

香港交易及結算所有限公司及相關聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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*
(於開曼群島注冊成立之有限公司)
(股票代號：331)

截至二零一零年十二月三十一日止年度業績

中國春天百貨集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核簡明綜合業績，連同二零零九年同期的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 [經重列]
收入	3	1,084,365	927,049
其他收益	4	144,551	112,825
出售附屬公司利潤	16	1,115	-
投資物業公平值變動		10,180	20,000
購買貨物及存貨變動		(220,649)	(184,233)
員工福利開支	5	(131,912)	(109,582)
折舊及攤銷		(51,534)	(47,636)
經營租賃租金開支		(113,906)	(106,173)
其他經營開支	6	(206,120)	(204,024)
融資成本	7	(33,879)	(53,553)
稅前利潤		482,211	354,673
所得稅開支	8	(127,884)	(89,300)
年內利潤		354,327	265,373
以下人士應佔利潤			
本公司擁有人		334,728	253,439
非控股權益		19,599	11,934
		354,327	265,373
每股盈利	10		
基本 (人民幣分)		7.93	8.32
攤薄 (人民幣分)		7.93	8.31

綜合全面收益表
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 <u>[經重列]</u>
年內利潤		354,327	265,373
其他全面損失			
匯兌差額		<u>(13,651)</u>	<u>-</u>
年內全面收益總額		<u>340,676</u>	<u>265,373</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		321,077	253,439
非控股權益		<u>19,599</u>	<u>11,934</u>
		<u>340,676</u>	<u>265,373</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	2010.12.31 人民幣千元	2009.12.31 人民幣千元 [經重列]	2009.1.1 人民幣千元 [經重列]
非流動資產				
物業、廠房及設備		1,888,499	1,035,006	780,394
購買物業、廠房及設備預付款項		100,000	-	-
投資物業		629,500	510,000	490,000
土地使用權		62,404	64,417	66,430
商譽	16	-	2,008	2,008
長期預付租金		702	39,443	43,353
應收貸款		100,000	-	-
遞延稅項資產		12,105	5,441	1,762
受限制銀行結餘		12,000	12,000	12,000
		<u>2,805,210</u>	<u>1,668,315</u>	<u>1,395,947</u>
流動資產				
存貨		47,083	45,470	42,981
預付款項、貿易及其他應收款項	11	105,204	120,645	131,250
土地使用權		2,013	2,013	2,013
應收關聯方款項	18	117,914	14,788	200,249
持作買賣投資	12	27,754	-	-
受限制銀行結餘		115,714	-	11,500
銀行結餘及現金		1,401,908	2,120,115	167,850
		<u>1,817,590</u>	<u>2,303,031</u>	<u>555,843</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	13	940,320	809,434	763,713
應付稅款		43,871	17,533	21,506
應付本公司擁有人/少數股東股息		52	-	1,250
借款——一年內到期	14	838,931	381,930	394,780
應付關聯方款項	18	72,830	284,149	161,636
		<u>1,896,004</u>	<u>1,493,046</u>	<u>1,342,885</u>
流動資產(負債)淨額		<u>(78,414)</u>	<u>809,985</u>	<u>(787,042)</u>
資產總額減流動負債		<u>2,726,796</u>	<u>2,478,300</u>	<u>608,905</u>
非流動負債				
借款——一年後到期	14	256,804	300,276	342,659
遞延稅項負債		104,460	88,550	79,766
		<u>361,264</u>	<u>388,826</u>	<u>422,425</u>
		<u>2,365,532</u>	<u>2,089,474</u>	<u>186,480</u>
資本及儲備				
股本	15	144,271	136,590	382
股份溢價與儲備		2,196,493	1,927,022	169,308
本公司擁有人應佔權益		<u>2,340,764</u>	<u>2,063,612</u>	<u>169,690</u>
非控股權益		24,768	25,862	16,790
		<u>2,365,532</u>	<u>2,089,474</u>	<u>186,480</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 編制基準

除按公平值計量的投資物業及某些金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

綜合財務報表根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》進行編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例規定的適用披露。

於2010年9月，本集團完成收購 Goal Gain Investments Limited（「Goal Gain」）全部已發行的股份，代價為人民幣551,030,000元。Goal Gain 是一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，過往由陳漢傑先生之女陳嘉嘉以信託方式代表 LDP Management Limited（一家由本公司控股股東兼執行董事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。Gain Win Limited（「Gain Win」）（一家於香港註冊成立的公司）乃 Goal Gain 之全資附屬公司。Gain Win 持有貴陽國貿廣場商貿有限公司（「貴陽國貿」）（一家於中國註冊成立的公司，為貴陽國貿百貨之運營商）75%權益，並分別持有貴陽南國花錦春天百貨有限公司（「貴陽南國花錦」，為貴陽南國花錦百貨之運營商）及六盤水國貿廣場春天百貨有限公司（「六盤水國貿」，為六盤水國貿百貨之運營商）51%權益。此外，Gain Win 分別直接持有貴陽南國花錦及六盤水國貿36.75%權益。

