
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)

主 要 及 關 連 交 易：

有 關 收 購

**(1) 昆 明 物 業 及 (2) 昆 山 物 業 的
合 作 框 架 協 議**

本 公 司 獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 的
獨 立 財 務 顧 問

 亞 洲 資 產 管 理
ASIA INVESTMENT MANAGEMENT

董事會函件載於本通函第8至17頁。

金鷹商貿集團有限公司謹訂於二零一一年五月十八日(星期三)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60及61頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按所印列之指示盡早填妥隨附之代表委任表格，並無論如何在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年四月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 – 本集團的財務資料	33
附錄二 – 本集團的未經審核備考財務資料	35
附錄三 – 估值報告	40
附錄四 – 一般資料	50
股東特別大會通告	60

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「額外上海物業」	指	金鷹購物廣場九樓全層，其總建築面積約為1,637.61平方米
「額外仙林零售面積」	指	包括仙林金鷹天地3及5座的1樓及2樓，4及6座的1樓，總建築面積約為14,556平方米
「經修訂珠江租賃協議」	指	南京金鷹與南京珠江壹號於二零零七年八月二十八日訂立的珠江租賃協議，經日期為二零零八年六月四日的補充協議及日期為二零零八年十二月二十九日的第二份補充協議修訂及補充
「配套設施」	指	位於漢中新城1至5樓的配套設施，包括空調系統、扶手電梯、升降機及監控系統
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，由相關中國政府機關頒發的房屋所有權證
「營業日」	指	中國境內銀行進行一般銀行交易之日(星期六及星期日除外)
「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作框架協議 (昆明物業)」	指	由雲南金鷹及昆明金鷹購物中心就昆明物業所訂立日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議

釋 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日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議
「裝飾服務協議」	指	金鷹(中國)與金鷹工程建設於二零零六年二月二十六日就向本集團提供裝飾服務而訂立的裝飾服務協議，自二零零六年一月一日起為期兩年，經日期為二零零七年十二月十八日的補充協議補充，自二零零八年一月一日起續期三年，其詳情分別披露於本公司日期為二零零六年三月八日及二零零七年十二月十九日的招股章程及公佈內
「不競爭契據」	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(其中包括)合作框架協議(昆明物業)、合作框架協議(昆山物業)及其項下擬進行的各項交易
「股權轉讓協議」	指	仙林金鷹置業及南京建鄴金鷹置業有限公司(兩間公司均為GEICO的間接全資附屬公司)(賣方)與徐州金鷹(買方)於二零一零年十一月十日就徐州金浩的全部股權訂立的股權轉讓協議

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，為雲南金鷹及昆山金鷹置業的間接唯一股東及本公司的間接控股股東
「金鷹(中國)」或 「南京新街口店」	指	金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一家於二零零零年五月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「金鷹工程建設」	指	南京金鷹工程建設有限公司，一家於二零零一年八月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「金鷹國際集團」	指	南京金鷹國際集團有限公司，一家於一九九二年三月七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「金鷹國際商城」	指	金鷹國際商城，一幢位於中國江蘇省南京市白下區漢中路89號的商業樓宇
「金鷹購物廣場」	指	上海金鷹購物廣場，一座位於上海市陝西北路278號的九層高購物廣場，總建築面積約為40,328.30平方米，由上海金鷹天地法定及實益擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「漢中新城」	指	南京漢中新城，一座位於南京市漢中門大街1號的五層高購物廣場及一間地下輔助用房，總建築面積約為12,462.02平方米，由南京金紀業法定及實益擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生組成的本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	獨立於雲南金鷹、昆山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
「昆明金鷹廣場」	指	昆明金鷹廣場，位於威遠街及護國路交界的商業綜合大樓，總建築面積約113,729平方米，由雲南金鷹合法及實益擁有
「昆明金鷹購物中心」或「昆明店」		昆明金鷹購物中心有限公司，一家於二零零三年十二月九日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「昆明物業」	指	包括昆明金鷹廣場的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為82,276平方米
「昆山金鷹置業」	指	昆山金鷹置業有限公司，一家於二零零九年十二月十一日在中國註冊成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「昆山金鷹購物中心」	指	昆山金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零零九年十二月二十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「昆山物業」	指	包括昆山金鷹天地項目的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為118,500平方米
「昆山金鷹天地項目」	指	昆山金鷹天地項目，位於昆山開發區東新街南面及珠江路東面的商業綜合體，估計總建築面積約400,000平方米，將由昆山金鷹置業開發

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一一年四月十九日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	本公司董事長兼執行董事王恒先生
「南京金鷹」或 「南京珠江店」	指	南京金鷹天地購物中心有限公司，一家於二零零七年九月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「南京金鷹物業」	指	南京金鷹物業資產管理有限公司，一家於一九九九年九月九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「南京新百」	指	南京新街口百貨商店股份有限公司，一家在中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市
「南京珠江壹號」	指	南京珠江壹號實業有限公司，一家於一九九二年九月二十五日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為珠江壹號廣場的法定及實益擁有人
「人行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

釋 義

「上海金鷹」或「上海店」	指	上海金鷹國際購物廣場有限公司(前稱為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附屬公司開設的百貨商店
「上海金鷹天地」	指	上海金鷹天地實業有限公司，一家於二零零零年十一月二十七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為金鷹購物廣場的法定及實益擁有人
「上海物業」	指	金鷹購物廣場1至5樓全層、6樓的一部分以及相關輔助用房，總建築面積約為19,668平方米
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「評估師」	指	獨立評估師威格斯資產評估顧問有限公司
「仙林金鷹置業」	指	南京仙林金鷹置業有限公司，一家於二零零六年二月二十一日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為仙林金鷹天地(包括仙林金鷹購物中心及額外仙林零售面積)的法定及實益擁有人
「仙林金鷹購物」或 「南京仙林店」	指	南京仙林金鷹購物中心有限公司，一家於二零零九年十一月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店

釋 義

「仙林金鷹購物中心」	指	仙林金鷹購物中心，包括仙林金鷹天地1座1樓至5樓，總建築面積約為22,539.4平方米，以及其配套設施
「仙林金鷹天地」	指	仙林金鷹天地，位於南京市棲霞區學海路1號，由六幢商業建築組成的購物區，由仙林金鷹置業法定及實益擁有
「徐州金鷹」或「徐州店」		徐州金鷹國際實業有限公司，一家於二零零三年七月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或根據文義所指由該附屬公司開設的百貨商店
「徐州金鷹置業」	指	徐州金鷹國際置業有限公司，一家於二零零五年六月二十九日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司
「徐州金浩」	指	徐州金浩投資管理有限公司，一家於二零一零年六月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「雲南金鷹」	指	雲南金鷹實業有限公司，一家於二零零一年七月二十三日在中國註冊成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司，並為昆明金鷹廣場的法定及實益擁有人
「珠江壹號廣場」	指	珠江壹號廣場，一座位於中國江蘇省南京市珠江路1號的商業大樓，為南京珠江壹號法定及實益擁有
「%」	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0.8436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：

主要及關連交易：

**有關收購(1)昆明物業及(2)昆山物業的
合作框架協議**

緒言

謹請參閱本公司日期為二零一一年三月二十八日的公佈。

誠如公佈所披露，本集團訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)。

董事會已經成立獨立董事委員會就合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)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，就合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)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合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)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合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)。

日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議(昆明物業)

訂約方

賣方：雲南金鷹實業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

買方：昆明金鷹購物中心有限公司，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。

雲南金鷹為本公司的控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，雲南金鷹為本公司控股股東的同系附屬公司，根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立合作框架協議(昆明物業)構成本公司的一項關連交易。

根據合作框架協議(昆明物業)將予收購的資產

根據合作框架協議(昆明物業)的條款，雲南金鷹同意將昆明物業售予昆明金鷹購物中心，作營運百貨店之用。

昆明物業已於二零一一年四月竣工，而於合作框架協議(昆明物業)生效當日後五個營業日內，昆明物業須交付予昆明金鷹購物中心，以進行裝修工程。

根據評估師的評估報告，假設昆明物業已竣工，昆明物業於二零一一年二月二十八日的市值(按評估師的定義指物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易達成物業易手的估計金額)為人民幣1,058,750,000元(相等於約1,255,038,000港元)。請參閱通函附錄三(A)所載的估值報告，以了解更多資料。

