
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

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

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



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金 鷹 商 貿 集 團 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

(1) 關 連 交 易：

不 行 使 優 先 購 買 權
以 收 購 南 京 新 百 的 股 份

(2) 持 續 關 連 交 易：

有 關 南 京 珠 江 壹 號 辦 公 室 的 租 賃

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9至16頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零一一年八月十七日(星期三)下午十二時十五分假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店低座夏慤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40及41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。

二零一一年七月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄 — 一般資料	30
股東特別大會通告	40

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：

「額外上海物業」	指	金鷹購物廣場九樓全層，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
「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	金鷹(中國)就租賃協議應付的代價的建議年度上限總額
「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
「合作框架協議 (昆明物業)」	指	由昆明金鷹購物中心及雲南金鷹就昆明物業所訂立日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議
「合作框架協議 (昆山物業)」	指	由昆山金鷹購物中心及昆山金鷹置業就昆山物業所訂立日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議

釋 義

「契約承諾人」	指	王先生、GEICO及金鷹國際零售集團有限公司的統稱
「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為期兩年，經日期為二零零七年十二月十八日的補充協議補充，自二零零八年一月一日起續期三年，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
「不競爭契約」	指	契約承諾人簽署的，以本公司為受益人，日期為二零零六年二月二十六日的不競爭契約
「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	本公司將於二零一一年八月十七日(星期三)召開及舉行的股東特別大會，會上將考慮並酌情批准不行使優先購買權、租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易
「設施租賃協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零零九年六月三日就附屬設施訂立的設施租賃協議
「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為金鷹國際零售集團有限公司的唯一股東、南京珠江壹號的間接唯一股東及本公司的間接控股股東
「金鷹(中國)」或 「南京新街口店」	指	金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一家於二零零零年五月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該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

釋 義

「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，由金鷹國際集團法定及實益擁有
「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、王耀先生及劉積瑄先生組成的本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	獨立於王先生、GEICO、金鷹國際零售集團有限公司、南京珠江壹號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
「昆明金鷹廣場」	指	昆明金鷹廣場，位於威遠街及護國路交界的商業綜合大樓，總建築面積約113,729平方米，由雲南金鷹合法及實益擁有
「昆明金鷹購物中心」	指	昆明金鷹購物中心有限公司，一家於二零零三年十二月九日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「昆明物業」	指	包括昆明金鷹廣場的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為82,276平方米
「昆山金鷹置業」	指	昆山金鷹置業有限公司，一家於二零零九年十二月十一日在中國註冊成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「昆山金鷹購物中心」	指	昆山金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零九年十二月二十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「昆山物業」	指	包括昆山金鷹天地項目的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為118,500平方米
「昆山金鷹天地項目」	指	昆山金鷹天地項目，位於昆山開發區東新街南面及珠江路東面的商業綜合體，估計總建築面積約400,000平方米，將由昆山金鷹置業開發
「最後實際可行日期」	指	二零一一年七月七日，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」	指	金鷹(中國)與南京珠江壹號於二零一一年六月二十三日就南京珠江壹號辦公室訂立的租賃協議
「租賃協議 (金鷹廣場一至六樓)」	指	上海金鷹與上海金鷹天地於二零零八年十二月二十九日就上海物業訂立的租賃協議
「租賃協議 (額外上海物業)」	指	金鷹(中國)與上海金鷹天地於二零零九年六月三日就額外上海物業訂立的租賃協議
「租賃協議 (額外仙林零售面積)」	指	仙林金鷹購物中心與仙林金鷹置業於二零一零年十一月十日就額外仙林零售面積訂立的租賃協議

釋 義

「租賃協議(漢中新城)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團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 (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
「南京珠江壹號」	指	南京珠江壹號實業有限公司，一家於一九九二年九月二十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為珠江壹號廣場的法定及實益擁有人
「南京珠江壹號辦公室」	指	位於珠江壹號廣場四十七樓及五十五樓，總建築面積為3,400平方米的辦公室
「中國」	指	中華人民共和國
「優先購買通知」	指	契約承諾人就出售銷售股份，根據不競爭契約向本公司發出日期為二零一一年五月二十三日的優先購買通知

釋 義

「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
「優先購買權」	指	契約承諾人根據不競爭契約向本公司授出的優先購買權，以收購契約承諾人擁有權益的南京新百的股權
「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)
「銷售股份」	指	南京新百的60,916,150股股份，相當於南京新百全部已發行股本約17%
「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
「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
「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

釋 義

「仙林金鷹購物」或 「南京仙林店」	指	南京仙林金鷹購物中心有限公司，一家於二零零九年十一月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「仙林金鷹購物中心」	指	仙林金鷹購物中心，包括仙林金鷹天地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
「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
「雲南金鷹」	指	雲南金鷹實業有限公司，一家於二零零一年七月二十三日在中國註冊成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為昆明金鷹廣場的法定及實益擁有人
「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
「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訂立租賃協議(額外上海物業)的補充協議

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訂立的租賃協議

「%」 指 百分比

除本通函另有列明者外，以人民幣計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.8302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(主席)

