

---

## 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分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) 二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議；
- (2) 二零二零年物業租賃(便利店)合作協議；
- (3) 租賃協議(新街口A座7樓)；
- (4) 租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議；

及

#### 更新持續關連交易的年度上限

本公司獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



裕韜資本有限公司

---

董事會函件載於本通函第13至43頁。獨立財務顧問(定義見本通函)致獨立董事委員會(定義見本通函)及獨立股東(定義見本通函)之意見函件，當中包含其意見及推薦建議，載於本通函第46至136頁。獨立董事委員會函件載於本通函第44及45頁。

本公司謹訂於二零二零年十二月十一日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第150至155頁。股東特別大會適用之代表委任表格亦已隨函附奉。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.geretail.com>)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所印列之指示盡早填妥及簽署該表格，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48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17M樓。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。

二零二零年十一月十三日

---

## 目 錄

---

|                 | 頁次  |
|-----------------|-----|
| 釋義 .....        | 1   |
| 董事會函件 .....     | 13  |
| 獨立董事委員會函件 ..... | 44  |
| 獨立財務顧問函件 .....  | 46  |
| 附錄 一 一般資料 ..... | 137 |
| 股東特別大會通告 .....  | 150 |

---

## 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：

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「額外南京珠江物業」 | 指 | 包括珠江壹號廣場南座地庫1及2樓單位，總建築面積約為1,919平方米，及珠江壹號廣場北座2至4樓單位，總建築面積約為4,359平方米 |
| 「額外上海物業」   | 指 | 包括金鷹購物廣場7至8樓全部及9樓部分，總建築面積約為9,982.77平方米                             |
| 「額外仙林零售區域」 | 指 | 包括仙林湖濱天地A區C館及E館地下及1樓、D館及F館地下，總建築面積約為14,556平方米                      |
| 「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   |
| 「持續關連交易」   | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「控股股東」     | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「不競爭契約」    | 指 | 王先生、金鷹國際零售集團有限公司及GEICO以本公司為受益人所簽署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                               |

---

## 釋 義

---

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 「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）(i)該等新租賃協議及該等新租賃協議項下擬進行之交易及其各自的年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；及(iii)相關建議年度上限  |
| 「其他額外南京珠江物業」      | 指 | 包括珠江壹號廣場北座地庫1層至1樓的單位，總建築面積約2,755平方米   |
| 「其他額外仙林零售區域」      | 指 | 包括仙林湖濱天地A區B館地下、E館地下及1樓，以及F館地下，總建築面積約為5,700平方米   |
| 「GEICO」           | 指 | GEICO Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為GEICO訂約方的間接唯一股東以及本公司的間接控股股東                                      |
| 「GEICO訂約方」        | 指 | GEICO的間接附屬公司，即(i)金鷹國際集團；(ii)南京新百集團；(iii)金鷹國際實業；(iv)南京珠江壹號；(v)上海金鷹天地；(vi)鹽城金鷹科技；(vii)南京江寧金鷹科技；及(viii)馬鞍山金鷹天地 |
| 「建築面積」            | 指 | 建築面積  |
| 「金鷹中心」            | 指 | 位於南京市漢中路101號的南京金鷹中心。金鷹中心由兩棟塔樓組成。A座為一幢58層樓宇帶有2層地庫及B座為一幢42層樓宇帶有5層地庫，且兩棟塔樓以摩天大樓走廊連接                            |
| 「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，或如文義所指，該實體經營的全生活中心                                   |

---

## 釋 義

---

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「金鷹便利超市」 | 指 | 南京金鷹便利超市管理有限公司，一家於二零一七年十一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   |
| 「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   |
| 「金鷹國際實業」 | 指 | 南京金鷹國際實業有限公司，一家於二零零三年五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   |
| 「金鷹龍湖一號」 | 指 | 金鷹龍湖一號，位於鹽城市新商業區的綜合商業項目，估計總建築面積約為63,600平方米，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有   |
| 「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   |
| 「金鷹國際貿易」 | 指 | 金鷹國際貿易有限公司，一家於二零零七年十一月十二日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「金鷹世界」   | 指 | 位於南京市應天大街888號的南京金鷹世界項目，由金鷹國際集團法定及實益擁有。金鷹世界是全球在建最高的非對稱三塔摩天大樓，A塔樓最高，為368米，B塔樓及C塔樓分別高328米及300米，總建築面積約920,000平方米。三棟塔樓以離地190米的摩天大樓走廊連接 |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」     | 指 | 香港法定貨幣港元  |

---

## 釋 義

---

|                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| 「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，由全體獨立非執行董事，即黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生組成  |
| 「獨立財務顧問」                         | 指 | 裕韜資本有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團  |
| 「獨立股東」                           | 指 | 獨立於金鷹國際集團、南京新百集團、金鷹國際實業、南京珠江壹號、上海金鷹天地、鹽城金鷹科技、南京江寧金鷹科技、馬鞍山金鷹天地及彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連，並且毋須於股東特別大會放棄投票的股東         |
| 「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   |
| 「最後實際可行日期」                       | 指 | 二零二零年十一月九日，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  |
| 「租賃協議（丹陽金鷹天地廣場）」                 | 指 | 丹陽金鷹國際購物中心有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與丹陽金鷹天地實業有限公司（GEICO的間接全資附屬公司）於二零一五年三月十八日就位於丹陽市丹鳳南路17號的丹陽金鷹天地廣場項目的部分租賃區域訂立的租賃協議 |
| 「租賃協議（金鷹廣場）」                     | 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（金鷹廣場）（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）」 | 指 | 經日期為二零一三年十二月十九日的第一份補充協議、日期為二零一五年三月十八日的第二份補充協議及日期為二零一七年十二月二十九日的第三份補充協議修訂的租賃協議（金鷹廣場）                         |

---

## 釋 義

---

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| 「租賃協議<br>(金鷹世界)」      | 指 | 南京建邺金鷹購物中心有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與南京建邺金鷹置業有限公司(GEICO的間接全資附屬公司)於二零一七年十二月二十九日就金鷹世界的部分租賃區域訂立的租賃協議   |
| 「租賃協議(金鷹世界)(經補充協議修訂)」 | 指 | 經日期為二零一九年七月三日的補充協議修訂的租賃協議(金鷹世界)   |
| 「租賃協議<br>(漢中新城)」      | 指 | 南京金鷹商貿特惠中心有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與金鷹國際集團於二零一九年七月三日就南京漢中新城(一座位於南京市漢中門大街1號的五層高購物廣場帶有一間地下輔助用房)的部分租賃區域訂立的租賃協議  |
| 「租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)」     | 指 | 馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地於二零一五年三月十八日就馬鞍山金鷹天地租賃區域訂立的租賃協議   |
| 「租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)」    | 指 | 南京江寧金鷹購物與南京江寧金鷹科技於二零一五年三月十八日就南京江寧金鷹天地租賃區域訂立的租賃協議  |
| 「租賃協議(仙林總零售區域)」       | 指 | 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)與南京仙林金鷹天地科技有限公司(GEICO的間接全資附屬公司)於二零零九年十一月九日就仙林湖濱天地A區部分租賃區域訂立的租賃協議,經日期為二零一二年一月二十日的第一份補充協議、日期為二零一三年十二月十九日的第二份補充協議、日期為二零一五年三月十八日的第三份補充協議及日期為二零一九年七月三日的第四份補充協議補充 |
| 「租賃協議<br>(新街口B座)」     | 指 | 金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零一四年四月十六日就新街口B座訂立的租賃協議   |

---

## 釋 義

---

|                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| 「租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)」          | 指 | 經日期為二零一五年三月十八日的補充協議修訂的租賃協議(新街口B座)  |
| 「租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)」                 | 指 | 鹽城金鷹購物與鹽城金鷹科技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  |
| 「租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)」 | 指 | 經日期為二零一三年十二月十九日的第一份補充協議及日期為二零一五年三月十八日的第二份補充協議修訂的租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)  |
| 「租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)」                | 指 | 鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金鷹科技於二零一五年三月十八日就鹽城金鷹天地租賃區域訂立的租賃協議  |
| 「租賃協議(新街口A座7樓)」                 | 指 | 金鷹(中國)與金鷹國際實業於二零二零年九月二十九日就新街口A座訂立的租賃協議   |
| 「連雲港租賃協議」                       | 指 | 連雲港金鷹國際購物中心有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與連雲港金鷹置業有限公司(GEICO的間接全資附屬公司)於二零一八年十二月三十一日就租賃連雲港市金鷹國際花園第十一座地庫(建築面積約938平方米)以經營超市訂立的租賃協議 |
| 「上市規則」                          | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「馬鞍山金鷹購物」或「馬鞍山店」                | 指 | 馬鞍山金鷹國際購物中心有限公司，一家於二零一四年十二月四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的全生活中心   |



---

## 釋 義

---

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| 「馬鞍山金鷹天地」          | 指 | 馬鞍山金鷹天地實業有限公司，一家於二零零九年十二月十七日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及馬鞍山金鷹天地廣場的法定及實益擁有人   |
| 「馬鞍山金鷹天地租賃區域」      | 指 | 馬鞍山金鷹天地廣場裙樓地庫1層部分、1至8樓，建築面積約87,567.86平方米                                    |
| 「馬鞍山金鷹天地廣場」        | 指 | 馬鞍山金鷹天地廣場項目，位於馬鞍山市雨山區湖南西路8號，由馬鞍山金鷹天地法定及實益擁有                                 |
| 「王先生」              | 指 | 本公司董事長兼執行董事王恒先生   |
| 「王女士」              | 指 | 本公司執行董事王宣懿女士，為王先生之女   |
| 「南京金鷹」或「南京珠江店」     | 指 | 南京金鷹珠江路購物中心有限公司，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，或如文義所指，該實體經營的百貨店      |
| 「南京江寧金鷹購物」或「南京江寧店」 | 指 | 南京江寧金鷹購物中心有限公司，一家於二零一三年六月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的全生活中心    |
| 「南京江寧金鷹科技」         | 指 | 南京江寧金鷹科技實業有限公司，一家於二零一零年十二月三十日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司及南京江寧金鷹天地廣場的法定及實益擁有人 |
| 「南京江寧金鷹天地租賃區域」     | 指 | 南京江寧金鷹天地廣場地庫2至5層，建築面積約144,710平方米  |

---

## 釋 義

---

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「南京江寧金鷹天地廣場」 | 指 | 南京江寧金鷹天地廣場項目，位於南京江寧開發區雙龍大道1688號，由南京江寧金鷹科技法定及實益擁有   |
| 「南京新百集團」     | 指 | 南京新百集團控股有限公司，一家於二零零二年六月十八日在中國成立的有限公司，為GEICO的間接全資附屬公司   |
| 「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及珠江壹號廣場的法定及實益擁有人  |
| 「南京珠江物業」     | 指 | 珠江壹號廣場南座1至5樓   |
| 「該等新租賃協議」    | 指 | 二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議、二零二零年物業租賃（便利店）合作協議、租賃協議（新街口A座7樓）及租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議的統稱   |
| 「不競爭期間」      | 指 | 自股份在聯交所主板開始買賣之日起至下列較早日期止的期間：<br><br>(a) 王先生（或其公司工具）直接或間接實益持有本公司已發行股本30%以下的日期；及<br>(b) 股份終止在聯交所上市的日期                                |
| 「該等其他租賃協議」   | 指 | (i) 租賃協議（漢中新城）；<br>(ii) 租賃協議（仙林總零售區域）；<br>(iii) 租賃協議（丹陽金鷹天地廣場）；<br>(iv) 租賃協議（金鷹世界）（經補充協議修訂）；<br>(v) 連雲港租賃協議；及<br>(vi) 鹽城水族館租賃協議的統稱 |
| 「中國」         | 指 | 中華人民共和國  |

---

## 釋 義

---

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| 「季度」                  | 指 | 分別截至三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日止的各三個月期間   |
| 「該等相關租賃協議」            | 指 | (i) 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；<br>(ii) 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；<br>(iii) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)；<br>(iv) 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)；<br>(v) 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)；及<br>(vi) 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的統稱 |
| 「相關建議年度上限」            | 指 | 本通函所述該等相關租賃協議於各期間的建議年度上限   |
| 「人民幣」                 | 指 | 中國法定貨幣人民幣  |
| 「租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議」 | 指 | 金鷹(中國)與金鷹國際集團於二零二零年九月二十九日訂立的租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議  |
| 「證券及期貨條例」             | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例   |
| 「上海金鷹」或「上海店」          | 指 | 上海金鷹國際購物廣場有限公司，一家於二零零六年四月十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的百貨店  |
| 「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及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  |

---

## 釋 義

---

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| 「聯交所」              | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「南京珠江物業總額」         | 指 | 南京珠江物業、額外南京珠江物業及其他額外南京珠江物業的統稱，總建築面積約33,578平方米   |
| 「總上海物業」            | 指 | 上海物業及額外上海物業的統稱，總建築面積約29,650.77平方米   |
| 「仙林總零售區域」          | 指 | 仙林金鷹購物廣場、額外仙林零售區域、其他額外仙林零售區域及二零一九年其他額外仙林零售區域的統稱，總建築面積約47,495.02平方米                              |
| 「仙林金鷹購物廣場」         | 指 | 仙林金鷹購物中心，包括仙林湖濱天地A區A館地下至4樓，總建築面積約為22,539.4平方米，以及配套設施  |
| 「新街口B座」            | 指 | 包括金鷹中心B座地庫1樓及7至9樓連同其配套設施，總建築面積約為29,242平方米，由金鷹國際集團法定及實益擁有  |
| 「鹽城水族館租賃協議」        | 指 | 鹽城金鷹聚龍湖購物中心海洋世界分公司(本公司的間接全資附屬公司)與鹽城金鷹科技於二零一八年十二月三十一日就租賃鹽城金鷹天地廣場地庫1層(建築面積約5,000平方米)以經營水族館訂立的租賃協議 |
| 「鹽城金鷹聚龍湖」或「鹽城聚龍湖店」 | 指 | 鹽城金鷹聚龍湖購物中心有限公司，一家於二零一四年三月三十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，或如文義所指，該實體經營的全生活中心                       |
| 「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，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有  |

---

## 釋 義

---

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| 「鹽城金鷹購物」或「鹽城金鷹奧萊城店」          | 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，或如文義所指，該實體經營的奧萊城店         |
| 「鹽城金鷹科技」                     | 指 | 鹽城金鷹科技實業有限公司，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及金鷹龍湖一號及鹽城金鷹天地廣場的法定及實益擁有人 |
| 「鹽城金鷹天地租賃區域」                 | 指 | (i)鹽城金鷹天地廣場5號樓地庫2至7層及(ii)鹽城金鷹天地廣場6號樓地庫1至3層的統稱，總建築面積約110,848平方米                |
| 「鹽城金鷹天地廣場」                   | 指 | 鹽城金鷹天地廣場項目，位於鹽城解放南路268號，由鹽城金鷹科技法定及實益擁有  |
| 「珠江壹號廣場」                     | 指 | 珠江壹號廣場，一座位於南京市珠江路1號的商業大樓，由南京珠江壹號法定及實益擁有                                       |
| 「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就南京珠江物業訂立的租賃協議   |
| 「珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）」 | 指 | 經日期為二零零八年六月四日的第一份補充協議、日期為二零零八年十二月二十九日的第二份補充協議及日期為二零一五年三月十八日的第三份補充協議修訂的珠江租賃協議  |
| 「仙林湖濱天地A區」                   | 指 | 仙林湖濱天地A區，位於南京市棲霞區學海路1號的6座商業大樓的購物區   |
| 「二零一七年物業租賃（辦公室合作協議）」         | 指 | 金鷹國際貿易與金鷹國際集團就多項辦公室物業的物業租賃訂立的日期為二零一七年十二月二十九日的合作協議                             |

---

## 釋 義

---

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| 「二零一九年其他額外仙林零售區域」    | 指 | 包括仙林湖濱天地A區B館地下至3樓部分區域、C館地下及1樓及D館地下，總建築面積約為4,699.62平方米                     |
| 「二零二零年物業租賃(便利店)合作協議」 | 指 | 金鷹便利超市、金鷹國際集團與南京新百集團就多項零售店舖物業(用於經營7-Eleven便利店)的物業租賃訂立的日期為二零二零年九月二十九日的合作協議 |
| 「二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議」 | 指 | 金鷹國際貿易與金鷹國際集團就多項辦公室物業的物業租賃訂立的日期為二零二零年九月二十九日的合作協議                          |
| 「%」                  | 指 | 百分比   |

除本通函另有指明外，以人民幣計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.8824元的匯率換算為港元。

倘本通函所述的中國實體、部門、設施或名銜與其英文譯名有任何歧義，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：

王恒先生

王宣懿女士

Han Hendrik Marie Diederens 先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃之強先生

雷壬鯤先生

盧正昕先生

中國主要營業地點

中國南京

建鄴區應天大街888號

金鷹世界A座17樓

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心第二座

12樓1206室

敬啟者：

持續關連交易

- (1) 二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議；
  - (2) 二零二零年物業租賃（便利店）合作協議；
  - (3) 租賃協議（新街口A座7樓）；
  - (4) 租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議；
- 及
- 更新持續關連交易的年度上限

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年九月二十九日及二零二零年十月十二日的公告。

---

## 董事會函件

---

如該公告所披露，本公司擬更新／修訂若干持續關連交易的年度上限並已訂立多項持續關連交易。

獨立董事委員會已告成立以就該等新租賃協議及其建議年度上限、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議年度上限向獨立股東提供意見及推薦建議。裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就(i)該等新租賃協議及其建議年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；(iv)租賃協議(新街口A座7樓)超過三年的年期；及(v)租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議超過三年的年期向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

本通函旨在(i)向閣下提供有關該等新租賃協議及其建議年度上限、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議年度上限的進一步詳情；(ii)向股東發出股東特別大會通告，會上將提呈普通決議案以批准該等新租賃協議、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議年度上限；及(iii)根據上市規則提供其他相關資料。

### 持續關連交易

#### (1) 日期為二零二零年九月二十九日的二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議

##### 標的事項

由於二零一七年物業租賃(辦公室)合作協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，金鷹國際貿易與金鷹國際集團於二零二零年九月二十九日訂立二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議，據此金鷹國際集團同意出租，及促使其附屬公司出租由金鷹國際集團或其附屬公司在中國各城市擁有的多項辦公室物業予金鷹國際貿易或其投資實體(包括其附屬公司)，由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日(以較後者為準)起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。

##### 代價

根據二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議，租金將按相關辦公室物業所在城市的市價的合理折讓計算。租金須由金鷹國際貿易或其投資實體(i)按季度於相關季度最後一個月第二十五個曆日前支付；及(ii)根據相關執行協議的其他條款支付。

市價指金鷹國際集團或其附屬公司向第三方承租人提供的具有相似特徵的相關辦公室(或附近的該等辦公室)的租金。該等辦公室物業將位於由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的商業樓宇內。訂立相關執行協議前，本集團將物色合適物業並取得金鷹國際集團或其附屬公



## 董事會函件

司提供予獨立第三方的至少三份報價以作比較及考慮，亦會通過自獨立第三方取得至少三份有關具有相似特徵的可比較辦公室物業（就（其中包括）物業等級、建築面積、佈局、景觀、樓層、座向及與本集團零售經營場所的距離而言）的報價查閱可得的市場資料，以確定關鍵時間公開市場的價格。

折讓的確切金額將由訂約方參考關鍵時間的上述價格真誠商定，通常不低於20%。

倘獨立第三方提供的具有相似特徵的物業的租金較金鷹國際集團或其附屬公司所提供者更有利，則本公司將會考慮向獨立第三方租賃辦公室物業或本公司將會與金鷹國際集團或其附屬公司以不遜於(i)本集團可從獨立第三方獲得的條款；及(ii)金鷹國際集團或其附屬公司就相同樓宇向獨立第三方提供的條款磋商及協定具競爭力的租金，以致上述租金符合市場慣例並可能有利於本集團。

辦公室物業的租金將按固定費率收取。

於各租賃協議的年期內，於租賃物業產生的所有水費、電費、燃氣費、供暖系統費、電信費及物業管理費等將由金鷹國際貿易或其投資實體（作為承租人）承擔。

租賃條款乃根據公平合理原則經公平磋商並參考現行市價後釐定。租金將以本集團的內部資源償付。

### 過往交易金額

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二零年八月三十一日止八個月已支付予金鷹國際集團的實際租金載列如下：

|             | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度       | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度       | 截至二零二零年<br>八月三十一日<br>止八個月       |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 實際已付租金 (附註) | 人民幣6.83百萬元<br>(相等於約<br>7.74百萬元) | 人民幣3.58百萬元<br>(相等於約<br>4.06百萬元) | 人民幣3.01百萬元<br>(相等於約<br>3.41百萬元) |

附註：截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年錄得較低的年度上限使用率，乃由於(i)本集團實施持續規範的成本控制措施並持續精簡各級僱員的職位與職能，導致辦公室物業需求減少；及(ii)金鷹國際集團豁免本集團總部於二零一九年五月至二零一九年十二月期間的租金開支總額人民幣3.20百萬元（相等於約3.63百萬元），本集團總部先前位於南京金鷹中心A座，於二零一九年五月在南京金鷹中心A座發生火災後搬遷至金鷹世界A塔。

---

## 董事會函件

---

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，根據二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議應付租金的預計年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

|               |           |                |
|---------------|-----------|----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣8.0百萬元 | （相等於約9.07百萬港元） |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣8.0百萬元 | （相等於約9.07百萬港元） |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣8.0百萬元 | （相等於約9.07百萬港元） |

上述年度上限乃根據(i)計及本集團於相關期間的經營需要及業務擴張計劃後對本集團將租賃的辦公室物業的建築面積作出的合理估計；(ii)二零一七年物業租賃（辦公室）合作協議項下過往交易金額；及(iii)假設本集團將按協定租金（即按預期折扣市場租金）繳租而釐定。雖然二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議項下該等辦公室物業的租約開始日期可能不同，但所有租約的結束日期均將為二零二三年十二月三十一日或之前。

本集團預期除了在二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議生效後可能據此訂立的五間辦公室租賃（總建築面積約5,500平方米）外，本集團可能會於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內租賃總建築面積約800平方米的額外辦公室物業，作為其新業務部門及辦事處，並將用於實行及發展本集團的「全生活理念」及「互動零售平台」。

### 先決條件

二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議及其建議年度上限以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准（包括獨立股東批准）為先決條件。

### 進行交易的原因

本集團不時需要辦公室物業，以供其於中國多個地區進行營運。二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議為本集團建立不時租賃及使用由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的多個辦公室物業的框架，並將有利於本集團靈活地作出租賃安排。

### (2) 日期為二零二零年九月二十九日的二零二零年物業租賃(便利店)合作協議

#### 標的事項

於二零二零年九月二十九日，金鷹便利超市(作為一方)與金鷹國際集團及南京新百集團(作為另一方)訂立二零二零年物業租賃(便利店)合作協議，據此，金鷹國際集團及南京新百集團同意出租，或促使彼等各自的附屬公司出租金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司於中國各地所擁有的多項物業予金鷹便利超市，用於7-Eleven便利店營運。租約年期由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日(以較後者為準)起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。

#### 代價

根據二零二零年物業租賃(便利店)合作協議，租金將按相關物業所在城市的市價的合理折讓計算。租金須由金鷹便利超市(i)每半年分別於相關半年的六月二十五日及十二月二十五日前支付；及(ii)根據相關執行協議的其他條款支付。

市價指金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司向第三方承租人提供的具有相似特徵的相關物業(或附近的該等物業)的租金。該等物業將位於由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司擁有的物業內。訂立相關執行協議前，本集團將物色合適物業並取得金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司提供予獨立第三方的至少三份報價以作比較及考慮(倘可得及屬相關)，亦會通過自獨立第三方取得至少三份有關具有相似特徵的可比較物業(就(其中包括)物業等級、位置、建築面積、佈局、座向、街道人流、街景、鄰近店舖(如有)的業態及周邊地區之建設(如大學等)性質而言)的報價查閱可得的市場資料，以確定關鍵時間公開市場的價格。

折讓的確切金額將由訂約方參考關鍵時間的上述價格真誠商定，通常不低於20%。

倘獨立第三方提供的具有相似特徵的物業的租金較金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司所提供者更有利，則本公司將會考慮向獨立第三方租賃物業或本公司將會與金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司以不遜於(i)本集團可從獨立第三方獲得的條款；及(ii)金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司就該等物業向獨立第三方提供的條款磋商及協定具競爭力的租金，以致上述租金符合市場慣例並可能有利於本集團。

## 董事會函件

便利店的租金將按固定費率或按相關便利店總銷售額的百分比收取。

於各租賃協議的年期內，於租賃物業產生的所有水費、電費、燃氣費、供暖系統費、電信費及物業管理費等將由金鷹便利超市（作為承租人）承擔。

租賃條款乃根據公平合理原則經公平磋商並參考現行市價後釐定。租金將以本集團的內部資源償付。

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，根據二零二零年物業租賃（便利店）合作協議應付租金的預計年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

|               |            |                |
|---------------|------------|----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣1.80百萬元 | （相等於約2.04百萬港元） |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣2.60百萬元 | （相等於約2.95百萬港元） |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣3.60百萬元 | （相等於約4.08百萬港元） |

上述年度上限乃根據(i)計及本集團於相關期間的業務擴張計劃後對本集團將租賃的零售店物業的建築面積作出的合理估計；(ii)將自相關便利店獲得根據過往交易金額計算的總銷售額預期增長率，乃由於本集團目前佔用於截至二零二零年十二月三十一日內可免費使用的該等零售店物業；及(iii)假設本集團將按協定租金（即按預期折扣市場租金）繳租而釐定。雖然二零二零年物業租賃（便利店）合作協議項下該等辦公室物業的租約開始日期可能不同，但所有租約的結束日期均將為二零二三年十二月三十一日或之前。

本集團預期除了在一零二零年物業租賃（便利店）合作協議生效後可能據此訂立的四間零售店租賃（總建築面積約425平方米）外，本集團可能會於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年租賃總建築面積約250平方米的兩項額外零售店物業，用於其7-Eleven便利店擴張。

### 先決條件

二零二零年物業租賃（便利店）合作協議及其建議年度上限以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准（包括獨立股東批准）為先決條件。

### 進行交易的原因

於二零一七年十一月三十日，柒一拾壹(中國)投資有限公司授予本集團於江蘇省經營「7-Eleven」品牌便利店的特許經營權，為期20年。於二零一八年五月三十日，本集團的首間7-Eleven便利店開始營業，於二零二零年八月三十一日，本集團於江蘇省營運19間7-Eleven便利店。

本集團不時需要零售店物業，以供其於江蘇省不同地區進行便利店營運。二零二零年物業租賃(便利店)合作協議為本集團建立不時租賃及使用由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司擁有的多個零售店物業的框架，並將有利於本集團靈活地作出租賃安排。

### (3) 日期為二零二零年九月二十九日的租賃協議(新街口A座7樓)

#### 標的事項

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際實業就金鷹國際實業向金鷹(中國)出租南京金鷹中心A座7樓(建築面積約5,420.79平方米，「新街口A座7樓」)訂立租賃協議(新街口A座7樓)，年期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

金鷹(中國)如有意續期，於屆滿前提前12個月發出通知後，訂約方可訂立協議以重續租賃協議(新街口A座7樓)，惟須符合上市規則的規定。

#### 代價

根據租賃協議(新街口A座7樓)，本集團的應付租金將等於下列各項的總和：

#### (a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；

## 董事會函件

- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \\ \text{銷售所得款項總額} & & \text{X} & & \text{本集團收取的佣金率} & & \text{X} & & \text{50\%} \\ \text{(扣除增值稅)} & & & & \text{(扣除消費稅)} & & & & \end{array}$$

- (b) 分租單位方面：

來自分租新街口A座7樓單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%。

租金須由金鷹(中國)按季度於下一季度開始前十個營業日內支付。於支付每季租金時，金鷹(中國)應同時向金鷹國際實業呈交該季度的管理賬目。於各財政年度結束後，訂約方應落實金鷹(中國)就該財政年度根據營運新街口A座7樓產生的相關收益(經訂約雙方接納的核數師根據中國公認會計原則確認)而應付的確切租金金額。

除有關租金外，金鷹(中國)還應就管理、佔用及使用新街口A座7樓承擔成本及開支，包括(其中包括)物業管理費、若干維修費、水電費及其他公共事業開支。

倘本集團在新街口A座7樓的營運因(i)公共交通設施的建設工程；或(ii)新街口A座7樓的主要建設或翻新工程而受影響，訂約方可就減租事宜協商。

租賃條款乃經公平磋商並基於(i)公平合理原則及經參考現行市價；(ii)新街口A座7樓將於租期開始時以毛坯狀態交付予本集團；及(iii)參考本集團就南京新街口店的租賃面積訂立的租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)後釐定。租金將以本集團的內部資源予以支付。

---

## 董事會函件

---

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度根據租賃協議(新街口A座7樓)應付租金的預計年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

|               |            |                |
|---------------|------------|----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣2.72百萬元 | (相等於約3.08百萬港元) |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣3.13百萬元 | (相等於約3.55百萬港元) |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣3.59百萬元 | (相等於約4.07百萬港元) |

上述年度上限乃基於對將來自經營新街口A座7樓的銷售所得款項總額作出的合理估計，並參考南京新街口店過往的銷售表現、有關期間的預期增長率、當前經濟環境、現行市況及假設將對本集團按最高租金率4%收費而釐定。

