

---

此 乃 要 件      請 即 處 理

---

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

閣下如已將名下之金鷹商貿集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他註冊交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED**

**金鷹商貿集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

- (1) 更新持續關連交易的年度上限
- (2) 租賃協議(金鷹廣場)的  
第三份補充協議
- (3) 租賃協議(金鷹世界)
- (4) 物業租賃(辦公室)合作協議

本公司獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



裕韜資本有限公司

---

董事會函件載於本通函第15至52頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零一八年五月八日(星期二)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」)，大會通告載於本通函第180至182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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一八年四月二十日

---

# 目 錄

---

|                | 頁次  |
|----------------|-----|
| 釋義.....        | 1   |
| 董事會函件.....     | 15  |
| 獨立董事委員會函件..... | 53  |
| 獨立財務顧問函件.....  | 55  |
| 附錄－一般資料.....   | 169 |
| 股東特別大會通告.....  | 180 |

---

## 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 | 包括珠江壹號廣場南座地庫1及2樓單位，總建築面積約為1,919平方米，及珠江壹號廣場北座2至4樓單位，總建築面積約為4,359平方米 |
| 「額外上海物業」        | 指 | 包括金鷹購物廣場7至8樓全部及9樓部分，總建築面積約為9,982.77平方米                             |
| 「額外仙林零售區域」      | 指 | 包括仙林金鷹天地3及5座的1樓及2樓、4及6座的1樓，總建築面積約為14,556平方米                        |
| 「配套設施」          | 指 | 位於漢中新城1至5樓的配套設施，其中包括水泵、通氣機、空調系統、電力控制系統、自動扶梯、電梯、滅火器、消防報警系統、閉路電視、電纜等 |
| 「聯繫人」           | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「董事會」           | 指 | 董事會  |
| 「營業日」           | 指 | 中國境內銀行進行一般銀行交易之日(星期六及星期日除外)  |
| 「本公司」           | 指 | 金鷹商貿集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市                            |
| 「關連人士」          | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「物業租賃(辦公室)合作協議」 | 指 | 金鷹國際貿易與金鷹國際集團就多項辦公室物業的物業租賃訂立的日期為二零一七年十二月二十九日的合作協議                  |

---

## 釋 義

---

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| 「丹陽金鷹國際購物」<br>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，該實體經營的生活時尚中心    |
| 「丹陽金鷹天地」             | 指 | 丹陽金鷹天地實業有限公司，一家於二零零六年十月十八日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及丹陽金鷹天地廣場的開發商            |
| 「丹陽金鷹天地廣場」           | 指 | 丹陽金鷹天地廣場項目，位於丹陽市丹鳳南路17號，及將由丹陽金鷹天地開發  |
| 「丹陽金鷹天地廣場<br>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分，總建築面積約52,976.24平方米及配套設施                         |
| 「不競爭契約」              | 指 | 王先生、金鷹國際零售集團有限公司及GEICO以本公司為受益人所簽署日期為二零零六年二月二十六日的不競爭契約                        |
| 「董事」                 | 指 | 本公司的董事(包括本公司的獨立非執行董事)，而「董事」可以指任何一名董事   |
| 「股東特別大會」             | 指 | 本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將考慮並酌情批准(其中包括)(i)相關建議年度上限及(ii)該等新協議及該等新協議項下擬進行之交易及其各自年度上限 |
| 「設施租賃協議」             | 指 | 金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日就配套設施訂立的設施租賃協議   |
| 「其他額外南京珠江物業」         | 指 | 包括珠江壹號廣場北座地庫1層至1樓的單位，總建築面積約2,755平方米  |

---

## 釋 義

---

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| 「其他額外仙林零售區域」          | 指 | 包括仙林金鷹天地2座1樓、5座1樓及2樓，以及6座1樓，總建築面積約為5,700平方米  |
| 「GEICO」               | 指 | GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為：<br><br>(1) 南京珠江壹號；<br>(2) 金鷹國際集團；<br>(3) 仙林金鷹科技；<br>(4) 鹽城金鷹科技；<br>(5) 丹陽金鷹天地；<br>(6) 南京江寧金鷹科技；<br>(7) 馬鞍山金鷹天地；<br>(8) 上海金鷹天地；及<br>(9) 南京建鄴金鷹置業<br><br>的間接唯一股東以及本公司間接控股股東 |
| 「金鷹(中國)」或<br>「南京新街口店」 | 指 | 金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一家於二零零零年五月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的生活時尚中心   |
| 「金鷹國際集團」              | 指 | 南京金鷹國際集團有限公司，一家於一九九二年三月七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司  |
| 「金鷹龍湖一號」              | 指 | 金鷹龍湖一號，位於鹽城市新商業區的綜合商業項目，估計總建築面積約為63,600平方米，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有  |
| 「金鷹購物廣場」              | 指 | 上海金鷹購物廣場，一座位於上海市陝西北路278號的九層高購物廣場，總建築面積約為40,328.30平方米，由上海金鷹天地法定及實益擁有  |
| 「金鷹國際貿易」              | 指 | 金鷹國際貿易有限公司，一家於二零零七年十一月十二日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |

---

## 釋 義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「金鷹世界」     | 指 | 位於南京市應天大街888號並將由南京建鄴金鷹置業開發的南京金鷹世界項目。金鷹世界是全球在建最高的非對稱三塔摩天大樓，A塔樓最高，為368米，B塔樓及C塔樓分別高328米及300米，總建築面積約920,000平方米。三棟塔樓以離地190米的摩天大樓走廊連接 |
| 「金鷹世界租賃區域」 | 指 | 金鷹世界地庫1層至9樓部分，總建築面積約227,396平方米  |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「漢中新城」     | 指 | 南京漢中新城，一座位於南京市漢中門大街1號的五層高購物廣場及一間地下輔助用房，總建築面積約為12,462.02平方米，由金鷹國際集團法定及實益擁有   |
| 「港元」       | 指 | 香港法定貨幣港元  |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即黃之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生   |
| 「獨立股東」     | 指 | 獨立於南京珠江壹號、金鷹國際集團、仙林金鷹科技、鹽城金鷹科技、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地、上海金鷹天地、南京建鄴金鷹置業及彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東                     |
| 「獨立第三方」    | 指 | 獨立於本公司及其附屬公司的任何董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關連(定義見上市規則)的人士及公司  |

---

## 釋 義

---

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「最後實際可行日期」         | 指 | 二零一八年四月十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期            |
| 「租賃協議(金鷹廣場7至9樓)」   | 指 | 上海金鷹與上海金鷹天地於二零一六年十二月二十三日就額外上海物業訂立的租賃協議             |
| 「租賃協議(額外仙林零售區域)」   | 指 | 仙林金鷹購物與仙林金鷹科技於二零一零年十一月十日就額外仙林零售區域訂立的租賃協議           |
| 「租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)」   | 指 | 丹陽金鷹購物與丹陽金鷹天地於二零一五年三月十八日就丹陽金鷹天地廣場租賃區域訂立的租賃協議       |
| 「租賃協議(金鷹廣場)」       | 指 | 上海金鷹與上海金鷹天地於二零零八年十二月二十九日就上海物業訂立的租賃協議               |
| 「租賃協議(金鷹世界)」       | 指 | 南京建鄴金鷹購物與南京建鄴金鷹置業於二零一七年十二月二十九日就金鷹世界租賃區域訂立的租賃協議     |
| 「租賃協議(漢中新城)」       | 指 | 金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日就漢中新城訂立的租賃協議                 |
| 「租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)」  | 指 | 馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地於二零一五年三月十八日就馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域訂立的租賃協議    |
| 「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於二零一五年三月十八日就南京江寧金鷹天地廣場租賃區域訂立的租賃協議 |
| 「租賃協議(仙林金鷹購物廣場)」   | 指 | 仙林金鷹購物與仙林金鷹科技於二零零九年十一月九日就仙林金鷹購物廣場訂立的租賃協議           |
| 「租賃協議(新街口B座)」      | 指 | 金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一四年四月十六日就新街口B座訂立的租賃協議              |

---

## 釋 義

---

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 「租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)」  | 指 | 鹽城金鷹購物與鹽城金鷹科技於二零一二年一月二十日就鹽城金鷹奧萊城訂立的租賃協議                                   |
| 「租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)」 | 指 | 鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金鷹科技於二零一五年三月十八日就鹽城金鷹天地廣場租賃區域訂立的租賃協議                             |
| 「連雲港金鷹置業」        | 指 | 連雲港金鷹置業有限公司，一家於二零零八年三月十九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及連雲港物業的法定及實益擁有人        |
| 「連雲港物業」          | 指 | 連雲港市金鷹國際花園11座地庫，總建築面積約為938平方米   |
| 「連雲港金鷹購物」        | 指 | 連雲港金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零九年七月十七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司                      |
| 「上市規則」           | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「馬鞍山金鷹購物」或「馬鞍山店」 | 指 | 馬鞍山金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零一四年十二月四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的生活時尚中心 |
| 「馬鞍山金鷹天地」        | 指 | 馬鞍山金鷹天地實業有限公司，一家於二零零九年十二月十七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及馬鞍山金鷹天地廣場的法定及實益擁有人 |
| 「馬鞍山金鷹天地廣場」      | 指 | 馬鞍山金鷹天地廣場項目，位於馬鞍山市雨山區湖南西路8號，由馬鞍山金鷹天地法定及實益擁有                               |



---

## 釋 義

---

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域」    | 指 | 馬鞍山金鷹天地廣場裙樓地庫1層部分、1至8樓，建築面積約87,567.86平方米   |
| 「王先生」              | 指 | 本公司董事長兼執行董事王恒先生  |
| 「王女士」              | 指 | 本公司執行董事王宣懿女士，為王先生之女  |
| 「南京金鷹」或「南京珠江店」     | 指 | 南京金鷹珠江路購物中心有限公司(前稱南京金鷹天地購物中心有限公司)，一家於二零零七年九月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店 |
| 「南京金鷹國際物業」         | 指 | 南京金鷹國際物業發展有限公司，一家於二零零三年八月二十日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司                                   |
| 「南京金鷹物業」           | 指 | 南京金鷹物業資產管理有限公司，一家於一九九九年九月九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司                                    |
| 「南京金鷹特惠」或「南京漢中店」   | 指 | 南京金鷹商貿特惠中心有限公司，一家於二零零九年六月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店                    |
| 「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，該實體經營的生活時尚中心                |
| 「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南京江寧金鷹天地廣場的法定及實益擁有人              |

---

## 釋 義

---

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「南京江寧金鷹天地廣場」     | 指 | 南京江寧金鷹天地廣場項目，位於中國南京江寧開發區雙龍大道1688號，由南京江寧金鷹科技法定及實益擁有   |
| 「南京江寧金鷹天地廣場租賃區域」 | 指 | 南京江寧金鷹天地廣場地庫2至5層，建築面積約144,710平方米   |
| 「南京建邺金鷹置業」       | 指 | 南京建邺金鷹置業有限公司，一家於二零一零年一月八日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及金鷹世界的開發商                                 |
| 「南京建邺金鷹購物」       | 指 | 南京建邺金鷹購物中心有限公司，一家於二零一零年三月十日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的生活時尚中心                       |
| 「南京金紀業」          | 指 | 南京金紀業投資管理有限公司，一家於二零零九年四月二十九日在中國成立的有限公司，之前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合併入金鷹國際集團 |
| 「南京新百」           | 指 | 南京新街口百貨商店股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市   |
| 「南京珠江壹號」         | 指 | 南京珠江壹號實業有限公司，一家於一九九二年九月二十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及珠江壹號廣場的法定及實益擁有人                        |
| 「南京珠江物業」         | 指 | 珠江壹號廣場1至5樓   |
| 「該等新協議」          | 指 | 租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議、租賃協議(金鷹世界)及物業租賃(辦公室)合作協議的統稱   |

---

## 釋 義

---

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「不競爭期間」     | 指 | <p>自股份在聯交所主板開始買賣之日起至下列較早日期止的期間：</p> <p>(a) 王先生(或其公司工具)直接或間接實益持有本公司已發行股本30%以下的日期；及</p> <p>(b) 股份終止在聯交所上市的日期</p>   |
| 「該等其他租賃協議」  | 指 | <p>(a) 連雲港金鷹購物(為本公司的間接全資附屬公司)與連雲港金鷹置業(為GEICO的間接全資附屬公司)就租賃連雲港物業經營超市訂立的租賃協議；及</p> <p>(b) 金鷹國際海洋世界鹽城有限公司(為本公司的間接全資附屬公司)與鹽城金鷹科技就租賃鹽城金鷹天地廣場地庫1樓(建築面積約5,000平方米)經營水族館訂立的租賃協議的統稱。</p> <p>該等協議的詳情已於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報內披露</p> |
| 「中國」        | 指 | 中華人民共和國  |
| 「物業管理委託方」   | 指 | 金鷹(中國)、南京金鷹、泰州金鷹購物、仙林金鷹購物、蕪湖金鷹實業、蕪湖金鷹濱江及上海金鷹的統稱，而「物業管理委託方」可以指以上任何一方  |
| 「物業管理服務提供商」 | 指 | 南京金鷹物業、南京珠江壹號、泰州金鷹天地、仙林金鷹天地、南京金鷹國際物業及上海金鷹天地的統稱，而「物業管理服務提供商」可以指以上任何一方   |
| 「季度」        | 指 | 分別截至三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日止的各三個月期間   |

---

## 釋 義

---

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「該等相關租賃協議」   | 指 | (a) 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議所修訂)；<br>(b) 租賃協議(漢中新城)(經第一份、第二份及第三份補充協議所修訂)；<br>(c) 租賃協議(仙林總零售區域)(經第一份、第二份及第三份補充協議所修訂)；<br>(d) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議所修訂)；<br>(e) 租賃協議(新街口B座)(經補充協議所修訂)；<br>(f) 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)；<br>(g) 租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)；<br>(h) 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)；<br>(i) 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)；及<br>(j) 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議所修訂)的統稱 |
| 「相關建議年度上限」   | 指 | 該等相關租賃協議截至二零二零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  |
| 「證券及期貨條例」    | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章)   |
| 「上海金鷹」或「上海店」 | 指 | 上海金鷹國際購物廣場有限公司，一家於二零零六年四月十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店  |
| 「上海金鷹天地」     | 指 | 上海金鷹天地實業有限公司，一家於二零零零年十一月二十七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及金鷹購物廣場的法定及實益擁有人   |
| 「上海物業」       | 指 | 金鷹購物廣場1至5樓全層、6樓的一部分以及相關輔助用房，總建築面積約為19,668平方米   |
| 「股東」         | 指 | 本公司股東  |

---

## 釋 義

---

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| 「聯交所」                              | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「泰州金鷹購物」<br>或「泰州店」                 | 指 | 泰州金鷹商貿有限公司，一家於二零零六年五月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的店舖                        |
| 「泰州金鷹天地」                           | 指 | 泰州金鷹天地投資管理有限公司，一家於二零零八年八月二十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司                                 |
| 「租賃協議(金鷹廣場)<br>的第三份補充協議」           | 指 | 上海金鷹與上海金鷹天地於二零一七年十二月二十九日訂立的租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議   |
| 「南京珠江物業總額」                         | 指 | 南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外珠江物業的統稱，總建築面積約33,578平方米   |
| 「總上海物業」                            | 指 | 上海物業及額外上海物業的統稱，總建築面積約29,650.77平方米   |
| 「仙林總零售區域」                          | 指 | 仙林金鷹購物廣場、額外仙林零售區域及其他額外仙林零售區域的統稱，總建築面積約42,795.4平方米                                       |
| 「蕪湖金鷹實業」或<br>「蕪湖金鷹購物中心」<br>或「蕪湖酒店」 | 指 | 蕪湖金鷹國際實業有限公司(前稱蕪湖僑鴻國際實業有限公司)，一家於二零零四年十二月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的店舖或酒店 |
| 「蕪湖金鷹濱江」<br>或「蕪湖新城店」               | 指 | 蕪湖金鷹濱江世紀發展有限公司(前稱蕪湖僑鴻濱江世紀發展有限公司)，一家於二零一一年一月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的店舖  |

---

## 釋 義

---

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| 「仙林金鷹購物」<br>或「南京仙林店」 | 指 | 南京仙林金鷹購物中心有限公司，一家於二零零九年十一月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店                              |
| 「仙林金鷹購物廣場」           | 指 | 仙林金鷹購物中心，包括仙林金鷹天地1號樓1樓至5樓，總建築面積約為22,539.4平方米，以及配套設施  |
| 「仙林金鷹科技」             | 指 | 南京仙林金鷹天地科技有限公司(前稱南京仙林金鷹置業有限公司)，一家於二零零六年二月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及仙林金鷹天地(包括仙林總零售區域)的法定及實益擁有人 |
| 「仙林金鷹天地」             | 指 | 仙林金鷹天地，包括位於南京市棲霞區學海路1號的6座商業大樓的購物區，由仙林金鷹科技法定及實益擁有   |
| 「新街口B座」              | 指 | 位於南京漢中路101號地庫1樓、7至9樓的物業連同其配套設施，總建築面積約為29,242平方米，由金鷹國際集團法定及實益擁有                                     |
| 「徐州金鷹實業」<br>或「徐州店」   | 指 | 徐州金鷹國際實業有限公司，一家於二零零四年二月二十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店                               |
| 「徐州金鷹置業」             | 指 | 徐州金鷹國際置業有限公司，一家於二零零五年六月二十九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司  |

---

## 釋 義

---

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| 「鹽城金鷹聚龍湖」<br>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，該實體經營的生活時尚中心                   |
| 「鹽城金鷹奧萊城」               | 指 | 金鷹龍湖一號的D、E、F、G、H及M座，總建築面積約為18,376.65平方米，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有                                       |
| 「鹽城金鷹購物」或<br>「鹽城金鷹奧萊城店」 | 指 | 鹽城金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零七年二月一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的奧萊城店                        |
| 「鹽城金鷹科技」                | 指 | 鹽城金鷹科技實業有限公司(前稱鹽城金國聯置業有限公司)，一家於二零零八年五月十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及金鷹龍湖一號及鹽城金鷹天地廣場的法定及實益擁有人 |
| 「鹽城金鷹天地廣場」              | 指 | 鹽城金鷹天地廣場項目，位於鹽城解放南路268號，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有   |
| 「鹽城金鷹天地廣場<br>租賃區域」      | 指 | (i)鹽城金鷹天地廣場5號樓地庫2至7層及(ii)鹽城金鷹天地廣場6號樓地庫1至3層的統稱，總建築面積約110,848平方米                               |
| 「珠江壹號廣場」                | 指 | 珠江壹號廣場，一座位於南京市珠江路1號的商業大樓，由南京珠江壹號法定及實益擁有  |

---

## 釋 義

---

「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

「%」 指 百分比

除本通函另有指明外，以人民幣計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.8412元的匯率換算為港元。

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





**GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED**

**金鷹商貿集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

執行董事：

王恒(董事長)

王宣懿

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

力寶中心第2座

12樓1206室

敬啟者：

- (1) 更新持續關連交易的年度上限
- (2) 租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議
- (3) 租賃協議(金鷹世界)
- (4) 物業租賃(辦公室)合作協議

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

如該公告所披露，本公司擬更新若干持續關連交易的年度上限並已訂立多項持續關連交易。

## 董事會函件

董事會已經成立獨立董事委員會以就相關建議年度上限及該等新協議向獨立股東提供意見。裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就相關建議年度上限及該等新協議向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

本通函旨在向閣下提供有關相關建議年度上限及該等新協議的進一步詳情，並向股東發出股東特別大會通告，會上將提呈普通決議案以批准相關建議年度上限及該等新協議及其項下擬進行的交易，以及根據上市規則提供其他相關資料。

### 1. 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)

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

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

有關珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(「**珠江租賃協議(經修訂及補充)**」)之詳情已於本公司日期分別為二零零七年十二月十九日、二零零九年一月五日、二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

根據珠江租賃協議(經修訂及補充)，南京珠江壹號將南京珠江物業總額租賃予南京金鷹，直至二零二七年十二月二十七日，其租金應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

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

## 董事會函件

- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團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：

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

- # 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4%

- (b) 分租單位方面：

來自分租南京珠江物業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(扣除增值稅)的4%。

### 過往數據

南京金鷹於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就珠江租賃協議(經修訂及補充)已支付予南京珠江壹號之租金金額如下：

截至以下日期止年度：

|               |                  |                      |
|---------------|------------------|----------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣 20,395,000 元 | (相等於約 24,245,000 港元) |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣 19,313,000 元 | (相等於約 22,959,000 港元) |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣 20,947,000 元 | (相等於約 24,901,000 港元) |

## 董事會函件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議珠江租賃協議(經修訂及補充)截至二零二零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：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 22.63 百萬元 | (相等於約 26.90 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 23.04 百萬元 | (相等於約 27.39 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 23.28 百萬元 | (相等於約 27.67 百萬港元) |

珠江租賃協議(經修訂及補充)的上述年度上限，乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營南京珠江店(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)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、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就其特許專櫃銷售按最高租金率4%、就分租收入按50%及就經營超級市場按4%收費而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。經計及上述因素，本集團可預測店鋪業務的增長率。

### 先決條件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

## 2. 租賃協議(漢中新城)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)

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

## 董事會函件

隨後，根據於二零零九年七月十三日訂立之租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議之第一份補充協議，金鷹(中國)將其所有權利與義務轉讓予南京金鷹特惠及金鷹國際集團已承擔南京金鷹業於租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議項下所有權利與義務。上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日訂立第二份補充協議，刪除最低保證租金及調整應付年度租金的計算方法及(ii)於二零一五年三月十八日訂立第三份補充協議，進一步調整應付年度租金的計算方法。

有關租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(「租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)」)之詳情已於本公司日期分別為二零零九年六月二十三日、二零一三年十二月二十日及二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

根據租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)，金鷹國際集團將漢中新城及配套設施租賃予南京金鷹特惠，直至二零一九年六月十七日，其租金應等同以下總額：

- (a) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；
- (b) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4%

- (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%。

上述租金將涵蓋設施租賃協議項下租賃配套設施的租金。金鷹國際集團將不會單獨根據設施租賃協議向南京金鷹特惠收費。

## 董事會函件

### 過往數據

南京金鷹特惠於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)已支付予金鷹國際集團之租金金額如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                    |
|---------------|---------------|--------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣9,722,000元 | (相等於約11,557,000港元) |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣8,463,000元 | (相等於約10,061,000港元) |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣8,855,000元 | (相等於約10,527,000港元) |

### 截至二零一九年十二月三十一日止兩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)截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年之各自年度總上限如下：

截至以下日期止年度：

|               |            |                 |
|---------------|------------|-----------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣9.14百萬元 | (相等於約10.87百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣4.66百萬元 | (相等於約5.54百萬港元)  |

租賃協議(漢中新城)(經修訂及補充)的上述年度上限，乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營南京漢中店(包括特許專櫃銷售及分租單位)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、假設對本集團就其特許專櫃銷售按最高租金率4%及就分租收入按50%收費以及租約將於二零一九年六月十七日屆滿而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。經計及上述因素，本集團可預測店鋪業務的增長率。

### 先決條件

截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

3. 租賃協議(仙林金鷹購物廣場)及租賃協議(額外仙林零售區域)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)

於二零零九年十一月九日，仙林金鷹購物與仙林金鷹科技就租賃仙林金鷹購物廣場訂立租賃協議(仙林金鷹購物廣場)，自仙林金鷹購物廣場開始試營業日期(即二零零九年十二月十八日)起為期二十年。於二零一零年十一月十日，上述各方就自額外仙林零售區域開始試營業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)。

上述各方隨後(i)於二零一二年一月二十日訂立第一份補充協議，租賃其他額外仙林零售區域直至二零二九年十二月十七日及調整應付年度租金的計算方法；(ii)於二零一三年十二月十九日訂立第二份補充協議，刪除最低保證租金；及(iii)於二零一五年三月十八日訂立第三份補充協議，調整應付年度租金的計算方法。

有關租賃協議(仙林金鷹購物廣場)及租賃協議(額外仙林零售區域)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(「租賃協議(仙林總零售區域)(經修訂及補充)」)之詳情已於本公司日期分別為二零零九年十一月十一日、二零一零年十一月十日、二零一二年一月二十日、二零一三年十二月二十日及二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

根據租賃協議(仙林總零售區域)(經修訂及補充)，仙林金鷹科技將仙林總零售區域租賃予仙林金鷹購物，直至二零二九年十二月二十七日，其租金應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

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

## 董事會函件

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

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

- # 於最後實際可行日期, 實際消費稅連同實際附加為 5.6%, 而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以 50% 後, 租金率將低於 4%

- (b) 分租單位方面:

來自分租仙林總零售區域單位的所得款項 (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 (扣除增值稅) 的 4% 。

### 過往數據

仙林金鷹購物於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議 (仙林總零售區域) (經修訂及補充) 已支付予仙林金鷹科技之租金金額如下:

截至以下日期止年度:

|               |                  |                      |
|---------------|------------------|----------------------|
| 二零一五年十二月三十一日: | 人民幣 27,112,000 元 | (相等於約 32,230,000 港元) |
| 二零一六年十二月三十一日: | 人民幣 26,786,000 元 | (相等於約 31,843,000 港元) |
| 二零一七年十二月三十一日: | 人民幣 27,276,000 元 | (相等於約 32,425,000 港元) |



## 董事會函件

截至二零二零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(仙林總零售區域)(經修訂及補充)截至二零二零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：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 30.99 百萬元 | (相等於約 36.84 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 33.47 百萬元 | (相等於約 39.79 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 36.14 百萬元 | (相等於約 42.96 百萬港元) |

租賃協議(仙林總零售區域)(經修訂及補充)租金總額的上述年度上限，乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營仙林總零售區域(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考仙林總零售區域過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對本集團就其特許專櫃銷售按最高租金率4%、就分租收入按50%及就經營超級市場按4%收費而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。經計及上述因素，本集團可預測店鋪業務的增長率。

### 先決條件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

#### 4. 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)

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

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

## 董事會函件

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

根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)，鹽城金鷹科技將鹽城金鷹奧萊城租賃予鹽城金鷹奧萊城店，直至二零二二年五月十七日，其租金應等同以下總額：

- (a) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%；
- (b) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4.5%

- (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%。

### 過往數據

鹽城金鷹購物於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)已支付予鹽城金鷹科技之租金金額載列如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣4,767,000元 | (相等於約5,667,000港元) |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣5,386,000元 | (相等於約6,403,000港元) |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣5,725,000元 | (相等於約6,806,000港元) |

## 董事會函件

截至二零二零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)截至二零二零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：

|               |              |                  |
|---------------|--------------|------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 6.34 百萬元 | (相等於約 7.54 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 6.53 百萬元 | (相等於約 7.76 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 6.72 百萬元 | (相等於約 7.99 百萬港元) |

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)的上述年度上限，乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營鹽城金鷹奧萊城店(包括特許專櫃銷售及分租單位)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考鹽城金鷹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、現行市況及假設對本集團就其特許專櫃銷售按最高租金率4.5%及就分租收入按50%收費而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。經計及上述因素，本集團可預測店鋪業務的增長率。

### 先決條件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### 5. 租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)

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

## 董 事 會 函 件

有關租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)(「租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)」)之詳情已於本公司日期分別為二零一四年四月十六日及二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

根據租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)，金鷹國際集團將新街口B座租賃予金鷹(中國)，直至二零三四年四月二十五日，其租金應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4%

(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(扣除增值稅)的4%。

## 董事會函件

### 過往數據

金鷹(中國)於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)已支付予金鷹國際集團之租金金額如下：

截至以下日期止年度：

|               |                  |                      |
|---------------|------------------|----------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣 22,225,000 元 | (相等於約 26,421,000 港元) |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣 24,293,000 元 | (相等於約 28,879,000 港元) |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣 26,714,000 元 | (相等於約 31,757,000 港元) |

### 截至二零二零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)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 32.13 百萬元 | (相等於約 38.20 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 34.09 百萬元 | (相等於約 40.53 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 36.07 百萬元 | (相等於約 42.88 百萬港元) |

租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)的上述年度上限，乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營新街口B座(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考新街口B座過往銷售表現、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就其特許專櫃銷售按最高租金率4%、就分租收入按50%及就經營超級市場按4%收費而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。經計及上述因素，本集團可預測店鋪業務的增長率。

### 先決條件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

## 6. 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金鷹科技就租賃鹽城金鷹天地廣場租賃區域訂立租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)，自鹽城聚龍湖店開始試營業日期(即二零一四年九月六日)起為期二十年。有關租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)之詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)之租金應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4%

(b) 分租單位方面：

來自分租鹽城金鷹天地廣場租賃區域單位的所得款項(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(扣除增值稅)的4%。

## 董事會函件

### 過往數據

鹽城金鷹聚龍湖於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)已支付予鹽城金鷹科技之租金金額如下：

截至以下日期止年度：

|               |                  |                      |
|---------------|------------------|----------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣 11,894,000 元 | (相等於約 14,139,000 港元) |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣 19,624,000 元 | (相等於約 23,329,000 港元) |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣 25,896,000 元 | (相等於約 30,785,000 港元) |

### 截至二零二零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)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 33.07 百萬元 | (相等於約 39.31 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 36.29 百萬元 | (相等於約 43.14 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 39.31 百萬元 | (相等於約 46.73 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)過往產生的歷史金額；(ii)對經營鹽城聚龍湖店(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考鹽城聚龍湖店過往銷售表現、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就其特許專櫃銷售按最高租金率4%、就分租收入按50%及就經營超級市場按4%收費；(iii)假設鹽城金鷹科技將於有關期間免費為公眾及鹽城聚龍湖店提供泊車位。倘鹽城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；及(iv)預期鹽城金鷹科技於有關期間就向鹽城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，參考過往產生的實際物業管理費及材料與勞工成本的預期增長而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，

因其顯示了該商店實際可以實現的目標。鹽城聚龍湖店銷售(i)由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣356.9百萬元增長約18.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣424.3百萬元及(ii)增長約21.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣516.7百萬元。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。本集團依據經驗亦認為，新店在經營的首數年因低基數影響而會取得較快銷售增長。鹽城聚龍湖店於二零一四年九月六日開始試營業。於經營的前幾年內，本集團亦將能夠獲得更多有關消費者偏好的地方及最新資料。經參考該等資料，本集團將實施各類措施及策略，以改善店舖銷售表現，包括但不限於商品調整、推出多種生活時尚功能及康樂設施以及特色商品及／或店舖翻新。因此，管理層認為鹽城聚龍湖店可維持銷售增長勢頭。經計及上述因素，本集團可預測店舖業務的增長率。

### 先決條件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### 7. 租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)

