
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) 二 零 一 四 年 物 業 管 理 服 務 總 協 議
- (2) 二 零 一 四 年 裝 修 服 務 協 議

本公司獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



阿仕特朗資本管理有限公司

董事會函件載於本通函第12至21頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零一四年一月二十三日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店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頁至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。

二零一四年一月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	12
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄 – 一般資料	40
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：

「額外仙林零售區域」	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就珠江壹號廣場1至5樓訂立的，日期為二零零七年八月二十八日的租賃協議，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、扶手電梯、升降機及監控系統
「年度上限」	指	截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議項下應付代價的建議年度上限的統稱
「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 (昆山物業)」	指	由昆山金鷹置業及昆山金鷹購物中心就昆山物業所訂立的，日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議

釋 義

「裝修服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹工程建設就向本集團提供裝修服務而訂立日期為二零零六年二月二十六日的裝修服務協議，自二零零六年一月一日至二零零七年十二月三十一日為期兩年，並經日期為二零零七年十二月十八日的補充協議補充，續期三年，自二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日止。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告內
「不競爭契約」	指	王先生、金鷹國際零售集團有限公司及GEICO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	本公司謹訂於二零一四年一月二十三日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店7樓景雅廳召開及舉行的股東特別大會，會上將考慮並酌情批准(其中包括)二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及年度上限
「設施租賃協議」	指	金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日就附屬設施訂立的設施租賃協議
「框架協議(金鷹三期)」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零零九年十一月九日訂立的，有關收購金鷹三期相關部分的框架協議
「其他額外仙林零售區域」	指	包括仙林金鷹天地2座1樓、5座1樓及2樓，以及6座1樓，總建築面積約為5,700平方米

釋 義

「GEICO」	指	GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為南京珠江壹號、上海金鷹天地、金鷹國際集團、仙林金鷹置業、鹽城金國聯置業、宿遷金鷹置業、南京金鷹物業、徐州金鷹置業、泰州金鷹天地、金鷹工程建設、及昆山金鷹置業的間接唯一股東以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實體開設的百貨商店
「金鷹工程建設」	指	南京金鷹工程建設有限公司，一家於二零零一年八月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「金鷹國際集團」	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
「金鷹龍湖一號」	指	金鷹龍湖一號，位於鹽城市新商業區(New Business District)的綜合商業項目，估計總建築面積約為63,600平方米，將由鹽城金國聯置業開發
「金鷹三期」	指	南京金鷹三期，位於中國江蘇省南京市秦淮區漢中路與螺絲轉彎交叉口東南面的42層大廈連5層地庫，估計總建築面積約184,000平方米，將由金鷹國際集團開發

釋 義

「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	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	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	獨立於南京金鷹物業、南京珠江壹號、泰州金鷹天地、仙林金鷹置業、金鷹工程建設及彼等各自的聯繫人並與彼等概無關連，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的任何董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的人士及公司
「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

釋 義

「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	二零一四年一月三日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃協議 (金鷹廣場一至六樓)」	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 (額外仙林零售區域)」	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區域訂立的租賃協議
「租賃協議(漢中新城)」	指	金鷹(中國)與南京金紀業於二零零九年六月三日就漢中新城訂立的租賃協議
「租賃協議 (宿遷配套支援區域)」	指	宿遷金鷹國際購物中心有限公司與宿遷金鷹置業有限公司於二零一二年一月二十日就位於宿遷金鷹天地項目地段C地庫1樓的若干區域訂立的租賃協議
「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
「租賃協議(鹽城 金鷹奧萊城)」	指	鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業於二零一二年一月二十日就鹽城金鷹奧萊城訂立的租賃協議
「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」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實體開設的百貨商店
「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
「南京金鷹特惠」或 「南京漢中店」	指	南京金鷹商貿特惠中心有限公司，一家於二零零九年六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實體開設的百貨商店
「南京金紀業」	指	南京金紀業投資管理有限公司，一家於二零零九年四月二十九日在中國成立的有限公司，為漢中新城的法定及實益擁有人。於二零一零年十一月十一日，南京金紀業在一系列集團重組後併入金鷹國際集團
「南京新百」	指	南京新街口百貨商店股份有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，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
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理委託方」	指	金鷹(中國)、南京金鷹、泰州金鷹及仙林金鷹購物的統稱，而「物業管理委託方」可以指其中任何一個委託方

釋 義

「物業管理服務提供商」	指	南京金鷹物業、南京珠江壹號、泰州金鷹天地及仙林金鷹置業的統稱，而「物業管理服務提供商」可以指其中任何一個服務提供商
「金鷹三期相關部分」	指	金鷹三期1樓至6樓全層及部分B2樓，總建築面積估計約為50,000平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「漢中新城租約的第二份補充協議」	指	南京金鷹特惠與金鷹國際集團於二零一三年十二月十九日訂立的，有關租賃協議(漢中新城)(經日期為二零零九年七月十三日的補充協議修訂)及設施租賃協議(經日期為二零零九年七月十三日的補充協議修訂)的第二份補充協議
「仙林中心的第二份補充協議」	指	(i)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議修訂)及(ii)租賃協議(額外仙林零售區域)(經租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議修訂)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」或「上海店」	指	上海金鷹國際購物廣場有限公司(前稱上海金鷹實業有限公司)，一家於二零零六年四月十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司或根據文義所指由該實體開設的百貨商店
「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

釋 義

「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
「租賃協議(金鷹廣場1至6樓)」	指	上海金鷹與上海金鷹天地於二零一三年十二月十九日訂立的，有關租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議的補充協議
「租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹置業於二零一二年一月二十日訂立的，有關租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議
「租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議」	指	仙林金鷹購物與仙林金鷹置業於二零一二年一月二十日訂立的，有關租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議
「租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議」	指	鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業於二零一三年十二月十九日訂立的，租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議
「補充租賃協議(仙林零售區域總額)」	指	(i)租賃協議(仙林金鷹購物中心)(經租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議及仙林中心的第二份補充協議修訂)及(ii)租賃協議(額外仙林零售區域)(經租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議及仙林中心的第二份補充協議修訂)的統稱
「泰州金鷹」或「泰州店」	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，或根據文義所指由該實體開設的百貨商店
「泰州金鷹天地」	指	泰州金鷹天地投資管理有限公司，一家於二零零八年八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

釋 義

「額外仙林零售區域總額」	指	額外仙林零售區域及其他額外仙林零售區域的統稱，總建築面積約為 20,256 平方米
「仙林零售區域總額」	指	仙林金鷹購物中心及額外仙林零售區域總額的統稱，總建築面積約為 42,795.4 平方米
「仙林金鷹置業」	指	南京仙林金鷹置業有限公司，一家於二零零六年二月二十一日在中國成立的有限公司，為 GEICO 的間接全資附屬公司，並為仙林金鷹天地(包括仙林金鷹購物中心及額外仙林零售區域總額)的法定及實益擁有人
「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實體開設的百貨商店
「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，位於南京市栖霞區學海路 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」或「徐州店」	指	徐州金鷹國際實業有限公司，一家於二零零三年七月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該實體開設的百貨商店
「徐州金鷹置業」	指	徐州金鷹國際置業有限公司，一家於二零零五年六月二十九日在中國成立的有限公司，為 GEICO 的間接全資附屬公司