Goal Gain 和 Gain Win 分別於2009年3月23日和2009年1月15日成立。Gain Win 於2009年7月10日和2010年4月25日分別向廈門巴黎春天百貨有限公司（一家由陳啓泰先生及陳漢傑先生控制的附屬公司）和第三方收購貴陽國貿51%及24%權益。此外 Gain Win 於2009年7月10日和2010年4月30日分別向第三方收購貴陽南國花錦和六盤水國貿25%及11.76%權益。

收購 Goal Gain 及其附屬公司視為同一控制下的企業合併。本集團因此運用合併會計原則編制綜合財務報表，猶如貴陽國貿自2007年3月29日起（當廈門巴黎春天百貨有限公司向第三方收購貴陽國貿51%權益）為本集團之附屬公司。本集團編制綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，猶如 Goal Gain 及其附屬公司在截至2009年12月31日及截至2010年12月31日止年度內或自從公司各自註冊/成立或收購的孰短期間內均為本集團之附屬公司。本集團於2009年1月1日及2009年12月31日的綜合財務狀況表已呈列從外部收購有效日起的資產及負債。向第三方收購貴陽國貿24%權益及貴陽南國花錦和六盤水國貿各自11.76%權益按收購附屬公司額外權益計量。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團採用公司適用的國際會計準則理事會頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋。

於本年度採納新訂及經修訂準則及詮釋對於綜合財務報表申報及/或披露的金額並無重大影響。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則 – 續

國際財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈的國際財務報告準則的改進 ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉移 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產的收回 ⁵
國際會計準則第24號 (2009年經修訂)	關聯方披露 ⁶
國際會計準則第32號(修訂本)	配股的分類 ⁷
國際財務報告詮釋委員會 —詮釋第14號(修訂本)	一項最低資金要求的預付款 ⁶
國際財務報告詮釋委員會 —詮釋第19號	以權益工具消除金融負債 ²

¹於2010年7月1日或2011年1月1日(如適用)或之後開始的年度期間生效

²於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效

³於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

⁴於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁷於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第9號金融工具(於2009年10月頒佈)引入對金融資產分類及計量的新要求。國際財務報告準則第9號金融工具(於2010年11月經修訂)增加對金融負債及終止確認的新要求。

根據國際財務報告準則第9號，現時歸屬國際會計準則第39號金融工具：確認與計量範圍的所有已確認金融資產將以攤銷成本或公平值計量。特別對於在以取得合約現金流量為目標的業務模式下持有，並且其合約現金流量僅僅是本金及未償還本金的利息的付款額的債務投資於往後會計期末一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於往後會計期末以公平值計量。

國際財務報告準則第9號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提前採用。

董事預期本集團將於截至2013年12月31日止財政年度的綜合財務報表採納國際財務報告準則第9號，新訂準則的採納對本集團金融資產及金融負債的申報金額可能有重大影響。

國際會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：相關資產的收回主要涉及根據國際會計準則第40號投資物業的公平值模式計量的投資物業的遞延稅項計量。根據上述修訂本，按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項資產及遞延稅項負債計量時假設投資物業的賬面值將通過出售收回，除非在特定情況下該假設被推翻。董事預期國際會計準則第12號(修訂本)的採納對按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項的確認可能有影響。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 收入及分部資料

收入包括特許專營銷售佣金收益、貨品銷售、租金收益、管理諮詢服務收益，並作如下分析：

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
特許專營銷售佣金(附註)	653,380	578,045
貨品銷售	284,630	238,980
租金收益	45,873	39,053
管理諮詢服務收益	100,482	70,971
	<u>1,084,365</u>	<u>927,049</u>

附註：

特許專營銷售佣金作如下分析：

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>3,353,906</u>	<u>2,936,213</u>
特許專營銷售佣金	<u>653,380</u>	<u>578,045</u>

4. 其他收益

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
物業管理收益	25,548	20,286
廣告及推廣管理收益	44,091	41,169
展示場地租賃收益	4,956	5,259
關聯方支付的利息收益	-	10,710
銀行利息收益	22,392	3,217
信用卡手續費收益	21,966	17,181
持作買賣投資公平值變動	228	-
其他	25,370	15,003
	<u>144,551</u>	<u>112,825</u>

5. 員工福利開支

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	90,920	86,007
退休福利計劃供款	23,038	22,874
以權益結算以股份支付款項	17,954	701
	<u>131,912</u>	<u>109,582</u>