於二零一五年三月十八日，丹陽金鷹國際購物與丹陽金鷹天地就租賃丹陽金鷹天地廣場租賃區域訂立租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)，自丹陽店開始試營業日期(即二零一五年一月一日起)為期二十年。有關租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)之詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)之租金應等同以下總額：

#### (a) 特許專櫃方面：

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



## 董事會函件

外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4%

(b) 分租單位方面：

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

(c) 超市經營方面：

(i) 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(扣除增值稅)的3%計算；

(ii) 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(扣除增值稅)的4%計算。

### 過往數據

丹陽金鷹國際購物於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)已支付予丹陽金鷹天地之租金金額如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣4,903,000元 | (相等於約5,829,000港元) |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣5,016,000元 | (相等於約5,963,000港元) |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣4,558,000元 | (相等於約5,418,000港元) |

## 董事會函件

### 截至二零二零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)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

|               |              |                  |
|---------------|--------------|------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 5.59 百萬元 | (相等於約 6.65 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 6.06 百萬元 | (相等於約 7.20 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 6.58 百萬元 | (相等於約 7.82 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)過往產生的歷史金額；(ii)對經營丹陽店(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考丹陽店過往銷售表現、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就其特許專櫃銷售按最高租金率4%、就分租收入按50%及就經營超級市場按4%收費；(iii)假設丹陽金鷹天地將於有關期間免費為公眾及丹陽店提供泊車位。倘丹陽金鷹天地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；及(iv)預期丹陽金鷹天地於有關期間就向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，參考過往產生的實際物業管理費及材料與勞工成本的預期增長而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。經計及上述因素，本集團可預測店鋪業務的增長率。

### 先決條件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### 8. 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)

於二零一五年三月十八日，南京江寧金鷹購物與南京江寧金鷹科技就租賃南京江寧金鷹天地廣場租賃區域訂立租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)，自南京江寧店開業日期(即二

## 董事會函件

零一五年七月三日)起為期二十年。有關租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)之詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)之租金應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4.5%

(b) 分租單位方面：

來自分租南京江寧金鷹天地廣場租賃區域單位的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

- (i) 於二零一五年七月三日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%計算；
- (ii) 於二零一八年七月三日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%計算。

### 過往數據

南京江寧金鷹購物於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)已支付予南京江寧金鷹科技之租金金額如下：

截至以下日期止年度：

|               |                  |                      |
|---------------|------------------|----------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣 10,491,000 元 | (相等於約 12,471,000 港元) |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣 24,057,000 元 | (相等於約 28,598,000 港元) |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣 32,369,000 元 | (相等於約 38,480,000 港元) |

### 截至二零二零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)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 44.16 百萬元 | (相等於約 52.50 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 57.05 百萬元 | (相等於約 67.82 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 72.39 百萬元 | (相等於約 86.06 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)過往產生的歷史金額；(ii)對經營南京江寧店(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考南京江寧店過往銷售表現、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就其特許專櫃銷售按最高租金率4.5%、就分租收入按50%及就經營超級市場按3%/4%(視情況而定)收費；(iii)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店提供泊車位。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；及(iv)預期南京江寧金鷹科技於有關期間就向南京江寧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，參考過往產生的實際物業管理費及材料與勞工成本的預期增長而釐定。過去的銷售業

績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。南京江寧店銷售(i)由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣182.2百萬元增長約121.7% (二零一五年七月三日至二零一五年十二月三十一日經營業績與二零一六年全年經營業績比較) 至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣404.0百萬元及(ii)增長約19.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣482.8百萬元。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。本集團依據經驗亦認為，新店在經營的前幾年因低基數影響而會取得較快銷售增長。南京江寧店於二零一五年七月三日開始試營業。於經營的前幾年內，本集團亦將能夠獲得更多有關消費者偏好的地方及最新資料。經參考該等資料，本集團將實施各類措施及策略，以改善店舖銷售表現，包括但不限於商品調整、推出多種生活時尚功能及康樂設施以及特色商品及／或店舖翻新。因此，管理層認為南京江寧店可維持銷售增長勢頭。經計及上述因素，本集團可預測店舖業務的增長率。

### 先決條件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### 9. 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)

於二零一五年三月十八日，馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地就租賃馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域訂立租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)，自馬鞍山店開業日期(即二零一五年八月二十九日)起為期二十年。有關租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)之詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)之租金應等同以下總額：

#### (a) 特許專櫃方面：

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

## 董事會函件

- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團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：

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

- # 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4.5%

- (b) 分租單位方面：

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

- (c) 超市經營方面：

- (i) 於二零一五年八月二十九日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%計算；
- (ii) 於二零一八年八月二十九日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%計算。

### 過往數據

馬鞍山金鷹購物於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)已支付予馬鞍山金鷹天地之租金金額如下：

截至以下日期止年度：

|               |                |                    |
|---------------|----------------|--------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣6,648,000元  | (相等於約7,903,000港元)  |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣15,622,000元 | (相等於約18,571,000港元) |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣18,341,000元 | (相等於約21,803,000港元) |

## 董事會函件

### 截至二零二零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)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 21.15 百萬元 | (相等於約 25.14 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 23.27 百萬元 | (相等於約 27.66 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 25.59 百萬元 | (相等於約 30.42 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)過往產生的歷史金額；(ii)對經營馬鞍山店的銷售所得款項總額(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)作出的合理估計，並參考馬鞍山店過往銷售表現、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就其特許專櫃銷售按最高租金率4.5%、就分租收入按50%及就經營超級市場按3%/4%(視情況而定)收費；(iii)假設馬鞍山金鷹天地將於有關期間免費為公眾及馬鞍山店提供泊車位。倘馬鞍山金鷹天地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；及(iv)預期馬鞍山金鷹天地於有關期間就向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，參考過往產生的實際物業管理費及材料與勞工成本的預期增長而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。馬鞍山店銷售(i)由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣115.0百萬元增長約142.2%(二零一五年八月二十九日至二零一五年十二月三十一日經營業績與二零一六年全年經營業績比較)至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣278.4百萬元及(ii)增長約13.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣316.8百萬元。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。本集團依據經驗亦認為，新店在經營的前幾年因低基數影響而會取得較快銷售增長。馬鞍山店於二零一五年八月二十九日開始試營業。經計及上述因素，本集團可預測店鋪業務的增長率。

### 先決條件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

## 10. 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)

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

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

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

於二零一六年十二月二十三日，上海金鷹與上海金鷹天地就租賃額外上海物業訂立租賃協議(金鷹廣場7至9樓)，年期由二零一六年四月一日起至二零一七年十二月三十一日止。有關租賃協議(金鷹廣場7至9樓)之詳情已於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報披露。

於二零一七年十二月二十九日，上海金鷹與上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議，據此各方同意：

- (a) 上海金鷹天地同意出租總建築面積約為9,983平方米之額外上海物業予上海金鷹，自二零一八年一月一日起至二零二九年五月二十七日；及
- (b) 自二零一八年一月一日起，上海金鷹須就總上海物業向上海金鷹天地支付物業管理費，金額相等於實際產生的物業管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。上海金鷹天地同意於租期內每個月底後5天內向本集團提供實際產生的物業管理費每月報表。本集團將通過以下方式審閱每月報表：(1)參考其對部分自有店舖的物業管理經驗；及(2)考慮物業管理所涉及員工數目與上海金鷹天地所使用及消耗的供應品數量，並釐定是否用量及成本屬公平合理。於各財



## 董事會函件

政年度末，本集團將審閱年內實際產生的物業管理費總額，以基於本集團物業管理經驗以及參考及比較附近地區(可資比較物業不少於3項)其他業主(為獨立第三方)就租賃相似類別樓宇收取的物業管理費釐定是否所產生的整體用量及成本屬公平合理，及是否需對成本作出任何調整以計算年內應付物業管理費的確切金額。10%的溢價乃經計及以下各項後公平磋商釐定：(i)物業管理服務提供方就附近樓宇及建築群收取的現行物業管理費；(ii)聯交所上市物業管理服務提供方的平均利潤率；及(iii)上海金鷹天地就提供該等物業管理服務應付的有關稅項及將產生的一般行政開支。

根據租賃協議(金鷹廣場)，上海金鷹與上海金鷹天地同意後者於訂立租賃協議(金鷹廣場)後的首三年不會向前者收取物業管理費，及彼等其後(即於二零一二年)將重新審視物業管理費的安排。由於上海市場的經營環境充滿挑戰及競爭，及自二零一四年五月起店舖關閉進行大修以及金鷹廣場全部租賃物業自二零一三年初起進行內部裝修，上海店自二零一二年以來一直表現欠佳。因此，上海店自二零一四年起開始產生經營虧損。經磋商後，上海金鷹天地同意於該期間不收取物業管理費。上海店於二零一六年十月重新開業，並於二零一七年開始產生經營溢利，及經磋商後，上海金鷹與上海金鷹天地同意後者將開始收取物業管理費。

受限於上文所述，租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(「租賃協議(金鷹廣場)(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。

根據租賃協議(金鷹廣場)(經修訂及補充)，上海金鷹天地將總上海物業租賃予上海金鷹，直至二零二九年五月二十七日，其租金應等同以下總額：

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

## 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：

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

- # 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4%

- (c) 來自分租總上海物業單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

### 過往數據

上海金鷹於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就租賃協議(金鷹廣場)(經修訂及補充)及租賃協議(金鷹廣場7至9樓)已支付予上海金鷹天地之租金總額如下：

截至以下日期止年度：

|               |                  |                      |
|---------------|------------------|----------------------|
| 二零一五年十二月三十一日： | 人民幣 1,704,000 元  | (相等於約 2,026,000 港元)  |
| 二零一六年十二月三十一日： | 人民幣 2,850,000 元  | (相等於約 3,388,000 港元)  |
| 二零一七年十二月三十一日： | 人民幣 13,798,000 元 | (相等於約 16,403,000 港元) |

## 董事會函件

### 截至二零二零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)(經修訂及補充)截至二零二零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：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 29.69 百萬元 | (相等於約 35.29 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 32.96 百萬元 | (相等於約 39.18 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 33.05 百萬元 | (相等於約 39.29 百萬港元) |

租賃協議(金鷹廣場)(經修訂及補充)的上述年度上限，乃根據(i)過往產生的歷史金額；(ii)對經營上海店的銷售所得款項總額(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)作出的合理估計，並參考上海店過往銷售表現、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就其特許專櫃銷售按最高租金率4%及就分租收入按50%收費；(iii)對因租賃額外上海物業而增加的零售區域經營產生的額外銷售所得款項總額作出的合理估計；(iv)上海店於二零一六年十月重新開業後銷售表現改善；及(v)預期上海金鷹天地於有關期間就向總上海物業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，參考過往產生的實際物業管理費及材料與勞工成本的預期增長而釐定。過去的銷售業績是釐定建議年度上限的最重要基準，因其顯示了該商店實際可以實現的目標。上海店銷售(i)由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣79.73百萬元減少約8.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣73.28百萬元及(ii)增長約75.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣128.87百萬元。當前經濟環境及現行市況現時並將一直充滿挑戰，這進而會影響未來三年當地市場情緒及預期增長率。經計及上述因素，本集團可預測店鋪業務的增長率。

### 先決條件

租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議及有關租賃協議(金鷹廣場)(經修訂及補充)的截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### 訂立租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議的原因

為滿足我們客戶的多元化消費需求，本集團一直通過在其經營區域引入更多功能及設施，積極貫徹其金鷹全生活中心的概念。因此，上海店需要額外零售區域。本集團自二零一六年起一直租賃額外上海物業，及額外上海物業已出租作共享辦公室及商務中心。憑藉該等新功能，上海店的客流及盈利能力得到改善。因此，董事會認為，訂立租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議加上翻新上海店將有利於本集團加強其在上海的影響力、市場份額及競爭力。

### 11. 日期為二零一七年十二月二十九日的租賃協議(金鷹世界)

出租人： 南京建鄴金鷹置業有限公司，GEICO之間接全資附屬公司

承租人： 南京建鄴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(金鷹世界)將予租賃的資產

根據租賃協議(金鷹世界)將予租賃的資產為金鷹世界租賃區域，建築面積約227,396平方米。

於租賃協議(金鷹世界)年期內，作為租約的配套設施及服務，南京建鄴金鷹置業亦須(i)按提供折扣後的收費標準向南京建鄴金鷹購物提供金鷹世界的泊車位(包括位於地上九層及地下四層的5,000個泊車位，總泊車面積逾150,000平方米)及(ii)就金鷹世界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。於最後實際可行日期，南京建鄴金鷹置業並無就使用泊車位向一般公眾及南京建鄴金鷹購物收費。倘日後南京建鄴金鷹置業擬向南京建鄴金鷹購物收取泊車位費用，雙方將磋商折扣。

#### 租賃協議(金鷹世界)的年期

租賃協議(金鷹世界)的年期將由二零一七年十一月十八日(即金鷹世界開始試營業之日)至二零三七年十一月十七日，為期二十年。

## 董事會函件

### 租金、泊車費及物業管理費

南京建鄴金鷹購物就租賃金鷹世界租賃區域應支付予南京建鄴金鷹置業的租金將按以下方式支付：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的2%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言：
  - (aa) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；
  - (bb) 自二零二零年十一月十八日起，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%；
- (iii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，自二零一九年十一月十八日起，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所載從本集團收取的佣金中扣除消費稅並乘以50%後，租金率將低於4.5%

(b) 分租單位方面：

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的25%；

## 董事會函件

- (ii) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內，來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的30%；及
  - (iii) 自二零二零年十一月十八日起，來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%；
- (c) 超市經營方面：
- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的2%；
  - (ii) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內，來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%；及
  - (iii) 自二零二零年十一月十八日起，來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%，

於相關季度結束後十個營業日內按季度由南京建鄴金鷹購物支付予南京建鄴金鷹置業，惟首筆租賃付款於租賃協議(金鷹世界)生效所在相關季度結束後十個營業日支付除外。

南京建鄴金鷹置業現正免費為公眾及南京建鄴金鷹購物提供泊車位。倘南京建鄴金鷹置業日後收取任何泊車費，南京建鄴金鷹購物將享有南京建鄴金鷹置業不時向公眾提供正常泊車費不少於20%之折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議(如需要)。

南京建鄴金鷹購物向南京建鄴金鷹置業應付之物業管理費相等於實際產生的物業管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十個營業日內按月支付。南京建鄴金鷹置業同意於租賃年期每月月底後5天內向本集團提供所產生的實際物業管理費的每月報表。本集團將會通過以下方式審閱每月報表：(1)參考其對部分自有店舖的物業管理經驗；及(2)考慮物業管理所涉及員工數目與南京建鄴金鷹置業所使用及消耗的供應品數量，並釐定是否用量及成本屬公平合理。於各財政年度末，本集團將審閱年內實際產生的物業管理費總額，以基於本集團物業管理經驗以及參考附近地區相似類別樓宇的物業管理費釐定是否所產生

---

## 董事會函件

---

的整體用量及成本屬公平合理，及是否需對成本作出任何調整以計算年內應付物業管理費的確切金額。10%的溢價乃經計及以下各項後公平磋商釐定：(i)物業管理服務提供方就附近樓宇及建築群收取的現行物業管理費；(ii)聯交所上市物業管理服務提供方的平均利潤率；及(iii)南京建鄴金鷹置業就提供該等物業管理服務應付的有關稅項及將產生的一般行政開支。

倘本集團在金鷹世界租賃區域內的運作受到(i)公共交通設施的建設工程；或(ii)金鷹世界租賃區域之主要建設或翻新工程所影響，各方可就減租事宜協商。

租賃協議(金鷹世界)的條款乃計及(i)金鷹世界租賃區域將於已裝修狀態下交付予本集團；(ii)南京建鄴金鷹置業提供泊車服務的預期經營成本；(iii)南京建鄴金鷹置業提供物業管理服務的預期經營成本連同應繳納的相關稅項；及(iv)參考現行市場租金，經公平磋商後達致。

租金、泊車費及物業管理費將以本集團的內部資源予以支付。

### 租賃押金

南京建鄴金鷹購物須於租賃協議(金鷹世界)日期後五個營業日內向南京建鄴金鷹置業支付人民幣50.00百萬元(相等於約59.44百萬港元)(「租賃押金」)。

南京建鄴金鷹置業須於(i)租賃協議(金鷹世界)租賃期間屆滿或(ii)租賃協議(金鷹世界)並非因南京建鄴金鷹購物的任何違約行為而提早終止時(以較早者為準)，向南京建鄴金鷹購物退還租賃押金。

倘租賃協議(金鷹世界)因南京建鄴金鷹購物的違約行為而提早終止，南京建鄴金鷹置業有權沒收全部租賃押金，並且不影響南京建鄴金鷹購物就其他補償作出申索的權利。

倘租賃協議(金鷹世界)因南京建鄴金鷹置業的違約行為而提早終止，南京建鄴金鷹置業須向南京建鄴金鷹購物支付相等於租賃押金兩倍的款項，並且不影響南京建鄴金鷹購物就其他補償作出申索的權利。

### 優先購買權

倘南京建鄴金鷹置業於租賃協議(金鷹世界)租賃年期內有意將金鷹世界租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，須向南京建鄴金鷹購物發出書面通知(「出售通知」)，而南京建鄴

金鷹購物有權按第三方提出的相同條款及條件收購金鷹世界租賃區域。南京建邺金鷹購物須於出售通知後三十日內，就是否會行使優先購買權以書面通知南京建邺金鷹置業。倘南京建邺金鷹購物並無於上述三十日期間內以書面通知南京建邺金鷹置業，則被視作已放棄優先購買權。

### 先決條件

租賃協議(金鷹世界)及其截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### 訂立租賃協議(金鷹世界)的原因

自本集團首個零售店南京新街口旗艦店一九九六年開業以來，本集團在過去的21年間實現快速增長，並從一個中高檔時尚百貨店逐步發展成為專注提高生活品質及為顧客提供綜合服務的全生活中心運營商。本集團以南京為核心市場及江蘇省為基地，將業務進一步拓展至上海、陝西、雲南及安徽。

本集團自二零一四年開始進行向全生活中心運營商的戰略轉型，同年開設其首個南京新街口全生活中心。自此，本集團已成功開設12個全生活中心，成為本集團快速發展的主要推動力。本集團亦積極向南京河西(南京市一個新的核心商務區)拓展，將其作為開設「金鷹世界」(本集團的新旗艦店及最大的全生活中心，各種功能及設施一應俱全)的戰略選擇地點。

作為華東第二大中央商務區，南京河西是金融、商業、貿易、展覽、文體樞紐，並已發展成為適合南京中產階級繁榮的消費樞紐。金鷹世界是全球在建最高的非對稱三塔摩天大樓，總建築面積約920,000平方米。在三棟塔樓中，A塔樓最高，另外兩棟塔樓分別328米及300米。三棟塔樓以離地190米的摩天大樓走廊連接。預期金鷹世界將成為華東乃至全國新的商業地標及旅遊目的地。預期金鷹世界的開業將加強本集團於長三角地區的領先行業地位及成為未來二十年本集團的長期增長點。

金鷹世界是本集團於南京開設的第六間店舖，亦是第三個全生活中心。六間店舖的總建築面積逾700,000平方米，定位各不相同，針對該市不同的消費群體。金鷹世界不僅是國



---

## 董 事 會 函 件

---

際知名時尚、兒童用品、戶外運動產品、餐飲及休閒活動品牌的旗艦店，亦推出集團全部的G•LIFE系列，以展示本集團強大的商品資源整合能力。預期該等店舖之間可產生巨大的協同效應。

董事會認為，訂立租賃協議(金鷹世界)將進一步鞏固本集團在其已佔有領先地位的南京市的影响力、市場份額及競爭力。

### 截至二零二零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(金鷹世界)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之各自年度上限如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                    |
|---------------|---------------|--------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 70.40 百萬元 | (相等於約 83.69 百萬港元)  |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 65.12 百萬元 | (相等於約 77.41 百萬港元)  |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 86.61 百萬元 | (相等於約 102.96 百萬港元) |

租賃協議(金鷹世界)的上述年度上限，乃根據(i)按照我們開設新店的過往經驗對經營金鷹世界(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)的銷售所得款項總額作出的合理估計、二零一七年十一月十八日試營業(即試點營業，部分店舖尚未全面營業)以來的初始銷售表現、金鷹世界租賃區域的平面圖(包括分配作百貨店、分租單位及超市的建築面積)、本地市場的特定性質及現行市況並假設本集團於相關期間將按最高租金繳租；(ii)首筆應付租金包括由二零一七年十一月十八日直至租賃協議(金鷹世界)生效時(預期於二零一八年內)的應付租金。首筆應付租金於最後實際可行日期尚未支付；(iii)假設南京建鄴金鷹置業將於有關期間免費為公眾及金鷹世界提供泊車位。倘南京建鄴金鷹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；及(iv)預期南京建鄴金鷹置業於有關期間就向金鷹世界租賃區域以外區域提供物業管理服務將產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務，參考周邊地區的面積而釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度的建議年度上限低於截至二零一八年十二月三十一日止年度的上限，原因為後者數字已計及本集團

於二零一七年十一月十八日至二零一七年十二月三十一日期間應付的租金。截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限高於截至二零一九年十二月三十一日止年度的上限，因本集團依據經驗亦認為，新店在經營的首數年因低基數影響而會取得較快銷售增長。本公司已在金鷹世界試業前通過考慮金鷹世界租賃面積的平面圖進行了詳細的預算及預測，包括分配作百貨商店、分租單位及超級市場的總樓面面積、當地市場的具體性質、當前市況、本集團所經營其他店舖或鄰近城市的特許專櫃／租戶的過往業績，或本集團的新特許專櫃／租戶在相同城市或鄰近城市的過往表現。公布訂立租賃協議(金鷹世界)前，本公司比較了試業期間的實際表現與其預算及預測，以確定有關預算和預測乃合理釐定，達致建議年度上限。即使其發現預算及預測並不準確，亦可顯示偏差並使本集團得以作出適當調整。

### 12. 物業租賃(辦公室)合作協議

於二零一七年十二月二十九日，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，據此金鷹國際集團同意將金鷹國際集團或其附屬公司在中國不同地區(鄰近本集團於有關城市的零售經營，包括(其中包括)南京市)擁有的多項辦公室物業租賃予金鷹國際貿易或其投資的實體(包括其附屬公司)，由二零一八年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二零年十二月三十一日止，租金將較現行市場租金有所折讓。物業租賃(辦公室)合作協議下的租金折讓乃透過與金鷹國際集團或其附屬公司就具有類似面積及租期的相同樓宇向獨立第三方收取的租金比較而釐定，而金鷹國際貿易亦會參考物業類別及鄰近本集團零售經營考慮當地市場租金水平。金鷹國際貿易將會查詢當地市場租金狀況，並向金鷹國際集團查詢金鷹國際集團或其附屬公司就具有類似面積及租期的相同樓宇向其他租戶(為獨立第三方)收取的租金金額。有關租金將按相關辦公室物業所在該等城市的市場租金的合理折讓(通常不少於20%減幅)，其條款不遜於(i)基於本集團進行的市場調查工作(涉及向物業代理及業務夥伴查詢作出查詢及進行在線調查)，本集團參考物業類別及鄰近本集團零售經營以及本集團對市場趨勢的總體了解可自獨立第三方獲得的條款；及(ii)基於金鷹國際集團所提供的書面證明，金鷹國際集團或其附屬公司於租約開始時就具有類似面積及租期的相同樓宇向獨立第三方提供的條款，並由承租人根據有關詳細實施協議向出租人支付。至於本集團在20%減幅之上應獲得多少折讓並無具體規則或政策，及折讓的確切金額將由雙方參考重要時間的市價友好商定，而本集團將以其最大努力商議最佳租金率。

有關物業租賃(辦公室)合作協議的租金乃經公平磋商及參考通行市價及市場慣例後達致。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

---

## 董事會函件

---

### 截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本公司建議物業租賃(辦公室)合作協議截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之各自年度上限總額如下：

截至以下日期止年度：

|               |               |                   |
|---------------|---------------|-------------------|
| 二零一八年十二月三十一日： | 人民幣 12.00 百萬元 | (相等於約 14.27 百萬港元) |
| 二零一九年十二月三十一日： | 人民幣 12.00 百萬元 | (相等於約 14.27 百萬港元) |
| 二零二零年十二月三十一日： | 人民幣 12.00 百萬元 | (相等於約 14.27 百萬港元) |

物業租賃(辦公室)合作協議的上述年度上限，乃根據對本集團於相關期間將予租賃的辦公室物業的建築面積作出的合理估計，並計及本集團於相關期間的經營需要及業務擴張計劃及假設本集團將按協定租金(即按預期折扣市場租金)繳租而釐定。雖然物業租賃(辦公室)合作協議項下該等辦公室物業的租賃開始日期不同，但結束日期均將為二零二零年十二月三十一日或之前。本集團預期除了在物業租賃(辦公室)合作協議生效後據此訂立的七間辦公室租賃(總建築面積約6,150平方米)外，本集團可能會於截至二零二零年十二月三十一日止的三個年度內租賃總樓面面積約4,180平方米的額外辦公室物業，作為本集團將策略由時尚百貨公司轉型為「全生活中心」後的新業務部門及辦事處。

### 先決條件

物業租賃(辦公室)合作協議及其截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限以本公司根據上市規則規定取得所有批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### 進行交易的原因

本集團店舖位於中國多個地區，及本集團就鄰近本集團零售經營的店舖不時需要辦公室物業作為多項行政及後台支援。過往，本集團通常將每間店舖的部分面積劃作管理辦公室。本公司相信，將原指定作辦公室用途的空間轉作零售用途，可為其零售經營創造更多空間，從而創造新的收入來源，並增加各店舖的盈利能力。因此，本公司已將其若干辦公室搬至各店舖附近位置。此外，在本集團策略轉型及擴展其經營規模後，其行政辦公室及新業務部門不時需要更多辦公空間。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，並將有利於本集團靈活地作出租賃安排。

### 與 GEICO 的關係

GEICO (透過其全資附屬公司之一金鷹國際零售集團有限公司) 現間接持有本公司全部已發行股本約 74.49%，因此為本公司的控股股東，而 GEICO 由 The 2004 RVJD Family Trust (王先生的家族信託) 全資擁有。王女士為 The 2004 RVJD Family Trust 的受益人。

南京珠江壹號、金鷹國際集團、仙林金鷹科技、鹽城金鷹科技、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地、上海金鷹天地及南京建鄴金鷹置業均為本公司控股股東 GEICO 的全資附屬公司。因此，上述公司為 GEICO 的聯繫人，故根據上市規則第十四 A 章為本公司的關連人士。因此，該等相關租賃協議及該等新協議構成本公司的持續關連交易。

### 董事意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為(i)相關建議年度上限及(ii)該等新協議的條款及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的相關建議年度上限為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 續新有關建議年度上限及訂立新協議的劣處

本公司管理層在中國經營零售店舖方面具有豐富經驗，但可能難以準確預測其現有店舖及根據新協議將開設店舖的前景。因此，有關年度上限未必代表本集團該等店舖於未來三年的經營業績。此外，倘根據新協議將開設的任何該等店舖最後失敗並產生重大損失，本集團的盈利能力及經營業績將受到不利影響。

### 內部控制

本集團設有既定的內部控制系統識別相關人士。本集團在總部的會計部門指派專人負責每月監察租金及其他費用是否符合各項持續關連交易的經批准年度上限。本集團已向會計部門、內部控制部門、行政部門、各相關店舖的經理提供該等相關租賃協議及該等新協議的副本，以監督該等相關租賃協議及該等新協議條款的合規情況。對於該等有關租賃協議及租賃協議(金鷹世界)而言，租金開支將按本集團企業能源規劃系統每日基於相關店舖的日銷售數據計算。各租賃協議下月度或年度租金總額將輸入本集團 SAP 會計系統，並由各店舖的會計部門及店舖經理每月進行合理性審查。對於物業租賃(辦公室)合作協議，租

---

## 董事會函件

---

金開支將由各店舖或辦公室的行政部門著手計算，並由各店舖的會計部門及店舖經理(如有)每月進行合理性審查。內部審計部門將抽樣審核租金開支的合理性及遵守有關租賃協議及該等新協議條款的情況。倘遵守協議任何條款存在不確定性，本集團亦會諮詢其法律顧問。本集團將盡最大努力促使有關租賃協議及該等新協議及時獲得續新。

### 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第53及54頁所載的獨立董事委員會函件。經考慮裕韜資本有限公司的意見後，獨立董事委員會認為相關建議年度上限及該等新協議及其項下擬進行的交易就獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為相關建議年度上限及該等新協議及其項下擬進行的交易就獨立股東而言符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關相關建議年度上限及該等新協議及其項下擬進行交易的普通決議案。倘任何相關建議年度上限及／或該等新協議並無獲獨立股東批准，本公司將未能夠履行有關關連交易的上市規定，而這是有關租賃協議及該等新協議的先決條件。在此情況下，本公司將無責任支付有關租賃協議及該等新協議項下的任何租金及其他費用，但須搬遷有關處所。本公司已考慮於訂立有關租賃協議及該等新協議前，有關建議年度上限及該等新協議不獲股東批准的後果。該後果的影響並不重大，因為該後果的影響並不重大，原因為(1)在租賃物業開店的初始前期成本並不高及(2)截至二零一七年十二月三十一日止年度，該等門店產生的銷售所得款項總額及有關建議年度上限及新協議僅佔本集團所有門店產生銷售所得款項總額的約21%，而該等門店的總建築面積佔本集團所有門店總建築面積的約31.6%。為確保各零售連鎖店的盈利能力及可持續發展，管理層將認真評估其連鎖店擴張的各潛在位置。在某些情況下，本公司將開設店舖、短期測試市場情緒，以確定租賃年期、租賃面積及設定更準確的年度上限。倘任何有關建議年度上限及／或該等新協議不獲批准，本集團將尋找替代地點以開展業務。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第53及54頁以及裕韜資本有限公司致獨立董事委員及獨立股東會的函件載於本通函第55至168頁。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

#### 股東特別大會通告及代表委任表格

本公司謹訂於二零一八年五月八日(星期二)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以根據本通函第180至182頁所載條款及條件酌情審議及批准相關建議年度上限及該等新協議及其項下擬進行的交易。

適用於股東特別大會的代表委任表格亦隨附於本通函。隨附之代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件按代表委任表格上列印的指示填妥後，必須於股東特別大會指定舉行時間24小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票，惟於該情況下，代表委任表格將被視為撤回。

