

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部中國春天百貨集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，並表明不會就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。



PCD Stores (Group) Limited
中國春天百貨集團有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股票代號：331)

**須予披露及關連交易
有關**

**收購EVEN TIME INVESTMENTS LIMITED
全部已發行股本及
北京春天房地產開發有限公司
全部註冊資本
以及
終止奧特萊斯選擇權**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**

 **新百利有限公司**

董事會函件載於本通函第5至16頁，獨立董事委員會向獨立股東提供推薦建議之函件載於本通函第17至18頁，獨立財務顧問新百利有限公司向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件載於本通函第19至34頁。

本公司謹訂於二零一一年十二月十五日上午十時正假座香港銅鑼灣勿地臣街一號時代廣場第一期3310-11室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第47至48頁。適用於股東特別大會的代表委任表格已附上。

不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備的指示填妥該表格，並於任何情況下不遲於股東特別大會或其任何延會指定舉行時間48小時前儘快交回本公司股份登記及過戶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延會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一一年十一月三十日

目 錄

	頁次
目錄	i
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 物業估值報告	35
附錄二 — 一般資料	41
股東特別大會通告	47

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「收購協議」	指	北京春天房地產收購協議及Even Time收購協議
「收購事項」	指	北京春天房地產收購事項及Even Time收購事項
「工商局」	指	工商行政管理局
「該公告」	指	本公司日期為二零一一年十一月十四日的公告，內容有關收購事項及終止
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「北京市朝陽區崔各庄鄉馬泉營村」	指	北京市朝陽區崔各庄鄉馬泉營村，一座位於中國北京市朝陽區的村庄
「北京市朝陽區崔各庄鄉何各庄村」	指	北京市朝陽區崔各庄鄉何各庄村，一座位於中國北京市朝陽區的村庄
「北京春天房地產」	指	北京春天房地產開發有限公司，一間於二零零七年八月二十九日在中國註冊成立的公司，由北京春天賣方全資擁有
「北京春天房地產收購事項」	指	本公司自北京春天賣方收購北京春天房地產全部註冊資本
「北京春天房地產收購協議」	指	本公司與北京春天賣方就北京春天房地產收購事項訂立之日期為二零一一年十一月十四日的收購協議
「北京春天賣方」	指	一間於一九九八年十二月九日在中國註冊成立的公司，其名為廈門巴黎春天百貨有限公司及其中葛衛英為76%註冊股本持有人，陳啓泰為24%註冊股本持有人
「北京賽特百貨」	指	北京賽特百貨有限公司(前稱北京中山春天百貨有限公司)，一間於二零零七年四月二十六日在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「北京賽特奧特萊斯商貿」	指	北京賽特奧特萊斯商貿有限公司，一間於二零零九年二月十三日在中國註冊成立的公司，由陳漢傑之女陳晶晶以信託方式代表Even Time賣方(由控股股東各持有50%權益的公司)間接持有100%權益
「北京賽特奧萊」	指	位於中國北京市朝陽區香江北路28號的奧特萊斯，總建築面積約43,700平方米
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的銀行均開門營業進行一般銀行業務的日子(不包括星期六及星期日)
「本公司」	指	中國春天百貨集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義，即陳啓泰及陳漢傑，彼等亦為執行董事，「控股股東」可指其中任何一位
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及終止之股東特別大會
「Even Time」	指	Even Time Investments Limited，一間於二零零九年七月六日在英屬處女群島註冊成立的公司，由陳漢傑之女陳晶晶以信託方式代表Even Time賣方(由本公司控股股東兼執行董事陳啓泰及陳漢傑各持有50%權益的公司)持有
「Even Time收購事項」	指	本公司自Even Time賣方收購Even Time全部已發行股本
「Even Time收購協議」	指	本公司與Even Time賣方就Even Time收購事項訂立之日期為二零一一年十一月十四日之收購協議

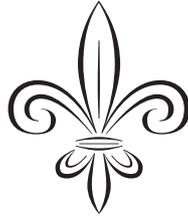
釋 義

「Even Time賣方」	指	一間由控股股東兼執行董事陳啓泰及陳漢傑各自持有50%權益的公司，其名為「LDP Management Limited」及其註冊辦事處位於Palm Grove House, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，成員包括余士弘、Ainsley Tai及李常青
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，CE登記號碼為AAJ067，為獨立董事委員會及獨立股東有關(其中包括)收購事項及終止的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除Bluestone Global Holdings Limited及Portico Global Limited以外的股東，毋須根據上市規則於批准收購事項及終止的股東特別大會上放棄投票
「最後可行日期」	指	二零一一年十一月二十五日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「奧特萊斯選擇權」	指	一項根據日期為二零零九年十一月二十九日選擇權協議收購Even Time賣方全部Even Time權益的選擇權
「PCD Retail Operations Limited」	指	一間於二零零七年五月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「創濤」	指	創濤有限公司，一間於香港註冊成立之公司

釋 義

「招股章程」	指	本公司日期為二零零九年十二月三日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005美元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止」	指	終止奧特萊斯選擇權
「終止契約」	指	本公司與Even Time賣方就終止於二零一一年十一月十四日訂立之終止契約

* 僅供識別



PCD Stores (Group) Limited
中國春天百貨集團有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：331)

執行董事
陳啓泰先生(主席)
陳漢傑先生

獨立非執行董事
余士弘先生
Ainsley Tai先生
李常青先生

註冊辦事處
Appleby Trust (Cayman) Limited
Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

香港主要營業地點
香港銅鑼灣
勿地臣街一號
時代廣場
第一期3310-11室

敬啟者：

**須予披露及關連交易
有關**

**收購EVEN TIME INVESTMENTS LIMITED
全部已發行股本及
北京春天房地產開發有限公司
全部註冊資本**

以及

終止奧特萊斯選擇權

緒言

謹此提述該公告，內容有關(i)收購事項；及(ii)終止。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)有關收購事項及終止的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)由北京春天房地產持有的物業的物業估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定的其他資料。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即余士弘、Ainsley Tai及李常青，以就(其中包括)收購事項及終止是否公平合理及彼等及其中擬進行的交易是否符合本公司以及股東整體利益，向獨立股東提供意見。新百利有限公司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。

背景資料

於二零一一年十一月十四日，本公司與Even Time賣方訂立Even Time收購協議，據此，待(其中包括)獨立股東批准Even Time收購事項、北京春天房地產收購事項及終止後，本公司同意收購而Even Time賣方同意出售Even Time的全部已發行股本，總代價為人民幣73,069,068元，即Even Time賣方於Even Time及其附屬公司的融資及投資成本總額。Even Time收購協議的詳情載於本通函「Even Time收購協議」一節。於二零一一年十一月十四日，北京賽特百貨與北京春天賣方訂立北京春天房地產收購協議，據此，待(其中包括)獨立股東批准Even Time收購事項、北京春天房地產收購事項及終止後，北京賽特百貨同意收購而北京春天賣方同意出售北京春天房地產的全部註冊資本，總代價為人民幣365,641,139元，即北京春天賣方於北京春天房地產的融資及投資成本總額。北京春天房地產收購協議的詳情載於本通函「北京春天房地產收購協議」一節。

由於Even Time收購事項完成後，本公司將直接或間接持有Even Time的全部已發行股本，而Even Time賣方將不再擁有Even Time的任何股份權益，於二零一一年十一月十四日，本公司與Even Time賣方就奧特萊斯選擇權訂立終止契約，據此，待完成Even Time收購事項後，本公司與Even Time賣方同意終止奧特萊斯選擇權。終止契約的詳情載於本通函「有關奧特萊斯選擇權的終止契約」一節。

完成收購事項後，本公司將直接或間接持有Even Time的全部已發行股本及北京春天房地產的全部註冊資本，而Even Time及北京春天房地產將成為本公司的直接或間接全資附屬公司。

EVEN TIME收購協議

Even Time收購協議日期

二零一一年十一月十四日

訂約方

買方：本公司

賣方：Even Time賣方

將予收購的權益

本公司將予收購的權益指Even Time的全部已發行股本。

代價

Even Time收購事項的代價將為人民幣73,069,068元，即Even Time賣方截至二零一一年九月三十日於Even Time及其附屬公司的融資及投資成本總額。

代價應包括以(i)抵銷控股股東(本集團除外)控制之若干公司結欠Even Time及其附屬公司之負債及／或結餘人民幣4,386,176元；以及(ii)於完成Even Time收購事項後21日內(或Even Time收購協議訂約方協定之較後日期)應向Even Time賣方支付之現金人民幣68,682,892元支付。本公司目前計劃從內部資源撥付支付上述金額所需的資金。

先決條件

Even Time收購事項須待(其中包括)達成以下先決條件後，方可作實：

- (1) 自二零一一年九月三十日起Even Time及其附屬公司之業務、經營及財務狀況並無任何重大不利變動；
- (2) 就Even Time收購事項、北京春天房地產收購事項及終止於股東特別大會上取得所需的獨立股東批准；
- (3) 就履行Even Time收購協議及完成Even Time收購事項取得所需的有關政府部門(包括相關中國政府部門)的所有許可證、同意、批准、通知、豁免、備案及登記；及
- (4) 本公司遵守上市規則下的所有有關規定。

董事會函件

本公司及Even Time賣方各自應盡合理努力，以促使先決條件盡快獲達成。倘任何先決條件於二零一二年三月三十一日(或Even Time賣方及本公司可能以書面協定的較後日期)或之前未獲達成，Even Time收購協議下各訂約方的權利及責任將自動失效及不再有效，惟任何已產生的權利或責任除外。

