,387
除稅前溢利	749	849	1,477
年／期內溢利淨額	562	585	1,108
	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一四年 八月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	7,522	7,741	8,770
資產淨值	6,900	7,485	8,593

董事預期，根據中國公認會計準則與根據香港財務報告準則（貴集團現時採用的會計準則）編製的財務資料並無重大差異。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

(iii) 蘇星汽車銷售

誠如董事會函件所載，蘇星汽車銷售主要從事高端汽車維修及保養與TESLA分銷及展覽。

蘇星汽車銷售根據中國公認會計原則編製的二零一二財政年度、二零一三財政年度及截至二零一四年八月三十一日止八個月各自的未經審核／經審核財務資料載列如下：

表4：蘇星汽車銷售的財務業績概要

	二零一二 財政年度 (未經審核) 人民幣千元	二零一三 財政年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 (經審核) 人民幣千元
收益	12	253	928
除稅前(虧損)／溢利 年／期內(虧損)／ 溢利淨額	(111)	286	191
	(111)	304	173
	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一四年 八月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	3,918	1,300	1,078
資產淨值	439	743	916

董事預期，根據中國公認會計準則與根據香港財務報告準則編製（貴集團現時採用的會計準則）的財務資料並無重大差異。

3. 中國汽車行業概覽

中國經濟於過往十年內經歷高速增長。根據中國國家統計局編製的「中國統計年鑒2013」，中國國內生產總值由二零零一年的約人民幣109,655億元升至二零一二年的約人民幣518,942億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為15.2%。伴隨著經濟增長，中國政府出台一系列政策加速中國的城市化進程。同期，中國城市總人口由約231百萬人增至約712

百萬人，佔截至二零一二年十二月三十一日中國總人口約52.6%。隨著中國經濟迅速增長及城市化進程加速，按城市居民人均可支配收入計，生活水平持續得到改善。城市居民人均年可支配收入由二零零一年的約人民幣6,860元增至二零一二年的人民幣24,565元，複合年增長率約為12.3%。

受惠於經濟蓬勃發展及生活水平逐漸改善，中國新乘用車市場近年來的發展迅速。根據中國商務部於二零一三年七月十一日舉行的記者招待會，自二零零九年以來，按已出售新乘用車數目計，中國已成為世界上最大的新乘用車市場，並在前十大市場中保持增長速度最快。根據「中國統計年鑒2013」，於二零一二年，中國的乘用車總數約為165.8百萬輛，而二零零六年約為44.4百萬輛，複合年增長率約為24.6%。根據世界銀行的資料，中國的汽車滲透率¹由二零零六年的每千人擁有約28輛大幅增至二零一一年每千人擁有約69輛。儘管上文所述，中國作為世界上最大的新乘用車市場，與日本、德國、澳洲及美國等發達市場於二零一一年每千人擁有588輛至786輛相比，汽車滲透率偏低。這說明中國汽車市場有巨大的持續增長潛力。

而相根據商業情報全球出版商IBISWorld於二零一四年開展的市場調查，中國汽車製造業的總收益於過往五年內一直按每年14.2%的速度增長。

鑒於上文所述，中國汽車行業未來有望繼續保持增長勢頭，吾等對中國汽車行業的前景充滿樂觀。

4. 收購事項的背景、理由及裨益

貴集團的主要業務為在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店。自一九九六年開設第一家百貨商店南京新街口店以來，於最後實際可行日期，貴集團已成功開設27家自營店，總建築面積為1,511,737平方米，總經營面積為1,038,441平方米。這些店舖分佈於中國四個省及一個直轄市（即江蘇、安徽、陝西、雲南及上海），覆蓋17個城市（包括上海、南京、南通、揚州、常州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、溧陽、丹陽、昆山、合肥、淮北、西安及昆明）。

¹ 機動力車包括汽車、公交車及貨車，但不包括自行車。人口指搜集數據當年的年中人口數。數據於世界銀行的官方網站上發佈。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

誠如二零一四年年報所述，受宏觀經濟增長減速的影響，中國中高端零售行業於二零一四年的業績增長趨緩。同時，電子商務對中國消費者的消費行為及傳統百貨業的經營帶來不可忽視的影響。受宏觀經濟環境變化和新型商業零售形態競爭的影響，以及貴集團旗艦店－南京新街口店全生活中心整體升級改造和二零一三年黃金珠寶投機需求等一次性因素影響，二零一四年貴集團實現銷售所得款項總額約人民幣15,800,000,000元，下降約5.9%。

為了在零售環境不斷轉變的情況下維持競爭力，貴集團已不時調整其業務策略，並加快推進從時尚百貨向「全生活中心」的戰略轉型。貴集團亦完全明白獨有商品及特色品牌對開發全生活中心的重要性，並積極尋求從事生活功能及設施業務的具潛力業務夥伴，目標是建立獨家長期的緊密夥伴關係，從而加強對貴集團競爭對手的其中一項競爭實力。透過各種形式的夥伴關係（如股權投資及合營企業），貴集團在國際時尚購物的基礎上，於其百貨店內提供了具有全方位的綜合性體驗式業態服務，融合了餐飲、休閒、精品超市、水族館、影院、兒童體驗等全生活業態，旨在滿足VIP顧客不斷提升的高品質生活方式的需求，並為貴集團的業績增長注入新的長期動力。

誠如董事會函件所述，貴集團計劃有選擇性地在其各連鎖店引入汽車銷售、服務及展覽等若干新業務，可豐富VIP顧客可獲得的增值服務種類，亦擴大VIP顧客基礎。面對市場從業者的激烈競爭及新興的電子商務理念，吾等同意在零售連鎖店內推出新元素（包括但不限於汽車銷售、服務及展覽），有效增加門店流量及延長顧客體驗消費時間，從而提升貴集團門店的整體表現及保持競爭力。經計及出售公司的主要業務，吾等贊同董事會的意見認為訂立股權轉讓協議（汽車集團）將會加速在貴集團的連鎖店推出汽車銷售、服務及展覽的進程，並進一步促進貴集團全生活中心的戰略轉型。

此外，隨著經濟增長，中國汽車行業近年來的發展令人鼓舞。誠如上文「中國汽車行業概覽」一段所列示，自二零零九年以來，按已出售新乘用車數目計，中國已成為世界上最大的新乘用車市場，並在前十大市場中保持增長速度最快。根據IBIS World於二零一四年開展的市場調查，中國汽車製造業的總收益於過往五年內一直按每年約14.2%的速度增長。中國汽車行業未來有望繼續保持增長勢頭，吾等對中國汽車行業的前景充滿樂觀。鑒於上

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

文所述，連同出售公司的盈利狀況，吾等認為收購事項不僅能推進 貴集團的全生活中心的戰略轉型，亦為 貴集團提供一個良好的商機打入中國富有無限增長潛力的汽車行業，以令 貴集團的收益流多元化。

經計及(i)訂立股權轉讓協議(汽車集團)將進一步推進 貴集團的全生活中心的戰略轉型；(ii)出售公司於二零一三財政年度及截至二零一四年八月三十一日止八個月處於盈利狀況；(iii)預計中國汽車行業的前景充滿樂觀；及(iv)收購事項為 貴集團提供一個良好的商機打入中國富有增長潛力的汽車行業，以令 貴集團的收益流多元化，因此吾等認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 股權轉讓協議(汽車集團)的主要條款

(i) 股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)

A. 擬收購的資產

貴集團根據股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)擬收購的資產為金鷹蘇星汽車銷售全部股權。

賣方產生的金鷹蘇星汽車銷售初步投資成本約為人民幣15,800,000元。金鷹蘇星汽車銷售股權的後續出售不受任何限制。

B. 代價

收購金鷹蘇星汽車銷售全部股權的協定代價(「代價(金鷹蘇星汽車銷售)」)為人民幣16,710,000元，並須按以下方式支付。

- (i) 人民幣3,342,000元(即代價(金鷹蘇星汽車銷售)的20%)須於股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)簽署日期後7天內支付，儘管上文所述，賣方並無堅持準時支付有關款項，而 貴集團將於根據上市規則取得一切所需批文後的七日內支付該款項；
- (ii) 人民幣5,013,000元(即代價(金鷹蘇星汽車銷售)的30%)須於 貴集團取得上市規則規定的一切批准日期後7天內支付；及
- (iii) 人民幣8,355,000元(即代價(金鷹蘇星汽車銷售)的50%)須於向有關政府部門完成工商登記變更日期後7天內支付。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

誠如董事會函件所述，代價（金鷹蘇星汽車銷售）乃經公平磋商並參考金鷹蘇星汽車銷售的淨資產價值（載於其於二零一四年八月三十一日的中國經審核財務報表）而達致。

為評估代價（金鷹蘇星汽車銷售）的公平合理性，據吾等深知，吾等已列明一份詳細的公司（「可資比較公司」）列表：(i) 其股份於聯交所上市；及(ii) 彼等各自於最近完整財政年度收益的80%以上來自與出售公司（包括金鷹蘇星汽車銷售）類似的中國汽車銷售、服務（包括但不限於維修及檢測服務）及／或展覽業務。由於可資比較公司就（其中包括）業務營運及環境、規模、溢利能力及財務狀況而言各自具有其本身獨特的性質及特徵，故比較可資比較公司及出售公司（包括金鷹蘇星汽車銷售）之間的市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）可能並非同等類型的比較。然而，吾等認為該等比較資料可被視作收購事項的代價是否公平合理的指標。可資比較公司的相關詳情載列於下表：

表5：可資比較公司的詳情

公司(股份代號)	主要業務	於股權 轉讓協議 (汽車集團)		根據		市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
		日期(即 二零一四年 十二月三日) 的市值 (港元)	於最近完整 財政年度應佔 股權持有人的 溢利 (附註1) (港元)	最近刊發的 財務報表股權 持有人應 佔資產淨值 (附註1) (港元)			
中國美東汽車控股有限公司 (股份代號：1268)	主要在中國從事特定 品牌的汽車生產商授 權的汽車經銷業務， 包括銷售新車、零 件、服務及調查	1,720,000,000	133,867,340	639,500,948	12.85	2.69	
中升集團控股有限公司 (股份代號：881)	汽車的銷售及服務	16,210,163,000	1,304,090,967	13,840,192,040	12.43	1.17	
中國正通汽車服務 控股有限公司 (股份代號：1728)	4S經銷業務、汽車相 關物流業務及潤滑油 貿易業務	8,066,684,106	1,051,173,721	9,941,883,765	7.67	0.81	

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

公司(股份代號)	主要業務	於股權轉讓協議(汽車集團)			根據		市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
		日期(即二零一四年十二月三日)的市值 (港元)	於最近完整財政年度應佔股權持有人的溢利 (附註1) (港元)	最近刊發的財務報表股權持有人應佔資產淨值 (附註1) (港元)				
寶信汽車集團有限公司 (股份代號：1293)	汽車的銷售及服務	13,042,288,288	1,293,940,619	6,208,545,799	10.08	2.10		
中國和諧汽車控股有限公司 (股份代號：3836)	專門銷售豪華及超豪華汽車	5,635,320,025	516,027,795	3,086,933,670	10.92	1.83		
中國潤東汽車集團有限公司 (股份代號：1365)	在中國經營豪華汽車經銷店及展廳	3,771,403,740	301,906,507	1,400,217,309	12.49	2.69		
新豐泰集團控股有限公司 (股份代號：1771)	銷售汽車；提供售後服務；提供汽車保險代理服務；汽車融資服務；汽車發牌服務及汽車調查服務	2,058,000,000	234,536,955	1,943,839,545	8.77	1.06		
中國永達汽車服務控股有限公司 (股份代號：3669)	在中國銷售汽車及提供售後服務、分銷汽車保險產品、汽車租賃服務及提供汽車融資租賃服務	8,125,320,780	743,284,902	4,509,230,575	10.93	1.80		
					最高：	12.85	2.69	
					最低：	7.67	0.81	
					平均：	10.77	1.77	
					中位數：	10.93	1.81	

附註：

- 僅供說明用途，以人民幣列值的款項已按人民幣0.7915元兌換1.0000港元的匯率轉換為港元。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

如上表5所載，可資比較公司的市盈率介乎約7.67倍至約12.85倍，平均數約為10.77倍及中位數約為10.93倍，而可資比較公司的市賬率介乎約0.81倍至約2.69倍，平均數約為1.77倍，而中位數約為1.81倍。

代價（金鷹蘇星汽車銷售）所引申的市盈率（按金鷹蘇星汽車銷售於二零一三財政年度的除稅後溢利計算）約為5.21倍，而代價（金鷹蘇星汽車銷售）所引申的市賬率（按金鷹蘇星汽車銷售於二零一四年八月三十一日的經審核資產淨值計算）約為0.87倍。

經考慮(i)代價（金鷹蘇星汽車銷售）所引申的市盈率約5.21倍低於可資比較公司的最低市盈率；及(ii)代價（金鷹蘇星汽車銷售）所引申的市賬率約0.87倍，落入可資比較公司的市賬率範圍，吾等認為代價（金鷹蘇星汽車銷售）對股東而言屬公平合理。

C. 結算方式

代價（金鷹蘇星汽車銷售）將以 貴集團的內部資源結算。於最後實際可行日期， 貴集團尚未支付任何代價。

如二零一四年年報所示， 貴集團於二零一四年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣1,819,700,000元。因此，代價（金鷹蘇星汽車銷售）相當於 貴集團於二零一四年十二月三十一日銀行結餘及現金的約0.92%。吾等認為，以 貴集團的內部資源結算代價（金鷹蘇星汽車銷售）不會對 貴集團的流動資金造成重大影響。

此外，吾等已比較現金付款與結算代價（金鷹蘇星汽車銷售）的其他可能方式（包括但不限於發行代價股份及可換股債券以及貸款）。經考慮以下結算方式：(i)發行代價股份及／或可換股債券會攤薄現有股東的股權；(ii)貸款會不可避免地產生利息成本；及(iii)相反，內部資源既不會產生利息成本，亦不會攤薄現有股東的股權，且代價（金鷹蘇星汽車銷售）不及 貴集團於二零一四年十二月三十一日銀行結餘及現金的1%，吾等認為代價（金鷹蘇星汽車銷售）的結算方式符合 貴公司及股東的整體利益。

D. 結論

經考慮(i)股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)的主要條款乃由 貴集團與賣方公平磋商後釐定；(ii)代價(金鷹蘇星汽車銷售)較金鷹蘇星汽車銷售於二零一四年八月三十一日的資產淨值約人民幣19,200,000元折讓約12.8%；(iii)代價(金鷹蘇星汽車銷售)所引申的市盈率低於可資比較公司的最低市盈率；(iv)代價(金鷹蘇星汽車銷售)所引申的市賬率，落入可資比較公司的市賬率範圍；及(v)以 貴集團的內部資源結算代價(金鷹蘇星汽車銷售)不會對 貴集團的流動資金造成重大影響，吾等認為，股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)

A. 擬收購的資產

貴集團根據股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車檢測)擬收購的資產為金鷹蘇星汽車檢測全部股權。

賣方產生的金鷹蘇星汽車檢測初步投資成本約為人民幣5,000,000元。金鷹蘇星汽車檢測股權的後續出售不受任何限制。

B. 代價

收購金鷹蘇星汽車檢測全部股權的協定代價(「代價(金鷹蘇星汽車檢測)」)為人民幣7,490,000元，並須按以下方式支付：

- (i) 人民幣1,498,000元(即代價(金鷹蘇星汽車檢測)的20%)須於股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車檢測)簽署日期後7天內支付。儘管上文所述，賣方並無堅持準時支付有關款項，而 貴集團將於根據上市規則取得一切所需批文後的七日內支付該款項；
- (ii) 人民幣2,247,000元(即代價(金鷹蘇星汽車檢測)的30%)須於 貴集團取得上市規則規定的一切批准日期後7天內支付；及
- (iii) 人民幣3,745,000元(即代價(金鷹蘇星汽車檢測)總額的50%)須於向有關政府部門完成工商登記變更日期後7天內支付。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

誠如董事會函件所述，代價（金鷹蘇星汽車檢測）乃經公平磋商並參考金鷹蘇星汽車檢測的淨資產價值（載於其於二零一四年八月三十一日的中國經審核財務報表）後達致。

為評估代價（金鷹蘇星汽車檢測）的公平性及合理性，吾等已比較代價（金鷹蘇星汽車檢測）所引申的市盈率及市賬率與可資比較公司所引申者。代價（金鷹蘇星汽車檢測）所引申的市盈率（按金鷹蘇星汽車檢測於二零一三財政年度的除稅後溢利計算）約為12.80倍，而代價（金鷹蘇星汽車檢測）所引申的市賬率（按金鷹蘇星汽車檢測於二零一四年八月三十一日的經審核資產淨值計算）約為0.87倍。

經考慮(i)代價（金鷹蘇星汽車檢測）所引申的市盈率約12.80倍屬於可資比較公司的市盈率範圍；及(ii)代價（金鷹蘇星汽車檢測）所引申的市賬率約0.87倍，落入可資比較公司的市賬率範圍，吾等認為代價（金鷹蘇星汽車檢測）對股東而言屬公平合理。

C. 結算方式

代價（金鷹蘇星汽車檢測）將以 貴集團的內部資源結算。於最後實際可行日期， 貴集團尚未支付任何代價。

如二零一四年年報所示， 貴集團於二零一四年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣1,819,700,000元。因此，代價（金鷹蘇星汽車檢測）相當於 貴集團於二零一四年十二月三十一日銀行結餘及現金的約0.41%。吾等認為，以 貴集團的內部資源結算代價（金鷹蘇星汽車檢測）不會對 貴集團的流動資金造成重大影響。

此外，吾等已比較現金付款與結算代價（金鷹蘇星汽車檢測）的其他可能方式（包括但不限於發行代價股份及可換股債券以及貸款）。經考慮以下結算方式：(i)發行代價股份及／或可換股債券會攤薄現有股東的股權；(ii)貸款會不可避免地產生利息成本；及(iii)相反，內部資源既不會產生利息成本，亦不會攤薄現有股東的股權，且代價（金鷹蘇星汽車檢測）不及 貴集團於二零一四年十二月三十一日銀行結餘及現金的1%，吾等認為代價（金鷹蘇星汽車檢測）的結算方式符合 貴公司及股東的整體利益。

D. 結論

經考慮(i)股權轉讓協議（金鷹蘇星汽車檢測）的主要條款乃由 貴集團與賣方公平磋商後釐定；(ii)代價（金鷹蘇星汽車檢測）較金鷹蘇星汽車檢測於二零一四年八月三十一日的資

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

產淨值約人民幣8,600,000元折讓約12.8%；(iii)代價(金鷹蘇星汽車檢測)所引申的市盈率屬於可資比較公司的市盈率範圍；(iv)代價(金鷹蘇星汽車檢測)所引申的市賬率，落入可資比較公司的市賬率範圍；及(v)以 貴集團的內部資源結算代價(金鷹蘇星汽車檢測)不會對 貴集團的流動資金造成重大影響，吾等認為，股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車檢測)的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

(iii) 股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)

A. 擬收購的資產

貴集團根據股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)擬收購的資產為蘇星汽車銷售全部股權。

賣方產生的蘇星汽車銷售初步投資成本約為人民幣2,000,000元。蘇星汽車銷售股權的後續出售不受任何限制。

B. 代價

收購蘇星汽車銷售全部股權的協定代價(「代價(蘇星汽車銷售)」)為人民幣800,000元，並須按以下方式支付：

- (i) 人民幣160,000元(即代價(蘇星汽車銷售)的20%)須於股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)簽署日期後7天內支付。儘管上文所述，賣方並無堅持準時支付有關款項，而 貴集團將於根據上市規則取得一切所需批文後的七日內支付該款項；
- (ii) 人民幣240,000元(即代價(蘇星汽車銷售)的30%)須於 貴集團取得上市規則規定的一切批准日期後7天內支付；及
- (iii) 人民幣400,000元(即代價(蘇星汽車銷售)的50%)須於向有關政府部門完成工商登記變更日期後7天內支付。

誠如董事會函件所述，代價(蘇星汽車銷售)乃經公平磋商並參考蘇星汽車銷售的淨資產價值(載於其於二零一四年八月三十一日的中國經審核財務報表)後達致。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

為評估代價（蘇星汽車銷售）的公平性及合理性，吾等已比較代價（蘇星汽車銷售）所引申的市盈率及市賬率與可資比較公司所引申者。代價（蘇星汽車銷售）所引申的市盈率（按蘇星汽車銷售於二零一三財政年度的除稅後溢利計算）約為2.63倍，而代價（蘇星汽車銷售）所引申的市賬率（按蘇星汽車銷售於二零一四年八月三十一日的經審核資產淨值計算）約為0.87倍。

經考慮(i)代價（蘇星汽車銷售）所引申的市盈率約2.63倍低於可資比較公司的最低市盈率；及(ii)代價（蘇星汽車銷售）所引申的市賬率約0.87倍等，落入資比較公司的市賬率範圍，吾等認為代價（蘇星汽車銷售）對股東而言屬公平合理。

C. 結算方式

代價（蘇星汽車銷售）將以 貴集團的內部資源結算。於最後實際可行日期， 貴集團尚未支付任何代價。

如二零一四年年報所示， 貴集團於二零一四年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣1,819,700,000元。因此，代價（蘇星汽車銷售）相當於 貴集團於二零一四年十二月三十一日銀行結餘及現金的約0.04%。吾等認為，以 貴集團的內部資源結算代價（蘇星汽車銷售）不會對 貴集團的流動資金造成重大影響。

此外，吾等已比較現金付款與結算代價（蘇星汽車銷售）的其他可能方式（包括但不限於發行代價股份及可換股債券以及貸款）。經考慮以下結算方式：(i)發行代價股份及／或可換股債券會攤薄現有股東的股權；(ii)貸款會不可避免地產生利息成本；及(iii)相反，內部資源既不會產生利息成本，亦不會攤薄現有股東的股權，且代價（蘇星汽車銷售）不及 貴集團於二零一四年十二月三十一日銀行結餘及現金的1%，吾等認為代價（蘇星汽車銷售）的結算方式符合 貴公司及股東的整體利益。

D. 結論

經考慮(i)股權轉讓協議（蘇星汽車銷售）的主要條款乃由 貴集團與賣方公平磋商後釐定；(ii)代價（蘇星汽車銷售）較蘇星汽車銷售於二零一四年八月三十一日的資產淨值約人民幣916,000元折讓約12.7%；(iii)代價（蘇星汽車銷售）所引申的市盈率低於可資比較公司的最低市盈率；(iv)代價（蘇星汽車銷售）所引申的市賬率落入可資比較公司的市賬率範圍；及(v)以 貴集團的內部資源結算代價（蘇星汽車銷售）不會對 貴集團的流動資金造成重大影

響，吾等認為，股權轉讓協議（蘇星汽車銷售）的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

6. 收購事項的財務影響

根據吾等與管理層代表進行的討論，吾等得悉管理層於考慮收購事項對 貴集團財務狀況的潛在影響時已計及以下因素：

A. 對盈利的影響

收購事項完成後，出售公司將成為 貴集團的全資附屬公司，且其各自的財務業績將全部併入 貴集團的綜合財務報表。

根據董事會函件所載出售公司的未經審核／經審核財務資料，吾等注意到出售公司於二零一三財政年度及截至二零一四年八月三十一日止八個月處於盈利狀況。

倘出售公司於日後維持其盈利能力，預期收購事項將對 貴公司擁有人應佔溢利產生正面的財務影響。

B. 對資產淨值的影響

如二零一四年年報所載， 貴集團於二零一四年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣5,415,500,000元。董事預期，收購事項不會對 貴集團的資產淨值產生重大影響。

C. 流動資金及營運資金

如二零一四年年報所載， 貴集團於二零一四年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣1,819,700,000元。收購事項的總代價人民幣25,000,000元僅相當於 貴集團於二零一四年十二月三十一日銀行結餘及現金約1.4%。

因此，儘管收購事項將以 貴集團的內部資源結算，但預期其不會對 貴集團的流動資金及營運資金產生重大影響。

務請留意，上述分析僅作說明，無意用作表示收購事項完成後 貴集團的財務狀況。

獨立財務顧問函件（股權轉讓協議（汽車集團））

意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團的一般及日常業務進行，惟股權轉讓協議(汽車集團)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。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股權轉讓協議(汽車集團))項下擬進行的交易(包括收購事項)的決議案。

