
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)

持 續 關 連 交 易

- (1) 有關漢中新城的租賃
- (2) 有關漢中新城配套設施的租賃
- (3) 有關額外上海物業的租賃

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6至17頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零零九年七月十日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38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。

二零零九年六月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	19
附錄 一般資料	30
股東特別大會通告	38

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9樓全層，其總建築面積約為1,637.61平方米
「經修訂珠江租賃協議」	指	南京珠江壹號與南京金鷹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，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、扶梯、升降機及監控系統
「年度上限」	指	(i)有關租賃協議(漢中新城)租金的建議年度上限、(ii)有關設施租賃協議租金的建議年度上限及(iii)有關租賃協議(額外上海物業)租金及物業管理費的建議年度上限的統稱(均為截至二零一一年十二月三十一日止三個年度)，而「年度上限」可指其中任何一個
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞語的涵義
「經審核賬目」	指	由南京金紀業與金鷹(中國)接納的會計師事務所根據中國公認會計準則編製的金鷹(中國)漢中新城業務分部經審核賬目
「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)
「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	具有上市規則賦予該詞語的涵義

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相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	本公司將召開及舉行的股東特別大會,會上將考慮並酌情批准(i)租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議、租賃協議(額外上海物業)及根據該等協議擬進行的交易以及(ii)年度上限
「設施租賃協議」	指	南京金紀業與金鷹(中國)於二零零九年六月三日就配套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,為金鷹國際集團、泰州公司、南京金紀業、上海金鷹天地的控股股東及本公司的間接控股股東
「金鷹(中國)」	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
「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,並為泰州公司的法定及實益擁有人
「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

釋 義

「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，成員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」	指	獨立於金鷹國際集團、泰州公司、南京金紀業、上海金鷹天地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」	指	二零零九年六月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「該等租賃」	指	根據租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)擬作出的租賃安排
「租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)」	指	上海金鷹天地與上海金鷹實業有限公司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	上海金鷹天地與金鷹(中國)就額外上海物業於二零零九年六月三日訂立的租賃協議
「租賃協議(漢中新城)」	指	南京金紀業與金鷹(中國)於二零零九年六月三日就漢中新城訂立的租賃協議
「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

釋 義

「南京金鷹」	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
「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GEICO的間接全資附屬公司，並為漢中新城的法定及實益擁有人
「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
「南京新百股份」	指	南京新百的4,075,252股股份，佔南京新百全部已發行股本約1.14%
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議 (南京新百)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零零九年六月三日就南京新百股份訂立的買賣協議
「買賣協議(泰州)」	指	金鷹國際集團與泰州金鷹於二零零九年六月三日就泰州公司的全部股權訂立的買賣協議
「第二份補充協議」	指	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)所訂立的第二份補充協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海展覽中心」	指	金鷹(中國)將在額外上海物業經營的名牌產品展覽中心

釋 義

「上海金鷹天地」	指	上海金鷹天地實業有限公司(前稱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
「泰州公司」	指	泰州金信投資管理有限公司，一家於二零零九年五月二十一日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，為GEICO的間接全資附屬公司，並為泰州廣場的法定及實益擁有人
「泰州金鷹」	指	泰州金鷹商貿有限公司，一家於二零零六年五月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰州廣場」	指	位於泰州市海陵區鵬欣麗都G4幢的三層高樓宇(連同地庫的67個停車位，總建築面積約11,046.74平方米)，由泰州公司法定及實益擁有，現在暫時空置，將用作增加泰州店的營運面積
「珠江租賃協議」	指	南京珠江壹號與南京金鷹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
「%」	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0.8813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：

持續關連交易

(1) 有關漢中新城的租賃

(2) 有關漢中新城配套設施的租賃

(3) 有關額外上海物業的租賃

緒言

謹請參閱本公司於二零零九年六月五日刊發的公佈。

按該公佈所披露，本集團於二零零九年六月三日就租賃漢中新城、配套設施及額外上海物業分別訂立租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)。

董事會已經成立獨立董事委員會就該等租賃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，就該等租賃向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關該等租賃的進一步詳情、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。股東特別大會上將提呈普通決議案以批准該等租賃及年度上限。

日期為二零零九年六月三日的租賃協議(漢中新城)

訂約方

出租人：南京金紀業投資管理有限公司，為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，為本公司的間接全資附屬公司

GEICO(透過其全資附屬公司之一，金鷹國際零售集團有限公司)現間接持有本公司全部已發行股本約74.53%，因此為本公司的控股股東，而GEICO是由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。

南京金紀業為GEICO的間接全資附屬公司。因此，南京金紀業為本公司控股股東的同系附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。據此，訂立租賃協議(漢中新城)構成本公司的持續關連交易。