完成

完成將於Even Time收購協議所載之全部先決條件獲達成及履行後第三個營業日落實。

北京春天房地產收購協議

北京春天房地產收購協議日期

二零一一年十一月十四日

訂約方

買方：北京賽特百貨

賣方：北京春天賣方

將予收購的權益

北京賽特百貨將予收購的權益指北京春天房地產的全部註冊資本。

代價

北京春天房地產收購事項的代價將為人民幣365,641,139元，即北京春天賣方截至二零一一年九月三十日於北京春天房地產的融資及投資成本總額。

代價應包括以(i)承擔北京春天房地產結欠Even Time之負債及／或結餘人民幣267,000,000元；以及(ii)於北京春天房地產在工商局完成股本所有權變更後21個營業日內應向北京春天賣方支付之現金人民幣98,641,139元支付。北京賽特百貨目前計劃從內部資源撥付支付上述金額所需的資金。

先決條件

北京春天房地產收購事項須待(其中包括)達成以下先決條件後，方可作實：

- (1) 自二零一一年九月三十日起北京春天房地產之業務、經營及財務狀況並無任何重大不利變動；

董事會函件

- (2) 就Even Time收購事項、北京春天房地產收購事項及終止於股東特別大會上取得所需的獨立股東批准；
- (3) 就履行北京春天房地產收購協議及完成北京春天房地產收購事項取得所需的有關政府部門(包括相關中國政府部門)的所有許可證、同意、批准、通知、豁免、備案及登記；及
- (4) 本公司遵守上市規則下的所有有關規定。

北京賽特百貨及北京春天賣方各自應盡合理努力，以促使先決條件盡快獲達成。倘任何先決條件於二零一二年三月三十一日(或北京春天賣方及北京賽特百貨可能以書面協定的較後日期)或之前未獲達成，北京春天房地產收購協議下各訂約方的權利及責任將自動失效及不再有效，惟任何已產生的權利或責任除外。

完成

完成將於北京春天房地產收購協議所載之全部先決條件獲達成及履行後北京春天房地產在工商局完成股本所有權變更登記時落實。

有關奧特萊斯選擇權的終止契約

根據於二零零九年十一月二十九日訂立的選擇權協議，Even Time賣方授予本公司一項選擇權(「奧特萊斯選擇權」)，可於股份於聯交所上市後任何時間收購其於Even Time的權益，惟股份須維持於聯交所之上市地位，代價相等於以下兩者中的較低者：(i) Even Time賣方於Even Time產生的投資成本；及(ii)獨立國際估值師行所釐定的Even Time當前市值。

由於Even Time收購事項完成後，本公司將直接或間接持有Even Time的全部已發行股本，而Even Time賣方將不再擁有Even Time的任何股份權益，於二零一一年十一月十四日，本公司與Even Time賣方就奧特萊斯選擇權訂立終止契約，據此，待完成Even Time收購事項後，本公司與Even Time賣方同意終止奧特萊斯選擇權。

倘終止契約下的先決條件於二零一二年三月三十一日(或本公司及Even Time賣方可能以書面協定的較後日期)之前仍未獲滿足或達成，則終止契約將成為無效及不再具備進一步效力。因此，奧特萊斯選擇權將繼續有效，並具備十足效力。

終止奧萊綜合服務協議

PCD Retail Operations Limited與Even Time賣方於二零零九年十一月二十九日訂立奧萊綜合服務協議(「奧萊綜合服務協議」)，據此，PCD Retail Operations Limited同意就於中國物色、設計、準備及收購適合經營奧特萊斯的物業向Even Time賣方提供服務，服務費為每年人民幣36,000,000元。由於Even Time收購事項完成後，本公司將持有Even Time的全部已發行股本，而Even Time賣方將不再於中國的任何奧特萊斯業務(將由本公司接管)中擁有任何權益或參與其發展，奧萊綜合服務協議將於Even Time收購事項完成後終止。Even Time收購事項完成前，奧萊綜合服務協議將繼續全面生效。

終止管理協議

本公司與Even Time於二零零九年十一月二十九日訂立管理協議(「管理協議」)，據此，本公司同意向Even Time或其附屬公司提供管理諮詢服務，年度管理費按北京賽特奧萊於各財政年度的特許專營銷售及貨品銷售總收入的2%計算。由於Even Time收購事項完成後，本公司將持有Even Time的全部已發行股本，管理協議將於Even Time收購事項完成後終止。Even Time收購事項完成前，管理協議將繼續全面生效。

有關EVEN TIME及北京春天房地產的資料

Even Time的業務

Even Time是一家於二零零九年七月六日在英屬處女群島註冊成立的公司，由陳漢傑先生之女陳晶晶以信託方式代表Even Time賣方(一家由控股股東各自持有50%權益的公司)持有100%權益。所有與Even Time及其附屬公司有關的融資已由控股股東提供。Even Time僅有的投資為其透過全資附屬公司創濤間接持有北京賽特奧特萊斯商貿的100%權益。由控股股東於二零零九年二月十三日註冊成立的北京賽特奧特萊斯商貿是北京賽特奧萊的營運商，北京賽特奧萊已於二零零九年七月就其部分物業開始試營業，並已於二零一零年二月開始全面營業。北京賽特奧特萊斯商貿於二零一零年一月與北京春天房地產訂立一份分租協議，據此，北京春天房地產將北京賽特奧萊所在物業分租予北京賽特奧特萊斯商貿，以經營北京賽特奧萊，租期自北京賽特奧萊開始全面營業之日起計為期十年。於分租協議租期內，北京賽特奧特萊斯商貿應支付予北京春天房地產的租金乃按以下方式計算：(i)就經營其自有品牌專賣店或專櫃的物業而言，租金為北京賽特奧特萊斯商貿實際收入的三分之一；或(ii)就其向第三方出租商店或專櫃的物業而言，租金為有關商店或專櫃總銷售所得款項的4%。

董事會函件

下表載列Even Time及其附屬公司的股權架構：



北京春天房地產的業務

北京春天房地產是一家於二零零七年八月二十九日在中華人民共和國註冊成立的有限公司，由北京春天賣方持有100%權益。北京春天賣方由葛衛英及陳啓泰分別擁有76%及24%權益，而如招股章程所披露，葛衛英已將其於北京春天賣方股權有關的所有股息、投票權、財務及經濟權利授予控股股東。所有與北京春天房地產有關的融資已由控股股東提供。北京春天房地產的投資包括：(i)其於北京賽特奧萊所在土地的使用權及佔用權擁有的權益，根據北京春天房地產與北京市朝陽區崔各庄鄉馬泉營村村委會訂立的兩份合作協議（「合作協議」），年租金為人民幣2,216,000元，租期自二零零七年九月三十日起計為期30年，租金每五年上調5%；(ii)其於根據合作協議開發的北京賽特奧萊物業及資產擁有的權益；及(iii)申請收購北京賽特奧萊所在土地的權利。此外，根據一份租賃協議，北京春天房地產有權使用位於北京市朝陽區崔各庄鄉何各庄村的物業及停車位，停車位租金為每年人民幣1,500,000元，設施使用費每日每平方米人民幣1元，有關費用每五年上調10%，使用期限從二零零九年七月十日起至二零二八年七月九日。如上文所披露，北京賽特奧特萊斯商貿與北京春天房地產於二零一零年一月訂立一份分租協議，詳情載於上文「Even Time的業務」一段。

北京春天房地產並無於任何公司擁有任何權益。

董事會函件

財務資料

Even Time

根據Even Time截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的經審核綜合賬目，Even Time的經審核溢利／(虧損)如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止財政年度* (人民幣百萬元)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元)	由二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日 (人民幣百萬元)
除稅前經審核溢利／(虧損)	(16.21)	(0.29)	4.76
除稅後經審核溢利／(虧損)	(15.93)	(0.01)	1.51

根據Even Time於二零一一年六月三十日按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，其負債淨額約為人民幣14,430,000元。

*附註： Even Time於二零零九年七月六日註冊成立；然而，財務資料按綜合基準呈列二零零九年整個年度其附屬公司的財務狀況。

創濤

根據創濤截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的經審核綜合賬目，創濤的經審核溢利／(虧損)如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元)	由二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日 (人民幣百萬元)
除稅前經審核溢利／(虧損)	(12.66)	10.87	13.06
除稅後經審核溢利／(虧損)	(12.38)	11.16	9.81

根據創濤於二零一一年六月三十日按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，其資產淨值約為人民幣8,580,000元。

董事會函件

北京賽特奧特萊斯商貿

根據北京賽特奧特萊斯商貿截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及二零一一年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，北京賽特奧特萊斯商貿的經審核溢利／(虧損)如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止財政年度* (人民幣百萬元)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元)	由二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日 (人民幣百萬元)
除稅前經審核溢利／(虧損)	(12.68)	10.36	13.00
除稅後經審核溢利／(虧損)	(12.40)	10.64	9.75

根據北京賽特奧特萊斯商貿於二零一一年六月三十日按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，其資產淨值約為人民幣74,540,000元。

*附註：北京賽特奧特萊斯商貿於二零零九年二月十三日註冊成立；因此上述數字呈列二零零九年二月十三日至二零零九年十二月三十一日期間的財務狀況。

北京春天房地產

根據北京春天房地產截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及二零一一年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，北京春天房地產的經審核溢利／(虧損)如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣百萬元)	由二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日 (人民幣百萬元)
除稅前經審核溢利／(虧損)	(11.24)	4.24	7.21
除稅後經審核溢利／(虧損)	(12.09)	3.48	7.34

根據北京春天房地產於二零一一年六月三十日按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，其資產淨值約為人民幣5,250,000元。