釋 義

「鹽城金鷹奧萊城」	指	金鷹龍湖一號的D、E、F、G、H及M座，總建築面積約為18,376.65平方米，由鹽城金國聯置業法定及實益擁有
「鹽城金鷹購物」	指	鹽城金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零七年二月一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鹽城金國聯置業」	指	鹽城金國聯置業有限公司，一家於二零零八年五月十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為金鷹龍湖一號的發展商
「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
「二零一一年裝修服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零一零年十一月十六日訂立有關裝修服務協議的補充協議，自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年，其詳情披露於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公告內
「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8樓全層而訂立的租賃協議
「二零一四年停車場管理服務協議(南京珠江店)」	指	南京金鷹與南京珠江壹號於二零一三年十二月十九日就南京珠江店訂立的停車場管理服務協議
「二零一四年停車場管理服務協議(徐州店)」	指	徐州金鷹與徐州金鷹置業於二零一三年十二月十九日就徐州店訂立的停車場管理服務協議
「二零一四年停車場管理服務協議」	指	二零一四年停車場管理服務協議(南京珠江店)及二零一四年停車場管理服務協議(徐州店)的統稱

釋 義

「二零一四年裝修服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零一三年十二月十九日訂立的，有關裝修服務協議(經二零一一年裝修服務協議補充)的第二份補充協議，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日為期三年
「二零一四年物業管理服務總協議」	指	由以下訂約方於二零一三年十二月十九日就提供物業管理服務訂立的物業管理服務總協議： (a) 金鷹(中國)與南京金鷹物業； (b) 南京金鷹與南京珠江壹號； (c) 泰州金鷹與泰州金鷹天地；及 (d) 仙林金鷹購物與仙林金鷹置業 自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日為期三年
「二零一四年項目管理服务協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一三年十二月十九日就提供項目管理服务訂立的項目管理服务協議，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日為期三年
「二零一四年新街口租賃協議」	指	金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一三年十二月十九日就租賃金鷹國際商城8樓全層而訂立的租賃協議
「%」	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0.7884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)

非執行董事：
韓相禮

獨立非執行董事：
黃之強
王耀
劉積瑄

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
12樓1206室

敬啟者：

持續關連交易

(1) 二零一四年物業管理服務總協議

(2) 二零一四年裝修服務協議

緒言

謹請參閱本公司日期為二零一三年十二月二十日的公告。

誠如該公告所披露，本公司已訂立，當中包括，二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議。

董事會已經成立獨立董事委員會就二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議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二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的進一步詳情、向股東發出召開股東特別大會之通告。股東特別大會上將提呈普通決議案以批准二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及年度上限以及根據上市規則提供相關資料。

日期為二零一三年十二月十九日的二零一四年物業管理服務總協議

訂約方：

物業管理委託方：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

物業管理服務提供商：南京金鷹物業資產管理有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

訂約方：

物業管理委託方：南京金鷹天地購物中心有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

物業管理服務提供商：南京珠江壹號實業有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

訂約方：

物業管理委託方：泰州金鷹商貿有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

物業管理服務提供商：泰州金鷹天地投資管理有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

訂約方：

物業管理委託方：南京仙林金鷹購物中心有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

物業管理服務提供商：南京仙林金鷹置業有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司

背景及主要條款

物業管理委託方與物業管理服務提供商於二零一三年十二月十九日訂立二零一四年物業管理服務總協議，據此：

- (a) 金鷹(中國)同意委託南京金鷹物業提供，而南京金鷹物業同意向南京新街口店及其所控制的商店(於本通函日期包括南通店、揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、上海店、南京漢中店、合肥大東門店、合肥百花井店、安徽淮北店、合肥宿州路店、常州嘉宏店、西安小寨店、宿遷店、溧陽店、徐州人民廣場店、昆明南亞店、常州武進店及鹽城奧萊城店)提供物業管理服務；
- (b) 南京金鷹同意委託南京珠江壹號提供，而南京珠江壹號同意向南京珠江店提供物業管理服務；
- (c) 泰州金鷹同意委託泰州金鷹天地提供，而泰州金鷹天地同意向泰州店提供物業管理服務；及
- (d) 仙林金鷹購物同意委託仙林金鷹置業提供，而仙林金鷹置業同意向仙林店提供物業管理服務。

物業管理服務範圍包括(i)維修、維護及管理店舖營業的所在物業、(ii)維修、維護及管理該等店舖內的設施和設備、(iii)維修、維護及管理公共設施及有關構築物、(iv)維護及管理綠化設施、(v)維修、維護及管理配套建築物和構築物；(vi)清潔及保持店舖營業的所在物業衛生、(vii)管理交通及停車安排、(viii)管理有關施工圖、租戶及竣工的文件、(ix)向租戶收取物業管理費及彼等各自所應承擔的水電及空調費份額、(x)對違反物業管理規則的租戶及顧客行為實施管制措施、及(xi)物業管理委託方可能不時要求有關物業管理方面的其他事宜。

各物業管理委託方及相關物業管理服務提供商可不時參考各商店的具體要求訂立詳細的實施協議。

二零一四年物業管理服務總協議的年期

二零一四年物業管理服務總協議的年期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年。

先決條件

二零一四年物業管理服務總協議以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准(包括但不限於獨立股東的批准)為先決條件。

代價

根據二零一四年物業管理服務總協議，各物業管理委託方須向相關物業管理服務提供商支付一筆金額相當於實際產生的成本另加10%的加成。物業管理委託方須於每月第10日或之前支付緊接的前一個月的物業管理費。

應付代價乃根據公平合理原則經公平磋商並參考現行市價後釐定。根據可取得的市場資料，本公司管理層明白，其他物業管理公司收取的費用通常會較物業管理服務提供商所收取的為高。代價將以本集團的內部資源償付。

過往交易金額

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年十月三十一日止十個月已付本集團關連人士的概約物業管理費總額載列如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月
已付物業管理費	人民幣 38,900,000元	人民幣 63,400,000元	人民幣 58,800,000元

董事會函件

二零一四年物業管理服務總協議於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限總額

物業管理委託方於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度根據二零一四年物業管理服務總協議應付代價的預計年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