此致

金鷹商貿集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

阿仕特朗資本管理有限公司

執行董事

聯席董事

關振義

麥少敏

謹啟

二零一五年六月四日



香港皇后大道中122-126號
122 QRC 11樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就(i)第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）；(ii)租賃協議（金鷹廣場1至6樓）的第二份補充協議；(iii)漢中新城租賃的第三份補充協議；(iv)仙林中心的第三份補充協議；(v)租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的第二份補充協議；(vi)租賃協議（新街口B座）的補充協議；(vii)租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）；(viii)租賃協議（丹陽金鷹天地廣場）；(ix)租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）；(x)租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）；(xi)物業租賃（辦公室）合作協議；及(xii)物業租賃（倉庫）合作協議（統稱「新協議」）項下擬進行的持續關連交易（「持續關連交易」），向金鷹商貿集團有限公司（「貴公司」）的獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）及獨立股東（「獨立股東」）提供推薦建議。持續關連交易的詳情於 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告（「該公告」）及 貴公司日期為二零一五年六月四日致股東的通函（「通函」）第20頁至第85頁所載的董事會函件（「董事會函件」）披露，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙應與通函所界定者具相同涵義。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

於二零一五年三月十八日，貴集團的相關下屬公司就相關建議年度上限訂立下列新協議：

- (1) 南京金鷹與南京珠江壹號訂立第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)；
- (2) 上海金鷹與上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議；
- (3) 南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租賃的第三份補充協議；
- (4) 仙林金鷹購物與仙林金鷹置業訂立仙林中心的第三份補充協議；
- (5) 鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議；
- (6) 金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立租賃協議(新街口B座)的補充協議(連同漢中新城租賃的第三份補充協議、仙林中心的第三份補充協議及租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議，統稱「二零一五年補充協議」)；
- (7) 鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金國聯置業訂立租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)；
- (8) 丹陽金鷹國際購物與丹陽金鷹天地訂立租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)；
- (9) 南京江寧金鷹購物與南京江寧金鷹科技訂立租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)；
- (10) 馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地實業訂立租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)(連同租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)、租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)及租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)，統稱「二零一五年新協議」)；
- (11) 金鷹國際貿易與金鷹國際集團訂立物業租賃(辦公室)合作協議；及
- (12) 金鷹國際貿易與南京金橋訂立物業租賃(倉庫)合作協議(連同物業租賃(辦公室)合作協議，統稱「物業租賃合作協議」)。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

GEICO 透過金鷹國際集團（其全資附屬公司之一），於最後實際可行日期間接持有 貴公司全部已發行股本約 70.33%，因此為控股股東，而 GEICO 則由 The 2004 RVJD Family Trust（王先生的家族信託）全資擁有。

南京珠江壹號、上海金鷹天地、金鷹國際集團、仙林金鷹置業、鹽城金國聯置業、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地實業及南京金橋（統稱「交易對方」）均為控股股東 GEICO 的全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四 A 章規定，交易對方均為 GEICO 的聯營公司，並成為 貴公司的關連人士。因此，新協議構成 貴公司的持續關連交易。

根據上市規則第 14A.81 條，聯交所會將所有在十二個月期間內完成或在其他方面相關的一系列交易／關連交易視作同一項交易合併計算。 貴集團已與相關出租人訂立相關租賃協議。就此，根據上市規則第 14A.81 條，在計算適用的百分比率（定義見上市規則）時，相關租賃協議的相關上限將須予以合併計算。除上述者外， 貴集團之前並無與 GEICO 及／或其任何關連人士進行交易，而有關交易須與上述協議合併計算。

董事預期，參照已有的年度上限，按合併及年度基準計算根據相關租賃協議應付的租金、泊車費（如適用）及管理費（如適用）總額超過收益比率的 5% 但低於 25%。因此，訂立新協議及其項下擬進行的交易（包括相關建議年度上限）須遵守上市規則第十四 A 章的公告、申報、年度審核及遵守獨立股東批准的規定。其他適用百分比率低於 5% 限額。

董事王先生因其於交易對手間接擁有實益權益，故於新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訂立新協議的董事會決議案。

於最後實際可行日期，王先生及其聯繫人持有合共 1,250,591,412 股股份，相當於 貴公司全部已發行股本約 70.56%。於訂立新協議擁有重大利益的 貴公司任何關連人士及股東以及其聯繫人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（包括金鷹國際集團）將於股東特別大會上放棄投票。除上文所述者外，王先生的其他聯繫人並無持有 貴公司任何股權，並須於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即 (i) 截至二零一五年五月十三日至 貴公司股東週年大會結束前，為黃之強先生、王耀先生及雷壬鯤先生及 (ii) 於二零一五年五月十三日起至 貴公司股東週年大會結束以後，則為王之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生）組成的獨立董事委員會

獨立財務顧問函件（該等新協議）

已經成立，以就訂立新協議及其項下擬進行的交易（包括相關建議年度上限）以及租期超過三年的租約的條款向獨立股東提供建議，並就此向獨立股東提供推薦意見。吾等，阿仕特朗資本管理有限公司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。

意見基準

吾等於編製意見及推薦建議時，已審閱（其中包括）該公告、通函、新協議、貴公司截至二零一三年十二月三十一日止財年的年報（「二零一三年年報」）及貴公司截至二零一四年十二月三十一日止財年的年報（「二零一四年年報」）。吾等亦已審閱貴公司管理層（「管理層」）所提供關於貴集團業務、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已（i）考慮吾等認為有關的其他資料、分析及市場資訊；及（ii）就持續關連交易、貴集團業務及未來前景與管理層進行討論。吾等假設，截至本函件日期向吾等提供的有關資料及陳述以及向吾等作出的任何聲明於所有重大方面均屬真實、準確及完備，而吾等的意見乃基於有關資料而作出。

全體董事共同及個別地對該公告及通函中所提供關於貴公司的資料負全責，而經作出所有合理查詢後，確認據彼等所深知及確信，該公告及通函所載的資料在所有重大方面屬真確及完整，並無誤導及欺詐成份，而該公告及通函並無遺漏其他事項，令本函件或該公告及通函所載的任何聲明產生誤導。吾等認為吾等已履行所有必須步驟，令吾等就持續關連交易達致知情意見，並為吾等倚賴所獲提供的資料提供合理證明，以及為吾等的意見提供合理基礎，包括（其中包括）：

- a. 審閱該公告、通函、新協議、二零一三年年報及二零一四年年報；
- b. 對市場數據（載於第118、119、120、121、166、169、170、172、173、175、176、179及182頁）及可資比較公司（載於第126、127及129頁）進行研究，以分析新協議的條款；及
- c. 與管理層討論訂立新協議的理由及背景資料、貴集團的業務及未來前景。

吾等並無理由懷疑董事或管理層有隱瞞任何重大資料，或有關資料屬於誤導、不真實或不準確。然而，吾等並無為本項工作就貴集團的業務或狀況或未來前景進行任何獨立詳細的調查或審核。吾等的意見純粹基於最後實際可行日期當時的財務、經濟、市場及其

他狀況，以及吾等獲提供的資料。本函件旨在向獨立董事委員會及獨立股東提供資料，純粹供彼等考慮持續關連交易。除納入通函外，未得吾等事先書面批准，本函件全文或任何部分不可被摘錄或引述。

本函件中人民幣兌換港元按人民幣0.7915元兌1.0000港元的概約匯率換算，惟僅供說明。

主要考慮因素及理由

吾等達致關於訂立新協議的意見時，已考慮下文所載(i)訂立新協議的背景、原因及裨益(第113頁至第122頁)；(ii)新協議的主要條款(第123頁至第164頁)；(iii)釐定相關建議年度上限的理由(第164頁至第190頁)；及(iv)持續關連交易的申報規定及條件(第190頁至第191頁)：

1. 訂立新協議的背景、原因及裨益

A. 第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)

於一般及日常業務過程中，貴集團已不時與其關連人士訂立長期租約，以取得優質物業發展業務。於二零零七年八月二十八日，南京金鷹與南京珠江壹號就租賃南京珠江物業訂立珠江租賃協議，自南京珠江店開業日期(即二零零七年十二月二十八日)起為期二十年。有關珠江租賃協議的詳情於 貴公司日期為二零零七年十二月十九日的公告披露。

上述各方隨後(i)於二零零八年六月四日訂立第一份補充協議(「第一份補充協議(珠江租賃協議)」)，把將租賃予 貴集團的南京珠江物業範圍從約22,780平方米修訂至24,545.46平方米，年期自二零零八年五月一日起至二零二七年十二月二十七日；及(ii)於二零零八年十二月二十九日訂立第二份補充協議(「第二份補充協議(經修訂珠江租賃協議)」)，租賃額外南京珠江物業，年期自額外南京珠江物業營業日期起至二零二七年十二月二十七日。有關詳情於 貴公司日期為二零零九年一月五日的公告披露。

根據二零一四年年報，貴集團正把握中國中高端市場的零售行業的發展趨勢，加快推進從時尚百貨向「全生活中心」的戰略轉型。二零一四年以來，貴集團新開5家全生活中心(包括將南京新街口店(貴集團的旗艦店)擴展及轉型為一個生活中心)，使 貴集團

全生活中心的數量擴大至7家。截至二零一五年三月二十三日，「全生活中心」的經營面積佔 貴集團總經營面積的25.2%。據管理層告知， 貴集團一直通過在其現有及新門店引入更多功能及設施，融合餐飲、休閒、精品超市、影院、兒童體驗等全生活業態，積極貫徹該生活消費理念。管理層預計，南京珠江店的現有零售區域不足以容納額外功能及設施，因此需要額外零售區域。管理層認為，租賃總建築面積為2,755平方米的其他額外南京珠江物業令 貴集團能為南京珠江店引入更多功能及設施，可提高南京珠江店的綜合性及吸引力，從而增加南京珠江店的客流量及延長店內消費時間，進而提高整體業績。

此外，南京珠江壹號已同意修改有關南京金鷹就租賃南京珠江物業及額外南京珠江物業應付的年度租金的條款。

鑒於上文所述，尤其是(i)根據二零一四年年報， 貴集團加快推進從時尚百貨向「全生活中心」的戰略轉型，二零一四年以來， 貴集團新開5家全生活中心，使 貴集團全生活中心的數量擴大至7家；及(ii)經與管理層討論，吾等了解到南京珠江店需要額外區域容納額外功能及設施，且管理層認為引入新功能及設施可提高南京珠江店的綜合性及吸引力，從而增加南京珠江店的客流量及延長店內消費時間，進而提高整體業績以及實際上第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)項下南京金鷹就租賃南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外南京珠江物業應付年度租金的經修訂計算基準對比經修訂珠江租賃協議，對 貴集團更有利(請參閱下文「2. 新協議的主要條款」一段「A. 第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)」分段(第123頁至130頁)所載分析)，吾等同意管理層的意見，訂立第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)符合 貴公司及股東的整體利益。

B. 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議

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1至6樓)，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。有關租賃補充協議(金鷹廣場1至6樓)的詳情於 貴公司日期為二零零九年一月五日的公告披露。

為了進一步提高金鷹廣場(上海店亦位於此處)的吸引力及競爭力，自二零一三年年初起，上海金鷹天地對租賃場地進行內部裝修(「內部裝修」)，因而影響上海金鷹經營的上海店的日常營運。由於內部裝修並非根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)進行的，因此上海金

獨立財務顧問函件（該等新協議）

鷹天地同意於二零一三年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止期間減少應付對價金額，作為對上海金鷹被內部裝修造成的影響的補償。因此，於二零一三年十二月十九日，上海金鷹與上海金鷹天地就上海金鷹應付年度租金的調整訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議。有關租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議詳情於 貴公司日期為二零一三年十二月二十日的公告披露。

然而，內部裝修於二零一三年底前尚未完工且於整個二零一四年繼續進行。上海店的日常營運繼續受到有關裝修的不利影響。據管理層告知，上海店的銷售所得款項總額由截至二零一二年十二月三十一日止年度(「二零一二財政年度」)的約人民幣401,000,000元降至截至二零一三年十二月三十一日止年度(「二零一三財政年度」)的約人民幣304,000,000元，再降至截至二零一四年十一月三十日止十一個月的約人民幣145,000,000元。上海金鷹天地預測，內部裝修將於二零一五年九月或前後完工。管理層認為，在完成內部裝修之後，上海店的吸引力及競爭力將得到提升，上海店的銷售表現將在其全面裝修之後得到提高。

為補償上海金鷹因內部裝修所遭受及將遭受的影響，上海金鷹天地同意於內部裝修期間(二零一四年一月一日至二零一五年九月三十日)(可由各方協定予以調整)，減少租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)項下上海金鷹應付的年度租金。此外，上海金鷹天地同意於內部裝修完工日期(預期將為二零一五年十月一日或前後)至二零二九年五月二十七日之後修訂租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)項下上海金鷹應付年度租金的條款。因此，於二零一五年三月十八日，上海金鷹與上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議。有關租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的條款的更多詳情，請參閱下文「2. 新協議的主要條款」一段「B. 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議」分段(第131頁至137頁)。

經考慮(i)訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的理由是補償上海金鷹因內部裝修所遭受及將遭受的影響及修訂有關租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)項下上海金鷹應付年度租金的條款；及(ii)租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議

獨立財務顧問函件（該等新協議）

項下上海金鷹應付年度租金的經修訂計算基準對 貴集團更為有利（請參閱下文「2. 新協議的主要條款」一段「B. 租賃協議（金鷹廣場1至6樓）的第二份補充協議」分段（第131頁至137頁）所載分析），吾等認為，訂立租賃協議（金鷹廣場1至6樓）的第二份補充協議符合 貴公司及股東的整體利益。

C. 二零一五年補充協議

貴集團的百貨店均位於所在城市的黃金購物區。儘管 貴集團的核心發展策略是在自有物業發展百貨店，但 貴集團已不時與其關連人士等訂立長期租約，以取得優質物業發展業務。誠然， 貴集團一直根據以下協議（「現有協議」）進行交易：

- (i) 與金鷹國際集團就租賃漢中新城及配套設施訂立租賃協議（漢中新城）及設施租賃協議（均經日期為二零零九年七月十三日的補充協議及漢中新城租約的第二份補充協議修訂及補充），自漢中新城以金鷹（中國）名義開業日期（即二零零九年六月十八日）起為期十年，有關詳情於 貴公司日期為二零零九年六月五日及二零一三年十二月二十日的公告披露；
- (ii) 與仙林金鷹置業就(a)租賃仙林金鷹購物中心（自仙林金鷹購物中心開始試營業日期（即二零零九年十二月十八日）起為期二十年）；(b)自額外仙林零售區域開始試營業日期起至二零二九年十二月十七日期間租賃額外仙林零售區域；及(c)自交付日期起至二零二九年十二月十七日期間租賃其他額外仙林零售區域訂立補充租賃協議（仙林零售區域總額），有關詳情於 貴公司日期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及二零一三年十二月二十日的公告披露；
- (iii) 與鹽城金國聯置業就租賃鹽城金鷹奧萊城訂立租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的第二份補充協議修訂及補充），自鹽城金鷹奧萊城店開始試營業日期（即二零一二年五月十八日）起為期十年，有關詳情於 貴公司日期為二零一二年一月二十日及二零一三年十二月二十日的公告披露；及
- (iv) 與金鷹國際集團就租賃新街口B座訂立租賃協議（新街口B座），自 貴集團於新街口B座開設百貨店業務日期（即二零一四年四月二十六日）起為期二十年，有關詳情於 貴公司日期為二零一四年四月十六日的公告披露。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

管理層認為，訂立現有協議令 貴公司能按反映現行市價及與中國零售市場一般商業慣例相符的年度租金取得對漢中新城、仙林金鷹購物中心、鹽城金鷹奧萊城及新街口B座等物業（統稱「現有物業」）的租賃。此外，各份現有協議年期較長，介於十年至二十年。管理層認為，長期租約可最大限度降低租金增長對百貨店營運的影響，並與 貴集團的核心租賃策略相符。

為提高 貴集團現有物業所在百貨店的競爭力， 貴集團已不時與有關出租人磋商，以爭取到更優惠的現有物業租賃條款。隨後，於二零一五年三月十八日， 貴集團與有關出租人訂立二零一五年補充協議，據此， 貴集團應付有關出租人的年度租金的經修訂計算基準將適用，自二零一五年一月一日起生效（就租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的第二份補充協議而言，自二零一五年五月十九日起生效）。

經考慮(i)訂立二零一五年補充協議的唯一原因是修訂 貴集團就租賃現有物業應付年度租金的計算基準；及(ii)二零一五年補充協議項下 貴集團應付年度租金的經修訂基準對比各份現有協議，對 貴集團更為有利（請參閱下文「2.新協議的主要條款」一段「C.二零一五年補充協議」分段（第138頁至150頁）所載分析），吾等認為，訂立二零一五年補充協議符合 貴公司及股東的整體利益。

D. 二零一五年新協議

貴集團主要從事在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店。自一九九六年開設第一家百貨商店南京新街口店以來，於最后實際可行日期， 貴集團已成功開設27家自營店，總建築面積為1,511,737平方米，總經營面積為1,038,441平方米。這些店舖分佈於四個省及一個直轄市（即江蘇、安徽、陝西、雲南及上海），覆蓋17個城市（包括上海、南京、南通、揚州、常州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、溧陽、丹陽、昆山、合肥、淮北、西安及昆明）。

如二零一四年年報所述，憑借 貴集團在江蘇省的領導地位及競爭優勢， 貴集團將聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店區域，建立具有長期業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位及市場份額。 貴集團亦將積極關注全國一、二線城市和極具發展潛力的三線城市，逐步實現覆蓋全國的連鎖發展目標。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

管理層認為，訂立二零一五年新協議令 貴集團能藉在江蘇及安徽省分別開設3家及1家新百貨店（即鹽城聚龍湖店、丹陽店、南京江寧店及馬鞍山店，統稱「新店」）進一步發展和鞏固在相關區域的領先地位，且與二零一四年年報所述的 貴集團發展策略相符。根據董事會函件所披露者，新店簡介載列如下：

- (i) 鹽城聚龍湖店為 貴集團於江蘇省鹽城市的第三間百貨店，及 貴集團於江蘇省鹽城市的第二間「全生活中心」，其位於總建築面積約321,000平方米的商業綜合體鹽城金鷹天地廣場。鹽城聚龍湖店與鹽城金鷹天地廣場相互依託，融入海洋館、親子體驗樂園、精品超市、特色餐飲等多功能業態，不僅帶給當地顧客全新消費體驗，同時也將為該店帶來巨大的業績增長動力。整個鹽城金鷹天地廣場的建設預計於二零一六年完成。
- (ii) 丹陽店為 貴集團在江蘇省丹陽市的首間「全生活中心」，其位於丹陽市中心黃金地段－賢橋商業區（丹陽市傳統商業中心）的商業綜合體丹陽金鷹天地廣場。該店與總建築面積約364,000平方米的丹陽金鷹天地廣場相互依託，採用時尚且貼近生活的街區佈局，引入精品超市、特色餐飲、親子體驗樂園等多功能業態，將提高當地消費者的購物體驗。整個丹陽金鷹天地廣場的預計竣工年份仍然有待丹陽金鷹天地的管理層進一步評估。
- (iii) 南京江寧店為 貴集團於江蘇省南京市的第五間百貨店，亦為 貴集團的第二間「全生活中心」，其位於南京市江寧區沿南京地鐵2號線途徑站點的百家湖商業區黃金地段的商業綜合體南京江寧金鷹天地廣場。南京江寧店與估計總建築面積約251,000平方米的南京江寧金鷹天地廣場相互依託，打造購物、休閒、美食、娛樂、文化、商務一站式消費體驗。整個南京江寧金鷹天地廣場的建設預計於二零一六年完成。
- (iv) 馬鞍山店為 貴集團於安徽省馬鞍山市的首間百貨店及 貴集團於安徽省的首間「全生活中心」。其位於安徽省馬鞍山市中心地帶－湖東北路與湖南西路交界的商業綜合體馬鞍山金鷹天地廣場。馬鞍山店與總建築面積約324,000平方米的馬鞍

獨立財務顧問函件（該等新協議）

山金鷹天地廣場相互依託，將以商業設施體積更大、空間佈局更舒適、動線更合理、各類型商業活動安排更豐富為特點，優化顧客購物體驗，進一步激發顧客的主動消費意願。整個馬鞍山金鷹天地廣場的建設預計於二零一六年完成。

鑒於(i)新店位於江蘇及安徽省，而 貴集團已在其中兩個城市開展經營並在江蘇省享有領先市場的地位；(ii)丹陽店及馬鞍山店為 貴集團分別在丹陽市及馬鞍山市的第一家百貨店，這符合 貴集團進軍江蘇及安徽省的新城市的意向；(iii)鹽城聚龍湖店及南京江寧店位於新發展區，這符合 貴集團以不同客戶分部為目標或進軍同一個城市內的新地區的意向；及(iv)訂立二零一五年新協議將進一步鞏固 貴集團在江蘇及安徽省的據點、市場份額及競爭力，吾等同意管理層認為，預期新店與 貴集團在江蘇及安徽省的現有百貨店會產生強大的協同效應，從而提高 貴集團百貨店的銷售業績，進而提高 貴集團的財務表現。

此外，於二零一五年新協議期內，鹽城金鷹天地租賃區域、丹陽金鷹天地廣場租賃區域、南京江寧金鷹天地廣場租賃區域及馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域（統稱「**新租賃區域**」）的出租人將向 貴集團(i)按提供折扣後的收費標準提供泊車位；及(ii)就相關新租賃區域以外的鄰近區域（「**鄰近區域**」）提供物業管理服務（包括但不限於提供清潔、環境及綠化服務），作為租約的配套設施及服務。吾等認為，向 貴集團提供上述配套設施及服務便於新店營運。

據管理層告知， 貴集團原計劃收購所有新租賃區域（丹陽金鷹天地廣場租賃區域除外）。然而，管理層預計，收購新租賃區域（丹陽金鷹天地廣場租賃區域除外）會對 貴集團的（資產）流動性產生繁重負擔。為避免在當下激烈的競爭環境中對 貴集團的（資產）流動性施加繁重負擔並改良 貴集團的財務管理，董事會後來決定租賃新租賃區域（丹陽金鷹天地廣場租賃區域除外），而並非如過往計劃，收購新租賃區域（丹陽金鷹天地廣場租賃區域除外）。經考慮 貴集團的現有財務狀況、新租賃區域的收購成本估計較高及當下激烈的競爭環境，吾等同意管理層的意見， 貴集團租賃新租賃區域而不是進行收購乃謹慎之舉。

為評估 貴集團在鹽城及南京進一步拓展業務，及進軍丹陽及馬鞍山等新市場是否具有商業上合理的理由，吾等已利用與相關城市有關的公開資料進行研究。吾等的結果載列如下：

鹽城是江蘇省北部重要城市之一。根據《二零一四年江蘇統計年鑒》官方網站公佈的數據，二零一三年鹽城的城鎮人口達約410萬人。鹽城的本地生產總值（「**本地生產總值**」）由

二零一零年的人民幣2,333億元增至二零一三年的約人民幣3,476億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為14.2%。二零一零年至二零一三年，鹽城的城鎮居民人均可支配收入及人均消費支出分別增長了約人民幣7,820元及約人民幣3,677元至約人民幣25,835元及約人民幣20,690元，複合年增長率為約12.8%及約6.7%。如江蘇省發展和改革委員會於二零一四年十一月二十六日所公佈，截至二零一四年九月三十日止九個月，鹽城市的消費品零售總額約為人民幣965億元，同比增長約12.9%。江蘇省發展和改革委員會估計，二零一五年鹽城市的消費品零售總額將按約13.0%的增長率進一步增長。