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

於該等相關租賃協議或該等新協議中擁有重大利益的任何關連人士及股東及其聯繫人將不會於股東特別大會上投票。就此而言，王先生、王女士及彼等的聯繫人(包括金鷹國際商貿集團有限公司)將於股東特別大會上放棄投票。執行董事王先生及王女士因彼等於南京珠江壹號、金鷹國際集團、仙林金鷹科技、鹽城金鷹科技、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地、上海金鷹天地及南京建鄴金鷹置業間接擁有實益權益，故於該等相關租賃協議及該等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(i)相關建議年度上限；及(ii)該等新協議及相關建議年度上限的董事會決議案。

#### 其他資料

閣下亦謹請垂注載於本通函第53及54頁的獨立董事委員會函件及第55至168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

二零一八年四月二十日



**GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED**

**金鷹商貿集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

敬啟者：

吾等謹此提述於二零一八年四月二十日寄發予股東的通函(「通函」，本函件構成通函的一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任就相關建議年度上限及該等新協議及其項下擬進行的交易對獨立股東而言是否屬公平合理及相關建議年度上限及該等新協議及其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。裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)相關建議年度上限及(ii)該等新協議及其項下擬進行的交易以及其年度上限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15至52頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)有關相關建議年度上限及該等新協議的資料以及通函第55至168頁所載裕韜資本有限公司就相關建議年度上限及該等新協議及其項下擬進行交易發出的意見函件。

經考慮裕韜資本有限公司的意見後，吾等認為相關建議年度上限、該等新協議的條款以及其年度上限為正常商業條款，於日常及一般業務過程中訂立及對獨立股東而言屬公平合理，且(i)相關建議年度上限及(ii)該等新協議及其項下擬進行的交易以及其年度上限符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

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

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
黃之強  
雷王鯤  
王松筠  
謹啟

二零一八年四月二十日





裕韜資本有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心2418室

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

敬啟者：

- (1) 更新持續關連交易的年度上限  
(2) 租賃協議（金鷹廣場）的第三份補充協議  
(3) 租賃協議（金鷹世界）  
及  
(4) 物業租賃（辦公室）合作協議

## 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就以下各項向獨立董事委員會及股東提供意見：(i) 將根據該等新協議進行的非豁免持續關連交易及其項下擬進行交易（「**持續關連交易**」）；及(ii) 該等相關租賃協議及該等新協議截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限（統稱為「**建議年度上限**」）。該等相關租賃協議及該等新協議的詳情載於 貴公司日期為二零一八年四月二十日致股東的通函（「**通函**」）內的「**董事會函件**」（「**函件**」）一節，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

### I. 該等新協議及持續關連交易各自年度上限

茲提述 貴公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

(i) 租賃協議(金鷹世界)

於二零一七年十二月二十九日，南京建邺金鷹購物與南京建邺金鷹置業訂立租賃協議(金鷹世界)，據此南京建邺金鷹置業同意自二零一七年十一月十八日(即金鷹世界開始試營業之日)起至二零三七年十一月十七日止為期二十年，出租總建築面積約為227,396平方米之金鷹世界租賃區域予南京建邺金鷹購物。

(ii) 物業租賃(辦公室)合作協議

於二零一七年十二月二十九日，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，據此金鷹國際集團同意將金鷹國際集團或其附屬公司在中國不同地區(包括(其中包括)南京市)擁有的多項辦公室物業租賃予金鷹國際貿易或其投資的實體(包括其附屬公司)，由二零一八年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二零年十二月三十一日止，租金將較現行市場租金有所折讓。

(iii) 租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議

於二零一七年十二月二十九日，上海金鷹與上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議，據此各方同意：

- (a) 上海金鷹天地同意出租總建築面積約為9,983平方米之額外上海物業予上海金鷹，自二零一八年一月一日起至二零二九年五月二十七日；及
- (b) 自二零一八年一月一日起，上海金鷹須就總上海物業向上海金鷹天地支付物業管理費，金額相等於實際產生的物業管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。

受限於上文所述，經修訂金鷹廣場協議的所有其他主要條款維持不變及繼續具有效力。

根據上述該等新協議，貴公司按上市規則第十四A章規定建議貴公司根據該等新協議就截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年應付相關出租人最高年度租金的年度上限並尋求獨立股東批准。

## 獨立財務顧問函件

下文載列租賃協議(金鷹世界)及物業租賃(辦公室)合作協議概要詳情，當中包括(i)各項協議的日期，及(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

| 編號   | 租賃協議                  | 日期                   | 建議年度上限           |                  |                  |
|------|-----------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
|      |                       |                      | 二零一八財年<br>人民幣百萬元 | 二零一九財年<br>人民幣百萬元 | 二零二零財年<br>人民幣百萬元 |
| (i)  | 租賃協議<br>(金鷹世界)        | 二零一七年<br>十二月<br>二十九日 | 70.40            | 65.12            | 86.61            |
| (ii) | 物業租賃<br>(辦公室)<br>合作協議 | 二零一七年<br>十二月<br>二十九日 | 12.00            | 12.00            | 12.00            |

### II. 更新有關該等相關租賃協議的持續關連交易的年度上限

茲提述 貴公司日期分別為二零一五年三月十八日及二零一五年六月四日內容有關該等相關租賃協議(定義見下文)下 貴集團擬進行持續關連交易的公告及通函。

下文載列該等相關租賃協議的詳情，包括(i)各項主要租賃協議及其補充協議及(ii)各項租賃協議連同其補充協議截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的歷史年度上限(已獲獨立股東於二零一五年六月二十六日通過)；及(iii)各項租賃協議連同其補充協議截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

| 編號    | 租賃協議  | 日期   | 歷史年度上限   | 建議年度上限   |
|-------|---|--|--|--|
| (i)   | 珠江租賃協議(經第一、第二及第三份補充協議修訂)(「經修訂珠江協議」)                       | 二零零七年<br>八月二十八日<br>二零零八年<br>二零零八年十二月二十九日<br>二零一五年<br>三月十八日           | 二零一五財年<br>二零一六財年<br>二零一七財年<br>二零一八財年<br>二零一九財年<br>二零二零財年 | 人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元 |
|       |   |  | 30.50  | 33.40  |
|       |   |  | 36.60  | 22.63  |
|       |   |  | 49.50  | 36.04  |
|       |   |  | 11.9   | 23.04  |
|       |   |  | 10.5   | 9.14   |
| (ii)  | 租賃協議(漢中協議)及設施租賃協議(經第一、第二及第三份補充協議修訂)(「經修訂漢中協議」)            | 二零零九年<br>六月三日<br>二零零九年<br>七月十三日<br>二零一三年<br>十二月十九日<br>二零一五年<br>三月十八日 | 二零一五財年<br>二零一六財年<br>二零一七財年<br>二零一八財年<br>二零一九財年<br>二零二零財年 | 人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元 |
|       |   |  | 10.5   | 11.2   |
|       |   |  | 11.9   | 9.14   |
|       |   |  | 49.50  | 4.66   |
|       |   |  | 35.10  | 33.47  |
| (iii) | 租賃協議(仙林金鷹購物廣場)及租賃協議(額外仙林零售區)(經第一、第二及第三份補充協議修訂)(「經修訂仙林協議」) | 二零零九年<br>十一月九日<br>二零一零年<br>十一月十日<br>就租賃協議<br>(額外仙林零售區)(而言)           | 二零一五財年<br>二零一六財年<br>二零一七財年<br>二零一八財年<br>二零一九財年<br>二零二零財年 | 人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元 |
|       |   |  | 35.10  | 42.00  |
|       |   |  | 49.50  | 30.99  |
|       |   |  | 30.99  | 33.47  |
|       |   |  | 36.14  | 36.14  |
| (iv)  | 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)(「經修訂鹽城奧萊城協議」)               | 二零一二年<br>一月二十日<br>二零一三年<br>十二月十九日<br>二零一五年<br>三月十八日                  | 二零一五財年<br>二零一六財年<br>二零一七財年<br>二零一八財年<br>二零一九財年<br>二零二零財年 | 人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元<br>人民幣百萬元 |
|       |   |  | 8.00   | 12.30  |
|       |   |  | 16.00  | 6.34   |
|       |   |  | 6.34   | 6.53   |
|       |   |  | 6.72   | 6.72   |

獨立財務顧問函件

| 編號     | 租賃協議  | 日期                |                    | 歷史年度上限             |                    |                  | 建議年度上限           |                  |                  |                  |                  |
|--------|---|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|        |   | 主要租賃協議<br>(年/月/日) | 第一份補充協議<br>(年/月/日) | 第二份補充協議<br>(年/月/日) | 第三份補充協議<br>(年/月/日) | 二零一五財年<br>人民幣百萬元 | 二零一六財年<br>人民幣百萬元 | 二零一七財年<br>人民幣百萬元 | 二零一八財年<br>人民幣百萬元 | 二零一九財年<br>人民幣百萬元 | 二零二零財年<br>人民幣百萬元 |
| (v)    | 租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)(「經修訂新街口協議」)            | 二零一四年<br>四月十六日    | 二零一五年<br>三月十八日     | 不適用                | 不適用                | 33.60            | 37.40            | 41.10            | 32.13            | 34.09            | 36.07            |
| (vi)   | 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)                              | 二零一五年<br>三月十八日    | 不適用                | 不適用                | 不適用                | 19.70            | 31.60            | 36.00            | 33.07            | 36.29            | 39.31            |
| (vii)  | 租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)                              | 二零一五年<br>三月十八日    | 不適用                | 不適用                | 不適用                | 12.30            | 19.40            | 22.10            | 5.59             | 6.06             | 6.58             |
| (viii) | 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)                            | 二零一五年<br>三月十八日    | 不適用                | 不適用                | 不適用                | 33.10            | 53.60            | 61.10            | 44.16            | 57.05            | 72.39            |
| (ix)   | 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)                             | 二零一五年<br>三月十八日    | 不適用                | 不適用                | 不適用                | 11.00            | 26.40            | 30.60            | 21.15            | 23.27            | 25.59            |
| (x)    | 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(「經修訂金鷹廣場協議」) | 二零零八年<br>十二月二十九日  | 二零一三年<br>十二月十九日    | 二零一五年<br>三月十八日     | 二零一七年<br>十二月二十九日   | 18.90            | 47.90            | 56.10            | 29.69            | 32.96            | 33.05            |

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於該等相關租賃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（「該等相關年度上限」）獲獨立股東通過，故 貴公司建議更新上述各項租賃協議截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的該等相關年度上限。

### 上市規則的涵義

GEICO（透過其全資附屬公司之一金鷹國際零售集團有限公司）現間接持有 貴公司於本函件日期全部已發行股本約 74.49%，因此為 貴公司的控股股東，而 GEICO 由 The 2004 RVJD Family Trust（王先生的家族信託）全資擁有。王女士為 The 2004 RVJD Family Trust 的受益人。

南京珠江壹號、金鷹國際集團、仙林金鷹科技、鹽城金鷹科技、丹陽金鷹天地、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地、上海金鷹天地及南京建鄴金鷹置業均為 貴公司控股股東 GEICO 的全資附屬公司。因此，上述公司為 GEICO 的聯繫人，故根據上市規則第十四 A 章為 貴公司的關連人士。因此，該等相關租賃協議及該等新協議構成 貴公司的持續關連交易。

董事預期，參照已有的年度上限，按合併及年度基準計算根據該等相關租賃協議、該等新協議及該等其他租賃協議應付的租金、泊車費（如適用）及管理費（如適用）總額超過收益比率的 5%。因此，(i) 相關建議年度上限及 (ii) 訂立該等新協議及其項下擬進行的交易及其各自的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。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生及王松筠先生組成的獨立董事委員會已告成立，以 (i) 就該等新協議項下擬進行交易的條款及建議年度上限對獨立股東是否公平合理、是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，以及是否符合 貴公司及股東整體利益，向股東提供意見；並 (ii) 就將於股東特別大會提呈的決議案投票向獨立股東作出推薦建議。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就上市規則而言，吾等的職責為就該等新協議、其項下擬進行交易的條款及建議年度上限是否符合 貴公司及股東整體利益以及是否對獨立股東公平合理提供獨立意見。

### 吾等的獨立性

吾等(裕韜資本有限公司(「裕韜資本」))已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。蕭恕明先生(「蕭先生」)為本函件(載於通函內)所載意見的簽署人。蕭恕明先生自二零零九年以來一直為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並已在香港完成多宗獨立財務顧問交易。於最後實際可行日期，就吾等所察，裕韜與 貴公司或任何其他各方之間概無任何可合理視為妨礙裕韜就該等持續關連交易出任獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.80條)的關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或其各自的主要股東或聯繫人概無任何關聯，因此，合資格提供獨立意見及推薦建議。吾等除就此獲委任為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問而獲支付正常專業費用外，概不存在其他安排吾等據之而將從 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或其各自的主要股東或聯繫人收取任何款項。據吾等所知，並不存在任何會影響吾等獨立性的情況或變動。裕韜資本於過去兩年並無擔任 貴公司的財務顧問。因此，吾等認為吾等符合資格就該等持續關連交易的條款及建議年度上限提供獨立意見。

### 吾等的意見及推薦建議的基準

吾等在達致就持續關連交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，依賴通函所載或所提述的資料、事實及聲明以及董事、 貴公司及其附屬公司管理層(「管理層」)所提供的資料、事實及聲明及所表達的意見。吾等已假設通函所作出或提述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時均為真確及完整且繼續為真實，並假設董事及管理層的一切預期及意向將可符合或展開(視情況而定)。吾等無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真確及完整性。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且無遺漏任何其他事實，以致通函內任何聲明產生誤導。吾等亦已尋求並獲得董事確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見、足以令吾等信賴通函所載資料之準確性，並為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所提供及提述

的資料中有任何相關重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供的意見及聲明是否合理。然而，吾等並無獨立核證吾等獲提供的資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景。

根據前文所述，吾等確認，在達致吾等的意見及推薦建議時，已採取上市規則第 13.80 條(包括其附註)所述適用於持續關連交易及建議年度上限的一切合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮持續關連交易的條款時參考而刊發，除收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容一概不得引錄或引述，而本函件亦不作任何其他用途。

### I. 該等新協議

茲提述 貴公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

#### 主要考慮因素及理由

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

##### 1. 租賃協議(金鷹世界)

###### A. 租賃協議(金鷹世界)的背景資料

於二零一七年十二月二十九日，南京建鄴金鷹購物與南京建鄴金鷹置業訂立租賃協議(金鷹世界)，據此南京建鄴金鷹置業同意自二零一七年十一月十八日(即金鷹世界開始試營業之日)起至二零三七年十一月十七日止為期二十年，出租總建築面積約為 227,396 平方米之金鷹世界租賃區域予南京建鄴金鷹購物。

###### B. 訂立租賃協議(金鷹世界)的原因

###### (i) 董事有關訂立租賃協議(金鷹世界)的考量

如本函件所載，吾等獲悉自 貴集團首個零售店南京新街口旗艦店一九九六年開業以來， 貴集團在過去的 21 年間實現快速增長，並從一個中高檔時尚百貨店逐步發展成為專注提高生活品質及為顧客提供綜合服務的全生活中心運營商。 貴集團以南京為核心市場及江蘇省為基地，將業務進一步拓展至上海、陝西、雲南及安徽。



(a) 貴集團於南京市的業務規劃

貴集團自二零一四年開始進行向全生活中心運營商的戰略轉型，同年開設其首個南京新街口全生活中心。自此，貴集團已成功開設12個全生活中心，成為貴集團快速發展的主要推動力。貴集團亦積極向南京河西(南京市一個新的核心商務區)拓展，將其作為開設「金鷹世界」(貴集團的新旗艦店及最大的全生活中心，各種功能及設施一應俱全)的戰略選擇地點。

(b) 有關金鷹世界的資料

金鷹世界是貴集團於南京開設的第六間店舖，亦是第三個全生活中心。六間店舖的總建築面積逾700,000平方米，定位各不相同，針對該市不同的消費群體。金鷹世界不僅是國際知名時尚、兒童用品、戶外運動產品、餐飲及休閒活動品牌的旗艦店，亦推出集團全部的G•LIFE系列，以展示貴集團強大的商品資源整合能力。預期該等店舖之間可產生巨大的協同效應。

金鷹世界是全球在建最高的非對稱三塔摩天大樓，總建築面積約920,000平方米。在三棟塔樓中，A塔樓最高，高為368米，另外兩棟塔樓分別為328米及300米。三棟塔樓以離地190米的摩天大樓走廊連接。預期金鷹世界將成為華東乃至全國新的商業地標及旅遊目的地。預期金鷹世界的開業將加強貴集團於長三角地區的領先行業地位及成為未來二十年貴集團的長期增長點。

董事會認為，訂立租賃協議(金鷹世界)將進一步鞏固貴集團在其已佔有領先地位的南京市的影響力、市場份額及競爭力。

(ii) 評估訂立租賃協議(金鷹世界)的因素

於評估訂立租賃協議(金鷹世界)及達致租賃協議(金鷹世界)的條款符合貴公司及其股東的整體利益的意見時，吾等已考慮以下因素：

(a) 南京經濟概覽

如上文所述，金鷹世界位於中國江蘇省南京市。南京是江蘇省省會，是中國重要的工業基地。南京是華東地區僅次於上海的第二大金融中心，根據南京市統計局於二零一七年三月公佈的數據，於二零一六年底，南京總人口約827萬，面積約6,596平方公里。在

Milken Institute (為非營利、無黨派的研究機構，致力於透過提供擴大資本途徑、創造就業及改善健康的合作解決方案實現全球繁榮的增長)於二零一七年公佈的二零一七年中國經濟表現最好的城市中，南京位列第五。根據國家統計局的資料，南京在中國城市綜合實力百強城市中位列第13名。

近幾年南京經濟一直加速增長。根據中國網於二零一七年三月二十四日刊登的標題為「二零一六年本地生產總值超過1萬億元的12個中國城市(12 Chinese cities' GDP reach 1 trln yuan in 2016)」的文章，二零一六年南京的本地生產總值(「本地生產總值」)達約人民幣10,503億元，複合年增長率約為8.04%，而二零一五年約為人民幣9,721億元。

此外，根據南京市統計局於二零一七年十月公佈的統計數據，於二零一七年一月至二零一七年九月期間，南京本地生產總值達約人民幣8,703億元，增長率約為8.1%，而二零一六年約為人民幣8,051億元。經參考上述統計數據，吾等認為南京市經濟預期於二零一七年保持其增長速度，最終帶來進一步的發展機遇。

### (b) 南京市消費品市場回顧

南京市政府官網(www.nanjing.gov.cn)於二零一七年二月九日公佈，二零一六年南京市消費品零售總額約為人民幣5,088.2億元，同比增長約10.9%，排名江蘇省第一。截至二零一七年九月三十日止九個月，南京市消費品市場較二零一六年同期持續增長，增長比率約為10.5%，達約人民幣4,090.9億元。鑒於上述增長趨勢，吾等的結論是南京市(金鷹世界所在城市)保持穩定增長。

此外，吾等進一步對南京市城鎮居民人均可支配收入及人均消費支出進行研究。根據二零一六年南京統計年鑒官方網站公佈的統計數據，南京市城鎮人口總數由二零一五年約8.23百萬人增至二零一七年約8.27百萬人，年增長率約為0.41%。同期，南京市城鎮居民人均可支配收入及人均消費支出分別增加約人民幣3,554元及人民幣1,926元至約人民幣44,009元及人民幣26,802元，年增長率分別約為8.8%及7.7%。

鑒於上述調查結果，吾等認為南京市消費品市場預期將有利於金鷹世界的營運及發展。

(c) 經營及發展百貨店的經驗

於最後實際可行日期，貴集團經營32家百貨店及全生活中心，分佈於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海共四省一市。其中24家店位於江蘇省的12個城市，6家店位於南京。南京是貴集團總部所在地，亦為南京新街口全生活中心旗艦店所在地。

經考慮(i)金鷹世界是貴集團第六家零售店亦是貴集團於江蘇省南京市的第三家全生活中心，及(ii)貴集團擁有上文所述在中國經營百貨店及生活中心的豐富經驗，吾等認同董事的觀點，認為上述豐富經驗將有益於貴集團的業務營運。

**結論**

經考慮：

- (i) 貴集團的發展策略是透過設立具有潛力的全生活中心鞏固其於江蘇、安徽、陝西、雲南及上海的市場領先地位及影響力以實現長期增長，訂立租賃協議(金鷹世界)符合貴集團的發展規劃；
- (ii) 金鷹世界所在地南京市的消費品市場一直穩健增長，預期將有利於金鷹世界的經營及發展；及
- (iii) 貴集團擁有在中國特別是南京市經營及發展零售店的豐富經驗；

吾等認為租賃協議(金鷹世界)的條款為正常商業條款，就貴公司及獨立股東而言屬公平合理，及訂立租賃協議(金鷹世界)符合貴公司及股東的整體利益。

**C. 租賃協議(金鷹世界)的主要條款**

根據函件，租賃協議(金鷹世界)的主要條款列示如下：

出租人：南京建鄴金鷹置業

承租人：南京建鄴金鷹購物

租賃物業：金鷹世界租賃區域，建築面積約227,396平方米；

---

## 獨立財務顧問函件

---

於租賃協議(金鷹世界)年期內，作為租約的配套設施及服務，南京建鄴金鷹置業亦須：

- (i) 按提供折扣後的收費標準向南京建鄴金鷹購物提供金鷹世界的泊車位(包括位於地上九層及地下四層的5,000個泊車位，總泊車面積逾150,000平方米)；及
- (ii) 就金鷹世界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。

**租期：** 由二零一七年十一月十八日(即金鷹世界開始試營業之日)至二零三七年十一月十七日，為期二十年

**租金及相關費用：** 南京建鄴金鷹購物就租賃金鷹世界租賃區域應支付予南京建鄴金鷹置業的年度租金應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

(i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的2%；

(ii) 就(I) 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：

— 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；

— 自二零二零年十一月十八日起，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%；

- (iii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言,自二零一九年十一月十八日起,根據以下公式計算之款項:

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

- # 於最後實際可行日期,實際消費稅連同實際附加為5.6%,而按上述公式所示,從貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後,租金率將低於4.5%

(b) 分租單位方面:

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內,來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的25%;
- (ii) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內,來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的30%;及
- (iii) 自二零二零年十一月十八日起,來自分租金鷹世界租賃區域單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%;

(c) 超市經營方面:

- (i) 於二零一七年十一月十八日起首兩年內,來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的2%;
- (ii) 於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內,來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%;及
- (iii) 自二零二零年十一月十八日起,來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%

於相關季度結束後十個營業日內按季度由南京建鄴金鷹購物支  
付予南京建鄴金鷹置業，惟首筆租賃付款於租賃協議(金鷹世  
界)生效所在相關季度結束後十個營業日支付除外。於支付每  
季租金時，南京建鄴金鷹購物應於同時向南京建鄴金鷹置業呈  
交該季度的管理賬目。各財政年度末後，南京建鄴金鷹購物及  
南京建鄴金鷹置業應落實南京建鄴金鷹購物就該財政年度應付  
的確切租金金額。倘南京建鄴金鷹購物就該財政年度應付的確  
切租金金額少於南京建鄴金鷹購物已付實際租金金額，差額將  
於下次租金付款時調節。

倘 貴集團在金鷹世界租賃區域內的運作受到 (i) 公共交通設施  
的建設工程；或 (ii) 金鷹世界租賃區域之主要建設或翻新工程  
所影響，各方可就減租事宜協商。

**泊車費：**

南京建鄴金鷹置業現正免費為公眾及南京建鄴金鷹購物提供泊  
車位。倘南京建鄴金鷹置業日後收取任何泊車費，南京建鄴金  
鷹購物將享有南京建鄴金鷹置業不時向公眾提供正常泊車費不  
少於 20% 之折扣。各方將就使用泊車位訂立詳細實施協議。

**物業管理費：**

南京建鄴金鷹購物向南京建鄴金鷹置業應付之物業管理費相等  
於實際產生的物業管理費用加上 10% 溢價，乃須於相關月份  
結束後十個營業日內按月支付。南京建鄴金鷹置業須於租賃期  
內每月底後 5 天內向 貴集團提供實際產生的物業管理費用月  
報，而 貴集團將就此進行審查。10% 的溢價由合約各方計及  
以下各項後經公平磋商而釐定：(i) 附近樓宇或綜合樓群的物業  
管理服務提供商收取的現行物業管理費；(ii) 於聯交所上市之  
物業管理服務提供商平均利潤率；及 (iii) 南京建鄴金鷹置業就  
提供有關物業管理服務而將會產生的相關應繳稅項及一般行政  
開支。

---

## 獨立財務顧問函件

---

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出租賃協議(金鷹世界)項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到租賃協議(金鷹世界)項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

如函件所述，租賃協議(金鷹世界)的條款乃計及(i)金鷹世界租賃區域將於已裝修狀態下交付予 貴集團；(ii)南京建鄴金鷹置業提供泊車服務的預期經營成本；(iii)南京建鄴金鷹置業提供物業管理服務的預期經營成本連同應繳納的相關稅項；及(iv)參考現行市場租金，經公平磋商後達致。

於評估租賃協議(金鷹世界)條款的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

(a) 審閱租賃協議(金鷹世界)所載年度租金的條款

根據租賃協議(金鷹世界)，南京建鄴金鷹購物應付南京建鄴金鷹置業的年度租金乃基於期內金鷹世界根據租賃協議(金鷹世界)將錄得的銷售所得款項及租金所得款項總額釐定

(i) 有關特許專櫃及超市經營的應付年度租金方面

於評估計算南京建鄴金鷹購物根據租賃協議(金鷹世界)應付與該等特許專櫃及超市經營應付租金有關租金基準的公平合理性時，吾等已據吾等所深知及盡全力識別5宗聯交所上市公司(誠如下表所列，並統稱為「上市可資比較公司」)的交易，該等交易中的租戶主要從事百貨店、超市、餐廳或零售店的營運。吾等認為上市可資比較公司乃 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交易的詳盡清單。根據吾等對上市可資比較公司所刊發公告進行的審閱，吾等注意到，百貨店或零售業務普遍會按固定租金或按其營業額的某個指定百分比計算的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業。儘管上市可資比較公司的規模、盈利能力、財務狀況及前景與 貴集團不盡相同，但鑒於(i)上市可資比較公司的特點與 貴集團相似，所有百貨店或零售店營運商針對規模較大的中端客戶；及(ii)相關租賃協議下擬進行的交易按彼等營業額或營業收入的某個指定百分比收費，故吾等認為上市可資比較公司是吾等分析的公允及代表性案例。

## 獨立財務顧問函件

上述上市可資比較公司研究結果詳情載列如下：

| 公告日期        | 股份代號 | 公司           | 租期                          | 月租                                | 用途               | 支付條款    |
|-------------|------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------|---------|
| 二零一七年十一月十五日 | 163  | 英皇集團(國際)有限公司 | 二零一七年十一月十五日至二零二零年十一月十四日為期三年 | 基本租金或相當於租戶業務所產生銷售總額的3%中的較高者       | 零售店營運            | 未具體說明   |
| 二零一七年六月二十三日 | 50   | 香港小輪(集團)有限公司 | 二零一七年七月一日至二零二零年六月三十日為期三年    | 基本租金及超出年總營業額部分的7%                 | 百貨店營運            | 於月末按月支付 |
| 二零一七年五月五日   | 163  | 英皇集團(國際)有限公司 | 二零一七年五月五日至二零二七年五月四日為期十年     | 基本租金或相等於租戶業務所產生銷售總額的7.5%至18%中的較高者 | 零售店(作為影院營運及相關業務) | 未具體說明   |
| 二零一七年三月二十七日 | 14   | 希慎興業有限公司     | 二零一四年三月二十八日至二零一九年三月二十七日為期五年 | 每月總銷售額超出每月基本租金部分的12%              | 百貨店營運            | 按月以現金預付 |
| 二零一七年二月二十七日 | 530  | 高銀金融(集團)有限公司 | 二零一六年十二月一日至二零一九年十一月三十日為期三年  | 承租公司經營業務所產生月收入的5%                 | 特色高級餐廳的餐飲區       | 按季支付    |

資料來源：香港聯交所網站

吾等從上表發現，上市可資比較公司的年度租金乃按銷售營業總額、銷售總額或收益介乎3%至18%之間的指定百分比收取。儘管租賃協議(金鷹世界)(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上市可資比較公司不同，吾等認為鑒於銷售



營業總額、銷售總額或收益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，上市可資比較公司作為評估租賃協議(金鷹世界)條款的基準。根據租賃協議(金鷹世界)，南京建鄴金鷹購物根據租賃協議(金鷹世界)應向南京建鄴金鷹置業支付的年度租金上限為金鷹世界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4.5%，經考慮(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，經扣除銷售稅連同實際附加(於最後實際可行日期為5.6%)乘以50%(如租賃協議(金鷹世界)內的公式所述)，租金費率將低於4.5%，因此，吾等認為，貴集團於計算建議年度上限時限定的最高租金比率4.5%屬公平合理。此外，上述上限百分比在自上市可資比較公司得知的3%至18%的百分比範圍之內，吾等認為租賃協議(金鷹世界)項下年度銷售所得款項總額4.5%的上限百分比屬公平合理且可與現行市場費率相比。

(ii) 分租單位相關的應付年度租金方面

有關分租單位條款下應付年度租金方面，應向南京建鄴金鷹置業支付的年度租金的釐定基準並不相同，原因為其於二零一七年十一月十八日起首兩年內按來自分租金鷹世界租賃區域單位的租金所得款項的25%收取，於二零一七年十一月十八日起的第三個年度內按30%收取及自二零二零年十一月十八日起按50%收取。

鑑於吾等無法查明可資比較公司訂立的具有分租安排指定付款方式的其他類似租賃協議，於評估分租單位應付租金方面南京建鄴金鷹購物根據租賃協議(金鷹世界)應付租金計算基準的公平性及合理性時，吾等已與管理層討論，且吾等亦已理解到，在貴集團32間零售店中，17間店為自有擁有權，12間店乃於全數租賃範圍內經營，且3間則於部分擁有及部分租賃範圍內經營。在12間全數租賃店舖中，10間為向關連人士租賃，而餘下2間為向獨立第三方租賃。考慮到上文所提及2份租賃協議的範圍接近租賃協議(金鷹世界)，吾等認為此乃評估租賃協議(金鷹世界)項下分租單位應付租金計算基準合理性的合適參考。於審閱上述租賃協議後，吾等注意到，貴集團就分租安排應向相關出租人支付的年度租金按照分租單位租金所得款項的50%收取。然而，吾等認為2份租賃協議不足以讓吾等認為及確認協議有關年期屬正常商業慣例，因此，吾等亦已審閱金鷹世界銷售所得款項總額估計，並注意到，於與特許專櫃及超市相關的收益模式比較時，除就經營應付的年度租金外，在分租單位的收益模式下貴集團不會產生重大經營成本(即翻新開支、員工成本、公共事業、維護開支等)。有鑑於此，經考慮(i)有關分租單位的條款與獨立第三方協議所載者可資比較；(ii)年度租金僅須於單位可成功分租予承租人時支付；及(iii)經扣減年度租金的

