
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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他註冊交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED 金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

(1) 須予披露及關連交易：

收購徐州金浩全部股權

(2) 持續關連交易：

有關額外仙林零售面積的租賃

(3) 修訂已批准年度上限

(4) 持續關連交易

本公司獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

 亞洲資產管理
ASIA INVESTMENT MANAGEMENT

董事會函件載於本通函第13至33頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零一零年十二月二十一日(星期二)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第69至71頁。

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

二零一零年十二月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	13
獨立董事委員會函件	34
獨立財務顧問函件	36
附錄一 — 估值報告	56
附錄二 — 一般資料	60
股東特別大會通告	69

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：

「額外物業管理服務協議」	指	南京珠江店與南京珠江壹號於二零零八年十二月二十九日就向南京珠江店提供物業管理服務而訂立的額外物業管理服務協議，自二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期兩年，其詳情披露於本公司日期為二零零八年十二月三十一日的公佈內
「額外上海物業」	指	金鷹購物廣場九樓整層，其總建築面積約為1,637.61平方米
「額外仙林零售面積」	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
「該等協議」	指	該等獲豁免協議及該等不獲豁免協議的統稱
「經修訂珠江租賃協議」	指	南京金鷹與南京珠江壹號於二零零七年八月二十八日訂立的珠江租賃協議，經日期為二零零八年六月四日的補充協議及日期為二零零八年十二月二十九日的第二份補充協議修訂及補充
「配套設施」	指	位於漢中新城1至5樓的配套設施，包括空調系統、扶手電梯、升降機及監控系統
「年度上限」	指	(i)有關仙林金鷹租賃協議的租金之建議年度上限總額(ii)經修訂年度上限及(iii)各相關期間該等不獲豁免協議的租金或服務費用的建議年度上限的統稱，而「年度上限」可以指任何一個年度上限
「已批准年度上限」	指	截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年的租賃協議(漢中新城)數額分別為人民幣7,000,000元(相當於約8,141,000港元)及人民幣7,000,000元(相當於約8,141,000港元)的年度上限，有關年度上限已於二零零九年七月十日舉行的本公司股東特別大會上批准

釋 義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「經審核賬目」	指	由仙林金鷹購物與仙林金鷹置業接納的會計師事務所根據中國公認會計準則編製的仙林金鷹購物經審核賬目
「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)
「停車場管理服務協議」	指	由以下訂約方訂立的三份停車場管理服務協議的統稱： 1. 南京新街口店與金鷹國際集團； 2. 南京珠江店與南京珠江壹號；及 3. 徐州店與徐州金鷹置業 全部的協議日期均為二零零八年十二月二十九日，由二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期兩年，當中詳情披露於本公司日期為二零零八年十二月三十一日的公佈內
「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
「裝飾服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零零六年二月二十六日就向本集團提供裝飾服務而訂立的裝飾服務協議，自二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日為期兩年，經日期為二零零七年十二月十八日的補充協議，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日續期三年，其詳情分別披露於本公司日期為二零零六年三月八日及二零零七年十二月十九日的招股章程及公佈內

釋 義

「不競爭契據」	指	由(其中包括)王先生與本公司於二零零六年二月二十六日訂立的契據,據此,(其中包括)王先生已承諾不會在中國、香港、澳門及台灣從事百貨店商品零售貿易的任何業務,或從事與百貨店性質類似的其他零售業務(惟受契據所載若干例外情況所限)
「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	本公司將於二零一零年十二月二十一日(星期二)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)股權轉讓協議、(ii)租賃協議(額外仙林零售面積)、(iii)經修訂年度上限及(iv)該等不獲豁免協議及其項下擬進行的各項交易
「股權轉讓協議」	指	仙林金鷹置業及南京建鄴(賣方)與徐州金鷹(買方)於二零一零年十一月十日就徐州金浩的全部股權訂立的股權轉讓協議
「該等獲豁免協議」	指	二零一一年物業管理服務協議、二零一一年額外物業管理服務協議及二零一一年停車場管理服務協議的統稱
「設施租賃協議」	指	金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日就配套設施訂立的設施租賃協議
「框架協議(金鷹三期)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零零九年十一月九日就收購金鷹三期物業訂立的框架協議
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited,一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司,為徐州金浩、仙林金鷹置業、南京建鄴、金鷹國際集團、南京金紀業、上海金鷹天地、南京金鷹物業、南京珠江壹號、徐州金鷹置業及金鷹工程建設的間接唯一股東及本公司的間接控股股東

釋 義

「金鷹(中國)」 或「南京新街口店」	指	金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一家於二零零零年五月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「金鷹工程建設」	指	南京金鷹工程建設有限公司，一家於二零零一年八月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「金鷹高科技」	指	南京金鷹國際集團高科技實業有限公司，一家於一九九九年六月二十四日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「金鷹國際集團」	指	南京金鷹國際集團有限公司，一家於一九九二年三月七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「金鷹國際商城」	指	金鷹國際商城，一幢位於中國江蘇省南京市白下區漢中路89號的商業樓宇
「金鷹三期物業」	指	南京金鷹三期之1至6樓全層及B2樓部分，估計總建築面積約為50,000平方米。南京金鷹三期為一座位於中國江蘇省南京市建鄴區漢中路與螺絲轉彎交界東南面的41層高樓宇(包括四層地庫)，估計總建築面積約為180,000平方米，將由金鷹國際集團開發
「金鷹購物廣場」	指	上海金鷹購物廣場，一座位於上海市陝西北路278號的九層高購物廣場，總建築面積約為40,328.30平方米，由上海金鷹天地法定及實益擁有
「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，由南京金紀業法定及實益擁有

釋 義

「漢中店」	指	以金鷹(中國)的名義於漢中新城營運的百貨商店
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生組成的本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	獨立於徐州金浩、仙林金鷹置業、南京建鄴、金鷹國際集團、南京金紀業、上海金鷹天地、南京金鷹物業、南京珠江壹號、徐州金鷹置業及金鷹工程建設及彼等各自的聯繫人並與彼等概無關連，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東
「業主及服務提供商」	指	金鷹國際集團、上海金鷹天地、南京金鷹物業、南京珠江壹號、徐州金鷹置業及金鷹工程建設的統稱，全部均為該等協議的交易對方
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十二月三日，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1樓至6樓)」	指	上海金鷹與上海金鷹天地於二零零八年十二月二十九日就上海物業而訂立的租賃協議
「租賃協議(額外上海物業)」	指	金鷹(中國)與上海金鷹天地就額外上海物業於二零零九年六月三日訂立的租賃協議，自二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日為期兩年，其詳情披露於本公司日期為二零零九年六月五日的公佈內
「租賃協議(額外仙林零售面積)」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹置業就額外仙林零售面積於二零一零年十一月十日訂立的租賃協議
「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

釋 義

「租賃協議(仙林金鷹購物中心)」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹置業於二零零九年十一月九日就仙林金鷹購物中心訂立的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	本公司董事長兼執行董事王恒先生
「南京金鷹」或「南京珠江店」	指	南京金鷹天地購物中心有限公司，一家於二零零七年九月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「南京金鷹物業」	指	南京金鷹物業資產管理有限公司，一家於一九九九年九月九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「南京建鄴」	指	南京建鄴金鷹置業有限公司，一家於二零一零年一月八日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「南京金紀業」	指	南京金紀業投資管理有限公司，一家於二零零九年四月二十九日在中國成立的有限公司，為漢中新城的法定及實益擁有人。南京金紀業於二零零九年四月二十九日自金鷹高科技分立並成為GEICO的間接全資附屬公司。金鷹國際商城八樓全層的法定及實益擁有權亦已於二零零九年四月二十九日由金鷹高科技分立至南京金紀業。年內，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，一家在中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市

釋 義

「南京珠江壹號」	指	南京珠江壹號實業有限公司，一家於一九九二年九月二十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為珠江壹號廣場的法定及實益擁有人
「該等不獲豁免協議」	指	二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年項目管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議的統稱
「中國」	指	中華人民共和國
「項目管理服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零零七年十二月十八日就提供項目管理服務而訂立的項目管理服務協議，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期三年，其詳情披露於本公司日期為二零零八年十二月三十一日的公佈內
「物業管理服務協議」	指	金鷹(中國)與南京金鷹物業於二零零七年十二月十八日就向南京新街口店及其所控制的百貨商店提供物業管理服務而訂立的物業管理服務協議，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期三年，其詳情披露於本公司日期為二零零八年十二月十九日的公佈內
「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

「相關租賃協議」	指	1. 新街口租賃協議及二零一一年新街口租賃協議； 2. 租賃協議(金鷹廣場一至六樓)； 3. 租賃協議(額外上海物業)及二零一一年租賃協議(額外上海物業)； 4. 經修訂珠江租賃協議； 5. 租賃協議(漢中新城)； 6. 設施租賃協議； 7. 租賃協議(仙林金鷹購物中心)；及 8. 租賃協議(額外仙林零售面積) 的統稱
「經修訂年度上限」	指	截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年租賃協議(漢中新城)的建議經修訂年度上限
「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)
「上海展覽中心」	指	金鷹(中國)現時在額外上海物業經營的名牌產品展覽中心
「上海金鷹」或「上海店」	指	上海金鷹國際購物廣場有限公司(前稱為上海金鷹實業有限公司)，一家於二零零六年四月十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「上海金鷹天地」	指	上海金鷹天地實業有限公司，一家於二零零零年十一月二十七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為金鷹購物廣場的法定及實益擁有人

釋 義

「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「評估師」	指	獨立評估師威格斯資產評估顧問有限公司
「仙林金鷹租賃協議」	指	租賃協議(仙林金鷹購物中心)及租賃協議(額外仙林零售面積)的統稱
「仙林金鷹租賃面積」	指	仙林金鷹購物中心及額外仙林零售面積的租賃總建築面積，合共約為37,095.4平方米
「仙林金鷹置業」	指	南京仙林金鷹置業有限公司，一家於二零零六年二月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為仙林金鷹天地(包括仙林金鷹購物中心及額外仙林零售面積)的法定及實益擁有人
「仙林金鷹購物」	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
「仙林金鷹購物中心」	指	仙林金鷹購物中心，包括仙林金鷹天地1座1樓至5樓，總建築面積約為22,539.4平方米，以及其配套設施
「仙林金鷹天地」	指	仙林金鷹天地，位於南京市棲霞區學海路1號，由六幢商業建築組成的購物區，由仙林金鷹置業法定及實益擁有
「仙林店」	指	現時於仙林金鷹購物中心以仙林金鷹購物的名稱營業的百貨商店

釋 義

「新街口租賃協議」	指	金鷹(中國)與南京金紀業於二零零七年十二月十八日就租賃金鷹國際商城八樓全層而訂立的租賃協議，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期三年，其詳情披露於本公司日期為二零零七年十二月十九日的公佈內
「徐州金鷹」 或「徐州店」	指	徐州金鷹國際實業有限公司，一家於二零零三年七月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「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
「徐州金鷹國際購物中心」	指	徐州金鷹國際購物中心，一座位於中國江蘇省徐州市中山北路東側及彭城廣場北側的七層購物中心
「徐州金浩」	指	徐州金浩投資管理有限公司，一家於二零一零年六月十七日在中國成立的有限公司。徐州金浩於二零一零年六月十七日自金鷹國際集團的另一間全資附屬公司分立，經過一系列集團重組後，由仙林金鷹置業及南京建邺分別擁有45%及55%。徐州金浩為徐州物業的法定及實益擁有人
「徐州物業」	指	徐州金鷹國際購物中心7樓，位於徐州中山北路東側及彭城廣場北側，建築面積約為8,668.44平方米，徐州金浩為其法定及實益擁有人
「珠江壹號廣場」	指	珠江壹號廣場，一座位於中國江蘇省南京市珠江路1號的商業大樓，為南京珠江壹號法定及實益擁有
「珠江租賃協議」	指	南京金鷹與南京珠江壹號於二零零七年八月二十八日就珠江壹號廣場1至5樓訂立的租賃協議