董事會函件

雲南金鷹向昆明物業投入的發展成本總額估計約為人民幣607,840,000元（相等於約720,531,000港元）。

先決條件

合作框架協議（昆明物業）以本公司已遵守及取得根據上市規則所需的所有規定及批准（包括但不限於獨立股東的批准）為先決條件。

除上述者外，合作框架協議（昆明物業）並無其他先決條件。

合作框架協議（昆明物業）與合作框架協議（昆明物業）並非互為條件。

代價及調整

收購昆明物業的代價為人民幣740,484,000元（相等於約877,767,000港元）（可予調整），其乃根據每平方米人民幣9,000元，以及估計總建築面積約為82,276平方米計算，並可視乎本集團將獲交付昆明物業的實際建築面積而調整。代價須由昆明金鷹購物中心按以下方式支付予雲南金鷹：

- (i) 人民幣148,096,800元（相等於約175,553,000港元），即代價的20%，須於訂立合作框架協議（昆明物業）當日後五個營業日內支付；
- (ii) 人民幣555,363,000元（相等於約658,325,000港元），即代價的75%，須於昆明物業交付予昆明金鷹購物中心，並獲昆明金鷹購物中心接納當日後五個營業日內支付；及
- (iii) 代價的餘額須參考有關昆明物業的房屋所有權證所示的建築面積釐定及（如必須）調整，並須於獲取相關房屋所有權證，以及完成轉讓昆明物業的所有相關程序當日後五個營業日內支付。倘若房屋所有權證所示昆明物業的建築面積少於82,276平方米，以及根據上文(i)至(ii)作出的付款超過應付予雲南金鷹的最終代價，則雲南金鷹須於獲取相關房屋所有權證當日後五個營業日內向昆明金鷹購物中心支付有關差額。

代價乃經公平磋商並參考評估師所評估的昆明物業於二零一一年二月二十八日的市值約人民幣1,058,750,000元（或每平方米人民幣12,868元）後達成。鑒於代價較該估值有相對大的折讓，董事會認為每平方米人民幣9,000元的價格對本集團來說，並不遜於獨立第三方所提供的價格。

董事會函件

代價將以本集團的內部資源支付。

倘雲南金鷹未能：

- (a) 向昆明金鷹購物中心交付昆明物業，雲南金鷹將向昆明金鷹購物中心退回已付之所有款項及向昆明金鷹購物中心支付賠償，金額將參考人行銀行貸款基準利率計算；或
- (b) 以合作框架協議(昆明物業)所指定的質素交付昆明物業：
 - (i) 雲南金鷹將採取補救措施，並向昆明金鷹購物中心支付賠償，金額將相等於為採取補救措施而所產生的額外成本的10%；或
 - (ii) 昆明金鷹購物中心可採取補救措施，成本及費用由雲南金鷹承擔，而此外，雲南金鷹將向昆明金鷹購物中心支付賠償，金額將相等於為採取補救措施而所產生的額外成本的10%。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，合作框架協議(昆明物業)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。董事王先生因其於雲南金鷹的間接實益權益而就該交易有重大利益，並已就批准合作框架協議(昆明物業)及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

訂立合作框架協議(昆明物業)的原因

昆明金鷹廣場毗鄰本集團現時在昆明經營的百貨店昆明店。進行收購事項旨在增加昆明店的經營面積。董事會認為，憑藉收購事項，將得以進一步鞏固本集團在昆明的市場佔有率，而額外經營面積將讓昆明店於當地市場引入更多產品種類及增值服務，包括餐飲、美容護理及娛樂，故昆明店的競爭力將得以進一步增強。

待根據合作框架協議(昆明物業)擬定收購昆明物業完成後，本集團的資產淨值將不會受到重大影響，並預期本集團的未來盈利因擴大昆明店於日後可能取得的利潤貢獻而有所增加。

董事會函件

日期為二零一一年三月二十八日的合作框架協議(昆山物業)

訂約方

賣方： 昆山金鷹置業有限公司，GEICO的間接全資附屬公司

買方： 昆山金鷹國際購物中心有限公司，本公司的間接全資附屬公司

昆山金鷹置業為本公司的控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，昆山金鷹置業為本公司控股股東的同系附屬公司，根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立合作框架協議(昆山物業)構成本公司的一項關連交易。

根據合作框架協議(昆山物業)將予收購的資產

根據合作框架協議(昆山物業)的條款，昆山金鷹置業同意發展昆山物業，並將昆山物業出售予昆山金鷹購物中心，作營運百貨店之用。

於最後實際可行日期，昆山物業尚未進行開發，而將興建昆山物業的有關土地為一塊空地。根據初步計劃，昆山物業須於二零一二年九月交付予昆山金鷹購物中心。

根據評估師的評估報告，假設昆山物業已竣工，昆山物業於二零一一年二月二十八日的價值(按評估師的定義指物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易達成物業易手的估計的金額)為人民幣1,609,650,000元(相等於約1,908,073,000港元)。請參閱通函附錄三(B)所載的估值報告，以了解更多資料。

昆山金鷹置業向昆山物業投入的發展成本總額估計約為人民幣975,579,000元(相等於約1,156,447,000港元)。

先決條件

合作框架協議(昆山物業)以本公司已遵守及取得根據上市規則所需的所有規定及批准(包括但不限於獨立股東的批准)為先決條件。

董事會函件

除上述者外，合作框架協議(昆山物業)並無其他先決條件。

合作框架協議(昆明物業)與合作框架協議(昆山物業)並非互為條件。

代價及調整

收購昆山物業的代價為人民幣1,125,750,000元(相等於約1,334,459,000港元)(可予調整)，其乃根據每平方米人民幣9,500元，以及估計總建築面積約為118,500平方米計算，並可視乎本集團將獲交付昆山物業的實際建築面積而調整。代價須由昆山金鷹購物中心按以下方式支付予昆山金鷹置業：

- (i) 人民幣225,150,000元(相等於約266,892,000港元)，即代價的20%，須於訂立合作框架協議(昆山物業)當日後五個營業日內支付；
- (ii) 人民幣225,150,000元(相等於約266,892,000港元)，即代價的20%，須於合作框架協議(昆山物業)生效當日後五個營業日內支付；
- (iii) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須於昆山物業的樁基工程完成當日後五個營業日內支付；
- (iv) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須在昆山物業的施工進度達地面以上水平(項目出正負零)當日後五個營業日內支付；
- (v) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須於昆山物業的主體封頂當日後五個營業日內支付；
- (vi) 人民幣112,575,000元(相等於約133,446,000港元)，即代價的10%，須於昆山物業達致訂約方協定的交付條件(載於合作框架協議(昆山物業))，以及訂約方已訂立正式買賣協議或其他相關協議當日後五個營業日內支付；及
- (vii) 代價的餘額須參考有關昆山物業的房屋所有權證所示的建築面積釐定及(如必須)調整，並須於獲取相關房屋所有權證，以及完成轉讓昆山物業的所有相關程序當日後五個營業日內支付。倘若房屋所有權證所示昆山物業的建築面積少於118,500

董事會函件

平方米，以及根據上文(i)至(vi)作出的付款超過應付昆山金鷹置業的最終代價，則昆山金鷹置業須於獲取相關房屋所有權證當日後五個營業日內向昆山金鷹購物中心支付有關差額。

代價乃經公平磋商並參考評估師所評估的昆山物業於二零一一年二月二十八日的估值約人民幣1,609,650,000元(或每平方米人民幣13,584元)後達成。鑒於代價較該估值有相對大的折讓，董事會認為每平方米人民幣9,500元的價格對本集團來說，並不遜於獨立第三方所提供的價格。