二零一四年十二月三十一日： 人民幣 113,000,000 元 （相當於約 143,300,000 港元）

二零一五年十二月三十一日： 人民幣 175,000,000 元 （相當於約 222,000,000 港元）

二零一六年十二月三十一日： 人民幣 212,000,000 元 （相當於約 268,900,000 港元）

上述根據二零一四年物業管理服務總協議應付代價總額的年度上限乃根據相關過往交易金額、經計及相關材料及經營成本可能增加後預測本集團應付物業管理費的增幅、經計及本集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度開設超過 10 家店舖（建築面積逾 1 百萬平方米）的計劃後預計將會需要物業管理服務的建築面積增幅而釐定。謹此提醒投資者，本集團的開店計劃可能會被董事會不時因應瞬息萬變的市場狀況及董事可能認為有關的其他因素而作出調整。

訂立二零一四年物業管理服務總協議的理由

訂立二零一四年物業管理服務總協議讓本集團能專注在中國發展及經營百貨連鎖店。

日期為二零一三年十二月十九日的二零一四年裝修服務協議

訂約方

裝修服務委託方： 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

裝修服務提供商： 南京金鷹工程建設有限公司，為 GEICO 的間接全資附屬公司

背景及主要條款

由於二零一一年裝修服務協議已於二零一三年十二月三十一日屆滿，金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零一三年十二月十九日訂立二零一四年裝修服務協議，以延長服務期，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年，據此，金鷹工程建設須向本集團的現有及新百貨商店提供裝修服務。

二零一四年裝修服務協議的年期

二零一四年裝修服務協議的年期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年。

先決條件

二零一四年裝修服務協議以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准(包括但不限於獨立股東的批准)為先決條件。

代價

根據裝修服務協議(經二零一一年裝修服務協議及二零一四年裝修服務協議修訂)，金鷹工程建設將向本集團現有及新百貨商店提供裝修服務，費用經不時公平磋商並參考將進行的具體裝修工程後釐定及條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方供應商獲得的條款及(ii)金鷹工程建設向其他獨立第三方提供的條款。

於二零一四年裝修服務協議的年期內，當本集團需要任何特定的裝修服務時，本集團會向若干供應商(包括金鷹工程建設)進行招標或取得費用報價。然後，本集團會比較該等供應商(包括金鷹工程建設)提供的費用報價，才決定聘請彼等為本集團提供裝修工程。

有關費用須按照訂約方參考所進行工程的進度不時協定的付款時間表支付。二零一四年裝修服務協議的定價政策與裝修服務協議(經二零一一年裝修服務協議修訂)的定價政策相同。

代價乃經公平磋商並參考現行市價後釐定，條款不遜於(i)本集團可於市場從第三方供應商獲得的條款及(ii)金鷹工程建設向其他獨立第三方提供的條款。代價將以本集團的內部資源償付。

董事會函件

過往交易金額

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年十月三十一日止十個月已付本集團關連人士的概約裝修服務費載列如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月
已付裝修服務費	人民幣 211,900,000 元	人民幣 100,400,000 元	零

二零一四年裝修服務協議截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的建議年度總額上限

金鷹(中國)於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度根據二零一四年裝修服務協議應向金鷹工程建設支付的代價的預計年度上限總額如下：

截至下列日期止年度

二零一四年十二月三十一日：	人民幣 350,000,000 元	(相當於約 443,900,000 港元)
二零一五年十二月三十一日：	人民幣 260,000,000 元	(相當於約 329,800,000 港元)
二零一六年十二月三十一日：	人民幣 310,000,000 元	(相當於約 393,200,000 港元)

上述根據二零一四年裝修服務總協議應付代價總額的年度上限乃根據經計及本集團(i)於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度開設超過 10 家店舖(建築面積逾 1 百萬平方米)及(ii)鑒於市場競爭及按照本集團業務計劃翻新其現有店舖的計劃後預計將會需要裝修服務的建築面積增幅而釐定。謹此提醒投資者，本集團的開店計劃可能會被董事會不時因應瞬息萬變的市場狀況及董事可能認為有關的其他因素而作出調整。

訂立二零一四年裝修服務協議的理由

訂立二零一四年裝修服務協議讓本集團能專注在中國發展及經營百貨連鎖店。

與 GEICO 的關係

GEICO 透過金鷹國際零售集團有限公司(其全資附屬公司之一)，於最後實際可行日期間接持有本公司全部已發行股本約 72.91%，因此為本公司的控股股東，而 GEICO 則由 The 2004 RVJD Family Trust (王先生的家族信託)全資擁有。

以下各公司：

- (a) 南京金鷹物業；
- (b) 南京珠江壹號；
- (c) 泰州金鷹天地；
- (d) 仙林金鷹置業；及
- (e) 金鷹工程建設；

均為本公司控股股東 GEICO 的間接全資附屬公司。因此，上述公司為 GEICO 的聯營公司，故根據上市規則第十四 A 章為本公司的關連人士。因此，訂立二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議構成本公司的持續關連交易。

董事的觀點

董事會(包括獨立非執行董事)認為二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事王先生因其於南京金鷹物業、南京珠江壹號、泰州金鷹天地、仙林金鷹置業及金鷹工程建設間接擁有實益權益，故於該交易中擁有重大利益，因此已就批准二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的董事會決議案放棄投票。

有關交易對方的資料

南京金鷹物業主要在中國從事物業管理。

董事會函件

南京珠江壹號、泰州金鷹天地及仙林金鷹置業主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

金鷹工程建設主要在中國從事提供物業建設服務、設計及裝修服務。

有關本集團的資料

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

上市規則的涵義

董事預期截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年，根據二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議各自應付的費用金額超過收益比率的5%，而其他適用百分比率則低於5%水平。因此，訂立二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的公告、申報、年度審核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，以考慮並酌情批准二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限。

本公司關連交易的詳情將根據上市規則第14A.45條於本公司刊發的年報及賬目內披露。

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第22頁至23頁所刊載的獨立董事委員會函件。經考慮阿仕特朗資本管理有限公司的意見後，獨立董事委員會認為二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及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二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及年度上限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二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及年度上限的普通決議案。

董事會函件

獨立董事委員會致獨立股東的函件刊載於本通函第22頁至23頁，阿仕特朗資本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24至39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二零一四年一月二十三日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店7樓景雅廳舉行，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准根據本通函第52頁至53頁所載條款及條件訂立的二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及年度上限。

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。

於二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議擁有重大利益的任何本公司關連人士、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1,339,334,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約72.91%。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22頁至23頁的獨立董事委員會函件及第24頁至39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

二零一四年一月八日



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：

謹請參閱於二零一四年一月八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。

吾等已獲委任就二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理，以及二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及年度上限是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易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12至21頁的董事會函件，當中載有(其中包括)有關二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議及年度上限的資料以及載於本通函第24至39頁的阿仕特朗資本管理有限公司所發出有關二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議及年度上限的意見函件。

經考慮阿仕特朗資本管理有限公司的意見及本集團的未來計劃後，吾等認為二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易及年度上限對獨立股東而言公平合理，且二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、協議項下擬進行的交易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