進行收購事項之理由及益處

如招股章程「與我們的最終控股股東的關係及關連交易—北京賽特奧萊」一節所披露，控股股東及本公司一直有意讓本集團於中國經營奧特萊斯業務。然而，由於中國奧特萊斯業務市場在當時為相對新興的業務，加上北京賽特奧萊截至本公司於二零零九年十二月上市時的經營歷史短暫，北京賽特奧萊業務未有納入本集團。隨著中國奧特萊斯業務日益發展成熟，而北京賽特奧萊迄今已營運超過兩年，並取得令人鼓舞的財務業績，例如截至二零一一年六月三十日止首六個月的總銷售所得款項較二零一零年同期增長約73%，故董事認為收購北京賽特奧萊的業務將壯大本集團現有百貨業務，並在本集團青島奧特萊斯於二零一一年九月開始營運的基礎上再添新的奧特萊斯業務。此外，由於北京春天房地產為北京賽特奧萊所在土地的使用權及佔用權持有人，董事認為收購北京春天房地產將使本集團得以維持對北京賽特奧萊營運及業務的全面控制，並可在本公司認為在商業上權宜時進一步擴展或發展北京賽特奧萊。經考慮北京春天房地產根據合作協議應付的租金及預期北京春天房地產將從北京賽特奧萊斯商貿收取的租金後，董事認為，無論從財務或策略方面考慮，收購北京春天房地產及Even Time的全部權益及同時收購北京賽特奧萊斯商貿的最終100%股權持有人，符合本集團的利益。

鑒於上述理由，董事相信收購事項及終止的條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

上市規則的含義

根據上市規則第十四章，收購事項共同構成本公司的須予披露交易。此外，由於Even Time賣方由控股股東共同及全資擁有以及北京春天賣方分別由葛衛英及陳啓泰擁有76%及24%權益，而如招股章程所披露，葛衛英已將其於北京春天賣方股權有關的所有股息、投票權、財務及經濟權利授予控股股東，故Even Time賣方及北京春天賣方屬於本公司的關連人士，因此，收購事項及終止構成本公司的關連交易。由於上市規則所載有關收購事項的相關適用百分比率多於5%，收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除Bluestone Global Holdings Limited(一間由控股股東最終控制的公司)及Portico Global Limited(一間由控股股東最終

董事會函件

控制的公司)外，概無其他股東於收購協議中擁有重大利益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就批准收購事項的決議案放棄投票。

有關各參與方的資料

本集團為一家中國的百貨集團，主營高檔及豪華商品，主要目標客戶為高收入群體。於本通函日期，本集團亦於中國北京市及七個省的十八間百貨店及兩間奧特萊斯經營業務或提供管理諮詢服務。

Even Time賣方為根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由各控股股東各自持有50%權益，並實益擁有Even Time所有已發行股本。陳漢傑之女陳晶晶為Even Time 100%已發行股本的法定擁有人，並以信託方式代表Even Time賣方持有該等權益。Even Time賣方的主要業務為投資控股。

北京春天賣方為根據中華人民共和國法律註冊成立的公司，分別由葛衛英及陳啓泰擁有76%及24%權益，而如招股章程所披露，葛衛英將其於北京春天賣方股權有關的所有股息、投票權、財務及經濟權利授予控股股東。北京春天賣方為北京春天房地產全部註冊資本的持有人。北京春天賣方主營消費品、居家用品及辦公用品的分銷及零售。北京春天賣方亦提供商店管理諮詢及其他服務。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年十二月十五日上午十時正假座香港銅鑼灣勿地臣街一號時代廣場第一期3310-11室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第47頁至第48頁。於股東特別大會上，將會向獨立股東提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及終止。

於最後可行日期，Bluestone Global Holdings Limited及Portico Global Limited分別擁有本公司已發行股本總額37.73%及1.84%，彼等及其聯繫人須就將在股東特別大會上提呈以批准收購事項及終止的決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥該表，並盡快交回本公司香港股份登記及過戶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，惟於無論如何不得遲於股東特別大會或其任何延會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何延會，並於會上投票。

董事會函件

根據上市規則規定，本公司須就有關收購事項及終止的決議案公告股東特別大會結果。

推薦建議

董事(獨立非執行董事除外，彼等的意見將另載於本通函所載函件)認為，收購事項及終止各自的條款及條件乃公平合理，符合一般商業條款，且符合本公司及其股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關批准收購事項及終止的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注(i)本通函第17至18頁所載獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會向獨立股東作出的有關股東特別大會上提呈的有關批准收購事項及終止的普通決議案的推薦建議；(ii)本通函第19至34頁所載獨立財務顧問函件，當中載列向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及有關收購事項及終止的主要考慮因素及理由。

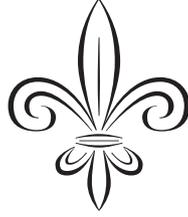
由於收購事項須待**Even Time**收購協議、北京春天房地產收購協議及終止契約所載的先決條件分別獲達成後方可作實，故收購事項未必一定進行，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國春天百貨集團有限公司
主席
陳啓泰
謹啟

二零一一年十一月三十日



PCD Stores (Group) Limited
中國春天百貨集團有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：331)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
有關**

**收購EVEN TIME INVESTMENTS LIMITED
全部已發行股本及
北京春天房地產開發有限公司
全部註冊資本**

以及

終止奧特萊斯選擇權

吾等謹此提述本公司於二零一一年十一月三十日致股東的通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件的詞彙涵義與通函內界定者相同。

遵照上市規則，吾等已獲委任，就收購事項(根據上市規則構成本公司之須予披露及關連交易)及終止向獨立股東提供意見。就此，新百利有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項及終止的條款及條件是否符合一般商業條款，對本公司以及獨立股東而言是否公平合理，及是否符合本公司以及獨立股東整體利益，提供意見。有關訂立收購協議及終止的詳情及理由，載於通函第5至16頁董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮收購事項及終止，以及獨立財務顧問新百利有限公司致吾等及獨立股東的意見，吾等認為，兩者各自均符合一般商業條款及對本公司以及獨立股東而言乃公平合理，且收購事項及終止乃符合本公司以及股東整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

中國春天百貨集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

余士弘

Ainsley Tai

李常青

謹啟

二零一一年十一月三十日

獨立財務顧問函件

以下為新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，乃編製以供載入本通函。



新百利有限公司
香港
中環
遮打道3號A
香港會所大廈
10樓

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關
收購EVEN TIME INVESTMENTS LIMITED
全部已發行股本及
北京春天房地產開發有限公司
全部註冊資本
以及
終止奧特萊斯選擇權

謹此提述吾等獲委任以就向LDP Management Limited(「LDP」)收購Even Time全部已發行股本及向廈門巴黎春天百貨有限公司(「廈門巴黎春天」)收購北京春天房地產全部註冊資本以及終止奧特萊斯選擇權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關Even Time收購事項、北京春天房地產收購事項及終止之詳情載於 貴公司於二零一一年十一月三十日寄發予股東的通函(「通函」)所載的董事會函件內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

LDP由陳啓泰先生及陳漢傑先生各自持有50%的權益，彼等於最後可行日期為 貴公司的控股股東兼執行董事。廈門巴黎春天由陳啓泰先生及葛衛英女士分別擁有24%及76%權益，而如招股章程所披露，葛衛英女士已將其於廈門巴黎春天股權有關的所有股息、投票權、財務及經濟權利授予控股股東。因此，根據上市規則，LDP及廈門巴黎春天屬於 貴公司的關連人士，故收購事項及終止構成 貴公司的關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。陳啓泰先生、陳漢傑先生以及彼等的聯繫人(包括Bluestone Global Holdings Limited及Portico Global Limited)須就將於股東特別大會上提呈

以批准收購事項及終止的有關決議案放棄投票。由於上市規則所載有關收購事項的相關適用百分比率多於5%但少於25%，根據上市規則第十四章，收購事項共同構成 貴公司之一項須予披露交易。

貴公司全體獨立非執行董事(即余士弘先生、Ainsley Tai先生及李常青先生)已組成獨立董事委員會，以就收購事項及終止的條款對獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東提供推薦建議。吾等(新百利)已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在達致吾等的意見時，吾等倚賴董事及 貴集團管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設該等資料、事實及意見為真實、準確及完整，並將於截至股東特別大會舉行日期止繼續為真實、準確及完整。吾等亦已向董事尋求並獲得確認，向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由相信任何重要資料遭隱瞞，或懷疑吾等獲提供的資料的真實性、準確性或完整性。吾等倚賴該等資料，並認為吾等獲得的資料足以讓吾等達致知情意見。吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴集團於中國經營業務及向百貨店提供管理諮詢服務，該等百貨店主營高檔及豪華商品，主要目標客戶為高收入群體。 貴集團的網絡遍佈廈門、貴陽、北京、南寧、太原、青島、西安及長春，包括18間百貨店及2間奧特萊斯，其中14間屬於自營，而其餘6間則由 貴集團根據管理諮詢服務安排管理。

如二零一一年十一月七日所公告，於二零一零年九月收購貴州三間百貨店後， 貴集團已獲得貴陽國農商場的75%股權。受惠於中國政府拉動內需的政策及二零一零年強勁的經濟增長， 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得人民幣1,084,400,000元的收入及人民幣354,300,000元的除稅後淨溢利，分別較二零零九年增加約17.0%及33.5%。

2. 收購事項及終止的背景資料及理由

如招股章程所述，控股股東於上市時透過創濤(Even Time的全資附屬公司，由陳晶晶女士以信託方式代表LDP(一家由控股股東陳啓泰先生及陳漢傑先生各自持有50%權益的公司)持有100%權益)持有北京賽特奧特萊斯商貿(「奧特萊斯營運

