
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，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他註冊商或其他代理商，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)

持 續 關 連 交 易

(1) 有 關 上 海 物 業 的 租 賃 協 議

(2) 珠 江 租 賃 協 議 的 第 二 份 補 充 協 議

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5至13頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零零九年二月二十日上午十時正假座香港中環金融街8號四季酒店二樓維港廳I舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第33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，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年一月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	15
附錄一 — 一般資料	26
股東特別大會通告	33

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：

「經修訂珠江租賃協議」	經第一份補充協議及第二份補充協議修訂的珠江租賃協議
「年度上限」	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度代價的建議年度上限及截至二零一一年十二月三十一日止三個年度經修訂珠江租賃協議項下應付代價的建議年度上限的統稱
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的涵義
「經審核賬目」	獲上海富得與上海金鷹接納的會計師行根據中國公認會計準則編製有關上海金鷹的經審核賬目
「董事會」	董事會
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	上海金鷹根據租賃協議應付上海富得的租金
「不競爭契據」	由 (其中包括) 王先生與本公司於二零零六年二月二十六日就競爭及相關事宜訂立的契據
「董事」	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」	本公司將召開及舉行的股東特別大會，將於會上考慮並酌情批准租賃協議、第二份補充協議、年度上限及該等協議項下擬進行的交易
「第一份補充協議」	南京珠江壹號與南京金鷹於二零零八年六月四日就珠江租賃協議訂立的第一份補充協議

釋 義

「GEICO」	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為上海富得及南京珠江壹號的間接單一股東及本公司的間接控股股東
「金鷹購物廣場」	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、建築面積合共約40,328.30平方米、由上海富得法定及實益擁有的購物廣場
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「港元」	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	本公司的獨立董事委員會，包括所有獨立非執行董事，分別為黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生
「獨立股東」	獨立於上海富得、南京珠江壹號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
「最後實際可行日期」	二零零九年一月二十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃」	有關租賃協議項下上海物業的租賃安排
「租賃協議」	日期為二零零八年十二月二十九日有關租賃的租賃協議
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「王先生」	王恒先生，本公司主席及執行董事
「南京金鷹」	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

釋 義

「南京珠江壹號」	南京珠江壹號實業有限公司(前稱南京珠江壹號置業發展有限公司)，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
「南京珠江物業」	珠江壹號廣場1樓至5樓
「南京珠江店」	南京珠江物業內由南京金鷹投資及經營的百貨店
「北座額外單位」	珠江壹號廣場北座2樓至4樓的單位，總建築面積為4,359平方米
「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「第二份補充協議」	南京珠江壹號與南京金鷹於二零零八年十二月二十九日就珠江租賃協議(經第一份補充協議修訂)訂立的第二份補充協議
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海富得」	上海富得世紀投資有限公司，一家於二零零零年十一月二十七日在中國成立的公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「上海金鷹」	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成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海物業」	金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分以及相關輔助用房，總建築面積為19,668平方米
「上海購物中心」	上海金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零四年六月九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「上海店」	上海物業內由上海金鷹投資及經營的百貨店

釋 義

「股東」	本公司股東
「南座額外單位」	珠江壹號廣場南座B1樓至B2樓的單位，總建築面積為1,919平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「珠江壹號廣場」	珠江壹號廣場，一座位於南京市珠江路1號的商業大樓
「珠江租賃協議」	南京珠江壹號與南京金鷹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
「%」	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0.8825元的兌換率換算為港元。

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)

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：

持續關連交易

(1) 有關上海物業的租賃協議

(2) 珠江租賃協議的第二份補充協議

緒言

謹請參閱本公司於二零零九年一月五日刊發的公佈。

按本公司的公佈所披露，本集團(i)於二零零八年十二月二十九日與上海富得就租賃上海物業訂立租賃協議及(ii)於二零零八年十二月二十九日與南京珠江壹號就租賃南座額外單位及北座額外單位訂立第二份補充協議。

董事會函件

董事會已經成立獨立董事委員會就租賃協議及第二份補充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，就租賃協議及第二份補充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租賃協議及第二份補充協議的進一步詳情、向股東發佈召開股東特別大會之通告及根據上市規則提供其他資料。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以批准租賃協議、第二份補充協議及年度上限。

於二零零八年十二月二十九日訂立的租賃協議

訂約方

出租人：上海富得世紀投資有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

承租人：上海金鷹實業有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

於最後實際可行日期，GEICO(透過其全資附屬公司之一金鷹國際零售集團有限公司)間接持有本公司全部已發行股本的74.84%，因此為本公司的控股股東，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(本公司主席兼執行董事王先生的家族信託)全資擁有。由於上海富得由GEICO間接全資擁有，因此為GEICO的聯繫人，故上海富得為上市規則第14A章項下本公司的關連人士，而訂立租賃協議構成為本公司的持續關連交易。

