
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)

關 連 交 易 及 持 續 關 連 交 易

(1) 收 購 標 的 物 業

(2) 有 關 仙 林 金 鷹 購 物 中 心 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



董事會函件載於本通函第7至18頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零零九年十二月十八日(星期五)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52及53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。

二零零九年十二月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄一 — 該土地及標的物業的估值報告	36
附錄二 — 一般資料	42
股東特別大會通告	52

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	有關截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃協議租金的建議年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞語的涵義
「經審核賬目」	指	由仙林金鷹置業與仙林金鷹購物接納的會計師事務所根據中國公認會計準則編製的金鷹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)
「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
「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)

釋 義

「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框架協議、租賃協議及根據該等協議擬進行的交易
「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
「框架協議」	指	金鷹國際集團與金鷹 (中國) 於二零零九年十一月九日就建議收購標的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，為金鷹國際集團、仙林金鷹置業、南京金紀業、南京珠江壹號、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，並為該土地 (餘下部分除外) 的實益擁有人以及建設金鷹三期的發展商
「金鷹三期」	指	南京金鷹三期，一座位於中國江蘇省南京市建業區漢中路與螺絲轉彎交界東南面的41層高樓宇 (設四層地庫)，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

釋 義

「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
「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、仙林金鷹置業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
「該土地」	指	一幅位於中國江蘇省南京市建業區漢中路與螺絲轉彎交界東南面的土地，地盤面積約為16,306平方米
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月三十日，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
「租賃協議」	指	仙林金鷹置業與仙林金鷹購物就仙林金鷹購物中心於二零零九年十一月九日訂立的租賃協議
「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就上海物業於二零零八年十二月二十九日訂立的租賃協議
「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

釋 義

「王先生」	指	本公司董事長兼執行董事王恒先生
「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，於買賣協議(南京新百)日期佔南京新百全部已發行股本約1.14%
「南京新街口店」	指	金鷹(中國)現時於南京經營的本集團旗艦店
「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
「餘下部分」	指	該土地部分地盤面積約2,407.2平方米，將由金鷹國際集團以拆遷方式取得
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	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權益訂立的買賣協議

釋 義

「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
「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
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的物業」	指	金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫2樓的部份面積，總建築面積估計約為50,000平方米
「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。緊接於截至二零零九年十二月三十一日止年度向泰州金鷹轉讓泰州廣場前為泰州廣場的法定及實益擁有人，已於轉讓後撤銷註冊
「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，並為泰州廣場的法定及實益擁有人

釋 義

「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)，由泰州金鷹法定及實益擁有
「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購物中心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，其位於南京市棲霞區學海路1號仙林金鷹天地1座1樓至5樓，總建築面積約為22,539.40平方米及配套設施，由仙林金鷹置業法定及實益擁有
「評估師」	指	獨立評估師威格斯資產評估顧問有限公司
「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0.881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：

關 連 交 易 及 持 續 關 連 交 易

(1) 收 購 標 的 物 業

(2) 有 關 仙 林 金 鷹 購 物 中 心 的 租 賃

緒 言

謹請參閱本公司於二零零九年十一月十一日刊發的公佈。

誠如該公佈所披露，於二零零九年十一月九日，本集團(i)就收購標的物業與金鷹國際集團訂立框架協議；及(ii)就租賃仙林金鷹購物中心與仙林金鷹置業訂立租賃協議。

董事會函件

董事會已經成立獨立董事委員會就框架協議、租賃協議及根據該等協議擬進行的交易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，就框架協議、租賃協議及根據該等協議擬進行的交易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框架協議、租賃協議及根據該等協議擬進行的交易的進一步詳情、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框架協議、租賃協議、根據該等協議擬進行的交易及年度上限。

於二零零九年十一月九日訂立的框架協議

訂約方

賣方：南京金鷹國際集團有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

買方：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(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68.30%，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。

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。因此，訂立框架協議構成本公司的一項關連交易。

本集團根據框架協議將予收購的資產

本集團根據框架協議將予收購的資產為金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫B2樓的部份面積，其總建築面積估計約為50,000平方米。金鷹三期位於中國江蘇省南京市建業區漢中路與螺絲轉彎交界東南面，地盤面積約16,306平方米。金鷹國際集團為該土地部份地盤面積約13,898.8平方米的實益擁有人，並為建設金鷹三期的發展商。該土地餘下部份地盤面積約2,407.2平方米將由金鷹國際集團以拆遷方式取得。金鷹三期將為一幢41層高的樓宇，設四層地庫，總建築面積估計約為180,000平方米。根據框架協議，金鷹國際集團須(其中包括)

董事會函件

(i)於二零一零年六月三十日前就拆遷餘下部份與有關第三方訂立協議；及(ii)根據框架協議指定的標準發展標的物業。倘有關拆遷餘下部份的該份協議不能於二零一零年六月三十日之前訂立，本集團有權終止框架協議，屆時金鷹國際集團須於終止日期後五個營業日內向本集團退還本集團根據框架協議付出的所有款項，並在不損害本集團申索損害賠償的權利的前提下，按中國人民銀行公佈的同期銀行貸款基準利率支付利息。

代價及調整

收購標的物業的代價為人民幣875,000,000元（相當於約993,190,000港元）（可予調整），並將由本集團按下列方式支付予金鷹國際集團：

- (a) 於框架協議生效後五個營業日內支付人民幣262,500,000元（相當於約297,957,000港元）；
- (b) 於金鷹三期開始施工後五個營業日內支付人民幣175,000,000元（相當於約198,638,000港元）；
- (c) 於金鷹三期完成打樁工程後五個營業日內支付人民幣131,250,000元（相當於約148,978,000港元）；
- (d) 於金鷹三期完成地庫施工後五個營業日內支付人民幣87,500,000元（相當於約99,319,000港元）；
- (e) 於金鷹三期完成主體封頂後五個營業日內支付人民幣87,500,000元（相當於約99,319,000港元）；
- (f) (i)本集團與金鷹國際集團均滿意標的物業交付的所有條件；及(ii)本集團與金鷹國際集團簽署正式買賣協議或其他交付協議後五個營業日內支付人民幣87,500,000元（相當於約99,319,000港元）；及
- (g) 餘額（可予調整）將於向本集團轉讓標的物業的業權後五個營業日內支付。