根據租賃協議(漢中新城)將予租賃的資產

根據租賃協議(漢中新城)將予租賃的資產為漢中新城。

漢中新城將由南京金紀業於租賃協議(漢中新城)生效後七個營業日內交付予金鷹(中國)。

先決條件

租賃協議(漢中新城)須待下列先決條件達成後生效：

- (a) 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)；
- (b) 金鷹(中國)向中國有關政府部門取得根據租賃協議(漢中新城)擬在漢中新城經營百貨店所需的所有批准；及
- (c) 南京金紀業與金鷹(中國)訂立設施租賃協議。

董事會函件

租賃協議(漢中新城)的年期

由漢中新城以金鷹(中國)名義開始經營之日起計10年。

金鷹(中國)有權於租賃協議(漢中新城)的年期屆滿後，優先按與第三方提供的相同條款及條件繼續租賃漢中新城額外10年。金鷹(中國)須於租賃協議(漢中新城)的年期屆滿後三十日內，就是否會行使優先權書面通知南京金紀業。倘金鷹(中國)未於上述期間內書面通知南京金紀業，則被視為已放棄優先權。

代價及調整

金鷹(中國)就租賃漢中新城每年應向南京金紀業支付相等於以下各項總額的租金：

- (a) 就年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元(相當於約181,550,000港元)的部分，為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(相當於約181,550,000港元)的部分，為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%，

並須由金鷹(中國)於每季度結束後五個營業日內按季度支付。

租金須參考金鷹(中國)管理賬目中漢中新城業務分部計算。倘經審核賬目所示的銷售所得款項總額與金鷹(中國)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。

金鷹(中國)根據租賃協議(漢中新城)應付南京金紀業的保底租金為每曆年人民幣6,100,000元(相當於約6,922,000港元)，惟倘租賃協議(漢中新城)年期內的年份不到一個完整曆年，則該年的保底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。

董事會函件

倘年租低於上述保底租金，金鷹(中國)須向南京金紀業支付保底租金。

租賃漢中新城的租金乃經公平協商，並參考現行市場水平及市場慣例後釐定。

租金將以本集團的內部資源撥付。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為，租賃協議(漢中新城)的條款為正常商業條款，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)須於達成所有先決條件後五個營業日內向南京金紀業支付人民幣1,000,000元(相當於約1,135,000港元)(「租賃押金(漢中新城)」)，作為支付租賃協議(漢中新城)項下租金的擔保。

南京金紀業須於租賃協議(漢中新城)屆滿時或租賃協議(漢中新城)非因南京金紀業或金鷹(中國)違約而提早終止時，向金鷹(中國)退還租賃押金(漢中新城)。

倘租賃協議(漢中新城)因金鷹(中國)違約而提早終止，南京金紀業有權沒收全部租賃押金(漢中新城)。

倘租賃協議(漢中新城)因南京金紀業違約而提早終止，南京金紀業須向金鷹(中國)支付相等於租賃押金(漢中新城)兩倍的款項。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃協議(漢中新城)的租金建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃漢中新城的租金預計年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零零九年十二月三十一日： 人民幣3,500,000元(相當於約3,971,000港元)

二零一零年十二月三十一日： 人民幣7,000,000元(相當於約7,943,000港元)

二零一一年十二月三十一日： 人民幣7,000,000元(相當於約7,943,000港元)

董事會函件

上述年度上限乃根據對經營漢中新城的銷售所得款項總額的合理估計，並參考現行市況後計算。於釐定上述年度上限時，董事採納以下假設：

- (a) 漢中新城預期於二零零九年第三季開始經營。因此，漢中新城截至二零零九年十二月三十一日止年度（「二零零九年度」）僅會經營約六個月，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年度各年度將全年經營；及
- (b) 二零零九年度經營漢中新城的銷售所得款項總額，乃基於漢中新城的直接銷售業務預期產生的銷售所得款項總額（參考本集團於江蘇省經營的其他百貨店過往直接銷售的表現）及漢中新城的潛在特許專櫃將產生的預期銷售所得款項總額（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後估計。

優先權

倘南京金紀業於租賃協議（漢中新城）年期內有意將漢中新城的所有權轉讓予第三方，其須向金鷹（中國）發出書面通知（「南京金紀業通知」），而金鷹（中國）有權優先按與第三方提供的相同條款及條件購買漢中新城。金鷹（中國）須於南京金紀業通知後三十日內，就會否行使優先權書面通知南京金紀業。倘金鷹（中國）未於上述期間內書面通知南京金紀業，則被視為已放棄優先權。

訂立租賃協議（漢中新城）的理由

由於漢中新城位處南京黃金地段，董事會相信訂立租賃協議（漢中新城）將有助本集團拓展其經營業務及增加在南京的市場份額。因此，租賃協議（漢中新城）與本集團的業務發展策略一致。為提升本集團的競爭力以應付瞬息萬變的經濟環境，董事會認為訂立租賃協議（漢中新城）符合本集團的利益。