鄭昭明

鄭淑雲

中國總辦事處：

中國南京

漢中路89號

金鷹國際商城

8樓

非執行董事：

韓相禮

香港主要辦事處：

香港

獨立非執行董事：

黃之強

王耀

劉積瑄

金鐘道89號

力寶中心2座

5樓503室

敬啟者：

(1) 關連交易：

不 行 使 優 先 購 買 權

以 收 購 南 京 新 百 的 股 份

(2) 持 續 關 連 交 易：

有 關 南 京 珠 江 壹 號 辦 公 室 的 租 賃

緒言

謹請參閱本公司日期分別為二零一一年六月六日及二零一一年六月二十三日的公佈。

誠如該等公佈所披露，本公司(i)不會行使優先購買權，以及(ii)已訂立租賃協議。

董事會函件

董事會已經成立獨立董事委員會就不行使優先購買權及租賃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，就不行使優先購買權及租賃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不行使優先購買權及租賃協議的進一步詳情、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相關資料。股東特別大會上將提呈普通決議案以批准(i)不行使優先購買權及(ii)租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易。

不行使優先購買權

背景

茲提述契約承諾人簽署的，以本公司為受益人的不競爭契約。GEICO (透過其全資附屬公司之一的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68.27%，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。因此，GEICO、金鷹國際零售集團有限公司及王先生均為本公司的關連人士。

根據不競爭契約，倘若任何一名契約承諾人或任何彼等的聯繫人想向第三方 (已獲要約或建議購買有關權益) 出售南京新百的全部或任何部分股權：

- (i) 契約承諾人須先以書面形式給予本公司優先購買通知；及
- (ii) 本公司須擁有優先購買權，向契約承諾人發出通知書，以按要約價收購有關權益。

接獲優先購買通知

於二零一一年五月二十三日，其接獲契約承諾人的優先購買通知。據此，契約承諾人知會本公司彼等擬出售銷售股份，相當於南京新百的全部已發行股本約17%，總代價為人民幣596,978,270元。代價乃參考於緊接二零一一年五月二十三日前二十個營業日，南京新百的平均收市價的90%釐定。契約承諾人收購銷售股份的原有成本約人民幣294,054,000元。

本公司獲王先生知會其出售銷售股份的原因為：(i)由於本集團與南京新百彼此間的業務互相競爭，倘若王先生繼續同時持有南京新百及本公司的重大股權，則南京新百 (為一家

董事會函件

於上海證券交易所上市的公司)向中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)尋求批准若干集資交易的程序將較複雜；(ii)由於上述業務競爭，倘若王先生欲進一步增持其於南京新百的股權，向中國證監會尋求批准的程序會較為複雜；以及(iii)若本集團與南京新百各自經營的百貨店合作創造協同效益，當中涉及的事宜亦難以處理及麻煩，因為該等合作很可能屬於關連交易，須根據監管南京新百的相關上市規例予以呈報、公佈及／或經獨立股東批准。

董事(包括獨立非執行董事)認為，不行使優先購買權乃為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因為(i)收購南京新百的少數股東權益並非利用本公司財務資源的最佳方法，因為本公司於是次收購後將不能控制南京新百；(ii)倘若本公司行使優先購買權，則南京新百及王先生關注的事情仍然不能獲得解決，因為本公司亦是由王先生最終控制；以及(iii)南京新百現正從事(其中包括)物業發展和投資，以及經營百貨店的業務，這與本公司專注於成為全國性的高級時尚連鎖百貨店的發展策略並不一致。

王先生(於交易中擁有重大利益的董事)已放棄就決議不行使優先購買權的董事會決議案中投票。

本公司及契約承諾人之間並無因為不行使優先購買權而支付任何款項。

有關本集團及南京新百的資料

本公司乃於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市。本集團的主要業務是在中國發展及營運高級時尚連鎖百貨店。

南京新百乃於中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市。南京新百的主要業務是物業發展和投資及經營百貨店。

根據按照適用於在中國的證券交易所上市的公司的會計規則及規例編製的，南京新百截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，截至二零一零年十二月三十一日，南京新百的資產淨值約為人民幣2,894,735,000元。於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年，南京新百的除稅前純利及除稅後純利如下：

	除稅前純利 人民幣千元	除稅後純利 人民幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度	110,432	88,682
截至二零一零年十二月三十一日止年度	95,200	72,512

董事會函件

一般資料

根據上市規則第14A.68條及第14A.70條，行使優先購買權(涉及本公司及其關連人士)將被視為關連交易，而不行使優先購買權將如同優先購買權獲行使般處理。因此，根據上市規則第14A章的規定，不行使優先購買權須予呈報、公佈及經獨立股東批准。

不行使優先購買權的詳情將於本公司根據上市規則第14A.45條就截至二零一一年十二月三十一日止財政年度刊發的年報及賬目內予以披露。

於二零一一年六月二十三日訂立的租賃協議

訂約方

出租人： 南京珠江壹號實業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

承租人： 金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，本公司的間接全資附屬公司

GEICO為本公司的控股股東。南京珠江壹號由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，訂立租賃協議構成本公司的一項持續關連交易。

根據租賃協議將予承租的資產

根據租賃協議將予承租的資產為南京珠江壹號辦公室。

南京珠江壹號辦公室將於租賃協議所載的先決條件達成後交付予金鷹(中國)。

先決條件

租賃協議須待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)後，方告生效。

除上文所述者外，租賃協議並無其他先決條件。

租賃協議的年期

租賃協議的年期由租賃協議的先決條件獲全部達成當日開始，至二零一三年十二月三十一日屆滿。

代價及調整

租賃南京珠江壹號辦公室應付的租金，須根據每日每平方米人民幣3.8元的基準計算，並應由金鷹(中國)於每個季度開始前不少於十個工作日支付。此外，金鷹(中國)須支付物業管理費每月人民幣27,200元(即以總建築面積3,400平方米，每月每平方米人民幣8元計算)，並應由金鷹(中國)於每個月開始前不少於十個工作日支付。租賃協議的先決條件獲全部達成的日期(預期為二零一一年八月)至二零一一年九月三十日的期間為免租期。於有關免租期內，金鷹(中國)毋須支付任何租金。