董事會函件

代價人民幣875,000,000元(可予調整)乃以每平方米人民幣17,500元的單價及標的物業的估計建築面積約50,000平方米計算，並可視乎將交付予本集團的標的物業的實際建築面積而予以調整。倘實際建築面積低於50,000平方米，則未支付代價餘額將向下調整。倘所須扣減的金額超出該代價餘額，金鷹國際集團將於向本集團轉讓標的物業的業權後五個營業日內向本集團支付此等差額。

收購標的物業的代價乃經公平磋商並參考評估師所評估的標的物業於二零零九年十月三十一日的估值約人民幣1,563,000,000元(或每平方米人民幣31,260元)後達成。鑒於代價有相對大的折讓，董事會認為每平方米人民幣17,500元的價格屬公平合理並對本集團有利。除了建於該土地上的一些建築物外，該土地現為空置。該土地的估值報告以及當金鷹三期及標的物業已完成發展後的估值已根據上市規則第5.03及14A.59(6)條在本公司的通函內披露。

代價將由本集團以內部資源支付。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，框架協議的條款屬正常商業條款，為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

買賣標的物業須待取得上市規則所規定的一切所需批准後方可作實。

吉屋交付

標的物業預期將於二零一二年九月或前後由金鷹國際集團吉屋交付予本集團。倘金鷹國際集團未能於二零一二年十二月三十一日或之前吉屋交付標的物業，本集團將有權終止框架協議，屆時，金鷹國際集團須於終止日期後五個營業日內向本集團退還本集團根據框架協議付出的所有款項，並在不損害本集團申索損害賠償的權利的前提下，按中國人民銀行公佈的同期銀行貸款基準利率支付利息。

董事會函件

收購標的物業的理由

金鷹三期毗鄰本集團現時在南京經營的旗艦店南京新街口店。收購標的物業旨在增加南京新街口店的經營面積。董事會認為，憑藉收購，將得以進一步鞏固本集團在南京的市場佔有率，而額外經營面積將令南京新街口店於當地市場引入更多產品種類，故南京新街口店的競爭力將得以進一步增強。

有關金鷹國際集團的資料

金鷹國際集團主要從事物業發展、物業投資及投資控股業務。金鷹國際集團為該土地(餘下部份除外)的實益擁有人及建設金鷹三期的發展商。

於二零零九年十一月九日訂立的租賃協議

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

仙林金鷹置業為本公司控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，仙林金鷹置業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。因此，訂立租賃協議構成本公司的一項持續關連交易。

本集團根據租賃協議將予租賃的資產

本集團根據租賃協議將予租賃的資產為仙林金鷹購物中心，其位於仙林金鷹天地1座1樓至5樓(總建築面積約為22,539.40平方米)及配套設施。仙林金鷹置業亦同意提供一個建築面積不少於1,900平方米的地下配套場所，供本集團免費使用。仙林金鷹天地位於南京市棲霞區學海路1號。

董 事 會 函 件

先決條件

租賃協議將於達成以下先決條件後生效：

- (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）；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擬在仙林金鷹購物中心經營百貨商店所需的所有批准。

租賃協議的年期

由仙林金鷹購物中心以仙林金鷹購物的名稱開始試營業之日起計20年。

代價及調整

本集團就租賃仙林金鷹購物中心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) 經營仙林金鷹購物中心的年銷售所得款項總額（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天地1座1樓至5樓的總樓面面積的10%；

或

- (b) 人民幣5,000,000元（相等於約5,675,000港元），

並須由本集團於每個季度結束後五個營業日內按季度支付。

租金須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所得款項總額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。

董 事 會 函 件

本集團有權於年期的首兩年內免費使用仙林金鷹置業於仙林金鷹購物中心外牆上豎立的LED廣告牌。於其後的六年內，本集團須就使用該廣告牌向仙林金鷹置業支付年租人民幣300,000元（相等於約341,000港元）。年期第八年屆滿後，該LED廣告牌的業權將歸仙林金鷹購物所有，而仙林金鷹購物則將於租賃協議屆滿後按本集團將與仙林金鷹置業協定的代價將該廣告牌售回予仙林金鷹置業。本公司將該廣告牌售回予仙林金鷹置業時將遵守上市規則第14A章的適用規定。

租賃仙林金鷹購物中心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（包括全體獨立非執行董事）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

仙林金鷹購物須於租賃協議生效後七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1,703,000港元）（「租賃按金」），作為支付租賃協議項下租金的擔保。

仙林金鷹置業須於租賃協議屆滿後或租賃協議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按金。

倘租賃協議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按金及(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（約相等於5,675,000港元），而不影響仙林金鷹置業可能申索的任何其他補償。

倘租賃協議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)相等於租賃按金兩倍的款項及(ii)罰金人民幣5,000,000元（約相等於5,675,000港元），而不影響仙林金鷹購物可能申索的任何其他補償。

董 事 會 函 件

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃協議的建議年度上限

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度租賃仙林金鷹購物中心的租金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210,000元（相等於約238,000港元）

二零一零年十二月三十一日：人民幣5,840,000元（相等於約6,629,000港元）

二零一一年十二月三十一日：人民幣8,710,000元（相等於約9,886,000港元）

上述租賃仙林金鷹購物中心租金的年度上限，乃根據對經營仙林金鷹購物中心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) 仙林金鷹購物中心預期於二零零九年十二月底開始試業。因此，仙林金鷹購物中心截至二零零九年十二月三十一日止年度（「二零零九年度」）僅會經營不足15日，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分別全年經營；及
- (b) 二零零九年度經營仙林金鷹購物中心的銷售所得款項總額乃基於(i)仙林金鷹購物中心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）與分租仙林金鷹購物中心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(ii)最低擔保租金人民幣5,000,000元（相當於約5,675,000港元）（參考租賃協議於二零零九年度持續的實際天數按比例計算）之較高者估計。