二零一四年一月八日



阿仕特朗資本管理有限公司

香港皇后大道中122-126號

122 QRC 11樓

敬啟者：

持續關連交易：

- (i) 二零一四年物業管理服務總協議；及
- (ii) 二零一四年裝修服務協議

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就(i)二零一四年物業管理服務總協議；及(ii)二零一四年裝修服務協議項下擬進行的持續關連交易(「持續關連交易」)，向金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)的獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)及獨立股東(「獨立股東」)提供推薦建議。持續關連交易的詳情已於貴公司日期為二零一三年十二月二十日的公告(「該公告」)及貴公司日期為二零一四年一月八日致股東的通函(「通函」)第12頁至第21頁所載的董事會函件(「董事會函件」)披露，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙應與通函所界定者具相同涵義。

於二零一三年十二月十九日，各物業管理委託方與相應物業管理服務提供商訂立二零一四年物業管理服務總協議，據此：

- (a) 金鷹(中國)同意委託南京金鷹物業提供，而南京金鷹物業同意向南京新街口店及其所控制的百貨商店(於通函日期包括南通店、揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、上海店、南京漢中店、合肥大東門店、合

獨立財務顧問函件

肥百花井店、安徽淮北店、合肥宿州路店、常州嘉宏店、西安小寨店、宿遷店、溧陽店、徐州人民廣場店、昆明南亞店、常州武進店及鹽城奧萊城店)提供物業管理服務；

- (b) 南京金鷹同意委託南京珠江壹號提供，而南京珠江壹號同意向南京珠江店提供物業管理服務；
- (c) 泰州金鷹同意委託泰州金鷹天地提供，而泰州金鷹天地同意向泰州店提供物業管理服務；及
- (d) 仙林金鷹購物同意委託仙林金鷹置業提供，而仙林金鷹置業同意向仙林店提供物業管理服務，

由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年。

由於二零一一年裝修服務協議將於二零一三年十二月三十一日屆滿，金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零一三年十二月十九日訂立二零一四年裝修服務協議，以延長服務期，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年，據此，金鷹工程建設須向 貴集團的現有及新百貨商店提供裝修服務。

GEICO透過金鷹國際零售集團有限公司(其全資附屬公司之一)，截至最後實際可行日期間接持有本公司全部已發行股本約72.91%，因此為本公司的控股股東，而GEICO則由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。(i)南京金鷹物業；(ii)南京珠江壹號；(iii)泰州金鷹天地；(iv)仙林金鷹置業；及(v)金鷹工程建設(統稱「交易對方」)均為控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章規定，所有交易對方均為GEICO的聯營公司，並成為 貴公司的關連人士。因此，訂立二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議構成 貴公司的持續關連交易。

由於預期根據二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議各自於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年應付的費用金額超過收益比率的5%，而其他適用百分比率則低於5%水平。因此，訂立二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的公告、申報、年度審核及獨立股東批准的規定。

獨立財務顧問函件

董事王先生因其與南京金鷹物業、南京珠江壹號、泰州金鷹天地、仙林金鷹置業及金鷹工程建設間接擁有實益權益，故於該交易中擁有重大利益，因此已就批准二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的董事會決議案放棄投票。

於(i)二零一四年物業管理服務總協議；及(ii)二零一四年裝修服務協議擁有重大利益的本公司任何關連人士及股東以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1,339,334,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約72.91%。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。

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獨立董事委員會已經成立，以就(i)二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議項下擬進行的持續關連交易的條款是否於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議項下擬進行的持續關連交易(包括截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年有關年度上限)就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議，並就此向獨立股東提供推薦意見。吾等，阿仕特朗資本管理有限公司已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見基準

吾等於編製意見及推薦建議時，已審閱(其中包括)該公告、通函、二零一四年物業管理服務總協議、二零一四年裝修服務協議、二零一一年裝修服務協議、金鷹(中國)與南京金鷹物業於二零一零年十一月十六日訂立的物業管理服務協議(「二零一一年物業管理服務協議」)、南京金鷹與南京珠江壹號於二零一零年十一月十六日訂立的額外物業管理服務協議(「二零一一年額外物業管理服務協議」)以及二零一一年物業管理服務協議(「二零一一年物業管理服務協議」)及 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一三年中期報告」)。吾等亦已審閱 貴公司管理層(「管理層」)所提供關於 貴集團業務、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為有關的其他資料、分析及市場資訊；及

(ii) 就二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的條款、貴集團業務及未來前景與管理層進行口頭討論。吾等已假設該等資料及聲明，以及向吾等作出的任何陳述，於本函件日期在所有重大方面屬真實、準確及完整，而吾等於達成意見時亦對此加以倚賴。

全體董事共同及個別地對該公告及通函中所提供關於貴公司的資料負全責，而經作出所有合理查詢後，確認據彼等所深知及確信，該公告及通函所載的資料在所有重大方面屬真確及完整，並無誤導及欺詐成份，而該公告及通函並無遺漏其他事項，令本函件或該公告及通函所載的任何聲明產生誤導。吾等認為吾等已履行所有必須步驟，令吾等就二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的條款及訂立理由達致知情意見，並為吾等倚賴所獲提供的資料提供合理證明，以及為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或管理層有隱瞞任何重大資料，或有關資料屬於誤導、不真實或不準確。然而，吾等並無為本項工作就貴集團的業務或狀況或未來前景進行任何獨立詳細的調查或審核。吾等的意見純粹基於最後實際可行日期當時的財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供的資料。本函件旨在向獨立董事委員會及獨立股東提供資料，純粹供彼等考慮二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議。除納入通函外，未得吾等事先書面批准，本函件全文或任何部分不可被摘錄或引述。

主要考慮因素

吾等達致關於二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議條款的意見時，已考慮以下因素及理由：

I. 進行二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的背景、原因及裨益

貴公司為投資控股公司及其附屬公司主要從事在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店。根據二零一三年中期報告，於二零一三年六月三十日，貴集團經營有26家自有百貨商店，總建築面積（「**建築面積**」）約110萬平方米及總經營面積約80萬平方米。這些店舖分佈於中國四個省及一個直轄市，（即江蘇、安徽、陝西、雲南及上海），覆蓋15個城市（包括上海、南京、南通、揚州、常州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、溧陽、合肥、淮北、西安及昆明）。