南京為江蘇省的省會。根據《二零一四年江蘇統計年鑒》官方網站公佈的數據，南京的總城鎮人口由二零一零年的約620萬人增至二零一三年的約660萬人，複合年增長率約為1.9%。整個同期期間，南京的城鎮居民人均可支配收入及人均消費支出分別增長了約人民幣12,377元及約人民幣8,541元至約人民幣42,741元及約人民幣32,664元，複合年增長率為約12.1%及約10.6%。如江蘇省發展和改革委員會於二零一四年十一月二十六日所公佈，二零一三年南京市的消費品零售總額達人民幣3,500億元，同比增長約13.8%。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京市的消費品市場相比上一年同期繼續按約13%的增長率增長。

丹陽為江蘇省鎮江市轄下的縣級市。根據丹陽市統計局官方網站公佈的數據，二零一三年丹陽的總人口約為813,000人。作為開展對外貿易的主要城市之一，近年來丹陽市經濟增長強勁，人們生活水平顯著提高。丹陽市的本地生產總值由二零一零年的約人民幣608億元增至二零一三年的約人民幣925億元，複合年增長率約為15.0%。丹陽市的消費品零售總額達人民幣227億元，相比上一年的年增長率為13.8%。截至二零一四年九月三十日止九個月，丹陽市的消費品市場相比二零一三年同期保持增長趨勢按約12.8%的增長率增長。

馬鞍山位於安徽省的最東端，毗鄰南京市。根據馬鞍山市統計局公佈的《馬鞍山統計年鑒2013》，二零一三年馬鞍山市的總人口達230萬人。馬鞍山市的本地生產總值由二零一零年的約人民幣949億元增至二零一三年的約人民幣1,293億元，複合年增長率約為10.9%。同期，馬鞍山市的消費品零售總額增加約人民幣109億元至約人民幣301億元，複合年增長

獨立財務顧問函件（該等新協議）

率約為16.2%。根據馬鞍山人民政府官方網站的資料，按本地生產總值及消費品零售總額計，馬鞍山市的增長在安徽省所有城市中分別排第六位及第二位。預期二零一四年度馬鞍山市的本地生產總值及消費品零售總額將分別達人民幣約1,320億元及約人民幣340億元。

上述結果表明新店所在城市鹽城市、南京市、丹陽市及馬鞍山市的消費品市場穩健發展，並預期有利於新店的營運及發展。

據吾等觀察所得，於訂立租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）及租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）時（即二零一五年三月十八日），南京江寧金鷹天地廣場及馬鞍山金鷹天地廣場（將分別為南京江寧店及馬鞍山店的所在地）仍然正在施工。吾等已經就此與管理層討論並獲告知，於新百貨店開始營運前，貴集團通常需要最少六個月進行內部設計及內部裝修以及為特許專櫃／分租租戶提供足夠時間裝修其專櫃／店舖。因此，貴集團於有關店舖開始營運前鎖定至少六個月租約屬正常的市場做法。考慮到(i)南京江寧店及馬鞍山店預期分別於二零一五年第三季或前後及二零一五年下半年開始營運；及(ii)貴集團毋須於南京江寧店及馬鞍山店開始營運前（即開始產生銷售額前）向相關新出租人支付租金，吾等認為，於南京江寧金鷹天地廣場及馬鞍山金鷹天地廣場建設工程落成前訂立租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）及租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）在商業上合理並符合貴集團的正常做法。

經考慮以下事實：(i) 貴集團的發展策略為透過經營具長期業務增長潛力的全生活中心加強其於江蘇、安徽、陝西、雲南及上海等地區的領先市場地位；(ii) 訂立二零一五年新協議與貴集團的發展策略相符；(iii) 預期新店與貴集團在江蘇及安徽省的現有百貨店會產生強勁協同效應；(iv) 新店所在城市鹽城市、南京市、丹陽市及馬鞍山市的消費品市場穩健發展，預期有利於新店的營運及發展；(v) 考慮到新租賃區域的估計高昂收購成本、目前艱難的經營環境及貴集團有意改善其流動性及財務管理後，貴集團租賃而非收購新租賃區域屬審慎的做法；及(vi) 二零一五年新協議的條款乃按正常商業條款訂立且對貴公司及獨立股東而言屬公平合理（請參閱下文「2. 新協議的主要條款」一段「D. 二零一五年新協議」分段（第151頁至161頁）所載的分析），吾等認為，訂立二零一五年新協議符合貴公司及股東的整體利益。

E. 物業租賃合作協議

貴集團的主要業務為在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店。為加強 貴集團百貨商場的管理及日常營運， 貴集團不時在中國不同地方租賃若干辦公物業及倉庫。於最後實際可行日期， 貴集團向獨立出租人在中國租賃五處辦公物業及四處倉庫。管理層認為物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議為 貴集團不時租賃及使用分別由金鷹國際集團或其附屬公司及南京金橋擁有的多項辦公物業及倉庫制定框架，並將便利 貴集團於必要時以更靈活方式安排租賃安排。據管理層告知，金鷹國際集團及其附屬公司擁有多項位於中國多個地方(包括(其中包括)南京市)的辦公物業，而南京金橋擁有位於南京市的多個倉庫。

如二零一四年年報所述，利用於江蘇省的領先地位及強大競爭優勢， 貴集團將繼續透過經營具長期業務增長潛力的全生活中心加強其於江蘇、安徽、陝西、雲南及上海等地區的領先市場地位，並鞏固其於該等地區的市場份額。同時， 貴集團將透過積極挖掘一線及二線城市的機遇及透過進入具有龐大增長潛力的三線城市逐步建立全國範圍的零售連鎖網絡。為實施 貴集團的發展策略及於日常及一般業務過程中，管理層相信 貴集團將對毗鄰 貴集團位於中國各地(包括但不限於南京市)的百貨商場辦公物業及倉庫方面有持續需求。

經考慮上文所述，吾等與管理層一致認為，訂立物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議為 貴集團不時租賃由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的辦公物業及南京金橋擁有的倉庫提供靈活性。此外，物業租賃合作協議的條款乃按正常商業條款訂立且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理(請參閱下文「2. 新協議的主要條款」一段「E. 物業租賃合作協議」分段(第162頁至164頁)所載的分析)，吾等認為物業租賃合作協議的訂立符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 該等新協議的主要條款

A. 第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）

根據董事會函件，第三份補充協議的主要條款（經修訂珠江租賃協議）如下：

經修訂珠江租賃協議

業主：南京珠江壹號

租戶：南京金鷹物業

租賃物業：南京珠江物業及額外南京珠江物業

租期：南京珠江物業：自南京珠江店開始營業日期（即二零零七年十二月二十八日）起20年

額外南京珠江物業：自額外南京珠江物業開始營業日期起至二零二七年十二月二十七日止

第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）

相同

相同

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

南京珠江物業：自南京珠江店開始營業日期（即二零零七年十二月二十八日）起20年

額外南京珠江物業：自額外南京珠江物業開始營業日期起至二零二七年十二月二十七日止

其他額外南京珠江物業：自第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）生效日期起至二零二七年十二月二十七日止

經修訂珠江租賃協議

租金及相關

費用：

— 就南京珠江物業而言：
來自運營南京珠江店銷售所得款項總額的5%扣除相關增值稅

— 就額外南京珠江物業（包括南座額外單位及北座額外單位）而言：

- (i) 南座額外單位：
- (a) 來自運營南座額外單位的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；或
- (b) 倘南京金鷹分租南座額外單位並自分租收取按最低擔保租金或來自分租承租人運營南座額外單位的銷售所得款項的規定百分比(以較高者為準)計算的租金：
- (I) 來自營運南座額外單位的銷售所得款項總額(扣除相關營業稅)的5%；或
- (II) 倘分租承租人的銷售所得款項總額無法達到最低擔保銷售所得款項總額，則為最低擔保銷售所得款項總額的5%；
- (ii) 北座額外單位：

來自運營北座額外單位的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%

第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)

南京金鷹自二零一五年一月一日起就租賃南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外珠江物業應付南京珠江壹號的租金應進行調整並相等於以下各項的總和，附帶追溯力：

- (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(扣除相關增值稅)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，根據以下公式計算的款項：

來自經營			
該等特許專櫃	貴集團		
的銷售所得	X	收取的佣金率	X
款項總額		(扣除消費稅率)	50%
(扣除相關增值稅)			

- (b) 分租單位方面：
- 來自分租南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外珠江物業的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

- (c) 超市經營方面：
- 來自經營超市的銷售所得款項總額的4%

獨立財務顧問函件（該等新協議）

於評估第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）的公平合理性時，吾等已審核及比較經修訂珠江租賃協議及第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）的條款，並注意到該等協議的差異在於(i)計入其他額外南京珠江物業的租賃；及(ii)計算南京金鷹應付南京珠江壹號年度租金的經修訂基準。除以上所述者外，經修訂珠江租賃協議的所有其他主要條款保持不變及繼續具有效力。

如董事會函件所述，第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）乃經公平磋商及參考現行市價釐定。經吾等審核及比較經修訂珠江租賃協議及第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議），吾等注意到：

- (i) 就該等特許專櫃及超市業務而言，南京金鷹根據經修訂珠江租賃協議應向南京珠江壹號支付的年度租金乃按南京珠江店經營所得銷售所得款項總額（扣減相關增值稅）的5%收取，根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議），年度租金則按南京珠江店該等特許專櫃及超市經營所得銷售所得款項總額（扣減相關增值稅）的指定百分比收取，上限為4%。吾等認為，第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）項下該等特許專櫃及超市業務的年度租金的經修訂計算基準較經修訂珠江租賃協議對 貴集團更有利；及
- (ii) 就分租單位而言，南京金鷹根據經修訂珠江租賃協議及第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）應付南京珠江壹號的年度租金的釐定基準並不相同，根據經修訂珠江租賃協議，年度租金按分租單位產生的銷售所得款項總額的5%收取（扣減相關營業稅），根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議），年度租金則按分租單位產生的租金所得款項的50%收取（扣減營業稅及其他相關稅項）。就此而言，吾等無法斷定第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）項下有關分租單位的年度租金的經修訂計算方式是否較經修訂珠江租賃協議對 貴集團更有利。儘管有上文所述，鑒於二零一四年年報顯示 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度（「二零一四財政年度」）約人民幣141,500,000元的分租租金收入總額約佔 貴集團

獨立財務顧問函件（該等新協議）

當年總收益的3.9%；相比之下，專櫃商品銷售額及超市業務佔 貴集團總收益約96.1%，吾等認為，與專櫃及超市業務比較，南京金鷹就分租安排應向南京珠江壹號支付的年度租金不會對第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）的整體租賃條款造成重大影響。

吾等從管理層處進一步獲悉，在釐定第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）項下應付租金時， 貴集團已計及（其中包括）(i) 於租賃期經營南京珠江店將產生的預期收入；(ii) 經營南京珠江店將產生的租金開支以外的預期經營成本；及(iii) 預期 貴集團將產生的合理利潤金額。

根據吾等的調查結果以及吾等與管理層的討論，吾等與管理層一致認為計算南京金鷹根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）應付南京珠江壹號年度租金的經修訂基準整體上較經修訂珠江租賃協議對 貴集團更有利。

根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議），南京金鷹須向南京珠江壹號支付(i) 來自於南京珠江店經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額的規定百分比（不超過4%）；及(ii) 來自經營超市的銷售所得款項總額的4%。由於該等特許專櫃及超市的經營均為南京珠江店的零售業務，吾等認為進行整體評估乃屬合理之舉。於評估計算 貴集團根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）應付租金的經修訂基準的公平合理性時，吾等已據吾等所深知及盡全力識別九家於聯交所上市的公司，即利福國際集團有限公司（股份代號：1212）、銀泰商業（集團）有限公司（「銀泰」，股份代號：1833）、百盛商業集團有限公司（「百盛商業」股份代號：3368）、佳華百貨控股有限公司（股份代號：602）、茂業國際控股有限公司的股份（股份代號：848）、新世界百貨中國有限公司（股份代號：825）、世紀金花商業控股有限公司（股份代號：162）、華地國際控股有限公司（股份代號：1700）及歲寶百貨控股（中國）有限公司（股份代號：312）（「可資比較公司」），該等公司(i) 主要在中國經營業務與 貴公司業務相似的百貨店；及(ii) 於最近一個完整財年從百貨店的經營賺取其各自70%以上收益。吾等認為，可資比較公司乃 貴公司的公允及代表性比較對象，是根據上述標準列舉的相關可資比較公司的詳盡清單。根據吾等對該等可資比較公司所刊發招股章程、公告及財務報告進行的審閱，吾等注意到，中國百貨商場營運商普遍會按固定租金或按其營業額的某個

獨立財務顧問函件（該等新協議）

指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業。僅就說明目的，吾等已於下文概述與可資比較公司出租物業有關的資料，其租金按照營業額、收益或業務收入的指定百分比收取（「可資比較租賃」）：

表 1：可資比較公司的年度租金的基準

公司	年度租金的基準
1. 銀泰	(i) 年度銷售收益淨額的 5%；及 (ii) 出租人有權獲得分租產生的年度經營收益淨額的 5%
2. 百盛商業	(i) 除稅前毛利的 50%；或 (ii) 年度經營收益的 2% 至 5.5%；或 (iii) 營業額銷售的 7%；或 (iv) 3.5% 來自業務收入淨額（扣減增值稅且不包括銷售收入以及固定資產交易）

附註：就銀泰及百盛商業以外的可資比較公司出租物業而言，年度租金按固定租金或固定租金與其營業額、收益或業務收入的指定百分比相結合而收取。

雖然銀泰及百盛商業的規模、盈利能力、財政狀況及前景與 貴集團不同，但鑒於(i) 銀泰及百盛商業的特點與 貴集團相似（均為在中國以中高端客戶為目標客戶、規模及市場份額較大的百貨店運營商）；及(ii) 銀泰及百盛商業訂有 7 份不同的協議，按其營業額、收益或業務收入的不同百分比收取租金，吾等認為，可資比較租賃屬公平，且就吾等的分析而言屬典型案例。吾等從表 1 發現，可資比較租賃的年度租金乃按年度銷售收益淨額、年度經營收益、營業額或業務收入淨額的指定百分比（介乎 2% 至 7%，「百分比範圍」）收取。儘管第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）（將年度銷售所得款項總額用作計算基準）項下的年度租金的釐定基準與可資比較租賃不同，吾等認為鑒於銷售所得款項總額、年度銷售收益淨額、年度經營收益以及營業額均指業務的銷售收入及該等詞彙的計算基準並無重大差別，可資比較租賃作為評估第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）的期限的基準。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

除可比較租賃外，吾等亦注意到，貴集團已經與獨立第三方訂立了八份租賃協議。在該八份租賃協議當中，四份（「可比較獨立第三方協議」）由貴集團與獨立出租人以純粹按照銷售所得款項總額的指定百分比收取的租金訂立。吾等向管理層取得可比較獨立第三方協議並在當中發現所有出租人向貴集團收取的年度租金以店舖的專櫃銷售所得款項總額的5%計算並以此作為上限。

鑒於上文所述，尤其是(i)南京金鷹根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）應向南京珠江壹號支付的年度租金上限為南京珠江店內該等特許專櫃及超市經營所得年度銷售所得款項總額的4%；及(ii)上述上限百分比(a)在百分比範圍之內；及(b)較低於相關出租人根據可比較獨立第三方協議向貴集團收取的銷售所得款項總額的5%，吾等認為第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）項下年度銷售所得款項總額4%的上限百分比屬公平合理且可與現行市場費率相比。

根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議），南京金鷹就分租安排應付的年租金乃按來自分租南京珠江物業單位租金所得款項的50%收取。在審閱可資比較公司刊發的招股章程、公告及財務報告期間，吾等注意到銀泰已與其關連人士訂立類似租賃協議，據此銀泰須向出租人支付（其中包括）來自分租區域的年度經營收益淨額的5%。第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）下分租安排相關的租金的釐定基準與銀泰並不相同。然而，吾等無法查明可資比較公司訂立的具有分租安排指定付款方式的其他類似租賃協議。作為替代方案，吾等注意到，在四份可比較獨立第三方協議當中，三份可比較獨立第三方協議包括有關分租安排的支付條款，據此，貴集團就分租安排應向相關出租人支付的年度租金按照分租單位所得租金款項的指定百分比（介乎30%至50%）收取。吾等認為，南京金鷹根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）就分租安排應向南京珠江壹號支付的年度租金的計算基準與可比較獨立第三方協議的可作比較，因此屬公平合理。

鑒於上文所述，尤其是(i)中國百貨店營運商普遍會按固定租金或按其收益／營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業；(ii)第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）項下年度銷售所得款項總額4%的上限百分比在百分比範圍內及較

獨立財務顧問函件（該等新協議）

低於相關出租人根據可比較獨立第三方協議向 貴集團收取的銷售所得款項總額的5%；及(iii)南京金鷹根據第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)就分租安排應向南京珠江壹號支付的年度租金計算基準與可比較獨立第三方協議的可作比較，吾等認為，南京金鷹根據第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)應付的年度租金的釐定基準屬公平合理。

根據第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)，其他額外南京珠江物業的租期自第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)生效日期至二零二七年十二月二十七日，超過三年。於評估第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)的公平合理性時，吾等已審閱可資比較公司的招股章程、公告及財務報告，並於下表概述由可資比較公司所租賃物業的租期：

表2：可資比較公司的租期範圍

公司	租期範圍
1. 利福國際集團有限公司(股份代號：1212)	1年至20年
2. 銀泰商業(集團)有限公司(股份代號：1833)	1年至20年
3. 百盛商業集團有限公司(股份代號：3368)	15年至30年
4. 佳華百貨控股有限公司(股份代號：602)	1年至15年
5. 茂業國際控股有限公司(股份代號：848)	1年至20年
6. 新世界百貨中國有限公司(股份代號：825)	3年至22年
7. 華地國際控股有限公司(股份代號：1700)	1年至20年
8. 歲寶百貨控股(中國)有限公司(股份代號：312)	3年至22年
9. 世紀金花商業控股有限公司(股份代號：162)	1年至20年

根據上文表2，吾等發現中國百貨商店營運商訂立長期租約協議的年期通常超過三年，介乎1至30年。吾等贊同管理層的意見，認為 貴集團的業務性質需要訂立長期租約，理由如下：

- (i) 第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)的長期性質將使 貴集團能夠取得南京的黃金地段，以及防止近期搬遷導致的不必要成本、人力、時間及業務中斷；
- (ii) 第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)的長期性質將防止再次發生初始投資成本(如初步成立成本)及短期內的內部裝飾；

獨立財務顧問函件（該等新協議）

- (iii) 搬遷百貨商場可能導致額外的業務風險(如喪失客戶)，故此對 貴集團的業務表現造成影響；
- (iv) 為吸引零售特許專櫃， 貴集團有必要取得長期租約，而特許專櫃可能亦願與 貴集團保持長期及穩定的業務關係；及
- (v) 第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)的長期性質可能提升客戶的忠誠度及為 貴集團保持穩定的銷售收益。

根據上文所述，吾等認為第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)的條款乃按正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

B. 租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)的第二份補充協議

根據董事會函件，租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)的第二份補充協議的主要條款如下：

租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)(經修訂及由	租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)的第二份補充協議
租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)的補充協議補充)	
業主：上海金鷹天地	相同
租戶：上海金鷹	相同
租賃物業：上海物業	相同
租期：自上海店開始營業(即二零零九年五月二十八日)起計 為期 20 年	相同

租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)(經修訂及由
租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)的補充協議補充)

- 租金及
相關
費用：
- (i) 自二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日
期間：
經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的
2.5%
- (ii) 除二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日
止期間外：
以下各項的總額：

- (a) 就 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過10%或
以上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(扣除相關增值稅)的
5%；
- (b) 就 貴集團按特許專櫃銷售額收取10%以下佣金
的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：
- | | | | |
|--|---------------|---|-----|
| 來自經營
該等特許專櫃
的銷售所得
款項總額
(扣除相關增值稅) | 貴集團
收取的佣金率 | X | 50% |
|--|---------------|---|-----|
- (c) 來自分租上海物業單位的所得款項(扣除物業稅、
營業稅及其他相關稅項)的50%。

租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)的第二份補充協議

- (i) 於二零一四年一月一日至二零一五年九月三十日(可按訂約方可
能達成的協議作出調整)的內部裝修期間：
- (a) 就 貴集團按特許專櫃銷售額收取特定地例佣金的特許專櫃而
言，來自經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值
稅)的2.5%；及
- (b) 分租單位方面，來自分租上海店單位租金所得款項(扣除營
業稅及其他相關稅項)的50%。
- (ii) 自內部裝修工程完工日期(預計為二零一五年十月一日或前後)
(可按訂約方可能達成的協議作出調整)起應等於以下各項的總
額：
- (a) 就 (I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金
飾及珠寶特許專櫃外)及 (II) 貴集團就金飾及珠寶特許專
櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該
等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的
4%；
- (b) 就 (I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金
飾及珠寶特許專櫃外)及 (II) 貴集團就金飾及珠寶特許專
櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下
公式計算的款項：
- | | | | |
|--|---------------|---|-----|
| 來自經營
該等特許專櫃
的銷售所得
款項總額
(扣除相關增值稅) | 貴集團
收取的佣金率 | X | 50% |
|--|---------------|---|-----|
- (c) 來自分租上海物業單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他
相關稅項)的50%。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

於評估租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的公平合理性時，吾等已將租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的條款與租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)進行比較，並注意到該等協議的唯一差異在於計算上海金鷹應付上海金鷹天地的年度租金的經修訂基準。除上文所述者外，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)的所有其他主要條款保持不變及繼續具有效力。

根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議，於二零一四年一月一日至二零一五年九月三十日(可按訂約方可能達成的協議作出調整)的內部裝修期間，上海金鷹應付上海金鷹天地的年度租金將下調為來自經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的2.5%，另加來自分租上海店單位租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。經調整租金乃經公平磋商並計及以下事項對 貴集團經營的影響後達致，這是由於(i)內部裝修自二零一三年初開始，預計於二零一五年九月完成；(ii)已經就根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議截至二零一三年十二月三十一日止年度的應付租金給予5%適用租金費率的50%折扣(即2.5%)及因此，同一折扣率適用於二零一四年一月一日至二零一五年九月三十日期間；及(iii)需要經折扣的租金率來確保上海店於內部裝修期間內在正常情況下不會虧損。除內部裝修外，其他情況並無重大變動。吾等已與管理層就此進行討論並獲告知，由於上海店仍然正在進行內部裝修，故此截至最後實際可行日期上海店僅有1個特許專櫃正在營業，其特許專櫃銷售的佣金費率高於8%。因此，根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)， 貴集團應向上海金鷹天地支付該特許專櫃經營所得銷售所得款項總額的4%或以上(扣減相關增值稅)。然而，根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的經修訂條款， 貴集團僅需要向上海金鷹天地支付該特許專櫃經營所得銷售所得款項總額的2.5%(扣減相關增值稅)。因此，吾等認為租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的相關經修訂條款較租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)對 貴集團更有利。吾等已向管理層查詢並獲告知，倘獨立股東於股東特別大會上批准租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議，上海金鷹向上海金鷹天地支付的截至二零一四年十一月三十日止十一個月的年度租金將由約人民幣6,200,000元減至約人民幣3,100,000元。管理層進一步向吾等確認，倘租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議獲得批准及繳付經調整年度租金(即上海店營運產生的銷售所得款項總額的2.5%)，則上海店於二零一四財政年度不會虧損。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

此外，如上文「1. 訂立該等新協議的背景、原因及裨益」一段「B. 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議」分段所述，為補償上海金鷹因內部裝修所受影響，上海金鷹及上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議，以將於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間應付租金的金額減少至來自經營上海店銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的2.5%。吾等注意到上海金鷹於內部裝修期間將根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議按可資比較租金收取費用。

考慮到(i)訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議乃要補償上海金鷹因內部裝修而受到的影響；(ii)除內部裝修外，其他情況並無重大變動；(iii)根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議已經就截至二零一三年十二月三十一日止年度的應付租金給予5%適用租金費率的50%折扣(即2.5%)；(iv)根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議，於內部裝修期間內，按可比較租金費率向上海金鷹收取租金；(v)需要經折扣的租金率來確保上海店於內部裝修期間內在正常情況下不會虧損；及(vi)在繳付經調整年度租金(即上海店營運產生的銷售所得款項總額的2.5%)，則上海店於二零一四財政年度不會虧損，吾等認為，年度租金向下調整至上海店營運產生的銷售所得款項總額的2.5%(減相關增值稅)加分租上海店內單位產生的租金所得款項的50%(扣除營業稅及其他相關稅項)屬公平合理。