本公司將就租賃仙林金鷹購物中心於二零一一年十二月三十一日後的財政年度的建議年度上限，重新遵守上市規則第14A章的適用規定。

優先權

倘仙林金鷹置業於租賃協議年期內有意將仙林金鷹購物中心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，而仙林金鷹購物有權優先按與第三方提供的相同條款及條件購買仙林金鷹購物中心。仙林金鷹購物須於通知後三十日內，就其是否會行使優先權書面通知仙林金鷹置業。倘仙林金鷹購物未於上述期間內書面通知仙林金鷹置業，則被視為已放棄優先權。

訂立租賃協議的理由

由於仙林金鷹購物中心位處南京仙林新區的黃金地段，董事會相信訂立租賃協議將有助本集團拓展其經營業務及進一步提升其在南京市的市場地位及份額。因此，租賃協議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符合本集團的利益。

有關仙林金鷹置業的資料

仙林金鷹置業主要從事物業發展及物業投資業務，並為仙林金鷹天地(包括仙林金鷹購物中心)的合法及實益擁有人。

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六月五日刊發的公佈中所披露，本集團已就收購泰州公司全部已發行股本訂立買賣協議。就此而言，本集團根據買賣協議支付的代價及本集團根據框架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。

董事會函件

此外，誠如本公司分別於二零零九年一月五日及二零零九年六月五日刊發的公佈中披露，本集團已於二零零八年十二月二十九日訂立租賃協議（金鷹購物廣場1樓至6樓）及第二份補充協議以及於二零零九年六月三日訂立租賃協議（漢中新城）、租賃協議（額外上海物業）及設施租賃協議。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（金鷹購物廣場1樓至6樓）於前十二個月支付的代價；
- (c) 本集團根據租賃協議（漢中新城）於前十二個月支付的代價；
- (d) 本集團根據租賃協議（額外上海物業）於前十二個月支付的代價；
- (e) 本集團根據設施租賃協議於前十二個月支付的代價；及
- (f) 本集團根據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任何須根據上市規則第14A.25條與框架協議或租賃協議合計的過往交易。

因此，訂立框架協議及租賃協議分別構成本公司的一項關連交易及一項持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、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，以考慮並酌情批准框架協議、租賃協議、其項下擬進行的交易及年度上限。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就框架協議及租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議及給予推薦意見。本公司已委任亞洲資產管理有限公司為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。框架協議及租賃協議的詳情將按照上市規則第14A.45條的規定在本公司將刊發的截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報及賬目內披露。

董事會函件

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第19及20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)框架協議及租賃協議的條款及(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(i)訂立框架協議及租賃協議及(ii)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框架協議、租賃協議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19及20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21至35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二零零九年十二月十八日(星期五)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)框架協議及協議項下擬進行的全部交易；(ii)租賃協議及該協議項下擬進行的交易以及(iii)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。

於任何框架協議及租賃協議中擁有重大利益的任何關連人士，及於任何框架協議及租賃協議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。

董 事 會 函 件

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1,323,844,000股股份（約佔本公司全部已發行股本約68.30%），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）（持有1,323,844,000股股份或約68.30%的已發行股份）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19及20頁的獨立董事委員會函件及第21至35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

二零零九年十二月二日



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十二月二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。

吾等已獲委任就框架協議及租賃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框架協議及租賃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，就框架協議及租賃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7至18頁的董事會函件，當中載有(其中包括)有關框架協議、租賃協議及年度上限的資料，及本通函第21至35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(i)框架協議及租賃協議的條款及條件及(ii)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，且訂立框架協議、租賃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

二零零九年十二月二日



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：

關連交易及

持續關連交易

(1) 收購標的物業；及

(2) 有關仙林金鷹購物中心的租賃

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就(i)於二零零九年十一月九日訂立的框架協議（「框架協議」）項下擬收購金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫B2樓的部份面積（「標的物業」）；及(ii)於二零零九年十一月九日訂立的租賃協議（「租賃協議」）項下擬租賃仙林金鷹購物中心，向獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）及 貴公司獨立股東（「獨立股東」）提供意見，有關詳情刊載於 貴公司於二零零九年十一月十一日刊發的公佈（「公佈」）及 貴公司於二零零九年十二月二日向 貴公司股東（「股東」）刊發的通函（「通函」）第7至18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。

於二零零九年十一月九日， 貴公司的間接全資附屬公司金鷹（中國）與金鷹國際集團就以總代價人民幣875,000,000元（相當於約993,200,000港元）（可予調整）收購標的物業訂立框架協議。

於二零零九年十一月九日， 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仙林金鷹購物中心訂立租賃協議，租期由仙林金鷹購物中心以仙林金鷹購物的名稱開始試營業之日（估計在二零零九年十二月底）起計為期20年。根據租賃協議，代價須等於以下較高者：(a)以下各項的總額：(i)經營仙林金鷹購物中心的年銷售所得款項總額（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

獨立財務顧問函件

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天地1棟1樓至5樓的總樓面面積的10%；及(b)人民幣5,000,000元(相等於約5,700,000港元)，並須由 貴集團於每個季度結束後五個營業日內按季度支付。

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約68.58%，因此為控股股東，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。金鷹國際集團及仙林金鷹置業為GEICO的間接全資附屬公司。因此，金鷹國際集團及仙林金鷹置業為控股股東的同系附屬公司，因而根據上市規則第14A章為 貴公司的關連人士。

由於框架協議項下擬進行交易的其中一項適用百分比率(與 貴公司於二零零九年六月五日公佈的收購泰州公司合併計算)超過5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條，訂立框架協議構成上市規則所定義的須予披露交易。由於金鷹國際集團為 貴公司的關連人士，訂立框架協議亦構成 貴公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。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及二零零九年六月五日刊發的公佈中所披露， 貴集團已與其關連人士訂立一系列租賃協議。就此而言，根據上市規則第14A.25條計算百分比率(定義見上市規則)時， 貴集團於先前十二個月根據上述租賃協議支付的代價應與 貴集團根據租賃協議應付的代價合併計算。由於租賃協議項下擬進行交易的其中一項適用百分比率(與 貴集團及其關連人士於先前十二個月所訂立的租賃協議合併計算)超過2.5%，訂立租賃協議構成 貴公司的持續關連交易並須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。此外，根據上市規則第14A.35條，吾等亦須就年期超過三年的租賃協議的租賃年期發表意見，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。