獨立財務顧問函件

於一般業務過程中，貴集團已不時與其關連人士進行交易。事實上，貴集團已根據(i)金鷹(中國)與南京金鷹物業於二零一零年十一月十六日就截至二零一三年十二月三十一日止三個年度向南京新街口店及其所控制的百貨商店提供物業管理服務訂立的二零一一年物業管理服務協議；(ii)南京金鷹與南京珠江壹號於二零一零年十一月十六日就截至二零一三年十二月三十一日止三個年度向南京珠江店提供物業管理服務訂立的二零一一年額外物業管理服務協議；及(iii)金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零一零年十一月十六日就截至二零一三年十二月三十一日止三個年度向貴集團現有及新百貨商店提供裝修服務訂立的二零一一年裝修服務協議進行交易(統稱「前協議」)，根據上市規則第十四A章，其構成貴公司的持續關連交易。二零一一年裝修服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)已於貴公司於二零一零年十二月二十一日舉行的股東特別大會上獲當時的獨立股東正式批准，而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獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定。

經考慮(i)所有前協議已於二零一三年十二月三十一日到期；及(ii)貴集團預期以後將會繼續不時訂立類似性質的交易，以繼續經營貴集團所擁有的百貨商店，貴集團與相關交易對方訂立二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議作為相應的前協議延期。董事認為訂立二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議能讓貴集團專注於在中國發展及經營百貨連鎖店。

考慮到(i)貴集團主要從事在中國發展及經營高級時尚百貨連鎖店；(ii)訂立二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議能讓貴集團專注於在中國發展及經營百貨連鎖店；及(iii)前協議已於二零一三年十二月三十一日到期及訂立二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議為前協議的延期，吾等認為持續關連交易於貴集團一般及日常業務過程範圍內，並符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

II. 二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的主要條款

下表載列二零一四年物業管理服務總協議及二零一四年裝修服務協議的主要條款：

協議：	二零一四年物業管理服務總協議	二零一四年裝修服務協議
訂約方：	<ul style="list-style-type: none">金鷹(中國)⁽¹⁾與南京金鷹物業⁽²⁾南京金鷹⁽¹⁾與南京珠江壹號⁽²⁾泰州金鷹⁽¹⁾與泰州金鷹天地⁽²⁾仙林金鷹購物⁽¹⁾與 仙林金鷹置業⁽²⁾	金鷹(中國)(作為裝修服務委託方)與金鷹工程建設(作為裝修服務提供商)

獨立財務顧問函件

所提供的服務：	物業管理服務包括(i)維修、維護及管理店舖營業的所在物業、(ii)維修、維護及管理該等店舖內的設施和設備、(iii)維修、維護及管理公共設施及有關構築物、(iv)維護及管理綠化設施、(v)維修、維護及管理配套建築物和構築物；(vi)清潔及保持店舖營業的所在物業衛生、(vii)管理交通及停車安排、(viii)管理有關施工圖、租戶及竣工的文件、(ix)向租戶收取物業管理費及彼等各自的水電及空調供應費份額、(x)對違反物業管理規則的租戶及客戶行為實施管制措施及(xi)物業管理委託方可能不時要求有關物業管理方面的其他事宜。	向 貴集團現有及新百貨商店提供裝修服務
合約年期：	由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年	由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年

服務收費： 費用等於提供物業管理服務產生的實際成本另加10%的加成。物業管理服務提供商承諾彼等向物業管理委託方收取的費用將不遜於彼等向獨立第三方提供的條款

費用乃經參考將進行的特定裝修工程經不時公平磋商後釐定，條款不遜於(i) 貴集團可於市場從第三方供應商獲得的條款及(ii) 金鷹工程建設向其他獨立第三方提供的條款

附註：

- ¹ 擔當物業管理委託方。
- ² 擔當物業管理服務提供商。

A. 二零一四年物業管理服務總協議

吾等已審閱及比較二零一四年物業管理服務總協議與二零一一年物業管理服務協議的條款，並知悉，除(i)截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限；及(ii)列入兩名額外物業管理委託方(即泰州金鷹及仙林金鷹購物)及兩名額外物業管理服務提供商(即泰州金鷹天地及仙林金鷹置業)外，上述協議的條款大致相同。吾等已與管理層討論列入兩名額外物業管理委託方及兩名額外物業管理服務提供商的原因，並了解到南京金鷹物業於訂立二零一一年物業管理服務協議時所管理的泰州店及仙林店的物業目前分別由泰州金鷹天地及仙林金鷹置業管理。因此，於 貴集團訂立二零一四年物業管理服務總協議時，泰州金鷹及仙林金鷹購物被列為物業管理委託方，泰州金鷹天地及仙林金鷹置業被列為物業管理服務提供商，以涉及向泰州店及仙林店所提供的物業管理服務。此外，吾等已就二零一四年物業管理服務總協議的條款(尤其是定價條款)與管理層討論。管理層認為條款乃按正常商業條款訂立。

於評估二零一四年物業管理服務總協議條款時，吾等已審閱及比較(a)物業管理委託方(不包括泰州金鷹及仙林金鷹購物，「二零一一年物業管理委託方」)與物業管理服務提供商(不包括泰州金鷹天地及仙林金鷹置業，「二零一一年物業管理服務提供商」)根據二零一一

年物業管理服務協議於二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間(「回顧期間」)；及(b)二零一一年物業管理服務提供商與其獨立第三方服務接收方於回顧期間就二零一一年物業服務管理協議下類似交易訂立的服務合約範本。吾等認為，由於二零一四年物業管理服務總協議條款與二零一一年物業服務管理協議條款大致相同，故比較服務合約範本作為吾等分析的基礎乃屬合理。吾等注意到二零一一年物業管理委託方與二零一一年物業管理服務提供商所訂立合約的條款(包括定價條款)對二零一一年物業管理委託方而言，乃相當於且不遜於二零一一年物業管理服務提供商向其他獨立第三方服務接收方提供的條款。

此外，根據二零一四年物業管理服務總協議，物業管理服務提供商將會向物業管理委託方收取一筆金額相當於提供物業管理服務所產生實際成本另加10%的加成。按照目前可獲取的市場資訊，管理層了解到其他物業管理公司所收取的物業管理服務費一般比物業管理服務提供商收取的費用更高。吾等獲管理層進一步告知，物業管理服務提供商就提供物業管理服務向其獨立第三方客戶收取的費用乃按成本另加10%以上的加成計算。因此，吾等認為，有關定價條款有利於 貴公司。

基於上述理由，吾等認為，二零一四年物業管理服務總協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

B. 二零一四年裝修服務協議

吾等已審閱及比較二零一四年裝修服務協議與二零一一年裝修服務協議的條款，注意到除建議年度上限外，上述協議的條款大致相同。吾等已與管理層討論二零一四年裝修服務協議的條款(特別是定價條款)。管理層認為該等條款乃按一般商業條款訂立。