### 租賃押金

並無要求金鷹(中國)支付租賃押金。

### 優先購買權

倘金鷹國際實業於租賃協議(新街口A座7樓)租賃年期內有意將新街口A座7樓的所有權轉讓予任何第三方，其須向金鷹(中國)發出書面通知(「出售通知」)，而金鷹(中國)將有權優先按有關第三方提出的相同條款及條件收購新街口A座7樓。金鷹(中國)須於收到出售通知後三十日內，就其是否會行使優先購買權以書面方式通知金鷹國際實業。倘金鷹(中國)並無於上述三十日期間內以書面方式通知金鷹國際實業，則其被視作已放棄優先購買權。

### 先決條件

租賃協議(新街口A座7樓)及其建議年度上限以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### 進行交易的原因

本集團的旗艦店南京新街口店位於中國最繁忙的商業區之一，南京新街口商業區的黃金地段。南京新街口店由通過人行天橋連接的A座及B座組成，總建築面積為113,138平方

---

## 董事會函件

---

米。南京新街口店A座包括南京金鷹中心A座1樓至6樓，總建築面積為33,446平方米，而B座包括南京金鷹中心B座地庫1層至9樓，總建築面積為79,692平方米。截至二零一九年十二月三十一日止年度，南京新街口店已產生銷售額人民幣23億元以上。

新街口A座7樓位於南京新街口店A座正上方，建築面積約為5,420.79平方米。本集團有意租賃新街口A座7樓，以在生活服務功能及設施方面豐富店舖業態。經擴大區域將入駐美容沙龍、健身及瑜伽中心以及水療館等。董事會認為，訂立租賃協議(新街口A座7樓)將進一步鞏固本集團在其已佔有領先地位的南京市的影响力、市場份額及競爭力。

租賃協議(新街口A座7樓)的條款乃經公平磋商後釐定，且遵循租賃協議(新街口B座)(經第一份及第二份補充協議修訂)(定義見下文)的現有條款。

#### (4) 日期為二零二零年九月二十九日的租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議

於二零一四年四月十六日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就租賃新街口B座訂立租賃協議(新街口B座)，自本集團於新街口B座開設零售業務日期(即二零一四年四月二十六日)起為期二十年。於二零一五年三月十八日，上述訂約方隨後訂立補充協議，調整應付年度租金的計算方法。租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)的詳情已披露於本公司日期分別為二零一四年四月十六日及二零一五年三月十八日的公告及本公司日期為二零一五年六月四日的通函。

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議，據此，金鷹國際集團同意向金鷹(中國)出租位於南京金鷹中心A座地庫1層的其他區域(「新街口B座其他區域」)，該區域與新街口地鐵站相連，建築面積約為2,700平方米，年期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

根據上文所述，租賃協議(新街口B座)(經上述第一份及第二份補充協議修訂)的所有其他主要條款保持不變，並將繼續具有完全效力。租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)及經上述第二份補充協議之進一步修訂，以下將統稱為「租賃協議(新街口B座)(經第一份及第二份補充協議修訂)」。

有關租賃條款乃經公平磋商，並基於公平合理的原則，於參考現行市價及本集團就南京新街口店的租賃面積所訂立的租賃協議後釐定。租金將以本集團的內部資源予以支付。



## 董事會函件

### 代價

根據租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂），金鷹國際集團已向金鷹（中國）出租新街口B座（連同新街口B座其他區域），年期直至二零三四年四月二十五日，本集團的應付租金將等於下列各項的總和：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃} & & & & \\ \text{的銷售所得款項總額} & & & & \\ \text{（扣除增值稅）} & \times & \text{本集團收取的佣金率} & \times & 50\% \\ & & \text{（扣除消費稅）} & & \end{array}$$

(b) 分租單位方面：

來自分租新街口B座（連同新街口B座其他區域）單位的租金所得款項（扣除增值稅及其他相關稅項）的50%；

(c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%。

### 過往數據

金鷹（中國）於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二零年八月三十一日止八個月根據租賃協議（新街口B座）（經補充協議修訂）已支付予金鷹國際集團之租金金額如下：

|        | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零二零年<br>八月三十一日<br>止八個月         |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 實際已付租金 | 人民幣24.80百萬元<br>（相等於約<br>28.11百萬元） | 人民幣27.18百萬元<br>（相等於約<br>30.80百萬元） | 人民幣15.16百萬元<br>（相等於約<br>17.18百萬元） |

---

## 董事會函件

---

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，根據租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂）應付租金的預計年度上限總額如下：

截至下列日期止年度：

|               |             |                 |
|---------------|-------------|-----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣36.32百萬元 | （相等於約41.16百萬港元） |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣41.61百萬元 | （相等於約47.16百萬港元） |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣46.76百萬元 | （相等於約52.99百萬港元） |

上述年度上限乃基於(i)過往的歷史金額；及(ii)參考新街口B座過往的銷售表現、截至二零二零年十二月三十一日止年度新型冠狀病毒（「**新型冠狀病毒**」）爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度起政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境、現行市況及假設將對本集團按最高租金率4%收費後，對經營新街口B座的銷售所得款項總額作出的合理估計；及(iii)租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂）項下的租賃總面積將於租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議於二零二一年一月一日生效後增加約2,700平方米至約31,942平方米而釐定。

### 先決條件

租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議及租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂）之建議年度上限以遵守及取得上市規則規定的所有要求及批准（包括獨立股東批准）為先決條件。

### 進行交易的原因

誠如上文所述，南京新街口店由通過人行天橋連接的A座及B座組成，總建築面積為113,138平方米。南京新街口店A座由南京金鷹中心A座的1至6樓組成，總建築面積為33,446平方米。除租賃新街口A座7樓外，本集團亦有意租賃南京金鷹中心A座地庫1層（即新街口B座其他區域）以進一步擴大其經營區域及提升商品及生活設施的供應。新街口A座地庫1層

## 董事會函件

位於南京新街口店A座正下方，其亦與南京新街口地鐵站相連，建築面積約2,700平方米。經擴大區域將雲集熱門餐飲品牌、小吃、飾品、化妝品、香水及香氛。董事會相信訂立租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議將進一步鞏固本集團在其已佔有領先地位的南京市的影響力、市場份額及競爭力。

### 更新持續關連交易的年度上限

#### (5) 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹與南京珠江壹號就租賃南京珠江物業訂立珠江租賃協議，自南京珠江店開業日期(即二零零七年十二月二十八日)起為期二十年。

上述各方隨後(i)於二零零八年六月四日訂立第一份補充協議，把將予租賃之物業面積從約22,780平方米修訂至約24,545平方米；(ii)於二零零八年十二月二十九日訂立第二份補充協議，租賃額外南京珠江物業；及(iii)於二零一五年三月十八日訂立第三份補充協議，租賃其他額外南京珠江物業直至二零二七年十二月二十七日及調整應付年度租金的計算方法。

有關珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)之詳情已於本公司日期分別為二零零七年十二月十九日、二零零九年一月五日、二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

根據珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)，南京珠江壹號將南京珠江物業總額租賃予南京金鷹，直至二零二七年十二月二十七日，其租金應等同下列各項的總和：

#### (a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \\ \text{銷售所得款項總額} & \times & \text{本集團收取的佣金率} & \times & 50\% \\ \text{(扣除增值稅)} & & \text{(扣除消費稅)} & & \end{array}$$

## 董事會函件

(b) 分租單位方面：

來自分租南京珠江物業總額單位的租金所得款項（扣除營業稅及其他相關稅項）的50%；

(c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%。

租金將以本集團的內部資源支付。

### 過往數據

南京金鷹於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年八月三十一日止八個月根據珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）已支付予南京珠江壹號之租金金額載列如下：

|        | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零二零年<br>八月三十一日<br>止八個月（附註）    |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 實際已付租金 | 人民幣20.99百萬元<br>（相等於約<br>23.79百萬元） | 人民幣20.32百萬元<br>（相等於約<br>23.03百萬元） | 人民幣9.68百萬元<br>（相等於約<br>10.97百萬元） |

附註：截至二零二零年六月三十日止六個月，南京珠江壹號向南京金鷹授予人民幣1.5百萬元（相等於約1.70百萬元）的新型冠狀病毒相關租金寬免。

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度根據珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）應付租金的預計年度上限總額如下：

截至以下日期止年度：

|               |             |                |
|---------------|-------------|----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣21.31百萬元 | （相等於約24.15百萬元） |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣22.72百萬元 | （相等於約25.75百萬元） |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣23.76百萬元 | （相等於約26.93百萬元） |

上述年度上限乃根據(i)過往的歷史金額及南京珠江壹號於截至二零二零年六月三十日止六個月向南京金鷹授予的人民幣1.5百萬元新型冠狀病毒相關租金寬免；及(ii)參考南京珠

## 董事會函件

江店過往銷售表現、截至二零二零年十二月三十一日止年度新型冠狀病毒爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4%收費後，對經營南京珠江店的銷售所得款項總額作出的合理估計而釐定。

### 先決條件

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）之建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准（包括獨立股東批准）為先決條件。

### (6) 租賃協議（金鷹廣場）（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）

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），自上海店開業日期（即二零零九年五月二十八日）起為期二十年。

上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日訂立第一份補充協議，調整截至二零一三年十二月三十一日止年度整個租賃物業內部裝修期間上海金鷹應付上海金鷹天地的年度租金，並調整其後應付年度租金的計算方法；(ii)於二零一五年三月十八日訂立第二份補充協議，將內部裝修期延長至二零一五年九月三十日（可由各方協定予以調整），並進一步調整其後應付年度租金的計算方法；及(iii)於二零一七年十二月二十九日訂立第三份補充協議，租賃額外上海物業直至二零二九年五月二十八日及支付上海金鷹天地物業管理費。

有關租賃協議（金鷹廣場）（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）之詳情已分別於本公司日期分別為二零零九年一月二十一日、二零一三年十二月二十日、二零一五年三月十八日及二零一七年十二月二十九日之公告及本公司日期分別為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

根據租賃協議（金鷹廣場）（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂），上海金鷹天地將總上海物業租賃予上海金鷹，直至二零二九年五月二十七日，其租金應等同下列各項的總和：

- (a) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%；

## 董事會函件

- (b) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言,根據以下公式計算之款項:

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%  
(扣除增值稅) (扣除消費稅)

- (c) 來自分租總上海物業單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%。

租金將以本集團的內部資源支付。

### 過往數據

上海金鷹於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年八月三十一日止八個月根據租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)已支付予上海金鷹天地之租金金額及物業管理費載列如下:

|        | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度          | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度          | 截至二零二零年<br>八月三十一日<br>止八個月(附註)    |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 實際已付費用 | 人民幣26.01百萬元<br>(相等於約<br>29.48百萬港元) | 人民幣27.27百萬元<br>(相等於約<br>30.90百萬港元) | 人民幣8.25百萬元<br>(相等於約<br>9.35百萬港元) |

附註: 新型冠狀病毒爆發及二零二零年首十個月調整上海店特許專櫃及租戶導致截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限使用率較低。自其主要門店翻新並於二零一六年十月重新推出以來,上海店一直按租賃模式經營,以收取租金收入,僅有一名國際知名特許專櫃租戶留存。於二零一九年十一月,上海店並無與其租戶重續特許專櫃協議,而相關樓面面積於疫情期間一直空置。截至二零一九年十二月三十一日止年度,特許專櫃租戶的總銷售額導致上海店產生租金開支約人民幣5.5百萬元。此外,於新型冠狀病毒爆發期間,上海店損失了一些佔用較大建築面積的租戶,而其亦向其租戶授出總額為人民幣3.4百萬的租金優惠。該等因素導致截至二零二零年十二月三十一日止年度租金開支減少約人民幣5.7百萬元。本集團一直積極尋找新租戶,並期望在二零二零年第二季度以來中國零售環境復甦的情況下,能於今年年底前填補空缺。

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度根據租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)應付租金及物業管理費的預計年度上限總額如下:

---

## 董事會函件

---

截至以下日期止年度：

|               |             |                 |
|---------------|-------------|-----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣32.30百萬元 | (相等於約36.60百萬港元) |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣34.50百萬元 | (相等於約39.10百萬港元) |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣36.78百萬元 | (相等於約41.68百萬港元) |

上述年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往的歷史金額；
- (ii) 參考上海店過往銷售表現、截至二零二零年十二月三十一日止年度新型冠狀病毒爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4%收費後，對經營上海店的銷售所得款項總額作出的合理估計；
- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度首十個月調整上海店特許專櫃及租戶的影響；及
- (iv) 預期上海金鷹天地於有關期間就向總上海物業以外區域提供物業管理服務，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務所產生之估計費用。

### 先決條件

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)之建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

### (7) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)

於二零一二年一月二十日，鹽城金鷹購物與鹽城金鷹科技就租賃鹽城金鷹奧萊城訂立租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)，自鹽城金鷹奧萊城店開始試營業日期(即二零一二年五月十八日)起為期十年。

上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日訂立第一份補充協議，刪除最低保證租金；及(ii)於二零一五年三月十八日訂立第二份補充協議，調整應付年度租金的計算方法。

## 董事會函件

有關租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）之詳情已於本公司日期分別為二零一二年一月二十日、二零一三年十二月二十日及二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂），鹽城金鷹科技已將鹽城金鷹奧萊城租賃予鹽城金鷹購物，直至二零二二年五月十七日，其租金應等同下列各項的總和：

- (a) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4.5%；
- (b) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \\ \text{銷售所得款項總額} & \times & \text{本集團收取的佣金率} & \times & 50\% \\ \text{（扣除增值稅）} & & \text{（扣除消費稅）} & & \end{array}$$

- (c) 來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的租金所得款項（扣除營業稅及其他相關稅項）的50%。

租金將以本集團的內部資源支付。

### 過往數據

鹽城金鷹購物於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年八月三十一日止八個月根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）已支付予鹽城金鷹科技之租金金額載列如下：

|        | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度       | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度       | 截至二零二零年<br>八月三十一日<br>止八個月(附註)   |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 實際已付租金 | 人民幣6.28百萬元<br>(相等於約<br>7.12百萬元) | 人民幣6.53百萬元<br>(相等於約<br>7.40百萬元) | 人民幣4.24百萬元<br>(相等於約<br>4.81百萬元) |

附註：截至二零二零年六月三十日止六個月，鹽城金鷹科技向鹽城金鷹購物授予人民幣1.0百萬元（相等於約1.13百萬元）的新型冠狀病毒相關租金寬免。



## 董事會函件

### 自二零二零年一月一日至二零二二年五月十七日止期間之建議年度上限

租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議所修訂)將於二零二二年五月十七日到期。另一方面,由於自二零一八年下半年起鹽城金鷹奧萊城商品組合的不斷升級及優化,奧萊城的客流及銷售額逐步提升,導致租金開支增加。因此,本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的應付租金預計將超過先前公佈的上述期間建議年度上限人民幣6.72百萬元。因此,本公司擬修訂上述期間之年度上限如下。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的經修訂建議上限及該協議剩餘期限(即截至二零二一年十二月三十一日止年度及自二零二二年一月一日起至二零二二年五月十七日)的建議上限如下:

截至以下日期止年度/期間:

|                   |            |                |
|-------------------|------------|----------------|
| 二零二零年十二月三十一日(附註): | 人民幣7.23百萬元 | (相等於約8.19百萬港元) |
| 二零二一年十二月三十一日:     | 人民幣8.49百萬元 | (相等於約9.62百萬港元) |
| 二零二二年五月十七日:       | 人民幣4.09百萬元 | (相等於約4.64百萬港元) |

附註:截至二零二零年十二月三十一日止年度的建議年度上限由人民幣6.72百萬元(如本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告所披露)增至人民幣7.23百萬元。

上述建議年度上限乃根據(i)過往的歷史金額及鹽城金鷹科技於截至二零二零年六月三十日止六個月向鹽城金鷹購物授予的人民幣1.0百萬元新型冠狀病毒相關租金寬免;及(ii)參考鹽城金鷹奧萊城店過往銷售表現、截至二零二零年十二月三十一日止年度新型冠狀病毒爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4.5%收費後,對經營鹽城金鷹奧萊城店的銷售所得款項總額作出的合理估計而釐定。

### 先決條件

上述期間租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)之建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准(包括獨立股東批准)為先決條件。

(8) 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金鷹科技就租賃鹽城金鷹天地租賃區域訂立租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)，自鹽城聚龍湖店開始試營業日期(即二零一四年九月六日)起為期二十年。有關租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)之詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)之租金應等同下列各項的總和：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \\ \text{銷售所得款項總額} & \times & \text{本集團收取的佣金率} & \times & 50\% \\ \text{(扣除增值稅)} & & \text{(扣除消費稅)} & & \end{array}$$

(b) 分租單位方面：

來自分租鹽城金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%。

租金將以本集團的內部資源支付。

## 董事會函件

### 過往數據

鹽城金鷹聚龍湖於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年八月三十一日止八個月根據租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）已支付予鹽城金鷹科技之租金、物業管理費及泊車費金額載列如下：

|        | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零二零年<br>八月三十一日<br>止八個月         |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 實際已付費用 | 人民幣32.26百萬元<br>(相等於約<br>36.56百萬元) | 人民幣34.99百萬元<br>(相等於約<br>39.65百萬元) | 人民幣20.18百萬元<br>(相等於約<br>22.87百萬元) |

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度根據租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）應付租金、物業管理費及泊車費的預計年度上限總額如下：

截至以下日期止年度：

|               |             |                |
|---------------|-------------|----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣45.34百萬元 | (相等於約51.38百萬元) |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣49.83百萬元 | (相等於約56.47百萬元) |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣54.80百萬元 | (相等於約62.10百萬元) |

上述年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往的歷史金額；
- (ii) 參考鹽城聚龍湖店過往銷售表現、截至二零二零年十二月三十一日止年度新型冠狀病毒爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4%收費後，對經營鹽城聚龍湖店的銷售所得款項總額作出的合理估計；
- (iii) 持續優化鹽城聚龍湖店的商品及生活設施供應並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率；

## 董事會函件

- (iv) 鹽城金鷹科技於有關期間向鹽城聚龍湖店的客戶收取的泊車費較鹽城金鷹科技向公眾收取的正常泊車費折讓20%。自二零一五年十月起，鹽城金鷹科技一直按前兩個小時人民幣5.0元而其後按每小時人民幣1.0元的費率向公眾收取泊車費。根據租賃協議（鹽城金鷹天地廣場），倘鹽城金鷹科技收取任何泊車費，鹽城金鷹聚龍湖將獲鹽城金鷹科技提供不時向公眾所收取正常泊車費不少於20%之折扣；及
- (v) 預期鹽城金鷹科技於有關期間就向鹽城金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務所產生之估計費用。

### 先決條件

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）之建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准（包括獨立股東批准）為先決條件。

### (9) 租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）

於二零一五年三月十八日，南京江寧金鷹購物與南京江寧金鷹科技就租賃南京江寧金鷹天地租賃區域訂立租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場），自南京江寧店開業日期（即二零一五年七月三日）起為期二十年。有關租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）之詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）之租金應等同下列各項的總和：

#### (a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4.5%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \\ \text{銷售所得款項總額} & \times & \text{本集團收取的佣金率} & \times & 50\% \\ \text{(扣除增值稅)} & & \text{(扣除消費稅)} & & \end{array}$$

## 董事會函件

(b) 分租單位方面：

來自分租南京江寧金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

來自於二零一八年一月一日起經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%。

租金將以本集團的內部資源支付。

### 過往數據

南京江寧金鷹購物於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年八月三十一日止八個月根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)已支付予南京江寧金鷹科技之租金、物業管理費及泊車費金額載列如下：

|        | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零二零年<br>八月三十一日<br>止八個月(附註)     |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 實際已付費用 | 人民幣44.15百萬元<br>(相等於約<br>50.03百萬元) | 人民幣53.08百萬元<br>(相等於約<br>60.15百萬元) | 人民幣27.57百萬元<br>(相等於約<br>31.24百萬元) |

附註：新型冠狀病毒爆發導致截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限使用率較低。此外，截至二零二零年六月三十日止六個月，南京江寧金鷹科技向南京江寧金鷹購物授予人民幣2.5百萬元(相等於約2.83百萬元)的新型冠狀病毒相關租金寬免。

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)應付租金、物業管理費及泊車費的預計年度上限總額如下：

截至以下日期止年度：

|               |             |                 |
|---------------|-------------|-----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣70.73百萬元 | (相等於約80.16百萬元)  |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣80.70百萬元 | (相等於約91.46百萬元)  |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣92.14百萬元 | (相等於約104.42百萬元) |

---

## 董事會函件

---

上述年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往的歷史金額及南京江寧金鷹科技截至二零二零年六月三十日止六個月向南京江寧金鷹購物授予的人民幣2.5百萬元新型冠狀病毒相關租金寬免；
- (ii) 參考南京江寧店過往銷售表現、截至二零二零年十二月三十一日止年度新型冠狀病毒爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4.5%收費後，對經營南京江寧店的銷售所得款項總額作出的合理估計；
- (iii) 持續優化南京江寧店的商品及生活設施供應並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團將進行店舖翻新，以優化南京江寧店購物動線並為店舖引進高端化妝品及大眾奢侈品牌；
- (iv) 南京江寧金鷹科技於有關期間向南京江寧店的客戶收取的泊車費較南京江寧金鷹科技向公眾收取的正常泊車費折讓20%。自二零一六年七月起，南京江寧金鷹科技一直按每小時人民幣3.0元的費率向公眾收取泊車費。根據租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場），倘南京江寧金鷹科技收取任何泊車費，南京江寧金鷹購物將獲南京江寧金鷹科技提供不時向公眾所收取正常泊車費不少於20%之折扣；及
- (v) 預期南京江寧金鷹科技於有關期間就向南京江寧金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務所產生之估計費用。

### 先決條件

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）之建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准（包括獨立股東批准）為先決條件。

**(10) 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)**

於二零一五年三月十八日，馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地就租賃馬鞍山金鷹天地租賃區域訂立租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)，自馬鞍山店開業日期(即二零一五年八月二十九日)起為期二十年。有關租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)之詳情已於本公司日期為二零一五年三月十八日之公告及本公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)之租金應等同下列各項的總和：

(a) 特許專櫃方面：

- (i) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%；
- (ii) 就(I)本集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II)本集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{rcccl} \text{來自經營該等特許專櫃的} & & & & \\ \text{銷售所得款項總額} & & \text{X} & & \text{本集團收取的佣金率} \\ \text{(扣除增值稅)} & & & & \text{(扣除消費稅)} & & \text{X} & & 50\% \end{array}$$

(b) 分租單位方面：

來自分租馬鞍山金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

來自於二零一八年八月二十九日起經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%。

租金將以本集團的內部資源支付。

## 董事會函件

### 過往數據

馬鞍山金鷹購物於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年八月三十一日止八個月根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)已支付予馬鞍山金鷹天地之租金及泊車費金額載列如下：

|        | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度         | 截至二零二零年<br>八月三十一日<br>止八個月(附註)     |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 實際已付租金 | 人民幣20.95百萬元<br>(相等於約<br>23.78百萬元) | 人民幣23.26百萬元<br>(相等於約<br>26.36百萬元) | 人民幣13.64百萬元<br>(相等於約<br>15.46百萬元) |

附註：截至二零二零年六月三十日止六個月，馬鞍山金鷹天地向馬鞍山金鷹購物授予人民幣2.0百萬元(相等於約2.27百萬元)的新型冠狀病毒相關租金寬免。

### 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)應付租金及泊車費的預計年度上限總額如下：

截至以下日期止年度：

|               |             |                |
|---------------|-------------|----------------|
| 二零二一年十二月三十一日： | 人民幣36.31百萬元 | (相等於約41.15百萬元) |
| 二零二二年十二月三十一日： | 人民幣41.89百萬元 | (相等於約47.47百萬元) |
| 二零二三年十二月三十一日： | 人民幣49.44百萬元 | (相等於約56.03百萬元) |

上述年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往的歷史金額及馬鞍山金鷹天地截至二零二零年六月三十日止六個月向馬鞍山金鷹購物授予的人民幣2.0百萬元新型冠狀病毒相關租金寬免；
- (ii) 參考馬鞍山店過往銷售表現、截至二零二零年十二月三十一日止年度新型冠狀病毒爆發的影響、經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率、在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境、現行市況及假設本集團將按最高租金率4.5%收費後，對經營馬鞍山店的銷售所得款項總額作出的合理估計；



---

## 董事會函件

---

- (iii) 持續優化馬鞍山店的商品及生活設施供應，並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率；
- (iv) 馬鞍山金鷹天地於有關期間向馬鞍山店的客戶收取的泊車費較馬鞍山金鷹天地向公眾收取的正常泊車費折讓20%。自二零一九年四月起，馬鞍山金鷹天地一直按每小時人民幣3.0元的費率向公眾收取泊車費。根據租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場），倘馬鞍山金鷹天地收取任何泊車費，馬鞍山金鷹購物將獲馬鞍山金鷹天地提供不時向公眾所收取正常泊車費不少於20%之折扣；及
- (v) 預期馬鞍山金鷹天地於有關期間就向馬鞍山金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務所產生之估計費用。

### 先決條件

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）之建議年度上限以遵守及取得上市規則項下規定的所有要求及批准（包括獨立股東批准）為先決條件。

### 與GEICO的關係

於最後實際可行日期，GEICO透過金鷹國際零售集團有限公司（其全資附屬公司之一），間接持有本公司全部已發行股本約67.17%，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。王女士為The 2004 RVJD Family Trust的受益人。

各GEICO訂約方，即(i)金鷹國際集團；(ii)南京新百集團；(iii)金鷹國際實業；(iv)南京珠江壹號；(v)上海金鷹天地；(vi)鹽城金鷹科技；(vii)南京江寧金鷹科技；及(viii)馬鞍山金鷹天地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的聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。因此，訂立上述協議及相關協議（其年度上限均須更新／修訂）構成本公司的持續關連交易。

### 董事意見

董事會（不包括獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件（載於本通函第44及45頁）內）認為該等新租賃協議及其各自建議年度上限、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議年度上限各自的條款為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 有關交易對手方的資料

金鷹國際集團及金鷹國際實業主要從事物業發展、物業投資及投資控股業務。

南京新百集團主要從事投資控股業務。

南京珠江壹號、上海金鷹天地、鹽城金鷹科技、南京江寧金鷹科技及馬鞍山金鷹天地主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

### 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於中國從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。

### 上市規則的涵義

根據上市規則第14A.81條，聯交所會將所有在十二個月期間內完成或在其他方面相關的一系列交易／關連交易視作同一項交易合併計算。

本集團已與其關連人士訂立若干租賃協議。就此，根據上市規則第14A.81條，在計算適用的百分比率時，該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議的相關上限須予以合併計算。

除上述者外，本集團之前並無與GEICO及／或其任何關連人士訂立須與任何該等新租賃協議及該等相關租賃協議合併計算的任何交易。

香港財務報告準則第16號「租賃」自二零一九年一月一日起生效，為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式，即除短期租賃、低價值資產租賃及若干豁免外，承租人須就所有租賃確認使用權資產及相關負債。就二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議及二零二零年物業租賃（便利店）合作協議而言，由訂約方訂立的各執行協議的租期將為12個月或以下（無購買權），並可按年續期。因此，本集團就二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議及二零二零年物業租賃（便利店）合作協議應用短期租賃確認豁免，並於該等框架協議的租期內按直線基準將租賃付款確認為開支。

---

## 董事會函件

---

除連雲港租賃協議(本集團應用低價值資產租賃豁免)、二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議及二零二零年物業租賃(便利店)合作協議項下的若干執行協議外,所有該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議的租賃付款條款各不相同,且並非取決於指數或利率,因此不計入租賃負債及使用權資產的計量,而是於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

因此,本集團匯總該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議付款的所有相關上限以進行規模測試之計算。根據上市規則,上述租賃協議亦不會被視為本集團收購資產。

董事預期,參照已有的年度上限,按合併及年度基準計算,根據該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議應付的租金、泊車費(如適用)及物業管理費(如適用)總額的最高適用百分比率超過5%。因此,(i)訂立該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自的年度上限;(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限;及(iii)相關建議年度上限須遵守上市規則第十四A章的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第44及45頁所載的獨立董事委員會函件。經考慮裕韜資本有限公司的意見後,獨立董事委員會認為該等新租賃協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之相關建議年度上限、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議年度上限乃按正常商業條款或更優條款於本公司日常及一般業務過程中訂立及對獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為該等新租賃協議的條款及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的相關建議年度上限、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立,就獨立股東而言屬公平合理,且其屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此,董事(包括組成獨立董事委員會的獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關該等新租賃協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之相關建議年度上限、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議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載於本通函第44及45頁以及裕韜資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第46至136頁。

### 股東特別大會

#### 股東特別大會通告、記錄日期及代表委任表格

本公司謹訂於二零二零年十二月十一日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第151至155頁。於股東特別大會上將向獨立股東提呈普通決議案，以審議及酌情批准該等新租賃協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之相關建議年度上限、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議年度上限。

本公司不會暫停辦理股東登記。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期將為二零二零年十二月七日(星期一)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二零年十二月七日(星期一)下午四時三十分之前送交本公司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17M樓。

適用於股東特別大會的代表委任表格亦隨附於本通函。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列印的指示填妥後，必須於股東特別大會指定舉行時間48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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會及於會上投票，惟於該情況下，代表委任表格將被視為撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上將以投票表決方式對普通決議案進行表決。

於該等新租賃協議或該等相關租賃協議中擁有重大利益的任何關連人士及股東及其聯繫人將須於股東特別大會上放棄投票。就此而言，王先生、王女士及彼等的聯繫人(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。執行董事王先生及王女士因彼等於金鷹國際集團、南京新百集團、金鷹國際實業、南京珠江壹號、上海金鷹天地、鹽城金鷹科技、南京江寧金鷹科技及馬鞍山金鷹天地間接擁有實益權益，故於該等新租賃協議及該等相關租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此已放棄簽署批准該等新租賃協議及其各自建議年度上限、鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及相關建議年度上限的董事會決議案。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