50%的分租單位所得款項將流入貴接團而不會產生重大經營成本，吾等認為南京建鄴金鷹購物根據租賃協議(金鷹世界)就分租安排應向南京建鄴金鷹置業支付的年度租金的計算基準對 貴公司有利，因此符合 貴公司及其股東的整體利益。

(b) 審閱租賃協議(金鷹世界)下泊車費條款

有關泊車費方面，租賃協議(金鷹世界)內已規定南京建鄴金鷹購物將享有南京建鄴金鷹置業不時向公眾提供正常泊車費不少於20%的折扣。上述折扣乃經與南京建鄴金鷹置業公平磋商並計及南京建鄴金鷹置業於提供泊車服務時的經營成本後提供予 貴集團，而 貴集團預期南京建鄴金鷹置業於截至二零二零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，訂立租賃協議(金鷹世界)讓南京建鄴金鷹購物得以在金鷹世界所在的綜合體內租賃南京建鄴金鷹置業按不低於其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，從而提高金鷹世界的競爭力。於評估及審閱租賃協議(金鷹世界)下泊車費條款時，吾等已審閱 貴集團的內部控制政策並了解到於南京建鄴金鷹置業日後收取任何泊車費時及實施該等定價政策前，管理層將基於南京建鄴金鷹置業將予收取的費用以及附近位置相關服務供應商收取的泊車費，以與南京建鄴金鷹置業於訂立詳細實施協議前協定合理折扣(將會不低於20%)，以致上述泊車費符合市場慣例並可能有利於 貴集團。此外，南京建鄴金鷹置業已向南京建鄴金鷹購物書面保證南京建鄴金鷹置業將不會按比提供予南京建鄴金鷹購物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審閱該書面確認。目前，南京建鄴金鷹置業正免費為公眾(包括南京建鄴金鷹購物)提供該等泊車位。鑒於以上所述，特別是南京建鄴金鷹置業向南京建鄴金鷹購物收取的泊車費較向公眾收取的泊車費更有利，故吾等認為租賃協議(金鷹世界)有關泊車安排的條款屬公平合理。

(c) 審閱租賃協議(金鷹世界)下物業管理費條款

根據租賃協議(金鷹世界)，南京建鄴金鷹購物向南京建鄴金鷹置業應付的物業管理費相等於實際產生的物業管理費用加上10%溢價。物業管理費乃計及南京建鄴金鷹置業提供物業管理服務的經營成本連同其應繳納的相關稅項後釐定。

根據溢價10%的計算基準，吾等已詢問管理層，並了解到，貴集團會在達成雙方同意的最終月度物業管理費前實行以下控制措施：

1. 南京建鄴金鷹置業同意在租賃期內於各個月末後5天內向貴集團提供所產生之實際物業管理成本的月報表。貴集團將通過以下方式審閱該月報表：(i)參考其部分自有店鋪的物業管理經驗；及(ii)考慮物業管理所涉及之員工數目及南京建鄴金鷹置業所動用及消耗之供應量並釐定該用量及成本是否屬正當合理；及
2. 各財政年末後，貴集團將審閱年內所產生之實際物業管理成本總金額，以基於貴集團物業管理經驗以及參考附近地區相似類別樓宇的物業管理費釐定是否所產生的整體用量及成本屬公平合理，及是否需對成本作出任何調整以計算年內應付物業管理費的確切金額。

此外，吾等亦了解到，10%的溢價乃計及以下各項後經公平磋商達成：(i)附近樓宇或綜合樓群的物業管理服務提供商收取的現行物業管理費；(ii)參考於聯交所上市之物業管理服務提供商平均利潤率；及(iii)南京建鄴金鷹置業就提供有關物業管理服務而將會產生的相關應繳稅項(即南京建鄴金鷹置業就相應年度應繳納之利得稅)及一般行政開支(即一般辦公室管理及行政開支，如員工成本、辦公室開支等)。

於評估南京建鄴金鷹購物向南京建鄴金鷹置業應付的物業管理費的公平性及合理性時，吾等已盡力向管理層獲得由南京建鄴金鷹置業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，南京建鄴金鷹置業並無與獨立承租人訂立任何物業管理協議。因此，吾等無法取得南京建鄴金鷹置業及其他獨立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(即實際產生的物業管理費用加上10%溢價)為南京建鄴金鷹置業可提供的最佳費率，以覆蓋其提供物業管理服務的經營成本連同其應繳納的相關稅項。為評估有關租賃協議(金鷹世界)下物業管理費條款的計算基準的公平性及合理性，吾等已據吾等所深知及盡全力識別6家於聯交所上市且主要從事提供物業管理服務的公司(「物業管理可資比較公司」)。吾等認為，物業管理可資比較公司乃公允及代表性比較公司，是根據上述標準列舉的相關可資比較交易的詳盡清單。根據吾等對物業管理可資比較公司所刊發招股章程、通函及年度報告進行的審閱，吾等注意到物業管理

## 獨立財務顧問函件

可資比較公司的平均毛利率約為25.9%，介於最高61.8%與最低14.8%之間。經考慮，(i) 實際物業管理成本10%的加成相等於南京建邺金鷹置業9.09%（即10%溢價／（100%實際物業管理成本+10%溢價））的毛利率，且該毛利率處於物業管理可資比較公司的範圍內；及(ii) 經審閱 貴集團的內部控制程序（有關程序要求 貴集團對南京建邺金鷹置業產生的物業管理成本進行月度審閱）後，吾等認為，所產生實際物業管理成本10%的加成屬公平合理，並符合市場慣例。

有關吾等對上述物業管理可資比較公司的研究結果載列如下：

| 股份代號 | 公司名稱         | 公司主要業務                                  | 提供              | 提供              | 毛利率<br>(C) = (B)<br>/(A) X 100%<br>% |
|------|--------------|---|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
|      |              |   | 物業管理服務<br>所產生收益 | 物業管理服務<br>所產生毛利 |                                      |
|      |              |   | (A)<br>千元       | (B)<br>千元       |                                      |
| 1538 | 中奧到家集團有限公司   | 提供物業管理服務及物業管理諮詢服務業務                     | 人民幣475,255元     | 人民幣87,685元      | 18.5                                 |
| 3686 | 祈福生活服務控股有限公司 | (i)物業管理服務；(ii)零售服務；(iii)餐飲服務及(iv)配套生活服務 | 人民幣31,561元      | 人民幣19,492元      | 61.8                                 |
| 1778 | 彩生活服務集團有限公司  | (i)物業管理服務；(ii)工程服務；及(iii)社區租賃、銷售及其他服務   | 人民幣576,729元     | 人民幣130,607元     | 22.7                                 |
| 2669 | 中海物業集團有限公司   | 物業管理服務及增值服務                             | 1,207,410港元     | 178,755港元       | 14.8                                 |
| 1417 | 浦江中國控股有限公司   | 提供物業管理服務                                | 人民幣175,519元     | 人民幣33,397元      | 19.0                                 |
| 2869 | 綠城服務集團有限公司   | 提供物業管理服務                                | 人民幣2,203,220元   | 人民幣410,092元     | 18.6                                 |
|      |              |   |                 | <b>最高</b>       | <b>61.8</b>                          |
|      |              |   |                 | <b>最低</b>       | <b>14.8</b>                          |
|      |              |   |                 | <b>平均</b>       | <b>25.9</b>                          |

---

## 獨立財務顧問函件

---

南京建鄴金鷹置業進一步向南京建鄴金鷹購物書面保證，南京建鄴金鷹置業將不會按比提供予南京建鄴金鷹購物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審閱該書面確認。鑒於上述書面確認，吾等認為，審閱租賃協議(金鷹世界)下有關南京建鄴金鷹置業向 貴集團提供物業管理服務的條款對於 貴集團而言不遜於南京建鄴金鷹置業向其他獨立第三方提供的條款。

鑑於租賃協議(金鷹世界)下有關南京建鄴金鷹置業向南京建鄴金鷹購物提供物業管理服務的條款不遜於南京建鄴金鷹置業向其他獨立第三方提供的條款，吾等認為租賃協議(金鷹世界)下有關物業管理服務的條款屬公平合理。

### (d) 審閱租賃協議(金鷹世界)下租賃押金及優先購買權條款

吾等從租賃協議(金鷹世界)發現，作為應付租金擔保， 貴集團物應於租賃協議(金鷹世界)日期後五個營業日內向南京建鄴金鷹置業支付為數人民幣50百萬元(相等於約59.44百萬港元)的可退還租賃押金。吾等已向管理層取得及已審閱 貴集團與其他出租人過往訂立的相關租賃協議，並注意到有關可退還租賃押金條款亦載入該等協議。因此，吾等認為將有關租賃押金條款載入租賃協議(金鷹世界)符合 貴集團的正常慣例。

有關優先購買權條款方面，根據租賃協議(金鷹世界)，倘南京建鄴金鷹置業於租賃協議(金鷹世界)租賃年期內有意將金鷹世界租賃區域的所有權轉讓予任何第三方，其應向 貴集團發出書面通知，而 貴集團將有權按有關第三方提出的相同條款及條件購買金鷹世界租賃區域。吾等認為該優先購買權能確保金鷹世界租賃區域持續運營，從而進一步保證 貴集團的利益。

### (e) 審閱租賃協議(金鷹世界)年期

根據租賃協議(金鷹世界)，租賃金鷹世界租賃區域的年期由金鷹世界開始試營業之日(即二零一七年十一月十八日)至二零三七年十一月十七日，為期二十年。於評估租賃協議(金鷹世界)的長期年期的公平性及合理性時，吾等已向管理層取得及已審閱2份由 貴集團與獨立第三方就租賃物業用作百貨店經營而訂立的租賃協議。於審閱上述租賃協議後，吾等發現兩份租賃協議訂立20年的長期租期。如本函件第71頁「(ii)分租單位相關的應付

## 獨立財務顧問函件

年度租金方面]分節先前所述，吾等已與管理層討論，且吾等亦已理解到，在全數租賃的12間店中，上述2份租賃協議為 貴集團與獨立第三方訂立的所有租賃協議，因此，吾等認為此乃評估租賃協議(金鷹世界)長租期的合理性的合適參考。然而，吾等認為2份租賃協議不足以讓吾等出具意見及確認協議有關年期屬正常商業慣例。因此，在考慮性質與協議(金鷹世界)類似的協議具有該等年期的期限是否屬正常商業慣例時，吾等已確定及審閱涉及4項由零售連鎖店或百貨店或超市運營商租賃物業的可資比較交易(「可資比較交易」)。所選擇的可資比較交易乃基於以下基準：(i)各項該等交易的其中一名訂約方涉及一家在聯交所上市的公司；(ii)該等交易乃根據上市規則透過公告、通函、招股章程或年度報告的方式公開公佈；及(iii)該等交易與零售連鎖店或百貨店或超市運營商租賃物業作為超市或百貨店有關，其於本公告日期仍有效。根據上述調查結果，吾等注意到，可資比較交易的年期介乎13至20年，4項可資比較交易的最低租期為10年，而該等可資比較交易的其中2項的租期為20年。因此，租賃協議(金鷹世界)的期限屬於可資比較交易的年期範圍內。

可資比較交易詳情如下：

|    | 公司名稱           | 股份代號 | 公告日期         | 租賃協議日期       | 租期 | 租賃物業性質 |
|----|----------------|------|--------------|--------------|----|--------|
| 1. | 歲寶百貨控股(中國)有限公司 | 312  | 二零一七年三月十四日   | 二零零八年八月一日    | 20 | 百貨店    |
| 2. | 佳華百貨控股有限公司     | 602  | 二零一六年八月二十五日  | 二零一六年八月二十五日  | 15 | 百貨店    |
| 3. | 永旺(香港)百貨有限公司   | 984  | 二零一五年十一月二十三日 | 二零一五年十一月二十三日 | 20 | 百貨店    |
| 4. | 益華控股有限公司       | 2213 | 二零一五年四月十三日   | 二零一五年四月十三日   | 13 | 百貨店    |

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，吾等亦考慮 貴集團的業務性質要求：

- (i) 租賃協議(金鷹世界)的長期性質將有助 貴集團在南京市獲得黃金地段，及避免因在近期搬遷而引致的不必要成本、人力、時間及業務中斷；
- (ii) 租賃協議(金鷹世界)的長期性質將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) 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；
- (iv) 租賃協議(金鷹世界)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；及
- (v) 除經修訂漢中協議及經修訂鹽城協議中租賃物業的面積與 貴集團租賃的其他物業相比較小外，租賃協議(金鷹世界)20年的年期與 貴集團所訂立相關租賃協議的年期相同。

基於上文所述，吾等認為租賃協議(金鷹世界)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。

### 結論

經考慮以下事實：

- (i) 南京建邺金鷹購物根據租賃協議(金鷹世界)應向南京建邺金鷹置業支付的年度租金上限為金鷹世界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4.5%，在上市可資比較公司的指定百分比範圍之內；
- (ii) 經參考上市可資比較公司，百貨店或零售業務普遍會按固定租金或按其營業額的某個指定百分比收取的租金或結合該兩種計租方式向出租人租賃物業；
- (iii) 租賃協議(金鷹世界)下有關南京建邺金鷹置業向 貴集團提供物業管理服務的條款不遜於南京建邺金鷹置業向其他獨立第三方提供的條款；及
- (iv) 南京建邺金鷹置業向 貴集團收取的泊車費較向公眾收取的泊車費更有利；

吾等認為租賃協議(金鷹世界)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

### D. 有關租賃協議(金鷹世界)的建議年度上限基準

貴公司建議截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年(分別為「二零一八財政年度」、「二零一九財政年度」及「二零二零財政年度」)，租賃協議(金鷹世界)的各自年度上限(「金鷹世界年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度    | 二零一九財政年度    | 二零二零財政年度    |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| 建議年度上限 | 人民幣70.40百萬元 | 人民幣65.12百萬元 | 人民幣86.61百萬元 |
| 年增長率   | —           | -7.5%       | 33.0%       |

如函件所述，金鷹世界年度上限乃根據(i)按照吾等開設新店的過往經驗對經營金鷹世界產生的銷售所得款項總額(包括特許專櫃銷售、分租單位及經營超級市場)作出的合理估計、二零一七年十一月十八日試營業(即試點營業，部分店舖尚未全面營業)以來的初始銷售表現、金鷹世界租賃區域的平面圖(包括分配作百貨店、分租單位及超市的建築面積)、本地市場的特定性質及現行市況並假設 貴集團於相關期間將按最高租金繳租(「金鷹世界銷售所得款項總額估計」)；(ii)首筆應付租金包括由二零一七年十一月十八日直至租賃協議(金鷹世界)生效時(預期於二零一八年內)的應付租金。首筆應付租金於最後實際可行日期尚未支付；(iii)假設南京建鄴金鷹置業將於有關期間免費為公眾及金鷹世界提供泊車位。倘南京建鄴金鷹置業日後不再免費提供泊車位，上述年度上限未必充足，而 貴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；及(iv)預期南京建鄴金鷹置業於有關期間就金鷹世界租賃區域以外區域提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)將產生的估計費用並參考周邊地區的面積而釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度的建議年度上限低於截至二零一八年十二月三十一日止年度，原因是後者數據計及 貴集團於二零一七年十一月十八日至二零一七年十二月三十一日期間的應付租金。截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限高於截至二零一九年十二月三十一日止年度，原因是按 貴集團經驗，新店將因低起點效應而在開始數年錄得較快的銷售增長。 貴公司已在金鷹世界試業前進行了詳細的預算及預測。 貴公司通過考慮金鷹世界租賃的平面圖進行預算及預測，包括分配作百貨公司、分租單位及超級市場的總樓面面積、當地市場的具體性質及當前市況、特許專櫃／租戶在 貴集團經營的其他商場內或在鄰近城市的過往表現(或就 貴集團的新特許專櫃／租戶而言，則為其在同城或鄰近城市的過往表現)。公布訂立租賃協議(金鷹世界)前， 貴公司比較了試業期間的實際表現與其預算及預測，以確定有關預算和預測乃合理釐定，達致建議年度上限。即使其發現預算及預測並不準確，亦可顯示偏差並使 貴集團得以作出適當調整。



## 獨立財務顧問函件

於評估金鷹世界年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核管理層編製的金鷹世界年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單注意到金鷹世界年度上限乃根據金鷹世界銷售所得款項總額估計計算。吾等已審閱及與管理層討論金鷹世界銷售所得款項總額估計的計算方法並了解到金鷹世界銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i) 假設南京建鄴金鷹置業將於有關期間免費為公眾及金鷹世界提供泊車位；(ii) 預期南京建鄴金鷹置業於有關期間就金鷹世界租賃區域以外區域提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)將產生的估計物業管理費用；(iii) 截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；及(iv) 當前的經濟環境及現時市況後適當編製。

### (a) 審閱經營金鷹世界租賃區域將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定金鷹世界年度上限時已計及於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營金鷹世界租賃區域將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

吾等注意到，二零一八財政年度的建議金鷹世界年度上限為人民幣70.40百萬元。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言，租賃協議(金鷹世界)的建議年度上限分別為人民幣65.12百萬元及人民幣86.61百萬元，與各自上一年相比分別有約7.5%的年減少率及約33.0%的年增長率。管理層告知，該增長率乃基於(i) 首筆應付租金將於租賃協議(金鷹世界)生效時(預期於二零一八年內)產生，故二零一八財政年度的年度上限包括由二零一七年十一月十八日(即金鷹世界開始試營業之日)直至二零一七年十二月三十一日的應付租金，並獲管理層告知有關開支將於租賃協議(金鷹世界)生效及已付首筆租金款項時於截至二零一八年十二月三十一日止年度計入南京建鄴金鷹購物的收益表內。吾等亦注意到，南京建鄴金鷹購物與南京建鄴金鷹置業訂立的租賃協議(金鷹世界)仍須待取得獨立股東批准後方可作實，於二零一七年十一月十八日至獨立股東批准之日(「不受約束期間」)尚未生效。獨立股東可能不批准租賃協議。倘租賃協議未獲獨立股東批准，南京建鄴金鷹購物應搬離該物業而毋須承擔不受約束期間的任何租金付款。鑒於以上所述，貴公司管理層認為根據香港公認會計原則及香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產，毋須就截至二零一七年十二月三十一日止年度計提撥備。不受約束期間的相關租金開支及相應負債僅於租賃協議生效後確認，而租賃協議預期於二零一八年生效。因此，就二零一八財政年度的年度上限釐定的金額高於二零一九財政年度；(ii) 預期金鷹世界於初始階段不會全面營運及將於首數年全面營運後通過有機增長方式及營運效率提升逐漸增長；(iii) 以下兩項的合併影響：根據租賃協議(金鷹世界)，自二零一九年十一月十八日，特許專櫃銷售的租金率將由2%增加

至4% (增長率為100%)；分租單位的租金率將由25%增加至30% (增長率約為16.7%)；及超市經營的租金率將由2%增加至3% (增長率為50%)；及(2)截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年，按相同經營面積計，金鷹世界試開業後經營所得估計年度銷售所得款項總額的增長率介於約15%至25%。

此外，吾等已向管理層諮詢並進一步了解到，貴集團已考慮中國零售行業的經營環境 (包括中國經濟於歷史期間增長下滑) 及不斷出現的新零售業態的影響，新零售業態是未來數年南京消費品市場增長的主要驅動力。為積極應對零售行業轉型趨勢並抓住機遇，貴集團已作出由時尚百貨店到「全生活中心」的戰略轉型。為滿足客戶高品質生活服務及體驗的需求，貴集團整合長期積累的商品資源，於二零一七年十一月十八日在金鷹世界全面推出G•LIFE系列消費內容，包括超市、書店、美妝、嬰童、寵物、健康等業態，並將客群進一步系統分類，提供個性化的體驗場景。隨著貴集團時尚店商品及生活服務供應、功能及設施的持續發展及增強，預計截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的客流量將取得進一步增長，從而驅動貴集團經營業績的快速增長。有鑒於此，吾等贊同管理層的觀點，認為截至二零二零年十二月三十一日止三個年度門店經營所得預期銷售所得款項總額的增長率乃經公平合理釐定。

評估上述預期增長率時，吾等已獲得並已審核金鷹世界銷售所得款項總額估計的計算方式。經考慮管理層就上述估計所作假設的合理性，吾等認為預期增長率乃合理釐定。經考慮上述因素，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定經營金鷹世界租賃區域將產生的銷售所得款項總額的預期增長率時採用的假設屬公正、公平及合理。

### (b) 審閱各期間最高租金率的釐定方法

根據租賃協議(金鷹世界)，吾等注意到，南京建鄴金鷹購物就該等特許專櫃應向南京建鄴金鷹置業支付的年度租金乃基於貴集團於金鷹世界租賃區域的特許專櫃銷售額的佣金率的特定百分比收取。吾等進一步注意到，金鷹世界年度上限乃假設貴公司於各期間將按租賃協議(金鷹世界)下的最高租金率(即由二零一七年十一月十八日起兩個年度為2%及由二零一七年十一月十八日起第三個年度為4%)繳租而釐定。

## 獨立財務顧問函件

另一方面，南京建鄴金鷹購物就分租單位應向南京建鄴金鷹置業支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租金鷹世界租賃區域的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，金鷹世界年度上限乃假設 貴公司於各期間將按租賃協議(金鷹世界)下的最高租金率(即由二零一七年十一月十八日起兩個年度為 25% 及由二零一七年十一月十八日起第三個年度為 30%)繳租而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 根據租賃協議(金鷹世界)特許專櫃的最高租金率上限為經營該等位於金鷹世界租賃區域的特許專櫃產生的銷售所得款項總額的 2% (由二零一七年十一月十八日起兩個年度)及 4% (由二零一七年十一月十八日起第三個年度)；
- (iii) 根據租賃協議(金鷹世界)分租單位的租金率上限為分租金鷹世界租賃區域的單位產生的租金所得款項的 25% (由二零一七年十一月十八日起兩個年度)及 30% (由二零一七年十一月十八日起第三個年度)；
- (iv) 如管理層告知，金鷹世界於截至二零一七年十二月三十一日止年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率超過 10%，91 個特許專櫃中的 88 個不得超過相關期間內的最高租金率；
- (v) 貴集團根據中國零售業經營環境(包括未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售模式的影響)的市場發展進行策略轉型；
- (vi) 管理層編製釐定金鷹世界年度上限的詳盡預算及預測；及
- (vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

## 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 金鷹世界是 貴集團於南京開設的第六間零售店，亦是第三個全生活中心，以及管理層於經營及發展零售連鎖店方面擁有豐富經驗；
- (ii) 南京市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 預期金鷹世界於初始階段不會全面營運及將於首數年全面營運後通過有機增長方式及提高營運效率逐漸增長，這導致二零二零財政年度的年度上限增加；
- (iv) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，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；及
- (v) 根據第 80 及 81 頁所述所考慮的因素所合理採納的各期間最高租金率的釐定方法的假設；

吾等認為，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營金鷹世界租賃區域將產生的銷售所得款項總額的預期增長率乃經公平合理地釐定，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定金鷹世界年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

## 2. 物業租賃(辦公室)合作協議

### A. 物業租賃(辦公室)合作協議的背景

於二零一七年十二月二十九日，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，據此金鷹國際集團同意將金鷹國際集團或其附屬公司在中國各城市鄰近 貴集團零售業務的不同地區(包括(其中包括)南京市)擁有的多項辦公室物業租賃予金鷹國際貿易或其投資的實體(包括其附屬公司)，由二零一八年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二零年十二月三十一日止，租金將較現行市場租金有所折讓。物業租賃(辦公室)合作協議項下的租金折讓乃通過將金鷹國際集團或其附屬公司收取的租金與就面積及租期相若的相同樓宇向獨立第三方收取的租金進行比較而釐定，金鷹國際貿易亦會根據物業類別及離 貴集團零售業務場所的距離，參考當地市場租

金水平。金鷹國際貿易將會查詢當地市場租金狀況，並向金鷹國際集團查詢金鷹國際集團或其附屬公司就具有類似面積及租期的相同樓宇向其他租戶（為獨立第三方）收取的租金金額。有關租金將按相關辦公室物業所在該等城市的市場租金的合理折讓（通常不少於20%減幅），其條款不遜於(i)基於 貴集團進行的市場調查工作（涉及向物業代理及業務夥伴查詢作出查詢及進行在線調查）， 貴集團參考物業類別及鄰近 貴集團零售經營以及 貴集團對市場趨勢的總體了解可自獨立第三方獲得的條款；及(ii)基於金鷹國際集團所提供的書面證明，金鷹國際集團或其附屬公司於租約開始時就具有類似面積及租期的相同樓宇向獨立第三方提供的條款，並由承租人根據有關詳細實施協議向出租人支付。精確折讓金額將由訂約方經參考關鍵時間的市場租金後真誠磋商釐定。

### B. 訂立物業租賃(辦公室)合作協議的原因

如函件所述， 貴集團的店舖位於中國多個地區及 貴集團須就其於 貴集團零售經營附近的店舖的多項管理及后台支持不時需要辦公室物業。過往， 貴集團通常將每間店舖的部分面積劃作管理辦公室。 貴公司相信，將原指定作辦公室用途的空間轉作零售用途，可增加其零售經營的空間，因此為各店舖創造新的收益及盈利能力來源。因此， 貴公司已將其若干辦公室搬至各店舖附近。此外，在 貴集團策略轉型及擴展其經營規模後，其行政辦公室及新業務部門不時需要更多辦公空間。物業租賃(辦公室)合作協議為 貴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，並將有利於 貴集團靈活地作出租賃安排。

於評估訂立物業租賃(辦公室)合作協議及達致物業租賃(辦公室)合作協議的條款符合 貴公司及其股東的整體利益的意見時，吾等已考慮以下因素：

#### (a) 有關 貴集團的資料

貴集團的主要業務為在中國發展及經營生活中心及時尚百貨連鎖店。為加強 貴集團零售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物業及倉庫。於最後實際可行日期， 貴集團在中國向獨立出租人租賃3處辦公物業及四處倉庫。

#### (b) 貴集團的業務計劃

如 貴公司二零一七年中報所披露，依託於江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢， 貴集團將聚焦於江蘇、安徽、陝西、雲南以及上海等已開店的區域，深入連鎖化拓展具有長遠競爭實力與業績增長潛力的全生活中心，鞏固在該等區域的領先地位。同時，吾等了解 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增長潛力的三線城市逐

---

## 獨立財務顧問函件

---

步建立全國範圍的連鎖網絡。為實施 貴集團的發展策略及於日常及一般業務過程中，吾等認同管理層的觀點，認為 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)的零售連鎖店的辦公物業及倉庫方面有持續需求。

### 結論

經考慮上文所述，吾等認同管理層的觀點，認為訂立物業租賃(辦公室)合作協議有利於 貴集團靈活地不時租賃及使用由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的辦公室物業，因此，吾等認為訂立物業租賃(辦公室)合作協議符合 貴公司及股東的整體利益。

### C. 物業租賃(辦公室)合作協議的主要條款

根據函件，物業租賃(辦公室)合作協議的主要條款如下：

業主： 金鷹國際集團

租戶： 金鷹國際貿易

租賃物業： 金鷹國際集團或其附屬公司在中國不同地區(包括(其中包括)南京市)擁有的多項辦公室物業

租期： 由二零一八年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二零年十二月三十一日止。

租金及相關費用： 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讓租賃予金鷹國際貿易或其投資的實體，有關租金將由承租人根據相關詳盡實行協議支付予出租人。其應由金鷹國際貿易或其投資實體於各季度末最後25天內按季度向金鷹國際集團或其附屬公司支付。

然而，吾等不能確定由獨立第三方就釐定物業租賃(辦公室)合作協議的付款條款所訂立的具備類似租期的其他租賃協議屬公平合理。考慮到物業租賃(辦公室)合作協議項下的應付租金的季度付款使 貴集團每月的現金流管理較應付款項管理更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

(a) 審閱應付租金的條款

根據物業租賃(辦公室)合作協議，金鷹國際集團同意將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讓租賃予金鷹國際貿易或其投資實體。精確折讓金額將由訂約方經參考關鍵時間的市場租金後真誠磋商釐定。吾等已與管理層就此進行討論，據悉，市場租金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三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。

此外，吾等注意到，貴集團於訂立任何有關辦公室物業的租賃安排前，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(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物色到適當的物業及至少取得3個物業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項，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，貴集團將會物色到至少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，倘租賃構成持續關連交易，為比較由關連人士提供的租金率，吾等須取得關連人士與獨立第三方就具備類似規模的同一樓宇／物業所訂立的三份額外報價／租賃協議。

如本函件「貴公司採取的內部控制措施」一分節所述，為保障貴公司及股東的整體利益，貴集團已採納若干指引及原則監督持續關連交易。

吾等已向管理層取得及已審閱貴集團先前租賃辦公室物業的3個樣本。吾等注意到，上述內部控制措施於先前租賃辦公室物業時獲正式採納。

## 獨立財務顧問函件

倘獨立第三方提供的租金率較金鷹國際集團或具有相同種類的物業且鄰近 貴集團零售經營的附屬公司所提供者更有利，則管理層將會認為向獨立第三方租賃辦公室處所或考慮到毗鄰各店舖的有利位置，則管理層將會與金鷹國際集團或其附屬公司於訂立詳細實施協議前以不遜於(i) 貴集團經參考物業類別及 貴集團的零售經營的鄰近地區向獨立第三方獲得的條款；及(ii)金鷹國際集團或其附屬公司就初期的相同樓宇向獨立第三方提供的條款磋商及協定合理租金，以致上述租金率符合市場慣例並可能有利於 貴集團。

鑒於辦公室物業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頒佈或將頒佈的規則及條例，故管理層難以確實預測中國辦公室租金的趨勢，其在截至二零二零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)合作協議為框架協議，且並無載有 貴集團將租賃的辦公室物業詳情。因此，吾等認為 貴集團不能分別於訂立物業租賃(辦公室)合作協議時預先釐定辦公室物業的租金。

### D. 有關物業租賃(辦公室)合作協議的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，物業租賃(辦公室)合作協議的相關年度上限(「辦公室年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度      | 二零一九財政年度      | 二零二零財政年度      |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 建議年度上限 | 人民幣 12.00 百萬元 | 人民幣 12.00 百萬元 | 人民幣 12.00 百萬元 |
| 年增長率   | —             | 0%            | 0%            |