代價將以本集團的內部資源支付。

倘昆山金鷹置業未能：

- (a) 向昆山金鷹購物中心交付昆山物業，昆山金鷹置業將向昆山金鷹購物中心退回已付之所有款項及向昆山金鷹購物中心支付賠償，金額將參考人行銀行貸款基準利率計算；或
- (b) 以合作框架協議(昆山物業)所指定的質素交付昆山物業：
 - (i) 昆山金鷹置業將採取補救措施，並向昆山金鷹購物中心支付賠償，金額將相等於為採取補救措施而所產生的額外成本的10%；或
 - (ii) 昆山金鷹購物中心可採取補救措施，成本及費用由雲南金鷹承擔，而此外，昆山金鷹置業將向昆山金鷹購物中心支付賠償，金額將相等於為採取補救措施而所產生的額外成本的10%。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，合作框架協議(昆山物業)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。董事王先生因其於昆山金鷹置業的間接實益權益而就該交易有重大利益，並已就批准合作框架協議(昆山物業)及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

訂立合作框架協議(昆山物業)的原因

昆山金鷹天地項目位於江蘇省昆山市的黃金位置，昆山物業屬昆山金鷹天地項目的一部分。昆山金鷹天地項目是一個商業綜合體，設有零售、酒店、辦公及住宅區。本集團於江蘇省已享有領導地位，而董事會相信，訂立合作框架協議(昆山物業)將有助本集團進一

董事會函件

步加強其於江蘇省的影響力、市場份額及競爭力。因此，合作框架協議(昆山物業)符合本集團的業務發展策略。

待根據合作框架協議(昆山物業)擬定收購昆山物業完成後，本集團的資產淨值將不會受到重大影響，並預期本集團的未來盈利因昆山物業於日後可能取得的利潤貢獻而有所增加。

有關該等交易各方的資料

雲南金鷹及昆山金鷹置業均主要從事物業發展及投資業務。

昆明金鷹購物中心及昆山金鷹購物中心均主要從事百貨店營運業務。

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14.22條及第14A.25條，聯交所會將一系列全部於十二個月內完成或相關的交易／關連交易視作同一項交易合併計算。誠如本公司於二零一零年十一月十日刊發的公佈中所披露，本集團已訂立股權轉讓協議。就此而言，股權轉讓協議、合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)將予合併計算百分比率(定義見上市規則)。

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14.22條及／或第14A.25條與股權轉讓協議、合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)合併計算的交易。

鑒於按合併基準計算的徐州金浩、昆明物業及昆山物業的資產價值總額佔本集團於二零一零年十二月三十一日總資產超過25%但少於100%，且雲南金鷹及昆山金鷹置業為本公司的關連人士，故訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)構成本公司的主要及關連交易，應遵循上市規則第14章及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

董事會函件

合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)的詳情將於本公司根據上市規則第14A.45條就截至二零一一年十二月三十一日止財政年度刊發的年報及賬目內予以披露。

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第18及19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合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)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合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)按一般商業條款訂立，且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合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)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及19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20至32頁。

股東特別大會

股東特別大會通告及代表委任表格

股東特別大會謹訂於二零一一年五月十八日(星期三)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(其中包括)根據本通函第60及61頁所載的條款及條件訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)。

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。

董 事 會 函 件

於任何合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)擁有重大利益的任何關連人士、股東及其聯繫人將不會在股東特別大會上投票。就此而言，王先生及其聯繫人(包括金鷹國際零售集團有限公司)將於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，王先生及其聯繫人持有合共1,327,845,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約68.30%。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18及19頁的獨立董事委員會函件及第20至32頁的獨立財務顧問函件。本通函附錄四亦載有其他資料。

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

二零一一年四月二十一日



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

敬啟者：

謹請參閱於二零一一年四月二十一日寄發予股東的通函(「通函」)，而本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任就合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)的條款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合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)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，就合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)的條款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8至17頁的董事會函件，當中載有(其中包括)有關合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)的資料，及載於本通函第20至32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，吾等認為合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)的條款及條件對獨立股東而言屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)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
劉石佑

謹啟

二零一一年四月二十一日

獨立財務顧問函件



亞洲資產管理有限公司
香港金鐘道89號
力寶中心2座
12樓1203室

敬啟者：

主要及關連交易 – 有關收購 (1) 昆明物業；及 (2) 昆山物業的 合作框架協議

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就有關(i)合作框架協議(昆明物業)；及(ii)合作框架協議(昆山物業)向金鷹商貿集團有限公司(「貴公司」)獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情刊載於貴公司於二零一一年三月二十八日刊發的公佈(「公佈」)及貴公司於二零一一年四月二十一日向股東刊發的通函(「通函」)第8至17頁所載的「董事會函件」(「董事會函件」)內。除文義另有所指外，通函已界定的詞語在本函件中具相同涵義。

於二零一一年三月二十八日，昆明金鷹購物中心(貴公司的間接全資附屬公司)與雲南金鷹(GEICO的間接全資附屬公司)訂立合作框架協議(昆明物業)，以人民幣740,484,000元(相等於約877,767,000港元)(可予調整)之代價收購昆明物業。

於二零一一年三月二十八日，昆山金鷹購物中心(貴公司的間接全資附屬公司)與昆山金鷹置業(GEICO的間接全資附屬公司)訂立合作框架協議(昆山物業)，以人民幣1,125,750,000元(相等於約1,334,459,000港元)(可予調整)之代價收購昆山物業。

GEICO(透過其全資附屬公司之一金鷹國際零售集團有限公司)現間接持有貴公司全部已發行股本68.30%，因此為貴公司的控股股東，而GEICO由The 2004 RVJD Family Trust(王先生的家族信託)全資擁有。雲南金鷹及昆山金鷹置業均為GEICO的間接全資附屬

獨立財務顧問函件

公司。因此，雲南金鷹及昆明金鷹置業為 貴公司控股股東的同系附屬公司，因而根據上市規則第14A章均為 貴公司的關連人士。因此，訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)構成 貴公司的關連交易。

根據上市規則第14.22及14A.25條，如一系列交易／關連交易於十二個月期間內完成或在其他情況下相關，則聯交所會將該系列交易／關連交易視作同一項交易合併計算。誠如 貴公司於二零一零年十一月十日刊發之公佈所披露， 貴集團訂立股權轉讓協議。就此而言，股權轉讓協議、合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)於計算百分比率(定義見上市規則)時應合併計算。

除上文所述者外， 貴集團與GEICO及／或其任何關連人士於過往概無訂立任何須根據上市規則第14.22條及／或第14A.25條與股權轉讓協議、合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)合併計算的交易。

鑒於按合併基準計算的徐州金浩、昆明物業及昆明物業的資產價值總額佔 貴集團於二零一零年十二月三十一日總資產超過25%但少於100%，且雲南金鷹及昆明金鷹置業為 貴公司的關連人士，故訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)構成一項 貴公司的主要及關連交易，須遵守上市規則第14章及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

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合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)項下擬進行的交易。王先生及其聯繫人須放棄在股東特別大會上投票。

貴公司已成立由獨立非執行董事黃之強先生、王耀先生及劉石佑先生組成的獨立董事委員會，以就合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)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(其中包括)公佈、合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)以及通函附錄三所載由評估師編製的昆明物業及昆明物業的估值報告。吾等亦曾審閱 貴公司管理層所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景的若干資料。吾等已審閱評估師所提供有關昆明物業及昆明物業的意見及估值結果，包括審閱委聘條款(尤

獨立財務顧問函件

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，吾等認為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)採取適用於股權轉讓協議項下擬進行的收購的合理步驟。吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條採取足夠及必要步驟，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 貴公司管理層進行口頭討論合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)的條款及 貴集團的業務及未來前景。吾等假設吾等所獲的有關資料、陳述及聲明在所有重大方面於截至本函件日期均為真實、準確及完備，而吾等的意見乃基於有關資料、陳述及聲明而作出。

全體董事共同及個別就通函所載資料的準確性承擔全部責任，經作出一切合理查詢後，就彼等深知，彼等確認通函所發表的意見已經審慎周詳考慮，而通函並無任何遺漏致使當中所作的陳述具有誤導性。吾等假設公佈及通函所載或所述的一切資料、意見及聲明於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的管理層的所有預計及意圖將會達成或進行(視情況而定)，並可作為吾等達成意見的根據。吾等認為已獲得並且已審閱現時所有可供參閱的資料及文件，使吾等可就合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆明物業)項下擬進行的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、失實或不準確。然而，吾等並無就此進行任何獨立詳盡調查或審核 貴集團的業務、事務或前景。吾等概不會就該等協議完成或不完成及據此得出之結果承擔責任。吾等的意見必須基於最後實際可行日期的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲的資料而作出。