租賃南京珠江壹號辦公室的租金乃經公平協商，並參考現行市價及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源撥付。

董事會(包括獨立非執行董事)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。

租賃押金

金鷹(中國)須於租賃協議簽訂後七個工作日內向南京珠江壹號支付人民幣1,178,950元(相當於約1,420,000港元)(「租賃押金」)，作為支付租賃協議項下租金的擔保。

倘若金鷹(中國)違約，則南京珠江壹號有權使用租賃押金或其任何部分，以償付未支付的費用或損害賠償。

訂立租賃協議的理由

本集團於南京的辦公室總部現時位於金鷹國際商城八樓，即在本集團的旗艦百貨店南京新街口店樓上，樓面面積約33,447平方米。為了增加南京新街口店的經營面積，本集團決定將其南京辦公室總部從金鷹國際商城八樓搬至南京珠江壹號辦公室。

董事會函件

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度租賃協議的建議年度上限總額

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，租賃南京珠江壹號辦公室的租金年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

二零一一年十二月三十一日	人民幣1,600,000元 (相等於約1,927,000港元)
二零一二年十二月三十一日	人民幣5,100,000元 (相等於約6,143,000港元)
二零一三年十二月三十一日	人民幣5,100,000元 (相等於約6,143,000港元)

上述根據租賃協議應付代價總額的年度上限，乃根據假設租賃將於二零一一年八月開始(免租期直至二零一一年九月三十日)，金鷹(中國)應向南京珠江壹號支付的租金及物業管理費而釐定。

有關南京珠江壹號的資料

南京珠江壹號主要於中國從事物業發展及投資業務。

一般資料

根據上市規則第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關連交易視作同一項交易合併計算。本集團已與其關連人士訂立若干租賃協議。為此，根據上市規則第14A.25條，有關(a)二零一一年新街口租賃協議、(b)租賃協議(金鷹廣場一至六樓)、(c)租賃協議(額外上海物業)、(d)二零一一年租賃協議(額外上海物業)、(e)經修訂珠江租賃協議、(f)租賃協議(漢中新城)、(g)設施租賃協議、(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)及(j)租賃協議的相關年度上限，須於計算適用百分比率(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／或其任何關連人士於過往概無訂立任何須根據上市規則第14A.25條與租賃協議合併計算的交易。

於計算相關規模測試時，本公司注意到所有適用百分比率均略低於5%，因此，嚴格來說，根據上市規則第14A.34條，租賃協議僅須遵守申報、年度審核及公佈的規定，但獲豁免遵守經獨立股東批准的規定。然而，鑒於收益比率僅略低於5%之限額，以及本公司在任

董事會函件

何情況下均須就批准不行使優先購買權召開股東特別大會，故董事決定藉此機會就租賃協議取得獨立股東批准。董事王先生於該交易中擁有重大利益，因此已就批准租賃協議、年度上限及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

租賃協議的詳情將於本公司根據上市規則第14A.45條就截至二零一一年十二月三十一日止財政年度刊發的年報及賬目內予以披露。

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第17及18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)不行使優先購買權及(ii)租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易對獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為(i)不行使優先購買權及(ii)租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。故此，董事會(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關(i)不行使優先購買權及(ii)租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易的普通決議案。

獨立董事委員會致獨立股東的函件刊載於本通函第17及18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19至29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二零一一年八月十七日(星期三)下午十二時十五分假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店低座夏慤廳舉行，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(i)不行使優先購買權，以及(ii)根據本通函第10至15頁所載的條款及條件訂立租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易。

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

董 事 會 函 件

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。

於優先購買權及／或租賃協議擁有重大利益的任何關連人士、股東及其聯繫人將不會在股東特別大會上投票。就此而言，王先生及其聯繫人(包括金鷹國際零售集團有限公司)將於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，王先生及其聯繫人持有合共1,327,845,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約68.27%。王先生有權控制其聯繫人於本公司持有之股份行使投票權。

其他資料

閣下亦謹請垂注刊載於本通函第17及18頁的獨立董事委員會函件及第19至29頁的獨立財務顧問函件。本通函附錄亦載有其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒
謹啟

二零一一年七月十一日



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：

謹請參閱於二零一一年七月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。

吾等已獲委任就不行使優先購買權、租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易對獨立股東而言是否屬公平合理，以及不行使優先購買權、租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。亞洲資產管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就(i)不行使優先購買權，以及(ii)租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注通函第9至16頁的董事會函件，當中載有(其中包括)有關(i)不行使優先購買權，以及(ii)租賃協議的資料，以及載於本通函第19至29頁的亞洲資產管理有限公司所發出有關(i)不行使優先購買權，以及(ii)租賃協議的意見函件。

經考慮亞洲資產管理有限公司的意見後，吾等認為(i)不行使優先購買權，以及(ii)租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易對獨立股東而言屬公平合理，且(i)不行使優先購買權，以及(ii)租賃協議、年度上限及租賃協議項下擬進行的交易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的，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
劉積瑄
謹啟