貴公司將在股東特別大會上以投票表決方式徵求獨立股東批准框架協議及租賃協議項下擬進行的交易。GEICO及其聯繫人須放棄在股東特別大會上投票。

獨立財務顧問函件

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，以就框架協議及租賃協議項下擬進行的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、框架協議、租賃協議及通函附錄一所載由估值師編製的估值報告，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。吾等已審閱估值師就標的物業提供的意見及估值結果，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，吾等確認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)採取適用於收購標的物業的合理步驟。吾等認為已根據上市規則第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框架協議及租賃協議的條款及 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公佈及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，彼等確認公佈及通函所發表的意見已經審慎周詳考慮，而公佈及通函並無任何遺漏致使當中所作陳述有所誤導。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)並可作為吾等形成意見的根據。吾等認為已獲得並且已審閱現時所有可供參閱的資料及

獨立財務顧問函件

文件，使吾等可就框架協議及租賃協議項下擬進行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框架協議及租賃協議項下擬進行交易之用，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引述或轉述，亦不得作為其他用途。

主要考慮因素

在達成吾等有關框架協議及租賃協議條款的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

I. 框架協議

1 訂立框架協議的背景、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11個不同的城市經營15家自有百貨店及1家自營管理店，其中4家百貨店為有策略地設立在江蘇省省會南京市。

金鷹國際集團為GEICO的間接全資附屬公司，主要業務是物業發展、物業投資及投資控股業務。金鷹國際集團為該土地地盤面積約13,898.8平方米的一部份（餘下部份除外）的實益擁有人，並為建設金鷹三期的發展商。該土地的餘下部份（地盤面積約2,407.2平方米）將由金鷹國際集團以拆遷方式取得。

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，貴集團實現銷售總收入約人民幣6,249,000,000元，較二零零七年度的約人民幣4,858,300,000元同比增長約28.6%或約人民幣1,390,700,000元。據董事告知，銷售總收入增長主要是得益於(i)同店銷售增長約21.5%；(ii)列入二零零七年度開業新店的全年銷售業績；及(iii)二零零八年開業新店的銷售業績。儘管以高基準作比較，南京新街口店（貴集團的旗艦店）、揚州店及徐州店於二零零八年度均維持雙位數的同店銷售增長，增幅分別為約14.3%、21.8%及26.8%。根

獨立財務顧問函件

據 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告所披露， 貴集團於截至二零零九年六月三十日止六個月實現銷售總收入約人民幣3,751,700,000元，較二零零八年同期的約人民幣3,007,700,000元同比增長約24.7%或約人民幣744,000,000元。據董事告知，之所以實現上述增長主要得益於(i)同店銷售增長約14.9%；(ii)列入二零零八年下半年開業的淮安店及鹽城店的半年銷售業績；及(iii)二零零九年上半年開業新店的銷售業績。

誠如 貴公司的二零零九年中中期報告所披露，除六家租賃百貨店外， 貴集團全部自有百貨店均位於自有物業，佔 貴集團佔用的總建築面積約73.9%。立足自有物業發展的策略可讓 貴集團免受未來租金上漲的影響並享受物業長遠升值的好處。而收購標的物業符合業務發展策略，乃屬於 貴集團的一般及日常業務。

誠如董事會函件所述，金鷹三期坐落於中國江蘇省南京市建業區漢中路與螺絲轉彎交界東南面的黃金地段，地盤面積約為16,306平方米。竣工之後，金鷹三期將為一幢41層高的樓宇，設四層地庫，總建築面積估計約為180,000平方米。根據框架協議，金鷹國際集團須(其中包括) (i)於二零一零年六月三十日前就拆遷餘下部份與有關第三方訂立協議；及(ii)根據框架協議指定的標準發展標的物業。倘有關拆遷餘下部份的該份協議不能於二零一零年六月三十日之前訂立， 貴集團有權終止框架協議。此外，標的物業預期將於二零一二年九月或前後吉屋交付予 貴集團。倘金鷹國際集團未能於二零一二年十二月三十一日或之前吉屋交付標的物業， 貴集團將有權終止框架協議。在以上兩種情況下，金鷹國際集團須於終止日期後五個營業日內向 貴集團退還 貴集團根據框架協議付出的所有款項，並在不損害 貴集團申索損害賠償的權利的前提下，按中國人民銀行公佈的同期銀行貸款基準利率支付利息。吾等認為，上述機制將保障獨立股東及 貴公司的整體利益。

收購標的物業旨在增加南京新街口店的經營面積。南京新街口店是 貴集團於15年前在南京開設的旗艦店。據吾等了解，金鷹三期毗鄰南京新街口店。開業之後，金鷹三期與南京新街口店將沿漢中路形成約200米的臨街商舖。董事會認為， 貴集團在南京的市場佔有率將得到進一步鞏固，而額外經營面積將令南京新街口店向當地市場引入更多產品種類，故南京新街口店的競爭力將得以進一步增強。

為求證明 貴集團在南京進一步拓展業務從商業角度講是否合理，吾等已利用多項公開資料進行研究如下：

獨立財務顧問函件

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，於二零零八年實現地區生產總值（「地區生產總值」）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19.7%，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%。由此相信，南京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)收購標的物業符合 貴集團的擴張策略；(ii)收購標的物業（毗鄰南京新街口店）將提升 貴集團在南京的市場佔有率，額外經營面積將令南京新街口店向當地市場引入更多產品種類，從而增強南京新街口店的競爭力；及(iii)如上所述南京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 貴集團在江蘇省拓展業務提供了一個平台，吾等認為，訂立框架協議乃屬於 貴集團的一般及日常業務，而收購標的物業符合 貴公司及股東的整體利益。

2 框架協議的主要條款

將予收購的資產

金鷹三期1樓至6樓的全部面積及地庫B2樓的部份面積。

代價

收購標的物業的代價為人民幣875,000,000元（相當於約993,200,000港元）（可予調整），將由 貴集團按下列方式支付予金鷹國際集團：

- (a) 於框架協議生效後五個營業日內支付人民幣262,500,000元（相當於約298,000,000港元）；
- (b) 於金鷹三期開始施工後五個營業日內支付人民幣175,000,000元（相當於約198,600,000港元）；
- (c) 於金鷹三期完成打樁工程後五個營業日內支付人民幣131,300,000元（相當於約149,000,000港元）；
- (d) 於金鷹三期完成地庫施工後五個營業日內支付人民幣87,500,000元（相當於約99,300,000港元）；