6. 其他經營開支

其他經營開支分析如下：

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
核數師酬金	1,850	1,165
專業服務費用	1,225	21,493
推廣、廣告及相關開支	47,965	41,421
水費、電費及供暖費	31,428	33,344
其他稅項	43,071	41,496
銀行手續費	28,942	24,519
外匯兌換損失淨額	9,835	703
其他	41,804	39,883
	<u>206,120</u>	<u>204,024</u>

7. 融資成本

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
下列各項的利息開支：		
須於五年內全數償還的銀行借款及其他借款	20,509	31,745
無須於五年內全數償還的銀行借款及其他借款	13,370	21,808
	<u>33,879</u>	<u>53,553</u>

8. 所得稅開支

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
開支包括：		
中國企業所得稅	118,638	81,045
中國預提稅	-	3,150
遞延稅項	9,246	5,105
	<u>127,884</u>	<u>89,300</u>

9. 股息

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
2010年中期 - 每股人民幣1.5分(2009年：零)	63,375	-
	<u>63,375</u>	<u>-</u>

董事建議派發截至2010年12月31日止年度的年終股息為每股人民幣1.9分(2009年：零)，尚待股東大會批准。

10. 每股盈利

盈利

	<u>2010年</u> 人民幣千元	<u>2009年</u> 人民幣千元
用以計算每股基本盈利與每股攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔利潤)	334,728	253,439

股份數目

	<u>2010年</u> 千股	<u>2009年</u> 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,221,918	3,046,575
與未行使之超額配售權相關的潛在普通股之攤薄影響	503	3,473
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,222,421	3,050,048

11. 預付款項、貿易及其他應收款項

於申報日期，根據發票日期呈列的貿易及其他應收款項分析如下：

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.1.1</u> 人民幣千元
貿易應收款項			
60日內	20,887	20,656	57,739
61至120日	4,803	3,086	-
預付租金	3,702	55,273	61,293
向供應商墊款	7,796	4,985	1,716
預付增值稅	9,178	6,702	7,936
預付非控股權益股東款項	12,665	27,195	-
其他	46,875	42,191	45,919
	<u>105,906</u>	<u>160,088</u>	<u>174,603</u>
減：長期預付租金	(702)	(39,443)	(43,353)
	<u>105,204</u>	<u>120,645</u>	<u>131,250</u>

12. 應收貸款

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元
定息應收貸款	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於 2010 年 12 月 31 日應收貸款為未擔保，固定年利率 10%。根據貸款合同，應收貸款將於 2012 年 5 月到期並收回。

13. 貿易及其他應付款項

特許專營銷售及貿易購貨結算之平均賒賬期為 30 至 60 日。於申報期末，根據發票日期呈列的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.1.1</u> 人民幣千元
貿易應付款項			
60 日內	466,895	341,613	390,924
61 至 120 日	15,171	23,846	17,831
121 日至 1 年	8,577	5,201	15,718
1 年以上	<u>2,620</u>	<u>3,020</u>	<u>1,283</u>
	<u>493,263</u>	<u>373,680</u>	<u>425,756</u>
購買物業、廠房及設備應付款項	1,801	1,801	3,462
應計款項	7,721	20,299	9,295
應計員工成本	19,267	16,435	22,283
已收特許專營供應商按金	30,900	29,633	24,000
客戶預付款禮品卡	253,227	241,044	192,849
其他應付中國稅項	36,051	19,311	26,353
預收第三方款項	54,475	54,879	32,558
其他	<u>43,615</u>	<u>52,352</u>	<u>27,157</u>
	<u>447,057</u>	<u>435,754</u>	<u>337,957</u>
	<u>940,320</u>	<u>809,434</u>	<u>763,713</u>

14. 借款

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.1.1</u> 人民幣千元
有抵押銀行借款	1,053,735	640,206	695,439
其他借款	42,000	42,000	42,000
	<u>1,095,735</u>	<u>682,206</u>	<u>737,439</u>
應償還賬面值：			
一年內	413,481	381,930	394,780
超過一年但不超過兩年	45,529	43,740	40,462
超過兩年但不超過五年	186,938	185,371	177,883
超過五年	24,337	71,165	124,314
	<u>670,285</u>	<u>682,206</u>	<u>737,439</u>
非屬於申報期末一年內須償還但包含須 應要求償還條款的銀行借款賬面值(流動負債項下)	425,450	-	-
	<u>1,095,735</u>	<u>682,206</u>	<u>737,439</u>
減：流動負債項下 一年內到期款項	(838,931)	(381,930)	(394,780)
	<u>256,804</u>	<u>300,276</u>	<u>342,659</u>