二零一一年七月十一日



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) 關連交易：不行使優先購買權以收購南京新百的股份；及

(2) 持續關連交易：有關南京珠江壹號辦公室的租賃

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就有關(i)不行使優先購買權；及(ii)有關南京珠江壹號辦公室的租賃的持續關連交易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 貴公司分別於二零一一年六月六日及二零一一年六月二十三日刊發的公佈（「該等公佈」）及 貴公司於二零一一年七月十一日向股東刊發的通函（「通函」）第9至16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。

於二零一一年五月二十三日， 貴公司接獲契約承諾人的優先購買通知，據此，契約承諾人知會 貴公司彼等擬出售南京新百的60,916,150股股份，相當於南京新百的全部已發行股本約17%，總代價為人民幣596,978,270元。根據不競爭契約，倘若任何一名契約承諾人或任何彼等的聯繫人想向第三方（已獲要約或建議購買有關權益）出售南京新百的全部或任何部分股權：(i)契約承諾人須先以書面形式給予 貴公司優先購買通知；及(ii) 貴公司擁有優先購買權，向契約承諾人發出通知書，以要約價收購有關權益。倘 貴公司決定不行使優先購買權， 貴公司將刊發公佈載列不行使該權利的理由。

獨立財務顧問函件

於二零一零年六月二十三日，貴公司之間接全資附屬公司金鷹(中國)就南京珠江壹號辦公室的租賃訂立租賃協議，年期由租賃協議的先決條件獲全部達成當日開始，至二零一三年十二月三十一日屆滿。

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68.27%，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。因此，根據上市規則第14A章，GEICO、金鷹國際零售集團有限公司、南京珠江壹號及王先生均為貴公司的關連人士。

根據上市規則第14A.68條及第14A.70條，行使優先購買權(涉及貴公司及其關連人士)將被視為關連交易，而不行使優先購買權將如同優先購買權獲行使般處理。因此，根據上市規則第14A章的規定，不行使優先購買權須予呈報、公佈及經獨立股東批准。

根據上市規則第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關連交易視作同一項交易合併計算。貴集團已與其關連人士訂立若干租賃協議。為此，根據上市規則第14A.25條，有關(a)二零一一年新街口租賃協議、(b)租賃協議(金鷹廣場一至六樓)、(c)租賃協議(額外上海物業)、(d)二零一一年租賃協議(額外上海物業)、(e)經修訂珠江租賃協議、(f)租賃協議(漢中新城)、(g)設施租賃協議、(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)及(j)租賃協議的相關年度上限，須於計算適用百分比率(定義見上市規則)時合併計算。

除上文所述者外，貴集團與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14A.25條與租賃協議合併計算的交易。

誠如董事會函件所載，就有關租賃協議計算相關規模測試時，貴公司注意到所有適用百分比率均略低於5%，因此，嚴格來說，根據上市規則第14A.34條，租賃協議僅須遵守申報、年度審核及公佈的規定，但獲豁免遵守經獨立股東批准的規定。然而，鑒於收益比率僅略低於5%之限額，以及貴公司在任何情況下均須就批准不行使優先購買權召開股東特別大會，故董事決定藉此機會就租賃協議取得獨立股東批准。董事王先生於該交易中擁有重大利益，因此已就批准租賃協議、相關年度上限及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

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不行使優先購買權及租賃協議項下擬進行的交易。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、王耀先生及劉積瑄先生組成的獨立董事委員會，以就不行使優先購買權及租賃協議項下擬進行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(其中包括)該等公佈、不競爭契約、優先購買通知及租賃協議。吾等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)與貴公司管理層進行口頭討論優先購買權及租賃協議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於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。

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。吾等假設該等公佈及通函所載或所述的一切資料、意見及聲明於截至該等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，使吾等可就不行使優先購買權及租賃協議項下擬進行交易的條款及贊成或反對理由達致知情觀點，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而作出。

刊登本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮不行使優先購買權及租賃協議項下擬進行的持續關連交易之用，故除供載於通函外，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

在達成吾等就有關不行使優先購買權及租賃協議項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

I. 不行使優先購買權

1 優先購買權的背景

誠如 貴公司日期為二零零六年三月八日的招股章程(「招股章程」)所載，王先生及其聯繫人聯合於南京新百擁有重大權益。南京新百的主要業務是物業發展和投資及經營百貨店。於二零零六年二月二十六日，契約承諾人簽訂以 貴公司為受益人的不競爭契約，據此，契約承諾人承諾(其中包括)不會從事(不論作為委託人或代理及不論直接或間接進行)任何商品零售貿易業務，或由彼等本身或彼等之聯繫人或彼等之受控制公司在中國、香港、澳門及台灣間接或直接從事類似百貨店性質的零售業務。倘若任何一名契約承諾人或任何彼等的聯繫人想向任何第三方出售其於除外公司(包括南京新百)擁有的全部或任何部分權益，契約承諾人也(其中包括)授予 貴公司優先購買權，作為不競爭契約之一部分。

於二零一一年五月二十三日，當 貴公司接獲契約承諾人的優先購買通知時，契約承諾人合共持有南京新百的107,447,775股股份，相當於南京新百的全部已發行股本約29.99%，據此，契約承諾人知會 貴公司彼等擬出售南京新百的60,916,150股股份，相當於南京新百的全部已發行股本約17%，總代價為人民幣596,978,270元。代價乃參考於緊接二零一一年五月二十三日前二十個營業日，南京新百的平均收市價的90%釐定。

