香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本網上預覽資料集全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

網上預覽資料集

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的有限公司)

警　告

本網上預覽資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)及證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供額外資訊予香港公眾人士。

本網上預覽資料集為初稿，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。　閣下閱覽本網上預覽資料集，即代表　閣下知悉、接納並向中國春天百貨集團有限公司(「本公司」)、其任何保薦人、顧問及／或包銷團成員表示同意：

(a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者同步發佈資訊，概無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集的資訊作出任何投資決定；

(b) 在香港交易所網站登載本網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其任何保薦人、顧問及／或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；

(c) 本網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後的正式的招股章程內全部或部分轉載；

(d) 本公司可能不時更新或修訂本網上預覽資料集，但本公司及其任何聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員各自均無責任(法定或其他)更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；

(e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、公告、通函、冊子、廣告或文件，亦非邀請或徵求公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約或招徠；

(f) 本網上預覽資料集不應被視為認購或購買任何證券的誘因，亦不擬構成該等誘因；

(g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區通過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；

(h) 本網上預覽資料集或其內所載任何資料並不構成任何合約或承擔的基準，亦不應賴以為據；

* *僅供識別*

(i) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；

(j) 本公司及其任何聯屬公司、保薦人、顧問及包銷團成員各自明確表示，概不會就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；

(k) 除非本網上預覽資料集所述的證券已根據1933年美國證券法(經修訂)(「證券法」)註冊或美國任何州立證券法註冊，或獲豁免證券法註冊規定或在不受證券法或美國任何州立證券法註冊規定規限的交易中進行，否則證券不可於美國提呈發售或出售。本網上預覽資料集所述的證券並未按證券法或美國任何州立證券法註冊。本公司亦無意按證券法或美國任何州立證券法將證券註冊或於美國進行公開發售。本網上預覽資料集並非在美國提呈證券出售的要約。 閣下確認 閣下乃自美國境外瀏覽本網上預覽資料集；

(l) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制， 閣下同意瞭解並遵守任何該等適用於 閣下的限制。

本網上預覽資料集將不會於美國刊發或派發予美國人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無亦不會根據證券法或美國任何州立或其他司法權區之證券法登記註冊，亦不可在未根據證券法登記或未取得證券法的豁免的情況下在美國境內或向任何美籍人士(定義見證券法S規例)出要約或出售。

本網上預覽資料集或其內所載資訊並不屬於美國提呈出售或招攬購買任何證券的要約。本網上預覽資料集將不會在加拿大或日本作出，亦不可在加拿大或日本派發或發送至加拿大或日本。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處登記的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的副本將於發售期內向公眾派發。於本公司招股章程根據香港法例第32章《公司條例》於香港公司註冊處登記後，方會向香港公眾人士提出要約或邀請。

目　錄

本網上預覽資料集包含以下摘錄自草擬文件的與本公司有關的資料：

概要

釋義

前瞻性陳述

風險因素

董事

公司資料

行業概覽及法規

歷史與發展

我們的業務

與我們的最終控股股東的關係及關連交易

董事及高級管理人員

財務資料

未來計劃

企業投資者

附錄一　—　會計師報告

附錄四　—　物業估值

附錄五　—　本公司組織章程及開曼群島公司法概要

附錄六　—　稅務

附錄七　—　法定及一般資料

閣下務請閱讀本網上預覽資料集封面「警告」一節。

概　要

概覽

我們是中國一間快速發展的百貨集團，主營高檔及豪華商品，主要目標顧客為高收入群體。旗下大部份百貨店均定位為提供與店內高檔、豪華商品的品牌及形象一致的豪華及高品位購物體驗。於最後可行日期，我們於中國北京市及7個省的16間百貨店及1間折扣商品購物中心經營業務或提供管理諮詢服務。其中9間為自有百貨店，其餘7間百貨店及1間折扣商品購物中心由我們提供管理服務。我們擁有其中3間自有百貨店所在的物業，並已就其餘6間自有百貨店（包括我們向控股股東租賃的北京賽特購物中心）訂立租約或百貨店合作協議。我們的自有百貨店業務包括8間「巴黎春天」品牌百貨店及1間「賽特」品牌百貨店。我們的管理百貨店業務包括1間位於廈門的百貨店、1間位於西安的百貨店、5間位於貴州省的百貨店及1間位於北京的折扣商品購物中心。我們於廈門的管理百貨店為「巴黎春天」品牌店。該百貨店和我們於西安的管理百貨店均使用「Fleur de Lys」標識。由我們提供管理諮詢服務的北京賽特奧萊亦使用「Fleur de Lys」標識。我們的2間管理百貨店貴陽國貿及貴陽南國花錦正在進行品牌重整，預期將開始使用「Fleur de Lys」標識。我們的其他管理百貨店並無使用「Fleur de Lys」標識。由我們提供管理諮詢服務的7間百貨店及1間折扣商品購物中心中，有4間百貨店與1 店折扣商品購物中心由本集團的關連人士經營，其餘3間管理百貨店由獨立第三方經營。

自2006年1月1日以來，我們網絡內的自有百貨店已由4間增加至9間。新增百貨店包括位於廈門、青島、長春及南寧的巴黎春天百貨店，以及北京的賽特購物中心。自2006年1月1日以來，我們自有百貨店的總建築面積由約66,485平方米增加至約192,527平方米。於截至2008年12月31日止年度，我們的收入及淨利潤分別由截至2007年12月31日年度的人民幣500,900,000元及人民幣135,500,000元增加43.3%及28.5%至人民幣717,800,000元及人民幣174,100,000元。於截至2009年6月30日止六個月，我們的收入及淨利潤分別為人民幣358,900,000元及人民幣124,100,000元。賽特購物中心（北京著名的購物中心）是我們收入和淨利潤的主要來源。於我們截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合收入及淨利潤中，來自賽特購物中心的部份分別為人民幣185,400,000元及人民幣73,200,000元，分別約佔我們同期總收入及淨利潤的51.7%及59.0%。

概　要

我們的百貨店及折扣商品購物中心主要面向中國的高收入消費群，旗下大部份百貨店均定位為高檔及豪華百貨店，旨在為消費者提供品種齊全的國際名牌產品，營造舒適便利的購物體驗。截至2009年6月30日，我們的自有百貨店已匯聚逾1,600個品牌，包括Armani Collezioni、Burberry、卡地亞、Ermernegildo Zegna、Hugo Boss、拉爾夫勞倫及Ports 1961等，並為消費者提供以下高品質、多元化的商品組合：

- 女裝
- 男裝
- 珠寶、手錶、皮具及配飾
- 運動服裝及鞋履
- 牛仔服、童裝及內衣
- 化妝品
- 家居用品及其他

我們的主要業務發展戰略是以巴黎春天品牌在中國各地經營旗艦百貨店，營造舒適怡人的購物環境，為中國消費者帶來符合本地市場偏好的豪華、高檔商品。我們的旗艦店分佈於中國各個相信具有長期而持續的消費者購買力及增長空間的富裕城市。我們會通過收購、租賃或簽訂長期百貨店合作協議在黃金地段建立旗艦店。在物色百貨店位置時，我們主要選擇成熟零售區內客流暢旺穩定的現有百貨店，並會考慮透過翻新、重新定位、優化品牌組合或大幅改善經營從而轉型或顯著提升物業的潛力。

我們的收入主要來自特許專營銷售，分別佔截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月總收入的69.8%及64.8%。特許專營銷售是指我們允許品牌商品供應商(即專賣商)佔用百貨店中的指定區域出售其商品的安排。作為回報，我們向專賣商收取佣金(通常按彼等銷售所得總額的一定比例計算)。根據中國的行業慣例，我們透過直接銷售方式向客戶銷售所有化妝品。於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的直接銷售收入分別佔總收入的22.9%和23.0%。同時，我們亦根據管理協議向7間百貨店及1間折扣商品購物中心提供管理諮詢服務。於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，管理費收入分別約佔總收入的3.4%和8.1%。

我們亦會向通常與百貨店並無關連但可補充我們的高端零售業務的公司提供旗下自有百貨店的部份零售位置。主要方式包括轉租及特許專營安排。例如，我們的賽特購物中心與銷售優質食品雜貨的食品供應商簽訂協議。此外，我們亦會將部份自有百貨店的營業空間轉租予我們認為可補充自身的零售業務的公司(如餐廳)。

我們的競爭優勢

我們相信我們已建立以下主要競爭優勢：

管理團隊經驗豐富、能力卓越，在百貨店的開設、整合及運營方面往績卓著

我們擁有一支經驗豐富、能力卓越的高級管理團隊，團隊成員均為行業精英，在中國零售行業方面擁有豐富的專業知識，已與國內外知名品牌建立穩固的業務關係，善於將其他百貨店整合至我們的業務網絡並擁有優秀的往績記錄。我們的高級管理團隊為我們的成功作出巨大貢獻，其中包括以下領域：

- ***中國零售經驗***。陳氏家族於1989年收購豪華服裝及配飾品牌寶姿，並於1993年將寶姿品牌產品引進中國。開發寶姿品牌產品所累積的經驗，令我們獲得有關國際知名豪華產品零售市場的專業知識。管理層在中國零售市場成功經營方面擁有優秀的往績記錄，令我們在中國的奢侈品銷售市場中處於有利的競爭地位。我們已與中國零售行業中的多家企業建立穩固的業務關係，並對在中國各城市經營零售銷售業務了如指掌。

- ***與知名品牌建立穩固的業務關係***。憑藉對中國零售行業的豐富經驗及知識，我們已與多個國內外知名品牌建立穩固的業務關係。我們認為，憑借經驗豐富的管理層以及巴黎春天百貨的品牌及聲譽，我們已成為各類高檔及豪華品牌競相合作的業務夥伴，因此我們旗下的百貨店能夠提供大量具有吸引力的商品。

- ***百貨店開設、整合及運營的優秀往績***。我們在成功開設及整合新百貨店以納入本集團方面擁有優秀的往績記錄。透過吸取陳氏家族經營寶姿業務的經驗，我們對中國零售市場擁有豐富的知識和經驗，能有效物色及整合百貨店至我們的自有百貨店網絡。例如，我們於2007年7月將賽特購物中心納入旗下百貨店網絡，並對其店面佈置、租戶組合及經營管理進行重大改造。目前，賽特購物中心已成為北京一間成功的高端百貨店及我們的主要收入來源。此外，我們深諳中國消費者對高檔豪華品牌的喜好，並對不同地方市場的偏好差異具有深刻理解，能夠因應不斷變化的業務環境調整我們的商業模式，在中國不同地區成功拓展業務，亦有助我們物色並有效整合其他百貨店，進一步推動業務增長。

中國高檔及豪華零售市場的優質品牌定位

我們已於中國多個主要城市的高端零售市場建立強大的品牌。我們相信巴黎春天的品牌及定位將持續吸引能夠在不同經濟環境下維持及提高消費能力的顧客。我

們相信，使用我們獨有的「Fleur de Lys」標識以及嵌有中文字「巴黎春天」的「Fleur de Lys」標識有助顧客區分我們的百貨店與其他同樣使用「巴黎春天」商號的非加盟百貨店。我們會廣泛開展品牌塑造活動，包括新品發佈會和邀請各界知名人士親臨百貨店。此外，我們亦會提供專有的VIP會員優惠，如VIP貴賓室、吧區及駐場個人購物及時尚顧問。透過我們的百貨店業務經營，我們能有效分析各特定市場，為旗下百貨店進行最佳的市場定位，藉此擴大在現有市場的占有率，並發掘中國零售行業的新市場及新領域。

優越的地理位置及長期市場增長潛力

優越的地理位置是零售業務成功的關鍵因素。我們的網絡覆蓋北京、廈門、西安、長春、青島、太原、南寧及貴陽等中國主要城市。我們大部份的百貨店均位於目標顧客流量極高的商業地帶，具有鋪面顯眼、交通便利、人流暢旺的優勢。因此，我們相信我們的百貨店能持續吸引大量顧客。此外，我們通常僅選擇我們認為最具發展前景的城市開設百貨店。

卓越的客戶服務及忠實的顧客基礎

我們注重提供卓越的客戶服務，為我們贏得忠實的客戶群體，亦為我們取得長期成功打下堅實的基礎。我們與專賣商進行密切合作並擁有專門的客戶服務團隊，以提供高質量的客戶服務。我們在大部份百貨店開展忠實顧客計劃，透過該計劃，購買商品達到一定金額的顧客可在此後購物時享受折扣及其他優惠。請參閱「我們的業務 — 市場推廣及促銷 — 忠實顧客計劃」。於2009年6月30日，忠實顧客計劃會員約371,000人，於截至2009年6月30日止六個月，忠實顧客計劃會員銷售佔我們銷售所得總額約51.0%。此外，我們的信息技術系統可令忠實顧客計劃實現高效管理，並根據顧客的過往購買記錄進行高效的交叉營銷。

龐大的經營網絡有助實現規模經濟及吸引新的品牌

我們的網絡包括分布於中國北京市及7個省的16間百貨店及1間折扣商品購物中心。龐大的經營網絡令我們能夠吸引優秀的專賣商及國際知名品牌，獲得更有利的合約條款並與專賣商及供應商建立密切的關係。同時，該經營網絡能增強我們迅速採購急需產品的能力。此外，該龐大的經營網絡有助我們在公司後勤員工及資訊科技投資方面實現成本效益，由此實現規模經濟效益。

此外，由於越來越多高檔及豪華品牌考慮進入中國市場，我們認為，我們旗下覆蓋中國多個地區的龐大百貨店網絡，將可為我們的專賣商迅速開拓中國市場提供一個極具吸引力的零售平台。

我們的戰略

我們拓展百貨店業務的主要策略為獲取地理位置優越、人流暢旺的零售物業或現有的百貨店。該等物業或百貨店須地處成熟的零售區域，且具有改善營運狀況的潛力。我們計劃通過持有業權、訂立長期租約或百貨店合作協議的方式獲得該等物業或百貨店業務，然後利用我們在中國百貨業的豐富經驗及資源改善零售購物環境，透過優化品牌配置提升商品組合，並透過完善的VIP會員計劃建立客戶忠誠度。

我們計劃持續擴展百貨店網絡，成為高檔豪華百貨店及折扣商品購物中心市場的主導營運商。我們旨在最大限度提升股東價值並將透過以下方式實現此等整體策略：

繼續通過增加黃金地段的旗艦店拓展業務

中短期內，我們將致力爭取黃金地段的百貨店，我們深信此舉將為我們帶來最高水平的業務增長。鑒於開設新的百貨店需要較長時間方可獲得理想的客流量，因此我們通常會在我們能夠佔據主導地位的市場選擇具有穩固的客戶基礎的百貨店。該等市場的特點包括良好的本地經濟增長前景，具有長期而穩定的購買力，以及能提供穩固的客戶基礎的足夠人口基數。

作為我們拓展策略的一部份，我們會物色適合我們業務策略及整合計劃的百貨店。在發現具備增長潛力的百貨店後，我們可能尋求將該百貨店整合至自有的百貨店銷售網絡，或向該百貨店提供管理諮詢服務，以便我們在確認該百貨店是否適合整合前全面而盡責地評估其表現。待我們取得百貨店的控制權後，會在考量當地消費者對之前品牌(如有)的忠誠度後考慮更改百貨店的品牌。

長遠而言，我們計劃發展成為中國高檔豪華百貨店的主導營運商。我們僅會選擇在我們有望成為市場主導者的城市發展，而不會盲目在中國的不同城市分別開設一間百貨店。我們目前考慮進一步擴充業務的城市包括北京、上海、西安及瀋陽。

推動營運改善，充分發掘現有百貨店的潛力

我們將繼續提高加入旗下銷售網絡的百貨店的營運效率，以充分發掘該等百貨店的潛力。我們相信能有效利用高級管理人員在中國百貨店市場的經驗以及透過經營寶姿所積累的零售經驗，比原業主更出色地管理百貨店。例如，我們對中國市場

的豐富知識(尤其是吸收陳氏家族經營寶姿產品的經驗)，將有助我們與專賣商議定更有利的條款。此外，我們會透過加強品牌磋商實力提高邊際利潤，最大限度擴大店內的銷售空間，優化品牌組合，及拓展信用卡等其他收入來源，不斷作出改善。

拓展旗艦店

我們會繼續物色潛在的旗艦店，並會根據旗艦店所在物業周邊是否擁有充足的物業空間可供未來擴充旗艦店的面積和規模而作出選擇。例如，我們旗下賽特購物中心旗艦店的周邊擁有充足的空間可供該店未來擴充之用。儘管我們不能保證未來新增的百貨店周邊均具有充裕空間，但是否擁有可供未來擴充的物業空間是我們挑選店址時考慮的重要因素之一。隨着中國豪華及高端商品市場的持續發展，我們計劃擴充現有旗艦店以滿足新的需求。

開拓折扣商品購物中心業務

我們正在開拓折扣商品購物中心業務。我們認為，提供國際品牌的折扣商品購物中心對於追求高價值品牌產品的中國消費者具有極強的吸引力，亦為尋求適合其品牌定位的合適渠道以銷售過季存貨的專賣商提供解決方案。透過經營折扣商品購物中心，我們相信可吸引新的消費群體，並令其逐步成為我們高檔百貨店的常客。我們亦可利用現有的品牌關係，把握過季商品的下遊商機，並為我們的未來拓展建立新的品牌關係。我們目前根據一項管理合約向北京賽特奧萊提供管理諮詢服務，同時正研究有關計劃，準備開拓中國其他城市(包括瀋陽)的折扣商品購物中心業務以及一個位於山東省的地盤。

物業

就9間自有百貨店而言，我們擁有巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨嘉禾店及巴黎春天百貨青島店所在的物業，總建築面積為49,868平方米。此外，我們根據百貨店合作協議租用或佔用其餘6間自有百貨店所在的物業，總建築面積為142,659平方米。我們所擁有之物業均抵押予中國的銀行以獲得銀行借款。下表列載有關我們自有百貨店業務的物業於最後可行日期的若干資料：

百貨店	自有／租賃／SCA[(1)]物業	擁有／租約屆滿日期	城市	建築面積[(3)] *（平方米）*
巴黎春天百貨中山路店 . .	自有	2004年11月16日	廈門	19,332
巴黎春天百貨世貿店. . . .	SCA	2012年3月27日	廈門	10,807
巴黎春天百貨太原店. . . .	SCA	2015年2月28日	太原	16,336
巴黎春天百貨大陸店. . . .	租賃[(4)]	2013年10月31日	廈門	20,001
巴黎春天百貨嘉禾店. . . .	自有	2005年8月20日	廈門	11,449
巴黎春天百貨青島店. . . .	自有[(2)]	2006年10月13日	青島	19,087
巴黎春天百貨長春店. . . .	SCA	2021年11月30日	長春	47,737
賽特購物中心	租賃[(5)]	2019年6月30日	北京	27,670
巴黎春天百貨南寧店. . . .	SCA	2018年1月	南寧	20,108

附註：

(1) SCA指百貨店合作協議。

(2) 我們亦向兩名獨立第三方租用巴黎春天百貨青島店所在物業第6層建築面積為1,753平方米的寫字樓空間。

(3) 上表所示的所有建筑面積數目僅限於與經營百貨店相關的區域。

(4) 我們亦向獨立第三方租用巴黎春天百貨大陸店所在物業第7層建築面積約為1,500平方米的寫字樓空間。

(5) 我們亦向賽特集團租用賽特購物中心所在物業第M層建築面積為1,056平方米的寫字樓空間。

風險因素

與我們的業務有關的風險

- 倘若我們在執行拓展策略時遭遇阻力，我們的增長前景可能會受到影響。

- 由於業務量有限及受客戶品味、消費能力、一般經濟狀況與消費情緒所限，經營高檔及奢侈品市場具有內在的風險。

- 如果我們不能讓近期設立的百貨店產生盈利，或不能有效管理增長，我們的經營業績或會受到負面影響。

- 倘若我們不能在合適地點以商業上可接受條件找到合適店鋪，我們的增長前景或會受到負面影響。

- 倘若我們未能發現及出售有吸引力的高端奢侈品，或未能預見或順應時尚趨勢及消費者需求及喜好的經常變化，我們的營運業績或會受到負面影響。

- 由於賽特購物中心之收入佔我們總收入及利潤的大部份，因此我們對賽特購物中心有較大依賴性。

- 倘若我們的若干管理百貨店並無整合，則將影響我們的拓展進度，並限制我們的增長前景。

- 我們可能因向若干店鋪或折扣商品購物中心提供管理諮詢服務及授權使用品牌或商標而面臨若干訴訟或聲譽風險。

- 我們面臨與發展及建設西安二期有關的融資風險、第三方責任風險以及其他風險及責任，並可能無法如期完成項目。

- 折扣商品購物中心業務拓展涉及風險，若我們未能控制該等風險，則可能對我們獲得預期收入造成延遲或不利影響，並可能影響我們的整體發展策略。

- 由於我們的收入主要來源於中國，若中國經濟出現衰退，我們的業務可能受損。

- 倘未能取得北京賽特奧萊的任何相關政府批准，可能影響我們的管理收益及折扣商品購物中心選擇權的價值。

- 現有百貨店或所收購百貨店的全面升級或重新定位可能造成現有業務水平的下降。

- 由於我們整合其他店鋪至本集團，我們的財務表現及經營業績或會受到影響，且我們不能確定新開店鋪於日後的盈利能力。

- 我們的絕大部份收入取決於專賣商。

- 我們的大部份採購依賴於主要直接銷售供應商。

- 我們的絕大部份銷售依賴於VIP顧客。VIP銷售下降可能導致我們的業務及經營業績受到重大不利影響。

- 倘若我們化妝品的市場需求突然減少，或會導致存貨積壓或產品過時。
- 我們嚴重倚賴我們的重要職員，我們的成功亦視乎我們吸引及保留優秀員工的能力。
- 倘若我們現有的百貨店租約或百貨店合作協議被終止，或我們在租約或百貨店合作協議到期時未能續約，則我們的經營業績或會受到負面影響。
- 由於我們的部份租賃物業並未取得必要的房屋所有權證及並未進行租賃登記，我們的百貨店可能需要重新尋找經營地點。
- 我們的過往財務資料對於評估未來業績或指示未來財務表現的價值可能有限。
- 我們的流動負債超過流動資產，倘未能於到期時清償負債，我們的業務及財務狀況將受到重大負面影響。
- 我們於往績記錄期間的債務水平較高。
- 我們的業務依靠資訊系統的正常運作，任何長時間的系統故障均可能對我們的營運能力造成負面影響。
- 倘若我們不能獲得或延續營運所需的監管牌照、批准及許可，我們的現有業務或被中斷，我們的拓展計劃可能受到負面影響。
- 我們發放預付款禮品卡的行為可能並不符合適用中國法律及法規的規定。
- 我們的集團內公司間借貸行為可能並不符合中國法規規定，我們可能受到處罰。
- 我們並不擁有「巴黎春天」商號的專屬權，除已註冊該商號的行政區域外，於該商號的權利亦不受中國法律保護。
- 我們有限的保險或不足以覆蓋與我們經營相關的風險。
- 我們的控股股東或會對本公司施加重大影響，並可能不以我們的公眾股東的最佳利益行事。
- 我們無法保證未來將會派付股息。
- 我們的盈利能力或會因根據國際財務報告準則每年對投資物業進行重新估值而受到影響。

- 我們的物業權益所附之估值所含假設可能實現，亦可能無法實現。

- 我們的控股股東於本公司的權益可能大幅減少。

與行業相關的風險

- 我們處於競爭非常激烈的市場。

- 中國加入世貿或會增加行業內競爭。

- 我們或會由於專賣商的貨品問題而面對產品責任索償，而我們的聲譽及經營業績或會受損。

- 我們的銷售額會隨季節及天氣狀況而變動。

- 我們百貨店所出售的商品可能侵犯第三方知識產權。

- 由於我們的收入主要來源於中國，若中國經濟出現衰退，我們的業務可能受損。

有關中華人民共和國的風險

- 中國政府的政治及經濟政策或會影響我們的業務及經營業績，亦可能導致我們不能維持發展及擴充戰略。

- 日後匯率波動及政府對貨幣兑換的管制均可能不利於我們的財務狀況及經營業績，並影響我們匯出股息的能力。

- 現時向我們提供稅務優惠的政策或會改變。

- 我們全資擁有的經營附屬公司應付予我們的股息或須繳納中國代扣稅，或我們可能須就全球收益繳納中國稅項。向我們的投資者派發的股息可能須根據新中國稅法繳納中國代扣稅。

- 中國的法制及中國法律的詮釋與執行存在不明朗因素。

- 中國有關外資公司收購中國公司的規定可能限制我們收購中國公司的能力，對實行我們的戰略及業務與前景不利。

- 日後爆發任何流行疫症或其他無法預見的事件，均可能對我們的經營業績造成不利影響。

- 中國電力短缺可能有損我們的業務。

- 中國營運附屬公司派發股息須遵守中國法律的限制。

- 可能難以向我們在中國註冊成立的附屬公司送達傳票或執行裁決。

過往財務資料概要

閣下應將下列過往綜合財務資料概要連同附錄一「會計師報告」（根據國際財務報告準則編製）一併閱讀。下述截至2006年、2007年及2008年12月31日止各財政年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的過往綜合全面收益表數據概要，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的綜合財務狀況表數據概要，乃摘錄自附錄一「會計師報告」一節，其中包括我們所編製的綜合財務資料及香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就此提供的意見。

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	**2007年**	**2008年**	**2008年**	**2009年**
	（人民幣百萬元）				
				（未經審核）	
收入[1]	171.1	500.9	717.8	353.9	358.9
其他收益[2]	22.1	64.0	80.7	40.2	43.2
投資物業公平值變動	—	20.8	10.0	20.0	20.0
購買貨物及存貨變動	(30.0)	(82.4)	(127.2)	(58.5)	(63.6)
員工福利開支	(23.5)	(87.0)	(115.9)	(61.8)	(47.5)
折舊及攤銷	(14.9)	(22.1)	(30.5)	(14.2)	(16.1)
經營租賃租金開支	(25.1)	(71.9)	(96.2)	(47.9)	(47.7)
其他經營開支	(42.6)	(139.4)	(141.1)	(67.7)	(61.1)
融資成本	(3.0)	(26.4)	(49.3)	(24.3)	(23.7)
税前利潤	54.1	156.5	248.3	139.7	162.4
所得税開支	(8.0)	(21.0)	(74.2)	(43.8)	(38.3)
年內／期內利潤	46.1	135.5	174.1	95.9	124.1
應佔：					
本公司擁有人	45.5	135.1	173.8	95.8	123.8
少數股東權益	0.6	0.4	0.3	0.1	0.3
	46.1	135.5	174.1	95.9	124.1

附註：

(1) 收入詳情

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣百萬元)	*(%)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*
							(未經審核)			
特許專營銷售佣金	113.9	66.6	364.3	72.7	500.7	69.8	253.5	71.6	232.6	64.8
貨品銷售－直接銷售	37.8	22.1	105.4	21.0	164.5	22.9	76.2	21.5	82.7	23.0
管理諮詢服務收益	10.1	5.9	12.5	2.5	24.3	3.4	10.5	3.0	28.9	8.1
租金收益	9.3	5.4	18.7	3.8	28.3	3.9	13.7	3.9	14.7	4.1
總計	171.1	100.0	500.9	100.0	717.8	100.0	353.9	100.0	358.9	100.0

(2) 其他收益詳情

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		(人民幣百萬元)			
				(未經審核)	
物業管理收益	3.9	14.8	15.8	8.1	7.7
廣告及推廣管理收益	3.0	16.0	26.6	11.1	17.3
展示場地租賃收益	2.5	7.1	8.6	5.2	2.8
關聯方支付的利息收益	—	5.7	—	—	2.5
外匯兑換收益淨額	3.8	—	0.6	0.8	—
銀行利息收益	2.5	1.5	2.3	1.4	0.5
信用卡手續費收益	0.3	6.1	13.0	6.6	6.1
其他	6.1	12.8	13.8	7.0	6.3
總計	22.1	64.0	80.7	40.2	43.2

綜合財務狀況表

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產				
物業、廠房及設備	498,527	593,171	588,761	576,219
投資物業	—	480,000	490,000	510,000
土地使用權	20,343	19,583	66,430	65,424
商譽	2,008	2,008	2,008	2,008
長期預付租金	14,637	63,675	43,353	39,078
遞延稅項資產	—	1,930	1,762	3,598
受限制銀行結餘	—	12,000	12,000	12,000
	535,515	1,172,367	1,204,314	1,208,327
流動資產				
存貨	12,568	23,724	34,043	32,913
預付款項、貿易及其他應收款項	13,181	33,349	104,520	90,936
土地使用權	760	760	2,013	2,013
應收關聯方款項	58,137	10,165	200,249	628,705
受限制銀行結餘	—	—	11,500	11,500
銀行結餘及現金	50,679	268,291	110,277	93,994
	135,325	336,289	462,602	860,061
流動負債				
貿易及其他應付款項	162,396	657,080	630,471	481,859
應付稅款	4,422	7,594	19,139	8,043
應付股息	—	78,348	1,250	1,250[(1)]
銀行借款 — 一年內到期	73,000	124,316	394,780	519,395
應付關聯方款項	27,868	158,682	87,317	21,284
	267,686	1,026,020	1,132,957	1,031,831
流動負債淨額	(132,361)	(689,731)	(670,355)	(171,770)
資產總額減流動負債	403,154	482,636	533,959	1,036,557
非流動負債				
銀行借款 — 一年後到期	105,000	430,391	300,659	671,126
遞延稅項負債	—	71,557	79,766	87,778
	105,000	501,948	380,425	758,904
資產總額減負債總額	298,154	(19,312)	153,534	277,653
資本及儲備				
繳入資本／股本	42,343	382	382	382
儲備	254,339	(21,611)	152,204	276,038
本公司擁有人應佔權益	296,682	(21,229)	152,586	276,420
少數股東權益	1,472	1,917	948	1,233
	298,154	(19,312)	153,534	277,653

附註：

(1) 應付股息人民幣1,250,000元已由廈門松柏春天貿易於2009年11月27日支付予武漢華興電子有限公司。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，由於流動負債超過該等日期的流動資產，我們的流動負債淨額分別為人民幣132,400,000元、人民幣689,700,000元、人民幣670,400,000元及人民幣171,800,000元。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日之流動負債淨額狀況主要原因在於：(i)流動資產(如現金)轉換為長期資產(如物業)；以及(ii)我們利用供應商信貸期為我們經營活動提供部份融資，以及使用短期借款開設新店。該策略令我們得以拓展旗下百貨店網絡，並有助於我們在長期內創造策略價值及提升盈利能力。使用短期借款的優勢之一是中國的短期借款利率通常低於長期借款。我們經營百貨店的業務性質決定大部份負債為短期，主要包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及短期銀行借款，因而形成我們的流動負債淨額狀況。由於大部份百貨店收入來自專賣商，我們的庫存較少。由於我們首先就大部份特許專營及直接銷售向購物者收取現金及信用卡付款，因此我們的應收款項亦有限。中國百貨行業的一般慣例為，百貨店於賣出貨品後才會支付貨款。我們通常會在售出專賣商貨品相關月份的月初計起30天至60天內向專賣商支付貨款。我們會於收到商品當日起三至四個月後將未售出的貨品退還直接銷售供應商。

過往我們可支付短期銀行貸款，主要原因是我們於截至2008年12月31日止三個年度有強勁的經營現金流入以及我們有良好的信貸紀錄。我們並無違反任何銀行借款的償還條款。我們目前主要通過營運所得現金及續借短期銀行借款償還債務。於往績記錄期間直至最後可行日期，我們透過多家中國商業銀行的短期貸款續期，並無經歷任何集資困難。截至2008年12月31日及2009年6月30日，我們的資產負債比率(定義為債務總額除以權益總額)分別為4.5及4.3。資產負債比率較高的主要原因在於向關聯方提供非貿易無抵押貸款約人民幣625,000,000元。截至2009年10月31日，我們已獲全額償還該等貸款。我們已動用其中部份所得款項，償還若干短期銀行貸款，以降低我們的流動負債淨額。因此，我們的總負債水平自2009年6月30日以來不斷下降，於2009年10月31日的資產負債比率為1.8。

過往我們一直可於到期時償還短期負債，預期日後亦能繼續如此，然而我們無法就此作出保證。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的流動負債超過流動資產，倘未能於到期時清償負債，我們的業務及財務狀況將受到重大負面影響」。

我們過往一直能夠滿足營運資金及其他資金需要，主要是依靠經營活動產生的現金淨額、銀行借款以及來自專賣商及直接銷售供應商的信貸。

截至2009年6月30日，我們的信貸額為人民幣550,000,000元，其中人民幣249,300,000元未使用。

股息及股息政策

我們於2007年10月31日宣派特別股息人民幣78,300,000元，該等股息於2008年1月9日及2008年4月3日派付。

股息派付與否及相關數額由董事視乎我們的未來業務及盈利、資金需要及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事視為相關的其他因素酌情決定。股息的任何宣派、支付及股息金額須符合我們的章程文件及開曼群島公司法規定，包括獲得股東批准。此外，我們的控股股東可影響我們的股東於股東大會上批准任何股息派付。

未來股息派付亦會取決於是否獲得我們的中國附屬公司所派發之股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算的淨利潤派付，而中國會計準則與其他司法權區公認會計準則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。根據中國法律，外商投資企業(例如我們的部份中國附屬公司)須撥出部份淨利潤作為法定公積，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若我們的附屬公司有負債或虧損，或根據銀行信貸、可換股債券文據或我們的附屬公司日後可能簽訂的其他協議中的任何限制契諾，我們附屬公司的股息分派亦可能受到限制。我們全資擁有的附屬公司龍俊發展及益能均於香港註冊成立，並分別持有巴黎春天房地產(廈門)及中山巴黎春天(廈門)百貨的100%權益，而巴黎春天房地產(廈門)及中山巴黎春天(廈門)百貨則持有我們於中國的附屬公司的股權權益。就新企業所得稅法而言，倘龍俊發展及益能被視為非居民企業，則我們的中國附屬公司支付予我們的股息將須繳納不超過5%的代扣稅，由於我們的所有收益均來自我們的中國附屬公司支付的股息，我們的淨收益將會減少。請參閱「風險因素 — 有關中華人民共和國的風險 — 我們全資擁有的經營附屬公司應付予我們的股息或須繳納中國代扣稅，或我們可能須就全球收益繳納中國稅項。向我們的投資者派發的股息可能須根據新中國稅法繳納中國代扣稅」。

在上述因素的規限下，我們目前計劃支付的年度股息將不少於本公司擁有人應佔年度可分派利潤之40%，並自截至2009年12月31日止財政年度起實行。於2009年6月30日的應付股息人民幣1,250,000元，已由廈門松柏春天貿易於2009年11月27日支付予武漢華興。我們股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將按董事認為合法、合理及可行的任何方法向股東支付。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們無法保證未來將會派付股息」。

截至2009年12月31日止財政年度的利潤預測

●

〔此乃白頁　特意留空〕

釋　義

本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義。

「3i投資者」	指	3i Group plc、3i Asia Pacific Technology L.P.及3i Asia Pacific 2004–06 L.P.，由於彼等於私募股權可換股債券的投資而於最後可行日期為本公司股東
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2009年11月5日採納並不時修訂的組織章程細則
「北京春天房地產」	指	北京春天房地產開發有限公司(Beijing Chun Tian Real Estate Co., Ltd.，僅供識別)，一間於2007年8月29日在中國註冊成立並由陳氏家族控股的公司，為本公司關連人士
「北京賽特百貨」	指	北京賽特百貨有限公司(Beijing Scitech Department Stores Co., Ltd.，僅供識別)(前稱為北京中山春天百貨有限公司)，一間於2007年4月26日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「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(Beijing Scitech Outlet Commerce & Trading Co., Ltd.，僅供識別)，一間於2009年2月13日在中國註冊成立的公司，由陳氏家族間接全資擁有
「北京賽特奧萊」	指	一個位於中國北京朝陽區香江北路28號的折扣商品購物中心，並由本集團提供管理諮詢服務
「北京源永信信息諮詢」	指	北京源永信信息諮詢有限公司(Beijing Yuanyongxin Info Consulting Co., Ltd.，僅供識別)，一間於2009年3月25日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「Bluestone」	指	Bluestone Global Holdings Limited，一間於2007年7月24日在英屬處女群島註冊成立的公司，為我們的控股股東PIEL直接全資擁有的附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或香港公眾假期以外的日期

釋　義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「CAGR」	指	複合年增長率
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(2007年修訂本)(經不時修訂)
「CFS」	指	CFS International Inc.，一間在加拿大註冊成立的公司，由我們的控股股東PIEL控股
「陳氏家族」	指	陳啟泰先生及其兄長陳漢傑先生，均為我們的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣地區
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂)
「控股股東」	指	陳啟泰先生、陳漢傑先生、Bluestone以及PIEL
「CRC」	指	China Retail Concepts Limited，一間於2007年2月14日在英屬處女群島註冊成立的公司，陳啟泰先生及陳漢傑先生各自持有其50%的權益，為本公司的關連人士，亦為公開發售前可換股債券文據之發行人
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及管理中國全國證券市場的監管機關
「CVCI投資者」	指	Citigroup Venture Capital International Co-Investment, L.P.及Citigroup Venture Capital International Growth Partnership, L.P.，均為獨立第三方
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行
「董事」	指	本公司董事會成員
「龍俊發展」	指	龍俊發展有限公司，一間於2007年5月11日在香港註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司

「Even Time」	指	Even Time Investments Limited，一間於2009年7月6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LDP Management Limited（由我們的控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生各自持有50%權益的公司）持有
「益華證券」	指	益華證券有限公司，持牌從事根據證券及期貨條例所界定的第1類（買賣證券）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動
「除外業務」	指	由我們的控股股東控制及本集團以外的業務及公司
「旗艦店」	指	在推出品牌水準、店面陳設及裝修質素以及規模方面作為我們旗下其他百貨店衡量標準的百貨商店
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，以及在本公司成為該等附屬公司的控股公司之前，開展當前集團於相關時期內業務的實體
「銷售所得總額」	指	特許專營銷售及貨品銷售總收入
「廣場」	指	貴陽國貿廣場商貿有限公司（Guiyang Guomao Guangchang Commercial Trading Co. Ltd.，僅供識別），一間於2001年12月14日在中國註冊成立的公司，由陳漢傑先生之女陳嘉嘉以信託方式代表LDP Management Limited（由我們的控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生各自持有50%權益的公司）間接持有51%權益
「廣場集團」	指	廣場及其附屬公司
「貴陽國貿」	指	一間位於中國貴陽市中華北路，並由西安世紀長安物業投資提供管理諮詢服務的百貨商店
「貴陽國貿廣場春天百貨」	指	一間將由中山巴黎春天（廈門）百貨與廣場成立的中外合資公司

釋　義

「貴陽南國花錦」	指	一間位於中國貴陽市中山中路，並由西安世紀長安物業投資提供管理諮詢服務的百貨商店
「貴州國晨」	指	一間位於中國貴陽市中華西路，並由西安世紀長安物業投資提供管理諮詢服務的百貨商店
「六盤水國貿」	指	一間位於中國六盤水鐘山開發區，並由西安世紀長安物業投資提供管理諮詢服務的百貨商店
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士概無關連的獨立人士或公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「投資協議」	指	由中國春天百貨(控股)、PIEL、中國春天百貨及3i投資者於2005年10月20日簽訂的投資協議
「嘉禾春天」	指	嘉禾春天商貿(廈門)有限公司(Jiahe Chun Tian Commerce & Trading(Xiamen)Co., Ltd.，僅供識別)，一間於2008年7月9日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「KTB/UCI」	指	KTB/UCI China Ventures II Limited，一名獨立第三方
「廈門來雅百貨管理」	指	廈門來雅百貨管理有限公司(Laiya Department Management(Xiamen)Co. Ltd.，僅供識別)，一間於2006年1月4日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「最後可行日期」	指	2009年11月27日，即本文件付印前確定其中若干資料的最後可行日期

釋　義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「組織章程大綱」	指	本公司組織章程大綱
「兼併安排」	指	中國春天百貨、PIEL、中國春天百貨(控股)、本公司、Bluestone、3i投資者及CVCI投資者於2007年8月15日訂立的經修訂及重列的投資與投資者權益以及股東協議，以及其他有關該協議的相關安排(包括恢復契約及3i方契約)，主要條款載於本文件「企業投資者」一節
「商務部」	指	中國商務部
「外經貿部」	指	中國對外貿易經濟合作部
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利國際有限公司，一名獨立第三方
「新企業所得税法」	指	於2008年1月1日施行的新《中華人民共和國企業所得税法》
「OIL」	指	Offshore Incorporations (Cayman) Limited
「本公司」	指	中國春天百貨集團有限公司，一間於2007年1月8日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，前稱為Tiger Power Investments Limited
「中國人民銀行匯率」	指	中國人民銀行每日根據前一日的中國銀行同業外匯市場匯率，並參考全球金融市場當時匯率而釐定的外幣交易匯率
「巴黎春天百貨長春店」	指	一間由吉林省巴黎春天百貨經營的百貨商店，位於中國吉林省長春市朝陽區工農大路1055號
「PCD China Real Estate」	指	PCD China Real Estate Limited(前稱為Printemps China Real Estate Limited)，一間於2005年9月14日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們直接全資擁有的附屬公司

「PCD China Ventures」	指	PCD China Ventures Limited，一間於2008年5月13日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳氏家族間接全資擁有的Double Eight Enterprises Limited直接全資擁有
「巴黎春天百貨大陸店」	指	一間由大陸春天百貨經營的百貨商店，位於中國廈門市思明區中山路193–215號1–7層
「大陸春天百貨」	指	廈門大陸春天百貨有限公司(PCD Continental Department Stores(Xiamen) Co. Ltd.，僅供識別)(前稱為廈門大陸來雅百貨有限公司)，一間於2005年8月23日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「巴黎春天百貨嘉禾店」	指	一間由廈門蓮花經營的百貨商店，位於中國廈門市思明區嘉禾路261-265號武漢大廈1–4層部份
「巴黎春天百貨南寧店」	指	一間由廣西巴黎春天百貨經營的百貨商店，位於中國廣西省南寧市民族大道131號航洋國際城1–5層
「巴黎春天百貨青島店」	指	一間由青島中山巴黎春天百貨經營的百貨商店，位於中國山東省青島市市南區山東路9號深業中心1–5層
「巴黎春天房地產(廈門)」	指	巴黎春天房地產(廈門)有限公司(PCD Real Estate(Xiamen) Ltd.，僅供識別)(前稱為巴黎春天房地產開發(廈門)有限公司)，一間於2002年4月28日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「PCD Retail Management」	指	PCD Retail Management Inc(前稱為Printemp Retail Management, Inc.)，一間於1998年8月24日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們間接擁有99.2%權益的附屬公司
「PCD Retail Operations」	指	PCD Retail Operations Limited，一間於2007年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們直接全資擁有的附屬公司