借款包括：

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元
定息借款	<u>302,000</u>	<u>162,000</u>
浮息借款	<u>793,735</u>	<u>520,206</u>

於申報期末，實際利率（與合約議定年利率約相等）如下：

	<u>2010.12.31</u> 百分比	<u>2009.12.31</u> 百分比
定息借款	<u>4.374~5.960</u>	<u>5.310~5.960</u>
浮息借款	<u>2.770~6.938</u>	<u>4.375~6.712</u>

該等貸款乃以本集團擁有的若干物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及銀行結餘作抵押。

以人民幣計值的貸款乃按中國人民銀行設定的市場利率之 90%至 113%計息，而以港元計值的貸款則按高於香港銀行同業拆息 2.45%計息。於 2010 年 12 月 31 日以港元計值的貸款為人民幣 425,450,000 元(於 2009 年 12 月 31 日：零)。

15. 股本

本公司股本詳情如下：

	股份數目	股本 千美元
法定		
每股 0.005 美元的普通股		
於 2009 年 1 月 1 日、2009 年 12 月 31 日及 2010 年 12 月 31 日	5,000,000,000	25,000
已發行及已繳足		
每股 0.005 美元的普通股		
於 2009 年 1 月 1 日	10,200,000	51
於 2009 年 12 月 15 日新發行股份	1,000,000,000	5,000
以股份溢價資本化發行	2,989,800,000	14,949
於 2009 年 12 月 31 日	4,000,000,000	20,000
於 2010 年 1 月 5 日新發行股份	225,000,000	1,125
於 2010 年 12 月 31 日	4,225,000,000	21,125
	<u>2010.12.31</u>	<u>2009.12.31</u>
	人民幣千元	人民幣千元
呈列為	144,271	136,590

16. 出售附屬公司

	吉林省巴黎春天百貨 人民幣千元	廈門松柏春天貿易 人民幣千元
銀行結餘及現金	9,757	2,630
存貨	603	-
預付款項、貿易及其他應收款項	3,784	13,026
物業、廠房及設備	12,819	-
長期預付租金	41,030	-
貿易及其他應付款項	(52,179)	(6,677)
淨資產出售	15,814	8,979
應佔商譽	-	2,008
非控股權益	-	(971)
出售利潤	386	729
代價總額	16,200	10,745
支付		
現金	16,200	10,745
出售產生之現金流入淨額		
已收現金代價總額	16,200	10,745
所出售銀行結餘及現金	(9,757)	(2,630)
	6,443	8,115

17. 以股份支付款項交易

(a) 以權益結算之購股權計劃

該計劃下購股權詳細類別如下：

購股權 I	授出日期	歸屬期	行使期	行使價
第 1 個行使期: 14,000,000	2009.12.17	2009.12.17 至 2010.12.16	2010.12.17 至 2019.12.17	2.36 港元
第 2 個行使期: 14,000,000	2009.12.17	2009.12.17 至 2011.12.16	2011.12.17 至 2019.12.17	2.36 港元
第 3 個行使期: 14,000,000	2009.12.17	2009.12.17 至 2012.12.16	2012.12.17 至 2019.12.17	2.36 港元
購股權 II	授出日期	歸屬期	行使期	行使價
第 1 個行使期: 316,667	2010.4.1	2010.4.1 至 2011.3.31	2011.4.1 至 2020.3.31	2.67 港元
第 2 個行使期: 316,667	2010.4.1	2010.4.1 至 2012.3.31	2012.4.1 至 2020.3.31	2.67 港元
第 3 個行使期: 316,667	2010.4.1	2010.4.1 至 2013.3.31	2013.4.1 至 2020.3.31	2.67 港元

(b) 購股權變動：

	於 2010.1.1 尚未行使	年內 已授出	年內 已行使	年內 已沒收	年內 已過期	於 2010.12.31 尚未行使
購股權 I	42,000,000	-	-	(579,000)	-	41,421,000
購股權 II	-	950,000	-	-	-	950,000
	<u>42,000,000</u>	<u>950,000</u>	<u>-</u>	<u>(579,000)</u>	<u>-</u>	<u>42,371,000</u>
於年末可行使						<u>13,807,000</u>
	於 2009.1.1 尚未行使	年內 已授出	年內 已行使	年內 已沒收	年內 已過期	於 2009.12.31 尚未行使
購股權 I	-	42,000,000	-	-	-	42,000,000
於年末可行使						<u>-</u>

(c) 購股權之公平值

公平值計算使用二項模式。該模型輸入如下：

	2010 年	2009 年
行使價	2.67 港元	2.36 港元
預期波幅	57.23%	51.58%
合約期	10 年	10 年
無風險利率	2.80%	2.40%
預期股息率	1.50%	1.50%