2 貴集團的背景

貴集團的主要業務為在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店。截至最後實際可行日期， 貴集團在中國14個不同的城市經營21家百貨商店，包括1家管理店。

截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團實現銷售所得款項總額約人民幣10,949.3百萬元，按年增長約33.7%，以及實現收入約人民幣2,450.4百萬元，按年增長約32.4%。截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴公司擁有人應佔溢利約人民幣959.2

獨立財務顧問函件

百萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度約人民幣250.9百萬元按年增長約282.3%。於二零一零年十二月三十一日，貴集團的綜合資產淨值及銀行結餘及現金分別約人民幣3,680.2百萬元及約人民幣1,819.2百萬元。

於二零一一年三月二十八日，貴公司宣佈(i)昆明金鷹購物中心(貴公司的間接全資附屬公司)與雲南金鷹(GEICO的間接全資附屬公司)就收購昆明物業而訂立合作框架協議(昆明物業)，代價為人民幣740,484,000元(相當於約891,934,000港元)(可予調整)；及(ii)昆山金鷹購物中心(貴公司的間接全資附屬公司)與昆山金鷹置業(GEICO的間接全資附屬公司)就收購昆山物業而訂立合作框架協議(昆山物業)，代價為人民幣1,125,750,000元(相當於約1,355,999,000港元)(可予調整)。

3 不行使優先購買權的理由

執行董事對不行使優先購買權的理由的意見已載列於董事會函件內。吾等建議股東閱讀本函件時，一併閱讀通函的其餘部份。根據吾等與執行董事之討論，吾等於下文載列彼等認為不行使優先購買權乃為公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益的意見：

(i) 對南京新百並無控制權

銷售股份僅佔南京新百全部已發行股本約17%。貴公司的管理層認為，收購南京新百的少數股東權益並非利用貴公司財務資源的最佳方法，因為貴公司於是次收購後將不能控制南京新百。吾等從貴公司的管理層得悉，貴集團的主要業務為在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店，業務重點是成立其本身的百貨店及收購新百貨店及／或從事該業務的相關公司的控股權。鑒於銷售股份僅相當於南京新百的少數股東權益，以及貴集團的發展策略為建立其自有百貨店及／或收購新百貨店的控股權及／或從事該業務的相關公司的控股權，吾等認為不行使優先購買權與貴集團的發展策略一致。

(ii) 避免競爭權益及劃定貴集團的業務

儘管貴集團與南京新百僅面對一般市場競爭，吾等注意到貴集團與南京新百的業務活動範疇之間並無清楚劃定。倘若貴公司行使優先購買權，則南京新百及王

獨立財務顧問函件

先生關注的事情仍然不能獲得解決，因為 貴公司亦是由王先生最終控制。此外，南京新百現正從事(其中包括)物業發展和投資，以及經營百貨店的業務，這與 貴公司專注於成為全國性的高級時尚連鎖百貨店的發展策略並不一致。

(iii) 避免中國的繁瑣申報程序

誠如董事會函件所載，基於 貴集團與南京新百彼此間的業務互相競爭的事實，倘若王先生繼續同時持有南京新百及 貴公司的重大股權，則南京新百(為一家於上海證券交易所上市的公司)向中國證監會尋求批准若干集資交易的程序將較複雜。由於上述業務競爭，倘若王先生欲進一步增持其於南京新百的股權，向中國證監會尋求批准的程序會較為複雜。此外，若 貴集團與南京新百各自經營的百貨店合作創造協同效益，當中涉及的事宜亦難以處理及麻煩，因為該等合作很可能屬於關連交易，須根據監管南京新百的相關上市規例予以呈報、公佈及／或經獨立股東批准。吾等認為不行使優先購買權可避免該等中國的繁瑣申報程序。

(iv) 充份利用 貴集團的擴充策略及其審慎的財務管理理念

吾等從 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報(「二零一零年年報」)注意到 貴集團穩定而迅速地擴充其店鋪的策略。 貴集團計劃在未來數年以每年在其自有物業或透過長期租賃及／或併購方式成立五至八家新店。

於二零一一年三月二十八日， 貴公司宣佈 貴集團建議收購於昆明及昆山的兩項物業，總代價約人民幣1,866.2百萬元(相當於約2,247.9百萬港元)(可予調整)，該代價可分數期支付。誠如二零一零年年報所載， 貴集團於二零一零年十二月三十一日的銀行結餘及現金約人民幣1,819.2百萬元。吾等從 貴公司的管理層理解到，考慮到 貴集團的內部資源及未動用銀行貸款， 貴集團具備足夠的財務資源應付其未來三年的營運及資本需要。然而，行使優先購買權肯定會增加 貴集團的財務負擔，而 貴集團可能要籌集額外資金及增加 貴集團的負債狀況。鑒於上文所述，執行董事及吾等認為不行使優先購買權為審慎之策。

鑒於上文所述，吾等同意執行董事的意見，不行使優先購買權乃為公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益

4 優先購買權的主要條款

優先購買權項下涉及的資產

銷售股份，佔南京新百已發行股本約17%。

代價

銷售股份的總代價為人民幣596,978,270元（相當於約719,078,000港元），該代價乃參考於緊接二零一一年五月二十三日前二十個營業日，南京新百的平均收市價的90%釐定。按此基準，南京新百全部已發行股本的假定估值約人民幣3,511.6百萬元。