刊登本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮合作框架協議(昆明物業)及合作框架

協議(昆山物業)項下擬進行的交易之用，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被引述或轉述，亦不得用作其他用途。

主要考慮因素

在達成吾等有關合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)的條款的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

I. 合作框架協議(昆明物業)

1 訂立合作框架協議(昆明物業)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13個不同的城市經營20家百貨商店，包括1家管理店。

雲南金鷹為GEICO的間接全資附屬公司，主要業務是在中國從事物業發展及投資。據吾等理解，貴集團根據合作框架協議(昆明物業)將予收購的資產為昆明物業(即昆明金鷹廣場的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為82,276平方米)的法定及實益擁有人。雲南金鷹注入昆明金鷹廣場的估計開發成本合計約人民幣607,840,000元(相等於約720,531,000港元)。

根據評估師的估值報告，昆明物業於二零一一年二月二十八日的市值(按評估師的定義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)為人民幣1,058,750,000元(相等於約1,255,038,000港元)。詳情請參閱載於通函附錄三的估值報告。

誠如貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報(「二零一零年年報」)所披露，貴集團實現銷售所得款項兌額約人民幣10,949.3百萬元，較二零零九年度的約人民幣8,191.7百萬元按年增長約33.7%或約人民幣2,757.6百萬元。增長主要來自同店銷售增長約25.1%；計入二零零九年開業新店的銷售表現，以及於二零一零年開業／收購新店的銷售表現。年內經營溢利約人民幣1,245.8百萬元，按年增長約30.0%。二零一零年，貴集團繼續

獨立財務顧問函件

穩步拓展連鎖店網絡，將安徽省作為重點區域進行拓展，收購了安徽金鷹商貿有限公司(前稱安徽瑞景商業有限責任公司) (「安徽金鷹」) 兩家門店、開設了淮北店，並增加了徐州店和鹽城店的建築面積。此外，於二零一一年初，貴集團開設了合肥旗艦店。貴集團增至在13個城市運營／管理20家連鎖百貨店，總建築面積合計超過67.7萬平方米。

誠如二零一零年年報所述，於二零一零年十二月三十一日，貴集團在自有物業的百貨商店比例約為66.8%。在自有物業開設百貨店的策略可使貴集團免受未來租金上升的影響及享有長線物業升值的好處，並提高門店因應經營環境迅速變化持續裝修的靈活性。因此，收購昆明物業符合業務發展策略及在貴集團的一般及日常業務過程中進行。

誠如董事會函件所述，昆明金鷹廣場毗連昆明店，即貴集團現時於昆明經營的百貨商店。收購的目的在於擴大昆明店的經營面積。董事會認為，憑藉該收購，昆明店的市場主導地位將進一步得以鞏固，而昆明店的競爭力亦將進一步增強，因為較大的經營面積可使昆明店於當地市場推出更多樣化的產品及增值服務，例如餐飲、美容及娛樂。

為評估貴集團在昆明進一步拓展業務具有商業上合理的理由，吾等已利用多項公開資料及數據進行研究如下：

昆明在中國西南地區的經濟發展中扮演著重要角色。昆明是雲南省的省會及最大城市，以及該省的政治、經濟、交通及文化中心。昆明佔地約21,501平方公里，而城市佔地6,200平方公里，而人口估計約為5,740,000人。於二零零九年，昆明的地區生產總值(「地區生產總值」)約為人民幣1,809億元，零售銷售額約人民幣865億元，而人均可支配收入約人民幣16,496元。吾等認為昆明持續健康的經濟及零售業增長為貴集團在雲南省拓展百貨店業務提供了一個平台。

考慮到(i)收購昆明物業符合貴集團的擴張策略；(ii)收購昆明物業將會增加昆明店的經營面積，可讓昆明店於當地市場引進更多樣化的產品及(iii)如上所述昆明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雲南省拓展業務提供了一個平台，吾等認為，訂立合作框架協議(昆明物業)乃屬於貴集團的一般及日常業務範圍，而收購昆明物業符合貴公司及股東的整體利益。

2 合作框架協議(昆明物業)的主要條款

將予收購的資產

昆明物業，即昆明金鷹廣場的1樓至8樓，以及地庫B1及B2。

代價

根據合作框架協議(昆明物業)，收購昆明物業的代價為人民幣740,484,000元(相等於約877,767,000港元)(可予調整)，其乃根據每平方米人民幣9,000元，以及估計總建築面積約為82,276平方米計算，並可視乎 貴集團將獲交付昆明物業的實際建築面積而調整。代價須由昆明金鷹購物中心按以下方式支付予雲南金鷹：

- (a) 人民幣148,096,800元(相等於約175,553,000港元)，即代價的20%，須於訂立合作框架協議(昆明物業)當日後五個營業日內支付；
- (b) 人民幣555,363,000元(相等於約658,325,000港元)，即代價的75%，須於昆明物業交付予昆明金鷹購物中心，並獲昆明金鷹購物中心接納當日後五個營業日內支付；及
- (c) 代價的餘額須參考有關昆明物業的房屋所有權證所示的建築面積釐定及(如必須)調整，並須於獲取相關房屋所有權證，以及完成轉讓昆明物業的所有相關程序當日後五個營業日內支付。倘若房屋所有權證所示昆明物業的建築面積少於82,276平方米，以及根據上文(a)至(b)作出的付款超過應付雲南金鷹的最終代價，則雲南金鷹須於獲取相關房屋所有權證當日後五個營業日內向昆明金鷹購物中心支付有關差額。

誠如董事會函件所述，收購昆明物業的代價乃經公平磋商並參考評估師評定昆明物業於二零一一年二月二十八日的市值為人民幣1,058,750,000元(相等於約1,255,038,000港元)後達成。代價將以 貴集團的內部資源予以支付。

根據估值報告(詳情載於通函附錄三)，昆明物業於二零一一年二月二十八日的價值為人民幣1,058,750,000元(相等於每平方米人民幣12,868元)。鑒於代價較估值大幅折讓約30.1%，故吾等認為收購昆明物業的代價為公平及合理。

獨立財務顧問函件

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評估師進行了討論。據悉，評估師採用直接比較法對昆明物業進行估值，評估師定義為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金額。評估師進一步告知，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。在與評估師進行討論時，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，評估師所採用的直接比較法符合評估土地和樓宇等有形固定資產的市場慣例，乃屬合理。

結論

經考慮(i)合作框架協議(昆明物業)乃按公平原則磋商後達成；及(ii)合資格獨立評估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，合作框架協議(昆明物業)的條款為一般商業條款且就股東而言屬公平合理。

3 預期收購昆明物業對 貴集團的財務影響

資產淨值

於完成合作框架協議(昆明物業)項下的昆明物業收購後，貴集團的資產淨值將不會受到重大影響。

根據載於通函附錄二 貴集團的未經審核備考財務資料所載的假設，於收購完成後，貴集團於二零一零年十二月三十一日的未經審核備考經調整綜合總資產將約為人民幣8,026,400,000元及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的未經審核備考經調整綜合總負債將約為人民幣4,346,200,000元。有關詳情，請參閱通函附錄二所載「本集團的未經審核備考資產及負債表」。

除 貴集團應支付的代價外，貴公司管理層確認，貴集團不會就收購昆明物業產生其他重大開支或稅項負債。因此，吾等預期不會給 貴集團的資產淨值帶來任何重大的負面影響。

獨立財務顧問函件

盈利

於完成後，吾等預計 貴集團的未來盈利將因經擴大昆明店的未來溢利貢獻潛力而得以改善。

資產負債水平及營運資金

吾等從 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報注意到， 貴集團於二零一零年十二月三十一日的資產負債水平約為5.7%。

根據通函附錄二所載「本集團的未經審核備考資產及負債表」，於收購完成後， 貴集團的資產負債水平(按 貴集團的未經審核備考經調整總資產及未經審核經調整總借貸計算)將約為5.7%。