商」)的全部權益。北京賽特奧特萊斯商貿的主要業務為營運北京賽特奧萊(「該奧特萊斯」)，該奧特萊斯已於二零零九年七月就其部分物業開始試業，並已於二零一零年二月開始全面營業。

貴公司於二零零九年十二月在聯交所主板上市(「上市」)時，控股股東認為將該奧特萊斯納入 貴集團旗下並不適當，原因是該奧特萊斯位於北京郊區，主要提供價格一般較當季商品的正常零售價為低的過季商品，這與 貴集團當時的百貨店業務有很大差別， 貴集團主要在中國有關城市的主要商業區或購物區經營高檔及豪華商品。除業務方針不同以外，董事認為該奧特萊斯在中國的奧特萊斯業務的經營歷史短暫且市場相對較新，要成功經營面臨較高風險，故在上市時決定不將其納入 貴集團旗下。

然而，控股股東及 貴公司一直有意讓 貴集團於中國經營奧特萊斯業務。董事相信，銷售國際產品的奧特萊斯會對物色價值優良的品牌產品之中國顧客具有強大的吸引力，同時奧特萊斯亦為特許專營權所有人提供了解決方案，讓彼等得以利用符合其品牌定位的授權渠道銷售淡季存貨。奧特萊斯的客戶群可以逐漸轉化為經常光顧 貴集團高檔百貨店的顧客。利用 貴集團的現有品牌關係及把握下游商品的淡季銷售機會，可以為未來擴張建立新的品牌關係。

就此，Even Time賣方於二零零九年十一月授予 貴公司奧特萊斯選擇權，可於上市後任何時間收購其於Even Time的所有權益，惟股份須維持於聯交所之上市地位，代價相等於以下兩者中的較低者：(a)Even Time賣方於Even Time產生的投資成本；及(b)獨立國際估值師行所釐定的Even Time全部已發行股份的當前市值。如招股章程所披露， 貴公司將於證實Even Time連續兩個財政年度錄得經審核溢利淨額後，在實際可行情況下盡快行使奧特萊斯選擇權。然而，倘上述溢利要求並未達到， 貴集團透過豁免有關溢利要求亦有權於選擇權期間內隨時行使奧特萊斯選擇權。

隨著中國奧特萊斯業務日益發展成熟，而該奧特萊斯迄今已營運超過兩年，並取得令人鼓舞的財務業績，例如截至二零一一年六月三十日止首六個月的總銷售所得款項較二零一零年同期增長約73%，故董事認為Even Time收購事項將壯大 貴集團現有百貨店業務，並在 貴集團青島奧特萊斯於二零一一年九月開始營運的基礎上再添新的奧特萊斯業務。

獨立財務顧問函件

於Even Time收購事項完成後，貴公司將直接或間接持有Even Time的全部已發股本，而Even Time賣方將不再擁有Even Time的任何股份權益。故此，貴公司與Even Time賣方訂立終止契約，待完成Even Time收購事項後，方可終止奧特萊斯選擇權。

貴公司一直根據管理諮詢服務安排向Even Time或其附屬公司(統稱「Even Time集團」)提供管理服務。貴集團一直能夠監控及評估該奧特萊斯的營運及表現，並對中國奧特萊斯業務的發展趨勢及消費者偏好有著深入瞭解。貴集團能夠妥善接管該奧特萊斯的營運，同時將任何可能的中斷減至最低。根據二零一零年年報，貴公司的管理團隊滿意該奧特萊斯的當前表現，並計劃於二零一一年向控股股東收購該奧特萊斯。該年報亦披露，貴集團正積極地於一、二線的主要城市物色具潛力的新地點以拓展其奧特萊斯網絡。吾等獲管理層告知，貴集團計劃在二零一二年於過去數年均展現強勁消費力的瀋陽市(遼寧省省會)開設奧特萊斯。

於Even Time收購事項完成後，貴集團亦將終止向(i)Even Time賣方提供奧萊綜合服務及(ii)向Even Time或其附屬公司提供管理諮詢服務。有關奧萊綜合服務協議及管理協議的詳情，載於通函「董事會函件」。

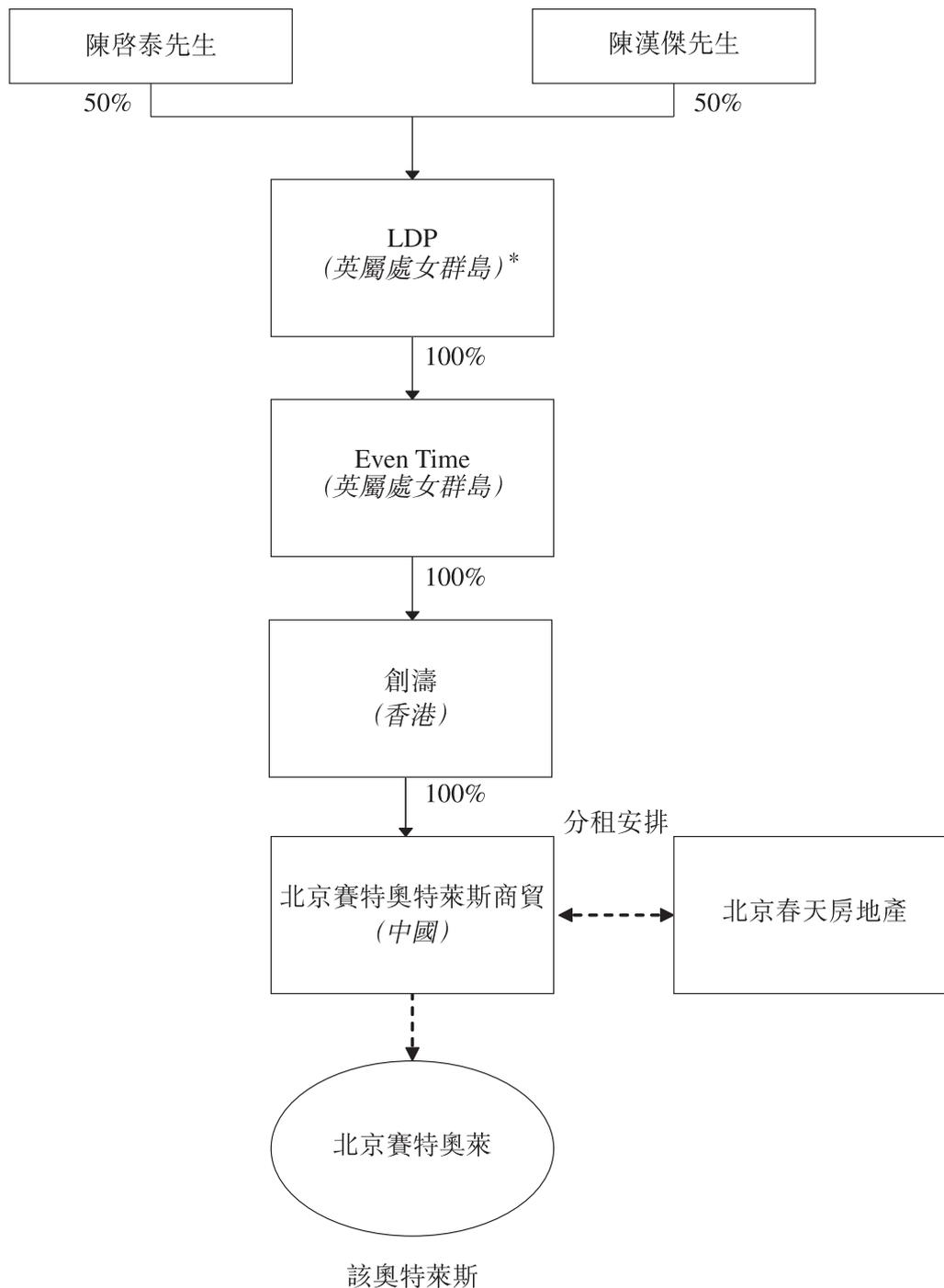
由於北京春天房地產為該奧特萊斯所在土地的使用權及佔用權持有人，董事認為北京春天房地產收購事項將使貴集團得以維持對該奧特萊斯營運及業務的全面控制，並可在貴公司認為在商業上權宜時進一步擴展或發展該奧特萊斯。

董事認為，無論從財務或策略方面考慮，收購事項符合貴集團的利益。

3. 有關Even Time集團的資料

下表載列Even Time集團於最後可行日期的架構：

(i) 緊接Even Time收購事項前的股權架構



* Even Time由陳晶晶持有100%權益，彼乃以信託方式代表LDP持有Even Time股份。

(a) *Even Time* 的業務及財務表現

(i) *Even Time*

Even Time 是一家於二零零九年七月在英屬處女群島註冊成立的投資公司，由陳漢傑先生之女陳晶晶女士以信託方式代表LDP(一家由陳啓泰先生及陳漢傑先生各自持有50%權益的公司)持有100%權益。

Even Time 僅有的投資為其透過全資附屬公司創濤間接持有的北京賽特奧特萊斯商貿的100%權益。北京賽特奧特萊斯商貿是該奧特萊斯的營運商。*Even Time* 的收入主要為奧特萊斯營運商賺取的特許專營銷售所得的佣金收入，奧特萊斯營運商已與若干供應商(特許專營權獲得者)訂立特許專營協議以供應品牌貨品。奧特萊斯營運商有權收取該等產品銷售所得收入的某個百分比作為佣金收入。除收入外，奧特萊斯營運商的全部開支亦會綜合計入*Even Time* 的賬目。根據管理協議，貴集團同意就該奧特萊斯的管理及營運(包括但不限於物流基礎設施、市場推廣、員工、營銷、業務規劃及建築規劃的管理)，向*Even Time* 或其附屬公司提供管理諮詢服務，並按該奧特萊斯於各財政年度的銷售總收入的2%收取年度管理費用作為回報。