亦謹請閣下垂注載於本通函第44及45頁的獨立董事委員會函件及第46至136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

二零二零年十一月十三日



**GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED**

**金鷹商貿集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

敬啟者：

吾等謹此提述於二零二零年十一月十三日寄發予股東的通函（「通函」，本函件構成通函的一部分）。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(i)該等新租賃協議及建議年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及(iii)相關建議年度上限是否按正常或更好的商業條款，於本公司日常及一般業務過程中訂立及對獨立股東而言屬公平合理及(i)該等新租賃協議及其建議年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限及(iii)相關建議年度上限是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)該等新租賃協議及其建議年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；(iv)租賃協議（新街口A座7樓）超過三年的年期；及(v)租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議超過三年的年期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13至43頁所載董事會函件，當中載有（其中包括）有關該等新租賃協議及該等相關租賃協議的資料以及通函第46至136頁所載裕韜資本有限公司就(i)該等新租賃協議及其建議年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；(iv)租賃協議（新街口A座7樓）超過三年的年期；及(v)租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議超過三年的年期發出的意見函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮裕韜資本有限公司提出的意見後，吾等認為(i)該等新租賃協議(包括年期均超過三年的租賃協議(新街口A座7樓)及租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議)的條款以及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之相關建議年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；及(iii)相關建議年度上限乃按正常商業條款，於本公司日常及一般業務過程中訂立及對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為(i)該等新租賃協議(包括年期均超過三年的租賃協議(新街口A座7樓)及租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議)的條款以及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之相關建議年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；及(iii)相關建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上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  
雷王鯤  
盧正昕  
謹啟

二零二零年十一月十三日



敬啟者：

**持續關連交易**

- (1) 二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議；
  - (2) 二零二零年物業租賃(便利店)合作協議；
  - (3) 租賃協議(新街口A座7樓)；
  - (4) 租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議；
- 及
- 更新持續關連交易的年度上限**

**緒言**

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)該等新租賃協議；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；及(iv)租賃協議(新街口A座7樓)及租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之相關期限(均超過三年)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

該等新租賃協議及該等相關租賃協議之詳情載於 貴公司於二零二零年十一月十三日致股東之通函(「該通函」)所載「董事會函件」(「該函件」)，本函件構成該通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用專用詞彙具有該通函所界定之相同涵義。

**I. 該等新租賃協議及持續關連交易的相關年度上限**

茲提述該函件。

**(1) 二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議**

由於二零一七年物業租賃(辦公室)合作協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，金鷹國際貿易與金鷹國際集團於二零二零年九月二十九日訂立二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議，據此金鷹國際集團同意出租，及促使其附屬公司出租由金鷹國際集團或其附屬公司在中國各城市擁有的多項辦公室物業予金鷹國際貿易或其投資實體(包括其附屬公司)。租



---

## 獨立財務顧問函件

---

約年期由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日(以較後者為準)起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。

### **(2) 二零二零年物業租賃(便利店)合作協議**

於二零二零年九月二十九日，金鷹便利超市(作為一方)與金鷹國際集團及南京新百集團(作為另一方)訂立二零二零年物業租賃(便利店)合作協議，據此，金鷹國際集團及南京新百集團同意出租，或促使彼等各自的附屬公司出租金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司於中國各地所擁有的多項物業予金鷹便利超市，用於7-Eleven便利店營運。租約年期由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日(以較後者為準)起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。

### **(3) 租賃協議(新街口A座7樓)**

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際實業就金鷹國際實業向金鷹(中國)出租新街口A座7樓訂立租賃協議(新街口A座7樓)，年期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

### **(4) 租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議**

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就新街口A座地庫1層的其他租賃區域(總建築面積為2,700平方米)訂立租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議，年期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

## **II. 修訂該等相關租賃協議項下的持續關連交易的年度上限**

茲提述該函件。貴公司亦建議就下列協議更新年度上限：

- (1) 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；
- (2) 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；
- (3) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)；
- (4) 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)；
- (5) 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)；及
- (6) 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)。

### 上市規則影響

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 貴公司全部已發行股本約67.17%，因此為 貴公司的控股股東，而GEICO則由The 2004 RVJD Family Trust（王先生的家族信託）全資擁有。王女士為The 2004 RVJD Family Trust的受益人。

各GEICO訂約方，即：(i)金鷹國際集團；(ii)南京新百集團；(iii)金鷹國際實業；(iv)南京珠江壹號；(v)上海金鷹天地；(vi)鹽城金鷹科技；(vii)南京江寧金鷹科技；及(viii)馬鞍山金鷹天地均為 貴公司控股股東GEICO的間接全資附屬公司。因此，上述公司為GEICO的聯繫人，故根據上市規則第十四A章為 貴公司的關連人士。因此，訂立該等新租賃協議及該等相關租賃協議（其年度上限均須更新）構成 貴公司的持續關連交易。

董事預期，參照已有的年度上限，按合併及年度基準計算，根據該等新租賃協議、該等相關租賃協議及該等其他租賃協議應付的租金、泊車費（如適用）及物業管理費（如適用）總額的最高適用百分比率超過5%。因此，(i)訂立該等新租賃協議及其項下擬進行的交易及其各自的年度上限；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；及(iii)相關建議年度上限須遵守上市規則第十四A章的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)該等新租賃協議；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；及(iv)租賃協議（新街口A座7樓）及租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議之相關期限（均超過三年）向獨立股東提供意見及推薦建議。

就上市規則而言，吾等身為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責就(i)該等新租賃協議；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；及(iv)租賃協議（新街口A座7樓）及租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議之相關期限（均超過三年），向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等之獨立性

吾等裕韜資本有限公司（「裕韜資本」）已獲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。蕭恕明先生為該通函內本函件所述意見之簽署人。蕭先生自二零零九年起為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員，並已參與並完成多項香港獨立財務顧問交易。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉裕韜資本與 貴公司或任何其他人士之間存在任何關係或利益，而可被合理地視為損害裕韜資本就(i)該等新租賃協議；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；及(iv)租賃協議（新街口A座7樓）及租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議之相關期限（均超過三年），擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性（定義見上市規則第13.80條）。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人並無任何聯繫，因此，吾等符合資格提供獨立意見及推薦建議。

除就是次受委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付予吾等之正常專業費用外，概無任何安排致使吾等將據此向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用。就吾等所知，並不存在任何情況或出現任何變動可對吾等獨立性構成影響。

於過去兩年，吾等已就更新持續關連交易的年度上限及若干協議獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一九年九月十八日之通函（「二零一九年通函」）內。與該委任有關之專業費用已悉數結清，而就吾等所知，並不存在任何情況或出現任何變動可對吾等獨立性構成影響。

因此，吾等認為吾等符合資格就(i)該等新租賃協議；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；及(iv)租賃協議（新街口A座7樓）及租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議之相關期限（均超過三年）提供獨立意見。

### 吾等意見及推薦建議之基礎

在達致吾等就(i)該等新租賃協議；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；及(iv)租賃協議(新街口A座7樓)及租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之相關期限(均超過三年)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴該通函所載或所述之資料、事實及聲明以及董事及貴公司及其附屬公司之管理層(「管理層」)所提供之資料、事實及聲明以及所發表之意見。

吾等假設於該通函內所作出或所述之所有資料、事實、意見及聲明於作出時屬真實、準確及完整，且一直屬真實，而董事與管理層之所有預期及意向將達成或落實(視乎情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供之資料、事實、意見及聲明是否真實、準確及完整。

董事共同及個別就該通函所載資料之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，於該通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而該通函內亦無遺漏任何其他事實，致使該通函所載任何內容有所誤導。吾等亦曾向董事尋求並獲董事確認，彼等所提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達致知情見解，足以令吾等倚賴該通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑該通函所提供及提述之資料中有任何相關重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供之意見及聲明是否合理。然而，吾等並無獨立核證吾等獲提供之資料，亦無獨立調查貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景。

根據前文所述，吾等確認，在達致吾等之意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於此交易之一切合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮(i)該等新租賃協議；(ii)鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限；(iii)相關建議年度上限；及(iv)租賃協議(新街口A座7樓)及租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之相關期限(均超過三年)時作參考而刊發，且除收錄於該通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容一概不得引錄或引述，而本函件亦不作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

I. 該等新租賃協議及持續關連交易的相關年度上限

在就各項該等新租賃協議及相關建議年度上限達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議

A. 二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議之背景

由於二零一七年物業租賃(辦公室)合作協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，金鷹國際貿易與金鷹國際集團於二零二零年九月二十九日訂立二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議，據此金鷹國際集團同意出租，及促使其附屬公司出租由金鷹國際集團或其附屬公司在中國各城市擁有的多項辦公室物業予金鷹國際貿易或其投資實體(包括其附屬公司)，由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。

B. 簽訂二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議之理由

(i) 有關簽訂二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議之董事考慮

誠如該函件所載，貴集團不時需要辦公室物業，以供其於中國多個地區進行營運。二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議為貴集團建立不時租賃及使用由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的多個辦公室物業的框架，並將有利於貴集團靈活地作出租賃安排。此外，辦公室物業鄰近貴集團的零售店，使貴集團能對零售店的日常經營迅速採取行動，從而提高經營效率。

(ii) 評估簽訂二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議之因素

於評估簽訂二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議及檢討條款是否符合貴公司及其股東之整體利益時，吾等已考慮下列因素：

(a) 有關貴集團之資料

貴集團的主要業務為於中國從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店。為方便貴集團零售店的管理及日常經營，貴集團不時在中國各地租用若干辦公室物業及倉庫。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如管理層所告知，於最後實際可行日期，貴集團合共租賃9項辦公室物業（其中8項租賃自貴集團的關連人士，1項租賃自獨立出租人）。

(b) 貴集團的業務計劃

誠如貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一九年年報」）及貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二零年中期報告」）所披露，憑藉在江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，貴集團將透過設立全生活中心，繼續鞏固其在江蘇、安徽、陝西、雲南及上海的市場領導地位及業務，此舉可增強貴集團的長遠競爭優勢，並具有巨大的業務增長潛力。

同時，貴集團將積極發掘一、二線城市的商機及發掘三線城市的巨大增長潛力，逐步建立以長江三角洲為核心的全國零售連鎖網絡。

為實施貴集團的發展戰略，在一般日常業務過程中，吾等同意管理層的觀點，即貴集團在中國各地將持續需要位置靠近貴集團零售連鎖店的辦公室物業及倉庫。

*簽訂二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議之結論*

經考慮上文所述，吾等同意管理層的觀點，即簽訂二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議令貴集團可靈活地不時租賃金鷹國際集團或其附屬公司擁有的辦公室物業，因此吾等認為，在吾等下文所討論主要條款的規限下，簽訂二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議符合貴公司及股東的整體利益。

*C. 二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議之主要條款*

根據該函件，二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議的主要條款載列如下：

|       |   |
|-------|---|
| 出租人：  | 金鷹國際集團  |
| 承租人：  | 金鷹國際貿易  |
| 租賃物業： | 由金鷹國際集團或其附屬公司於中國多個地區擁有的多個辦公室物業                        |
| 租期：   | 由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日（以較後者為準）起至二零二三年十二月三十一日止。 |

### 租金及相關費用

租金將按相關辦公室物業所在城市的市價的合理折讓計算。折讓的確切金額將由訂約方參考關鍵時間的市價真誠商定，通常不低於20%。租金須由金鷹國際貿易或其投資實體(i)按季度於相關季度最後一個月第二十五個曆日前支付；及(ii)根據相關執行協議的其他條款支付。辦公室物業的租金將按固定費率收取。

就較市價存在合理折讓的應付租金而言，吾等已與管理層進行討論，並獲悉市價指金鷹國際集團或其附屬公司提供予第三方租戶的具有類似屬性的相關辦公室(或附近辦公室)的租金。

該等辦公室物業將位於由金鷹國際集團或其附屬公司擁有的商業樓宇內。訂立相關執行協議前，貴集團將物色合適物業並取得金鷹國際集團或其附屬公司提供予獨立第三方的至少三份報價以作比較及考慮，亦會通過自獨立第三方取得至少三份有關具有相似特徵的可比較辦公室物業(就(其中包括)物業等級、建築面積、佈局、景觀、樓層、座向及與貴集團零售經營場所的距離而言)的報價查閱可得的市場資料，以確定關鍵時間公開市場的價格。

誠如管理層所告知，貴集團於二零一九財政年度及二零一八財政年度分別訂立三份及五份新辦公室租賃協議。吾等已審閱此前由貴集團進行的八份新辦公室租賃協議中的三份樣本。吾等注意到，上述樣本充足，原因為(i)樣本佔貴集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度訂立的新辦公室租賃協議的37.5%；及(ii)上述內部控制程序已於經審核樣本中妥為採用。

倘獨立第三方提供的具有相似特徵的物業的租金較金鷹國際集團或其附屬公司所提供者更有利，則貴公司將會考慮向獨立第三方租賃辦公室物業或貴公司將會與金鷹國際集團或其附屬公司以不遜於(i)貴集團可從獨立第三方獲得的條款；及(ii)金鷹國際集團或其附屬公司就相同樓宇向獨立第三方提供的條款磋商及協定具競爭力的租金，以致上述租金符合市場慣例並可能有利於貴集團。

鑑於辦公室物業的租金會受到一系列因素影響，包括但不限於地點、當時的經濟狀況、當時的整體房地產市況，以及中國政府已頒佈或將頒佈的與房地產市場有關的規則及法規，在簽訂二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議時，管理層很難準確預測中國的辦公室租金趨勢，以預先釐定辦公室物業的租金，而租金或會於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度上升或下降。

## 獨立財務顧問函件

此外，二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議是一份框架協議，並無詳細說明 貴集團租賃的辦公室物業。吾等無法找到其他由獨立第三方簽訂的具有類似框架安排的租賃協議。然而，考慮到租金較相關辦公室物業所在城市的租金存在合理折讓，吾等認為二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議下的租金釐定機制合理，並對 貴集團有利。

### D. 有關二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議的建議年度上限之基準

貴公司建議，截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一財政年度」）、截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二財政年度」）及截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三財政年度」）三個年度各年，二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議的相關年度上限（「辦公室年度上限」）如下：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 8.0                    | 8.0                    | 8.0                    |
| 年增長率   | 不適用                    | 0.0%                   | 0.0%                   |

誠如該函件所述，辦公室年度上限乃根據(i)對 貴集團於相關期間將租賃的辦公室物業的建築面積作出的合理估計，並計及 貴集團於相關期間的經營需要及業務擴張計劃；(ii)二零一七年物業租賃（辦公室）合作協議的過往交易金額；及(iii)假設 貴集團將按協定租金（即按預期折扣市場租金）繳租而釐定。雖然二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議項下該等辦公室物業的租約開始日期可能不同，但所有租約的結束日期均將為二零二三年十二月三十一日或之前。

貴集團預期除了在三零二零年物業租賃（辦公室）合作協議生效後可能據此訂立的五間辦公室租賃（總建築面積約5,500平方米）外， 貴集團可能會於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內租賃總建築面積約800平方米的額外辦公室物業，作為其新業務部門及辦事處，並將用於實行及發展 貴集團的「全生活理念」及「互動零售平台」。

在評估辦公室年度上限的釐定是否公平合理時，吾等已審閱及與管理層討論 貴集團於有關期間租賃的辦公室物業之建築面積估計（「估計辦公室建築面積」），並獲告知，估計辦公室建築面積乃由管理層在考慮（其中包括） 貴集團的經營需要及業務計劃後編製。



## 獨立財務顧問函件

(a) 有關釐定辦公室年度上限的審閱

誠如管理層所告知，二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的估計辦公室建築面積，乃主要基於三幢不同樓宇中總建築面積為5,455.83平方米的5個辦公室地點的租賃，以及由管理層就於最後實際可行日期尚未確定的潛在辦公室租賃所估計的緩衝租金費用計算。下文載列釐定辦公室年度上限之基準概述。

| 位置   | 等級 | 租賃面積     | 估計租期 | 每平方米的<br>預期日租金<br>(人民幣／年) | 估計<br>年度租金 |
|--|----|----------|------|---------------------------|------------|
| 1 南京市秦淮區漢中路89號<br>金鷹中心A座H層<br>(「辦公室地點1」)           | A  | 1,501.25 | 3年   | 3.80                      | 2,082,234  |
| 2 南京市秦淮區漢中路89號<br>金鷹中心A座37層<br>(「辦公室地點2」)          | A  | 693.63   | 3年   | 3.80                      | 962,065    |
| 3 南京市建鄴區應天大街888號<br>金鷹世界A座16-18層部分<br>面積(「辦公室地點3」) | A  | 2,391.93 | 3年   | 3.80                      | 3,317,607  |
| 4 泰州市海陵區東進路22號<br>鵬欣麗都4幢2層201室<br>(「辦公室地點4」)       | B  | 747.55   | 3年   | 0.65                      | 180,085    |
| 5 泰州市海陵區東進路22號<br>鵬欣麗都G2幢2層202室<br>(「辦公室地點5」)      | B  | 121.47   | 3年   | 0.65                      | 28,819     |
|  |    | 5,455.83 |      |                           | 6,570,810  |
| 潛在擴張的額外租金成本<br>(人民幣／年)*                            |    | 800.00   |      | 3.80                      | 1,109,600  |
| 湊整緩衝   |    |          |      |                           | 319,590    |
| 建議辦公室年度上限  |    |          |      |                           | 8,000,000  |

\* 貴集團潛在擴張的額外租金成本，為根據 貴集團或會於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內租賃的辦公室物業增加800平方米而估計的額外年度租金

## 獨立財務顧問函件

在評估二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議下 貴集團應付租金的條款依據是否公平合理時，吾等自點點租官方網站(<http://nj.diandianzu.com/>) 識別 貴集團計劃租賃辦公室物業(「租金可比較物業」)的每幢樓宇於最後實際可行日期的最新4項租金報價，該網站為提供以南京市為重點的辦公室物業租金報價及成長型公司支持服務的互聯網平台。誠如其網站所示，點點租於二零一四年三月成立，並自那時起作為業主與擁有大量客戶的企業租戶(包括但不限於Uber、美圖秀秀、攜程旅行及羅兵咸永道會計師事務所)的服務平台。因此，吾等認為，該平台披露的租金可比較物業數據屬可靠。

雖然租金可比較物業規模不等，且與 貴集團的物業不同，但鑑於各項租金可比較物業均位於5個計劃地點的同一幢樓宇中，故吾等認為，就吾等的分析而言，租金可比較物業為公平且具有代表性的樣本。同時，考慮到根據每平方米日租金(無異常值，如下文所示)，各幢樓宇的租金可比較物業種類有限，吾等認為，使用4項最新租金報價足以評估 貴集團應付租金的條款依據是否公平合理。

下文載列吾等根據三幢樓宇中的5個計劃辦公室地點對上述租金可比較物業作出的研究結果詳情：

- (i) 辦公室地點1及辦公室地點2的租金可比較物業，為來自位於南京市秦淮區漢中路89號金鷹中心A座的地點的4項租金報價

| 租金報價                | 1      | 2      | 3      | 4      |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| 可租面積(平方米)           | 165    | 130    | 113    | 136    |
| 每月租金(人民幣元/月)        | 19,100 | 15,400 | 13,700 | 18,700 |
| 每平方米日租金<br>(人民幣元/日) | 3.86   | 3.95   | 4.04   | 4.58   |

- (ii) 辦公室地點3的租金可比較物業，為來自位於南京市建鄴區應天大街888號金鷹世界的地點的4項租金報價

| 報價                  | 1       | 2       | 3      | 4      |
|---------------------|---------|---------|--------|--------|
| 可租面積(平方米)           | 865     | 1,400   | 332    | 456    |
| 每月租金(人民幣元/月)        | 118,400 | 191,600 | 45,400 | 62,400 |
| 每平方米日租金<br>(人民幣元/日) | 4.56    | 4.56    | 4.56   | 4.56   |

## 獨立財務顧問函件

- (iii) 辦公室地點4及辦公室地點5的租金可比較物業，為來自位於泰州市海陵區東進路22號鵬欣麗都4號的地點的4項租金報價

| 報價                  | 1     | 2     | 3     | 4      |
|---------------------|-------|-------|-------|--------|
| 可租面積(平方米)           | 101   | 180   | 330   | 350    |
| 每月租金(人民幣元/月)        | 1,800 | 3,000 | 9,702 | 10,500 |
| 每平方米日租金<br>(人民幣元/日) | 0.59  | 0.56  | 0.98  | 1.00   |

吾等從上述表格中注意到，租金可比較物業的辦公室日租金乃按以下範圍收取：

- 辦公室地點1及辦公室地點2的可比較物業：介乎每平方米人民幣3.86元至每平方米人民幣4.58元
- 辦公室地點3的可比較物業：每平方米人民幣4.56元
- 辦公室地點4及辦公室地點5的可比較物業：介乎每平方米人民幣0.56元至每平方米人民幣1.00元

由於管理層根據物業租賃(辦公室)合作協議預期就辦公室地點1、辦公室地點2、辦公室地點3、辦公室地點4及辦公室地點5應付金鷹國際集團或其附屬公司的辦公室日租金各自分別為人民幣3.80元、人民幣3.80元、人民幣3.80元、人民幣0.65元及人民幣0.65元，低於或在可比較物業的範圍內，故吾等認為，根據物業租賃(辦公室)合作協議釐定辦公室年度上限屬公平合理。

### 結論

根據上述各分節所述吾等之獨立工作，吾等同意管理層的觀點，即就 貴公司及獨立股東而言，管理層釐定辦公室年度上限所採納之基準公正、公平且合理。

### E. 二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議之總體結論

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議的簽訂及其項下擬進行的交易均於 貴集團的一般正常業務過程中作出；(ii)二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)就 貴公司及獨立股東而言，辦公室年度上限屬公正、公平且合理。

(2) 二零二零年物業租賃(便利店)合作協議

A. 二零二零年物業租賃(便利店)合作協議之背景

於二零二零年九月二十九日，金鷹便利超市(作為一方)與金鷹國際集團及南京新百集團(作為另一方)訂立二零二零年物業租賃(便利店)合作協議，據此，金鷹國際集團及南京新百集團同意出租，或促使彼等各自的附屬公司出租金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司於中國各地所擁有的多項物業予金鷹便利超市，用於7-Eleven便利店營運。租約年期由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日(以較後者為準)起至二零二三年十二月三十一日止。訂約方將按年訂立各執行協議，該協議期限至相關年度的十二月三十一日為止。

B. 簽訂二零二零年物業租賃(便利店)合作協議之理由

(i) 有關簽訂二零二零年物業租賃(便利店)合作協議之董事考慮

誠如該函件所載，於二零一七年十一月三十日，柒一拾壹(中國)投資有限公司授予 貴集團於江蘇省經營「7-Eleven」品牌便利店的特許經營權，為期20年。於二零一八年五月三十日， 貴集團的首間7-Eleven便利店開始營業，截至二零二零年八月三十一日， 貴集團於江蘇省營運19間7-Eleven便利店。

誠如管理層所告知，下表載列 貴集團便利店的租賃對手方：

|              |    |                  |
|--------------|----|------------------|
| 全部租賃         |    | 18               |
| — 來自關連人士(附註) | 4  |                  |
| — 來自獨立第三方    | 14 |                  |
| 根據特許經營安排     |    | <u>1</u>         |
|              |    | <u><u>19</u></u> |

附註：據管理層所述，於截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團一直免費佔用零售店物業，直至二零二零年物業租賃(便利店)合作協議生效。

貴集團不時需要零售店物業，以供其於江蘇省不同地區進行便利店營運。二零二零年物業租賃(便利店)合作協議為 貴集團建立不時租賃及使用由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司擁有的多個零售店物業的框架，並將有利於 貴集團靈活地作出租賃安排。

## 獨立財務顧問函件

(ii) 評估簽訂二零二零年物業租賃(便利店)合作協議之因素

於評估簽訂二零二零年物業租賃(便利店)合作協議及檢討條款是否符合 貴公司及其股東之整體利益時，吾等已考慮下列因素：

(a) 江蘇省經濟及消費品市場概況

由於便利店將不時位於江蘇省各地，吾等已通過查閱江蘇省統計局 (<http://tjj.jiangsu.gov.cn/>) 發佈的統計數據對江蘇省的經濟及消費品市場進行研究。

有關江蘇省截至二零一八年十二月三十一日止過去5年的(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品零售總額；(iv)城鎮居民人均可支配收入；及(v)城鎮居民人均消費支出的統計數據載列如下：

| 截至以下年份止年度                    | 二零一四年    | 二零一五年    | 二零一六年    | 二零一七年    | 二零一八年    |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 人口(百萬)                       | 79.60    | 79.76    | 79.99    | 80.29    | 80.51    |
| 人口與上一年度<br>比較之變動百分比          | 不適用      | 0.2%     | 0.3%     | 0.4%     | 0.3%     |
| 本地生產總值<br>(人民幣十億元)           | 6,508.83 | 7,011.64 | 7,608.62 | 8,590.09 | 9,259.54 |
| 本地生產總值與上一年度<br>比較之變動百分比      | 不適用      | 7.7%     | 8.5%     | 13.0%    | 7.8%     |
| 江蘇省消費品零售總額<br>(人民幣十億元)       | 2,345.81 | 2,587.68 | 2,870.71 | 3,173.74 | 3,323.04 |
| 江蘇省消費品零售總額與<br>上一年度比較之變動百分比  | 不適用      | 10.3%    | 10.9%    | 10.6%    | 4.7%     |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)            | 34,346   | 37,173   | 40,152   | 43,622   | 47,200   |
| 城鎮居民人均可支配收入與<br>上一年度比較之變動百分比 | 不適用      | 8.2%     | 8.0%     | 8.6%     | 8.2%     |
| 城鎮居民人均消費支出(人民幣元)             | 23,476   | 24,966   | 26,433   | 27,736   | 29,462   |
| 城鎮居民人均消費支出與<br>上一年度比較之變動百分比  | 不適用      | 6.4%     | 5.9%     | 4.9%     | 6.3%     |

資料來源：江蘇省統計局

## 獨立財務顧問函件

誠如上表所載，江蘇省經濟於過去4年（二零一五年至二零一八年）實現持續增長，本地生產總值按年增長逾7.0%，而消費品零售總額按年增長逾4.0%。

鑑於上述增長趨勢，吾等得出結論，江蘇省作為便利店所在地區，消費品市場將保持穩定增長，其經濟長期發展將保持積極態勢，從而將有利於 貴集團便利店的經營及發展。

### (b) 以「7-Eleven」品牌經營便利店的經驗

誠如該函件所載，於二零一七年十一月三十日，柒一拾壹（中國）投資有限公司授予 貴集團於江蘇省經營「7-Eleven」品牌便利店的特許經營權，為期20年。於二零一八年五月三十日， 貴集團的首間7-Eleven便利店開始營業，截至二零二零年八月三十一日， 貴集團於江蘇省營運19間7-Eleven便利店。

雖然 貴集團經營便利店的經驗相對較短，但 貴集團相信，憑藉其於經營零售店及超市的豐富經驗，便利店經營能夠實現理想業績。誠如二零二零年中期報告所披露，自逾24年前在一九九五年首間連鎖店南京新街口店開業以來，截至二零二零年六月三十日， 貴集團已成功在中國開設31間連鎖店，總建築面積達2,502,937平方米，總經營面積達1,703,697平方米。

### (c) 新型冠狀病毒對便利店業務的影響

二零二零年初，新型冠狀病毒疫情爆發，對中國零售行業造成巨大衝擊，亦對中國的零售業務造成巨大衝擊。誠如二零二零年中期報告所載，於今年上半年，中國國內生產總值按年下降1.6%。受惠於中國政府採取有效的措施令疫情得到控制並刺激經濟增長，中國經濟繼第一季度按年萎縮6.8%之後，於第二季度錄得反彈，按年增長3.2%。

根據德勤於二零二零年三月發佈的名為《新型冠狀病毒對中國零售業務的影響報告》的報告，雖然新型冠狀病毒亦可能對便利店的業務亦造成影響，但影響程度不會如其他零售業務般嚴重，因為消費者會選擇便利店，避免進入繁忙的超市。因此， 貴集團進軍便利店業務可被視為一種適當的戰略，以減輕大流行病成為新常態的影響。

### 簽訂二零二零年物業租賃（便利店）合作協議之結論

經考慮：

- (i) 於二零二一年，江蘇省作為便利店所在地區，其經濟及消費品市場有望維持其增長速度，預期將有利於便利店的經營及發展；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 貴集團在中國，特別是在南京市擁有經營及發展零售店及超市的豐富經驗，並可利用該等經驗經營便利店；及
- (iii) 因此，貴集團進軍便利店業務可被視為一種適當的戰略，以減輕大流行病成為新常態的影響。

吾等認為，藉簽訂二零二零年物業租賃（便利店）合作協議不時租賃江蘇省各地的零售店物業以進行其便利店經營，符合貴公司及股東的整體利益。

### C. 二零二零年物業租賃（便利店）合作協議之主要條款

二零二零年物業租賃（便利店）合作協議的主要條款載列如下：

- 出租人：金鷹國際集團及南京新百集團
- 承租人：金鷹便利超市
- 租賃物業：由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司在中國各地擁有的多個零售店物業，用於經營7-Eleven便利店。
- 租期：由二零二一年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的租賃協議之日（以較後者為準）起至二零二三年十二月三十一日止。
- 租金及相關費用：租金將按相關物業所在城市的市價的合理折讓計算。折讓的確切金額將由訂約方參考關鍵時間的市價真誠商定，通常不低於20%。租金須由金鷹便利超市(i)每半年分別於相關半年的六月二十五日及十二月二十五日前支付；及(ii)根據相關執行協議的其他條款支付。