根據通函附錄二所載「本集團的未經審核備考資產及負債表」，假設於二零一零年十二月三十一日已完成收購昆明物業及昆山物業，且各項物業的代價已於該轉讓日期支付，則未經審核備考經調整銀行結餘及現金將為零及未經審核備考經調整貿易及其他應付款項將約為人民幣1,766,100,000元。然而，股東須注意昆明物業及昆山物業各自的代價將實際以分期付款方式支付。因此，董事認為， 貴集團將能夠以 貴集團的內部資源支付代價。經計及 貴集團的內部資源及 貴集團的未動用銀行融資，吾等同意董事的意見， 貴集團將有足夠資金支付代價。

誠如二零一零年年報所載，吾等注意到 貴集團的現金及近似現金約人民幣2,746,500,000元，遠高於 貴集團就收購昆明物業而應付的代價。董事確認， 貴集團將擁有足夠營運資金以履行其於收購項下的付款責任。

結論

經考慮上文「訂立合作框架協議(昆明物業)的背景、理由及好處」一段所述可能產生的好處，吾等認為收購所引致的影響屬可予接受。

II. 合作框架協議(昆山物業)

1 訂立合作框架協議(昆山物業)的背景、理由及好處

昆山金鷹置業為GEICO的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業發展及投資業務。 貴集團根據合作框架協議(昆山物業)將收購的資產為昆山物業，即昆山金鷹天地項

獨立財務顧問函件

目的1樓至8樓，以及地庫B1及B2，總建築面積約為118,500平方米。昆山物業將獲昆山金鷹置業注入的發展成本總額估計約為人民幣975,579,000元（相等於約1,156,447,000港元）。

根據評估師的評估報告，昆山物業若完成發展，於二零一一年二月二十八日的市值（按評估師的定義指物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易達成物業易手的估計金額）為人民幣1,609,650,000元（相等於約1,908,073,000港元）。詳情請參閱載於通函附錄三的估值報告。

誠如上文所述，在自有物業開設百貨店的策略，讓 貴集團得以將日後租金上漲所帶來的影響減至最低、享有長期物業增值，以及可更靈活地不斷翻新商店，以應付迅速變化的商業環境。因此，收購昆山物業與 貴集團的業務發展策略一致，以及為於 貴集團的日常及一般業務範圍內進行。

誠如董事會函件所述，昆山金鷹天地項目位於江蘇省昆山市的黃金位置，昆山物業屬昆山金鷹天地項目的一部分。昆山金鷹天地項目是一個商業綜合體，設有零售、酒店、辦公及住宅區。 貴集團於江蘇省已享有領導地位，而董事會相信，訂立合作框架協議（昆山物業）將有助 貴集團進一步加強其於江蘇省的影響力、市場份額及競爭力。因此，合作框架協議（昆山物業）符合 貴集團的業務發展策略。

為評估 貴集團在昆山進一步拓展業務具有商業上合理的理由，吾等已利用多項公開資料及數據進行研究如下：

昆山是蘇州的衛星城市，是地級蘇州市內的縣級城市。位於中國江蘇省東南部，毗鄰江蘇邊區及上海市。昆山現時是經濟發展最成功的中國縣級城市之一。昆山的地區生產總值由二零零零年約人民幣200億元大幅增長至二零一零年約人民幣2,100億元，成為前所未有，地區生產總值超逾人民幣2,000億元的縣級城市。根據永久居民人口計，人均地區生產總值達致45,000美元。在Forbes China於二零一零年進行的「25 Best County-level Cities in China」研究中居於首位。我們認為，昆山經濟持續健康發展，且零售業不斷增長，為 貴集團提供了平台，擴充江蘇省的百貨店。

考慮到(i)收購昆山物業符合 貴集團的擴張策略；(ii)訂立合作框架協議（昆山物業）將有助 貴集團進一步加強其於江蘇省（貴集團已於江蘇省享有領導地位）的影響力、市場份額及競爭力；及(iii)誠如上文所述昆山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 貴集團在昆山拓展業務提供了一個平台，吾等認為，訂立合作框架協議(昆山物業)乃屬於 貴集團的一般及日常業務範圍，而收購昆山物業符合 貴公司及股東的整體利益。

2 合作框架協議(昆山物業)的主要條款

將予收購的資產

昆山物業，即昆山金鷹天地項目的1樓至8樓，以及地庫B1及B2。

代價

根據合作框架協議(昆山物業)，收購昆山物業的代價為人民幣1,125,750,000元(相等於約1,334,459,000港元)(可予調整)，其乃根據每平方米人民幣9,500元，以及估計總建築面積約為118,500平方米計算，並可視乎 貴集團將獲交付昆山物業的實際建築面積而調整。代價須由昆山金鷹購物中心按以下方式支付予昆山金鷹置業：

- (a) 人民幣225,150,000元(相等於約266,892,000港元)，即代價的20%，須於訂立合作框架協議(昆山物業)當日後五個營業日內支付；
- (b) 人民幣225,150,000元(相等於約266,892,000港元)，即代價的20%，須於合作框架協議(昆山物業)生效當日後五個營業日內支付；
- (c) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須於昆山物業的樁基工程完成當日後五個營業日內支付；
- (d) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須在昆山物業的施工進度達地面以上水平(項目出正負零)當日後五個營業日內支付；
- (e) 人民幣168,862,500元(相等於約200,169,000港元)，即代價的15%，須於昆山物業的主體封頂當日後五個營業日內支付；

獨立財務顧問函件

- (f) 人民幣112,575,000元(相等於約133,446,000港元)，即代價的10%，須於昆山物業達致訂約方協定的交付條件(載於合作框架協議(昆山物業))，以及訂約方已訂立正式買賣協議或其他相關協議當日後五個營業日內支付；及
- (g) 代價的餘下結餘須參考有關昆山物業的房屋所有權證所示的建築面積釐定及(如必須)調整，並須於獲取相關房屋所有權證，以及完成轉讓昆山物業的所有相關程序當日後五個營業日內支付。倘若房屋所有權證所示昆山物業的建築面積少於118,500平方米，以及根據上文(a)至(f)作出的付款超過應付昆山金鷹置業的最終代價，則昆山金鷹置業須於獲取相關房屋所有權證當日後五個營業日內向昆山金鷹購物中心支付有關差額。

誠如董事會函件所述，代價乃經公平磋商並參考評估師所評估的昆山物業於二零一一年二月二十八日的估值約人民幣1,609,650,000元(相等於約1,908,073,000港元)後達成。代價將以 貴集團的內部資源償付。

根據估值報告(詳情載於通函附錄三)，昆山物業於二零一一年二月二十八日的市值為人民幣1,609,650,000元(相等於每平方米人民幣13,584元)。鑒於代價較估值大幅折讓約30.1%，故吾等認為收購昆山物業的代價為公平及合理。

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評估師進行了討論。據悉，評估師採用直接比較法對昆山物業進行估值，評估師定義為物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易達成物業易手的估計金額。評估師進一步告知，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。在與評估師進行討論時，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，評估師所採用的直接比較法符合評估土地和樓宇等有形固定資產的市場慣例，乃屬合理。

結論

經考慮(i)合作框架協議(昆山物業)乃按公平原則磋商後達成；及(ii)合資格獨立評估師

獨立財務顧問函件

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，合作框架協議（昆山物業）的條款為一般商業條款且就股東而言屬公平合理。

3 預期收購昆山物業對 貴集團的財務影響

資產淨值

於完成合作框架協議（昆山物業）項下的昆山物業收購後，貴集團的資產淨值將不會受到重大影響。

根據載於通函附錄二 貴集團的未經審核備考財務資料所載的假設，於收購完成後，貴集團於二零一零年十二月三十一日的未經審核備考經調整綜合總資產將約為人民幣8,026,400,000元及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的未經審核備考經調整綜合總負債將約為人民幣4,346,200,000元。有關詳情，請參閱通函附錄二所載「本集團的未經審核備考資產及負債表」。

除 貴集團將予以支付的代價外，貴公司管理層確認，貴集團不會就收購昆山物業產生其他重大開支或稅項負債。因此，是次收購預期不會給 貴集團的資產淨值帶來任何重大的負面影響。