根據租賃協議將予租賃的資產

根據租賃協議將予租賃的資產為上海物業。

上海富得須於本集團取得上市規則規定下的所有相關批准之日起計10日內向上海金鷹交付上海物業。在交付上海物業後，上海金鷹可在租賃開始前裝修上海物業，安裝相關設施並進行與上海店開業有關的其他籌備工作。

租賃協議的年期

由上海店開業之日(預計在二零零九年第二季度)起計20年。

董 事 會 函 件

上海金鷹擁有在租賃屆滿後繼續租賃上海物業的優先承租權。

代價及調整

代價將等於來自上海店經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%，須由上海金鷹於每季度結束後5個營業日內按季度支付。

代價將參考上海金鷹的管理賬目計算。倘經審核賬目所示的銷售所得款項總額與上海金鷹的相關管理賬目不同，則須對代價金額作出調整，相關金額須在下一季度的代價中加入／從下一季度的代價中扣除。

代價乃經公平磋商並參考現行市場水平及本集團的過往慣例後釐定。

代價將以本集團的內部資源支付。

董事會認為租賃協議的條款乃為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

押租

上海金鷹須於簽署租賃協議之日後5個營業日內向上海富得支付人民幣10,000,000元（相當於約11,331,445港元）（「租賃保證金」），作為租賃協議項下的代價的付款保證。

上海富得須於租賃屆滿或租賃協議在上海富得及上海金鷹均無違約的情況下提前終止時，將租賃保證金退還予上海金鷹。

倘租賃協議因上海金鷹違約而提前終止，上海富得有權沒收租賃保證金。

倘租賃協議因上海富得違約而提前終止，上海富得須向上海金鷹支付等於租賃保證金兩倍的款項。

董事會函件

不競爭承諾

除上海物業外，上海富得亦擁有金鷹購物廣場的地下層、6樓部分及7樓至9樓整層（「其他物業」）。上海富得已向上海金鷹承諾，其不會（不論本身或允許任何其他第三方）在其他物業內經營百貨店或進行類似業務。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度代價的建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度代價的建議年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零零九年十二月三十一日：人民幣15,000,000元（相當於約16,997,167港元）

二零一零年十二月三十一日：人民幣25,000,000元（相當於約28,328,612港元）

二零一一年十二月三十一日：人民幣30,000,000元（相當於約33,994,334港元）

上述代價的年度上限乃根據對來自上海店經營的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況而釐定。上海店現正進行裝修，預期於二零零九年第二季度開業。在釐定上述年度上限時，董事已採納下列假設：

- (a) 上海店預期於二零零九年第二季度開業。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度（「二零零九年度」）上海店將僅經營約9個月，而截至二零一零年十二月三十一日止年度（「二零一零年度」）及截至二零一一年十二月三十一日止年度（「二零一一年度」）將全年經營；及
- (b) 二零零九年度來自上海店經營的銷售所得款項總額乃根據上海店各潛在特許專櫃預期產生的銷售所得款項總額，並參考有關特許專櫃在上海及／或其他城市的過往銷售業績、現時經濟環境及上海的市場競爭而估算。

優先購買權

倘於租賃年期內上海富得有意將上海物業的所有權轉讓予任何第三方，其須向上海金鷹送達一份書面通知（「出租人通知」），而上海金鷹擁有按第三方提出的相同條款及條件購

董事會函件

買上海物業的優先購買權。上海金鷹須於出租人通知30日內就是否行使優先購買權書面通知上海富得。倘上海金鷹未於上述期間內通知上海富得，則其將被視為放棄優先購買權。

上海金鷹亦擁有購買或租賃其他物業的類似優先權。

訂立租賃協議的理由

訂立租賃協議旨在讓本集團利用位於上海黃金地段的上海物業開始在中國上海開展其自主營運業務。上海店將成為本集團與國際品牌合作的平台。租賃符合本集團的業務發展策略。鑒於中國國內的有利消費市場，董事會認為在上海黃金地段經營上海店對本集團有利。

有關上海富得的資料

上海富得為金鷹購物廣場的法定及實益擁有人。金鷹購物廣場由建築面積約5,165.36平方米的地下層及建築面積約35,162.94平方米的9層樓面組成。

有關本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，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。

於二零零八年十二月二十九日訂立的第二份補充協議

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立珠江租賃協議，為期二十年。珠江租賃協議的詳情已於本公司二零零七年十二月十九日的公佈內披露。上述訂約方於二零零八年六月四日訂立第一份補充協議，將租賃予本集團的物業面積由22,780平方米修改為24,545.46平方米，從而使本集團可有更多面積用於百貨店經營。南京珠江壹號須於二零零八年五月一日或之前交付額外面積，有關額外面積的租賃年期為二零零八年五月一日起至二零二七年十二月二十七日止。除上文所述者外，珠江租賃協議的所有其他條款繼續具有效力。南京金鷹於第一份補充協議簽署後並無承擔任何額外支付責任。董事認為，珠江租賃協議的主要條款並未受第一份補充協議影響而出現重大變動。

董 事 會 函 件

於二零零八年十二月二十九日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立第二份補充協議，據此，珠江租賃協議(經第一份補充協議修訂)將被修改為：

