

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本通告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\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票代號: 331)

## 公告

### 須予披露交易

董事會宣佈廣場(一家本公司間接持有的公司)於二零一二年一月二十八日與新喜達屋及新里程簽訂了合作合同。根據合作合同，買方同意以最大努力競投大西門的土地使用權，同時新里程同意以其在新喜達屋的90%股權抵押予廣場作為新喜達屋履行義務的擔保。

隨後，買方成功地競投得大西門的土地使用權。據此，於二零一二年二月十日，買方與賣方簽訂了關於收購事項的出讓合同。

根據上市條例14.07條，收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則14.06條，收購事項構成本公司的須予申報及公告的規定。

### 背景資料

董事會宣佈廣場(一家本公司間接持有的公司)於二零一二年一月二十八日與新喜達屋及新里程簽訂了合作合同。根據合作合同，買方同意以最大努力競投大西門的土地使用權，同時新里程同意以其在新喜達屋的90%股權抵押予廣場作為新喜達屋履行義務的擔保。

隨後，買方成功地競投得大西門的土地使用權。據此，於二零一二年二月十日，買方與賣方簽訂了關於此收購事項的出讓合同。

---

\* 僅供識別

## 合作合同

日期： 二零一二年一月二十八日

訂約方： 廣場、新喜達屋及新里程

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，新喜達屋、新里程及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

標的物業： 鄰近貴陽市南明區瑞金中路的一幅地，總土地面積為56,281平方米，土地規劃用途為酒店、商業及辦公。

## 預估土地價值及預估代價

根據合作合同，大西門地塊的價值預計約為人民幣600,000,000元。而廣場需要支付的成本則會基於初步所分配給廣場興建建築物的總面積的土地之價值來計算。

廣場所興建的商場暫時計劃包括一層地庫(面積約為10,000平方米，作價為每平方米人民幣600元)和地上七層(面積約為50,000至60,000平方米，作價為每平方米人民幣3,780元)，但有關面積都會隨著相關政府機構最終批准的建設面積而有所變更。基於上述指標，若果以上限來計算，廣場需要承擔的成本約為人民幣230,000,000元(“預估代價”)，但預計代價仍會因著相關政府機構的最後分配和批准的建築面積以有所變更。

## 給予新喜達屋的首筆代價和預付資本

買方同意廣場將就大西門土地使用權的第一期款項支付予該市政府機構，金額約為人民幣300,000,000元(“首筆代價”)。廣場所支付的首筆代價和預估代價之間的差額，將視為給予新喜達屋的暫時預付資本，金額約為人民幣70,000,000元。據此，新喜達屋同意此預付資本的成本為每年10%。新喜達屋將為廣場支付建設商場的的成本，直至付清所有預付資本(包括其成本)為止。在此方面，新里程同意將其在新喜達屋的90%股權抵押予廣場作為新喜達屋根據合作合同履行義務之擔保。

## 合作合同的主要條款

成功投得大西門後，新喜達屋負責在領取「征收令」起9個月及18個月內，分別安排拆遷位於大西門現有的酒店及其他建築物。

大西門土地使用權將以以下方式分配予各買方：

- (a) 廣場將擁有商場部份的物業；
- (b) 新喜達屋將擁有商業綜合體部份的物業；
- (c) 地庫停車場將以各買方擁有的土地使用權比例作出分配；
- (d) 地上停車場(如有)將需由買方再商討；及

(e) 在合作合同中未有提及的其他地方將由新喜達屋一方獨力發展。

## 出讓合同

日期： 二零一二年二月十日

訂約方： 廣場、新喜達屋及賣方

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，新喜達屋、新里程及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 代價

收購的總代價為人民幣 601,600,000 元。簽訂出讓合同前，買方已付予賣方總代價的 20% 作為初期按金，金額為人民幣 120,320,000 元。

該代價將以兩筆款項繳付：

- (a) 廣場已於二零一二年三月九日付予第一筆款項，總金額為人民幣 300,800,000 元(扣除已付予賣方的初期按金人民幣 120,320,000 元)；及
- (b) 新喜達屋需於二零一三年二月八日或以前付予第二筆款項，總金額為人民幣 300,800,000 元。

## 交易的完成

大西門的建設工程需於二零一二年八月二十一日前開始，並在二零一五年八月二十日前竣工。

大西門土地使用權的出讓需附合以下條款：

- (a) 買家需向南明區政府申請在二零一二年八月二十日前依法完成標的物業總面積範圍內國有土地上房產征收與補償工作；
- (b) 買方向賣方申請注銷大西門的原國有土地使用權証；
- (c) 賣方已向買方發出「建設用地批准書」；及
- (d) 買方在取得「建設用地批准書」並按出讓合同約定付清代價後三十一日內申請出讓國有建設用地使用權登記。

## 收購的原因及利益

本集團於二零零六年初次進入貴陽市場，並自此於市內廣泛地擴展我們的網絡。截至今天，本集團在貴陽市經營4家百貨店，所有店的銷售和盈利都在過去幾年錄得了穩健的增長。根據該市統計局的資料，二零一一年貴陽市的國內生產總值錄得了約17.1%的強勁增長。本集團期望該市經濟持續而健康的增長將帶來強勁的本地消費。建設完成後，本集團將擁有一個位處貴陽市市中心一級商業區，建築面積約為50,000-60,000平方米的現代且高端的零售物業。這零售綜合體加入我們現有網絡後將進一步鞏固本集團在這高增長城市的主導位置。

## 有關本集團的資料

本集團是一個主要在中國營運及管理高端百貨店的集團，主要服務對象為高收入者。截至本公告日期，本集團營運及提供管理諮詢服務的共有18家百貨店和2家奧萊，分佈於北京市及中國的7個省份。

## 上市規則的規定

根據上市條例14.07條，收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則14.06條，收購事項構成本公司的須予申報及公告的規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	廣場及新喜達屋收購大西門40年的土地使用權，總代價為人民幣601,600,000元，每平方米平均價為人民幣10,689.22元
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	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，其股份在聯交所上市
「合作合同」	廣場、新喜達屋及新里程於二零一二年一月二十八日簽訂的合作合同，內容關於競投大西門的土地使用權
「關連人士」	上市規則所定義者
「大西門」	貴陽市南明區金中路鄰近的一塊土地，土地面積為56,281平方米，土地規劃用途為酒店、商業及辦公。
「董事」	本公司的董事

「本集團」	本公司及其附屬公司
「廣場」	貴陽國貿廣場商貿有限公司。一家在二零零一年十二月十四日於中國成立的公司，亦是本公司的間接附屬公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「買方」	廣場及新喜達屋
「中國」	中華人民共和國。但在此公告中並不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「人民幣」	中國法定貨幣
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「出讓合同」	國有建設用地使用權出讓合同。廣場、新喜達屋及賣方於二零一二年二月十日簽訂的合同，內容關於大西門的土地使用權
「賣方」	中華人民共和國貴州省貴陽市國土資源局
「新里程」	貴陽新里程房地產開發有限公司
「新喜達屋」	貴陽新喜達屋酒店投資有限公司，根據二零一二年一月二十八日簽訂的合作合同，是廣場的聯合投標人
「%」	百分比

承董事會命

中國春天百貨集團有限公司

主席

陳啓泰

香港，二零一二年三月二十六日

於本公告刊發日期，陳啓泰先生(主席)、陳漢傑先生及項強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。

\*僅供識別之用