有關南京金紀業的資料

南京金紀業主要從事物業控股及物業投資業務，為漢中新城的法定及實益擁有人。漢中新城包括5層及一間地下輔助用房，總建築面積約為12,462.02平方米。

董事會函件

日期為二零零九年六月三日的設施租賃協議

訂約方

出租人： 南京金紀業投資管理有限公司，為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，為本公司的間接全資附屬公司

如上文所述，根據上市規則第14A章，南京金紀業為本公司的關連人士。因此，訂立設施租賃協議構成本公司的持續關連交易。

根據設施租賃協議將予租賃的資產

根據設施租賃協議將予租賃的資產為漢中新城的配套設施。

配套設施將由南京金紀業於達成下述所有先決條件後三個營業日內交付予金鷹(中國)。

先決條件

設施租賃協議須待下列先決條件達成後，方告生效：

- (a) 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)；
- (b) 金鷹(中國)向中國有關政府部門取得根據租賃協議(漢中新城)擬在漢中新城經營百貨店所需的所有批准；及
- (c) 南京金紀業與金鷹(中國)訂立租賃協議(漢中新城)。

設施租賃協議的年期

由漢中新城以金鷹(中國)名義開始經營之日起計10年。倘租賃協議(漢中新城)被終止，設施租賃協議亦將自動終止。

金鷹(中國)有權於設施租賃協議的年期屆滿後，優先按與第三方提供的相同條款及條件繼續租賃配套設施額外10年。金鷹(中國)須於設施租賃協議的年期屆滿後三十日內，就

董事會函件

會否行使優先權書面通知南京金紀業。倘金鷹(中國)未於上述期間內書面通知南京金紀業，則被視為已放棄優先權。

代價

金鷹(中國)就租賃配套設施應付予南京金紀業的年租為人民幣1,900,000元(相當於約2,156,000港元)，應由金鷹(中國)於每季度結束後五個營業日內按季度支付。

有關租賃配套設施的年租乃經公平磋商並參考現行市場水平釐定。

年租將以本集團的內部資源支付。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為，設施租賃協議的條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度設施租賃協議的租金建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃配套設施的租金預計年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零零九年十二月三十一日： 人民幣950,000元(相當於約1,078,000港元)

二零一零年十二月三十一日： 人民幣1,900,000元(相當於約2,156,000港元)

二零一一年十二月三十一日： 人民幣1,900,000元(相當於約2,156,000港元)

上述年度上限乃根據金鷹(中國)就租賃配套設施應付年度租金而計算。在釐定上述年度上限時，董事假設漢中新城預計於二零零九年第三季開業。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度漢中新城將僅經營約六個月，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年度各年度將全年經營。

訂立設施租賃協議的理由

本集團訂立設施租賃協議，以令其於漢中新城營業時可使用配套設施。

董事會函件

日期為二零零九年六月三日的租賃協議(額外上海物業)

訂約方

出租人： 上海金鷹天地實業有限公司(前稱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： 金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

上海金鷹天地為本公司控股股東GEICO間接全資擁有的附屬公司。據此，上海金鷹天地為本公司控股股東的同系附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立租賃協議(額外上海物業)構成本公司的持續關連交易。

根據租賃協議(額外上海物業)將予租賃的資產

根據租賃協議(額外上海物業)將予租賃的資產為額外上海物業，將由金鷹(中國)用作上海展覽中心。

先決條件

租賃協議(額外上海物業)須待下列先決條件達成後，方告生效：

- (a) 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) 金鷹(中國)向中國有關政府部門取得根據租賃協議(額外上海物業)擬經營上海展覽中心所需的所有批准。

租賃協議(額外上海物業)的年期

租賃協議(額外上海物業)的年期應自二零零九年七月一日起計為期兩年。

金鷹(中國)擁有在租賃協議(額外上海物業)屆滿後繼續租賃額外上海物業額外兩年的優先權。

董事會函件

代價

金鷹(中國)就租賃額外上海物業須支付予上海金鷹天地的租金應為每日每平方米人民幣6.5元，並應於每季度最後一個月第25日或之前支付。此外，金鷹(中國)應於每月結束後七日內向上海金鷹天地支付物業管理費人民幣81,880.50元(即每月每平方米人民幣50元)。

就租賃額外上海物業的租金乃經公平磋商並參考現行市場水平釐定。

租金將以本集團的內部資源支付。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為，租賃協議(額外上海物業)的條款為正常商業條款，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)須於所有先決條件達成後七日內向上海金鷹天地支付人民幣958,000元(相當於約1,087,000港元)(「租賃押金(金鷹廣場)」)，作為支付租賃協議(額外上海物業)項下租金的擔保。