(a) 南京珠江壹號將租予南京金鷹：

(i) 南座額外單位，自南座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止；及

(ii) 北座額外單位，自北座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止；

(b) (i) 租賃南座額外單位的代價等於：

(aa) 來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%；或

(bb) 倘南京金鷹將南座額外單位分租，並向次承租人收取租金，有關租金按保底租金或次承租人來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額的特定百分比中的較高者計算：

(I) 來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關營業稅後的5%；或

(II) 最低保證銷售所得款項總額的5%(倘次承租人的銷售所得款項總額達不到最低保證銷售所得款項總額)；

(ii) 租賃北座額外單位的代價等於來自北座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%。

租賃南座額外單位及北座額外單位的代價乃經公平協商並參考珠江租賃協議的條款以及現行市場水平後釐定。有關代價將以本集團的內部資源支付。有關南座額外單位及北座額外單位的租賃的其他條款將與珠江租賃協議相同。

除根據第二份補充協議所進行的修訂外，珠江租賃協議(經第一份補充協議修訂)的其他條款將繼續具有效力。

董 事 會 函 件

由於南京珠江壹號由GEICO間接全資擁有，故此為GEICO的聯繫人。根據上市規則第14A章，南京珠江壹號為本公司的關連人士，而訂立第二份補充協議構成為本公司的一項持續關連交易。

訂立第二份補充協議的理由

訂立第二份補充協議的目的是由於本集團的業務發展而需為本集團提供額外面積用於百貨店經營。

董事會認為，第二份補充協議的條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度經修訂珠江租賃協議項下應付代價的建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度經修訂珠江租賃協議項下應付代價的建議年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零零九年十二月三十一日：人民幣15,000,000元（相當於約16,997,167港元）

二零一零年十二月三十一日：人民幣20,000,000元（相當於約22,662,890港元）

二零一一年十二月三十一日：人民幣25,000,000元（相當於約28,328,612港元）

截至二零一零年十二月三十一日止三個年度珠江租賃協議的各年度上限已於本公司於二零零七年十二月十九日刊發的公佈內披露，經修訂珠江租賃協議的有關年度上限並無增加。

經修訂珠江租賃協議項下應付代價總額的各年度上限乃根據對來自南京珠江店、南座額外單位及北座額外單位的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況而釐定。

珠江租賃協議的租賃開始日期為二零零七年十二月二十八日。珠江租賃協議於截至二零零八年十二月三十一日止年度的適用年度上限為人民幣10,000,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度的年度上限並未被超逾。

董 事 會 函 件

有關南京珠江壹號的資料

南京珠江壹號的業務範圍為物業租賃及管理。南京珠江壹號為珠江壹號廣場的法定及實益擁有人。

一般資料

- (a) 本集團根據珠江租賃協議(經第一份補充協議修訂)於前12個月支付的代價；
- (b) 本集團根據第二份補充協議應付的代價；及
- (c) 本集團根據租賃協議應付的代價

應根據上市規則第14A.25條於計算百分比比率(定義見上市規則)時合併計算。除上文所述者外，本集團與GEICO及／或其任何關連人士過往概無訂立任何交易須根據上市規則第14A.25條與租賃協議及經修訂珠江租賃協議合併計算。

訂立租賃協議及第二份補充協議構成本公司的持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准租賃協議、第二份補充協議、年度上限及該等協議項下擬進行的交易。租賃協議及經修訂珠江租賃協議的詳情將按照上市規則第14A.45條的規定於本公司將刊發截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的年報及賬目內披露。

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第14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)租賃協議及第二份補充協議的條款及(ii)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租賃協議、第二份補充協議及年度上限按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言，符合本公司及股東的整體利益。故此，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(i)訂立租賃協議及第二份補充協議及(ii)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14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15至25頁。

股東特別大會

股東特別大會通告及代表委任表格

股東特別大會將於二零零九年二月二十日上午十時正假座香港中環金融街8號四季酒店二樓維港廳I舉行，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以根據本通函所載條款及條件，以考慮及酌情批准(其中包括)訂立租賃協議及第二份補充協議，大會通告刊載於本通函第33頁。

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。

王先生及其聯繫人(包括金鷹國際零售集團有限公司)將放棄於股東特別大會上投票。

其他資料

亦謹請閣下垂注刊載於本通函第14頁的獨立董事委員會函件及第15至25頁的獨立財務顧問函件。本通函附錄一亦載有其他資料。

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

二零零九年一月二十一日



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：

謹請參閱於二零零九年一月二十一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。

吾等已獲委任就租賃協議、第二份補充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訂立租賃協議及第二份補充協議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(i)租賃協議及第二份補充協議的條款及(ii)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5至13頁的董事會函件，其中載有(其中包括)有關租賃協議及第二份補充協議的資料，及本通函第15至25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，吾等認為租賃協議、第二份補充協議的條款及條件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，且訂立租賃協議及第二份補充協議符合本公司及股東的整體利益。