獨立財務顧問函件

- (e) 於金鷹三期完成主體封頂後五個營業日內支付人民幣87,500,000元（相當於約99,300,000港元）；
- (f) (i) 貴集團與金鷹國際集團均滿意標的物業交付的所有條件；及(ii) 貴集團與金鷹國際集團簽署正式買賣協議或其他交付協議後五個營業日內支付人民幣87,500,000元（相當於約99,300,000港元）；及
- (g) 餘額（可予調整）將於向 貴集團轉讓標的物業的業權後五個營業日內支付。

誠如董事會函件所述，經協商代價為人民幣875,000,000元（相當於約993,200,000港元）（可予調整），乃以每平方米人民幣17,500元的單價及標的物業的估計建築面積約50,000平方米計算，並可視乎將交付予 貴集團的標的物業的實際建築面積而予以調整。倘實際建築面積低於50,000平方米，則未支付代價餘額將向下調整。倘所須扣減的金額超出該代價餘額，金鷹國際集團將於向 貴集團轉讓標的物業的業權後五個營業日內向 貴集團支付此等差額。吾等認為該代價調整機制屬公平合理。

收購標的物業的代價乃經公平磋商並參考估值師所評估的標的物業已落成部份於二零零九年十月三十一日的資本值後達成。根據估值報告（詳情載於通函附錄一），標的物業已落成部份於二零零九年十月三十一日的價值為人民幣1,563,000,000元（相當於約1,774,000,000港元），即每平方米約人民幣31,260元（相當於約35,482港元）。鑑於代價有相對大的折讓，董事會認為每平方米人民幣17,500元的價格屬公平合理並對 貴集團有利。除了建於該土地上的一些建築物外，該土地現為空置。

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估值師進行了討論。據悉，估值師採用直接比較法對標的物業進行估值，當中以面積、性質及地點均類似的可比較物業所實現的價格或市價進行比較（已仔細權衡各項物業各自的所有優劣之處）。估值師進一步告知，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。在與估值師進行討論時，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，估值師採用的直接比較法符合評估土地和樓宇等有形固定資產（誠意買方與賣方之間可能有公開市場）的市場慣例，乃屬合理。

結論

經考慮(i)框架協議乃按公平原則磋商後達成並且代價調整機制屬公平合理；及(ii)合資格獨立估值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，框架協議的條款為一般商業條款且就股東而言屬公平合理。

3 預期收購標的物業對 貴集團的財務影響

資產淨值

貴公司二零零九年中報中所載的 貴集團未經審核綜合財務報表顯示， 貴集團於二零零九年六月三十日的資產淨值約為人民幣1,226,800,000元。鑑於收購代價將分期支付， 貴集團的銀行結餘及現金會因此減少。然而，銀行結餘及現金減少將被「收購土地及樓宇的按金」增加所抵銷。因此，預期收購標的物業不會對 貴集團緊隨收購事項完成後的資產淨值造成任何重大影響。收購標的物業完成時，標的物業的土地使用權部份及樓宇部份的相關款項將由「收購土地及樓宇的按金」項目分別劃入「土地使用權」項目及「物業、廠房及設備」項目。

除 貴集團將予支付的代價外， 貴公司管理層確認， 貴集團不會就收購標的物業產生其他開支或稅項負債。因此，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

除 貴集團應付的代價外， 貴公司管理層確認 貴集團不會因收購標的物業產生其他開支或其他稅務責任。因此，預計 貴集團的盈利不會受到重大負面影響。

新街口店二期開始營運後，其財務業績將併入 貴集團的財務報表。預計 貴集團的未來盈利將因新街口店二期的未來溢利貢獻潛力而得以改善。

資產負債

如上文所述，鑒於收購標的物業所需的資金將以 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。

獨立財務顧問函件

現金流量

預計收購對 貴集團緊隨標的物業收購完成後的現金流狀況會有負面影響(不計標的物業以新街口店二期名義開始營業後可能產生的經營現金流入)。

如 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月的二零零九年中期報告所載，吾等注意到 貴集團的未經審核銀行結餘、手頭現金及近似現金(即計息票據投資)約為1,761,600,000港元，較應付代價人民幣875,000,000元為高。董事確認， 貴集團將擁有足夠營運資金應付收購事項的結算義務。

結論

經考慮上文「訂立框架協議的背景、理由及好處」一段所述可能產生的好處，吾等認為收購事項所引致的影響屬可予接受。

II. 租賃協議

1 訂立租賃協議的理由及好處

仙林金鷹置業為GEICO的間接全資附屬公司，主要從事物業發展及物業投資業務，並為仙林金鷹天地(包括仙林金鷹購物中心)的合法及實益擁有人。

如上文所述， 貴集團的策略為發展自有物業，以便在日後免受租金上漲影響及享受長期物業增值。然而， 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告亦提及， 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。 貴公司管理層向吾等表示，此類長期租賃策略可使 貴集團日後免受租金急劇上漲的影響。訂立租賃協議與 貴集團的業務發展策略相符，且在 貴集團的日常及一般業務範圍之內。

如董事會函件所述，根據租賃協議租賃的物業為仙林金鷹天地1幢1樓至5樓(總建築面積約為22,539.4平方米)及配套設施。此外，仙林金鷹置業亦同意提供一個建築面積不少於1,900平方米的地下配套場所，供 貴集團免費使用。該等租賃物業及設施將由 貴集團佔用以經營仙林金鷹購物中心。

獨立財務顧問函件

如董事會函件所述，由於仙林金鷹天地位處南京仙林新區的黃金地段－南京市棲霞區學海路1號，董事會相信訂立租賃協議將有助貴集團拓展其經營業務及進一步提升其在南京市的市场地位及份額。為提升貴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符合貴集團的利益。經吾等查詢，貴公司管理層向吾等表示，租賃仙林金鷹購物中心將有助貴集團拓展在江蘇省會南京市的業務經營，而南京市居民的消費力較高。為利用貴集團在南京的市場主導地位，貴公司管理層認為訂立租賃協議乃貴集團在南京拓展業務經營規模及發掘不同類別客戶的良機。貴公司管理層認為，透過訂立租賃協議，貴集團可按反映現行市場費率且符合中國零售市場一般商業慣例的年租取得租約以擴大在南京的業務經營。貴公司管理層對南京的長期經濟發展及零售行業增長頗為樂觀，而貴集團日後可以此為平台拓展百貨商場業務經營。