盈利

於完成後，預計 貴集團的未來盈利將因昆山物業的未來溢利貢獻潛力而得以改善。

資產負債水平及營運資金

吾等從 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報注意到，貴集團於二零一零年十二月三十一日的資產負債水平約為5.7%。

根據通函附錄二所載「本集團的未經審核備考資產及負債表」，於收購完成後，貴集團的資產負債水平（按 貴集團的未經審核備考經調整總資產及未經審核經調整總借貸計算）將約為5.7%。

根據通函附錄二所載「本集團的未經審核備考資產及負債表」，假設於二零一零年十二月三十一日已完成收購昆明物業及昆山物業，且各項物業的代價已於該轉讓日期支付，則未經審核備考經調整銀行結餘及現金將為零及未經審核備考經調整貿易及其他應付款項將

獨立財務顧問函件

約為人民幣1,766,100,000元。然而，股東須注意昆明物業及昆山物業各自的代價將實際以分期付款方式支付。因此，董事認為，貴集團將能夠以貴集團的內部資源支付代價。經計及貴集團的內部資源及貴集團的未動用銀行融資，吾等同意董事的意見，貴集團將有足夠資金支付代價。

結論

經考慮上文「訂立合作框架協議(昆山物業)的背景、理由及好處」一段所述可能產生的好處，吾等認為收購所引致的影響屬可予接受。

意見

達致吾等的意見時，吾等已考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是：(i)訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)的背景、理由及好處；(ii)合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)各自的條款；及(iii)訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)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，吾等認為訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)乃於貴公司的日常及一般業務範圍內訂立，且合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)各自的條款屬一般商業條款，對股東而言屬公平合理，且訂立合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在為批准(其中包括)合作框架協議(昆明物業)及合作框架協議(昆山物業)而召開的股東特別大會上提呈的相關決議案。

此致

金鷹商貿集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

亞洲資產管理有限公司

董事總經理

簡麗娟

謹啟

二零一一年四月二十一日

本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料

本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已於二零零九年四月十七日刊載的本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的年度報告第38至100頁、於二零一零年四月十二日刊載的本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度報告第45至122頁及於二零一一年四月十三日刊載的本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度報告第45至124頁中披露，並已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網頁(<http://www.geretail.com>)。

負債聲明

於二零一一年二月二十八日(即就確定本負債聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團尚未償還的無抵押銀行借貸約為人民幣454,000,000元。

除上述或上文其他部分披露者以及除集團內部之間的負債外，本集團於二零一一年二月二十八日營業時間結束時，並無任何尚未償還的已發行及尚未發行或已同意將發行借款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事經審慎考慮並考慮到昆明物業及昆山物業建議收購事項後認為，基於內部資源及可得未動用銀行授信，本集團將於本通函日期起十二個月期間內有充裕的營運資金。

二零一一年財務及經營前景

全球經濟的復甦之路在憧憬和猶豫中延伸，新興市場，尤其是中國，對於全球經濟復甦的意義日益重大。管理層相信中國政府通過對財政政策和貨幣政策的有效調整，將能有效控制通貨膨脹和資產泡沫，保證中國經濟的穩定健康發展。

今年是中國第十二個五年規劃的首年，中國政府在「十二五」時期將把城鄉居民收入的增長作為重要目標，努力實現居民收入增長和經濟發展同步，不斷提高人民生活質量和水平。對於百貨零售業來說，目標顧客可支配收入的增長無疑將帶來百貨零售業的持續繁榮。

擴大內需將是中國政府長期的重點工作，消費對於國內生產總值的貢獻將逐步增加。我們相信，於未來五年，城市化規模的擴大、中產階級隊伍的壯大、社會保障機制的持續改善將有利於內需的進一步擴大，對於百貨零售業保持高速穩定增長意義重大。

(A) 緒言

董事根據上市規則第4.29段編製隨附的本集團未經審核備考資產及負債表（「備考財務資料」），僅供說明之用，藉以就昆明物業及昆山物業建議之收購事項如何可能影響本集團的財務狀況提供資料。

備考財務資料乃根據本集團於二零一零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表（載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度報告）編製，並已作出隨附附註所述的備考調整，猶如建議進行之收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。直接因建議收購事項而作出備考調整的說明，載列於隨附附註內。

備考財務資料乃以多項假設、估計、不確定因素及現有資料為基準，僅為說明之用而提供。基於這個原因及其性質，備考財務資料未必可在建議收購事項於二零一零年十二月三十一日或任何以後日期完成之基礎上提供本集團財務狀況的真實資料。

備考財務資料應連同本集團經審核綜合財務報表（載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度報告）一併閱讀。

(B) 本集團未經審核備考資產及負債表

	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註)	備考財務資料 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	2,721,966	1,866,234	4,588,200
土地使用權－非流動部分	913,122		913,122
按金	737,944		737,944
商譽	251,897		251,897
於一間聯營公司權益	13,496		13,496
可供出售投資	76,122		76,122
應收一間附屬公司前股東款項	38,520		38,520
遞延稅項資產	29,569		29,569
	<u>4,782,636</u>		<u>6,648,870</u>
流動資產			
存貨	212,632		212,632
貿易及其他應收款項	210,998		210,998
土地使用權－流動部分	10,439		10,439
應收關聯公司款項	16,113		16,113
計息工具投資	400,439		400,439
結構性銀行存款	526,868		526,868
銀行結餘及現金	1,819,197	(1,819,197)	—
	<u>3,196,686</u>		<u>1,377,489</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	1,719,048	47,037	1,766,085
應付關聯公司款項	49,735		49,735
短期銀行貸款	458,427		458,427
稅項負債	85,359		85,359
遞延收入	1,891,871		1,891,871
	<u>4,204,440</u>		<u>4,251,477</u>
流動負債淨值	<u>(1,007,754)</u>		<u>(2,873,988)</u>
總資產減流動負債	<u>3,774,882</u>		<u>3,774,882</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	94,706		94,706
資產淨值	<u>3,680,176</u>		<u>3,680,176</u>

附註：

假設收購昆明物業及昆山物業於二零一零年十二月三十一日完成，並假設收購該等物業各自已付的代價與其於二零一零年十二月三十一日的公平值相約。由於交易成本預期並不重大，因此並無予以計入。

上述調整結果導致應付款項約人民幣47,000,000元，假設昆明物業及昆山物業將於二零一零年十二月三十一日轉讓予本集團，而本集團須於轉讓日期償付所有代價。

就收購昆山物業，賣方同意開發及轉讓已竣工昆山物業予本集團。根據合作框架協議(昆山物業)的條款，本集團將由簽訂合作框架協議(昆山物業)至昆山物業實際轉讓日期(預期為二零一二年九月)止的期間分七期支付代價人民幣1,125,750,000元(20%、20%、15%、15%、15%、10%及5%，而最後一期付款可參考昆山物業房屋所有權證所示總樓面面積予以調整)。依董事的意見，收購昆山物業的代價將以本集團內部資源償付。考慮到可供動用內部資源及可供動用而未動用銀行融資，董事認為，本集團將具備足夠資金以供收購昆明物業及昆山物業。

倘最終已付代價大幅低於或高於昆明物業及昆山物業於交易完成日期的公平值，任何該等差異可以構成本公司股東視同出資或分派，將作為本集團的權益交易予以反映。

(C) 未經審核備考財務資料的會計師報告

下文乃由本公司核數師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就本集團的未經審核備考資產及負債報表編製的報告全文，以供載入本通函。

**致金鷹商貿集團有限公司董事**

吾等就金鷹商貿集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，此等財務資料由貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在為建議收購昆明物業及昆山物業（定義見本公司於二零一一年四月二十一日刊發的通函（「通函」）（「收購事項」）如何可能影響本集團所呈列的財務狀況提供資料，以供載入貴集團就有關收購事項之主要及關連交易刊發的通函附錄二。編製未經審核備考財務資料的基準載於通函第35頁至37頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，為 貴公司董事獨有的責任。

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料出具意見並向 貴公司匯報。對於吾等以往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發報告日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、