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

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
黃之強
王耀
劉石佑
謹啟

二零零九年一月二十一日



亞洲資產管理
ASIA INVESTMENT MANAGEMENT

亞洲資產管理有限公司

香港

銅鑼灣禮頓道21-23號

均峰商業大廈14樓B室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就(i)於二零零八年十二月二十九日訂立的租賃協議（「租賃協議」），內容有關就金鷹購物廣場的1至5樓整層及6樓的一部分以及相關輔助用房（「上海物業」）訂立的租賃安排（「租賃」）；及(ii)於二零零八年十二月二十九日就於二零零七年八月二十八日訂立的租賃協議（經第一份補充協議修訂）（「珠江租賃協議」）而訂立的第二份補充協議（「第二份補充協議」），內容有關租賃珠江壹號廣場的額外單位，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情刊載於 貴公司於二零零九年一月五日刊發的公佈（「公佈」）及 貴公司於二零零九年一月二十一日向股東刊發的通函（「通函」）第5至13頁的「董事會函件」。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。

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹（ 貴公司的間接全資附屬公司）與上海富得就租賃上海物業訂立租賃協議，由上海店開業之日（預計在二零零九年第二季度）起計為期20年。根據租賃協議，代價將等於來自上海店經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%，須由上海金鷹於每季度結束後5個營業日內按季度支付。

於二零零八年十二月二十九日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立第二份補充協議，據此，珠江租賃協議（經第一份補充協議修訂）將被進一步修改為南京珠江壹號將租予南京金

獨立財務顧問函件

鷹(i)南座額外單位，自南座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止；及
(ii)北座額外單位，自北座額外單位開始營業當日起至二零二七年十二月二十七日止。

(i) 租賃南座額外單位的代價等於：

(a) 來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%；或

(b) 倘南京金鷹將南座額外單位分租，並向次承租人收取租金，有關租金按保底租金或次承租人來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額的特定百分比中的較高者計算：

- 來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關營業稅後的5%；或
- 最低保證銷售所得款項總額的5% (倘次承租人的銷售所得款項總額達不到最低保證銷售所得款項總額)；

(ii) 租賃北座額外單位的代價等於來自北座額外單位經營的銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%。

GEICO (分別為上海富得及南京珠江壹號的間接單一股東) 於最後實際可行日期間接持有 貴公司全部已發行股本的74.84%，因此為控股股東，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust (貴公司主席兼執行董事王恒先生的家族信託) 全資擁有。由於上海富得及南京珠江壹號由GEICO間接全資擁有，因此為GEICO的聯繫人，故上海富得及南京珠江壹號為上市規則第14A章項下 貴公司的關連人士。因此，訂立租賃協議及第二份補充協議構成 為 貴公司的持續關連交易 (「持續關連交易」)。

由於持續關連交易其中一個適用百分比比率 (定義見上市規則，該比率乃按租賃協議及經修訂珠江租賃協議項下的租金付款總額年度上限計算) 超逾2.5%，故此持續關連交易受上市規則第14A.25條所規限，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准規定。此外，根據上市規則第14A.35條，吾等亦須就租賃協議及經修訂珠江租賃協議各自的租賃年期 (各自的年期均逾三年) 提供意見，並確認該類型的協議擁有上述的長租賃年期符合正常業務慣例。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立獨立董事委員會(包括獨立非執行董事黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生)以就持續關連交易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(包括)公佈、租賃協議、珠江租賃協議、第一份補充協議及第二份補充協議，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租賃協議、珠江租賃協議、第一份補充協議及第二份補充協議的條款及 貴集團的業務及未來前景。吾等假設所獲有關資料、陳述及聲明所有重大內容截至本函件日期真實、準確及完備，而吾等的意見乃基於有關資料而作出。

全體董事共同及個別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，就彼等深知及確信，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陳述有所誤導。吾等假設通函所載或所述的一切資料、意見及聲明的重大內容截至通函日期均為真實、準確及完備，且可作為吾等意見的根據。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，使吾等可就持續關連交易的條款及理由達致知情觀點，且足以信賴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。

主要考慮因素

在達成吾等有關租賃協議及經修訂珠江租賃協議條款的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

訂立租賃協議及第二份補充協議的理由及好處

貴集團主要在中國從事發展及經營時尚高級百貨連鎖店。於最後實際可行日期，貴集團在中國10個不同的城市經營12家百貨店。誠如貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的年報所披露，貴集團的業務發展策略為加大新店的拓展力度，儘快實現在江蘇省內未覆蓋城市的布點工作。訂立租賃協議及第二份補充協議符合貴集團的業務發展策略，並於貴集團的一般日常業務過程中訂立。

誠如董事會函件所述，訂立租賃協議旨在讓貴集團利用位於中國上海黃金地段的上海物業開始在中國上海開展其自主營運業務。於查詢後，貴公司管理層告知吾等，租賃將有助貴集團於上海建立據點，而當地素以中國最繁華及發展最迅速的地區著稱，而當地居民亦被視為具有高消費能力。鑑於上海經濟不斷發展，貴公司管理層認為，租賃是貴集團在上海建立其自主營運業務的良機。上海店將發展為貴集團與國際品牌接觸及合作的平台。