倘金鷹(中國)違反租賃協議(額外上海物業)，則上海金鷹天地可扣減及沒收租賃押金(金鷹廣場)中的相應數額作為賠償。

倘金鷹(中國)遵守租賃協議(額外上海物業)的條款，則上海金鷹天地將於金鷹(中國)向其交吉額外上海物業後七日內向金鷹(中國)退還租賃押金(金鷹廣場)。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃協議(額外上海物業)的租金及物業管理費建議年度上限

額外上海物業的租金及物業管理費於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的預計年度上限如下：

截至下列日期止年度：

二零零九年十二月三十一日： 人民幣2,500,000元(相當於約2,837,000港元)

二零一零年十二月三十一日： 人民幣5,000,000元(相當於約5,673,000港元)

二零一一年十二月三十一日： 人民幣2,500,000元(相當於約2,837,000港元)

董事會函件

上述年度上限乃根據金鷹(中國)就租賃額外上海物業應須支付的租金及物業管理費計算。在釐定上述年度上限時，董事假設上海展覽中心預計於二零零九年七月一日開業。因此，上海展覽中心於截至二零零九年十二月三十一日止年度將僅經營六個月，而截至二零一零年十二月三十一日止年度將全年經營。上海展覽中心於截至二零一一年十二月三十一日止年度將僅經營六個月。

訂立租賃協議(額外上海物業)的理由

訂立租賃協議(額外上海物業)旨在讓本集團利用位於上海黃金地段的額外上海物業，開始在上海經營名牌產品展覽中心的業務。租賃額外上海物業亦與本集團的業務發展策略一致。為提升本集團的競爭力以應付瞬息萬變的經濟環境，董事會認為訂立租賃協議(額外上海物業)符合本集團的利益。

有關上海金鷹天地的資料

上海金鷹天地主要從事物業控股及物業投資業務，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平方米的地庫及建築面積約35,162.94平方米的9層高樓宇組成。

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。

一般資料

根據上市規則第14A.25條，聯交所會將一系列相關的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刊發的公佈中所披露，本集團已於二零零八年十二月二十九日訂立租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)及第二份補充協議。就此而言：

- (a) 本集團根據經修訂珠江租賃協議於前十二個月支付的代價；
- (b) 本集團根據租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)於前十二個月支付的代價；

董事會函件

- (c) 本集團根據租賃協議(漢中新城)應付的代價；
- (d) 本集團根據租賃協議(額外上海物業)應付的代價；及
- (e) 本集團根據設施租賃協議應付的代價

於計算百分比率(定義見上市規則)時應根據上市規則第14A.25條合併計算。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其他交易須根據上市規則第14A.25條與租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)合併計算。

訂立租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)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(i)租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)及該等協議項下擬進行的交易以及(ii)年度上限。該等租賃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二零零九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該等租賃及年度上限的條款對獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為該等租賃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該等租賃及年度上限的普通決議案。

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。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會通告及代表委任表格

股東特別大會將於二零零九年七月十日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(i)租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)及該等協議項下擬進行的交易以及(ii)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。

於任何該等租賃中擁有重大利益的任何關連人士，及於任何該等租賃中擁有重大利益的任何股東及其聯繫人將不會在股東特別大會上投票。

於最後實際可行日期，GEICO透過金鷹國際零售集團有限公司(其全資附屬公司之一)間接持有本公司全部已發行股本約74.53%，因此為本公司的控股股東。GEICO是由王先生的家族信託The 2004 RVJD Family Trust全資擁有。王先生有權控制上述股份的投票權。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

二零零九年六月二十三日



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六月二十三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(漢中新城)、設施租賃協議、租賃協議(額外上海物業)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租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)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，就該等租賃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6至17頁的董事會函件，當中載有(其中包括)有關該等租賃及年度上限的資料，及本通函第19至29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(漢中新城)、設施租賃協議、租賃協議(額外上海物業)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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)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

二零零九年六月二十三日



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)於二零零九年六月三日訂立的租賃協議，內容有關就漢中新城訂立的租賃安排（「租賃協議（漢中新城）」）；(ii)於二零零九年六月三日訂立的租賃協議，內容有關就位於漢中新城的配套設施訂立的租賃安排（「設施租賃協議」）；及(iii)於二零零九年六月三日訂立的租賃協議，內容有關就金鷹購物廣場的額外物業訂立的租賃安排（「租賃協議（額外上海物業）」），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六月五日刊發的公佈（「公佈」）及 貴公司於二零零九年六月二十三日向股東刊發的通函（「通函」）第6至17頁所載的「董事會函件」（「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。