為了評估該代價是否公平合理，吾等已審閱合共二十七間公司於二零一一年五月二十三日（即優先購買通知的日期）之市盈率（「市盈率」），該等公司(i)目前均在上海證券交易所上市；(ii)從事與 貴公司類似的業務（即經營百貨店）；及(iii)在相關最近財政年度錄得溢利。市盈率是市場最常用於為零售行業公司估值的方法之一。在該二十七間公司當中，吾等注意到其中兩間錄得極高市盈率（即超過500倍）。為免扭曲吾等的分析，吾等已從吾等的分析中豁除該兩個特殊情況。吾等注意到餘下二十五間經挑選公司的市盈率界乎約21.2倍至約135.1倍，平均數及中位數分別約53.3倍及約35.7倍。該代價所示的48.4倍市盈率屬於經挑選公司市盈率的範疇內，低於二十五間經挑選公司市盈利的平均數但高於中位數。吾等認為優先購買權項下預期的代價為可接受但對 貴公司並非特別有利。

5 財務影響

誠如董事會函件所述， 貴公司及契約承諾人之間並無因為不行使優先購買權而支付任何款項。 貴公司確認不行使優先購買權不會造成財務影響。

6 結論

經考慮上文概述的不行使優先購買權理由，吾等認為不行使優先購買權就股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

II. 租賃協議

1 訂立租賃協議的背景、理由及好處

貴集團在其日常業務過程中，不時與其關連人士就各項主要用作經營百貨店及辦公室用途的物業進行租賃交易。貴集團於南京的辦公室總部位於金鷹國際商城八樓，總建築面積約為5,420平方米，位於貴集團旗艦百貨店南京新街口店之上。誠如貴公司於二零一零年十一月十六日所公佈，貴集團與南京金鷹國際集團有限公司訂立二零一一年新街口租賃協議，重續金鷹國際商城八樓全層的租賃。根據上市規則第14A章，該租賃構成貴公司的持續關連交易。二零一一年新街口租賃協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）已獲當時獨立股東於貴公司在二零一零年十二月二十一日舉行的股東特別大會上正式批准。

誠如董事會函件所述，為了增加南京新街口店的經營面積，貴集團建議將其南京辦公室總部從金鷹國際商城八樓搬至南京珠江壹號辦公室。誠如貴公司管理層所告知，南京新街口店在一九九六年四月開始營業，自此為貴集團的旗艦百貨店。南京新街口店的總建築面積約為33,447平方米。於二零一零年，南京新街口店錄得同店銷售增長約14.7%。董事認為，訂立租賃協議使貴集團能夠租賃南京珠江壹號的辦公室物業，與此同時增加南京新街口店的經營面積，從而進一步提升南京新街口店的競爭力，原因是額外經營面積可讓南京新街口店於當地市場引進更多樣化的產品，並可指定額外地方進行VIP貴賓功能、活動及／或盛事，以提高VIP貴賓的忠誠度和滿意度，這與貴集團的業務發展策略一致。

考慮到訂立租賃協議可使貴集團能夠租賃南京珠江壹號的辦公室物業，與此同時增加南京新街口店的經營面積，並將進一步提高南京新街口店的競爭力（原因是額外經營面積可讓南京新街口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），吾等認為訂立租賃協議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。

2 租賃協議的主要條款

訂約方：	金鷹(中國)及南京珠江壹號
租賃物業／提供的服務：	珠江壹號廣場47樓及55樓，總建築面積為3,400平方米
合約期限：	由租賃協議的先決條件獲全部達成當日(預期為二零一一年八月)開始，至二零一三年十二月三十一日屆滿
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開始前不少於十個營業日支付
收取的物業管理費：	每月人民幣27,200元(即就總建築面積為3,400平方米每月每平方米人民幣8元)

如上所述，訂立該協議使貴集團能夠租賃南京珠江壹號的辦公室物業，與此同時增加南京新街口店的經營面積。吾等已審閱租賃協議的條款，並注意到南京珠江壹號辦公室的應付租金須按每日每平方米人民幣3.8元的基準計算，而金鷹(中國)須於每個季度開始前不少於十個營業日支付有關租金。此外，金鷹(中國)須每月支付物業管理費人民幣27,200元(即就總建築面積為3,400平方米每月每平方米人民幣8元)，金鷹(中國)須於每月開始前不少於十個營業日支付有關物業管理費。由租賃協議的先決條件獲全部達成當日(預期為二零一一年八月)開始至二零一一年九月三十日屆滿期間為免租期。於該免租期內，金鷹(中國)毋須支付任何租金。

為評估租賃協議的條款，吾等已審閱南京珠江壹號(作為出租人)與其他獨立第三方(作為珠江壹號廣場的承租人)於二零一零年就租賃珠江壹號廣場辦公室物業訂立的該等租賃協議三份副本，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租賃協議應付的租金金額。吾等認為租賃協議的條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立，符合貴公司及股東的整體利益。

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個年度各年有關租賃南京珠江壹號辦公室的租金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	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃協議	1.6	5.1	5.1

吾等得悉上述根據租賃協議應付代價總額的年度上限，乃根據假設租賃將於二零一一年八月開始(免租期直至二零一一年九月三十日)金鷹(中國)應向南京珠江壹號支付的租金及物業管理費而釐定。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度租賃協議項下的年度上限，乃基於總建築面積3,400平方米、每日每平方米人民幣3.8元的租金、每月每平方米人民幣8元的管理費及一年內365個公曆日釐定。