誠如董事會函件所述，訂立第二份補充協議的目的是由於貴集團的業務發展而需為貴集團於南京經營的百貨店（即南京珠江店）提供額外面積用於百貨店經營。南京珠江店於二零零七年十二月開展經營，最初覆蓋約22,780平方米的建築面積。由於南京珠江店業務擴充，南京金鷹與南京珠江壹號於二零零八年六月四日訂立第一份補充協議，將租賃予貴集團的物業面積由約22,780平方米修改為約24,545平方米，從而使貴集團可有更多面積用於百貨店經營。除將租賃予貴集團的物業面積調整外，珠江租賃協議的所有其他條款繼續具有效力，而南京金鷹並無承擔任何額外支付責任。因應南京珠江店進一步擴張的需要，南京金鷹與南京珠江壹號於二零零八年十二月二十九日訂立第二份補充協議，以租賃南座額外單位及北座額外單位至二零二七年十二月二十七日為止。

貴公司管理層認為，訂立租賃協議及第二份補充協議符合貴公司的利益，貴集團可藉此為上海及南京的百貨店物業按反映現行市價的年度租金落實租賃，且符合中國零售

獨立財務顧問函件

市場的正常業務慣例。貴公司管理層對上海及南京的長期經濟發展及零售業發展持樂觀態度，認為將為貴集團日後的百貨店業務提供擴張的平台。

為求證明貴集團於上海及南京設立業務在商業上有充份理由，吾等已利用多項公開資料進行研究如下：

根據2008年中國統計年鑒的資料，在中央政府直接管理擁有省級地位的中國四大城市當中，以上海的城市面積最大。根據上海市統計局官方網站公佈的統計數字，上海的人口約為18,600,000人，於二零零七年錄得的地方生產總值約為人民幣12,189億元，按年增長約17.6%。上海於二零零七年的零售總額據報約為人民幣3,848億元，較二零零六年按年增長約14.5%，而其二零零七年的城市人均可支配收入約為人民幣23,623元，較上年度按年增長約14.3%。

南京為江蘇省省會，在華東地區的經濟發展中扮演著重要角色。根據南京市統計局官方網站公佈的統計數字，南京的人口約為6,170,000人，於二零零七年錄得的地方生產總值約為人民幣3,275億元，按年增長約15.6%。南京於二零零七年的零售總額據報約為人民幣1,380億元，較二零零六年按年增長約18.3%，而其二零零七年的城市人均可支配收入約為人民幣20,317元，較上年度按年增長約15.8%。

誠如中國商務部官方網站所刊發的一篇文章所報道，儘管二零零八年下半年的近期市況欠佳，中國的零售額於二零零八年十二月之前已首度超逾人民幣10萬億元。

上述統計數字顯示，中國的零售市場仍然蓬勃。儘管近期市況處於信貸緊縮及金融海嘯的陰霾下，相信中國的長遠經濟發展及零售業增長仍然樂觀。鑑於中國的國內經濟及零售業不斷發展，尤其是在上文簡述的上海及南京（就地方生產總值及城市人均可支配收入而言），將為貴集團日後的業務擴展提供平台，吾等認為貴集團藉訂立租賃協議及第二份補充協議於上海及南京擴展其業務在商業上有充份理由。因此，吾等認為，根據租賃協議及經修訂珠江租賃協議租賃物業乃於貴集團的一般日常業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

租賃協議及經修訂珠江租賃協議的主要條款

	租賃協議	經修訂珠江租賃協議
業主：	上海富得	南京珠江壹號
租戶：	上海金鷹，一家於二零零六年四月十三日在中國成立的有限公司，為 貴公司的間接全資附屬公司	南京金鷹，一家於二零零七年九月二十日在中國成立的有限公司，為 貴公司的間接全資附屬公司
租賃物業：	上海物業	南京珠江店、南座額外單位及北座額外單位
租賃年期：	由上海店開業之日起計20年	南京珠江店 — 由南京珠江店於二零零七年十二月二十八日試業起計20年； 南座額外單位 — 由南座額外單位開業之日起至二零二七年十二月二十七日；及 北座額外單位 — 由北座額外單位開業之日起至二零二七年十二月二十七日。

獨立財務顧問函件

- 租金及相關費用：
- 每年租金應為來自上海店經營的銷售所得款項總額減去增值稅後的5%，按季度支付
 - 每年租金應為來自南京珠江店、南座額外單位及北座額外單位經營的銷售所得款項總額減去增值稅後的5%，按季度支付；及
 - 就南座額外單位而言：倘南京金鷹將南座額外單位分租，並向次承租人收取租金，有關租金按保底租金或次承租人來自南座額外單位經營的銷售所得款項總額的特定百分比中的較高者計算，則為銷售所得款項總額減去增值稅後的5%；或倘次承租人的銷售所得款項總額達不到最低保證銷售所得款項總額，則為最低保證銷售所得款項總額的5%。