於二零零九年六月三日，金鷹（中國）（ 貴公司的間接全資附屬公司）與南京金紀業（GEICO的間接全資附屬公司）就租賃漢中新城訂立租賃協議（漢中新城），由漢中新城以金鷹（中國）名義開始經營之日（預計在二零零九年第三季度）起計為期10年。根據租賃協議（漢中新城），須由金鷹（中國）支付予南京金紀業的代價將等於以下各項的總額：(i)就年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元的部分，為經營漢中新城的銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的5%；(ii)就年銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元的部分，為經營漢

獨立財務顧問函件

中新城的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；及(iii)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%，須由金鷹(中國)於每季度結束後五個營業日內按季度支付。金鷹(中國)根據租賃協議(漢中新城)應付南京金紀業的保底租金為每年人民幣6,100,000元。

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與南京金紀業就租賃漢中新城的配套設施訂立設施租賃協議，由漢中新城以金鷹(中國)名義開始經營之日(預計在二零零九年第三季度)起計為期10年。根據設施租賃協議，金鷹(中國)就租賃配套設施應付予南京金紀業的年度代價為人民幣1,900,000元，須由金鷹(中國)於每季度結束後五個營業日內按季度支付。倘租賃協議(漢中新城)被終止，則設施租賃協議亦將自動終止。

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訂立租賃協議(額外上海物業)，由二零零九年七月一日起計為期兩年。根據租賃協議(額外上海物業)，代價應為每日每平方米人民幣6.5元，須由金鷹(中國)於每季度最後一個月第25日或之前支付。此外，金鷹(中國)須於每個月結束後七日內支付物業管理費人民幣81,880.50元(即每月每平方米人民幣50元)。

GEICO(為南京金紀業及上海金鷹天地的間接單一股東)間接持有 貴公司全部已發行股本的74.53%，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先生的家族信託)全資擁有。由於南京金紀業及上海金鷹天地由GEICO間接全資擁有，因此為GEICO的聯繫人，故南京金紀業及上海金鷹天地為上市規則第14A章項下 貴公司的關連人士。因此，訂立租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)構成 貴公司的持續關連交易(統稱「持續關連交易」)。

根據上市規則第14A.25條，聯交所會將一系列相關的關連交易視作同一項交易合併計算。誠如 貴公司於二零零九年一月五日刊發的公佈中所披露， 貴集團已於二零零八年十二月二十九日訂立租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)及第二份補充協議。就此而言， 貴集團根據(i)經修訂珠江租賃協議；及(ii)租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)於前十二個月支付的代價於計算百分比率(定義見上市規則)時應根據上市規則第14A.25條與 貴集團根據租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)應付的代價合併計算。因此，訂立租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)構成 貴公司的持續關

獨立財務顧問函件

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。此外，根據上市規則第14A.35條，吾等亦須就各租賃協議(漢中新城)及設施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。

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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)，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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)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。

獨立財務顧問函件

主要考慮因素

在達成吾等有關租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)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11個不同的城市經營14家百貨店。誠如貴公司截至二零零八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拓展連鎖門店，加強對涵蓋南京市的江蘇省地區的佈點力度，並對江蘇省的鄰近省份如安徽省、山東省等進行戰略性佈局。訂立租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)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，漢中新城包括5層及一間地下輔助用房，總建築面積約為12,462.02平方米。由於漢中新城位處南京黃金地段，董事會相信訂立租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議將有助貴集團拓展其經營業務及增加在南京的市場份額。於查詢後，貴公司管理層告知吾等，租賃漢中新城將有助貴集團於江蘇省省會南京拓展業務，而當地居民亦被視為具有高消費能力。鑑於貴集團在南京市場的領先地位，貴公司管理層認為，訂立租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議為貴集團提供在南京擴大其業務規模及吸引各階層客戶的機會。

誠如董事會函件所述，訂立租賃協議(額外上海物業)旨在讓貴集團利用位於中國上海黃金地段的額外上海物業開始在中國上海開展其名牌產品展覽中心營運業務。於查詢後，貴公司管理層告知吾等，租賃額外上海物業以成立其展覽中心將有助貴集團推廣其品牌及公司形象，並為貴集團與國際品牌接觸及合作提供平台，從而為提升貴集團的競爭力以應付瞬息萬變的經濟環境。

貴公司管理層認為，訂立租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)符合貴公司的利益，貴集團可藉此為上海及南京的業務擴張按附合現行市價的年度

獨立財務顧問函件

租金及中國零售市場的正常業務慣例落實租賃。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物業提供擴張的平台。

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18,900,000人，於二零零八年錄得的地方生產總值約為人民幣13,698億元，按年增長約9.7%。上海於二零零八年的零售總額據報約為人民幣4,537億元，較二零零七年按年增長約17.9%，而其二零零八年的城市人均可支配收入約為人民幣26,675元，較上年度按年增長約12.9%。