釋 義

「二零一一年額外物業管理服務協議」	指	南京珠江店與南京珠江壹號於二零一零年十一月十六日就向南京珠江店提供物業管理服務而訂立的額外物業管理服務協議，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年
「二零一一年停車場管理服務協議」	指	由以下訂約方訂立的三份停車場管理服務協議的統稱： 1. 南京新街口店與金鷹國際集團； 2. 南京珠江店與南京珠江壹號；及 3. 徐州店與徐州金鷹置業 全部的協議日期均為二零一零年十一月十六日，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年
「二零一一年裝飾服務協議」	指	金鷹（中國）與金鷹工程建設於二零一零年十一月十六日訂立的裝飾服務協議補充協議，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年
「二零一一年租賃協議（額外上海物業）」	指	金鷹（中國）與上海金鷹天地於二零一零年十一月十六日就租賃額外上海物業而訂立的租賃協議（額外上海物業）補充協議，自二零一一年七月一日起至二零一三年十二月三十一日為期兩年半
「二零一一年項目管理服务協議」	指	金鷹（中國）與金鷹國際集團於二零一零年十一月十六日就提供項目管理服务而訂立的項目管理服务協議，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年
「二零一一年物業管理服务協議」	指	金鷹（中國）與南京金鷹物業於二零一零年十一月十六日就向南京新街口店及其所控制的百貨商店提供物業管理服务而訂立的物業管理服务協議，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年

釋 義

「二零一一年新街口
租賃協議」 指 金鷹（中國）與金鷹國際集團於二零一零年十一月十六日就租賃金鷹國際商城八樓全層而訂立的租賃協議，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年

「%」 指 百分比

除本通函另有列明者外，以人民幣計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.8598元的匯率換算為港元。

本通函內所提及的中國實體、部門、設施或職銜，倘中文名稱與其英文翻譯有任何歧異，概以中文版本為準。



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED
金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

執行董事：

王恒(董事長)

鄭淑雲

非執行董事：

韓相禮

獨立非執行董事：

黃之強

王耀

劉石佑

中國總辦事處：

中國南京

漢中路89號

金鷹國際商城

8樓

香港主要辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

5樓503室

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易：

收購徐州金浩全部股權

(2) 持續關連交易：

有關額外仙林零售面積的租賃

(3) 修訂已批准年度上限

(4) 持續關連交易

緒言

謹請參閱(i)本公司日期為二零一零年十一月十日有關股權轉讓協議及租賃協議(額外仙林零售面積)的公佈、(ii)本公司日期為二零一零年十一月十六日有關經修訂年度上限的公佈及(iii)本公司日期為二零一零年十一月十六日有關該等協議的公佈。

誠如日期為二零一零年十一月十日的公佈所披露，(i)於二零一零年十一月十日，本公司的間接全資附屬公司徐州金鷹與仙林金鷹置業及南京建鄴就收購徐州金浩全部股權訂立

董 事 會 函 件

股權轉讓協議及(ii)於二零一零年十一月十日，本公司的間接全資附屬公司仙林金鷹購物與仙林金鷹置業就租賃額外仙林零售面積訂立租賃協議(額外仙林零售面積)。

誠如日期為二零一零年十一月十六日有關經修訂年度上限的公佈所披露，鑒於漢中店截至二零一零年九月三十日止九個月的銷售表現較預期佳，本公司預期截至二零一零年十二月三十一日止年度金鷹(中國)根據租賃協議(漢中新城)應付的年度租金將可能超出已批准年度上限。因此，本公司建議將截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年租賃協議(漢中新城)的年度上限調高。

誠如日期為二零一零年十一月十六日有關該等協議的公佈所披露，本集團與各業主及服務提供商訂立該等協議。

董事會已經成立獨立董事委員會就股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、經修訂年度上限及該等不獲豁免協議向獨立股東提供意見。亞洲資產管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、經修訂年度上限及該等不獲豁免協議向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

本通函旨在向閣下提供有關股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、經修訂年度上限及該等協議的進一步詳情、向股東發出召開股東特別大會之通告及根據上市規則提供其他資料。股東特別大會上將提呈普通決議案以批准股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、經修訂年度上限及該等不獲豁免協議。

股權轉讓協議及租賃協議(額外仙林零售面積)

於二零一零年十一月十日訂立的股權轉讓協議

訂約方

賣方：南京仙林金鷹置業有限公司及南京建鄴金鷹置業有限公司，均為GEICO的間接全資附屬公司

買方：徐州金鷹國際實業有限公司，本公司的間接全資附屬公司

董事會函件

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68.14%，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。

仙林金鷹置業及南京建鄴由GEICO間接全資擁有，故根據上市規則第14A章為GEICO的聯繫人及本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議構成本公司的一項關連交易。

本集團根據股權轉讓協議將予收購的資產

根據股權轉讓協議，本集團將予收購的資產為徐州金浩的全部股權。徐州金浩為徐州物業(即徐州金鷹國際購物中心7樓，建築面積約為8,668.44平方米)的法定及實益擁有人。除上述者外，徐州金浩並無任何其他重大資產或業務。

徐州金浩於二零一零年六月十七日分立自金鷹國際集團的另一家全資附屬公司，經過一系列集團重組後，由仙林金鷹置業及南京建鄴分別擁有45%及55%。而徐州物業亦分立自上述金鷹國際集團的全資附屬公司，並成為徐州金浩的資產。分立時：

- (a) 徐州金浩的資產淨值為人民幣10,000,000元(相當於約11,631,000港元)；
- (b) 徐州物業(為徐州金浩的唯一資產)的賬面值為人民幣55,180,000元(相當於約64,178,000港元)；
- (c) 徐州金浩有來自其中間控股公司金鷹國際集團的一筆貸款，數額為人民幣45,180,000元(相當於約52,547,000港元)。除上述者外，於本通函日期，徐州金浩並無其他債務；及
- (d) 徐州金浩自其於二零一零年六月十七日成立以來概無產生任何溢利或虧損。

根據評估師的估值報告，徐州物業於二零一零年九月三十日的市值(按評估師的定義指自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業之估計價值)為人民幣102,000,000元(相當於約118,632,000港元)。詳情請參閱載於本通函附錄一的估值報告。

董事會函件

董事確認，並無任何日後出售徐州金浩全部股權的限制。

代價

經協議收購的代價如下：

- (1) 由仙林金鷹置業持有的徐州金浩45%股權的代價為人民幣20,169,000元(相當於約23,458,000港元)；及
- (2) 由南京建鄴持有的徐州金浩55%股權的代價為人民幣24,651,000元(相當於約28,671,000港元)，

而該等代價應於股權轉讓協議生效之日後五個營業日內支付。

根據徐州金浩於二零一零年九月三十日的未經審核管理賬目，金鷹國際集團已向徐州金浩提供金額為人民幣45,180,000元(相當於約52,547,000港元)的股東貸款(「股東貸款」)。徐州金鷹須於在有關中國政府部門辦理徐州金浩的工商登記變更後五個營業日內，向金鷹國際集團支付相等於股東貸款的款項，以承擔該項股東貸款。

收購徐州金浩全部股權的代價乃經公平磋商並參考(i)股東貸款的金額及(ii)經評估師就徐州物業於二零一零年九月三十日評定的市值後達成。

代價將以本集團的內部資源予以支付。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議條款屬一般商業條款，為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事王先生(憑藉其於仙林金鷹置業及南京建鄴的間接實益權益而於該交易擁有重大權益)已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

先決條件

買賣徐州金浩的全部股權以本公司已遵守及取得根據上市規則所需的所有規定及批准(包括但不限於獨立股東的批准)為先決條件。

完成

完成將於先決條件獲達成之日後首個營業日進行。

董 事 會 函 件

仙林金鷹置業與南京建邺已各自承諾會在股權轉讓協議生效當日後七個營業日內，協助徐州金鷹在有關中國政府部門辦理徐州金浩的工商登記變更。

完成後，徐州金浩將成為本公司的間接全資附屬公司，其自收購完成後的業績將完全併入本集團的綜合財務報表內。

收購徐州金浩全部股權的理由

徐州物業位於徐州國際購物中心7樓，在徐州金鷹現時於徐州經營的百貨商店之樓上，該商店為一間六層高的百貨商店，總建築面積約51,266平方米。收購徐州金浩全部股權的目的在於擴大徐州店的經營面積。董事會認為，憑藉該收購，徐州店的市場主導地位將進一步得以鞏固，而徐州店的競爭力亦將進一步增強，因為較大的經營面積可使徐州店於當地市場推出更多樣化的產品。

於二零一零年十一月十日訂立的租賃協議(額外仙林零售面積)

訂約方

出租人： 南京仙林金鷹置業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

承租人： 南京仙林金鷹購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

鑒於仙林金鷹置業根據上市規則第14A章為本公司的關連人士，故訂立租賃協議(額外仙林零售面積)構成本公司的一項持續關連交易。

根據租賃協議(額外仙林零售面積)將予租賃的資產

根據租賃協議(額外仙林零售面積)將予租賃的資產為額外仙林零售面積。仙林金鷹置業亦同意提供一個建築面積不少於500平方米的地下配套室，供本集團免費使用。

額外仙林零售面積將於租賃協議(額外仙林零售面積)生效之日後五個營業日內交付予仙林金鷹購物。

董事會函件

先決條件

租賃協議(額外仙林零售面積)須待以下條件達成後，方為生效：

- (a) 本公司已遵守及取得根據上市規則所需的所有規定及批准(包括但不限於獨立股東的批准)；及
- (b) 仙林金鷹購物向中國有關政府部門取得根據租賃協議(額外仙林零售面積)擬在額外仙林金鷹零售面積經營百貨商店所需的所有批准。

除上文所述者外，租賃協議(額外仙林零售面積)並無其他先決條件。

租賃協議(額外仙林零售面積)的年期

租賃協議(額外仙林零售面積)的年期由額外仙林零售面積試營業之日(預計於二零一一年第一季)開始，至二零二九年十二月十七日結束。

代價及調整

經營額外仙林租賃面積的年銷售總收入將與經營仙林店的年銷售總收入合計。根據仙林金鷹租賃協議，仙林金鷹購物就租賃仙林金鷹租賃面積而每年應向仙林金鷹置業支付的租金須相等於以下較高者：

- (a) 以下數額的總和：
 - (i) 經營仙林金鷹租賃面積的年銷售總收入(扣除相關增值稅)的5%；及
 - (ii) 分租仙林金鷹租賃面積單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；或
- (b) 人民幣5,000,000元(相等於約5,815,000港元)，

並須由仙林金鷹購物於每個季度結束後五個營業日內按季度支付。

董事會函件

租金將參考仙林金鷹購物的管理賬目計算。倘經審核賬目所示的銷售總收入與仙林金鷹購物相關管理賬目不同，則須對租金作出調整，並從隨後季度的租金中加上／扣除相關金額。

租賃額外仙林零售面積的租金乃經公平協商，並參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源予以支付。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議(額外仙林零售面積)的條款乃為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事王先生(憑藉其於仙林金鷹置業的間接實益權益而於該交易擁有重大權益)就批准租賃協議(額外仙林零售面積)及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

租賃押金

仙林金鷹購物須於租賃協議(額外仙林零售面積)生效之日後五個營業日內向仙林金鷹置業支付人民幣1,500,000元(相當於約1,745,000港元)(「租賃押金」)，作為支付租賃協議(額外仙林零售面積)項下租金的擔保。

仙林金鷹置業須於租賃協議(額外仙林零售面積)屆滿後或租賃協議(額外仙林零售面積)非因仙林金鷹購物違約而提早終止時，向仙林金鷹購物退還租賃押金。

倘租賃協議(額外仙林零售面積)因仙林金鷹購物違約而提早終止，(i)仙林金鷹置業有權沒收全部租賃押金及(ii)仙林金鷹購物須向仙林金鷹置業支付罰金人民幣5,000,000元(相等於約5,815,000港元)，而不影響仙林金鷹置業就任何其他補償作出申索的權利。

倘租賃協議(額外仙林零售面積)因仙林金鷹置業違約而提早終止，仙林金鷹置業須向仙林金鷹購物支付(i)相等於租賃押金兩倍的款項及(ii)人民幣5,000,000元的罰金(相等於約5,815,000港元)，而不影響仙林金鷹購物就任何其他補償作出申索的權利。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度仙林金鷹租賃協議的建議年度上限總額

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度租賃仙林金鷹租賃面積的租金的預計年度上限總額如下：

董事會函件

截至下列日期止年度：

二零一零年十二月三十一日：人民幣5,840,000元（相等於約6,792,000港元）

二零一一年十二月三十一日：人民幣16,055,000元（相等於約18,673,000港元）

二零一二年十二月三十一日：人民幣24,056,000元（相等於約27,979,000港元）

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年，租賃協議（仙林金鷹購物中心）的年度上限已於本公司於二零零九年十一月十一日刊發的公佈中披露，而截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年，仙林金鷹租賃協議的年度上限總額已計及根據租賃協議（額外仙林零售面積）租賃的額外面積。

上述根據仙林金鷹租賃協議應付代價總額的年度上限，乃根據對經營仙林店及額外仙林零售面積（預計將於二零一一年第一季開始試營業）的銷售總收入的合理估計，並參考現行市況後釐定。