吾等認為，上述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租賃協議的年度上限的基準乃屬公平合理。

意見

達致吾等有關不行使優先購買權的意見時，吾等已考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是：(i)不行使優先購買權的背景及理由；及(ii)優先購買權的條款。經考慮上述主要因素後及基於吾等所獲的資料及聲明，吾等認為不行使優先購買權對股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮上述租賃協議所述的主要因素及理由後，吾等認為：(i)訂立租賃協議屬於 貴集團的日常及一般業務，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)租賃協議的條款屬一般商業條款；及(iii)租賃協議項下擬進行交易的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的基準乃屬公平合理。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將在為批准(其中包括)不行使優先購買權、租賃協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)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

二零一一年七月十一日

1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重要方面為真實及正確，且並無誤導或欺詐，而本通函並無遺漏其他事宜致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

a. 董事權益

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：

於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	1,327,845,000 (附註1)	68.27	法團權益
鄭昭明	3,000,000 (附註2)	0.15	實益擁有人
鄭淑雲	240,000 (附註2)	0.01	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68.27%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。

於股份的好倉

姓名	所持股份數目	佔已發行 股本百分比	權益性質
王先生	1,327,845,000 (附註1)	68.27	法團權益
GEICO	1,327,845,000 (附註1)	68.27	於受控制法團的權益
金鷹國際零售 集團有限公司	1,327,845,000 (附註1)	68.27	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68.27%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. 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聯繫人被視為擁有與本集團競爭的業務權益。

契約承諾人共同擁有南京新百的107,447,775股股份，相當於南京新百的全部已發行股本約29.99%。南京新百為中國的A股上市公司，於中國經營百貨店。

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10至15頁及以下所披露者外，董事或亞洲資產管理有限公司概無於自二零一零年十二月三十一日（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，董事或亞洲資產管理有限公司概無於對本集團業務屬重大而仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

董事於當中擁有重大權益的合約

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。

根據經修訂珠江租賃協議應付的總租金相當於經營南京珠江店的銷售所得款項總額的5%減相關增值稅(惟倘銷售所得款項總額低於最低保證銷售所得總額(如有)，計算代價時須使用南座額外單位承租人的最低保證銷售所得總額)。

有關經修訂珠江租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零零九年一月五日的公佈中。

租賃協議(金鷹廣場一至六樓)及二零一一年租賃協議(額外上海物業)

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(金鷹廣場一至六樓)，由二零零九年五月二十八日起計為期二十年。本集團應付的總租金相當於經營上海店的銷售所得款項總額的5%減相關增值稅。

有關租賃協議(金鷹廣場一至六樓)的詳情已披露於本公司日期為二零零九年一月五日的公佈中。

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與上海金鷹天地就租賃額外上海物業作為展覽中心訂立租賃協議(額外上海物業)，年期由二零零九年七月一日起計為期兩年。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，故上述訂約方於二零一零年十一月十六日訂立補充協議二零一一年租賃協議(額外上海物業)，由二零一一年七月一日起計將額外上海物業的租期延長兩年半。金鷹(中國)就租賃額外上海物業應向上海金鷹天地支付的租金為每日每平方米人民幣6.5元。此外，金鷹(中國)須向上海金鷹天地支付物業管理費每月人民幣81,880.5元(即每月每平方米人民幣50元)。

有關二零一一年租賃協議(額外上海物業)的詳情已披露於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈中。

租賃協議(漢中新城)

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就租賃漢中新城訂立租賃協議(漢中新城)，為期十年。

本集團應付的租金相當於以下各項的總額：(a)就年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；(b)就

年銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；及(c)分租漢中新城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的25%。根據租賃協議(漢中新城)應付保底租金為每曆年人民幣6,100,000元。

有關租賃協議(漢中新城)的詳情已披露於本公司日期為二零零九年六月五日的公佈中。

設施租賃協議

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就租賃配套設施訂立設施租賃協議，為期十年。金鷹(中國)就租用配套設施按季度應支付年租金人民幣1,900,000元。

有關設施租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零零九年六月五日的公佈中。

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)

於二零零九年十一月九日，仙林金鷹購物與仙林金鷹置業就租賃仙林金鷹購物中心訂立租賃協議(仙林金鷹購物中心)，由二零零九年十二月十八日起計為期二十年。

於二零一零年十一月十日，上述訂約方訂立另一份租賃協議，涉及租賃額外仙林零售面積，由額外仙林零售面積開始營運當日起至二零二九年十二月十七日為止。

本集團應向仙林金鷹置業支付的租金總額相等於以下較高者：(a)以下各項的總額：(i)經營仙林店的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；及(ii)分租南京仙林店單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%；惟將予分租的單位的總樓面面積不得超過仙林金鷹購物中心的總樓面面積的10%；或(b)人民幣5,000,000元。

有關租賃協議(仙林金鷹購物中心)及租賃協議(額外仙林零售面積)的詳情已分別披露於本公司日期為二零零九年十一月十一日及二零一零年十一月十日的公佈中。

二零一一年新街口租賃協議

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立二零一一年新街口租賃協議，涉及租賃金鷹國際商城八樓全層作辦公室用途，由二零一一年一月一日起計為期三年。金鷹(中國)應付的租金為每日每平方米人民幣3.8元。

有關二零一一年新街口租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈中。

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

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)與南京金鷹物業訂立物業管理服務協議，由二零一一年一月一日起計為期三年(「二零一一年物業管理服務協議」)。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(截至本通函日期包括南通店、揚州店、蘇州店、徐州店、泰州店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華城店、漢中店及南京仙林店)提供物業管理服務，費用相等於所產生實際成本加10%。