「巴黎春天百貨瑞景店」	指	一間位於中國廈門市瑞景商業廣場，並由西安世紀長安物業投資提供管理諮詢服務的百貨商店
「廈門松柏春天貿易」	指	廈門松柏春天貿易有限公司(PCD Songbai Department Stores Co., Ltd.，僅供識別)(前稱為廈門松柏春天百貨有限公司及廈門來雅百貨有限公司)，一間於1998年5月29日在中國註冊成立的公司，由我們及武漢華興分別擁有95%及5%的權益
「中國春天百貨」	指	中國春天百貨有限公司，一間於2005年10月18日以「Printemps China Department Stores Limited」之名稱在英屬處女群島註冊成立的公司，於2006年7月27日更改為現有名稱，為PIEL間接全資擁有的附屬公司，於重組前持有(其中包括)本集團的全部業務，乃私募股權可換股債券文據的發行人
「廈門巴黎春天百貨信息諮詢」	指	廈門巴黎春天百貨信息諮詢有限公司(PCD Stores Consulting Limited，僅供識別)，一間於2007年8月27日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「中國春天百貨集團」	指	(重組前之)中國春天百貨及其附屬公司
「廣西巴黎春天百貨」	指	廣西巴黎春天百貨有限公司(PCD Department Stores(Guangxi)Co. Ltd.，僅供識別)，一間於2006年9月26日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「中國春天百貨(控股)」	指	中國春天百貨(控股)有限公司(前稱為Printemps China Department Stores(Holdings)Limited)，一間於2005年8月31日在英屬處女群島註冊成立的公司，為我們的控股股東PIEL間接全資擁有的附屬公司
「吉林省巴黎春天百貨」	指	吉林省巴黎春天百貨有限公司(PCD Department Stores (Jilin) Co. Ltd.，僅供識別)，一間於2006年11月28日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司

釋　義

「太原巴黎春天百貨」	指	太原巴黎春天百貨有限公司(PCD Department Stores(Taiyuan)Co. Ltd.，僅供識別)，一間於2005年3月9日中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「廈門巴黎春天百貨」	指	廈門巴黎春天百貨有限公司(PCD Department Stores(Xiamen)Limited，僅供識別)，一間於1998年12月9日在中國註冊成立的公司，葛衛英女士及陳啟泰先生分別為其76%及24%的註冊股權持有人
「巴黎春天百貨太原店」	指	一間由太原巴黎春天百貨經營的百貨商店，位於中國山西省太原市迎澤區開化寺街42號(原東米市街53號)1-6層
「巴黎春天百貨世貿店」	指	一間由廈門世貿巴黎春天百貨經營的百貨商店，位於中國廈門市思明區廈禾路888號1—4層
「廈門世貿巴黎春天百貨」	指	廈門世貿巴黎春天百貨有限公司(PCD World Trade(Xiamen)Co. Ltd.，僅供識別)(前稱為廈門假日巴黎春天百貨有限公司)，一間於2001年8月29日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「巴黎春天百貨西安店」	指	一間由PCD Retail Operations提供管理諮詢服務的百貨商店，位於中國西安南關正街
「巴黎春天百貨中山路店」	指	一間由中山巴黎春天(廈門)百貨經營的百貨商店，位於中國廈門市中山路76—132號1—6層
「寶姿」	指	寶姿時裝有限公司，一間於2002年6月28日根據百慕達法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，由我們的控股股東控股
「寶姿集團」	指	寶姿及其所有附屬公司

「PIEL」	指	寶姿國際企業有限公司，一間於1993年9月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的中間控股公司，由陳啟泰先生及陳漢傑先生各擁有50%的權益
「PIEL集團」	指	PIEL及其附屬公司
「PIEL集團員工」	指	PIEL集團的員工或彼等控股的公司
「Portico Global Limited」	指	一間於2006年12月1日在英屬處女群島註冊成立的公司，由陳氏家族最終控股
「寶姿產品」	指	寶姿的男女時裝、配飾及其他商品或產品
「中國公認會計準則」	指	中國企業會計準則及企業會計制度
「中國法律顧問」	指	我們的中國法律顧問華商律師事務所
「公開發售前可換股債券持有人」	指	分別指Portico Global Limited、摩根士丹利、KTB/UCI、UCI及瑞士信貸，除KTB/UCI與UCI有關連外各自獨立於另一方
「公開發售前可換股債券」	指	根據公開發售前可換股債券文據由CRC發行並由Portico Global Limited、摩根士丹利、KTB/UCI、UCI及瑞士信貸持有的債券
「公開發售前可換股債券文據」	指	由CRC與公開發售前可換股債券持有人於2007年3月至5月分別簽訂的可換股債券文據(於2009年4月1日獲修訂及重列)，以及由CRC與霸菱資產管理(亞洲)有限公司於2009年7月27日及由CRC與德意志銀行於2009年2月26日簽訂的清償契約
「私募股權可換股債券」	指	中國春天百貨根據私募股權可換股債券文據，向各3i投資者及CVCI投資者發行的債券
「私募股權可換股債券文據」	指	中國春天百貨於2005年10月26日簽訂的可換股債券文據，載於「企業投資者」一節

「青島世紀春天信息諮詢」	指	青島世紀春天信息諮詢有限公司(Qingdao Century Chuntian Info Consulting Co., Ltd.，僅供識別)，一間於2009年3月18日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「RCC」	指	Roosevelt China Capital Inc.，一間在美國特拉華州註冊成立的公司，由PCD China Ventures持有10%的權益
「RCI」	指	Roosevelt China Investments Corporation，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，為RCC的一間附屬公司
「重組」	指	我們的重組，詳情載於本文件附錄七「重組」一節
「Roosevelt PCD」	指	Roosevelt PCD China Ventures Limited，前稱為PCD Roosevelt China Ventures Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由PCD China Ventures持有51%的權益
「RSR」	指	Roosevelt Sino Retailers LLC，一間在美國特拉華州註冊成立的公司，為RCC的間接附屬公司
「RSR WFOE」	指	將由RSR成立並全資擁有的外資企業
「賽特綜合廣場」	指	位於中國北京市朝陽區建國門外大街22號，集寫字樓、酒店、餐廳與零售於一體的綜合商業廣場，為賽特購物中心所在地
「賽特集團」	指	賽特集團有限公司(Scitech Group Company Limited，僅供識別)，一間於1980年11月15日在中國北京註冊成立的公司，由陳啟泰先生、陳漢杰先生及彼等各自的直系親屬間接持有其85%的權益
「賽特購物中心」	指	一間由北京賽特百貨經營的百貨商店，位於中國北京市朝陽區建國門外大街22號賽特綜合廣場
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)

「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00美元(重組前)或0.005美元(重組後)的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「往績記錄期間」	指	截至2008年12月31日止三個財政年度及截至2009年6月30日止六個月
「UCI」	指	United Capital Investment Group Limited，一名獨立第三方
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及其所有司法權區
「益能」	指	益能企業有限公司，一間於2007年6月1日在香港註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「武漢華興」	指	武漢華興電子有限公司(Wuhan Huaxing Electronics Co. Ltd.，僅供識別)，一間於1990年11月17日在中國註冊成立的公司，為獨立第三方，擁有廈門松柏春天貿易5%的股權權益
「廈門蓮花百貨」	指	廈門蓮花百貨有限公司(Xiamen Lotus Department Stores Co. Ltd.，僅供識別)，一間於2009年9月4日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「廈門瑞景春天」	指	廈門瑞景春天百貨有限公司(Xiamen Ruijing Chun Tian Department Stores Co., Ltd.，僅供識別)，一間於2007年7月18日在中國註冊成立的公司，為本公司關連人士廈門巴黎春天百貨全資擁有的附屬公司
「西安世紀長安物業投資」	指	西安世紀長安物業投資管理有限公司(Xian Centry Changan Property Investment Co. Ltd，僅供識別)，一間於1995年9月12日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「西安長安國際中心」	指	巴黎春天百貨西安店所在物業，位於中國西安南關正街

「西安賣方」	指	向本集團出售西安世紀長安物業投資股份的賣方，包括(i)楊虎（住址為中國廣東省深圳市東門北路翠竹苑64號）、(ii) 馮瀛（住址為中國西安市未央區徐家灣育青路113號）及(iii) 王柯（住址為中國西安市蓮湖區大慶路7號），彼等均為獨立第三方
「青島中山巴黎春天百貨」	指	青島中山巴黎春天百貨有限公司（Zhongshan PCD Stores（Qingdao)Limited，僅供識別）（前稱為青島海信巴黎春天百貨有限公司），一間於2006年10月9日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「中山巴黎春天（廈門）百貨」	指	中山巴黎春天（廈門）百貨有限公司（Zhongshan PCD（Xiamen)Department Stores Co., Ltd.，僅供識別），一間於2005年10月28日在中國註冊成立的公司，為我們間接全資擁有的附屬公司
「遵義國貿」	指	一间位於中國遵義市丁字口中山路，並由西安世紀長安物業投資提供管理諮詢服務的百貨商店

在本文件內：

- 除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」的定義與上市規則所定義者一致。

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述，包括(但不限於)如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「預料」、「或會」、「將會」、「將」、「可能」等詞彙及表述或類似詞彙或陳述，尤其是本文件「我們的業務」及「財務資料」等節有關日後事件、我們的日後財務、業務或其他表現與發展、我們行業的未來發展，以及我們的主要市場及全球整體經濟的未來發展等內容。

該等陳述乃根據多項有關我們現有及日後業務策略以及日後營商環境的假設而作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對日後事件的看法，並非未來表現的保證，且受到若干風險、不確定因素及假設的影響，當中包括本文件「風險因素」一節所述的風險因素以及下列各項：

- 我們經營所在地區及行業的監管環境及前景；
- 我們的業務戰略及經營計劃；
- 中國及國際零售業的未來發展；
- 我們的未來業務發展的程度、性質及潛力；
- 我們與投資者及訂約方的業務合作及關係；
- 有關我們業務的估計財務資料；
- 我們的股息政策；及
- 我們經營所在城市的經濟狀況及競爭情況發生變化。

除須遵守適用法例、規則及法規的規定外，我們並無責任就任何新資料、日後事件或其他事項更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述。基於以上各項及其他風險、不確定因素及假設，本文件所述的前瞻性事件及情況未必會以我們預期的方式發生或根本不會發生。因此， 閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本節所載警示陳述適用於本文件所載的一切前瞻性陳述。

於本文件，有關本公司或其任何董事意向的陳述或提述均於本文件刊發日期作出。任何該等意向均可能因日後發展而改變。

與我們的業務有關的風險

倘若我們在執行拓展策略時遭遇阻力，我們的增長前景可能會受到影響。

自2004年開業以來，我們經營或提供管理諮詢服務的店鋪數目增長至最後可行日期的16間百貨店及1間折扣商品購物中心。其中，我們經營9間百貨店，並向其餘7間百貨店及1間折扣商品購物中心提供管理諮詢服務。作為我們的持續業務策略的一部份，我們計劃主要透過發展新店或將現有管理百貨店整合至我們的自有百貨店網絡等方式繼續拓展。我們的拓展能力取決於：

- 能否發現及是否有合適的策略性收購目標及合資公司夥伴；
- 吸引並按商業合理條件與潛在收購目標達成協議的能力；
- 發現合適的旗艦店物業，並就該等物業按商業上可行之條件成功訂立租約、管理合同或收購協議的能力；
- 用於完成較大收購或投資的可用資金；
- 成功拓展折扣商品購物中心業務的能力；
- 獲得所有必需的政府及第三方同意、批准及許可的能力；及
- 於我們及主要競爭對手可能進入之城市有效競爭的能力。

我們或不能完成預計之拓展目標。倘若我們不能在黃金地點開店，無論是以收購、租約或透過管理合同的方式，我們發展業務及增加收入之能力將會受到負面影響。我們不能保證將能透過發展新店或將現有管理百貨店整合至我們的自有百貨店網絡等方式進行拓展。在拓展業務進入中國新地區市場方面，某些競爭對手可能比我們更成功。倘若不能有效實施拓展策略，則將會降低增長率，或會導致失去部份市場份額，降低收入及盈利能力。

由於業務量有限及受客戶品味、消費能力、一般經濟狀況與消費情緒所限，經營高檔及奢侈品市場具有內在的風險。

百貨店，特別是銷售高端及奢華時尚產品、化妝品及配飾的百貨店成功與否，主要取決於消費者的需求，受消費者個人喜好、購物方式、可支配收入、對經濟的信心及其他超出我們控制範圍的許多因素影響。我們並不能保證顧客將繼續在我們的百貨店購物。倘顧客的需求因經濟狀況及消費者信心的變化而發生任何轉變，可能會對我們的經營及財務業績造成重大不利影響。最近全球經濟下滑已影響消費者開支，進而對我們部份店舖的銷售造成負面影響。此外，儘管中國經濟已顯露復甦跡象，惟並不能確保可以恢復過去的快速增長。倘中國經濟之長期發展放緩或近期的全球經濟衰退持續，消費者開支或會繼續出現減退，從而令我們的整體財務業績受損。

如果我們不能讓近期設立的百貨店產生盈利，或不能有效管理增長，我們的經營業績或會受到負面影響。

我們過往透過整合現有百貨店或建立新百貨店實現快速增長。然而，總體而言，整合現有店舖或開設新店可能需要相當長的時間。我們不能保證店舖網絡未來的任何特定新增店舖將帶來預期之收益。有多項因素可能會影響新增或新設店舖取得與我們現營店舖相當之銷售額或利潤水平，或實現盈利的能力。即使我們有能力開設新店，其成功與否將會受到以下(其中包括)能力因素的影響：

- 整合新增業務或合資企業以及其人事、企業哲學及文化至我們的業務；
- 實現新增業務、合資公司或投資之收益(倘有)；
- 就所拓展之業務維持充足的管理及財務資源；
- 吸引合適之專賣商並與其訂立商業上可行之協議；
- 將店舖拓展到新的區域市場；
- 適應瞬息萬變的競爭環境；
- 改善營運及管理體制，包括資訊科技系統，以覆蓋擴大後的店舖網絡；及
- 聘請、培訓及留任有才能的職員，尤其是新增業務的主要職員。

我們對新增店鋪進行重組或重新定位，或會產生額外成本，與開設新店相關之市場推廣、廣告及管理亦將會產生更高的成本。我們不能保證所經營之新增或新設店鋪將會實現盈利。我們能否將新店鋪有效整合至現有業務，將視乎我們持續及時實施及改善營運、財務及管理資訊系統，以及擴大及培訓管理團隊之能力。上述任何一項均可能限制我們的管理、營運及財務資源。倘若我們不能成功整合任何新增業務或令現有及新增店鋪取得協同效應，我們的收入、盈利能力、財務狀況及營運業績或會受到負面影響。

倘若我們不能在合適地點以商業上可接受條件找到合適店鋪，我們的增長前景或會受到負面影響。

我們的表現很大程度上倚賴於旗下店鋪的地址。在為店鋪選址時，我們會考慮多類因素，如：

- 是否位於具強勁增長前景之城市的黃金購物區；
- 對我們的目標客戶群的便利性；
- 預期客流量；
- 可用空間大小及周邊土地是否可用及適合未來發展；及
- 競爭程度。

在黃金地段，可供開設百貨店的物業極少，因此對於該等物業的競爭非常激烈。我們按可接受條件購買或租賃合適物業的能力，將對我們的拓展策略至關重要。我們不能保證能夠發現並按商業上可接受的條件購買或租賃合適物業。此外，我們的競爭對手或會比我們更早及更快取得該等黃金地點。倘若我們在得到合適店鋪地址方面遭遇困難，我們的發展前景可能會受到負面影響。

倘若我們未能發現及出售有吸引力的高端奢侈品，或未能預見或順應時尚趨勢及消費者需求及喜好的經常變化，我們的營運業績或會受到負面影響。

中國的時尚趨勢及消費者需求及喜好難以預測，且變化極快，主要視乎多個因素，包括全球時尚及生活方式趨勢、名流的影響、可支配收入、消費者對經濟的信心以及其他屬我們不可控制的因素。由於我們的店鋪主要致力於迎合中國時尚群體的需求，我們的成功將有賴於我們發現時尚趨勢、預測並及時對瞬息萬變的消費者需求及喜好作出反應的能力。我們不能保證所選擇的商品、或專賣商挑選的商品在任何時間均能準確反映當前的時尚趨勢或客戶喜好。因此，我們及我們的專賣商必

須發現新興時尚趨勢及客戶需求，並預測將會受到我們的客戶群喜好的趨勢和潮流。倘若我們或專賣商中任何一方未能發現、預測並對不斷變化的消費者需求及時尚趨勢作出有效而及時的反應，或會對我們的業務造成負面影響。

為維持我們店鋪的時尚及高端奢侈的形象，我們必須持續提供滿足目標消費群品味及喜好的商品。我們提供該等商品的能力，則視乎我們吸引及維持提供具吸引力商品之合資格專賣商的能力。如若不然，我們或不能維持市場形象，且我們的收入可能會受到負面影響。

由於賽特購物中心之收入佔我們總收入及利潤的大部份，因此我們對賽特購物中心有較大依賴性。

我們按照與賽特集團簽訂的12年租約經營賽特購物中心，賽特集團擁有賽特購物中心所在的賽特綜合廣場。該租約於2007年7月1日生效。賽特購物中心已於2008年上半年完成重新裝修，同時，Burberry及Armani Collezioni等新進國際品牌亦開始營業。賽特購物中心已開始使用 商標，並實行巴黎春天的VIP計劃。請參閱「我們的業務 — 我們自有的百貨店業務 — 賽特購物中心」及「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 持續關連交易 — (D)賽特集團出租的物業」。

自納入我們的網絡以來，賽特購物中心一直是我們收入的主要來源。截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，來自賽特購物中心的收入分別為人民幣382,300,000元及人民幣185,400,000元，分別佔同期內我們總收入的約53.2%及51.7%。

我們預期未來賽特購物中心之收入將繼續在我們的收入及利潤中佔較大比重。在我們建立更大的店鋪網絡之前，任何可能不利於賽特購物中心的營運或業務，或影響對客戶或專賣商吸引力之情況，例如火災、水浸、恐怖主義、法律限制或其他原因或因素，均有可能對我們的經營業績造成重大負面影響。

倘若我們的若干管理百貨店並無整合，則將影響我們的拓展進度，並限制我們的增長前景。

作為我們拓展策略的一部份，我們致力於物色符合我們業務策略及整合計劃的店鋪。發現擁有增長潛力的店鋪後，我們將與該店鋪之營運商討論整合的可能性。為便於我們全面及盡職地評估有關店鋪，我們可能尋求根據管理協議於一段時間內向該店鋪提供管理諮詢服務。我們認為此舉能令我們對店鋪作出知情評估，有助於未來的業務整合。在管理協議期限屆滿時或於期間內，倘若我們認為該店鋪適合整合至我們的自有店鋪網絡，我們將與其營運商洽談相關條款。倘若由於任何原因我們並無整合作為潛在整合目標的管理店鋪，則我們未必可以實施拓展策略，而我們的增長前景可能會受到限制。

我們可能因向若干店鋪或折扣商品購物中心提供管理諮詢服務及授權使用品牌或商標而面臨若干訴訟或聲譽風險。

於管理合約期間內，供應商及客戶可能會將我們的巴黎春天或賽特品牌與我們管理的店鋪或管理的折扣商品購物中心相聯繫。我們或會因向若干店鋪提供管理諮詢服務而面臨聲譽或訴訟風險。例如，廈門新時代來雅百貨因其擁有人財務困難而關閉後，若干專賣商將廈門松柏春天貿易列為收款訴訟的被告之一。我們正積極就有關訴訟進行辯護。請參閱「我們的業務 — 法律合規及訴訟 — 法律程序」。由於新時代來雅百貨關閉的相關宣傳，來雅品牌於廈門的聲譽受到損害。我們可能於未來因提供管理諮詢服務而面臨訴訟或聲譽風險。例如，倘相關管理合約因任何該等訴訟而終止，我們的財務表現及經營業績可能受到負面影響。作為主營高檔及豪華商品的零售商，我們極為倚賴我們的聲譽及顧客的認知。倘我們的品牌或店鋪受到負面宣傳，可能會對我們的聲譽造成不利影響，並進而影響我們的銷售、經營業績及業務前景。

我們面臨與發展及建設西安二期有關的融資風險、第三方責任風險以及其他風險及責任，並可能無法如期完成項目。

於2008年1月，我們透過附屬公司西安世紀長安物業投資收購一塊鄰近巴黎春天百貨西安店、面積約5,565.6平方米的土地的土地使用權，代價為人民幣49,800,000元(「地價」)。我們已全額支付地價，並已取得相關土地使用權證。隨後，我們與一名第三方開發商共同於該幅土地上開發一項26層的綜合物業，其中將包括零售、商業及酒店部份，總建築面積約為120,000平方米(「西安二期」)。該名第三方開發商將負責整個綜合物業的建築。預計西安二期的總建築成本約為人民幣900,000,000元，其中綜合物業零售部份的建築成本約人民幣735,000,000元將由我們承擔。其餘建築成本則由第三方開發商承擔。於建築完成後(預期將於2010年第二季度)，我們擬將綜合物業零售部份的百貨店租予獨立第三方美美，並就該店向美美提供管理諮詢服務，直至2011年12月31日，其後則將該百貨店作為自有百貨店進行經營。進一步詳情請參閱「我們的業務 — 管理百貨店業務 — 西安二期」。

根據與向我們授出西安二期土地使用權的相關政府機構的合約，我們須於2010年12月13日前完成該地盤的發展及建設，惟倘經授予人同意有關期間可延長一年(「完成日期」)。然而，我們能否如期完成有關開發及建設，取決於多項因素，如我們及第三方開發商為該項目提供資金的能力、取得必要許可或批文的能力，其中部

份因素超出我們的控制範圍。我們的中國法律顧問表示，倘若我們未能如期完成該項目的開發，則可能於緊接完成日期後當日開始被處以每日地價0.1%的罰金。

就建設該項目零售部份作出的融資承擔總額約人民幣735,000,000元，我們無法保證將能透過內部或外部資源支付自身融資承擔。此外，項目的及時完工亦取決於第三方開發商能否獲得足夠資金以支付其承擔的建設成本。若其未能取得必要的融資，我們可能將須應付額外的融資需求，從而可能對我們的現金流量、營運資金及財務資源帶來重大壓力，或導致項目延遲竣工。

由於西安二期的開發及建設，我們亦將面臨物業開發商通常面臨的風險及責任。我們並無任何物業發展及建設經驗，因此將高度倚賴第三方開發商以完成該項目的建設。第三方開發商可能(其中包括)在向政府機構取得必要的施工、竣工或驗收證明或許可時發生延遲、未能保證建築符合適當的品質標準、未能按預定進度如期進行工程建設、未能符合建築的計劃規格，或因發生嚴重建築事故導致損傷或延誤。

此外，我們不能保證百貨店的經營將會成功。倘若綜合物業內商業或酒店區域的建設發生延誤或有關區域的營運未能成功，均可能對百貨店的形象及客流量造成負面影響。同時，我們可能與第三方開發商存在意見分歧，由此可能影響西安二期的順利開發及建設，或對百貨店的經營造成不利影響。倘若發生上述事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

折扣商品購物中心業務拓展涉及風險，若我們未能控制該等風險，則可能對我們獲得預期收入造成延遲或不利影響，並可能影響我們的整體發展策略。

根據發展策略，我們擬進軍折扣商品購物中心業務。折扣商品購物中心行業在中國相對較新，我們並不肯定其能否獲得中國消費者接納。中國本土折扣商品購物中心營運商數量極少，而就董事所知，歐洲及北美的成熟折扣商品購物中心營運商目前仍未能進入中國市場。因此，該行業在中國缺乏相關行業知識及經驗豐富的管理人才。

(i) *北京賽特奧萊*

我們於2009年7月開始根據一項管理合約向北京賽特奧萊提供管理諮詢服務。然而進軍新業務領域存在風險，我們無法保證北京賽特奧萊會在本階段取得成功。我們擁有一項選擇權，收購間接持有目前經營北京賽特奧萊的北京賽特奧特萊斯商貿100%股權權益的Even Time，代價為(i)控股股東於Even Time及其附屬公司所產生的投資成本與(ii)獨立國際估值師行所釐定的Even Time當時公平市值之間的較低者。請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 北京賽特奧萊」。然而我們並不保證將會行使該選擇權。

(ii) *山東購物中心*

我們正在評估一個位於山東省的地盤，並正與該地盤土地使用權擁有人(一名獨立第三方)共同研究於該地盤開設折扣商品購物中心的可行性。於2009年10月16日，我們與該地盤的業主訂立為期5年的諮詢服務協議。該諮詢服務協議可由任一訂約方在向另一方支付人民幣500,000元後終止。我們可決定於現有協議的餘下期限內繼續向地盤擁有人提供諮詢服務，或尋求與地盤擁有人重新磋商以直接經營折扣商品購物中心，或根據不同的服務範圍及／或薪酬架構就折扣商品購物中心提供管理及諮詢服務，或與地盤擁有人共同訂立其他安排。不能保證我們或地盤擁有人將達成協議以在該地盤上建立折扣商品購物中心，或我們將經營或管理該折扣商品購物中心或以其他方式在較長期間內繼續參與該項目。請參閱「我們的業務 — 近期發展 — 山東購物中心」。

(iii) *瀋陽購物中心*

我們的控股股東目前正就於瀋陽經營折扣商品購物中心與獨立第三方進行初步磋商。倘若項目落實，我們的控股股東將首先向我們提供經營該折扣商品購物中心的機會。我們是否經營折扣商品購物中心的決定須經我們的獨立非執行董事批准，並須遵守上市規則。在我們決定不接受要約，而我們的控股股東或彼等控制的公司接受要約成為營運商的情況下，控股股東承諾將授予我們一項選擇權，可於任何時間收購折扣商品購物中心營運商或其控股公司的全部股份，代價為(i)控股股東於折扣商品購物中心營運商所產生的投資成本與(ii)獨立國際估值師行所釐定的折扣商品購物中心營運商的當時公平市值之間的較低者。本公司將於證實瀋陽購物中心的營運商連續兩個財政年度錄得淨利潤(如其經審核財務報表所示)後，在實際可行的情況下盡快行使折扣商品購物中心選擇權，惟行使該等選擇權須經我們的獨立非執行董事批准且須符合上市規則第14A章的規定。此外，透過我們放棄有關利潤要求，我們亦將有權於選擇權期間內的任何時間行使該選擇權，即使上述利潤要求並未達

成。此外，我們的控股股東已承諾將於整個選擇權期間內，以協定比例的銷售所得總額，委聘我們為折扣商品購物中心提供管理及諮詢服務。請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 我們的控股股東的近期發展 — 瀋陽購物中心」。然而，由於我們的控股股東正就瀋陽購物中心業務進行初步磋商，無法保證項目將會落實，因此，我們可能無法行使有關選擇權。

折扣商品購物中心業務的成功將部份取決於我們的以下能力：

- 成功吸引顧客；
- 成功吸引其品牌商品滿足顧客期望的專賣商；
- 進行有效的市場營銷及推廣；
- 成功定位折扣商品購物中心業務，避免與我們的百貨店業務重複；
- 招聘合資格人才管理折扣商品購物中心；
- 成功尋找開展折扣商品購物中心業務的合適地點；及
- 應對中國零售業的急劇變化。

我們向折扣商品購物中心領域拓展業務所涉及的挑戰與風險可能對我們獲得預期收入造成延遲或不利影響，並可能影響我們的整體發展策略。

由於我們的收入主要來源於中國，若中國經濟出現衰退，我們的業務可能受損。

由於經濟衰退時期零售購買量會降低，宏觀經濟趨勢對零售業有極大的影響。我們的收入主要來源於我們在中國的百貨店的零售銷售，以及在中國的管理諮詢服務。若中國經濟出現衰退或中國經濟前景出現不明朗因素，國內消費者的消費習慣可能會受到影響(包括減少消費開支)，從而可能令我們的業務受損。若中國經濟持續衰退，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

最近全球市場及經濟經歷前所未有的嚴峻環境，大部份主要經濟體於2009年仍繼續面臨信貸緊縮及經濟衰退等困境。經濟前景低迷對商業及消費者信心造成打擊。中國經濟於中短期內亦面臨挑戰。中國政府實施的經濟刺激方案及其他措施可能無法有效或迅速發揮作用，以避免經濟活動嚴重下滑。倘經濟放緩導致消費者開支下降或消費習慣發生變化，我們的經營業績或會受到負面影響。例如，截至

2009年6月30日止六個月，我們自特許專營銷售所得的佣金收入為人民幣232,600,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣253,500,000元減少人民幣20,900,000元或8.2%，主要原因是經濟低迷導致賽特購物中心及巴黎春天百貨青島店的銷售所得總額減少。國際市場持續動盪、消費者開支持續下降以及中國經濟增長放緩均可能對我們的流動資金及財務狀況(包括我們透過資本市場滿足流動資金需要的能力)造成不利影響。

倘未能取得北京賽特奧萊的任何相關政府批准，可能影響我們的管理收益及折扣商品購物中心選擇權的價值。

我們的控股股東正就北京賽特奧萊的經營申請相關政府批准。由於獲得批准的流程需時較長，以及我們的控股股東已經獲得當地政府部門的初步支持，在獲得所有政府批准前，北京賽特奧萊的部份區域已於2009年7月開始試營業。我們的中國法律顧問認為，向北京賽特奧萊提供管理諮詢服務，並無令本集團違反任何相關中國法律法規。然而，倘若北京賽特奧萊須中止經營，我們與北京賽特奧萊的管理合約可能會被中止。此外，倘所需批准未獲授予，我們根據與Even Time簽訂的管理協議取得的管理收益，以及我們收購Even Time之選擇權的價值可能受到不利影響，詳情請參閱本文件「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。

現有百貨店或所收購百貨店的全面升級或重新定位可能造成現有業務水平的下降。

高檔及奢侈品零售行業的發展在中國具有內在的困難。百貨店能否成功升級或重新定位從而提高服務及商品標準，部份取決於當地市場的成熟情況。倘我們未能準確評估運營市場對高檔及豪華百貨店的認可程度或未能執行高檔及奢侈品零售所需的標準，則現有百貨店或所收購百貨店的升級或重新定位可能失敗，從而對我們的業務造成重大不利影響。

倘現有店鋪的零售區域進行升級或裝修，可能會於升級或裝修期間令其業務中斷或造成銷售虧損。此外，店鋪在升級或裝修後，可能需要相當時間方可達到最佳的品牌組合及取得理想的客流量。若我們未能及時完成該等升級或裝修，我們的經營收入及業績可能受到重大不利影響。

由於我們整合其他店鋪至本集團，我們的財務表現及經營業績或會受到影響，且我們不能確定新開店鋪於日後的盈利能力。

我們自有的店鋪網絡包括於2006年1月1日起整合至網絡的廈門、青島、北京、長春及南寧5間百貨店。我們亦已於西安收購一間受限於一項現有租約的百貨店物業，並計劃於有關租約期限屆滿後在該物業經營自有店鋪。此外，我們計劃將持續拓展店鋪網絡作為長期的業務策略之一。我們預期，新店鋪的加入將最終大幅增加我們的收入。然而，由於新整合的店鋪經營時間有限，我們不能明確預測該等店鋪將錄得盈利，或其他近期開業的店鋪將實現或維持盈利。往績記錄期間新增百貨店的實際影響詳情，請參閱「財務資料」一節。

此外，我們的收購目標可能附帶流動負債並可能產生虧損，將收購目標之財務業績與本集團的財務業績合併可能(至少於短期內)對本集團的盈利能力及經營業績造成負面影響。

我們的絕大部份收入取決於專賣商。

截至2006、2007及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，從特許專營銷售取得的佣金分別佔我們收入的約66.6%、72.7%、69.8%及64.8%。此外，同期內，從五大專賣商特許專營銷售取得的佣金佔我們收入的約7.3%、4.6%、6.1%及5.7%。名列我們五大專賣商的世紀寶資服裝(廈門)有限公司是由寶姿集團擁有的關連方，於截至2007及2008年12月31日止財政年度分別佔我們總收入的1.5%及2.4%。請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 持續關連交易」。

我們的成功很大程度上需視乎我們維持現有專賣商及吸引新專賣商的能力。我們的特許專營協議期限一般為6至12個月，終止通知期為30天。倘若我們的主要專賣商或相當數量的專賣商終止或不續簽其與我們的協議，而我們未能找到合適的替代者，我們的營運業績或會受到負面影響。

透過特許專營安排，我們的自有百貨店內截至2009年6月30日已匯聚逾1,600個品牌。倘若我們不能與現有專賣商維持良好關係或發展及維持新專賣商關係，我們或不能持續經營高端及奢侈商品。最後，我們的收入、市場定位及形象均有可能受到負面影響。

我們以佣金形式通過特許專營安排獲得收入。專賣商通常須將一定比例的銷售額支付予我們。倘若專賣商在與我們延續特許專營安排時降低佣金比率，我們的收入可能減少，且我們的經營業績或會受到負面影響。

我們的大部份採購依賴於主要直接銷售供應商。

我們用於直接銷售的化妝品乃向有限的主要供應商採購。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團五大直接銷售供應商合共佔本集團採購總額的比例分別約為75.8%、82.7%、81.8%及79.9%。同期，最大直接銷售供應商分別約佔本集團採購總額的23.2%、28.4%、27.8%及24.4%。倘我們無法維持主要供應商對該等產品的穩定供應，且無法及時覓得候補或補充供應商，則我們直接銷售的表現可能受到重大不利影響。

我們的絕大部份銷售依賴於VIP顧客。VIP銷售下降可能導致我們的業務及經營業績受到重大不利影響。

VIP顧客的銷售佔我們總銷售的比重較大，並仍在增加。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，VIP顧客的銷售分別約佔我們的銷售所得總額的42.8%、51.7%、51.9%及51.0%。我們不能保證VIP顧客會繼續到訪我們的百貨店並購物，若VIP顧客購物下降，我們的業務、盈利能力及財務業績可能受到重大不利影響。

倘若我們化妝品的市場需求突然減少，或會導致存貨積壓或產品過時。

直接銷售主要包括化妝品銷售，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止六個月，其佔我們收入的百分比分別為22.1%、21.0%、22.9%及23.0%。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止六個月，我們的平均存貨週轉天數(等於本公司存貨平均結餘除以購買貨物及存貨變動再乘以相關年度／期間的總天數)分別為83天、80天、83天及95天。於截至2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月，我們並無對任何過時存貨作出撥備。

化妝品行業易受到不斷變化的市場趨勢影響。市場對我們的化妝品的需求突然下跌，可能會導致我們的產品銷售額意外下跌。倘若我們的化妝品銷售商嚴格執行其合同權利，除損壞商品以外不允許我們退還或替換化妝品，未售出存貨可能會積壓，從而可能導致我們的存貨過時，令我們被迫撇銷該等存貨。該等未售出存貨或會對我們的財務狀況及經營業績造成負面影響。有關我們存貨控制的更多資料，請參閱本文件「我們的業務 — 存貨管理」一節。

我們嚴重倚賴我們的重要職員，我們的成功亦視乎我們吸引及保留優秀員工的能力。

我們一直以來並將繼續高度倚賴我們的高級管理團隊及其他主要職員作出的持續努力。尤其是，我們非常倚賴主席及寶姿集團聯席創始人陳啟泰先生的專業知識及資深經驗。陳先生及其他高級管理團隊成員制定我們的策略，並對我們目前取得的成績起到非常重要的作用。失去陳先生或任何其他主要員工或會削弱我們經營及執行策略的能力。我們可能難以在合理期限找到其他具相當專業知識及經驗的人士作為替代。因此，我們的業務或會出現嚴重中斷，我們的財務狀況亦有可能受損。

此外，我們的持續成功將取決於我們能否吸引及留住合資格之行政、客服、監督及管理人員以管理我們的現有業務及未來發展。合資格及有才幹的職員較少，且市場對該類人才的需求很大。因此，其他中國本地及外資連鎖零售商，包括超級市場和大型超級市場等非專營零售商，在爭奪優秀人才方面的競爭非常激烈。我們或不能成功吸引、招攬或留任所需人才。此外，未來我們可能需要提供優越的薪酬及其他福利，以吸引及留住主要員工，因此，我們不能保證將擁有資源完全滿足人員配備的需求。對於我們的新增店鋪及投資，我們留住某些現有人員的能力將對我們在拓展方面的成功起到重要作用。而如果我們不能吸引及留住合資格人才，或會對我們保持競爭地位及發展業務的能力帶來負面影響。

倘若我們現有的百貨店租約或百貨店合作協議被終止，或我們在租約或百貨店合作協議到期時未能續約，則我們的經營業績或會受到負面影響。

我們營運的9間自有百貨店中，其中6間為我們透過若干租約及／或百貨店合作協議佔用的物業。因此，我們能夠維持現有租約及百貨店合作協議，並且不因任何原因而被終止(包括出租方缺乏有效及可強制執行的房屋所有權、土地使用權或相關權利或授權以分租該等物業予我們，或債權人行使其於我們所使用的已作抵押之物業的權利)對我們的業務經營非常重要。倘若我們的任何租約及百貨店合作協議因任何原因在屆滿日期之前被終止，我們可能需要搬遷至其他地方。例如，於2009年6月，巴黎春天百貨南寧店所在物業的業主就合約爭議提請仲裁，要求(其中包括)於百貨店合作協議屆滿日期前終止該協議。進一步資料請參閱「我們的業務 — 法律合規及訴訟 — 法律程序」。倘仲裁結果對我們不利，我們的聲譽可能受損，並可能須要支付損害賠償及將巴黎春天百貨南寧店遷至其他地點，從而造成業務中斷，影響我們的經營業績。在與業主發生糾紛的情況下，我們的業務可能中斷。此外，我

們不能保證在巴黎春天百貨南寧店事件或任何其他情況下，我們能夠按商業合理條款找到合適地點。倘若我們的任何租約及百貨店合作協議被終止，而我們不能按合理商業條件找到合適地點，則我們的業務將會受到重大負面影響。

我們百貨店的現有租約及百貨店合作協議均不會在2012年之前到期，且租約及百貨店合作協議期限為8年至15年。我們對續訂多個店鋪之租約或百貨店合作協議的優先取捨權，需於我們達到指定的銷售所得總額指標後方可作實，因此，倘我們無法達到該等銷售所得總額指標，則需於延續租約時就其條件及條款進行磋商。我們不能保證將能按有利或可接受之條件及條款延續我們的租約及百貨店合作協議，尤其是租金及收益分配比例方面。在此情況下，我們可能會被要求加租或遷往其他地方，從而面臨成本增高的風險。

由於我們的部份租賃物業並未取得必要的房屋所有權證及並未進行租賃登記，我們的百貨店可能需要重新尋找經營地點。

我們營運的9間自有百貨店中，其中6間為我們透過若干租約及／或百貨店合作協議佔用的物業，因此我們的出租方擁有有效及可強制執行的房屋所有權或相關權利或授權以將物業分租予我們，對我們的業務經營而言非常重要。

於最後可行日期，巴黎春天百貨南寧店及巴黎春天百貨長春店及巴黎春天百貨大陸店所在物業部份區域的出租方並未向我們提供其於我們承租物業擁有有效及可強制執行的房屋所有權或分租物業之相關權利或授權的證明。未取得房屋所有權證的租賃百貨店總建築面積約36,181平方米，佔我們擁有或訂立租約或百貨店合作協議之所有物業總建築面積的約16.5%。我們無法確保未來沒有第三方主張該等物業的業權並質疑該等租約及百貨店合作協議。倘由於該等物業的業權負擔或出租方無法於政府機構登記相關租約，我們可能於續租該等物業時發生困難。在此情況下，我們將被迫重新尋找百貨店經營地點，從而導致業務中斷及產生更換地點的額外開支。此外，我們亦可能無法尋獲合適的替代物業，或被迫於不理想的地點開業。倘若出現任何上述情況，我們的收入可能受到重大不利影響。進一步資料請參閱「我們的業務 — 物業 — 業權及註冊」。

我們的過往財務資料對於評估未來業績或指示未來財務表現的價值可能有限。

我們的百貨店網絡規模迅速擴張，從2004年1月1日的2間百貨店增至最後可行日期的16間百貨店及1間折扣商品購物中心(由我們經營或提供管理諮詢服務)。因此，我們的經營年期尚短。由於我們近期的快速拓展，於截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度，以及截至2009年6月30日止六個月，我們網絡中的店鋪數量不

斷改變。例如，我們的主要收入來源賽特購物中心於2007年7月1日開業。主要由於增加賽特購物中心，我們於2007年及2008年的收入分別由2006年的人民幣171,100,000元增至人民幣500,900,000元及人民幣717,800,000元，複合年增長率為104.8%。我們未必能於未來取得相同的增長率。因此，我們的歷史財務數據對於評估我們的未來表現或指示未來財務表現的作用有限。

我們的流動負債超過流動資產，倘未能於到期時清償負債，我們的業務及財務狀況將受到重大負面影響。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的淨流動負債分別約為人民幣132,400,000元、人民幣689,700,000元、人民幣670,400,000元及人民幣171,800,000元。此外，由於重組導致本公司擁有人應佔權益減少，我們於2007年12月31日亦錄得負債淨額。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的淨流動負債狀況，主要是由於利用較長的供應商信貸期限以為我們的營運提供部份資金，以及利用短期借款開設或整合新店以拓展業務。使用短期借款的優勢之一是利息成本較低，原因在於中國的短期借款利率通常低於長期借款。

然而，此舉要求我們須於該等短期負債到期時籌得足夠資金或產生足夠的營運資金。倘若我們的百貨店零售銷售收入大幅下降，我們可能無法產生足夠的資金以償還短期貸款。例如，本集團於截至2009年6月30日止六個月錄得負經營現金流量。過往我們一直可於到期時償還或續期短期銀行借款，然而不能保證我們能夠繼續如此。此外，儘管我們一直能夠利用貿易應付款項的較長信貸期限為營運提供部份資金，但並不能保證未來仍能如此。倘若不能，則我們可能違反付款責任，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們於往績記錄期間的債務水平較高。

於2006年、2007年及2008年12月31日，以及2009年6月30日，我們的未清償借款分別為人民幣178,000,000元、人民幣554,700,000元、人民幣695,400,000元及人民幣1,190,500,000元。於2009年9月30日，我們的未清償借款增加至人民幣1,284,700,000元。由於我們不斷擴張業務，可能需要透過借入額外債務或其他形式的融資籌集更多資金。由於我們的負債水平較高，未來貸款人可能不願繼續向我們授出信貸，從而增加我們的借貸成本，影響我們獲得信貸或其他銀行融資的能力。因此，我們的融資成本或會大幅增加，而我們的盈利能力亦可能受到負面影響。

此外，我們的大部份借款以我們的物業、樓宇及土地使用權作為抵押。倘我們無法償還該等借款，有關物業可能會被沒收，我們可能必須將有關物業內經營的現有百貨店遷至他處。因此，我們的業務及經營可能中斷，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務依靠資訊系統的正常運作，任何長時間的系統故障均可能對我們的營運能力造成負面影響。

我們採用先進的資訊系統，於各百貨店及我們位於廈門的行政辦事總部之間進行及時的業務資訊溝通。該系統對我們的業務運作非常重要。我們不能保證該等資訊系統不會出現任何中斷或故障。任何因(其中包括)病毒及網絡攻擊等造成資訊系統的長時間故障或損害，均可能對我們營運及管理業務的能力、業務表現及盈利能力造成負面影響。