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6,240,000人，於二零零八年錄得的地方生產總值約為人民幣3,775億元，按年增長約12.1%。南京於二零零八年的零售總額據報約為人民幣1,652億元，較二零零七年按年增長約19.2%，而其二零零八年的城市人均可支配收入約為人民幣23,123元，較上年度按年增長約13.8%。

上述統計數字顯示，中國的零售市場仍然蓬勃。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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)租賃物業及配套設施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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)的主要條款

	租賃協議 (漢中新城)	設施租賃協議	租賃協議 (額外上海物業)
出租人：	南京金紀業	南京金紀業	上海金鷹天地
承租人：	金鷹(中國)	金鷹(中國)	金鷹(中國)
租賃物業／設施：	漢中新城	漢中新城配套設施	額外上海物業
租賃年期：	由漢中新城 以金鷹(中國)名義開始 經營之日起計10年	由漢中新城 以金鷹(中國)名義 開始經營之日起計10年	自二零零九年 七月一日起計為期兩年
租金及相關費用：	以下各項的合計金額： (i) 就年銷售所得款項 總額未超過人民幣 160,000,000元的部分， 為經營漢中新城的銷售 所得款項總額(扣除相關 增值稅)的5%； (ii) 就年銷售所得款項總額 超過人民幣160,000,000元的 部分，為經營漢中新城的 銷售所得款項總額 (扣除相關增值稅)的4%；及 (iii) 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%。 應付保底租金每年人民幣 6,100,000元	每年人民幣1,900,000元	每日每平方米人民幣6.5元 加物業管理費每月 人民幣81,880.50元 (即每月每平方 米人民幣50元)

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，租賃協議（漢中新城）、設施租賃協議及租賃協議（額外上海物業）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市場慣例（就租賃協議（漢中新城）而言）後釐定。

根據租賃協議（漢中新城）租賃漢中新城的代價須由金鷹中國於每季度結束後五個營業日內按季度支付並參考金鷹（中國）管理賬目中漢中新城業務分部計算。倘金鷹（中國）的經審核賬目所示的銷售所得款項總額與金鷹（中國）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。吾等認為該調整機制符合貴公司及股東的整體利益。

根據設施租賃協議租賃配套設施的代價將為人民幣1,900,000元，應由金鷹（中國）於每季度結束後五個營業日內按季度支付。

貴公司管理層確認租賃協議（漢中新城）及設施租賃協議項下的應付租金金額，符合現行市場水平及中國零售市場的一般業務慣例，屬公平合理。在釐定貴集團有關租賃協議（漢中新城）的應付租金時，吾等留意到，貴公司已採納漢中新城的估計銷售所得款項總額作為釐定該租金款項的基準。就此而言，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。吾等注意到，大部分百貨店經營商向出租人租賃物業所支付的租金，不外乎為定額租金或其營業額的指定百分比，或綜合兩者計算。下表概述若干主要在中國從事百貨店營運的上市公司的租賃物業資料，該等公司的租金乃按其營業額／業務收入的指定百分比計算，僅供說明：

公司	詳情
1. 銀泰百貨(集團)有限公司 (股份代號：1833)	(i) 年度營業淨額的2.5%至6% (減有關稅項) (ii) 出租人可享有分租安排所得租金收入淨額的25%至30%
2. 百盛商業集團有限公司 (股份代號：3368)	業務收入淨額的2.25%至5.4% (減有關增值稅)

獨立財務顧問函件

3. 新世界百貨中國 年度業務收入的5% (減有關增值稅)
有限公司
(股份代號：825)

如上表所示，租金乃按該等公司介乎營業額／業務收入2.25%至6%的指定百分比計算。因此，吾等認為 貴集團採納漢中新城的估計銷售所得款項總額 (減有關增值稅) 作為釐定根據租賃協議 (漢中新城) 的應付租金的基準屬公平合理。就分租安排的應付租金而言，上表顯示銀泰百貨 (集團) 有限公司亦與出租人訂約，據此出租人可享有分租安排所得租金收入淨額的25%至30%。就此而言，吾等認為 貴集團就根據租賃協議 (漢中新城) 擬作出的分租安排應付租金 (源自分租安排的所得款項的25%) 屬可以接受。