審閱用以支持調整的憑證以及就未經審核備考財務資料與貴公司董事進行討論。是次委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠證據合理確保貴公司董事已遵照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，且該基準與貴集團的會計政策一致，以及所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃按照貴公司董事所作的判斷及假設編製，僅作說明之用，而基於其假定性質，不能為日後發生的任何事項提供任何保證或指標，亦未必能為本集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期的財政狀況提供指標。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已遵照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年四月二十一日

(A) 昆明物業估值報告

以下為獨立專業評估師威格斯資產評估顧問有限公司就昆明物業於二零一一年二月二十八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
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，對雲南金鷹實業有限公司（「雲南金鷹」）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二零一一年二月二十八日（「估值日」）的市值的意見，以供將其或有關資料載入 貴公司公佈及通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所採用之定義而言，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」。

吾等對雲南金鷹於中國持有發展中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。吾等假設發展計劃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，並已考慮已支付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高朋(南京)律師事務所所提供之法律意見(「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。於二零一一年二月二十八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0.8436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。

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
MRICS MHKIS MSc (e-com)
註冊專業測量師
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

二零一一年四月二十一日

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二十四年經驗，於中國物業估值方面亦擁有逾十七年經驗。

估值證書

雲南金鷹於中國持有發展中的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現狀下的市值
位於 中國 雲南省 昆明市 五華區 威遠街與護國路 交界西北面 昆明金鷹廣場	該物業包括一幅土地面積約為 12,760.8平方米的土地。 該物業計劃發展為集商業及酒 店為一體的綜合發展項目(附帶 停車位)。據貴公司所告知，該 物業的建議建築面積如下：	該物業於估值日在發 展階段中。	人民幣 901,000,000元 (相等於約 1,068,042,000 港元) (參閱下文附註6)
	用途 概約建築面積 (平方米)		
	商業 61,110		
	酒店 22,072		
	地庫		
	商業及停車位 30,547		
	總計： 113,729		
	據貴公司所告知，該發展項目 計劃於二零一一年完工。		
	持有該物業的土地使用權年期 於二零四八年九月屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用證(文件編號：昆國用(2004)第00370號)，該物業的土地使用權(土地面積約為12,760.8平方米)已授予雲南金鷹，作綜合用途的年期於二零四八年九月屆滿。
2. 根據建設用地規劃許可證(文件編號：地字第530101200900055號)，該物業(土地面積約為19.39畝(相等於約12,927平方米))符合城市規劃規定。
3. 根據兩份建設工程規劃許可證(文件編號：建字昆規建證(2008)0429號及建字第530101201000201號)，該物業建設工程符合城市建設規定及取得許可。
4. 根據兩份建築工程施工許可證(文件編號：建字530100200911250201及530100200904020101號)，該物業建設工程符合工程工程規定及取得許可。
5. 假設昆明物業已竣工，發展項目於二零一一年二月二十八日的完工資本值約為人民幣1,470,730,000元。

6. 昆明金鷹購物中心有限公司將收購該物業的部份的完工資本值約為人民幣1,058,750,000元。該部份包括以下各項：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
地庫1樓及2樓	地庫商業及停車位	21,166
1-8樓	商業	61,110
總計：		<u>82,276</u>

7. 根據雲南金鷹，於估值日就發展項目已支付總建築成本約為人民幣369,000,000元。完成發展項目的未償付建築成本估計約為人民幣74,000,000元。吾等已獨立地核實上述全部建築成本。在進行估值過程中，吾等已考慮該等成本。
8. 土地面積約為12,760.8平方米的物業已為中國銀行股份有限公司南京玄武分行的按揭作抵押，代價為人民幣240,000,000元。
9. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
- (i) 雲南金鷹為土地面積約為12,760.8平方米的土地的合法及實益擁有着，並已取得有關土地使用權證書。
- (ii) 雲南金鷹已取得發展該土地的權利。

(B) 昆山物業估值報告

以下為獨立專業評估師威格斯資產評估顧問有限公司就昆山物業於二零一一年二月二十八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
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，對昆山金鷹置業有限公司（「昆山金鷹置業」）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二零一一年二月二十八日（「估值日」）的市值的意見，以供將其或有關資料載入 貴公司公佈及通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所採用之定義而言，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」。

吾等對昆山金鷹置業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。吾等假設發展計劃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，並已考慮已支付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高朋(南京)律師事務所所提供之法律意見(「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。於二零一一年二月二十八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0.8436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。

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
MRICS MHKIS MSc (e-com)
註冊專業測量師
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

二零一一年四月二十一日

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二十四年經驗，於中國物業估值方面亦擁有逾十七年經驗。

估值證書

昆山金鷹置業於中國持有作未來發展的物業權益

			於二零一一年 二月二十八日 現狀下的市值										
物業	概況及年期	佔用詳情											
兩幅位於 中國 江蘇省 昆山市 昆山開發區 珠江路東側及 東新街南側 的土地	該物業包括兩幅土地(地塊A10及A11) 總土地面積約為22,630平方米的土地。(參閱下文附註1) 該物業計劃發展為集商業及酒店為一體的綜合發展項目(附帶停車位)。據貴公司所告知，該物業的建議建築面積如下：	該物業於估值日在地盤平整階段中。	人民幣 281,200,000元 (相等於約 333,333,000港元) (參閱下文附註4)										
	<table><tr><td>用途</td><td>概約建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>商業</td><td>108,300</td></tr><tr><td>酒店</td><td>30,450</td></tr><tr><td>停車位</td><td>10,200</td></tr><tr><td>總計：</td><td>148,950</td></tr></table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	108,300	酒店	30,450	停車位	10,200	總計：	148,950		
用途	概約建築面積 (平方米)												
商業	108,300												
酒店	30,450												
停車位	10,200												
總計：	148,950												
	持有該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期分別於二零八零年一月十八日及二零五零年一月十八日屆滿。												

附註:

- 該物業的土地面積約為22,630平方米, 為一幅土地面積約為72,623平方米的土地(「該土地」)的一部份。根據國有土地使用證(文件編號: 昆國用(2011)第12011100204號), 該物業的土地使用權(土地面積約為72,623平方米)已授予昆山金鷹置業, 作住宅及商業用途的年期分別於二零八零年一月十八日及二零五零年一月十八日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證(文件編號: 昆開(2010) 0201號), 該土地(土地面積約為72,623平方米)符合城市規劃規定。
- 假設昆山物業已竣工, 發展項目於二零一一年二月二十八日的完工資本值約為人民幣2,516,850,000元。

4. 昆山金鷹國際購物中心有限公司將收購該物業的部份的完工資本值約為人民幣1,609,650,000元。該部份包括以下各項：

描述	用途	總建築面積 (平方米)	於完工時 資本值 (人民幣)
地庫1-8樓位於地塊A10	商業	108,300	1,571,400,000
地庫2樓位於地塊A10及A11	停車位	10,200	38,250,000
總計：		<u>118,500</u>	<u>1,609,650,000</u>

5. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：

- (i) 昆山金鷹置業為土地面積約為72,623平方米的土地的合法及實益擁有着，並已取得有關土地使用權證書。
- (ii) 昆山金鷹置業已取得發展該土地的權利。
- (iii) 該物業並無涉及任何按揭或其他產權負擔。

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：—

股份的好倉

董事姓名	所持		權益性質
	股份或相關 股份的數目	佔已發行 股本百分比	
王先生	1,327,845,000 (附註1)	68.30	法團權益
鄭淑雲	353,000 (附註2)	0.02	實益擁有人
韓相禮	610,000 (附註2)	0.03	實益擁有人

附註1： 於最後實際可行日期，所披露於王先生名下的法團權益乃指因其家族信託擁有GEICO的權益而被視為擁有的股份權益。該公司於英屬處女群島成立，擁有金鷹國際零售集團有限公司(為68.30%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

姓名	所持 股份或相關 股份的數目	佔已發行 股本百分比	權益性質
王先生	1,327,845,000 (附註1)	68.30	法團權益
GEICO	1,327,845,000 (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	1,327,845,000 (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8至17頁及以下所披露者外，董事、亞洲資產管理有限公司、德勤•關黃陳方會計師行或威格斯資產評估顧問有限公司概無於自二零一零年十二月三十一日（即編製本集團最近期已公佈經審核財務報表的結算日）以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事、亞洲資產管理有限公司、德勤•關黃陳方會計師行或威格斯資產評估顧問有限公司概無於對本集團業務屬重大而仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