18. 關聯方交易

(a) 關聯方之名稱及與本公司之關係如下：

名稱	關係
Ports International Enterprises Limited(「PIEL」)	最終控股公司，陳啓泰及陳漢傑（「陳氏家族」）控股之公司
世紀寶姿服裝（廈門）有限公司	PIEL 控股之公司
廈門巴黎春天百貨	陳氏家族控股之公司
賽特集團有限公司	陳啓泰及陳漢傑的直系家庭成員（「陳氏大家族」）控股之公司
Even Time Investments Limited(「Even Time」)	陳氏大家族控股之公司
LDP Management Limited(「LDP」)	陳氏大家族控股之公司
黛美服飾（廈門）有限公司	陳氏大家族控股之公司
北京奧特萊斯商貿有限公司（「北京賽特奧特萊斯」）	陳氏大家族控股之公司
韋薇服飾（廈門）有限公司	陳氏大家族控股之公司
廈門瑞景春天百貨有限公司（「廈門瑞景春天百貨」）	陳氏大家族控股之公司
Jacqueline K Tan	陳氏家族成員
Prime Wave Ltd	PIEL 控股之公司

(b) 於本年內，本集團與關聯方進行之重大交易如下：

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元
<u>佣金收益</u>		
黛美服飾（廈門）有限公司	3,012	1,820
世紀寶姿服裝（廈門）有限公司	15,731	16,912
韋薇服飾（廈門）有限公司	227	171
	<u>18,970</u>	<u>18,903</u>
<u>管理諮詢服務收益</u>		
廈門瑞景春天百貨	3,000	1,169
Even Time	11,539	3,550
LDP	36,000	18,000
	<u>50,539</u>	<u>22,719</u>
<u>租金開支</u>		
賽特集團有限公司	46,011	47,836
<u>利息收益</u>		
廈門巴黎春天百貨	-	10,710
	<u>-</u>	<u>10,710</u>

18. 關聯方交易 - 續

(c) 於申報期末，本集團與關聯方之結餘如下：

應收關聯方款項

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元
<u>貿易性</u>		
廈門瑞景春天百貨	8,343	801
LDP	8,978	13,987
北京賽特奧特萊斯	6,057	-
Even Time	3,948	-
	<u>27,326</u>	<u>14,788</u>
<u>非貿易性</u>		
LDP (附註)	90,588	-
	<u>90,588</u>	<u>-</u>
	<u>117,914</u>	<u>14,788</u>

附註：

上述款項為未擔保，免息及須應要求償還。此款項已於 2011 年 3 月 25 日收回。

應付關聯方款項

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元
<u>貿易性</u>		
世紀寶姿服裝（廈門）有限公司	17,253	10,761
黛美服飾（廈門）有限公司	4,268	1,843
賽特集團有限公司	38,803	28,907
韋薇服飾（廈門）有限公司	397	250
廈門瑞景春天百貨	10,077	-
	<u>70,798</u>	<u>41,761</u>
<u>非貿易性</u>		
廈門巴黎春天百貨	-	238,634
LDP	2,032	-
Jacqueline K Tan	-	3,750
Prime Wave Ltd.	-	4
	<u>2,032</u>	<u>242,388</u>
	<u>72,830</u>	<u>284,149</u>

18. 關聯方交易 - 續

(d) 主要管理人員薪酬

於本年內，主要管理人員薪酬如下：

	<u>2010.12.31</u> 人民幣千元	<u>2009.12.31</u> 人民幣千元
薪金及其他福利	5,349	3,604
退休福利計劃供款	399	350
以權益結算以股份支付款項	1,496	34
	<u>7,244</u>	<u>3,988</u>

19. 結算日後事件

於 2011 年 2 月 1 日本集團宣佈，發行單一批本金總額人民幣 750,000,000 元債券事宜（「該發行」）已經完成。債券在新加坡證券交易所有限公司上市事項於 2011 年 2 月 2 日生效。該發行之本金額為人民幣 750,000,000 元，為期 3 年，固定年利率 5.25%，每半年（於每年的 2 月 1 日及 8 月 1 日）付息，最近付息日為 2011 年 8 月 1 日。

管理層討論及分析

二零一零年回顧

藉著蓬勃的經濟增長和中國政府重點發展本地消費的政策，二零一零年的中國零售市場表現了穩健增長。本集團秉承集中發展高收入消費者市場及擴展至其他高增長地區的策略，在二零一零年獲得顯注成功。我們欣然宣佈二零一零年的收入上升 17.0% 達人民幣 1,084.4 百萬元，而銷售所得總額上升 14.6% 達人民幣 3,638.5 百萬元。本集團的年內利潤為人民幣 354.3 百萬元，增長 33.5%。股東應佔利潤為人民幣 334.7 百萬元，增幅達 32.1%。