根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議，自內部裝修工程完工日期(預計為二零一五年十月一日或前後)(可按訂約方可能達成的協議作出調整)起，上海金鷹須向上海金鷹天地支付(i)來自經營該等位於上海店特許專櫃的年度銷售所得款項總額的規定百分比(不超過4%)；及(ii)來自分租上海店單位租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。經吾等審核及比較租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)，吾等注意到：

- (i) 就該等特許專櫃而言，根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議，上海金鷹應向上海金鷹天地支付的年度租金乃按上海店中的該等特許專櫃經營所得銷售所得款項總額(扣減相關增值稅)

獨立財務顧問函件（該等新協議）

的指定百分比收取，上限分別為5%及4%。吾等認為，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議項下該等特許專櫃的年度租金的經修訂計算基準較租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)對 貴集團更有利；及

- (ii) 就分租單位而言，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議項下的年度租金的計算基準與租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)項下的基準相同。

吾等從管理層處進一步獲悉，在釐定租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議項下應付租金時， 貴集團已計及(其中包括)(i)於租賃期經營上海店將產生的預期收入；(ii)經營上海店將產生的租金開支以外的預期經營成本；及(iii) 貴集團將產生的合理利潤金額。

根據吾等的上述調查結果以及吾等與管理層的討論，吾等認為計算上海金鷹根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議應付年度租金的經修訂基準較租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)對 貴集團更有利。

為深化吾等分析的深度，吾等已將租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的經修訂租賃條款與可資比較公司訂立的相關租賃協議的相關條款進行比較。根據吾等對上文「2. 新協議的主要條款」一段「A. 第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)」分段所詳述的該等可資比較公司所刊發招股章程、公告及財務報告進行的審閱，吾等注意到，中國百貨商場營運商普遍會按固定租金或按其收益／營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業。此外，吾等從表1發現，可資比較租賃的年度租金乃按年度銷售收益淨額、年度經營收益、營業額或業務收入淨額的指定百分比收取。儘管租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議(將年度銷售所得款項總額用作計算基準)項下的年度租金的釐定基準與可資比較租賃不同，吾等認為鑒於銷售所得款項總額、年度銷售收益淨額、年度經營收益以及營業額均指業務的銷售收入及該等詞彙的計算基準並無重大差別，可資比較租賃作為評估租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的期限的基準。

除可比較租賃外，吾等亦注意到， 貴集團已經與獨立第三方訂立了八份租賃協議。在該八份租賃協議當中，四份(即可比較獨立第三方協議)由 貴集團與獨立出租人以純粹按照銷售所得款項總額的指定百分比收取的租金訂立。吾等向管理層取得可比較獨立第三方

獨立財務顧問函件（該等新協議）

協議並在當中發現所有出租人向 貴集團收取的年度租金以店舖的專櫃銷售所得款項總額的5%計算並以此作為上限。

鑒於上文所述，加上(i)上海金鷹根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議應向上海金鷹天地支付的年度租金上限為上海店內該等特許專櫃經營所得年度銷售所得款項總額的4%；及(ii)上述上限百分比(a)在百分比範圍之內；及(b)較低於相關出租人根據可比較獨立第三方協議向 貴集團收取的銷售所得款項總額的5%，吾等認為租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議項下年度銷售所得款項總額4%的上限百分比屬公平合理且可與現行市場費率相比。

根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議，上海金鷹須就分租安排支付的年度租金乃按來自分租區域的租金所得款項的50%收取。在審閱可資比較公司刊發的招股章程、公告及財務報告期間，吾等注意到銀泰已與其關連人士訂立類似租賃協議，據此銀泰須向出租人支付(其中包括)來自分租區域的年度經營收益淨額的5%。租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議下分租安排相關的租金的釐定基準與銀泰並不相同。然而，吾等無法查明可資比較公司訂立的具有分租安排指定付款方式的其他類似租賃協議。作為替代方案，吾等注意到，在四份可比較獨立第三方協議當中，三份可比較獨立第三方協議包括有關分租安排的支付條款，據此， 貴集團就分租安排應向相關出租人支付的年度租金按照分租單位所得租金款項的指定百分比(介乎30%至50%)收取。吾等認為，上海金鷹根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議就分租安排應向上海金鷹天地支付的年度租金的計算基準與可比較獨立第三方協議的可作比較，因此屬公平合理。

鑒於上文所述，尤其是(i)中國百貨店營運商普遍會按固定租金或按其收益／營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業；(ii)租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議項下年度銷售所得款項總額4%的上限百分比在百分比範圍內及較低於相關出租人根據可比較獨立第三方協議向 貴集團收取的銷售所得款項總額的5%；及(iii)上海金鷹根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議就分租安排應向上海金鷹天地支付的年度租金計算基準與可比較獨立第三方協議的可作比較，吾等認為，上海金鷹根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議應付的年度租金的釐定基準屬公平合理。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及由租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議補充)及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議，上海物業的租期自上海店開始運營日期(即二零零九年五月二十八日)起計20年，超過三年。於評估租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及由租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議補充)及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的公平合理性時，吾等已審閱與由可資比較公司租賃的物業租期有關的可資比較公司招股章程、公告及財務報告。根據上文表2所載吾等的調查結果，吾等發現中國百貨商店營運商訂立長期租約協議的年期通常超過三年，介乎1至30年。吾等贊同管理層的意見，認為 貴集團的業務性質需要訂立長期租約，理由如下：

- (i) 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及由租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議補充)及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的長期性質將使 貴集團能夠取得上海的黃金地段，以及防止近期搬遷導致的不必要成本、人力、時間及業務中斷；
- (ii) 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及由租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議補充)及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的長期性質將防止再次發生初始投資成本(如初步成立成本)及短期內的內部裝飾；
- (iii) 搬遷百貨商場可能導致額外的業務風險(如喪失客戶)，故此對 貴集團的業務表現造成影響；
- (iv) 為吸引零售特許專櫃， 貴集團有必要取得長期租約，而特許專櫃可能亦願與 貴集團保持長期及穩定的業務關係；及
- (v) 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及由租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議補充)及租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的長期性質可能提升客戶的忠誠度及為 貴集團保持穩定的銷售收益。

根據上文所述，吾等認為租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的條款乃按正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

C. 二零一五年補充協議

根據董事會函件，二零一五年補充協議的主要條款如下：

漢中新城租約的 第三份補充協議	金鷹國際集團	仙林中心的第三份補充協議	租賃協議(鹽城金鷹奧萊城) 的第二份補充協議	租賃協議(新街口B座) 的補充協議
業主：	仙林金鷹置業	仙林金鷹置業	鹽城金鷹置業	金鷹國際集團
租戶：	南京金鷹特惠	仙林金鷹購物	鹽城金鷹購物	金鷹(中國)
租賃物業：	漢中新城及配套設施	仙林金鷹購物中心、額外仙林零售區域及其他額外仙林零售區域	鹽城金鷹奧萊城	新街口B座
租期：	自漢中新城以金鷹(中國)名義開始運營日期(即二零零九年六月十八日)起十年	仙林金鷹購物中心；自仙林金鷹購物中心試營業日期(即二零零九年十二月十八日)起二十年	自鹽城金鷹奧萊城開始試營業日期(即二零一二年五月十八日)起十年	自貴集團其位於新街口B座的百貨商場開始營業日期(即二零一四年四月二十六日)起20年
額外仙林零售區域：	自額外仙林零售區域試營業日期起至二零二九年十二月十七日	其他額外仙林零售區域：		
額外仙林零售區域：	自額外仙林零售區域試營業日期起至二零二九年十二月十七日	其他額外仙林零售區域：		
額外仙林零售區域：	自額外仙林零售區域試營業日期起至二零二九年十二月十七日	其他額外仙林零售區域：		
額外仙林零售區域：	自額外仙林零售區域試營業日期起至二零二九年十二月十七日	其他額外仙林零售區域：		

漢中新城租約的
第三份補充協議

仙林中心的第三份補充協議

租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）
的第二份補充協議

租賃協議（新街口B座）
的補充協議

租金及相關
費用：

南京金鷹特惠自二零一五年一月一日起須向金鷹國際集團支付的年度租金（具追溯力）應相等於以下各項的總額：

(a) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的4%；

仙林金鷹購物自二零一五年一月一日起須向仙林金鷹置業支付的年度租金（具追溯力）應相等於以下各項的總額：

(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（扣除相關增值稅）的4%；

鹽城金鷹購物須向鹽城金鷹置業支付的年度租金自二零一五年五月十九日起生效應相等於以下各項的總額：

(a) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的4.5%；

金鷹（中國）自二零一五年一月一日起須向金鷹國際集團支付的年度租金（具追溯力）應相等於以下各項的總額：

(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（扣除相關增值稅）的4%；

漢中新城租約的
第三份補充協議

仙林中心的第三份補充協議

租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）
的第二份補充協議

租賃協議（新街口B座）
的補充協議

租金及相關
費用：

(b) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)

貴集團收取的佣金率 X 50% (扣除消費稅率)

(c) 來自分租漢中新城單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

(b) 分租單位方面：

上述租金亦視為租賃設施租賃協議下配套设施的租金且南京金鷹特惠不再需要就配套設施租賃支付任何租金。

(b) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)

貴集團收取的佣金率 X 50% (扣除消費稅率)

(c) 來自分租鹽城金鷹奧萊城總額的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%。

(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，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)

貴集團收取的佣金率 X 50% (扣除消費稅率)

(b) 分租單位方面：
來自分租新街口B座租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

漢中新城租約的
第三份補充協議

仙林中心的第三份補充協議

租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）
的第二份補充協議

租賃協議（新街口B座）
的補充協議

(c) 超市經營方面：

按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算

(c) 超市經營方面：

(i) 由二零一四年四月二十六日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；

(ii) 由二零一七年四月二十六日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算。

漢中新城租約的
第三份補充協議

仙林中心的第三份補充協議

租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）
的補充協議

租賃協議（新街口B座）
的補充協議

相關現有協議
項下的租金
及相關費用

南京金鷹特惠須向金鷹國際集團支付的年度租金應相等於以下各項的總額：

仙林金鷹購物須向仙林金鷹置業支付的年度租金應相等於以下各項的總額：

鹽城金鷹購物須向鹽城金國聯置業支付的年度租金應相等於以下各項的總額：

金鷹（中國）須向金鷹國際集團支付的年度租金應相等於以下各項的總額：

(a) 就年度銷售所得款項總額不超過人民幣160,000,000元的部分而言，來自經營漢中新城的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；

(a) 就貴集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上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(扣除相關增值稅)的5%；

(i) 由試營業日期起首三年內：(a) 特許專櫃方面：
(aa) 就貴集團按特許專櫃銷售額收取6%或以上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(扣除相關增值稅)的3%；

(i) 就貴集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上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(扣除相關增值稅)的5%；

(b) 就年度銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元的部分而言，來自漢中新城的年度銷售所得款項總額部分(扣除相關增值稅)的4%；及

(b) 就貴集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)	貴集團收取的佣金率	X	50%
		X	

(c) 來自分租漢中新城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的25%。

上述租金亦視為租賃設施租賃協議下配套設施的租金。

漢中新城租約的
第三份補充協議

仙林中心的第三份補充協議

租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）
的補充協議

租賃協議（新街口B座）
的補充協議

(c) 來自分租仙林零售區域總額單位的所得款項（扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項）的50%，惟將予分租的單位的總建築面積不得超過仙林零售區域總額的總建築面積的10%。

(bb) 就 貴集團按特許專櫃銷售額收取少於6%佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)	貴集團收取的佣金率	X	50%
------------------------------	-----------	---	-----

(ii) 就 貴集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)	貴集團收取的佣金率	X	50%
------------------------------	-----------	---	-----

(b) 分租單位方面：

(ii) 由試營業日期第四週年當日起：

(aa) 就 貴集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上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(扣除相關增值稅)的5%；

來自分租新街口B座單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；

漢中新城租約的
第三份補充協議

仙林中心的第三份補充協議

租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）
的補充協議

租賃協議（新街口B座）
的補充協議

(bb) 就 貴集團按特許專 (c) 超市經營方面：

櫃銷售額收取少於10%
佣金的特許專櫃而言，
根據以下公式計算的款
項：

來自經營	貴集團	
該等特許	收取的	X 50%
專櫃的銷售	佣金率	
所得款項		
總額(扣除		
相關增值稅)		

(i) 由開始營業日期起首三年
內，租金按照經營超市的
銷售所得款項總額的3%計
算；

(ii) 由開始營業日期第四週年
當日起，租金按照經營超
市的銷售所得款項總額的
4%計算。

(iii) 來自分租鹽城金鷹奧萊城
單位的所得款項(扣除物業
稅、營業稅及其他相關稅
項)的50%，惟將予分租的
單位的總建築面積不得超
過鹽城金鷹奧萊城的總建
築面積的10%。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

於評估二零一五年補充協議條款的公平性及合理性時，吾等已審閱及比較(i)漢中新城租約的第三份補充協議與租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議(二者均經修訂及補充)；(ii)仙林中心的第三份補充協議與經補充租賃協議(仙林零售區域總額)；(iii)租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議與租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)；及(iv)租賃協議(新街口B座)的補充協議與租賃協議(新街口B座)的條款。吾等注意到二零一五年補充協議與相關現有協議的唯一差別為計算 貴集團應付相關出租人的年度租金的經修訂基準。除以上所述者外，現有協議的所有其他主要條款保持不變及繼續具有效力。

如董事會函件所述，二零一五年補充協議的條款乃由相關協議的訂約方於計及 貴集團的長期發展後經公平協商後釐定。經吾等審核及比較二零一五年補充協議與現有協議，吾等注意到：

- (i) 就漢中新城租約的第三份補充協議對比租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)而言：
 - (a) 就該等特許專櫃而言，南京金鷹特惠根據租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)應付金鷹國際集團的年度租金按來自經營漢中新城的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%至5%收取，而根據漢中新城租約的第三份補充協議應付的年度租金則按來自經營南京漢中店該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的指定百分比收取，上限為4%。吾等認為，相比租賃協議(漢中新城)，漢中新城租約的第三份補充協議(二者均經修訂及補充)項下有關該等特許專櫃年度租金的經修訂計算基準對 貴集團更為有利；及
 - (b) 就分租單位而言，根據租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及漢中新城租約的第三份補充協議，年度租金分別按來自分租單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的25%及50%收取。儘管相比租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)，漢中新城租約的第三份補充協議項下有關分租單位的租金率對 貴集團更為不利，但根據二零一四年年報，鑒於 貴集團於二零一四財

獨立財務顧問函件（該等新協議）

政年度的分租租金收入總額約為人民幣141,500,000元，佔 貴集團於該年度總收益的約3.9%；相比之下，專櫃商品銷售額及超市業務佔 貴集團總收益約96.1%，吾等認為，與專櫃及超市業務比較，南京金鷹特惠就分租安排應付金鷹國際集團的年度租金不會對漢中新城租約的第三份補充協議的整體租賃條款造成重大影響。

(ii) 就仙林中心的第三份補充協議對比補充租賃協議(仙林零售區域總額)而言：

(a) 就該等特許專櫃而言，根據補充租賃協議(仙林零售區域總額)及仙林中心的第三份補充協議，仙林金鷹購物應付仙林金鷹置業的年度租金按來自經營仙林零售區域總額的該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的指定百分比收取，上限分別為5%及4%。吾等認為，相比補充租賃協議(仙林零售區域總額)，仙林中心的第三份補充協議項下有關該等特許專櫃年度租金的經修訂計算基準對 貴集團更為有利；及

(b) 就分租單位而言，仙林中心的第三份補充協議項下年度租金的計算基準與補充租賃協議(仙林零售區域總額)項下的有關計算基準相同。此外，補充租賃協議(仙林零售區域總額)對將予分租單位的最大面積有所限制，而仙林中心的第三份補充協議則並無施加有關限制。

(iii) 就租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議對比租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)而言：

(a) 就該等特許專櫃而言，根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)及租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議，鹽城金鷹購物應向鹽城金鷹置業支付的年度租金乃按鹽城金鷹奧萊城店內的該等特許專櫃經營所得銷售所得款項總額(扣減相關增值稅)的指定百分比收取。根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議，年度租金上限為4.5%。而根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)，自試營業日起計首三年內的年度租金上限為

獨立財務顧問函件（該等新協議）

3%，由試營業日第四週年當日起則為5%。據管理層告知，鹽城金鷹奧萊城店於二零一二年五月十八日開始試營業。這表明根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經修訂及補充）自二零一五年五月十八日起的年度租金上限將為5%。租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的第二份補充協議項下的上限百分比4.5%與租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經修訂及補充）項下的上限百分比5%相比，吾等認為租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的第二份補充協議項下有關該等特許專櫃的年度租金的經修訂計算方式較租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經修訂及補充）對 貴集團更有利；及

- (b) 就分租單位而言，租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的第二份補充協議項下的年度租金的計算基準與租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經修訂及補充）項下的基準相同。此外，租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經修訂及補充）對將予分租單位的最大面積有所限制，而租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的第二份補充協議則並無施加有關限制。
- (iv) 就租賃協議（新街口B座）的補充協議對比租賃協議（新街口B座）而言：
- (a) 就該等特許專櫃而言，根據租賃協議（新街口B座）及租賃協議（新街口B座）的補充協議，金鷹（中國）應向金鷹國際集團支付的年度租金乃按新街口B座的該等特許專櫃經營所得銷售所得款項總額（扣減相關增值稅）的指定百分比收取，上限分別為5%及4%。吾等認為租賃協議（新街口B座）的補充協議項下有關該等特許專櫃的年度租金的經修訂計算方式較租賃協議（新街口B座）對 貴集團更有利；及
 - (b) 就分租單位而言，租賃協議（新街口B座）的補充協議項下的年度租金的計算基準與租賃協議（新街口B座）項下的基準相同。

吾等從管理層處進一步獲悉，在釐定二零一五補充協議項下應付租金時， 貴集團已計及（其中包括）(i) 於租賃期經營店舖將產生的預期收入；(ii) 經營店舖將產生的租金開支以外的預期經營成本；及(iii) 預期 貴集團將產生的合理利潤金額。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

根據吾等的上述調查結果以及吾等與管理層的討論，吾等與管理層一致認為計算 貴集團根據二零一五年補充協議應付年度租金的經修訂基準整體上較各現有協議對 貴集團更有利。

為深化吾等的分析，吾等將二零一五年補充協議的經修訂租賃條款與可資比較公司訂立的租賃協議的相關條款進行比較。根據二零一五年補充協議， 貴集團向相關出租人支付來自於相關百貨店經營該等特許專櫃及超市（倘適用）的銷售所得款項總額的指定百分比（上限為4%或4.5%）。根據吾等對上文「2. 新協議的主要條款」一段「A. 第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）」分段所詳述的可資比較公司刊發的招股章程、公告及財務報告進行的審閱，吾等注意到，中國百貨店營運商普遍會按固定租金或按其收益／營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業。此外，吾等從表1發現，可資比較租賃的年度租金乃按年度銷售收益淨額、年度經營收益、營業額或業務收入淨額的指定百分比收取。儘管二零一五年補充協議（將年度銷售所得款項總額用作計算基準）項下的年度租金的釐定基準與可資比較租賃不同，吾等認為鑒於銷售所得款項總額、年度銷售收益淨額、年度經營收益以及營業額均指業務的銷售收入及該等詞彙的計算基準並無重大差別，可資比較租賃作為評估二零一五年補充協議的期限的基準。

除可比較租賃外，吾等亦注意到， 貴集團已經與獨立第三方訂立了八份租賃協議。在該八份租賃協議當中，四份（即可比較獨立第三方協議）由 貴集團與獨立出租人以純粹按照銷售所得款項總額的指定百分比收取的租金訂立。吾等向管理層取得可比較獨立第三方協議並在當中發現所有出租人向 貴集團收取的年度租金以店舖的專櫃銷售所得款項總額的5%計算並以此作為上限。

鑒於上文所述，加上(i) 貴集團根據二零一五年補充協議應向相關出租人支付的年度租金上限為相關百貨店經營該等特許專櫃及超市（倘適用）所得年度銷售所得款項總額的4%或4.5%；及(ii)上述上限百分比(a)在百分比範圍之內；及(b)較低於相關出租人根據可比較獨立第三方協議向 貴集團收取的銷售所得款項總額的5%，吾等認為二零一五年補充協議項下年度銷售所得款項總額4%或4.5%的上限百分比屬公平合理且可與現行市場費率相比。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

根據二零一五年補充協議，貴集團就分租安排應付的年度租金按來自分租區域的租金所得款項的50%收取。在審閱可資比較公司刊發的招股章程、公告及財務報告期間，吾等注意到銀泰已與其關連人士訂立類似租賃協議，據此，銀泰應向出租人支付(其中包括)來自分租區域的年度經營收益淨額的5%。有關二零一五年補充協議項下的分租協議的租金釐定基準與銀泰的釐定基準不同。然而，吾等無法查明可資比較公司訂立的具有分租安排指定付款方式的其他類似租賃協議。作為替代方案，吾等注意到，在四份可比較獨立第三方協議當中，三份可比較獨立第三方協議包括有關分租安排的支付條款，據此，貴集團就分租安排應向相關出租人支付的年度租金按照分租單位所得租金款項的指定百分比(介乎30%至50%)收取。吾等認為，貴集團根據二零一五年補充協議就分租安排應向相關出租人支付的年度租金的計算基準與可比較獨立第三方協議的可作比較，因此屬公平合理。

鑒於以上所述，尤其是(i)中國百貨店營運商普遍會按固定租金或按其收益／營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業；(ii)二零一五年補充協議項下年度銷售所得款項總額4%或4.5%的上限百分比在百分比範圍內及較低於相關出租人根據可比較獨立第三方協議向貴集團收取的銷售所得款項總額的5%；及(iii)貴集團根據二零一五年補充協議就分租安排應向相關出租人支付的年度租金計算基準與可比較獨立第三方協議的可作比較，吾等認為，貴集團根據二零一五年補充協議應付的年度租金的釐定基準屬公平合理。

於分析二零一五年補充協議的長期年期的公平性及合理性時，吾等已審閱與由可資比較公司租賃物業年期有關的招股章程、公告及財務報告。根據上文表2所載吾等的調查結果，吾等發現中國百貨店營運商訂立長期租約協議的年期通常超過三年，介乎1至30年。吾等贊同管理層的意見，認為貴集團的業務性質需要訂立長期租約，理由如下：

- (i) 二零一五年補充協議的長期性質將使貴集團取得南京及鹽城的黃金地段及避免因在近期搬遷而引致的不必要成本、人力、時間及業務中斷；

獨立財務顧問函件（該等新協議）

- (ii) 二零一五年補充協議的長期性質將可避免於短期內重覆產生初始投資成本，如初步開辦費用及室內裝飾等；
- (iii) 搬遷百貨店可能導致額外的業務風險（如喪失客戶），故此對集團的業務表現造成影響；
- (iv) 為吸引零售特許專櫃，貴集團有必要取得長期租約，而零售特許專櫃可能亦願與集團保持長期及穩定的業務關係；及
- (v) 二零一五年補充協議的長期性質可能提升客戶忠誠度及為貴集團維持穩定的銷售收入。

根據上文所述，吾等認為二零一五年補充協議的條款乃按正常商業條款訂立，對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

D. 二零一五年新協議

根據董事會函件，二零一五年新協議的主要條款載列如下：

	租賃協議 (鹽城金鷹天地廣場)	租賃協議 (丹陽金鷹天地廣場)	租賃協議 (南京江寧金鷹天地廣場)	租賃協議 (馬鞍山金鷹天地廣場)
出租人：	鹽城金國聯置業	丹陽金鷹天地實業	南京江寧金鷹科技	馬鞍山金鷹天地實業
承租人：	鹽城金鷹聚龍湖	丹陽金鷹國際購物	南京江寧金鷹購物	馬鞍山金鷹國際購物
租賃場地：	鹽城金鷹天地租賃區域	丹陽金鷹天地廣場租賃區域	南京江寧金鷹天地租賃區域	馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域
租賃年期：	由二零一四年九月六日至二零一五年一月一日起計至二零三十四年十二月三十一日止，為期二十年	由二零一五年一月一日起計至二零一五年三月三十一日止，為期二十年	由南京江寧店開業日期起計（預期為二零一五年第三季或前後），為期二十年	由馬鞍山店開業日期起計（預期為二零一五年下半年或前後），為期二十年