便利店的租金將按固定費率或按相關便利店總銷售額的百分比收取。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就較市價存在合理折讓的應付租金而言，吾等已與管理層進行討論，並獲悉市價指金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司提供予第三方租戶的具有類似屬性的相關物業（或附近物業）的租金。

該等物業將位於由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司擁有的物業內。訂立相關執行協議前，貴集團將物色合適物業並取得金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司提供予獨立第三方的至少三份報價以作比較及考慮（倘可得及屬相關），亦會通過自獨立第三方取得至少三份有關具有相似特徵的可比較物業（就（其中包括）物業等級、位置、建築面積、佈局、座向、街道人流、街景、鄰近店舖（如有）的業態及周邊地區之建設（如大學等）性質而言）的報價查閱可得的市場資料，以確定關鍵時間公開市場的價格。

誠如管理層所告知，貴集團於二零一九財政年度訂立五份新便利店租賃協議。吾等已審閱此前由貴集團進行的五份新便利店租賃協議中的三份樣本。吾等注意到，上述樣本充足，原因為(i)樣本佔貴集團於二零一九財政年度訂立的新便利店租賃協議的60.0%；及(ii)上述內部控制程序已於經審核樣本中妥為採用。

倘獨立第三方提供的具有相似特徵的物業的租金較金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司提供者更有利，則貴公司將會考慮向獨立第三方租賃物業或貴公司將會與金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司以不遜於(i)貴集團可從獨立第三方獲得的條款；及(ii)金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司就該等物業向獨立第三方提供的條款磋商及協定具競爭力的租金，以致上述租金符合市場慣例並可能有利於貴集團。

鑑於該等物業的租金會受到一系列因素影響，包括但不限於地點、當時的經濟狀況、當時的整體房地產市況，以及中國政府已頒佈或將頒佈的與房地產市場有關的規則及法規，在簽訂二零二零年物業租賃（便利店）合作協議時，管理層很難準確預測中國的零售店物業租金趨勢，以預先釐定零售店物業的租金，而租金或會於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度上升或下降。

此外，二零二零年物業租賃（便利店）合作協議是一份框架協議，並無詳細說明貴集團租賃的零售店物業。吾等無法找到其他由獨立第三方簽訂的具有類似框架安排的租賃協議。然而，考慮到租金較相關零售店物業所在城市的租金存在合理折讓，吾等認為二零二零年物業租賃（便利店）合作協議下的租金釐定機制合理，並對貴集團有利。



## 獨立財務顧問函件

### D. 有關二零二零年物業租賃(便利店)合作協議的建議年度上限之基準

貴公司建議，於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，二零二零年物業租賃(便利店)合作協議的相關年度上限(「便利店年度上限」)為：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 1.80                   | 2.60                   | 3.60                   |
| 年增長率   | 不適用                    | 44.4%                  | 38.5%                  |

誠如該函件所述，便利店年度上限乃根據下列各項釐定：

- (i) 乃根據對 貴集團於相關期間將租賃的零售店物業的建築面積作出的合理估計，並計及 貴集團於相關期間的業務擴張計劃及假設 貴集團將按協定租金(即按預期折扣市場租金)繳租而釐定。
- (ii) 將自相關便利店獲得根據過往交易金額計算的總銷售額預期增長率，乃由於 貴集團目前佔用於截至二零二零年十二月三十一日止年度內可免費使用的該等零售店物業；
- (iii) 雖然二零二零年物業租賃(便利店)合作協議項下該等零售店物業的租約開始日期可能不同，但所有租約的結束日期均將為二零二三年十二月三十一日或之前；及
- (iv) 貴集團預期除了在二零二零年物業租賃(便利店)合作協議生效後可能據此訂立的四間零售店租賃(總建築面積約425平方米)外， 貴集團可能會於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年租賃總建築面積約250平方米的兩項額外零售店物業，用於其7-Eleven便利店擴張。

在評估便利店年度上限的釐定是否公平合理時，吾等已自管理層取得及審閱由管理層編製的便利店年度上限計算表，且吾等注意到，便利店年度上限的計算乃基於：

- (i) 經營 貴集團便利店所獲得的歷史銷售所得款項總額與便利店的議定租金；
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，新增兩間店舖的便利店的銷售總額之預期增長率；及
- (iii) 當前經濟環境及現行市況。

## 獨立財務顧問函件

### (a) 審閱便利店的歷史租金開支

就此而言，吾等從計算表獲悉，租金乃按固定費率或按經營便利店所得銷售所得款項總額的某個百分比計算。誠如管理層所告知，於最後實際可行日期，貴集團一直免費佔用由金鷹國際集團、南京新百集團或彼等各自的附屬公司擁有的4項物業，以進行其便利店經營。經審閱計算表後，吾等同意，截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財政年度」），根據預期的租賃條款，預期於二零二零財政年度產生的估計租金開支將約為人民幣0.85百萬元。

下文載列二零二零財政年度至二零二三財政年度的便利店年度上限釐定基準。

|      | 租賃面積<br>(平方米)         | 租金安排                      | 估計年度租金               |                      |                      |                      |
|------|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|      |                       |                           | 二零二零<br>財政年度<br>人民幣元 | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣元 |
| 店舖1  | 113.0                 | 佔銷售所得款項總額的6% (扣除增值稅)      | 230,000              | 250,000              | 280,000              | 310,000              |
| 店舖2  | 117.0                 | 326,000 (每平方米每日約人民幣7.63元) | 310,000              | 330,000              | 350,000              | 360,000              |
| 店舖3  | 156.0                 | 佔銷售所得款項總額的6% (扣除增值稅)      | 210,000              | 310,000              | 340,000              | 370,000              |
| 店舖4  | 39.5<br>(自二零二零年八月起開業) | 佔銷售所得款項總額的6% (扣除增值稅)      | 100,000              | 110,000              | 120,000              | 130,000              |
| 新店舖  |                       |                           | -                    | 670,000              | 1,430,000            | 2,280,000            |
|      |                       |                           | <u>850,000</u>       | 1,670,000            | 2,520,000            | 3,450,000            |
| 緩衝   |                       |                           |                      | 130,000              | 80,000               | 150,000              |
| 建議上限 |                       |                           |                      | <u>1,800,000</u>     | <u>2,600,000</u>     | <u>3,600,000</u>     |

### (b) 檢討新增兩間店舖的便利店於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率

除上述者外，吾等亦了解，於釐定便利店年度上限時，管理層已考慮向關連人士租賃新增兩間店舖的便利店於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的預期增長率。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，該店面擴張計劃與 貴集團便利店經營的整體發展計劃相符。誠如二零二零年中期報告所披露， 貴集團的便利店數量將加快增長，目標是在二零二零年底經營30間便利店，並於二零二一年底經營50間便利店。

吾等已進一步參考第59頁有關江蘇省經濟及消費市場的統計數據，認為 貴集團向關連人士租賃的便利店數量適度增長之擴張計劃與經濟相符。

經考慮上述因素，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層在釐定便利店的預期增長率時所採取的假設公正、公平且合理。

### 結論

根據上述各分節所述吾等之獨立工作，吾等同意管理層的觀點，即就 貴公司及獨立股東而言，管理層釐定便利店年度上限所採納之基準公正、公平且合理。

#### *E. 二零二零年物業租賃(便利店)合作協議之總體結論*

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)二零二零年物業租賃(便利店)合作協議的簽訂及其項下擬進行的交易均於 貴集團的一般正常業務過程中作出；(ii)二零二零年物業租賃(便利店)合作協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)就 貴公司及獨立股東而言，便利店年度上限屬公正、公平且合理。

### **(3) 租賃協議(新街口A座7樓)**

#### *A. 租賃協議(新街口A座7樓)之背景*

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際實業就金鷹國際實業向金鷹(中國)出租南京金鷹中心A座7樓(建築面積約5,420.79平方米，「新街口A座7樓」)訂立租賃協議(新街口A座7樓)，年期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

金鷹(中國)如有意續期，於屆滿前提前12個月發出通知後，訂約方可訂立協議以重續租賃協議(新街口A座7樓)，惟須符合上市規則的規定。

B. 簽訂租賃協議(新街口A座7樓)之理由

(i) 簽訂租賃協議(新街口A座7樓)之董事考慮

誠如該函件所載，貴集團的旗艦店南京新街口店位於中國最繁忙的商業區之一，南京新街口商業區的黃金地段。南京新街口店由通過人行天橋連接的A座及B座組成，總建築面積為113,138平方米。南京新街口店A座包括南京金鷹中心A座1樓至6樓，總建築面積為33,446平方米，而B座包括南京金鷹中心B座地庫1層至9樓，總建築面積為79,692平方米。截至二零一九年十二月三十一日止年度，南京新街口店已產生銷售額人民幣23億元以上。

新街口A座7樓位於南京新街口店A座正上方，建築面積約為5,420.79平方米。貴集團有意租賃新街口A座7樓，以在生活服務功能及設施方面豐富店舖業態。經擴大區域將入駐美容沙龍、健身及瑜伽中心以及水療館等。董事會認為，訂立租賃協議(新街口A座7樓)將進一步鞏固貴集團在其已佔有領先地位的南京市的影響力、市場份額及競爭力。

(ii) 評估簽訂租賃協議(新街口A座7樓)之因素

於評估簽訂租賃協議(新街口A座7樓)及檢討條款是否符合貴公司及其股東之整體利益時，吾等已考慮下列因素：

(a) 南京市經濟及消費品市場概況

誠如上文所述，新街口A座7樓位於江蘇省省會南京市的黃金地段。歷史上，南京市是中國的重要工業基地。根據南京市統計局(<http://tjj.nanjing.gov.cn/>)於二零二零年八月公佈的統計數據，於二零一九年底，南京市總人口約850萬人，城市面積約為6,589平方公里。在Milken Institute ([www.milkeninstitute.org](http://www.milkeninstitute.org)) (為一家總部設在加州的獨立經濟智庫機構，發表及主持採用市場原則的研究及會議，以及適用於美國及國際社會問題的金融創新)於二零一九年十月二十四日發佈的二零一九年中國最佳表現城市中，南京排名第11位。

有關南京市截至二零一九年十二月三十一日止過去5年的(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品零售總額；(iv)城鎮居民人均可支配收入；及(v)城鎮居民人均消費支出的統計載列如下：

| 截至以下年份止年度           | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 人口(百萬)              | 8.24  | 8.27  | 8.34  | 8.44  | 8.50  |
| 人口與上一年度<br>比較之變動百分比 | 不適用   | 0.4%  | 0.9%  | 1.2%  | 0.7%  |

## 獨立財務顧問函件

| 截至以下年份止年度                    | 二零一五年  | 二零一六年    | 二零一七年    | 二零一八年    | 二零一九年    |
|------------------------------|--------|----------|----------|----------|----------|
| 本地生產總值<br>(人民幣十億元)           | 986.16 | 1,066.23 | 1,171.51 | 1,300.92 | 1,403.02 |
| 本地生產總值與上一年度<br>比較之變動百分比      | 不適用    | 8.1%     | 9.9%     | 11.0%    | 7.8%     |
| 南京市消費品零售總額<br>(人民幣十億元)       | 459.02 | 508.82   | 560.40   | 583.25   | 613.57   |
| 南京市消費品零售總額與<br>上一年度比較之變動百分比  | 不適用    | 10.9%    | 10.1%    | 4.1%     | 5.2%     |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)            | 46,104 | 49,997   | 54,538   | 59,308   | 64,372   |
| 城鎮居民人均可支配收入與<br>上一年度比較之變動百分比 | 不適用    | 8.4%     | 9.1%     | 8.8%     | 8.5%     |
| 城鎮居民人均消費支出(人民幣元)             | 27,794 | 29,772   | 31,385   | 33,537   | 35,933   |
| 城鎮居民人均消費支出與<br>上一年度比較之變動百分比  | 不適用    | 7.1%     | 5.4%     | 6.9%     | 7.1%     |

資料來源：南京市統計局

誠如上表所載，南京市經濟於過去4年(二零一六年至二零一九年)實現持續增長，本地生產總值按年增長逾7.0%，而消費品零售總額按年增長逾4.0%。

鑑於上述增長趨勢，吾等得出結論，南京市作為南京新街口店所在地區，消費品市場將保持穩定增長，其經濟長期發展將保持積極態勢，從而將有利於南京新街口店(包括新街口A座7樓)的經營及發展。

### (b) 貴集團經營及發展零售店的經驗

誠如二零二零年中期報告所披露，自逾24年前在一九九五年其首間連鎖店(即南京新街口店)開業以來，截至二零二零年六月三十日，貴集團已成功在中國開設31間連鎖店，總建築面積達2,502,937平方米，總經營面積達1,703,697平方米。

該等店舖遍佈江蘇、安徽、陝西、雲南及上海等四省一直轄市，覆蓋包括上海、南京、蘇州、南通、揚州、徐州、台州、淮安、鹽城、宿遷、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安及昆明等17座城市。

## 獨立財務顧問函件

誠如二零一九年年報所進一步披露，貴集團持續提升其整體經營表現，專注於核心業務，一絲不苟，不斷提高經營管理質量及專業技能，加強客戶服務，豐富商品資源，以充分發揮增長潛力，進一步加強創意推廣活動。

|                            | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(「二零一八財政年度」) | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(「二零一九財政年度」) | 百分比變動  |
|----------------------------|---|---|--------|
| 所有零售店的客流量(百萬人)             | 178.0                                     | 189.4                                     | 6.6%   |
| 銷售所得款項總額(人民幣百萬元)           | 18,995.7                                  | 18,246.8                                  | -3.9%  |
| 除折舊及攤銷前之經營零售利潤<br>(人民幣百萬元) | 2,317.9                                   | 2,332.8                                   | +0.6%  |
| 股東應佔溢利淨額<br>(人民幣百萬元)       | 897.9                                     | 1,185.5                                   | +32.0% |

管理層告知吾等，彼等計劃利用貴集團在江蘇省的領先地位及強大的競爭優勢，通過建立可利好貴集團長期競爭優勢及業務增長的全生活中心，持續加強其於江蘇、安徽、陝西、雲南及上海等地區的市場領導地位及業務。貴集團亦計劃積極發掘一、二線城市的商機及利用三線城市的巨大增長潛力，逐步建立全國零售連鎖網絡。

下表載列貴集團31間零售店於最後實際可行日期的地理分佈詳情：

| 省／直轄市 | 市   | 百貨商店數目 |
|-------|-----|--------|
| 江蘇    | 南京  | 6      |
|       | 揚州  | 3      |
|       | 鹽城  | 3      |
|       | 徐州  | 2      |
|       | 南通  | 3      |
|       | 泰州  | 1      |
|       | 淮安  | 1      |
|       | 宿遷  | 1      |
|       | 昆山  | 1      |
|       | 丹陽  | 1      |
|       | 蘇州  | 1      |
| 安徽    | 蕪湖  | 2      |
|       | 淮北  | 1      |
|       | 馬鞍山 | 1      |
| 陝西    | 西安  | 2      |
| 雲南    | 昆明  | 1      |
| 上海    | 上海  | 1      |

31

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表所示，貴集團23間店舖位於江蘇省境內（覆蓋11個城市），其中6間店舖位於貴集團的總部城市南京市，亦即貴集團旗艦店南京新街口店的所在城市。

經考慮(i)南京新街口店（新街口A座7樓的所在地點）為貴集團6間位於南京市黃金地段的零售店之一；(ii)如上文所述，貴集團擁有在中國經營百貨商店及全生活中心的豐富經驗，吾等同意董事的觀點，即上述貴集團經營零售店（特別是在南京）的豐富經驗將有利於貴集團的業務擴展。

### 簽訂租賃協議（新街口A座7樓）之結論

經考慮：

- (i) 增加營業面積，以豐富南京新街口店的商品及服務供應的經營需求；
- (ii) 南京新街口店（新街口A座7樓）所在的南京市的經濟及消費品市場一直在穩健增長，預期將有利於南京新街口店的經營與發展；及
- (iii) 貴集團在中國，特別是在南京市擁有經營及發展零售店的豐富經驗；

吾等認為，為維持貴集團的業務，並確保其在南京市的零售店經營實質，以進一步鞏固貴集團在南京市的影響力、市場份額及競爭力，簽訂租賃協議（新街口A座7樓）符合貴公司及其股東的整體利益。

### C. 租賃協議（新街口A座7樓）之主要條款

根據該函件，租賃協議（新街口A座7樓）的主要條款載列如下：

- 出租人：金鷹國際實業
- 承租人：金鷹（中國）
- 租賃物業：南京金鷹中心A座7樓，總建築面積約5,420.79平方米；
- 租期：自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

## 獨立財務顧問函件

租金及相關費用： 貴集團的應付年度租金將等於下列各項的總和：

- (a) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；
- (b) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{l} \text{來自經營該等特} \\ \text{許專櫃的銷售所} \\ \text{得款項總額} \\ \text{(扣除增值稅)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{貴集團收取的佣金} \\ \text{率(扣除消費稅)} \end{array} \times 50\%$$

- (c) 來自分租新街口A座7樓單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%。

租金須由金鷹(中國)按季度於下一季度開始前十個營業日內支付予金鷹國際實業。

誠如該函件所述，租賃條款乃經公平磋商並基於(i)公平合理原則及經參考現行市價；(ii)新街口A座7樓將於租期開始時以毛坯狀態交付予 貴集團；及(iii)參考 貴集團就南京新街口店的租賃面積訂立的租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)後釐定。

在評估租賃協議(新街口A座7樓)的條款是否公平合理時，吾等已考慮下列因素：

- (a) 審閱租賃協議(新街口A座7樓)下的年度租金條款

根據租賃協議(新街口A座7樓)，金鷹(中國)應付金鷹國際實業的年度租金乃基於新街口A座7樓於租賃協議(新街口A座7樓)期間內自其特許專櫃及轉租經營中獲得的銷售所得款項總額及租金收入計算。



## 獨立財務顧問函件

(i) 與特許專櫃有關的每年應付租金的基準方面

在就該等特許專櫃的應付租金評估 貴集團於租賃協議(新街口A座7樓)下的應付租金之計算依據是否公平合理時,據吾等所深知及盡吾等最大努力,吾等已確定來自於聯交所上市的公司(如下表所載並統稱為「上市可資比較公司」)的7項交易的詳細清單,就該等交易而言,(a)租戶主要從事百貨公司、超市、食肆或零售店的經營;及(b)採用營業額租金。

在吾等研究及審閱上市可資比較公司發佈的公告過程中,吾等注意到中國及香港存在類似的採用營業額租金的情況,而就百貨商店或零售企業而言,按固定租金或按其營業額的特定百分比計算租金或以兩者結合的方式向出租人租賃物業頗為常見。

鑑於(i)上市可資比較公司的特點與 貴集團相似,均為百貨商店或零售店經營商;及(ii)相關租賃協議項下擬進行的交易乃按其營業額或業務收入的特定百分比計算費用,吾等認為,對於吾等的分析,上市可資比較公司為公平並具代表性的樣本。

吾等對上述上市可資比較公司的研究結果詳情載列如下:

| 公告日期             | 股份  |              | 租期                          | 月租                          | 用途                         | 付款條款                    | 位置 |
|------------------|-----|--------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|----|
|                  | 代號  | 公司名稱         |                             |                             |                            |                         |    |
| 1 二零二零年<br>八月十七日 | 984 | 永旺(香港)百貨有限公司 | 20年(二零二零年十月三十一日至二零四零年十月三十日) | 介乎直接銷售營業額的1.8%至3.5%         | 商業用途,如百貨商店、超級市場、食肆、娛樂設施及服務 | 自每個月月底起計10日內支付          | 中國 |
| 2 二零二零年<br>六月九日  | 97  | 恒基兆業發展有限公司   | 1年(二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日)    | 基本租金318,000港元及年度總營業額超出部分的7% | 百貨商店經營                     | 每月預先支付基本租金及每月結束後支付營業額租金 | 香港 |
| 3 二零二零年<br>六月九日  | 50  | 香港小輪(集團)有限公司 | 1年(二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日)    | 基本租金318,000港元及年度總營業額超出部分的7% | 百貨商店經營                     | 每月預先支付基本租金及每月結束後支付營業額租金 | 香港 |

## 獨立財務顧問函件

| 公告日期          | 股份代號 | 公司名稱       | 租期                         | 月租  | 用途                 | 付款條款                       | 位置    |
|---------------|------|------------|----------------------------|---|--------------------|----------------------------|-------|
| 4 二零二零年六月一日   | 3368 | 百盛商業集團有限公司 | 20年(二零二一年十月一日至二零二零年九月三十日)  | 介乎平均約人民幣53,900元至約人民幣701,700元的基本租金／保證租金以及介乎淨銷售總額1.0%至4.5%的百分比租金之組合 | 透過使用該公司的商標及商號的商業項目 | 每月預先支付基本租金及每月結束後支付營業額租金    | 中國    |
| 5 二零一八年六月二十二日 | 97   | 恒基兆業發展有限公司 | 2年(二零一八年七月一日至二零二零年六月三十日)   | 合共250,000港元(兩項物業)的基本租金及年度總營業額超出部分的7%                              | 百貨商店經營             | 每月預先支付基本租金及每月結束後支付營業額租金    | 香港    |
| 6 二零一八年六月二十二日 | 50   | 恒基兆業發展有限公司 | 2年(二零一八年七月一日至二零二零年六月三十日)   | 合共250,000港元(兩項物業)的基本租金及年度總營業額超出部分的7%                              | 百貨商店經營             | 每月預先支付基本租金及每月結束後支付營業額租金    | 香港    |
| 7 二零一八年一月二日   | 20   | 會德豐有限公司    | 3年(二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日) | 基本租金(確切金額並無披露)及月度或年度銷售總額超出部分的5%至17%                               | 零售店經營及超市           | 每月預先支付基本租金而每月或每年結束後支付營業額租金 | 香港及中國 |

吾等從上表中注意到，上市可資比較公司乃根據銷售總額的特定百分比(介乎1.0%至17.0%)採用營業額租金。

## 獨立財務顧問函件

根據租賃協議(新街口A座7樓)，貴集團應付的年度租金載列於下表：

| 項目 | 應付租金                                   | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例                     |                     |
|----|--|--|---------------------|
| 1  | 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃  | 來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；       | 固定為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 2  | 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃         | 來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%        | 固定為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 3  | 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃 | 根據以下公式計算：<br><br>應付租金 = A x B x 50%    | 最高為年度銷售所得款項總額的4%    |
|    | 其中                                     |  |                     |
|    | A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)         |  |                     |
|    | B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)                   |  |                     |
| 4  | 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃        | 根據以下公式計算：<br><br>應付租金 = A x B x 50%    | 最高為年度銷售所得款項總額的2.2%# |
|    | 其中                                     |  |                     |
|    | A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)         |  |                     |
|    | B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)                   |  |                     |
| 5  | 分租                                     | 來自分租新街口A座7樓單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50% | 固定為租金所得款項的50%       |

# 據管理層告知，現行5.6%的實際銷售稅及附加稅將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2% (即(10% - 5.6%) x 50%)

## 獨立財務顧問函件

誠如上表所載，最高年度銷售所得款項總額的百分比以4%為上限。就此4%的上限百分比而言，吾等注意到，其與自上市可資比較公司所獲悉的百分比範圍1.0%至17.0%相符，吾等認為，根據租賃協議(新街口A座7樓)採用的年度銷售所得款項總額4%的最高租金費率公平合理，並與現行市價相當。

(ii) 與分租單位有關的每年應付租金的基準方面

根據分租單位條款應付的年度租金方面，金鷹(中國)根據租賃協議(新街口A座7樓)應付金鷹國際實業的該年度租金，乃基於來自分租新街口A座7樓單位的租金所得款項的50%計算。

鑑於吾等無法找到可資比較公司就分租安排簽訂的附帶特定付款條款之其他類似租約，故在評估 貴集團於租賃協議(新街口A座7樓)項下就分租單位的應付租金計算應付租金的依據是否公平合理時，吾等已審閱 貴集團是否已與獨立第三方協定任何類似條款。

誠如管理層所告知，下表載列 貴集團零售店的租賃對手方：

|           |   |                  |
|-----------|---|------------------|
| 自有        |   | 16               |
| 部分自有及部分租賃 |   | 3                |
| — 來自關連人士  | 2 |                  |
| — 來自獨立第三方 | 1 |                  |
| 全部租賃      |   | 11               |
| — 來自關連人士  | 9 |                  |
| — 來自獨立第三方 | 2 |                  |
| 按管理層基準    |   | <u>1</u>         |
|           |   | <u><u>31</u></u> |

誠如上表所載，在 貴集團經營的31間店舖中，16間為自有店舖，3間為部分自有及部分租賃店舖，11間為全部租賃店舖。

在11間全部租賃店舖中，9間租自關連人士，其餘2間租自獨立第三方。

考慮到上述兩份租賃協議的範圍與租賃協議(新街口A座7樓)相若，吾等認為，該等協議適合作為評估租賃協議(新街口A座7樓)項下分租單位應付租金計算基準的合

理性之參考。經審閱上述租賃協議後，吾等注意到，貴集團就分租協議應付相關出租人的年度租金，亦根據來自分租單位的租金所得款項的50%計算。

除此之外，吾等亦已審閱貴集團分租單位的收入模式，根據管理層所述，除就經營應付的年度租金外，貴集團不會招致重大經營成本（如翻新費用、員工成本費用、公用事業費用、維護費用等），因此相較於特許專櫃銷售的收入模式，貴集團可創造較高的毛利及經營溢利。

有鑑於此，經考慮(i)有關分租單位的條款與獨立第三者協議的條款相若；(ii)僅於該等單位成功分租予承租人以賺取租金收入時，方需支付年度租金；及(iii)分租單位經扣除作為租金開支的50%租金收入後的租金收入將為貴集團創造現金流，而無需承擔重大經營成本，故吾等認為，金鷹（中國）根據租賃協議（新街口A座7樓）就分租安排應付金鷹國際實業的年度租金之計算依據有利於貴公司，因此符合貴公司及其股東的整體利益。

### (b) 審閱租賃協議（新街口A座7樓）之租期

租賃協議（新街口A座7樓）的租期為13年，自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日止（與租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂）的到期日一致）。於評估租賃協議（新街口A座7樓）的該長期租賃期是否公平合理時，吾等已審閱貴集團與其他獨立第三方簽訂的兩份有關租賃物業以供零售店經營的租約。

經審閱上述租賃協議後，吾等發現，該兩份租賃協議均簽訂長達20年的長期期限。誠如之前上文第74頁「(ii)與分租單位有關的每年應付租金的基準方面」一節所述，吾等已與管理層進行討論，並注意到，在11間全部租賃的店舖中，有兩份租賃協議由貴集團與獨立業主簽訂，因此，吾等認為，該等協議適合作為評估租賃協議（新街口A座7樓）該長期租賃期是否合理之參考。

除此之外，吾等已進一步識別並審閱11項涉及租賃物業作為百貨商店或購物中心的可資比較交易（「可資比較交易」）的詳細清單。可資比較交易乃基於下列標準選擇：(i)交易中至少有一方為聯交所上市公司；(ii)該等交易已根據上市規則以公告方式公開發佈；及(iii)該等交易與租賃物業作為百貨商店或購物中心有關。

## 獨立財務顧問函件

根據上述調查結果，吾等注意到，可資比較交易的租期介乎1至20年，而其中3項可資比較交易的租期甚至長達20年。因此，租賃協議（新街口A座7樓）的租期與可資比較交易的租期範圍相符。

鑒於(i)可資比較交易涉及至少一家聯交所上市公司（作為交易方）；及(ii)可資比較交易的特點與 貴集團相似，均為香港或中國的百貨商店或零售店經營商，吾等認為，就吾等的分析而言，可資比較交易為公平並具代表性的樣本。

可資比較交易的詳情載列如下：

| 公司名稱             | 股份代號 | 公告日期        | 租賃協議日期      | 租期(年)             | 租賃物業的性質            | 位置 |
|------------------|------|-------------|-------------|-------------------|--------------------|----|
| 1 新世界發展有限公司      | 825  | 二零二零年九月二十三日 | 二零一九年九月四日   | 5年，正在延期<br>(附註1)  | 高端商業街              | 中國 |
| 2 新世界發展有限公司      | 825  | 二零二零年九月二十三日 | 二零零八年九月三日   | 10年，正在續期<br>(附註2) | 百貨商店及超市            | 中國 |
| 3 新世界發展有限公司      | 825  | 二零二零年九月二十三日 | 二零零八年九月五日   | 10年，正在續期<br>(附註2) | 百貨商店及超市            | 中國 |
| 4 永旺(香港)百貨有限公司   | 984  | 二零二零年八月十七日  | 二零二零年八月十七日  | 20                | 購物中心               | 中國 |
| 5 百盛商業集團有限公司     | 3368 | 二零二零年六月一日   | 二零二零年六月一日   | 20                | 透過使用該公司的商標及商號的商業項目 | 中國 |
| 6 歲寶百貨控股(中國)有限公司 | 312  | 二零一九年十月十五日  | 二零一九年十月十五日  | 20                | 百貨商店               | 中國 |
| 7 百盛商業集團有限公司     | 3368 | 二零一九年六月十四日  | 二零一九年六月十二日  | 12                | 百貨商店               | 中國 |
| 8 恒基兆業發展有限公司     | 97   | 二零一九年六月九日   | 二零二零年六月六日   | 1                 | 百貨商店               | 香港 |
| 9 香港小輪(集團)有限公司   | 50   | 二零一九年六月九日   | 二零二零年六月六日   | 1                 | 百貨商店               | 香港 |
| 10 百盛商業集團有限公司    | 3368 | 二零一九年四月三日   | 二零一九年二月二十六日 | 10                | 百貨商店               | 中國 |
| 11 佳華百貨控股有限公司    | 602  | 二零一九年二月十五日  | 二零一九年二月十五日  | 8                 | 購物中心               | 中國 |