誠如董事會函件所述，租賃協議及經修訂珠江租賃協議的條款(包括相關租金費用及年期)乃經公平磋商並參考現行市場水平及貴集團的過往慣例後釐定。代價將參考上海金鷹及南京金鷹各自的管理賬目計算。倘上海金鷹及南京金鷹各自的經審核賬目所示的銷售所得款項總額與彼等各自的管理賬目所載者不同，則須對代價金額作出調整，而相關金額須在下一季度的代價中加入／從下一季度的代價中扣除。吾等認為該調整機制符合貴公司及股東的整體利益。

貴公司管理層確認租賃協議及經修訂珠江租賃協議項下的租金金額，與現行市場水平相若，並符合中國零售市場的一般業務慣例，屬公平合理。在評估貴集團根據租賃協議及經修訂珠江租賃協議應付租金的合理程度時，吾等曾審閱股份在聯交所上市的其他百貨店經營商於聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊發的招股章程及公佈。吾等留意到，該等百貨店經營商的租賃物業應繳租金，通常按彼等銷售所得款項總額的特定百分比計算，由2.25%

獨立財務顧問函件

至6%不等。此外，吾等曾向 貴公司管理層作出查詢，並已獲確認 貴集團與獨立第三方已訂立條款相若（即應繳租金按銷售所得款項總額減去相關增值稅後的5%計算）的協議。因此，吾等同意 貴公司管理層的看法，認為租賃協議及經修訂珠江租賃協議的代價按銷售所得款項總額減去增值稅後的5%釐定，乃正常商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

在評估租賃協議及經修訂珠江租賃協議的租賃年期是否合理時，吾等曾審閱股份在聯交所上市的其他百貨店經營商在中國的租賃物業年期的有關資料，並注意到在中國經營大型百貨店的租約年期一般超過三年，大部分為10年至20年不等。吾等同意 貴公司管理層的看法，認為 貴集團的業務性質需要訂立長期租約，因為：

- (i) 租賃協議及經修訂珠江租賃協議的長期性質，將使上海店及南京珠江店（連同南座額外單位及北座額外單位）分別在上海及南京獲得據點，並可避免短期搬遷所耗費的不必要成本、精力、時間及導致的業務中斷情況；
- (ii) 租賃協議及經修訂珠江租賃協議的長期性質，將可避免於短期內重覆產生初步投資成本，如初步開辦費用及室內裝飾等；
- (iii) 搬遷百貨店將無法保證可以維持百貨店現有的客戶群及業務表現；
- (iv) 上海店及南京珠江店（連同南座額外單位及北座額外單位）各自必須落實長期租約，以吸引零售特許專櫃，符合彼等的經營模式；及
- (v) 租賃協議及經修訂珠江租賃協議的長期性質，可提升上海店及南京珠江店（連同南座額外單位及北座額外單位）的客戶忠誠度及維持穩定的銷售收入。

根據上文所述，吾等認為租賃協議及經修訂珠江租賃協議各自的條款乃按正常商業條款訂立，而訂立具有長期租約基礎的租賃協議及第二份補充協議屬公平合理，該等長期租約符合中國的一般業務慣例。

獨立財務顧問函件

年度上限

下表載列截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃協議	15.0	25.0	30.0
經修訂珠江租賃協議	15.0	20.0	25.0

吾等從董事會函件中得悉，截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的租賃協議年度上限金額，乃根據對來自上海店經營的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況而釐定。於釐定上述的上限金額時，貴公司管理層已採納若干假設，包括(i)上海店預期將於二零零九年第二季開業經營。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度，上海店僅經營約9個月，而截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止各年度，則全年經營；及(ii)截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自上海店經營的銷售所得款項總額，乃根據上海店各潛在特許專櫃預期產生的銷售所得款項總額，並參考有關特許專櫃在上海及／或其他城市的過往銷售業績、現時經濟環境及上海的市場競爭而估算。吾等已審閱貴公司管理層提供予吾等的資料，包括上海店潛在特許專櫃數目及其於上海及／或其他城市各自的過往銷售表現。吾等認為採納有關資料為截至二零零九年十二月三十一日止年度來自上海店經營的銷售所得款項總額估計的基準屬公平合理。根據吾等與貴公司管理層的討論，吾等瞭解截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的租賃協議年度上限金額，反映貴公司對上海店銷售所得款項總額的預期，並已計及(i)上海店的估計營業月份；(ii)上海店於初步階段(即在二零零九年)尚未全面營業；(iii)在考慮上海店按全年基礎營運後，預期於二零一零年上海店的銷售所得款項總額將顯著增加；及(iv)於二零一零年之後，上海店的年度銷售所得款項總額其後將有溫和的內部增長。