有關吾等對貴集團在南京進一步拓展業務經營的商業理據分析，請參閱上文「訂立框架協議的背景、理由及好處」分段。

考慮到國內經濟及南京零售行業可能持續增長(如上文所述)，為貴集團日後拓展業務提供平台，吾等認為貴集團透過訂立租賃協議拓展在南京的業務經營從商業角度看無可非議。因此，吾等認為根據租賃協議租賃有關物業及設施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。

2 租賃協議的主要條款

出租人：仙林金鷹置業

承租人：仙林金鷹購物

租賃物業／設施：仙林金鷹購物中心

租期：由仙林金鷹購物中心以仙林金鷹購物的名稱開始試營業之日起計20年。

獨立財務顧問函件

租金及相關費用：

以下各項的較高者：

(a) 以下各項的總額：

- (i) 經營仙林金鷹購物中心的年銷售所得款項總額 (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天地1棟1樓至5樓的總樓面面積的10%；

或

- (b) 最低擔保應付租金為每個曆年人民幣5,000,000元 (相等於約5,700,000港元)。

如董事會函件所述，租賃協議的條款乃經公平協商，並參考現行市價及市場慣例後釐定。

租金須由 貴集團於每個季度結束後五個營業日內按季度支付，並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所得款項總額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。吾等認為該調整機制符合 貴公司及股東的整體利益。

此外， 貴集團有權於租期的首兩年內免費使用仙林金鷹置業於仙林金鷹購物中心外牆上豎立的LED廣告牌。於其後的六年內， 貴集團須就使用該廣告牌向仙林金鷹置業支付年租人民幣300,000元 (相等於約341,000港元)。年期第八年屆滿後，該LED廣告牌的業權將歸仙林金鷹購物所有，而仙林金鷹購物則將於租賃協議屆滿後將該廣告牌售回予仙林金鷹置業。

貴公司管理層確認，租賃協議項下應付的租金金額 (包括物業及設施) 符合現行市場價及中國零售市場的一般商業慣例，屬公平合理。吾等注意到， 貴集團根據租賃協議應付的最低擔保應付租金為每個曆年人民幣5,000,000元。吾等已審閱 貴集團與其他出租人及特許商 (包括關連人士及獨立第三方) 訂立的樣本租賃協議，並注意到該等樣本協議亦載有

獨立財務顧問函件

類似最低擔保租金條款。吾等認為，租賃協議載有此類最低擔保租金條款符合正常市場慣例。釐定 貴集團根據租賃協議應付的租金時，吾等注意到 貴公司已估算經營仙林金鷹購物中心將產生的銷售所得款項總額，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其他百貨商場營運商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經營的上市公司按其營業額／營業收入的某個指定百分比計租租賃物業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%	1至19年
	(ii) 出租人享有分租 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)	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，按銷售所得款項總額指定百分比計算的租金費率介於2.25%至6.00%。至於根據分租安排應付的租金，如上表所述，銀泰百貨(集團)有限公司亦與出租人訂立合約，據此出租人享有分租所得租金收入淨額的25%至30%。吾等注意到， 貴集團就租賃協議下所擬定分租安排應付的租金費率為50%，較銀泰百貨(集團)有限公司的分租租金範圍25%至30%為高。然而，吾等明白(i)將予分租的單位的總樓面面積不得超過仙林金鷹天地1棟1樓至5樓的總樓面面積的10%(如租賃協議及董事會函件所規定)；及(ii) 貴集團截至二

獨立財務顧問函件

零零八年十二月三十一日止年度根據4份租賃協議的分租租金總額約人民幣22,800,000元，佔 貴公司二零零八年年報所載 貴集團於該年度的銷售所得款項總額約0.37%。 貴集團應付予出租人的有關分租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購物中心的估計銷售所得款項總額作為釐定租賃協議項下應付租金的總體基準乃屬公平合理。

評估租賃協議租賃年期(即20年)是否合理時，吾等已審閱上表所列其股份在聯交所上市的中國其他百貨商場營運商所租賃物業租期的相關資料，並注意到國內大型百貨商場的租約年期通常超過三年，介於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) 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) 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) 仙林金鷹購物中心有必要取得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) 租賃協議的長期性質可為仙林金鷹購物中心提升客戶忠誠度及維持穩定的銷售收入。

基於上文所述，吾等認為租賃協議的條款屬正常商業條款，而按長期租約基準訂立租賃協議屬公平合理，有關年期符合國內此類型合約的正常商業慣例。

獨立財務顧問函件

3 年度上限

下表載列 貴集團根據租賃協議於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的應付代價。

	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	0.21	5.84	8.71

吾等從董事會函件中注意到，年度上限乃根據對經營仙林金鷹購物中心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，董事已假設(i)仙林金鷹購物中心預期於二零零九年十二月底開始試業。因此，仙林金鷹購物中心截至二零零九年十二月三十一日止年度(「二零零九年度」)僅會經營不足15日，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分別全年經營；及(ii)二零零九年度經營仙林金鷹購物中心的銷售所得款項總額乃基於(a)仙林金鷹購物中心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)與分租仙林金鷹購物中心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(參考租賃協議於二零零九年度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二零一一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購物中心將產生的銷售所得款項總額的估算。基於與 貴公司管理層的討論，吾等明白，年度上限乃反映 貴公司對經營仙林金鷹購物中心銷售所得款項總額的估計，且當中已計及(i)仙林金鷹購物中心將投入營運的估計月數；及(ii)仙林金鷹購物中心初期不會滿負荷經營；(iii)仙林金鷹購物中心於二零一零年及二零一一年全年經營將產生的銷售所得款項總額的預計增加；及(iv)二零一零年後經營仙林金鷹購物中心銷售所得款項總額的後續年度內部增長。

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年度上限的基準乃屬公平合理。

獨立財務顧問函件

然而，股東務須注意，年度上限乃與未來事件有關並按於截至二零一一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。