如函件所述，辦公室年度上限乃根據對 貴集團於相關期間將予租賃的辦公室物業的建築面積作出的合理估計，並計及 貴集團於相關期間的經營需要及業務擴張計劃及假設 貴集團將按金鷹國際集團與金鷹國際貿易將予協定的租金繳租而釐定。精確租金將由各方經參考關鍵時間的市場租金後真誠磋商釐定。雖然物業租賃(辦公室)合作協議項下該等辦公室物業的租賃開始日期不同，但所有租約的結束日期均將為二零二零年十二月三十一日或之前。 貴集團預期除了在物業租賃(辦公室)合作協議生效後據此訂立的七間辦公室租賃(總建築面積約6,150平方米)外， 貴集團可能會於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度內租賃總樓面面積約4,180平方米的額外辦公室物業，作為 貴集團將策略由時尚百貨公司轉型為「全生活中心」後的新業務部門及辦事處。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於評估 貴集團將租賃的辦公室物業的建築面積的估計基準(包括其他租賃及計劃緩衝租金約每月人民幣4.7百萬元)時，吾等已向管理層查詢並取得 貴集團於有關期間的業務擴張計劃，吾等了解到，於釐定辦公室年度上限時，管理層已考慮以下因素：

- i) 鑒於 貴集團持續進行商品升級及調整，於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，預計有更多辦公空間轉變為零售空間。此外，根據 貴集團的擴充計劃，於未來三年，將推出另外5間新店面／其他樓面，其中行政用途將需要更多辦公空間；
- ii) 在未來幾年，作為 貴集團持續策略轉型及逐漸發展的一個環節， 貴集團將專注於消費升級、兒童及教育、健康及醫療領域的投資及資源整合。於二零一八年， 貴集團將就教育、健康及醫療等新投資設立新部門及辦公室；
- iii) 為持續改善 貴集團零售店的經營業績及質量， 貴集團於過去幾年有效利用包括 貴集團的自有手機應用「掌上金鷹」及網絡銷售平台「金鷹購」在內的多個全營銷渠道，實現線上、線下雙向營銷，驅動客戶流量及銷售額快速增長。於二零一八年將向該部門分配更多資源(包括人員數量)以進一步提升客戶購物體驗及便捷性；
- iv) 貴集團於二零一七年十一月十八日在金鷹世界首次全面推出的G•LIFE系列持續發展及拓展，及 貴集團的可控制商品資源持續擴充；及
- v) 貴集團於二零一七年十一月收購江蘇省的7-Eleven特許經營權，標誌著 貴集團於零售及超市行業成功營運後首次涉足及發展便利店行業，該項新業務需要額外辦公空間。

儘管在二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度的辦公室年度上限人民幣12百萬元中約人民幣7.5百萬元是根據三個計劃區域7處辦公物業(如下文所述)的租賃而釐定，及辦公室年度上限的餘下部分約人民幣4.5百萬元為管理層計劃的緩衝租金，經審閱 貴集團的上述擴充及發展計劃及考慮到其行政、擴充、銷售及營銷需要至少2,500平方米的額外租賃區域以及 貴集團百貨店鄰近區域電子商務的發展，吾等認為 貴集團將於二零一八年一月一日起的未來三年內動用前述計劃緩衝，因此，吾等認為該計劃緩衝屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

於評估辦公室年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已審核並與管理層討論 貴集團於有關期間將租賃的辦公室物業的建築面積估計（「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。

### (a) 審閱辦公室年度上限的釐定方法

如管理層告知，二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度估計辦公室建築面積主要基於租賃位於三個不同位置及總面積約6,150平方米的7間辦公室，以及管理層就於最後實際可行日期尚未物色到的可能辦公室租約所估計的緩衝租金費用而釐定。以下載列辦公室年度上限的釐定基準概要：

| 計劃位置<br>級別                | 南京市                                | 南京市                       | 南京市                        | 泰州市                             | 泰州市                                | 總計                |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------|
|                           | 漢中路<br>南京市<br>珠江路<br>1號珠江<br>一號31層 | 89號<br>金鷹國際<br>商城A座<br>8層 | 89號<br>金鷹國際<br>商城A座<br>22層 | 海陵區<br>東進路<br>22號<br>鵬欣麗都<br>4號 | 海陵區<br>東進路<br>22號<br>鵬欣麗都<br>G2幢2層 |                   |
| 計劃租賃面積(平方米)               | 190                                | 4,965                     | 129                        | 748                             | 121                                | <b>6,153</b>      |
| 租期                        | 3年                                 | 3年                        | 3年                         | 3年                              | 3年                                 |                   |
| 預期每天每平方米租金<br>(人民幣/天)     | 3.00                               | 3.80                      | 3.4                        | 0.66                            | 0.65                               |                   |
| 預期每月每平方米租金<br>(人民幣/月)     | 17,338                             | 573,900                   | 13,343                     | 15,007                          | 2,402                              |                   |
| 預期每年每平方米租金<br>(人民幣/年)(附註) | 208,050                            | 6,886,802                 | 160,114                    | 180,085                         | 28,819                             | <b>7,463,870</b>  |
| 計劃緩衝租金(人民幣/年)             |                                    |                           |                            |                                 |                                    | <b>4,536,139</b>  |
| 建議辦公室年度上限                 |                                    |                           |                            |                                 |                                    | <b>12,000,000</b> |

附註：估計年度租金的計算方法：(預期每天租金 \* 365天)

## 獨立財務顧問函件

於評估物業租賃(辦公室)合作協議下 貴集團應付租金條款基準的公平性及合理性時，吾等試圖盡吾等所知通過中國房地產指數系統(提供全面及準確物業／土地數據的最大獨立物業研究組織之一)及點點租(南京一家物業代理)的官方網站(<http://nj.diandianzu.com/>)自各計劃位置物色出4個場所(「租金可資比較對象」)。吾等認為，租金可資比較對象乃 貴公司的公允及代表性可資比較對象，是根據下列標準列舉的相關可資比較場所的詳盡清單。於物色租金可資比較對象時，吾等已考慮(i) 貴集團租賃的潛在辦公室附近類似物業的租金水平；及(ii)於二零一七年九月至二零一七年十二月，前述系統／網站所報鄰近辦公室的租金報價。此外，於審閱吾等物色到的可資比較交易時，吾等注意到(i)物業租賃(辦公室)合作協議下辦公室的經評估單位租金均低於各可資比較對象的最低單位租金或在該等可資比較對象的單位租金範圍內；及(ii)可資比較對象與各辦公室位於相同地區及用作相同用途。

以下按3個計劃位置載列吾等對上述租金可資比較對象的研究結果詳情：

(i) 計劃位置1－南京市珠江路1號珠江一號31層(「辦公室位置1」)的比較對象

|                     | 南京市<br>珠江路<br>5號華利<br>國際大廈 | 南京市<br>中山路<br>179號易發<br>資訊大廈 | 南京市<br>珠江路<br>600號谷陽<br>世紀大廈 | 南京市<br>珠江路中山<br>東路147號<br>大行宮大廈 |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 可資比較位置              |                            |                              |                              |                                 |
| 級別                  | A級                         | A級                           | B級                           | A級                              |
| 可出租面積(平方米)          | 175                        | 338                          | 168                          | 340                             |
| 正常租期                | 3年                         | 3年                           | 3年                           | 3年                              |
| 每月租金(人民幣／月)         | 17,885                     | 30,431                       | 13,797                       | 30,611                          |
| 每天每平方米租金<br>(人民幣／天) | 3.36                       | 2.96                         | 2.70                         | 2.96                            |

## 獨立財務顧問函件

- (ii) 位置2－南京市漢中路89號金鷹國際商城A座8層(「辦公室位置2」)及位置3－南京市漢中路89號金鷹國際商城A座22層(「辦公室位置3」)的比較對象

|                    | 南京市<br>玄武區<br>中山路<br>18號德基<br>廣場二期 | 南京市<br>洪武路<br>29號東方<br>金融大廈 | 南京市<br>鳳游寺路<br>50號萬科<br>悅動新門西 | 南京市<br>漢中路<br>27號南京<br>友誼廣場 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 可資比較位置             |                                    |                             |                               |                             |
| 級別                 | A級                                 | A級                          | A級                            | A級                          |
| 可出租面積(平方米)         | 2,034                              | 1,000                       | 1,300                         | 2,300                       |
| 正常租期               | 3年                                 | 3年                          | 3年                            | 3年                          |
| 月租金(人民幣/月)         | 378,324                            | 91,250                      | 138,395                       | 314,812                     |
| 每平方米日租金<br>(人民幣/天) | 6.00                               | 3.00                        | 3.50                          | 4.50                        |

- (iii) 位置3－泰州市海陵區東進路22號鵬欣麗都4號(「辦公室位置4」)及位置5－泰州市海陵區東進路22號鵬欣麗都G2幢2層(「辦公室位置5」)的比較對象

|                     | 泰州市<br>海陵區<br>東進路22號<br>鵬欣麗都5號 | 泰州市<br>海陵區<br>永興路269號<br>恒景國際 | 泰州市海陵區<br>海陵南路<br>632-17號尚品<br>國際大廈 | 泰州城南<br>華潤國際<br>寫字樓 |
|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 可資比較位置              |                                |                               |                                     |                     |
| 級別                  | B級                             | B級                            | A級                                  | B級                  |
| 可出租面積(平方米)          | 80                             | 150                           | 140                                 | 102                 |
| 正常租期                | 2年                             | 1年                            | 1年                                  | 3年                  |
| 每月租金(人民幣/月)         | 1,800                          | 5,500                         | 2,900                               | 3,333               |
| 每天每平方米租金<br>(人民幣/天) | 0.75                           | 1.22                          | 0.69                                | 1.09                |

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從上表發現租金可資比較對象的每天辦公室租金乃根據以下範圍收取：

- 辦公室位置1的比較對象：介乎每平方米人民幣2.70元至每平方米人民幣3.36元
- 辦公室位置2及辦公室位置3的比較對象：介乎每平方米人民幣3.00元至每平方米人民幣6.00元
- 辦公室位置4及辦公室位置5的比較對象：介乎每平方米人民幣0.69元至每平方米人民幣1.09元

由於預期將由管理層根據物業租賃(辦公室)合作協議分別就辦公室位置1、辦公室位置2、辦公室位置3、辦公室位置4及辦公室位置5向金鷹國際集團或其附屬公司應付的每天辦公室租金分別為人民幣3.00元、人民幣3.80元、人民幣3.40元、人民幣0.66元及人民幣0.65元，均低於租金可資比較對象或在租金可資比較對象的範圍內，吾等認為物業租賃(辦公室)合作協議下辦公室年度上限的釐定方法屬公平合理且可與現行市場費率相比。

儘管租金可資比較對象規模各異且與 貴集團不同，鑒於(i)租金可資比較對象各個位置鄰近3個規劃位置；及(ii)租金可資比較對象的水平相近於規劃辦公室所處物業，介於B級至A級，吾等認為租金可資比較對象乃用作吾等分析的公平而具代表性的樣本。

### 結論

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) 辦公室年度上限低於或者屬於租金可資比較對象的範圍；及
- (iv) 於釐定估計辦公室物業緩衝租金時，管理層已假設於截至二零二零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；

吾等認為，辦公室年度上限由管理層基於合理理由及審慎考慮後釐定，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。

## II. 相關年度上限繼期

茲提述 貴公司日期為二零一五年三月十八日及二零一五年六月四日的公告及通函，內容有關 貴集團於相關租賃協議(定義見下文)項下擬進行的持續關連交易。以下載列相關租賃協議列表：

- (i) 經修訂珠江協議；
- (ii) 經修訂漢中協議；
- (iii) 經修訂仙林協議；
- (iv) 經修訂鹽城協議；
- (v) 經修訂新街口協議；
- (vi) 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)；
- (vii) 租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)；
- (viii) 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)；
- (ix) 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)；及
- (x) 經修訂金鷹廣場協議。

由於相關年度上限由獨立股東就截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年而批准， 貴公司建議就截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年就上述各份租賃協議續期相關年度上限。

### 所考慮的主要因素及理由

於編製有關各份相關租賃協議及相關建議年度上限的意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載主要因素及理由：

#### 1. 經修訂珠江協議

##### A. 經修訂珠江協議的背景

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。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內披露。

---

## 獨立財務顧問函件

---

上述各方隨後(i)於二零零八年六月四日訂立珠江租賃協議的第一份補充協議(「第一份補充珠江協議」)，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(ii)於二零零八年十二月二十九日訂立珠江租賃協議的第二份補充協議(「第二份補充珠江協議」)，租賃額外南京珠江物業。第一份補充珠江協議及第二份補充珠江協議的詳情於 貴公司日期為二零零九年一月五日的公告內披露。

於二零一五年三月十八日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立珠江租賃協議的第三份補充協議(「第三份補充珠江協議」)，租賃其他額外南京珠江物業(總建築面積為2,755平方米)直至二零二七年十二月二十七日及調整南京金鷹就南京珠江物業總額租賃應付南京珠江壹號年度租金的計算方法。第三份補充珠江協議的詳情於 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告內披露。

### B. 經修訂珠江協議的主要條款

根據函件，經修訂珠江協議的主要條款列示如下：

業主： 南京珠江壹號

租戶： 南京金鷹

租賃物業： (a) 南京珠江物業；  
(b) 額外南京珠江物業；及  
(c) 其他額外南京珠江物業。

租期： (a) 南京珠江物業：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；  
(b) 額外南京珠江物業：自額外南京珠江物業營業日期起直至二零二七年十二月二十七日；及  
(c) 其他額外南京珠江物業：自第三份補充協議(經修訂珠江協議)生效日期起直至二零二七年十二月二十七日

## 獨立財務顧問函件

租金及相關  
開支： 南京金鷹就南京珠江物業總額應付南京珠江壹號的年度租金應等於下列各項的總和：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；
- (ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4%

(b) 分租單位方面：

來自分租南京珠江物業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(扣除增值稅)的4%，



## 獨立財務顧問函件

南京金鷹須於相關季度結束後10個營業日內按季向南京珠江壹號支付租金。於支付每季租金時，南京金鷹應同時向南京珠江壹號呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，南京金鷹及南京珠江壹號應落實南京金鷹就該財政年度應付的確切租金金額。倘南京金鷹就該財政年度應付的確切租金金額少於南京金鷹已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出經修訂珠江協議項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到經修訂珠江協議項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

### C. 經修訂珠江協議的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，經修訂珠江協議的相關年度上限(「珠江年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度    | 二零一九財政年度    | 二零二零財政年度    |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| 建議年度上限 | 人民幣22.63百萬元 | 人民幣23.04百萬元 | 人民幣23.28百萬元 |
| 年增長率   | -38.2%      | 1.8%        | 1.0%        |

如函件所述，珠江年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營南京珠江店(包括特許專櫃銷售、分租單位及超市經營)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、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4%收費、分租收入按50%收費及超市經營按4%收費(「南京珠江店銷售所得款項總額估計」)而釐定。

於評估珠江年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核管理層編製的珠江年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單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。吾等已審閱及與管理層討論南京珠江店銷售所得款

## 獨立財務顧問函件

項總額估計的計算方法並了解到南京珠江店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)南京珠江店過往的銷售表現；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；及(iii)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。

### (a) 審閱南京珠江店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論南京珠江店於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度(「二零一五財政年度」)、截至二零一六年十二月三十一日止財政年度(「二零一六財政年度」)以及截至二零一七年十二月三十一日止財政年度(「二零一七財政年度」，統稱「歷史期間」)的銷售表現。下文載列歷史期間(i)南京珠江店歷史期間的銷售所得款項總額；(ii)貴集團於歷史期間根據經修訂珠江協議的實際應付租金；及(iii)經修訂珠江協議的年度上限。

|           | 二零一五財政年度     | 二零一六財政年度     | 二零一七財政年度     |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 銷售所得款項總額  | 人民幣450.33百萬元 | 人民幣386.81百萬元 | 人民幣372.06百萬元 |
| 貴集團實際應付租金 | 人民幣20.40百萬元  | 人民幣19.31百萬元  | 人民幣20.95百萬元  |
| 歷史年度上限    | 人民幣30.50百萬元  | 人民幣33.40百萬元  | 人民幣36.60百萬元  |
| 利用率       | 66.9%        | 57.8%        | 57.2%        |

如上表所述，貴集團於歷史期間根據經修訂珠江協議的實際應付租金分別約為人民幣20.40百萬元、人民幣19.31百萬元及人民幣20.95百萬元。

利用率由二零一五財政年度的約66.9%減至二零一六財政年度的約57.8%，並進一步減至二零一七財政年度的約57.2%。管理層告知，二零一五財政年度的利用率相對較低，主要是由於中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境(包括中國經濟增長下滑)及不斷出現的新零售業態(如電子商務)的影響。二零一六財政年度，南京珠江店進行大規模商品調整，在分租模式下引進更多生活功能及設施，以滿足不斷變化的消費者需求，而其經營業績於二零一六財政年度末顯現穩定跡象(「商品調整」)。

如上表所述，於歷史期間根據經修訂珠江協議的實際交易額(即貴集團的實際應付租金)介於約人民幣19.31百萬元至約人民幣20.95百萬元水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，

吾等贊同管理層意見，認為調整南京珠江店銷售所得款項總額估計以反映南京珠江店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年珠江年度上限(人民幣22.63百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣20.95百萬元)，鑒於 貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，吾等贊同管理層，認為南京珠江店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於南京珠江店年度銷售表現與 貴集團根據經修訂珠江協議的應付年度租金具有高度相關性，吾等認為珠江年度上限的釐定屬公平合理。

*(b) 審閱經營南京珠江店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率*

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定珠江年度上限時已計及於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營南京珠江店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零一八財政年度的建議珠江年度上限為人民幣22.63百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣13.97百萬元或減少約38.2%。管理層告知，經考慮南京珠江店的歷史銷售表現(即商品調整後歷史期間的銷售表現)後，二零一八財政年度的年度上限已向調整。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言，經修訂珠江協議於相關期間的建議年度上限分別為人民幣23.04百萬元及人民幣23.28百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為1.8%及1.0%。有鑒於此，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據下文「(d) 審閱南京市的消費品市場」分節所載南京市政府公佈的統計數據，與二零一六年同期相比，南京市消費品零售市場按約10.5%的比率持續增長。由於消費品零售市場的大部分在百貨商店及超市，吾等認同管理層的觀點，認為預計相關期間南京珠江店的銷售表現將保持穩健增長。

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

(c) 審閱最高租金率4%的釐定方法

根據經修訂珠江協議，吾等注意到，南京金鷹就該等特許專櫃應向南京珠江壹號支付的年度租金乃基於 貴集團於南京珠江店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，珠江年度上限乃假設 貴集團將按經修訂珠江協議下的最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，南京金鷹就分租單位應向南京珠江壹號支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租南京珠江物業總額的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，珠江年度上限乃假設 貴集團將按相關期間租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據經修訂珠江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%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據經修訂珠江協議來自分租位於南京珠江物業總額的單位的租金所得款項的50%；
- (iv) 如管理層告知，南京珠江店於二零一七財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為20.4%，254個特許專櫃中的251個不得超過相關期間內的最高租金率4%；
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 南京珠江店的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣450.3百萬元減少約人民幣63.5百萬元或14.1%至二零一六財年的人民幣386.8百萬元及減少約人民幣14.7百萬元或3.8%至二零一七財年的人民幣372.1百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

(vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

### (d) 審閱南京市的消費品市場

於評估管理層估計截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營南京珠江店產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率及珠江年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據南京市政府官方網站(www.nanjing.gov.cn)於二零一七年二月九日公佈的數據，南京市消費品總零售銷售於二零一六年達約人民幣5,088.2億元，年增長率約為10.9%，傲居江蘇省榜首。截至二零一七年九月三十日止九個月，南京市消費品市場與二零一六年同期相比繼續按約10.5%的比率增長，並達約人民幣4,090.9億元。鑒於上述增長趨勢，吾等得出結論，南京市(即南京珠江店所在城市)的消費品市場保持穩定增長。此外，近年來，由於中國經濟增長，鄉村逐步城市化。根據中華人民共和國國家統計局的資料，中國城市化率(即城市人口佔總人口的百分比)由二零一四年約136.7億增至二零一五年約137.4億，年增長率約為0.5%。吾等相信，由於中國城市的人均可支配收入高於農村地區，城市化進程將導致消費支出增加。綜合上述消費品市場增長趨勢，吾等認為此趨勢將對 貴集團的業務產生正面影響。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 南京珠江店位於江蘇省南京市，經營歷史長達約10年，且管理層在中國運營及發展零售連鎖店方面擁有廣泛經驗；
- (ii) 南京市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 珠江年度上限於二零一九財政年度至二零二零財政年度的平均年增長率約1.4%低於南京市消費品市場截至二零一六年十二月三十一日止年度的年增長率約10.9%及截至二零一七年九月三十日止九個月的各期間增長率約10.5%；

- (iv) 歷史期間南京珠江店的過往銷售表現及年度上限利用率；
- (v) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，有關措施及策略包括但不限於商品調整、引入多種休閒功能及便利設施以及特色商品及／或店鋪裝修；及
- (vi) 假設釐定最高租金率為4%，此乃基於第98及99頁所載的考慮因素而合理採納；

吾等認為，南京珠江店截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定珠江年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

## 2. 經修訂漢中協議

### A. 經修訂漢中協議的背景

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。

於二零零九年七月十三日，南京金紀業、金鷹(中國)與南京金鷹特惠訂立租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議的第一份補充協議(「**第一份漢中補充協議**」)，據此，(i)金鷹(中國)將其所有權利與義務轉讓予南京金鷹特惠；(ii)經過一系列集團重組，南京金紀業獲合併至金鷹國際集團；及(iii)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，南京金鷹與金鷹國際集團訂立租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議的第二份補充協議(「**第二份漢中補充協議**」)，取消保底租金及調整南京金鷹特惠就租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議及第一份漢中補充協議項下租賃漢中新城及配套設施應付金鷹國際集團的年度租金的計算。租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議、第一份漢中補充協議及第二份漢中補充協議的詳情已於貴公司日期分別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。

## 獨立財務顧問函件

於二零一五年三月十八日，南京金鷹與金鷹國際集團訂立租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議的第三份補充協議(「**第三份漢中補充協議**」)，據此，訂約方同意調整南京金鷹特惠根據租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議、第一份漢中補充協議及第二份漢中補充協議應付金鷹國際集團的年度租金的計算，自二零一五年一月一日起追溯生效。第三份漢中補充協議的詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。

### B. 經修訂漢中協議的主要條款

根據函件，經修訂漢中協議的主要條款列示如下：

業主： 金鷹國際集團

租戶： 南京金鷹特惠

租賃物業： 漢中新城及配套設施

租期： 漢中新城以金鷹(中國)名稱開業日期(即二零零九年六月十八日)起為期十年；

租金及相關  
開支： 南京金鷹特惠就租賃漢中新城及配套設施應付金鷹國際集團的年度租金應等於下列各項的總和：

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

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

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

## 獨立財務顧問函件

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4%

(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%。

上述租金將涵蓋設施租賃協議項下租賃配套設施的租金。金鷹國際集團不會根據設施租賃協議向南京金鷹特惠另行收費。

南京金鷹特惠須於相關季度結束後10個營業日內按季向金鷹國際集團支付租金。於支付每季租金時，南京金鷹特惠應同時向金鷹國際集團呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，南京金鷹特惠及金鷹國際集團應落實南京金鷹特惠就該財政年度應付的確切租金金額。倘南京金鷹特惠就該財政年度應付的確切租金金額少於南京金鷹特惠已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出經修訂漢中協議項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到經修訂漢中協議項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

### C. 經修訂漢中協議的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度及二零一九財政年度，經修訂漢中協議的相關年度上限(「漢中年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度   | 二零一九財政年度   |
|--------|------------|------------|
| 建議年度上限 | 人民幣9.14百萬元 | 人民幣4.66百萬元 |
| 年增長率   | -23.2%     | -49.0%     |



## 獨立財務顧問函件

如函件所述，漢中年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營南京漢中店的銷售所得款項總額(包括特許專櫃銷售及分租單位)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、現行市況及假設對貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4%收費、分租收入將按50%收費及租約將於二零一九年六月十七日到期(「南京漢中店銷售所得款項總額估計」)而釐定。

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管理層編製的漢中年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單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的計算方法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)截至二零一八年十二月三十一日止年度及二零一九年一月一日至二零一九年六月十七日期間的預期增長率；及(iii)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。

### (a) 審閱南京漢中店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論南京漢中店於歷史期間的銷售表現。下文載列(i)南京漢中店歷史期間的銷售所得款項總額；(ii)貴集團於歷史期間根據經修訂漢中協議的實際應付租金；及(iii)歷史期間經修訂漢中協議的年度上限。

|           | 二零一五財政年度     | 二零一六財政年度     | 二零一七財政年度     |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 銷售所得款項總額  | 人民幣279.52百萬元 | 人民幣270.10百萬元 | 人民幣270.12百萬元 |
| 貴集團實際應付租金 | 人民幣9.72百萬元   | 人民幣8.46百萬元   | 人民幣8.86百萬元   |
| 歷史年度上限    | 人民幣10.50百萬元  | 人民幣11.20百萬元  | 人民幣11.90百萬元  |
| 利用率       | 92.6%        | 75.5%        | 74.5%        |

如上表所述，貴集團於歷史期間根據經修訂漢中協議的實際應付租金分別約為人民幣9.72百萬元、人民幣8.46百萬元及人民幣8.86百萬元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

利用率由二零一五財政年度的約92.6%減至二零一六財政年度的約75.5%，並進一步減至二零一七財政年度的約74.5%。管理層告知，二零一六財政年度的利用率相對較低，主要是由於中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境(包括中國經濟增長下滑)及不斷出現的新零售業態(如電子商務)的影響。

如上表所述，於歷史期間根據經修訂漢中協議的實際交易額(即 貴集團的實際應付租金)介於約人民幣8.46百萬元至約人民幣9.72百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整南京漢中店銷售所得款項總額估計以反映南京漢中店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年漢中年度上限(人民幣9.14百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣8.86百萬元)，鑒於 貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，吾等贊同管理層，認為南京漢中店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於南京漢中店年度銷售表現與 貴集團根據經修訂漢中協議的應付年度租金具有高度相關性，吾等認為漢中年度上限的釐定屬公平合理。

### (b) 審閱經營南京漢中店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定漢中年度上限時已計及於截至二零一八年十二月三十一日止年度以及二零一九年一月一日至二零一九年六月十七日止期間經營南京漢中店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零一八財政年度的建議漢中年度上限為人民幣9.14百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣2.76百萬元或減少約23.2%。管理層告知，經考慮南京漢中店的歷史銷售表現(即歷史期間的銷售表現)後，二零一八財政年度的年度上限已向下調整。就二零一九財政年度而言，經修訂漢中協議於相關期間的建議年度上限為人民幣4.66百萬元，與有關上一年相比的年度減少約為49.0%。管理層告知及對經修訂漢中協議條款的審閱，經修訂漢中協議的租賃期將於二零一九年六月十七日到期，因此，有關減少主要是由於二零一九財政年度的年度上限乃基於南京漢中店於二零一九年一月一日至二零一九年六月十七日期間的銷售表現釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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

(c) 審閱最高租金率4%的釐定方法

根據經修訂漢中協議，吾等注意到，南京金鷹特惠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 貴集團於南京漢中店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，漢中年度上限乃假設根據經修訂漢中協議對 貴集團按最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，南京金鷹特惠就分租單位應向金鷹國際集團支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租漢中新城單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，漢中年度上限乃假設對 貴集團按相關期間租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據經修訂漢中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%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據經修訂漢中協議來自分租位於漢中新城單位的租金所得款項的50%；
- (iv) 如管理層告知，南京漢中店於二零一七財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為18.3%，南京漢中店的所有特許專櫃不得超過相關期間內的最高租金率4%；
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (vi) 南京漢中店的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣279.5百萬元減少約人民幣9.4百萬元或3.4%至二零一六財年的人民幣270.1百萬元，而於二零一七財年保持穩定約為人民幣270.1百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及
- (vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

### (d) 審閱南京市的消費品市場

如「1. 經修訂珠江協議」一節「(d) 審閱南京市的消費品市場」分節所載，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。經考慮有關研究結果後，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預期增長率屬公正、公平及合理。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 南京漢中店位於江蘇省南京市，經營歷史長達約8.5年，且管理層在中國經營及發展零售連鎖店方面擁有廣泛經驗；
- (ii) 南京市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 歷史期間南京漢中店的過往銷售表現及年度上限利用率；
- (iv) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，有關措施及策略包括但不限於商品調整、引入多種休閒功能及便利設施以及特色商品及／或店鋪裝修；及
- (v) 假設釐定最高租金率為4%，此乃基於第105及106頁所載的考慮因素而合理採納；

吾等認為，南京漢中店截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度的經營所產生預期銷售所得款項總額乃經公平合理地釐定，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定漢中年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

### 3. 經修訂仙林協議

#### A. 經修訂仙林協議的背景

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廣場訂立租賃協議(仙林金鷹購物廣場)，自仙林金鷹購物廣場開始試營業日期(即二零零九年十二月十八日)起為期二十年。

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)。

於二零一二年一月二十日，上述各方訂立租賃協議(仙林金鷹購物廣場)的第一份補充協議(「**第一份仙林補充協議**」)，調整仙林金鷹購物就根據租賃協議(仙林金鷹購物廣場)租賃仙林金鷹購物廣場應向仙林金鷹置業支付的年度租金的計算方法。同日，上述各方訂立租賃協議(額外仙林零售區域)的第一份補充協議(「**第一份額外仙林補充協議**」)，自根據租賃協議(額外仙林零售區域)交付所述區域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。

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租賃協議(仙林金鷹購物廣場)及租賃協議(額外仙林零售區域)的第二份補充協議(「**第二份仙林補充協議**」)，取消租賃協議(仙林金鷹購物廣場)、第一份仙林補充協議、租賃協議(額外仙林零售區域)及第一份額外仙林補充協議所載的最低保證租金。(i)租賃協議(仙林金鷹購物廣場)、(ii)租賃協議(額外仙林零售區域)、(iii)第一份仙林補充協議、(iv)第一份額外仙林補充協議及(v)第二份仙林補充協議的詳情已於 貴公司日期分別為二零零九年十一月十一日、二零一零年十一月十日、二零一二年一月二十日及二零一三年十二月二十日的公告披露。

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租賃協議(仙林金鷹購物廣場)的第三份補充協議(「**第三份仙林補充協議**」)，據此，訂約方同意調整仙林金鷹購物就租賃仙林總零售區域應向仙林金鷹置業支付的年度租金的計算方法，自二零一五年一月一日起追溯生效。第三份仙林補充協議的詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。