於評估二零一四年裝修服務協議條款時，吾等已審閱金鷹(中國)與金鷹工程建設於回顧期間內就二零一一年裝修服務協議項下交易而訂立的服務合約範本。然而，吾等獲管理層告知，金鷹(中國)於回顧期間內並無與任何獨立第三方服務提供商訂立任何類似協議及金鷹工程建設並無就二零一一年裝修服務協議項下類似交易與任何獨立第三方服務提供商訂立任何類似協議。儘管如此，吾等從管理層方面得知，每逢 貴集團需要任何指定裝修服務， 貴集團均會邀請若干服務提供商參與投標或向其取得費用報價，其中包括金鷹工程建設。 貴集團其後會先行比較該等供應商(包括金鷹工程建設)提供的費用報價，才再決

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，二零一四年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限乃根據相關過往交易金額、經計及相關材料及經營成本可能增加後預測 貴集團應付物業管理費的增幅、經計及 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度開設超過10家店舖(建築面積逾100萬平方米)的計劃後預計將會需要物業管理服務的建築面積增幅而釐定。

為評估年度上限的公平性及合理性，吾等已審閱 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的店舖擴張計劃。吾等從新店擴張計劃的資料得知， 貴集團預期於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年分別開設6家、3家及4家新店，令到 貴集團的連鎖店建築面積將分別增加約420,000平方米、319,000平方米及436,000平方米。此外， 貴集團預期(i)分別於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度將現有店舖的建築面積分別擴大約68,000平方米及49,000平方米；並(ii)預期於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年分別管理約11,000平方米、22,000平方米及184,000平方米的額外建築面積。吾等已就此與管理層進行討論，吾等認為 貴集團的店舖擴張計劃乃由管理層經參考預計建設進度、 貴集團的財務狀況、 貴集團的未來業務計劃及現時經濟環境後審慎合理制定，且可能因市況不停轉變及董事可能認為相關的其他因素而不時對店舖擴張計劃作出調整。在吾等審閱 貴集團的最近期經刊發財務報表及 貴集團的過往店舖擴張模式與經驗，以及吾等與管理層進行討論後，吾等認為 貴集團的店舖擴張計劃乃按照合理基準制定。經考慮(i)二零一四年物業管理服務總協議的服務範圍；及(ii)建築面積與物業管理服務提供商將向物業管理委託方收取的物業管理服務費之間的直接關聯後，吾等同意管理層的意見，採納 貴集團的店舖擴張計劃作為估計截至二零一六年十二月三十一日止三個年度根據二零一四年物業管理服務總協議應付金額的基準屬公平合理。

此外，吾等已審閱 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止過往三個年度的實際擴張計劃並注意到 貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年開設4家及5家新店，使 貴集團連鎖店建築面積分別增加約178,000平方米及220,000平方米。 貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無開設新店。吾等獲管理層進一步告知， 貴集團亦於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年分別擴大若干現有店舖的建築面

獨立財務顧問函件

積約26,000平方米及8,000平方米，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度關閉1家店舖。因此，貴集團的連鎖店建築面積於二零一一年十二月三十一日達到約883,000平方米、於二零一二年十二月三十一日達到約1,107,000平方米及於二零一三年十二月三十一日達到約1,092,000平方米。假設上文已披露的貴集團的店舖擴張計劃將會如期實行，貴集團的連鎖店建築面積(包括管理面積)將於截至二零一六年十二月三十一日止三個年各年年底前分別增至約160萬平方米、約190萬平方米及約260萬平方米。下表載列二零一一年至二零一六年貴集團連鎖店的實際及估計建築面積：

	(實際數字)				(估計數字)	
	於十二月三十一日				於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
建築面積	883.0	1,107.4	1,092.4	1,592.3	1,933.2	2,602.4
年增長率	—	—	—	45.8%	21.4%	34.6%

(概約千平方米)

此外，根據二零一四年物業管理服務總協議，各物業管理委託方須向相關物業管理服務提供商支付一筆金額相當於實際產生的成本另加10%的加成。吾等已向管理層查詢並獲悉物業管理服務成本主要包括物業管理服務提供商僱用的員工薪金。根據中華人民共和國國家統計局編撰的《二零一二年中國統計年鑒》，中國城鎮地區的平均年薪由二零零二年的人民幣12,373元增至二零一一年的人幣41,799元，複合年增長率約為14.5%。因此，吾等與管理層一致認為於釐定年度上限時，保留充分的緩沖以應付中國勞動力成本預計增長所產生的物業管理服務費預計增量屬適當。

經計及上述內容，特別是(i) 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的店舖擴張計劃；(ii) 截至二零一六年十二月三十一日止三個年度貴集團的連鎖店建築面積於預計按20%以上的年增長率增長；及(iii) 勞動力成本的預計增長，吾等認為截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年二零一四年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限乃基於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資料作為釐定二零一四年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限的基準乃屬公平合理。

獨立財務顧問函件

等已就此與管理層進行討論並獲告知 貴集團的店舖擴張計劃由管理層經參考預期工程進度、 貴集團的財務狀況、 貴集團的未來業務計劃及現時經濟環境於審慎周詳考慮後制定，且可能因市況不停轉變及董事可能認為相關的其他因素而不時對店舖擴張計劃作出調整。在吾等審閱 貴集團的最近期經刊發財務報表及 貴集團的過往店舖擴張模式與經驗，以及吾等與管理層進行討論後，吾等認為 貴集團的店舖擴張計劃乃按照合理基準制定。

除店舖擴張計劃外，吾等亦已審閱 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的店舖裝修計劃並就此與管理層進行討論。吾等明白管理層提供的店舖裝修計劃乃管理層經參考即將開設的新店舖的建築面積及現有店舖的額外零售區域的建築面積、需要進行翻新工程的現有店舖的建築面積及每家店舖所需的估計裝修費用等多項因素後制定。雖然可能因地點及特定要求而令各家店舖的裝修設計有所不同，裝修費用乃按照同級數建築面積相若店舖每平方米的裝修費用作估計。經吾等審閱(i) 貴集團的最近期經刊發財務報表；(ii) 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的擴張計劃；及(iii)回顧期間內 貴集團現有及新店舖的實際裝修時間表以及相應交易金額後，加上與管理層進行討論後，吾等認為 貴集團的裝修計劃乃按照合理基準制定。

經考慮(i)二零一四年裝修服務協議的服務範圍是向 貴集團現有及新設百貨店提供裝修服務；及(ii)二零一一年裝修服務協議與二零一四年裝修服務協議的條款大致相同，吾等認為採納 貴集團的店舖擴張計劃、店舖裝修計劃及根據二零一一年裝修服務協議的過往交易金額作為估計截至二零一六年十二月三十一日止三個年度根據二零一四年裝修服務協議應付金額的基準屬公平合理。

經考慮上述因素，吾等認為，二零一四年裝修服務協議項下擬進行的持續關連交易截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限乃基於合理估計經審慎週詳考慮後釐定，而管理層參考上述資料作為釐定二零一四年裝修服務協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限的基準乃屬公平合理。

然而，股東務須注意，上述年度上限乃與未來事件有關，並按於截至二零一六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，故並不構成對 貴集團營運所產生收益的預測。因此，吾等不就該等協議項下將支付的實際服務費將如何與有關年度上限金額密切對應發表意見。