意見

達致吾等的意見時，吾等曾考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是：(i)訂立框架協議的背景、理由及好處；(ii)框架協議的主要條款；及(iii)收購標的物業後對 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，吾等認為框架協議乃於 貴公司的日常及一般業務範圍內訂立，框架協議的條款屬正常商業條款，對股東而言屬公平合理，且收購標的物業符合 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)根據租賃協議租賃物業及設施並未超出 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)租賃協議的條款屬正常商業條款，而按長期租約基準訂立租賃協議符合國內有關年期相若的同類合約的正常商業慣例，屬公平合理；及(iii)年度上限乃基於合理估計經審慎週詳考慮後以公平合理的方式釐定，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。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將在為批准(其中包括)框架協議及租賃協議(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 聯席董事

簡麗娟 關振義

謹啟

二零零九年十二月二日

以下為威格斯資產評估顧問有限公司就該土地及標的物業於二零零九年十月三十一日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供納入本通函。

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：

吾等謹遵照金鷹商貿集團有限公司（「貴公司」）指示，對南京金鷹國際集團有限公司（「金鷹國際集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於二零零九年十月三十一日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，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」。

吾等對金鷹國際集團於中國持有作未來發展的物業權益進行估計時，乃以該物業將按貴公司提供予吾等的最新發展計劃發展及完工為依據。吾等假設金鷹國際集團已取得或將取得一切有關政府機關的同意、批准及許可，並無附帶任何繁苛條件或拖延。吾等亦

假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照於有關市場可資比較銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

吾等的估值乃假設業主在公開市場於現況下出售該等物業權益，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安排，以提高該等物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無假設有任何方式的強迫銷售情形。

吾等並未於中國有關政府部門對該等物業權益進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益的業權文件的若干節錄文本，然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或核實吾等獲提供的副本有否任何未有顯示的其後修訂。對物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司中國法律顧問海浪律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納 貴公司就圖則審批或法定公告、地役權、年期、佔用詳情、出租、佔地及樓面面積等事宜、識別物業以及其他相關事宜而向吾等發出的意見。吾等亦獲 貴公司告知提供予吾等的資料並無隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載全部尺寸、量度及面積均以吾等獲 貴公司提供的文件所載資料為基準，僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已視察該等物業外部，並於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察木結構或被覆蓋、遮蔽或不可通達的構築物其他部分。因此，吾等未能報告該等物業任何有關部分是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售成交可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進行估值時，已遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）出版的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引載列的規定。

除另有指明外，所有金額均以人民幣計算。於二零零九年十月三十一日對中國的物業權益進行估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.881元。於估值當日至本函件日期期間，人民幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

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

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

二零零九年十二月二日

附註：何繼光先生為特許測量師，並擁有MRICS MHKIS MSc (e-com) 資格，於香港物業估值方面擁有逾二十二年經驗，於中國物業估值方面亦擁有逾十五年經驗。

估值證書

金鷹國際集團於中國持有作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的市值
一幅位於 中國 江蘇省 南京市 建鄴區 漢中路與螺絲轉彎 交界東南面的土地	該物業包括一幅土地面積約 為16,306平方米的土地。 該物業計劃發展為住宅、商 用及辦公的綜合發展項目 (附帶停車位)。據 貴公司 所告知，該物業的建議建築 面積如下：	該物業現時為空置， 附帶建於其上的一些 樓宇。	人民幣792,000,000元 (約相當於 899,000,000港元) (參閱下文附註5)
	用途 概約建築面積 (平方米)		
	公寓 28,648		
	辦公 21,636		
	商業 76,363		
	地庫 52,488		
	避難層 3,354		
	總計： 182,489		
	據 貴公司所告知，該發展 項目計劃於二零一四年尾完 工。		
	持有該物業作住宅、商業及 辦公用途的土地使用權年期 分別於二零七一年四月十七 日、二零四一年四月十七日 及二零五一年四月十七日屆 滿。		

附註：

1. 根據南京市國土資源局(甲方)與金鷹國際集團(乙方)於二零零一年四月十八日訂立的國土土地使用權出讓合同，甲方同意將土地面積約為13,599.5平方米的該物業的土地使用權授予乙方，作住宅、商業及辦公用途。
2. 根據國有土地使用證(文件編號：寧建國用(2002)第12526號)，該物業的一部分(土地面積約為10,903.5平方米)的土地使用權已授予金鷹國際集團，作住宅、商業及辦公用途的年期分別於二零七一年四月十七日、二零四一年四月十七日及二零五一年四月十七日屆滿。

根據國有土地使用證(文件編號：寧白國用(2008)第01817號)，該物業的一部分(土地面積約為759.6平方米及2,235.7平方米)的土地使用權已授予南京佰鑫投資管理有限公司，年期分別於二零四六年十月八日及二零四四年三月三十日屆滿，作商業用途。

根據公司准予變更登記通知書，南京佰鑫投資管理有限公司為金鷹國際集團的全資附屬公司。

根據 貴公司提供的資料，該物業的一部分(土地面積約為2,407.2平方米)尚未由金鷹國際集團購入。

- 根據南京市規劃局於二零零九年六月二十五日頒發的建設用地規劃許可證(文件編號：地字第320103200911192號)，該物業的一部分(土地面積約為2,580.2平方米)符合城市建設規定。

尚未取得該物業剩餘部分的建設用地規劃許可證。

- 發展項目於完工時的資本值約為人民幣3,530,000,000元。
- 發展項目的一部分於完工時的資本值約為人民幣1,563,000,000元，而該部分發展項目分攤的土地價值約為人民幣351,000,000元。該部分包括以下各項：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
1樓至6樓裙樓	零售	42,847
地庫2樓的部份	車位	7,153
總計		<u>50,000</u>

- 土地面積約為10,903.5平方米的物業部分已為中國民生銀行股份有限公司南京分行的兩項按揭作抵押，總代價為人民幣300,000,000元。
- 土地面積約2,995.3平方米的物業部分已為中國銀行股份有限公司南京玄武支行的一項按揭作抵押，代價為人民幣100,000,000元。
- 吾等於估值時作出以下假設：
 - 吾等對物業進行估值時已假設金鷹國際集團擁有該物業的正式合法業權，並有權於土地使用權的剩餘年期在市場上向任何第三方(包括當地及國外買家)自由轉讓、租賃及按揭該物業，而毋須支付地價或其他應付政府的款項；
 - 所有地價及該物業配套公用設施的其他成本已悉數清償；
 - 於估值過程中，吾等假設該物業將根據發展商提供的發展方案發展及完工；