倘若我們不能獲得或延續營運所需的監管牌照、批准及許可，我們的現有業務或被中斷，我們的拓展計劃可能受到負面影響。

我們目前的營運要求獲得多個監管執照、批准及許可。此外，我們計劃將業務拓展至目前尚未涉足的城市和省份。因此，我們已取得並將持續尋求獲得各市級、省級及╱或國家部委級的執照、批准及許可。有關更多資料，請參閱「行業概覽及法規 — 法規 — 執照」一節。根據我們的中國法律顧問，我們已獲得所有營運所需的相關批准及執照。然而，我們不能保證於該等執照、批准或許可到期時能夠成功續期，或倘若相關監管機構頒佈新規例，我們仍能成功滿足相關要求。

此外，我們可能拓展至中國其他城市，而我們可能對其監管及營商環境並不熟悉。根據中國政府向世界貿易組織(「世貿組織」)作出的承諾，從2004年12月11日起，所有零售行業的外資企業獲許在全國範圍內經營業務，並不再受地域限制。然而，建立外資企業及外資企業開店仍須獲得商務部或商務部各省級辦事處的批准。作為一間外資企業，在為新店選址或為已有店鋪遷址時，我們均需要獲得相關機構的批准及許可。

我們不能保證將能獲得相關批准或許可，即使獲得相關批准或許可，亦未必能夠完全熟悉新地址的環境。任何不能及時獲得監管批准或許可的情況及任何因不熟悉環境造成的不可預見的困難，均可能對我們的拓展計劃、未來營運及財務表現造成負面影響。

我們發放預付款禮品卡的行為可能並不符合適用中國法律及法規的規定。

於最後可行日期，我們的所有自有百貨店均有發放預付款禮品卡。預付款禮品卡產生的銷售額在我們的銷售所得總額中佔有重大份額。我們的中國法律顧問認為，我們發放預付款禮品卡的行為可能不符合國家經濟貿易委員會、國務院糾正行業不正之風辦公室及中國人民銀行於2001年1月19日聯合頒佈的《關於嚴禁發放使用各種代幣券(卡)的緊急通知》(「緊急通知」)的規定。截至最後可行日期，我們的董事並不知悉相關部門已就該等違規行為對我們採取任何行政措施。

於2008年10月27日，廈門市貿易發展局、中國人民銀行廈門市中心支行、中國銀行業監督管理委員會廈門監管局及廈門市的若干其他政府部門聯合頒佈《關於加強零售業購物券(卡)管理的通知》(「2008年廈門通知」)。根據2008年廈門通知，在向廈門市貿易發展局作出相關登記後，零售商可在廈門市市區發放預付款預付禮品卡。

我們的中國法律顧問認為，儘管2008年廈門通知的頒佈並不具有高於緊急通知的效力，但在向廈門市貿易發展局作出相關登記後，我們位於廈門市市區的四間自有百貨店發放預付款禮品卡將不存在實際法律風險。在與第三方金融機構磋商及確定有關發放該等預付款禮品卡的後勤安排後，我們已於2009年8月5日完成向廈門市貿易發展局登記的手續。我們的中國法律顧問確認，由於我們已向廈門市貿易發展局登記有關做法，因此將無須因逾期登記支付罰金。

中國中央政府有關部門可能會對我們的自有百貨店強制實施緊急通知的規定，包括取消廈門市有關政府部門批准的行為的效力。有關規則及法規較為多變，不能確定相關中國政府機關不會頒佈新的或變更現有的規則及法規，或要求更改或終止我們發放預付款禮品卡的做法，在此情況下，我們無法保證能夠繼續以有關方式經營及／或能夠符合相關要求，因此我們的經營及財務狀況可能受到負面影響。

如果執行緊急通知，則中國人民銀行可能要求我們停止在北京、太原、長春、青島及南寧的自有百貨店發放預付款禮品卡。我們亦可能需要購回所有已發行的預付款禮品卡並向客戶退回未使用的款項。截至2006、2007、2008年12月31日及2009年6月30日，我們自有百貨店發放的預付款禮品卡的未使用餘款合共約為人民

幣25,900,000元、人民幣128,400,000元、人民幣147,600,000元及人民幣152,400,000元。截至2006、2007、2008年12月31日及2009年6月30日，我們各間自有百貨店發放的預付款禮品卡的未使用餘款請參閱「財務資料 — 其他應付款項」。如果我們被要求購回任何已發放的預付款禮品卡，則可能對我們的現金流量產生不利影響。此外，就我們位於廈門的自有百貨店在彼等登記前發放的預付款禮品卡以及北京、太原、長春、青島及南寧的自有百貨店發放的預付款禮品卡，中國人民銀行可能會要求我們註銷所有已發行預付款禮品卡，同時我們的中國法律顧問已向我們表示，中國人民銀行可能按每間經營實體人民幣200,000元的基準對本集團處以最高合共人民幣1,800,000元的罰款。

儘管我們的控股股東已經保證，將就我們因任何違反有關發放預付款禮品卡的適用中國法律及法規而可能產生的任何成本及罰金作出彌償，惟倘若受到上述罰款及處罰，我們的聲譽可能受到重大不利影響。

我們的集團內公司間借貸行為可能並不符合中國法規規定，我們可能受到處罰。

作為我們集團內公司間融資安排的一部份，我們向控股股東持有的公司的成員公司提供非貿易貸款及墊款。截至2009年6月30日，我們的應收關聯方款項合共為約人民幣625,000,000元，包括向廈門巴黎春天百貨提供的無抵押貸款人民幣400,000,000元。我們的中國法律顧問認為，有關集團內公司間借貸行為違反中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》第61條，其中規定禁止非金融機構間進行借貸及集資。中國人民銀行可能會取消我們的集團內公司間貸款並對我們處以相當於該等貸款利息收益一至五倍的罰金。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們向關聯方收取的利息收益合共為人民幣8,100,000元。

截至2009年10月31日，我們已收到關聯方全額償還我們授予的非貿易無抵押貸款約人民幣625,000,000元。本集團將連同我們的中國法律顧問及內部法務部門，密切關注有關集團內公司間貸款及墊款的法律取向的變動，以確保未來的貸款及墊款均將根據相關中國法律及法規以及上市規則作出。然而，若中國人民銀行對我們處以追溯性罰金，我們的經營業績可能會受到不利影響。儘管我們的控股股東已經保證，將就我們因任何違反有關集團內公司間貸款的適用中國法律及法規以及上市規則而可能產生的任何成本及罰金作出彌償，惟倘若受到上述罰款及處罰，我們的聲譽將會受到重大不利影響。

我們並不擁有「巴黎春天」商號的專屬權，除已註冊該商號的行政區域外，於該商號的權利亦不受中國法律保護。

我們在巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨世貿店、巴黎春天百貨太原店、巴黎春天百貨青島店、巴黎春天百貨大陸店、巴黎春天百貨嘉禾店、巴黎春天百貨長春店及巴黎春天百貨南寧店等自有百貨店使用「巴黎春天」商號及 商標，並將商標用於賽特購物中心。商標由本集團以外的實體中國春天百貨擁有。根據中國春天百貨與我們訂立的特許協議，我們已獲授使用商標的非專屬權利，至2012年屆滿。儘管中國春天百貨已將註冊為商標，但我們不能註冊「巴黎春天」國家級商號，從而取得在中國對「巴黎春天」商號的專有使用權，主要因為我們的中國法律顧問認為中文「巴黎春天」使用太普遍，不能註冊國家級商標。有關我們的商標的進一步詳情，請參閱「附錄七 — 法定及一般資料 — 有關我們業務的其他資料 — 知識產權」。

我們透過將「巴黎春天」商號與我們的8間自有百貨店結合註冊成為商號(即廈門市的巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨世貿店、巴黎春天百貨大陸店、巴黎春天百貨嘉禾店、太原市的巴黎春天百貨太原店、青島市的巴黎春天百貨青島店、吉林省的巴黎春天百貨長春店及南寧市的巴黎春天百貨南寧店)，以區別於其他在中國使用「巴黎春天」商號的店鋪，避免其他百貨商店使用「巴黎春天」在同一地區經營同樣業務。此外，我們相信，使用我們獨有的「Fleur de Lys」標識以及嵌有中文字「巴黎春天」的「Fleur de Lys」標識亦有助顧客將我們的百貨店與其他無關聯的百貨店區分開。

根據市級商號註冊機構的記錄，目前在中國，至少有四間無關聯的百貨店在使用「巴黎春天」商號。該等店鋪分別位於上海、成都、瀋陽及昆山。儘管我們與上述四個城市使用「巴黎春天」商號的有關百貨店均無聯繫或關聯，有關該等店鋪的任何負面消息仍有可能對本集團的形象及品牌聲譽造成負面影響，並可能對我們的業務帶來重大不利影響。

截至2008年12月31日止三年及截至2009年6月30日止六個月，使用「巴黎春天」商號的百貨店所得收入分別為人民幣95,100,000元、人民幣214,400,000元、人民幣219,600,000元及人民幣143,900,000元，分別佔我們同期收入的55.6%、42.8%、30.6%及40.1%。於截至2007年及2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止六個月，來自使用「巴黎春天」商號百貨店的收入比例減少，主要是由於並未使用「巴黎春天」商號的賽特購物中心加入我們的百貨店網絡所致。我們預期使用「巴黎春天」商號之百貨店產生的收入將在未來繼續構成我們收入的重大部份。「巴黎春天」商號或我們使用該商號的權利受到任何損害，均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

中國春天百貨現正辦理手續在中國註冊「巴黎春天百货」及 商標。該等申請於2007年1月31日提交予中國國家工商行政管理總局商標局。我們已收到通知表示該等商標在若干類別註冊的初步評估及公告可能將於2009年12月6日進行。然而，我們的中國法律顧問表示，對於我們申請的所有類別，商標註冊流程中兩個審核階段的第一階段並無明確的完成時間期限。因此，不能確定註冊程序可能完成的時間。商標註冊流程的詳情請參閱「我們的業務 — 知識產權 — 商標及商號」。

我們有限的保險或不足以覆蓋與我們經營相關的風險。

我們已購買保障我們業務經營的保險，覆蓋資產損失及損壞，與公共責任、員工薪酬、運輸中貨物有關的風險，以及我們業務的其他慣常風險。然而，我們並不擁有我們認為根據中國慣常的行業做法不予投保或根據商業合理條件不可投保之特定風險的保險，例如發生戰爭或民亂。因此，可能在某些情況下，我們的某些損失、損壞或負債不能得到保障或賠償。此外，我們現有之保險可能不足以對某些損失提供賠償；倘若如此，則可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大負面影響。

我們的控股股東或會對本公司施加重大影響，並可能不以我們的股東的最佳利益行事。

無論其他股東如何投票，控股股東將有權對我們的事務發揮重大影響，並能夠對任何股東決議案的結果施加重大影響。我們的控股股東之利益未必與獨立股東之利益相符。倘若控股股東之利益與我們的其他股東之利益發生衝突，或倘若控股股東選擇讓我們採取不符合其他股東之利益的行動，該等其他股東可能會面臨不利狀況。

我們無法保證未來將會派付股息。

任何未來股息宣派將由我們的董事會提出，而股息金額將會取決於多個因素，包括我們的經營業績、財務狀況、未來業務前景及董事會可能認為重要的其他因素。有關我們的股息政策的進一步詳情載於本文件「財務資料 — 股息及股息政策」一節。

我們的盈利能力或會因根據國際財務報告準則每年對投資物業進行重新估值而受到影響。

目前，我們的投資物業包括位於西安之物業，由我們於2007年8月10日收購西安世紀長安物業投資的股權權益時購得。隨着持續擴張，我們可能收購列作投資物業的其他物業。根據國際財務報告準則，我們須於刊發財務報表的各申報日期重估投資物業的公平值，並於綜合全面收益表將投資物業公平值變動確認為收益或開支項目(視情況而定)。我們乃基於獨立物業估值師採納之市值，例如將現有租賃協議的租金收益淨額資本化，並考慮有關物業的可復歸收益潛力及參考有關市場可資比較的銷售證據。於截至2009年6月30日止六個月內，我們的投資物業錄得公平值收益約為人民幣20,000,000元。於截至2009年12月31日止財政年度，本公司擁有人應佔我們的預測利潤包括投資物業重新估值所產生之收益，我們的利潤預測亦會包含就此所作的估計及假設。重新估值調整之金額受到(且或將繼續受到)當時物業市場市況之顯著影響，並有可能受市場波動之影響。我們不能保證投資物業之公平值於日後不會減少。倘投資物業公平值出現任何減少，則我們的利潤將會降低。

我們的物業權益所附之估值所含假設可能實現，亦可能無法實現。

根據國際財務報告準則，我們的投資物業公平值變動所產生之損益乃於產生期間列入綜合全面收益表。我們於2009年9月30日之物業估值乃由戴德梁行有限公司編製，載於本文件「附錄四 — 物業估值」一節。估值乃基於若干本質屬於主觀及不確定之假設而作出，或會與實際結果有較大差異。因此，估值並非為我們對該等物業可變現之實際價值的預測。某些物業發展發生意料之外的結果或變動，或整體或地區經濟條件或其他相關因素發生變動，包括政府法規變動，或會影響該等價值。此外，投資物業之估值差額乃於綜合全面收益表內確認。因此，投資物業價值減少或會降低我們的淨收入，且可能造成特定期間發生淨虧損。

我們的控股股東於本公司的權益可能大幅減少。

於最後可行日期，我們的控股股東Bluestone將本公司15%的投票權抵押予德意志銀行，作為CRC根據新德意志債券付款及履行義務的持續抵押，該抵押將於2010年2月全數支付未償還本金人民幣54,000,000元之後完全解除。倘若CRC未能根據新德意志債券付款，德意志銀行可強制執行該股份抵押，要求Bluestone向其轉讓本公司15%的投票權。在此情況下，我們的控股股東於本公司的權益將大幅減少。

與行業相關的風險

我們處於競爭非常激烈的市場。

中國零售業，尤其是百貨店業的競爭非常激烈。我們在目前業務所在區域及計劃進入之市場需面臨百貨店、批發市場、大型超級市場、便利店、專賣店、折扣店、小型零售店以及零售業的其他零售點與零售形式的國內外營運商之競爭。所有第三方的有關店鋪均是我們的競爭對手。

我們的競爭對手正在迅速打入新市場。其中部份競爭對手可能比我們更具財務資源。任何一位競爭對手均可能在我們之前取得高度的品牌知名度。有多個競爭因素可能對我們在當前市場上的營運業績及財務狀況產生重大不利影響，包括但不限於：

- 中國加入世貿後競爭加劇；
- 競爭對手的經營效率提升；
- 零售市場的定價競爭戰略；
- 專賣商透過電子商務或其他分銷方式自行設立店鋪；
- 現有競爭對手擴充；
- 新競爭對手進入現有市場；
- 我們的一家或多家競爭對手成功建立國內品牌知名度；及
- 競爭對手採取創新的零售店方式或零售方法。

我們與中國其他零售商的競爭乃基於(其中包括)：

- 品牌知名度及百貨店形象；

- 百貨店的地點及規模；
- 在有關市場對零售業、潮流趨勢及市場需求的了解；
- 出售的品牌及商品；
- 商品的質素；
- 專賣商安排的條款，如特許專營費率；
- 客戶服務；及
- 對客戶需求的靈活、迅速回應。

我們的競爭對手可能在上述一個或多個方面佔有優勢，若此情況屬實，我們的業務及經營業績可能會受損。

中國加入世貿或會增加行業內競爭。

隨着中國於2001年加入世貿，以及其後自2004年底起全面取消外資進入中國零售業的若干限制，我們相信該行業的外資將會增加。於2004年4月，中國政府頒佈《外商投資商業領域管理辦法》，放寬對外商投資於中國零售業的監管架構。此外，於2004年12月11日，中國政府取消外資企業從事中國零售業務的地域及持股比例限制。我們相信，該等措施有可能進一步加劇競爭，尤其是來自大型國際零售商的競爭。我們不能保證於該經營環境下可維持良好表現、盈利水平及市場佔有率。

我們或會由於專賣商的貨品問題而面對產品責任索償，而我們的聲譽及經營業績或會受損。

根據中國現行法律，在中國生產或銷售有問題貨品的生產商及供應商須對有關商品導致的損失或人身損傷負責。根據我們與專賣商達成的協議，我們全部專賣商均須彌償彼等在我們的百貨店所出售貨品引致的任何索償。然而，我們不能保證該等專賣商有足夠財務資源或保險保障履行彌償責任。由於過往我們遭受的索償甚少，加上按照中國同業的慣例，我們並無就專賣商銷售的產品責任購買保險。因此，倘若我們的百貨店由於專賣商在我們百貨店所出售貨品而須對任何損失負責，則我們可能須負責賠償。在此情況下，我們的盈利及聲譽將會受損。

我們的銷售額會隨季節及天氣狀況而變動。

由於我們的業務受顧客的消費方式影響，因此我們的收入及經營業績會有季節波動。消費方式一般會受季節的消費模式影響。因此，我們的百貨店在各大節日期間銷售額較高，包括農曆新年的春節假期、五月初的勞動節、十月初的國慶、中秋節及聖誕節。以曆年計算，我們於當年十月至次年三月期間的銷售額，一般高於四月至九月期間。此外，秋冬貨品(尤其是服裝)與春夏貨品相比一般具有季節性且售價較高。因此，該等期間的銷售趨勢逆轉，以及假期改變、爆發疫症等其他因素及其他不可預料的事件，均可能影響該等期間的經營業績以致我們的全年業績。因此，我們的中期報告未必是我們的年度表現或未來表現的指標。由於銷售額存在季節波動以及其他非我們可控制的原因，按期間計算的比較數字並無太大意義。我們不能保證在某一時期的經營業績將符合市場分析師或我們的投資者的預期。倘業績並未符合彼等的預期，我們的股價或會有所下滑。

此外，我們的經營業績亦有可能受旗下百貨店所在地區的天氣情況影響，例如，大雪、颱風或其他長時間的惡劣天氣，均會導致我們百貨店的客流量減少。我們的業務亦會受反常的天氣情況影響，例如，冬季氣溫長時間的反常暖和或夏季氣溫偏涼將導致我們的部份專賣商積壓庫存，令我們從專賣商的銷售額中收取的佣金減少。

我們百貨店所出售的商品可能侵犯第三方知識產權。

雖然我們已採取措施爭取將侵犯第三方知識產權的可能性降至最低，包括要求專賣商就向我們供應的商品提出具備必要知識產權的書面證明，但未必足以完全避免該等侵權。倘若我們或專賣商在我們百貨店出售的商品侵犯第三方知識產權，則我們作為零售商或須承擔責任，因而須停止銷售該等商品或支付賠償。倘我們的專賣商在我們的百貨店出售侵犯第三方知識產權的商品，則在知情的情況下我們或須共同承擔責任。倘我們或我們的專賣商遭遇任何侵犯第三方知識產權的索償，則我們的聲譽及形象或會因此受損，我們的業務及銷售可能受到不利影響。

有關中華人民共和國的風險

我們的資產絕大部份位於中國，而我們的收入亦主要來源於在中國經營的業務。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均面臨中國未來經濟、政治及法律發展的風險。

中國政府的政治及經濟政策或會影響我們的業務及經營業績，亦可能導致我們不能維持發展及擴充戰略。

中國經濟目前屬於發展中經濟，在多個方面與世界已發展經濟並不相同，包括：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展程度；
- 增長率；
- 外匯控制；及
- 資源分配。

於1970年代末中國政府採取改革開放政策之前，中國屬於計劃經濟。其後，中國政府實行多項措施推動發展並指導資源分配，結果過去20年經濟及社會迅速發展。然而，中國政府仍然採取有關經濟發展的年度及五年國家計劃。目前，中國正轉向更多以市場為主導的經濟。

雖然中國政府仍然擁有大部份中國的生產資產，但自1970年代末以來的經濟改革政策已推動中國自由及私有企業的發展、市場力量的運用及良好企業管治措施的訂立。雖然我們相信改革對我們的長遠發展有利，但不能預計中國政府會否繼續經濟改革。如中國政府政策或中國的政治、經濟及社會狀況或有關的法規有任何轉變，均可能不利於我們現時或日後的業務、經營業績或財務狀況。政府政策的轉變可以透過多種方法實施，包括修改法律及法規、採取反通脹措施、更改稅率或稅制、對貨幣兑換及進口實施限制。此外，由於中國經濟相當依賴出口，因此中國主要貿易夥伴或其他以出口為主的國家經濟轉變，均可能不利於我們的業務及財務業績。我們能否成功拓展中國業務有賴多項因素，包括宏觀經濟及其他市場狀況、

信貸機構可提供的信貸。中國政府不時表示需要控制經濟發展及收緊借貸增長。中國收緊信貸政策可能影響我們獲得資金的能力，因此削減實行擴展戰略的能力。我們並不保證日後政府不會收緊信貸增幅，亦不保證該等收緊政策不會對我們的未來經營業績或盈利造成不利影響。此外，我們不能保證過往的經濟及市場狀況可以持續，亦不保證我們可持續發展。

日後匯率波動及政府對貨幣兑換的管制均可能不利於我們的財務狀況及經營業績，並影響我們匯出股息的能力。

我們的絕大部份收入及開支以人民幣結算，而人民幣目前不可自由兑換。我們須以外幣向股東支付股息(如有)。此外，我們向供應商採購商品的價格可能由於供應商的進口商品或其他因素受外匯波動影響。例如，倘若人民幣兑換外幣價值下跌，則專賣商提供進口產品的成本將會提高，對我們的客戶而言商品價格亦將提高，從而影響銷售量。因此我們面臨外匯波動風險。

人民幣價值受中國政府政策變動所影響，相當程度上受國內及國際經濟及政治發展所左右，亦受本地市場的供求狀況影響。2005年7月21日，中國政府改變沿用多年的人民幣幣值與美元掛鈎的政策。新政策容許人民幣兑一籃子若干外幣在受控制範圍內窄幅浮動。該政策變動令人民幣兑美元於其後三年內升值約21.5%。然而，人民幣兑美元於2008年7月升至高位後一直窄幅波動，維持於2008年7月高位1%區間的內上落，但並不超出該範圍。受此影響，自2008年7月起，人民幣兑其他自由交易貨幣的幣值亦隨人民幣兑美元的幣值波動而出現浮動。目前難以預測現況持續的時長及何時會再次發生變化。

倘若美元兑港元或人民幣的匯率進一步大幅波動，則我們以外幣支付股息的能力可能會受不利影響，而向供應商採購的價格亦可能上升，因而不利於我們的財務及經營業績。此外，人民幣兑美元或港元的匯率大幅波動，亦可能不利於我們的股息價值，原因在於股息來自人民幣但以港元派發。

現時向我們提供稅務優惠的政策或會改變。

我們於中國運營的附屬公司須繳納中國所得稅。於2007年3月，全國人民代表大會採納新企業所得稅法，其中規定內資與外資企業所得稅稅率於2008年1月1日起統一為25%。根據新企業所得稅法，於新企業所得稅法頒佈前享有稅務優惠的企業自

新企業所得稅法生效之日起五年內逐步向新稅率過渡。於新企業所得稅法頒佈前享有定期稅收豁免或扣減的企業將繼續享有該等優惠直至期滿為止。與全國普遍採用的稅率25%相比，我們部份附屬公司於2009年享有20%的企業所得稅稅率優惠。該等附屬公司享受的優惠稅率待遇將根據新企業所得稅法逐步取消。該等稅項優惠屆滿後，我們將須支付更多稅項，並對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們全資擁有的經營附屬公司應付予我們的股息或須繳納中國代扣稅，或我們可能須就全球收益繳納中國稅項。向我們的投資者派發的股息可能須根據新中國稅法繳納中國代扣稅。

我們根據開曼群島法例註冊成立，絕大部份經營活動透過我們於中國的附屬公司展開。根據新企業所得稅法，中國外資企業應付予其外國投資者(非居民企業)的股息、利息、租金及特許使用費，以及該外國投資者轉讓中國外資企業股份的收益，須繳納10%的代扣稅，除非該非居民企業註冊成立所在的司法權區與中國之間訂有降低代扣稅稅率的稅務條約。我們全資擁有的附屬公司龍俊發展及益能於香港註冊成立，並分別持有巴黎春天房地產(廈門)及中山巴黎春天(廈門)百貨的100%權益，而巴黎春天房地產(廈門)及中山巴黎春天(廈門)百貨則持有我們於中國的附屬公司的股權權益。根據中國及香港於2006年8月協定的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘外國投資者直接擁有中國外資企業至少25%股份(本公司即屬此種情況)，則中國外資企業向其香港直接控股公司支付的股息須按不高於5%的稅率繳納代扣稅。因此，就新企業所得稅法而言，倘龍俊發展及益能被視為非居民企業，由於我們的所有收益均來自我們的中國附屬公司支付的股息，因此對我們的中國附屬公司支付予我們的股息徵收的新代扣稅將令我們的淨收益減少。

此外，根據新企業所得稅法，於中國以外地區成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並須就其全球收益按25%的稅率繳納企業所得稅。「實際管理機構」的定義為對企業的生產、業務經營、員工、財務、會計及財產實施實際性全面管理及控制的機構。中國稅務機關對此寬泛定義的詮釋仍不明確。若中國稅務機關最終決定將我們歸類為居民企業，則我們的全球收益須按25%的統一稅率繳納所得稅，令我們經營所得盈利減少。除上述規定之外，新企業所得稅法亦規定，倘一間居民企業直接投資另一間居民企業，作出投資的居民企業向被投資企業

收取的股息可豁免繳納所得稅，但須滿足若干條件。因此，倘若我們被分類為居民企業，我們向旗下中國經營實體收取的股息可能豁免繳納所得稅。然而，目前仍不明確中國稅務機關將如何詮釋於中國企業擁有所有權權益之離岸公司的稅務居民待遇。

此外，由於有關新企業所得稅法及其實施條例的詮釋及執行仍存在不明確因素，倘我們被視為中國居民企業，我們向非中國股東分派的任何股息或非中國股東轉讓我們股份所獲得的任何收益均可能須繳納中國稅項。若我們須根據新企業所得稅法就股息預扣中國所得稅，或投資者須就出售我們股份的收益繳納中國所得稅，則對我們股份的投資可能受到重大不利影響。

中國的法制及中國法律的詮釋與執行存在不明朗因素。

我們主要在中國開展業務及進行經營，受到中國法律、法規及規定管制。中國法制建基於明文法律，過往的法庭判決僅作為參考引用。自1979年以來，中國政府致力發展全面的法律、法規及規定體制，以規管海外投資、企業架構及管治、商業、稅務及貿易等經濟事務，以建設一套全面的商法(包括零售業相關法律)體制。然而，鑒於有關法律法規未臻完善，以及公佈的案例有限且無約束力，該等法律、法規及規定的詮釋及執行具有不明朗因素，其貫徹一致及可預測性可能不如其他更完善的司法權區。取決於政府機關或者申請或案例提交予該等機關的方式，我們獲得的法律及法規詮釋可能不如其他競爭者有利，或者獲得的詮釋與我們的詮釋有所出入。此外，中國的法制處於進一步完善階段，於中國經營的公司，例如我們的公司，可能由於制定新法律及法規及變更現有法律，以及有關當局的詮釋而面臨不明朗因素。我們無法保證我們的業務不會受到未來法律及法規或有關詮釋更改的負面影響。

此外，於中國的訴訟可能被拖延，造成大量開支，並分散資源及管理層注意。上述不明朗因素均可能造成我們的法定及合同權利及權益難以執行。

中國有關外資公司收購中國公司的規定可能限制我們收購中國公司的能力，對實行我們的戰略及業務與前景不利。

根據於2006年9月8日生效的《關於外國投資者併購境內企業的規定(2006修訂本)》(「併購規定」)，境外投資者訂立協議收購境內非外資企業股權或認購境內公司

增加的股本，以致境內公司轉為外資公司，必須遵守有關規定，並且指明收購境內公司當時的業務範圍必須符合《外商投資產業指導目錄》，並且限制所經營的市場範圍，亦規定收購境內公司股權的手續。

我們的中國法律顧問向我們表示併購規定的詮釋及執行有不明朗因素。倘若我們決定收購中國公司，則並不保證我們或該中國公司的股東可成功完成併購規定的所有必要審批及要求，因而可能限制我們實行收購的戰略，不利我們的業務及前景。

日後爆發任何流行疫症或其他無法預見的事件，均可能對我們的經營業績造成不利影響。

2009年，中國內地及香港發現數千宗H1N1流感案例。於2003年上半年，包括中國在內的若干亞洲國家爆發的嚴重急性呼吸系統綜合症(或稱為沙士)。倘若日後爆發H1N1流感、禽流感、沙士或任何其他疫症，而我們的百貨店僱員或顧客懷疑感染該等疫症，或我們的百貨店被視為可能傳播該等疫症的源頭，則我們可能須隔離懷疑受感染的人員及曾與該等人員接觸的人士。我們亦可能須對受影響的百貨店進行消毒，以致暫停零售業務。

由於百貨店普遍位於客流量較大的公共場所，因此是恐怖襲擊、公眾遊行及其他不可預見事件發生的潛在地點。任何該等不可預見事件均可能不利於我們百貨店的業務，特別是在總部所在地廈門(我們在當地擁有四間百貨店業務並管理一間百貨店)。我們的百貨店進行檢疫或暫停營業(不論是由流行疫症爆發或由其他不可預見事件發生所導致)將不利於我們的業務與前景。

中國電力短缺可能有損我們的業務。

我們百貨店的照明及陳列使用大量電力，其所在城市定期在全城範圍實行限制用電。過往的有關限制並未對我們的業務或經營業績產生重大不利影響，但不保證未來的限制用電不會變得更廣泛或更嚴格，亦不保證未來的限制用電措施不會對我們的營運能力有重大不利影響。此外，倘若長時間缺電或停電，我們的業務經營可能受重大不利影響。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們並無經歷任何嚴重缺電或停電的情況。

中國營運附屬公司派發股息須遵守中國法律的限制。

我們乃於開曼群島註冊成立之控股公司，主要透過於中國的附屬公司營運核心業務。因此，我們向股東支付股息的資金乃取決於我們從該等附屬公司所收取的股息。根據中國法律，只可從已扣除公積後的已課稅利潤派發股息。我們旗下營運附屬公司的可分派利潤指根據中國公認會計原則計算已扣除抵償累計虧損及指定法定公積金的除稅後利潤。個別年度未有分派的可分派利潤將會保留，可以於其後年度派發。根據中國公認會計原則計算的可分派利潤與根據國際財務報告準則計算者在多個方面存在不同。因此，即使根據國際財務報告準則計算個別年度有可分派利潤，但我們的附屬公司可能根據中國公認會計原則計算該年度並無可分派利潤，因而不能派發股息。此外，若我們的附屬公司發生債務或虧損，其向我們支付股息的能力或將受到影響。由於我們的絕大部份利潤來自該等營運附屬公司，因此未必有足夠可分派利潤向股東支付股息。

可能難以向我們在中國註冊成立的附屬公司送達傳票或執行裁決。

我們的絕大部份經營附屬公司在中國成立，且我們的大部份董事及高級管理人員在中國居住，我們的絕大部份資產及董事與高級管理人員的資產亦位於中國，因此投資者未必可以向我們或身在中國的董事或高級管理人員送達傳票，或在中國對上述各方執行任何非中國法院的裁決。中國與美國、英國、日本、開曼群島及若干其他西方國家並無訂立互相承認及執行法院裁決的公約。因此，可能難以甚至不可能就任何不涉及有效仲裁規定的事宜，在中國要求承認及執行上述任何司法權區的法院裁決。

於2006年7月14日，中國最高人民法院及香港政府簽署關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排。根據該安排，若由當事各方書面管轄協議指定的任何內地人民法院或香港法院在民商事案件中作出須支付款項的具有執行力的終審判決，當事方可以向相關內地人民法院或者香港法院申請認可和執行判決。然而，該安排的權利有限，且截至最後可行日期，並無就該安排何時生效刊發任何公佈。該安排實施時，根據該安排進行之訴訟所導致的後果及影響可能仍不確定。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
陳啟泰	香港 成業街27號 日昇中心102室	加拿大
陳漢傑	香港 寶珊道10號 寶城大廈B座 12樓B25室	加拿大
劉建業	香港 新界 青山公路 麗都花園4座 3樓F室	加拿大
獨立非執行董事		
余士弘	香港半山 寶雲道11A號 寶雲閣17A室	美國
Tai, Ainsley	4 Del Pilar St Ayala Heights Quezon City Philippines	菲律賓
李常青	中國 福建 廈門 前埔區 店上西里9號 401室	中國

公司資料

註冊辦事處	Appleby Trust (Cayman) Limited Clifton House 75 Fort Street P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1–1108 Cayman Islands
總部	中國 廈門市思明區 中山路76–132號 郵編：360001
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 時代廣場 一座3310–11室
公司秘書	蘇少華 *(香港執業會計師、中國註冊會計師、會計碩士)*
授權代表	陳啟泰 香港 九龍 成業街27號 日昇中心102室 蘇少華 香港 北角 英皇道363 — 365號3A室
審核委員會	李常青*(主席)* Tai, Ainsley 余士弘
薪酬委員會	Tai, Ainsley*(主席)* 李常青 陳啟泰
股份登記及過戶總處	Appleby Trust (Cayman) Limited Clifton House 75 Fort Street P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1–1108 Cayman Islands

公司資料

香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712–1716室
主要往來銀行	中國建設銀行 中國銀行
合規顧問	益華證券有限公司 香港 皇后大道中8號5樓

中國經濟

人口增長及城市化

2008年，中國約有13億人口，乃人口最多的國家，也是全球增長最快的經濟體之一。中國國內生產總值由1998年的人民幣約84,400億元增至2008年的人民幣約300,670億元，複合年增長率約達13.5%。同期，中國人均國內生產總值亦由1998年的人民幣約6,796元增至2008年的人民幣約22,098元，複合年增長率約為12.8%。

中國經濟的迅速發展帶動生活水平的提升，同時亦促進購買力增長，其中以城市家庭最為顯著。可支配收入的增長影響零售銷售的水平。中國城鎮家庭人均全年可支配收入由1998年的人民幣約5,425元增至2008年的人民幣約15,781元，複合年增長率為11.3%。中國經濟的迅速增長及發展亦加快城市化的步伐。截至2008年止十年間，城市化率由1998年約33.4%增至2008年約45.7%。

下表載列所示期間中國的(i)人口；(ii)城市化率；(iii)國內生產總值；(iv)人均國內生產總值及(v)城鎮家庭人均全年可支配收入。

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年增長率(1998年至2008年)
人口(百萬人)	1,248	1,258	1,267	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328	0.6%
城市化率(%)	33.4	34.8	36.2	37.7	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7	3.2%
國內生產總值（人民幣十億元）	8,440	8,968	9,921	10,966	12,033	13,582	15,988	18,387	20,941	25,731	30,067	13.5%
人均國內生產總值（人民幣元）	6,796	7,159	7,858	8,622	9,398	10,542	12,336	13,958	15,973	19,524	22,698	12.8%
城鎮家庭人均全年可支配收入（人民幣元）	5,425	5,854	6,280	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781	11.3%

資料來源：2009年中國統計摘要

城鎮家庭可支配收入增長

截至2008年止九年間，各經濟階層城鎮家庭的平均人均可支配收入不斷增長。下表載列所示期間不同經濟階層的平均人均可支配收入及其各自的複合年增長率。

	低	中低	中	中高	高
			（人民幣元，百分比除外）		
佔中國人口百分比	20%	20%	20%	20%	20%
2000年	3,143	4,624	5,898	7,487	11,373
2001年	3,330	4,947	6,366	8,164	12,745
2002年	3,032	4,932	6,657	8,870	15,460
2003年	3,295	5,377	7,279	9,763	17,472
2004年	3,642	6,024	8,167	11,051	20,102
2005年	4,017	6,711	9,190	12,603	22,902
2006年	4,567	7,554	10,270	14,049	25,411
2007年	5,364	8,901	12,042	16,386	29,479
2008年	6,075	10,196	13,984	19,254	34,668
複合年增長率（2000年至2008年）	8.6%	10.4%	11.4%	12.5%	15.0%

資料來源：2009年中國統計摘要

中國的零售業

零售銷售增長強勁

中國人口眾多，因此零售業擁有龐大的消費市場。過去十年，中國經濟急速發展，中國政府亦推行零售業改革，包括逐步向外國投資者開放國內零售業，以刺激國內消費。現在，中國消費者可選擇以各種不同零售模式銷售的由本地製造或從國外市場進口的消費品。中國的零售模式一般包括百貨店、大型超市、超級市場、便利店、專賣店、購物商場、小型零售店及其他零售店。隨着消費者的可支配收入增加，以及選擇多元化，消費者更加意識到可於不同零售店選購服務及商品。

過去十年，中國的經濟強勁增長，零售業亦迅速發展。中國消費品零售銷售由1998年約人民幣33,380億元增至2008年約人民幣108,490億元，複合年增長率為12.5%。下表載列以名義價值計算的中國消費品零售銷售總額。

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
零售銷售（人民幣十億元）	3,338	3,565	3,911	4,306	4,814	5,252	5,950	6,718	7,641	8,921	10,849

資料來源：2009年中國統計摘要

城市地區的零售銷售

隨着可支配收入增加，中國城鎮家庭有較高消費能力及消費意願，以提高生活水平。同時，由於城市地區的零售模式相對較多，故近年來城市地區的零售額比例持續攀升。根據中國國家統計局的資料，城市地區零售額佔零售總額的百分比於過去十年不斷增長。下表顯示城市地區與縣及次級縣地區的相關消費品零售銷售比較。

城市、縣及次級縣地區的消費品零售銷售

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
						（人民幣十億元）					
次級縣地區	886	899	972	1,042	1,119	1,190	1,317	1,460	1,639	1,886	2,254
縣	422	446	483	525	557	601	664	749	848	994	1,221
城市	2,029	2,220	2,456	2,738	3,138	3,461	3,970	4,509	5,154	6,041	7,374
總計	3,337	3,565	3,911	4,306	4,814	5,252	5,950	6,718	7,641	8,921	10,849

資料來源：2009年中國統計摘要

世貿對中國零售業的影響

中國於2001年12月成為世貿的成員國之一，致使中國向外國投資者開放以往受保護的部份國內市場。在加入世貿以前，中國不但嚴格管制中國零售業，而且限制海外投資，更將外商獨資企業拒諸門外。然而，中國加入世貿後，所有外國零售商由2004年12月11日起均可在中國成立全資業務。

中國加入世貿後亦調低進口關稅，使更多種類的外國貨品能在中國出售，國內消費者更可以較低價格購買以往不能負擔的外國貨品。我們相信，進口關稅的調低對於一些為消費者提供不同品牌及多元化選擇的零售模式(如百貨店、折扣商品購物中心及大型超市等)有所裨益。

中國的百貨店業

中國百貨店的增長

根據市場及競爭者資料獨立供應商Euromonitor International的定義，百貨店為銷售面積一般超過2,500平方米，通常佔多個樓層，主要銷售非食品類商品，及在不同部門至少有五個種類商品的零售店。

隨着零售額的上升，中國百貨店亦不斷發展，以把握商機。下表載列由Euromonitor International提供的所示期間有關中國百貨店的過往市場規模資料。

中國百貨店的市場規模(零售總值，不含銷售稅)

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
				(人民幣十億元)				
市場規模	288	319	311	348	397	441	498	558

資料來源：Euromonitor International

連鎖百貨店

連鎖零售模式的增長非常迅速。根據國家統計局、中國商務部及中國商業聯合會信息部聯合編製的《2008中國連鎖零售業統計年鑑》，中國連鎖百貨店數目由2006年的5,353間增加至2007年的6,064間，較上年度增加約13.3%。連鎖百貨店零售額由2006年的人民幣約1,250億元增加21.4%至2007年的人民幣約1,510億元。

中國百貨店業的趨勢

隨着家庭可支配收入的增加，中國消費者現在更願意及更有能力增加消費。根據Euromonitor International的資料，中國百貨店的零售銷售在未來數年會持續上升。Euromonitor International預測百貨店於2013年的零售總值將達至約人民幣8,300億元。

中國百貨店市場規模預測(零售總值，不含銷售稅)

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
				(人民幣十億元)			
市場規模預測	498	558	619	681	735	783	830

資料來源：Euromonitor International

法規

中國零售業外商投資法律及法規

自1990年代起，中國已逐步放寬對外國投資者在零售業的限制。

於1992年7月，國務院頒佈《關於商業零售領域利用外資問題的批覆》(「利用外資問題的批覆」)，同意於北京、上海、天津、廣州、大連、青島及五個經濟特區分別試行經營一至兩間中外合資或中外合作商業零售企業。根據利用外資問題的批覆，外商投資商業企業項目須由當地政府呈報，經過國務院審批。外商投資商業企業的營業範圍包括百貨店零售業務及進出口業務。

國家外匯管理局規定

我們的中國法律顧問表示，根據於2005年10月21日發佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「特殊目的公司通知」)，陳啟泰先生及陳漢傑先生並非「境內居民自然人」，因此，特殊目的公司通知之規定並不適用於本公司及我們的控股股東。上述結論乃基於特殊目的公司通知中，「境內居民自然人」定義為：持有中國居民身份證件的自然人，或雖無中國境內合法身份但因經濟利益關係在中國境內習慣性居住的自然人。陳啟泰先生及陳漢傑先生並無持有中國居民身份證，亦無因經濟利益關係在中國境內習慣性居住，故並非「境內居民自然人」。

於1999年6月，經國務院批准，國家經濟貿易委員會及國家對外貿易經濟合作部(「外經貿部」，其後改組為商務部)頒佈《外商投資商業企業試點辦法》(「商業企業辦法」)，並把中外合資及合作商業零售企業的特准地區擴展至省會城市、自治區首府、直轄市、經濟特區及大連、寧波及青島。

2004年4月16日，商務部頒佈《外商投資商業領域管理辦法》(「新商業企業辦法」)，並於2004年6月1日實施。該等辦法取消外商投資商業企業的最低註冊資本限制及先前對外國投資者的最低資產總值及銷售總額的要求。此外，於2004年12月

11日前，零售行業的外資商業企業及其門店不得在各省會城市、自治區首府、直轄市、經濟特區及大連、寧波和青島以外的地域設立。上述地區限制已於2004年12月11日起取消。

自2002年4月28日成立以來，巴黎春天房地產(廈門)並無被視為外資零售企業，目前不受任何地域限制規管。中山巴黎春天(廈門)百貨於2005年10月28日成立時為外資零售企業，不受任何地域限制或成立中外合資及合作商業零售企業限制規管。根據中國法律顧問意見，巴黎春天房地產(廈門)、中山巴黎春天(廈門)百貨以及其共同投資的任何國內企業均符合上述限制外商投資的法律及法例。

世貿對中國零售業的影響

加入世貿之前，中國嚴格控制海外投資者在中國從事零售業(不論自營或為第三方經營)。

根據商業企業辦法，海外公司或企業及內地公司或企業可於中國境內指定的試點區域成立中外合資經營企業或中外合作經營企業(統稱為「合資企業」)，惟該辦法並未批准於該階段成立外商獨資企業從事零售業。成立合資企業的地域由國務院指定，惟僅限於各省會城市、自治區首府、直轄市、經濟特區及大連、寧波和青島。此外，成立合資企業亦須遵守所在地區商業發展計劃條例的規定。為進入中國市場，非中國零售商須根據商業企業辦法獲得中國政府批准，故就外商投資企業而言，進入中國市場的門檻頗高。