租賃協議（仙林金鷹購物中心）項下租賃的開始日期為二零零九年十二月十八日。截至二零零九年十二月三十一日止年度，租賃協議（仙林金鷹購物中心）的適用年度上限為人民幣210,000元，並無超出截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度上限。

優先權

倘仙林金鷹置業於租賃協議（額外仙林零售面積）年期內有意將額外仙林零售面積的所有權轉讓予任何第三方，其須向仙林金鷹購物發出書面通知（「出售通知」），而仙林金鷹購物有權優先按第三方提供的相同條款及條件購買額外仙林零售面積。仙林金鷹購物須於出售通知後三十日內，就是否會行使優先權以書面通知仙林金鷹置業。倘仙林金鷹購物未於上述期間內以書面通知仙林金鷹置業，則被視為已放棄優先權。

訂立租賃協議（額外仙林零售面積）的理由

仙林金鷹租賃面積位處南京仙林新區的黃金地段。額外仙林零售面積毗鄰仙林店。訂立租賃協議（額外仙林零售面積）的宗旨是擴大仙林店的經營面積。董事會認為，訂立租賃協議（額外仙林零售面積）將進一步提升仙林店的競爭力，原因是額外經營面積可讓仙林店於當地市場引進更多樣化的產品，這與本集團的業務發展策略一致。

已批准年度上限的修訂

背景資料

誠如本公司日期為二零零九年六月五日的公佈所披露，本集團於二零零九年六月三日與南京金紀業就租賃漢中新城訂立租賃協議（漢中新城），由二零零九年七月十八日（漢中店開始營運當日）起開始，為期十年。鑒於漢中店截至二零一零年九月三十日止九個月的銷售表現較預期佳，截至二零一零年十二月三十一日止年度金鷹（中國）應付的年度租金將可能超出已批准年度上限。因此，本公司有意尋求股東批准調高截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年租賃協議（漢中新城）的年度上限。

租賃協議（漢中新城）

背景及主要條款

租賃協議（漢中新城）由金鷹（中國）與南京金紀業於二零零九年六月三日訂立，由漢中店開始營運當日起開始，為期十年。南京金紀業由GEICO間接全資擁有，年內經一系列集團重組後已合併至金鷹國際集團。金鷹國際集團由GEICO間接全資擁有，故根據上市規則第14A章為GEICO的聯繫人以及本公司的關連人士。因此，訂立租賃協議（漢中新城）構成本公司一項關連交易。

定價政策

金鷹（中國）就租賃協議（漢中新城）每年應向南京金紀業支付的租金相等於以下各項的總額：

- (a) 就經營漢中店的年銷售總收入未超過人民幣160,000,000元（相等於約186,090,000港元）的部份，該等年銷售總收入（扣除相關增值稅）的5%；
- (b) 就經營漢中店的年銷售總收入超過人民幣160,000,000元（相等於約186,090,000港元）的部份，該等年銷售總收入（扣除相關增值稅）的4%；及
- (c) 分租漢中店單位的所得款項（扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項）的25%。

金鷹（中國）就租賃協議（漢中新城）應向南京金紀業支付的最低保證租金為每年人民幣6,100,000元（相等於約7,095,000港元），惟倘租賃協議（漢中新城）存續期間有任何年份不到

董事會函件

一個完整年度，則該年的最低保證租金將參考該年租賃協議(漢中新城)存續的實際日數按比例計算。

根據租賃協議(漢中新城)應付的租金乃經公平協商及參考現行市場租金及市場慣例後釐定。

過往數據及建議經修訂年度上限

截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止九個月，金鷹(中國)就租賃協議(漢中新城)已付的租金金額如下：

交易	截至二零零九年	截至二零一零年
	十二月三十一日止年度	九月三十日止九個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃協議(漢中新城)	3.3	5.4

本公司建議的經修訂年度上限如下：

交易	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零一一年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃協議(漢中新城)	8.8	12.5

經修訂年度上限乃根據對經營漢中店的銷售總收入的合理估計，並參考漢中店截至二零一零年九月三十日止九個月的銷售表現、有關期間內經營漢中店的銷售總收入的預期增長率、現行經濟環境及現行市況後釐定。

修訂已批准年度上限的原因

由於中國經濟環境持續改善，經營漢中店的銷售總收入高於預期。因此，截至二零一零年十二月三十一日止年度金鷹(中國)應付的年度租金將可能超出已批准的年度上限。

租賃協議(漢中新城)的條款將維持不變，而該等條款乃由金鷹(中國)與南京金紀業經公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)認為，經修訂年度上限乃屬一般商業條款，

董事會函件

為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事王先生（憑藉其於南京金紀業的間接實益權益而於該交易擁有重大權益）已就批准修訂年度上限之董事會決議案放棄投票。

該等協議

背景資料

本集團：

- 於二零零六年、二零零七年及二零零八年（視情況而定）訂立了新街口租賃協議、物業管理服務協議、額外物業管理服務協議、停車場管理服務協議、項目管理服務協議及裝飾服務協議，該等協議將全部於二零一零年十二月三十一日屆滿；
- 於二零零九年訂立了租賃協議（額外上海物業），該協議將於二零一一年六月三十日屆滿。

該等協議的詳情

二零一一年新街口租賃協議

背景及主要條款

由於新街口租賃協議將於二零一零年十二月三十一日屆滿，金鷹（中國）與金鷹國際集團於二零一零年十一月十六日訂立二零一一年新街口租賃協議，據此金鷹國際集團同意租出金鷹國際商城8樓全層（總建築面積約5,420.79平方米）予金鷹（中國），作辦公室用途，為期三年，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止。

定價政策

金鷹（中國）就租賃應付金鷹國際集團的租金為每日每平方米人民幣3.8元，乃經公平磋商並參考現行市場租金後釐定。金鷹（中國）須於每個季度最後一個月的第25日或之前支付季度租金予金鷹國際集團。

二零一一年租賃協議（額外上海物業）

背景及主要條款

由於租賃協議（額外上海物業）將於二零一一年六月三十日屆滿，金鷹（中國）與上海金鷹天地於二零一零年十一月十六日訂立二零一一年租賃協議（額外上海物業），延長額外上海物業的租賃期，為期兩年半，自二零一一年七月一日起至二零一三年十二月三十一日止。

董事會函件

定價政策

金鷹(中國)就租賃額外上海物業應付上海金鷹天地的租金為每日每平方米人民幣6.5元，該等租金須於每個季度最後一個月的第25日或之前支付。此外，金鷹(中國)須於每月結束後七日內向上海金鷹天地支付物業管理費，每月人民幣81,880.50元(即每月每平方米人民幣50元)。應付代價乃經公平磋商並參考現行市場租金後釐定。二零一一年租賃協議(額外上海物業)的定價政策與租賃協議(額外上海物業)的定價政策相同。

二零一一年物業管理服務協議及二零一一年額外物業管理服務協議

背景及主要條款

由於物業管理服務協議及額外物業管理服務協議均於二零一零年十二月三十一日屆滿：

- 金鷹(中國)與南京金鷹物業於二零一零年十一月十六日訂立二零一一年物業管理服務協議，為期三年，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日，據此，南京金鷹物業須向南京新街口店及其所控制的百貨商店(於本通函日期包括南通店、揚州店、蘇州店、徐州店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、上海店、漢中店及仙林店(統稱為「該等百貨商店」))提供物業管理服務；及
- 南京珠江店與南京珠江壹號已於二零一零年十一月十六日訂立二零一一年額外物業管理服務協議，為期三年，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日，據此，南京珠江壹號須向南京珠江店提供物業管理服務。

物業管理服務包括但不限於提供物業(內部)維修、清潔、環保及綠化服務。

定價政策

根據二零一一年物業管理服務協議及二零一一年額外物業管理服務協議，南京金鷹物業及南京珠江壹號各自須分別向該等百貨商店及南京珠江店提供物業管理服務，費用相等於實際產生的成本加10%加幅，該費用乃經公平磋商並參考現行市價後釐定。

董事會函件

根據二零一一年物業管理服務協議，金鷹(中國)須於每月第10日或之前支付緊接的前一個月的物業管理費。

根據二零一一年額外物業管理服務協議，南京珠江店須支付合共每月人民幣165,204元(相等於每月每平方米人民幣4.92元)，訂約各方須計算南京珠江店於二零一一年額外物業管理服務協議年期結束時應付的實際費用，屆時南京珠江店或南京珠江壹號須支付／退回差額(視情況而定)。

二零一一年物業管理服務協議及二零一一年額外物業管理服務協議各自的定價政策，分別與物業管理服務協議及額外物業管理服務協議的定價政策相同。

二零一一年停車場管理服務協議

背景及主要條款

停車場管理服務協議將於二零一零年十二月三十一日屆滿。

於二零一零年十一月十六日，以下各方，即；

- 南京新街口店及金鷹國際集團；
- 南京珠江店及南京珠江壹號；及
- 徐州店及徐州金鷹置業

訂立二零一一年停車場管理服務協議，為期三年，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，據此，金鷹國際集團、南京珠江壹號及徐州金鷹置業須根據以下條件分別向南京新街口店、南京珠江店及徐州店(統稱為「相關百貨商店」)的顧客提供免費停車場：

- (i) 顧客在相關百貨商店消費超過人民幣200元但少於人民幣500元，可獲2小時免費泊車；
- (ii) 顧客在相關百貨商店消費超過人民幣500元但少於人民幣1,000元，可獲4小時免費泊車；及
- (iii) 顧客在相關百貨商店消費超過人民幣1,000元，可獲6小時免費泊車。

董事會函件

定價政策

根據二零一一年停車場管理服務協議，南京新街口店、南京珠江店及徐州店各自須分別向金鷹國際集團、南京珠江壹號及徐州金鷹置業支付顧客的泊車費，作為本集團增值服務的一部分。

南京新街口店及南京珠江店須於相關停車場管理服務協議年期內支付按每小時人民幣4.0元計算的泊車費。徐州店須於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間支付按每小時人民幣2.6元計算的泊車費，而於二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間則支付每小時人民幣3.0元計算的泊車費。應付代價乃經公平磋商並參考現行市價後釐定。金鷹國際集團、南京珠江壹號及徐州金鷹置業須於每月第10日前向相關交易各方提供相關百貨商店顧客在緊接的前一個月內使用停車場的紀錄，以便核對。倘相關百貨商店確認紀錄準確，經營各相關百貨商店的相關公司須於該月份結束前向相關交易各方支付緊接的前一個月的泊車費。

二零一一年項目管理服務協議

背景及主要條款

由於項目管理服務協議將於二零一零年十二月三十一日屆滿，金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一零年十一月十六日訂立二零一一年項目管理服務協議，為期三年，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，據此，金鷹國際集團須向金鷹(中國)提供項目管理服務，包括設計、購買建材及興建本集團新百貨商店。

定價政策

根據二零一一年項目管理服務協議，金鷹國際集團須向本集團提供項目管理服務，費用不高於訂約雙方協定的預計總成本(「預計成本」)的5%；倘實際成本低於預計成本，則將會向金鷹國際集團支付一筆相當於且不高於所節省成本10%的獎勵費。各個別項目的付款時間表由訂約方按公平原則協商及磋商。該等條款乃經公平磋商並參考現行市價後釐定，條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方獲得的條款及(ii)金鷹國際集團向其他獨立第三方提供的條款。

二零一一年裝飾服務協議

背景及主要條款

由於裝飾服務協議將於二零一零年十二月三十一日屆滿，金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零一零年十一月十六日訂立二零一一年裝飾服務協議，以延長服務期，為期三年，自

董事會函件

二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，據此，金鷹工程建設須向本集團的現有及新百貨商店提供裝飾服務。

定價政策

根據二零一一年裝飾服務協議，金鷹工程建設須向本集團的現有及新百貨商店提供裝飾服務，費用乃經公平磋商並不時參考待完成的特定裝飾項目的詳情後釐定，而有關條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方獲得的條款及(ii)金鷹工程建設向其他獨立第三方提供的條款。有關費用須按照訂約方不時參考項目工程進度而協定的付款時間表支付。二零一一年裝飾服務協議的定價政策與裝飾服務協議的定價政策相同。

過往數據及建議年度上限

下表列出截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度各年及截至二零一零年九月三十日止九個月(統稱為「過往交易金額」)的現有持續關連交易的實際交易金額，現有持續關連交易各自的已批准年度上限及各建議持續關連交易的建議年度上限：

截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度各年及截至二零一零年九月三十日止九個月的現有持續關連交易的實際金額

交易	截至	截至	截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日
	止年度	止年度	止九個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
1. 新街口租賃協議	6.0	7.0	5.4
2. 租賃協議(額外上海物業)	—	2.5	3.7
3. 物業管理服務協議及 額外物業管理服務協議合計	18.2	22.5	18.1
4. 停車場管理服務協議	4.1	4.9	1.5
5. 項目管理服務協議	9.7	1.0	2.2
6. 裝飾服務協議	66.7	19.7	20.5