然而，鑒於根據設施租賃協議擬出租配套設施指位於漢中新城的配套設施 (包括空調系統、扶梯、升降機及監控系統)，而該等配套設施與漢中新城不可分割，吾等認為應將 貴集團根據租賃協議 (漢中新城) 及設施租賃協議應付的代價作整體考慮。 貴集團根據租賃協議 (漢中新城) 及設施租賃協議應付年度上限的應付最高年度租金總額將為人民幣8,900,000元 (即根據租賃協議 (漢中新城) 應付人民幣7,000,000元及根據設施租賃協議應付人民幣1,900,000元)。以 貴集團根據此兩份協議應付的最高年度租金人民幣8,900,000元及漢中新城的總建築面積約12,462.02平方米計算，最高每日租金將為約每平方米人民幣1.96元。在評估該租金的合理程度時，吾等曾審閱南京金紀業 (作為出租人) 與一名獨立第三方 (作為漢中新城的租戶) 訂立的租賃協議的副本，並注意到，該協議內訂明租金數額高於 貴集團根據租賃協議 (漢中新城) 及設施租賃應付最高每日租金總額。因此，吾等同意 貴公司管理層的看法，認為 貴集團根據租賃協議 (漢中新城) 及設施租賃協議應付的代價乃按正常商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

就租賃協議 (額外上海物業) 而言， 貴集團的應付代價將包括(i)租金金額每日每平方米人民幣6.5元；及(ii)物業管理費金額每月每平方米人民幣50元。在評估 貴集團根據租賃協議 (額外上海物業) 應付租金的合理程度時，吾等曾審閱上海金鷹天地 (作為出租人) 與其他獨立第三方 (作為金鷹購物廣場的租戶) 訂立的租賃協議的副本，並注意到，該協議內訂明租金及管理費數額與 貴集團根據租賃協議 (額外上海物業) 應付者相同。因此，吾等認為 貴集團根據租賃協議 (額外上海物業) 應付的代價乃按正常商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

在評估租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議的租賃年期(即10年)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(漢中新城)及設施租賃協議的長期性質,將使 貴集團在南京獲得據點,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(漢中新城)及設施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) 漢中新城必須落實長期租約,以吸引零售特許專櫃,符合 貴集團的經營模式;及
- (v) 租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議的長期性質,可提升漢中新城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(漢中新城)及設施租賃協議各自的條款乃按正常商業條款訂立,而訂立為期10年的租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議屬公平合理,該等年期租約符合中國的一般業務慣例。

年度上限

下表載列 貴集團根據租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)的應付代價於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 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)	3.50	7.00	7.00
設施租賃協議	0.95	1.90	1.90
租賃協議(額外上海物業)	2.50	5.00	2.50

獨立財務顧問函件

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根據租賃協議（漢中新城）的應付租金年度上限，乃根據對來自漢中新城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) 漢中新城預期將於二零零九年第三季開業經營。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度，漢中新城僅經營約6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，來自漢中新城經營的銷售所得款項總額，乃根據漢中新城直接銷售業務（參考貴集團於江蘇省經營其他百貨店的過往直接銷售表現）及漢中新城潛在特許專櫃（參考有關特許專櫃在南京及／或其他城市的過往銷售業績、現時經濟環境及南京的市場競爭）預期產生的銷售所得款項總額而估算。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漢中新城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根據租賃協議（漢中新城）的應付租金年度上限，反映貴公司對漢中新城銷售所得款項總額的預期，並已計及(i) 漢中新城的估計營業月份；及(ii) 漢中新城於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度期間的經營。

就截至二零零九年十二月三十一日止年度根據設施租賃協議的應付租金年度上限而言，吾等注意到，貴公司管理層已假設，截至二零零九年十二月三十一日止年度，漢中新城僅經營約6個月，而截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，則全年經營。就根據租賃協議（額外上海物業）的應付租金及物業管理費年度上限而言，吾等注意到，貴公司管理層已假設，上海展覽中心預計於二零零九年七月一日開業。因此，上海展覽中心於截至二零零九年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度個年將僅經營六個月，而截至二零一零年十二月三十一日止年度將全年經營。

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的各年度上限乃根據合理估計及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，股東應注意根據租賃協議（漢中新城）擬訂立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貴集團的營業收入預測數字。因此，吾等不會就根據該等協議將支付的實際租金與有關年度上限的貼近程度發表意見。

獨立財務顧問函件

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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)的物業租賃，乃於 貴集團的一般及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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)各自的條款乃正常商業條款，而訂立為期10年的租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議屬公平合理，該等年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各年度上限，乃根據合理估計／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(漢中新城)、設施租賃協議及租賃協議(額外上海物業)(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

二零零九年六月二十三日

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，本通函所表達的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）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)	74.53	法團權益
鄭淑雲	721,000 (附註2)	0.04	實益擁有人
韓相禮	990,000 (附註2)	0.06	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74.53%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、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)	74.53	法團權益
GEICO	1,323,844,000 (附註1)	74.53	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)	74.53	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74.53%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，除南京新百及上海金鷹國際購物中心有限公司外，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，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)概無於自二零零八年十二月三十一日（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，及(ii)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。