然而，為履行中國對世貿所作有關開放分銷服務業的承諾，商務部於2004年4月16日頒佈新商業企業辦法，以監管外商在分銷服務領域，如批發、零售、佣金代理及特許經營等方面的投資經營。商業企業辦法自新商業企業辦法於2004年6月1日生效後廢除。

新商業企業辦法有若干主要修訂，包括自2004年12月11日起，批准海外投資者以獨資形式從事分銷服務業務。新商業企業辦法亦會逐步擴大外商投資商業企業的地域範圍並降低進入中國市場的門檻。在外商投資商業企業設立門店的要求方面，新商業企業辦法規定，海外投資者可根據簡單程序及清晰的指引同時申請成立商業企業及門店。

根據新商業企業辦法，外商投資商業企業須符合下列條件：

- 最低註冊資本符合中國公司法規定(人民幣3萬元)；
- 符合外商投資企業投資總額及註冊資本的一般規定；及
- 其經營期限一般不超過30年，若位於中國西部地區則一般不超過40年。

此外，外商投資商業企業開設零售店應當符合下列條件：

- 在申請成立商業企業的同時申請開設店鋪的，擬開設的店鋪應符合所在地的城市發展規劃及商業發展計劃；及
- 在成立企業後申請開設店鋪的，則除符合上述規定外，該企業亦須(a)按時參加並通過年檢，及(b)其投資者已全數繳足註冊資本。

成立外商投資商業企業須首先向商務部授權的地方部門(省級商務主管部門和國家級經濟技術開發區的管理委員會)遞交申請(包括項目說明、可行性研究及其他有關文件)以供審批。倘獲得經授權地方部門的批准，申請將送交商務部備案。若作出該等批准超出地方部門的職權範圍，申請將送交商務部審批。此外，任何由已成立外商投資商業企業開設的零售店，亦須按照相同程序審批。倘呈交的申請文件齊全，審批程序通常不會超過四個月。獲批准的外商投資商業企業須於商務部或其授權地方部門發出批准一個月內向主管工商行政管理局登記註冊。於新商業企業辦法實施後，我們可以獨資形式在中國從事零售業務，並可擴展至過往未向海外投資者開放零售業務的地區。

根據新商業企業辦法，中國外商投資零售企業在境內累計開設店鋪超過30家以上的，如經營範圍包括圖書、報紙、雜誌、汽車(該限制於2006年12月11日取消)、藥品、農藥、化肥、成品油、植物油、食糖、棉花等商品，且上述物品屬於不同品牌，來自不同供應商的，其外國投資者的出資比例不得超過49%。

執照

於中國經營百貨業務，除取得所需百貨店營業執照外，亦須因應所出售的產品獲取若干其他牌照或許可證，因此並非全部許可證均適用於我們，包括：

- 銷售煙草所需的「煙草專賣零售許可證」；
- 銷售各種醫療器械所需的「醫療器械經營企業許可證」；
- 銷售音像製品所需的「音像製品經營許可證」；及
- 銷售食品所需的「衛生許可證」。

外資商業企業或會因行業限制而無法獲得煙草專賣零售許可證及音像製品經營許可證。

百貨零售企業亦須應政府公共監管部門的要求申請其他營業牌照，例如銷售地點開業使用時必須通過消防安全檢查。

一般資料

本公司於2007年1月8日以Tiger Power Investments Limited的名稱在開曼群島註冊成立，後於2007年8月15日更名為中國春天百貨集團有限公司，經重組後成為本集團的控股公司。我們的企業架構與重組的進一步詳情分別載於本文件「附錄七 — 法定及一般資料」內「背景」及「重組」等節。

背景

於1989年，我們的最終控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生收購寶姿(為高檔時尚品牌及服裝零售企業，原於1960年代在加拿大多倫多建立)。在收購寶姿品牌和相關服裝業務之後，陳啟泰先生及陳漢傑先生於1993年在中國開設第一間寶姿商店，並逐漸在中國拓展寶姿業務。

陳啟泰先生及陳漢傑先生於1989年收購Etac Sales Limited(「ESL」，一間於加拿大註冊成立的公司，當時擁有寶姿商標)時首次於寶姿品牌持有權益。透過1994年5月及11月的收購事項，陳啟泰先生及陳漢傑先生向ESL接手者(以及其他當事方)購得寶姿品牌。有關清算ESL的詳情載於本文件「董事及高級管理人員 — 執行董事」一節。

如今，寶姿中國網絡已擁有逾370間店鋪及網點，覆蓋逾60個中國城市，大部份位於百貨商場。寶姿業務現由寶姿擁有並經營，其股份於聯交所上市，股份代號為00589，並於2006年、2007年及2008年獲福布斯亞洲評選為「亞洲區營業額十億美元以下兩百強企業」之一。

過往16年在中國發展寶姿業務的過程中，陳啟泰先生及陳漢傑先生在中國零售業建立了穩固的關係，並對中國的城市有深入了解。此外，彼等亦與中國若干主要城市的百貨商場、大型百貨商場業主及營運商建立了良好的關係。

柯秀德女士(陳啟泰先生及陳漢傑先生的母親)分別於1998年及2001年建立巴黎春天百貨中山路店及巴黎春天百貨世貿店，此乃陳氏家族最初擁有並經營的兩間巴黎春天百貨店。我們於2004年1月1日開始經營巴黎春天百貨中山路店。於2004年1月1日至2004年12月31日期間，巴黎春天百貨中山路店由PCD Retail Management經營，於2005年1月1日至2005年12月31日期間則由廈門世貿巴黎春天百貨經營。此後，中山巴黎春天(廈門)百貨(於2005年10月成立的實體)接管巴黎春天百貨中山路店的經營。巴黎春天百貨世貿店此前根據與巴黎春天百貨世貿店所在物業的業主簽訂的商場合作管理合同由廈門巴黎春天百貨經營。於2004年1月1日，在廈門巴黎春天百貨向廈門世貿巴黎春天百貨轉讓2002年3月28日至2012年3月27日止10年期間其於上述

合同下的權利及責任後，我們開始經營巴黎春天百貨世貿店。柯秀德女士於1960年代至1970年代期間曾從事紡織及大米貿易活動，期間所積累的經驗得以運用於百貨店業務。在管理兩間巴黎春天百貨店時，柯秀德女士主要倚賴其子陳啟泰先生、陳漢傑先生及孫女婿杜鎮濤先生的管理技巧及知識，此外，亦委聘有經驗的職員，協助管理本集團百貨店業務。

於2005年3月，本集團在廈門以外開設第一間百貨店，太原的巴黎春天太原店。其後於2005年8月，我們於拍賣中收購廈門松柏春天貿易(前稱為廈門來雅百貨有限公司)95%的股權權益及巴黎春天百貨嘉禾店所在物業的部份權益。巴黎春天百貨嘉禾店隨後於2006年1月開業。

於2005年8月，我們從廈門九天房地產開發有限公司取得租賃巴黎春天百貨大陸店物業的租約，並成立大陸春天百貨以管理巴黎春天百貨大陸店，隨後巴黎春天百貨大陸店於2005年9月開始運營。

於往績記錄期間，我們實施快速拓展計劃，於2006年10月收購巴黎春天百貨青島店所在物業。自2006年1月1日以來，我們已開設巴黎春天百貨青島店、巴黎春天百貨長春店、賽特購物中心及巴黎春天百貨南寧店等4間新百貨店。巴黎春天百貨青島店於2006年10月9日開始運營，巴黎春天百貨長春店於2006年12月1日開始運營，賽特購物中心(北京著名購物中心，我們於往績記錄期間收入及淨利潤的主要來源)於2007年7月1日開始運營，而巴黎春天百貨南寧店則於2008年1月全面投入運營。

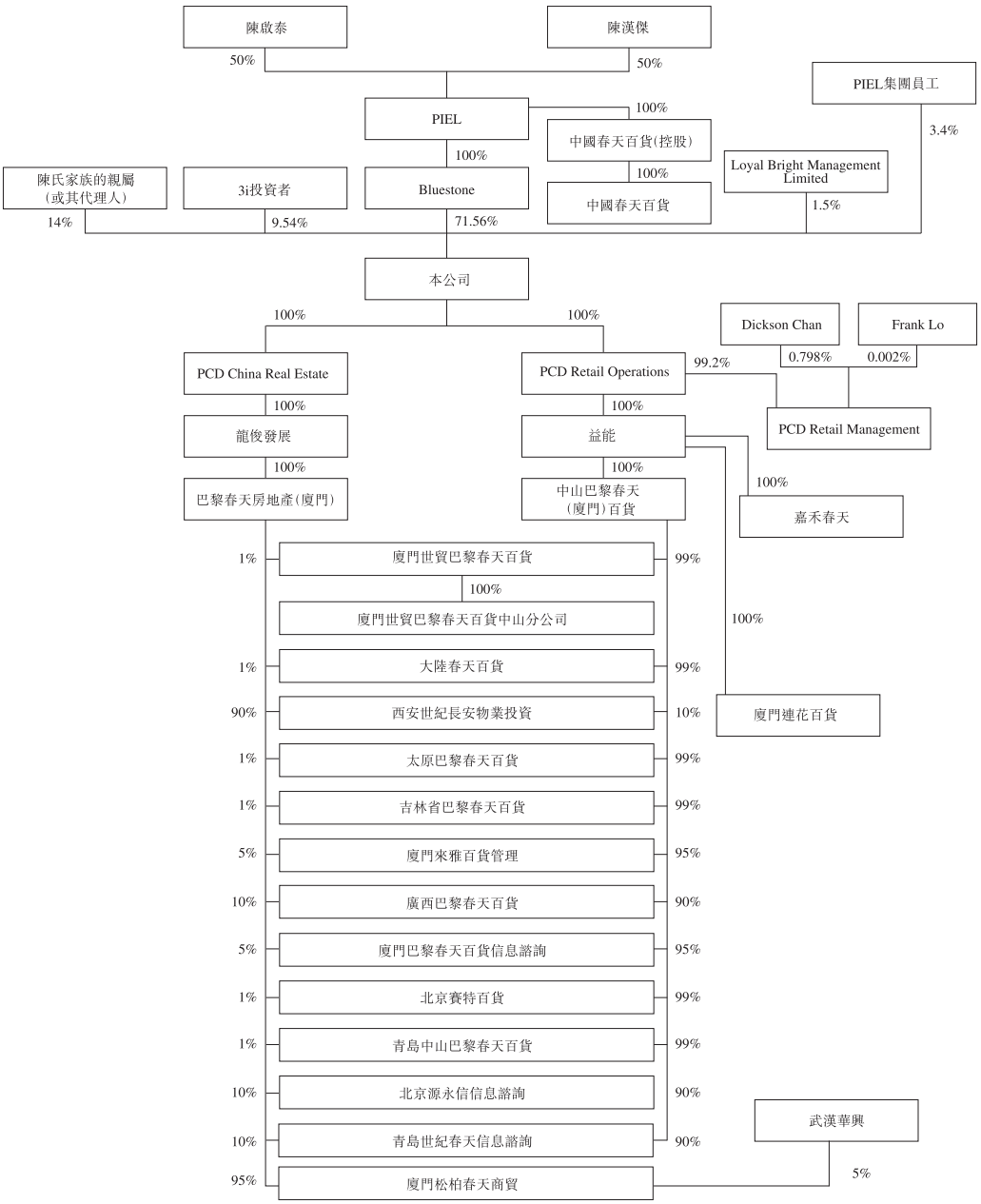
作為在業務網絡增設黃金地段新百貨店之策略的部份舉措，我們於2007年8月10日收購西安世紀長安物業投資的全部股權權益，該公司持有西安長安國際中心若干部份的業權，西安長安國際中心是位於西安南關正街的高檔百貨店物業，巴黎春天百貨西安店現正位於其中。我們隨後將上述物業出租予美美並訂立合作協議，就巴黎春天百貨西安店提供管理諮詢服務。於2008年1月13日，我們收購與巴黎春天百貨西安店相連的一塊土地的土地使用權，並於隨後簽訂一份協議，安排在該收購土地上發展及建設一項建築面積不少於45,000平方米的零售綜合物業。詳情請參閱「我們的業務 — 管理百貨店業務 — 西安二期」。

此外，我們開始向位於貴州省的五間新百貨店，即遵義國貿及貴州國晨(2008年10月)、貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿(2009年1月1日)，提供管理諮詢服務。我們亦擴展至折扣商品購物中心業務，並於2009年7月1日開始向北京賽特奧萊(一間位於北京朝陽區香江北路知名別墅區的戶外購物中心)提供管理諮詢服務。目前，我們正在研究進入中國其他城市折扣商品購物中心市場的計劃。截至2009年6月30日，我們的自有百貨店中擁有超過1,600個品牌。

於最後可行日期，我們於中國北京市及7個省的16間百貨店及1間折扣商品購物中心經營業務或提供管理諮詢服務。其中9間是我們的自有百貨店，其餘7間百貨店及1間折扣商品購物中心則由我們提供管理諮詢服務。我們的自有百貨店業務包括8間「巴黎春天」品牌百貨店及1間「賽特」品牌百貨店。我們的管理百貨店業務包括1間位於廈門的百貨店、1間位於西安的百貨店、5間位於貴州省的百貨店以及1間位於北京的折扣商品購物中心。我們於廈門及西安的管理百貨店為「巴黎春天」品牌店，該百貨店與我們於西安的管理百貨店均使用「Fleur de Lys」標識。北京賽特奧萊亦使用「Fleur de Lys」標識。貴陽國貿及貴陽南國花錦正在進行品牌重整，預期將開始使用「Fleur de Lys」標識。我們的其他管理百貨店並無使用「Fleur de Lys」標識。由我們提供管理諮詢服務的7間百貨店及1間折扣商品購物中心中，有4間百貨店及1間折扣商品購物中心由本集團的關連人士經營，其餘3間管理百貨店由獨立第三方經營。

有關背景與重組的詳情請參閱本文件附錄七相關章節。

本集團於最後可行日期的企業架構如下：



(1) Loyal Bright Management Limited是一間由PIEL集團前員工劉志輝先生全資持有的公司。劉志輝先生(已於2009年2月辭任)持續向PIEL集團及我們的控股股東控制的其他公司提供諮詢服務。於2007年11月15日及2009年2月7日，Bluestone將其擁有的本公司股份無償轉讓予Loyal Bright Management Limited，作為該前員工之前對PIEL集團所作貢獻的報酬。

(2) 於2009年11月5日，Bluestone將其擁有的本公司股份轉讓予Milmore Investments Limited及Sandoval International Limited，兩間公司均由PIEL集團員工擁有。

(3) 除持有PCD Retail Management之股權外，Dickson Chan及Frank Lo均為與本集團、本集團董事、高級管理人員、股東及彼等各自之聯繫人無關連的獨立第三方。

概覽

我們是中國一間快速發展的百貨集團，主營高檔及豪華商品，主要目標顧客為高收入群體。旗下大部份百貨店均定位為提供與店內高檔、豪華商品的品牌及形象一致的豪華及高品位購物體驗。於最後可行日期，我們於中國北京市及7個省的16間百貨店及1間折扣商品購物中心經營業務或提供管理諮詢服務。其中9間為自有百貨店，其餘7間百貨店及1間折扣商品購物中心由我們提供管理諮詢服務。我們擁有其中3間自有百貨店所在的物業，並已就其餘6間自有百貨店(包括我們向控股股東租賃的北京賽特購物中心)訂立租約或百貨店合作協議。我們的自有百貨店業務包括8間「巴黎春天」品牌百貨店及1間「賽特」品牌百貨店。我們的管理百貨店業務包括1間位於廈門的百貨店、1間位於西安的百貨店、5間位於貴州省的百貨店及1間位於北京的折扣商品購物中心。我們於廈門的管理百貨店為一間「巴黎春天」品牌店，該店舖及西安的管理百貨店均使用「Fleur de Lys」標識。由我們提供管理諮詢服務的北京賽特奧萊亦使用「Fleur de Lys」標識。我們的2間管理百貨店貴陽國貿及貴陽南國花錦正在進行品牌重整，預期將開始使用「Fleur de Lys」標識。我們的其他管理百貨店並無使用「Fleur de Lys」標識。由我們提供管理諮詢服務的7間百貨店中的4間及1間折扣商品購物中心由本集團的關連人士經營，其餘3間管理百貨店由獨立第三方經營。

自2006年1月1日以來，我們網絡內的自有百貨店已由4間增加至9間。新增百貨店包括位於廈門、青島、長春及南寧的巴黎春天百貨店，以及北京的賽特購物中心。自2006年1月1日以來，我們自有百貨店的總建築面積由約66,485平方米增加至約192,527平方米。於截至2008年12月31日止年度，我們的收入及淨利潤分別由截至2007年12月31日年度的人民幣500,900,000元及人民幣135,500,000元增加43.3%及28.5%至人民幣717,800,000元及人民幣174,100,000元。於截至2009年6月30日止六個月，我們的收入及淨利潤分別為人民幣358,900,000元及人民幣124,100,000元。賽特購物中心(北京著名的購物中心)是我們收入和淨利潤的主要來源。於我們截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合收入及淨利潤中，賽特購物中心應佔部份分別為人民幣185,400,000元及人民幣73,200,000元，分別約佔我們同期總收入及淨利潤的51.7%及59.0%。

我們的百貨店及折扣商品購物中心主要面向中國的高收入消費群，旗下大部份百貨店均定位為高檔及豪華百貨店，旨在為消費者提供品種齊全的國際名牌產品，營造舒適便利的購物體驗。截至2009年6月30日，我們的自有百貨店已匯聚逾1,600個品牌，包括Armani Collezioni、Burberry、卡地亞、Ermernegildo Zegna、Hugo Boss、拉爾夫勞倫及Ports 1961等，並為消費者提供以下高品質、多元化的商品組合：

- 女裝
- 男裝
- 珠寶、手錶、皮具及配飾
- 運動服裝及鞋履
- 牛仔服、童裝及內衣
- 化妝品
- 家居用品及其他

我們的主要業務發展戰略是以巴黎春天品牌在中國各地經營旗艦百貨店，營造舒適怡人的購物環境，為中國消費者帶來符合本地市場偏好的豪華、高檔商品。我們的旗艦店分佈在中國各個相信具有長期而持續的消費者購買力及增長空間的富裕城市。我們會通過收購、租賃或簽訂長期百貨店合作協議在黃金地段建立旗艦店。在物色百貨店位置時，我們主要選擇成熟零售區內客流暢旺穩定的現有百貨店，並會考慮透過翻新、重新定位、優化品牌組合或大幅改善經營從而轉型或提升物業的潛力。

我們的收入主要來自特許專營銷售，分別佔截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月總收入的69.8%及64.8%。特許專營銷售是指我們允許品牌商品供應商(即專賣商)佔用百貨店中的指定區域出售其商品的安排。作為回報，我們向專賣商收取佣金(通常按銷售所得總額的一定比例計算)。根據中國的行業慣例，我們透過直接銷售方式向客戶銷售所有化妝品。於截至2008年12月31日止財政年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的直接銷售收入分別佔總收入的22.9%和23.0%。同時，我們亦根據管理協議向7間百貨店及1間折扣商品購物中心提供管理諮詢服務。於截至2008年12月31日止財政年度及截至2009年6月30日止六個月，管理諮詢服務費收入分別約佔總收入的3.4%和8.1%。

我們亦會向通常與百貨店並無關連但可補充我們的高端零售業務的公司提供旗下自有百貨店的部份零售位置。主要方式包括轉租及特許專營安排。例如，我們的賽特購物中心與銷售優質食品雜貨的食品供應商簽訂協議。此外，我們亦會將部份自有百貨店的營業空間轉租予我們認為可補充自身的零售業務的公司(如餐廳)。

我們的競爭優勢

我們相信我們已建立以下主要競爭優勢：

管理團隊經驗豐富、能力卓越，在百貨店的開設、整合及運營方面往績卓著

我們擁有一支經驗豐富、能力卓越的高級管理團隊，團隊成員均為行業精英，在中國零售行業方面擁有豐富的專業知識，已與國內外知名品牌建立穩固的業務關係，善於將其他百貨店整合至我們的業務網絡並擁有優秀的往績記錄。我們的高級管理團隊為我們的成功作出巨大貢獻，其中包括以下領域：

- ***中國零售經驗。***陳氏家族於1989年收購豪華服裝及配飾品牌寶姿，並於1993年將寶姿品牌產品引進中國。開發寶姿品牌產品所累積的經驗，令我們獲得有關國際知名豪華產品零售市場的專業知識。管理層在中國零售市

場成功經營方面擁有優秀的往績記錄，令我們在中國的奢侈品銷售市場中處於有利的競爭地位。我們已與中國零售行業中的多家企業建立穩固的業務關係，並對在中國各城市經營零售銷售業務了如指掌。

- ***與知名品牌建立穩固的業務關係。***憑藉對中國零售行業的豐富經驗及知識，我們已與多個國內外知名品牌建立穩固的業務關係。我們認為，憑借經驗豐富的管理層以及巴黎春天百貨的品牌及聲譽，我們已成為各類高檔及豪華品牌競相合作的業務夥伴，因此我們旗下的百貨店能夠提供大量具有吸引力的商品。

- ***百貨店開設、整合及運營的優秀往績。***我們在成功開設及整合新百貨店以納入本集團方面擁有優秀的往績記錄。透過吸取陳氏家族經營寶姿業務的經驗，我們對中國零售市場擁有豐富的知識和經驗，能有效物色及整合百貨店至我們的自有百貨店網絡。例如，我們於2007年7月將賽特購物中心納入旗下百貨店網絡，並對其店面佈置、租戶組合及經營管理進行重大改造。目前，賽特購物中心已成為北京一間成功的高端百貨店及我們的主要收入來源。此外，我們深諳中國消費者對高檔豪華品牌的喜好，並對不同地方市場的偏好差異具有深刻理解，能夠因應不斷變化的業務環境調整我們的商業模式，在中國不同地區成功拓展業務，亦有助我們物色並有效整合其他百貨店，進一步推動業務增長。

中國高檔及豪華零售市場的優質品牌定位

我們已於中國多個主要城市的高端零售市場建立強大的品牌。我們相信巴黎春天的品牌及定位將持續吸引能夠在不同經濟環境下維持及提高消費能力的顧客。我們相信，使用我們獨有的「Fleur de Lys」標識以及嵌有中文字「巴黎春天」的「Fleur de Lys」標識有助顧客區分我們的百貨店與其他同樣使用「巴黎春天」商號的無關聯百貨店。我們廣泛開展品牌塑造活動，包括新品發佈會和邀請各界知名人士親臨百貨店。此外，我們亦會提供專享的VIP會員優惠，如VIP貴賓室、吧區及駐場個人購物及時尚顧問。

透過我們的百貨店業務經營，我們能有效分析各特定市場，為旗下百貨店進行最佳的市場定位，藉此擴大在現有市場的占有率，並發掘中國零售行業的新市場及新領域。

優越的地理位置及長期市場增長潛力

優越的地理位置是零售業務成功的關鍵因素。我們的網絡覆蓋北京、廈門、西安、長春、青島、太原、南寧及貴陽等中國主要城市。我們大部份的百貨店均位於

目標顧客流量極高的商業地帶，具有鋪面顯眼、交通便利、人流暢旺的優勢。因此，我們相信我們的百貨店能持續吸引大量顧客。此外，我們通常僅選擇我們認為最具發展前景的城市開設百貨店。

卓越的客戶服務及忠實的顧客基礎

我們注重提供卓越的客戶服務，為我們贏得忠實的客戶群體帶來保障，亦為我們取得長期成功打下堅實的基礎。我們與專賣商進行密切合作並擁有專門的客戶服務團隊，以提供高質量的客戶服務。我們已經在大部份百貨店開展忠實顧客計劃，透過該計劃，購買商品達到一定金額的顧客可在此後購物時享受折扣及其他優惠。參閱「— 市場推廣及促銷 — 忠實顧客計劃」。於2009年6月30日，忠實顧客計劃會員約371,000人，於截至2009年6月30日止六個月，忠實顧客計劃會員銷售佔我們銷售所得總額的約51.0%。此外，我們的信息技術系統可令忠實顧客計劃實現高效管理，並根據顧客的過往購買記錄進行高效的交叉營銷。

龐大的經營網絡有助實現規模經濟及吸引新的品牌

我們的網絡包括分佈於中國北京市及7個省的16間百貨店及1間折扣商品購物中心。龐大的經營網絡令我們能夠吸引優秀的專賣商及國際知名品牌，獲得更有利的合約條款並與專賣商及供應商建立密切的關係。同時，該經營網絡能增強我們迅速採購急需產品的能力。此外，該龐大的經營網絡有助我們在公司後勤員工及資訊科技投資方面實現成本效益，由此實現規模經濟效益。

此外，由於越來越多高檔及豪華品牌考慮進入中國市場，我們認為，我們旗下覆蓋中國多個地區的龐大百貨店網絡，將可為我們的專賣商迅速開拓中國市場提供一個極具吸引力的零售平台。

我們的戰略

我們拓展百貨店業務的主要策略為獲取地理位置優越、人流密集的零售物業或現有的百貨店。該等物業或百貨店須地處成熟的零售區域，且具有改善營運狀況的潛力。我們計劃通過持有業權、訂立長期租約或百貨店合作協議的方式獲得該等物業，然後利用我們在中國百貨業的豐富經驗及資源改善零售購物環境，透過優化品牌配置提升商品組合，並透過完善的VIP會員計劃建立客戶忠誠度。

我們計劃持續擴展百貨店網絡，成為高檔豪華百貨店及折扣商品購物中心市場的主導營運商。我們旨在最大限度提升股東價值並將透過以下方式實現此等整體策略：

繼續通過增加黃金地段的旗艦店拓展業務

中短期內，我們將致力爭取黃金地段的百貨店，我們深信此舉將為我們帶來最高水平的業務增長。鑒於開設新的百貨店需要較長時間方可獲得理想的客流量，因此我們通常會在我們能夠佔據主導地位的市場選擇具有穩固的客戶基礎的百貨店。該等市場的特點包括良好的本地經濟增長前景，具有長期而穩定的購買力，以及能提供穩固的客戶基礎的足夠人口基數。

作為我們拓展策略的一部份，我們會物色適合我們業務策略及整合計劃的百貨店。在發現具備增長潛力的百貨店後，我們可能尋求將該百貨店整合至自有的百貨店銷售網絡，或向該百貨店提供管理諮詢服務，以便我們在確認該百貨店是否適合整合前全面而盡責地評估其表現。待我們取得百貨店的控制權後，會在考量當地消費者對之前品牌(如有)的忠誠度後考慮更改百貨店的品牌。

長遠而言，我們計劃發展成為中國高檔豪華百貨店的主導營運商。我們僅會選擇在我們有望成為市場主導者的城市發展，而不會盲目在中國的不同城市分別開設一間百貨店。我們目前考慮進一步擴充業務的城市包括北京、上海、西安及瀋陽。

推動營運改善，充分發掘現有百貨店的潛力

我們將繼續提高加入旗下銷售網絡的百貨店的營運效率，以充分發掘該等百貨店的潛力。我們相信能有效利用高級管理人員在中國百貨店市場的經驗以及透過經營寶姿所積累的零售經驗，比原業主更出色地管理百貨店。例如，我們對中國市場的豐富知識(尤其是吸收陳氏家族經營寶姿產品的經驗)，將有助我們與專賣商議定更有利的條款。此外，我們會透過加強品牌磋商實力提高邊際利潤，最大限度擴大店內的銷售空間、優化品牌組合及拓展信用卡等其他收入來源，不斷作出改善。

拓展旗艦店

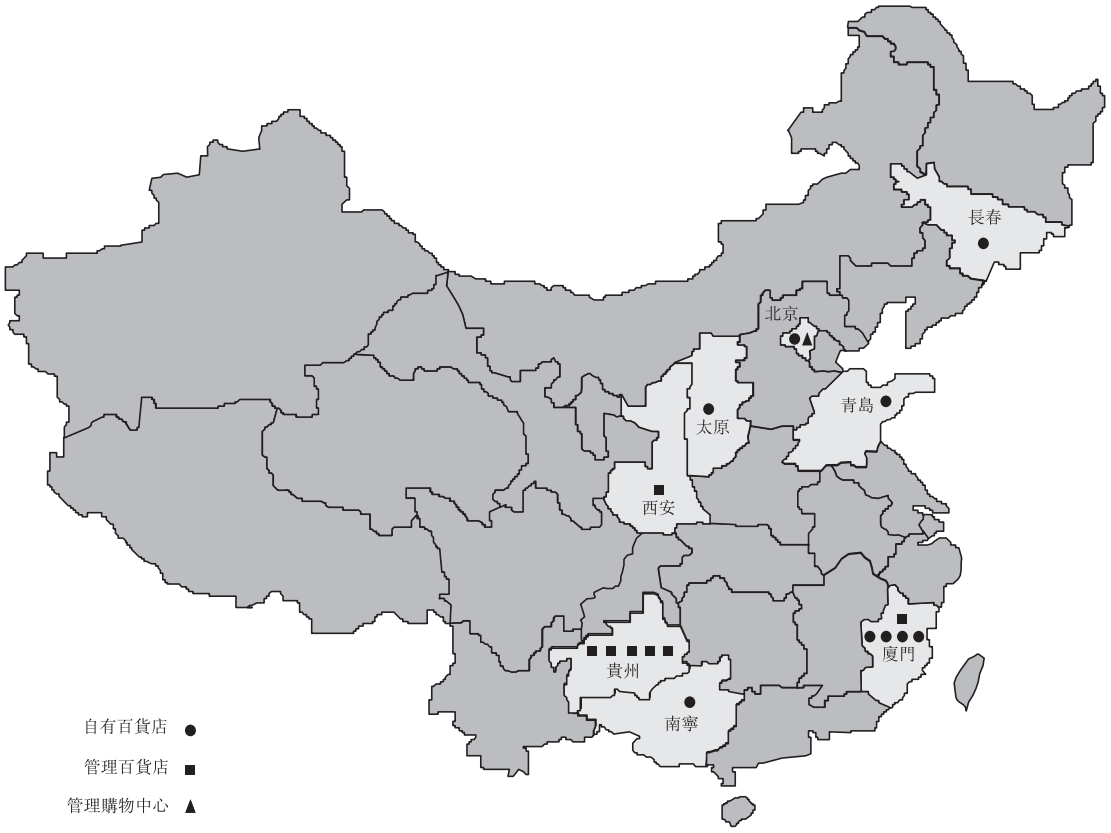
我們會繼續物色潛在的旗艦店，並會根據旗艦店所在物業周邊是否擁有充足的物業空間可供未來擴充旗艦店的面積和規模而作出選擇。例如，我們旗下賽特購物中心旗艦店的周邊擁有充足的空間可供該店未來擴充之用。儘管我們不能保證未來新增的百貨店周邊均具有充裕空間，但擁有可供未來擴充的物業空間是我們挑選店址時考慮的重要因素之一。隨着中國豪華及高端商品市場的持續發展，我們計劃擴充現有旗艦店以滿足新的需求。

開拓折扣商品購物中心業務

我們正在開拓折扣商品購物中心業務。我們認為，提供國際品牌的折扣商品購物中心對於追求高價值品牌產品的中國消費者具有極強的吸引力，亦為尋求適合其品牌定位的合適渠道以銷售過季存貨的專賣商提供解決方案。透過經營折扣商品購物中心，我們相信可吸引新的消費群體，並令其逐步成為我們豪華商品百貨店的常客。我們亦可利用現有的品牌關係，把握過季商品的下遊商機，並為我們的未來拓展建立新的品牌關係。我們目前根據一項管理合約向北京賽特奧萊提供管理諮詢服務，同時正研究有關計劃，準備開拓中國其他城市的折扣商品購物中心業務。

百貨店網絡

我們的銷售網絡包括位於中國北京市及7個省的16間百貨店及1間折扣商品購物中心，其中包括9間自有百貨店、7間管理百貨店以及1間根據管理合約管理的折扣商品購物中心。其中大部份百貨店均位於各自城市內的黃金購物地段，鋪面顯眼、交通便利、人流暢旺。因此，我們相信旗下網絡內的百貨店可持續吸引大量消費者。此外，我們認為百貨店的選址是其成功關鍵，因此我們僅於我們認為最具增長潛力及有助於建立整體高檔豪華品牌形象的城市經營，相信能令我們於競爭者中脫穎而出。



自有百貨店業務

下表載列我們自有百貨店的明細(按我們佔用物業的方式、地區、建築面積及開業日期劃分)。

百貨店	自有／租賃／SCA[1]物業	開業日期	經營者	城市	建築面積[2]
					(平方米)
巴黎春天百貨中山路店	自有	2004年1月1日	中山巴黎春天(廈門)百貨	廈門	19,332
巴黎春天百貨世貿店	SCA	2004年1月1日	廈門世貿巴黎春天百貨	廈門	10,807
巴黎春天百貨太原店	SCA	2005年3月9日	太原巴黎春天百貨	太原	16,336
巴黎春天百貨大陸店	租賃[5]	2005年9月3日	廈門大陸春天百貨	廈門	20,001
巴黎春天百貨嘉禾店	自有	2006年1月16日	廈門蓮花百貨[3]	廈門	11,449
巴黎春天百貨青島店	自有[4]	2006年10月9日	青島中山巴黎春天百貨	青島	19,087
巴黎春天百貨長春店	SCA	2006年12月1日	吉林省巴黎春天百貨	長春	47,737
賽特購物中心	租賃[6]	2007年7月1日	北京賽特百貨	北京	27,670
巴黎春天百貨南寧店	SCA	2008年1月	廣西巴黎春天百貨	南寧	20,108
總建築面積					192,527

附註：

(1) SCA指百貨店合作協議，通常包括與物業業主的費用安排及我們百貨店的經營期等條款。

(2) 我們旗下各百貨店的經營樓面面積遠小於建築面積。經營樓面面積包括專賣商及直銷櫃枱使用的樓面面積、我們租用的經營樓面面積及走廊，但不包括設備儲存空間、盥洗室、自動扶梯、樓梯、貨運電梯、寫字樓空間及店內倉儲空間等樓面面積。我們估計旗下各百貨店經營樓面面積佔建築面積的比例介乎50%至60%。上表所示的所有建築面積數目僅限於與經營百貨店相關的區域。

(3) 巴黎春天百貨嘉禾店之前由廈門松柏春天貿易經營。

(4) 我們亦向兩名獨立第三方租用巴黎春天百貨青島店所在物業第6層建築面積為1,753平方米的寫字樓空間。

(5) 我們亦向一名獨立第三方租用巴黎春天百貨大陸店所在物業第7層建築面積約為1,500平方米的寫字樓空間。

(6) 我們亦向賽特集團租用賽特購物中心所在物業第M層建築面積為1,056平方米的寫字樓空間。

下表載列我們的自有百貨店於往績記錄期間的若干營運資料。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
巴黎春天百貨中山路店					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	165.1	217.6	224.7	111.0	114.1
年終／期終概約總建築面積(平方米)	19,332	19,332	19,332	19,332	19,332
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	8,539.1	11,254.3	11,623.5	5,741.1	5,900.8
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	23.4	30.8	31.8	31.7	32.6
巴黎春天百貨世貿店					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	57.8	55.3	56.5	24.7	28.0
年終／期終概約總建築面積(平方米)	10,807	10,807	10,807	10,807	10,807
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	5,348.8	5,115.1	5,228.1	2,282.8	2,593.1
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	14.7	14.0	14.3	12.6	14.3
巴黎春天百貨太原店					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	101.6	114.5	115.2	59.6	55.3
年終／期終概約總建築面積(平方米)	16,336	16,336	16,336	16,336	16,336
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	6,218.0	7,007.8	7,053.4	3,649.6	3,386.0
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	17.0	19.2	19.3	20.2	18.7
巴黎春天百貨大陸店					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	67.9	105.7	133.8	61.5	73.6
年終／期終概約總建築面積(平方米)	20,001	20,001	20,001	20,001	20,001
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	3,396.6	5,284.8	6,687.5	3,074.9	3,681.1
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	9.3	14.5	18.3	17.0	20.3
巴黎春天百貨嘉禾店[3]					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	148.1	154.3	161.7	80.6	76.7
年終／期終概約總建築面積(平方米)	11,449	11,449	11,449	11,449	11,449
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	12,936.4	13,477.4	14,119.3	7,038.8	6,697.9
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	37.0	36.9	38.7	38.9	37.0
巴黎春天百貨青島店[4]					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	79.7	346.7	291.8	172.9	99.2
年終／期終概約總建築面積(平方米)	19,087	19,087	19,087	19,087	19,087
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	4,175.6	18,165.1	15,286.5	9,057.5	5,196.0
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	49.7	49.8	41.9	50.0	28.7

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
巴黎春天百貨長春店[5]					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	17.0	217.6	242.9	115.8	137.6
年終／期終概約總建築面積(平方米)	47,737	47,737	47,737	47,737	47,737
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	355.1	4,557.5	5,088.5	2,426.2	2,882.9
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	11.5	12.5	13.9	13.4	15.9
賽特購物中心[6]					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	—	702.2	1,332.3	649.5	591.4
年終／期終概約總建築面積(平方米)	—	27,670	27,670	27,670	27,670
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	—	25,378.9	48,149.1	23,472.6	21,373.7
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	—	137.9	131.9	129.7	118.1
巴黎春天百貨南寧店[7]					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	—	10.1	49.4	22.0	24.5
年終／期終概約總建築面積(平方米)	—	20,108	20,108	20,108	20,108
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[1]	—	502.6	2,457.3	1,095.2	1,217.0
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	—	5.6	6.7	6.1	6.7
總計					
銷售所得總額(人民幣百萬元)	637.2	1,924.0	2,608.2	1,297.6	1,200.4
年終／期終概約加權平均總建築面積(平方米)	85,901	163,656	192,527	192,527	192,527
概約每平方米銷售所得總額(人民幣元)[8]	7,417.3	11,756.1	13,547.3	6,739.7	6,235.0
概約每平方米每日銷售所得總額(人民幣元)[2]	20.3	32.2	37.1	37.2	34.4

附註：

(1) 按有關年終／期終銷售所得總額除以總建築面積計算。

(2) 按概約每平方米銷售所得總額除以365或下文適用附註(3)至(8)所述的營業天數計算。計算中所用的截至2009年6月30日止六個月總建築面積則乘以181/365。截至2009年6月30日止六個月的每平方米每日銷售所得總額相比截至2008年6月30日止六個月出現減少，主要原因是賽特購物中心及巴黎春天百貨青島店的每平方米每日銷售所得總額減少。

(3) 於2006財政年度，巴黎春天百貨嘉禾店營業350日。

(4) 於2006財政年度，巴黎春天百貨青島店營業84日。

(5) 於2006財政年度，巴黎春天百貨長春店營業31日。

(6) 於2007財政年度，賽特購物中心營業184日。

(7) 於2007財政年度，巴黎春天百貨南寧店試業90日。

(8) 按年內／期內銷售所得總額除以年內／期內加權平均建築面積計算。

巴黎春天百貨中山路店

我們於2004年1月1日開始經營首家百貨店巴黎春天百貨中山路店。該店位於廈門市思明區，地處市內最繁華的購物區之一。我們擁有巴黎春天百貨中山路店所在的物業，建築面積約為19,332平方米。巴黎春天百貨中山路店包括地庫層部份及1至6樓。我們將地庫層主要用於鞋履銷售、第1層用於化妝品及服裝銷售、第2及第3層用於珠寶、手袋及女裝銷售、第4層用於男裝及運動服裝銷售、第5層用於童裝、床上用品及家電銷售，以及第6層用作玩具銷售、顧客服務櫃枱及一間VIP貴賓室。巴黎春天百貨中山路店是我們在廈門的旗艦店。

巴黎春天百貨世貿店

我們於2004年1月1日開始經營巴黎春天百貨世貿店。該店位於廈門市思明區的一條繁華街道嘉禾路。該店的建築面積約為10,807平方米，包括5層商場「世貿商城」的1至4層。我們將第1層用於服裝及手錶銷售、第2層用於珠寶及女裝銷售、第3層用於配飾、女裝及鞋履銷售，以及第4層用作男裝、運動服裝、箱包銷售及客戶服務櫃枱。

我們根據廈門貴豐房地產開發有限公司(為巴黎春天百貨世貿店經營所在物業的業主及獨立第三方)於2002年3月28日授予的商場合作管理合同，而經營巴黎春天百貨世貿店。該合同於2002年3月28日起生效，於2012年3月27日到期，為期10年。根據合同我們擁有於合同屆滿前1年續約的優先取捨權。該合同可在提前3個月發出通知並經雙方同意後予以終止。

巴黎春天百貨太原店

我們於2005年3月9日開始經營巴黎春天百貨太原店。該店地處太原市迎澤區的繁華商業區開化寺街。我們根據一份商場合作經營合同經營巴黎春天百貨太原店，該店的建築面積約為16,336平方米，位於17層綜合樓宇太原時代廣場的1至6層。巴黎春天百貨太原店共有6層。我們將第1層用於服裝、珠寶、手錶及鞋履銷售。第2及第3層主要銷售手袋、男裝及女裝。第4層用於女裝及化妝品銷售，第5層用於鞋履及運動服裝銷售，而第6層用於床上用品及童裝銷售。

巴黎春天百貨太原店所在物業的第1及2層由山西御花園時代廣場有限公司擁有，而第3、4、5及6層由山西中聯實業股份有限公司合法及實益擁有。上述兩間公司均為獨立第三方。太原巴黎春天百貨目前根據於2005年9月16日與山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司訂立的商場合作經營合同經營巴黎春

天百貨太原店。根據該合同，山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司同意追溯自2005年3月1日起至2015年2月28日止期間，向太原巴黎春天百貨提供物業，作為經營巴黎春天百貨太原店之用。由於山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司屬同一集團，因此該合同規定，巴黎春天百貨太原店需根據稅後銷售收入的固定比例向山西御花園時代廣場有限公司支付費用。

巴黎春天百貨大陸店

我們於2005年9月3日開始經營巴黎春天百貨大陸店。巴黎春天百貨大陸店位於廈門市思明區中山路及思明路的交匯處。我們租賃巴黎春天百貨大陸店所在物業，建築面積約為20,001平方米，為藝術派裝飾風格，包括2層地庫層及6層樓層。巴黎春天百貨大陸店為時尚百貨店，主要經營中檔化妝品及運動用品。店舖中間設有小型籃球場，以營造運動形象。我們將兩層地庫層中的一層用於運動用品銷售、第1層用於用於珠寶、化妝品及女鞋銷售、第2及3層用於女裝及內衣銷售、第4層用於男裝、箱包及手錶銷售，第5層用於童裝銷售。該店前稱為來雅大陸，於2009年3月更名為巴黎春天百貨大陸店。

百貨店所在物業的兩層地庫層以及第1、2、3、5及6層由獨立第三方廈門九天房地產開發有限公司擁有，並由我們承租。租約於2005年8月1日起生效並將於2013年10月31日到期。廈門市天地開明電影城擁有該物業的第4層，並由我們承租。租期追溯至2009年1月1日開始生效，將於2013年10月31日到期。