根據*Even Time* 截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的經審核綜合賬目，*Even Time* 的經審核溢利/(虧損)如下：

	由二零一一年		
截至十二月三十一日止	一月一日至		
財政年度	二零一一年		
二零零九年* 二零一零年	六月三十日		
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
除稅前經審核			
溢利/(虧損)	(16.21)	(0.29)	4.76
除稅後經審核			
溢利/(虧損)	(15.93)	(0.01)	1.51

* *Even Time* 於二零零九年七月六日註冊成立；然而，財務資料按綜合基準呈列二零零九年整個年度其附屬公司的財務狀況。

該奧特萊斯於二零零九年七月才開始試業，而由於營業前開支的影響，對於一家新開辦企業而言錄得虧損乃屬常見。在向貴集團支付2%的管理費用後，*Even Time* 於二零一零年仍錄得虧損，但於二零一一年上半年已轉虧為盈，錄得人民幣1,510,000元的除稅後溢利。根據*Even Time*

獨立財務顧問函件

於二零一一年六月三十日按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，其負債淨額約為人民幣14,430,000元。

(ii) 創濤

根據創濤截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的經審核綜合賬目，創濤的經審核溢利／(虧損)如下：

	截至十二月三十一日止 財政年度		由二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日
	二零零九年	二零一零年	(人民幣百萬元)
除稅前經審核 溢利／(虧損)	(12.66)	10.87	13.06
除稅後經審核 溢利／(虧損)	(12.38)	11.16	9.81

根據創濤於二零一一年六月三十日按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，其資產淨值約為人民幣8,580,000元。

(iii) 北京賽特奧特萊斯商貿

根據北京賽特奧特萊斯商貿截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，北京賽特奧特萊斯商貿的經審核溢利／(虧損)如下：

	截至十二月三十一日止 財政年度		由二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日
	二零零九年*	二零一零年	(人民幣百萬元)
除稅前經審核 溢利／(虧損)	(12.68)	10.36	13.00
除稅後經審核 溢利／(虧損)	(12.40)	10.64	9.75

* 北京賽特奧特萊斯商貿於二零零九年二月十三日註冊成立；二零零九年之數字呈列其由二零零九年二月十三日至二零零九年十二月三十一日期間的財務狀況。

奧特萊斯營運商於二零一零年錄得年度除稅後溢利人民幣10,640,000元，二零零九年則錄得虧損人民幣12,400,000元。此增加乃主要由於二零一零年全年營運，相比二零零九年則是五個月營運時間，以及期內該奧特萊斯

的店鋪數量由150間增加21間至171間。奧特萊斯營運商於二零一一年上半年錄得除稅後溢利人民幣9,750,000元，經已佔二零一零年全年除稅後溢利約92%。根據北京賽特奧特萊斯商貿於二零一一年六月三十日按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，其資產淨值約為人民幣74,540,000元。

該奧特萊斯

該奧特萊斯自北京賽特奧特萊斯商貿於二零零九年七月開始試業以來一直由其經營。該奧特萊斯位於北京市朝陽區香江北路高檔別墅區內，佔有兩層十二個區域，總建築面積約為43,700平方米。該奧特萊斯所在的土地（「該土地」）由北京市朝陽區崔各庄鄉馬泉營村村委會（「出租人」）擁有，其已根據合作協議將該土地出租予北京春天房地產，該等合作協議為期30年，將於二零三七年七月二十九日屆滿。其後於二零一零年一月與北京賽特奧特萊斯商貿訂立了一份分租協議。

該奧特萊斯乃一間集購物、文化、娛樂與休閒於一體的綜合時尚零售中心，包括位於廣闊新型戶外鄉村內的高端／奢侈品牌產品的所有大型折扣精品店鋪，以具吸引力的折扣價格為顧客提供國內外知名品牌的產品，目前已成為顧客尋求舒適購物環境的熱點。除了寬闊的停車場外，該奧特萊斯有一個出口直接與地鐵14號線毗鄰，亦令其價值得以提升。

吾等獲核數師知悉，該奧特萊斯於二零一零年首度全年營運，錄得人民幣560,000,000元的銷售總收入，二零零九年則由七月份才開始試業，因此二零零九年下半年錄得人民幣174,000,000元的銷售收入。根據貴公司截至二零一一年六月三十日止期間的中期報告，該奧特萊斯的增長動力自其開業以來持續強勁，二零一一年上半年錄得的銷售增長超過70%。核數師確認，該奧特萊斯於二零一一年上半年錄得人民幣400,000,000元的銷售總收入。該增長乃由於進行頻密的市場推廣活動，令該奧特萊斯的市場知名度不斷增加、其設計與硬件以及零售租戶組合及餐飲產品改善所致。

(b) 北京春天房地產的業務及財務表現

(i) 北京春天房地產

北京春天房地產於二零零七年八月在中國成立，乃北京春天賣方的全資附屬公司。北京春天賣方由葛衛英及陳啓泰分別擁有76%及24%權益，而如招股章程所披露，葛衛英已將其於北京春天賣方股權有關的所有股息、投票權、財務及經濟權利授予控股股東。所有與北京春天房地產有關的融資已由控股股東提供。

獨立財務顧問函件

於二零零七年九月三十日，北京春天房地產就該土地與出租人訂立兩份土地使用期為30年的合作協議，根據該等協議，北京春天房地產負責完成該奧特萊斯的建設工程，並擁有獨家權利使用、經營及分租其上興建之樓宇及建築物。合作協議之詳情載於通函「董事會函件」。上述地盤由總地盤面積約133畝的兩塊土地組成，該奧特萊斯所在地即位於該等土地上。

於二零一零年一月，奧特萊斯營運商與北京春天房地產訂立一份分租協議，以租賃該物業，租期自該奧特萊斯開始全面營業之日起計為期十年。奧特萊斯營運商應支付予北京春天房地產的租金乃按以下方式計算：(i)就經營其自有品牌專賣店或專櫃的物業而言，租金為北京賽特奧特萊斯商貿實際收入的三分之一；或(ii)就其向第三方出租商店或專櫃的物業而言，租金為有關商店或專櫃總銷售所得款項的4%。

北京春天房地產的投資包括：(i)其於該奧特萊斯所在土地的使用權及佔用權擁有的權益，根據合作協議，年租金為人民幣2,216,000元，租期自二零零七年九月三十日起計為期30年，租金每五年上調5%；(ii)其於根據合作協議開發的該奧特萊斯物業及資產擁有的權益；及(iii)申請收購該土地的權利。

中國法律顧問向董事確認，該土地之土地使用權乃合法歸屬於出租人，而根據中國法律，出租人與北京春天房地產訂立之合約具有法定效力及可強制執行。根據中國法律，北京春天房地產與奧特萊斯營運商訂立之租賃協議具有法定效力及可強制執行。北京春天房地產有權分租該物業，並可根據該協議收取租金收入。

北京春天房地產亦有權使用位於北京市朝陽區崔各庄鄉何各庄村的若干物業及停車位，停車位租金為每年人民幣1,500,000元，配套設施使用費每日每平方米人民幣1元，有關費用每五年上調10%，使用期限從二零零九年七月十日起至二零二八年七月九日。

獨立財務顧問函件

根據北京春天房地產截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及二零一一年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，北京春天房地產的經審核溢利／(虧損)如下：

	由二零一一年		
截至十二月三十一日止	一月一日至		
財政年度	二零一一年		
二零零九年	二零一零年	六月三十日	
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
除稅前經審核			
溢利／(虧損)	(11.24)	4.24	7.21
除稅後經審核			
溢利／(虧損)	(12.09)	3.48	7.34

根據北京春天房地產於二零一一年六月三十日按照香港財務報告準則編製的經審核賬目，其資產淨值約為人民幣5,250,000元。其主要資產為該奧特萊斯經營所在樓宇，於北京春天房地產賬目中入賬列作「投資物業」，賬面淨值為人民幣294,600,000元。其建築成本由北京春天賣方墊付之貸款撥付，截至二零一一年六月三十日之結餘為人民幣280,000,000元。

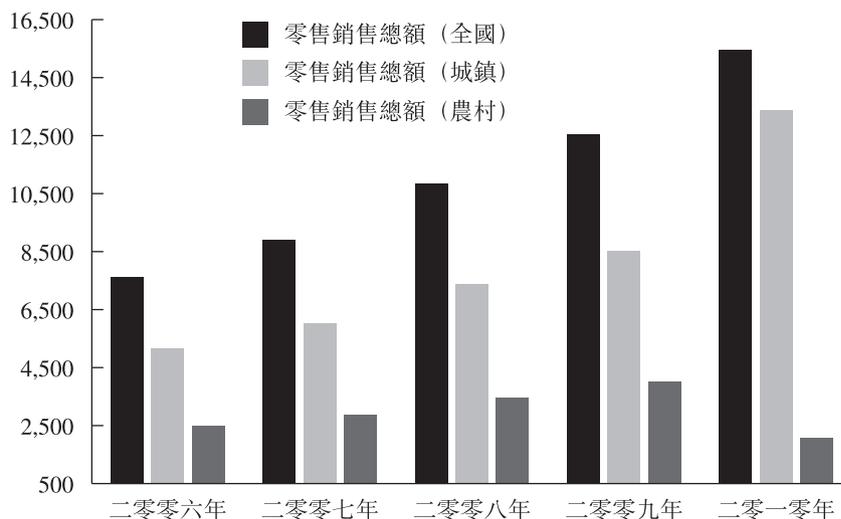
北京春天房地產的收入主要為奧特萊斯營運商就分租該奧特萊斯營運所在的物業收取之租金收入，有關租金收入為總銷售所得款項的金額。由於該奧特萊斯於二零一零年全年營業，於二零一零年除稅後溢利增加至人民幣3,480,000元。