租賃協議

（鹽城金鷹天地廣場）

租金及
相關費用：

鹽城金國聯置業目前准許 貴集團免費佔用鹽城天地廣場租賃區域，惟 貴集團應在達成租賃協議（鹽城天地廣場）的先決條件後立即按以下方式支付租金。

丹陽金鷹天地實業目前准許 貴集團免費佔用丹陽天地租賃區域，惟 貴集團應在達成租賃協議（丹陽天地廣場）的先決條件後立即按以下方式支付租金。

鹽城金鷹聚龍湖應付鹽城金國聯置業的年度租金如下：

- (a) 由二零一四年九月六日至二零一五年四月三十日期間為人民幣1,000,000元（相等於約1,300,000港元）（具追溯力）；

租賃協議

（南京江寧金鷹天地廣場）

南京江寧金鷹購物應付南京江寧金鷹科技的年度租金應相等於以下總額：

(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(扣除相關增值稅)的4.5%；

租賃協議

（馬鞍山金鷹天地廣場）

馬鞍山金鷹國際購物應付予馬鞍山金鷹天地實業的年度租金應相等於以下總額：

(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(扣除相關增值稅)的4.5%；

租賃協議

（鹽城金鷹天地廣場）

(b) 由二零一五年五月一日至租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）到期日的期間將相等於以下各項的總和：

(i) 特許專櫃方面：

(aa) 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(扣除相關增值稅)的4%；

租賃協議

（南京江寧金鷹天地廣場）

(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，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅) × 貴集團收取的佣金率 × 50% (扣除消費稅率)

(b) 分租單位方面：

來自分租於南京江寧金鷹天地租賃區域的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) 於開始經營之日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；

租賃協議

（馬鞍山金鷹天地廣場）

(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，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅) × 貴集團收取的佣金率 × 50% (扣除消費稅率)

(b) 分租單位方面：

來自分租於馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域的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) 於開始經營之日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；

租賃協議

（鹽城金鷹天地廣場）

(bb)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，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項 × 50%
總額 (扣除消費稅率)
相關增值稅)

(ii)分租單位方面：

來自分租於鹽城金鷹天地租賃區域的單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

租賃協議

（丹陽金鷹天地廣場）

(bb)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，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項 × 50%
總額 (扣除消費稅率)
相關增值稅)

(ii)分租單位方面：

來自分租於丹陽金鷹天地廣場租賃區域的單位的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

租賃協議

（南京江寧金鷹天地廣場）

(ii)於開始經營之日第四個週年日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算。

租賃協議

（馬鞍山金鷹天地廣場）

(ii)於開始經營之日第四個週年日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算。

租賃協議
(鹽城金鷹天地廣場)

租賃協議
(丹陽金鷹天地廣場)

租賃協議
(南京江寧金鷹天地廣場)

租賃協議
(馬鞍山金鷹天地廣場)

(iii) 超市經營方面：

- (aa) 於二零一五年五月一日至二零一七年九月三十日，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；
- (bb) 於二零一七年十月一日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算。

(iii) 超市經營方面：

- (aa) 於二零一五年五月一日至二零一七年十二月三十一日，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的3%計算；
- (bb) 於二零一八年一月一日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額的4%計算。

泊車費：

鹽城金國聯置業現正免費為公眾及鹽城金鷹聚龍湖提供泊車位。倘鹽城金國聯置業日後收取任何泊車費，鹽城金鷹聚龍湖將享有鹽城金國聯置業不少於20%的折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議。

丹陽金鷹國際購物向丹陽金鷹天地實業應付的管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。

就泊車費而言，南京江寧金鷹購物將享有南京江寧金鷹科技購物將向公眾收取正常泊車費不少於20%的折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議。

馬鞍山金鷹國際購物將享有馬鞍山金鷹天地實業購物將向公眾收取正常泊車費不少於20%的折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議。

管理費：

鹽城金鷹聚龍湖向鹽城金國聯置業應付的管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。

丹陽金鷹國際購物向丹陽金鷹天地實業應付的管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。

南京江寧金鷹購物向南京江寧金鷹科技應付的管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。

馬鞍山金鷹國際購物向馬鞍山金鷹天地實業應付的管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。

租賃協議

（鹽城金鷹天地廣場）

租賃押金：

鹽城金鷹聚龍湖須於租賃協議（丹陽金鷹國際購物須於租賃協議（丹陽金鷹天地廣場）日期後五個營業日內向鹽城金鷹天地實業支付可退還押金人民幣10,000,000元（相等於約幣10,000,000元（相等於約幣5,000,000元（相等於約幣6,300,000港元）。

租賃協議

（丹陽金鷹天地廣場）

南京江寧金鷹購物須於租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）日期後五個營業日內向南京江寧金鷹科技支付可退還押金人民幣10,000,000元（相等於約幣10,000,000港元）。

租賃協議

（南京江寧金鷹天地廣場）

馬鞍山金鷹國際購物須於租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）日期後五個營業日內向馬鞍山金鷹天地實業支付可退還押金人民幣10,000,000元（相等於約幣12,600,000港元）。

租賃協議

（馬鞍山金鷹天地廣場）

優先購買權：

倘鹽城金鷹置業於租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）租賃年期內有意將鹽城金鷹天地租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，須向鹽城金鷹聚龍湖發出書面通知，而鹽城金鷹聚龍湖有權優先按條件收購鹽城天地廣場租賃區域。

倘丹陽金鷹天地實業於租賃協議（丹陽金鷹天地廣場）租賃年期內有意將丹陽金鷹天地租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，其須向丹陽金鷹國際購物發出書面通知，而丹陽金鷹國際購物有權優先按條件收購丹陽金鷹天地廣場租賃區域。

倘南京江寧金鷹科技於租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）租賃年期內有意將南京江寧金鷹天地租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，其須向南京江寧金鷹購物發出書面通知，而南京江寧金鷹購物有權優先按條件收購南京江寧金鷹天地租賃區域。

倘馬鞍山金鷹天地實業於租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）租賃年期內有意將馬鞍山金鷹天地租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，其須向馬鞍山金鷹國際購物發出書面通知，而馬鞍山金鷹國際購物有權優先按條件收購馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

如董事會函件所述，二零一五年新協議的條款乃經公平磋商並計及(i) 貴集團於過往可取得的資料及 貴集團與獨立第三方或關連人士訂立的現有租賃安排；(ii) 貴集團取得的市場資料，不論是透過官方或非官方渠道；(iii) 相關物業的規模及區位；(iv) 有關店舖將產生的估計客流量及預計銷售；及(v) 鹽城金鷹天地租賃區域及丹陽金鷹天地廣場租賃區域將以毛坯狀態交付予 貴集團而南京江寧金鷹天地租賃區域及馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域將以經翻新狀態交付予 貴集團後進行公平協商，並參考現行市場租金後達致。

(i) 年度租金

吾等注意到相關新門店的銷售所得款項總額被用作釐定 貴集團根據二零一五年新協議應付的年租租金的總體基準。於評估二零一五年新協議條款的公平性及合理性時，吾等已比較二零一五年新協議的租賃條款與可資比較公司訂立的租賃協議的相關條款。根據二零一五年新協議， 貴集團向新租賃區域的出租人（「新出租人」）支付來自於相關新門店經營該等特許專櫃及超市（倘適用）的銷售所得款項總額的指定百分比（上限為4%或4.5%）。根據吾等對可資比較公司刊發的招股章程、公告及財務報告（詳情載於上文「2. 該等新協議的主要條款」一段「A. 第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）」一段）進行的審閱，吾等注意到，中國百貨商場營運商普遍會按固定租金或按其收益／營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業。此外，吾等從表1發現，可資比較租賃的年度租金乃按年度銷售收益淨額、年度經營收益、營業額或業務收入淨額的指定百分比收取。儘管二零一五年新協議項下的年度租金的釐定基準（將年度銷售所得款項總額用作計算基準）與可資比較租賃不同，但吾等認為，鑒於銷售所得款項總額、年度銷售收益淨額、年度經營收益以及營業額均指業務的銷售收入及該等詞彙的計算基準並無重大差別，故可資比較租賃作為評估二零一五年新協議的期限的基準。

除可比較租賃外，吾等亦注意到， 貴集團已經與獨立第三方訂立了八份租賃協議。在該八份租賃協議當中，四份（即可比較獨立第三方協議）由 貴集團與獨立出租人以純粹按照銷售所得款項總額的指定百分比收取的租金訂立。吾等向管理層取得可比較獨立第三方協議並在當中發現所有出租人向 貴集團收取的年度租金以店舖的專櫃銷售所得款項總額的5%計算並以此作為上限。

鑒於以上所述，加上(i) 貴集團根據二零一五年新協議應向新出租人支付的年度租金上限為相關新店內該等特許專櫃及超市（如適用）經營所得年度銷售所得款項總額的4%或

4.5%；及(ii)上述上限百分比(a)在百分比範圍之內；及(b)較低於相關出租人根據可比較獨立第三方協議向 貴集團收取的銷售所得款項總額的5%，故吾等認為二零一五年新協議項下年度銷售所得款項總額4%或4.5%的上限百分比屬公平合理且可與現行市場費率相比。

根據二零一五年新協議， 貴集團就分租安排應付的年度租金按來自分租區域的租金所得款項的50%收取。在審閱可資比較公司刊發的招股章程、公告及財務報告期間，吾等注意到銀泰已與其關連人士訂立類似租賃協議，據此，銀泰應向出租人支付(其中包括)來自分租區域的年度經營收益淨額的5%。有關二零一五年新協議項下分租安排的租金釐定基準與釐定銀泰的釐定基準不同。然而，吾等無法查明可資比較公司訂立的具有分租安排指定付款方式的其他類似租賃協議。作為替代方案，吾等注意到，在四份可比較獨立第三方協議當中，三份可比較獨立第三方協議包括有關分租安排的支付條款，據此， 貴集團就分租安排應向相關出租人支付的年度租金按照分租單位所得租金款項的指定百分比(介乎30%至50%)收取。吾等認為， 貴集團根據二零一五年新協議就分租安排應向相關新出租人支付的年度租金的計算基準與可比較獨立第三方協議的可作比較，因此屬公平合理。

吾等從管理層處進一步獲悉，在釐定新協議項下應付租金時， 貴集團已計及(其中包括)(i)於租賃期經營新店將產生的預期收入；(ii)經營新店將產生的租金開支以外的預期經營成本；及(iii)預期 貴集團將產生的合理利潤金額。

鑒於以上所述，尤其是(i)中國百貨店營運商普遍會按固定租金或按其收益／營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業；(ii)二零一五年新協議項下年度銷售所得款項總額4%或4.5%的上限百分比在百分比範圍內及較低於相關出租人根據可比較獨立第三方協議向 貴集團收取的銷售所得款項總額的5%；及(iii) 貴集團根據二零一五年新協議就分租安排應向相關新出租人支付的年度租金計算基準與可比較獨立第三方協議的可作比較，吾等認為， 貴集團根據新協議應付的年度租金的釐定基準屬公平合理。

(ii) 泊車費

就泊車費而言，二零一五年新協議規定， 貴集團享有新出租人不時向公眾收取正常泊車費不少於20%的折扣。上述折扣乃經與相關新出租人公平磋商並計及相關新出租人提

獨立財務顧問函件（該等新協議）

供泊車服務的經營成本後提供予本集團，且本集團預期新出租人於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度不會收取泊車費。吾等已向管理層作出查詢並獲告知，作為貴集團增值服務及對其客戶進行獎勵的一部分，貴集團將為其VIP顧客提供免費泊車安排。管理層認為，訂立二零一五年新協議讓貴集團得以在新店所在的綜合體內租賃新出租人按不低於新出租人不時向公眾提供的正常泊車費20%的折扣提供的泊車位，以供其VIP顧客使用，從而提高新店的競爭力。此外，新出租人已向貴集團書面保證新出租人將不會按比提供予貴集團更優的費率向獨立第三方提供泊車位。吾等已向管理層取得及已覆核該書面確認。目前，鹽城金國聯置業及丹陽金鷹天地實業正免費為公眾（包括鹽城金鷹聚龍湖及丹陽金鷹國際購物）提供該等泊車位。吾等試圖對比二零一五年新協議下的泊車費與鄰近可資比較泊車場的現行市場費率。然而，鑒於貴集團於新協議下將出租的泊車位將提供予貴集團的VIP顧客作為增值服務的一部分，以吸引其到訪新店，故吾等認為對比二零一五年新協議下的泊車費與新出租人就向公眾提供相同泊車位的泊車費（而非鄰近可資比較泊車場的現行市場費率）更有意義。鑒於以上所述，特別是新出租人向貴集團收取的泊車費較向公眾收取的泊車費對貴集團而言更有利，故吾等認為有關泊車安排的二零一五年新協議的條款有利於貴集團。

(iii) 物業管理費

根據二零一五年新協議，貴集團向新出租人應付的管理費相等於所產生實際費用加上10%溢價。管理費乃經參考新出租人提供物業管理服務的經營成本加上其應付的相關稅費釐定。於評估貴集團向新出租人應付管理費的公平性及合理性時，吾等已盡力向管理層獲得由新出租人與其他獨立承租人訂立的樣本物業管理協議。然而，吾等獲管理層告知，新出租人並無與獨立承租人訂立任何物業管理協議。因此，吾等無法取得新出租人及其他第三方訂立的任何相關物業管理協議。儘管如此，吾等從管理層處獲悉，建議物業管理費（即產生的實際成本另加10%的加價）為新出租人可提供的最佳費率，以覆蓋其提供物業管理服務的經營成本加上其應付的相關稅費。新出租人進一步向貴集團書面保證，新出租人將不會按比提供予貴集團更優的費率向獨立第三方提供物業管理服務。吾等已向管理層取得及已覆核該書面確認。鑒於上述書面確認，吾等認為，二零一五年新協議有關新出租人向貴集團提供物業管理服務的條款對於貴集團而言不遜於新出租人向其他獨立第三方提供的條款。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

此外，吾等注意到 貴集團已於二零一三年十二月十九日與GEICO的若干附屬公司（為 貴公司的關連人士）訂立物業管理服務總協議（「二零一四年物業管理服務總協議」），內容有關於二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止三個年度向 貴集團提供物業管理服務。作為代價， 貴集團將向服務供應商支付金額相等於提供物業管理服務所產生的實際成本另加10%加成的費用。訂立二零一四年物業管理服務總協議於 貴公司日期為二零一四年一月二十三日的股東特別大會上獲當時的獨立股東批准。經考慮(i)二零一四年物業管理服務總協議乃由 貴公司與其關連人士訂立，且其後獲當時的獨立股東批准；及(ii)二零一四年物業管理服務總協議由訂約方於二零一三年年底達成，內容有關於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度提供物業管理服務，反映物業管理服務的當時市場費率，吾等認為，二零一四年物業管理服務總協議就吾等的分析而言屬公平、合理及充足。

鑒於(i)根據二零一五年新協議有關新出租人向 貴集團提供物業管理服務的條款對於 貴集團而言不遜於新出租人向其他獨立第三方提供的條款；及(ii) 貴集團於二零一五年新協議下應付的管理費可與二零一四年物業管理服務總協議下應付的管理費相比，故吾等認為二零一五年新協議下的物業管理服務條款屬公平合理。

(iv) 年期

吾等注意到二零一五年新協議的年期各自為20年。於評估二零一五年新協議的長期年期的公平性及合理性時，吾等已審閱與由可資比較公司租賃物業年期有關的招股章程、公告及財務報告。根據上文表2所載吾等的調查結果，吾等發現中國百貨店營運上訂立長期租賃協議的年期通常超過三年，介乎1至30年。吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為 貴集團的業務性質需要訂立長期租約，理由如下：

- (i) 二零一五年新協議的長期性質將有助 貴集團在鹽城、丹陽、南京及馬鞍山獲得黃金地段，及避免因在近期搬遷而引致的不必要成本、人力、時間及業務中斷；
- (ii) 二零一五年新協議的長期性質將可避免於短期內重覆產生初始投資成本，如初步開辦費用及室內裝飾等；

獨立財務顧問函件（該等新協議）

- (iii) 搬遷百貨店可能導致額外的業務風險(如喪失客戶)，故此對 貴集團的業務表現造成影響；
- (iv) 為吸引零售特許專櫃， 貴集團有必要取得長期租約，而零售特許專櫃可能亦願與 貴集團保持長期及穩定的業務關係；及
- (v) 二零一五年新協議的長期性質可能提升客戶忠誠度並為 貴集團維持穩定的銷售收入。

(v) 租賃押金

吾等自二零一五年新協議注意到，作為應付租金的抵押， 貴集團於二零一五年新協議日期後五個營業日內向各新出租人支付的可退還租賃押金為人民幣5,000,000元(相當於約6,300,000港元)至人民幣10,000,000元(相當於約12,600,000港元)不等。吾等已向管理層獲得 貴集團與其他出租人(包括關連方及獨立第三方)訂立的若干份樣本租賃協議並對其進行審閱，吾等注意到類似的租賃押金條款亦載入該等樣本協議。因此，吾等認為將有關租賃押金條款載入二零一五年新協議符合 貴集團的正常慣例。

(vi) 優先購買權：

根據二零一五年新協議，倘新出租人於二零一五年新協議年期內有意將新租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，其須向 貴集團發出書面通知而 貴集團有權優先按第三方提出的相同條款及條件收購相關新租賃區域。吾等認為該優先購買權能確保新門店持續運營，從而進一步保證 貴集團的利益。

基於上文所述，吾等認為二零一五年新協議條款乃按正常商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

E. 物業租賃合作協議

根據董事會函件，物業租賃合作協議的主要條款載列如下：

	物業租賃(辦公室)合作協議	物業租賃(倉庫)合作協議
日期：	二零一五年三月十八日	二零一五年三月十八日
出租人：	金鷹國際集團	南京金橋
承租人：	金鷹國際貿易	金鷹國際貿易
將予租賃的資產：	金鷹國際集團或其位於中國多個地區(包括南京市及其他城市)的附屬公司擁有的多個辦公室物業。	南京金橋於南京市擁有的多個倉庫
先決條件：	以 貴公司取得上市規則規定的所有必要批准為先決條件	以 貴公司取得上市規則規定的所有必要批准為先決條件
年期：	由先決條件獲達成之日或相關詳盡實行協議訂立之日(以較後者為準)起至二零一七年十二月三十一日止	由先決條件獲達成之日或相關詳盡實行協議訂立之日(以較後者為準)起至二零一七年十二月三十一日止
租金：	金鷹國際集團同意並促使其附屬公司將金鷹國際集團或其附屬公司擁有的辦公室物業，按相關辦公室物業所在城市的市場租金(「市場租金(辦公室)」)的合理折扣租賃予金鷹國際貿易或其投資的公司，有關租金由承租人根據相關詳盡實行協議支付予出租人。	南京金橋同意將其所擁有的倉庫按相關倉庫的市場租金(「市場租金(倉庫)」)的合理折扣租賃予金鷹國際貿易或其投資的公司，有關租金由承租人根據相關詳盡實行協議支付予南京金橋。

根據董事會函件，物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議的租金乃經有關協議訂約方公平協商，並參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

根據物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議，金鷹國際集團同意將辦公室物業按市場租金(辦公室)的合理折扣租賃予金鷹國際貿易或其投資的公司，而南京金橋同意將倉庫按市場租金(倉庫)的合理折扣租賃予金鷹國際貿易或其投資的公司。精確折扣金額將由各方經參考關鍵時間的市場租金後真誠磋商釐定。吾等已與管理就此進行討論，據悉，市場租金(辦公室)指金鷹國際集團或其附屬公司向第三方承租人提供的相關辦公室(或附近的該等辦公室)的租金。由於該等辦公物業將位於由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的商業綜合體，於相關租賃協議生效後，貴集團會將由金鷹國際集團或其附屬公司提供的不少於五個租金方案與相同商業綜合體的其他租戶進行比較，亦會查詢可獲得的市場資料，以確定關鍵時間的市場租金。同樣，市場租金(倉庫)指南京金橋向第三方承租人提供的相關倉庫(或附近的該等倉庫)的租金。由於該等倉庫將位於由南京金橋擁有的物業，於相關租賃協議生效後，貴集團會將由南京金橋提供的不少於五個租金方案與相同物業的其他租戶進行比較，亦會查詢可獲得的市場資料，以確定關鍵時間的市場租金。

此外，吾等注意到，貴集團於訂立任何有關辦公室物業及倉庫的租賃安排前，已實施及將繼續實施一系列的內部控制程序。需要辦公室物業／倉庫(視情況而定)的相關店舖營運部門將會首先編製正式請求、列出物業的詳細要求，包括大小、預期用途、首選地點及其他特定要求。該正式要求將發送到同一店舖的行政部門。然後，行政部門將會根據請求所列的要求嘗試找出適當的物業及從獨立第三方至少取得3個物業的報價以作比較及考慮。當行政部門選出適當物業時，行政部門主管便會審閱選項及其他潛在選擇。如行政部門主管同意有關選擇，便會向店舖經理發出計劃書作第二審批。一經取得行政部門主管及店舖經理批准，便會向貴集團總部發送計劃書以最後審閱及認可。一般就新租約而言，貴集團將會找出至少3個有潛質的物業並獲取報價以作比較。至於續訂現有租約，貴集團亦將會查看市場資料，以釐定貴集團應否商議調整租金及租約條款或遷往其他物業。此外，如租約構成持續關連交易，將會獲取更多市場上可比較的公司。吾等已向管理層取得及已覆核貴集團以往曾經訂立的5份辦公室物業及倉庫租約副本。吾等注意到，上述內部控制程序已於過往的辦公室物業及倉庫租約內正式採用。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

鑒於辦公室物業及倉庫的租金易受多項因素影響，包括但不限於位置、經濟狀況、整體物業市場狀況以及中國政府就物業市場已或將頒佈的規則及條例，故管理層難以預測中國辦公室及倉庫租金的趨勢，其在截至二零一七年十二月三十一日止三個年度可能呈上升或下降趨勢。此外，物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議均為框架協議，且並無載有 貴集團將租賃的辦公室物業及倉庫詳情。因此，吾等認為 貴集團不能分別於訂立物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議時預先釐定辦公室物業及倉庫的租金。

吾等試圖將物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議的條款與由在聯交所上市的公司訂立的類似物業租賃協議的條款進行比較。然而，鑑於物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議兩者均為框架協議，並無 貴集團將租賃的辦公室物業及倉庫的詳細資料(包括位置及租金)，吾等認為將物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議的條款與由其他類似物業租賃協議的條款進行比較並無意義。此外，物業租賃合作協議協定的條款可使 貴集團分別按市場租金(辦公室)及市場租金(倉庫)的合理折扣租賃辦公室物業及倉庫並有利於 貴集團。因此，吾等認為物業租賃(辦公室)合作協議及物業租賃(倉庫)合作協議乃按正常商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

3. 釐定相關建議年度上限的理由

A. 第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)

貴公司建議經修訂珠江租賃協議(經修訂及補充)截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年(分別為「二零一五財政年度」、「二零一六財政年度」及「二零一七財政年度」)的各自年度上限(「珠江年度上限」)如下：

	二零一五財政年度	二零一六財政年度	二零一七財政年度
建議年度上限	人民幣30,500,000元 (相等於 約38,500,000港元)	人民幣33,400,000元 (相等於 約42,200,000港元)	人民幣36,600,000元 (相等於 約46,200,000港元)
年度增長率	-35.1%	9.5%	9.6%

獨立財務顧問函件（該等新協議）

如董事會函件所述，珠江年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對來自經營南京珠江店(包括經營特許專櫃、超市及分租區域)的銷售所得款項總額作出的合理估計(「南京珠江店銷售所得款項總額估計」)及假設對 貴集團按最高租金率4%收費而釐定。