巴黎春天百貨嘉禾店

我們於2006年1月16日開始經營巴黎春天百貨嘉禾店，該店位於廈門市思明區嘉禾路。我們擁有巴黎春天百貨嘉禾店所在物業，建築面積約為11,449平方米。巴黎春天百貨嘉禾店包括30層商廈的1至4層。我們將第1層用作化妝品、女鞋、手錶銷售及顧客服務櫃枱、第2層用作女裝、珠寶銷售及咖啡廳、第3層用於女裝及孕裝銷售，第4層用作男裝、箱包、運動服裝銷售及VIP服務中心。該店前稱為來雅嘉禾，於2009年3月更名為巴黎春天百貨嘉禾店。

巴黎春天百貨青島店

我們於2006年10月9日開始經營巴黎春天百貨青島店。該店位於青島市市南區山東路，總建築面積約為19,087平方米。巴黎春天百貨青島店包括6層商廈的1至5層及第6層部份區域。我們將第1層用於珠寶、服裝及配飾銷售、第2層用於女裝及鞋履銷售、第3層用於女裝銷售、第4層用於男裝銷售，第5層用於運動服裝、家居用品及高爾夫用品銷售。而第6層設有顧客服務櫃枱、美容院及VIP康樂室為VIP客戶提供其他服務。

我們擁有巴黎春天百貨青島店經營所在物業的1至5層，並向劉勛及彭文(兩名自然人及獨立第三方)租賃第6層。租期於2013年9月30日屆滿。

巴黎春天百貨長春店

我們於2006年12月1日開始經營巴黎春天百貨長春店。該店位於長春市朝陽區工農大路兩條主要街道繁華的交匯處。我們透過獨立第三方吉林省吉春工貿有限責任公司授予的一份百貨店合作協議經營巴黎春天百貨長春店，該店的建築面積約為47,737平方米。於2007年12月裝修完成後，巴黎春天百貨長春店成為全面型百貨店，擁有1層地庫層及7層樓層。我們將地庫層用作折扣區、第1層用於鞋履、珠寶及化妝品銷售、第2及3層用於女裝及配飾銷售、第4層用於男裝銷售、第5層用於運動服裝及運動用品銷售、第6層用作童裝、家居用品銷售及一間VIP貴賓室，第7層設有美食城及娛樂設施。

根據一份百貨店合作協議，吉林省吉春工貿有限責任公司同意中山巴黎春天(廈門)百貨經營及管理巴黎春天百貨長春店。而中山巴黎春天(廈門)百貨需要向吉林省吉春工貿有限責任公司支付固定百分比的稅後銷售收入。於該等付款達到預定的數額後，於若干假期支付的稅後銷售收入的百分比將會下調。該百貨店合作協議的有效期於2006年11月28日起，至2021年12月1日屆滿，由該店開業日期起計為期15年。

賽特購物中心

我們從2007年7月1日開始經營賽特購物中心。賽特購物中心位於建國門外大街，屬賽特綜合廣場的一部份，是一個零售購物中心。賽特綜合廣場佔據多幢相鄰樓宇，包括1間酒店、2座寫字樓及1間夜總會。我們租賃賽特購物中心經營所在的物業，建築面積約27,670平方米。該購物中心包括兩層地庫層及1至5層。我們將其中一層地庫層用於電子、家居及辦公用品銷售，另一地庫層用作藥房及超級市場。我們在首層銷售珠寶、化妝品、服裝及手錶，在第2層銷售女裝及配飾，在第3層銷售男裝及箱包，在第4層銷售運動服裝、運動用品及手袋。童裝、餐廳及VIP服務中心位於第5層。

賽特綜合廣場由賽特集團持有，而陳啟泰先生、陳漢傑先生及彼等的直系親屬擁有該集團85%權益。北京賽特百貨與賽特集團於2007年8月17日就賽特購物中心訂立一份為期12年的租約。請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 持續關連交易 — 賽特集團出租的物業」。於截至2009年6月30日止六個月，賽特購物中心所產生的收入及淨利潤分別為人民幣185,400,000元及人民幣73,200,000元，分別佔我們同期總收入及淨利潤之51.7%及59.0%。

自該購物中心於2007年加入我們的網絡以來，我們已成功將賽特購物中心由一間主要經營國內品牌的中檔購物中心升級為一間定位高端市場的百貨商場。我們逐步以精心挑選的專賣商取代若干當時的專賣商，並對店面進行重新裝修。賽特購物中心重新裝修於2008年上半年完成，自此，Burberry及Armani Collezioni等新進國際品牌亦開始進場營業。賽特購物中心已獲授 商標，並實行巴黎春天百貨的VIP計劃。

巴黎春天百貨南寧店

我們在2007年完成籌備工作及試營運後，於2008年1月開始全面經營巴黎春天百貨南寧店。巴黎春天百貨南寧店地處南寧市民族大道，位於南寧國際會展中心旁。該百貨店建築面積約20,108平方米，包括1至5層。我們將首層用於男裝銷售、第2層用於珠寶、手袋及服裝銷售，第3、4層用於女士配飾銷售，第5層則用作童裝、家居用品銷售及VIP貴賓室。

我們於2006年發現該物業是潛在的理想經營場所。於2006年3月10日，廈門巴黎春天百貨與獨立第三方廣西東方航洋實業集團有限公司(前稱為廣西東方實業有限公司)訂立百貨店合作協議，在該物業的1至5層開設及管理一家百貨店。

該百貨店合作協議由2006年3月10日起生效，為期15年，並附有於協議屆滿時續約的優先取捨權。根據該協議(經修訂)，廈門巴黎春天百貨同意向廣西東方航洋實業集團有限公司支付一定比例的百貨店稅後總收入，該比例於協議期間前5年內逐漸增加，並於其後保持不變。根據該百貨店合作協議，廈門巴黎春天百貨獨立負責招商、經營、管理、組織架構、管理團隊及人事管理，並有權實行自行選擇的管理模式及供應商合作方式。此外亦負責該店的財務及現金管理，並有權轉租百貨店物業的若干部份供供應商使用。廣西東方航洋實業集團有限公司有權全面了解及監督巴黎春天百貨南寧店的管理及經營進展，但無權決定其管理及經營。此外，百貨店合作協議規定，廣西東方航洋實業集團有限公司負責在不影響該店正常經營及管理的條件下，確保對百貨店物業內的資產進行適當保養與及時維修，並承擔所有相關成本。

其後，根據於2007年7月20日訂立的轉讓協議，廈門巴黎春天百貨將該百貨店合作協議轉予廣西巴黎春天百貨，該轉讓已取得廣西東方航洋實業集團有限公司同意。

於2009年6月，廣西東方航洋實業集團有限公司就合約糾紛對我們提起仲裁程序。請參閱「— 法律合規及訴訟」一節。

管理百貨店業務

除我們的自有百貨店業務之外，我們亦向7間百貨店及1間折扣商品購物中心提供管理諮詢服務。根據有關管理合約，我們有權按固定管理費及╱或協定比例之相關百貨店或折扣商品購物中心銷售所得款項總額收取管理費。銷售所得總額由百貨店的相關營運商收取。我們則於隨後根據相關管理合約條款向有關百貨店的營運商收取協定的管理費。作為我們拓展戰略的一部份，我們致力於物色符合我們的業務策略及整合計劃的店舖。於發現擁有增長潛力的店舖後，我們將與該店舖之營造商討論整合的可能性。為便於我們全面及盡職地評估相關店舖，我們可能尋求根據管理協議於一段時間內向該店舖提供管理諮詢服務。倘在管理協議期限內或屆滿時，我們認為該店舖適於整合至我們的自有百貨店網絡，則將就相關整合條款尋求與其營運商進行磋商。

作為我們管理諮詢服務的一部份，我們就招商、管理及營銷向其中的所有店舖提供諮詢及顧問服務。我們亦向各店舖派駐部份高級管理人員，以監督其日常營運。該等高級管理人員的主要職責通常包括出席定期召開的經營及業務表現回顧會議、建議及檢討品牌招商計劃、主要營銷及推廣活動及主要資本開支計劃(包括店舖翻新)、評估管理人員表現及協助所管理百貨店關鍵職位的招聘，以及尋找必要資源以改善所管理百貨店的經營。然而，我們的代表並無獲授權代表百貨店營運商簽訂合約。根據管理協議的條款，我們無權分享所管理百貨店的經營產生的任何經營利潤，亦無須承擔相關虧損。由於與新時代來雅有關的法律訴訟，我們已開始加強對所有管理百貨店財務狀況的監督。有關法律訴訟的詳情載於「— 法律合規及訴訟」一節。

下表載列我們所管理百貨店的地理位置、管理合約的若干詳情及百貨店物業的擁有人。

百貨店	管理合約年期	城市	費用構成	簽約方	物業擁有人	概約建築面積
						(平方米)
廈門盛名來雅[1] . . .	2006年1月5日–2009年12月31日(於2009年3月終止)	廈門	固定費用加所管理百貨店毛收入的一定比例	廈門盛名來雅 廈門來雅百貨管理	廈門SM商業城有限公司[7]	不適用
新時代來雅[1]	2006年4月1日–2011年3月31日(於2009年3月終止)	廈門	固定費用加所管理百貨店毛收入的一定比例	廈門金同成置業發展有限公司 廈門來雅百貨管理	廈门金同成置業發展有限公司[7]	不適用

百貨店	管理合約年期	城市	費用構成	簽約方	物業擁有人	概約建築面積
						(平方米)
吉成來雅[1].....	2006年1月5日–2010年2月28日（於2009年3月終止）	晉江	固定費用加所管理百貨店毛收入的一定比例	晉江市吉成來雅百貨有限公司 廈門來雅百貨管理	福建省晉江市福埔SM國際廣場有限公司[7]	不適用
吉成來雅（青陽分店）[1]...	2007年6月1日–2012年5月31日（於2009年3月終止）	晉江	固定費用加所管理百貨店毛收入的一定比例	晉江市吉成來雅百貨有限公司青陽陽光分公司 廈門來雅百貨管理	晉江陽光房地產開發有限公司[7]	不適用
成都盛名來雅[1] ...	2006年1月5日–2010年7月31日（於2009年3月終止）	成都	固定費用加所管理百貨店毛收入的一定比例	成都市盛名來雅百貨有限公司 廈門來雅百貨管理	成都成華SM廣場有限公司[7]	不適用
巴黎春天百貨西安店.....	2008年1月1日–2011年12月31日	西安	固定費用	PCD Retail Operations 陝西美美長安百貨有限公司[13] Total Luck Enterprises Limited[13] Liu Po[13]	西安世紀長安物業投資[8]	21,310
遵義國貿.....	2009年1月1日–2017年12月31日	遵義	所管理百貨店毛收入的一定比例	遵義國貿廣場百貨有限公司[13] 西安世紀長安物業投資	遵義恒通實業發展有限公司[7]	23,600[14]
貴陽國貿.....	2009年1月1日–2011年12月31日[9]	貴陽	所管理百貨店銷售所得總額的一定比例，設有最低金額	廣場[2] 西安世紀長安物業投資	中國振華(集團)科技股份有限公司、貴州省糧食局、貴州瑞福房地產開發有限公司及廣場[11]	22,000[14]
貴陽南國花錦	2009年1月1日–2011年12月31日[9]	貴陽	所管理百貨店銷售所得總額的一定比例，設有最低金額	貴陽南國花錦春天百貨有限公司[3] 西安世紀長安物業投資	廣場[10]	19,700[14]
六盤水國貿	2009年1月1日–2011年12月31日[9]	六盤水	所管理百貨店銷售所得總額的一定比例，設有最低金額	六盤水國貿廣場春天百貨有限公司[4] 西安世紀長安物業投資	貴州雨田集團房地產開發有限公司[7]	15,000[14]
貴州國晨.....	2009年1月1日–2017年12月31日	貴陽	所管理百貨店毛收入的一定比例	貴陽國晨百貨有限公司[13] 西安世紀長安物業投資	貴州騰達房地產開發有限公司[7]	11,700[14]

百貨店	管理合約年期	城市	費用構成	簽約方	物業擁有人	概約建築面積
						(平方米)
巴黎春天百貨瑞景店	2009年3月1日–2011年12月31日[9]	廈門	所管理百貨店銷售所得總額的一定比例，設有最低金額	廈門瑞景春天百貨有限公司[5] 西安世紀長安物業投資	廈門洪文居住區開發有限公司[7]	18,600[14]
北京賽特奧萊	2009年7月1日–2011年12月31日[9]	北京	所管理百貨店毛收入的一定比例	PCD Retail Operations Even Time[6]	北京崔各鄉政府[7]	43,700[14]
概約總建築面積：						175,610

附註：

(1) 於往績記錄期間，本集團於管理合約所載的期限屆滿前終止該管理合約。

(2) 廣場乃本集團的關連人士，其詳情載於「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 貴陽國貿、六盤水國貿及貴陽南國花錦」。

(3) 貴陽南國花錦春天百貨有限公司乃廣場擁有51%權益的附屬公司，為本集團的關連人士，其詳情載於「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 貴陽國貿、六盤水國貿及貴陽南國花錦」。

(4) 六盤水國貿春天百貨有限公司乃廣場擁有51%權益的附屬公司，為本集團的關連人士，其詳情載於「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 貴陽國貿、六盤水國貿及貴陽南國花錦」。

(5) 廈門瑞景春天為本集團的關連人士，其詳情載於「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 巴黎春天瑞景店」。

(6) Even Time為本集團的關連人士，其詳情載於「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 北京賽特奧萊」。

(7) 該百貨店物業的擁有人乃與本集團、我們的董事、主要股東及彼等各自聯繫人並無關聯的獨立第三方。

(8) 我們擁有該百貨店經營所在物業。

(9) 管理協議期限屆滿後將在符合上市規則第14A章相關規定的情況下每三年自動續約。

(10) 本集團的關連人士廣場擁有該百貨店物業。

(11) 本集團的關連人士廣場擁有該百貨店物業的一部份，其餘部份由與本集團、我們的董事、主要股東及彼等各自聯繫人並無關聯的其他方擁有。

(12) 巴黎春天百貨瑞景店前稱為來雅瑞景，由本集團根據訂立的管理合約進行管理，有效期為2007年12月至2010年11月。該店於2009年3月更名為巴黎春天百貨瑞景店，並於同日簽訂新的管理合約。

(13) 訂約方為一名獨立第三方。

(14) 概約建築面積數據乃基於與百貨店運營商訂立的相關租約釐定。

於截至2008年12月31日止三個年度各年以及截至2009年6月30日止六個月，我們根據管理合約收取或應收的管理費分別約佔收入的5.9%、2.5%、3.4%及8.1%。

於2008年11月，位於廈門的新時代來雅百貨店因其擁有人及營運商的財務困難而關閉，因此我們已終止有關管理合約。經評估該事件的影響後，我們認為來雅商號已受到不利影響，因此已對其餘五間來雅品牌百貨店的未來策略進行檢討。我們已與各來雅品牌百貨店的營運商商討將該等來雅品牌百貨店升級為高檔的「巴黎春天品牌」百貨店的可行性，以及營運商向我們出售相關店舖的可能性。然而，我們與其餘來雅品牌百貨店的相關營運商未能就未來策略達成協一致。因此，其餘來雅品牌百貨店的管理合約被終止。就瑞景來雅而言，其業務於2009年3月被廈門巴黎春天百貨收購，並更改品牌為巴黎春天百貨瑞景店。

於相關管理合約終止時，我們與來雅品牌百貨店的營運商之間並無任何糾紛，亦無任何未償還債務及未履行責任。

有關我們管理的7間百貨店及1間折扣商品購物中心的進一步詳情載列如下：

巴黎春天百貨西安店

我們從2008年1月1日開始向巴黎春天百貨西安店提供管理諮詢服務。巴黎春天百貨西安店位於西安南關正街。該百貨店包括地庫層、1層及2層部份區域，我們將地庫層用作服裝銷售及超級市場，首層用作配飾、男女裝銷售以及一間甜品店，第2層用作女裝銷售。

我們擁有巴黎春天百貨西安店所在的物業。我們已與第三方訂立租約及合作協議，該第三方據此經營該百貨店。根據巴黎春天百貨西安店協議，我們同意就巴黎春天百貨西安店向相關營運商提供管理諮詢服務。

作為在銷售網絡增設黃金地段新店舖之策略的部份舉措，我們於2007年8月10日根據於2007年7月22日生效的買賣協議，以總代價人民幣137,000,000元，向西安賣方收購西安世紀長安物業投資之全部股權權益。西安世紀長安物業投資持有西安長安國際中心(面積約21,310平方米的高檔百貨店物業，位於西安南關正街)較低樓層的業權。根據董事的理解，西安長安國際中心的其餘大部份(包括數幢辦公樓及一間正在建設的酒店式公寓)乃由西安賣方的聯屬人士所擁有。

根據買賣協議，除已支付的總代價人民幣137,000,000元外，我們亦承擔西安世紀長安物業投資向東亞銀行西安分行借入的本金總額為人民幣280,000,000元之按揭貸款。西安賣方及3名獨立第三方(即姜世豪、陝西阿林餐飲管理有限公司及陝西長安建築投資有限責任公司)於該收購事項前已就該等貸款向東亞銀行西安分行提供擔保。根據該買賣協議，我們已同意為該等貸款提供擔保，而由西安賣方及上述三名獨立第三方承擔的擔保將被解除。於2009年6月30日，結欠銀行的未償還結餘約為人民幣223,100,000元。

此外，我們亦承擔西安賣方結欠西安世紀長安物業投資的債務人民幣156,900,000元。

西安世紀長安物業投資股權變動的登記手續已於2007年8月10日完成。我們已獲中國法律顧問告知，根據中國法律，我們為西安世紀長安物業投資的合法擁有人。

於2007年6月25日，西安世紀長安物業投資與獨立第三方、西安賣方的聯屬公司陝西巴黎春天百貨有限公司(前稱陝西美美長安百貨有限公司)(「美美」)簽訂一份租約(其後經修訂)。根據經修訂的租約，西安世紀長安物業投資向美美出租上述物業，租期為2007年7月1日至2010年12月31日，相關租金由2008年7月1日起，按每季度人民幣3,200,000元計算。於收購西安世紀長安物業投資至今，美美於西安世紀長安物業投資擁有的西安長安國際中心經營一間百貨店。

西安賣方已向我們表示，彼等及其聯屬公司希望保留對西安長安國際中心出租部份的控制權，以確保西安長安國際中心繼續成為高檔零售綜合物業，直至辦公樓及酒店式公寓竣工並向公眾開放。我們同意允許美美繼續經營巴黎春天百貨西安店，條件是該店以巴黎春天百貨作為品牌，且美美委任我們就該店提供管理諮詢服務。因此，於2007年8月15日，我們透過我們的全資附屬公司PCD Retail Operations與美美及若干西安賣方的聯繫方訂立合作協議(經多項補充協議修訂)。該協議自2008年1月1日起生效，將於2011年12月31日屆滿。根據該合作協議，美美與我們同意共同協調百貨店及其營業所在物業的經營，以確保兩者高檔及豪華百貨店的定位(包括協調與該店有關的廣告及行銷、銷售及推廣、招商及租戶招攬)。此外，根據該合作協議，我們同意盡力改善該店所在購物綜合物業的客流量與前景，而美美同意承擔該店經營產生的所有成本、開支、索償或負債。根據該合作協議的條款，自

2009年1月日起，美美同意支付予PCD Retail Operations的固定費用為2009年每季度8,750,000港元，於2010年及2011年為每季度10,000,000港元；均於每季度末支付。

在與美美簽訂的合作協議的期限屆滿後，我們擬將該百貨店整合至我們的自有百貨店網絡。於2008年4月1日，我們授予美美在巴黎春天百貨西安店使用「Fleur de Lys」標識的許可。我們的整合計劃包括繼續聘用美美大部份的現有經營員工，與品牌及供應商續約，並同時對品牌組合進行微調。

西安二期

於2008年1月13日，我們透過西安世紀長安物業投資自西安市國土資源局(作為土地使用權的出讓人)收購一塊鄰近巴黎春天百貨西安店、面積約5,565平方米的土地的土地使用權，代價為人民幣49,800,000元。如下文所述，根據與出讓人簽訂的收購協議，西安世紀長安物業投資須於2010年12月13日以前完成該幅土地上項目的發展及建設，在出讓人的同意下最多可延期一年。

西安世紀長安物業投資就該幅土地與(其中包括)一名物業開發商及獨立第三方陝西長安建設投資開發有限責任公司以及廈門巴黎春天百貨訂立若干合作及開發協議。根據該等協議，西安世紀長安物業投資、廈門巴黎春天百貨及陝西長安建設投資開發有限責任公司已同意在該地及陝西長安建設投資開發有限責任公司擁有的鄰近土地上合作開發現代化高檔零售、商業及酒店綜合物業(「西安二期」)。陝西長安建設投資開發有限責任公司將負責該綜合物業的建設。

竣工後，西安世紀長安物業投資將成為該綜合物業零售部份的業主，包括總建築面積不少於45,000平方米的地庫層及1至6層，連同若干停車位。該綜合物業的其他部份將由陝西長安建設投資開發有限責任公司擁有。西安世紀長安物業投資須就零售部份及相關停車位的開發、建設及裝修成本合共支付人民幣735,000,000元。我們將於不同建設期以現金支付總金額人民幣735,000,000元。

西安二期預期將於2010年下半年之前竣工。根據日期為2009年11月20日的協議，美美已同意於項目竣工後與我們簽訂租約向我們租賃將於西安二期開設之百貨店的所在物業，並委任我們就該百貨店提供管理諮詢服務。美美將根據租約每季度向我們支付租金人民幣4,500,000元，並根據管理諮詢協議每季度支付費用人民幣500,000元。與美美簽訂的租賃協議及管理諮詢協議均將於2011年12月31日屆滿，我們計劃於該等協議屆滿後將位於西安長安國際中心的百貨店作為自有百貨店經營。我們已決定允許美美經營位於西安二期的百貨店，並向其提供管理諮詢服務以使美美能夠持續經營西安長安國際中心內的兩間百貨店(巴黎泰天百貨西安店及西安二期)以及避免於我們就巴黎春天百貨西安店與美美簽訂的租約屆滿前可能產生的利益衝突。

根據本集團及市場的現況，如無出現任何不可預測事件，董事目前預期我們將在截至2010年12月31日止財年錄得正現金流量。根據過往經驗，我們能夠利用其他固定資產作為銀行融資的抵押，加之我們已與借款銀行建立長期的關係，因此董事認為我們將能夠獲得西安二期發展所需的銀行融資。然而，我們不能保證西安二期將會按時竣工或規劃中的百貨店將會如期開業，亦不能保證於該物業經營百貨店將會獲利或獲得所預期的融資。有關所涉風險的討論，請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們面臨與發展及建設西安二期有關的融資風險、第三方責任風險以及其他風險及責任，並可能無法如期完成項目」一節。

貴州店舖

貴陽國貿

我們從2009年1月1日開始向貴陽國貿提供管理諮詢服務。貴陽國貿位於貴陽市中華北路。該百貨店包括地庫層及第1至5層。地庫層主要用於運動品牌銷售，首層用於化妝品、珠寶及服裝銷售，第2、3層用於女裝銷售，第4、5層則用於童裝及床上用品銷售。貴陽國貿由廣場經營，百貨店物業由中國振華(集團)科技股份有限公司、貴州省糧食局及廣場擁有。Gain Win Limited是廣場51%股權權益的持有人。Gain Win Limited由Goal Gain Investments Limited擁有，而Goal Gain Investments Limited則由陳漢傑先生之女陳嘉嘉以信託方式代表LDP Management Limited(由我們的控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生各自持有50%權益的公司)持有100%權益。

2008年12月30日，西安世紀長安物業投資與廣場簽訂管理及商標授權協議，據此，西安世紀長安物業投資同意於2009年1月1日至2011年12月31日期間向廣場提供管理諮詢服務，包括(但不限於)就招商、管理及營銷提供建議以及協助執行有關管理及經營貴陽國貿的建議，以及轉授「Fleur de Lys」商標的使用權，合計費用為每年人民幣11,800,000元，每3個月支付一次。根據西安世紀長安物業投資與廣場於2009年10月28日簽訂的補充協議，廣場根據管理及商標授權協議應向我們支付的管理及商標授權費將修訂為貴陽國貿銷售所得總額的2.5%，最低年度收費為人民幣11,800,000元。由於貴陽國貿的經營規模更大且銷售額更高，貴陽國貿的最低年度管理費遠高於貴陽南國花錦及六盤水國貿。管理及商標授權協議期限屆滿後將在本公司符合上市規則第14A章相關規定的情況下按相同的條款每三年自動續約，但續約後最低年度管理費將不再適用。此外，西安世紀長安物業投資可於完成接手業務後根據廣場選擇權終止管理協議。

於2007年5月10日，中山巴黎春天(廈門)百貨與廣場訂立一份中外合資經營企業合同，以於中國成立中外合資公司(名為「貴陽國貿廣場春天百貨」)，以從事零售及百貨店業務。於貴陽國貿廣場春天百貨註冊成立之後，中山巴黎春天(廈門)百貨將擁有貴陽國貿廣場春天百貨的51%權益，廣場則擁有剩餘的49%權益。由於Gain Win Limited(本公司的關連人士)目前持有廣場的51%股權權益，貴陽國貿廣場春天百貨的註冊成立將構成本公司的一項關連交易。因此，本公司將就貴陽國貿廣場春天百貨的註冊成立遵守上市規則第14A章項下的相關規定。

於貴陽國貿廣場春天百貨註冊成立及取得相關批准後，Gain Win Limited擬准許貴陽國貿廣場春天百貨及／或其附屬公司經營貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿。為此，廣場已授予我們廣場選擇權及第二項廣場選擇權。詳情請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 貴陽國貿、六盤水國貿及貴陽南國花錦」。

貴陽南國花錦

我們從2009年1月1日開始向貴陽南國花錦提供管理諮詢服務。貴陽南國花錦位於貴陽市中華中路，包括地庫層及1至6層，地庫層主要用於餐飲及家居用品銷售，1至3層用作配飾與女裝銷售，4層用於男裝銷售，5層用於休閒服飾及內衣銷售，6層則用作運動服裝銷售並設有一個籃球場。

於2008年12月30日，西安世紀長安物業投資與貴陽南國花錦春天百貨有限公司訂立管理及商標授權協議。貴陽南國花錦百貨店為一間由廣場持有51%權益的公司，亦為貴陽南國花錦的營運商。根據管理及商標授權協議，西安世紀長安物業投資同意於2009年1月1日至2011年12月31日期間向貴陽南國花錦春天百貨有限公司提供管理諮詢服務，包括(但不限於)就招商、管理及營銷提供建議以及協助執行有關經營及管理貴陽南國花錦的建議，以及轉授「Fleur de Lys」商標的使用權，合計費用為每年人民幣3,320,000元。根據西安世紀長安物業投資與貴陽南國花錦春天百貨有限公司於2009年10月28日訂立的一份補充協議，該營運商根據協議應向我們支付的費用金額將修訂為貴陽南國花錦銷售所得總額的2.5%，最低年度管理費為人民幣3,320,000元。管理及商標授權協議期限屆滿後將在本公司符合上市規則第14A章相關規定的情況下按相同條款每三年自動續約，但續約後最低年度管理費將不再適用。此外，西安世紀長安物業投資可於完成接手業務後根據廣場選擇權終止管理協議。請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 貴陽國貿、六盤水國貿及貴陽南國花錦」。

六盤水國貿

我們根據於2008年12月30日簽訂的管理協議從2009年1月1日開始向六盤水國貿提供管理諮詢服務。六盤水國貿位於六盤水市中山開發區。該百貨店包括4層，首層用於化妝品及配飾銷售，2層用於女裝銷售，3層用於男裝銷售，4層則用於家居用品及床上用品銷售。

於2008年12月30日，西安世紀長安物業投資與六盤水國貿廣場春天百貨店有限公司訂立管理協議。六盤水國貿廣場春天百貨店有限公司為一間由廣場持有51%權益的公司，亦為六盤水國貿的營運商。根據管理協議，西安世紀長安物業投資同意從2009年1月1日至2011年12月31日期間提供管理諮詢服務，包括(但不限於)就招商、管理及營銷提供建議以及協助執行有關經營及管理六盤水國貿的建議，費用為每月人民幣10,000元，每3個月支付一次。根據西安世紀長安物業投資與六盤水國貿廣場春天百貨有限公司於2009年10月28日訂立的一份補充協議，該營運商根據管理協議應向我們支付的管理費金額將修訂為六盤水國貿銷售所得總額的2.5%，最低年度管理費為人民幣120,000元。管理協議期限屆滿後將在本公司符合上市規則第14A章相關規定的情況下按相同條款每三年自動續約，但續約後最低年度管理費將不再

適用。此外，西安世紀長安物業投資可於完成接手業務後根據廣場選擇權終止管理協議。請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 貴陽國貿、六盤水國貿及貴陽南國花錦」。

貴州國晨

我們於2008年10月開始根據一份管理協議向位於貴陽市中山西路的貴州國晨提供管理諮詢服務。該百貨店包括地庫層及1至5層，地庫層主要用於運動服裝銷售，1層用於化妝品及珠寶銷售，2層及3層用於女裝銷售，4層用於男裝銷售，5層用於家居用品及童裝銷售。

於2009年1月1日，西安世紀長安物業投資與貴州國晨的營運商貴州國晨百貨有限公司(一名獨立第三方)訂立現有管理協議。根據管理協議，西安世紀長安物業投資同意於2009年1月1日至2017年12月31日期間提供管理諮詢服務，包括(但不限於)就招商、管理及營銷提供建議以及協助執行有關經營及管理貴州國晨的建議，費用為銷售總額的1.53%。

遵義國貿

我們於2008年10月開始根據管理協議向位於遵義市釘子口區中山路的遵義國貿提供管理諮詢服務。該百貨店包括地庫層及1至3層，地庫層主要用於家居用品及床上用品銷售，1層用於珠寶及化妝品銷售，2層及3層則用於服裝及運動服裝銷售。

於2009年1月1日，西安世紀長安物業投資與遵義國貿廣場百貨有限公司(遵義國貿的營運商，為一名獨立第三方)訂立現有管理協議。根據管理協議，西安世紀長安物業投資同意於2009年1月1日至2017年12月31日期間提供諮詢及管理諮詢服務，包括(但不限於)就招商、管理及營銷提供建議以及協助執行有關經營及管理遵義國貿的建議，費用為銷售總額的1.53%。

巴黎春天百貨瑞景店

我們的附屬公司之一廈門來雅百貨管理與巴黎春天百貨瑞景店的營運商廈門瑞景春天於2007年6月1日簽訂一份管理協議，並於2007年12月1日簽訂一份修訂管理協議。自2007年12月1日起，廈門來雅百貨管理開始向該百貨店營運商提供管理諮詢

服務。巴黎春天百貨瑞景店位於廈門瑞景商業廣場，包括1至3層，1層用於化妝品、服裝及箱包銷售，2層用於女裝、男裝及運動服裝銷售，3層則用於童裝、床上用品及家居用品的銷售。

於2009年8月11日，該營運商成為廈門巴黎春天百貨的全資附屬公司。巴黎春天百貨瑞景店前稱為來雅瑞景。西安世紀長安物業投資與該營運商於2009年2月26日訂立新管理協議，據此，西安世紀長安物業投資同意於2009年3月1日至2011年12月31日期間提供管理諮詢服務，包括(但不限於)就招商、管理及營銷提供建議以及協助執行有關經營及管理巴黎春天百貨瑞景店的建議，費用為每月人民幣250,000元，每3個月支付一次。此管理協議已由西安世紀長安物業投資與廈門瑞景春天於2009年10月26日訂立的一份管理協議所取代，該協議包括原協議的相同條款，廈門瑞景春天應向我們支付的管理費金額將修訂為巴黎春天百貨瑞景店銷售所得總額的2.5%，最低月度管理費為人民幣250,000元。管理協議期限屆滿後將在本公司符合上市規則第14A章相關規定的情況下按相同的條款每三年自動續約，但續約後最低年度管理費將不再適用。此外，西安世紀長安物業投資可於完成接手業務後根據瑞景選擇權終止管理協議。有關瑞景選擇權的進一步詳情，請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 巴黎春天百貨瑞景店」。於2009年3月1日，該營運商獲授權使用「Fleur de Lys」商標。

北京賽特奧萊

我們從2009年7月1日開始向位於北京朝陽區香江北路高檔別墅區內的戶外折扣商品購物中心北京賽特奧萊提供管理諮詢服務。折扣商品購物中心商鋪提供的商品包括運動服裝、休閑服飾、男裝、女裝、鞋類及皮革製品、羊絨產品及內衣，為融合歐洲及北美流行的郊區折扣商品購物中心概念與當地中國特色的折扣商品購物中心。

於2009年11月29日，PCD Retail Operations與Even Time(該公司間接擁有北京賽特奧萊的營運商北京賽特奧特萊斯商貿100%股權)訂立管理協議。根據該管理協議，我們同意向Even Time提供建議並向其提供管理諮詢服務，涉及經營管理、營銷、招聘、人事、人力資源及物業管理。管理協議為期3年，期限屆滿後將在符合上市規則第14A章相關規定的情況下按相同條款每三年自動續約。管理費為北京賽特奧萊銷售所得總額的2%。此外，PCD Retail Operations可於完成收購後根據折扣商品購物中心選擇權終止管理協議。有關折扣商品購物中心選擇權的進一步詳情，請參閱「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。

我們已獲LDP Management Limited（由陳氏家族實益擁有的公司）授予一項選擇權，可收購其於Even Time的權益，代價為(i)我們的控股股東於Even Time所產生的投資成本及(ii)獨立國際估值師行所釐定之Even Time的現行市值之較低者。請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易—北京賽特奧萊」。然而，我們並不保證將會行使品牌折扣購物中心選擇權。

我們的控股股東目前正就北京賽特奧萊的經營申請相關政府批准。由於獲得有關批准的流程需時較長，且開業已預先獲得當地政府部門的初步支持，因此在獲得所有政府批准前，北京賽特奧萊已於2009年7月開始折扣商品購物中心部份區域的試經營。我們的中國法律顧問認為，向北京賽特奧萊提供管理諮詢服務，並無亦不會令本集團違反任何相關中國法律及法規。然而，倘若北京賽特奧萊須停止經營，我們與北京賽特奧萊的管理合約可能會終止。此外，倘有關批准未獲授予，則可能影響我們根據與Even Time訂立的管理協議取得的管理收益，以及我們收購Even Time之選擇權的價值，有關詳情請參閱本文件「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。

近期發展

山東購物中心

我們正在評估一個位於山東省的地盤，並正與該地盤土地使用權擁有人（一名獨立第三方）共同研究於該地盤開設折扣商品購物中心的可行性。根據諮詢服務協議，我們已同意向該地盤擁有人提供諮詢服務，包括協助進行市場及可行性研究、建立擬議中的折扣商品購物中心、協調人力資源、培訓、室內設計、聯絡品牌擁有人及資訊科技，並就此收取每年人民幣300,000元的諮詢費。該諮詢服務協議自2009年10月16日起生效，為期5年，可由任一訂約方在向另一方支付人民幣500,000元後終止。於該諮詢服務協議的期限內，我們可靈活地就我們參與該項目的條款尋求重新磋商。就此而言，我們可決定於現有協議的餘下期限內繼續向地盤擁有人提供諮詢服務，或尋求與地盤擁有人重新磋商以直接經營折扣商品購物中心，或根據不同的服務範圍及／或薪酬架構就折扣商品購物中心提供管理及諮詢服務，或與地盤擁有人簽訂其他安排。由於上述原因，不能保證我們或地盤擁有人將達成協議以在該地盤上建立折扣商品購物中心，或我們將經營或管理該購物中心或以其他方式在較長期間內繼續參與該項目。

自有百貨店的商品

我們致力於向目標顧客群提供知名品牌的精品豪華商品，主要為服裝、珠寶、手錶、配飾及化妝品。因此，我們並不採用綜合百貨店／超市模式，以體現高檔定位。

下表載列所示期間我們自有百貨店的商品種類及各種類的銷售所得總額。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2006年		2007年		2008年		2009年	
	總計	%	總計	%	總計	%	總計	%
	（人民幣百萬元，百分比除外）							
女裝	184.5	29.0%	473.1	24.6%	599.1	23.0%	299.7	25.0%
男裝	108.5	17.0%	323.7	16.8%	362.4	13.9%	176.1	14.7%
珠寶、手錶、皮具、配飾	111.5	17.5%	270.5	14.1%	364.1	14.0%	161.8	13.5%
運動服裝及鞋履	91.2	14.3%	226.3	11.8%	291.0	11.2%	119.3	9.9%
牛仔服、童裝、內衣	55.1	8.6%	171.5	8.9%	211.8	8.1%	113.5	9.5%
化妝品	48.0	7.5%	151.5	7.9%	228.1	8.7%	108.1	9.0%
家居用品及其他	38.4	6.1%	307.3	15.9%	551.7	21.1%	221.8	18.4%
銷售所得總額	637.2	100.0%	1,924.0	100.0%	2,608.2	100.0%	1,200.4	100.0%

於2009年6月30日，我們透過自有百貨店提供逾1,600個品牌的商品。下表載列我們自有百貨店的若干品牌[(1)]。

國際時尚／奢侈品牌

Ermenegildo Zegna	Armani Collezioni	Burberry	雅格獅丹	Versace
Canali	登喜路	紀梵希	楚沙迪藍布	Hugo Boss
MaxMara	Ports 1961	Aigner	拉爾夫勞倫	Gieves & Hawkes

本地時尚品牌

凱撒	Exception	威可多	Elegant & Prosper	Jorya
Marisfrolg	卡爾丹頓	Ying Er	奧菲歐	吉芬

珠寶、手錶、皮具及配飾

伯爵	勞力士	卡地亞	愛彼	歐米茄
Vertu	TSL	浪琴	Glasstique	萬寶龍
都彭	蘭姿	Alviero Martini	周生生	Emperor Watch & Jewelry

運動服裝及鞋履

Dunhill Links	Le Coq Sportif	鱷魚	Fila	萬星威
Callaway Golf	耐克	阿迪達斯	銳步	彪馬
BMW Lifestyle	Nine West	天木藍	Nautica	Le Saunda

其他時尚服裝（休閑服、牛仔服、童裝及內衣）

Max Studio	Tommy Hilfiger	傑西卡	艾碧素	Esprit
慕詩	Calvin Klein Jeans	Levi's	Adidas Kids	Nike Kids
E. Land Kids	麗嬰房	佰富	黛安芬	安莉芳

化妝品				
香奈爾	迪奧	資生堂	蘭蔻	倩碧
雅詩蘭黛	海藍之謎	歐珀萊	蓓麗	嬌蘭
家居用品及其他				
Lladro	Frette	琉園	喜來登	Best Buy Premium
松下	博朗	Bose	Franz	飛利浦

(1) 儘管部份品牌以我們自有百貨店作為進入中國市場的平台，在我們許多自有百貨店有售，但並非我們的所有自有百貨店均出售上述所有品牌。

招商

我們的品牌招商部負責與品牌專賣商洽談安排。與部份主要國際品牌的洽談由高級管理層執行。至於其他品牌，由於不少品牌在每個地區有不同分銷商，因此我們通常授權各百貨店自行與專賣商洽談安排。各百貨店經理根據所在百貨店需要突出的主題及風格以及不同品牌之間的優勢互補而選擇品牌。一般而言，我們的品牌招商部負責與化妝品供應商洽談直接銷售協議。

我們相信，市場定位及形象對於為顧客創造豪華購物環境至關重要。我們認為對品牌及商品的選擇是我們成功的關鍵之一。在甄選直接銷售供應商及專賣商時，我們會考慮品牌的市場地位、與我們形象的契合度、專賣商或供應商的財務背景及品牌的以往業績與市場形象。

我們分別與各專賣商訂立協議。協議期通常介乎6個月至12個月不等，令我們有足夠靈活度調整品牌組合。對於國際大品牌，協議期可延長至3年。化妝品方面，我們亦與各直接銷售供應商分別訂立協議。協議期一般約為一年，信貸期一般為期30天至60天左右。我們一般會根據化妝品供應商協議的形式洽談直接銷售供應商合約。

我們會定期進行品牌組合戰略審核。各百貨店必須向公司總部提交建議品牌招商計劃以待審批，百貨店經公司總部批准計劃後即可付諸執行。此外，我們亦會持續監控及調整自身的品牌組合，以滿足瞬息萬變的消費者偏好。倘某一品牌的銷售未能達到協定的銷售目標，我們通常會拒絕延續有關品牌的特許專營安排，或視具體情況調整該品牌的最低銷售額。

於2009年6月30日，我們訂有約2,100項特許專營安排。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，五大專賣商的特許專營銷售佣金合共分別

佔我們收入約7.3%、4.6%、6.1%及5.7%，同期，單一最大專賣商佣金佔我們總收入分別約2.0%、1.5%、2.4%及2.2%。截至2008年12月31日止財政年度，名列我們五大專賣商之一的世紀寶姿服裝(廈門)有限公司是由寶姿集團擁有的關連方，其相關收入佔我們總收入的2.4%。

銷售

我們的商品銷售收入以特許專營銷售為主，以直接銷售為輔。

特許專營銷售

我們與專賣商訂立特許專營協議。根據該等協議，我們准許專賣商在旗下百貨店指定區域設立本身的銷售櫃位，及出售其品牌商品，除向眾多化妝品供應商直接採購的部份化妝品及相關商品外，我們的其他所有商品銷售均屬特許專營銷售。根據特許專營銷售協議，我們一般向專賣商收取佔銷售所得總額若干百分比的費用。

由於我們通常免於承受存貨管理的風險及成本(包括與過時商品相關的風險)，我們認為特許專營銷售安排的應用令我們能夠向顧客提供品類豐富的商品。

我們一般與專賣商訂立標準特許專營協議。下列為我們與各專賣商訂立的特許專營協議的主要條款概要：

通常適用於專賣商的條款

- 專賣商聲明其產品符合所有法律規定及適用的質量標準，並須向我們支付一定數額的保證金，於特定情況下我們可從其中扣除補償款項；
- 期末的結算安排(例如棄置設備及裝置)；
- 我們有權酌情處理任何顧客投訴，並要求專賣商配合我們的任何行動；
- 結算期一般為售出貨品後由相關銷售的月初計起30天至60天；
- 佣金率一般為15%至25%不等；

- 與經營有關的規定，例如營業時間、僅可透過我們的收銀處收取顧客款項、須經我們檢驗貨品、確保貨品安全並購買保險、要求專賣商配合我們策劃的任何促銷活動，以及規定專賣商發佈廣告及╱或市場推廣活動，須獲得我們事先批准；及

- 倘該等專賣商未能達到協定的銷售目標，或專賣商嚴重違反特許專營協議，則我們有權終止該特許專營安排。

各專賣商的不同條款

- 專賣商佔用的百貨店及樓面面積；

- 出售產品種類；

- 釐定向我們支付的款項的方式(按所得款項總額百分比；按超逾最低應付金額的所得款項總額的百分比(不論實際所得款項多少)；或按事先釐定的一次性款項支付)；

- 安排的期限；及

- 於各特定情況下，雙方協議的其他條款。

儘管標準特許專營協議訂明專賣商可在我們的百貨店出售的商品類別，但專賣商保留為其商品定價的權利。然而，有關價格不可高於該專賣商於附近其他商店所售相同商品的價格。

在取得我們的批准後，專賣商有權按照我們制訂的指引設計、裝飾及翻新其指定區域，有關費用在所有情況下均由專賣商負責。我們一般不承擔任何翻新費用。除根據主寶姿協議訂立的特許專營協議外(詳情載於「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 持續關連交易 — 與寶姿集團的特許權安排」)，我們一般向專賣商收取以下費用：