董事於當中擁有重大權益的合約

經修訂珠江租賃協議

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹就租賃珠江壹號廣場一至五樓與南京珠江壹號訂立租賃協議，自二零零七年十二月二十八日起計為期二十年。租賃協議已於二零零八年六月四日補充協議及二零零八年十二月二十九日第二次補充協議中經修改及補充。

上述訂約方已於二零零八年六月四日訂立補充協議，將租賃予本集團的物業面積由22,780平方米修訂至24,545.46平方米，務求為本集團的百貨店營運提供更多空間。

於二零零八年十二月二十九日，上述訂約方訂立第二份補充協議，據此，南京珠江壹號同意將珠江壹號廣場南翼地庫1樓至2樓的單位（「南翼額外單位」）及北翼2樓至4樓的單位租賃予南京金鷹，期限由上述額外單位開始營運日（即二零零八年五月一日）至二零二七年十二月二十七日止。

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

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

租賃協議（金鷹廣場1樓至6樓）及二零一一年租賃協議（額外上海物業）

於二零零八年十二月二十九日，上海金鷹與上海金鷹天地就租賃上海物業訂立租賃協議，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（「租賃協議（金鷹廣場1樓至6樓）」）。

有關租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)的詳情已披露於本公司日期為二零零九年一月五日的公佈中。

於二零零九年六月三日，金鷹(中國)與上海金鷹天地就租賃額外上海物業作為展覽中心訂立租賃協議，年期由二零零九年七月一日起計為期兩年(「租賃協議(額外上海物業)」)。由於租賃協議(額外上海物業)將於二零一一年六月三十日屆滿，故上述訂約方於二零一零年十一月十六日訂立補充協議，由二零一一年七月一日起計將額外上海物業的租期延長兩年半(「二零一一年租賃協議(額外上海物業)」)。金鷹(中國)就租賃額外上海物業應向上海金鷹天地支付的租金為每日每平方米人民幣6.5元。此外，金鷹(中國)須向上海金鷹天地支付物業管理費每月人民幣81,880.5元(即每月每平方米人民幣50元)。

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

租賃協議(漢中新城)

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

本集團應付的租金相當於以下各項的總額：(a)就年銷售所得款項總額未超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的5%；(b)就年銷售所得款項總額超過人民幣160,000,000元的部分，經營漢中新城的年銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；及(c)分租漢中新城單位的所得款項(扣除物業稅、營業稅及其他相關稅項)的25%。根據租賃協議(漢中新城)應付保底租金為每曆年人民幣6,100,000元。

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

設施租賃協議

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

有關設施租賃協議的詳情已披露於本公司日期為二零零九年六月五日的公佈中。

租賃協議(仙林金鷹購物中心)及租賃協議(額外仙林零售面積)

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

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

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

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

二零一一年新街口租賃協議

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

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

二零一一年物業管理服務協議及二零一一年額外物業管理服務協議

於二零一零年十一月十六日，金鷹(中國)與南京金鷹物業訂立物業管理服務協議，由二零一一年一月一日起計為期三年（「二零一一年物業管理服務協議」）。據此，南京金鷹物業將向南京新街口店及其所控制的百貨商店(截至本通函日期包括南通店、揚州店、蘇州店、徐州店、泰州店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華城店、漢中店及南京仙林店)提供物業管理服務，費用相等於所產生實際成本加10%。

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

有關二零一一年物業管理服務協議及二零一一年額外物業管理服務協議的詳情已披露於本公司日期為二零一零年十一月十六日的公佈中。

二零一一年停車場管理服務協議

於二零一零年十一月十六日，以下各方：

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

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

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

二零一一年項目管理服務協議

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

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

二零一一年裝飾服務協議

於二零一零年十一月十六日，金鷹（中國）與金鷹工程建設訂立有關裝飾服務協議的補充協議（「二零一一年裝飾服務協議」），以延長服務期，年期由二零一一年一月一日起計為期三年。據此，金鷹工程建設須向本集團現有及新的百貨店提供裝飾服務，費用乃經公平磋商不時參照具體裝修工程後釐定，且條款不會遜於(i)本集團於市場可從第三方提供者獲取者，亦不遜於(ii)金鷹裝飾工程向其他獨立第三方所提供者。

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

南京珠江壹號、上海金鷹天地、金鷹國際集團、仙林金鷹置業、南京金鷹物業、徐州金鷹置業及金鷹工程建設各為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、亞洲資產管理有限公司、德勤•關黃陳方會計師行或威格斯資產評估顧問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. 重大合約

以下為本集團於緊接公佈日期前直至最後實際可行日期為止兩個年度內訂立屬於或可能屬於重大的合約（並非於正常業務範圍內訂立的合約）：

金鷹（中國）與金鷹國際集團所訂立日期為二零零九年六月三日的買賣協議，涉及南京新百的4,075,252股股份，代價約為人民幣34,232,000元（假設上述股份將按南京新百於二零零九年六月五日的收市價出售）。

7. 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。

8. 重大不利變更

董事確認自二零一零年十二月三十一日(即編製本公司最近期已公佈經審核賬目的結算日)以來,本公司的財務或業務狀況並無任何重大不利變更。

9. 專家

以下為於本通函內提供意見或建議的專家資格:

名稱	資格	建議日期
亞洲資產管理有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所載的第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(就資產管理提供意見)	二零一一年四月二十一日
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師	二零一一年四月二十一日
威格斯資產評估顧問有限公司	特許測量師	二零一一年四月二十一日

亞洲資產管理有限公司、德勤•關黃陳方會計師行及威格斯資產評估顧問有限公司已各自發出(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、德勤•關黃陳方會計師行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)。

10. 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。

戴苹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。

11. 備查文件

下列文件的副本由即日起至二零一一年五月十七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) 本公司於截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年的年度報告及賬目；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文刊載於本通函第18及19頁；
- (d) 亞洲資產管理有限公司的函件，全文刊載於本通函第20至32頁；
- (e) 本附錄第9節所述亞洲資產管理有限公司的書面同意書；
- (f) 德勤•關黃陳方會計師行編製的未經審該備考財務資料的會計師報告，全文載於本通函第38至39頁；
- (g) 本附錄第9節所述德勤•關黃陳方會計師行的書面同意書；
- (h) 評估師日期為二零一一年四月二十一日的函件；
- (i) 本附錄第9節所述威格斯資產評估顧問有限公司的書面同意書；
- (j) 合作框架協議(昆明物業)；
- (k) 合作框架協議(昆山物業)；
- (l) 股權轉讓協議；
- (m) 買賣協議(南京新百)；
- (n) 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)；
- (o) 租賃協議(金鷹廣場1樓至6樓)；

- (p) 二零一一年租賃協議(額外上海物業)；
- (q) 租賃協議(漢中新城)；
- (r) 設施租賃協議；
- (s) 租賃協議(仙林金鷹購物中心)；
- (t) 租賃協議(額外仙林零售面積)；
- (u) 二零一一年新街口租賃協議；
- (v) 二零一一年物業管理服務協議；
- (w) 二零一一年額外物業管理服務協議；
- (x) 二零一一年停車場管理服務協議；
- (y) 二零一一年項目管理服務協議；
- (z) 二零一一年裝飾服務協議；
- (aa) 本公司日期為二零一一年三月二十八日的公佈；及
- (bb) 本通函。

股東特別大會通告



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

股東特別大會通告

茲通告金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年五月十八日(星期三)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. 「動議批准訂立合作框架協議(昆明物業)(根據本公司於二零一一年四月二十一日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對合作框架協議(昆明物業)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
2. 「動議批准訂立合作框架協議(昆山物業)(根據本公司於二零一一年四月二十一日刊發的通函所定義及所述)及其項下擬進行的交易，並授權董事(或其正式授權委員會)採取所有彼等認為與之有關屬必需或合適的行動以實行上述事宜及簽署一切文件或契據，(包括但不限於)對合作框架協議(昆山物業)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。」

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
公司秘書
戴苹

香港，二零一一年四月二十一日

股東特別大會通告

附註：

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