B. 經修訂仙林協議的主要條款

根據函件，經修訂仙林協議的主要條款列示如下：

業主：仙林金鷹置業

租戶：仙林金鷹購物

租賃物業：(a) 仙林金鷹購物廣場；  
(b) 額外仙林零售區域；及  
(c) 其他額外仙林零售區域

租期：(a) 仙林金鷹購物廣場：仙林金鷹購物廣場開始試營業日期(即二零零九年十二月十八日)起二十年；  
(b) 額外仙林零售區域：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；及  
(c) 其他額外仙林零售區域：交付其他額外仙林零售區域日期起至二零二九年十二月十七日

租金及相關  
開支：仙林金鷹購物就租賃仙林總零售區域應付仙林金鷹置業的年度租金應等於下列各項的總和：

- (a) 特許專櫃方面：
- (i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金率(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%佣金率的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；

## 獨立財務顧問函件

- (ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金率(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%或以下佣金率的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4%

- (b) 分租單位方面：

來自分租仙林總零售區域單位的租金所得款項(扣除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(扣除增值稅)的4%，

仙林金鷹購物須於相關季度結束後10個營業日內按季向仙林金鷹置業支付租金。於支付每季租金時，仙林金鷹購物應同時向仙林金鷹置業呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，仙林金鷹購物及仙林金鷹置業應落實仙林金鷹購物就該財政年度應付的確切租金金額。倘仙林金鷹購物就該財政年度應付的確切租金金額少於仙林金鷹購物已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出經修訂仙林協議項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到經修訂仙林協議項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

## 獨立財務顧問函件

### C. 有關經修訂仙林協議的建議年度上限基準

貴公司建議截至二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，經修訂仙林協議的相關年度上限(「仙林年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度    | 二零一九財政年度    | 二零二零財政年度    |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| 建議年度上限 | 人民幣30.99百萬元 | 人民幣33.47百萬元 | 人民幣36.14百萬元 |
| 年增長率   | -37.4%      | 8.0%        | 8.0%        |

如函件所述，仙林年度上限乃基於(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營仙林總零售區域的銷售所得款項總額(包括特許專櫃銷售、分租單位及超市經營)作出的合理估計，並參考仙林總零售區域過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4%收費、分租收入將按50%收費及超市經營按4%收費(「南京仙林店銷售所得款項總額估計」)而釐定。

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。吾等自上述計算工作表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南京仙林店過往的銷售表現；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；及(iii)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。

#### (a) 審閱南京仙林店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論南京仙林店歷史期間的過往銷售表現。下文載列歷史期間(i)南京仙林店歷史期間的銷售所得款項總額；及(ii) 貴集團於歷史期間根據經修訂仙林協議的實際應付租金；及(iii)經修訂仙林協議的年度上限。

|           | 二零一五財政年度     | 二零一六財政年度     | 二零一七財政年度     |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 銷售所得款項總額  | 人民幣725.71百萬元 | 人民幣756.52百萬元 | 人民幣798.29百萬元 |
| 貴集團實際應付租金 | 人民幣27.11百萬元  | 人民幣26.79百萬元  | 人民幣27.28百萬元  |
| 歷史年度上限    | 人民幣35.10百萬元  | 人民幣42.00百萬元  | 人民幣49.50百萬元  |
| 利用率       | 77.2%        | 63.8%        | 55.1%        |



---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表所述，貴集團於歷史期間根據經修訂仙林協議的實際應付租金分別約為人民幣27.11百萬元、人民幣26.79百萬元及人民幣27.28百萬元。

利用率由二零一五財政年度的約77.2%下降至二零一六財政年度的約63.8%，並進一步下降至二零一七財政年度的約55.1%。管理層告知，儘管南京仙林店於歷史期間的整體銷售表現有所增加，但實際增長率低於管理層於釐定歷史期間的年度上限時預期的增長率，原因是中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境(包括中國經濟增長下滑)及不斷出現的新零售業態(如電子商務)的影響。

如上表所述，於歷史期間根據經修訂仙林協議的實際交易額(即貴集團的實際應付租金)介於約人民幣26.79百萬元至約人民幣27.28百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整南京仙林店銷售所得款項總額估計以反映南京仙林店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年仙林年度上限(人民幣30.99百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣27.28百萬元)，鑒於貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，吾等贊同管理層，認為南京仙林店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於南京仙林店年度銷售表現與貴集團根據經修訂仙林協議的應付年度租金具有高度相關性，吾等認為仙林年度上限的釐定屬公平合理。

### (b) 審閱經營南京仙林店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定仙林年度上限時已計及於截至二零二零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，二零一八財政年度的建議仙林年度上限為人民幣30.99百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣18.51百萬元或減少約37.4%。管理層告知，經考慮南京仙林店的歷史銷售表現(即歷史期間的銷售表現)後，二零一八財政年度的年度上限已向下調整。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言，經修訂仙林協議於有關期間的建議年度上限分別為人民幣33.47百萬元及人民幣36.14百萬元，二零一九財政年度及二零二零財政年度的年度上限與各自上一年相比的年增長率分別約為8.0%及8.0%。管理層告知，該增長率乃基於(i)二零一六財政年度及二零一七財政年度經營南京仙林店產生的銷售所得款項總額分

別增加約4.3%及5.5%；(ii)南京仙林店的商品組合及生活方式及設施持續優化；及(iii)於二零一七年十一月十一日南京仙林店二期的開設(南京仙林店額外區域)預期將吸引更多客流量並進一步增強南京仙林店的銷售表現而釐定。

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

(c) 審閱最高租金率4%的釐定方法

根據經修訂仙林協議，吾等注意到，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 貴集團於南京仙林店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，仙林年度上限乃假設 貴集團將按經修訂仙林協議下的最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，仙林金鷹購物就分租單位應向仙林金鷹置業支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租位於仙林總零售區域的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，仙林年度上限乃假設 貴集團將按各期間的租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨有特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據經修訂仙林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%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據經修訂仙林協議來自分租位於仙林總零售區域的單位的租金所得款項的50%；
- (iv) 如管理層告知，南京仙林店於二零一七財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為15.4%，316個特許專櫃中的308個不得超過有關期間最高租金率4%；

- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 南京仙林店的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣725.7百萬元增加約人民幣30.8百萬元或4.3%至二零一六財年的人民幣756.5百萬元及增加約人民幣41.8百萬元或5.5%至二零一七財年的人民幣798.3百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及
- (vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

#### (d) 審閱南京市的消費品市場

如「1. 經修訂珠江協議」一節「(d) 審閱南京市的消費品市場」分節所述，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。經考慮相關研究的結果，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預期增長率屬公正、公平及合理。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 南京仙林店位於江蘇省南京市，擁有約8年的長期經營歷史而管理層擁有在中國經營及發展零售連鎖店的豐富經驗；
- (ii) 南京市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 仙林年度上限於二零一九財政年度及二零二零財政年度的平均年增長率約8.0%低於南京市消費品市場截至二零一六年十二月三十一日止年度的年增長率約10.9%及截至二零一七年九月三十日止九個月的各期間增長率約10.5%；
- (iv) 歷史期間南京仙林店的過往銷售表現及年度上限利用率；

- (v) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，有關措施及策略包括但不限於商品調整、引入多種休閒功能及便利設施以及特色商品及／或店鋪裝修；及
- (vi) 假設釐定最高租金率為4%，此乃基於第112及113頁所載的考慮因素而合理採納；

吾等認為，南京仙林店截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定仙林年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

#### 4. 經修訂鹽城協議

##### A. 經修訂鹽城協議的背景

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

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)的第一份補充協議(「**第一份鹽城補充協議**」)，刪除租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)所載最低保證租金。有關租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及第一份鹽城補充協議的詳情已於貴公司日期分別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。

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹購物與鹽城金鷹科技訂立第二份補充協議(「**第二份鹽城補充協議**」)，調整鹽城金鷹購物根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及第一份鹽城補充協議應付鹽城金鷹科技年度租金的計算方法。第二份鹽城補充協議的詳情已於貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。

## 獨立財務顧問函件

### B. 經修訂鹽城協議的主要條款

根據函件，經修訂鹽城協議的主要條款如下：

業主：鹽城金鷹科技

租戶：鹽城金鷹購物

租賃物業：鹽城金鷹奧萊城

租期：自鹽城金鷹奧萊城開始試營業日期(即二零一二年五月十八日)起為期十年

租金及相關費用：鹽城金鷹購物就租賃鹽城金鷹奧萊城應付予鹽城金鷹科技的年租應等同以下總額：

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

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4.5%

- (c) 來自分租鹽城金鷹奧萊城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

鹽城金鷹購物須於相關季度結束後10個營業日內按季向鹽城金鷹科技支付租金。於支付每季租金時，鹽城金鷹購物應同時向鹽城金鷹科技呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，鹽城金鷹購物及鹽城金鷹科技應落實鹽城金鷹購物就該財政年度應付的確切租金金額。倘鹽城金鷹購物就該財政年度應付的確切租金金額少於鹽城金鷹購物已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出經修訂鹽城協議項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到經修訂鹽城協議項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

### C. 經修訂鹽城協議的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，經修訂鹽城協議的相關年度上限(「鹽城年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度   | 二零一九財政年度   | 二零二零財政年度   |
|--------|------------|------------|------------|
| 建議年度上限 | 人民幣6.34百萬元 | 人民幣6.53百萬元 | 人民幣6.72百萬元 |
| 年增長率   | -60.4%     | 3.0%       | 2.9%       |

如函件所述，鹽城年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；及(ii)對經營鹽城金鷹奧萊城店的銷售(包括特許專櫃銷售及分租單位)所得款項總額作出的合理估計，並參考鹽城金鷹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、現行市況及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4.5%收費及分租收入將按50%收費(「鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計」)而釐定。

## 獨立財務顧問函件

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管理層編製的鹽城年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單注意到鹽城年度上限乃根據鹽城金鷹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金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計的計算方法並了解到鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)鹽城金鷹奧萊城店過往的銷售表現；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；及(iii)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。

### (a) 審閱鹽城金鷹奧萊城店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論鹽城金鷹奧萊城店歷史期間的銷售表現。下文載列歷史期間(i)鹽城金鷹奧萊城店歷史期間的銷售所得款項總額；(ii)貴集團於歷史期間根據經修訂鹽城協議的實際應付租金；及(iii)經修訂鹽城協議的年度上限。

|           | 二零一五財政年度     | 二零一六財政年度     | 二零一七財政年度     |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 銷售所得款項總額  | 人民幣131.51百萬元 | 人民幣143.24百萬元 | 人民幣150.49百萬元 |
| 貴集團實際應付租金 | 人民幣4.77百萬元   | 人民幣5.39百萬元   | 人民幣5.73百萬元   |
| 歷史年度上限    | 人民幣8.00百萬元   | 人民幣12.30百萬元  | 人民幣16.00百萬元  |
| 利用率       | 59.6%        | 43.8%        | 35.8%        |

如上表所述，貴集團於歷史期間根據經修訂鹽城協議的實際應付租金分別約為人民幣4.77百萬元、人民幣5.39百萬元及人民幣5.73百萬元。

利用率由二零一五財政年度的約59.6%下降至二零一六財政年度的約43.8%，並進一步下降至二零一七財政年度的約35.8%。管理層告知，儘管鹽城金鷹奧萊城店於歷史期間的整體銷售表現有所改善，但實際增長率低管理層於釐定歷史期間的年度上限時預期的增長率，原因是中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境(包括中國經濟增長下滑)及不斷出現的新零售業態(如電子商務)的影響。

如上表所述，於歷史期間根據經修訂鹽城協議的實際交易額(即貴集團的實際應付租金)介於約人民幣4.77百萬元至約人民幣5.73百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計以反映鹽城金鷹奧萊城店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年鹽城年度上限(人民幣

6.34百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣5.73百萬元),鑒於 貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現,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,吾等贊同管理層,認為鹽城金鷹奧萊城店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於鹽城金鷹奧萊城店年度銷售表現與 貴集團根據經修訂鹽城協議的應付年度租金具有高度相關性,吾等認為鹽城年度上限的釐定屬公平合理。

(b) 審閱經營鹽城金鷹奧萊城店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外,吾等獲悉,管理層於釐定鹽城年度上限時已計及於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營鹽城金鷹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,二零一八財政年度的建議鹽城年度上限為人民幣6.34百萬元,較二零一七財政年度減少人民幣9.66百萬元或減少約60.4%。管理層告知,經考慮鹽城金鷹奧萊城店的歷史銷售表現(即歷史期間的銷售表現)後,二零一八財政年度的年度上限已向下調整。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言,經修訂鹽城協議於有關期間的建議年度上限分別為人民幣6.53百萬元及人民幣6.72百萬元,與各自上一年相比的年增長率分別約為3.0%及2.9%。管理層告知,該增長率乃基於(i)二零一六財政年度及二零一七財政年度經營鹽城金鷹奧萊城店將產生的銷售所得款項總額分別增加8.9%及5.1%;及(ii)鹽城金鷹奧萊城店商品組合持續優化並持續引入更多特許專櫃及高性價比的品牌及產品以增強其競爭力。

經考慮上述因素,吾等認為,就 貴公司及獨立股東而言,管理層於釐定經營鹽城金鷹奧萊城店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率時採用的假設屬公正、公平及合理。

(c) 審閱最高租金率4.5%的釐定方法

根據經修訂鹽城協議,吾等注意到,鹽城金鷹購物就該等特許專櫃應向鹽城金鷹科技支付的年度租金乃基於 貴集團於鹽城金鷹奧萊城店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面,吾等注意到,鹽城年度上限乃假設 貴集團將按經修訂鹽城協議下的最高租金率4.5%收費而釐定。



---

## 獨立財務顧問函件

---

另一方面，鹽城金鷹購物就分租單位應向鹽城金鷹科技支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租鹽城金鷹奧萊城店的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，鹽城年度上限乃假設 貴集團將按相關期間租金率 50% 收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據經修訂鹽城協議來自經營該等位於鹽城金鷹奧萊城店的特許專櫃的銷售所得款項總額的 4.5%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據經修訂鹽城協議來自分租位於鹽城金鷹奧萊城的單位的租金所得款項的 50%；
- (iv) 如管理層告知，鹽城金鷹奧萊城店於二零一七財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為 12.6%，105 個特許專櫃中的 98 個不得超過相關期間內的最高租金率 4.5%；
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 鹽城奧萊城店的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣 131.5 百萬元增加約人民幣 11.7 百萬元或 8.9% 至二零一六財年的人民幣 143.2 百萬元及增加約人民幣 7.3 百萬元或 5.1% 至二零一七財年的人民幣 150.5 百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及
- (vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

(d) 審閱鹽城市的消費品市場

於評估管理層估計截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營鹽城金鷹奧萊城店產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率及鹽城年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已就鹽城市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據鹽城市政府官方網站(www.tjj.yancheng.gov.cn)於二零一七年三月十三日公佈的數據，鹽城市消費品總零售銷售於二零一六年達約人民幣1,630.9億元，年增長率約為11.1%。截至二零一七年九月三十日止九個月，鹽城市消費品市場與二零一六年同期相比繼續按約11.5%的比率增長，並達約人民幣1,328.2億元。鑒於上述增長趨勢，吾等得出結論，鹽城市(即鹽城金鷹奧萊城店所在城市)的消費品市場保持穩定增長。根據鹽城市政府官方網站於二零一七年三月十三日公佈的新聞，二零一六年的平均城鎮人均可支配收入及消費支出為約人民幣15,503元及約人民幣17,546元，同比增長率分別為約8.0%及約6.1%。鑒於上述趨勢，吾等認為，鹽城市的長期經濟發展及零售業增長將保持積極。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 鹽城奧萊城店位於江蘇省鹽城市，擁有約5.5年的經營歷史，而管理層擁有在中國經營及發展零售連鎖店的豐富經驗；
- (ii) 鹽城市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 鹽城年度上限的平均年增長率約3.0%低於鹽城市消費品市場截至二零一六年十二月三十一日止年度的年增長率約11.1%及截至二零一七年九月三十日止九個月的各期間增長率約11.5%；
- (iv) 歷史期間鹽城金鷹奧萊城店的過往銷售表現及年度上限利用率；
- (v) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，有關措施及策略包括但不限於商品調整、引入多種休閒功能及便利設施以及特色商品及／或店鋪裝修；及
- (vi) 假設釐定最高租金率為4.5%，此乃基於第118頁及119頁所載的考慮因素而合理採納；

吾等認為，鹽城奧萊城店截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定鹽城年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

### 5. 經修訂新街口協議

#### A. 經修訂新街口協議的背景

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 貴集團於新街口B座開設零售業務日期(即二零一四年四月二十六日)起為期二十年。有關租賃協議(新街口B座)的詳情已於 貴公司日期為二零一四年四月十六日的公告披露。

於二零一五年三月十八日，上述各方訂立補充協議(「新街口補充協議」)，據此各方同意，調整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)應付予金鷹國際集團的年度租金的計算方法，並具追溯力。有關新街口補充協議的詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。

#### B. 經修訂新街口協議的主要條款

根據函件，經修訂新街口協議的主要條款如下：

業主： 金鷹國際集團

租戶： 金鷹(中國)

租賃物業： 新街口B座

租期： 自 貴集團於新街口B座開設零售業務日期(即二零一四年四月二十六日)起為期二十年

## 獨立財務顧問函件

租金及相關費用：金鷹(中國)就租賃新街口B座應付予金鷹國際集團的年租應等同以下總額：

(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%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；

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

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4%

(b) 分租單位方面：

來自分租新街口B座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：

來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%，

## 獨立財務顧問函件

金鷹(中國)須於相關季度結束後10個營業日內按季向金鷹國際集團支付租金。於支付每季租金時，金鷹(中國)應同時向金鷹國際集團呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，金鷹(中國)及金鷹國際集團應落實金鷹(中國)就該財政年度應付的確切租金金額。倘金鷹(中國)就該財政年度應付的確切租金金額少於金鷹(中國)已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出經修訂新街口協議項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到經修訂新街口協議項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

### C. 有關經修訂新街口協議的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，經修訂新街口協議的相關年度上限(「新街口年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度    | 二零一九財政年度    | 二零二零財政年度    |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| 建議年度上限 | 人民幣32.13百萬元 | 人民幣34.09百萬元 | 人民幣36.07百萬元 |
| 年增長率   | -21.8%      | 6.1%        | 5.8%        |

如函件所述，新街口年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；(ii)對經營新街口B座(包括特許專櫃銷售、分租單位及超市經營)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考新街口B座(包括特許專櫃銷售、分租單位及超市經營)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 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4%收費、分租收入將按50%收費及超市經營按4%收費(「新街口B座銷售所得款項總額估計」)而釐定。

## 獨立財務顧問函件

於評估新街口年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核管理層編製的新街口年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單注意到新街口年度上限乃根據新街口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的計算方法並了解到新街口B座銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)新街口B座過往的銷售表現；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；及(iii)當前的經濟環境及現時市況後適當編製。

### (a) 審閱新街口B座的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論新街口B座歷史期間的過往銷售表現。下文載列歷史期間(i)新街口B座歷史期間的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團於歷史期間根據經修訂新街口協議的實際應付租金；及(iii)經修訂新街口協議的年度上限。

|                   | 二零一五財政年度     | 二零一六財政年度     | 二零一七財政年度     |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>新街口B座產生的銷售</b> |              |              |              |
| 所得款項總額            | 人民幣434.25百萬元 | 人民幣443.34百萬元 | 人民幣474.16百萬元 |
| 貴集團實際應付租金         | 人民幣22.23百萬元  | 人民幣24.29百萬元  | 人民幣26.71百萬元  |
| 歷史年度上限            | 人民幣33.60百萬元  | 人民幣37.40百萬元  | 人民幣41.10百萬元  |
| 利用率               | 66.2%        | 64.9%        | 65.0%        |

如上表所述，貴集團於歷史期間根據經修訂新街口協議的實際應付租金分別約為人民幣22.23百萬元、人民幣24.29百萬元及人民幣26.71百萬元。

利用率由二零一五財政年度的約66.2%分別下降至二零一六財政年度及二零一七財政年度的約64.9%及65.0%。管理層告知，儘管新街口B座於歷史期間的整體銷售表現有所改善，但實際增長率低於管理層於釐定歷史期間的年度上限時預期的增長率，原因是中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境(包括中國經濟增長下滑)及不斷出現的新零售業態(如電子商務)的影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表所述，於歷史期間根據經修訂新街口協議的實際交易額(即 貴集團的實際應付租金)介於約人民幣22.23百萬元至約人民幣26.71百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整新街口B座銷售所得款項總額估計以反映新街口B座的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年新街口年度上限(人民幣32.13百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣26.71百萬元)，鑒於 貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，吾等贊同管理層，認為新街口B座未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於新街口B座年度銷售表現與 貴集團根據經修訂新街口協議的應付年度租金具有高度相關性，吾等認為新街口年度上限的釐定屬公平合理。

### (b) 審閱經營新街口B座將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定新街口年度上限時已計及於截至二零二零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，二零一八財政年度的建議新街口年度上限為人民幣32.13百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣8.97百萬元或減少約21.8%。管理層告知，經考慮新街口B座的歷史銷售表現(即歷史期間的銷售表現)後，二零一八財政年度的年度上限已向下調整。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言，經修訂新街口協議於相關期間的建議年度上限分別為人民幣34.09百萬元及人民幣36.07百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為6.1%及5.8%。管理層告知，該增長率乃基於(i)二零一六財政年度及二零一七財政年度經營新街口B座產生的銷售所得款項總額分別增加2.1%及7.0%；及(ii)新街口B座的商品組合及生活方式及設施持續優化釐定。

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

(c) 審閱最高租金率4%的釐定方法

根據經修訂新街口協議，吾等注意到，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 貴集團於新街口B座的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，新街口年度上限乃假設 貴集團將按經修訂新街口協議下的最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，金鷹(中國)就分租單位應向金鷹國際集團支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租新街口B座的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，新街口年度上限乃假設 貴集團將按相關期間租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據經修訂新街口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%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據經修訂新街口協議來自分租位於新街口B座的單位的租金所得款項的50%；
- (iv) 如管理層告知，新街口B座於二零一七財政期間來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為18.4%，91個特許專櫃中的88個不得超過相關期間內的最高租金率4%。
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 新街口B座的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣434.3百萬元增加約人民幣9.0百萬元或2.1%至二零一六財年的人民幣443.3百萬元及增加約人民幣30.9百萬元或7.0%至二零一七財年的人民幣474.2百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及



---

## 獨立財務顧問函件

---

(vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

### (d) 審閱南京市的消費品市場

如「1. 經修訂珠江協議」一節「(d) 審閱南京市的消費品市場」分節所述，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。經考慮相關研究的結果，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預期增長率屬公正、公平及合理。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 新街口 B 座為 貴集團的旗艦店南京新街口店的額外經營區域，位於江蘇省南京市，擁有約 21.5 年的長期經營歷史，而管理層擁有在中國經營及發展零售連鎖店的豐富經驗；
- (ii) 南京市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 新街口年度上限於二零一九財政年度至二零二零財政年度的平均年增長率約 6.0% 低於南京市消費品市場截至二零一六年十二月三十一日止年度的年增長率約 10.9% 及截至二零一七年九月三十日止九個月的各期間增長率約 10.5%；
- (iv) 歷史期間新街口 B 座的過往銷售表現及年度上限利用率；
- (v) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，有關措施及策略包括但不限於商品調整、引入多種休閒功能及便利設施以及特色商品及／或店鋪裝修；及
- (vi) 假設釐定最高租金率為 4%，此乃基於第 126 及 127 頁所載的考慮因素而合理採納；

吾等認為，新街口B座截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定新街口年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

### 6. 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)

#### A. 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的背景

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金鷹科技就租賃鹽城金鷹天地租賃區域訂立租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)，自鹽城聚龍湖店開始試營業日期(即二零一四年九月六日)起為期二十年。有關租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)之詳情已於貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。

#### B. 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的主要條款

根據函件，租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的主要條款如下：

業主：鹽城金鷹科技

租戶：鹽城金鷹聚龍湖

租賃物業：鹽城金鷹天地租賃區域

租期：自鹽城聚龍湖店開始試營業日期(即二零一四年九月六日)起為期二十年

租金及相關費用：鹽城金鷹聚龍湖就租賃鹽城金鷹天地租賃區域應付予鹽城金鷹科技的年租應等同以下總額：

(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%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；

## 獨立財務顧問函件

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

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

- # 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4%

- (b) 分租單位方面：

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

- (c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%，

鹽城金鷹聚龍湖須於相關季度結束後10個營業日內按季向鹽城金鷹科技支付租金。於支付每季租金時，鹽城金鷹聚龍湖應同時向鹽城金鷹科技呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，鹽城金鷹聚龍湖及鹽城金鷹科技應落實鹽城金鷹聚龍湖就該財政年度應付的確切租金金額。倘鹽城金鷹聚龍湖就該財政年度應付的確切租金金額少於鹽城金鷹聚龍湖已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

## 獨立財務顧問函件

### C. 有關租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的相關年度上限(「鹽城天地年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度    | 二零一九財政年度    | 二零二零財政年度    |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| 建議年度上限 | 人民幣33.07百萬元 | 人民幣36.29百萬元 | 人民幣39.31百萬元 |
| 年增長率   | -8.1%       | 9.7%        | 8.3%        |

如函件所述，鹽城天地年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；(ii)對經營鹽城聚龍湖店(包括特許專櫃銷售、分租單位及超市經營)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考鹽城聚龍湖店過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4%收費、分租收入按50%收費及超市經營按4%收費(「鹽城聚龍湖店銷售所得款項總額估計」)；(iii)假設鹽城金鷹科技將於有關期間免費為公眾及鹽城聚龍湖店提供泊車位。倘鹽城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 貴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；及(iv)預期鹽城金鷹科技於有關期間就鹽城金鷹天地廣場租賃區域以外區域提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)所產生之估計費用並參考過往產生的實際物業管理成本及原材料和勞工成本的預期上漲而釐定。

於評估鹽城天地年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核管理層編製的鹽城天地年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單注意到鹽城天地年度上限乃根據鹽城聚龍湖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聚龍湖店銷售所得款項總額估計的計算方法並了解到鹽城聚龍湖店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)鹽城聚龍湖店過往的銷售表現；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；(iii)當前的經濟環境及現時市況；(iv)與日後將會免費的泊車位有關的租金；及(v)歷史期間產生的實際物業管理成本的計算基準後適當編製。

## 獨立財務顧問函件

### (a) 審閱鹽城聚龍湖店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論鹽城聚龍湖店歷史期間的銷售表現。下文載列歷史期間(i)鹽城聚龍湖店歷史期間的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團於歷史期間根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的實際應付租金；及(iii)租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的年度上限。

|           | 二零一五財政年度     | 二零一六財政年度     | 二零一七財政年度     |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 銷售所得款項總額  | 人民幣356.86百萬元 | 人民幣424.30百萬元 | 人民幣516.71百萬元 |
| 貴集團實際應付租金 | 人民幣11.89百萬元  | 人民幣19.62百萬元  | 人民幣25.90百萬元  |
| 歷史年度上限    | 人民幣19.70百萬元  | 人民幣31.60百萬元  | 人民幣36.00百萬元  |
| 利用率       | 60.4%        | 62.1%        | 71.9%        |

如上表所述，貴集團於歷史期間根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的實際應付租金分別約為人民幣11.89百萬元、人民幣19.62百萬元及人民幣25.90百萬元。

利用率由二零一五財政年度的約60.4%增至二零一六財政年度的約62.1%，並進一步增至二零一七財政年度的約71.9%。管理層告知，儘管鹽城聚龍湖店於歷史期間的整體銷售表現有所改善，但實際增長率低於管理層於鹽城聚龍湖店於二零一四年試營業後釐定歷史期間的年度上限時預期的增長率，原因是中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境(包括中國經濟增長下滑)及不斷出現的新零售業態(如電子商務)的影響。

如上表所述，於歷史期間根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的實際交易額(即貴集團的實際應付租金)介於約人民幣11.89百萬元至約人民幣25.90百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整鹽城聚龍湖店銷售所得款項總額估計以反映鹽城聚龍湖店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年鹽城天地年度上限(人民幣33.07百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣25.90百萬元)，鑒於貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，吾等贊同管理層，認為鹽城聚龍湖店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於鹽城聚龍湖店年度銷售表現與貴集團根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的應付年度租金具有高度相關性，吾等認為鹽城天地年度上限的釐定屬公平合理。

(b) 審閱經營鹽城聚龍湖店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定鹽城天地年度上限時已計及於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營鹽城聚龍湖店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零一八財政年度的建議鹽城天地年度上限為人民幣33.07百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣2.93百萬元或減少約8.1%。管理層告知，經考慮鹽城聚龍湖店的歷史銷售表現(即歷史期間的銷售表現)後，二零一八財政年度的年度上限已向下調整。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言，租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)於相關期間的建議年度上限分別為人民幣36.29百萬元及人民幣39.31百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為9.7%及8.3%。管理層告知，該增長率乃基於(i)二零一六財政年度及二零一七財政年度經營鹽城聚龍湖店將產生的銷售所得款項總額分別增加18.9%及21.8%；及(ii)鹽城聚龍湖店的商品組合及生活功能及設施持續優化釐定。

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

(c) 審閱最高租金率4%的釐定方法

根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)，吾等注意到，鹽城金鷹聚龍湖就該等特許專櫃應向鹽城金鷹科技支付的年度租金乃基於 貴集團於鹽城聚龍湖店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，鹽城天地年度上限乃假設 貴集團將按租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)下的最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，鹽城金鷹聚龍湖就分租單位應向鹽城金鷹科技支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租鹽城金鷹天地廣場租賃區域的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，鹽城天地年度上限乃假設 貴集團將按相關期間租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(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；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)來自經營該等位於鹽城聚龍湖店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)來自分租位於鹽城金鷹天地廣場租賃區域的單位的租金所得款項的50%；
- (iv) 如管理層告知，鹽城金國聯店於二零一七財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為13.3%，346個特許專櫃中的329個不得超過相關期間內的最高租金率4%。
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 鹽城聚龍湖店的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣356.9百萬元增加約人民幣67.4百萬元或18.9%至二零一六財年的人民幣424.3百萬元及增加約人民幣92.4百萬元或21.8%至二零一七財年的人民幣516.7百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及
- (vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

### (d) 審閱鹽城市的消費品市場

如「4. 經修訂鹽城協議」一節「(d) 審閱鹽城市的消費品市場」分節所述，吾等已就鹽城市消費品市場相關的公共領域進行研究。經考慮相關研究的結果，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定鹽城天地年度上限時採用的預期增長率屬公正、公平及合理。