董 事 會 函 件

截至二零一一年十二月三十一日止三年現有持續關連協議(租賃協議(額外上海物業)除外)的已批准年度上限

交易	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣百萬元	二零零九年 人民幣百萬元	二零一零年 人民幣百萬元
1. 新街口租賃協議	7.1	7.1	7.1
2. 物業管理服務協議及 額外物業管理服務協議合計	20.0	24.0	27.0
3. 停車場管理服務協議	9.8	11.8	13.8
4. 項目管理服務協議	11.0	15.0	19.0
5. 裝飾服務協議	99.0	102.0	105.0

截至二零一一年十二月三十一日止三年租賃協議(額外上海物業)項下現有持續關連交易的已批准年度上限

交易	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣 百萬元	二零一零年 人民幣 百萬元	二零一一年 人民幣 百萬元
1. 租賃協議(額外上海物業)	2.5	5.0	2.5

截至二零一三年十二月三十一日止三年建議持續關連交易的建議年度上限

交易	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣 百萬元	二零一二年 人民幣 百萬元	二零一三年 人民幣 百萬元
1. 二零一一年新街口租賃協議	7.6	7.6	7.6
2. 二零一一年租賃協議 (額外上海物業)(附註)	5.0	5.0	5.0
3. 二零一一年物業管理服務協議及 二零一一年額外物業管理服務 協議合計	40.0	65.0	85.0
4. 二零一一年停車場管理服務協議	2.8	3.7	4.9
5. 二零一一年項目管理服務協議	80.0	90.0	110.0
6. 二零一一年裝飾服務協議	310.0	380.0	420.0

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度租賃額外上海物業的年度上限的計算已計及根據租賃協議(額外上海物業)及二零一一年租賃協議(額外上海物業)應付的租金總額。

董 事 會 函 件

二零一一年新街口租賃協議的上述年度上限乃根據金鷹(中國)根據上述租賃協議應付的租金金額而釐定。

二零一一年租賃協議(額外上海物業)的上述年度上限乃根據金鷹(中國)根據二零一一年租賃協議(額外上海物業)應付的租金及物業管理費的金額而釐定。

二零一一年物業管理服務協議及二零一一年額外物業管理服務協議的上述合併年度上限乃根據相關過往交易金額、本公司預測的有關交易增長率及本集團於相關期間開設的百貨商店數目而釐定。

二零一一年停車場管理服務協議的上述年度上限乃根據相關過往交易金額及本公司預測的有關交易增長率而釐定。

二零一一年項目管理服務協議的上述年度上限乃根據參考相關過往交易金額的本集團新百貨商店擴展計劃及假設將支付一筆相當於所節省成本10%的獎勵費予金鷹國際集團而釐定。

二零一一年裝飾服務協議的上述年度上限乃根據個別百貨商店的裝飾計劃及參考相關過往交易金額的本集團新百貨商店擴展計劃而釐定。

訂立建議持續關連交易的理由及利益

(a) 二零一一年新街口租賃協議

訂立該協議使本集團能夠租賃一處鄰近本集團旗艦店南京新街口店的辦公室物業。

(b) 二零一一年租賃協議(額外上海物業)

租賃額外上海物業使本集團能夠開始在上海經營名牌產品展覽中心的業務，與本集團的業務發展策略一致。

(c) 二零一一年物業管理服務協議、二零一一年額外物業管理服務協議、二零一一年項目管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議

訂立該等協議使本集團能專注在中國發展及經營百貨連鎖店。

(d) 二零一一年停車場管理服務協議

本集團為顧客支付泊車費為本集團增值服務的一部分。訂立該等協議讓本集團向顧客提供更佳的服務以提升銷售表現。

所有業主及服務提供商均由GEICO間接全資擁有。因此彼等為GEICO的聯繫人，並根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此訂立該等協議構成本公司的持續關連交易。

董事會(包括獨立非執行董事)認為該等協議條款及其項下擬進行的交易屬一般商業條款，為公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。董事王先生(憑藉其於業主及服務提供商的間接實益權益而於該交易擁有重大權益)已就批准該等協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

上市規則的要求

根據上市規則第14.22條及第14A.25條，聯交所會將一系列全部於十二個月內完成或相關的交易／關連交易視作同一項交易合併計算。誠如本公司於二零零九年一月五日、二零零九年六月五日、二零零九年十一月十一日、二零一零年十一月十日及二零一零年十一月十六日刊發的公佈中所披露，本集團已訂立框架協議(金鷹三期)及若干租賃協議。就此而言：

- (a) 框架協議(金鷹三期)及股權轉讓協議於計算百分比率(定義見上市規則)時應根據上市規則第14及14A章合併計算；及
- (b) 根據上市規則第14A.25章，相關租賃協議於計算適用百分比率(定義見上市規則)時應合併計算。

除上文所述者外，本集團與GEICO及／或其任何關連人士於過往概無訂立任何須根據上市規則第14.22條及／或第14A.25條與股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、租賃協議(漢中新城)及該等協議合併計算的交易。

鑒於按合併基準計算的金鷹三期物業及徐州金浩的資產價值總額佔本集團於二零一零年六月三十日總資產超過5%但少於25%，且仙林金鷹置業及南京建鄴為本公司的關連人士，故訂立股權轉讓協議構成一項本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14章及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

董 事 會 函 件

由於董事預期按合併及年度基準計算的相關租賃協議的應付租金總額超過收益比率5%，訂立租賃協議(額外仙林零售面積)、二零一一年新街口租賃協議及二零一一年租賃協議(額外上海物業)構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.36條，本公司須重新遵守上市規則第14A.35(3)及(4)條的規定。有關經修訂年度上限的收益比率按年度基準將超過5%，而經修訂年度上限須受上市規則第14A.35條規限。因此，經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

董事預期截至二零一三年十二月三十一日止三年的該等獲豁免協議項下的持續關連交易的年度上限將少於上市規則第14A.34條的適用百分比率5%。因此，該等交易僅須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核及公佈規定，惟豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

董事預期截至二零一三年十二月三十一日止三年的二零一一年項目管理服務協議的應付費用將超過收益比率5%。因此，二零一一年項目管理服務協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

董事預期截至二零一三年十二月三十一日止三年的二零一一年裝飾服務協議的應付費用將超過資產比率及收益比率5%。因此，二零一一年裝飾服務協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

倘上述各持續關連交易截至二零一三年十二月三十一日止三年的年度上限有可能超出本通函載列的上限，則本公司將確保重新遵守上市規則第14A.36條的規定。上述交易將持續遵守上市規則第14A章所載的年度審核規定。

根據上市規則第14A.45條的規定，股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、租賃協議(漢中新城)及該等協議的詳情將於本公司截至二零一零年／二零一一年十二月三十一日止財政年度的已刊發年報及賬目內披露。

董事會函件

有關相關協議交易對方的資料

徐州金浩主要從事物業持有業務，並為徐州物業的法定及實益擁有人。徐州物業目前為空置物業，本集團擬利用其經營百貨商店，以擴大徐州店的經營面積。除持有徐州物業外，徐州金浩並無任何其他重大資產或業務。

南京金紀業主要從事物業持有及投資業務，過去為漢中新城的法定及實益擁有人。

金鷹國際集團主要在中國從事投資控股、物業發展及投資業務。

仙林金鷹置業、南京建鄴、上海金鷹天地、南京珠江壹號及徐州金鷹置業主要在中國從事物業發展及投資業務。

南京金鷹物業主要在中國從事物業管理。

金鷹工程建設主要在中國從事提供物業建設服務、設計及裝飾服務。

有關本集團的資料

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

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第34至35頁所刊載的獨立董事委員會函件。經考慮亞洲資產管理有限公司的意見後，獨立董事委員會認為(i)股權轉讓協議的條款、(ii)租賃協議(額外仙林零售面積)的條款、(iii)該等不獲豁免協議的條款及(iv)年度上限對獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、該等不獲豁免協議及年度上限按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。故此，董事會(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關(i)股權轉讓協議、(ii)租賃協議(額外仙林零售面積)、(iii)該等不獲豁免協議及(iv)年度上限的普通決議案。

董事會函件

獨立董事委員會致獨立股東的函件刊載於本通函第34至35頁，亞洲資產管理有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件刊載於本通函第36至55頁。

股東特別大會

股東特別大會通告及代表委任表格

股東特別大會謹訂於二零一零年十二月二十一日(星期二)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易、(ii)租賃協議(額外仙林零售面積)及其項下擬進行的交易、(iii)該等不獲豁免協議及其項下擬進行的交易及(iv)年度上限。

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

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

於任何股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、租賃協議(漢中新城)及該等協議中擁有重大利益的任何關連人士、股東及其聯繫人將不會在股東特別大會上投票。就此而言，王先生及其聯繫人(包括金鷹國際零售集團有限公司)將於股東特別大會上放棄投票。王先生因其家族信託擁有GEICO的權益而被視為擁有1,323,844,000股股份權益。GEICO於英屬處女群島成立，並擁有金鷹國際零售集團有限公司(為本公司全部已發行股本68.14%的實益擁有人)的全部已發行股本權益。

其他資料

亦謹請閣下垂注刊載於本通函第34至35頁的獨立董事委員會函件及第36至55頁的獨立財務顧問函件。本通函附錄二亦載有其他資料。

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

二零一零年十二月六日



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED
金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

敬啟者：

謹請參閱於二零一零年十二月六日寄發予股東的通函(「通函」)，而本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任就股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、該等不獲豁免協議的條款及年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理並按一般商業條款訂立及股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、該等不獲豁免協議及年度上限是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。亞洲資產管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、該等不獲豁免協議的條款及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13至33頁的董事會函件，當中載有(其中包括)有關股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、該等不獲豁免協議及年度上限的資料，及本通函第36至55頁的亞洲資產管理有限公司所發出的意見函件。

經考慮亞洲資產管理有限公司的意見後，吾等認為股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、該等不獲豁免協議的條款及條件與及年度上限對獨立股東而言屬公平合理並按一般商業條款訂立，且股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、該等不獲豁免協議及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
王耀
劉石佑
謹啟

二零一零年十二月六日



亞洲資產管理
ASIA INVESTMENT MANAGEMENT

亞洲資產管理有限公司

香港金鐘道89號

力寶中心2座

12樓 1203室

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易：
收購徐州金浩全部股權

(2) 持續關連交易：

- (i) 租賃協議（額外仙林零售面積）；**
- (ii) 二零一一年新街口租賃協議；**
- (iii) 二零一一年租賃協議（額外上海物業）；**
- (iv) 二零一一年項目管理服務協議；**
- (v) 二零一一年裝飾服務協議；及**

(3) 修訂租賃協議（漢中新城）年度上限

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就(i)股權轉讓協議；(ii)租賃協議（額外仙林零售面積）、二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議（額外上海物業）、二零一一年項目管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議項下擬進行的持續關連交易；及(iii)修訂租賃協議（漢中新城）年度上限向金鷹商貿集團有限公司（「貴公司」）獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情刊載於貴公司於二零一零年十一月十日及二零一零年十一月十六日分別刊

獨立財務顧問函件

發的公佈(「公佈」)及 貴公司於二零一零年十二月六日向股東刊發的通函(「通函」)第13至33頁所載的「董事會函件」(「董事會函件」)內。除文義另有所指外，通函已界定的詞語在本函件中具相同涵義。

於二零一零年十一月十日， 貴公司的間接全資附屬公司徐州金鷹與仙林金鷹置業及南京建鄴(均為GEICO的間接全資附屬公司)，就以總代價人民幣44,820,000元(相當於約52,129,000港元)收購徐州金浩的全部股權訂立股權轉讓協議。

於二零一零年十一月十日， 貴公司的間接全資附屬公司仙林金鷹購物與仙林金鷹置業就租賃額外仙林零售面積訂立租賃協議(額外仙林零售面積)，租期由額外仙林零售面積開始試營業之日(估計在二零一一年第一季)起計至二零二九年十二月十七日止。

於二零一零年十一月十六日， 貴集團同意與關連人士通過訂立下列協議進行各項持續關連交易(連同租賃協議(額外仙林零售面積))項下擬進行的交易，為「持續關連交易」：

- (1) 金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立的二零一一年新街口租賃協議；
- (2) 金鷹(中國)與上海金鷹天地訂立的二零一一年租賃協議(額外上海物業)；
- (3) 金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立的二零一一年項目管理服務協議；及
- (4) 金鷹(中國)與金鷹工程建設訂立的二零一一年裝飾服務協議。