於二零一零年十一月十六日，南京珠江店與南京珠江壹號訂立額外物業管理服務協議，年期由二零一一年一月一日起計為期三年(「二零一一年額外物業管理服務協議」)。據此，南京珠江壹號將向南京珠江店提供物業管理服務，費用相等於所產生實際成本加10%。

有關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詳情已披露於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈中。

二零一一年停車場管理服務協議

於二零一零年十一月十六日，以下各方：

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

訂立停車場管理服務協議(「二零一一年停車場管理服務協議」)，由二零一一年一月一日起計為期三年。據此，金鷹國際集團、南京珠江壹號及徐州金鷹國際置業須分別向南京新街口店、南京珠江店及徐州店的顧客提供免費停車場。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按每小時人民幣4.0元支付停車費。由二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間內，徐州店須向按每小時人民幣2.6元支付停車費，以及由二零一二年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止期間內按每小時人民幣3.0元支付停車費。

有關二零一一年停車場管理服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈中。

二零一一年項目管理服務協議

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議，年期由二零一一年一月一日起計為期三年(「二零一一年項目管理服務協議」)。據此，金鷹國際集團將向金鷹(中國)提供項目管理服務，包括設計、購買建材及興建本集團新門店，費用按相等於不超過雙方協定的估計總成本(「估計成本」)的5%。倘實際成本低於估計成本，則會向金鷹國際集團支付一筆金額相當於所節省成本10%的獎勵費。

有關二零一一年項目管理服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈中。

二零一一年裝飾服務協議

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)與金鷹工程建設訂立有關裝飾服務協議的補充協議(「二零一一年裝飾服務協議」)，以延長服務期，年期由二零一一年一月一日起計為期三年。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，費用乃經公平磋商不時參照具體裝修工程後釐定，且條款不會遜於(i)本集團於市場可從第三方提供者獲取者，亦不遜於(ii)金鷹裝飾工程向其他獨立第三方所提供者。

有關二零一一年裝飾服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈中。

合作框架協議(昆明物業)

於二零一一年三月二十八日，昆明金鷹購物中心與雲南金鷹就收購昆明物業而訂立合作框架協議(昆明物業)。據此，雲南金鷹同意向昆明金鷹購物中心出售昆明物業，作營運百貨店之用，代價為人民幣740,484,000元。

有關合作框架協議(昆明物業)的詳情已披露於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公佈中。

合作框架協議(昆山物業)

於二零一一年三月二十八日，昆山金鷹購物中心與昆山金鷹置業就收購昆山物業而訂立合作框架協議(昆山物業)。據此，昆山金鷹置業同意發展昆山物業，並將昆山物業轉讓予昆山金鷹購物中心，作營運百貨店之用，代價為人民幣1,125,750,000元。

有關合作框架協議(昆山物業)的詳情已披露於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公佈中。

南京珠江壹號、上海金鷹天地、金鷹國際集團、仙林金鷹置業、南京金鷹物業、徐州金鷹置業、金鷹工程建設、雲南金鷹及昆山金鷹置業各為GEICO的間接全資附屬公司，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。

在上述合約及協議中擁有利益的唯一董事為王先生。

除上述者外，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

董事確認自二零一零年十二月三十一日(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
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)	二零一一年七月十一日

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。

本集團的總辦事處地址為中國南京漢中路89號金鷹國際商城8樓。

戴莘女士為香港會計師公會的資深會員及澳洲會計師公會會員，為本公司的公司秘書。

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

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至二零一一年八月十六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17及18頁；
- (c) 亞洲資產管理有限公司的函件，全文刊載於本通函第19至29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) 經修訂珠江租賃協議（包括租賃協議、補充協議及第二份補充協議）；
- (f) 租賃協議（金鷹廣場一至六樓）；
- (g) 二零一一年租賃協議（額外上海物業）；
- (h) 租賃協議（漢中新城）；
- (i) 設施租賃協議；

- (j) 租賃協議 (仙林金鷹購物中心) ；
- (k) 租賃協議 (額外仙林零售面積) ；
- (l) 二零一一年新街口租賃協議 ；
- (m) 二零一一年物業管理服務協議 ；
- (n) 二零一一年額外物業管理服務協議 ；
- (o) 二零一一年停車場管理服務協議 ；
- (p) 二零一一年項目管理服務協議 ；
- (q) 二零一一年裝飾服務協議 ；
- (r) 合作框架協議 (昆明物業) ；
- (s) 合作框架協議 (昆山物業) ；
- (t) 不競爭契約 ；
- (u) 優先購買通知 ；
- (v) 租賃協議 ；
- (w) 本公司日期為二零一一年六月六日的公佈 ；
- (x) 本公司日期為二零一一年六月二十三日的公佈 ；及
- (y) 本通函 。

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」)謹訂於二零一一年八月十七日(星期三)下午十二時十五分假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店低座夏慤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. 「動議批准不行使優先購買權(根據本公司於二零一一年七月十一日刊發的通函所定義及所述)，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；
2. 動議批准訂立租賃協議(根據本公司於二零一一年七月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簽署一切文件或契據，(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；及
3. 動議批准及確定有關截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，租賃協議的租金及物業管理費的建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零一一年七月十一日刊發的通函。」

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
戴苹

香港，二零一一年七月十一日

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。