於評估珠江年度上限的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核 貴集團編製的珠江年度上限的計算表單。吾等據此注意到珠江年度上限乃根據南京珠江店銷售所得款項總額估計計算。吾等已與管理層就南京珠江店銷售所得款項總額估計進行討論並獲悉南京珠江店銷售所得款項總額估計乃由管理層參考(i)南京珠江店於過往的銷售表現；(ii)南京珠江店的經營面積增加；(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的預期增長率；及(iv)當前經濟環境及現行市況後妥為編製。來自經營特許專櫃、分租區域及經營超市的預期銷售所得款項總額亦按南京珠江店內百貨商場、分租單位及超市所獲分配的建築面積計算。一般而言，來自經營超市及分租區域的銷售所得款項總額與經營特許專櫃相比相對較少。根據 貴集團編製並於其官方網站所刊發有關 貴集團於二零一四財政年度的財務業績的呈報材料，經營超市及其他(包括租金)為 貴集團於二零一四財政年度的銷售所得款項總額貢獻約2.6%，除此之外均由經營特許專櫃貢獻。

鑒於此，吾等已與管理層就南京珠江店於過往三年的銷售表現進行討論。下文載列截至二零一四年十二月三十一日止三個年度(i)南京珠江店的銷售所得款項總額；及(ii)經修訂珠江租賃協議的年度上限及實際交易金額：

	二零一二財政年度	二零一三財政年度	二零一四財政年度
年度上限	人民幣 30,000,000 元	人民幣 40,000,000 元	人民幣 47,000,000 元
			截至二零一四年 十一月三十日止 十一個月
	二零一二財政年度	二零一三財政年度	
南京珠江店 的銷售所得 款項總額	人民幣 624,000,000 元	人民幣 669,000,000 元	人民幣 527,000,000 元
實際交易金額	人民幣 26,300,000 元	人民幣 27,000,000 元	人民幣 21,300,000 元
利用率	87.8%	67.4%	45.3% ^{附註}

附註：利用率乃按截至二零一四年十一月三十日止十一個月的實際交易金額計算。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

如上表所述，於二零一二財政年度、二零一三財政年度及截至二零一四年十一月三十日止十一個月，經修訂珠江租賃協議項下的實際交易金額分別為約人民幣26,300,000元、約人民幣27,000,000元及約人民幣21,300,000元。實際利用率由二零一二財政年度的約87.8%下降至二零一三財政年度的約67.4%並進一步下降至截至二零一四年十一月三十日止十一個月的約45.3%。管理層告知利用率於二零一四年相對較低乃主要由於南京珠江店的內部裝修及當下激烈的競爭環境。考慮到南京珠江店的過往銷售表現以及計算南京金鷹根據第三份補充協議（經修訂珠江租賃協議）應付的年度租金的經修訂基準，吾等同意管理層的意見，二零一四財政年度至二零一五財政年度的年度上限的下調為審慎之舉。

吾等獲管理層告知，其他額外南京珠江物業的額外租約為珠江年度上限的釐定因素之一。誠如董事會函件所載，其他額外南京珠江物業佔用總樓面面積2,755平方米，相當於經進一步額外南京珠江物業擴大後南京珠江總建築面積約8.2%。貴集團計劃透過使用其他額外南京珠江物業以引入新功能及設施。管理層認為新功能及設施的引入能提升南京珠江店的吸引力及競爭力，從而提升南京珠江店的銷售業績。鑒於以上所述，吾等認為管理層參考其他額外南京珠江物業的額外租約作為釐定珠江年度上限的基準乃屬公平合理。

除以上所述外，管理層於釐定珠江年度上限時亦已計及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將產生自經營南京珠江店的銷售所得款項總額的預期增長率。吾等注意到，二零一六財政年度及二零一七財政年度的珠江年度上限與各自上一年相比的年增長率約為10%。就此而言，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。如江蘇省發展和改革委員會於二零一四年十一月二十六日公佈，二零一三年南京市的消費品零售總額為人民幣3,500億元，同比增長約13.8%。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京市的消費品市場較上年同期以約13.0%的速度繼續增長。該等調查結果顯示南京珠江店所在的南京市消費品市場穩健增長，預期有利於南京珠江店的發展。經考慮(i)於南京珠江店引入更多功能及設施；(ii)南京珠江店位於貴集團擁有逾15年業務歷史的江蘇省南京市；(iii)南京市的消費市場繼續穩定增長；(iv)珠江年度上限的年度增長率約10%，與截至二零一四年九月三十日止九個月南京市消費品市場的擴張率約13.0%可資比較；及(v)貴集團在中國經營及發展百貨店方面擁有廣泛的經驗後，吾等認為南京珠江店的銷售表現於截

獨立財務顧問函件（該等新協議）

至二零一七年十二月三十一日止三個年度將逐漸恢復，及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將由南京珠江店的業務產生的銷售所得款項總額的預期增長率已公平合理釐定，且吾等同意管理層的意見於釐定珠江年度上限時，考慮截至二零一七年十二月三十一日止三個年度來自經營南京珠江店的銷售所得款項總額的預期增長率乃屬公平合理。

鑒於以上所述，吾等認為管理層於釐定珠江年度上限時所採納的基準合理並對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

此外，吾等注意到珠江年度上限乃假設對 貴集團按最高租金率4%收費而編製。考慮到實際上(i)南京金鷹就該等特許專櫃應付南京珠江壹號的年度租金乃按來自經營南京珠江店的該等特許專櫃的銷售所得款項總額的指定百分比收取，而銷售所得款項總額取決於 貴集團就特許專櫃收取的佣金率；(ii) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店鋪的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；(iii)特許專櫃的最高租金不超過根據第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)來自經營該等位於南京珠江店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；及(iv)如管理層告知， 貴集團於二零一四財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率為18.2%，惟不得超過最高租金的4%，於考慮上文所述後，吾等認為管理層於釐定珠江年度上限時所採納的假設對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

B. 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議

貴公司建議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)的相關年度上限(「上海年度上限」)如下：

	二零一五財政年度	二零一六財政年度	二零一七財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
建議年度上限	18,900,000 元	47,900,000 元	56,100,000 元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	23,900,000 港元)	60,500,000 港元)	70,900,000 港元)
	(附註)		
年增長率	-40.9%	153.4%	17.1%

附註：截至二零一五財政年度的年度上限基於內部裝修將於二零一五年十月一日或前後完成的假設釐定及因此，額外佣金／租金可從額外的專櫃及分租戶獲取，而且經折扣的租金率2.5%將不會適用。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

如董事會函件所述，上海年度上限乃基於(i)過往產生的歷史金額；及(ii)自二零一五年十月一日起上海店的營運(包括經營特許專櫃及分租區域)將產生的銷售所得款項總額的合理估計(「上海店銷售所得款項總額估計」)及假設 貴集團將按最高租金率4%收費釐定。

於評估上海年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核 貴集團編製的上海年度上限的計算表單。吾等據此注意到上海年度上限乃根據上海店銷售所得款項總額估計計算。吾等已審閱及與管理層討論上海店銷售所得款項總額估計，並了解到上海店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)上海店過往的銷售表現；(ii)上海店經全面翻新及於二零一五年九月後開始全面經營後於相關期間的預期增長率；(iii)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。來自經營各特許專櫃及分租區域的預期銷售所得款項總額亦按上海店內百貨店及分租單位所獲分配的建築面積計算。

就此而言，吾等已與管理層討論上海店過往三年的銷售表現。下文載列截至二零一四年十二月三十一日止三個年度(i)上海店的銷售所得款項總額；及(ii)租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)的年度上限及實際交易額：

	二零一二財政年度	二零一三財政年度	二零一四財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
過往年度上限	24,000,000元	28,000,000元	32,000,000元
			截至 二零一四年 十一月三十日 止十一個月
	二零一二財政年度	二零一三財政年度	
	人民幣	人民幣	人民幣
上海店的銷售所得 款項總額	401,000,000元	304,000,000元	145,000,000元
實際交易額	人民幣 17,000,000元	人民幣 6,500,000元 (附註1)	人民幣 3,100,000元 (附註1&2)
利用率	71.0%	23.1%	9.7% (附註3)

附註1：內部裝修自二零一三年初已進行及專櫃和租戶數目已逐步減至截至最後實際可行日期的1個專櫃。

附註2：截至二零一四年十一月三十日止十一個月的實際交易額乃基於租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議下的經調整租金計算。

附註3：利用率乃基於截至二零一四年十一月三十日止十一個月的實際交易額計算。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

如上表所闡明，上海店的銷售所得款項總額由二零一二財政年度的約人民幣401,000,000元減至二零一三財政年度約人民幣304,000,000元，並於截至二零一四年十一月三十日止十一個月維持在相對低的水平約人民幣145,000,000元。管理層告知吾等，大幅減少乃主要由於(i)自二零一三年年初進行的內部裝修影響上海店的日常經營及銷售表現；及(ii)經營環境充滿挑戰。上海金鷹天地預計內部裝修將於二零一五年九月三十日或前後完成。管理層認為，於內部裝修完成後，上海店的吸引力及競爭力將得到提高，而上海店的銷售表現將在其全面裝修及開始全面經營後改善。預期內部裝修的優勢將逐漸反映在上海店二零一五年的銷售表現中。

考慮到上海店的銷售表現與租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)的下上海金鷹應向上海金鷹天地支付的年度租金之間的高度相關性，吾等認為管理層於釐定上海年度上限時參考上海店的過往銷售表現屬公平合理。

吾等注意到二零一六財政年度上海年度上限遠高於二零一五財政年度的上海年度上限。考慮到實際上(i)上海店的日常營運預期將受到內部裝修的不利影響；(ii)內部裝修預期將於二零一五年九月或前後完成；(iii)管理層預期上海店的營運將於內部裝修完成後恢復正常；(iv)預期於內部裝修及開始全面經營完成後，上海店的吸引力及競爭力將得到提高，及上海店的銷售業績將於全面裝修及開始全面經營後得到提升；(v)內部裝修的優勢預期將反映在上海店於二零一六年全年的銷售業績中，故吾等認為上海年度上限於二零一六財政年度較於二零一五財政年度大幅增長屬公平合理。

此外，吾等已從公共領域進行研究並對上海店的所在地上海的零售市場進行分析。上海是一個國際大都市及世界金融中心，近年來發展迅速。根據《上海統計年鑒2014》，二零一三年的平均城鎮人均可支配收入及消費支出為約人民幣43,851元及約人民幣28,155元，同比增長率分別為約9.1%及約7.2%。二零一三年上海的零售銷售總額呈報為約人民幣8,052億元，同比增長率為約8.6%。據信，上海的長期經濟發展及零售業增長將維持樂觀。此外，吾等獲管理層告知 貴集團決定盡其最大努力增加其店鋪的銷售額及盈利能力。因此， 貴集團將根據各個別店鋪的獨有特點繼續審慎實施多種措施，包括但不限於進行商品調整、引進多種生活功能及設施以及特許專櫃商品及／或門店翻新。特別是，由於上海市場的激烈競爭，為增強上海店的長期競爭力， 貴集團已決定自二零一三年起進行主要門店翻新，更多生活功能及設施以及特許專櫃商品將引入至門店的營業區。預計該等改變將帶給上海店更多的吸引力，因而客流及銷售表現將得到顯著改善。 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的銷售預測已考慮實施上述措施產生的可能正面影響。鑒於實

獨立財務顧問函件（該等新協議）

際上(i)內部裝修的優勢預期將逐漸表現在上海店的銷售業績中；(ii)上海的零售業繼續穩定增長；(iii)上海於二零一三年的報告零售總額約人民幣8,052億元，同比增長約8.6%；及(iv) 貴集團決定盡其最大努力增加其店鋪的銷售額及盈利能力，因此，貴集團將根據各個別店鋪的獨有特點繼續審慎實施多種措施，吾等認為截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將產生自上海店的銷售所得款項總額的預期增長率屬公平合理，及吾等同意管理層的觀點，即於釐定上海年度上限時計及上海店截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將產生的銷售所得款項總額的預計增長率屬公平合理。

管理層進一步告知吾等，在釐定上海年度上限時，其亦已考慮下列期間年度租金的不同計算基準：(i)上海金鷹天地進行內部裝修(預期將於二零一五年九月三十日或前後完工)期間；及(ii)租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議所訂明的完成內部裝修後的期間。

經考慮上述者，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定上海年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

此外，吾等注意到，上海年度上限乃假設貴集團將按最高租金比率4%收費而編製。考慮到實際上(1)於完成內部裝修後上海金鷹應就該等特許專櫃向上海金鷹天地支付的年度租金乃基於在上海店經營該等特許專櫃將產生的銷售所得款項總額的特定比例收取，而銷售所得款項總額取決於貴集團就特許專櫃收取的佣金率；(ii) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店鋪的獨有特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；(iii)特許專櫃的最高租金不超過根據租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議來自經營該等位於上海店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；及(iv)如管理層告知，貴集團於二零一四財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率為18.2%，惟不得超過最高租金的4%；(v)於查詢後，管理層向吾等確認，有關假設僅適用

獨立財務顧問函件（該等新協議）

於計算上海金鷹自二零一五年十月一日至二零一七年十二月三十一日期間應向上海金鷹天地支付的預計年度租金。吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定上海年度上限時採用的假設屬公平合理。

C. 漢中新城租約的第三份補充協議

貴公司建議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，租賃協議（漢中新城）（經修訂及補充）的相關年度上限總額（「漢中年度上限」）如下：

	二零一五財政年度	二零一六財政年度	二零一七財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
建議年度上限	10,500,000 元 (相等於約 13,300,000 港元)	11,200,000 元 (相等於約 14,200,000 港元)	11,900,000 元 (相等於約 15,000,000 港元)
年增長率	-49.0%	6.7%	6.3%

如董事會函件所述，漢中年度上限乃基於(i)過往產生的歷史金額；及(ii)南京漢中店的營運(包括經營特許專櫃及分租區域)將產生的銷售所得款項總額的合理估計(「南京漢中店銷售所得款項總額估計」)及假設 貴集團將按最高租金比率4%收費釐定。

於評估漢中年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核 貴集團編製的漢中年度上限的計算表單。吾等據此注意到漢中年度上限乃根據南京漢中店銷售所得款項總額估計計算。吾等已審閱及與管理層討論南京漢中店銷售所得款項總額估計並了解到南京漢中店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)南京漢中店過往的銷售表現；(ii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的預計增長率；及(iii)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。來自經營特許專櫃及分租區域的預期銷售所得款項總額亦按南京漢中店內百貨店及分租單位所獲分配的建築面積計算。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

就此而言，吾等已與管理層討論南京漢中店過往三年的銷售表現。下文載列截至二零一四年十二月三十一日止三個年度(i)南京漢中店的銷售所得款項總額；及(ii)租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)的年度上限總額及實際交易額：

	二零一二財政年度	二零一三財政年度	二零一四財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
過往年度上限	14,100,000 元	17,200,000 元	20,600,000 元
			截至 二零一四年 十一月三十日 止十一個月
	二零一二財政年度	二零一三財政年度	
南京漢中店的銷售	人民幣	人民幣	人民幣
所得款項總額	239,000,000 元	254,000,000 元	250,000,000 元
	人民幣	人民幣	人民幣
實際交易額	9,800,000 元	10,400,000 元	9,400,000 元
利用率	69.7%	60.2%	45.8% ^{附註}

附註： 利用率乃基於截至二零一四年十一月三十日止十一個月的實際交易額計算。

如上表所闡明，租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)下的實際交易額維持在約人民幣 10,000,000 元的水平，低於以低利用率所示的預期(尤其是二零一四財政年度)。管理層告知吾等，利用率低乃主要由於(i)二零一二年至二零一四年南京漢中店附近在進行道路建設；及(ii)經營環境充滿挑戰。經考慮上述的低利用率，吾等同意管理層的觀點，即下調南京漢中店銷售所得款項總額估計以反映南京漢中店當前的銷售表現屬審慎之舉。考慮到南京漢中店的銷售表現與租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修定及補充)下南京金鷹特惠應向金鷹國際集團支付的年度租金之間的高度相關性，吾等認為管理層於釐定漢中年度上限時參考南京漢中店的過往銷售表現屬公平合理。

除上文所述者外，管理層於釐定漢中年度上限時亦已計及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將產生自經營南京漢中店的銷售所得款項總額的預期增長率。吾等注意到，二零一六財政年度及二零一七財政年度的漢中年度上限與各自上一年相比的年增長率分別約為 6.7% 及 6.3%。就此而言，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研

究。如江蘇省發展和改革委員會於二零一四年十一月二十六日公佈，二零一三年南京市的消費品零售總額為人民幣3,500億元，同比增長約13.8%。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京市的消費品市場較上年同期以約13.0%的速度繼續增長。該等調查結果顯示南京漢中店所在的南京市消費品市場穩健增長，預期有利於南京漢中店的發展。考慮到(i)南京漢中店位於江蘇省南京市，而貴集團在此擁有逾15年的長期業務歷史；(ii)南京市的消費品市場將繼續以穩定比率增長；(iii)漢中年度上限的年增長率約6.3%至6.7%，與南京市消費品市場截至二零一四年九月三十日止九個月的增長率約13.0%相比較為保守；及(iv)貴集團在中國經營及發展百貨店擁有豐富經驗，吾等認為截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將來自南京漢中店的銷售所得款項總額的預期增長率屬公平合理，且吾等同意管理層的觀點，於釐定漢中年度上限時計及南京漢中店於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度自經營活動產生的銷售所得款項總額的預計增長率屬合理。

經考慮上述者，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定漢中年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

此外，吾等注意到，漢中年度上限乃假設貴集團將按最高租金比率4%收費而編製。經考慮下列因素：(i)南京金鷹特惠就該等特許專櫃應向金鷹國際集團支付的的年度租金乃基於在南京漢中店經營該等特許專櫃將產生的銷售所得款項總額的特定比例收取，而銷售所得款項總額取決於貴集團就特許專櫃收取的佣金率；(ii)貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店鋪的獨有特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；(iii)特許專櫃的最高租金不超過根據漢中新城租約的第三份補充協議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%；及(iv)如管理層告知，貴集團於二零一四財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率為18.2%，惟不得超過最高租金的4%，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定漢中年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

D. 仙林中心的第三份補充協議

貴公司建議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，補充租賃協議（仙林零售區域總額）（經修訂及補充）（「仙林年度上限」）如下：

	二零一五財政年度	二零一六財政年度	二零一七財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
建議年度上限	35,100,000 元	42,000,000 元	49,500,000 元
	（相等於約	（相等於約	（相等於約
	44,300,000 港元）	53,100,000 港元）	62,500,000 港元）
年增長率	13.2%	19.7%	17.9%

如董事會函件所述，仙林年度上限乃基於(i)過往產生的歷史金額；及(ii)南京仙林店的營運（包括經營特許專櫃、超市及分租區域）將產生的銷售所得款項總額的合理估計（「南京仙林店銷售所得款項總額估計」）及假設 貴集團將按最高租金比率4%收費釐定。

於評估仙林年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核 貴集團編製的仙林年度上限的計算表單。吾等據此注意到仙林年度上限乃根據南京仙林店銷售所得款項總額估計計算。吾等已審閱及與管理層討論南京仙林店銷售所得款項總額估計並了解到南京仙林店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)南京仙林店過往的銷售表現；(ii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的預期增長率；及(iii)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。來自經營各特許專櫃、分租區域及經營超市的預期銷售所得款項總額亦按南京仙林店內百貨店、分租單位及超市所獲分配的建築面積計算。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

就此而言，吾等已與管理層討論南京仙林店過往三年的銷售表現。下文載列截至二零一四年十二月三十一日止三個年度(i)南京仙林店的銷售所得款項總額；及(ii)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(於關鍵時間經修訂及補充)及租賃協議(額外仙林零售區域)(於關鍵時間經修訂及補充)的年度上限及實際交易額：

	二零一二財政年度	二零一三財政年度	二零一四財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
過往年度上限	24,100,000 元	28,000,000 元	31,000,000 元
			截至 二零一四年 十一月三十日 止十一個月
	二零一二財政年度	二零一三財政年度	
南京仙林店的銷售	人民幣	人民幣	人民幣
所得款項總額	459,000,000 元	614,000,000 元	645,000,000 元
	人民幣	人民幣	人民幣
實際交易額	19,900,000 元	26,900,000 元	28,700,000 元
利用率	82.8%	95.9%	92.7% ^{附註}

附註： 利用率乃基於截至二零一四年十一月三十日止十一個月的實際交易額計算。

如上表所闡明，二零一二財政年度、二零一三財政年度及截至二零一四年十一月三十日止十一個月的年度上限利用率維持在高水平(介乎約82.8%至約95.9%)，以及補充租賃協議(仙林零售區域總額)下的實際交易額由二零一二財政年度的約人民幣19,900,000元增至二零一三財政年度的約人民幣26,900,000元，並進一步增至截至二零一四年十一月三十日止十一個月的約人民幣28,700,000元。南京仙林店截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年十一月三十日止十一個月自經營活動產生的銷售所得款項總額分別為約人民幣459,000,000元、約人民幣614,000,000元及約人民幣645,000,000元。鑒於南京仙林店的銷售業績與仙林金鷹購物根據補充租賃協議(仙林零售區域總額)應付仙林金鷹置業的年租金有較高相關性，吾等認為管理層於釐定仙林年度上限時參考南京仙林店的歷史銷售業績屬公平合理。

除上文所述者外，管理層於釐定仙林年度上限時亦已計及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營南京仙林店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。吾等注意到，二零一五財政年度、二零一六財政年度及二零一七財政年度的仙林年度上限與各自上

一年相比的年增長率分別約為13.2%、19.7%及17.9%。就此而言，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。如江蘇省發展和改革委員會於二零一四年十一月二十六日公佈，二零一三年南京市的消費品零售總額為人民幣3,500億元，同比增長約13.8%。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京市的消費品市場較上年同期以約13.0%的速度繼續增長。該等調查結果顯示南京仙林店所在的南京市消費品市場穩健增長，預期有利於南京仙林店的發展。此外，如上文所述，來自經營南京仙林店的銷售所得款項總額由二零一二財政年度約人民幣459,000,000元增至二零一三財政年度的約人民幣614,000,000元，年增長率約33.8%。此外，吾等獲管理層告知，貴集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力。因此，貴集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎實施多種措施，包括但不限於進行商品調整、引進多種生活功能及設施以及特許專櫃商品及／或門店翻新。特別是，南京仙林店已自二零一一年四月起從一家傳統的百貨店轉型為市中心奧萊店，並從那時起取得較高的同店銷售增長。於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，儘管經營環境充滿挑戰，南京仙林店仍然分別取得約33.7%及16.2%的高增長率。貴集團將繼續優化其商品組合併引入更多特許專櫃及高性價比的品牌及產品，以進一步增強其競爭力。貴集團進行截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的銷售預測已考慮實施上述措施產生的可能正面影響。經考慮以下事實：(i)南京仙林店的銷售業績於過去三年顯示增長趨勢；(ii)來自經營南京仙林店的銷售所得款項由二零一二財政年度的約人民幣459,000,000元增加約33.8%至二零一三財政年度的約人民幣614,000,000元；(iii)南京仙林店位於江蘇省南京市，貴集團在此有逾15年的長期業務歷史；(iv)南京市的消費品市場以穩定比率增長；(v)仙林年度上限的年增長率約13.2%、19.7%及17.9%與南京市消費品市場截至二零一四年九月三十日止九個月的增長率約13.0%可資比較，且相比二零一三財政年度來自經營南京仙林店的銷售所得款項總額的歷史年增長率約33.8%較為保守；(vi)貴集團擁有在中國經營及發展百貨店的豐富經驗；及(vii)貴集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力，故貴集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎實施多種措施，吾等認為，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營南京仙林店將產生的銷售所得款項總額的預計增長率乃經公平合理釐定，且吾等同意管理層的觀點，即於釐定仙林年度上限時參考截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營南京仙林店將產生的銷售所得款項總額的預計增長率屬公平合理。

鑒於上述者，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定仙林年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