4. 北京經濟概覽

據中國國家統計局統計，中國的國內生產總值由二零零六年的人民幣21,631,400,000,000元增至二零一零年的人民幣39,798,300,000,000元，整個期間之平均年增長率達16.6%。由於國內生產總值強勁增長，零售業得到快速發展，規模由二零零六年的約人民幣7,641,000,000,000元增至二零一零年的人民幣15,455,400,000,000元，平均年增長率達19.3%。下圖顯示二零零六年至二零一零年中國零售市場之規模。

消費品零售銷售總額

人民幣十億元



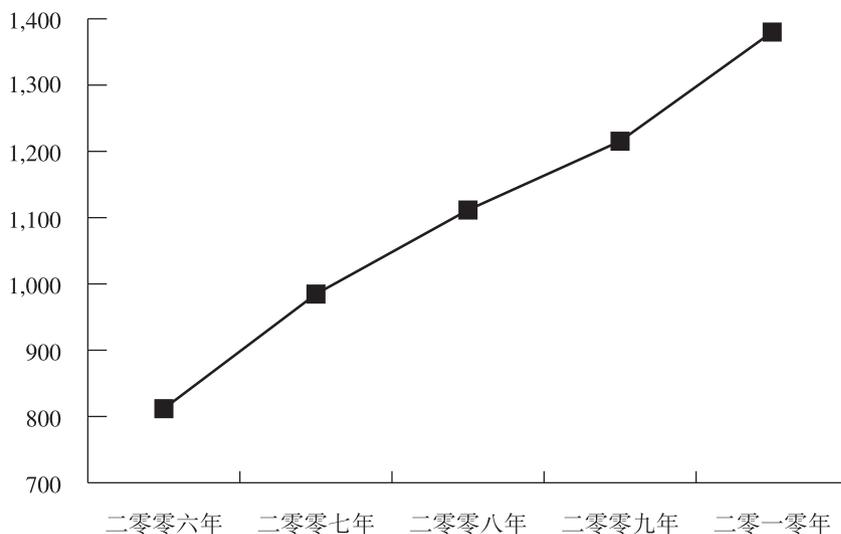
資料來源：中國國家統計局

附註：全國零售銷售總額相等於城鎮與農村零售銷售總額之和。

據北京市統計局統計，北京地區生產總值由二零零六年的人民幣 811,800,000,000 元大幅增長約 70%，至二零一零年的人民幣 1,380,000,000,000 元，而北京人均可支配年收入則由二零零六年的人民幣 19,978 元增加約 45.5%，至二零一零年的人民幣 29,073 元，令致購買力普遍上升（如下圖所示）。

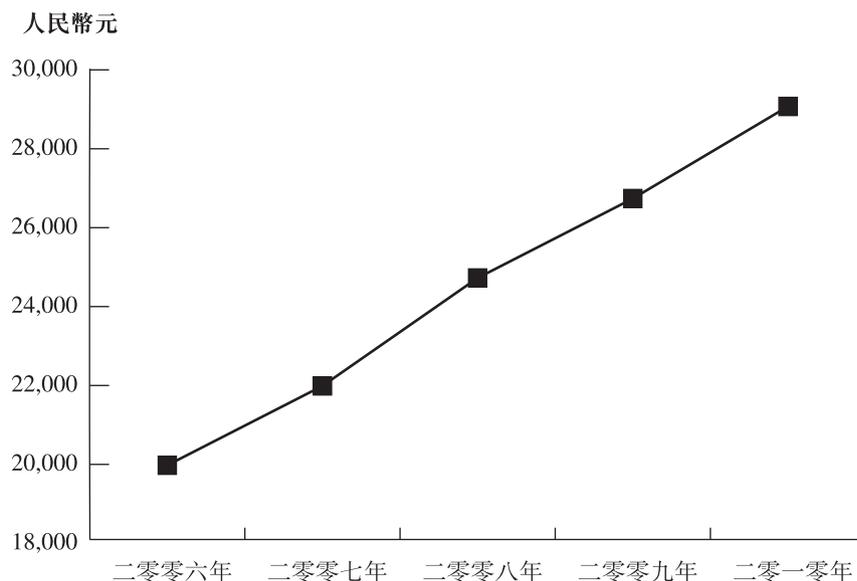
北京地區生產總值

人民幣十億元



資料來源：北京市統計局

北京人均可支配年收入



資料來源：北京市統計局

5. 收購事項的主要條款

(a) *Even Time* 收購事項

(i) 代價基準及定價

Even Time 收購事項的代價將為人民幣73,069,068元，即*Even Time*賣方截至二零一一年九月三十日於*Even Time*集團的融資及投資成本總額。支付之代價應包括(i)抵銷控股股東(貴集團除外)控制之若干公司結欠*Even Time*集團之負債及／或結餘人民幣4,386,176元；以及(ii)應向*Even Time*賣方支付之現金人民幣68,682,892元。代價須於完成*Even Time*收購事項後21日內(或*Even Time*收購協議訂約方協定之較後日期)支付。貴公司目前計劃從其內部資源撥付支付代價。據獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)表示，*Even Time*的已發行股份於二零一一年十月三十一日的公平市值為人民幣448,000,000元，遠高於*Even Time*收購事項。

(ii) 條件

*Even Time*收購事項須待(其中包括)達成以下先決條件後，方可作實：

- (a) 自二零一一年九月三十日起*Even Time*集團之業務、經營及財務狀況並無任何重大不利變動；

- (b) 就Even Time收購事項、北京春天房地產收購事項及終止於股東特別大會上取得所需的獨立股東批准；
- (c) 就履行Even Time收購協議及完成Even Time收購事項取得所需的有關政府部門(包括相關中國政府部門)的所有許可證、同意、批准、通知、豁免、備案及登記；及
- (d) 貴公司遵守上市規則下的所有有關規定。

倘任何先決條件於二零一二年三月三十一日(或Even Time賣方及貴公司可能以書面協定的較後日期)或之前未獲達成或以其他方式豁免，Even Time收購協議下各訂約方的權利及責任將自動失效及不再有效，惟任何已產生的權利或責任除外。完成將於上文詳述之全部先決條件獲達成及履行後第三個營業日落實。

(b) 北京春天房地產收購事項

(i) 代價基準及定價

北京春天房地產收購事項的代價將為人民幣365,641,139元，即北京春天賣方截至二零一一年九月三十日於北京春天房地產的融資及投資成本總額。支付之代價應包括(i)承擔北京春天房地產結欠Even Time之負債及／或結餘人民幣267,000,000元；以及(ii)應向北京春天賣方支付之現金人民幣98,641,139元。代價須於北京春天房地產在工商局完成股本所有權變更後21個營業日內支付。貴公司目前計劃從其內部資源撥付支付代價。

(ii) 條件

北京春天房地產收購事項須待(其中包括)達成以下先決條件後，方可作實：

- (a) 自二零一一年九月三十日起北京春天房地產之業務、經營及財務狀況並無任何重大不利變動；
- (b) 就Even Time收購事項、北京春天房地產收購事項及終止於股東特別大會上取得所需的獨立股東批准；

- (c) 就履行北京春天房地產收購協議及完成北京春天房地產收購事項取得所需的有關政府部門(包括相關中國政府部門)的所有許可證、同意、批准、通知、豁免、備案及登記；及
- (d) 貴公司遵守上市規則下的所有有關規定。

倘任何先決條件於二零一二年三月三十一日(或北京春天賣方及北京賽特百貨可能以書面協定的較後日期)或之前未獲達成或以其他方式豁免，北京春天房地產收購協議下各訂約方的權利及責任將自動失效及不再有效，惟任何已產生的權利或責任除外。完成將於北京春天房地產收購協議所載之全部先決條件獲達成及履行後北京春天房地產在工商局完成股本所有權變更登記時落實。

6. Even Time 的估值

獨立專業估值師中和邦盟已進行估價，據此Even Time於二零一一年十月三十一日的100%股權的市值為人民幣448,000,000元。

吾等獲中和邦盟知會，彼等已考慮三項公認估值方法，即市場法、成本法及收入法。在釐定Even Time的市值時，中和邦盟認為市場法為最適合的方法。市場法透過比較標的資產與已於市場出售的類似資產以顯示價值，並就該等資產之間的差額作出適當調整。吾等認同中和邦盟的意見，認為這是就類似Even Time的權益進行估值的一般方法，並為反映市場目前的看法及把握Even Time的未來增長潛力的最合適的估值方法。

根據吾等與中和邦盟的討論，吾等並無識別任何主要因素，致使吾等懷疑用作達致其估值的主要基礎及假設的公平性及合理性。

7. 該等物業權益的估值

中和邦盟已於二零一一年十月三十一日就北京春天房地產擁有之物業權益進行估值，評估價值為人民幣450,000,000元。有關獨立估值報告全文載於通函附錄一。

吾等已與中和邦盟審閱及討論估值所採納的方法以及基準和假設。吾等了解，中和邦盟已主要採納投資法，考慮物業組成部分現有租約產生之租金淨額及倘若物

業已或將租予租戶的租約之復歸潛力。根據吾等與中和邦盟的討論及對估值報告的審閱，吾等認為所採用的方法乃與市場慣例一致，且吾等並無識別任何主要因素致使吾等懷疑達致其估值所用的主要基準及假設的公平性及合理性。