於二零一零年十一月十六日， 貴公司建議增加租賃協議(漢中新城)截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限，有見於漢中店截至二零一零年九月三十日止九個月的銷售表現較預期佳，加上 貴公司預期截至二零一零年十二月三十一日止年度金鷹(中國)根據租賃協議(漢中新城)應付的年度租金將可能超出已批准年度上限。

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 貴公司全部已發行股本68.14%，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。仙林金鷹置業與南京建鄴均為GEICO的間接全資附屬公司。因此，仙林金鷹置業與南京建鄴為 貴公司控股股東的同系附屬公司，因而根據上

獨立財務顧問函件

市規則第14A章均為 貴公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議構成 貴公司的一項關連交易。金鷹國際集團、上海金鷹天地、金鷹工程建設及南京建鄴均為GEICO的間接全資附屬公司，因而根據上市規則第14A章均為 貴公司的關連人士，訂立持續關連交易及修訂年度上限的有關交易構成 貴公司的持續關連交易。

根據上市規則第14.22及14A.25條，聯交所會將一系列若干交易／相關的關連交易視作同一項交易合併計算。就此而言，

- (a) 框架協議(金鷹三期)及股權轉讓協議於計算百分比率(定義見上市規則)時應合併計算；及
- (b) 相關租賃協議於計算百分比率(定義見上市規則)時應合併計算。

鑒於按合併基準計算的金鷹三期物業及徐州金浩的資產價值總額佔 貴集團於二零零九年十二月三十一日總資產超過5%但少於25%，且仙林金鷹置業及南京建鄴為 貴公司的關連人士，故訂立股權轉讓協議構成一項 貴公司的須予披露及關連交易，應遵循上市規則第14章及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

仙林金鷹置業、金鷹國際集團、上海金鷹天地、金鷹工程建設及南京建鄴均為GEICO的間接全資附屬公司。因此，仙林金鷹置業、金鷹國際集團、上海金鷹天地、金鷹工程建設及南京建鄴均為 貴公司控股股東的同系附屬公司，因而根據上市規則第14A章均為 貴公司的關連人士。因此，訂立持續關連交易構成 貴公司的持續關連交易。由於董事預期(i)按合併及年度基準計算的相關租賃協議的應付租金總額超過收益比率的5%；(ii)截至二零一三年十二月三十一日止三年的二零一一年項目管理服務協議按年度基準計算的應付費用將超過收益比率5%；及(iii)截至二零一三年十二月三十一日止三年的二零一一年裝飾服務協議按年度基準計算的應付費用將超過資產比率及收益比率的5%，因此，持續關連交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東的批准規定。此外，根據上市規則第14A.35條，吾等亦須就年期超過三年的租賃協議(額外仙林零售面積)的租賃年期發表意見，並確認該類型的協議擁有上述的長久租賃年期符合正常業務慣例。

獨立財務顧問函件

根據上市規則第14A.36條，貴公司須重新遵守上市規則第14A.35(3)及(4)條的規定。因此，經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將在股東特別大會上以投票表決方式徵求獨立股東批准股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年項目管理服務協議、二零一一年裝飾服務協議及修訂年度上限項下擬進行的交易。王先生及其聯繫人須放棄在股東特別大會上投票。

貴公司已成立由獨立非執行董事黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年項目管理服務協議、二零一一年裝飾服務協議項下擬進行的交易及修訂年度上限向獨立股東提供意見。

吾等意見的根據

吾等達成意見及建議時，曾審閱(其中包括)公佈、股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年項目管理服務協議、二零一一年裝飾服務協議及租賃協議(漢中新城)以及通函附錄一所載由評估師編製的估值報告，亦曾審閱貴公司管理層所提供有關貴集團營運、財務狀況及前景的若干資料。吾等已審閱評估師所提供有關徐州物業的意見及估值結果，包括審閱委聘條款(尤其是職責範圍、職責範圍是否切合須予提供的意見，以及可能對估值報告、意見或陳述的可信度構成不利影響的任何職責範圍限制)。根據以上所述，吾等認為在達致吾等的意見時已參照及按照上市規則第13.80(2)(b)條的規定(包括其附註)採取適用於股權轉讓協議項下擬進行的收購的合理步驟。吾等認為吾等已根據上市規則第13.80條採取充足及必要步驟，以就吾等的推薦意見建立合理的基礎及達致知情見解。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關的其他資料、分析及市場數據；及(ii)與貴公司管理層口頭討論股權轉讓協議、租賃協議(額外仙林零售面積)、二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年項目管理服務協議、二零一一年裝飾服務協議及租賃協議(漢中新城)的條款及貴集團的業務及未來前景。吾等假設吾等所獲的有關資料、陳述及聲明在所有重大方面截至本函件日期均為真實、準確及完備，而吾等的意見乃基於有關資料、陳述及聲明而作出。

獨立財務顧問函件

全體董事共同及個別就通函所載資料的準確性承擔全部責任，經作出一切合理查詢後，就彼等深知，彼等確認通函所發表的意見已經審慎周詳考慮，而通函並無任何遺漏致使當中所作的陳述具有誤導性。吾等假設公佈及通函所載或所述的一切資料、意見及聲明截至公佈及通函各自的刊發日期在所有重大方面均為真實、準確及完備，並且董事、貴公司及其附屬公司的管理層的所有預計及意圖將會達成或進行（視情況而定），並可作為吾等達成意見的根據。吾等認為已獲得並且已審閱現時所有可供參閱的資料及文件，使吾等可就股權轉讓協議、租賃協議（額外仙林零售面積）、二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議（額外上海物業）、二零一一年項目管理服務協議、二零一一年裝飾服務協議及租賃協議（漢中新城）項下擬進行的交易的條款及理由達致知情觀點，且足以信賴公佈及通函所載資料的準確性，作為吾等的意見的合理根據。吾等無理由懷疑董事或貴公司管理層隱瞞任何重要資料，或任何重要資料屬誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就此進行任何獨立詳盡調查或審核貴集團的業務、事務或前景。吾等的意見必須基於最後實際可行日期的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲的資料。

刊登本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮股權轉讓協議及持續關連交易項下擬進行的交易及批准經修訂年度上限之用，故除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，本函件的全部或部份內容不得被引述或轉述，亦不得用作其他用途。

主要考慮因素

在達成吾等有關股權轉讓協議及持續關連交易的條款以及批准經修訂年度上限的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

I. 股權轉讓協議

1 訂立股權轉讓協議的背景、理由及好處

貴集團主要在中國從事發展及經營時尚高級百貨連鎖店。截至最後實際可行日期，貴集團在中國13個不同的城市經營20家百貨商店，包括1家自營管理店。

獨立財務顧問函件

仙林金鷹置業及南京建邺為GEICO的間接全資附屬公司，主要業務是在中國從事物業發展投資。據吾等理解，貴集團根據股權轉讓協議將予收購的資產為徐州金浩的全部股權。徐州金浩為徐州物業（即徐州金鷹國際購物中心7樓，建築面積約為8,668.44平方米）的法定及實益擁有人。除上述者外，徐州金浩並無任何其他重大資產或業務。

徐州金浩於二零一零年六月十七日分立自金鷹國際集團的另一家全資附屬公司，經過一系列集團重組後，由仙林金鷹置業及南京建邺分別擁有45%及55%。而徐州物業亦分立自上述金鷹國際集團的全資附屬公司，並成為徐州金浩的資產。分立時：

- (a) 徐州金浩的淨資產為人民幣10,000,000元（相當於約11,631,000港元）；
- (b) 徐州物業（為徐州金浩的唯一資產）的賬面值為人民幣55,180,000元（相當於約64,178,000港元）；
- (c) 徐州金浩有來自其中間控股公司金鷹國際集團的一筆貸款，數額為人民幣45,180,000元（相當於約52,547,000港元）。除上述者外，於通函日期，徐州金浩並無其他債務；及
- (d) 徐州金浩自其於二零一零年六月十七日成立以來概無產生任何溢利或虧損。

根據評估師的估值報告，徐州物業於二零一零年九月三十日的市值（按評估師的定義指自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業之估計價值）為人民幣102,000,000元（相當於約118,632,000港元）。詳情請參閱載於通函附錄一的估值報告。

如 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報（「二零零九年年報」）所披露，貴集團實現銷售總收入約人民幣8,191,700,000元，較二零零八年度的約人民幣6,249,000,000元按年增長約31.1%或約人民幣1,942,700,000元。增長主要來自同店銷售增長約17.5%；計入淮安店及鹽城店（於二零零八年開業新店）的全年銷售表現，以及二零零九年開業新店的銷售表現。年內經營溢利約人民幣958,200,000元，按年增長約35.0%。於二零零九年，貴集團的連鎖拓展繼續有序開展，於年內開設了揚州京華城店、上海店、南京漢

獨立財務顧問函件

中店和南京仙林店，受託管理南京東方商城。貴集團經營的總店數於二零零九年從12家增加到17家。增加了南京珠江店及泰州店的額外經營建築面積，貴集團經營的店數的總建築面積從407,000平方米增加到超過539,000平方米，總建築面積約為360,000平方米。

如二零零九年年報所述，貴集團在自有物業的百貨商店比例約為70.7%。在自有物業開設百貨店的策略可使貴集團免受未來租金上升的影響及享有長線物業升值的好處。因此，收購擁有徐州物業的徐州金浩符合業務發展策略及在貴集團的一般及日常業務過程中進行。

如董事會函件所述，徐州物業位於徐州金鷹國際購物中心7樓，在徐州金鷹現時於徐州經營的徐州店之樓上，徐州店為一間六層的百貨商店，總建築面積約51,266平方米。收購徐州金浩全部股權的目的在於擴大徐州店的經營面積。董事會認為，憑藉該收購，徐州店的市場主導地位將進一步得以鞏固，而徐州店的競爭力亦將進一步增強，因為較大的經營面積可使徐州店於當地市場推出更多樣化的產品。

為評估貴集團在徐州進一步拓展業務具有商業上合理的理由，吾等已利用多項公開資料及數據進行研究如下：

徐州在華東地區的經濟發展中扮演著重要角色。根據江蘇省統計局官方網站公佈的統計數字，徐州的人口約為9,600,000人，於二零零九年錄得地區生產總值（「地區生產總值」）約為人民幣2,390億元，按年增長約19.1%。徐州於二零零九年的零售總額據報約為人民幣806億元，較二零零八年按年增長約18.5%，而其二零零九年的城市人均可支配收入約為人民幣18,769元，較上年度按年增長約10.7%。吾等認為徐州持續健康的經濟及零售業增長為貴集團在江蘇省拓展百貨店業務提供了一個平台。

考慮到(i)收購徐州金浩全部股權符合貴集團的擴張策略；(ii)收購徐州金浩全部股權將會增加徐州店的經營面積，可讓徐州店於當地市場引進更多樣化的產品；及(iii)如上所述徐州的經濟統計數據表明，當地持續健康的經濟及零售業增長為貴集團在徐州拓展業務提供了一個平台，吾等認為，訂立股權轉讓協議乃屬於貴集團的一般及日常業務範圍，而收購徐州金浩全部股權符合貴公司及股東的整體利益。

2 股權轉讓協議的主要條款

將予收購的資產

徐州金浩的全部股權，徐州金浩為徐州物業（即徐州金鷹國際購物中心7樓）的法定及實益擁有人

代價

由仙林金鷹置業持有的徐州金浩45%股權的收購代價為人民幣20,169,000（相當於約23,458,000港元）及由南京建鄴持有的徐州金浩55%股權的收購代價為人民幣24,651,000元（相當於約28,671,000港元），應於股權轉讓協議生效之日後五個營業日內支付。

如董事會函件所述，收購徐州金浩全部股權的代價乃經公平磋商並參考(i)於二零一零年九月三十日的股東貸款金額，數額為人民幣45,180,000元（相當於約52,547,000港元）；及(ii)評估師評定徐州物業於二零一零年六月三十日的市值為人民幣102,000,000元（相當於約118,632,000港元）後達成。徐州金鷹應於在有關中國政府部門辦理徐州金浩的工商登記變更後五個營業日內，向金鷹國際集團支付相等於股東貸款的款項，以承擔該項股東貸款。代價將以 貴集團的內部資源予以支付。

根據估值報告（詳情載於通函附錄一），徐州物業於二零一零年九月三十日的價值為人民幣102,000,000元（相當於約118,632,000港元）。鑒於收購徐州金浩及股東貸款的總代價為人民幣90,000,000元，較價值人民幣102,000,000元折讓約11.8%，故吾等認為收購徐州金浩的代價為公平及合理。