自二零零八年十二月三十一日以來於已收購或出售的資產的權益

買賣協議（泰州）

於二零零九年六月三日，金鷹國際集團與泰州金鷹訂立買賣協議（泰州），據此，金鷹國際集團同意出售而泰州金鷹同意購買泰州公司的全部股本權益。

收購泰州公司的全部權益的議定代價為人民幣62,516,618元（相當於約70,937,000港元），並將按下列方式支付：

- (a) 泰州金鷹將於買賣協議（泰州）生效後五個營業日內向金鷹國際集團支付一筆為數人民幣37,000,000元（相當於約41,984,000港元）的款項；及
- (b) 泰州金鷹完成泰州公司於有關中國政府部門之工商變更登記後五個營業日內向金鷹國際集團支付餘下款項（即人民幣25,516,618元）（相當於約28,953,000港元）。

根據泰州公司的未經審核管理賬目，截至二零零九年五月三十一日，金鷹國際集團向泰州公司提供了一筆為數人民幣11,483,382元（相當於約13,030,000港元）的股東貸款（「股東貸款」）。泰州金鷹須於泰州公司完成於有關中國政府部門之工商變更登記後5個營業日內就受讓股東貸款而支付一筆相等於股東貸款的款項。

買賣協議(南京新百)

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立買賣協議(南京新百)，據此，金鷹(中國)同意出售而金鷹國際集團同意購買南京新百股份。根據買賣協議(南京新百)，出售南京新百股份的代價須於出售日參考於緊接出售日前一日於上海證券交易所所報的收市價達致，而代價不得高於上述收市價的105%及低於上述收市價的95%，並須按照上海證券交易所結算系統的有關規例及安排支付。金鷹(中國)已於二零零九年六月五日以代價每股股份人民幣8.48元出售南京新百股份，而來自出售南京新百股份的所得款項總額約為人民幣34,558,000元(相當於約39,213,000港元)。

金鷹國際集團為GEICO的間接全資附屬公司。因此，金鷹國際集團為本公司控股股東的同系附屬公司，因而根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。

買賣協議(泰州)及買賣協議(南京新百)的詳情在本公司於二零零九年六月五日刊發的公佈中披露。

董事於當中擁有重大權益的合約

金鷹國際商城的租賃協議

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。該物業是用作辦公室用途。金鷹高科技為金鷹國際集團(GEICO的間接全資附屬公司)的全資附屬公司。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，金鷹(中國)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，金鷹國際集團與金鷹(中國)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，金鷹國際集團同意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，本公司與上海金鷹國際購物中心有限公司(「上海購物中心」)訂立管理諮詢協議，年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。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) 金鷹(中國)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金鷹(中國)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) 南京金鷹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金鷹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，金鷹(中國)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，南京金鷹物業須向金鷹(中國)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，南京金鷹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金鷹提供物業管理服務，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。

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，上海金鷹實業有限公司就租賃上海物業與上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)，年期由百貨店開始於上海物業經營之日起為期二十年。租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)的詳情已在本公司於二零零九年一月五日刊發的公佈內披露。

經修訂珠江租賃協議

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹就珠江壹號廣場1至5樓(「珠江壹號廣場」)的租賃與南京珠江壹號訂立珠江租賃協議，為期二十年。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至二零二七年十二月二十七日止。經修訂珠江租賃協議的詳情已在本公司於二零零九年一月五日刊發的公佈內披露。

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，概無董事或亞洲投資管理有限公司於對本集團業務屬重大且於最後實際可行日期仍然生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

董事確認自二零零八年十二月三十一日(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(資產管理)受規管活動的持牌法團	獨立財務顧問函件	二零零九年六月二十三日

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。

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七月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) 租賃協議(漢中新城)；
- (f) 設施租賃協議；
- (g) 租賃協議(額外上海物業)；
- (h) 經修訂珠江租賃協議；
- (i) 租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)；及
- (j) 本公司於二零零九年六月五日刊發的公佈。

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」)謹訂於二零零九年七月十日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. 「動議批准訂立租賃協議(漢中新城)(根據本公司於二零零九年六月二十三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(漢中新城)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各年租賃協議(漢中新城)的租金建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零零九年六月二十三日刊發的通函內；
3. 動議批准訂立設施租賃協議(根據本公司於二零零九年六月二十三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)對設施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；
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各年設施租賃協議的租金建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零零九年六月二十三日刊發的通函內；
5. 動議批准訂立租賃協議(額外上海物業)(根據本公司於二零零九年六月二十三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

股東特別大會通告

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；及

6. 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各年租賃協議(額外上海物業)的租金及物業管理費建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零零九年六月二十三日刊發的通函內。」

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
霍志德

香港，二零零九年六月二十三日

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。