二零一零年九月，本集團成功完成向控股股東收購三家位於貴州省的百貨店。總收購代價約為人民幣 551.0 百萬元，相等於公平市場價值超過 40% 的折讓。本集團認為此收購標誌著我們業務發展及擴展的另一重要里程碑。貴州省持續多年均錄得強勁零售增長，而該三家百貨店的加入，為本集團在該地區奠下一個穩固的基礎。三家新收購的百貨店於二零一零年的表現良好，並持續獲得強勁的收入和利潤增長。隨著此次收購的成功，本集團亦計劃開設兩家百貨店，以進一步發展貴州市場。該兩家百貨店皆位於貴陽市(貴州省省會)的優質地段，而其中一家百貨店將計劃於二零一一年開業。隨著該百貨店的開業，連同兩家現有的管理店，本集團於二零一一年將在貴州省內擁有六家百貨店，鞏固了本集團在這個內地高增長市場的優勢。

本集團亦投入了大量資源發展中國西部的市場，以抓緊該地區的快速增長所帶來的商機。位於西安市(山西省省會)的西安二期工程預期於二零一一年完成，屆時經過擴充的春天百貨西安店將為西安提供一個面積超過 70,000 平方米的時尚零售空間，這亦表明本集團對於這個受高度關注的地區的發展意向。該百貨店將構成一座包括一家五星級的國際品牌酒店及五座辦公大樓的西安地標性綜合體的一部份。主要的零售租戶，尤其是高檔服裝及珠寶國際品牌，已表示對這個新地標具有極大興趣。以這家百貨店作為我們於該地區的主力店，本集團期望在該地區可樹立強勁的品牌認可，而在這基礎上本集團亦將繼續評估其他位於西安市和鄰近地區具有潛力的百貨店位置。

二零一零年亦是北京賽特奧萊第一整年的營運年度。這個面積達 44,000 平方米的零售空間已成為尋求吸引折扣、高端國際品牌及舒適購物空間的消費者的目的地。除了充裕的停車空間，地鐵 14 號線出口亦與北京賽特奧萊直接相連。北京賽特奧萊的品牌組合隨著高端品牌的加入持續改進，加上食肆數量的增加，提高了消費者於北京賽特奧萊的消費體驗和享受。管理層對北京賽特奧萊現時的表現感到滿意，並考慮於二零一一年內向控股股東收購北京賽特奧萊。

展望

從宏觀經濟的角度而言，董事們相信一個通脹適度上升的環境下，加上中國政府對內需消費增長的重點發展，這都對來年零售市場的增長帶來莫大幫助。大城市的城鎮高速發展步伐和三、四線城市的穩定經濟增長給予本集團新的發展機會。管理層對二零一一年的內地零售市場前景感到鼓舞，亦積極地評估進一步拓展店鋪網絡的機會，為本集團打好發展的基礎。

為把握市場上具吸引力的發展機會作好準備，本集團致力增加資金來源，擴充其信貸組合以配合我們的投資週期。於二零一一年二月一日，本集團發行了三年期人民幣有擔保債券。該債券的總發行金額為人民幣 750 百萬元，年利率為 5.25%，並於新加坡交易所上市。董事們均為此債券獲得國際投資者的支持而感到非常高興。該債券的成功發行，證明了投資者對本集團的財務表現和實現持續增長的能力有十足的肯定。

來年，本集團持續針對發展高收入消費者市場的同時，亦會繼續評估潛在的收購對象和開展新計劃的機會，進一步擴充和加強我們的店鋪網絡。我們現時籌備了的發展項目將為我們自有和管理的百貨店和奧特萊斯的總面積增加 40%，這擴展將為本集團未來的發展奠定良好的基礎。同時，管理層亦為現有店鋪進行升級及改善，包括翻新、加入新品牌及提升顧客在店內的購物體驗。

基於北京賽特奧萊令人鼓舞的表現，本集團現時正積極地於一、二線的主要城市尋找新地點以拓展我們的奧特萊斯網絡。本集團計劃在二零一一年下半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。本集團對此新項目非常關注，亦有信心這家新的奧特萊斯能為本集團帶來正面的回報。本集團和我們的母公司現時亦不斷地與合作伙伴、業主、地產發展商及市政府商議及安排於特選城市發展百貨店和奧特萊斯的相關事宜。我們將適時向各權益持有者提供最新的相關動態。