為了評估達至上述估值所採用的方法是否公平合理，吾等已審閱估值報告並就選擇估值方法的根據與評估師進行了討論。據悉，評估師採用直接比較法對徐州物業進行估值，評估師定義為假設物業在現有狀況及在有空置管有權下出售，並參考市場上的可比銷售交易，對物業權益進行估值。評估師進一步告知，在估值過程中其已遵守上市規則第5章及第12項應用指引中的所有規定以及若干相關的行業規則和標準。在與評估師進行討論時，吾等並無發現有任何重大因素會令吾等對達至估值所使用的方法、主要基準及假設是否公平合理提出質疑。吾等認為，評估師所採用的直接比較法符合評估土地和樓宇等有形固定資產的市場慣例，乃屬合理。

結論

經考慮(i)股權轉讓協議乃按公平原則磋商後達成；及(ii)合資格獨立評估師遵照上市規則及相關的行業規則和標準進行估值，吾等認為，股權轉讓協議的條款為一般商業條款且就股東而言屬公平合理。

3 預期收購徐州金浩對 貴集團的財務影響

資產淨值

於完成股權轉讓協議項下的徐州金浩收購後， 貴集團的資產淨值將不會受到重大影響。

除 貴集團將予以支付的代價外， 貴公司管理層確認， 貴集團不會就收購徐州金浩產生其他重大開支或稅項負債。因此，是次收購預期不會給 貴集團的資產淨值帶來任何重大的負面影響。

盈利

於完成後，徐州金浩的財務業績將併入 貴集團的財務報表內。預計 貴集團的未來盈利將因徐州金浩的未來溢利貢獻潛力而得以改善。

資產負債水平

如上文所述，鑒於收購徐州金浩所需的資金將以 貴集團內部財務資源撥付，資產負債比率不會因收購而上升。

現金流量

是次收購預計對 貴集團緊隨徐州金浩收購完成後的現金流狀況會有負面影響（不計徐州金浩在徐州物業開始經營百貨店後可能產生的經營現金流入）。

如二零零九年年報所載，吾等注意到 貴集團的銀行結餘及現金約人民幣2,020,920,000元，遠高於 貴集團應付的代價。董事確認， 貴集團將擁有足夠營運資金應付收購項下的清償責任。

結論

經考慮上文「訂立股權轉讓協議的背景、理由及好處」一段所述可能產生的好處，吾等認為收購所引致的影響屬可予接受。

II. 持續關連交易

1 訂立持續關連交易的背景、理由及好處

貴集團就其日常業務不時與關連人士進行交易。的確，根據(i)與南京建鄴的新街口租賃協議(內容有關租賃金鷹國際商城八樓全層(總建築面積約5,420.79平方米)，為期三年，並將於二零一零年十二月三十一日屆滿)；(ii)與上海金鷹天地的租賃協議(額外上海物業)(內容有關租賃額外上海物業，為期兩年，並將於二零一一年六月三十日屆滿)；(iii)與金鷹國際集團的項目管理服務協議(內容有關提供項目管理服務，包括設計、購買建材及興建貴集團新百貨店，為期三年，並將於二零一零年十二月三十一日屆滿)；及(iv)與金鷹建設工程的裝飾服務協議(內容有關向貴集團的現有及新百貨商店提供裝飾服務，為期三年，並將於二零一零年十二月三十一日屆滿)(統稱為「現有協議」)，根據上市規則第14A章構成貴公司的持續關連交易)。所有現有協議及其項下擬進行的交易(包括相關的年度上限)經當時的獨立股東於貴公司多次股東特別大會上正式批准。大部分現有協議將於二零一零年十二月三十一日屆滿，並預期貴集團其後將不時繼續訂立性質相近的交易。因此，貴集團與相關交易對方訂立二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年項目管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議以延續現有協議。

如董事會函件所述，董事考慮訂立(i)二零一一年新街口租賃協議使貴集團能夠租賃一處鄰近貴集團旗艦店南京新街口店的辦公室物業；(ii)二零一一年租賃協議(額外上海物業)使貴集團能夠開始在上海經營名牌產品展覽中心的業務，與貴集團的業務發展策略一致；及(iii)二零一一年項目管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議使貴集團能專注在中國發展及經營百貨連鎖店。

獨立財務顧問函件

如上文所述，貴集團的策略為在自有物業發展百貨商店，以便在日後免受租金上漲影響及享受長線物業增值。儘管如上文所述，貴公司管理層表示，貴集團亦透過訂立長期租賃協議佔用優質物業，減低租金上漲對百貨商場業務經營的影響，把握發展機遇。租賃協議的目標年期通常為十年以上。吾等從貴公司管理層得悉，此類長期租賃策略可使貴集團日後免受租金顯著上漲的影響。租賃協議(額外仙林零售面積)項下租出的物業乃位於仙林金鷹天地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。此外，仙林金鷹置業亦同意提供一個建築面積不少於500平方米的地下輔助用房，供貴集團免費使用。

如董事會函件所述，仙林金鷹天地位處南京市棲霞區學海路1號，為南京仙林新區的黃金地段。額外仙林零售面積毗鄰仙林店。訂立租賃協議(額外仙林零售面積)的宗旨是增加仙林店的經營面積。訂立租賃協議(額外仙林零售面積)使貴集團能夠擴大仙林店的經營面積，並且進一步提升仙林店的競爭力，原因是額外經營面積可讓仙林店於當地市場引進更多樣化的產品，這與貴集團的業務發展策略一致。

考慮到訂立(i)持續關連交易(租賃協議(額外仙林零售面積)除外)屬現有協議的延續；(ii)二零一一年新街口租賃協議讓貴集團能夠租賃一處鄰近貴集團旗艦店南京新街口店的辦公室物業；(iii)二零一一年租賃協議(額外上海物業)租賃額外上海物業使貴集團能夠開始在上海經營名牌產品展覽中心的業務，與貴集團的業務發展策略一致；(iv)二零一一年物業管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議使貴集團能專注在中國發展及經營百貨連鎖店及(v)租賃協議(額外仙林零售面積)能擴大仙林店的經營面積，並將進一步提升仙林店的競爭力，原因是額外經營面積可讓仙林店於當地市場引進更多樣化的產品，這與貴集團的業務發展策略一致，故吾等認為持續關連交易乃屬於貴集團的一般及日常業務，並符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

2 持續關連交易的主要條款

協議：	二零一一年 新街口租賃協議	二零一一年租賃協議 (額外上海物業)	二零一一年 項目管理服務協議	二零一一年 裝飾服務協議	租賃協議 (額外仙林零售面積)
訂約方：	金鷹(中國) 與金鷹國際集團	金鷹(中國) 與上海金鷹天地	金鷹(中國) 與金鷹國際集團	金鷹(中國) 與金鷹工程建設	仙林金鷹購物 與仙林金鷹置業
租賃物業／ 提供的服務：	金鷹國際商城 八樓全層	額外上海物業	項目管理服務	裝飾服務	額外仙林零售面積
合約期限：	三年	兩年半	三年	三年	十九年
租金／收取的 服務費：	每日每平方米 人民幣3.8元， 有關租金須於每個 季度最後一個月的 第25日或之前支付	每日每平方米人民幣6.5元 另加每月每平方米 人民幣50元的物業管理費。 有關租金須於每個季度最後 一個月的第25日或之前 支付。物業管理費須於 每月結束後7日內支付。	不得超過訂約雙方協定 的預計總成本的5%， 倘實際成本低於預計成本， 則將會向金鷹國際集團 支付一筆相當於且不高於 所節省成本10%的獎勵費。 該等費用應按不遜於 以下者的條款釐定： (i) 貴集團可於市場上從 獨立第三方供應商獲得的 條款及(ii)金鷹國際集團 向其他獨立第三方 提供的條款	不時經公平磋商、參考將 予完成的指定裝飾工程 以及按不遜於以下者的 條款釐定的費用： (i) 貴集團可於市場上從 獨立第三方供應商獲得的 條款及(ii)金鷹工程建設 向其他獨立第三方 提供的條款	經營額外仙林租賃面積 產生的年銷售總收入 將與經營仙林店產生 的年銷售總收入合計。 根據仙林金鷹租賃 協議，仙林金鷹 購物就租賃仙林金鷹 租賃面積而每年應付 仙林金鷹置業的租金 相當於以下較高者： (a) 以下各項的 總額： (i) 經營仙林金鷹租 賃面積的年銷售 總收入(扣除相關 增值稅)5%；及

獨立財務顧問函件

(ii) 分租仙林金鷹租賃面積單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；或

(b) 人民幣 5,000,000元
(相當於約5,820,000港元)，並須由仙林金鷹購物於每個季度結束後五個營業日內按季度支付

誠如以上所述，訂立持續關連交易(租賃協議(額外仙林零售面積)除外)為現有協議的延續。透過與相關關連人士就持續關連交易訂立合約，董事認為可確保提供予貴集團的相關租賃或服務的質素。吾等已審閱二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年物業管理服務協議、二零一一年裝飾服務協議以及現有協議，並注意到新協議的條款在各重大方面與現有協議的主要條款相同。

為評估二零一一年新街口租賃協議的條款，吾等已審閱南京珠江壹號(作為出租人)與其他獨立第三方(作為毗鄰金鷹國際商城區域的珠江壹號廣場辦公室面積的承租人)訂立的該等租賃協議副本，並注意到該等協議訂明的相關租金金額並不優於貴集團根據二零一一年新街口租賃協議應付的租金金額。

為評估二零一一年租賃協議(額外上海物業)，吾等已審閱上海金鷹天地(作為出租人)與其他獨立第三方(作為承租人)訂立的該等租賃協議副本，並注意到該等協議訂明的相關租金金額並不優於貴集團根據二零一一年租賃協議(額外上海物業)應付的租金金額。

獨立財務顧問函件

根據二零一一年項目管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議，吾等已審閱交易各方與獨立第三方訂立的協議副本，並注意到提供予 貴集團的條款不再遜於向獨立第三方提供的條款。因此，吾等認為將向 貴集團提供貨品及服務(視屬情況而定)的條款及條件應不遜於獨立第三方向 貴集團提供的該等條款及條件。

由於二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年物業管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議的條款與現有協議的條款在各重大方面相同、在正常商業過程中及 貴集團與相關交易對方按公平原則磋商後訂立，吾等認為二零一一年新街口租賃協議、二零一一年租賃協議(額外上海物業)、二零一一年物業管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議屬公平合理，並按正常商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。

根據租賃協議(額外仙林零售面積)，經營額外仙林零售面積產生的年銷售總收入將與經營仙林店產生的年銷售總收入合計。根據仙林金鷹租賃協議，仙林金鷹購物就租賃仙林金鷹租賃面積而每年應付仙林金鷹置業的租金相當於以下較高者：

(a) 以下各項的總額：

- (i) 經營仙林金鷹租賃面積的年銷售總收入(扣除相關增值稅)的5%；及
- (ii) 分租仙林金鷹租賃面積單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；或

(b) 人民幣5,000,000元(相當於約5,815,000港元)，

並須由仙林金鷹購物於每個季度結束後五個營業日內按季度支付。

釐定 貴集團根據仙林金鷹租賃協議應付的租金時，吾等注意到 貴集團已估算經營仙林金鷹租賃面積將產生的銷售總收入，作為釐定有關租金付款的基準。就此而言，吾等已在聯交所網站(www.hkex.com.hk)審閱股份在聯交所上市的，而業務主要是於內地經營百貨商場業務的其他公司所刊發的招股章程及公告。吾等注意到，該等百貨商場營運商普遍

獨立財務顧問函件

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。為方便說明，吾等將若干主要在中國從事百貨商場業務的上市公司租賃物業而按其營業額／營業收入的某個指定百分比收取租金的相關資料概述如下：

公司	詳情	有關租賃 年期範圍
1 銀泰百貨(集團) 有限公司(股份代號：1833)	(i) 年營業淨額(扣除相關稅項) 的2.50%至6.00% (ii) 出租人享有分租所得租金 收入淨額的25%至30%。	1至19年
2 百盛商業集團有限公司 (股份代號：3368)	營業收入淨額(扣除相關增值稅) 的2.25%至5.4%	1至30年
3 新世界百貨中國有限公司 (股份代號：825)	年度營業收入(扣除相關增值稅) 的5%	1至23年

如上文所述，該等百貨商場營運商應付的租金，乃按銷售總收入介乎2.25%至6.00%的指定百分比釐定。至於根據分租安排應付的租金，如上表所述，銀泰百貨(集團)有限公司須向出租人支付分租所得租金收入淨額的25%至30%。吾等注意到，貴集團就仙林金鷹租賃協議下所擬定分租安排應付的租金(即分租仙林金鷹租賃面積單位所得款項的50%)，較銀泰百貨(集團)有限公司為高。然而，吾等從貴公司管理層得悉(i)將予分租的單位的總建築面積不得超過仙林金鷹租賃面積的總建築面積的10%；及(ii)貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度分租租金總額約人民幣31,400,000元，佔二零零九年年報所載貴集團於該年度的銷售總收入約0.38%。鑒於以上所述，貴集團應付予出租人有關分租單位的租金對總體租賃條款並無重大影響。因此，吾等認為貴集團採納仙林金鷹租賃面積的估計銷售總收入作為釐定仙林金鷹租賃協議項下應付租金的總體基準乃屬公平合理。