## 獨立財務顧問函件

附註：

1. 誠如新世界發展有限公司日期為二零二零年九月二十三日的公告所披露，該公司（作為租戶）於二零二零一年十月二十六日就租賃上海一處物業與出租人訂立一份租賃協議，自二零二零一年十二月一日起為期二十年。該公司於二零一九年九月四日與出租人訂立一份補充租賃協議，以將租期初步延長五年後再延長五年。
2. 誠如新世界發展有限公司日期為二零二零年九月二十三日的公告所披露，該公司（作為租戶）分別於二零零八年九月三日及二零零八年九月五日就租賃北京兩處物業與業主簽訂兩份租賃協議，自二零二零年十月一日起為期十年，據此，該公司有權將租期初步延長十年後再延長十年。於二零二零年四月一日，該公司行使其權利，將有關兩處物業的租期初步延長十年。

除上述外，吾等亦已考慮 貴集團的業務性質，要求租賃協議（新街口A座7樓）長期性以：

- (i) 獲得南京市的黃金地段，並防止南京新街口店因短期的搬遷而產生不必要的成本、精力、時間及業務中斷；
- (ii) 避免重複產生初期設立成本及室內裝修等初期投資成本；
- (iii) 吸引有意與 貴集團保持長期、穩定業務關係的零售特許專櫃；及
- (iv) 提高客戶忠誠度並維持 貴集團穩定的銷售收入及溢利。

基於上文所述，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，租賃協議（新街口A座7樓）的租期公平合理。

有關租賃協議（新街口A座7樓）主要條款的結論

鑑於下列各項：

- (i) 貴集團根據租賃協議（新街口A座7樓）就特許專櫃及分租業務應付的年度租金公平合理；及
- (ii) 就 貴公司及獨立股東而言，租賃協議（新街口A座7樓）的租期與可資比較交易的租期範圍相符，且公平合理；

故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，租賃協議（新街口A座7樓）的條款符合一般商業條款且公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### D. 有關租賃協議(新街口A座7樓)之建議年度上限基準

貴公司建議，於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，租賃協議(新街口A座7樓)的相關年度上限(「新街口A座7樓年度上限」)為：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 2.72                   | 3.13                   | 3.59                   |
| 年增長率   | 不適用                    | +15.1%                 | +14.7%                 |

誠如該函件所述，新街口A座7樓年度上限乃根據對以下各項的合理估計(「新街口A座7樓銷售所得款項總額估計」)而釐定：

- (a) 經參考南京新街口店過去的銷售表現，經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額；
- (b) 有關期間的預期增長率；
- (c) 當前經濟環境；
- (d) 現行市況；及
- (e) 假設將對 貴集團按最高租金率4%收費而釐定(按50%收費的分租經營除外)。

在評估新街口A座7樓年度上限的釐定是否公平合理時，吾等已取得及審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，新街口A座7樓年度上限乃根據新街口A座7樓銷售所得款項總額估計計算。

根據管理層所述，新街口A座7樓銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 根據現有佈局對新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額(包括特許專櫃銷售額及分租收入)作出的合理估計；
- (ii) 南京新街口店(包括新街口A座7樓)於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的預期增長率；及
- (iii) 當前經濟環境及現行市況。



(a) 審閱南京新街口店過往的銷售表現

根據管理層所述，貴集團計劃租賃新街口A座7樓，以供美容沙龍、健身及瑜伽中心以及水療館等入駐，以在生活服務功能及設施方面豐富店舖業態。吾等已就新街口A座7樓預期將產生的銷售所得款項總額（包括特許專櫃銷售額及分租收入），審閱管理層編製的佈局、營業預算及預測。新街口A座7樓已於二零二零年開始部分經營（附註），但尚未全面運營，惟其歷史銷售數據可作為釐定新街口A座7樓年度上限的重大指標。此外，新街口A座7樓為南京新街口店的一部分，故吾等認為，南京新街口店過往的銷售表現具有指示性。吾等已審閱新街口B座年度上限的使用率，並注意到，二零一八財政年度及二零一九財政年度的使用率介乎77.2%至79.7%（有關詳情，請參閱下文第87頁）。吾等認為，管理層已根據其往績記錄，合理估計南京新街口店的上限金額。

附註：據管理層所述，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團一直免費佔用新街口A座7樓，直至租賃協議（新街口A座7樓）生效。

(b) 審閱經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率

吾等注意到，於釐定新街口A座7樓年度上限時，管理層已考慮經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的預期增長率。

值得注意的是，於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，建議新街口A座7樓年度上限分別為人民幣2.72百萬元、人民幣3.13百萬元及人民幣3.59百萬元，即年增長約為15.1%（於二零二一財政年度至二零二二財政年度）及14.7%（二零二二財政年度至二零二三財政年度）。

根據管理層所述，建議年度上限預計將於二零二一財政年度至二零二三財政年度大幅增加，此乃由於，在開始階段，消費習慣及模式正逐步形成，故而在最初幾年，新開業的店舖／其他區域的銷售所得款項總額通常會大幅上升。吾等已抽樣審閱貴集團自二零一四年以來開業的九間店舖之歷史銷售表現，並注意到該等店舖於開始幾年普遍錄得按年逾20%的大幅增長，因此吾等同意管理層的觀點，即銷售所得款項總額將於二零二一財政年度至二零二三財政年度大幅增長。

除上述新店效應外，吾等亦就南京市的消費品市場進行公共領域的研究。根據第66及67頁「(a)南京市經濟及消費品市場概況」所載南京市政府公佈的統計數據（「南京市消費市場統計」），南京市經濟於過去4年（二零一六年至二零一九年）實現持續增長，國內生產總值按年增長逾7.0%，而消費品零售總額按年增長逾4.0%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於新街口A座7樓為提供消費品零售銷售的南京新街口店的一部分，故吾等同意管理層的觀點，即新街口A座7樓的銷售表現（進而 貴集團的應付租金）將持續增長。

儘管如此， 貴集團的零售業務確實遭到新型冠狀病毒爆發的嚴重影響。誠如二零二零年中期報告所載，大流行導致全球最大的各經濟體恢復生產及商業活動的努力受挫。特別是中國，於今年上半年，其國內生產總值按年下降1.6%。受惠於中國政府採取有效的措施令疫情得到控制並刺激經濟增長，中國經濟繼第一季度按年萎縮6.8%之後，於第二季度錄得反彈，按年增長3.2%。

儘管環境方面存在挑戰，惟值得注意的是，在 貴集團已於當地零售市場確立領先地位的江蘇省，工作、生產及商業活動正全面恢復。全省經濟表現好於預期，甚至領先全國。於二零二零年上半年，其國內生產總值按年微升0.9%。該省的主要經濟指標顯示，經濟正在持續回升。管理層告知吾等，彼等認為市場看好當地的經濟，並獲得社會保持穩定的支持。

此外，吾等注意到， 貴集團已採取各種措施以預防及控制新型冠狀病毒大流行，同時努力恢復業務和進一步整合其線上線下業務。 貴集團根據疫情防控的進展情況，調整其經營策略。在 貴集團全體員工的共同一致努力下，於二零二零年前六個月（「二零二零年上半年」）， 貴集團店舖的客流量合共達58.4百萬人次，並在二零二零年七月回升至去年同期的80%。於二零二零年上半年， 貴集團的銷售所得款項總額按年下跌21.9%至人民幣71.5億元，同時其扣除折舊、攤銷、利息、稅項及其他損益前盈利（「EBITDA」）按年下跌12.9%至人民幣11.2億元。於二零二零年前三個月，銷售所得款項總額按年下跌38.2%及EBITDA按年下跌24.9%。二零二零年第二季度的情況有所好轉，銷售所得款項總額的按年跌幅收窄至0.5%，而EBITDA則按年上升2.8%。在該等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒曾對 貴集團零售店的業務造成嚴重影響，但情況已經出現好轉，正在逐步邁向復甦。

經考慮上述因素，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層在釐定經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額的預期增長率時所採取的假設公正、公平且合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

(c) 審閱特許專櫃最高租金率4%及分租經營最高租金率50%的釐定

根據租賃協議（新街口A座7樓），吾等注意到，該協議項下就該等特許專櫃銷售應付的年度租金乃根據 貴集團來自經營新街口A座7樓的特許專櫃銷售之佣金率的某個特定百分比計算，且吾等進一步注意到，新街口A座7樓年度上限乃基於假設將對 貴集團按最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，就該協議項下就分租單位應付的年度租金而言，吾等注意到，新街口A座7樓年度上限乃基於租賃協議（新街口A座7樓）所規定相關期間50%的租金率而釐定。

在評估採用上述假設的最高租金率是否公平合理時，吾等已考慮到以下事實：

- (i) 貴集團對各特許專櫃收取的佣金率，乃經考慮各獨立店舖的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售表現及在當地市場的應佔市場份額）後按公平磋商基準釐定；
- (ii) 根據租賃協議（新街口A座7樓），特許專櫃的最高租金率以在新街口A座7樓經營該等特許專櫃所產生的銷售所得款項總額之4%為限；及
- (iii) 貴集團與其特許專櫃／租戶簽訂的特許專櫃協議及分租協議及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層在釐定新街口A座7樓年度上限時所採用的上述假設公平合理。

### 結論

根據上述各段所述吾等之獨立工作，吾等同意管理層的觀點，即就 貴公司及獨立股東而言，管理層釐定新街口A座7樓年度上限所採納之基準公正、公平且合理。

*E. 租賃協議(新街口A座7樓)之總體結論*

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)租賃協議(新街口A座7樓)的簽訂及其項下擬進行的交易均於 貴集團的一般正常業務過程中作出；(ii)租賃協議(新街口A座7樓)的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)就 貴公司及獨立股東而言，新街口A座7樓年度上限屬公正、公平且合理。

**(4) 租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議**

*A. 租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之背景*

於二零一四年四月十六日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就租賃新街口B座訂立租賃協議(新街口B座)，自 貴集團於新街口B座開設零售業務日期(即二零一四年四月二十六日)起為期二十年。於二零一五年三月十八日，上述訂約方隨後訂立補充協議，調整應付年度租金的計算方法。租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)的詳情已披露於 貴公司日期分別為二零一四年四月十六日及二零一五年三月十八日的公告及 貴公司日期為二零一五年六月四日的通函。

於二零二零年九月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團訂立租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議，據此，金鷹國際集團同意向金鷹(中國)出租位於南京金鷹中心A座地庫1層的其他區域(「新街口B座其他區域」)，該區域與新街口地鐵站相連，建築面積約為2,700平方米，年期自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日。

根據上文所述，租賃協議(新街口B座)(經上述第一份及第二份補充協議修訂)的所有其他主要條款保持不變，並將繼續具有完全效力。租賃協議(新街口B座)(經補充協議修訂)及經上述第二份補充協議之進一步修訂，以下將統稱為「租賃協議(新街口B座)(經第一份及第二份補充協議修訂)」。

有關租賃條款乃經公平磋商，並基於公平合理的原則，於參考現行市價及 貴集團就南京新街口店的租賃面積所訂立的租賃協議後釐定。租金將以 貴集團的內部資源予以支付。

**B. 簽訂租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之理由**

**(i) 簽訂租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之董事考慮**

誠如該函件所述，南京新街口店由通過人行天橋連接的A座及B座組成，總建築面積為113,138平方米。南京新街口店A座由南京金鷹中心A座的1樓至6樓組成，總建築面積為33,446平方米。除租賃新街口A座7樓外，貴集團亦有意租賃南京金鷹中心A座地庫1層(即新街口B座其他區域)以進一步擴大其經營區域及提升商品及生活設施的供應。新街口A座地庫1層位於南京新街口店A座正下方，其亦與南京新街口地鐵站相連，建築面積約2,700平方米。經擴大區域將雲集熱門餐飲品牌、小吃、飾品、化妝品、香水及香氛。董事會相信訂立租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議將進一步鞏固貴集團在其已佔有領先地位的南京市的影响力、市場份額及競爭力。

**(ii) 評估簽訂租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之因素**

在評估租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議的簽訂以及檢討該等條款是否符合貴公司及其股東的整體利益時，吾等已考慮(a)南京市消費市場統計及(b)貴集團經營及發展零售店的經驗，並已於上文第67至82頁的章節中對新街口A座7樓進行類似的分析。

**簽訂租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之結論**

經考慮：

- (i) 增加營業面積，以豐富南京新街口店的商品及服務供應的經營需求；
- (ii) 南京新街口店(新街口B座)所在的南京市的經濟及消費品市場一直在穩健增長，預期將有利於南京新街口店的經營與發展；及
- (iii) 貴集團在中國，特別是在南京擁有經營及發展零售店的豐富經驗；

## 獨立財務顧問函件

吾等認為，為維持 貴集團的業務，並確保其在南京市的零售店經營連續性，以進一步鞏固 貴集團在南京市的影響力、市場份額及競爭力，簽訂租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議符合 貴公司及其股東的整體利益。

### C. 租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議之主要條款

根據該函件，除租賃面積增加外，租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議之主要條款與簽訂第二份補充協議之前的租賃協議（新街口B座）（經補充協議修訂）之主要條款相同，詳情如下：

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| 出租人：     | 金鷹國際集團                             |
| 承租人：     | 金鷹（中國）                             |
| 租賃物業：    | 該其他區域位於南京金鷹中心A座地庫1層，建築面積約為2,700平方米 |
| 租期：      | 自二零二一年一月一日起至二零三四年四月二十五日            |
| 租金及相關費用： | 貴集團的應付年度租金將等於下列各項的總和：              |

- (a) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II) 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除增值稅）的4%；
- (b) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）及(II) 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{l} \text{來自經營該等特} \\ \text{許專櫃的銷售所} \\ \text{得款項總額} \\ \text{(扣除增值稅)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{貴集團收取的佣金} \\ \text{率(扣除消費稅)} \end{array} \times 50\%$$

## 獨立財務顧問函件

- (c) 來自分租新街口B座(連同新街口B座其他區域)單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%

### D. 租賃協議(新街口B座)(經第一份及第二份補充協議修訂)之建議年度上限基準

根據租賃協議(新街口B座)(經第一份及第二份補充協議修訂), 貴集團應付的年度租金載列於下表:

| 項目                                       | 應付租金                                | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例 |
|--|-------------------------------------|--------------------|
| 1 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃  | 來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%;    | 固定為年度銷售所得款項總額的4%   |
| 2 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃         | 來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%     | 固定為年度銷售所得款項總額的4%   |
| 3 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃 | 根據以下公式計算:<br><br>應付租金 = A x B x 50% | 最高為年度銷售所得款項總額的4%   |

其中

A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)

B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)

## 獨立財務顧問函件

| 項目 | 應付租金  | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例   |
|----|---|--|
| 4  | <p>貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃</p> <p>根據以下公式計算：</p> <p style="padding-left: 20px;">應付租金 = A x B x 50%</p> <p>其中</p> <p style="padding-left: 20px;">A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p style="padding-left: 20px;">B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p> | <p>最高為年度銷售所得款項總額的2.2%#</p> <p># 據管理層告知，現行5.6%的實際銷售稅及附加稅將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%(即(10% - 5.6%) x 50%)</p> |
| 5  | <p>分租</p> <p>來自分租新街口B座(連同新街口B座其他區域)單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%</p>  | <p>固定為租金所得款項的50%</p>   |

貴公司建議，於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，租賃協議(新街口B座)(經第一份及第二份補充協議修訂)的相關年度上限(「新街口B座年度上限」)為：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 36.32                  | 41.61                  | 46.76                  |
| 年增長率   | +0.7%                  | +14.6%                 | +12.4%                 |

誠如該函件所述，新街口B座年度上限乃根據下列各項釐定：

- (i) 過往所產生的歷史金額；
- (ii) 對下列各項作出的合理估計(「新街口B座銷售所得款項總額估計」)：
  - (a) 參考其過往的銷售表現後經營新街口B座的銷售所得款項總額；
  - (b) 二零二零財政年度新型冠狀病毒爆發的影響；



## 獨立財務顧問函件

- (c) 考慮到政府自二零二零年第二季度起控制疫情及刺激經濟的有效措施的有關期間的預期增長率；
  - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境；
  - (e) 現行市況；
  - (f) 假設將對 貴集團按最高租金率4%收費而釐定（按50%收費的分租經營除外）；及
- (iii) 租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議將於二零二一年一月一日生效，故而根據租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂）增加租賃面積約2,700平方米。

在評估新街口B座年度上限的釐定是否公平合理時，吾等已取得及審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，新街口B座年度上限乃根據新街口B座銷售所得款項總額估計計算。

根據管理層所述，新街口B座銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 新街口B座過往的銷售表現；
  - (ii) 新街口B座於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的預期增長率；
  - (iii) 當前經濟環境及現行市況；及
  - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (d) 審閱新街口B座過往的銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論新街口B座於二零一八財政年度及二零一九財政年度之過往銷售表現。下文載列二零一八財政年度及二零一九財政年度(i)新街口B座的銷售所得款項總額；及(ii) 貴集團於租賃協議（新街口B座）（經補充協議修訂）項下的應付租金；及(iii)租賃協議（新街口B座）（經補充協議修訂）的年度上限。

|            | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|------------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額   | 409.15                 | 372.97                 | -8.8  |
| 貴集團應付的實際租金 | 24.80                  | 27.18                  | +9.6  |
| 歷史年度上限     | 32.13                  | 34.09                  | +6.1  |
| 利用率        | 77.2%                  | 79.7%                  |       |

## 獨立財務顧問函件

誠如上表所載，於二零一八財政年度及二零一九財政年度，貴集團於租賃協議（新街口B座）（經補充協議修訂）項下的實際應付租金分別約為人民幣24.80百萬元及人民幣27.18百萬元。年度上限的利用率介乎77.2%至79.7%。

就評估相關建議年度上限（包括新街口B座年度上限）的釐定是否公平合理而言，吾等並無提述貴集團於二零二零財政年度的銷售所得款項總額及實際應付租金，此乃由於並無二零二零財政年度的全年數據，而貴集團零售店的最新數據僅為截至二零二零年八月三十一日止八個月。鑑於貴集團零售店的表現將受季節性因素影響，加上貴集團的零售業務於二零二零年第一季度受到重大影響（儘管如二零二零年中期報告所載，情況已自二零二零年第二季度起大幅改善），吾等認為，不宜僅基於截至二零二零年八月三十一日止八個月的業績預測貴集團零售業務的全年表現。

### (e) 審閱經營新街口B座將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率

除上述者外，吾等亦了解，於釐定新街口B座年度上限時，管理層已考慮經營新街口B座將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的預期增長率。

值得注意的是，二零二一財政年度的建議新街口B座年度上限為人民幣36.32百萬元，與二零二零財政年度的人民幣36.07百萬元基本持平。吾等已審閱計算表，並在與管理層進行討論後注意到，管理層預計，二零二一財政年度來自經營新街口B座的銷售額及收入將較二零二零財政年度（受到新型冠狀病毒意外爆發的嚴重影響）大幅上升。管理層還預計，二零二零財政年度建議年度上限的利用率將因新型冠狀病毒的爆發而相對較低。

就二零二二財政年度及二零二三財政年度而言，相關期間的建議年度上限分別為人民幣41.61百萬元及人民幣46.76百萬元，即分別較各自的上一年度按年增長約14.6%及12.4%，原因是貴集團預計新街口B座於相關期間產生的銷售所得款項總額將總體上升。吾等已就南京市的消費品市場進行公共領域的研究。根據第66及67頁所載的南京市消費市場統計，南京市經濟於過去四年（二零一六年至二零一九年）實現持續增長，本地生產總值年度增幅7.0%以上，而消費品零售總額年度增幅4.0%以上。除此之外，誠如管理層所告知，連接新街口B座與新街口A座地庫（與新街口地鐵站相連）的地下通道將於二零二一年開放，該地下通道不僅連接新街口B座與新街口A座，亦連接

## 獨立財務顧問函件

新街口B座與新街口地鐵站（人流量較大），管理層預期其將為店舖帶來更多客流量。此項有利因素加上南京市經濟的持續增長，故吾等同意管理層的觀點，即新街口B座的銷售表現（進而 貴集團的應付租金）將持續大幅增長。

經考慮上述因素，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層在釐定經營新街口B座將產生的銷售所得款項總額的預期增長率時所採取的假設公正、公平且合理。

(f) 審閱特許專櫃最高租金率4%及分租經營最高租金率50%的釐定

根據租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂），吾等注意到，該協議項下就該等特許專櫃銷售應付的年度租金乃根據 貴集團來自經營新街口B座（連同新街口B座其他區域）的特許專櫃銷售之佣金率的某個特定百分比計算，且吾等進一步注意到，新街口B座年度上限乃基於假設將對 貴集團按最高租金率4%收費而釐定。

另一方面，就該協議項下就分租單位應付的年度租金而言，吾等注意到，新街口B座年度上限乃基於租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂）所規定相關期間50%的租金率而釐定。

在評估採用上述假設的最高租金率是否公平合理時，吾等已考慮到以下事實：

- (i) 貴集團對各特許專櫃收取的佣金率，乃經考慮各獨立店舖的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售表現及在當地市場的應佔市場份額）後按公平磋商基準釐定；
- (ii) 根據租賃協議（新街口B座）（經第一份及第二份補充協議修訂），特許專櫃的最高租金率以在新街口B座（連同新街口B座其他區域）經營該等特許專櫃所產生的銷售所得款項總額之4%為上限；
- (iii) 誠如管理層所告知，二零二零年上半年新街口B座特許專櫃銷售的平均佣金率約為23.2%，而在122個特許專櫃中，有118個（即100%）於相關期間按最高租金率4%支付租金；及
- (iv) 貴集團與其特許專櫃／租戶簽訂的特許專櫃協議及分租協議及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層在釐定新街口B座年度上限時所採用的上述假設公平合理。

(g) 檢討新型冠狀病毒對零售店業務的影響

誠如「審閱經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率」一節所載，儘管新型冠狀病毒確實已對 貴集團的零售業務造成重大影響，但 貴集團已採取各種措施以預防及控制新型冠狀病毒大流行，同時努力恢復業務和進一步整合其線上線下業務。 貴集團根據疫情防控的進展情況，調整其經營策略。因此，於二零二零年第二季度，銷售所得款項總額降幅收窄至0.5%而EBITDA則上升2.8%，同時， 貴集團店舖的客流量於二零二零年七月回升至去年同期的80%。

在該等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒曾對 貴集團零售店的業務造成嚴重影響，但情況已經出現好轉，正在逐步邁向復甦。

### 結論

根據上述各段所述吾等之獨立工作，吾等同意管理層的觀點，即就 貴公司及獨立股東而言，管理層釐定新街口B座年度上限所採納之基準公正、公平且合理。

### *E. 租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議之總體結論*

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議的簽訂及其項下擬進行的交易均於 貴集團的一般正常業務過程中作出；(ii)租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)就 貴公司及獨立股東而言，新街口B座年度上限屬公正、公平且合理。

## II. 更新相關租賃協議的年度上限

茲提述該函件，相關租賃協議載列如下：

- (i) 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；
- (ii) 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)；
- (iii) 租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)；
- (iv) 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)；

## 獨立財務顧問函件

- (v) 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)；及
- (vi) 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)。

由於相關年度上限乃由獨立股東於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年批准，故 貴公司建議就上述各項租賃協議更新截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的相關年度上限。

### 所考慮的主要因素及理由

在就各項該等相關租賃協議及相關建議年度上限達致吾等之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)

##### A. 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)之背景

於二零零七年八月二十八日，南京金鷹與南京珠江壹號就租賃南京珠江物業訂立珠江租賃協議，自南京珠江店開業日期(即二零零七年十二月二十八日)起為期二十年。

上述各方隨後(i)於二零零八年六月四日訂立第一份補充協議，把將予租賃之物業面積從約22,780平方米修訂至約24,545平方米；(ii)於二零零八年十二月二十九日訂立第二份補充協議，租賃額外南京珠江物業；及(iii)於二零一五年三月十八日訂立第三份補充協議，租賃其他額外南京珠江物業直至二零二七年十二月二十七日及調整應付年度租金的計算方法。

有關珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)之詳情已於 貴公司日期分別為二零零七年十二月十九日、二零零九年一月五日、二零一五年三月十八日之公告及 貴公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

於二零一八財政年度及二零一九財政年度，南京珠江店為 貴集團錄得的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

|          | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額 | 351.15                 | 315.89                 | -10.0 |
| 毛利       | 78.16                  | 70.04                  | -10.4 |
| 經營溢利     | 36.86                  | 31.73                  | -13.9 |
| 客流量(百萬人) | 7.27                   | 7.12                   | -2.1  |

## 獨立財務顧問函件

### B. 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)之主要條款

根據該函件，珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)之主要條款載列如下：

出租人：南京珠江壹號

承租人：南京金鷹

租賃物業：南京珠江物業總額

租期：自南京珠江店開業日期(即二零零七年十二月二十八日)起為期二十年

租金及相關費用：(a) 特許專櫃方面：

(i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；

(ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{l} \text{來自經營該等特} \\ \text{許專櫃的銷售所} \\ \text{得款項總額} \\ \text{(扣除增值稅)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{貴集團收取的} \\ \text{佣金率(扣除} \\ \text{消費稅)} \end{array} \times 50\%$$

(b) 分租單位方面：

來自分租南京珠江物業總額單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

## 獨立財務顧問函件

(c) 超市經營方面：

來自經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%

F. 珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)之建議年度上限基準

根據珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)，貴集團應付的年度租金載列於下表：

| 項目                                       | 應付租金   | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例  |
|--|--|---------------------|
| 1 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃  | 來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；   | 固定為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 2 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃         | 來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%  | 固定為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 3 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃 | 根據以下公式計算：<br>應付租金 = $A \times B \times 50\%$<br><br>其中<br><br>$A =$ 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)<br><br>$B =$ 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅) | 最高為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 4 貴集團按金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃        | 根據以下公式計算：<br>應付租金 = $A \times B \times 50\%$<br><br>其中<br><br>$A =$ 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)<br><br>$B =$ 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅) | 最高為年度銷售所得款項總額的2.2%# |

# 據管理層告知，現行5.6%的實際銷售稅及附加稅將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%(即 $(10\% - 5.6\%) \times 50\%$ )

## 獨立財務顧問函件

| 項目 | 應付租金 | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例                      |
|----|------|---|
| 5  | 分租   | 來自分租南京珠江物業總額單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50% |
| 6  | 超市經營 | 佔銷售所得款項總額的4%(扣除增值稅)                     |

貴公司建議，於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的相關年度上限(「珠江店年度上限」)為：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 21.31                  | 22.72                  | 23.76                  |
| 年增長率   | -8.5%                  | +6.6%                  | +4.6%                  |

誠如該函件所述，珠江店年度上限乃根據下列各項釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及南京珠江壹號於二零二零年上半年向南京金鷹授予的人民幣1.5百萬元新型冠狀病毒相關租金寬免；
- (ii) 對下列各項作出的合理估計(「南京珠江店銷售所得款項總額估計」)：
  - (a) 參考其過往的銷售表現後經營南京珠江店的銷售所得款項總額；
  - (b) 二零二零財政年度新型冠狀病毒爆發的影響；
  - (c) 考慮到政府自二零二零年第二季度起控制疫情及刺激經濟的有效措施的有關期間的預期增長率；
  - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境；
  - (e) 現行市況；及
  - (f) 假設將對 貴集團按最高租金率4%收費而釐定(按50%收費的分租經營除外)。



## 獨立財務顧問函件

在評估珠江店年度上限的釐定是否公平合理時，吾等已取得及審閱由管理層編製的經營預算及預測，且吾等注意到，珠江店年度上限乃根據南京珠江店銷售所得款項總額估計計算。

根據管理層所述，南京珠江店銷售所得款項總額估計的計算乃於參考以下各項後妥為編製：

- (i) 南京珠江店過往的銷售表現；
  - (ii) 於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的預期增長率；
  - (iii) 當前經濟環境及現行市況；及
  - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱南京珠江店過往的銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論南京珠江店於二零一八財政年度及二零一九財政年度之過往銷售表現。下文載列二零一八財政年度及二零一九財政年度(i)南京珠江店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團於珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)項下的實際應付租金；及(iii)珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的年度上限。

|            | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|------------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額   | 351.15                 | 315.89                 | -10.0 |
| 貴集團應付的實際租金 | 20.99                  | 20.32                  | -3.2  |
| 歷史年度上限     | 22.63                  | 23.04                  | +1.8  |
| 利用率        | 92.8%                  | 88.2%                  |       |

誠如上表所載，於二零一八財政年度及二零一九財政年度，貴集團於珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)項下的實際應付租金分別約為人民幣20.99百萬元及人民幣20.32百萬元。年度上限的利用率維持高於88.0%的水平。

僅供說明，貴集團於截至二零二零年八月三十一日止八個月根據珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)應付的實際租金為人民幣9.68百萬元，珠江店於同期產生銷售所得款項總額為人民幣150.09百萬元。南京珠江壹號(出租人)於截至二零二零年六月三十日止六個月向貴集團(承租人)授予金額為人民幣1.5百萬元(相當於約1.70百萬港元)的新型冠狀病毒相關租金寬免。

(b) 審閱經營南京珠江店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上述者外，吾等亦了解，於釐定珠江店年度上限時，管理層已考慮經營南京珠江店將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的預期增長率。