## 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 鹽城金國聯店於二零一四年九月六日開始試營業，經營歷史短，鹽城金國聯店的歷史銷售所得款項總額與 貴集團所經營的其他成熟零售店相比相對較少；
- (ii) 鹽城市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 鹽城天地年度上限於二零一九財政年度至二零二零財政年度的平均年增長率約 9.0% 低於鹽城市消費品市場截至二零一六年十二月三十一日止年度的年增長率約 11.1% 及截至二零一七年九月三十日止九個月的各期間增長率約 11.5%；
- (iv) 歷史期間鹽城聚龍湖店的過往銷售表現及年度上限利用率；
- (v) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，有關措施及策略包括但不限於商品調整、引入多種休閒功能及便利設施以及特色商品及／或店鋪裝修；及
- (vi) 假設釐定最高租金率為 4%，此乃基於第 132 及 133 頁所載的考慮因素而合理採納；

吾等認為，鹽城金國聯店截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定鹽城天地年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

## 7. 租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)

### A. 租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的背景

於二零一五年三月十八日，丹陽金鷹國際購物與丹陽金鷹天地就租賃丹陽金鷹天地廣場租賃區域訂立租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)，自丹陽店開始試營業日期(即二零一五年一月一日起)為期二十年。有關租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。



## 獨立財務顧問函件

### B. 租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的主要條款

根據函件，租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的主要條款如下：

業主：丹陽金鷹天地

租戶：丹陽金鷹國際購物

租賃物業：丹陽金鷹天地廣場租賃區域

租期：自丹陽店開始試營業日期(即二零一五年一月一日)起為期二十年

租金及相關費用：丹陽金鷹國際購物就租賃丹陽金鷹天地廣場租賃區域應付予丹陽金鷹天地的年租應等同以下總額：

(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%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；

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

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4%

## 獨立財務顧問函件

(b) 分租單位方面：

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

(c) 超市經營方面：

(i) 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(扣除增值稅)的3%計算；

(ii) 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(扣除增值稅)的4%計算，

丹陽金鷹國際購物須於相關季度結束後10個營業日內按季向丹陽金鷹天地支付租金。於支付每季租金時，丹陽金鷹國際購物應同時向丹陽金鷹天地呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，丹陽金鷹國際購物及丹陽金鷹天地應落實丹陽金鷹國際購物就該財政年度應付的確切租金金額。倘丹陽金鷹國際購物就該財政年度應付的確切租金金額少於丹陽金鷹國際購物已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

### C. 有關租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的相關年度上限(「丹陽年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度   | 二零一九財政年度   | 二零二零財政年度   |
|--------|------------|------------|------------|
| 建議年度上限 | 人民幣5.59百萬元 | 人民幣6.06百萬元 | 人民幣6.58百萬元 |
| 年增長率   | -74.7%     | 8.4%       | 8.6%       |

## 獨立財務顧問函件

如函件所述，丹陽年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；(ii)對經營丹陽店(包括特許專櫃銷售、分租單位及超市經營)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考丹陽店過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4%收費、分租收入按50%收費及超市經營按4%收費(「丹陽店銷售所得款項總額估計」)；(iii)假設丹陽金鷹天地將於有關期間免費為公眾及丹陽店提供泊車位。倘丹陽金鷹天地日後不再免費提供泊車位，上述年度上限未必充足，而 貴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；及(iv)預期丹陽金鷹天地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(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)所產生之估計費用並參考過往產生的實際物業管理成本及原材料和勞工成本的預期上漲而釐定。

於評估丹陽年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核管理層編製的丹陽年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單注意到丹陽年度上限乃根據丹陽店銷售所得款項總額估計計算。吾等已審閱及與管理層討論丹陽店銷售所得款項總額估計的計算方法並了解到丹陽店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)丹陽店過往的銷售表現；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；(iii)當前的經濟環境及現時市況；(iv)與日後將會免費的泊車位有關的租金；及(v)歷史期間產生的實際物業管理成本的計算基準後適當編製。

### (a) 審閱丹陽店的過往銷售表現

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

|           | 二零一五財政年度     | 二零一六財政年度     | 二零一七財政年度    |
|-----------|--------------|--------------|-------------|
| 銷售所得款項總額  | 人民幣150.44百萬元 | 人民幣104.54百萬元 | 人民幣58.09百萬元 |
| 貴集團實際應付租金 | 人民幣4.90百萬元   | 人民幣5.02百萬元   | 人民幣4.56百萬元  |
| 歷史年度上限    | 人民幣12.30百萬元  | 人民幣19.40百萬元  | 人民幣22.10百萬元 |
| 利用率       | 39.8%        | 25.9%        | 20.6%       |

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表所述，貴集團於歷史期間根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的實際應付租金分別約為人民幣4.90百萬元、人民幣5.02百萬元及人民幣4.56百萬元。

利用率由二零一五財政年度的約39.8%減至二零一六財政年度的約25.9%，並進一步減至二零一七財政年度的約20.6%。管理層告知，利用率降低主要是由於(i)丹陽市充滿挑戰及競爭的經營環境及(ii)丹陽店是貴集團於二零一五年一月在丹陽市開設的首間零售店，且上述店舖的實際增長率低於管理層釐定歷史期間的年度上限時預期的增長率。

如上表所述，於歷史期間根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的實際交易額(即貴集團的實際應付租金)介於約人民幣4.56百萬元至約人民幣5.02百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整丹陽店銷售所得款項總額估計以反映丹陽店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年丹陽年度上限(人民幣5.59百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣4.56百萬元)，鑒於貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，吾等贊同管理層，認為丹陽店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於丹陽店年度銷售表現與貴集團根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的應付年度租金具有高度相關性，吾等認為丹陽年度上限的釐定屬公平合理。

### (b) 審閱經營丹陽店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定丹陽年度上限時已計及於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營丹陽店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零一八財政年度的建議丹陽年度上限為人民幣5.59百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣16.51百萬元或減少約74.7%。管理層告知，經考慮丹陽店的歷史銷售表現(即歷史期間的銷售表現)，及根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)自二零一八年一月一日起丹陽店超市經營的租金率由3%增至4%後，二零一八財政年度的年度上限已向下調整。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言，租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)於相關期間的建議年度上限分別為人民幣6.06百萬元及人民幣6.58百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為8.4%及8.6%。管理層告知，儘管於歷史期間的銷售表現疲弱，管理層設法改善丹陽店的銷售表現及盈利能力。管理層規劃，丹陽店於二零一八財政年度將經歷

大範圍的商品調整以(i)進一步豐富其商品種類及(ii)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；及(iii)向客戶引進更多生活功能及設施。經考慮上述行動計劃，吾等認同管理層的觀點，認為商品調整可進一步增強丹陽店的品牌質量及丹陽零售店市場的市場份額及相比丹陽市的零售店的競爭優勢。鑒於歷史期間的基準相對較低，吾等注意到增長率較高。

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

(c) 審閱最高租金率4%的釐定方法

根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)，吾等注意到，丹陽金鷹國際購物就該等特許專櫃應向丹陽金鷹天地支付的年度租金乃基於 貴集團於丹陽店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，丹陽年度上限乃假設 貴集團將按租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)下的最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，丹陽金鷹國際購物就分租單位應向丹陽金鷹天地支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租丹陽金鷹天地廣場租賃區域的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，丹陽年度上限乃假設 貴集團將按相關期間租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)來自經營該等位於丹陽店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；

- (iii) 分租單位的租金率不超過根據租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)來自分租位於丹陽金鷹天地廣場租賃區域的單位的租金所得款項的50%；
- (iv) 如管理層告知，丹陽店於二零一七財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為9.2%，74個特許專櫃中的59個不得超過相關期間內的最高租金率4%。
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 丹陽店的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣150.4百萬元減少約人民幣45.9百萬元或30.5%至二零一六財年的人民幣104.5百萬元及減少約人民幣46.4百萬元或44.4%至二零一七財年的人民幣58.1百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及
- (vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

(d) 審閱丹陽市的消費品市場

於評估管理層估計截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營丹陽店產生的銷售所得款項總額的預期增長率的公平性及合理性時，吾等已就丹陽市消費品市場相關的公共領域進行研究。

根據鎮江政府官方網站公佈的數據，丹陽市消費品總零售銷售於二零一六年達約人民幣315.6億元，年增長率約為11.2%。截至二零一七年六月三十日止六個月，丹陽市消費品市場與二零一六年同期相比繼續按約10.9%的比率增長，並達約人民幣166.5億元。鑒於上述增長趨勢，吾等得出結論，丹陽市(即丹陽店所在城市)的消費品市場保持穩定增長。根據《丹陽市統計年鑒2016》官方網站公佈的數據，二零一六年的平均城鎮人均可支配收入及消費支出為約人民幣33,088元及約人民幣20,843元，同比增長率分別為約9.0%及約9.4%。鑒於上述趨勢，吾等認為，丹陽市的長期經濟發展及零售業增長將保持積極。

## 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 丹陽店於二零一五年一月一日開始試營業，經營歷史短，丹陽店的歷史銷售所得款項總額與 貴集團所經營的其他成熟零售店相比相對較少；
- (ii) 丹陽市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 丹陽年度上限於二零一九財政年度至二零二零財政年度的平均年增長率約 8.5% 低於丹陽市消費品市場截至二零一六年十二月三十一日止年度的年增長率約 11.2% 及截至二零一七年六月三十日止六個月的各期間增長率約 10.9%；
- (iv) 歷史期間丹陽店的過往銷售表現及年度上限利用率；
- (v) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，有關措施及策略包括但不限於商品調整、引入多種休閒功能及便利設施以及特色商品及／或店鋪裝修；及
- (vi) 假設釐定最高租金率為 4%，此乃基於第 139 及 140 頁所載的考慮因素而合理採納；

吾等認為，丹陽店截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定丹陽年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

## 8. 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)

### A. 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的背景

於二零一五年三月十八日，南京江寧金鷹購物與南京江寧金鷹科技就租賃南京江寧金鷹天地廣場租賃區域訂立租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)，自南京江寧店開始試營業日期(即二零一五年七月三日)起為期二十年。有關租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。

B. 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的主要條款

根據函件，租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的主要條款如下：

業主：南京江寧金鷹科技

租戶：南京江寧金鷹購物

租賃物業：南京江寧金鷹天地廣場租賃區域

租期：自南京江寧店開始試營業日期(即二零一五年七月三日)起為期二十年

租金及相關費用：南京江寧金鷹購物就租賃南京江寧金鷹天地廣場租賃區域應付予南京江寧金鷹科技的年租應等同以下總額：

(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%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%；

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

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

# 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4.5%



## 獨立財務顧問函件

(b) 分租單位方面：

來自分租南京江寧金鷹天地廣場租賃區域單位的所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

(i) 於二零一五年七月三日起首三年內，租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%計算；

(ii) 於二零一八年七月三日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%計算，

南京江寧金鷹購物須於相關季度結束後10個營業日內按季向南京江寧金鷹科技支付租金。於支付每季租金時，南京江寧金鷹購物應同時向南京江寧金鷹科技呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，南京江寧金鷹購物及南京江寧金鷹科技應落實南京江寧金鷹購物就該財政年度應付的確切租金金額。倘南京江寧金鷹購物就該財政年度應付的確切租金金額少於南京江寧金鷹購物已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

### C. 有關租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的相關年度上限(「江寧年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度    | 二零一九財政年度    | 二零二零財政年度    |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| 建議年度上限 | 人民幣44.16百萬元 | 人民幣57.05百萬元 | 人民幣72.39百萬元 |
| 年增長率   | -27.7%      | 29.2%       | 26.9%       |

## 獨立財務顧問函件

如函件所述，江寧年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；(ii)對經營南京江寧店(包括特許專櫃銷售、分租單位及超市經營)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考南京江寧店過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4.5%收費、分租收入按50%收費及超市經營按3%或4%(視情況而定)收費(「江寧店銷售所得款項總額估計」)；(iii)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店提供泊車位。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 貴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；及(iv)預期南京江寧金鷹科技於有關期間就南京江寧金鷹天地廣場租賃區域以外區域提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)所產生之估計費用並參考過往產生的實際物業管理成本及原材料和勞工成本的預期上漲而釐定。

於評估江寧年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核管理層編製的江寧年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單注意到江寧年度上限乃根據江寧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江寧店銷售所得款項總額估計的計算方法並了解到南京江寧店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)南京江寧店過往的銷售表現；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；(iii)當前的經濟環境及現時市況；(iv)與日後將會免費的泊車位有關的租金；及(v)歷史期間產生的實際物業管理成本的計算基準後適當編製。

### (a) 審閱南京江寧店的過往銷售表現

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

|           | 二零一五財政年度     | 二零一六財政年度     | 二零一七財政年度     |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 銷售所得款項總額  | 人民幣182.23百萬元 | 人民幣404.04百萬元 | 人民幣482.79百萬元 |
| 貴集團實際應付租金 | 人民幣10.49百萬元  | 人民幣24.06百萬元  | 人民幣32.37百萬元  |
| 歷史年度上限    | 人民幣33.10百萬元  | 人民幣53.60百萬元  | 人民幣61.10百萬元  |
| 利用率       | 31.7%        | 44.9%        | 53.0%        |

## 獨立財務顧問函件

如上表所述，貴集團於歷史期間根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的實際應付租金分別約為人民幣10.49百萬元、人民幣24.06百萬元及人民幣32.37百萬元。

利用率由二零一五財政年度的約31.7%增至二零一六財政年度的約44.9%，並進一步增至二零一七財政年度的約53.0%。管理層告知，儘管南京江寧店於歷史期間的整體銷售表現有所改善，但實際增長率低於管理層於南京江寧店於二零一五年七月試營業前釐定歷史期間的年度上限時預期的增長率，原因是中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境(包括中國經濟增長下滑)及不斷出現的新零售業態(如電子商務)的影響。

如上表所述，於歷史期間根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的實際交易額(即貴集團的實際應付租金)介於約人民幣10.49百萬元至約人民幣32.37百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整江寧店銷售所得款項總額估計以反映南京江寧店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年江寧年度上限(人民幣44.16百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣32.37百萬元)，鑒於貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，吾等贊同管理層，認為南京江寧店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於南京江寧店年度銷售表現與貴集團根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的應付年度租金具有高度相關性，吾等認為江寧年度上限的釐定屬公平合理。

### (b) 審閱經營南京江寧店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定江寧年度上限時已計及於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營南京江寧店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零一八財政年度的建議江寧年度上限為人民幣44.16百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣16.94百萬元或減少約27.7%。管理層告知，經考慮南京江寧店的歷史銷售表現(即歷史期間的銷售表現)，二零一八財政年度的年度上限已向下調整。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言，租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)於相關期間的建議年度上限分別為人民幣57.05百萬元及人民幣72.39百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為29.2%及26.9%。管理層告知，該增長率乃基於(i)二零一六財政年度及二

## 獨立財務顧問函件

零一七財政年度經營南京江寧店將產生的銷售所得款項總額分別增加121.7% (二零一五年七月三日至二零一五年十二月三十一日的經營業績與二零一六年的全年經營業績比較)及19.5%；及(ii)南京江寧店經營歷史相對較短，持續優化南京江寧店的商品組合及生活功能及設施將進一步改善其經營表現。從 貴集團的經驗而言，在新店營運的頭幾年，因起點較低，其銷售額增長相對較快。

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

### (c) 審閱最高租金率4.5%的釐定方法

根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)，吾等注意到，南京江寧金鷹購物就該等特許專櫃應向南京江寧金鷹科技支付的年度租金乃基於 貴集團於南京江寧店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，江寧年度上限乃假設 貴集團將按租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)下的最高租金率4.5%收費而釐定。

另一方面，南京江寧金鷹購物就分租單位應向南京江寧金鷹科技支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租南京江寧金鷹天地廣場租賃區域的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，江寧年度上限乃假設 貴集團將按相關期間租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)來自經營該等位於南京江寧店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4.5%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)來自分租位於南京江寧金鷹天地廣場租賃區域的單位的租金所得款項的50%；

- (iv) 如管理層告知，南京江寧店於二零一七財政年度來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為 14.7%，265 個特許專櫃中的 254 個不得超過相關期間內的最高租金率 4.5%。
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 南京江寧店的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣 182.2 百萬元增加約人民幣 221.8 百萬元或 121.7% 至二零一六財年的人民幣 404.0 百萬元及增加約人民幣 78.8 百萬元或 19.5% 至二零一七財年的人民幣 482.8 百萬元) 及相關歷史期間年度上限的利用率；及
- (vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

(d) 審閱南京市的消費品市場

如「1. 經修訂珠江協議」一節「(d) 審閱南京市的消費品市場」分節所述，吾等已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。經考慮相關研究的結果，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定江寧年度上限時採用的預期增長率屬公正、公平及合理。

**結論**

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮下列事實：

- (i) 南京江寧店於二零一五年七月三日開始試營業，經營歷史短，南京江寧店的歷史銷售所得款項總額與 貴集團所經營的其他成熟零售店相比相對較少；及
- (ii) 南京市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 歷史期間南京江寧店的過往銷售表現及年度上限利用率；

- (iv) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，有關措施及策略包括但不限於商品調整、引入多種休閒功能及便利設施以及特色商品及／或店鋪裝修；及
- (v) 假設釐定最高租金率為4.5%，此乃基於第146及147頁所載的考慮因素而合理採納；

吾等認為，南京江寧店截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定江寧年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

## 9. 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)

### A. 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的背景

於二零一五年三月十八日，馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地就租賃馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域訂立租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)，自馬鞍山店開始試營業日期(即二零一五年八月二十九日)起為期二十年。有關租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的詳情已於貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。

### B. 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的主要條款

根據函件，租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的主要條款如下：

業主： 馬鞍山金鷹天地

租戶： 馬鞍山金鷹購物

租賃物業： 馬鞍山金鷹天地廣場租賃區域

租期： 由馬鞍山店開始試營業日期(即二零一五年八月二十九日)為期二十年

租金及相關費用：馬鞍山金鷹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的年租應等同以下總額：

(a) 特許專櫃方面：

## 獨立財務顧問函件

- (i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%；
- (ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

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

#於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4.5%

- (b) 分租單位方面：

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

- (c) 超市經營方面：

- (i) 於二零一五年八月二十九日起首三年，租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的3%計算；
- (ii) 於二零一八年八月二十九日起，租金按照經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%計算，

## 獨立財務顧問函件

馬鞍山金鷹購物須於相關季度結束後10個營業日內按季向馬鞍山金鷹天地支付租金。於支付每季租金時，馬鞍山金鷹購物應同時向馬鞍山金鷹天地呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，馬鞍山金鷹購物及馬鞍山金鷹天地應落實馬鞍山金鷹購物就該財政年度應付的確切租金金額。倘馬鞍山金鷹購物就該財政年度應付的確切租金金額少於馬鞍山金鷹購物已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)項下的應付租金的季度付款使 貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對 貴集團而言屬合理且有利。

### C. 有關租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的相關年度上限(「馬鞍山金鷹天地廣場年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度    | 二零一九財政年度    | 二零二零財政年度    |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| 建議年度上限 | 人民幣21.15百萬元 | 人民幣23.27百萬元 | 人民幣25.59百萬元 |
| 年增長率   | -30.9%      | 10.0%       | 10.0%       |

如函件所述，馬鞍山金鷹天地廣場年度上限乃根據(i)過往產生的歷史金額；(ii)對經營馬鞍山店(包括特許專櫃銷售、分租單位及超市經營)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考馬鞍山店過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4.5%收費、分租收入按50%收費及超市經營按3%或4%(視情況而定)收費(「馬鞍山店銷售所得款項總額估計」)；(iii)假設馬鞍山金鷹天地將於有關期間免費為公眾及馬鞍山店提供泊車位。倘馬鞍山金鷹天地日後不再免費提供泊車位，上述年度上限未必充足，而 貴公司將在需要時另外舉行股東特別大會以就提



## 獨立財務顧問函件

高相關年度上限取得股東批准；及(iv)預期馬鞍山金鷹天地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(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)所產生之估計費用並參考過往產生的實際物業管理費及材料與勞工成本的預期增長而釐定。

於評估馬鞍山金鷹天地廣場年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已自管理層獲得並已審核管理層編製的馬鞍山金鷹天地廣場年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單注意到馬鞍山金鷹天地廣場年度上限乃根據馬鞍山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馬鞍山店銷售所得款項總額估計的計算方法並了解到馬鞍山店銷售所得款項總額估計乃由管理層經參考(i)馬鞍山店過往的銷售表現；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；(iii)當前的經濟環境及現時市況；(iv)與日後將會免費提供的泊車位有關的租金；及(v)歷史期間所產生實際物業管理費的計算基準後適當編製。

### (a) 審閱馬鞍山店的過往銷售表現

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

|           | 二零一五財政年度       | 二零一六財政年度       | 二零一七財政年度       |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| 銷售所得款項總額  | 人民幣 114.97 百萬元 | 人民幣 278.39 百萬元 | 人民幣 316.76 百萬元 |
| 貴集團實際應付租金 | 人民幣 6.65 百萬元   | 人民幣 15.62 百萬元  | 人民幣 18.34 百萬元  |
| 歷史年度上限    | 人民幣 11.00 百萬元  | 人民幣 26.40 百萬元  | 人民幣 30.60 百萬元  |
| 利用率       | 60.5%          | 59.2%          | 59.9%          |

如上表所述，貴集團於歷史期間根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的實際應付租金分別約為人民幣 6.65 百萬元、人民幣 15.62 百萬元及人民幣 18.34 百萬元。

歷史期間，利用率維持在約 60.0%。管理層告知，儘管馬鞍山店於歷史期間的整體銷售表現增加，但實際增長率低於管理層在二零一五八月馬鞍山店試營業前釐定歷史期間年度上限時預期的增長率，主要是由於中國零售行業充滿挑戰及競爭的經營環境(包括中國經濟增長下滑)及不斷出現的新零售業態(如電子商務)的影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表所述，於歷史期間根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的實際交易額(即 貴集團的實際應付租金)介於約人民幣6.65百萬元至約人民幣18.34百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整馬鞍山店銷售所得款項總額估計以反映馬鞍山店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年馬鞍山年度上限(人民幣21.15百萬元)高於二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣18.34百萬元)，鑒於 貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，吾等贊同管理層，認為馬鞍山店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於馬鞍山店年度銷售表現與 貴集團根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的應付年度租金具有高度相關性，吾等認為馬鞍山年度上限的釐定屬公平合理。

### (b) 審閱經營馬鞍山店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定馬鞍山年度上限時已計及於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營馬鞍山店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零一八財政年度的建議馬鞍山年度上限為人民幣21.15百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣9.45百萬元或減少約30.9%。管理層告知，經考慮馬鞍山店的歷史銷售表現(即歷史期間的銷售表現)後，二零一八財政年度的年度上限已向下調整。就二零一九財政年度及二零二零財政年度而言，租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)於相關期間的建議年度上限分別為人民幣23.27百萬元及人民幣25.59百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為10.0%及10.0%。管理層告知，相關增長率乃基於以下各項釐定：(i)二零一六財政年度及二零一七財政年度經營馬鞍山店產生的銷售所得款項總額分別增加142.2%(二零一五年八月二十九日至二零一五年十二月三十一日的經營業績與二零一六年全年的經營業績比較)及13.8%；(ii)根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)，自二零一八年八月二十九日起，馬鞍山店超市經營的租金率將由3%增至4%；及(iii)馬鞍山店經營歷史短，馬鞍山店商品組合及生活功能及設施持續優化將進一步提升經營表現。

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

(c) 審閱最高租金率4.5%的釐定方法

根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)，吾等注意到，馬鞍山金鷹購物就該等特許專櫃應向馬鞍山金鷹天地支付的年度租金乃基於 貴集團於馬鞍山店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，馬鞍山年度上限乃假設 貴集團將按租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)下的最高租金率4.5%收費而釐定。

另一方面，馬鞍山金鷹購物就分租單位應向馬鞍山金鷹天地支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租馬鞍山金鷹天地租賃區域的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，馬鞍山年度上限乃假設 貴集團將按相關期間租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)來自經營該等位於馬鞍山店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4.5%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)來自分租位於馬鞍山金鷹天地租賃區域的單位的租金所得款項的50%；
- (iv) 如管理層告知，馬鞍山店於二零一七財政期間來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為11.4%，239個特許專櫃中的210個不得超過相關期間內的最高租金率4.5%。
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 馬鞍山店的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣115.0百萬元增加約人民幣163.4百萬元或142.2%至二零一六財年的人民幣278.4百萬元及增加約人民幣38.4百萬元或13.8%至二零一七財年的人民幣316.8百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及
- (vii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

(d) 審閱馬鞍山市的消費品市場

於評估管理層估計截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營馬鞍山店產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率的公平性及合理性時，吾等已就馬鞍山市消費品市場相關的公共領域進行研究。

根據馬鞍山統計年鑒2016官方網站公佈的統計數據，馬鞍山市消費品總零售銷售於二零一六年達約人民幣470.6億元，年增長率約為12.4%。截至二零一七年六月三十日止六個月，馬鞍山市消費品市場與二零一六年同期相比繼續按約12.2%的比率增長，並達約人民幣252億元。鑒於上述增長趨勢，吾等得出結論，馬鞍山市(即馬鞍山店所在城市)的消費品市場保持穩定增長。根據馬鞍山統計年鑒2016官方網站公佈的統計數據，二零一六年城市人均可支配收入約為人民幣30,437元，同比增長8.8%。鑒於以上趨勢，吾等認為，馬鞍山市的長期經濟發展及零售業增長將保持積極。

**結論**

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮事實

- (i) 馬鞍山店於二零一五年八月二十九日開始試營業，經營歷史短，與 貴集團所經營的其他成熟零售店相比，馬鞍山店的歷史銷售所得款項總額相對較少；
- (ii) 馬鞍山市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 馬鞍山年度上限於二零一九財政年度至二零二零財政年度的平均年增長率約10.0%接近於馬鞍山市消費品市場截至二零一六年十二月三十一日止年度的年增長率約12.4%及截至二零一七年六月三十日止六個月的各期間增長率約12.2%；
- (iv) 馬鞍山店於歷史期間的歷史銷售表現及年度上限使用率；
- (v) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，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；及
- (vi) 根據第153頁所述所考慮的因素所合理採納的最高租金率4.5%的釐定方法的假設；

吾等認為，馬鞍山店截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定馬鞍山年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

## 10. 經修訂金鷹廣場協議

### A. 經修訂金鷹廣場協議的背景

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹與上海金鷹天地就租賃上海物業訂立租賃協議(金鷹廣場)，自上海店試營業日期(即二零零九年五月二十八日)起為期二十年。租賃協議(金鷹廣場)的詳情已於 貴公司日期為二零零九年一月二十一日公告披露。

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)的第一份補充協議(「第一份補充金鷹廣場協議」)，調整整個租賃物業內部裝修期間截至二零一三年止年度上海金鷹應付上海金鷹天地的年度租金計算方法，並調整租賃協議(金鷹廣場)項下其後應付年度租金的計算方法。第一份補充金鷹廣場協議的詳情已於 貴公司日期為二零一三年十二月二十日的公告披露。

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)的第二份補充協議(「第二份補充金鷹廣場協議」)，將內部裝修期延長至二零一五年九月三十日(可由各方協定予以調整)，並進一步調整租賃協議(金鷹廣場)及第一份補充金鷹廣場協議項下上海金鷹其後應付上海金鷹天地年度租金的計算方法。第二份補充金鷹廣場協議的詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日的公告披露。

於二零一六年十二月二十三日，上海金鷹與上海金鷹天地就租賃額外上海物業訂立租賃協議(金鷹廣場7至9樓)，年期由二零一六年四月一日起至二零一七年十二月三十一日止。有關租賃協議(金鷹廣場7至9樓)的詳情已於 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報披露。

於二零一七年十二月二十九日，上海金鷹與上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議(「第三份補充金鷹廣場協議」)，據此各方同意：

- (a) 上海金鷹天地同意出租總建築面積約為9,983平方米之額外上海物業予上海金鷹，自二零一八年一月一日起至二零二九年五月二十八日；及
- (b) 自二零一八年一月一日起，上海金鷹須就總上海物業向上海金鷹天地支付物業管理費，金額相等於實際產生的物業管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十日內按月支付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據租賃協議(金鷹廣場)，上海金鷹與上海金鷹天地同意後者於訂立租賃協議(金鷹廣場)後的首三年不會向前者收取物業管理費，及彼等其後(即於二零一二年)將重新審視物業管理費的安排。由於上海市場的經營環境充滿挑戰及競爭，及自二零一四年五月起店舖關閉進行大修以及金鷹廣場全部租賃物業自二零一三年初起進行內部裝修，上海店自二零一二年以來一直表現欠佳。因此，上海店自二零一四年起開始產生經營虧損。經磋商後，上海金鷹天地同意於該期間不收取物業管理費。上海店於二零一六年十月重新開業，並於二零一七年開始產生經營溢利，及經磋商後，上海金鷹與上海金鷹天地同意後者將開始收取物業管理費。

受限於上文所述，經修訂金鷹廣場協議的所有其他主要條款維持不變及繼續具有效力。

### B. 經修訂金鷹廣場協議的主要條款

根據函件，經修訂金鷹廣場協議的主要條款列示如下：

業主： 上海金鷹天地

租戶： 上海金鷹

租賃物業： 總上海物業

租期： (a) 上海物業：自上海店試營業日期(即二零零九年五月二十八日)起為期二十年；

(b) 額外上海物業：自二零一八年一月一日起至二零二九年五月二十七日

租金及  
相關開支： (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%；及

## 獨立財務顧問函件

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

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

- # 於最後實際可行日期，實際消費稅連同實際附加為5.6%，而按上述公式所示，從 貴集團收取的佣金中扣除前述稅費並乘以50%後，租金率將低於4%

- (b) 來自分租總上海物業單位的所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%，

上海金鷹須於相關季度結束後10個營業日內按季向上海金鷹天地支付租金。於支付每季租金時，上海金鷹應同時向上海金鷹天地呈交該季度的管理賬目。各財政年度末後，上海金鷹及上海金鷹天地應落實上海金鷹就該財政年度應付的確切租金金額。倘上海金鷹就該財政年度應付的確切租金金額少於上海金鷹已付實際租金金額，差額將於下次租金付款時調節。

**物業管理費：** 上海金鷹向上海金鷹天地應付之物業管理費相等於實際產生的物業管理費用加上10%溢價，乃須於相關月份結束後十個營業日內按月支付。上海金鷹天地同意於租賃年期每月月底後5天內向 貴集團提供所產生的實際物業管理費的每月報表。 貴集團將會通過以下方式審閱每月報表：(1)參考其對部分自有店舖的物業管理經驗；及(2)考慮物業管理所涉及員工數目與上海金鷹天地所使用及消耗的供應品數量，並釐定用量及成本是否屬公平合理。於各財政年度結束