此外，吾等注意到，仙林年度上限乃假設 貴集團將按最高租金比率4%收費而編製。經考慮下列因素：(i) 仙林金鷹購物就該等特許專櫃應向仙林金鷹置業支付的年度租金乃基於在南京仙林店經營該等特許專櫃將產生的銷售所得款項總額的特定比例收取，而銷售所得款項總額取決於 貴集團就特許專櫃收取的佣金率；(ii) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店鋪的獨有特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；(iii) 特許專櫃的最高租金不超過根據仙林中心的第三份補充協議來自經營該等位於南京仙林店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；及(iv) 如管理層告知， 貴集團於二零一四財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率為18.2%，惟不得超過最高租金的4%，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定仙林年度上限時採用的假設上述屬公平合理。

E. 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議

貴公司建議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)的相關年度上限(「鹽城年度上限」)如下：

	二零一五財政年度	二零一六財政年度	二零一七財政年度
建議年度上限	人民幣 8,000,000元 (相等於約 10,100,000港元)	人民幣 12,300,000元 (相等於約 15,500,000港元)	人民幣 16,000,000元 (相等於約 20,200,000港元)
年增長率	142.4%	53.8%	30.1%

如董事會函件所述，鹽城年度上限乃基於(i) 過往產生的歷史金額；及(ii) 鹽城奧萊城店的營運(包括經營特許專櫃及分租區域)將產生的銷售所得款項總額的合理估計(「鹽城奧萊城店銷售所得款項總額估計」)及假設 貴公司自二零一五年五月十九日起將按最高租金比率4.5%收費釐定。

於評估鹽城年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核 貴集團編製的鹽城年度上限的計算表單。吾等據此注意到鹽城年度上限乃根據鹽城奧萊城店銷售所得款項總額估計計算。吾等已審閱及與管理層討論鹽城奧萊城店銷售所得款項總額估計並了解到鹽城奧萊城店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i) 鹽城奧萊城店過往的銷售表現；(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的預期增長率；(iii) 當

獨立財務顧問函件（該等新協議）

前的經濟環境及現時市況後適當編製。來自經營特許專櫃及分租區域的預期銷售所得款項總額亦按鹽城奧萊城店內百貨店及分租單位所獲分配的建築面積計算。

就此而言，吾等已與管理層討論鹽城奧萊城店過往三年的銷售表現。下文載列截至二零一四年十二月三十一日止三個年度(i)鹽城奧萊城店的銷售所得款項總額；及(ii)租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)的年度上限及實際交易額：

	二零一二財政年度	二零一三財政年度	二零一四財政年度
過往年度上限	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,800,000元	人民幣 3,300,000元
			截至 二零一四年 十一月三十日 止十一個月
	二零一二財政年度	二零一三財政年度	
鹽城奧萊城店的銷售 所得款項總額	人民幣 47,000,000元	人民幣 100,000,000元	人民幣 117,000,000元
實際交易額	人民幣 1,300,000元	人民幣 2,800,000元	人民幣 3,100,000元
利用率	64.9%	99.9%	93.2% ^{附註}

附註： 利用率乃基於截至二零一四年十一月三十日止十一個月的實際交易額計算。

管理層告知，鹽城奧萊城店自二零一二年五月十八日試營業以來一直以穩定的速度發展。如上表所闡明，於二零一二財政年度、二零一三財政年度及截至二零一四年十一月三十日止十一個月，鹽城奧萊城店的營運所產生的銷售所得款項總額分別為約人民幣47,000,000元、人民幣100,000,000元及約人民幣117,000,000元，使租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)下的實際交易額同比增加。憑藉 貴集團在鹽城的領先地位及管理層團隊在中國經營百貨店的豐富經驗，管理層相信，鹽城奧萊城店的業務將繼續增長，從而會在短期內改善鹽城奧萊城店的銷售表現。考慮到鹽城奧萊城店的銷售表現與租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修定及補充)下鹽城金鷹購物應向鹽城金國聯置業支付的年度租金之間的高度相關性，吾等認為管理層於釐定鹽城年度上限時參考鹽城奧萊城店的過往銷售表現屬公平合理。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

除上文所述者外，管理層於釐定鹽城年度上限時亦已計及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營鹽城奧萊城店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。吾等注意到，二零一五財政年度、二零一六財政年度及二零一七財政年度的鹽城年度上限與各自上一年相比的年增長率分別約為142.4%、53.8%及30.1%。吾等已就鹽城市消費品市場相關的公共領域進行研究。如江蘇省發展和改革委員會於二零一四年十一月二十六日公佈，截至二零一四年九月三十日止九個月鹽城市消費品零售總額約為人民幣96,500,000,000元，同比增長約12.9%。江蘇省發展和改革委員會估計，二零一五年鹽城市的消費品零售總額將按約13%的增長率進一步增長。該等調查結果顯示鹽城奧萊城店所在的鹽城市的消費品市場穩健增長，預期有利於鹽城奧萊城店的發展。此外，吾等亦獲管理層告知，貴集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力。因此，貴集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎實施多種措施，包括但不限於進行商品調整、引進多種生活功能及設施以及特許專櫃商品及／或門店翻新。特別是，貴集團於鹽城市的第二大商店鹽城奧萊城店已自二零一二年五月起開始營運，並自那時起持續取得較高的同店銷售增長。於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，儘管經營環境充滿挑戰，鹽城奧萊城店仍然取得112.2%及29.6%的高增長率。貴集團將繼續優化其商品組合併引入更多特許專櫃及高性價比的品牌及產品，以進一步增強其競爭力。此外，預期將與臨近新開業的鹽城聚龍湖店形成協同效應。貴集團進行截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的銷售預測已考慮實施上述措施產生的可能正面影響。經考慮以下事實：(i) 鹽城奧萊城店於二零一二年五月開始試營業，現處於發展階段；(ii) 鹽城奧萊城店過往三年的銷售表現呈增長趨勢；(iii) 經營鹽城奧萊城店的銷售所得款項總額由二零一二財政年度約人民幣47,000,000元增長約112.8%至二零一三財政年度約人民幣100,000,000元；(iv) 鹽城奧萊城店的歷史銷售所得款項總額與貴集團所經營的其他成熟百貨店相比相對較少；(v) 鹽城奧萊城店位於江蘇省鹽城市，而貴集團在此擁有逾15年的長期業務歷史；(vi) 鹽城市的消費品市場持續以穩定比率增長；及(vii) 貴集團擁有在中國經營及發展百貨店的豐富經驗；及(viii) 貴集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力，故貴集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎實施多種措施，吾等認為，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營鹽城奧萊城店將產生的銷售所得款項總額的預計增長率乃經公平合理釐定，且吾等同意管理層的觀點，即於釐定鹽城年度上限時參考截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營鹽城奧萊城店將產生的銷售所得款項總額的預計增長率屬公平合理。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

經考慮上述者，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定鹽城年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

此外，吾等注意到，鹽城年度上限乃假設 貴集團將自二零一五年五月十九日起按最高租金比率4.5%收費而編製。經考慮下列因素：(i) 鹽城金鷹購物就該等特許專櫃應向鹽城金國聯置業支付的年度租金乃基於在鹽城奧萊城店經營該等特許專櫃將產生的銷售所得款項總額的特定比例收取，而銷售所得款項總額取決於 貴集團就特許專櫃收取的佣金率；(ii) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店鋪的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額）後經公平磋商釐定；(iii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）的第二份補充協議來自經營該等位於鹽城奧萊城店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4.5%；及(iv) 如管理層告知， 貴集團於二零一四財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率為18.2%，惟不得超過最高租金的4.5%，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定鹽城年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

F. 租賃協議（新街口B座）的補充協議

貴公司建議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，租賃協議（新街口B座）（經修訂及補充）的相關年度上限（「新街口年度上限」）如下：

	二零一五財政年度	二零一六財政年度	二零一七財政年度
建議年度上限	人民幣 33,600,000元 (相等於約 42,500,000港元)	人民幣 37,400,000元 (相等於約 47,300,000港元)	人民幣 41,100,000元 (相等於約 52,000,000港元)
年增長率	-6.7%	11.3%	9.9%

如董事會函件所述，新街口年度上限乃基於(i) 過往產生的歷史金額；及(ii) 新街口B座的營運（包括經營特許專櫃及分租區域）將產生的銷售所得款項總額的合理估計（「新街口B座銷售所得款項總額估計」）及假設 貴集團將按最高租金比率4%收費釐定。

於評估仙林年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核 貴集團編製的新街口年度上限的計算表單。吾等據此注意到新街口年度上限乃根據新

獨立財務顧問函件（該等新協議）

街口B座銷售所得款項總額估計計算。吾等已審閱及與管理層討論新街口B座銷售所得款項總額估計並了解到新街口B座銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)自新街口B座於二零一四年四月二十六日開始營運以來的銷售表現；(ii)預期二零一五年、二零一六年及二零一七年整十二個月的營運；(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的預期增長率；及(iv)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。來自經營特許專櫃、分租區域及經營超市的預期銷售所得款項總額亦按新街口B座內百貨店、分租單位及超市所獲分配的建築面積計算。

就此而言，吾等已與管理層討論新街口B座的過往銷售表現。管理層告知，於二零一四年四月二十六日（貴集團在新街口B座開始經營其百貨店的日期）起至二零一四年十一月三十日止期間，新街口B座的銷售所得款項總額及租賃協議（新街口B座）下金鷹（中國）向金鷹國際集團支付的租金金額分別為約人民幣199,000,000元及約人民幣12,100,000元。二零一四財政年度上限的利用率約為33.6%。鑒於新街口B座僅於二零一四年四月開始營運，現處於發展階段，因此管理層認為，二零一四財政年度上限的低利用率屬可理解及可接受。憑藉貴集團在南京的長期業務歷史及管理層團隊在中國經營百貨店的豐富經驗（包括但不限於貴集團毗鄰新街口B座的百貨旗艦店南京新街口店），管理層相信，新街口B座的業務將繼續增長，從而會在短期內改善新街口B座的銷售表現。鑒於新街口B座的銷售表現與租賃協議（新街口B座）的補充協議下金鷹（中國）應向金鷹國際集團支付的年度租金之間的高度相關性，吾等認為管理層於釐定新街口年度上限時參考新街口B座的過往銷售表現屬公平合理。

吾等注意到，二零一五財政年度的新街口年度上限遠高於於二零一四年四月二十六日（貴集團在新街口B座開始經營其百貨店的日期）起至二零一四年十一月三十日止期間金鷹（中國）根據租賃協議（新街口B座）向金鷹國際集團支付的實際租金。鑒於(i)新街口B座為貴集團旗艦店南京新街口店的擴大區域，總建築面積約33,446平方米，截至二零一三年十二月三十一日止年度產生逾人民幣35億元的銷售額；(ii)隨著南京新街口店的經營面積擴大，貴集團亦利用這一機會將南京新街口店轉型為貴集團首間容納豐富商品組合及全面功能服務的全生活中心；(iii)新街口B座於二零一四年四月底剛開始營業，仍處於初期發展階段；(iv)基於二零一四年四月二十六日至二零一四年十一月三十日止期間的實際銷售額數字，預期按比率基準計算，新街口B座的年租金將為約人民幣20,000,000元；及(v)根據管理層估計，該首間全生活中心從其初期建立階段進行鞏固需要額外時間，並預期新街口B座的銷售表現其後會大幅提升，吾等認為，貴集團為迎合新街口B座銷售表現的可能增長為二零一五財政年度設定較高年度上限屬合理。

除新街口B座的歷史銷售表現外，管理層於釐定新街口年度上限時亦已計及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營新街口B座將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。吾等注意到，二零一六財政年度及二零一七財政年度的新街口年度上限與各自上一年相比的年增長率分別約11.3%及約9.9%。吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。如江蘇省發展和改革委員會於二零一四年十一月二十六日公佈，二零一三年南京市消費品零售總額為人民幣3,500億元，同比增長約13.8%。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京市消費品零售總額將按約13.0%的增長率較上年度同期進一步增長。該等調查結果顯示新街口B座所在的南京市的消費品市場穩健增長，預期有利於新街口B座的發展。此外，吾等亦獲管理層告知，貴集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力。因此，貴集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎實施多種措施，包括但不限於進行商品調整、引進多種生活功能及設施以及特許專櫃商品及／或門店翻新。特別是，新街口B座為貴集團旗艦店南京新街口店的擴大區域，建築面積約33,446平方米，於二零一三財政年度產生逾人民幣35億元的銷售額。隨著南京新街口店的經營面積擴大，貴集團亦趁機將南京新街口店轉型為貴集團首間容納豐富商品組合及全面功能服務的全面綜合生活中心。新街口B座於二零一四年四月底開始營業，預計其銷售表現在完成初期發展階段後將大幅改善。貴集團進行截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的銷售預測已考慮實施上述措施產生的可能正面影響。經考慮以下事實：(i)新街口B座位於江蘇省南京市，而貴集團在此擁有逾15年的長期業務歷史；(ii)南京市的消費品市場持續穩健增長；(iii)貴集團擁有在中國經營及發展百貨店的豐富經驗；及(iv)貴集團決定盡其最大努力增加其門店的銷售額及盈利能力，故貴集團將繼續根據各個別門店的獨有特徵審慎實施多種措施，吾等與管理層一致認為，新街口B座的銷售表現於近期未來將穩定增長，而於釐定新街口年度上限時計及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營新街口B座將產生的銷售所得款項總額的預計增長率屬合理。而且，鑒於新街口年度上限的年增長率分別為約11.3%及約9.9%，而截至二零一四年九月三十日止九個月南京市消費品市場的擴展率約為13.0%，吾等認為，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度經營新街口B座將產生的銷售所得款項總額的預計增長率乃經公平合理釐定。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

鑒於上述者，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定新街口年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

此外，吾等注意到，新街口年度上限乃假設 貴集團將按最高租金比率4%收費而編製。經考慮下列因素：(i) 金鷹(中國)就該等特許專櫃應向金鷹國際集團支付的年度租金乃基於在新街口B座經營該等特許專櫃將產生的銷售所得款項總額的特定比例收取，而銷售所得款項總額取決於 貴集團就特許專櫃收取的佣金率；(ii) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店鋪的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；(iii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議(新街口B座)的補充協議來自經營該等位於新街口B座的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；及(iv) 如管理層告知， 貴集團於二零一四財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率為18.2%，惟不得超過最高租金的4%，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定新街口年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

G. 二零一五年新協議

貴公司建議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，各份二零一五年新協議的年度上限如下：

二零一五財政年度 二零一六財政年度 二零一七財政年度

1. 租賃協議(鹽城天地廣場)

建議年度上限	人民幣	人民幣	人民幣
(「聚龍湖 年度上限」)	19,700,000元 (相等於約 24,900,000港元)	31,600,000元 (相等於約 39,900,000港元)	36,000,000元 (相等於約 45,500,000港元)
年增長率	—	60.4%	13.9%

2. 租賃協議(丹陽天地廣場)

建議年度上限	人民幣	人民幣	人民幣
(「丹陽年度上限」)	12,300,000元 (相等於約 15,500,000港元)	19,400,000元 (相等於約 24,500,000港元)	22,100,000元 (相等於約 27,900,000港元)
年增長率	—	57.7%	13.9%

獨立財務顧問函件（該等新協議）

二零一五財政年度 二零一六財政年度 二零一七財政年度

3. 租賃協議(南京江寧天地廣場)

建議年度上限	人民幣	人民幣	人民幣
(「江寧年度上限」)	33,100,000 元	53,600,000 元	61,100,000 元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	41,800,000 港元)	67,700,000 港元)	77,200,000 港元)
年增長率	—	61.9%	14.0%

4. 租賃協議(馬鞍山天地廣場)

建議年度上限	人民幣	人民幣	人民幣
(「馬鞍山	11,000,000 元	26,400,000 元	30,600,000 元
年度上限」)	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	13,900,000 港元)	33,400,000 港元)	38,700,000 港元)
年增長率	—	140.0%	15.9%

如董事會函件所述，聚龍湖年度上限、丹陽年度上限、江寧年度上限及馬鞍山年度上限(「年度上限(二零一五年新協議)」)乃基於(i)鹽城聚龍湖店、丹陽店、南京江寧店及馬鞍山店的營運將分別產生的銷售所得款項總額的合理估計，乃基於 貴集團開設新店的過往經驗、新租賃區域的平面圖(包括各自己／可分配予百貨商場、分租單位及超市(如適用)的建築面積)、當地市場的特定性質及現行市場狀況，及假設 貴集團將按最高租金比率4%或4.5%收費；(ii)相關新出租人於相關期間向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)時預期將產生的估計費用；及(iii)假設新出租人向一般公眾及 貴集團提供的停車場於相關期間將免費使用而釐定。

為評估釐定年度上限(二零一五年新協議)的公平合理性，吾等已與管理層審核及討論來自經營每間新店的估計銷售所得款項總額，並獲悉來自經營每間新店的估計銷售所得款項總額乃由管理層經計及以下各項後編製：(i)新店開張營業的月數；及(ii)新店於初始階段不會全面營運；及(iii)於第一年營運後來自經營新店的銷售所得款項總額的其後年度有機增長。

管理層告知吾等，鹽城聚龍湖店及丹陽店已分別於二零一四年九月及二零一五年一月開始營業，而南京江寧店及馬鞍山店預期將分別於二零一五年第三季度或前後及二零一五

年下半年開始營業。因此，鹽城聚龍湖店及丹陽店將於二零一五財政年度全年營業，而南京江寧店及馬鞍山店將僅於二零一五財政年度數個月內營業。由於營業月數與新店的銷售所得款項總額密切相關，因而與 貴集團根據二零一五年新協議應付相關新出租人的年度租金密切相關，吾等認為採納該資料作為年度上限(二零一五年新協議)的釐定基準屬公平合理。

吾等注意到二零一六財政年度的年度上限(二零一五年新協議)大幅高於二零一五財政年度的有關年度上限(二零一五年新協議)。經考慮下列因素：(i) 鹽城聚龍湖店及丹陽店已分別於二零一四年九月及二零一五年一月開始營運，南京江寧店及馬鞍山店預期分別於二零一五年第三季度或前後及二零一五年下半年開始營業，預期在二零一六財政年度全年營運；(ii) 貴集團擁有在中國營運及開發百貨店的豐富經營；及(iii) 根據過往經驗，由於基礎較低，新店在最初幾年的營業具有較高的增長率，吾等認為較二零一五財政年度大幅提高二零一六財政年度的年度上限(二零一五年新協議)屬合理公正。

此外，吾等已就新店所在的鹽城市、南京市、丹陽市及馬鞍山市消費品市場相關的公共領域進行研究，並注意到該等城市的消費品市場穩健增長。有關吾等的結果的詳情，請參閱上文「1. 訂立新協議的背景、原因及裨益」一段下的「D. 二零一五年新協議」分段(第117頁至121頁)。經考慮鹽城市、南京市、丹陽市及馬鞍山市等新店所在城市不斷擴大的零售市場連同新店的初始階段，及 貴集團在中國營運百貨店的豐富經驗，吾等認為新店經營所得銷售所得款項總額的預期增長率乃經公平合理地釐定，且吾等認同管理層的觀點，認為釐定截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的年度上限(二零一五年新協議)時，計及於二零一五年之後來自經營新店的銷售所得款項總額的其後年度有機增長屬合理。

吾等已就截至二零一七年十二月三十一日止三個年度新出租人向 貴集團提供物業管理服務將產生的估計成本與管理層討論，並獲悉各二零一五年新協議下的估計物業管理費乃由管理層經計及以下各項後編製：(i) 鄰近區域的面積；(ii) 鄰近區域的每平方米平均管理費(經參考提供各項物業管理服務，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務，預期將產生的估計成本而釐定；及(iii) 有關物業管理費的二零一五年新協議條款。待吾等審核估計物業管理費後，吾等注意到估計物業管理費的計算與二零一五年新協議中有關物業管理費的條款一致。吾等認為二零一五年新協議下將產生的估計物業管理費乃由管理層按合理依據妥為編製。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

根據上文，吾等認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層在釐定年度上限（二零一五年新協議）時所採用的基準屬公正、公平及合理。

再者，吾等獲知年度上限（二零一五年新協議）乃作出以下假設後編製：(i) 貴集團將按最高租金率4%或4.5%繳費；及(ii)新出租人將於有關期間向公眾及 貴集團免費提供泊車位。經考慮以下因素(i)根據二零一五年新協議， 貴集團應付予新出租人的年度租金按來自經營新店內該等特許專櫃的銷售所得款項總額的訂明百分比收取，限制在4%或4.5%以內；(ii)如管理層告知， 貴集團於二零一四財政年度按特許專櫃銷售額收取佣金的平均費率為18.2%，其受4%或4.5%的最高租金率規限；及(iii)相比新租賃區域的年度租金及有關物業管理費，泊車費為最低，吾等認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定年度上限（二零一五年新協議）時所採用的假設屬於公平合理。

H. 物業租賃(辦公室)合作協議

貴公司建議物業租賃(辦公室)合作協議於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限(「辦公室年度上限」)如下：

	二零一五財政年度	二零一六財政年度	二零一七財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
	2,500,000元	4,000,000元	14,000,000元
	(相等於約	(相等於	(相等於約
建議年度上限	3,200,000港元)	5,100,000港元)	17,700,000港元)
年增長率	—	60.0%	250.0%

如董事會函件所述，辦公室年度上限乃基於 貴集團於有關期間將租賃辦公室物業的合理估計建築面積並假設 貴集團將按協定租金率(即按預期貼現市場利率)繳費而釐定。

為評估釐定辦公室年度上限的公平合理性，吾等已審核並與管理層討論 貴集團於有關期間將租賃辦公室物業的估計建築面積(「估計辦公室建築面積」)，並獲悉估計辦公室建築面積乃由管理層經計及(其中包括) 貴集團的經營要求及業務計劃後編製。如上文第122頁「1. 訂立新協議的背景、原因及裨益」一段項下「E. 物業租賃合作協議」分段所述，為加強 貴集團百貨店的管理及日常營運， 貴集團不時在中國不同地方租賃若干辦公室物業。 貴集團目前正與金鷹國際集團及其附屬公司就可能租賃位於南京珠江壹號廣場總建築面積約1,400平方米的兩間辦公室進行商談。如管理層告知，二零一五財政年度估計辦公

獨立財務顧問函件（該等新協議）

室建築面積主要基於可能租賃珠江壹號廣場的該等兩間辦公室，而二零一六財政年度及二零一七財政年度估計辦公室建築面積乃基於各年度估計辦公室建築面積加就額外租賃的辦公室的合理緩衝釐定。貴集團預計除上述兩項潛在辦公室租賃外，貴集團將於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度額外租賃總建築面積約3,000平方米的辦公室物業。此外，吾等注意到二零一七財政年度的估計辦公室建築面積大幅高於二零一六財政年度。吾等已與管理層討論此事項，並了解到貴集團已與金鷹國際集團於二零一三年十二月十九日就租賃金鷹國際商城8樓（建築面積5,420.79平方米）訂立租賃協議（「二零一四年新街口租賃協議」），年期自二零一四年一月一日開始至二零一六年十二月三十一日。二零一四年新街口租賃協議將於二零一六年十二月三十一日屆滿，及管理層擬於二零一四年新街口租賃協議屆滿後續新租約。有關進一步詳情請參閱貴公司日期為二零一三年十二月二十日的公佈。倘物業租賃（辦公室）合作協議於股東特別大會上獲獨立股東批准，則二零一四年新街口租賃協議將根據物業租賃（辦公室）合作協議續新。因此，於估計二零一七財政年度的估計辦公室建築面積時，管理層已進一步計及二零一四年新街口租賃協議可能的續新。