在評估租賃協議(額外仙林零售面積)租賃年期是否合理時，吾等已審閱上表所列的，股份在聯交所上市的，而業務主要是於內地經營百貨商場業務的其他公司所租賃物業租期的相關資料。如上表所說明，吾等注意到國內大型百貨商場的租約年期通常超過三年，介

獨立財務顧問函件

於1至30年之間，且大多數為10至20年。吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為 貴集團的業務性質需要訂立長期租約，理由如下：

- (i) 仙林金鷹租賃協議的長期性質將有助 貴集團在南京獲得經營場所及避免因在短期內搬遷而引致的不必要成本、人力、時間及業務中斷；
- (ii) 仙林金鷹租賃協議的長期性質將可節省初期投資成本，如初期設立費用及短期內部裝修費用；
- (iii) 百貨商場搬遷不能保證現有百貨商場的客戶基礎及業務表現可得到維持；
- (iv) 貴集團有必要取得在仙林地區的長期租約以吸引零售專櫃經營商，此舉符合 貴集團的業務模式；及
- (v) 仙林金鷹租賃協議的長期性質可為 貴集團提升客戶忠誠度及維持穩定的銷售收入。

基於上文所述，吾等認為仙林金鷹租賃協議的條款屬正常商業條款，並確認按長期租約基準訂立仙林金鷹租賃協議，有關年期符合中國此類型合約的正常商業慣例。

3. 年度上限

下表載列截至二零一三年十二月三十一日止三年持續關連交易的建議年度上限總額。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣百萬元	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
二零一一年新街口租賃協議	7.6	7.6	7.6
二零一一年租賃協議 (額外上海物業) (附註)	5.0	5.0	5.0
二零一一年物業管理服務協議	80.0	90.0	110.0
二零一一年裝飾服務協議	310.0	380.0	420.0
仙林金鷹租賃協議	5.8	16.1	24.1

獨立財務顧問函件

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度租賃額外上海物業的年度上限的計算已計及根據租賃協議(額外上海物業)及二零一一年租賃協議(額外上海物業)應付的租金總額。

吾等得悉截至二零一三年十二月三十一日止三年二零一一年新街口租賃協議項下的年度上限，乃基於總建築面積5,420.79平方米、每日每平方米人民幣3.8元的租金及一年內365個公曆日釐定，而截至二零一三年十二月三十一日止三年二零一一年租賃協議(額外上海物業)項下的年度上限，乃基於(i)總建築面積1,637.61平方米、每日每平方米人民幣6.5元的租金及一年內365個公曆日以及(ii)每月每平方米人民幣50元的管理費計算。

二零一一年項目管理服務協議的年度上限乃根據參考相關過往交易金額的 貴集團新百貨商店擴展計劃及假設將支付一筆相當於所節省成本10%的獎勵費予金鷹國際集團而釐定。二零一一年裝飾服務協議的年度上限乃根據個別百貨商店的裝飾計劃及參考相關過往交易金額的 貴集團新百貨商店擴展計劃而釐定。吾等已審閱上述擴展計劃及裝飾計劃，並認為採納有關計劃及過往交易金額作為截至二零一三年十二月三十一日止三年二零一一年項目管理服務協議及二零一一年裝飾服務協議項下應付金額的估計基準屬公平合理。

就仙林金鷹租賃協議而言，吾等從董事會函件中注意到，截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年，仙林金鷹租賃協議的年度上限總額已計及根據租賃協議(額外仙林零售面積)租賃的額外面積。

誠如董事會函件所述，根據仙林金鷹租賃協議應付代價總額的年度上限，乃根據對經營仙林店及額外仙林零售面積(預計將於二零一一年第一季開始試營業)的銷售總收入的合理估計，並參考現行市況後釐定。 貴公司管理層向吾等表示，於釐定上述年度上限時，彼等已假設(i)預期額外仙林零售面積於二零一一年第一季開始試業，因此，額外仙林零售面積僅會經營約三個季度，而截至二零一二年十二月三十一日止年度將全年經營；及(ii)截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年經營仙林金鷹租賃面積的銷售總收入乃基於(a)仙林金鷹租賃面積的潛在特許專櫃將產生的預期銷售總收入(參考彼等過往於南京及／或其他城市的銷售表現、當前經濟環境及南京的市場競爭)與分租仙林金鷹租賃面積的單位將予產生的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)總和及(b)最低擔保租金人民幣5,000,000元(參考仙林金鷹租賃協議於三個年度期間持續的實際天數按比例計算)之較高者估計。吾等認為採納上述資料作為估計根據租賃協議於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年應付金額的基準乃屬公平合理。吾等已審閱 貴公司所提供經營仙林金鷹租

賃面積將產生的銷售總收入的估算。基於與 貴公司管理層的討論，吾等得悉，年度上限乃反映 貴公司對經營仙林金鷹租賃面積銷售總收入的估計，且當中已計及(i)額外仙林零售面積於二零一一年將投入營運的估計月數；及(ii)額外仙林零售面積於初期不會全面經營；及(iii)經計及額外仙林零售面積全年經營後於二零一二年經營仙林金鷹租賃面積將產生的銷售總收入的預計增加。

吾等認為，年度上限乃基於合理估計經審慎週詳考慮後釐定，而 貴公司管理層參考上述資料作為釐定有關持續關連交易的年度上限的基準乃屬公平合理。

然而，股東務須注意，上述年度上限乃與未來事件有關，並按於截至二零一二年十二月三十一日為止的整個期間未必會維持有效的假設估計，故並不代表對 貴集團業務經營收入的預測。因此，吾等不就有關協議項下將支付的實際租金將如何與有關年度上限金額密切對應發表意見。

III 修訂年度上限

1. 修訂年度上限的背景及原因

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)及南京金紀業訂立自漢中店開始營運起計十年期的租賃協議(漢中新城)。租賃協議(漢中新城)與其他相關租賃協議合共構成 貴公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核、公佈及獨立股東批准的規定。租賃協議(漢中新城)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)已於二零零九年七月十日舉行的 貴公司股東特別大會上正式通過。截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年的已批准年度上限分別為人民幣7,000,000元及人民幣7,000,000元。

然而，鑒於截至二零一零年九月三十日止九個月漢中店的銷售表現較預期佳， 貴集團應付的年度租金將可能超過已批准年度上限。根據上市規則第14A.36條， 貴公司須重新遵守上市規則第14A.35(3)及(4)條的規定。故此， 貴公司就增加租賃協議(漢中新城)截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限尋求獨立股東的批准。

獨立財務顧問函件

如董事會函件中所示，鑒於內地經濟環境持續改善，經營漢中店的銷售總收入較預期高。除經修訂年度上限外，貴公司向吾等確認，租賃協議(漢中新城)的所有條款維持不變，並具有十足效力及作用。

吾等認為經修訂年度上限屬公平合理，此乃由於有關上限乃根據貴集團未來業務發展的基準釐定。管理層擁有與該等上限有關的足夠授權以在迅速變化的環境下經營亦屬重要。

2. 經修訂年度上限的釐定基準

截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止九個月 貴集團根據租賃協議(漢中新城)已付的租金金額載列如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零一零年 九月三十日 止九個月 人民幣百萬元
租賃協議 (漢中新城)	3.3	5.4

已批准年度上限及經修訂年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度 的已批准年度上限		截至十二月三十一日止年度 的經修訂年度上限	
	二零一零年 人民幣百萬元	二零一一年 人民幣百萬元	二零一零年 人民幣百萬元	二零一一年 人民幣百萬元
租賃協議 (漢中新城)	7.0	7.0	8.8	12.5

吾等獲貴公司管理層告知，截至二零零九年十二月三十一日止年度 貴集團根據租賃協議(漢中新城)已付的實際租金並不超過已批准年度上限。然而，鑒於截至二零一零年九月三十日止九個月，漢中店的銷售表現較預期佳，貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度應付的年度租金將很可能超過已批准年度上限。

吾等已商討而從貴公司管理層得悉，截至二零一一年十二月三十日止兩個年度根據租賃協議(漢中新城)的應付租金的已批准年度上限及經修訂年度上限，乃根據對經營漢中店的銷售總收入的合理估計，並參考現行市況後釐定。在釐定經修訂年度上限時，貴公司管理層已考慮經營漢中新城的銷售總收入的合理估計，並參考漢中店截至二零一零年九

獨立財務顧問函件

月三十日止九個月的銷售表現、於相關期間經營漢中店的銷售總收入的預期增長率、現時的經濟環境以及現行市況。吾等已審閱上述估計並認為採納上述資料作為釐定經修訂年度上限的基準乃屬公平合理。

意見

達致吾等的意見時，吾等已考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是：(i)徐州金浩的背景、理由及好處；(ii)股權轉讓協議的條款；及(iii)收購徐州金浩後對 貴集團的預計財務影響。經考慮上述主要因素後及基於吾等所獲的資料及聲明，吾等認為訂立股權轉讓協議乃於 貴公司的日常及一般業務範圍內訂立，股權轉讓協議的條款屬一般商業條款，對股東而言屬公平合理，且收購徐州金浩符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮上文所述的主要因素及理由後，吾等認為：(i)持續關連交易並未超出 貴集團的日常及一般業務範圍，且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)持續關連交易的條款屬一般商業條款；(iii)按長期租約基準訂立租賃協議(額外仙林零售面積)符合中國有關年期相若的同類合約的一般商業慣例，屬公平合理；及(iv)持續關連交易年度上限屬公平合理，因其為基於合理估計及經審慎週詳考慮後釐定，而 貴公司管理層參考上述因素作為釐定有關年度上限金額的基準乃屬公平合理。

經考慮修訂年度上限及經修訂年度上限的釐定基準，吾等認為經修訂年度上限對獨立股東而言屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將在為批准(其中包括)股權轉讓協議、持續關連交易(包括相關年度上限)及經修訂年度上限而召開的股東特別大會上提呈的相關決議案。

此致

金鷹商貿集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
亞洲資產管理有限公司
董事總經理
簡麗娟
謹啟

二零一零年十二月六日

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對金鷹商貿集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文合稱為「貴集團」）將收購位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函內。

吾等的估值是吾等對該物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在適當推銷一項物業後自願賣方及自願買方雙方經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日期進行買賣之估計款額」。

吾等對貴集團將收購位於中國的物業權益進行估值時，乃通過直接比較法，即假設物業在現有狀況及在有空置管有權下出售，並參考市場上的可比銷售交易，對物業權益進行估值。

吾等於估值時，假設業主將該物業權益在市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以提高該物業權益的價值而獲益。此外，吾等在估值時並無考慮任何與銷售該物業權益有關或影響銷售該物業權益的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

吾等並未於中國相關政府機構就該物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的業權文件的若干摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權、產權負擔或有否存在未收錄於吾等獲提供的副本中之後期修訂。為該物業權益進行估值時，吾等依賴由貴公司中國法律顧問高朋（南京）律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積及其他相關事宜等的意見。吾等亦獲 貴公司知會，向吾等提供的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實。所有文件僅供參考。

估值證書中所有尺寸、量度及面積乃基於 貴公司向吾等提供的文件中的資料，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，由於吾等並無進行結構測量，亦無檢查覆蓋、隱蔽或未能進入的木工部分或結構的其他部分，故未能呈報該等物業的上述任何部分是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所結欠的押記、按揭或款項，或在交易時可能涉及的任何開支或稅項。除非另有說明，否則吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會出版的物業估值準則（二零零五年第一版）及載於香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項的要求編製。

除非另有說明，否則所有款額均以人民幣呈列。吾等評估於二零一零年九月三十日的中國物業價值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.862元。人民幣兌港元的匯率於估值日至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等所作估值證書。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心2座
5樓503室
金鷹商貿集團有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
謹啟