後，貴集團將審閱年內實際產生的物業管理費總額，以釐定所產生的整體用量及成本是否屬公平合理，及是否需對成本作出任何調整以計算年內應付物業管理費的確切金額。10%的溢價由合約各方計及以下各項後經公平磋商而釐定：(i) 附近樓宇或綜合樓群的物業管理服務提供商收取的現行物業管理費；(ii) 於聯交所上市之物業管理服務提供商平均利潤率；及(iii) 上海金鷹天地就提供有關物業管理服務而將會產生的相關應繳稅項(即上海金鷹天地就相應年度應繳納之利得稅)及一般行政開支(即一般辦公室管理及行政開支，如員工成本、辦公室開支等)。

然而，吾等不能確定由獨立第三方所訂立的具備類似租期的其他租賃協議以得出經修訂金鷹廣場協議項下的付款條款屬公平合理的結論。考慮到經修訂金鷹廣場協議項下的應付租金的季度付款使貴集團的現金流管理較按月支付更靈活，吾等認為該支付條款對貴集團而言屬合理且有利。

### (a) 訂立第三份補充金鷹廣場協議的理由

在評估第三份補充金鷹廣場協議的公平性及合理性時，吾等已比較租賃協議(金鷹廣場)(經第一份補充金鷹廣場協議及第二份補充金鷹廣場協議補充)的條款與第三份補充金鷹廣場協議的條款，並注意到，補充條款包括：(i) 出租總建築面積約為9,983平方米之額外上海物業予上海金鷹，自二零一八年一月一日起至二零二九年五月二十八日；及(ii) 自二零一八年一月一日起，總上海物業的物業管理費按實際產生的物業管理費用加上10%溢價計算。除上文所述者外，經修訂金鷹廣場協議的所有其他主要條款維持不變及繼續具有效力。

根據上文所述，吾等經與管理層討論，了解到貴集團一直通過向其經營區域引入更多生活方式功能及設施，融合餐飲、休閒、精品超市、影院、兒童體驗等全生活業態，在其現有門店積極貫徹該生活消費理念。管理層預計，上海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，租賃額外上海物業令 貴集團能為上海店引入更多功能及設施，可提高上海店的綜合性及吸引力，從而增加上海江店的客流量及延長店內消費時間，進而提高整體業績。

鑒於上文所述，尤其是(i) 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12家全生活中心，使 貴集團生活中心的總數擴大至15家；及(ii)經與管理層討論，吾等了解到上海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上海店的綜合性及吸引力，從而增加上海店的客流量及延長店內消費時間，進而提高整體業績，吾等同意管理層的意見，認為訂立第三份補充金鷹廣場協議符合 貴公司及股東的整體利益。

### (b) 審閱第三份補充金鷹廣場協議的租期

根據第三份補充金鷹廣場協議，額外上海物業的租期自二零一八年一月一日起至二零二九年五月二十八日(即租賃協議(金鷹廣場)的租期的截止時間)，超過10年。於評估第三份補充金鷹廣場協議的的長久租期的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

- (i) 第三份補充金鷹廣場協議的長期性質與租賃協議(金鷹廣場)一致；
- (ii) 第三份補充金鷹廣場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) 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
- (iv) 經修訂金鷹廣場補充協議(包括第三份補充金鷹廣場協議)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。

此外，吾等注意到，第三份補充金鷹廣場協議的租期涵蓋三年以上的期間。根據上市規則第14A.52條，除礙於交易性質，第三份補充金鷹廣場協議年期需要超過三年等特別情況，否則第三份補充金鷹廣場協議的年期不得超過三年。

## 獨立財務顧問函件

如本函件第75及76頁「(e) 審閱租賃協議(金鷹世界)年期」分節所述，在考慮性質與第三份補充金鷹廣場協議類似的協議具有該等年期的期限是否屬正常商業慣例時，吾等已識別並審閱可資比較交易。所選擇的可資比較交易乃基於以下基準：(i) 各項該等交易的其中一名訂約方涉及一家在聯交所上市的公司；(ii) 該等交易乃根據上市規則透過公告、通函、招股章程或年度報告的方式公開公佈；及(iii) 該等交易與零售連鎖店或百貨店或超市運營商租賃物業作為超市或百貨店有關，其於本公告日期仍有效。根據上述調查結果，吾等注意到，可資比較交易的年期介乎13至20年，4項可資比較交易的最低租期為10年，而該等可資比較交易的其中2項的租期為20年。因此，第三份補充金鷹廣場協議的期限屬於可資比較交易的年期範圍內。

基於以上基準及考慮經修訂金鷹廣場協議的期限後，吾等認為，零售連鎖店或百貨店或超市運營商與業主訂立長期租約以確保順利平穩的經營並使 貴集團能將其投資(包括初步成立成本及內部裝飾)的潛在回報最大化乃屬一般慣例。吾等認為第三份補充金鷹廣場協議項下的20年的租期為此類性質的交易的正常商業期限及此類合約具有如此期限乃屬一般商業慣例。

### C. 有關經修訂金鷹廣場協議的建議年度上限基準

貴公司建議二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，經修訂金鷹廣場協議的相關年度上限(「上海年度上限」)如下：

|        | 二零一八財政年度   | 二零一九財政年度    | 二零二零財政年度    |
|--------|------------|-------------|-------------|
| 建議年度上限 | 人民幣29.6百萬元 | 人民幣32.96百萬元 | 人民幣33.05百萬元 |
| 年增長率   | -47.2%     | 11.4%       | 0.3%        |

如函件所述，上海年度上限乃根據(i) 過往產生的歷史金額；及(ii) 對經營上海店(包括特許專櫃銷售及分租單位)的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考上海店過往銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設對 貴集團的特許專櫃銷售按最高租金率4%收費及分租收入按50%收費(「上海店銷售所得款項總額估計」)；(iii) 預期上海金鷹天地於有關期間就總上海物業區域以外區域提供物業管理服務(包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務)所產生之估計費用並參考過往產生的實際物業管理費及材料與勞工成本的預期增長而釐定。

## 獨立財務顧問函件

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管理層編製的上海年度上限的計算表單。吾等從上述計算表單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的計算方法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)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率；(iii)當前的經濟環境及現時市況；及(iv)歷史期間所產生實際物業管理費的計算基準後適當編製。

### (a) 審閱上海店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論上海店歷史期間的銷售表現。下文載列歷史期間(i)上海物業於歷史期間的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團於歷史期間根據經修訂金鷹廣場協議的實際應付租金；及(iii)於歷史期間經修訂金鷹廣場協議的年度上限。

|                  | 二零一五財政年度      | 二零一六財政年度      | 二零一七財政年度       |
|------------------|---------------|---------------|----------------|
| 上海物業產生的銷售所得款項總額  | 人民幣 79.73 百萬元 | 人民幣 73.28 百萬元 | 人民幣 128.87 百萬元 |
| 貴集團租賃上海物業的實際應付租金 | 人民幣 1.70 百萬元  | 人民幣 2.85 百萬元  | 人民幣 11.51 百萬元  |
| 歷史年度上限           | 人民幣 18.90 百萬元 | 人民幣 47.90 百萬元 | 人民幣 56.10 百萬元  |
| 利用率              | 9.0%          | 5.9%          | 20.5%          |

如上表所述，貴集團於歷史期間根據經修訂金鷹廣場協議(不包括租賃協議(金鷹廣場7至9樓))的實際應付租金分別約為人民幣1.71百萬元、人民幣2.85百萬元及人民幣11.51百萬元。

利用率由二零一五財政年度的約9.0%減至二零一六財政年度的約5.9%，並增至二零一七財政年度的約20.5%。管理層告知，為進一步提高上海店所在的金鷹廣場的吸引力及競爭力，自二零一三年初，上海金鷹天地對金鷹廣場進行大型的內部翻修(「內部翻修」)，其轉而影響上海店的日常營運且於該期間的應付租金有所調整。於釐定上海店於歷史期間的年度上限，管理層預期內部翻新將於二零一五年九月或前後竣工且上海店的銷售表現將於釐定歷史期間的年度上限時有大幅提高。但內部翻修最終於二零一六年竣工且上海店於二零一六年九月恢復其完全營運。因此，二零一五財政年度及二零一六財政年度錄得的利用率較低。

如上表所述，於歷史期間根據經修訂金鷹廣場協議(不包括金鷹廣場7至9樓)的實際交易額(即 貴集團的實際應付租金)介於約人民幣1.70百萬元至約人民幣11.51百萬元的水平，低於按利用率所列示的預期。管理層告知吾等，低利用率乃主要由於上段所述原因所致。經過考慮上述低利用率，吾等贊同管理層意見，認為調整上海店銷售所得款項總額估計以反映上海店店的目前銷售表現乃屬審慎之舉。另外，吾等注意到二零一八財年上海店年度上限(人民幣29.6百萬元)較二零一七財年相關歷史交易額(約人民幣11.51百萬元)高約157.2%，為此，吾等已特別考慮以下各項：(i)上海金鷹天地將出租總建築面積約9,983平方米的額外上海物業，將會為上海店產生更多收益；(ii)上海店完成內部翻修後在二零一六年九月全面恢復營業，預期上海店的銷售增長將因完成翻修而受益；(iii) 貴集團已採取各項措施及策略來改善銷售表現，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，因此，吾等贊同管理層，認為上海店未來數年銷售表現的預期增長率的假設乃獲合理採納。鑒於上海店年度銷售表現與 貴集團根據經修訂金鷹廣場協議應付的年度租金具有高度相關性，吾等認為上海店年度上限的釐定屬公平合理。

**(b) 審閱經營上海店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率**

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定上海年度上限時已計及於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營上海店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零一八財政年度的建議上海年度上限為人民幣29.69百萬元，較二零一七財政年度減少人民幣26.41百萬元或減少約47.2%。管理層告知，經考慮上海店的歷史銷售表現(即二零一七財政年度的銷售表現)後，並計及二零一八財政年度的計劃承租人調整(這將進一步提高上海店的營運表現)，二零一八財政年度的年度上限已向下調整。

經考慮(i)上海店於歷史期間較低的歷史銷售表現；(ii)額外上海物業將於二零一八財政年度至二零二零財政年度為上海店產生更多收益；及(iii)上海店於二零一八財政年度至二零二零財政年度的銷售所得款項總額的預期增長率，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定經營上海店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率時採用的假設屬公正、公平及合理。

(c) 審閱最高租金率4%的釐定方法

根據經修訂金鷹廣場協議，吾等注意到，上海金鷹就該等特許專櫃應向上海金鷹天地支付的年度租金乃基於 貴集團於上海店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。另一方面，吾等注意到，上海年度上限乃假設 貴集團將按經修訂金鷹廣場協議下的最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，上海金鷹就分租單位應向上海金鷹天地支付的年度租金乃基於 貴集團來自分租總上海物業的單位的租金所得款項的特定比例收取。吾等注意到，上海年度上限乃假設 貴集團將按相關期間租金率50%收費而釐定。

於評估上述假設的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售業績及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據經修訂金鷹廣場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%；
- (iii) 分租單位的租金率不超過根據經修訂金鷹廣場協議來自分租位於總上海物業的單位的租金所得款項的50%；
- (iv) 如管理層告知，上海店於二零一七財政期間來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為9.9%，所有位於上海店的特許專櫃不得超過相關期間內的最高租金率4%。
- (v) 貴集團進行策略轉型，藉以利用中國零售業經營環境的市場發展，包括歷史期間及未來年度中國經濟增長放緩及新興新零售業態的影響；
- (vi) 上海店的零售區域因租賃額外上海物業而增加；
- (vii) 上海物業銷售所得款項總額的過往銷售趨勢(由二零一五財年的人民幣79.7百萬元減少約人民幣6.4百萬元或8.1%至二零一六財年的人民幣73.3百萬元，而於上海店自二零一六年十月重新開張後，增加約人民幣55.6百萬元或75.9%至二零一七財年的人民幣128.9百萬元)及相關歷史期間年度上限的利用率；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

(viii) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

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

### (d) 審閱上海市的零售市場

於評估管理層估計截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營上海店產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率的公平性及合理性時，吾等已就上海市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據上海市商務委員會於二零一七年二月七日公佈的新聞，上海市消費品總零售銷售於二零一六年達約人民幣100,792.8億元，年增長率約為8.0%。截至二零一七年六月三十日止六個月，上海消費品市場與二零一六年同期相比繼續按約12.5%的比率增長，並達約人民幣54,936.4億元。鑒於上述增長趨勢，吾等得出結論，上海市(即上海店所在城市)的消費品市場保持穩定增長。根據上海市政府官方網站([www.shanghai.gov.cn](http://www.shanghai.gov.cn))於二零一七年二月二十八日公佈的新聞，二零一六年的平均城鎮人均可支配收入及消費支出分別為約人民幣54,305元及約人民幣37,458元，同比增長率分別為約8.9%及約7.7%。鑒於上述趨勢，吾等認為，上海市的長期經濟發展及零售業增長將保持積極。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等已考慮事實

- (i) 上海店位於上海市，擁有約8.5年的經營歷史，而管理層擁有在中國經營及發展零售連鎖店的豐富經驗；
- (ii) 上海市的消費品市場持續以穩定比率增長；
- (iii) 二零一九財政年度至二零二零財政年度上海年度上限的平均年增長率約5.9%與上海市消費品市場二零一六年的年增長率約8.0%及上海市消費品市場截至二零一七年六月三十日止六個月的各期間增長率約12.5%相近；
- (iv) 上海店於歷史期間的歷史銷售表現及年度上限使用率；

- (v) 貴集團已實施多項措施及策略以改善其零售店的銷售表現，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；及
- (vi) 根據第 163 及 164 頁所述所考慮的因素所合理採納的最高租金率 4% 的釐定方法的假設；

吾等認為，上海店截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的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，因此，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定上海年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

### III. 持續關連交易的申報規定及條件

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

- (a) 獨立非執行董事須每年審核持續關連交易，並在 貴公司年報及賬目中確認持續關連交易乃按下列基準訂立：
  - (i) 於 貴集團一般及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及相關租賃協議；
- (b) 貴公司的核數師須每年致函董事會(函件須於 貴公司年報付印前最少十個營業日提交聯交所)，確認彼等有否注意到任何事項致使彼等相信持續關連交易：
  - (i) 並未獲得董事會批准；
  - (ii) 並未在所有重大方面根據 貴集團的定價政策而進行(倘適用)；
  - (iii) 並未根據規管持續關連交易的新協議及相關租賃協議而進行；及
  - (iv) 已超逾建議年度上限；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (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。

### 貴集團採取的內部監控措施

吾等已與 貴公司討論 貴集團為確保(a)不會超逾相關建議年度上限及新協議項下的建議年度上限；(b)相關租賃協議及新協議項下的條款獲遵守；及(c)及時重續相關租賃協議及新協議而實施的內部監控措施。

基於吾等的討論，吾等獲悉 貴公司採納下列內部監控措施以確保上述相關事宜：

- (a) 貴集團會計部(「會計部」)透過實施基於系統應用及產品(「SAP」)的企業資源規劃(「ERP」)系統管理其內部管理系統。為管理及計算 貴集團根據相關協議及新協議應付關連人士的月租金， 貴集團會將與店舖特許經營及租賃協議有關的所有資料傳輸至ERP系統以計算各店舖的(i)應付日租金及(ii)應付月租金。於每個月末，會計部會收集所需資料以支持其會計處理。內部審核部將抽樣審核租金開支是否合理及遵守相關租賃協議及新協議條款的情況；
- (b) 會計部將每月編製 貴集團根據相關協議及新協議應付關連人士的租金總額概要(「租金概要」)，並密切監察前述應付租金以確保始終不會超過相關建議年度上限及新協議項下的建議年度上限。會計部將每半年向 貴公司審核及風險管理委員會及獨立非執行董事提呈報告租金概要的結果；
- (c) 會計部將監督相關租賃協議及新協議的實施，以確保其(i)根據本函件上文所載的審核及評估程序及相關租賃協議及新協議的條款；(ii)於 貴集團日常及一般業務過程中；(iii)按正常或更佳商業條款；(iv)不遜於獨立第三方提供予 貴集團的條款；及(v)根據相關租賃協議及新協議按公平合理之條款訂立，符合 貴公司及股



東的整體利益。為確保前述控制目標，就物業租賃(辦公室)合作協議而言，貴集團將根據租賃要求取得至少3份報價以作比較及考量。一旦行政部選定合適地點／場所，行政部主管將審閱所選位置及其他潛在位置選擇。倘行政部主管同意所選地點，該方案其後將遞交予店舖經理作二次批准。在取得行政部主管及店舖經理批准後，該方案將送呈貴集團總部進行最終審核及批准以確保關連人士提供的條款及條件不遜於獨立第三方所提供者。一般而言，對於新租約，貴集團會識別至少3處潛在場所並取得報價以進行比較。對於現有租約續約，貴集團亦會核對市場資料以釐定貴集團是選擇就租金及租期調整進行議價磋商還是搬遷至其他場所。此外，倘租賃構成持續關連交易，將取得額外3份報價／關連人士與獨立第三方訂立的額外3份租賃協議，以比較關連人士提供予獨立第三方的租金率。

- (d) 獨立非執行董事將透過(b)條所述的內部監控審閱及持續審閱相關租賃協議及新協議的實施以確保該等協議乃按正常商業條款或更佳條款訂立，及根據相關租賃協議及新協議，按公平合理條款訂立，符合貴公司及股東的整體利益，並於貴公司年報內作出確認；及
- (e) 就上市規則第14A.56條而言，貴公司將委任外聘核數師出具函件，以根據香港會計師公會頒佈的適用會計準則對貴集團的持續關連交易作出報告。

評估貴公司內部監控措施充足性及有效性時，吾等已進行下列工作：

- i) 吾等已取得及審閱貴集團先前進行3次物業租賃的範例，並注意到前述內部監控程序已妥為採納；
- ii) 吾等已向貴集團會計部負責監察上述相關租賃協議及新協議實施的管理層作出查詢，吾等(i)確認貴公司有關接納關連人士報價的批准程序及(ii)注意到貴集團通常選擇兩至三處潛在場所並取得租金報價以便將其租金率、費用及物業狀

---

## 獨立財務顧問函件

---

況與關連人士所提供者分別進行比較。 貴集團將會優先選擇關連人士，惟條件為關連人士提供的條款及條件優於獨立第三方所提供者；及

- iii) 吾等已審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度的所有租金概要，並注意到 貴集團始終未超逾相關建議年度上限。

因此，基於吾等有關內部監控程序的訪談及 貴公司過往實施該等程序的紀錄，吾等認為上述內部監控程序屬可執行及妥當就位，可確保 貴集團支付的價格符合現行市價且對 貴集團而言不遜於從獨立第三方所獲得的報價。

經考慮上述涉及持續關連交易的申報規定，尤其是(i)透過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。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，新協議乃於 貴集團的一般及日常業務中訂立，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，吾等推薦建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准訂立新協議及建議年度上限的相關決議案。

此致

金鷹商貿集團有限公司  
獨立董事委員會及股東 台照

代表  
裕韜資本有限公司  
董事  
**Manfred Shiu**  
謹啟

二零一八年四月二十日

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

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### a. 董事／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<br>總裁姓名 | 所持股份或相關股份數目         | 佔已發行股本<br>百分比 | 權益性質  |
|---------------|---------------------|---------------|-------|
| 王先生           | 1,246,591,412 (附註1) | 74.49         | 法團權益  |
|               | 4,000,000           | 0.24          | 實益擁有人 |
| 王女士           | 1,246,591,412 (附註1) | 74.49         | 法團權益  |
|               | 1,690,000 (附註2)     | 0.09          | 實益擁有人 |
| 蘇凱先生          | 1,194,000           | 0.07          | 實益擁有人 |

#### 附註：

- 於最後實際可行日期，所披露於王先生及王女士名下的法團權益指因其家族信託擁有GEICO的權益而被視為擁有的股份權益。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74.49%股份的實益擁有人)的全部已發行股本權益。本公司已符合其於上市規則項下的公眾持股量規定。
- 其包括本公司1,590,000股股份及100,000股股份。

## 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／名稱            | 所持股份數目              | 佔已發行股本 |               |
|------------------|---------------------|--------|---------------|
|                  |                     | 百分比    | 權益性質          |
| 王先生              | 1,246,591,412 (附註1) | 74.49  | 法團權益          |
|                  | 4,000,000           | 0.24   | 實益擁有人         |
| 王女士              | 1,246,591,412 (附註1) | 74.49  | 法團權益          |
|                  | 1,690,000 (附註2)     | 0.09   | 實益擁有人         |
| GEICO            | 1,246,591,412 (附註1) | 74.49  | 於受控制<br>法團的權益 |
| 金鷹國際零售集團<br>有限公司 | 1,246,591,412 (附註1) | 74.49  | 實益擁有人         |

## 附註：

- 於最後實際可行日期，所披露於王先生及王女士名下的法團權益指因其家族信託擁有GEICO的權益而被視為擁有的股份權益。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74.49%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。本公司已符合其於上市規則項下的公眾持股量規定。
- 其包括本公司1,590,000股股份及100,000股股份。

## 3. 董事服務合約

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

## 4. 董事於競爭業務的權益

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

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

## 5. 董事及專家於本集團資產或合約中的權益

於最後實際可行日期，除第171至176頁及下文所披露者外，董事或裕韜資本有限公司概無於自二零一七年十二月三十一日(即編製本集團最近期已公佈經審核財務報表的結算日)以來擁有本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中的任何權益。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事或裕韜資本有限公司概無於對本集團業務屬重大而仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 董事於當中擁有重大權益的合約

#### 二零一七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二零一六年十二月二十三日分別訂立物業管理服務總協議(統稱「二零一七年物業管理服務總協議」)，據此：

- (a) 金鷹(中國)同意委託南京金鷹物業向南京新街口店及其所控制的門店(於最後實際可行日期包括南通店、揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、南京漢中店、安徽淮北店、常州嘉宏店、宿遷店、溧陽店、徐州人民廣場店、鹽城奧萊城店、鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、南京江寧店、馬鞍山店、南通人民路店、揚州江都店、常州海洋館及鹽城海洋館提供物業管理服務；
- (b) 南京金鷹同意委託南京珠江壹號向南京珠江店提供物業管理服務；
- (c) 泰州金鷹購物同意委託泰州金鷹天地向泰州店提供物業管理服務；

- (d) 仙林金鷹購物同意委託仙林金鷹天地向仙林店提供物業管理服務；
- (e) 蕪湖金鷹實業及蕪湖金鷹濱江同意委託南京金鷹國際物業向蕪湖購物中心店、蕪湖新城市中心店及蕪湖酒店提供物業管理服務；及
- (f) 上海金鷹同意委託上海金鷹天地向上海店提供物業管理服務

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

二零一七年物業管理服務總協議的詳情已披露於本公司日期為二零一六年十二月二十三日的公告。

#### 二零一七年項目管理服務

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

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

#### 二零一七年裝飾服務協議

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

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

### 二零一七年停車場管理協議

以下各方(i)南京金鷹與南京珠江壹號；及(ii)徐州金鷹實業分別與徐州金鷹置業於二零一六年十二月二十三日訂立停車場管理服務協議(統稱「二零一七年停車場管理服務協議」)，管理南京珠江店及徐州店的停車場，自二零一七年一月一日起為期三年。

二零一七年停車場管理服務協議的詳情已披露於本公司二零一六年年報。

### 二零一七年沿街店舖管理協議

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

二零一七年沿街店舖管理協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

### 金橋市場管理協議

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

金橋市場管理協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告。

### 連雲港綜合服務協議

連雲港金鷹購物與連雲港物業於二零一六年十二月二十三日訂立綜合服務協議(「連雲港綜合服務協議」)，自二零一六年一月一日起為期三年，據此，連雲港金鷹購物向連雲港物業提供綜合服務，包括客戶資源共享、信息技術和市場推廣支援、培訓和服務管理。

連雲港綜合服務協議的詳情已披露於本公司二零一六年年報。

### 汽車集團管理協議

於二零一七年十二月二十九日，金鷹(中國)與南京金鷹國際投資管理有限公司(GEICO的間接全資附屬公司)訂立日期為二零一四年十二月三日的管理協議的第一份補充協議(統稱「汽車集團管理協議」)，以延長服務期，自二零一七年十二月三日起為期三年，據此，金鷹(中國)獲委託管理南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司及其附屬公司的日常經營，每年收取管理費人民幣500,000元。

日期為二零一四年十二月三日的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，而日期為二零一七年十二月二十九日的第一份補充協議的詳情將披露於本公司二零一七年年報。

### 仙林停車場租賃協議

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

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

### 昆明停車場租賃協議

雲南尚美投資管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為出租人)與昆明金鷹物業服務有限公司(GEICO的間接全資附屬公司，作為承租人)就租賃位於昆明市威遠街168



號昆明金鷹天地購物廣場地下1及2層建築面積約13,669.86平方米的停車場訂立租賃協議(「**昆明停車場租賃協議**」)，自二零一八年一月一日起為期三年。

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

#### 蘇州停車場租賃協議

本公司的間接全資附屬公司蘇州高新金鷹商業廣場有限公司(作為出租人)與GEICO的間接全資附屬公司蘇州金鷹國際物業管理有限公司(作為承租人)就租賃位於蘇州市高新區獅山路298號蘇州高新金鷹商業廣場地下1及2層總建築面積約39,270平方米的停車場訂立租賃協議(「**蘇州停車場租賃協議**」)，自二零一八年一月一日起為期三年。

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

#### 蕪湖停車場租賃協議

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

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

#### 吉林金鷹購股協議

於二零一七年十二月十一日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立購股協議(「**吉林金鷹購股協議**」)，據此，金鷹(中國)同意出售，及金鷹國際集團同意購買吉林金鷹正業置業股份有限公司(一家於二零一三年九月十日在中國成立的公司並為GEICO的間接附屬公司)51%股份。

吉林金鷹購股協議的詳情已披露於本公司日期為二零一七年十二月十一日的公告。

### 新街口B座框架協議

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

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

### 昆山框架協議

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

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

上述交易的對手方各為GEICO的間接全資附屬公司，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。王女士為The 2004 RVJD Family Trust的受益人。

在上述合約及協議中擁有利益的唯一董事為王先生及王女士。

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

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

## 6. 訴訟

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

## 7. 重大不利變更

董事確認自二零一七年十二月三十一日(即編製本公司最近期已公佈經審核賬目的結算日)以來,本公司的財務或業務狀況並無任何重大不利變更。

## 8. 專家

以下為於本通函內提供意見或建議的專家資格:

| 名稱       | 資格                                    | 建議日期       |
|----------|---------------------------------------|------------|
| 裕韜資本有限公司 | 可進行證券及期貨條例所載的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的牌照公司 | 二零一八年四月二十日 |

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

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

## 9. 一般資料

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

本集團的總辦事處地址為中國南京漢中路89號金鷹國際商城8樓。

戴莘女士為香港會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員,為本公司的公司秘書。

本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

## 10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)止的一般辦公時間在香港金鐘道89號力寶中心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53及54頁；
- (c) 裕韜資本有限公司的函件，全文刊載於本通函第55至168頁；
- (d) 本附錄第8節所述裕韜資本有限公司的書面同意書；
- (e) 珠江租賃協議(包括租賃協議、補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議)；
- (f) 租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議(包括租賃協議、補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議)；
- (g) 租賃協議(仙林金鷹購物中心)及租賃協議(額外仙林零售區域)(包括租賃協議、補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議)；
- (h) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(包括租賃協議、補充協議及第二份補充協議)；
- (i) 租賃協議(新街口B座)(包括租賃協議及補充協議)；
- (j) 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)；
- (k) 租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)；
- (l) 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)；
- (m) 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)；
- (n) 租賃協議(金鷹廣場)及租賃協議(金鷹廣場7至9樓)(包括租賃協議、補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議)；
- (o) 租賃協議(金鷹世界)；
- (p) 物業租賃(辦公室)合作協議；
- (q) 二零一七年物業管理服務總協議；
- (r) 二零一七年項目管理服務協議；

- (s) 裝飾服務協議連同其日期為二零零七年十二月十八日、二零一零年十一月十六日、二零一三年十二月十九日及二零一七年十二月二十九日的補充協議；
- (t) 二零一七年停車場管理服務協議；
- (u) 二零一七年沿街店舖管理協議；
- (v) 金橋市場管理協議；
- (w) 連雲港綜合服務協議；
- (x) 汽車集團管理協議(包括管理協議及補充協議)；
- (y) 仙林停車場租賃協議；
- (z) 昆明停車場租賃協議；
- (aa) 蘇州停車場租賃協議；
- (bb) 蕪湖停車場租賃協議；
- (cc) 吉林金鷹購股協議；
- (dd) 新街口B座框架協議；
- (ee) 昆山框架協議；
- (ff) 不競爭契約；
- (gg) 本公司日期為二零一四年十二月三日、二零一五年三月十八日、二零一六年十二月二十三日、二零一七年十二月十一日及二零一七年十二月二十九日的公告；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」)謹訂於二零一八年五月八日(星期二)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. 動議批准及追認珠江租賃協議(經修訂及補充)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
2. 動議批准及追認租賃協議(漢中新城)(經補充及修訂)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
3. 動議批准及追認租賃協議(仙林總零售區域)(經修訂及補充)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
4. 動議批准及追認租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經修訂及補充)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度的建議年度上限。
5. 動議批准及追認租賃協議(新街口B座)(經修訂及補充)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
6. 動議批准及追認租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。

## 股東特別大會通告

7. **動議**批准及追認租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
8. **動議**批准及追認租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
9. **動議**批准及追認租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
10. **動議**批准及追認訂立租賃協議(金鷹廣場)的第三份補充協議(根據本公司於二零一八年四月二十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)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**批准及追認租賃協議(金鷹廣場)(經修訂及補充)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
12. **動議**批准及追認訂立租賃協議(金鷹世界)(根據本公司於二零一八年四月二十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(金鷹世界)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**批准及追認租賃協議(金鷹世界)(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。
14. **動議**批准及追認訂立物業租賃(辦公室)合作協議(根據本公司於二零一八年四月二十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

---

## 股東特別大會通告

---

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。

15. 動議批准及追認物業租賃(辦公室)合作協議(根據本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函所定義及所述)截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。

承董事會命  
金鷹商貿集團有限公司  
公司秘書  
戴萃

香港，二零一八年四月二十日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委派一名人士為其受委代表，以代其出席大會並於會上投票；持有兩股或以上股份的本公司股東，則可委派超過一位受委代表。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署(或經由公證人簽署證明)的授權書副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 倘屬聯名股東，則於投票時，本公司將接納在股東名冊內排名前位的聯名股東的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權。就此方面而言，排名先後乃按本公司股東名冊主冊或分冊的排名次序而定。