管理層其後按估計辦公室建築面積乘以辦公室物業的估計租金率釐定辦公室年度上限。鑒於：(i) 辦公室物業的租金率易受辦公室的位置影響並可能大不相同；及(ii) 根據物業租賃（辦公室）合作協議，金鷹國際集團同意向金鷹國際貿易或其投資公司按市場租金（辦公室）（即金鷹國際集團或其附屬公司向第三方租戶提供相關辦公室（或該等辦公室附近地點）的租金）的合理折扣出租辦公室物業，吾等同意管理層的意見，於釐定辦公室物業的預期租金率時，貴集團參考金鷹國際集團及／或其附屬公司向獨立第三方提供的租金率較採用現行市場租金更為謹慎。吾等已向管理層查詢，並了解到金鷹國際集團或其附屬公司所擁有的大部分辦公室物業位於中國的黃金地段，包括（其中包括）南京市，及於釐定辦公室物業估計租金率時，管理層已假設貴集團將予租賃的所有物業位於南京市，即貴集團總部所在。就此而言，吾等已自管理層取得及審核金鷹國際集團的附屬公司與獨立第三方於二零一四年及／或二零一五年就租賃位於南京市珠江壹號廣場的辦公室物業訂立的五份租賃協議（「可資比較辦公室租賃協議」），並獲知有關辦公室的租金率介乎每平方米每日約人民幣4.80元及每平方米每日約人民幣5.34元。經考慮(i) 金鷹國際集團或其附屬公司擁有的辦公室物業位於中國的黃金地段，包括（其中包括）南京市；(ii) 辦公室物業的租金率易受辦公室地點的影響；(iii) 江蘇省（特別是南京市）為貴集團的戰略根據地；及(iv) 可資比較辦公

獨立財務顧問函件（該等新協議）

室租賃協議乃於二零一四年及／或二零一五年訂立並可用作辦公室租賃現行市況的指標；及(v)於釐定估計辦公室物業租金率時，管理層已假設於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度 貴集團將予租賃的所有辦公室位於南京市，即 貴集團總部所在，就吾等的分析而言，吾等認為可資比較辦公室租賃協議屬公平、具代表性及充分的。因此，吾等認為為釐定辦公室年度上限而參考可資比較辦公室租賃協議下的辦公室物業租金率對 貴集團而言乃屬合理。

鑒於上文，並於吾等審核辦公室年度上限的計算方法後，吾等認為辦公室年度上限乃由管理層按合理依據及以應有的謹慎釐定，且就 貴公司及獨立股東而言，辦公室年度上限屬公正、公平及合理。

I. 物業租賃(倉庫)合作協議

貴公司建議物業租賃(倉庫)合作協議於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限(「倉庫年度上限」)如下：

	二零一五財政年度	二零一六財政年度	二零一七財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
	1,000,000 元	1,500,000 元	2,000,000 元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
建議年度上限	1,300,000 港元)	1,900,000 港元)	2,500,000 港元)
年增長率	—	50.0%	33.3%

如董事會函件所述，倉庫年度上限乃基於 貴集團於有關期間將租賃倉庫的合理估計建築面積並假設 貴集團將按協定租金率(即按預期貼現市場利率)繳費而釐定。

為評估釐定倉庫年度上限的公平合理性，吾等已審核並與管理層討論 貴集團於有關期間將租賃倉庫的估計建築面積(「估計倉庫建築面積」)，並獲悉估計倉庫建築面積乃由管理層經計及(其中包括) 貴集團的經營要求及業務計劃後編製。如上文第122頁「I. 訂立新協議的背景、原因及裨益」一段項下「E. 物業租賃合作協議」分段所述，為加強 貴集團百貨

獨立財務顧問函件（該等新協議）

店的管理及日常營運，貴集團不時在中國不同地方租賃若干倉庫。貴集團目前正與南京金橋就可能租賃位於南京的一間總建築面積約2,700平方米的倉庫進行商談。如管理層告知，二零一五財政年度估計倉庫建築面積主要基於可能租賃位於南京的倉庫，而二零一六財政年度及二零一七財政年度估計倉庫建築面積乃基於各年度估計倉庫建築面積加就額外租賃的倉庫的合理緩衝釐定。貴集團預計除上述潛在倉庫租賃外，貴集團將於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度租賃總建築面積約2,800平方米的倉庫。

管理層其後按估計倉庫建築面積乘以倉庫的估計租金率釐定倉庫年度上限。鑒於：(i) 倉庫的租金率易受倉庫的位置影響並可能大不相同；及(ii) 根據物業租賃(倉庫)合作協議，南京金橋同意向金鷹國際貿易或其投資公司按市場租金(倉庫)(即南京金橋向第三方租戶提供相關倉庫(或該等倉庫附近地點)的租金率)的合理折扣出租倉庫，吾等同意管理層的意見，於釐定倉庫的預期租金率時，貴集團參考南京金橋向獨立第三方提供的租金率較採用現行市場租金更為謹慎。就此而言，吾等已自管理層取得及審核南京金橋與獨立第三方於二零一五年就租賃位於南京市的倉庫訂立的三份租賃協議(「可資比較倉庫租賃協議」)，並獲知有關倉庫的租金率介乎每平方米每月人民幣30元至每平方米每月人民幣32元。經考慮(i) 南京金橋擁有的倉庫位於南京市；(ii) 如管理層告知，貴集團擬租賃與可資比較倉庫租賃協議項下該等物業地點相近的倉庫；及(iii) 可資比較倉庫租賃協議乃於二零一五年訂立並可用作南京市倉庫現行市況的指標，就吾等的分析而言，吾等認為可資比較倉庫租賃協議屬公平、具代表性及充分的。因此，吾等認為貴集團為釐定倉庫年度上限而參考可資比較倉庫租賃協議下的倉庫租金率乃屬合理。

鑒於上文，並於吾等審核倉庫年度上限的計算方法後，吾等認為倉庫年度上限乃由管理層按合理依據及以應有的謹慎釐定，且就貴公司及獨立股東而言，倉庫年度上限屬公正、公平及合理。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

然而，獨立股東應注意，相關建議年度上限與未來事件有關，並非對因持續關連交易而產生的交易金額的預測。因此，吾等對持續關連交易的實際交易金額與上文論述的相關建議年度上限保持一致的密切程度並不發表任何意見。

4. 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 貴集團一般及正常業務過程中訂立；
 - (ii) 以一般或更優的商業條款訂立；及
 - (iii) 根據以公平合理且符合股東整體利益的條款規管交易的新協議；
- (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新協議而進行；及
 - (iv) 已超逾相關建議年度上限；
- (c) 貴公司須允許及確保持續關連交易的相關交易對手方允許 貴公司的核數師可充分取閱其記錄，以按 (b) 段所載就持續關連交易作出報告；及
- (d) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師無法按規定確認該等事宜， 貴公司須儘快知會聯交所並就此作出公告。

獨立財務顧問函件（該等新協議）

經考慮上述涉及持續關連交易的申報規定，尤其(i)透過相關建議年度上限形式限制持續關連交易的交易金額；及(ii) 貴公司的獨立非執行董事及核數師持續審核持續關連交易，吾等認為 貴公司將有適當措施監控持續關連交易的進行，以及協助保障獨立股東的權益。

意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，訂立新協議於 貴集團的一般及日常業務進行，新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。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訂立新協議及其項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)的決議案。

此 致

金鷹商貿集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

阿仕特朗資本管理有限公司

執行董事

關振義

聯席董事

麥少敏

謹啟

二零一五年六月四日

1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。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真實及正確，且並無誤導或欺詐，而本通函並無遺漏其他事宜致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

a. 董事／首席執行官的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，並無本公司董事及首席執行官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／ 行政總裁姓名	所持股份或 相關股份數目	佔已發行 股本百分比	權益性質
王先生	1,246,591,412 ^(附註)	70.33	法團權益
	4,000,000	0.23	實益擁有人
蘇凱先生	1,165,000	0.07	實益擁有人

附註：於最後實際可行日期，所披露於王先生名下的法團權益乃指因其家族信託擁有GEICO的權益而被視為擁有的股份權益。該公司於英屬處女群島成立，擁有金鷹國際零售集團有限公司(為70.33%股份的實益擁有人)的全部已發行股本權益。王先生所持股份的0.23%實益權益並未計入其70.33%的法團權益。本公司已符合其於上市規則項下的公眾持股量規定。

b. 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及首席執行官並不知悉任何人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第2及3分部的規定須作出披露的權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接及間接擁有附權利可於任何情況下在本集團的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

於股份的好倉

姓名	所持股份數目	已發行股本 百分比	權益性質
王先生	1,246,591,412 ^(附註) 4,000,000	70.33 0.23	法團權益 實益擁有人
GEICO	1,246,591,412 ^(附註)	70.33	於受控制法團的權益
金鷹國際零售 集團有限公司	1,246,591,412 ^(附註)	70.33	實益擁有人

附註：於最後實際可行日期，所披露於王先生名下的法團權益乃指因其家族信託擁有 GEICO 的權益而視為擁有的股權權益。該公司於英屬處女群島成立，擁有金鷹國際零售集團有限公司（70.33% 股份的實益擁有人）的全部已發行股本權益。王先生亦為 GEICO 及金鷹國際零售集團有限公司的董事。王先生所持股份的 0.23% 實益權益並未計入其 70.33% 的法團權益。本公司已符合其於上市規則項下的公眾持股量規定。

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。王先生的個人業務主要包括 (i) 物業開發、建設、經營、管理及投資；(ii) 酒店開發及經營；(iii) 投資控股；及 (iv) 汽車銷售、服務、汽車維護及美容展覽。賣方向本集團出售轉讓公司後，餘下的附屬公司主要從事銷售及展覽與轉讓公司所銷售汽車不同類型的汽車及／或在與出售公司銷售區域不同的地區進行汽車銷售及展覽，以及提供汽車維護及美容服務。因此，現時由王先生經營的汽車業務並不構成與金鷹蘇星汽車銷售、金鷹蘇星機動車檢測及蘇星汽車銷售競爭的業務。

根據不競爭契約，王先生已無條件及不可撤回地承諾為本公司（為其本身及代表本集團各其他成員公司）的利益，除南京新百外，於不競爭期間內，不論作為委託人或代理及不論直接或間接（包括透過任何聯繫人、附屬公司、法人團體、夥伴、合營企業或其他合約安排）及不論為溢利或其他目的而言，其不會在中國、香港、中國澳門特別行政區及台灣以

百貨店、超級市場、超級廣場、便利店、專賣店(不包括銷售汽車輪胎的任何零售或批發店)、超級購物中心或品類殺手的形式，繼續經營、從事、投資、參與任何商品零售貿易業務或於其中擁有權益。

5. 董事及專家於本集團資產或合約中的權益

為使本集團於瞬息萬變的零售業中維持競爭力，本集團一直不時探索收購及投資機會。本集團將因應市場狀況、其業務計劃及其於關鍵時刻的財務狀況，考慮收購資產及／或自其他人士(包括但不限於王先生)收購業務。於最後實際可行日期，(i)儘管本集團的管理層注意到該等現時由王先生經營的個人業務(其簡介載列於上文「董事於競爭業務的權益」一段)，本集團管理層現時不擬收購任何該等業務，及(ii)除本通函第194至198頁及以下所披露者外，董事或阿仕特朗資本管理有限公司概無於自二零一四年十二月三十一日(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，董事或阿仕特朗資本管理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

二零一四年新街口租賃協議

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立二零一四年新街口租賃協議，涉及租賃金鷹國際商城八樓作辦公室用途，由二零一四年一月一日起計為期三年。金鷹(中國)應付的租金為每日每平方米人民幣3.8元。

有關二零一四年新街口租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

二零一四年物業管理服務總協議

各物業管理委託方與相應物業管理服務提供商於二零一三年十二月十九日訂立二零一四年物業管理服務總協議，據此：

- 金鷹(中國)同意委託南京金鷹物業提供，而南京金鷹物業同意向南京新街口店及受其控制的店舖(包括於本通函日期，南通店、揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、上海店、南京漢中店、安徽淮北店、合肥

宿州路店、常州嘉宏店、宿遷店、溧陽店、徐州人民廣場店、昆明南亞店、常州武進店、鹽城奧萊城店、南通圓融店及昆山店)提供物業管理服務；

- 南京金鷹同意委託南京珠江壹號提供，而南京珠江壹號同意向南京珠江店提供物業管理服務；
- 泰州金鷹同意委託泰州金鷹天地提供，而泰州金鷹天地同意向泰州店提供物業管理服務；及
- 仙林金鷹購物同意委託仙林金鷹置業提供，而仙林金鷹置業同意向仙林店提供物業管理服務。

物業管理服務包括但不限於提供物業(室內)保養、清潔、環保及綠化服務。

根據二零一四年物業管理服務總協議，各物業管理委託方應向相關物業管理服務提供商支付一筆金額相等於實際產生的成本另加10%加成的費用。

二零一四年物業管理服務總協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

二零一四年停車場管理服務協議

於二零一三年十二月十九日，以下各方：

- 南京金鷹與南京珠江壹號；及
- 徐州金鷹與徐州金鷹置業

訂立二零一四年停車場管理服務協議，由二零一四年一月一日起計為期三年。據此，南京珠江壹號及徐州金鷹國際置業須分別向南京珠江店及徐州店的顧客提供免費停車場。南京金鷹須於相關停車場管理服務協議年期內按每小時人民幣4.0元的費率支付停車費。徐州金鷹須於相關停車場管理服務協議的年期內按每小時人民幣3.0元的費率支付停車費。

有關二零一四年停車場管理服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

二零一四年項目管理服務協議

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立二零一四年項目管理服務協議，年期由二零一四年一月一日起計為期三年。據此，金鷹國際集團將向金鷹(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，費用按相等於不超過雙方協定的估計總成本(「估計成本」)的5%。倘實際成本低於估計成本，則會向金鷹國際集團支付一筆金額不超過所節省成本10%的獎勵費。

有關二零一四年項目管理服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

二零一四年裝修服務協議

金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零一三年十二月十九日訂立二零一四年裝修服務協議，以將服務期延長三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日，據此，金鷹工程建設應向本集團現有及新百貨商店提供裝修服務。

根據裝修服務協議(經二零一一年裝修服務協議及二零一四年裝修服務協議修訂)，金鷹工程建設將向本集團現有及新百貨商店提供裝修服務，費用經不時公平磋商並參考將進行的具體裝修工程後釐定及條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方供應商獲得的條款及(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。

有關二零一四年裝修服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

汽車集團管理協議

金鷹投資管理及金鷹(中國)於二零一四年十二月三日訂立管理協議，據此，金鷹(中國)獲委託，管理賣方及其於完成股權轉讓協議(汽車集團)項下擬進行的轉讓公司股權轉讓後所餘下附屬公司的日常經營(其中包括人力資源管理、材料採購、銷售管理等)，自管理協議訂立日期起，為期三年，惟管理協議於各三年期間屆滿後可由訂約方另續三年，直至

金鷹投資管理不再為賣方的股東為止金鷹投資管理每年應付金鷹(中國)的服務費為人民幣500,000元。金鷹投資管理將負責其自身的財務及資本管理並保留對有關賣方及其餘下附屬公司在重大決策上的權利。

有關管理協議的詳情已披露於本公司日期為二零一四年十二月三日的公告。

昆明停車場租賃協議

於二零一五年三月十八日，雲南尚美與昆明金鷹物業服務就租賃昆明金鷹停車場訂立昆明停車場租賃協議，年期將由二零一五年一月一日起為期三年。就租賃昆明金鷹停車場應付予雲南尚美的租金將相等於昆明金鷹物業服務收取的收益(扣除營業稅及其他相關稅項)的92%。

昆明停車場租賃協議的詳情披露於本公司日期為二零一五年三月十八日的公告。

框架協議(金鷹三期)

於二零零九年十一月九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就收購金鷹三期相關部分訂立框架協議(金鷹三期)，據此，金鷹國際集團同意以代價人民幣875百萬元開發及將金鷹三期相關部分轉讓予金鷹(中國)用作經營百貨商店。有關代價乃根據每平方米人民幣17,500元，以及估計總建築面積約為50,000平方米計算，並可於完成時視乎本集團將獲交付金鷹三期相關部分的建築面積而調整。倘實際建築面積少於50,000平方米，代價餘額將向下調整。倘將扣減的金額超過代價餘額，金鷹國際集團應於轉讓金鷹三期相關部分的業權予本集團後五個營業日內支付有關差額。預計將交付予本集團的總樓面面積將由約50,000平方米調整至約51,856平方米，而餘下代價將上調約人民幣32.5百萬元，得出的調整後總代價為人民幣907.5百萬元。

收購金鷹三期相關部分是為了增加南京新街口店的經營面積，而有關代價將分期按照預定建築期支付。金鷹三期相關部分已於二零一四年四月竣工並於當月開始試業。預計金鷹三期相關部分的業權將於二零一六年整個綜合體項目完成後轉讓予本集團。

有關框架協議(金鷹三期)的詳情已披露於本公司日期為二零零九年十一月十一日的公告中。

合作框架協議(昆山物業)

於二零一一年三月二十八日，昆山金鷹購物中心與昆山金鷹置業就收購昆山物業而訂立合作框架協議(昆山物業)。據此，昆山金鷹置業同意發展昆山物業，並將昆山物業轉讓予昆山金鷹購物中心，作營運百貨店之用，代價為人民幣1,125.75百萬元。

昆山物業位於昆山金鷹天地項目，而昆山金鷹天地項目為位於昆山市昆山開發區東新街南面及珠江路東面的商業綜合體，設有零售、酒店、辦公及住宅區估計總建築面積約400,000平方米，將由昆山金鷹置業開發。

有關代價乃根據每平方米人民幣9,500元，以及估計總建築面積約為118,500平方米計算，並可於完成時視乎本集團將獲交付昆山物業的實際建築面積而調整。代價將分期按照預定建築期支付。昆山物業已於二零一五年一月完成並於當月開始試業。預期整個綜合體項目將於二零一五年完成，屆時昆山金鷹置業將向本集團轉讓昆山物業的業權。

有關合作框架協議(昆山物業)的詳情已披露於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公告中。

股權轉讓協議(海洋館)

於二零一四年十二月二日，金鷹貿易與金星就收購金寧訂立股權轉讓協議(海洋館)，據此金星同意出售，且金鷹貿易同意收購，全部已發行股本及提供予金寧總額為人民幣27,965,000元的股東貸款，代價為人民幣20,000,000元。為了增加常州嘉宏盛世商務廣場(包括常州嘉宏店)的人流，金鷹國際海洋世界(常州)有限公司(「常州海洋世界」，金寧的全資附屬公司)正在常州嘉宏盛世商務廣場(本集團的其中一個百貨商場常州嘉宏店亦位於此處)店開設海洋館。金星承諾，其將促使常州海洋世界截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的收益不低於人民幣13百萬元。倘常州海洋世界截至二零一七年十二月三十一日止三個年度任何一年的收益低於上述金額，金星將向常州海洋世界補足該年度的差額。

有關股權轉讓協議(海洋館)的詳情已於本公司日期為二零一四年十二月二日的公告披露。

金鷹國際集團、南京金鷹物業、南京珠江壹號、泰州金鷹天地、仙林金鷹置業、徐州金鷹置業、金鷹工程建設、金鷹投資管理、昆明金鷹物業服務、昆山金鷹置業及金星各為GEICO的間接全資附屬公司，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。

在上述合約及協議中擁有利益的唯一董事為王先生。

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，阿仕特朗資本管理有限公司並無於本集團的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

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

7. 重大不利變更

董事確認自二零一四年十二月三十一日(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
阿仕特朗資本管理有限公司	可進行證券及期貨條例所載的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的牌照公司	二零一五年六月四日

阿仕特朗資本管理有限公司已發出(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。

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

9. 一般資料

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

本集團的總辦事處地址為中國南京漢中路89號金鷹國際商城8樓。

戴莘女士為香港會計師公會的資深會員及澳洲會計師公會會員，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。

10. 備查文件

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

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文刊載於本通函第86至87頁；
- (c) 阿仕特朗資本管理有限公司的函件，全文刊載於本通函第88頁至191頁；
- (d) 本附錄第8節所述阿仕特朗資本管理有限公司的書面同意書；
- (e) 經修訂珠江租賃協議(包括租賃協議、補充協議及第二份補充協議)；
- (f) 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)；
- (g) 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議；
- (h) 租賃協議(漢中新城)；
- (i) 設施租賃協議；

- (j) 日期為二零零九年七月十三日的租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議的補充協議；
- (k) 漢中新城租約的第二份補充協議；
- (l) 租賃協議(仙林金鷹購物中心)；
- (m) 租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議；
- (n) 租賃協議(額外仙林零售區域)；
- (o) 租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議；
- (p) 仙林中心的第二份補充協議；
- (q) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)；
- (r) 租賃協議的補充協議(鹽城金鷹奧萊城)；
- (s) 租賃協議(宿遷配套支持區域)；
- (t) 租賃協議(新街口B座)；
- (u) 二零一四年新街口租賃協議；
- (v) 二零一四年物業管理服務總協議；
- (w) 二零一四年停車場管理服務協議；
- (x) 二零一四年項目管理服務協議；
- (y) 裝修服務協議連同其日期為二零零七年十二月十八日及二零一零年十一月十六日的補充協議，以及二零一四年裝修服務協議；
- (z) 管理協議；
- (aa) 框架協議(金鷹三期)；
- (bb) 合作框架協議(昆山物業)；
- (cc) 股權轉讓協議(海洋館)；
- (dd) 股權轉讓協議(汽車集團)；
- (ee) 該等新協議；

(ff) 不競爭契約；

(gg) 本公司日期為二零一四年十二月三日及二零一五年三月十八日的公告；及

(hh) 本通函。



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

股東特別大會通告

茲通告金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年六月二十六日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

1. **動議**批准及追認訂立股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對股權轉讓協議(金鷹蘇星汽車銷售)的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；
2. **動議**批准及追認訂立股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對股權轉讓協議(金鷹蘇星機動車檢測)的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；及
3. **動議**批准及追認訂立股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對股權轉讓協議(蘇星汽車銷售)的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；

股東特別大會通告

4. **動議**謹此批准及追認訂立第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對第三份補充協議(經修訂珠江租賃協議)的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；
5. **動議**謹此批准及確認經修訂珠江租賃協議(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限，詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函；
6. **動議**謹此批准及追認訂立租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的第二份補充協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；
7. **動議**謹此批准及確認租賃協議(金鷹廣場1至6樓)(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限，詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函；
8. **動議**謹此批准及追認訂立漢中新城租約的第三份補充協議(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對漢中新城租約的第三份補充協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；
9. **動議**謹此批准及確認租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)及設施租賃協議(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限，詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函；

股東特別大會通告

10. **動議** 謹此批准及追認訂立仙林中心的第三份補充協議(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易,並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據,(包括但不限於)對仙林中心的第三份補充協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長;
11. **動議** 謹此批准及確認補充租賃協議(仙林零售區域總額)(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限,詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函;
12. **動議** 謹此批准及追認訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易,並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據,(包括但不限於)對租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的第二份補充協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長;
13. **動議** 謹此批准及確認租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限,詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函;
14. **動議** 謹此批准及追認訂立租賃協議(新街口B座)的補充協議(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易,並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據,(包括但不限於)對租賃協議(新街口B座)的補充協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長;
15. **動議** 謹此批准及確認租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限,詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函;

股東特別大會通告

16. **動議** 謹此批准及追認訂立租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易,並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據,(包括但不限於)對租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長;
17. **動議** 謹此批准及確認租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限,詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函;
18. **動議** 謹此批准及追認訂立租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易,並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據,(包括但不限於)對租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長;
19. **動議** 謹此批准及確認租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限,詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函;
20. **動議** 謹此批准及追認訂立租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易,並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據,(包括但不限於)對租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長;
21. **動議** 謹此批准及確認租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限,詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函;

股東特別大會通告

22. **動議** 謹此批准及追認訂立租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；
23. **動議** 謹此批准及確認租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限，詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函；
24. **動議** 謹此批准及追認訂立物業租賃(辦公室)合作協議(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對物業租賃(辦公室)合作協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；
25. **動議** 謹此批准及確認物業租賃(辦公室)合作協議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限，詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函；
26. **動議** 謹此批准及追認訂立物業租賃(倉庫)合作協議(根據本公司於二零一五年六月四日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對物業租賃(倉庫)合作協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；及
27. **動議** 謹此批准及確認物業租賃(倉庫)合作協議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年應付代價的建議年度上限，詳情載於本公司於二零一五年六月四日刊發的通函。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
戴莘

香港，二零一五年六月四日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委派一名人士為其受委代表，以代其出席大會並於會上投票；持有兩股或以上股份的本公司股東，則可委派超過一位受委代表。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署(或經由公證人簽署證明)的授權書副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室，方為有效。
3. 倘屬聯名股東，則於投票時，本公司將接納在股東名冊內排名前位的聯名股東的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權。就此方面而言，排名先後乃按本公司股東名冊主冊或分冊的排名次序而定。