值得注意的是，二零二一財政年度的建議珠江店年度上限為人民幣21.31百萬元，較二零二零財政年度減少人民幣1.97百萬元或下跌約8.5%。吾等已審閱計算表，並注意到，該減少的主要原因在於，由於南京珠江店於自二零一九年起至二零二一年前後止分階段進行重大翻新，以改善其佈局、優化動線、調整其商品組合、在生活服務功能及設施方面豐富店舖業態以及改善客流量，因而總體銷售所得款項總額預計減少。於二零二一年上半年，南京珠江店將關閉東入口，以進行擴建並沿東入口增加臨街商舖。因此，自二零一九年以來，該店的表現受到重大翻新影響。

就二零二二財政年度及二零二三財政年度而言，相關期間的建議年度上限分別為人民幣22.72百萬元及人民幣23.76百萬元，即分別較各自的上一年度按年增長約6.6%及4.6%，原因是 貴集團預計南京珠江店於相關期間產生的銷售所得款項總額將總體上升。

就二零二二財政年度及二零二三財政年度相對適中的增加而言，吾等已就南京市的消費品市場進行公共領域的研究。根據第66及67頁所載的南京市消費市場統計，南京市經濟於過去四年（二零一六年至二零一九年）實現持續增長，本地生產總值年度增幅7.0%以上，而消費品零售總額年度增幅4.0%以上。鑑於上述增長趨勢，吾等同意管理層的觀點，即南京珠江店的銷售表現（進而 貴集團的應付租金）將持續增長。

(c) 審閱特許專櫃及超市經營最高租金率4%及分租經營最高租金率50%的釐定

根據珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂），吾等注意到，該協議項下就該等特許專櫃及超市經營應付的年度租金乃根據 貴集團於南京珠江店的特許專櫃銷售額及超市銷售額之佣金率的某個特定百分比計算。吾等注意到，珠江店年度上限乃基於假設將根據珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）對 貴集團按最高租金率4%收費後而釐定。

另一方面，就該協議項下就分租單位應付的年度租金而言，吾等注意到，珠江店年度上限乃基於珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）所規定相關期間50%的租金率而釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

在評估採用上述假設的最高租金率是否公平合理時，吾等已考慮到以下事實：

- (i) 貴集團對各特許專櫃收取的佣金率，乃經考慮各獨立店舖的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售表現及在當地市場的應佔市場份額）後按公平磋商基準釐定；
- (ii) 根據珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂），特許專櫃的最高租金率以在南京珠江店經營該等特許專櫃所產生的銷售所得款項總額之4%為上限；
- (iii) 誠如管理層所告知，二零二零年上半年南京珠江店來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為18.1%，而在162個特許專櫃中，有157個於相關期間按最高租金率4%支付租金；及
- (iv) 貴集團與其特許專櫃／租戶簽訂的特許專櫃協議及分租協議及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

故吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層在釐定珠江店年度上限時所採用的上述假設公平合理。

(d) 檢討新型冠狀病毒對零售店業務的影響

誠如「審閱經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率」一節所載，儘管新型冠狀病毒確實已對 貴集團的零售業務造成嚴重影響，但 貴集團已採取各種措施以預防及控制新型冠狀病毒大流行，同時努力恢復業務和進一步整合其線上線下業務。 貴集團根據疫情防控的進展情況，調整其經營策略。因此，於二零二零年第二季度，銷售所得款項總額降幅收窄至0.5%而EBITDA則同比上升2.8%，同時， 貴集團店舖的客流量於二零二零年七月回升至去年同期的80%。

在該等情況下，吾等認為，雖然新型冠狀病毒曾對 貴集團零售店的業務造成嚴重影響，但情況已經出現好轉，正在逐步邁向復甦。

## 獨立財務顧問函件

### 結論

根據上述各分節所述吾等之獨立工作，吾等同意管理層的觀點，即就 貴公司及獨立股東而言，管理層釐定珠江店年度上限所採納之基準公正、公平且合理。

### 2. 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)

#### A. 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的背景

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)，自上海店開業日期(即二零零九年五月二十八日)起為期二十年。

上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日訂立第一份補充協議，調整整個租賃物業內部裝修期間截至二零一三年十二月三十一日止年度上海金鷹應付上海金鷹天地的年度租金，並調整其後應付年度租金的計算方法；(ii)於二零一五年三月十八日訂立第二份補充協議，將內部裝修期延長至二零一五年九月三十日(可由各方協定予以調整)，並進一步調整其後應付年度租金的計算方法；及(iii)於二零一七年十二月二十九日訂立第三份補充協議，租賃額外上海物業直至二零二九年五月二十八日及支付上海金鷹天地物業管理費。

有關租賃協議(金鷹廣場)、第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議之詳情已於 貴公司日期分別為二零零九年一月二十一日、二零一三年十二月二十日、二零一五年三月十八日及二零一七年十二月二十九日之公告及 貴公司日期分別為二零一五年六月四日及二零一八年四月二十日之通函披露。

於二零一八財政年度及二零一九財政年度內，上海店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

|          | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額 | 195.8                  | 202.5                  | 3.4   |
| 毛利       | 47.6                   | 52.6                   | 10.7  |
| 經營溢利     | 23.0                   | 27.4                   | 19.0  |
| 客流量(百萬人) | 1.0                    | 1.5                    | 59.3  |

## 獨立財務顧問函件

### B. 租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的主要條款

根據該函件，租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的主要條款列示如下：

出租人： 上海金鷹天地

承租人： 上海金鷹購物

租賃物業： 總上海物業

租期： 自上海店開業日期(即二零零九年五月二十八日)起為期二十年

租金及相關費用： (a) 特許專櫃方面：

(i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)；及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；

(ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)；及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{l} \text{來自經營該等特} \\ \text{許專櫃的銷售所} \\ \text{得款項總額} \\ \text{(扣除增值稅)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{貴集團收取的} \\ \text{佣金率(扣除} \\ \text{消費稅)} \end{array} \times 50\%$$

(b) 分租單位方面：

來自分租總上海物業單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%

## 獨立財務顧問函件

### C. 有關租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的建議年度上限基準

根據租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)，貴集團應付年度租金載於下表：

| 項目                                       | 應付租金   | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例              |
|--|--|---------------------------------|
| 1 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃  | 來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%；   | 固定為年度銷售所得款項總額的4%                |
| 2 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃         | 來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%  | 固定為年度銷售所得款項總額的4%                |
| 3 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃 | <p>根據以下公式計算：</p> <p style="text-align: center;">應付租金 = A x B x 50%</p> <p style="text-align: center;">當中</p> <p style="text-align: center;">A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p style="text-align: center;">B = 貴集團收取的佣金(扣除消費稅)</p>  | 最高為年度銷售所得款項總額的4%                |
| 4 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃        | <p>根據以下公式計算：</p> <p style="text-align: center;">應付租金 = A x B x 50%</p> <p style="text-align: center;">當中</p> <p style="text-align: center;">A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p style="text-align: center;">B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p> | 最高為年度銷售所得款項總額的2.2% <sup>#</sup> |

# 據管理層告知，現行5.6%的實際銷售稅及附加稅將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%(即(10% - 5.6%) x 50%)

## 獨立財務顧問函件

| 項目   | 應付租金                                 | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例 |
|------|--------------------------------------|--------------------|
| 5 分租 | 來自分租總上海物業單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50% | 固定為租金所得款項的50%      |

貴公司建議租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的相關年度上限(「上海店年度上限」)如下：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 32.30                  | 34.50                  | 36.78                  |
| 年增長率   | -2.3%                  | +6.8%                  | +6.6%                  |

誠如該函件所述，上海店年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往所產生的歷史金額；
- (ii) 下列各項的合理估計(「上海店銷售所得款項總額估計」)：
  - (a) 來自經營上海店的銷售所得款項總額，參考其過往銷售表現；
  - (b) 於二零二零財政年度新型冠狀病毒爆發的影響；
  - (c) 經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率；
  - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境；
  - (e) 現行市況；及
  - (f) 假設 貴集團將按最高租金率4%繳租(按50%收取的分租經營除外)；
- (iii) 二零二零財政年度首十個月調整上海店特許專櫃及租戶的影響；及

## 獨立財務顧問函件

- (iv) 預期上海金鷹天地於有關期間就向總上海物業以外區域提供物業管理服務所產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務。

於評估上海店年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已獲得並已審核管理層編製的經營預算及預測，而吾等注意到，上海店年度上限乃根據上海店銷售所得款項總額估計計算。

管理層認為，上海店銷售所得款項總額估計的計算乃經參考下列各項後妥為編製：

- (i) 上海店的過往銷售表現；
  - (ii) 二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的預期增長率；
  - (iii) 當前的經濟環境及現行市況；
  - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱上海店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論上海店於二零一八財政年度及二零一九財政年度的過往銷售表現。下文載列於二零一八財政年度及二零一九財政年度(i)上海店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的實際應付租金；及(iii)租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的年度上限。

|           | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|-----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額  | 195.84                 | 202.54                 | +3.4  |
| 貴集團實際應付租金 | 26.01                  | 27.27                  | +4.8  |
| 歷史年度上限    | 29.69                  | 32.96                  | +11.0 |
| 利用率       | 87.6%                  | 82.7%                  |       |

如上表所述，貴集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度根據租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)的實際應付租金分別約為人民幣26.01百萬元及人民幣27.27百萬元。年度上限的利用率維持於約82.0%以上的水平。

僅供說明，貴集團於截至二零二零年八月三十一日止八個月根據租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)應付的實際租金及物業管理費為人民幣8.25百萬元，上海店於同期產生租金收入為人民幣20.11百萬元。新型冠狀病毒爆發及二零二零年首十個月調整上海店特許專櫃及租戶導致截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限利用率較低。



## 獨立財務顧問函件

### (b) 審閱經營上海店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定上海店年度上限時已計及於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度經營上海店將產生的租金所得款項的預期增長率，而於相關期間內將不會產生特許專櫃銷售額。

吾等注意到，二零二一財政年度的建議上海店年度上限為人民幣32.30百萬元，較二零二零財政年度的人民幣33.05百萬元處於相對同等水平。吾等已審閱計算表單及與管理層進行討論，並注意到，上海店於二零二零財政年度首十個月的特許專櫃及租戶發生若干重大變動，故上海店於二零二零財政年度的銷售業績及截至二零二零年八月三十一日止八個月的租金上限使用率受到影響。考慮到上海店於截至二零二零年八月三十一日止八個月應付的實際租金及物業管理費為人民幣8.25百萬元及二零二零財政年度的年度上限為人民幣33.05百萬元，實際租金上限使用率約為25.0%。自其主要門店翻新並於二零一六年十月重新推出以來，上海店一直按租賃模式經營，以收取租金收入，僅有一名國際知名特許專櫃租戶留存。於二零一九年十一月，上海店並無與其租戶重續特許專櫃協議，而相關樓面面積於疫情期間一直空置。截至二零一九年十二月三十一日止年度，特許專櫃租戶的總銷售額導致上海店產生租金開支約人民幣5.5百萬元。此外，於新型冠狀病毒爆發期間，上海店損失了一些佔用較大建築面積的租戶，而其亦向其租戶授出總額為人民幣3.4百萬元之租金優惠。該等因素導致截至二零二零年十二月三十一日止年度租金開支減少約人民幣5.7百萬元。貴集團一直積極尋找新租戶，並期望在二零二零年第二季度以來中國零售環境復甦的情況下，於今年年底填補空缺。吾等認為二零二一財政年度的建議上海店年度上限應與二零二零財政年度的水平保持一致（而非降低）。

就二零二二財政年度及二零二三財政年度而言，由於貴集團預期上海店於相關期間將產生的銷售所得款項總額的總體增長，故建議年度上限分別為人民幣34.50百萬元及人民幣36.78百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為6.8%及6.6%。吾等已就上海市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據下文第104頁「上海市經濟及消費品市場概覽」分節所載上海統計局(<http://tjj.sh.gov.cn/>)公佈的統計數據，截至二零一八年十二月三十一日止過去五年，上海市經濟持續增長，本地生產總值年度增幅6.6%以上，消費品零售總額年度增幅7.3%以上。鑑於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為預期相關期間上海店的銷售表現將錄得穩定增長。

### (c) 審閱特許專櫃的最高租金率4%及分租經營的50%的釐定方法

根據租賃協議（金鷹廣場）（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂），吾等注意到，就該等特許專櫃當中應付的年度租金乃基於貴集團於上海店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取，而吾等亦注意到，管理層預期於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度經營上海店將不會產生特許專櫃銷售額。

## 獨立財務顧問函件

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，上海店年度上限乃根據租賃協議（金鷹廣場）（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）規定的相關期間的租金率50%而釐定。

於評估採納上述假設的最高租金率的公平性及合理性時，吾等已考慮 貴集團與其租戶訂立的分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率。因此，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定上海店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

### (d) 上海市經濟及消費品市場概覽

於評估管理層估計截至二零二三年十二月三十一日止三個年度經營上海店產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率的公平性及合理性時，吾等已就上海市消費品市場相關的公共領域進行研究。

有關上海市於截至二零一八年十二月三十一日止過去五年的(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品零售總額；(iv)城鎮居民人均可支配收入；及(v)城鎮居民人均消費支出的統計數據載列如下：

| 截至以下年份止年度         | 二零一四年    | 二零一五年    | 二零一六年    | 二零一七年    | 二零一八年    |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 人口(百萬人)           | 24.26    | 24.15    | 24.20    | 24.18    | 24.24    |
| 人口與上一年度           |          |          |          |          |          |
| 比較之變動百分比          | 不適用      | -0.4%    | 0.2%     | -0.1%    | 0.2%     |
| 本地生產總值            |          |          |          |          |          |
| (人民幣十億元)          | 2,406.82 | 2,565.92 | 2,818.35 | 3,063.30 | 3,267.99 |
| 本地生產總值與上一年度       |          |          |          |          |          |
| 比較之變動百分比          | 不適用      | 6.6%     | 12.2%    | 8.7%     | 6.7%     |
| 上海市消費品零售總額        |          |          |          |          |          |
| (人民幣十億元)          | 930.35   | 1,013.15 | 1,094.66 | 1,174.60 | 1,266.87 |
| 上海市消費品零售總額與       |          |          |          |          |          |
| 上一年度比較之變動百分比      | 不適用      | 8.9%     | 8.0%     | 7.3%     | 7.9%     |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) | 47,710   | 52,962   | 57,692   | 62,596   | 68,034   |
| 城鎮居民人均可支配收入與      |          |          |          |          |          |
| 上一年度比較之變動百分比      | 不適用      | 11.0%    | 8.9%     | 8.5%     | 8.7%     |
| 城鎮居民人均消費支出(人民幣元)  | 30,520   | 36,946   | 39,857   | 42,304   | 46,015   |
| 城鎮居民人均消費支出與       |          |          |          |          |          |
| 上一年度比較之變動百分比      | 不適用      | 21.1%    | 7.9%     | 6.1%     | 8.8%     |

資料來源：上海市統計局

## 獨立財務顧問函件

如上表所載，上海市經濟於過去四年持續增長，本地生產總值年度增幅6.0%以上，而消費品零售總額年度增幅7.0%以上。

鑑於上述增長趨勢，吾等的結論是上海市（上海店所在城市）保持穩定增長，而上海市的長期經濟發展及零售業增長將保持積極態勢。

值得注意的是，於最後實際可行日期，上海統計年鑒截至二零一九年的版本（載有截至二零一八年十二月三十一日止年度的統計數據）可自上海市統計局官網取閱。因此，截至二零一八年十二月三十一日止五個年度的數據已被採納以概述上海市的過往經濟趨勢及消費品市場。吾等於本節下文列載對更近期市況的分析。

### (e) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

如「審閱經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率」一節所載，即使新型冠狀病毒確實對 貴集團的零售業務產生重大影響， 貴集團已採取各種措施以預防及控制新型冠狀病毒大流行，同時努力恢復業務和進一步整合其線上線下業務。 貴集團根據疫情防控的進展情況，調整其經營策略。因此，銷售所得款項總額及EBITDA於二零二零年第二季度同比分別錄得0.5%的下降和2.8%的上升，與此同時， 貴集團客流量於二零二零年七月恢復至去年同期的80%。

於該等情況下，吾等認為，儘管新型冠狀病毒對 貴集團的零售店業務產生了重大影響，但情況已有所好轉，正處於復甦階段。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定上海店年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

### 3. 租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）

#### A. 租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）的背景

於二零一二年一月二十日，鹽城金鷹購物與鹽城金鷹科技就租賃鹽城金鷹奧萊城訂立租賃協議（鹽城金鷹奧萊城），自鹽城金鷹奧萊城店開始試營業日期（即二零一二年五月十八日）起為期十年。

上述各方隨後(i)於二零一三年十二月十九日訂立第一份補充協議，刪除最低保證租金；及(ii)於二零一五年三月十八日訂立第二份補充協議，調整應付年度租金的計算方法。

## 獨立財務顧問函件

有關租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）之詳情已於 貴公司日期分別為二零一二年一月二十日、二零一三年十二月二十日及二零一五年三月十八日之公告及 貴公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

於二零一八財政年度及二零一九財政年度內，鹽城金鷹奧萊城店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

|          | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額 | 160.4                  | 182.6                  | 13.8  |
| 毛利       | 20.0                   | 22.3                   | 11.5  |
| 經營溢利     | 9.2                    | 12.1                   | 31.5  |

### B. 租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）的主要條款

根據該函件，租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）的主要條款列示如下：

出租人：鹽城金鷹科技

承租人：鹽城金鷹購物

租賃物業：鹽城金鷹奧萊城

租期：自鹽城金鷹奧萊城店開始試營業日期（即二零一二年五月十八日）起為期十年

租金及相關費用：(a) 特許專櫃方面：

(i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）；及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額（扣除相關增值稅）的4.5%；

(ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金（除金飾及珠寶特許專櫃外）；及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額（扣除增值稅）  
X 貴集團收取的佣金率（扣除消費稅） X 50%

## 獨立財務顧問函件

(b) 分租單位方面：

來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

C. 有關租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)的建議年度上限基準

根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)，貴集團應付年度租金載於下表：

| 項目                                       | 應付租金   | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例  |
|--|--|---------------------|
| 1 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃  | 年度來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%  | 固定為年度銷售所得款項總額的4.5%  |
| 2 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃         | 年度來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5%  | 固定為年度銷售所得款項總額的4.5%  |
| 3 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃 | 根據以下公式計算：<br>應付租金 = $A \times B \times 50\%$<br><br>當中<br><br>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)<br><br>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅) | 最高為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 4 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃        | 根據以下公式計算：<br>應付租金 = $A \times B \times 50\%$<br><br>當中<br><br>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)<br><br>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅) | 最高為年度銷售所得款項總額的2.2%# |

# 據管理層告知，現行5.6%的實際銷售稅及附加稅將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%(即 $(10\% - 5.6\%) \times 50\%$ )

## 獨立財務顧問函件

| 項目   | 應付租金                                   | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例 |
|------|--|--------------------|
| 5 分租 | 來自分租鹽城金鷹奧萊城單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50% | 固定為租金所得款項的50%      |

如函件所載，由於自二零一八年下半年起鹽城金鷹奧萊城商品組合的不斷升級及優化，奧萊城的客流量及銷售額逐步提升，導致租金開支增加。因此，貴集團於二零二零財政年度的應付租金預計將超過先前公佈的上述期間建議年度上限人民幣6.72百萬元。因此，貴公司擬修訂二零二零財政年度之年度上限。

貴公司建議租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)於二零二零財政年度、二零二一財政年度及二零二二財政年度(僅直至二零二二年五月十七日)的相關年度上限(「鹽城金鷹奧萊城店年度上限」)如下：

|        | 二零二零<br>財政年度(附註)<br>人民幣百萬元 | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二財政<br>年度(僅直至<br>二零二二年<br>五月十七日)<br>人民幣百萬元 |
|--------|----------------------------|------------------------|---|
| 建議年度上限 | 7.23                       | 8.49                   | 4.09  |
| 年增長率   | +10.7%                     | +17.4%                 | -51.9%  |

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度的建議年度上限由人民幣6.72百萬元(如貴公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告所披露)增至人民幣7.23百萬元。

誠如該函件所述，鹽城金鷹奧萊城店年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及鹽城金鷹科技於二零二零年上半年向鹽城金鷹購物授予的人民幣1.0百萬元新型冠狀病毒相關租金寬免；
- (ii) 下列各項的合理估計(「鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計」)：
  - (a) 來自經營鹽城金鷹奧萊城店的銷售所得款項總額，參考其過往銷售表現；
  - (b) 於二零二零財政年度新型冠狀病毒爆發的影響；
  - (c) 經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率；

## 獨立財務顧問函件

- (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境；
- (e) 現行市況；及
- (f) 假設 貴集團將按最高租金率4.5%繳租（按50%收取的分租經營除外）；

於評估鹽城金鷹奧萊城店年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已獲得並已審核管理層編製的經營預算及預測，而吾等注意到，鹽城金鷹奧萊城店年度上限乃根據鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計計算。

管理層認為，鹽城金鷹奧萊城店銷售所得款項總額估計的計算乃經參考下列各項後妥為編製：

- (i) 鹽城金鷹奧萊城店的過往銷售表現；
  - (ii) 二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的預期增長率；
  - (iii) 當前的經濟環境及現行市況；及
  - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱鹽城金鷹奧萊城店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論鹽城金鷹奧萊城店於二零一八財政年度及二零一九財政年度的過往銷售表現。下文載列於二零一八財政年度及二零一九財政年度(i)鹽城金鷹奧萊城店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）的實際應付租金；及(iii)租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）的年度上限。

|           | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|-----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額  | 160.44                 | 182.61                 | +13.8 |
| 貴集團實際應付租金 | 6.28                   | 6.53                   | +4.0  |
| 歷史年度上限    | 6.34                   | 6.53                   | +3.0  |
| 利用率       | 99.1%                  | 100.0%                 |       |

如上表所述，貴集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度根據租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）的實際應付租金分別約為人民幣6.28百萬元及人民幣6.53百萬元。年度上限的利用率維持於最高上限水平。

(b) 審閱經營鹽城金鷹奧萊城店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定鹽城金鷹奧萊城店年度上限時已計及於截至二零二二年十二月三十一日（僅直至二零二二年五月十七日）止三個年度經營鹽城金鷹奧萊城店將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

吾等注意到，二零二零財政年度的建議鹽城金鷹奧萊城店年度上限為人民幣7.23百萬元，較二零一九財政年度增加人民幣0.70百萬元或約10.7%，而較二零二零財政年度原有上限增加人民幣0.51百萬元或約7.6%。誠如該函件所述，由於自二零一八年下半年起鹽城金鷹奧萊城店商品組合的不斷升級及優化，奧萊城的客流量及銷售額逐步提升，導致租金開支增加。因此，貴集團於二零二零財政年度的應付租金預計將超過先前公佈的上述期間建議年度上限人民幣6.72百萬元。因此，貴公司擬修訂二零二零財政年度之年度上限。吾等已審閱計算表單並注意到，儘管受新型冠狀病毒爆發的影響，但預測會有適度增加（即使利用率於二零一九財政年度已達100%）。

由於預期新型冠狀病毒的影響將於本期間內停止，故二零二一年的建議年度上限為人民幣8.49百萬元或較二零二零財政年度增加17.4%。然而，由於租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）將於二零二二年五月十七日屆滿，故二零二二財政年度的建議上限下降51.9%至人民幣4.09百萬元，因此，管理層已提議上限僅為四個半月。吾等已就鹽城市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據下文第112頁「鹽城市經濟及消費品市場概覽」（「鹽城市消費市場統計數據」）分節所載鹽城市政府公佈的統計數據，截至二零一八年十二月三十一日止過去五年，鹽城市經濟持續增長，本地生產總值年度增幅7.0%以上，城鎮居民人均可支配收入年度增幅5.0%以上。據管理層所告知，由於自二零一八年下半年起鹽城金鷹奧萊城商品組合（尤其是運動裝產品）的不斷升級及優化，店舖總銷售額隨著人流量不斷增長。鹽城金鷹奧萊城於二零二零年前三個月的銷售額同比減少13.6%，而於二零二零年七月及八月的銷售額同比增加3.1%，預期銷售額將隨著經濟從新型冠狀病毒爆發中復甦而有所增長。鑑於上述增長趨勢及鹽城金鷹奧萊城商品不斷升級及優化，吾等認同管理層的觀點，認為預期相關期間鹽城金鷹奧萊城店的銷售表現將錄得穩定增長。



(c) 審閱特許專櫃的最高租金率4.5%及分租經營的50%的釐定方法

根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂),吾等注意到,就該等特許專櫃當中應付的年度租金乃基於 貴集團於鹽城金鷹奧萊城店的特許專櫃銷售額的佣金率的特定比例收取。吾等注意到,鹽城金鷹奧萊城店年度上限乃根據假設 貴集團將按租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)項下的最高租金率4.5%繳租而釐定。

另一方面,有關就分租單位當中應付的年度租金,吾等注意到,鹽城金鷹奧萊城店年度上限乃根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)規定的相關期間的租金率50%而釐定。

於評估採納上述假設的最高租金率的公平性及合理性時,吾等已考慮以下事實:

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點(包括但不限於其位置、銷售表現及於當地市場佔有的市場份額)後經公平磋商釐定;
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)來自經營該等位於鹽城金鷹奧萊城店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4.5%;
- (iii) 如管理層告知,鹽城金鷹奧萊城店於二零二零年上半年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為13.0%,79個特許專櫃中的74個不得超過相關期間內的最高租金率4.5%;及
- (iv) 貴集團與其特許專櫃/租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款,包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率,

吾等認為,就 貴公司及獨立股東而言,管理層於釐定鹽城金鷹奧萊城店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

(d) 鹽城市經濟及消費品市場概覽

於評估管理層估計截至二零二三年十二月三十一日止三個年度經營鹽城金鷹奧萊城店產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率的公平性及合理性時,吾等已就鹽城市消費品市場相關的公共領域進行研究。

## 獨立財務顧問函件

有關鹽城市於截至二零一八年十二月三十一日止過去五年的(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品零售總額；(iv)城鎮居民人均可支配收入；及(v)城鎮居民人均消費支出的統計數據載列如下：

| 截至以下年份止年度         | 二零一四年  | 二零一五年  | 二零一六年  | 二零一七年  | 二零一八年  |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口(百萬人)           | 8.29   | 8.28   | 8.31   | 8.26   | 8.25   |
| 人口與上一年度           |        |        |        |        |        |
| 比較之變動百分比          | 不適用    | -0.1%  | 0.3%   | -0.5%  | -0.2%  |
| 本地生產總值            |        |        |        |        |        |
| (人民幣十億元)          | 383.56 | 426.26 | 463.30 | 508.27 | 548.71 |
| 本地生產總值與上一年度       |        |        |        |        |        |
| 比較之變動百分比          | 不適用    | 11.1%  | 8.7%   | 9.7%   | 8.0%   |
| 鹽城市消費品零售總額        |        |        |        |        |        |
| (人民幣十億元)          | 131.27 | 146.86 | 163.09 | 180.62 | 177.87 |
| 鹽城市消費品零售總額與       |        |        |        |        |        |
| 上一年度比較之變動百分比      | 不適用    | 11.9%  | 11.1%  | 10.8%  | -1.5%  |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) | 29,616 | 32,330 | 34,005 | 36,927 | 40,060 |
| 城鎮居民人均可支配收入與      |        |        |        |        |        |
| 上一年度比較之變動百分比      | 不適用    | 9.2%   | 5.2%   | 8.6%   | 8.5%   |
| 城鎮居民人均消費支出(人民幣元)  | 17,886 | 19,194 | 19,727 | 20,516 | 21,583 |
| 城鎮居民人均消費支出與       |        |        |        |        |        |
| 上一年度比較之變動百分比      | 不適用    | 7.3%   | 2.8%   | 4.0%   | 5.2%   |

資料來源：鹽城市統計局

如上表所載，鹽城市消費品市場於過去四年持續增長，本地生產總值年度增幅7%以上，而城鎮居民人均可支配收入年度增幅5.0%以上。

鑑於上述增長趨勢，吾等的結論是鹽城市(鹽城金鷹奧萊城店所在城市)消費品市場保持穩定增長，而鹽城市的長期經濟發展及零售業增長將保持積極態勢。

## 獨立財務顧問函件

(e) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

如「審閱經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率」一節所載，即使新型冠狀病毒確實對 貴集團的零售業務產生重大影響， 貴集團已採取各種措施以預防及控制新型冠狀病毒大流行，同時努力恢復業務和進一步整合其線上線下業務。 貴集團根據疫情防控的進展情況，調整其經營策略。因此，銷售所得款項總額及EBITDA於二零二零年第二季度同比分別錄得0.5%的下降和2.8%的上升，與此同時， 貴集團客流量於二零二零年七月恢復至去年同期的80%。

於該等情況下，吾等認為，儘管新型冠狀病毒對 貴集團的零售店業務產生了重大影響，但情況已有所好轉，正在逐步邁向復甦。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定鹽城金鷹奧萊城店年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

#### 4. 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)

##### A. 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的背景

於二零一五年三月十八日，鹽城金鷹聚龍湖與鹽城金鷹科技就租賃鹽城金鷹天地租賃區域訂立租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)，自鹽城聚龍湖店開始試營業日期(即二零一四年九月六日)起為期二十年。有關租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)之詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日之公告及 貴公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

於二零一八財政年度及二零一九財政年度內，鹽城聚龍湖店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

|          | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額 | 546.7                  | 567.7                  | 3.8   |
| 毛利       | 96.4                   | 100.3                  | 4.1   |
| 經營溢利     | 33.5                   | 40.4                   | 20.6  |
| 客流量(百萬人) | 5.5                    | 6.0                    | 7.5   |