董事們均對本集團的發展非常滿意及充滿信心。因此，董事會決定宣佈派發末期股息每股人民幣 0.019 元。憑著謹慎的財政管理以及財務資源的善用，管理層將致力執行本集團的擴充策略，建立穩固的基礎，並在這高增長的中國零售市場持續發展，為各權益持有者提供滿意的回報。

財務概述

二零一零年九月，本集團從控股股東購入 Goal Gain Investments Limited(“Goal Gain”)及其附屬公司。由於此收購視為共同控制下的企業合併，因此本綜合財務報表運用了合併會計原則編制。就此，本公司 2009 年的綜合財務報表需要進行重列，猶如 Goal Gain 於 2009 年財政年度已是本集團之附屬公司。

二零一零年，本集團的收入由二零零九年的人民幣 927.0 百萬元增加了 17.0%達到人民幣 1,084.4 百萬元，而淨利潤則由二零零九年的人民幣 265.4 百萬元增加了 33.5%達到人民幣 354.3 百萬元。重列前，本集團二零零九年的收入和淨利潤分別為人民幣 766.3 百萬元和人民幣 242.6 百萬元。

收入

二零一零年，本集團的銷售所得總額達人民幣3,638.5百萬元，相比二零零九年的人民幣3,175.2百萬元增加了人民幣463.3百萬元或14.6%。二零一零年的毛利率(結合特許專營銷售和貨品銷售的毛利率)為19.7%，二零零九年則為19.9%。二零一零年，特許專營銷售額及貨品銷售額分別佔銷售所得總額的92.2%和7.8%，而二零零九年則分別為92.5%和7.5%。藉著銷售增長的帶動，加上北京賽特奧萊所帶來的管理諮詢服務收益，本集團的收入達人民幣1,084.4百萬元，相比二零零九年增加了人民幣157.3百萬元或17.0%。

其他收益

其他收益達到人民幣144.6百萬元，相比二零零九年上升了人民幣31.7百萬元或28.1%。該增長的主要原因來自本公司二零零九年上市時所募集的資金帶來的利息收入。其他收益佔收入的百分比由二零零九年的12.2%上升至13.3%。

貨物購買及存貨變動

貨物購買及存貨變動包括貨品銷售的成本和相關的存貨變動。貨物購買及存貨變動增長至人民幣220.6百萬元，相比二零零九年上升了人民幣36.4百萬元或19.8%。

員工福利開支

員工福利開支為人民幣131.9百萬元，相比二零零九年上升了人民幣22.3百萬元或20.4%。上升的主要原因來自給予員工購股權的非現金支出，相關支出為人民幣18.0百萬元。員工福利開支佔收入的百分比由二零零九年的11.8%上升至12.2%。

折舊及攤銷

折舊及攤銷費用為51.5百萬元，相比二零零九年增加了人民幣3.9百萬元或8.2%。此費用產生的主要原因是對現有店舖進行租賃物改良的折舊。

經營租賃租金開支

經營租賃租金開支為人民幣113.9百萬元，比二零零九年上升了人民幣7.7百萬元或7.3%，比銷售所得總額的增長速度為低。這是因為大部份的租金開支均為固定租金。相比二零零九年，經營租賃租金開支佔收入的百分比由11.5%下降至10.5%。

其他經營開支

其他經營開支為人民幣206.1百萬元，相比二零零九年上升了人民幣2.1百萬元或1.0%。如撇除二零零九年屬於一次性的上市支出，相比二零零九年，其他經營開支上升人民幣18.6百萬元或9.9%。

融資成本

融資成本為人民幣33.9百萬元，相比二零零九年下降了36.7%或人民幣19.7百萬元。下降的主要原因是年內銀行借款的減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支為人民幣127.9百萬元，相比二零零九年上升了人民幣38.6百萬元或43.2%。二零一零年的實際稅率為26.5%，高於二零零九年的25.2%主要因為投資物業相關的遞延稅項負責和預提稅的開支。

年度利潤

由於收入的增加和更好的成本結構，儘管實際稅率的上升，二零一零年的淨利潤達到人民幣354.3百萬元，相比二零零九年上升了人民幣89.0百萬元或33.5%。相比二零零九年，年度利潤佔收入的百分比由28.6%上升至32.7%。

公司股東應佔利潤

公司股東應佔利潤為人民幣 334.7 百萬元，相比二零零九年增加了人民幣 81.3 百萬元或 32.1%。

流動資金及財務資源

由於西安二期項目的資本開支和收購位於貴州省的三家百貨店，本集團的銀行存款餘額與現金餘額，相比二零零九年，下降了人民幣 718.2 百萬元或 33.9%，至人民幣 1,401.9 百萬元。