獨立財務顧問函件

吾等瞭解經修訂珠江租賃協議項下應付代價的年度上限金額乃根據對來自南京珠江店(連同南座額外單位及北座額外單位)經營的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況而釐定。截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度的經修訂珠江租賃協議各年度上限金額，吾等注意到該等年度上限金額，與 貴公司於二零零七年十二月十九日刊發公佈內所披露的珠江租賃協議各年度上限金額比較，並無增加。經查詢後， 貴公司管理層告知吾等，南京珠江店(連同南座額外單位及北座額外單位)的銷售所得款項總額，將與其對南京珠江店已披露的先前估計相若，並已計及(i)南座額外單位及北座額外單位將於二零零九年的營業月份；及(ii)南座額外單位及北座額外單位於初步階段尚未全面營業。然而，貴集團管理層預期於二零一零年在南京珠江店、南座額外單位及北座額外單位的協同效益達成後，年度銷售所得款項總額將出現溫和的內部增長。

吾等認為，截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的持續關連交易年度上限，乃根據對來自上海店及南京珠江店(連同南座額外單位及北座額外單位)經營的銷售所得款項總額的合理估計乃經審慎周詳考慮後釐定，而 貴公司管理層參考上述各項因素作為年度上限的釐定基準屬公平合理。

然而，股東應注意上文載列的年度上限乃有關於未來事項，且估算所依據的各項假設於截至二零一一年十二月三十一日止的整段期間內未必維持有效，而該等數字亦不代表來自上海店和南京珠江店、南座額外單位及北座額外單位的營業收入預測數字。因此，吾等不會就根據租賃協議及經修訂珠江租賃協議將支付的實際租金與上述相應年度上限的貼近程度發表意見。

推薦意見

經考慮上述的主要因素及理由後，吾等認為(i)根據租賃協議及經修訂珠江租賃協議的物業租賃，乃於 貴集團的一般正常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)租賃協議及經修訂珠江租賃協議各自的條款乃正常商業條款，而訂立具有長期租約基礎的租賃協議及第二份補充協議屬公平合理，該等長期租約符合中國的一般業務慣例；及(iii)截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的持續關連交易年度上限，乃根據對來自上海店及南京珠江店(連同南座額外單位及北座額外單位)經營的銷售所得款項總額的合理估計

獨立財務顧問函件

乃經審慎周詳考慮後釐定，而 貴公司管理層參考上述各項因素作為年度上限的釐定基準屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關決議案，以批准(其中包括)租賃協議及第二份補充協議(包括年度上限)。

此致

金鷹商貿集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

亞洲資產管理有限公司

董事總經理

聯席董事

簡麗娟

關振義

謹啟

二零零九年一月二十一日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定，提供有關本公司的資料。董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所表達之意見乃經合適及審慎考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函中所載任何聲明產生誤導。

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）之股份、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之權益及淡倉（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之登記冊；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之任何權益或淡倉。

股份之好倉

董事姓名	所持股份或 相關股份之數目	佔已發行 股本百分比	權益性質
王先生	1,323,844,000 (附註1)	74.84	法團權益
韓相禮	1,000,000 (附註2)	0.06	實益擁有人
王之強	200,000 (附註2)	0.01	實益擁有人
劉石佑	100,000 (附註2)	0.01	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之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74.84%股份之實益擁有人）之全部已發行股本權益。

附註2：指擁有本公司購股權之權益，以致擁有本公司相關股份之權益。

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）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第2及3分部之規定須作出披露之權益或淡倉，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之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

股份之好倉

名稱	所持股份或 相關股份之數目	佔已發行 股本百分比	權益性質
王先生	1,323,844,000 (附註1)	74.84	法團權益
GEICO	1,323,844,000 (附註1)	74.84	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)	74.84	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之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74.84%股份之實益擁有人）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）則不可終止之服務合約。

4. 競爭業務之董事權益

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之聯繫人被視為擁有與本集團競爭之業務權益。

本公司之控股股東王先生，透過其控制的公司（本集團之公司除外）擁有南京新街口百貨商店股份有限公司（「南京新百」）28.85%權益，該公司於中國經營百貨店，為中國之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，除南京新百及上海購物中心外，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，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，經營、從事、投資、參與任何商品零售貿易業務或以其他方式於其中擁有權益。

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，除本通函所披露者外，董事或亞洲資產管理有限公司(i)概無於自二零零七年十二月三十一日（即編製本集團最近期已公佈經審核財務報表之結算日）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；及(ii)在仍然存續並與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

新街口租賃協議

於二零零七年十二月十八日，本公司一家間接全資附屬公司金鷹國際商貿集團（中國）有限公司（「南京新街口店」）與南京金鷹國際集團高科技實業有限公司（「金鷹高科技」）就租賃金鷹國際商城八樓全層訂立租賃協議，為期三年，由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿。該物業將用作辦公室用途。金鷹高科技為南京金鷹國際集團有限公司（「金鷹國際集團」）的全資附屬公司，而金鷹國際集團為上海富得的單一股東及GEICO的間接全資附屬公司。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中披露。