- 根據所佔樓面面積收取經營及物業管理費；

- 基本設施費用，包括空調及照明等；以及

- 收銀、保安、維修、清潔及員工管理服務費用。

同時，專賣商一般向我們支付銷售總額的1%至2%，作為廣告、定期及特別推廣以及展示空間費。此外，專賣商通常必支付其自身的開支，包括但不限於電費、信用卡費用及推廣費用。

專賣商通常須自行聘請其銷售人員，其商品及服務質素亦須為我們所接納。儘管銷售人員由專賣商自行聘請，但我們會向該等銷售人員提供培訓，要求彼等遵守我們的指引，我們亦有權管理該等銷售人員，以及在該等銷售人員不符合我們百貨店的標準時要求專賣商終止聘用有關人員。此外，我們會積極監控商品的質素及組合、專賣商提供的服務及其銷量。我們經常與專賣商溝通，就彼等的銷售表現、市場推廣及促銷戰略、商品組合及質素與指定區域的陳設提供指引與建議。若專賣商未能符合該等營運要求，我們一般不會與有關專賣商續簽銷售協議。

我們收取專賣商的商品銷售所得款項總額。我們的員工每月與各專賣商確認其銷售額。於雙方同意的支付時間(通常為每月)，我們會在扣除全部有關佣金及開支後，將所得款項總額交予專賣商。

截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們並無因專賣商在我們的百貨店出售瑕疵貨品造成的損害而遭受重大索償。

截至2006年12月31日止年度，來自我們的5名最大專賣商之一現代時裝(廈門)有限公司(由寶姿集團擁有的關連方)的收益佔我們該年度總收入的1.5%。截至2007年及2008年12月31日止各年度以及截至2009年6月30日止六個月，來自我們5名最大專賣商之一的世紀寶姿服裝(廈門)有限公司(由寶姿集團擁有的另一關連方)的收益分別佔我們總收入的1.5%、2.4%及2.2%。

直接銷售

我們與化妝品供應商訂立直接銷售協議，與中國百貨業的標準慣例相符。就我們的董事所知，此做法乃緣於中國的外國化妝品品牌能夠以預付款安排收取貨品款項(而非寄售方式)。然而，根據中國百貨業的慣例，大部份外國化妝品公司在實踐中同意收回或調換所有未售出貨品。因此，我們的董事認為，於中國直接銷售化妝品存貨風險較低。該等協議期一般約為一年，信貸期一般為期30至60天。我們一般會根據化妝品供應商所提供協議的形式洽談直接銷售供應商合約。一般而言，我們與化妝品供應商訂立的合約條款規定，我們僅可在出現瑕疵商品的情況下退回存貨以獲得信用額。儘管如此，由於上述原因，我們的化妝品供應商在實踐中一般允許我們退回所有未出售商品。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，直接銷售分別佔我們總收入的22.1%、21.0%、22.9%及23.0%。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 倘若我們化妝品的市場需求突然減少，或會導致存貨積壓或產品過時」。

截至2008年12月31日止三年及截至2009年6月30日止六個月，向我們的五大直接銷售供應商作出的採購額合共佔我們採購總額的比例分別約為75.8%、82.7%、81.8%及79.9%。於同一期間內，最大直接銷售供應商分別約佔我們採購總額的23.2%、28.4%、27.8%及24.4%。

我們的董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)，或就我們的董事所知擁有我們已發行股本5%或以上的股東，概無於往績記錄期間於我們的五大直接銷售供應商擁有任何權益。

向互補企業進行特許及轉租場地

我們透過轉租或特許安排，將旗下若干百貨店的場地提供給可促進我們高端零售業務發展的企業。例如，我們與食品供應商簽訂協議，向賽特購物中心提供優質食品雜貨。此外，我們亦將百貨店的場地轉租予我們認為可補充自身零售業務的企業(如餐廳)。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，租金收入分別佔我們總收入約5.4%、3.8%、3.9%及4.1%。

顧客

我們主要經營零售業務。因此，就我們的董事所知，於往績記錄期間我們並無任何顧客個人消費超過我們收入的1%。

我們的董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)，或就我們的董事所知擁有我們已發行股本5%或以上的股東，概無於最後可行日期於我們的五大顧客擁有任何權益。

百貨店管理及營運

公司總部

我們現時位於廈門的公司總部主要負責制定政策、審閱百貨店的商品及品牌組合、現金流量及財務管理、人力資源，規劃我們的總體戰略，以及監督我們的總體表現。我們的中央招商部負責與主要專賣商洽談合約。公司總部參考供應商管理系統產生的定期銷售報告，管理及監控百貨店的表現。此外，我們的行政辦事總處負責為增開百貨店選址及為已選地點洽談租約(若有)。

百貨店

在公司總部的管理及監督下，百貨店集中於日常營運，當地市場推廣，顧客服務、協調與專賣商及供應商的關係，以及與當地政府機關建立並保持良好關係。

市場推廣及促銷

促銷

我們經常舉辦各種促銷及品牌建立活動，除提高收入外，亦推廣與提高我們的品牌及市場形象。我們已成功舉辦一系列流行時尚的宣傳活動。我們的促銷活動包括折扣、禮物、幸運抽獎及忠實顧客計劃的積分獎勵。

我們一般會在換季及節假日期間與專賣商及直接銷售供應商聯合舉辦減價促銷活動，其中包括季度促銷、百貨店週年酬賓、聖誕節、農曆新年、國慶節及中秋節等期間的節假日促銷。此外，我們亦舉辦特定種類商品的促銷活動。我們主要通過報章廣告宣傳促銷活動。

忠實顧客計劃

我們在部份百貨店實行忠實顧客計劃，根據該計劃向顧客發放忠實顧客會員卡。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們對VIP顧客的銷售額佔銷售所得總額的42.8%、51.7%、51.9%以及51.0%。忠實顧客會員卡持有人在購買商品時可享有折扣，而折扣額根據其忠實顧客會員卡的級別釐定。我們的忠實顧客會員卡計劃分為兩個級別：金卡及白金卡，白金卡為最高會員級別。金卡持有人購買非特價商品最多可享受10%的折扣優惠，白金卡持有人購買非特價商品最多則可享受15%的折扣優惠。此外，經常定期消費的會員還可獲贈免費禮品，以及直接與購買量成正比並可用作百貨店信用額的積分。

百貨店信用額乃入賬為所授出銷售交易(「初次銷售」)中的單獨可識別部份。根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號(忠實顧客計劃)，我們將初次銷售所得款項的一部份分配至(忠實顧客計劃項下的)獎勵額度作為遞延收入，在獎勵額度被兑換或到期及我們履行或免除責任時確認為收入。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，尚未兑現的百貨店信用額分別為人民幣零元、人民幣946,000元、人民幣1,025,000元及人民幣1,134,000元。

會員享受的其他優惠包括專為VIP組織的活動以及免費增值服務，包含個人購物、雨傘外借、嬰兒推車外借及禮品包裝。此外，白金會員還可享用相關百貨店白金貴賓室的全套服務，其中設有提供免費小食及飲料的吧台、雜誌閱讀區，以及安排家庭或辦公室送貨的服務台。

除我們的內部優惠外，忠實顧客計劃亦與當地企業建立合作關係，包括餐廳、酒店、水療及健身俱樂部、娛樂場及美容美髮沙龍，為會員提供包括折扣、特別優惠及免費禮品等優惠。

根據當地市場狀況的差異，加入忠實顧客計劃的要求亦有所不同。例如，希望獲得金卡會員級別的廈門顧客，必須單天消費滿人民幣2,000元或以上或單月累積消費滿人民幣5,000元或以上；希望獲得白金會員級別的廈門顧客，必須單天消費滿人民幣10,000元或以上或單月累積消費滿人民幣50,000元或以上。所有獲得金卡會員級別一年以上的顧客單天消費滿人民幣6,000元或以上或單月累積消費滿人民幣20,000元或以上，將自動升級為白金會員。此外，金卡會員一年內積分滿300點亦可升級為白金會員。巴黎春天龍卡「銀卡」信用卡及「金卡」信用卡持有人亦可分別獲得金卡及白金卡。詳情請參閱下文「— 聯名信用卡」一節。此外，在新地點開業的百貨店為在開業初期吸納新會員，亦允許顧客通過「積分卡」積滿300點成為金卡會員。請參閱「— 聯名信用卡」。

我們致力於增加旗下所有百貨店的金卡及白金卡會員數量。我們努力提高忠實顧客計劃的知名度以及會員數量，相關方式包括培訓所有樓面員工推廣該項計劃，以及在旗下百貨店的顯眼位置張貼有關該計劃的大型海報。此外，我們亦為VIP及其賓客組織特別活動，以提高該項計劃的知名度。

為確認目標顧客的需求，我們會由各類渠道搜集有關資料，其中包括VIP申請表、VIP銷售趨勢報告、營銷活動調查問卷、積分兑換管理研究以及其他類型的顧客及資料分析。資料的搜集令我們得以進一步發展忠實顧客計劃。例如，我們曾為小部份對金融及投資有濃厚興趣的會員組織金融及投資研討會。作為VIP計劃的一部份，我們亦曾組織品酒會、豪華車試駕、兒童繪畫課程等活動。透過VIP管理系統提供的資料，我們能更好地了解各地區顧客的偏好、需求及習慣。此外，我們亦能根據所搜集的資料，在VIP計劃中制訂面向中國各地區不同顧客群的推廣計劃。我們計劃透過為最具價值的顧客提供其所習慣的服務，促進現有VIP俱樂部會員的長期忠誠度並獲取新會員的信賴。

於2009年6月30日，我們發行了約371,000張忠實顧客會員卡，其中包括約324,000張金卡及47,000張白金卡。

	於及截至該日止年度			於及截至該日止六個月
	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
忠實顧客會員卡持有人數	170,941	317,756	336,880	371,158
忠實顧客會員卡持有人消費總額佔收入百分比（不包括餐飲店銷售額）	42.8%	51.7%	51.9%	51.0%

我們的中國法律顧問表示，我們的忠實顧客計劃(涉及發行忠實顧客會員卡、給予忠實顧客計劃會員折讓及╱或禮品)的實施符合中國相關法律及法規。

顧客服務

我們相信提供優質顧客服務可提高顧客忠誠度及滿意度。我們旗下各間百貨店均設有顧客服務櫃枱，所提供的顧客服務不盡相同，但(其中)包括：

- 會員計劃諮詢；
- 會員卡服務(申請、更換、升級及換領)；
- 積分查詢及兑換；
- 嬰兒推車及雨傘外借；
- 傳呼服務；
- 個人購物；
- 公司╱團體購物；
- 送貨服務；
- 預付款禮品卡購買；及
- 失物招領服務柜台。

巴黎春天及賽特奧萊網站

我們的網站「www.pcds.com.cn」及「www.scitechoutlet.com」是公眾及VIP顧客了解促銷及資訊的渠道及平台。

巴黎春天網站為顧客提供本公司的簡介以及我們銷售網絡內各百貨店的詳情，包括位置、營業時間、各百貨店VIP計劃的詳情。該網站亦為我們的顧客提供顧客服務渠道，方便顧客提出建議、查詢或投訴。未來，我們計劃透過網站向忠實顧客會員卡持有人進行問卷調查，並安排VIP忠實顧客計劃的會員通過該網站的VIP專區查詢會員級別及積分。此外，我們計劃於巴黎春天網站為專賣商及供應商設立安全區域，以便查詢其於各巴黎春天百貨店的銷售及存貨情況。

為免產生疑問，網站所載資料並不構成本文件的一部份。

預付款禮品卡

我們於旗下所有自有百貨店出售預付款禮品卡。顧客可以購買不同金額的禮品卡，作為禮品贈予親朋好友，供其之後購買商品時使用。如果顧客所購買商品的價值超出其禮品卡預存金額，顧客需支付超出部份款項。銷售禮品卡所得款項將於綜合財務狀況表內入賬為「貿易及其他應付款項」，而收入僅於顧客使用該卡購物時確認。詳情請參閱「財務資料 — 其他應付款項」一節。發行預付款禮品卡涉及若干監管風險，見「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們發放預付款禮品卡的行為可能並不符合適用中國法律及法規的規定」及「我們的業務 — 法律合規及訴訟」。

聯名信用卡

截至2009年6月30日，我們與中國建設銀行等數間銀行聯合發行約129,000張聯名信用卡。該等聯名信用卡顯示 商標及發卡行名稱。此外，聯名信用卡同時亦是持有人的忠實顧客會員卡，其持有人使用聯名信用卡時可享受我們忠實顧客計劃提供的優惠。聯名信用卡分為兩個級別：銀卡及金卡。根據顧客的收入、資產及住宅等各種因素，發卡銀行決定向顧客發行信用卡的級別，而金卡的要求比銀卡嚴格。請參閱「— 忠實顧客計劃」。

資訊科技

我們認為資訊科技是有效管理及經營旗下業務的基礎，並對我們的成功與未來增長至關重要。運用資訊科技的重點領域包括銷售、專賣商及供應商管理、品牌管理、推廣活動、忠實顧客計劃管理、財務及銷售資料與分析。

我們設有資訊科技系統，並已將其發展成為綜合資訊管理系統，可支持百貨店零售業務的各種需求。該系統包括POS系統(或銷售點系統)、專賣商及供應商管理系統、會計系統、銷售系統及VIP貴賓管理系統。尤其銷售系統透過虛擬專有網絡(VPN)建立內部聯接，因此各百貨店可及時獲取所有百貨店的最新銷售資訊。我們的資訊系統主要包含以下功能：

- **POS系統**。銷售點(POS)系統支持所有百貨店的銷售活動、列印發票、支持各種信用卡、貴賓卡及預付款禮品卡。財務人員可使用該系統實時更新及驗證銷售資料，而管理層亦可實時取得百貨店的最新銷售資料。

- **專賣商及供應商管理系統**。我們的專賣商及供應商管理系統提供與專賣商及供應商有關的支持，包括專賣商及供應商資料管理、合約管理、商品管理、費用管理及銷售收入結算管理。我們通過該系統追蹤專賣商及供應商銷售、進行結算管理，以及實現賬目結算與會計系統的無縫連接。

- **會計系統**。通過會計系統，我們可追蹤經營收入，分析現時財務表現以及作常規賬目記錄。此外，該系統亦支持對各種品牌的定期分析，並且支持與專賣商及供應商進行線上賬目驗證以及線上銀行支付。

- **銷售系統**。通過銷售系統，我們可進行根據百貨店、樓層及品牌分類的每日、每週、每月及每年業績分析。此外，我們亦可通過現時與過往以及百貨店之間的業績比較，進行銷售趨勢的比較分析。

- **VIP貴賓管理系統**。我們透過VIP貴賓管理系統維護VIP資料數據庫，計算各種消費資料，記錄VIP卡持有人的優惠及獎賞積分，根據記錄的貴賓資料向VIP貴賓發送關於百貨店會員活動的郵件或訊息，以及按消費能力、年齡、性別及收入的不同類別進行分析。此外，該系統亦支持優惠兑換活動，包括積分換禮品或換取信用額。

我們的系統從未出現任何重大錯誤以致出現廣泛及嚴重服務中斷或其他重大損害。雖然我們現時沒有離站式備份系統，但我們已於公司總部建立備份系統。此外，儲存於公司總部的資料已複製儲存於各百貨店的資料，即使旗下任何一間百貨店或公司總部發生突發情況，有關資料亦不會丟失。

品質保證

我們相信提供優質商品有助維護我們的市場形象。我們在收到及商品可供出售時均會對店內出售的所有商品進行隨機檢測。我們對特許專營安排出售的商品採用嚴格的品質標準，實際營運中我們會將有問題商品全數退回予相關專賣商或供應商。

我們並未就百貨店所出售商品購買任何產品責任保險。按照我們與專賣商簽訂的標準供貨協議條款，專賣商應向我們提供商品品質保證，且由專賣商提供並於我們百貨店銷售之貨物的全部產品責任由專賣商承擔。詳情見「風險因素 — 與行業相

關的風險 — 我們或會由於專賣商的貨品問題而面對產品責任索償，而我們的聲譽及經營業績或會受損。」一節。選擇專賣商時，我們會考慮品牌及專賣商商品品質。

存貨管理

特許專營安排方面，我們通常並不承擔存貨風險。直接銷售於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月分別佔我們收入約22.9%及23.0%，我們已採取旨在確保百貨店存貨維持合適水平的存貨政策。直接銷售供應商代表定期檢查其商品存貨，並在適當時承接招商部門的訂單。我們每月均會清點直接銷售商品。於截至2008年12月31日止年度，平均存貨週轉期為83天。請參閱「財務資料 — 主要會計政策及估計 — 存貨」。本集團與直接銷售供應商(主要與化妝品有關)訂立直接銷售協議，根據該等協議，本集團須按合約要求支付預付款。然而，根據中國百貨業有關該等產品銷售的慣例，大部份直接銷售供應商實際上同意收回或更換任何未售出或陳舊商品。由於本集團的大部份存貨與化妝品直接銷售有關，因此存貨風險相對較低。存貨以成本及可變現淨值之間的較低者列賬。可變現淨值乃指估計售價減完成所需之所有估計成本及營銷、銷售及分銷所產生之成本後的餘額。本集團已實施多項運作程序以監察存貨。陳舊存貨方面，管理層會定期審閱存貨的賬齡清單，其中涉及將陳舊存貨項目的賬面值與各自的可變現淨值進行比較，有關比較的目的在於確定是否需要在財務報表中，就任何陳舊存貨及滯銷項目作出撥備。本集團根據當前市況及出售類似性質商品的以往經驗作出上述估計。由於競爭對手對不景氣的行業週期而作出的行動，有關估計可能會發生重大變動。本集團會於各申報日期重新審閱有關估計。於往績記錄期間，本集團並無就存貨作出任何撥備，亦無作出任何存貨撇銷。

現金管理

我們已成立收款部門，負責現金管理。收款部門透過銷售監察系統監察銷售以及收款機的現金結餘。現金銷售是我們旗下百貨店第二常用的銷售方式。在每間百貨店，當值出納員根據監察系統提供的數據暫時收集收款機之現金，將大額現金直接存於受妥善保管的收款室。出納員須於每日輪值換班前將所有銷售現金交付予收款室。收款室內之出納員匯總每日銷售所得之全部現金並存於百貨店財務處。收款部門主管核對匯總數額，並轉交予負責每日向我們收款的押鈔員以存入銀行。信用卡銷售是我們百貨店內最常用的銷售方式。百貨店會計部每日負責將信用卡銷售數

據與銷售發票對賬，以核實信用卡銷售收入。為提高安全性，我們已為所有百貨店購買現金保險。於往績記錄期間，概無發生挪用我們現金或其他資產的事件。

我們的百貨店存入的所有現金將透過銀行系統匯總到公司總部。各百貨店如需任何外部付款或開支，須向公司總部申請。付款須在獲得批准後且已劃撥付款所需資金時方可進行。

僱員

於2009年6月30日，我們聘有2,011名僱員。下表列出我們於所示日期按職能分類的僱員總數。

	於12月31日						於6月30日	
	2006年		2007年		2008年		2009年	
	僱員人數	佔總數百分比	僱員人數	佔總數百分比	僱員人數	佔總數百分比	僱員人數	佔總數百分比
管理層及高級行政人員	42	2.8%	47	1.9%	52	2.4%	40	2.0%
客戶服務	92	6.1%	163	6.7%	118	5.5%	129	6.4%
財務	107	7.1%	163	6.7%	161	7.5%	140	7.0%
一般行政人員	90	5.9%	166	6.9%	141	6.6%	122	6.1%
人力資源	42	2.8%	61	2.5%	45	2.1%	52	2.6%
IT	29	1.9%	37	1.5%	35	1.6%	37	1.8%
商業及策劃部門	102	6.7%	166	6.9%	145	6.8%	148	7.4%
出納	335	22.1%	530	21.9%	460	21.4%	420	20.9%
物業	173	11.4%	262	10.8%	235	11.0%	212	10.5%
樓層管理及倉儲	290	19.1%	540	22.3%	486	22.6%	450	22.4%
工程、維護及保安	213	14.1%	287	11.8%	268	12.5%	261	13.0%
總計	1,515	100.0%	2,422	100.0%	2,146	100.0%	2,011	100.0%

由於我們的專賣商及大部份直接銷售供應商自行負責聘請銷售人員，我們的業務人員以出納員、店面主管及保安人員為主。少部份直接銷售供應商要求我們代其聘請銷售人員。該等銷售人員納入上表的「樓層管理及倉儲」分類。

我們相信一支經驗豐富、勤奮積極、訓練有素的管理人員及僱員隊伍是我們成功實施發展及經營戰略的關鍵。我們的高級管理人員具備豐富業務專業知識，並對零售業有全面深入了解。

我們自有百貨店業務的僱員參與由有關的中國省市政府設立的多種法定退休金計劃，我們須每月對該等計劃供款。當地政府負責有關計劃的制定、管理及監督，包括供款的徵收及投資以及向退休僱員支付退休金。

截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們對該等僱員退休金計劃的供款總額分別約為人民幣2,300,000元、人民幣14,300,000元、人民幣24,700,000元及人民幣11,200,000元。

我們分別與各僱員訂立勞工合約，並相信有關條款及條件完全符合相關中國勞動法律及僱用法令。此外，我們已按照相關中國勞動法的規定為僱員提供多種保險計劃。

我們的董事確認，我們已遵從國家及地方有關勞動及社會福利法律與法規，並於往績記錄期間根據上述法律及法規支付有關供款。

培訓

我們已為管理人員及僱員制訂各種培訓計劃。中高層管理人員方面，我們設立的培訓計劃主要由外部培訓師進行，並以內部研討會為輔，旨在提升中高層管理人員的管理和溝通技巧以及向彼等傳授我們的核心管理價值。基層管理人員方面，我們的培訓計劃旨在提升基層管理人員的職業道德及管理技巧以及加深彼等對我們組織文化的理解。我們亦為百貨店管理人員制訂培訓計劃，重點提升彼等之監督、管理及專業技術能力，加深彼等對我們的各品牌文化的理解，以及提高百貨店產品推介及顏色搭配技巧。基層管理人員、百貨店管理人員及主管的培訓計劃主要以內部講座的方式進行。此外，百貨店管理人員及主管亦有機會獲內部委派至本集團其他百貨店任職。除正式培訓外，我們亦組織全體僱員開展各種團體活動、互動集會及聚會，借此幫助僱員加深對我們的組織文化及核心價值的理解。

保險

我們已購買多種保險，包括所有財產保險、公眾安全責任保險與現金保管保險。

我們並無購買任何產品責任險，並相信此舉符合中國百貨店行業常規。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，瑕疵貨品索償極少。此外，按照我們與專賣商的供應合約條款，該等專賣商所提供並在我們旗下百貨店銷

售的貨品引致的全部產品責任均由該等專賣商承擔。詳情見「風險因素 — 與行業相關的風險 — 我們或會由於專賣商的貨品問題而面對產品責任索償，而我們的聲譽及經營業績或會受損」一節。

我們已為本集團擁有之全部物業購買財物保險，以保護資產免受任何意外損失。

物業

自有百貨店

就自有的9間百貨店而言，我們擁有巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨嘉禾店及巴黎春天百貨青島店所在的物業，總建築面積為49,868平方米。此外，我們根據百貨店合作協議租用或佔用其餘6間自有百貨店所在的物業，總建築面積為142,659平方米。我們所擁有之物業均抵押予相關中國銀行以獲得銀行借款。下表列載有關我們自有百貨店業務的物業於最後可行日期的若干資料：

百貨店	自有／租賃／SCA[1]物業	擁有／租約或SCA屆滿日期	城市	建築面積[3]（平方米）
巴黎春天百貨中山路店	自有	2004年11月16日	廈門	19,332
巴黎春天百貨世貿店	SCA	2012年3月27日	廈門	10,807
巴黎春天百貨太原店	SCA	2015年2月28日	太原	16,336
巴黎春天百貨大陸店	租賃[4]	2013年10月31日	廈門	20,001
巴黎春天百貨嘉禾店	自有	2005年8月20日	廈門	11,449
巴黎春天百貨青島店	自有[2]	2006年10月13日	青島	19,087
巴黎春天百貨長春店	SCA	2021年11月30日	長春	47,737
賽特購物中心	租賃[5]	2019年6月30日	北京	27,670
巴黎春天百貨南寧店	SCA	2021年3月9日	南寧	20,108

附註：

(1) SCA指百貨店合作協議。

(2) 我們亦向兩名獨立第三方租用巴黎春天百貨青島店所在物業第6層的寫字樓空間，建築面積為1,753.16平方米。

(3) 上表所示的所有建筑面積數目僅限於與百貨店經營有關的區域。

(4) 我們亦向獨立第三方租用巴黎春天百貨大陸店所在物業第7層建築面積約為1,500平方米的寫字樓空間。

(5) 我們亦向賽特集團租用賽特購物中心所在物業第M層建築面積為1,056平方米的寫字樓空間。

巴黎春天百貨中山路店

巴黎春天百貨中山路店經營所在物業(包括226個單位)，已由巴黎春天房地產(廈門)透過廈門中正拍賣行有限公司於2004年11月16日進行的公開拍賣收購。於2006年1月1日，中山巴黎春天(廈門)百貨向擁有該百貨店物業的本集團成員公司巴黎春天房地產(廈門)租賃該物業。租期初步為期一年，於2006年12月31日到期，並附有於租約屆滿時續約的優先取捨權。其後該租約已連續續約若干租期，最近的租期於2008年12月30日屆滿。當前的租期於2009年12月31日屆滿。

我們已獲得226個單位中的115個單位的房屋所有權證，其餘111個單位的相關房屋所有權證尚未取得，該111個單位總面積7,545平方米。我們的中國法律顧問表示，由於相關物業乃透過拍賣購得，且具有法院就相關物業所有權轉移發出的正式命令，因此本集團於相關物業的所有權及業權乃屬合法有效，無須倚賴房屋所有權證的頒發，且並不存在因未取得房屋所有權證而受任何主管機關起訴的風險。此外，我們的中國法律顧問表示，巴黎春天房地產(廈門)取得上述單位的業權並無任何法律障礙，因此亦可取得必需的房屋所有權證。我們將與法院委派的人員保持聯繫，以完成轉讓手續，取得有關上述單位的房屋所有權證。

巴黎春天百貨世貿店

巴黎春天百貨世貿店先前由廈門巴黎春天百貨經營。廈門巴黎春天百貨乃透過廈門巴黎春天百貨及廈門貴豐房地產開發有限公司(為巴黎春天百貨世貿店所在物業的業主及獨立第三方)於2002年3月28日訂立的商場合作管理合同，而獲該百貨店的經營權。於2004年1月1日，廈門巴黎春天百貨將其於合同內的權利及義務轉予廈門世貿巴黎春天百貨。該合同於2002年3月28日起生效，於2012年3月27日到期，為期10年。根據該合同，我們擁有於合同屆滿前1年續約的優先取捨權，並須每月向廈門貴豐房地產開發有限公司支付一筆款項，該款項為百貨店貨品銷售收益與根據獲得銷售收益之商品類別於合同中預先確定的不同百分率之乘積。該合同可由雙方同意並經提前3個月發出通知而予以終止。

巴黎春天百貨太原店

該百貨店所在物業的第1及2層由山西御花園時代廣場有限公司擁有，而第3、4、5及6層由山西中聯實業股份有限公司合法及實益擁有。上述兩間公司均為獨立第三方。太原巴黎春天百貨目前根據與山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司訂立的商場合作經營合同經營巴黎春天百貨太原店。於2005年9月16日，根據該合同，山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司同意追溯自2005年3月1日起至2015年2月28日止期間，向太原巴黎春天百貨提供物業，作為經

營巴黎春天百貨太原店之用。由於山西御花園時代廣場有限公司與山西中聯實業股份有限公司歸屬於同一公司集團，該合同規定，巴黎春天百貨太原店須按税後銷售收入固定比例計算之金額向山西御花園時代廣場有限公司支付相關費用。

巴黎春天百貨大陸店

該百貨店所在物業的兩層地庫層以及第1、2、3、5及6層由獨立第三方廈門九天房地產開發有限公司擁有，由廈門巴黎春天百貨根據2005年6月15日簽訂的兩項租賃協議(經修訂)承租。此後，廈門巴黎春天百貨於租賃協議之權利及義務轉予大陸春天百貨。目前，大陸春天百貨根據與廈門巴黎春天百貨、PCD Real Estate Development (Xiamen)、廈門九天房地產開發有限公司及廈門九天集團有限公司(亦為一名獨立第三方)簽訂一份《租賃合同》補充協議二(經修訂)，佔用該百貨店所在物業的兩層地庫層以及第1、2、3、5、6及7層。該租約於2005年8月1日開始，將於2013年10月31日到期。該物業第4層由廈門市天地開明電影城擁有，由大陸春天百貨根據2009年4月30日簽訂的租賃協議承租。該租約追溯自2009年1月1日開始，將於2013年10月31日到期。

巴黎春天百貨嘉禾店

目前，廈門蓮花百貨根據於2009年10月10日與擁有該百貨店物業的本集團成員公司巴黎春天房地產(廈門)訂立的租賃協議經營巴黎春天百貨嘉禾店。租約為期10年，於2009年9月1日開始生效，並於2017年8月30日到期。我們於租期屆滿時有續約的優先取捨權。巴黎春天百貨嘉禾店之前由廈門松柏春天貿易經營。於2005年8月20日，巴黎春天房地產(廈門)透過公開拍賣收購廈門松柏春天貿易95%的股權，而其餘的5%股權由武漢華興持有。於2006年1月16日，我們取得廈門松柏春天貿易董事會的控制權，開始於會計處理時將其賬目綜合入賬。透過同一公開拍賣，巴黎春天房地產(廈門)亦收購百貨店所在物業的5個單位，約佔物業總面積的51%。此後，根據2007年4月27日訂立的買賣協議，巴黎春天房地產(廈門)向廈門市中博地產有限公司收購該百貨店物業其餘3個單位；並根據2007年8月21日訂立的買賣協議，向獨立第三方Wang Hua收購該物業5樓的6個單位作辦公及其他用途。

巴黎春天百貨青島店

根據2006年9月18日訂立的買賣協議，巴黎春天房地產(廈門)向獨立第三方青島海信實業股份有限公司購得百貨店所在物業1–5層。目前，青島中山巴黎春天百貨根據於2009年6月19日與擁有該百貨店物業之本集團成員公司巴黎春天房地產(廈

門)訂立的租賃協議經營巴黎春天百貨青島店。青島中山巴黎春天百貨於租期屆滿時有續約的優先取捨權。該租約為期一年，於2009年7月1日開始，將於2010年6月30日到期。

青島中山巴黎春天百貨自劉勛及彭文(二者均為自然人及獨立第三方)承租第6層。該租約將於2013年9月30日到期。

巴黎春天百貨長春店

巴黎春天百貨長春店所在物業由兩座建築組成，1座包括地庫層及1至7層，2座包括地庫層及1至5層。1座的地庫層及1至7層由獨立第三方吉林省吉春工貿有限責任公司擁有。

中山巴黎春天(廈門)百貨與吉林省吉春工貿有限責任公司就1座的地庫層及1至7層以及2座的地庫層及1至5層於2006年11月28日訂立百貨店合作協議(經修訂)。吉林省吉春工貿有限責任公司並不擁有2座的地庫層及1至5層。該等物業起初由長春市紅旗商場擁有。長春城市開發(集團)有限公司已收購2座第4層部份區域及5至7層並已獲得房屋所有權證，而吉林省時代百貨有限公司則已收購並因此實益擁有2座的地庫層、1至3層以及第4層的其他區域。長春市紅旗商場、長春城市開發(集團)有限公司及吉林省時代百貨有限公司均為獨立第三方。

根據長春城市開發(集團)有限公司與其他各方發出或訂立的一系列授權及租賃協議，吉林省吉春工貿有限責任公司獲授權將2座第4層部份區域及第5層出租予吉林省巴黎春天百貨。

吉林省吉春工貿有限責任公司及吉林省時代百貨有限公司為同一集團內的企業。根據吉林省時代百貨有限公司發出的日期為2007年9月4日的確認函，吉林省時代百貨有限公司允許吉林省吉春工貿有限責任公司無償使用及與第三方合作使用2座的地庫層、1至3層以及第4層部份區域。

賽特購物中心

賽特購物中心百貨店所在物業包括購物中心北樓的兩層地庫層及第1至5層以及南樓，建築面積為27,670平方米。有關賽特購物中心所在物業的租約為期12年，由2007年7月1日起生效至2019年6月30日屆滿。根據租約，我們同意將該物業用於購物

商場及百貨店用途。詳情請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 持續關連交易 — 賽特集團出租的物業」一節。

巴黎春天百貨南寧店

巴黎春天百貨南寧店地處南寧市民族大道，於2008年1月開始全面營運。巴黎春天百貨南寧店位於南寧國際會展中心旁，為一間面積20,108平方米的零售商場。巴黎春天百貨南寧店佔用該物業的1至5層樓。

於2006年3月10日，廈門巴黎春天百貨與獨立第三方廣西東方航洋實業集團有限公司(前稱為廣西東方實業有限公司)訂立百貨店合作協議，將該物業的1至5層用於開設百貨店並對其進行管理。

該百貨店合作協議由2006年3月10日起生效，為期15年，並附有於協議屆滿時續約的優先取捨權。其後，根據於2007年7月20日訂立的轉讓協議，廈門巴黎春天百貨將該百貨店合作協議轉予廣西巴黎春天百貨，該轉讓已取得廣西東方航洋實業集團有限公司同意。

管理的百貨店

我們擁有巴黎春天百貨西安店所在物業，關連人士廣場擁有貴陽南國花錦所在物業及貴陽國貿所在物業的部份。此外，根據關連方與土地擁有人訂立的合作協議，我們的一名關連方擁有佔用北京賽特奧萊所在物業的權利。我們並無於巴黎春天百貨瑞景店、遵義國貿、六盤水國貿及貴陽國晨所在物業擁有直接物業權益。

西安長安國際中心

作為在銷售網絡增設黃金地段新店鋪之策略的部份舉措，我們於2007年8月10日以總代價人民幣294,000,000元，向西安賣方收購於西安世紀長安物業投資的全部股權權益。根據買賣協議，我們必須就收購事項向西安賣方支付人民幣126,000,000元之代價加上由西安世紀長安物業投資持有人民幣12,000,000元銀行存款之同等金額，減去股權轉讓完成前由西安世紀長安物業投資承擔之部份應付款項約人民幣1,000,000元。此外，我們承擔西安世紀長安物業投資與東亞銀行西安分行之間本金總額為人民幣280,000,000元(截至2009年9月30日仍欠餘額約為人民幣217,000,000元)、為期10年的兩項按揭貸款。西安世紀長安物業投資持有西安長安國際中心(位於西安市南關正街88號的高檔百貨物業)較低樓層(21,310平方米)的業權。根據一份由2007年7月1日起生效的租約，該物業出租予美美。

業權及註冊

於最後可行日期，我們並不知悉有任何第三方對我們持有或租賃之物業的業權表示異議。

未進行租賃登記的租賃物業

我們並未完成(1)巴黎春天百貨大陸店所在物業第7層（1,500平方米）；(2)賽特購物中心所在M層的部份（1,056平方米）；及(3)賽特購物中心所在的218室（46平方米）的租賃登記。

未進行租賃登記之物業總建築面積至少為2,602平方米，佔本公司擁有及租賃之所有物業總建築面積（至少219,174平方米）的1.2%。由於巴黎春天百貨大陸店所在物業第7層之殘餘缺陷，該樓層的租約無法註冊。我們的中國法律顧問已建議我們要求業主就第7層辦理登記，否則，出租方可能受房地產管理局處以每天人民幣1,000元至人民幣3,000元的罰款。然而，租約未註冊並不影響其法律效力。若業主拒絕辦理登記手續，罰款風險將因業主的拒絕行為而由其承擔，惟不辦理註冊手續將不會影響租約的有效性。

我們的中國法律顧問表示，「合作協議」乃由雙方訂立以規管雙方共同承擔特定項目之關係的協議。該等協議包括但不限於規管利潤分配及各方向項目注資的條款。根據百貨店合作協議支付的款項通常並非定額，而基於百貨店營業額的百分率計算，與傳統租賃協議之規定不同。鑒於此舉與租賃有實質性的區別，省級主管機關有權拒絕登記該合作協議。而中國並無規定登記合作協議。我們的一項百貨店合作協議（巴黎春天百貨長春店）並無進行租賃登記。我們的中國法律顧問表示，有關省級租賃登記機關已確認，由於百貨店合作協議並非租約，巴黎春天百貨長春店毋須進行租賃登記。於最後可行日期，我們就巴黎春天百貨太原店、巴黎春天百貨世貿店、巴黎春天百貨南寧店及巴黎春天百貨長春店等4間百貨店訂有百貨店合作協議。

根據賽特集團與北京源永信信息諮詢訂立的租賃協議，賽特集團向北京源永信信息諮詢租賃位於賽特購物中心第2層的一個寫字樓空間，為期四年。我們的中國法律顧問表示，賽特集團擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並有權將該物業出租予北京源永信信息諮詢。此外，我們的中國法律顧問亦已確認，北京源永信息諮詢使用該物業並無任何法律障礙。

未取得房屋所有權證的自有物業

於自有物業中，未有房屋所有權證的包括：巴黎春天百貨中山路店所在物業(7,545平方米)的一部份(226個單位中的111個)。

於2004年11月16日，我們透過拍賣收購巴黎春天百貨中山路店所在物業的226個單位。我們已就115個單位取得房屋所有權證，並已着手就其餘111個單位取得房屋所有權證。我們的中國法律顧問已確認，由於相關單位乃透過拍賣購得，且具有法院就相關單位所有權轉讓發出的正式命令，因此本集團於相關物業的所有權及業權乃屬合法有效，無須倚賴房屋所有權證的頒發，且並不存在因未取得房屋所有權證而受主管機關起訴的風險。此外，本公司中國法律顧問亦已確認，取得有關房屋所有權證並無任何法律障礙。

比較我們佔用物業的總建築面積(至少219,174平方米)，涉及上述問題之自有物業的建築面積(7,545平方米)所佔比例約為3.4%。

已進行租賃登記但未取得房屋所有權證的租賃物業

根據與廣西東方航洋實業集團有限公司訂立的百貨店合作協議，我們於南寧民族大道131號航洋國際城1至5樓經營巴黎春天百貨南寧店。該物業已完成竣工驗收，而廣西東方航洋實業集團有限公司並未取得該物業的房屋所有權證。我們的中國法律顧問表示，廣西東方航洋實業集團有限公司有權允許我們使用該物業，該百貨店合作協議具法律效力及有效。然而，倘廣西東方航洋實業集團有限公司無法適時取得房屋所有權證，則我們可能須要另尋合適地點經營巴黎春天百貨南寧店。

比較我們佔用物業的總建築面積(至少219,174平方米)，涉及上述問題之租賃物業的建築面積(至少20,108平方米)所佔比例約為9.2%。

未取得房屋所有權證且未進行租賃登記的租賃物業

我們未進行租賃登記之租賃物業中，未有房屋所有權證的包括(1)巴黎春天百貨長春店所在物業2座的地庫層、1至3層及4層一部分(「長春物業」)，及(2)巴黎春天百貨大陸店所在物業第7層。

比較我們佔用物業的總建築面積(至少219,174平方米)，涉及上述問題之租賃物業的建築面積(至少16,073平方米)所佔比例約為7.3%。

1. *長春物業*

根據與吉林省吉春工貿有限責任公司簽訂的租賃協議及百貨店合作協議，我們佔用長春物業1座的地庫層及第1至7層以及2座的地庫層及1至5層。吉林省吉春工貿有限責任公司擁有1座的相關房屋所有權證，但並無2座的相關房屋所有權證。2座地庫層及1至7層原由長春市紅旗商場擁有。長春城市開發(集團)有限公司已收購2座第4層部份及第5至7層，並取得該等物業的相關房屋所有權證，吉林省時代百貨有限公司已收購2座地庫層、第1至3層及第4層其餘部份。

根據長春城市開發(集團)有限公司與其他各方發出或訂立的一系列授權及租賃協議，吉林省吉春工貿有限責任公司獲授權向吉林省巴黎春天百貨出租2座的第4層部份及第5層。我們的中國法律顧問表示，吉林省吉春工貿有限責任公司擁有出租該等樓層的合法權利，且與吉林省巴黎春天百貨訂立的租約屬合法有效。

根據吉林省時代百貨有限公司發出的日期為2007年9月4日的確認函，吉林省時代百貨有限公司已同意允許吉林省吉春工貿有限責任公司無償使用及與第三方合作使用2座的地庫層及1至4層。我們的中國法律顧問已向我們表示，吉林省吉春工貿有限責任公司有權轉租該等樓層，以及我們與吉林省巴黎春天百貨的確認函為合法有效。然而，儘管吉林省時代百貨有限公司已就該等物業提供買賣協議，惟由於轉讓手續尚未完成，其未能就地庫層、第1至3層以及第4層其餘部份提供有效的房屋所有權證。倘若第三方就該等樓層的所有權申索成功，吉林省巴黎春天百貨將須與該第三方進行磋商及訂立協議。因此，吉林省巴黎春天百貨將面臨被迫減少巴黎春天百貨長春店經營面積或搬遷店鋪的風險。

2. *巴黎春天百貨大陸店第7層*

根據與廈門九天房地產開發有限公司簽訂的補充租賃協議，我們佔用巴黎春天百貨大陸店第7層作為寫字樓用途。廈門九天房地產開發有限公司並無第7層的相關房屋所有權證，該層建築已超出建設許可限制，屬於違章建築。因此，我們可能需要搬離第7層。鑒於上述巴黎春天百貨大陸店第7層物業用作寫字樓用途，並無產生收益或經營利潤，故與我們的百貨店業務並無直接關連。

由於巴黎春天百貨大陸店所處物業第7層的出租方並無證據表明其持有房屋所有權，因此不可能就該等物業進行登記。倘若出租人未能取得所有權證，房地產管理局或會向出租方處以人民幣1,000元至人民幣3,000元的罰款，並要求終止我們的租約。倘若租約應房地產管理局的要求而終止，我們或需從巴黎春

天百貨大陸店所處物業的第7層搬出。我們的中國法律顧問已建議我們在出租方獲得所有權證後就租約補辦登記手續，否則，出租方可能受房地產管理局處以每天月租0.3%的罰款。若業主拒絕辦理登記手續，罰款風險將因業主的拒絕行為而由其承擔，惟不辦理註冊手續將不會影響租約的有效性。