截至二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行借款為人民幣 1,095.7 百萬元。其中一年內應償還借款佔 37.7%，二至五年內應償還借款佔 23.4%，非屬於申報期末一年內須償還但包含須應要求償還條款的銀行借款佔餘下的 38.9%。本年的銀行借款總額比截至二零零九年十二月三十一日增加了人民幣 413.5 百萬元或 60.6%。上升的主要原因是本集團於年內為西安二期項目及下半年為收購位於貴州省的三家百貨店增加了銀行借款。

重大收購

二零一零年九月十日，本集團以現金代價人民幣 551,030,251.3 元從 LDP Management Limited 收購 Goal Gain (一家為 Gain Win Limited 的全資控股公司)。Gain Win Limited 擁有貴陽國貿廣場商貿有限公司(一家於中國成立的公司)的 75% 的股權。貴陽國貿廣場商貿有限公司為貴陽國貿店的營運商，亦分別擁有貴陽南國花錦百貨有限公司(南國花錦店的營運商)和六盤水國貿廣場春天百貨有限公司(六盤水店的營運商)的 51% 的股權。此外，Gain Win Limited 直接分別擁有貴陽南國花錦百貨有限公司和六盤水國貿廣場春天百貨有限公司的 36.76% 的股權。收購後，本集團皆為貴陽國貿店、南國花錦店和六盤水店的營運商。

資本承擔

截至二零一零年十二月三十一日，本集團的資本承擔為人民幣 589.6 百萬元。

淨流動資產及淨資產

截至二零一零年十二月三十一日，本集團的淨流動負債為人民幣 78.4 百萬元，而截至二零零九年十二月三十一日則為人民幣 810.0 百萬元。下降的主要原因來自以現金支付西安二期項目的資本開支和為收購位於貴州省三家百貨店增加人民幣 425.5 百萬元之五年期銀行借款。此五年期銀行借款包含了一個應要求償還條款，因此被歸類為流動負債。由於儲備的上升，截至二零一零年十二月三十一日，本集團的淨資產達到人民幣 2,365.5 百萬元。

截至二零一零年十二月三十一日的槓桿比率(借款總額除以資本及儲備總額)為 0.46。

抵押資產

截至二零一零年十二月三十一日，本集團有價值人民幣 315.3 百萬元(截至二零零九年十二月三十一日: 人民幣 457.4 百萬元)的物業、廠房和設備作為銀行抵押確保銀行信貸。

分部資料

本集團超過 90% 的營業額及營業利潤來源於百貨店的營運和管理，而集團超過 90% 的營業額及營業利潤均來源於中國顧客，擁有的資產超過 90% 位於中國。因此，沒有分部資料的分析出現。

員工

截至二零一零年十二月三十一日，本集團員工總數大約為 2,100。本集團的薪酬政策是根據每位員工的崗位、經驗、能力和表現而制定的，並將每年進行審核。

或然負債

截至二零一零年十二月三十一日，本集團沒有任何重大的或然負債。

財務政策

本集團主要在中華人民共和國營運，大部分的商業交易皆以人民幣為單位。本集團所承受的外匯兌換風險，來自於港元與人民幣之間的匯率。本集團將於需要時考慮使用任何遠期合同或貨幣借貸以對沖外匯風險。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一零年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

公司管治常規守則

董事認為本公司已於二零一零年期間遵守香港聯合交易所（“聯交所”）證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則之規定。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人的董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度均遵守標準守則所載的準則。

詳細業績通告

公司由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日的年度報告根據上市規則的第十六章內所載之最佳應用守則包含了公司的詳細財務結論以及其他資訊，此年度報告將會分發給股東，也將在上市規則規定時間內發佈在股票交易所的網站上(<http://www.hkexnews.hk>)。此公告也可在公司的網站：<http://www.pcds.com.cn> 查閱到。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績，並建議董事會將其採納。

辦理過戶登記手續的暫停

為了判定股東對於(i)建議末期股息和(ii)公司二零一一年度股東周年大會中的出席和投票權利，公司將於二零一一年五月二十六日至二零一一年五月三十一日(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續。

所有轉讓須連同相關的股票於二零一一年五月二十五日下午四時三十分前，到公司的香港證券登記處 - 香港中央證券登記有限公司 (地址: 香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 層 1712-1716 室)進行登記，以獲得建議末期股息及於二零一一年度股東周年大會中的出席和投票權。

股東周年大會

公司的二零一一年度股東周年大會將於二零一一年五月三十一日舉行。關於股東周年大會的通告將於適當的時候公佈並發給和股東。

承董事會命
蘇少華
公司秘書

香港，二零一一年三月二十九日

於本公佈刊發日期，陳啓泰先生、陳漢傑先生及劉建業先生為本公司執行董事；余士弘先生、Ainsley Tai 先生及李常青先生為本公司獨立非執行董事。