IV. 上市規則有關持續關連交易的規定

根據上市規則第 14A.37 至 14A.40 條，持續關連交易須遵守下列年度審核規定：

- (i) 獨立非執行董事須每年審核持續關連交易，並於 貴公司年報及賬目確認持續關連交易已：
 - a. 於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；
 - b. 按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較交易用以判斷有關交易是否按一般商業條款訂立，則按不遜於 貴集團向獨立第三方提供或自獨立第三方獲取(倘適用)的條款訂立；及
 - c. 根據規管該等交易的二零一四年物業管理服務總協議以及二零一四年裝修服務協議按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立；
- (ii) 貴公司核數師須每年致函董事會(函件副本須於 貴公司年報付印前最少 10 個營業日送交聯交所)，確認持續關連交易：
 - a. 已獲董事會批准；
 - b. 倘持續關連交易涉及由 貴集團提供商品或服務，則按照 貴集團的定價政策訂立；
 - c. 乃根據規管持續關連交易的二零一四年物業管理服務總協議以及二零一四年裝修服務協議訂立；及
 - d. 並無超逾年度上限；
- (iii) 貴公司將允許，及將促使持續關連交易的相關訂約對方允許 貴公司核數師就上文第(ii)段所載持續關連交易申報目的充分查閱其記錄；董事會須於 貴公司年報中陳述其核數師是否已確認上文第(ii)段載列的事宜；及
- (iv) 倘 貴公司知悉或有理由相信 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師將無法確認上文第(i)及／或(ii)段分別載列的事宜，則 貴公司須根據上市規則立即知會聯交所並刊發公告。

獨立財務顧問函件

鑒於有關持續關連交易的申報規定，尤其是(i)透過年度上限限制持續關連交易的價值；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審閱持續關連交易的條款及並無超出年度上限，吾等認為能夠採取適當措施規管持續關連交易的過程，從而保障獨立股東的利益。

意見

經考慮上文所述的主要因素及理由後，吾等認為：(i)持續關連交易並未超出 貴集團的日常及一般業務範圍，且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)持續關連交易的條款是公平合理且屬一般商業條款；及(iii)持續關連交易年度上限乃基於合理估計及經審慎週詳考慮後公平合理釐定，而管理層參考上述因素作為釐定有關年度上限金額的基準乃屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將在為批准持續關連交易(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

阿仕特朗資本管理有限公司

執行董事 聯席董事

關振義 麥少敏

謹啟

二零一四年一月八日

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	所持股份數目	佔已發行	
		股本概約百分比	權益性質
王先生	1,339,344,000 (附註)	72.91	法團權益

附註：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(為本公司全部已發行股本約72.91%的實益擁有人)的全部已發行股本權益。

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	概約股本	
		百分比	權益性質
王先生	1,339,344,000 (附註)	72.91	法團權益
GEICO	1,339,344,000 (附註)	72.91	於受控制法團的權益
金鷹國際零售 集團有限公司	1,339,344,000 (附註)	72.91	實益擁有人

附註： 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(約為 72.91% 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。

於最後實際可行日期，本公司最終控股股東王先生透過其公司機構(本集團除外)共同擁有南京新百的 51,985,406 股股份，相當於南京新百的全部已發行股本約 14.51%。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42至48頁及以下所披露者外,董事或阿仕特朗資本管理有限公司概無於自二零一二年十二月三十一日(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,董事或阿仕特朗資本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樓地庫1樓至2樓的單位(「南樓額外單位」)及北樓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(即二零零九年初分階段)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樓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告中。

租賃協議(金鷹廣場一至六樓)及租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)的補充協議

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告中。

於二零一三年十二月十九日，上海金鷹與上海金鷹天地訂立租賃協議(金鷹廣場 1 至 6 樓)的補充協議，據此，上海金鷹與上海金鷹天地同意將上海金鷹應付上海金鷹天地的租金修訂如下：

- (a) 上海金鷹於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間應付的租金將調整為經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的 2.5%；及
- (b) 除上文(a)段所述期間外：
 - (i) 就本集團按特許專櫃銷售額收取 10% 或以上佣金の特許專櫃而言，上海金鷹應付的租金仍為經營上海店的銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的 5%；
 - (ii) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於 10% 佣金の特許專櫃而言，根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃
的銷售所得款項總額 X 本集團收取的佣金率 X 50%
(扣除相關增值稅)

- (iii) 來自分租上海物業單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的 50%。

租賃協議(漢中新城)、設施租賃協議及補充協議

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與南京金紀業：

- (a) 就租賃漢中新城訂立租賃協議(漢中新城)；及

(b) 就租賃配套設施訂立設施租賃協議，

為期十年。

本集團應付的租金應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)應付年度保底租金為人民幣6,100,000元。

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(「設施租金」)。

有關租賃協議(漢中新城)及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告中。

其後，(i) 根據南京金紀業、金鷹(中國)及南京金鷹特惠於二零零七月十三日訂立的租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議的補充協議，金鷹(中國)其後將其於租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議項下的所有權利及義務轉讓予南京金鷹特惠及(ii) 南京金紀業經一系列集團重組後被併入金鷹國際集團，而金鷹國際集團已承擔南京金紀業於租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議項下的所有權利及義務。

於二零一三年十二月十九日，南京金鷹特惠與金鷹國際集團訂立漢中新城租約的第二份補充協議，據此：(a) 自二零一三年一月一日起取消租賃漢中新城的保底租金及租賃配套設施的租金；(b) 南京金鷹特惠就租賃漢中新城應付金鷹國際集團的年度租金將僅基於租賃協議(漢中新城)訂明的年度銷售所得款項總額及來自分租漢中新城單位的年度所得款項的百分比計算；及(c) 上文(b)段所述的租金亦將被視為根據設施租賃協議租賃配套設施的租金的一部分。除上文所述規限外，租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議(均經二零零九年七月十三日的補充協議修訂)的所有其他主要條款仍維持不變，並具十足效力及作用。

有關漢中新城租約的第二份補充協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

補充租賃協議(仙林零售區域總額)

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，上述訂約方訂立租賃協議(額外仙林零售區域)，由額外仙林零售區域開始營運當日起至二零二九年十二月十七日為止。

於二零一二年一月二十日，上述訂約方訂立租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議及租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議。

於二零一三年十二月十九日，上述訂約方訂立仙林中心的第二份補充協議。

根據補充租賃協議(仙林零售區域總額)，本集團應付仙林金鷹置業的租金總額將相當於以下各項的總額：

- (a) 就本集團按特許專櫃銷售額收取10%或以上佣金之特許專櫃而言，為來自經營該等專櫃的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；
- (b) 就本集團按特許專櫃銷售額收取少於10%佣金之特許專櫃而言，為根據以下公式計算的款項：