## 獨立財務顧問函件

### B. 租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的主要條款

根據該函件，租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的主要條款列示如下：

出租人：鹽城金鷹科技

承租人：鹽城金鷹聚龍湖

租賃物業：鹽城金鷹天地租賃區域

租期：自鹽城聚龍湖店開始試營業日期(即二零一四年九月六日)起為期二十年

租金及相關費用：(a) 特許專櫃方面：

(i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)；及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4%；

(ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)；及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言，根據以下公式計算之款項：

$$\begin{array}{l} \text{來自經營該等特} \\ \text{許專櫃的銷售所} \\ \text{得款項總額} \\ \text{(扣除增值稅)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{貴集團收取的} \\ \text{佣金率(扣除} \\ \text{消費稅)} \end{array} \times 50\%$$

(b) 分租單位方面：

來自分租鹽城金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%；

(c) 超市經營方面：

經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%

## 獨立財務顧問函件

### C. 有關租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的建議年度上限基準

根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)，貴集團應付年度租金載於下表：

| 項目                                       | 應付租金   | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例  |
|--|--|---------------------|
| 1 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃  | 年度來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%  | 固定為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 2 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃         | 年度來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%  | 固定為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 3 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃 | <p>根據以下公式計算：</p> <p>應付租金 = A x B x 50%</p> <p>當中</p> <p>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p> | 最高為年度銷售所得款項總額的4%    |
| 4 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃        | <p>根據以下公式計算：</p> <p>應付租金 = A x B x 50%</p> <p>當中</p> <p>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p> | 最高為年度銷售所得款項總額的2.2%# |
| 5 分租                                     | 來自分租鹽城金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%  | 固定為租金所得款項的50%       |
| 6 超市經營                                   | 銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%   | 固定為年度銷售所得款項總額的4%    |

# 據管理層告知，現行5.6%的實際銷售稅及附加稅將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2%(即(10% - 5.6%) x 50%)

## 獨立財務顧問函件

貴公司建議租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的相關年度上限(「鹽城聚龍湖店年度上限」)如下：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 45.34                  | 49.83                  | 54.80                  |
| 年增長率   | 15.3%                  | 9.9%                   | 10.0%                  |

誠如該函件所述，鹽城聚龍湖店年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往所產生的歷史金額；
- (ii) 下列各項的合理估計(「鹽城聚龍湖店銷售所得款項總額估計」)：
  - (a) 來自經營鹽城聚龍湖店的銷售所得款項總額，參考其過往銷售表現；
  - (b) 於二零二零財政年度新型冠狀病毒爆發的影響；
  - (c) 經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率；
  - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境；
  - (e) 現行市況；及
  - (f) 假設 貴集團將按最高租金率4%繳租(按50%收取的分租經營除外)；
- (iii) 持續優化鹽城聚龍湖店的商品及生活設施供應並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率；
- (iv) 鹽城金鷹科技於有關期間向鹽城聚龍湖店的客戶收取的泊車費較鹽城金鷹科技向公眾收取的正常泊車費折讓20%。自二零一五年十月起，鹽城金鷹科技一直按前兩個小時人民幣5.0元而其後每小時按人民幣1.0元的費率向公眾收取泊車費。根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)，倘鹽城金鷹科技收取任何泊車費，鹽城金鷹聚龍湖將獲鹽城金鷹科技提供不時向公眾所收取正常泊車費不少於20%之折扣；及

## 獨立財務顧問函件

- (v) 預期鹽城金鷹科技於有關期間就向鹽城金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務所產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務。

於評估鹽城聚龍湖店年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已獲得並已審核管理層編製的經營預算及預測，而吾等注意到，鹽城聚龍湖店年度上限乃根據鹽城聚龍湖店銷售所得款項總額估計計算。

管理層認為，鹽城聚龍湖店銷售所得款項總額估計的計算乃經參考下列各項後妥為編製：

- (i) 鹽城聚龍湖店的過往銷售表現；
  - (ii) 二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的預期增長率；
  - (iii) 當前的經濟環境及現行市況；及
  - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱鹽城聚龍湖店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論鹽城聚龍湖店於二零一八財政年度及二零一九財政年度的過往銷售表現。下文載列於二零一八財政年度及二零一九財政年度(i)鹽城聚龍湖店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的實際應付租金；及(iii)租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的年度上限。

|           | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|-----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額  | 546.65                 | 567.65                 | +3.8  |
| 貴集團實際應付租金 | 32.26                  | 34.99                  | +8.5  |
| 歷史年度上限    | 33.07                  | 36.29                  | +9.7  |
| 利用率       | 97.6%                  | 96.4%                  |       |

如上表所述，貴集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)的實際應付租金分別約為人民幣32.26百萬元及人民幣34.99百萬元。年度上限的利用率維持於96%以上的水平。

僅供說明，貴集團於截至二零二零年八月三十一日止八個月根據租賃協議(鹽城金鷹天地廣場)應付的實際租金、物業管理費及停車費為人民幣20.18百萬元，鹽城聚龍湖店於同期產生銷售所得款項總額為人民幣318.31百萬元。

(b) 審閱經營鹽城聚龍湖店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定鹽城聚龍湖店年度上限時已計及於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度經營鹽城聚龍湖店將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率。

吾等注意到，二零二一財政年度的建議鹽城聚龍湖店年度上限為人民幣45.34百萬元，較二零二零財政年度增加人民幣6.03百萬元或增加約15.3%。吾等已審閱計算表單並注意到，該等增加乃主要由於持續優化鹽城聚龍湖店的商品及生活設施供應並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率而令鹽城聚龍湖店的整體銷售所得款項總額的預期增加所致。

就二零二二財政年度及二零二三財政年度而言，由於 貴集團預期鹽城聚龍湖店於相關期間將產生的銷售所得款項總額的總體增長，故租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）於相關期間的建議年度上限分別為人民幣49.83百萬元及人民幣54.80百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為9.9%及10.0%。吾等已就鹽城市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據第112頁的鹽城市消費市場統計數據，截至二零一八年十二月三十一日止過去五年，鹽城市經濟持續增長，本地生產總值年度增幅7.0%以上，城鎮居民人均可支配收入年度增幅5.0%以上。鑑於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為預期相關期間鹽城聚龍湖店的銷售表現將錄得穩定增長。

(c) 審閱特許專櫃及超市經營的最高租金率4%及分租經營的50%的釐定方法

根據租賃協議（鹽城金鷹天地廣場），吾等注意到，就該等特許專櫃及超市經營當中應付的年度租金乃基於 貴集團於鹽城聚龍湖店的特許專櫃銷售額及超市銷售額的佣金率的特定比例收取。吾等注意到，鹽城聚龍湖店年度上限乃根據假設 貴集團將按租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）項下的最高租金率4%繳租而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，鹽城聚龍湖店年度上限乃根據租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）規定的相關期間的租金率50%而釐定。



## 獨立財務顧問函件

於評估採納上述假設的最高租金率的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售表現及於當地市場佔有的市場份額）後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）來自經營該等位於鹽城聚龍湖店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4%；
- (iii) 如管理層告知，鹽城聚龍湖店於二零二零年上半年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為14.2%，280個特許專櫃中的277個不得超過相關期間內的最高租金率4%；及
- (iv) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定鹽城聚龍湖店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

### (d) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

如「審閱經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率」一節所載，即使新型冠狀病毒確實對 貴集團的零售業務產生重大影響， 貴集團已採取各種措施以預防及控制新型冠狀病毒大流行，同時努力恢復業務和進一步整合其線上線下業務。 貴集團根據疫情防控的進展情況，調整其經營策略。因此，銷售所得款項總額及EBITDA於二零二零年第二季度同比分別錄得0.5%的下降和2.8%的上升，與此同時， 貴集團客流量於二零二零年七月恢復至去年同期的80%。

於該等情況下，吾等認為，儘管新型冠狀病毒對 貴集團的零售店業務產生了重大影響，但情況已有所好轉，正在逐步邁向復甦。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定鹽城聚龍湖店年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。

## 獨立財務顧問函件

### 5. 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)

#### A. 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的背景

於二零一五年三月十八日，南京江寧金鷹購物與南京江寧金鷹科技就租賃南京江寧金鷹天地租賃區域訂立租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)，自南京江寧店開業日期(即二零一五年七月三日)起為期二十年。有關租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)之詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日之公告及 貴公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

於二零一八財政年度及二零一九財政年度內，南京江寧店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

|          | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額 | 560.7                  | 594.1                  | 6.0   |
| 毛利       | 123.6                  | 139.5                  | 12.8  |
| 經營溢利     | 64.9                   | 81.1                   | 25.0  |
| 客流量(百萬人) | 14.0                   | 17.6                   | 25.9  |

#### B. 租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的主要條款

根據該函件，租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的主要條款列示如下：

- 出租人：南京江寧金鷹科技
- 承租人：南京江寧金鷹購物
- 租賃物業：南京江寧金鷹天地租賃區域
- 租期：自南京江寧店開業日期(即二零一五年七月三日)起為期二十年
- 租金及相關費用：
- (a) 特許專櫃方面：
- (i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4.5%；

## 獨立財務顧問函件

- (ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言,根據以下公式計算之款項:

$$\begin{array}{l} \text{來自經營該等特} \\ \text{許專櫃的銷售所} \\ \text{得款項總額} \\ \text{(扣除增值稅)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{貴集團收取的} \\ \text{佣金率(扣除} \\ \text{消費稅)} \end{array} \times 50\%$$

- (b) 分租單位方面:

來自分租南京江寧金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%;

- (c) 超市經營方面:

經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%

### C. 有關租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的建議年度上限基準

根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場),貴集團應付年度租金載於下表:

| 項目                                      | 應付租金                              | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例 |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| 1 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃 | 年度來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5% | 固定為年度銷售所得款項總額的4.5% |
| 2 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃        | 年度來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5% | 固定為年度銷售所得款項總額的4.5% |

## 獨立財務顧問函件

| 項目 | 應付租金   | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例   |
|----|--|--|
| 3  | <p>貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃</p> <p>根據以下公式計算：</p> <p>應付租金 = <math>A \times B \times 50\%</math></p> <p>當中</p> <p>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p> | <p>最高為年度銷售所得款項總額的4%</p>  |
| 4  | <p>貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃</p> <p>根據以下公式計算：</p> <p>應付租金 = <math>A \times B \times 50\%</math></p> <p>當中</p> <p>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p>        | <p>最高為年度銷售所得款項總額的2.2%#</p> <p># 據管理層告知，現行5.6%的實際銷售稅及附加稅將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2% (即<math>(10\% - 5.6\%) \times 50\%</math>)</p> |
| 5  | <p>分租</p> <p>來自分租南京江寧金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%</p>   | <p>固定為租金所得款項的50%</p>   |
| 6  | <p>超市經營</p> <p>銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%</p>  | <p>固定為年度銷售所得款項總額的4%</p>  |

## 獨立財務顧問函件

貴公司建議租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的相關年度上限(「江寧店年度上限」)如下：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 70.73                  | 80.70                  | 92.14                  |
| 年增長率   | -2.3%                  | 14.1%                  | 14.2%                  |

誠如該函件所述，江寧店年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及南京江寧金鷹科技於二零二零年上半年向南京江寧金鷹購物授予的人民幣2.5百萬元新型冠狀病毒相關租金寬免；
- (ii) 下列各項的合理估計(「江寧店銷售所得款項總額估計」)：
  - (a) 來自經營南京江寧店的銷售所得款項總額，參考其過往銷售表現；
  - (b) 於二零二零財政年度新型冠狀病毒爆發的影響；
  - (c) 經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率；
  - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境；
  - (e) 現行市況；及
  - (f) 假設 貴集團將按最高租金率4.5%繳租(按50%收取的分租經營除外)；
- (iii) 持續優化南京江寧店的商品及生活設施供應並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率。於二零二零財政年度，貴集團將進行店舖翻新，以優化南京江寧店購物動線並為店舖引進高端化妝品及大眾奢侈品牌；
- (iv) 南京江寧金鷹科技於有關期間向南京江寧店的客戶收取的泊車費較南京江寧金鷹科技向公眾收取的正常泊車費折讓20%。自二零一六年七月起，南京江寧金鷹科技一直按每小時人民幣3.0元的費率向公眾收取泊車費。根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)，倘南京江寧金鷹科技收取任何泊車費，南京江寧金鷹購物將獲南京江寧金鷹科技提供不時向公眾所收取正常泊車費不少於20%之折扣；及

## 獨立財務顧問函件

- (v) 預期南京江寧金鷹科技於有關期間就向南京江寧金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務所產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務。

於評估江寧店年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已獲得並已審核管理層編製的經營預算及預測，而吾等注意到，江寧店年度上限乃根據江寧店銷售所得款項總額估計計算。

管理層認為，江寧店銷售所得款項總額估計的計算乃經參考下列各項後妥為編製：

- (i) 南京江寧店的過往銷售表現；
  - (ii) 二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的預期增長率；
  - (iii) 當前的經濟環境及現行市況；及
  - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱南京江寧店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論南京江寧店於二零一八財政年度及二零一九財政年度的過往銷售表現。下文載列於二零一八財政年度及二零一九財政年度(i)南京江寧店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的實際應付租金；及(iii)租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的年度上限。

|           | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|-----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額  | 560.65                 | 594.10                 | +6.0  |
| 貴集團實際應付租金 | 44.15                  | 53.08                  | +20.2 |
| 歷史年度上限    | 44.16                  | 57.05                  | +29.2 |
| 利用率       | 100.0%                 | 93.0%                  |       |

如上表所述，貴集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度根據租賃協議(南京江寧金鷹天地廣場)的實際應付租金分別約為人民幣44.15百萬元及人民幣53.08百萬元。年度上限的利用率維持於93.0%以上的水平。

- (b) 審閱經營南京江寧店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定江寧店年度上限時已計及於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度經營南京江寧店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

## 獨立財務顧問函件

吾等注意到，二零二一財政年度的建議江寧店年度上限為人民幣70.73百萬元，較二零二零財政年度輕微減少人民幣0.17百萬元或減少約2.3%。吾等已審閱計算表單並注意到，該等輕微減少乃主要由於新型冠狀病毒的預期後續影響所致。

就二零二二財政年度及二零二三財政年度而言，由於 貴集團預期南京江寧店於相關期間將產生的銷售所得款項總額的相對大幅增長，故租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）於相關期間的建議年度上限分別為人民幣80.70百萬元及人民幣92.14百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為14.1%及14.2%。

有關該等兩個年度的相對大幅增長，管理層告知吾等，彼等期望透過 貴集團持續優化南京江寧店的商品及生活設施供應並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率，隨後於二零二零財政年度進行店舖翻新，以優化南京江寧店購物動線並為店舖引進高端化妝品及大眾奢侈品牌而產生更高的銷售所得款項。

除此之外，吾等亦已就南京市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據第66及67頁所載的南京市消費市場統計數據，於過去四年（二零一六年至二零一九年），南京市經濟持續增長，本地生產總值年度增幅7.0%以上，消費品零售總額年度增幅4.0%以上。鑑於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為預期相關期間南京江寧店的銷售表現將錄得穩定增長。

### (c) 審閱特許專櫃及超市經營的最高租金率4.5%及分租經營的50%的釐定方法

根據租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場），吾等注意到，就該等特許專櫃及超市經營當中應付的年度租金乃基於 貴集團於南京江寧店的特許專櫃銷售額及超市銷售額的佣金率的特定比例收取。吾等注意到，江寧店年度上限乃根據假設 貴集團將按租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）項下的最高租金率4.5%繳租而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，江寧店年度上限乃根據租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）規定的相關期間的租金率50%而釐定。

於評估採納上述假設的最高租金率的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售表現及於當地市場佔有的市場份額）後經公平磋商釐定；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）來自經營該等位於南京江寧店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4.5%；
- (iii) 如管理層告知，南京江寧店於二零二零年上半年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為14.9%，199個特許專櫃中的190個不得超過相關期間內的最高租金率4.5%；
- (iv) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定江寧店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

### (d) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

如「審閱經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率」一節所載，即使新型冠狀病毒確實對 貴集團的零售業務產生重大影響， 貴集團已採取各種措施以預防及控制新型冠狀病毒大流行，同時努力恢復業務和進一步整合其線上線下業務。 貴集團根據疫情防控的進展情況，調整其經營策略。因此，銷售所得款項總額及EBITDA於二零二零年第二季度同比分別錄得0.5%的下降和2.8%的上升，與此同時， 貴集團客流量於二零二零年七月恢復至去年同期的80%。

於該等情況下，吾等認為，儘管新型冠狀病毒對 貴集團的零售店業務產生了重大影響，但情況已有所好轉，正在逐步邁向復甦。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定江寧店年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。



## 獨立財務顧問函件

### 6. 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)

#### A. 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的背景

於二零一五年三月十八日，馬鞍山金鷹購物與馬鞍山金鷹天地就租賃馬鞍山金鷹天地租賃區域訂立租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)，自馬鞍山店開業日期(即二零一五年八月二十九日)起為期二十年。有關租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)之詳情已於 貴公司日期為二零一五年三月十八日之公告及 貴公司日期為二零一五年六月四日之通函披露。

於二零一八財政年度及二零一九財政年度內，馬鞍山店為 貴集團產生的(a)銷售所得款項總額；(b)毛利；及(c)經營溢利如下：

|          | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額 | 370.1                  | 406.2                  | 9.8   |
| 毛利       | 60.9                   | 67.4                   | 10.6  |
| 經營溢利     | 22.9                   | 30.6                   | 33.7  |
| 客流量(百萬人) | 9.3                    | 11.9                   | 27.9  |

#### B. 租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的主要條款

根據該函件，租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的主要條款列示如下：

- 出租人： 馬鞍山金鷹天地
- 承租人： 馬鞍山金鷹購物
- 租賃物業： 馬鞍山金鷹天地租賃區域
- 租期： 自馬鞍山店開業日期(即二零一五年八月二十九日)起為期二十年
- 租金及相關費用： (a) 特許專櫃方面：
- (i) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)；及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃而言，來自經營該等特許專櫃的年度銷售所得款項總額(扣除相關增值稅)的4.5%；

## 獨立財務顧問函件

- (ii) 就(I) 貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外);及(II) 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃而言,根據以下公式計算之款項:

$$\begin{array}{l} \text{來自經營該等特} \\ \text{許專櫃的銷售所} \\ \text{得款項總額} \\ \text{(扣除增值稅)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{貴集團收取的} \\ \text{佣金率(扣除} \\ \text{消費稅)} \end{array} \times 50\%$$

- (b) 分租單位方面:

來自分租馬鞍山金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除營業稅及其他相關稅項)的50%;

- (c) 超市經營方面:

經營超市的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%。

### C. 有關租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的建議年度上限基準

根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場),貴集團應付年度租金載於下表:

| 項目                                      | 應付租金                              | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例 |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| 1 貴集團按特許專櫃銷售額收取超過8%佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃 | 年度來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5% | 固定為年度銷售所得款項總額的4.5% |
| 2 貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取超過10%佣金的特許專櫃        | 年度來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4.5% | 固定為年度銷售所得款項總額的4.5% |

## 獨立財務顧問函件

| 項目 | 應付租金   | 租金佔年度銷售所得款項總額的最高比例   |
|----|--|--|
| 3  | <p>貴集團按特許專櫃銷售額收取8%或以下佣金(除金飾及珠寶特許專櫃外)的特許專櫃</p> <p>根據以下公式計算：</p> <p>應付租金 = <math>A \times B \times 50\%</math></p> <p>當中</p> <p>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p> | <p>最高為年度銷售所得款項總額的4%</p>  |
| 4  | <p>貴集團就金飾及珠寶特許專櫃銷售額收取10%或以下佣金的特許專櫃</p> <p>根據以下公式計算：</p> <p>應付租金 = <math>A \times B \times 50\%</math></p> <p>當中</p> <p>A = 來自經營該等特許專櫃的銷售所得款項總額(扣除增值稅)</p> <p>B = 貴集團收取的佣金率(扣除消費稅)</p>        | <p>最高為年度銷售所得款項總額的2.2%#</p> <p># 據管理層告知，現行5.6%的實際銷售稅及附加稅將適用於金飾及珠寶特許專櫃銷售。因此，最高費率為2.2% (即<math>(10\% - 5.6\%) \times 50\%</math>)</p> |
| 5  | <p>分租</p> <p>來自分租馬鞍山金鷹天地租賃區域單位的租金所得款項(扣除增值稅及其他相關稅項)的50%</p>  | <p>固定為租金所得款項的50%</p>   |
| 6  | <p>超市經營</p> <p>銷售所得款項總額(扣除增值稅)的4%</p>  | <p>固定為年度銷售所得款項總額的4%</p>  |

## 獨立財務顧問函件

貴公司建議租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的相關年度上限(「馬鞍山店年度上限」)如下：

|        | 二零二一<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二二<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣百萬元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 建議年度上限 | 36.31                  | 41.89                  | 49.44                  |
| 年增長率   | 41.9%                  | 15.4%                  | 18.0%                  |

誠如該函件所述，馬鞍山店年度上限乃根據下列各項而釐定：

- (i) 過往產生的歷史金額及馬鞍山金鷹天地於二零二零年上半年向馬鞍山金鷹購物授予的人民幣2.0百萬元新型冠狀病毒相關租金寬免；
- (ii) 下列各項的合理估計(「馬鞍山店銷售所得款項總額估計」)：
  - (a) 來自經營馬鞍山店的銷售所得款項總額，參考其過往銷售表現；
  - (b) 於二零二零財政年度新型冠狀病毒爆發的影響；
  - (c) 經考慮自二零二零年第二季度以來政府為控制疫情及刺激經濟採取的有效措施後有關期間的預期增長率；
  - (d) 在長期抗擊疫情成為新常態的背景下的經濟環境；
  - (e) 現行市況；及
  - (f) 假設 貴集團將按最高租金率4.5%繳租(按50%收取的分租經營除外)；
- (iii) 持續優化馬鞍山店的商品及生活設施供應，並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率；
- (iv) 馬鞍山金鷹天地於有關期間向馬鞍山店的客戶收取的泊車費較馬鞍山金鷹天地向公眾收取的正常泊車費折讓20%。自二零一九年四月起，馬鞍山金鷹天地一直按每小時人民幣3.0元的費率向公眾收取泊車費。根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)，倘馬鞍山金鷹天地收取任何泊車費，馬鞍山金鷹購物將獲馬鞍山金鷹天地提供不時向公眾所收取正常泊車費不少於20%之折扣；及

## 獨立財務顧問函件

- (v) 預期馬鞍山金鷹天地於有關期間就向馬鞍山金鷹天地租賃區域以外區域提供物業管理服務所產生之估計費用，包括但不限於提供清潔、環保及綠化服務。

於評估馬鞍山店年度上限釐定方法的公平性及合理性時，吾等已獲得並已審核管理層編製的經營預算及預測，而吾等注意到，馬鞍山店年度上限乃根據馬鞍山店銷售所得款項總額估計計算。

管理層認為，馬鞍山店銷售所得款項總額估計的計算乃經參考下列各項後妥為編製：

- (i) 馬鞍山店的過往銷售表現；
  - (ii) 二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度的預期增長率；
  - (iii) 當前的經濟環境及現行市況；及
  - (iv) 新型冠狀病毒對零售店業務的影響。
- (a) 審閱馬鞍山店的過往銷售表現

就此而言，吾等已與管理層討論馬鞍山店於二零一八財政年度及二零一九財政年度的過往銷售表現。下文載列於二零一八財政年度及二零一九財政年度(i)馬鞍山店的銷售所得款項總額；(ii) 貴集團根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的實際應付租金；及(iii)租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的年度上限。

|           | 二零一八<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 二零一九<br>財政年度<br>人民幣百萬元 | 百分比變動 |
|-----------|------------------------|------------------------|-------|
| 銷售所得款項總額  | 370.06                 | 406.23                 | +9.8  |
| 貴集團實際應付租金 | 20.95                  | 23.26                  | +11.0 |
| 歷史年度上限    | 21.15                  | 23.27                  | +10.0 |
| 利用率       | 99.1%                  | 100.0%                 |       |

如上表所述，貴集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度根據租賃協議(馬鞍山金鷹天地廣場)的實際應付租金分別約為人民幣20.95百萬元及人民幣23.26百萬元。年度上限的利用率維持近乎最高水平。

(b) 審閱經營馬鞍山店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率

除上文所述者外，吾等獲悉，管理層於釐定馬鞍山店年度上限時已計及於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度經營馬鞍山店將產生的銷售所得款項總額的預期增長率。

吾等注意到，二零二一財政年度的建議馬鞍山店年度上限為人民幣36.31百萬元，較二零二零財政年度增加人民幣10.72百萬元或增加約41.9%。吾等已審閱計算表單並注意到，該等增加乃主要由於持續優化馬鞍山店的商品及生活設施供應，並進一步提升其樓面面積的利用率及生產率所致。

就二零二二財政年度及二零二三財政年度而言，由於 貴集團預期馬鞍山店於相關期間將產生的銷售所得款項總額的總體增長，故租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）於相關期間的建議年度上限分別為人民幣41.89百萬元及人民幣49.44百萬元，與各自上一年相比的年增長率分別約為15.4%及18.0%。

就二零二二財政年度及二零二三財政年度的增長而言，吾等已就馬鞍山市消費品市場相關的公共領域進行研究。根據下文第133及134頁「馬鞍山市經濟及消費品市場概覽」（「**馬鞍山市消費市場統計數據**」）分節所載馬鞍山市政府公佈的統計數據，截至二零一九年十二月三十一日止過去五年，馬鞍山市經濟持續增長，本地生產總值年度增幅9.0%以上，消費品零售總額年度增幅11.0%以上。鑑於上述增長趨勢，吾等認同管理層的觀點，認為預期相關期間馬鞍山店的銷售表現將錄得穩定增長。

(c) 審閱特許專櫃及超市經營的最高租金率4%及分租經營的50%的釐定方法

根據租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場），吾等注意到，就該等特許專櫃及超市經營當中應付的年度租金乃基於 貴集團於馬鞍山店的特許專櫃銷售額及超市銷售額的佣金率的特定比例收取。吾等注意到，馬鞍山店年度上限乃根據假設 貴集團將按租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）項下的最高租金率4.5%繳租而釐定。

另一方面，有關就分租單位當中應付的年度租金，吾等注意到，馬鞍山店年度上限乃根據租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）規定的相關期間的租金率50%而釐定。

## 獨立財務顧問函件

於評估採納上述假設的最高租金率的公平性及合理性時，吾等已考慮以下事實：

- (i) 貴集團就各特許專櫃收取的佣金率乃經計及各個別店舖的獨特特點（包括但不限於其位置、銷售表現及於當地市場佔有的市場份額）後經公平磋商釐定；
- (ii) 特許專櫃的最高租金率不超過根據租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）來自經營該等位於馬鞍山店的特許專櫃的銷售所得款項總額的4.5%；
- (iii) 如管理層告知，馬鞍山店於二零二零年上半年來自特許專櫃銷售額的平均佣金率約為9.8%，211個特許專櫃中的187個不得超過相關期間內的最高租金率4.5%；
- (iv) 貴集團與其特許專櫃／租戶訂立的特許專櫃協議及分租協議以及相關條款，包括但不限於範圍、合作期及佣金租金比率，

吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定馬鞍山店年度上限時採用的上述假設屬公平合理。

### (d) 馬鞍山市經濟及消費品市場概覽

於評估管理層估計截至二零二三年十二月三十一日止三個年度經營馬鞍山店產生的銷售所得款項總額的上述預期增長率的公平性及合理性時，吾等已就馬鞍山市消費品市場相關的公共領域進行研究。

有關馬鞍山市於截至二零一九年十二月三十一日止過去五年的(i)人口；(ii)本地生產總值；(iii)消費品零售總額；及(iv)城鎮居民人均可支配收入的統計數據載列如下：

| 截至以下年份止年度               | 二零一五年  | 二零一六年  | 二零一七年  | 二零一八年  | 二零一九年  |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口(百萬人)                 | 2.29   | 2.29   | 2.29   | 2.29   | 2.29   |
| 人口與上一年度<br>比較之變動百分比     | 不適用    | 0.4%   | 0.0%   | -0.1%  | 0.0%   |
| 本地生產總值<br>(人民幣十億元)      | 136.53 | 149.38 | 173.81 | 191.81 | 211.10 |
| 本地生產總值與上一年度<br>比較之變動百分比 | 不適用    | 9.4%   | 16.4%  | 10.4%  | 10.1%  |
| 馬鞍山市消費品零售總額<br>(人民幣十億元) | 41.86  | 47.06  | 52.95  | 59.00  | 65.89  |

## 獨立財務顧問函件

| 截至以下年份止年度         | 二零一五年  | 二零一六年  | 二零一七年  | 二零一八年  | 二零一九年  |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 馬鞍山市消費品零售總額與      |        |        |        |        |        |
| 上一年度比較之變動百分比      | 不適用    | 12.4%  | 12.5%  | 11.4%  | 11.7%  |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) | 35,262 | 38,142 | 41,403 | 45,108 | 49,010 |
| 城鎮居民人均可支配收入與      |        |        |        |        |        |
| 上一年度比較之變動百分比      | 不適用    | 8.2%   | 8.6%   | 9.0%   | 8.7%   |