二零一零年十二月六日

附註：何繼光先生為特許測量師，並擁有MRICS,MHKIS及MSc (e-com) 資格，具有逾二十四年香港物業估值經驗，並擁有逾十七年中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團將收購位於中國的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下的市值
中國 江蘇省 徐州市 鼓樓區	該物業包括一幢約於2004年 竣工的八層高的商業大廈內 7樓整層。	該物業現時為空置。	人民幣 102,000,000元 (約相等於 港元118,300,000)
中山北路東側 及彭城廣場北側 徐州金鷹國際 購物中心 七樓	該物業的建築面積約為 8,668.44平方米。 該物業獲出讓土地使用權至 二零四三年八月二十日，作 商業用途。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證(文件編號：徐土國用(2010)第28077號)，有關該物業位於的土地的土地使用權(土地使用權面積約為1,664.8平方米)(「土地使用權」)已出讓予徐州金浩投資管理有限公司，終止日期為二零四三年八月二十日，作商業用途。
- 根據一份房屋所有權證(文件編號：徐房權證鼓樓字第94809號)，該物業位於的房屋的所有權(建築面積約為8,668.44平方米)已授予徐州金浩投資管理有限公司。
- 中國法律意見提出(其中包括)下列：
 - 南京仙林金鷹置業有限公司和南京建鄴金鷹置業有限公司分別持有徐州金浩投資管理有限公司45%和55%的股權。
 - 徐州金浩投資管理有限公司為該物業的合法土地使用權人及房屋所有權人，並已取得有關權利證書。
 - 該物業並無涉及任何按揭及司法機關查封。

1. 責任聲明

本通函(各董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；亦並無遺漏任何其他事實致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

a. 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，並無本公司董事及行政總裁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：—

股份或相關股份的好倉

董事姓名	所持股份或 相關股份的數目	佔已發行 股本百分比	權益性質
王先生	1,323,844,000 (附註1)	68.14	法團權益
鄭淑雲	433,000 (附註2)	0.02	實益擁有人
韓相禮	610,000 (附註2)	0.03	實益擁有人

附註1：於最後實際可行日期，所披露於王先生名下的法團權益乃指因其家族信託擁有GEICO的權益而被視為擁有的股份權益。該公司於英屬處女群島成立，擁有金鷹國際零售集團有限公司(為68.14%股份的實益擁有人)的全部已發行股本權益。

附註2：指擁有本公司購股權的權益，以致擁有本公司相關股份的權益。

b. 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁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。

股份的好倉

名稱	所持股份 之數目	佔已發行 股本百分比	權益性質
王先生	1,323,844,000 (附註1)	68.14%	法團權益
GEICO	1,323,844,000 (附註1)	68.14%	於受控法團的權益
金鷹國際零售集團 有限公司	1,323,844,000 (附註1)	68.14%	實益擁有人

附註1：於最後實際可行日期，所披露於王先生名下的法團權益乃指因其家族信託擁有GEICO的權益而視為擁有的股權權益。該公司於英屬處女群島成立，擁有金鷹國際零售集團有限公司（為68.14%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。

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. 競爭業務的董事權益

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聯繫人被視為擁有與本集團競爭的業務權益。

本公司的控股股東王先生，透過其控制的公司（本集團的公司除外）擁有南京新百29.99%權益，該公司於中國經營百貨店，為中國的A股上市公司。

根據不競爭契據，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，於不競爭契據指定期間內，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，除本通函第14至20頁及第23至30頁及以下所披露者外，董事、亞洲資產管理有限公司或威格斯資產評估顧問有限公司概無於自二零零九年十二月三十一日（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擁有任何權益。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事、亞洲資產管理有限公司或威格斯資產評估顧問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

新街口租賃協議

於二零零七年十二月十八日，金鷹（中國）就租賃金鷹國際商城八樓全層作辦公室與金鷹高科技訂立租賃協議，年期由二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期三年，年度租金約為人民幣7,100,000元。有關新街口租賃協議的詳情已在本公司於二零零七年十二月十九日刊發的公佈內披露。

租賃協議（金鷹廣場1樓至6樓）

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹就租賃上海物業與上海金鷹天地訂立租賃協議，自二零零九年五月二十八日起計為期二十年。本集團應付的租金相當於就經營上海店的年銷售總收入的5%扣除相關增值稅。有關租賃協議（金鷹廣場1樓至6樓）的詳情已分別在本公司於二零零九年一月五日及二零零九年一月二十一日刊發的公佈及通函內披露。

經修訂珠江租賃協議

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹就租賃珠江壹號廣場一至五樓與南京珠江壹號訂立租賃協議，自二零零七年十二月二十八日起計為期二十年。租賃協議已於二零零八年六月四日補充協議及二零零八年十二月二十九日第二次補充協議中經修改及補充。

上述訂約方已於二零零八年六月四日訂立補充協議，將租賃予本集團的物業面積由22,780平方米修訂至24,545.46平方米，務求為本集團的百貨店營運提供更多空間。

於二零零八年十二月二十九日，上述訂約方訂立第二份補充協議，據此，南京珠江壹號同意將珠江壹號廣場南翼地庫1樓至2樓的單位（「南翼額外單位」）及北翼2樓至4樓的單位（「北翼額外單位」）租賃予南京金鷹，期限由上述額外單位開始營運日（即二零零八年五月一日）至二零二七年十二月二十七日止。

租賃南翼額外單位的代價相當於：

- (a) 經營南翼額外單位的銷售總收入的5%減有關增值稅；或
- (b) 倘南京金鷹分租南翼額外單位並按最低保證租金或分承租人經營南翼額外單位的銷售總收入（兩者中較高者）的基準向分承租人收取租金：
 - (i) 則為經營南翼額外單位的銷售總收入的5%減有關增值稅；或
 - (ii) 倘分承租人的銷售總收入未能達到最低保證銷售總收入，為最低保證銷售總收入的5%。

租賃北翼額外單位的代價相當於經營北翼額外單位的銷售總收入的5%減有關增值稅。

經修訂珠江租賃協議的詳情已於本公司日期分別為二零零九年一月五日的公佈及二零零九年一月二十一日的通函內披露。

設施租賃協議

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)就租賃配套設施與南京金紀業訂立設施租賃協議，為期十年。金鷹(中國)就租用配套設施按季度應向南京金紀業支付年租金人民幣1,900,000元。有關設施租賃協議的詳情已分別在本公司於二零零九年六月五日及二零零九年六月二十三日刊發的公佈及通函內披露。

租賃協議(仙林金鷹購物中心)

於二零零九年十一月九日，仙林金鷹購物就租賃仙林金鷹購物中心與仙林金鷹置業訂立租賃協議，自二零零九年十二月十八日起計為期二十年。

本集團就租賃仙林店而每年應向仙林金鷹置業支付的租金須等於以下較高者：

(a) 以下各項的總額：

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

或

(b) 人民幣5,000,000元(相等於約5,675,000港元)，

有關租賃協議(仙林金鷹購物中心)的詳情已分別在本公司於二零零九年十一月十一日及二零零九年十二月二日刊發的公佈及通函內披露。

物業管理服務協議及額外物業管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，金鷹(中國)與南京金鷹物業訂立物業管理服務協議，年期由二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期三年。據此，南京金鷹物業將向南京新街口店及其所控制的百貨商店提供物業管理服務。有關詳情已在本公司於二零零七年十二月十九日刊發的公佈內披露。

於二零零八年十二月二十九日，南京珠江店與南京珠江壹號訂立額外物業管理服務協議，年期由二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期二年。據此，南京珠江壹號將向南京珠江店提供物業管理服務。有關詳情已在本公司於二零零八年十二月三十一日刊發的公佈內披露。

停車場管理服務協議

於二零零八年十二月二十九日，以下各方分別訂立三份停車場管理服務協議：

1. 南京新街口店與金鷹國際集團；
2. 南京珠江店與南京珠江壹號；及
3. 徐州店與徐州金鷹置業

協議年期由二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期二年，為相關店鋪之顧客提供免費停車位。有關詳情已在本公司於二零零八年十二月三十一日刊發的公佈內披露。

項目管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議，年期由二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期三年。據此，金鷹國際集團將向金鷹(中國)提供項目管理服務，包括設計、購買建材及興建本集團新門店。有關詳情已在本公司於二零零七年十二月十九日刊發的公佈內披露。

裝飾服務協議

於二零零七年十二月十八日，金鷹(中國)與金鷹工程建設訂立補充協議以延長於二零零六年二月二十六日訂立的裝飾服務協議之服務期，年期由二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日為期三年。據此，金鷹工程建設須向本集團現有及新的百貨店提供裝飾服務。有關詳情已分別在本公司於二零零七年十二月十九日及二零零八年四月二十八日刊發的公佈及通函內披露。

金鷹高科技、上海金鷹天地、南京珠江壹號、南京金紀業、仙林金鷹置業、南京金鷹物業、金鷹國際集團、徐州金鷹置業及金鷹工程建設各為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。

總括來說，王先生是唯一於上述合同或協議擁有權益的董事。

除上述者外，於最後實際可行日期，董事、亞洲資產管理有限公司或威格斯資產評估顧問有限公司概無於對本集團業務屬重大而於最後實際可行日期仍然有效之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

董事確認自二零零九年十二月三十一日(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	建議性質	建議日期
亞洲資產管理有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所載的第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(就資產管理提供意見)受規管活動的持牌法團	獨立財務顧問函件	二零一零年十二月六日
威格斯資產評估顧問有限公司	特許測量師	估值報告	二零一零年十二月六日

亞洲資產管理有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司已各自發出(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。

亞洲資產管理有限公司及威格斯資產評估顧問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(不論可合法執行與否)。

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。

霍志德先生為香港會計師公會、英國及威爾斯特許會計師公會、特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，為本公司的公司秘書及合資格會計師。

本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至二零一零年十二月二十日止期間的一般辦公時間於香港金鐘道89號力寶中心2座5樓503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34至35頁；
- (c) 亞洲資產管理有限公司的函件，全文刊載於本通函第36至55頁；
- (d) 本附錄第8節所述亞洲資產管理有限公司的書面同意書；
- (e) 本附錄第8節所述威格斯資產評估顧問有限公司的書面同意書；
- (f) 評估師於二零一零年十二月六日發出的估值報告；
- (g) 股權轉讓協議；
- (h) 租賃協議（仙林金鷹購物中心）；
- (i) 租賃協議（額外仙林零售面積）；
- (j) 租賃協議（漢中新城）；

- (k) 設施租賃協議；
- (l) 租賃協議（金鷹廣場1樓至6樓）；
- (m) 租賃協議（額外上海物業）；
- (n) 經修訂珠江租賃協議；
- (o) 新街口租賃協議；
- (p) 物業管理服務協議；
- (q) 額外物業管理服務協議；
- (r) 停車場管理服務協議；
- (s) 項目管理服務協議；
- (t) 裝飾服務協議；
- (u) 該等協議；
- (v) 本公司於二零一零年十一月十日刊發的公佈；及
- (w) 本公司於二零一零年十一月十六日刊發的公佈。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零一零年十二月二十一日(星期二)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會(「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. 「動議批准訂立股權轉讓協議(根據本公司於二零一零年十二月六日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對股權轉讓協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；
2. 動議批准訂立租賃協議(額外仙林零售面積)(根據本公司於二零一零年十二月六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(額外仙林零售面積)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；
3. 動議批准及確認截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年仙林金鷹租賃協議的租金建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零一零年十二月六日刊發的通函內；
4. 動議批准及確認截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年的建議經修訂年度上限，有關詳情載於本公司於二零一零年十二月六日刊發的通函內；

股東特別大會通告

5. **動議**批准訂立二零一一年新街口租賃協議(根據本公司於二零一零年十二月六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)對二零一一年新街口租賃協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長;
6. **動議**批准及確認截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年二零一一年新街口租賃協議的建議年度上限,有關詳情載於本公司於二零一零年十二月六日刊發的通函內;
7. **動議**批准訂立二零一一年租賃協議(額外上海物業)(根據本公司於二零一零年十二月六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)對二零一一年租賃協議(額外上海物業)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;
8. **動議**批准及確認截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年二零一一年租賃協議(額外上海物業)的建議年度上限,有關詳情載於本公司於二零一零年十二月六日刊發的通函內;
9. **動議**批准訂立二零一一年項目管理服務協議(根據本公司於二零一零年十二月六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)對二零一一年項目管理服務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;
10. **動議**批准及確認截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年二零一一年項目管理服務協議的建議年度上限,有關詳情載於本公司於二零一零年十二月六日刊發的通函內;
11. **動議**批准訂立二零一一年裝飾服務協議(根據本公司於二零一零年十二月六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

股東特別大會通告

或契據，(包括但不限於)對二零一一年裝飾服務協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；及

12. 動議批准及確認截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年二零一一年裝飾服務協議的建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零一零年十二月六日刊發的通函內。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
霍志德

香港，二零一零年十二月六日

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17樓1712-16室，方為有效。
3. 倘屬聯名股東，則於投票時，本公司將接納在股東名冊內排名前位的聯名股東的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權。就此方面而言，排名先後乃按本公司股東名冊主冊或分冊的排名次序而定。