由於並未取得該等物業的房屋所有權證，我們可能須減少巴黎春天百貨南寧店、巴黎春天百貨長春店或巴黎春天百貨大陸店第7層辦公室的經營面積或進行搬遷。我們認為該等店鋪或寫字樓單獨而言對本集團的經營並不關鍵。於往績記錄期間，自該等店鋪產生的收入佔本集團收入總額的比例如下：(i)就巴黎春天百貨南寧店而言，於截至2007年、2008年12月31日止年度及截至2009年6月止六個月的比例分別為0.4%、1.3%及1.4%；及(ii)就巴黎春天百貨長春店而言，於截至2006年、2007年、2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月的比例分別為2.6%、8.4%、5.5%及5.8%。於往績記錄期間，巴黎春天百貨大陸店第7層辦公室並無向本集團貢獻收入。倘我們需從巴黎春天百貨南寧店或巴黎春天百貨長春店所在的物業中遷出，我們認為可能難以在短期間內找到提供相同或相近質素的替代地點。巴黎春天百貨南寧店及巴黎春天百貨長春店的任何該等搬遷估計成本將分別介乎人民幣5,000,000元至人民幣10,000,000元。由於我們僅將巴黎春天百貨大陸店第7層用作辦公空間，我們認為不難在巴黎春天百貨大陸店鄰近尋找替代地點，搬遷成本亦不會較大。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 由於我們的部份租賃物業並未取得必要的房屋所有權證及並未進行租賃登記，我們的百貨店可能需要重新尋找經營地點」。

倘若我們所佔用物業的業主失責或未持有有效業權，我們的控股股東PIEL及Bluestone將就我們因(i)我們的租賃物業未有租賃登記或所有權證，(ii)本集團任何自有物業未有有效房屋所有權證或(iii)本集團任何租賃物業擁有人或出租人身份未能確定而可能遭受的任何損失向我們提供彌償。

我們的中國法律顧問表示，對於受限於業主之按揭貸款的租賃物業，業主向我們出租該等物業毋須取得按揭貸款商同意。

下表載列有關我們自有物業的若干資料，包括該等物業房屋所有權證的情況：

位置	擁有人	面積	房屋所有權證
		(平方米)	
已有房屋所有權證的自有物業			
廈門市思明區中山路76–132號，115個單位	巴黎春天房地產(廈門)	11,787	有
廈門市思明區嘉禾路261–265號武漢大廈S12、S14、2S1、2S2、3S1、S13、3S2、4S1	巴黎春天房地產(廈門)	11,450	有
廈門市思明區嘉禾路261–265號武漢大廈5A、5B、5C、5D、5E、5F	巴黎春天房地產(廈門)	750	有
青島市市南區山東路9號深業中心1至6層	巴黎春天房地產(廈門)	19,087	有
西安市南關正街88號西安長安國際中心A、D座地庫、1層及2層部份	西安世紀長安物業投資	21,310	有
合計		64,384	
未取得房屋所有權證的自有物業			
廈門市思明區中山路76–132號，111個單位	巴黎春天房地產(廈門)	7,545	無
自有物業總面積：		71,929	

下表載列有關我們租賃物業的若干資料，包括該等物業房屋所有權證的情況：

位置	出租人	承租人	面積	房屋所有權證	租賃登記
			(平方米)		
出租人持有房屋所有權證的租賃物業					
廈門市思明區廈禾路888號，1至4層部份	廈門貴豐房地產	廈門世貿巴黎春天百貨	10,807	有	有
太原市迎澤區開化寺街42號(原東米市街53號)1至6層	山西御花園時代廣場	太原巴黎春天百貨	16,336	有	有
廈門市思明區中山路193–215號思明南路65–81號大陸商廈地庫、1至3層及5至6層	廈門九天房地產	大陸春天百貨	17,400	有	有
廈門市思明區中山路193–215號思明南路65–81號大陸商廈4層	天地開明電影城	大陸春天百貨	2,601	有	有
長春市朝陽區工農大路1055號1座1至7層	吉林省吉春工貿有限責任公司	吉林省巴黎春天百貨	24,590	有	當地主管機構表示無須租賃登記
北京市朝陽區建國門外大街22號賽特購物中心地庫2層及1至5樓南部，地庫1及2層及1至6樓北部	賽特集團	北京賽特百貨	27,670	有	有
北京市朝陽區建國門外大街22號賽特購物中心M層部份	賽特集團	北京賽特百貨	1,056	有	無
廈門市思明區思明南路410號2座1101室	廈門市思明區廈港街道辦事處	廈門來雅百貨管理	80	有	有
青島市市南區山東路9號深業中心6層部份	彭文、劉勛	青島中山巴黎春天百貨	1,753	有	有
廈門市思明區碧山路29–31號1層D區	廈門市思明區廈港街道辦事處	嘉禾春天	150	有	有
北京市朝陽區建國門外大街22號賽特購物中心218室	賽特集團	北京源永信信息諮詢	46	有	無
合計：			102,489		

位置	出租人	承租人	面積	房屋所有權證	租賃登記
			(平方米)		
出租人未持有房屋所有權證但取得該等證書不存在法律障礙，或出租人已獲合法擁有人或租賃物業買方授權出租的租賃物業					
南寧市民族大道131號航洋國際城1至5層	廣西東方航洋實業集團有限公司	廣西巴黎春天百貨	20,108	無	有
出租人持有房屋所有權證並擁有分租權的租賃物業					
長春市朝陽區工農大路1055號2座4層部份及5層	吉林省吉春工貿有限責任公司(法定擁有人：長春城市開發(集團)有限公司)	吉林省巴黎春天百貨	5,671	有	當地主管機構表示無須租賃登記
出租人擁有分租權但房屋所有權證轉讓手續尚未完成的租賃物業					
長春市朝陽區工農大路1055號2座1至3層及4層部份	吉林省吉春工貿有限責任公司(物業買方：吉林省時代百貨有限公司)	吉林省巴黎春天百貨	11,868	有	當地主管機構表示無須租賃登記
長春市朝陽區工農大路1055號2座地庫層	2座：物業買方：吉林省時代百貨有限公司	吉林省巴黎春天百貨	2,705	有	當地主管機構表示無須租賃登記
出租人持有房屋所有權證但有關詳情尚不清楚的租賃物業					
長春市朝陽區工農大路1055號1座地庫層	1座：吉林省吉春工貿有限責任公司	吉林省巴黎春天百貨	2,904	有	當地主管機構表示無須租賃登記
合計：			43,256		
出租人未持有房屋所有權證且取得該等證書存在障礙的租賃物業					
廈門市思明區中山路193–215號思明南路65–81號大陸商廈7層	廈門九天房地產	大陸春天百貨	1,500(1)	無	無
租賃物業總面積：			147,245		
自有及租賃物業總面積：			219,174		

附註：

(1) 根據我們的最佳估計，經參考大陸商廈第6層之面積計算。

知識產權

商號的使用

我們的自有百貨店目前使用「巴黎春天」及「賽特」兩個商號，以及彼等各自的商標。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，使用「巴黎春天」商號的百貨店分別為我們貢獻55.6%、42.8%、30.6%及40.1%的收入。同期，使用「賽特」商號的百貨店分別貢獻零、38.1%、53.2%及51.7%的收入。我們的其餘收入來自我們的管理百貨店。

儘管我們預期使用「巴黎春天」商號的百貨店於未來將繼續貢獻我們收入的大部份，惟我們認為品牌名稱僅為區分我們的百貨店與其他同業的眾多元素之一。我們認為其他因素包括(但不限於)品牌、商品組合、百貨店設施及服務的質素等，均為區分我們的百貨店的重要因素。此外，我們大多數的百貨店亦採用我們獨特的「Fleur de Lys」標識，有助於顧客方便地識別我們的百貨店。

於中國的商標註冊

商標屬中國春天百貨所有，並已在中國就服務(如「組織商業或廣告交易會」)在第35類下註冊。 商標亦屬中國春天百貨所有，並已在中國就「進出口代理及推銷(替他人)」在第35類下註冊。根據中國春天百貨發出的授權書，巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨世貿店、巴黎春天百貨太原店、巴黎春天百貨青島店、巴黎春天百貨長春店、巴黎春天百貨南寧店、巴黎春天百貨嘉禾店及巴黎春天百貨大陸店獲授權免費使用上述兩種商標，分別至2011年及2012年為止。此外，北京賽特奧萊使用 商標。

中國春天百貨現正辦理手續在中國第1、2、3、5、6、7、8、9、11、12、14、15、16、18、19、20、24、25、26、28、30、31、33、35和42類下註冊巴黎春天百货商標，以及在中國第4、10、13、17、21、22、23、27、29、32、34、36、37、38、39、40、41、43、44及45類下註冊 商標，並已於2007年1月31日向中國國家工商行政管理總局商標局提交申請。第6、7、10及12類下各項商標註冊申請的第一階段審查已經完成，有關初步評審及通告預期將於2009年12月6日作出。

根據於2001年10月27日頒佈的中國商標法(2001年修訂本)及自2002年9月15日開始生效的《中華人民共和國商標法實施條例》第358條，已提交申請的商標註冊須通過兩個階段的審查程序：(i)初步評審及通告，及(ii)註冊的確認及通告。

基於此兩階段的審核程序，商標註冊申請將接受自第一階段審定日期起為期三個月的異議期。僅當於此三個月期間內並無其他方提出異議時，商標的註冊方予以認定，並於該期間屆滿時作出公告。

儘管有上述規定，我們的中國法律顧問表示，有關第一階段審查程序何時完成並無明確期限，因此，我們無法確認相關註冊(一旦遞交)何時完成。於最後可行日期，如上所述，於中國國家工商行政管理總局商標局的相關商標註冊尚未完成。

賽特商標賽 特已由賽特集團於中國在第35類下註冊及擁有。根據賽特集團於2007年11月15日向我們的附屬公司北京賽特百貨發出的授權書，北京賽特百貨獲授權使用該商標，直至2013年4月6日為止。北京賽特奧萊並無使用賽特商標，而是使用商標。

本公司已獲商標「」及「賽 特」擁有人於2009年9月30日作出承諾，保證將在有關商標登記分別於2011年、2012年及2013年到期前，向相關中國政府部門進行上述商標登記的續期，並將授權本集團，於現有登記期限屆滿後按現有授權的相同條款繼續使用上述商標，為期十年。本公司認為相關商標擁有人作出的該等承諾將確保本集團可在現有授權期限屆滿後繼續享有相關商標的使用權。

由於我們的母公司保留將商標用作不與本集團構成競爭之其他用途的權利，儘管母公司目前並無使用商標作其他用途的計劃，但商標並未納入本集團。本集團獲許可免費使用該商標，我們認為此舉符合本集團最佳利益。

由於本集團僅於賽特購物中心經營百貨店業務，而不包括北京賽特綜合廣場的其他部份，因此賽特商標賽 特並未納入本集團。特許費用為每年人民幣100,000元，我們認為符合本集團最佳利益。

授權協議的登記

根據《中華人民共和國商標法實施條例》第43條之規定，許可他人使用其註冊商標的，許可人應當自商標使用許可合同簽訂之日起3個月內將合同副本報送商標局備案。然而，《關於審理商標民事糾紛案件適用法律若干問題的解釋》第19條闡明，商標使用許可合同未經備案的，不影響該許可合同的效力，但當事人另有約定的除外。商標使用許可合同未在商標局備案者，僅導致協議對善意第三人無效。

我們的中國法律顧問確認，由於大部份商標授權未經註冊，或對我們使用該等商標帶來較小的風險。我們正在註冊所有授權書。我們的中國法律顧問表示，上述註冊並無任何法律障礙，惟未能確定註冊完成時間。此外，我們的中國法律顧問亦表示，根據《中國商標法》的商標使用許可合同備案辦法(於1997年8月1日頒佈)，延

期登記授權書及其所載金額不會受到處罰。我們的控股股東已同意就有關第三方侵犯我們知識產權之風險，向我們提供一般知識產權彌償保證。

其他知識產權

我們為域名www.pcds.com.cn及www.scitechoutlet.com的登記人。

有關詳情見「附錄七 — 法定及一般資料 — 有關我們業務的其他資料 — 知識產權」一節。

第三方知識產權及侵權申索

我們已採取措施防止侵犯第三方的知識產權，包括要求所有專賣商證明持有所銷售品牌的特許證，以及於我們的特許專營協議內申述及保證其將不會侵犯第三方的知識產權。

由往績記錄期間開始時至最後可行日期，我們未曾收到第三方人士的知識產權侵權申索。

競爭

中國零售業，特別是百貨店行業競爭激烈。我們面對的競爭來自我們目前經營所在地區及目標市場的國內與國際百貨店、批發市場、大型超級市場、便利店、專營零售商、折扣店、小型零售店以及其他零售店及形式的零售業務經營商。我們的主要競爭對手為在我們發展業務所在的城市，而經營商品種類及價格亦與我們相若的其他當地及外商百貨店。我們的部份專賣商可能會在我們旗下自有百貨店或管理百貨店所在的城市經營其自身的旗艦店，因此我們可能面臨來自該等旗艦店的競爭。

高端及豪華百貨店是個高度分散的行業，絕大多數營運商集中於上海及北京等一線城市，且所設的百貨店數量有限。在中高檔領域，領先商家紛紛擴大經營進軍二線城市。預計在中國二線城市面臨的競爭將主要來自國內商家。

隨着中國加入世貿並向外國企業開放中國零售業，零售行業的競爭愈趨激烈。詳情請參閱本文件「風險因素 — 與行業相關的風險 — 中國加入世貿或會增加行業內競爭」一節及「行業概覽及法規 — 世貿對中國零售業的影響」一節。

法律合規及訴訟

我們在所有重大方面均嚴格按照相關中國法律及法規進行營運及經營業務。我們已續聘法律顧問及一名中國核數師，就合規及其他相關事項為我們提供意見。

中國商務部的相關規定

商務部於2008年9月發佈《關於下放外商投資商業企業審批事項的通知》，以闡釋2007年10月9日頒佈的《國務院關於第四批取消和調整行政審批項目的決定》。上述行政決定及通知規定，除若干例外情況外，外商投資商業企業設立及變更的行政審批，改由商務部(即原外經貿部)省級部門實施。我們的中國法律顧問確認，根據該通知要求，我們在中國設立及變更營運實體須獲得相關外經貿部的行政審批。

於取得商務部批准前開業的百貨店包括巴黎春天百貨嘉禾店、巴黎春天百貨青島店及賽特購物中心百貨店；該等百貨店均在有關彼等經營實體的股權轉讓予本集團之前開業。本公司中國法律顧問向我們表示，當時無須取得商務部批准。需要商務部批准的僅在於有關各方將有關股份轉讓予本集團。由於上述各百貨店均已取得從事商業及零售業務的營業執照，因此，根據《中華人民共和國公司登記管理條例》及《中華人民共和國行政許可法》，該等百貨店無須停業等待商務部批准。同時，我們已就各百貨店正式向有關部門提出申請，並於等待批准期間繼續經營。由此本集團已為其自有百貨店取得所有相關的商務部批准及／或地方外經貿部批准。因此，我們的中國法律顧問確認，經營該等有待相關外經貿部批准的百貨店屬合法，並無違反當時生效的中國法律法規。

忠實顧客計劃及預付款禮品卡

我們的中國法律顧問表示，我們的忠實顧客計劃(涉及發行忠實顧客會員卡、給予忠實顧客計劃會員折讓及／或禮品)的實施符合中國相關法律及法規。

我們的中國法律顧問表示，國家經濟貿易委員會、國務院糾正行業不正之風辦公室及中國人民銀行於2001年1月19日聯合頒佈《關於嚴禁發放使用各種代幣券(卡)

的緊急通知》(「緊急通知」)，嚴禁企業印製、發售、購買及／或使用任何預付款購物券或預付禮品卡。根據《中華人民共和國人民銀行法》第20條及第45條，中國人民銀行可責令違法者停止發行預付款預付禮品卡，並對每個營運實體處以最高人民幣200,000元罰款。

於2008年10月27日，廈門市貿易發展局、中國人民銀行廈門市中心支行、中國銀行業監督管理委員會廈門監管局及廈門市其他政府機關聯合發佈《關於加強零售業購物券(卡)管理的通知》(「2008廈門通知」)。根據2008廈門通知，零售商可在廈門市地區發行預付款預付禮品卡，惟須就該事項於廈門市貿易發展局妥為註冊。

於最後可行日期，我們自有百貨店均有發放預付款禮品卡。我們的中國法律顧問認為，我們發放預付款禮品卡的行為違反緊急通知的規定。截至最後可行日期，我們的董事並不知悉相關部門已就該等違規行為對我們採取任何行政措施。

我們的中國法律顧問認為，在就有關行為向廈門市貿易發展局作出相關登記後，儘管2008廈門通知的頒佈並不具有高於緊急通知的效力，惟我們的四間自有百貨店於廈門市地區發行預付款禮品卡不存在實際法律風險。在與第三方金融機構磋商並確定有關發放該等預付款禮品卡的後勤安排之後，我們已於2009年8月5日向廈門市貿易發展局登記我們發放預付款禮品卡的行為。我們的中國法律顧問確認，由於我們已就有關行為向廈門市貿易發展局作出相關登記，將無須因逾期登記支付罰金。

根據我們的中國法律顧問的理解，發放預付款禮品卡是中國百貨行業的常見慣例。因此中國法律顧問認為，中國人民銀行對本集團處以罰金並執行相關規定的風險極低。

中國中央政府有關部門可能會對我們的自有百貨店執行緊急通知的規定，包括取消廈門市有關政府部門批准的行為的效力。有關規則及法規較為多變，不能確定相關中國政府機關不會頒佈新的或變更現有的規則及法規，或要求更改或終止我們發放預付款禮品卡的做法，在此情況下，我們無法保證能夠繼續以有關方式經營及／或能夠符合相關要求，因此我們的經營及財務狀況可能受到負面影響。

如果對我們在北京、太原、長春、青島及南寧的自有百貨店執行緊急通知，中國人民銀行可能勒令我們停止發放預付款禮品卡，我們亦可能需要購回所有已發行的預付款禮品卡並向客戶退回未使用的款項。截至2006、2007、2008年12月31日及2009年6月30日，我們自有百貨店發放的預付款禮品卡的未使用餘款合共約為人民幣25,900,000元、人民幣128,400,000元、人民幣147,600,000元及人民幣152,400,000元。在此情況下，董事承諾將確保本集團有充足財務資源於相關中國政府機關的要求規定的購回時間內，購回所有已發放的預付款禮品卡。如果我們被要求購回任何已發放的預付款禮品卡，則可能對我們的現金流量狀況產生不利影響。此外，就我們位於廈門的自有百貨店於登記前發放的預付款禮品卡，以及北京、太原、長春、青島及南寧的自有百貨店發放的預付款禮品卡而言，中國人民銀行可能要求我們取消所有已發行預付款禮品卡，同時我們的中國法律顧問已向我們表示，中國人民銀行可能按每間經營實體人民幣200,000元的基準對本集團處以最高合共人民幣1,800,000元的罰款。

為此，我們已採取多項措施以監控該等預付款禮品卡的發行，包括自各個自有百貨店獲取有關已透過POS系統發行預付款禮品卡未使用餘款的月度報告，以確保我們繼續維持一定水平的現金盈餘，在相關中國政府機關要求或其他情況下購回該等已發行預付款禮品卡。此外，我們已安排內部法務部門定期監控相關中國法律及法規下的任何法律取向變動及相關中國機關的任何執法行動。我們已進一步要求我們的中國法律顧問，在經修訂的法律或法規生效並影響預付款禮品卡的發行及／或相關中國政府機關執行緊急通知條款的情況下，將該等事項告知我們。

我們會將自有百貨店可能不符合相關中國法律及法規的預付款禮品卡的未結清餘額，限制在本集團最新管理賬目所示12個月期間銷售所得總額的8%以下(「禮品卡上限」)。截至2009年9月30日，我們旗下自有百貨店所發行預付款禮品卡的未結清餘額合共約為人民幣194,700,000元，約佔截至2008年12月31日止年度自有百貨店銷售所得總額的7.5%。

董事將指派財務總監監督及監控本集團遵守禮品卡上限的合規情況，確保不會超出禮品卡上限。倘我們旗下自有百貨店預付款禮品卡的未結清餘額超出禮品卡上限，我們的財務總監將立即通知董事，董事將確保我們立即暫停於自有百貨店發放預付款禮品卡，直至未結清餘額低於禮品卡上限。此外，我們將為負責監控禮品卡上限的合規情況的相關人員提供持續培訓。

此外，我們的控股股東已經保證，將就我們因任何違反有關發行預付款禮品卡的適用中國法律及法規而可能產生的任何成本及罰金作出彌償。

鑒於(i)我們的控股股東所作的彌償；(ii)上述與預付款禮品卡相關的中國法律及法規的應用情況並不明朗；(iii)我們認為百貨店發行預付款禮品卡是中國百貨行業常見的市場慣例；及(iv)停止發行預付款禮品卡可能令本集團相對於中國其他百貨店營運商處於競爭劣勢(進而可能對本集團的業務營運及財務狀況造成長期不利影響)，我們計劃繼續發行預付款禮品卡。

請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們發放預付款禮品卡的行為可能並不符合適用中國法律及法規的規定」。

集團內公司間借貸

中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》第61條規定，非金融機構之間不得進行借貸及融資。中國人民銀行可將該等非金融機構間的貸款予以取締並按此等貸款利息收入的一至五倍對貸款人處以罰款。

於2000年2月1日，財政部及國家稅務總局發佈《關於非金融機構統借統還業務徵收營業稅問題的通知》，其中規定當企業按低於或等於金融機構類似性質貸款的利率向其附屬公司借出資金時，則無須徵收營業稅。此外，於2007年11月28日，國務院頒佈《企業所得稅法實施條例》，其中第38(2)條規定，非金融企業之間的利息支出低於按照金融機構同類貸款利率計算的數額的部份可扣除稅項。於2004年4月6日，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會發佈經修訂的《貸款通則》(徵求意見稿)，其中刪除現有《貸款通則》的第61條。

截至2009年6月30日，我們向關聯方(包括廈門巴黎春天百貨)授出約人民幣625,000,000元的非貿易無抵押貸款。該等貸款及墊款符合本集團內有關公司各自的組織章程細則。該等貸款及墊款均按6.3%或零利率授出，均與彼等各自的借款成本相若，以符合上一段所詳列的中國法律及法規。然而，我們的中國法律顧問表示，參與集團內公司間借貸違反現有貸款通則第61條的規定。中國人民銀行可取消我們關聯方的貸款並按此等貸款利息收益的一至五倍對我們處以罰款(最高為人民幣40,700,000元)。我們的中國法律顧問已向我們表示，相關中國機關執行有關法令以及處以罰金的實際風險較小。截至2008年12月31日止三年及截至2009年6月30日止六個月，我們自關聯方收取人民幣8,100,000元的利息收益。截至2009年10月31日，我們已收到關聯方全額償還該等非貿易無抵押貸款。本集團將連同我們的中國法律顧

問及內部法務部門，密切關注日後有關集團內公司間貸款及墊款的法律取向的任何變動，以確保未來的貸款及墊款均將根據相關中國法律及法規以及上市規則作出。就此而言，我們的控股股東已經保證，將就我們因任何違反有關集團內公司間貸款的適用中國法律及法規以及上市規則而可能產生的任何成本及罰金作出彌償。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的集團內公司間借貸行為可能並不符合中國法規規定，我們可能受到處罰。」

其他法律及法規的合規情況

我們的董事確認，我們於往績記錄期間在各重大方面均遵守所有適用法律及法規並已從所有相關政府機構取得經營所需的所有相關及重要批文、特許、許可及證明，惟(i)發放預付款禮品卡(詳情參閱「— 法律合規及訴訟 — 忠實顧客計劃及預付款禮品卡」一節)；(ii)登記廈門及北京租賃物業的若干相關租賃協議(詳情參閱「附錄四 — 物業估值」)；及(iii)註冊我們正在使用的若干商標(詳情參閱「我們的業務 — 知識產權 — 商標及商號 — 中國」)等事宜除外。我們的控股股東PIEL及Bluestone已同意就本集團因重大違背適用法律及法規而產生或與此相關的任何損失或費用提供彌償保證。

我們的中國法律顧問表示，根據1984年10月1日生效的《中華人民共和國消防條例》(後由1998年9月1日生效的《中華人民共和國消防法》(「消防法」)取代)，於1998年9月1日以後開業或進行大型裝修的百貨店須申請消防安全檢查證書，而於1998年9月1日以前開業的百貨店除非於該日期後進行大型裝修，否則無須申請消防安全檢查證書。

我們的中國法律顧問表示，我們已就巴黎春天百貨世貿店、巴黎春天百貨大陸店、巴黎春天百貨嘉禾店及巴黎春天百貨太原店取得消防安全檢查證書。此外，我們的中國法律顧問確認，巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨青島店、巴黎春天百貨長春店及賽特購物中心於1998年9月1日前由獨立第三方開始經營，當時該等百貨店毋須申領消防安全檢查證書。於2005年及2006年前後，巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨長春店及賽特購物中心若干部份進行重大裝修，各店均已申請並獲得消防安全檢查證書。

法律程序

於2007年8月10日，我們簽署轉讓協議，向西安賣方收購西安世紀長安物業投資的全部股權。西安世紀長安物業投資的股權變動已於2007年8月10日完成註冊。於2007年5月20日，陝西利天經濟貿易有限公司(「陝西利天」)提出申索，要求西安世紀長安物業投資及陝西美美長安百貨有限公司賠償經濟損失人民幣1,815,278元及訴訟費。陝西利天就租用位於西安長安國際中心內的一間餐廳物業，與西安世紀長安物業投資訂有一份租約，租期由2006年5月30日起至2011年4月29日止為期5年。陝西利天起訴稱西安世紀長安物業投資違反租約，(其中包括)未能及時許可陝西利天開始裝修工程，致使其餐廳開業時間推遲。西安賣方已同意賠償我們因該申索產生的任何及全部損失。此外，我們的中國法律顧問確認，上述訴訟不會對西安世紀長安物業投資及我們的經營造成任何影響。

自2008年12月起，約70家專賣商起訴廈門一間百貨店新時代來雅的營運商及其一名主要股東，以索回已售貨品的付款。我們自2006年4月起至2008年11月向新時代來雅提供管理諮詢服務。該百貨店因其持有人及營運商遇到財政困難而關閉，導致我們的管理合約終止。廈門松柏春天貿易因被指稱其承諾收購新時代來雅而於該等訴訟中成為共同被告。我們已對該等訴訟作出有力抗辯。其中6家專賣商在訴訟過程中撤回起訴，而其餘訴訟亦於2009年9月12日由一審法院駁回。於2009年9月21日前後，部份原告向廈門市中級人民法院提出上訴。有關上訴中針對廈門松柏春天貿易的有爭議款項總額約人民幣8,100,000元。廈門松柏春天貿易於該上訴訴訟中的代理律師行表示，有關上訴並無事實及法律依據。

於2009年6月29日，廣西東方航洋實業集團有限公司(巴黎春天百貨南寧店所在物業的持有人)開始就合約爭議對我們提出仲裁程序。廣西東方航洋實業集團有限公司對銷售所得總額(用於計算應付其費用的金額)的準確性提出異議並聲稱我們未根據百貨店合作協議足額支付應向其支付的款項。廣西東方航洋實業集團有限公司索求違約金共計人民幣23,700,000元，並要求終止百貨店合作協議。此程序正由上海仲裁委員會審理。我們的中國法律顧問表示，有關仲裁程序正處於早期的文件查找及證據收集階段。巴黎春天百貨南寧店的營運目前未受到該等程序的重大影響。然而，倘該仲裁的判決不利於我們，我們可能須支付賠償及／或將巴黎春天百貨南寧店遷至其他物業，進而可能造成業務中斷及／或對我們的營運業績造成不利影響。除對損失(如有)的責任以外，巴黎春天百貨南寧店百貨店合作協議的終止目前預期不會對本集團造成嚴重不利影響，原因是截止2008年12月31日止兩年及2009年

首六個月，巴黎春天百貨南寧店應佔收入佔我們的總收入的比例分別為0.4%、1.3%及1.4%，而截至2009年6月30日止六個月，巴黎春天百貨南寧店錄得淨虧損人民幣252,000元。於最後可行日期，我們並無就索求違約金人民幣23,700,000元計提任何撥備，根據巴黎春天百貨南寧店於該項仲裁中的代理律師行的意見，廣西東方航洋實業集團有限公司的指控並無理據。

除本節所披露者外，我們的董事確認，並無任何針對我們或我們董事的其他待決或具威脅的訴訟或仲裁程序，而該等訴訟或仲裁程序會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

我們的控股股東集團的背景

我們的控股股東涉及廣泛的業務範圍。陳啟泰先生及陳漢傑先生共同持有寶姿的控制性權益。寶姿是一家擁有自主設計、製造、營銷、分銷及零售能力的垂直整合型國際時裝及豪華商品公司。寶姿的股份於聯交所上市。陳啟泰先生與陳漢傑先生以及彼等各自的直系親屬持有賽特集團85%的股權權益，而賽特集團擁有賽特購物中心及賽特綜合廣場，主要經營位於賽特綜合廣場的酒店、寫字樓、折扣商品購物中心(不包括賽特購物中心)、娛樂設施、會所及會議場館等業務。我們的控股股東集團經營的其他業務包括物業投資及持有以及發展物業。

由於我們的部份控股股東於涉及物業投資及開發的業務中擁有權益，根據2009年11月29日訂立的優先權協議，控股股東已授予我們一項優先取捨權，按相當於或不遜於當時市場租金及條款的條件，向我們出租彼等所擁有或擬收購(無論是否透過北京春天房地產)的可動用及適用於經營百貨店的零售物業。行使或不行使該優先取捨權須經我們的獨立非執行董事批准，且須符合上市規則第14A章的規定。

我們的控股股東將繼續經營4間百貨店及1間折扣商品購物中心(如本節所述)，以及繼續持有本節所載的權益。我們的控股股東集團經營該4間百貨店及1間折扣商品購物中心並持有與經營及發展百貨店及折扣商品購物中心有關的項目的其他權益之原因，於「— 我們的除外業務及項目」一節內作進一步闡述。

我們的除外業務及項目

外灘項目

概況

PCD China Ventures是一間於2008年5月13日在英屬處女群島註冊成立的公司，是Double Eight Enterprises Limited(由陳氏家族間接全資擁有的公司)的全資附屬公司。除於PCD China Ventures的權益外，Double Eight Enterprises Limited並無於其他公司或業務中擁有任何權益。PCD China Ventures是一間投資控股公司。根據於2008年7月5日訂立的一份合資企業協議，PCD China Ventures持有Roosevelt PCD的51%權益，Roosevelt PCD擬就將於上海市中山東一路27號及上海市北京東路31–91號開設的一間百貨店向RSR WFOE提供管理及諮詢服務並收取經協定的管理費(「外灘項目」)。Roosevelt PCD的其餘49%權益由RCC控制的實體RCI(合資企業協議的訂約方之一)持有。PCD China Ventures亦持有RCC的10%權益。RCI為RSR的控股股東，RSR則持有RSR WFOE的全部股份，而RSR WFOE擬擔任外灘項目的營運商，將承擔該百貨

店的盈虧。RCC的其餘90%權益由該兩名獨立第三方分別等額持有45%。PCD China Ventures於RCC的投資僅屬於被動投資，PCD China Ventures並未積極參與RCC的業務。RSR預期將提供相關百貨店即將進駐的物業(無論為透過持有或是租賃)。百貨店即將進駐的物業正進行大規模翻新，以將其轉型為高端豪華百貨店。

不納入本集團的原因

儘管有關成立RSR、Roosevelt PCD及RSR WFOE的條款已經達成協議，但就外灘項目的發展(包括但不限於外灘項目的冠名權、參與各方的建議成本分配及外灘項目將會使用的商標等)以及百貨店物業租約的相關條款而言，各方仍在進行磋商。我們於2008年第三季度前後開始與各獨立第三方進行有關磋商。由於磋商過程需要多名獨立第三方參與並達成一致，因此最終確定正式協議的過程較為複雜，同時部份由於2008年及2009年的經濟狀況，導致各方的磋商較為冗長。正式協議需由所有利益關係人簽訂，包括RCI、RCC、陳氏家族以及擁有外灘項目擬進駐物業的國有或國家控股企業。因此，截至最後可行日期，各方尚未就上述事宜達成任何協議。因此，於PCD China Ventures的權益並未納入本集團。外灘項目的其餘條款的最終確定仍需與多名獨立第三方作進一步磋商及協議，並不保證能就外灘項目的相關條款達成協議。

外灘選擇權

根據於2009年11月29日訂立的選擇權協議，Double Eight Enterprises Limited已授予我們一項選擇權收購其於PCD China Ventures的所有股份，代價為(i)我們的控股股東於PCD China Ventures所產生的投資成本與(ii)獨立國際估值師行所釐定的PCD China Ventures的現行公平市值之間的較低者(「外灘選擇權」)。

我們將於有關外灘項目的所有正式協議最終確定後在實際可行的情況下盡快行使外灘選擇權，且無論如何將早於位於外灘項目物業之百貨店開始計劃營運的日期。待有關外灘項目的所有正式協議最終確定後，Double Eight Enterprises Limited將會向我們發出通知(「外灘通知」)。我們行使該選擇權亦須經我們的獨立非執行董事批准且須符合上市規則第14A章的規定。待收到外灘通知後，我們將委聘獨立財務顧問，就是否行使外灘選擇權向我們的獨立非執行董事提供意見，以使彼等作出知

情決定。此外，Double Eight Enterprises Limited同意每六個月向我們通報有關最終確定該等正式協議的進展。我們將在中期報告及年度報告內載列有關進展，以便我們的股東得到全面與及時的訊息。

於最後可行日期，外灘項目仍處於初步階段，有關營運尚未開始。本集團目前正就外灘項目與多名獨立第三方進行磋商，仍有部份條款未能獲得參與各方的一致同意。由於各方仍在就外灘項目進行磋商，因此難以預計完成磋商並最終確定外灘項目的條款所需的時間，因此亦難以預計本集團開始外灘項目的日期。鑒於本集團目前並無在上海經營或管理任何百貨店，董事認為外灘項目與本集團的業務目前並無直接競爭。鑒於在獲得我們的獨立非執行董事批准及符合上市規則規定的情況下，我們將在位於外灘項目物業的百貨店開始營業之前行使外灘選擇權，因此我們的董事認為不存在任何來自該項目的實際競爭。倘外灘選擇權於其期限屆滿後仍未獲行使，根據上市規則第14A.70(3)條，不行使該選擇權將構成本公司的一項關連交易。因此，本公司將依據上市規則第14A章的相關規定行事。

北京賽特奧萊

概況

Even Time是一間於2009年7月6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LDP Management Limited（由我們的控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生各持有50%權益的公司）全資持有。所有與Even Time有關的融資已由我們的控股股東提供。Even Time僅有的投資為其透過旗下於香港註冊成立的全資附屬公司Prime Wave Limited持有北京賽特奧特萊斯商貿的100%權益。由我們的控股股東於2009年2月13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2009年7月就其部份物業開始試營業。Even Time在中國從事購物中心的經營投資。我們的控股股東已承諾促使Even Time及其各附屬公司不從事北京賽特奧萊購物中心的經營投資以外的任何其他業務。此外，Even Time亦聘用我們提供奧萊綜合服務，費用為每月人民幣3,000,000元。進一步詳情請參閱「— 持續關連交易」一節。

根據北京春天房地產與北京賽特奧特萊斯商貿訂立的日期為2009年11月12日的分租協議，北京賽特奧特萊斯商貿向北京春天房地產分租相關物業，用於經營北京賽特奧萊，有效期自2009年7月25日起為期10年。儘管北京賽特奧萊面向不同的分類

市場，並提供區別於賽特購物中心產品的過季產品，但兩間商場的客戶基礎可能存在重疊。因此，我們的董事認為北京賽特奧萊與賽特購物中心之間可能存在競爭。儘管如此，我們的董事認為透過現有的管理協議以及根據下文所述條款授予本公司的折扣商品購物中心選擇權將最大限度減少未來可能出現的競爭問題。

為便於我們監控及評估北京賽特奧萊的營運及業績，以便我們在未來決定行使下文所述選擇權時進行整合，Even Time於2009年11月29日與我們簽訂一份管理協議，據此，我們同意向北京賽特奧萊提供管理諮詢服務。進一步詳情請參閱「— 持續關連交易 — 與Even Time的管理協議」。

不納入本集團的原因

於Even Time的權益並未納入本集團，原因在於折扣商品購物中心的經營涉及新的業務活動。我們的主要業務是在中國經營以高檔及豪華商品為主的百貨店。我們亦向多間管理百貨店提供管理諮詢服務。一般而言，本集團的自有百貨店及管理百貨店均位於相關城市的主要商業區或購物區。

北京賽特奧萊位於北京市朝陽區香江北路，雖然是有名的住宅區，但位於北京城郊，距離市中心約45分鐘至1小時車程。北京賽特奧萊是一間主要提供過季商品的折扣商品購物中心，該等商品一般均按當季商品的正常零售價折價出售。由於上述原因及北京賽特奧萊的交易歷史有限，董事認為，就其經營及業務的成功而言，北京賽特奧萊的經營所涉及的風險較高，因此不應納入本集團。

我們的控股股東擬於北京賽特奧萊的業務發展成熟後，允許本集團透過一項選擇權收購Even Time的權益或其全資中間控股公司。Even Time僅有的投資為其間接持有北京賽特奧特萊斯商貿的100%權益。我們認為，此舉將使我們具備經營及管理折扣商品購物中心的相關經驗、並有助於最大限度降低北京賽特奧萊於營運初期可能對本集團產生的營運及財務風險。北京賽特奧萊已於2009年7月就其部份物業開始試營業，預計於2010年2月或前後開始全面經營。

折扣商品購物中心選擇權

根據一項日期為2009年11月29日的選擇權協議，LDP Management Limited已授予我們一項選擇權收購其於Even Time的權益，代價為(i)我們的控股股東於Even Time所產生的投資成本與(ii)獨立國際估值師行所釐定的Even Time的當時市值之間的較低者(「折扣商品購物中心選擇權」)。本公司將於經證實Even Time連續兩個財政年度錄得淨利潤(如其經審核財務報表所示)後(屆時Even Time將會向我們發出通知(「折扣商品購物中心通知」))，在實際可行的情況下盡快行使折扣商品購物中心選擇權，我們行使該選擇權亦須經我們的獨立非執行董事批准且須符合上市規則第14A章的規定。此外，透過我們放棄有關利潤要求，我們亦將有權於選擇權期間內的任何時間行使折扣商品購物中心選擇權，即使上述利潤要求並未達到。在獲得獨立非執行董事批准且符合上市規則第14A章規定的情況下，倘董事認為符合我們的利益，我們亦會行使該選擇權。待收到折扣商品購物中心通知後，我們將委聘獨立財務顧問就是否行使折扣商品購物中心選擇權向我們的獨立非執行董事提供意見，以使彼等作出知情決定。

在北京賽特奧萊及瀋陽購物中心取得成功的情況下，我們擬擔任未來折扣商品購物中心業務的營運商，而控股股東則將着重折扣商品購物中心項目的房地產開發與所有權。有關本集團所提供的服務以及本集團與控股股東集團就新折扣商品購物中心項目進行的合作的進一步詳情，請參閱「—(ii)與LDP Management Limited的奧萊綜合服務協議」。

貴陽國貿、六盤水國貿及貴陽南國花錦

概況

廣場是一間於2001年12月14日在中國註冊成立的公司，由Gain Win Limited以及五名個人(即唐亞、黃正武、汪潤生、謝湘春及張崇新，彼等均為獨立第三方)分別持有51%及49%的權益。Gain Win Limited為Goal Gain Investments Limited的全資附屬公司，而後者由陳漢傑先生之女陳嘉嘉以信託方式代表LDP Management Limited(由我們的控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生各自持有50%權益的公司)持有全部權益。我們的控股股東於2007年4月收購其於廣場的權益。於最後可行日期，有關Goal Gain Investments Limited的所有資金均由本公司控股股東提供。控股股東同樣為廣場提供資金，用作開辦貴陽南國花錦及六盤水國貿並作為營運資金(分別於2009年5月及2009年3月收購)。貴陽南國花錦及六盤水國貿分別於2008年9月及2008年1月開始營業。Gain Win Limited亦直接持有貴陽南國花錦的營運商貴陽南國花錦春天百貨有限公司的25%權益，及六盤水國貿的營運商六盤水國貿廣場春天百貨有限公司的25%

權益。我們於2009年1月1日開始向貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿提供管理諮詢服務。

於最後可行日期，廣場是貴陽國貿(於2002年開始營業，2007年4月我們的控股股東收購其於廣場的權益時仍在營業)的營運商。廣場持有貴陽國貿所在物業部分區域的業權，並向獨立第三方租用該物業的剩餘部分。此外，廣場亦持有貴陽南國花錦春天百貨有限公司的51%權益，及六盤水國貿廣場春天百貨有限公司的51%權益。由於本集團在貴州省並無自有百貨店，我們認為該等百貨店與我們的任何自有百貨店均不存在直接競爭。

就兩間位於貴陽的獨立管理百貨店(即貴州國晨及遵義國貿)而言，儘管我們認為該兩間百貨店的目標客戶群體與貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿有所不同，但貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿與貴州國晨及遵義國貿之間可能存在競爭。

為最大限度減少未來潛在的競爭事宜以及保障本集團的權益，廣場於2009年11月29日與我們訂立主管理協議，據此，我們同意就貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿提供管理諮詢服務，並按下文所述條款授予我們廣場選擇權。我們認為透過主管理協議，我們將能監控及評估貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿的經營及表現，同時亦便於本集團在未來決定行使下文所述廣場選擇權時整合有關百貨店的業務。進一步詳情請參閱「— 持續關連交易 — 與廣場的主管理協議」一節。

不納入本集團的原因

我們的控股股東於廣場的權益及Gain Win Limited於貴陽南國花錦春天百貨有限公司及六盤水國貿廣場春天百貨有限公司的權益並未納入本集團，原因在於廣場、貴陽南國花錦春天百貨有限公司及六盤水國貿廣場春天百貨有限公司(統稱為「廣場集團」)從事與本集團所從事業務並不相關的其他業務(包括建築及傳媒廣告)。因此，我們的控股股東認為將彼等於廣場、Gain Win Limited及Goal Gain Investments Limited的權益納入本集團並不恰當。

就此而言，作為與廣場其他股權持有人於2007年訂立的安排(反映於2007年5月10日就貴陽國貿廣場春天百貨簽訂的中外合資經營企業合同)的一部份，各方協定，中山巴黎春天(廈門)百貨(本公司間接全資擁有的附屬公司)及廣場將成立名為「貴

陽國貿廣場春天百貨」的中外合資企業。根據該合資經營企業合同，中山巴黎春天(廈門)百貨將為貴陽國貿廣場春天百貨提供51%的註冊資本(共計人民幣8,160,000元)，而廣場則將提供其餘的49%(共計人民幣7,840,000元)。該合資經營企業合同規定合資企業的期限應從該合資經營企業合同日期起計為期40年，並於期限屆滿前六個月對協議的續期進行審閱。該合資經營企業合同亦進一步規定貴陽國貿廣場春天百貨的董事會、監事委員會及經營管理團隊的職權及職責。根據該合資經營企業合同，貴陽國貿廣場春天百貨的董事會將由七名董事組成，其中四名由中山巴黎春天(廈門)百貨提名，其餘三名由廣場提名。此外，該合資經營企業合同訂明各股權持有人將獲授優先取捨權，可在其他股權持有人擬向第三方轉讓其於貴陽國貿廣場春天百貨的權益時優先收購該等權益。各股權持有人亦就日後對貴陽國貿廣場春天百貨的注資擁有相對於第三方的優先權。