來自經營該等特許專櫃的

$$\begin{array}{l} \text{銷售所得款項總} \\ \text{(扣除相關增值稅)} \end{array} \quad \times \quad \text{本集團收取的佣金率} \quad \times \quad 50\%$$

- (c) 來自分租仙林零售區域總面積單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的50%，惟分租單位的總建築面積不得超過仙林零售區域總面積10%。

補充租賃協議(仙林零售區域總額)的詳情已分別於本公司日期為二零零九年十一月十一日、二零一零年十一月十日、二零一二年一月二十日及二零一三年十二月十九日的公告內披露。

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)及租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議

於二零一二年一月二十日，鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業就租賃鹽城金鷹奧萊城訂立的租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)，年期為鹽城金鷹奧萊城開始試營業日期(即二零一二年五月十八日)起十年。

根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)，鹽城金鷹購物就租賃鹽城金鷹奧萊城應付鹽城金國聯置業的年度租金將相當於年度銷售所得款項總額及來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的所得款項的若干訂明百分比，惟鹽城金鷹購物應付鹽城金國聯的年度保底租金應為人民幣2,000,000元。

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的詳情已於本公司日期為二零一二年一月二十日的公告內披露。

於二零一三年十二月十九日，鹽城金鷹購物與鹽城金國聯置業訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議，據此，自二零一三年一月一日起取消人民幣2,000,000元的年度保底租金。鹽城金鷹購物就租賃鹽城金鷹奧萊城應付鹽城金國聯置業的年度租金將僅基於年度銷售所得款項總額及來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的所得款項的百分比計算。

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議的詳情已於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告內披露。

租賃協議(宿遷配套支援區域)

於二零一二年一月二十日，宿遷金鷹國際購物中心有限公司與宿遷金鷹置業有限公司(「宿遷金鷹置業」)就租賃位於宿遷金鷹天地項目C地段地庫1樓的若干範圍(包括一個更衣室及一個訓練室，總建築面積為539平方米)訂立租賃協議(宿遷配套支援區域)，年期自向本集團交付日期(即二零一二年一月底)起至二零一四年十二月三十一日止。

本集團應付宿遷金鷹置業的年租金為人民幣150,000元。

租賃協議(宿遷配套支援區域)的詳情已於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告內披露。

二零一四年新街口租賃協議

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立二零一四年新街口租賃協議，涉及租賃金鷹國際商城八樓作辦公室用途，由二零一四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。

有關二零一四年新街口租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

二零一四年物業管理服務總協議

有關二零一四年物業管理服務總協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告及本通函中。

二零一四年停車場管理服務協議

於二零一三年十二月十九日，以下各方：

- 南京金鷹與南京珠江壹號；及
- 徐州金鷹與徐州金鷹置業

訂立二零一四年停車場管理服務協議，由二零一四年一月一日起計為期三年。據此，南京珠江壹號及徐州金鷹國際置業須分別向南京珠江店及徐州店的顧客提供免費停車場。南京金鷹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。徐州金鷹須於相關停車場管理服務協議的年期內按每小時人民幣3.0元的費率支付泊車費。

有關二零一四年停車場管理服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

二零一四年項目管理服務協議

於二零一三年十二月十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立二零一四年項目管理服務協議，年期由二零一四年一月一日起計為期三年。據此，金鷹國際集團將向金鷹(中國)提供項目管理服務，包括設計、購買建材及興建本集團新門店，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。

有關二零一四年項目管理服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告中。

二零一四年裝修服務協議

有關二零一四年裝修服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日的公告及本通函中。

框架協議(金鷹三期)

於二零零九年十一月九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就收購金鷹三期相關部分訂立框架協議(金鷹三期)，據此，金鷹國際集團同意以代價人民幣875,000,000元開發及將金鷹三期相關部分轉讓予金鷹(中國)用作經營百貨商店。

有關框架協議(金鷹三期)的詳情已披露於本公司日期為二零零九年十一月十一日的公告中。

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告中。

南京珠江壹號、上海金鷹天地、金鷹國際集團、仙林金鷹置業、鹽城金國聯置業、宿遷金鷹置業、南京金鷹物業、徐州金鷹置業、泰州金鷹天地、金鷹工程建設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，董事或阿仕特朗資本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

董事確認自二零一二年十二月三十一日(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
阿仕特朗資本管理 有限公司	可進行證券及期貨條例所載的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)	二零一四年一月八日

阿仕特朗資本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。

阿仕特朗資本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二零一四年一月二十二日(星期三)止期間的一般辦公時間於香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206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22頁至23頁；
- (c) 阿仕特朗資本管理有限公司的函件，全文刊載於本通函第24頁至39頁；
- (d) 本附錄第8節所述阿仕特朗資本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) 租賃協議(金鷹廣場1至6樓)的補充協議；
- (h) 租賃協議(漢中新城)；
- (i) 設施租賃協議；
- (j) 日期為二零零九年七月十三日的租賃協議(漢中新城)及設施租賃協議的補充協議；
- (k) 漢中新城租約的第二份補充協議；
- (l) 租賃協議(仙林金鷹購物中心)；
- (m) 租賃協議(仙林金鷹購物中心)的補充協議；
- (n) 租賃協議(額外仙林零售區域)；
- (o) 租賃協議(額外仙林零售區域)的補充協議；
- (p) 仙林中心的第二份補充協議；
- (q) 租賃協議(宿遷配套支援區域)；
- (r) 二零一四年新街口租賃協議；

- (s) 二零一四年物業管理服務總協議；
- (t) 二零一四年停車場管理服務協議；
- (u) 二零一四年項目管理服務協議；
- (v) 二零一四年裝修服務協議；
- (w) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)；
- (x) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)的補充協議；
- (y) 框架協議(金鷹三期)；
- (z) 合作框架協議(昆山物業)；
- (aa) 不競爭契約；
- (bb) 日期二零一三年十二月二十日的本公司公告；及
- (cc) 本通函。



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」)謹訂於二零一四年一月二十三日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店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. 「動議批准及追認訂立二零一四年物業管理服務總協議(根據本公司於二零一四年一月八日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對二零一四年物業管理服務總協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；
2. 動議批准及確定有關截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年，二零一四年物業管理服務總協議下的應付物業管理費的建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零一四年一月八日刊發的通函；
3. 動議批准及追認訂立二零一四年裝修服務協議(根據本公司於二零一四年一月八日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對二零一四年裝修服務協議的條款及條件作出任何彼等認為恰當的改變、修改、修訂、豁免、變更或延長；

股東特別大會通告

4. 動議批准及確定有關截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年，二零一四年裝修服務協議下的應付代價的建議年度上限，有關詳情載於本公司於二零一四年一月八日刊發的通函。」

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
戴莘

香港，二零一四年一月八日

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。