裝飾服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹集團裝飾工程有限公司（「南京金鷹裝飾」，金鷹國際集團的全資附屬公司）訂立裝飾服務協議，據此，南京金鷹裝飾同意向本集團的現有及新開設百貨店提供裝飾服務，為期三年，於二零一零年十二月三十一日屆滿。裝飾服務協議的詳情已分別在本公司於二零零七年十二月十九日刊發的公佈及於二零零八年四月二十八日刊發的通函中披露。

項目管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，金鷹國際集團與南京新街口店訂立項目管理服務協議，為期三年，至二零一零年十二月三十一日屆滿，據此，金鷹國際集團將就興建本集團新門店提供項目管理服務。項目管理服務將包括設計、購買建材及興建本集團新門店。項目管理服務協議的詳情在本公司於二零零七年十二月十九日刊發的公佈中披露。

管理諮詢協議

於二零零八年三月十四日，本公司與上海購物中心訂立管理諮詢協議，為期由二零零八年三月十四日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿。根據管理諮詢協議，本公司同意為上海購物中心的日常經營提供招商服務及管理諮詢服務。管理諮詢協議的詳情在本公司於二零零八年三月十八日刊發的公佈中披露。

管理服務協議

於二零零八年十一月三日，本公司與南京新百訂立管理服務協議，年期由二零零九年一月一日起計至二零零九年十二月三十一日屆滿，據此，南京新百同意委聘本公司為經營時尚高級百貨店的南京東方商城有限責任公司進行及提供管理服務。The 2004 RVJD Family Trust，王先生的家族信託，擁有南京新百30.13%的權益。管理服務協議的詳情在本公司於二零零八年十一月七日刊發的公佈中披露。

停車場管理服務協議

於二零零八年十二月二十九日：

- (a) 南京新街口店與金鷹國際集團訂立新停車場管理服務協議，據此，金鷹國際集團同意向南京新街口店的顧客提供免費停車場；
- (b) 徐州金鷹國際實業有限公司（「徐州店」）（本公司的間接全資附屬公司）與徐州金鷹國際置業有限公司（「徐州金鷹國際置業」）（GEICO的間接全資附屬公司）訂立新停車場管理服務協議，據此，徐州金鷹國際置業同意向徐州店的顧客提供免費停車場；及

- (c) 南京珠江店與南京珠江壹號訂立新停車場管理服務協議，據此，南京珠江壹號同意向南京珠江店的顧客提供免費停車場

為期兩年，由二零零九年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿。

新停車場管理服務協議的詳情在本公司於二零零八年十二月三十一日刊發的公佈中披露。

物業管理服務協議

於二零零七年十二月十八日，南京新街口店與南京金鷹國際物業管理有限公司（「南京金鷹物業」）（GEICO的間接全資附屬公司）訂立物業管理服務協議，據此，南京金鷹物業須向南京新街口店及其位於南通、揚州、蘇州、徐州、泰州及昆明的多間百貨店提供物業管理服務，為期三年，由二零零八年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿。物業管理服務協議的詳情在本公司於二零零七年十二月十九日刊發的公佈中披露。

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，據此，南京珠江壹號須向南京珠江店提供物業管理服務，為期兩年，由二零零九年一月一日起計至二零一零年十二月三十一日屆滿。額外物業管理服務協議的詳情在本公司於二零零八年十二月三十一日刊發的公佈中披露。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事或亞洲資產管理有限公司概無於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大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，本集團之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之結算日）以來，本公司之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(資產管理) 受規管活動的持牌法團	獨立財務 顧問函件	二零零九年 一月二十一日

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

亞洲資產管理有限公司並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團證券的權利(不論可合法執行與否)。

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。

本集團之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二零零九年二月十九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14頁；
- (c) 亞洲資產管理有限公司的函件，全文刊載於本通函第15至25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) 租賃協議；
- (f) 珠江租賃協議；
- (g) 第一份補充協議；
- (h) 第二份補充協議；及
- (i) 本公司於二零零九年一月五日刊發的公佈。

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」)謹訂於二零零九年二月二十日上午十時正假座香港中環金融街8號四季酒店二樓維港廳I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) 「動議批准訂立租賃協議(根據本公司於二零零九年一月二十一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執行一切文件或契據，(包括但不限於)對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；
- (2) 動議批准及確認截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的代價的建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零零九年一月二十一日刊發的通函內；
- (3) 動議批准訂立第二份補充協議(根據本公司於二零零九年一月二十一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執行一切文件或契據，(包括但不限於)對第二份補充協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；及
- (4) 動議批准及確認截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的經修訂珠江租賃協議項下應付代價的建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零零九年一月二十一日刊發的通函內。」

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
霍志德

香港，二零零九年一月二十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委派一名人士為其受委代表，以代其出席大會並於會上投票；持有兩股或以上股份的本公司股東，則可委派超過一位受委代表。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署(或經由公證人簽署證明)的授權書副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室，方為有效。
3. 倘屬聯名股東，則於投票時，本公司將接納在股東名冊內排名前位的聯名股東的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權。就此方面而言，排名先後乃按本公司股東名冊主冊或分冊的排名次序而定。