資料來源：馬鞍山市統計局

如上表所載，馬鞍山市經濟於過去五年持續增長，本地生產總值年度增幅9.0%以上，而消費品零售總額年度增幅11.0%以上。

鑑於上述增長趨勢，吾等的結論是馬鞍山市（馬鞍山店所在城市）保持穩定增長，而馬鞍山市的長期經濟發展及零售業增長將保持積極態勢。

### (e) 審閱新型冠狀病毒對零售店業務的影響

如「審閱經營新街口A座7樓將產生的銷售所得款項總額及租金所得款項的預期增長率」一節所載，即使新型冠狀病毒確實對 貴集團的零售業務產生重大影響， 貴集團已採取各種措施以預防及控制新型冠狀病毒大流行，同時努力恢復業務和進一步整合其線上線下業務。 貴集團根據疫情防控的進展情況，調整其經營策略。因此，銷售所得款項總額及EBITDA於二零二零年第二季度同比分別錄得0.5%的下降和2.8%的上升，與此同時， 貴集團客流量於二零二零年七月恢復至去年同期的80%。

於該等情況下，吾等認為，儘管新型冠狀病毒對 貴集團的零售店業務產生了重大影響，但情況已有所好轉，正處於復甦階段。

### 結論

根據以上分節所述吾等所開展的獨立工作，吾等認同管理層的觀點，認為就 貴公司及獨立股東而言，管理層於釐定馬鞍山店年度上限時採用的基準屬公正、公平及合理。



### III. 持續關連交易的申報規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，持續關連交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事須每年審核持續關連交易，並在 貴公司年報及賬目中確認持續關連交易乃按下列基準訂立：
  - (i) 於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
  - (ii) 以一般或更優的商業條款訂立；及
  - (iii) 根據以公平合理且符合股東整體利益的條款規管交易的各新租賃協議及相關租賃協議；
- (b) 貴公司的核數師須每年致函董事會（函件須於 貴公司年報付印前最少十個營業日提交聯交所），確認彼等有否注意到任何事項致使彼等相信持續關連交易：
  - (i) 並未獲得董事會批准；
  - (ii) 並未在所有重大方面根據 貴集團的定價政策而進行（倘適用）；
  - (iii) 並未根據規管持續關連交易及各新租賃協議及相關租賃協議而進行；及
  - (iv) 已超逾各新租賃協議及相關租賃協議項下擬進行的年度上限；
- (c) 貴公司須允許及確保持續關連交易的相關交易對手方允許 貴公司的核數師可充分取閱其記錄，以按(b)段所載就持續關連交易作出報告；及
- (d) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師無法按規定確認該等事宜， 貴公司須儘快知會聯交所並就此作出公告。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i)該等新租賃協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務中訂立，該等新租賃協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)就 貴公司及獨立股東而言，各新租賃協議及相關租賃協議的相關建議年度上限／經修訂年度上限屬公正、公平及合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准訂立各新租賃協議及相關租賃協議以及其項下擬進行的建議／經更新／經修訂年度上限的相關決議案。

此 致

金鷹商貿集團有限公司  
獨立董事委員會及列位股東 台照

代表  
裕韜資本有限公司  
董事  
**Manfred Shiu**  
謹啟

二零二零年十一月十三日

\* 僅供識別用途及不應視為中文名稱的正式英文翻譯。如有任何歧異，概以中文名稱為準。

## 1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。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準確完備,且並無誤導或欺詐成分,而本通函並無遺漏其他事宜致使本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### a. 董事／主要行政人員權益

除下文所披露者外,於最後實際可行日期,並無本公司董事及主要行政人員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 | 個人權益       | 公司權益          | 權益總額                   | 權益總額佔    |
|------|------------|---------------|------------------------|----------|
|      |            |               |                        | 已發行股本百分比 |
| 王先生  | 4,250,000  | 1,115,192,000 | 1,119,442,000<br>(附註1) | 67.43%   |
| 王女士  | 11,590,000 | 1,115,192,000 | 1,126,782,000<br>(附註2) | 67.87%   |

#### 附註:

- 該等1,119,442,000股股份包括(i)2004 RVJD Family Trust(「家族信託」)於GEICO實益擁有的1,115,192,000股股份,而GEICO持有金鷹國際零售集團有限公司全部已發行股本的權益,王先生為受託人; (ii)王先生作為實益擁有人持有的4,000,000股股份;及(iii)王先生的配偶王徐貞賢女士實益擁有的250,000股股份。
- 該等1,126,782,000股股份包括(i)家族信託(王女士為受益人)實益擁有的1,115,192,000股股份;及(ii)王女士作為實益擁有人持有的11,590,000股股份。

**b. 主要股東／其他人士的權益**

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司或根據證券及期貨條例第336條須記入證券及期貨條例有關規定所述的登記冊的任何其他相關權益或淡倉：

**於股份或相關股份的好倉**

| 名稱                                | 權益性質     | 所持股份數目        | 權益總額佔<br>已發行股本百分比 |
|-----------------------------------|----------|---------------|-------------------|
| GEICO (附註1)                       | 於受控制法團權益 | 1,115,192,000 | 67.17%            |
| 金鷹國際零售集團有限公司 (附註1)                | 實益擁有人    | 1,115,192,000 | 67.17%            |
| RVJD Holding Limited (附註2)        | 於受控制法團權益 | 165,880,000   | 9.99%             |
| RVJD STAR Company (附註2)           | 實益擁有人    | 165,880,000   | 9.99%             |
| ICFI HK (U.S.A.) Investments, LLC | 實益擁有人    | 119,232,588   | 7.18%             |

附註：

1. 該等股份由家族信託全資擁有的GEICO的全資附屬公司金鷹國際零售集團有限公司持有。
2. 該等股份由The 2019 RVJD STAR Trust (以Cititrust Private Trust (Cayman) Limited為受託人的全權信託，概無董事為該信託的實益擁有人) 全資擁有的RVJD Holding Limited的全資附屬公司RVJD STAR Company持有。The 2019 RVJD STAR Trust 並非本公司的核心關連人士(定義見上市規則)，其所持本公司股權根據上市規則計為本公司的公眾持股。

**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緊密聯繫人被視為擁有與本集團競爭的業務權益。

根據不競爭契約，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，除南京新街口百貨商店股份有限公司（一家於中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市）外，於不競爭期間內，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，除第14至39頁及下文所披露者外，董事或裕韜資本有限公司概無於自二零一九年十二月三十一日（即編製本集團最近期已公佈經審核財務報表的結算日）以來擁有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的任何權益。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事或裕韜資本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

##### 租賃協議（漢中新城）

於二零一九年七月三日，南京金鷹商貿特惠中心有限公司與金鷹國際集團就租賃南京漢中新城（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）訂立租賃協議（漢中新城），自租賃協議（漢中新城）生效日期（即二零一九年十月十八日）起計為期十年。

有關租賃協議（漢中新城）的詳情已披露於本公司日期為二零一九年七月三日的公告及本公司日期為二零一九年九月十八日的通函中。

**租賃協議(仙林總零售區域)**

於二零零九年十一月九日，南京仙林金鷹購物中心有限公司(「仙林金鷹購物」)與南京仙林金鷹天地科技有限公司(「仙林金鷹科技」)就租賃仙林金鷹購物廣場訂立租賃協議(仙林金鷹購物廣場)，自二零零九年十二月十八日起為期二十年。於二零一零年十一月十日，上述各方就自額外仙林零售區域開始試營業起至二零二九年十二月十七日期間租賃額外仙林零售區域訂立租賃協議(額外仙林零售區域)。

上述各方隨後(i)於二零一二年一月二十日訂立第一份補充協議，租賃其他額外仙林零售區域直至二零二九年十二月十七日及調整應付年度租金的計算方法；(ii)於二零一三年十二月十九日訂立第二份補充協議，刪除最低保證租金；(iii)於二零一五年三月十八日訂立第三份補充協議，進一步調整應付年度租金的計算方法；及(iv)於二零一九年七月三日訂立第四份補充協議，租賃二零一九年其他額外仙林零售區域直至二零二九年十二月十七日。

有關租賃協議(仙林總零售區域)之詳情已於本公司日期分別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、二零一三年十二月二十日、二零一五年三月十八日及二零一九年七月三日之公告以及本公司日期為二零一五年六月四日及二零一九年九月十八日之通函披露。

**租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)**

於二零一五年三月十八日，丹陽金鷹國際購物中心有限公司與丹陽金鷹天地實業有限公司就租賃總建築面積約為52,976.24平方米的丹陽金鷹天地廣場16幢北區1至8層全部區域及地庫1層部分區域以及配套設施訂立租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)，期限為自二零一五年一月一日起20年。

有關租賃協議(丹陽金鷹天地廣場)的詳情已披露於本公司日期為二零一五年三月十八日的公告及本公司日期為二零一五年六月四日的通函中。

**租賃協議(金鷹世界)(經補充協議修訂)**

於二零一七年十二月二十九日，南京建鄴金鷹購物中心有限公司與南京建鄴金鷹置業有限公司就租賃總建築面積約為227,396平方米之金鷹世界地庫B1至9樓部分區域訂立租賃協議(金鷹世界)，有關協議自二零一七年十一月十八日起為期二十年。於二零一九年七月三日，上述訂約方就租賃總建築面積約23,623平方米的金鷹世界地庫二樓(作為額外區域)訂立補充協議，從補充協議的生效日期或額外金鷹世界租賃區域的實際交付日期(以較晚者為準)至二零三七年十一月十七日止。

有關租賃協議(金鷹世界)(經補充協議修訂)之詳情已於本公司日期分別為二零一七年十二月二十九日及二零一九年七月三日之公告以及本公司日期為二零一八年四月二十日及二零一九年九月十八日之通函中披露。

#### **連雲港租賃協議**

於二零一八年十二月三十一日，連雲港金鷹國際購物中心有限公司(或如文義所指該公司經營的超市)(「連雲港超市」)及連雲港金鷹置業有限公司(「連雲港置業」)就租賃連雲港市金鷹國際花園第十一座地庫(總建築面積約938平方米)訂立連雲港租賃協議以經營超市，自二零一九年一月一日起，為期三年。

有關連雲港租賃協議之詳情已於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報披露。

#### **鹽城水族館租賃協議**

於二零一八年十二月三十一日，鹽城金鷹聚龍湖購物中心海洋世界分公司與鹽城金鷹科技就為經營水族館租賃鹽城金鷹天地廣場地庫1層(總建築面積約5,000平方米)簽訂了鹽城水族館租賃協議，租期自二零一九年一月一日起，為期三年。

有關鹽城水族館租賃協議之詳情已於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報披露。

#### **二零一七年物業租賃(辦公室)合作協議**

於二零一七年十二月二十九日，金鷹國際貿易與金鷹國際集團就租賃金鷹國際集團或其附屬公司擁有的多項位於中國各個地區的辦公場所訂立二零一七年物業租賃(辦公室)合作協議。由二零一八年一月一日或相關訂約方不時訂立正式的執行協議之日(以較後者為準)起至二零二零年十二月三十一日止。

有關二零一七年物業租賃(辦公室)合作協議之詳情已於本公司日期為二零一七年十二月二十九日之公告及本公司日期為二零一八年四月二十日之通函披露。

**二零二零年物業管理服務總協議**

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）、南京金鷹、泰州金鷹商貿有限公司（「**泰州金鷹購物**」）及仙林金鷹購物與相應協議方，即南京金鷹物業資產管理有限公司（「**南京金鷹物業**」）、南京金鷹國際物業發展有限公司（「**南京金鷹國際物業**」）、南京珠江壹號、泰州金鷹天地投資管理有限公司（「**泰州金鷹天地**」）及仙林金鷹科技（GEICO的間接全資附屬公司）訂立物業管理服務總協議（統稱為「**二零二零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，而南京金鷹國際物業不時向南京新街口店及其所控制的門店及營運的業務（於本通函日期包括揚州店、徐州店、西安高新店、昆明店、淮安店、鹽城店、揚州京華店、南京漢中店、安徽淮北店、宿遷店、徐州人民廣場店、鹽城奧萊城店、鹽城聚龍湖店、南通全生活中心、丹陽店、昆山店、南京江寧店、安徽馬鞍山店、南通人民路店、安徽蕪湖店、安徽蕪湖新城店、蘇州店、揚州新城中心、安徽蕪湖酒店、常州水族館、鹽城水族館）提供物業管理服務；
- (b) 南京金鷹同意委託南京珠江壹號向南京珠江路店提供物業管理服務；
- (c) 泰州金鷹購物同意委託泰州金鷹天地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天地向仙林店提供物業管理服務

自二零二零年一月一日起為期三年。物業管理服務包括但不限於提供物業（內部）維修、清潔、環保及綠化服務。

有關二零二零年物業管理服務總協議之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告披露。

**二零二零年項目管理服務協議**

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）與金鷹國際集團訂立項目管理服務協議（「**二零二零年項目管理服務協議**」），自二零二零年一月一日起為期三年。據此，金鷹國際集團同意向金鷹（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。



有關二零二零年項目管理服務協議之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告披露。

#### **裝飾服務協議(經修訂及補充)**

於二零零六年二月二十六日，金鷹(中國)與南京金鷹工程建設有限公司(「**金鷹工程建設**」)(GEICO的間接全資附屬公司)訂立裝飾服務協議，自二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止為期兩年。該協議分別經日期為二零零七年十二月十八日之第一份補充協議、日期為二零一零年十一月十六日之第二份補充協議、日期為二零一三年十二月十九日之第三份補充協議、日期為二零一六年十二月二十三日之第四份補充協議及日期為二零一九年十二月三十日之第五份補充協議補充，續期至二零二二年十二月三十一日(「**裝飾服務協議(經修訂及補充)**」)。根據裝飾服務協議(經修訂及補充)，金鷹工程建設應向本集團現有及新設店鋪提供裝飾服務。

裝飾服務協議(經修訂及補充)之詳情分別披露於本公司日期為二零零六年三月八日的招股章程以及二零零七年十二月十九日、二零一零年十一月十六日、二零一三年十二月二十日、二零一六年十二月二十三日及二零一九年十二月三十日的公告內。

#### **二零二零年停車場管理服務協議**

於二零一九年十二月三十日，南京金鷹與南京珠江壹號訂立停車場管理服務協議(「**二零二零年停車場管理服務協議**」)，由二零二零年一月一日起計，為期三年。根據二零二零年停車場管理服務協議，南京珠江壹號須向南京珠江店的顧客提供免費停車場。

有關二零二零年停車場管理服務協議之詳情已於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報披露。

#### **沿街店鋪管理協議**

於二零一七年十二月二十九日，金鷹(中國)與金鷹國際集團就由或將由金鷹國際集團或其附屬公司不時擁有的街區型商業物業(「**街區型商業物業**」)訂立沿街店鋪管理協議(「**二零一七年沿街店鋪管理協議**」)，據此金鷹(中國)及其附屬公司獲委託管理街區型商業物業的日期營運，期限為自二零一八年一月一日起三年。由於二零一七年沿街店鋪管理協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，於二零二零年九月二十九日，上述各方訂立另一份沿街店鋪管理協議(「**二零二零年沿街店鋪管理協議**」)，自二零二一年一月一日起計為期三年。於最後實際可行日期，該等物業包括位於南京市、泰州市、鹽城市、宿遷市、丹陽市、昆山市及馬鞍山市的持作租賃的獨立商業沿街店鋪，可出租總面積約為204,399平方米，全部位於毗鄰本集團於上述相同城市經營的連鎖店的黃金購物區。

有關二零一七年沿街店舖管理協議及二零二零年沿街店舖管理協議之詳情已於本公司日期分別為二零一七年十二月二十九日及二零二零年九月二十九日之公告披露。

### **二零二零年金橋市場管理協議**

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）一方面與南京金橋市場管理有限公司（「南京金橋市場」）及另一方面與南京金橋燈飾市場經營管理有限公司（「南京金橋燈飾市場」）（GEICO的間接全資附屬公司）訂立一份協議（「二零二零年金橋市場管理協議」），自二零二零年一月一日起計為期三年。根據該協議，金鷹（中國）及其附屬公司受託管理由或將由南京金橋市場及南京金橋燈飾市場擁有的批發及零售市場的日常運營。於最後實際可行日期，該等物業包括位於南京市的可出租總面積約為107,786平方米的三個大型經營日用百貨、裝飾材料、燈具及窗簾材料的批發及零售市場。

有關二零二零年金橋市場管理協議之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告披露。

### **綜合服務協議**

於二零一八年十二月三十一日，連雲港超市與連雲港置業簽訂綜合服務協議（「綜合服務協議」），自二零一九年一月一日起為期三年。根據綜合服務協議，連雲港超市向連雲港置業提供綜合服務，包括客戶資源共享、信息技術和市場推廣支援、培訓和服務管理。

有關綜合服務協議之詳情已於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報披露。

### **汽車集團管理協議**

於二零一四年十二月三日，金鷹（中國）與南京金鷹國際投資管理有限公司訂立管理協議（「汽車集團管理協議」），據此，金鷹（中國）獲委託管理南京金鷹國際汽車銷售服務集團有限公司及其於附屬公司的日常經營，為期三年。汽車集團管理協議經(i)日期為二零一七年十二月二十九日的第一份補充協議補充延期三年至二零二零年十二月三十一日及(ii)日期為二零二零年九月二十九日的第二份補充協議補充延期自二零二一年一月一日起另續三年。

有關汽車集團管理協議之詳情已於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報披露。

**昆明停車場租賃協議**

於二零一七年十二月二十九日，雲南尚美投資管理有限公司（作為出租人）就租賃總建築面積約為13,669.86平方米的位於昆明市威遠街168號昆明金鷹天地購物廣場地庫1及2層的停車場與昆明金鷹物業服務有限公司（為GEICO的間接全資附屬公司，作為承租人）訂立租賃協議（「昆明停車場租賃協議」），租期自二零一八年一月一日起為期三年，

有關昆明停車場租賃協議之詳情已於本公司日期為二零一七年十二月二十九日之公告披露。

**蘇州停車場租賃協議**

於二零一七年十二月二十九日，蘇州高新金鷹商業廣場有限公司（作為出租人）與GEICO的間接全資附屬公司蘇州金鷹國際物業管理有限公司（作為承租人）就租賃位於蘇州市高新區獅山路298號蘇州高新金鷹商業廣場地下2及3層總建築面積約39,270平方米的停車場訂立租賃協議（「蘇州停車場租賃協議」），自二零一八年一月一日起為期三年。

有關蘇州停車場租賃協議之詳情已於本公司日期為二零一七年十二月二十九日之公告披露。

**仙林停車場租賃協議**

於二零一七年十二月二十九日，仙林金鷹購物（作為出租人）與南京金鷹物業（作為承租人）就租賃位於南京市棲霞區學津路1號仙林湖濱天地B區地下1及2層總建築面積約78,653平方米的停車場訂立租賃協議（「仙林停車場租賃協議」），自二零一八年一月一日起為期三年。

有關仙林停車場租賃協議之詳情已於本公司日期為二零一七年十二月二十九日之公告披露。

**蕪湖停車場租賃協議**

於二零一七年十二月二十九日，蕪湖金鷹國際實業有限公司（作為出租人）與南京金鷹國際物業發展有限公司蕪湖分公司（GEICO的間接全資附屬公司，作為承租人）就租賃位於蕪湖市鏡湖區中山北路77號蕪湖金鷹國際商城首層及地下1及2層總建築面積約13,498平方米的停車場訂立租賃協議（「蕪湖停車場租賃協議」），自二零一八年一月一日起為期三年。

有關蕪湖停車場租賃協議之詳情已於本公司日期為二零一七年十二月二十九日之公告披露。

#### **揚州停車場租賃協議**

於二零一八年十二月三十一日，揚州金鷹新城市中心開發有限公司（作為出租人）和GEICO的間接全資附屬公司揚州金鷹國際物業管理有限公司（作為承租人）訂立租賃協議（「揚州停車場租賃協議」），涉及位於揚州市文昌東路1177號揚州金鷹新城市中心廣場一樓及地庫一層的停車場租賃，總建築面積約31,982平方米，租期自二零一九年一月一日起為期三年。

有關揚州停車場租賃協議之詳情已於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報披露。

#### **二零二零年停車場租賃總協議**

於二零一九年十二月三十日，金鷹（中國）與金鷹國際集團訂立了停車場總租賃協議（「二零二零年停車場租賃總協議」），據此，金鷹（中國）同意向金鷹國際集團或其附屬公司出租金鷹（中國）或其附屬公司於中國各地區所擁有的各停車場。於二零二零年一月一日或相關方根據二零二零年停車場租賃總協議訂立正式租賃協議之日起（以較晚者為準）至二零二二年十二月三十一日止。

有關二零二零年停車場租賃總協議之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告披露。

#### **新街口B座框架協議**

於二零零九年十一月九日，金鷹（中國）與金鷹國際集團訂立框架協議（「新街口B座框架協議」），據此，金鷹國際集團同意開發及出售，而金鷹（中國）同意收購由金鷹國際集團開發的南京市漢中路101號1樓至6樓的全部面積及地庫二樓的部分面積，代價為人民幣875.0百萬元（可予調整）。

有關新街口B座框架協議之詳情已於本公司日期為二零零九年十一月十一日之公告及日期為二零零九年十二月二日之通函披露。

#### **昆山合作框架協議**

於二零一一年三月二十八日，昆山金鷹購物中心有限公司與GEICO的間接全資附屬公司昆山金鷹置業有限公司訂立合作框架協議（「昆山合作框架協議」），涉及收購位於昆山市的一處物業，該物業屬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，代價為人民幣1,125.8百萬元（可予調整）。

有關昆山合作框架協議之詳情已於本公司日期為二零一一年三月二十八日之公告及日期為二零一一年四月二十一日之通函披露。

上述交易的對手方各為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。王女士為The 2004 RVJD Family Trust的受益人。

在上述合約及協議中擁有利益的董事只有王先生及王女士。

除上述及本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大而於最後實際可行日期仍然有效的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，裕韜資本有限公司並無於本集團的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

董事確認自二零一九年十二月三十一日(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        |
|----------|---------------------------------------|-------------|
| 裕韜資本有限公司 | 可進行證券及期貨條例所載的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的牌照公司 | 二零二零年十一月十三日 |

裕韜資本有限公司已發出(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。

裕韜資本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任何成員公司證券的權利(不論在法律上可強制執行與否)。

## 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建邺區應天大街888號金鷹世界A座17樓。

戴莘女士為香港會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員，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17M樓。

就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準，惟倘本通函所述的中國實體、部門、設施或名銜與其英文譯名有任何歧義，概以中文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至股東特別大會日期（包括該日）止的一般辦公時間在香港金鐘道89號力寶中心第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44及45頁；
- (c) 裕韜資本有限公司的函件，全文刊載於本通函第46至136頁；
- (d) 本附錄第8節所述裕韜資本有限公司的書面同意書；
- (e) 該等新租賃協議，即：
  - (i) 二零二零年物業租賃（辦公室）合作協議；
  - (ii) 二零二零年物業租賃（便利店）合作協議；
  - (iii) 租賃協議（新街口A座7樓）；
  - (iv) 租賃協議（新街口B座）的第二份補充協議；及
  - (v) 租賃協議（新街口B座）（經補充協議修訂）；

- (f) 該等相關租賃協議，即：
- (i) 珠江租賃協議（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）；
  - (ii) 租賃協議（金鷹廣場）（經第一份、第二份及第三份補充協議修訂）；
  - (iii) 租賃協議（鹽城金鷹奧萊城）（經第一份及第二份補充協議修訂）；
  - (iv) 租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）；
  - (v) 租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）；及
  - (vi) 租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）；
- (g) 該等其他租賃協議，即：
- (i) 租賃協議（漢中新城）；
  - (ii) 租賃協議（仙林總零售區域）；
  - (iii) 租賃協議（丹陽金鷹天地廣場）；
  - (iv) 租賃協議（金鷹世界）（經補充協議修訂）；
  - (v) 連雲港租賃協議；及
  - (vi) 鹽城水族館租賃協議；
- (h) 本附錄第5節所述合約（及其補充協議），即：
- (i) 二零一七年物業租賃（辦公室）合作協議；
  - (ii) 二零二零年物業管理服務總協議；
  - (iii) 二零二零年項目管理服務協議；
  - (iv) 裝飾服務協議（經修訂及補充）；
  - (v) 二零二零年停車場管理服務協議；
  - (vi) 二零一七年沿街店舖管理協議；
  - (vii) 二零二零年沿街店舖管理協議；
  - (viii) 二零二零年金橋市場管理協議；
  - (ix) 綜合服務協議；
  - (x) 汽車集團管理協議；
  - (xi) 昆明停車場租賃協議；
  - (xii) 蘇州停車場租賃協議；
  - (xiii) 仙林停車場租賃協議；
  - (xiv) 蕪湖停車場租賃協議；
  - (xv) 揚州停車場租賃協議；
  - (xvi) 二零二零年停車場租賃總協議；
  - (xvii) 新街口B座框架協議；及
  - (xviii) 昆山合作框架協議；
- (i) 不競爭契約；
- (j) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報；及
- (k) 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」)謹訂於二零二零年十二月十一日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道89號力寶中心第2座12樓1206室舉行股東特別大會(「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

- (a) 批准及追認訂立二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議(定義及詳情見本公司日期為二零二零年十一月十三日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准及確認截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議項下擬進行之交易的年度上限分別人民幣8.0百萬元；及
- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何其他人士就落實二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而按其全權酌情認為必要、適當或權宜的情況，作出及簽署一切有關行動、事宜、契據、文件及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就落實二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而言性質並不重大及屬必要、適當或權宜的二零二零年物業租賃(辦公室)合作協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」



---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議

- (a) 批准及追認訂立二零二零年物業租賃（便利店）合作協議（定義及詳情見通函）及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准及確認截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度二零二零年物業租賃（便利店）合作協議項下擬進行之交易的年度上限分別人民幣1.80百萬元、人民幣2.60百萬元及人民幣3.60百萬元；及
- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何其他人士就落實二零二零年物業租賃（便利店）合作協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而按其全權酌情認為必要、適當或權宜的情況，作出及簽署一切有關行動、事宜、契據、文件及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就落實二零二零年物業租賃（便利店）合作協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而言性質並不重大及屬必要、適當或權宜的二零二零年物業租賃（便利店）合作協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

### 3. 「動議

- (a) 批准及追認訂立租賃協議（新街口A座7樓）（定義及詳情見通函）及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准及確認截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度租賃協議（新街口A座7樓）項下擬進行之交易的年度上限分別人民幣2.72百萬元、人民幣3.13百萬元及人民幣3.59百萬元；及
- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何其他人士就落實租賃協議（新街口A座7樓）及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而按其全權酌情認為必要、適當或權宜的情況，作出及簽署一切有關行動、事宜、契據、文件及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就落實租賃協議（新街口A座7樓）及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而言性質並不重大及屬必要、適當或權宜的租賃協議（新街口A座7樓）的任何條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

## 股東特別大會通告

### 4. 「動議

- (a) 批准及追認訂立租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議(定義及詳情見通函)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准及確認截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度租賃協議(新街口B座)(經第一份及第二份補充協議修訂)項下擬進行之交易的年度上限分別人民幣36.32百萬元、人民幣41.61百萬元及人民幣46.76百萬元；及
- (c) 授權任何董事或董事會授權的任何其他人士就落實租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而按其全權酌情認為必要、適當或權宜的情況，作出及簽署一切有關行動、事宜、契據、文件及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就落實租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事項而言性質並不重大及屬必要、適當或權宜的租賃協議(新街口B座)的第二份補充協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述之任何其他事宜。」

5. 「動議批准及確認截至二零二三年十二月三十一日止三個年度珠江租賃協議(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(定義及詳情見通函)的建議年度上限。」

6. 「動議批准及確認截至二零二三年十二月三十一日止三個年度租賃協議(金鷹廣場)(經第一份、第二份及第三份補充協議修訂)(定義及詳情見通函)的建議年度上限。」

### 7. 「動議

- (a) 批准及確認鹽城金鷹奧萊城建議二零二零年年度上限(定義及詳情見通函)；及
- (b) 批准及確認截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年五月十七日止期間租賃協議(鹽城金鷹奧萊城)(經第一份及第二份補充協議修訂)(定義及詳情見通函)的建議年度上限。」

---

## 股東特別大會通告

---

8. 「動議批准及確認截至二零二三年十二月三十一日止三個年度租賃協議（鹽城金鷹天地廣場）（定義及詳情見通函）的建議年度上限。」
9. 「動議批准及確認截至二零二三年十二月三十一日止三個年度租賃協議（南京江寧金鷹天地廣場）（定義及詳情見通函）的建議年度上限。」
10. 「動議批准及確認截至二零二三年十二月三十一日止三個年度租賃協議（馬鞍山金鷹天地廣場）（定義及詳情見通函）的建議年度上限。」

承董事會命  
金鷹商貿集團有限公司  
公司秘書  
戴莘

香港，二零二零年十一月十三日

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心第二座

12樓1206室

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 經考慮新型冠狀病毒的疫情，若干防疫措施及特別安排將於股東特別大會實施，旨在針對出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；(b)填寫健康申報表，以用於追蹤密切接觸者(如有需要)；及(c)進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩；(ii)出席人士如需接受香港特區政府規定的衛生檢疫均不可進入股東特別大會會場；(iii)所有出席人士必須在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩；(iv)每位出席人士於註冊時會獲分配指定座位，以保持社交距離；及(v)不會派發茶點包或提供咖啡／茶。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。本公司將繼續審視2019冠狀病毒病的發展情況，可能會實施更多措施，並將於股東特別大會日期前另行公告。
- (2) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。本公司謹此提醒股東行使投票權毋須親身出席股東特別大會，強烈建議股東委任股東特別大會主席作為受委代表並盡早提交代表委任表格。
- (3) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時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17M樓，方為有效。
- (4) 本公司不會暫停辦理股東登記。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期將為二零二零年十二月七日(星期一)。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同相關股票須於二零二零年十二月七日(星期一)下午四時三十分之前送交本公司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17M樓。

於本通告日期，董事會包括三名執行董事：王恒先生、王宣懿女士及Hans Hendrik Marie Dieren先生；及三名獨立非執行董事：黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生。