8. 收購事項的財務影響

(a) 對盈利的影響

於收購事項完成後，Even Time及北京春天房地產將會成為 貴公司的全資附屬公司，而其業績將會完全綜合入賬至 貴集團的賬目內。 貴公司管理層預期，Even Time集團將會為 貴集團的收入及盈利帶來貢獻。

(b) 對淨資產的影響

Even Time收購事項的代價較Even Time集團於二零一一年十月三十一日的公平市值折讓83.7%。 貴公司管理層預期，由於收購事項的代價高於該等目標公司各自的資產淨值，因此，即使Even Time集團的市值高於資產淨值及代價， 貴集團淨資產狀況將會因而縮減。該奧特萊斯業務並非以資產為基礎的行業，故以資產淨值為基礎的評估未必具重大意義。

(c) 對資產負債比及營運資金的影響

收購事項的代價將由 貴集團的內部資源償付。鑑於 貴集團於二零一零年十二月三十一日的經審核現金及銀行結餘人民幣1,401,900,000元及作出資本承擔人民幣589,600,000元，支付現金總代價約人民幣167,000,000元預期不會對 貴集團的營運資金狀況有重大不利影響。

討論

青島奧特萊斯於二零一一年九月開始營運證實進軍奧特萊斯業務一直是 貴集團的長遠計劃。鑒於該奧特萊斯自二零一零年二月全面營業以來剛過初期階段的表現令人鼓舞，加上北京經濟環境正面跡象的支持，董事對中國零售業的前景充滿信心，並相信奧特萊斯業務將壯大 貴集團現時專注的百貨業務。Even Time收購事項符合 貴集團宣佈的政策。北京春天房地產收購事項收購該奧特萊斯所在相關物業權益乃該政策的合理擴展。有關收購事項亦可簡化北京春天賣方與北京賽特奧萊之間的關係及架構，使 貴集團獲得對該奧特萊斯營運及業務的全面控制。

獨立財務顧問函件

各收購事項的代價按實際計得金額基準反映各賣方於各目標公司的融資及投資成本總額。Even Time收購事項的代價較Even Time於二零一一年十月三十一日的市值折讓83.7%。

意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為收購協議及終止契約乃按一般商業條款在貴集團的一般及日常業務過程中訂立。吾等進一步認為，收購協議及終止契約的條款及其項下擬進行的交易對獨立股東而言乃公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購協議及終止契約的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
董事
陳家怡
謹啟

二零一一年十一月三十日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於中國之物業權益於二零一一年十月三十一日之估值編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

茲提述中國春天百貨集團有限公司(「貴公司」)向吾等作出之指示，就北京春天房地產開發有限公司持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及獲得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一一年十月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對有關物業權益之估值乃基於市值作出，而市值指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

估值方法

於評估中國有關物業權益之價值時，吾等採用投資法，考慮物業組成部分現有租約產生之現時租金淨額及倘若物業已或將租予租戶的租約之復歸潛力。

業權調查

吾等已獲提供業權文件之副本，並獲 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）告知，並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於交予吾等之文件副本內。於估值過程中，吾等依賴 貴集團中國法律顧問廣東華商律師事務所就位於中國之物業權益之業權所提供之意見及資料。所有文件僅作參考。

估值假設

吾等之估值乃假設物業權益按該物業現狀於市場上出售，而並無可能影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排之利益。

此外，吾等亦無考慮有關或達成物業權益銷售之任何選擇權或優先購買權，而於吾等估值中乃假設並無任何方式之脅迫銷售情況。

估值考慮因素

吾等已視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對物業所提供之任何設施進行測試，因此未能呈報有關物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

於估值過程中，吾等相當依賴 貴集團提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積、物業識別及其他有關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業地盤／建築面積之正確性，但假設交予吾等之文件所示之地盤／建築面積均為正確無誤。估值證書所載之尺寸、量度及面積，是以吾等獲 貴集團提供之文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性，而吾等亦依賴 閣下確認所提供之資料並無遺漏重大事實。吾等認為所獲提供之資料足以使吾等達致知情意見。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行買賣時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製估值。

吾等之估值乃根據通用估值程序編製，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項所載之規定。

備註

除另有所指外，本報告內所述之所有貨幣款項均以人民幣(人民幣)為單位，且並未計及任何外匯兌換。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港銅鑼灣
勿地臣街一號
時代廣場
第一期3310-11室
中國春天百貨集團有限公司

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

高級董事

陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

聯席董事

林澤民

BCom, MHKIS, RPS(GP), AAPI, CPV

謹啟

二零一一年十一月三十日

附註： 陳詠芬小姐為香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港的物業估值擁有超過18年經驗，而對於中華人民共和國的物業估值擁有超過12年經驗。

林澤民先生為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲房地產學會(Australian Property Institute)會員，對於香港的物業估值擁有超過6年經驗。

估值概要

北京春天房地產開發有限公司持有之中國物業權益

物業	於二零一一年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國 北京市 朝陽區 香江北路28號 北京賽特奧萊	450,000,000
總計：	<u><u>450,000,000</u></u>

估值證書

北京春天房地產開發有限公司持有之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國 北京市 朝陽區 香江北路28號 北京賽特奧萊	該物業包括建於兩塊總地盤面積約為133畝之土地上總建築面積合共約43,700平方米並於二零零九年竣工之奧特萊斯。 根據兩份合約，物業之兩塊土地已出租予北京春天房地產，一般為期30年，由二零零七年九月三十日起至二零三七年九月二十九日屆滿。	該物業分租予北京賽特奧特萊斯作商貿商業用途。	450,000,000

附註：

1. 根據兩份由北京市朝陽區崔各庄鄉馬泉營村村委員(「出租人」)與北京春天房地產開發有限公司(「北京春天房地產」)訂立日期均為二零零七年九月二十六日之合約，物業之兩塊土地總地盤面積約為133畝，已按以下主要條款出租予北京春天房地產：
 - a. 用途：北京賽特奧特萊斯項目
 - b. 總地盤面積：約133畝
 - c. 租期：由二零零七年九月三十日至二零三七年九月二十九日，為期30年
 - d. 擁有權：兩塊土地之擁有權屬於出租人。
北京春天房地產負責完成該項目，並擁有獨家權利使用、經營及分租其上興建之樓宇及建築物。
 - e. 年租總額：北京春天房地產同意向出租人支付以下年租總額：

第1至第5年：	人民幣2,216,000元
第6至第10年：	人民幣2,326,800元
第11至第15年：	人民幣2,443,140元
第16至第20年：	人民幣2,565,297元
第21至第25年：	人民幣2,693,562元
第26至第30年：	人民幣2,828,240元

2. 根據北京春天房地產與北京賽特奧特萊斯商貿有限公司(「北京賽特奧特萊斯商貿」)訂立之租賃協議，總建築面積合共約43,700平方米之物業已出租予北京賽特奧特萊斯商貿，由物業啟用之日起計為期10年，並可選擇續期10年，以經營奧特萊斯。於二零一一年九月，北京春天房地產之月租收入約為人民幣4,080,000元。
3. 根據中國政府發出日期為二零零九年七月二十二日之意見函，總建築面積合共約43,700平方米之物業之消防設施已獲批准作商業用途。
4. 中國法律顧問提供予 貴集團之意見其中包括下列各項：
 - a. 該物業之土地使用權乃合法歸屬於出租人；
 - b. 根據中國法律，出租人與北京春天房地產訂立之合約具有法定效力及可強制執行；及
 - c. 根據中國法律，北京春天房地產與北京賽特奧特萊斯商貿訂立之租賃協議具有法定效力及可強制執行。北京春天房地產有權分租該物業，並可根據協議收取租金收入。

1. 董事責任

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何內容或本通函有誤導成份。

2. 董事權益

除下文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人擁有任何(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的本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債務證券權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文而被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十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權益或淡倉。

(a) 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	身份	持有的股份數目及類別	本公司已發行股本概約合計百分比 (附註1)
陳啓泰	公司權益	1,671,709,919 (普通股)	39.57
陳漢傑	公司權益	1,671,709,919 (普通股)	39.57
李常青	實益權益	200,000 (購股權)	0.0047
Ainsley Tai	實益權益	200,000 (購股權)	0.0047
余士弘	實益權益	200,000 (購股權)	0.0047

附註1：指於最後可行日期股份及相關股份合計好倉佔本公司已發行股本總額百分比。

3. 董事與主要股東的關係

陳啓泰及陳漢傑為Bluestone Global Holdings Limited董事及唯一股東。該公司於本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的本公司股份及相關股份權益或淡倉。

根據本公司組織章程細則，且由於(i)Even Time賣方由陳啓泰及陳漢傑各自持有50%權益，及(ii)北京春天賣方分別由葛衛英及陳啓泰持有76%及24%權益，而如招股章程所披露，葛衛英已將其於北京春天賣方股權有關的所有股息、投票權、財政及經濟權利授予陳啓泰及陳漢傑，故陳啓泰及陳漢傑被視為有利益衝突的董事，並無於批准收購事項及終止的董事會會議上投票。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並無獲悉本集團自二零一零年十二月三十一日(即本集團最新已刊發經審核財務報表的結算日)以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何不可於一年內不付補償(法定賠償除外)而予終止的任何服務合約。

6. 競爭性權益

於最後可行日期，除下文披露者外，董事並無獲悉彼等或彼等任何聯繫人於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