- (iv) 將就該物業的發展獲授有關政府機關的所有同意、批文及許可，而並無附帶任何繁苛條件或拖延；及
- (v) 該物業並無涉及任何按揭、法律押記、法令及可能對該物業業權產生不利影響的其他產權負擔。

9. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：

- (i) 金鷹國際集團為土地面積約為10,903.5平方米的物業部分的合法土地使用者，並已取得有關權利證書。
- (ii) 南京佰鑫投資管理有限公司為土地面積約為2,995.3平方米的物業部分土地的合法使用者，並已取得有關權利證書。
- (iii) 金鷹國際集團須於進行此發展前與合法土地使用者商議，以購買土地面積約為2,407.2平方米的該物業土地的部分。
- (iv) 土地總面積約為13,898.8平方米的該物業土地的部分受兩項按揭所限。

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)	68.30	法團權益
鄭淑雲	570,000 (附註2)	0.03	實益擁有人
韓相禮	61,000 (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68.30%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)	68.30%	法團權益
GEICO	1,323,844,000 (附註1)	68.30%	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)	68.30%	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68.30%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「董事及專家於本集團的資產或合約中的權益」一段所披露者外，董事、亞洲資產管理有限公司或威格資產評估顧問有限公司(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

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，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）。

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。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，年租金約人民幣7,100,000元。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。本集團應付的裝飾服務費乃按經公平磋商後釐定的比率，並根據不遜於本集團在市場上取得的且不遜於南京金鷹裝飾向其他獨立第三方提供的條款計算。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。本集團應付的項目管理服務費乃按照相當於雙方協定的估計成本2%的費用計算，倘實際成本低於雙方協定的估計成本，則相當於節約成本10%的獎勵費用將支付予金鷹國際集團。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，每季度的費用相當於銷售所得款項總額的1.5%(不包括增值稅)及上海購物中心租金收入的5%。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(「南京東商城」)進行及提供管理服務。應付本集團的管理服務費用乃參照截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核純利人民幣7,320,000元釐定(即南京東方商城的純利，乃按南京東方商城於某一財政年度的資產、業務營運及投資規模計算其來自百貨店業務的純利，並根據中國公認會計原則(特別是就中國上市公司適用的規定及規則)計算)。於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，本公司有權收取管理費，金額相當於超過人民幣7,320,000元的50%。估計本公司於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度收取的管理費的最高金額為人民幣11,850,000元。倘截至二零零九年十二月三十一日止財政年度經審核純利(如上文所定義)低於人民幣7,320,000元，則本公司應向南京東方商城支付差額。應付南京東方商城的最高差額為人民幣7,320,000元。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。

根據上述停車場管理服務協議，金鷹(中國)、徐州店及南京金鷹亦負責向金鷹國際集團、徐州金鷹國際置業有限公司及南京珠江壹號支付客戶的停車費，分別按每小時人民幣4.0元、人民幣1.8元及人民幣4.0元的計費，作為本集團的部分增值服務。

上述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，費用相當於實際成本另加10%的加幅。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，費用相當於實際成本另加10%的加幅。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。本集團已付及應付租金相當於經營上海店的銷售所得款項總額的5%減有關增值稅。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(「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：

- (aa) 經營南翼額外單位的銷售所得款項總額的5%減有關增值稅；或
- (bb) 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所得款項總額(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所得款項總額的5%減有關增值稅；或
 - (II) 倘分承租人的銷售所得款項總額未能達到最低保證銷售所得款項總額，為最低保證銷售所得款項總額的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所得款項總額的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為二零零九年一月五日的公佈內披露。

租賃協議(漢中新城)

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)就租賃漢中新城與南京金紀業訂立租賃協議(漢中新城)，由漢中新城以金鷹(中國)之名開始營運日期起計為期十年。

金鷹(中國)就租賃漢中新城每季度應向南京金紀業支付相等於以下各項總額的年租金：

- (a) 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，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%。

租賃協議(漢中新城)的詳情已於本公司日期為二零零九年六月五日的公佈中披露。

租賃協議(額外上海物業)

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)就租賃額外上海物業與上海金鷹天地訂立租賃協議(額外上海物業)，由二零零九年七月一日起計為期兩年。金鷹(中國)就租用額外的上海物業每季度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)應每月向上海金鷹天地支付管理費人民幣81,880.50元(即每月每平方米人民幣50元)。租賃協議(額外上海物業)的詳情已於是本公司於二零零九年六月五日刊發的公佈內披露。

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，由漢中新城以金鷹(中國)之名開始營運日期起計為期十年。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。設施租賃協議的詳情於本公司於二零零九年六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。

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. 專家及同意書

以下為於本通函內提供函件、意見、建議、報告或估值的專家資格：

名稱	資格	建議或報告性質	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(提供資產管理)受規管活動的持牌法團	獨立財務顧問函件	二零零九年十二月二日
威格斯資產評估顧問有限公司	專業評估師	估值報告	二零零九年十二月二日

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發出(且迄今並無撤回)刊發本通函的書面同意書，同意按本通函所示的格式及內容轉載其函件意見、建議、報告或估值(視乎情況而定)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二零零九年十二月十八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19及20頁；
- (c) 亞洲資產管理有限公司的函件，全文刊載於本通函第21至35頁；
- (d) 評估師發出該土地及標的物業的估值報告，其全文載於本通函附錄一內；
- (e) 本附錄第8節所述亞洲資產管理有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司的書面同意書；
- (f) 框架協議；
- (g) 租賃協議；及
- (h) 本公司於二零零九年十一月十一日刊發的公佈。

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」)謹訂於二零零九年十二月十八日(星期五)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. 「動議批准訂立框架協議(根據本公司於二零零九年十二月二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)對框架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(根據本公司於二零零九年十二月二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。」
3. 「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十二月二日刊發的通函內。」

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
霍志德

香港，二零零九年十二月二日

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。