(i) 外灘項目

誠如招股章程第153至155頁披露，PCD China Ventures Limited是一間在英屬處女群島註冊成立的公司，是Double Eight Enterprises Limited(由執行董事陳啓泰及陳漢傑及彼等的家族成員間接全資擁有的公司)的全資附屬公司。根據於二零零八年七月五日訂立的一份合資企業協議，PCD China Ventures Limited持有Roosevelt PCD China Ventures Limited的51%權益。Roosevelt PCD Ventures Limited擬就將由PCD China Ventures Limited亦持有間接權益的一間外資企業擬於上海市中山東一路27號及上海市北京東路31-91號開設的一間高檔豪華百貨店，向該外資企業提供管理及諮詢服務，並收取經協定的管理費(「外灘項目」)。根據日期為二零零九年十一月二十九日的選擇權協議，Double Eight Enterprises Limited已向本公司授出選擇權，可收購其於PCD China Ventures Limited的所有股份。

(ii) 北京賽特奧萊

誠如招股章程第155至157頁及本通函披露，Even Time是一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由陳漢傑之女陳晶晶以信託方式代表Even Time賣方(由執行董事陳啓泰及陳漢傑各持有50%權益的公司)持有100%權益。Even Time唯一的投資為其透過旗下於香港註冊成立的全資附屬公司創濤有限公司持有北京賽特奧特萊斯商貿的100%間接權益。北京賽特奧特萊斯商貿是北京賽特奧萊(一間位於北京的奧特萊斯，於二零零九年七月開業)的營運商。Even Time收購事項後，陳啓泰及陳漢傑於北京賽特奧萊業務的權益將不再為於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

(iii) 巴黎春天百貨瑞景店

誠如招股章程第162至163頁披露，廈門瑞景春天百貨有限公司(「廈門瑞景春天」)是一間在中國註冊成立的公司，由廈門巴黎春天百貨有限公司持有100%權益。廈門瑞景春天是巴黎春天百貨瑞景店的營運商。該店乃位於廈門的百貨店，於二零零七年九月以來雅品牌開始試業，並於二零零九年三月轉型為「巴黎春天」品牌百貨店。根據日期為二零零九年十一月二十九日的選擇權協議，廈門巴黎春天百貨有限公司已向本公司授出選擇權，可收購其於廈門瑞景春天的所有股權。

7. 涉及董事的其他安排

於最後可行日期，除下文披露者外：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司訂立並於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何直接或間接重大權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最新已刊發經審核賬目的結算日)(i)收購或出售；(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(i) 與廈門瑞景春天的管理協議

誠如招股章程第170至172頁披露，於二零零九年二月二十六日，本公司與廈門巴黎春天百貨有限公司(由執行董事陳啓泰及陳漢傑控制的公司)全資擁有的公司廈門瑞景春天簽訂一項管理協議(「瑞景管理協議」)。根據瑞景管理協議，本公司同意就巴黎春天百貨瑞景店(由廈門瑞景春天營運的百貨店)的管理及營運，向廈門瑞景春天提供管理諮詢服務，並收取年度管理費用作為回報。瑞景管理協議由二零

零九年三月一日起生效，並將於二零一一年十二月三十一日結束，其後每三年自動續期一次，惟本公司須遵守上市規則的規定。

(ii) 與寶姿時裝有限公司及其附屬公司(統稱「寶姿集團」)的特許專營協議

誠如招股章程第173至175頁披露，於二零零九年十一月二十九日，本公司與寶姿時裝有限公司(由控股股東(各為執行董事)全資擁有的Ports International Enterprises Limited擁有其41.4%已發行股本)簽訂主特許專營協議(「寶姿主協議」)，據此，寶姿時裝有限公司及本公司同意促使各自的附屬公司與寶姿集團簽訂各類特許專營協議。寶姿集團主要在中國及香港以寶姿品牌從事男女時裝的設計、製造、分銷及零售以及飾品銷售。根據該等特許專營協議(現時部分已經存在並已生效)，本公司同意在本集團各百貨商店內向寶姿集團提供部分指定櫃枱，出售其服裝、飾品及成衣。寶姿主協議由二零零九年十一月二十九日起生效，並將於二零一一年十二月三十一日結束。

(iii) 賽特集團有限公司(「賽特集團」)出租的物業

誠如招股章程第175至177頁披露，於二零零七年八月十七日，賽特集團(由執行董事陳啓泰、陳漢傑及彼等各自的直系親屬擁有85%權益的公司)與本公司簽訂一份租約(其後經多項補充協議修訂)(「百貨店租約」)，據此，賽特集團同意由二零零七年七月一日起將本集團在北京營運的百貨店賽特購物中心出租予本公司。根據百貨店租約，賽特集團進一步同意授權本公司就賽特購物中心及本集團於中國經營或管理的任何奧特萊斯使用及／或轉授「賽特」商標。百貨店租約有效期為12年，由二零零七年七月一日起至二零一九年六月三十日止。

(iv) 與Even Time的管理協議

誠如招股章程第177至178頁披露，於二零零九年十一月二十九日，本公司與陳漢傑之女陳晶晶以信託方式代表Even Time賣方(由執行董事陳啓泰及陳漢傑各自持有50%權益的公司)直接持有100%權益的Even Time簽訂管理協議。根據管理協議，本公司同意就位於北京及由Even Time附屬公司營運的奧特萊斯北京賽特奧萊的管理及營運，向Even Time或其附屬公司提供管理諮詢服務，並收取年度管理費作為回報。管理協議由二零零九年七月一日起生效，並將於二零一一年十二月三十一日結束，其後每三年自動續期一次，惟本公司須遵守上市規則的規定。誠如上文所披露，Even Time收購事項後，管理協議將告終止。

(v) 與Even Time賣方的奧萊綜合服務協議

誠如招股章程第178至181頁披露，本公司與Even Time賣方簽訂奧萊綜合服務協議，據此，本公司同意向Even Time賣方提供多項服務，並收取服務費作為回報。根據奧萊綜合服務協議，本公司將向Even Time賣方提供服務，其中包括就在中國收購適合經營奧特萊斯的物業發掘潛在機會並提供意見，就該等機會編製可行性報告及協調具體的建議方案、就收購有關物業編製財務及業務預測，以及就該等事宜提供一般諮詢服務。奧萊綜合服務協議由二零零九年七月一日起生效，並將於二零一一年十二月三十一日結束，其後自動續期兩次，每次三年，惟本公司須遵守上市規則的規定。誠如上文所披露，Even Time收購事項後，奧萊綜合服務協議將告終止。

8. 專家及同意

下列是本通函所載或提述其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
新百利有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
中和邦盟評估有限公司	物業估值師

於最後可行日期，上述專家各自：

- (a) 已給予書面同意，同意刊發本通函，及以本通函所示形式及內容轉載其日期為二零一一年十一月三十日的函件以及引述其名稱，而且並未撤回其書面同意；
- (b) 並無持有本集團任何成員公司的任何股權、或是擁有可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否具有法律強制執行性）；及
- (c) 自二零一零年十二月三十一日（即本公司最新已刊發經審核賬目的結算日）以來，並無直接或間接於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

9. 其他

本通函以英文及中文編製。如有歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

由即日起至本通函日期起計14日當日（包括當日），Even Time收購協議、北京春天房地產收購協議及終止契約各自的副本於任何週日（不包括星期六、星期日及公眾假期）一般營業時間內，在本公司的註冊辦事處可供查閱，地址為香港銅鑼灣勿地臣街一號時代廣場第一期3310-11室。



PCD Stores (Group) Limited
中國春天百貨集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

股東特別大會通告

茲通告中國春天百貨集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年十二月十五日上午十時正假座香港銅鑼灣勿地臣街一號時代廣場第一期3310-11室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列作為普通決議案的決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議」：

- (a) 批准、追認及確認(i)Even Time收購協議(定義及描述見日期為二零一一年十一月三十日致本公司股東的通函，其文本已提呈大會，並標示「A」及由大會主席簡簽以資識別)及其簽立以及其項下交易的執行；(ii)北京春天房地產收購協議(定義及描述見日期為二零一一年十一月三十日致本公司股東的通函，其文本已提呈大會，並標示「B」及由大會主席簡簽以資識別)及其簽立以及其項下交易的執行；及(iii)終止契約(定義及描述見日期為二零一一年十一月三十日致本公司股東的通函，其文本已提呈大會，並標示「C」及由大會主席簡簽以資識別)及其簽立以及其項下交易的執行；
- (b) 授權本公司任何董事(「董事」)簽署、簽立、完善及交付所有該等文件及進行其酌情認為就執行Even Time收購協議、北京春天房地產收購協議及終止契約以及其項下擬進行或相關的交易及其他事宜而言屬必要或適宜的所有該等行動、

* 僅供識別

股東特別大會通告

行為、事宜及事情；豁免遵守Even Time收購協議、北京春天房地產收購協議及終止契約中其認為不屬重大的任何條文及／或同意對此等條文作出任何修訂或補充；及實施或執行本決議案所提述的任何其他事宜。」

承董事會命
中國春天百貨集團有限公司
主席
陳啓泰

香港，二零一一年十一月三十日

附註：

1. 本公司將於二零一一年十二月十四日至二零一一年十二月十五日期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司任何股份過戶登記。為確定有權出席大會並於會上投票，所有填妥的本公司股份過戶文件連同有關股票及適用的過戶表格，最遲須於二零一一年十二月十三日下午四時三十分前送達本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記手續。
2. 凡有權出席上文通告所召開的大會或其任何延會並於會上投票的任何股東，均有權委任一位或多位代表，代其出席大會及於進行投票表決時投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 倘為任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人可於大會或其任何延會上親身或委派代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席會議，則僅在股東名冊內排名最先之持有人方有權就該股份投票。
4. 按指示填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經核證授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何延會指定舉行時間48小時前送達本公司股份登記及過戶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。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席大會並於會上投票，在該情況下，代表委任表格即視作已被撤銷論。