待貴陽國貿廣場春天百貨註冊成立後，中山巴黎春天(廈門)百貨將擁有貴陽國貿廣場春天百貨的51%權益，而廣場則將擁有其餘49%權益。由於本公司的關連人士Gain Win Limited現時持有廣場51%的股權權益，貴陽國貿廣場春天百貨將成為本公司的一名關連人士。因此，本公司將就本公司與貴陽國貿廣場春天百貨進行的任何交易依據上市規則第14A章的相關規定行事。我們已於2009年11月就成立貴陽國貿廣場春天百貨的事宜以及由其經營上述三間百貨店所需的相關中國監管批准提交申請，目前上述批准正在申領當中。詳情請參閱「我們的業務 — 管理百貨店業務 — 貴州店鋪 — 貴陽國貿」。

於成立貴陽國貿廣場春天百貨及就其於中國經營百貨店取得所需的中國監管批准(包括商務部(「商務部」)省級部門根據2004年6月1日生效的《外商投資商業領域管理辦法》(「新商業企業辦法」)作出的批准)後，控股股東及本集團計劃由貴陽國貿廣場春天百貨經營貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿。透過該安排，我們可將貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿的百貨店經營從廣場、貴陽南國花錦春天百貨有限公司及六盤水國貿廣場春天百貨有限公司的其他業務及資產(如建築及傳媒廣告，與本集團的業務並無互補或相關)中分離出來，並使廣場的五名少數權益持有人保留其於貴陽國貿廣場春天百貨的間接權益。於商務部省級部門根據新商業企業辦法作出批准後，本集團方可經營貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿。

貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿的業務目前並未納入本集團，以待貴陽國貿廣場春天百貨成立及取得相關的中國監管批准(包括商務部省級部門的批准)。我們的中國法律顧問認為，取得上述商務部省級部門批准並無法律障礙。儘管我們

無法控制監管程序，但根據本公司的過往經驗，董事預計我們應能於本文件日期起三年內取得商務部省級部門的批准。我們將會盡合理努力於三年期間內取得商務部省級部門的批准。

廣場選擇權

我們擬透過由貴陽國貿廣場春天百貨在貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿目前佔用的物業(「**廣場物業**」)開設新百貨店業務而經營上述三間百貨店。為此，我們擬就廣場物業訂立租約以確保佔用相關物業。我們亦將聘用合適的員工，包括新員工及廣場集團現有員工，以經營該三間百貨店。我們將與適合百貨店市場定位的專賣商訂立新的特許專營協議。同時，由於廣場集團旗下與本集團業務並無互補或關聯的其他業務(如建築及傳媒廣告)將由其繼續保留，我們亦能避免將該等業務納入本集團。此外我們相信，此舉將使貴陽國貿廣場春天百貨可以迅速承擔廣場物業內百貨店的經營。

為此，於2009年11月29日，廣場已授予我們一項選擇權(「**廣場選擇權**」)。廣場選擇權授予我們如下權利：

- 就貴陽國貿所佔用物業的部份區域以及貴陽南國花錦經營所在的百貨店物業(均由廣場擁有)，要求廣場以不高於當時市場水平的租金，授予我們為期10年的租約；及

- 就貴陽國貿所佔用物業的其餘部份以及六盤水國貿所佔用的物業(均由廣場集團向獨立第三方租用)，要求廣場集團以不遜於有關現有主租約的條款向我們分租該等物業或促成有關分租，或向我們轉讓彼等於該等主租約項下的權利。

廣場選擇權的行使將按獨立國際估值師行釐定的租約或分租約的當時公平市值進行支付。本集團將須根據相關租約及分租約的條款支付租金。

此外，廣場選擇權亦授權我們在認為適合該三間百貨店經營的情況下：

- 要求廣場集團按當時公平市值向我們出售廣場物業的設備及設施；

- 要求廣場集團盡合理努力向我們免費轉讓與該三間百貨店有關的經營權及特許專營協議項下的權利；及

- 要求廣場集團按當時公平市值向我們出售其擁有的全部或部份存貨。

倘若聘用廣場集團的任何員工，我們擬直接與其訂立新的僱用合同。除上文所述者外，我們不會就該三間百貨店的經營要求廣場集團轉讓任何其他資產。

我們將於貴陽國貿廣場春天百貨成立及其取得經營貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿相關的中國監管批准(包括商務部省級部門批准)後(屆時廣場將會向我們發出通知(「廣場通知」))，在實際可行的情況下盡快行使廣場選擇權。此外，廣場同意每六個月向我們通報有關批准的進展。我們將在中期報告及年度報告內載列有關進展，以便股東得到全面與及時的訊息。我們行使該選擇權亦須經我們的獨立非執行董事批准且須符合上市規則第14A章的規定。待收到廣場通知後，我們將委聘獨立財務顧問，就是否行使廣場選擇權向我們的獨立非執行董事提供意見，以使彼等作出知情決定。

第二項廣場選擇權

廣場選擇權獲行使後，貴陽國貿廣場春天百貨預期將成為貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿的營運商。貴陽國貿廣場春天百貨將由廣場持有49%權益，而廣場則將由我們的控股股東間接實益持有51%權益。控股股東擬不再保留於貴陽國貿廣場春天百貨的間接權益。

就此，於2009年11月29日，LDP Management Limited已授予我們權利，可於我們行使廣場選擇權及廣場集團重組完成(詳述如下)時收購其於Goal Gain Investments Limited(廣場51%股權的間接持有人)的全部權益，代價為(i) LDP Management Limited就貴陽國貿廣場春天百貨所產生的投資成本與(ii)獨立國際估值師行於假設下文所述廣場集團重組已經完成的情況下釐定的所轉讓權益的當時公平市值之間的較低者(「第二項廣場選擇權」)。由於廣場集團經營其他業務，廣場集團將向控股股東集團的其他成員轉讓除於貴陽國貿廣場春天百貨的權益以外的所有業務及資產(「廣場集團重組」)。

我們將於廣場集團重組完成後，在實際可行的情況下盡快行使第二項廣場選擇權，惟須經我們的獨立非執行董事批准且須符合上市規則第14A章的規定。根據我們的經驗，估計廣場集團重組將於本文件日期起三年內完成。待廣場集團重組完成後，LDP Management limited將會向我們發出通知(「第二項廣場通知」)。此外，LDP Management limited同意自我們行使廣場選擇權起每六個月向我們通報有關廣場集團重組的進展。我們將在中期報告及年度報告內載列有關進展，以便我們的股東得到全面與及時的訊息。

第二項廣場選擇權獲行使後，貴陽國貿廣場春天百貨將由本集團(透過我們的間接全資附屬公司中山巴黎春天(廈門)百貨及我們屆時於廣場的51%股權權益)擁有100%的控制權。然而，由於廣場49%的股權權益將由廣場的五名個人股東(即唐亞、黃正武、汪潤生、謝湘春及張崇新)保留，我們應佔貴陽國貿廣場春天百貨的實益權益總額將約為76%。

巴黎春天百貨瑞景店

概況

廈門瑞景春天是一間於2007年7月18日在中國註冊成立的公司，由廈門巴黎春天百貨持有100%權益(其權益於2009年8月向獨立第三方購得)。廈門瑞景春天是巴黎春天百貨瑞景店的營運商，該店於2007年9月以來雅品牌開始試營業，並於2009年3月轉型為「巴黎春天」品牌百貨店。儘管巴黎春天百貨瑞景店與我們在廈門的其他百貨店之間距離約9.7至17.1公里，且其主要目標客戶為於巴黎春天百貨瑞景店所在地附近的當地居民，但巴黎春天百貨瑞景店的客戶基礎可能與本集團在廈門的百貨店存在重疊。因此，我們的董事認為巴黎春天百貨瑞景店與本集團在廈門的百貨店之間可能存在競爭。儘管如此，董事認為透過現有的管理協議及根據下文所述條款授予本公司的瑞景選擇權將最大限度減少未來可能出現的競爭問題。有關管理協議的進一步詳情，請參閱「我們的業務 — 管理百貨店業務 — 巴黎春天百貨瑞景店」一節。

不納入本集團的原因

廈門巴黎春天百貨於2009年8月方向獨立第三方收購廈門瑞景春天的100%權益，此轉讓事宜須獲得商務部省級部門批准，有關批准申請已於2009年11月25日提交商務部相關部門。廈門巴黎春天百貨將其於廈門瑞景春天的100%權益轉讓予本集團的事宜亦須獲得商務部省級部門的批准。巴黎春天百貨瑞景店的業務並未納入本集團，以待取得上述批准。於廈門瑞景春天的權益並未納入本集團，原因在於未取得上述批准，本集團將不能收購於廈門瑞景春天的權益。我們的中國法律顧問認為，

取得該等商務部省級部門的批准並無法律障礙。儘管我們無法控制監管程序，但根據本公司的過往經驗，董事預計我們應能於本文件日期起三年內取得上述商務部省級部門批准。我們與廈門巴黎春天百貨將會盡合理努力於三年期間內取得商務部省級部門的批准。

瑞景選擇權

根據於2009年11月29日簽訂的選擇權協議，廈門巴黎春天百貨已授予我們一項選擇權收購彼等於廈門瑞景春天的全部股權權益，代價為(i)我們的控股股東於廈門瑞景春天所產生的投資成本與(ii)獨立國際估值師行所釐定的廈門瑞景春天的當時公平市值之間的較低者。

於廈門瑞景春天的股權權益轉讓予本集團的事宜取得商務部省級部門批准後(屆時廈門巴黎春天百貨將會向我們發出通知(「瑞景通知」))，我們將在實際可行的情況下盡快行使瑞景選擇權。此外，廈門巴黎春天百貨同意每六個月向我們通報有關審批的進展。我們行使該選擇權亦須經我們的獨立非執行董事批准且須符合上市規則第14A章的規定。待收到瑞景通知後，我們將委聘獨立財務顧問，就是否行使瑞景選擇權向我們的獨立非執行董事提供意見，以使彼等作出知情決定。此外，廈門巴黎春天百貨同意每六個月向我們通報有關取得相關中國批准的進展。我們將在中期報告及年度報告內載列有關進展，以便我們的股東得到全面與及時的訊息。

我們的控股股東的近期發展

瀋陽購物中心

我們的控股股東現正就於瀋陽經營折扣商品購物中心與獨立第三方進行初步磋商。根據協商的建議，該項目涉及獨立第三方委任我們的控股股東或彼等控制的公司經營將於瀋陽開發的折扣商品購物中心(「沈陽購物中心」)。獨立第三方將負責折扣商品購物中心的開發與建設。

項目落實後，我們的控股股東將根據不競爭契約首先向我們提供經營該折扣商品購物中心的機會，接受與否將由我們的獨立非執行董事根據上市規則的相關條文決定。倘我們拒絕接受要約，同時我們的控股股東或彼等控制的公司受聘成為營運商，則控股股東承諾將授予我們一項選擇權，可於任何時間收購折扣商品購物中心

營運商或其控股公司的全部股份，代價為(i)我們的控股股東於折扣商品購物中心營運商所產生的投資成本與(ii)獨立國際估值師行所釐定的折扣商品購物中心營運商的當時公平市值之間的較低者。本公司將在經證實瀋陽購物中心營運商連續兩個財政年度錄得淨利潤(如其經審核財務報表所示)後，在實際可行的情況下盡快行使折扣商品購物中心選擇權，惟行使該選擇權亦須經我們的獨立非執行董事批准且須符合上市規則第14A章的規定。此外，透過我們放棄有關利潤要求，我們亦將有權於選擇權期間內的任何時間行使折扣商品購物中心選擇權，即使上述利潤要求並未達成。

此外，為避免日後產生競爭，我們的控股股東承諾將於整個選擇權期間內，以協定比例的銷售所得總額，委聘我們為折扣商品購物中心提供管理諮詢服務。授出選擇權以及委聘我們為管理人須以我們遵循上市規則相關條文為前提。有關不競爭契約的進一步詳情，請參閱「— 不競爭承諾」。

獨立於我們的最終控股股東

經考慮以下因素後，我們信納我們可獨立於我們的最終控股股東所控制的公司(本集團除外)而經營業務。

清晰的業務劃分

於我們的重組後，除有關在PCD China Ventures、廈門瑞景春天、Even Time、Goal Gain Investments Limited及彼等各自附屬公司的權益外，我們接辦之前由陳啟泰先生及陳漢傑先生控制的公司所經營的全部與經營及管理百貨店有關的業務。

另一方面，陳啟泰先生及陳漢傑先生透過PIEL擁有除外業務的專屬實際擁有權並繼續參與除外業務，而該等除外業務的主要業務活動包括時裝及配飾的生產與零售、投資控股及物業持有，且除與PCD China Ventures、廈門瑞景春天、Even Time、Goal Gain Investments Limited及彼等各自附屬公司有關者外，並不涉及百貨店的經營及管理。

因此，我們認為，除與PCD China Ventures、廈門瑞景春天、Even Time、Goal Gain Investments Limited及其各自的附屬公司有關外，我們所涉及業務活動的性質與除外業務所涉及者有明顯區別，我們的核心業務與除外業務有清晰分界。

此外，除與在PCD China Ventures、廈門瑞景春天、Even Time、Goal Gain Investments Limited及廣場的權益有關者外，我們認為除外業務並無亦理應不會與我們的業務有直接或間接競爭。此外，關於控股股東於PCD China Ventures、廈門瑞景春天、Even Time、Goal Gain Investments Limited及廣場的權益，我們認為現有措施，如：(i)我們已就為北京賽特奧萊、貴陽國貿、貴陽南國花錦、六盤水國貿及巴黎春天百貨瑞景店提供管理諮詢服務與有關各方簽訂的管理協議；及(ii)我們的控股股東以外灘選擇權、折扣商品購物中心選擇權、瑞景選擇權、廣場選擇權及第二項廣場選擇權等形式授予我們的選擇權，足以保障我們的權益不受任何競爭事項或潛在競爭事項的損害。

我們的營運獨立於除外業務

我們在日常業務中與除外業務並無任何關連或安排，惟「— 持續關連交易」一節所述者除外。

尤其，本公司認為於往績記錄期間唯一有關的關連交易為與寶姿集團的特許專營協議、與賽特集團的租賃協議、與廣場的主管理協議、與廈門瑞景春天的管理協議、與Even Time的管理協議及與LDP Management Limited的奧萊綜合服務協議。於截至2006年、2007年及2008年12月31日止各財政年度及截至2009年6月30日止六個月，根據與寶姿集團的特許專營協議於往績記錄期間產生的佣金分別佔本集團總收入的2.6%、2.0%、2.5%及2.4%。基於本集團於截至2009年12月31日及2010年12月31日止各財政年度的內部預測，預計根據與寶姿集團的特許專營協議產生的佣金佔本集團總收入(基於本集團截至2008年12月31日止財政年度的收入數據)的比例分別為3.1%及5.7%。截至2007年及2008年12月31日止各財政年度及截至2009年6月30日止六個月本集團根據北京賽特百貨所租賃的賽特廣場及寫字樓應付賽特集團的租金佔本集團總收入的比例分別為4.9%、6.8%及6.6%。基於本集團於截至2009年12月31日及2010年12月31日止財政年度的內部預測，預計根據與賽特集團租約應付的租金佔本集團總收入(基於本集團截至2008年12月31日止年度的收入數據)的比例分別為6.6%及6.6%。截至2009年6月30日止六個月，本集團根據與廣場的主管理協議於往績記錄期間應收廣場的管理費用佔本集團總收入的2.1%。基於本集團於截至2009年12月31日及2010年12月31日止各財政年度的內部預測，本集團應收的管理費用佔本集團

總收入(基於本集團截至2008年12月31日止年度的收入數據)的比例分別為2.1%及2.6%。截至2008年12月31日止財政年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團根據與廈門瑞景春天於往績記錄期間的主管理協議應收廈門瑞景春天的管理費用分別佔本集團總收入的0.5%及0.4%。基於本集團於截至2009年12月31日及2010年12月31日止各財政年度的內部預測，本集團應收的管理費用佔本集團總收入(基於本集團截至2008年12月31日止年度的收入數據)的比例分別為0.3%及0.4%。於往績記錄期間，本集團截至2009年6月30日止六個月應收所有關連方的年度管理費總額約為人民幣7,700,000元。由於我們於截至2007年12月31日止兩個財年並未向任何關連方提供管理諮詢服務，我們並未於該期間收取任何管理費。由於所佔比重低，本公司認為上述關連交易對本集團的業務及經營而言並不屬於特別重大或關鍵。

我們的所有銀行融資已作出安排，概無由控股股東提供之擔保及抵押，且無依賴於該等擔保及抵押。因此，我們可獨立於控股股東獲得融資。

因此我們認為可獨立於控股股東及其聯繫人自行經營業務及獲得融資，而上述交易不會影響我們的上述能力。

本公司的獨立管理

我們的董事會有三名執行董事及三名獨立非執行董事。陳啟泰先生為主席兼執行董事，陳漢傑先生為執行董事，劉建業先生為我們的行政總裁。

陳啟泰先生及陳漢傑先生亦擔任除外業務的執行董事職務。彼等目前於本公司的管理及除外業務的管理中分別投入約50%的工作時間。除啟泰先生及陳漢傑先生外，除外業務有高級管理人員團隊主要負責除外業務的日常管理。

預期陳啟泰先生及陳漢傑先生將投入所需時間及精力分別行使本公司主席及執行董事職務，以規劃企業策略及管理本集團整體發展。此外，我們的所有高級管理人員(均為全職僱員)概無在除外業務的公司擔任日常管理及營運的任何高級行政職位，而所有重大管理決策概由董事會全體董事(包括獨立非執行董事)決定而非由陳啟泰先生及陳漢傑先生全權決定。我們的日常業務將由高級管理團隊管理，彼等全部均獨立於除外業務。因此，儘管陳啟泰先生及陳漢傑先生在本公司及除外業務均

擁有職位，但董事仍認為我們的營運可獨立於除外業務。除本節及「董事及高級管理人員」一節所披露者外，陳啟泰先生、陳漢傑先生及我們的高級管理人員概無於其他公司擔任其他要職。

我們董事會的決策機制載於我們的組織章程，包括避免利益衝突的條文，例如規定(其中包括)(i)各董事在董事會會議上擁有一票投票權，而董事會決定須由大多票數通過；及(ii)倘若有利益衝突，有關董事須放棄投票且不得出席相關董事會議亦不得參與董事會商議。陳啟泰先生及陳漢傑先生已分別確認，倘發生利益衝突，彼將放棄投票，不出席有關董事會會議，故不會參與董事會決策過程。陳啟泰先生及陳漢傑先生可能被視為產生利益衝突的情況包括寶姿集團與本集團簽訂的特許專營協議。鑒於其餘董事及高級管理人員的專業知識與經驗(見「董事及高級管理人員」一節)，尤其是劉建業先生在決策及經營本集團業務方面的能力，董事認為董事會可在陳氏家族因上述利益衝突未能參與董事會決策的情況下有效執行其職能。

本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)。該守則載列有關(其中包括)董事、主席及行政總裁、董事會構成、董事委任、重選及罷免、彼等的職責及酬金、以及與股東保持溝通的良好企業管治原則。本公司將於中期及年度報告中聲明是否遵守該守則，並會於納入年度報告的企業管治報告中提供任何背離守則的詳情及原因。本公司亦須遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則，其中規定了董事進行證券交易的禁制以及少數股東權益的保障。因此，董事會信納已經具備有效的企業管治措施管理本集團與各控股股東的利益衝突並保障少數股東的權益。

董事會須遵守上市規則的規定，而若干事宜(例如關連交易)須經獨立非執行董事審閱。我們的董事認為董事會中獨立非執行董事所佔比例較高，應可提高我們的整體企業管治標準。除陳啟泰先生及陳漢傑先生於除外業務中擁有權益外，我們的董事概無於任何與我們的業務存在競爭的業務中擁有權益。

除確保上述事項外，獨立非執行董事將就控股股東提供的資料，以及控股股東就其現有或未來競爭業務提供的選擇權(包括外灘選擇權、折扣商品購物中心選擇權、廣場選擇權及瑞景選擇權)、優先權或優先取捨權，進行年度審閱(「年度審閱」)。年度審閱後，獨立非執行董事將決定是否行使該等有關遵守及執行不競爭承諾的權利。本公司將透過年報或公佈向公眾披露年度審閱有關事項的所有決定。控股股東將提供年度審閱所需的全部資料，並在年度審閱後就遵守不競爭承諾的情況及方式於本公司年報中作出聲明。

基於上述理由，我們的董事信納董事會整體再加上管理人員足以獨立管理本公司。

不競爭承諾

陳啟泰先生、陳漢傑先生、Bluestone及PIEL(合稱「承諾人」)已於2009年11月29日共同及個別訂立以我們為受益人的不競爭契約(「不競爭契約」)。根據該契約，各承諾人向我們承諾於不競爭期間(定義見下文)，除與除外業務有關外，不會在中國以本身名義或代理身份，直接或間接(包括透過任何聯繫人(定義見經不時修改的上市規則第一章)、附屬公司、合夥公司、合資企業或其他合約安排)進行，亦不會為獲取盈利或其他理由而繼續經營、從事、投資、參與任何經營及管理百貨店或折扣商品購物中心的業務(「限制業務」)或以其他形式在其中擁有任何權益。鑒於本集團所有業務均位於中國，且董事認為，考慮到百貨店業務主要面向中國本地客戶的性質，中國以外的相似業務並無直接或間接對本集團業務構成競爭，故不競爭契約的地域範圍僅限於中國。此外，本集團並無計劃於中國以外開設新店。

儘管已作出上述不競爭承諾，各承諾人仍可：

(a) 於我們首先獲得或可參與而經本公司獨立非執行董事或股東根據相關法例和法規規定審閱及批准後已放棄開展、從事、投資、參與該等限制業務或以其他方式擁有其中任何權益的機會後，開展、從事、投資、參與該等限制業務或以其他方式擁有其中任何權益，惟任何承諾人(或其有關聯繫人)其後從事、投資、參與該等限制業務或以其他方式擁有其中任何權益的主要條款於任何重大方面不得優於我們所獲悉者；

(b) 擁有從事任何限制業務的公司的股份或其他證券(不論有否在任何證券交易所上市)權益，惟：

(i) 所有承諾人合共擁有的權益不擁有在該公司股東大會上行使或控制行使5%或以上投票權或控制該公司董事會大部份成員的組成；及

(ii) 另有獨立股東(個別或與其聯繫人合共)一直直接或間接擁有的權益可於該公司股東大會上行使或控制行使多於承諾人可行使的投票權，或控制該公司董事會大部份成員的組成。

董事認為上述(a)項例外情況在商業上屬公平合理。此外，陳啟泰先生及陳漢傑先生確認，於最後可行日期，彼等無意在任何限制業務中擁有權益。對於根據上述(a)項例外情況在任何限制業務中收購的權益，陳啟泰先生及陳漢傑先生確認彼等：

— 將公平對待限制業務及我們的投資，不會利用作為我們股份持有人的身份或通過該等身份的便利所獲取的信息，作出對我們不利而對限制業務有利的決定或判斷；

— 將履行作為我們董事的受信責任，尤其會一直將本集團利益優先於限制業務；及

— 當以我們股東的身份行使投票權利時，將不會考慮於限制業務的權益。

不競爭契約所載的「不競爭期間」指至以下較早日期的期間：

(a) 有關承諾人個別或共同不再為本公司控股股東(定義見上市規則)之日；及

(b) 股份終止在聯交所上市之日。

根據不競爭契約，倘若在不競爭期間任何承諾人有意出售任何限制業務或其在限制業務中的權益，則承諾人須先行給予我們收購該等業務或權益的權利，而承諾人在我們拒絕收購之後向任何第三方出售的條款，不得優於我們可獲的條款(「優先取捨權」)。

持續關連交易

我們已經簽訂各類交易，與各關連人士的該等交易將不時繼續存在。以下為該等持續關連交易的詳情。

第一類 — 豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

	交易性質	適用的上市規則	所申請的豁免	年度上限
(A)	與廈門瑞景春天的管理協議	14A.34	豁免遵守14A.47條的公佈要求	2009年12月31日：人民幣2,840,000元 2010年12月31日：人民幣3,000,000元 2011年12月31日：人民幣3,000,000元

第二類 — 未豁免持續關連交易

編號	交易性質	適用的上市規則	所申請的豁免	年度上限
(B)	與廣場的主管理協議	14A.35	豁免遵守14A.47條至14A.54條的公佈及獨立股東批准規定	2009年12月31日：人民幣15,200,000元 2010年12月31日：人民幣18,700,000元 2011年12月31日：人民幣21,700,000元
(C)	與寶姿集團的特許專營安排	14A.35	豁免遵守14A.47條至14A.54條的公佈及獨立股東批准規定	2009年12月31日：人民幣21,900,000元 2010年12月31日：人民幣40,800,000元 2011年12月31日：人民幣63,000,000元
(D)	賽特集團出租的物業	14A.35	豁免遵守14A.47條至14A.54條的公佈及獨立股東批准規定	2009年12月31日：人民幣48,480,000元 2010年12月31日：人民幣48,480,000元 2011年12月31日：人民幣48,480,000元
(E)	與Even Time的管理協議	14A.35	豁免遵守14A.47條至14A.54條的公佈及獨立股東批准規定	2009年12月31日：人民幣8,000,000元 2010年12月31日：人民幣20,000,000元 2011年12月31日：人民幣24,000,000元
(F)	與LDP Management Limited的奧萊綜合服務協議	14A.35	豁免遵守14A.47條至14A.54條的公佈及獨立股東批准規定	2009年12月31日：人民幣18,000,000元 2010年12月31日：人民幣36,000,000元 2011年12月31日：人民幣36,000,000元

第一類 — 豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

(A) 與廈門瑞景春天的管理協議

於2009年2月26日，我們與廈門巴黎春天百貨(由我們的兩名間接控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生控制的公司)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，我們同意向廈門瑞景春天提供管理諮詢服務，作為回報，按巴黎春天百貨瑞景店銷售所得總額的2.5%收取年度管理費，每年最低管理費為人民幣3,000,000元(「瑞景最低收費」)，各管理合約項下的管理費金額乃根據相關百貨店的情況(包括規模、地段、盈利能力、需由本集團投入的資源水平等)釐定。瑞景管理協議項下的管理費乃按正常商業條款釐定，並與我們和獨立第三方所簽訂管理協議項下的管理費相若。於往績記錄期間，就我們為獨立第三方提供管理諮詢服務的其他管理百貨店而言，我們應收取的管理費一般按相關百貨店銷售所得總額的1.5%至3.9%計算。瑞景管理協議項下的管理費乃符合該收費範圍。瑞景最低收費的金額相當於巴黎春天百貨瑞景店截至2008年12月31日止年度銷售所得總額約7.7%，高於我們於往績記錄期間根據與獨立第三方簽訂的管理合約應收的管理費範圍。巴黎春天百貨瑞景店前稱為來雅瑞景，自2007年12月起至2009年2月期間須受與本集團簽訂的管理合同所規限。該百貨店於2009年3月經品牌重整為巴黎春天百貨瑞景店，並於該日簽訂一份新的管理合同。瑞景最低收費較高，原因在於巴黎春天百貨瑞景店的品牌重整需要本集團提供大量資源以推廣及提升其業務。此外，本集團預期於品牌重整後的未來兩年內，銷售所得總額將會增加。因此，預計未來瑞景最低收費佔巴黎春天百貨瑞景店銷售所得總額的比例將會降低。根據瑞景管理協議，我們同意向廈門瑞景春天提供諮詢，並就巴黎春天百貨瑞景店的管理及營運向其提供管理諮詢服務，包括但不限於管理、市場推廣及招商等顧問服務以及協助實施有關顧問建議。

瑞景管理協議應於2009年3月1日起至2011年12月31日止期間生效。瑞景管理協議將在本公司符合上市規則第14A章相關規定的情況下，按大致相同的條款每三年自動續約，但續約後瑞景最低收費將不再適用。瑞景最低收費將於後續期間內不再沿用，原因在於屆時巴黎春天百貨瑞景店作為「巴黎春天」品牌店由本集團管理已有三年時間，此後該店應可產生穩定的銷售所得總額。此外，於(i)根據瑞景選擇權進行的收購完成後或(ii)巴黎春天百貨瑞景店停止營業三個月或更長時間後，瑞景管理協議將告終止。有關瑞景選擇權的進一步詳情，請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 廈門瑞景春天」一節。

歷史金額

鑒於我們於2007年12月1日簽訂一份管理協議，向來雅瑞景(於2009年3月品牌重整為巴黎春天百貨瑞景店)的營運商廈門瑞景春天提供管理諮詢服務，本關連交易唯一的歷史金額為2007年12月1日至2009年6月30日期間的金額。截至

2008年12月31日止財政年度及截至2009年6月30日止六個月，廈門瑞景春天百貨已付或應付我們的管理費總額約為人民幣3,400,000元及人民幣1,400,000元。

建議上限及上限的基準

截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個財政年度各年，廈門瑞景春天根據瑞景管理協議向我們支付的管理費用總額預期分別不會超過人民幣2,840,000元、人民幣3,000,000元及人民幣3,000,000元。

建議上限是參考本交易的歷史價值及巴黎春天百貨瑞景店的預計銷售所得總額釐定。

第二類 — 未豁免持續關連交易

(B) 與廣場的主管理協議

於2009年11月29日，我們與Goal Gain Investments Limited（由陳漢傑先生之女陳嘉嘉以信託方式代表LDP Management Limited（由我們的控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生各自持有50%權益的公司）持有100%權益）間接擁有51%權益的公司廣場簽訂一項主管理協議（「廣場主管理協議」）。根據廣場主管理協議，廣場同意與我們簽訂或不時促使其附屬公司與我們簽訂各項管理協議。根據按照廣場主管理協議簽訂的管理協議的條款，我們同意就相關百貨店（如貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿）向廣場或其附屬公司提供諮詢及管理諮詢服務，包括但不限於物流基建、管理、市場推廣、招商及業務規劃顧問以及協助實施該等顧問建議，並按相關百貨店銷售所得總額的2.5%收取年度管理費，最低管理費為經協定金額（「廣場最低收費」）。各管理合約項下的管理費金額乃根據相關百貨店的情況（包括規模、地段、盈利能力、需由本集團投入的資源水平等）釐定。根據廣場主管理協議所簽訂的各管理協議項下的管理費乃按正常商業條款釐定，並與我們和獨立第三方所簽訂管理協議項下的管理費相若。於往績記錄期間，我們應向為獨立第三方管理的其他管理百貨店收取的管理費一般按相關百貨店銷售所得總額的1.5%至3.9%計算。根據廣場主管理協議所簽訂的各管理協議項下的管理費符合該收費範圍。廣場最低收費總額為每年人民幣15,240,000元，相當於廣場集團經營的百貨店於截至2008年12月31日止年度銷售所得總額約2.8%，符合我們於往績記錄期間根據與獨立第三方簽訂的管理合約應收的管理費的範圍。

廣場主管理協議應於2009年11月29日起至2011年12月31日止期間生效，為期三年。廣場主管理協議將在本公司符合上市規則第14A章相關規定的情況下，按大致相同的條款每三年自動續約，但續約後廣場最低收費將不再適用。廣場最低收費將於後續期間內不再沿用，原因在於屆時相關百貨店由本集團管理已有三年時間，此後該等百貨店應可產生穩定的銷售所得總額。此外，於(i)根據廣場選擇權完成接管業務後或(ii)相關百貨店停止營業三個月或更長時間後，根據廣場主管理協議簽訂的各項管理協議將會終止。有關廣場選擇權的進一步詳情，請參閱「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 貴陽國貿、六盤水國貿及貴陽南國花錦」一節。

歷史金額

鑒於我們自2009年1月1日起為貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿提供管理諮詢服務，該等交易唯一的歷史金額為2009年1月1日至2009年6月30日期間的金額。截至2009年6月30日止六個月，廣場集團向我們支付的管理費用總額約為人民幣7,620,000元。

建議上限及上限的基準

截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個財政年度，廣場集團根據廣場主管理協議向我們支付的管理費用總額預期分別不會超過人民幣15,200,000元、人民幣18,700,000元及人民幣21,700,000元。

建議上限是參考本關連交易的歷史價值及廣場集團所經營百貨店的預計銷售所得總額釐定。

(C) 與寶姿集團的特許專營安排

於2009年11月29日，我們與寶姿(陳啟泰先生及陳漢傑先生全資擁有的PIEL為其控股股東(定義見上市規則))簽訂主特許專營協議(「主寶姿協議」)，據此，寶姿同意促使其附屬公司，及我們同意促使附屬公司與寶姿集團簽訂各類特許專營協議。寶姿集團主要從事男女時裝的設計、製造、分銷及零售，並以寶姿的品牌於中國及香港(近期)銷售鞋、手袋、領帶及香水等配飾。根據特許專營協議(部份已經存在並已生效)，我們同意在旗下各百貨商店內向寶姿集團提供部份指定櫃枱，出售其服飾、配飾及成衣。

主寶姿協議有效期為2009年11月29日起至2011年12月31日止期間，且寶姿須符合上市規則第14A章的規定。根據基於主寶姿協議簽訂的特許專營協議，若寶姿集團的顧客在我們的商店購買寶姿集團的貨品，本公司將收取客戶付款，並在扣除收入的15–25%(作為我們管理相關店鋪的費用)及1–2%(作為我們促銷及市場推廣的費用)(「百貨商店收費」)後將全部付款交還寶姿集團。百貨商店收費乃按正常商業條款釐定，並與我們和獨立第三方所簽訂特許專營協議項下的收費相若。根據我們與獨立第三方簽訂的特許專營協議，我們就管理相關店鋪所收取的費用一般按銷售相關專賣商產品收入的6%至33%計算(取決於專賣商的品牌定位、櫃枱於百貨店內的分佈、百貨店所在的地段及產品類型等因素)。根據基於主寶姿協議簽訂的特許專營協議，我們負責相關百貨商店的全部營運成本，包括開支、廣告費用、店鋪管理及維護費用、信用卡費用、水電費以及商店職員的培訓費用。

歷史金額

於截至2008年12月31日止三個財政年度及截至2009年6月30日止六個月，寶姿集團向我們支付的百貨商店收費分別約為人民幣4,500,000元、人民幣9,800,000元、人民幣17,700,000元及人民幣8,600,000元。來自寶姿的佣金於上述年度增加，原因在於根據主寶姿協議經營的百貨店數量增加。

建議上限及上限的基準

根據主寶姿協議，截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個財政年度寶姿集團向我們支付的百貨商店收費料將不會超過人民幣21,900,000元、人民幣40,800,000元及人民幣63,000,000元(採用與往績記錄期間一致的費用基準(見上文「歷史金額」))。

建議上限是參考該等交易的歷史價值，並計入本公司預計增長及擴張因素，以及計入我們店鋪的預計增長數目及店鋪所在相關城市消費市場的增長等釐定。尤其是，我們假設按各百貨店計算，與寶姿集團的特許專營交易產生的收入的增長率為20%，與先前於往績記錄期間的增長率一致。然而，我們及寶姿集團均不能保證實際增長率將為20%。於2008年，寶姿集團於我們的所有自有百貨店中經營26間分店。寶姿集團於往績記錄期間分店平均收入較高的百貨店(如巴黎春天百貨嘉禾店、巴黎春天百貨青島店、巴黎春天百貨長春店及賽

特購物中心）拓展其分店。此外，我們預計日後本集團將按照先前我們的自有百貨店數目的增長速度，於國內合適的城市設立其他百貨店以拓展其百貨店網絡，而寶姿集團計劃於該等新店內經營分店。另外，自2009年初以來，寶姿集團的品牌組合不斷擴大，因此隨着日後寶姿集團經營品牌數目的增加，我們預期寶姿集團將增加於我們旗下百貨店的分店數目。

(D) 賽特集團出租的物業

(i) *賽特集團出租的百貨店*

於2007年8月17日，賽特集團（由陳啟泰先生、陳漢傑先生及以及彼等各自的直系親屬擁有85%權益的公司）與我們簽訂一份租約（其後經多項補充協議修訂）（「百貨店租約」），據此，賽特集團同意以每月租金人民幣3,900,000元（包括樓宇管理費用）的代價（於12年期限屆滿前毋須定期審閱）將賽特購物中心租予我們，有效期自2007年7月1日開始。根據百貨店租約，賽特集團進一步同意授權我們就賽特購物中心及我們於中國經營或管理的賽特購物中心及任何折扣商品購物中心使用／或轉授「賽特」商標。賽特集團是賽特綜合廣場（由寫字樓、酒店、餐廳及零售商舖構成的綜合物業，包括賽特購物中心）的物業持有人。由於業務與本集團不同，賽特集團並未納入作為本集團的一部份。賽特集團的業務為管理及持有賽特綜合廣場，以及賽特綜合廣場的百貨店業務（即賽特購物中心，已透過百貨店租約成為本集團的一部份）。獨立物業估值師戴德梁行有限公司已經確認，我們向賽特集團支付的租金每月人民幣3,900,000元乃按當時市場租金水平釐定，而其他條款（包括12年租期）屬於正常商業條款及條件。

百貨店租約自2007年7月1日起至2019年6月30日的12年內有效。根據百貨店租約，我們獲授權使用其場地經營百貨商店。我們亦獲授權自負成本對場地進行任何翻修或進行結構改造。我們有權將部份場地轉租予第三方；授權第三方代表我們管理商店及根據百貨店租約將我們的權利分派予任何第三方。賽特集團負責提供公用設施、場地保險及維護。該百貨店租約可經雙方協商終止，或於發生不可抗力事件時由任何一方終止，或於賽特集團未能履行其維護及修葺該物業的責任或未能保障正常電力供應造成我們於該物業的業務中斷、於賽特集團違反百貨店租約責任、或於賽特集團未能保障我們對任何相關有效第三方權益的百貨店租約權利時由我們單方面終止。若發生任何上述情況，該百貨店

租約應於賽特集團收到我們的相關書面通知後終止。百貨店租約亦規定，如我們有意於百貨店租約屆滿時續約，則須提前30天向賽特集團發出通知，否則百貨店租約將於到期時自動終止。該百貨店租約並無有關租金檢討的規定。

我們的董事確認，鑒於賽特購物中心計劃用於零售目的、本集團的業務性質、相關期間內預期的業務增長，12年的租約實屬必要。經考慮本集團業務的財務及經營穩定性，並基於對中國百貨店行業市場慣例的觀察，我們的董事認為，此類型合同的上述年期符合一般商業慣例。本公司確認，於截至2011年12月31日止三個財政年度屆滿時，其將遵守上市規則第14A章的適用規定。

(ii) ***賽特集團出租的寫字樓空間***

賽特集團與我們訂有一份租約(「寫字樓租約」)，據此，賽特集團同意就賽特綜合廣場內總面積為1,056平方米的寫字樓空間，向我們提供一份租約，自2007年7月5日起生效，每年租金合共約人民幣1,680,000元。獨立物業估值師戴德梁行有限公司已經確認，我們應向賽特集團支付的租金每年約人民幣1,680,000元乃按當時市場租金水平釐定，而其他寫字樓租約條款屬於正常商業條款及條件。

寫字樓租約自2007年7月5日起至2011年12月31日止期間內有效。根據寫字樓租約，我們獲授權使用該場地作辦公用途。經賽特集團書面同意，我們有權將部份場地轉租予第三方。賽特集團負責提供公用設施以及承擔場地保險及維護。

歷史金額

(i) 賽特集團出租的百貨店

鑒於我們於2007年7月1日起方始租賃賽特購物中心，本關連交易的唯一歷史金額為2007年7月1日至2009年6月30日期間的金額。於截至2007年12月31日止六個月、截至2008年12月31日止財政年度及截至2009年6月30日止六個月，我們就賽特購物中心租約已付賽特集團的租賃費用分別約為人民幣23,600,000元、人民幣46,900,000元及人民幣23,000,000元。於往績記錄期間，歷史金額是基於根據百貨店租約支付的實際租賃費用釐定。

(ii) 賽特集團出租的寫字樓空間

鑒於我們於2007年7月5日起方始租賃該寫字樓空間，本關連交易的唯一歷史金額為2007年7月5日至2009年6月30日期間的金額。於截至2007年12月31日止六個月、截至2008年12月31日止財政年度及截至2009年6月30日止六個月，我們就寫字樓空間租約已付賽特集團的租賃費用分別約為人民幣800,000元、人民幣1,700,000元及人民幣800,000元。於往績記錄期間，歷史金額是基於根據寫字樓租約支付的實際租賃費用釐定。

建議上限及上限的基準

截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個財政年度各年，我們根據百貨店租約及寫字樓租約向賽特集團支付的租賃費用總額預期分別不會超過人民幣48,480,000元、人民幣48,480,000元及人民幣48,480,000元。

建議上限是參考我們根據百貨店租約及寫字樓租約應付賽特集團的實際租賃費用釐定。

(E) 與Even Time的管理協議

於2009年11月29日，我們與陳漢傑先生之女陳晶晶以信託方式代表LDP Management Limited（由我們的控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生各自持有50%權益的公司）直接持有100%權益的Even Time簽訂一項管理協議（「折扣商品購物中心管理協議」）。根據折扣商品購物中心管理協議，我們同意向Even Time及其附屬公司提供管理諮詢服務，每年按北京賽特奧萊各財政年度銷售所得總額2%收取管理費。管理費乃按正常商業條款釐定，並與我們和獨立第三方所簽訂其他管理協議項下的管理費相若。各管理合約項下的管理費金額乃根據相關折扣商品購物中心的情況（包括折扣商品購物中心的發展階段、所提供服務的範圍及訂約方的戰略意圖等）釐定。於往績記錄期間，就我們為獨立第三方提供管理諮詢服務的其他管理百貨店而言，我們收取的管理費一般按相關百貨店銷售所得總額的1.5%至3.9%計算。根據折扣商品購物中心管理協議，本公司同意向Even Time提供諮詢，並就北京賽特奧萊的管理及營運提供管理諮詢服務，包括但不限於物流基建、市場推廣、員工、招商、業務規劃顧問及建築規劃。

折扣商品購物中心管理協議應於2009年7月1日起至2011年12月31日止期間生效。折扣商品購物中心管理協議將在本公司符合上市規則第14A章相關規定的情況下，按大致相同的條款每三年自動續約。此外，於(i)根據折扣商品購物中心選擇權

進行的收購完成後或(ii)北京賽特奧萊停止營業三個月或更長時間後，折扣商品購物中心管理協議將告終止。有關折扣商品購物中心選擇權的進一步詳情，請參閱「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。

歷史金額

鑒於折扣商品購物中心管理協議自2009年7月1日起方始生效，本關連交易並無歷史金額。

建議上限及上限的基準

截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個財政年度各年，Even Time根據折扣商品購物中心管理協議向我們支付的管理費用總額預期分別不會超過人民幣8,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣24,000,000元。

建議上限是參考北京賽特奧萊的預計銷售所得總額釐定。預計銷售所得總額乃以北京及上海其他類似折扣商品購物中心業務的生產率(每平方米的銷售總額)為基準而釐定。有關估計乃基於目前於該等其他折扣商品購物中心經營業務的眾多專賣商搜集的市場信息以及本集團進行的非正式市場調研。此外，由於北京賽特奧萊自2009年7月起方開始折扣商品購物中心部份區域的試經營，並擬於2010年2月前後開始全面經營，我們預期一旦北京賽特奧萊開始全面經營，Even Time根據折扣商品購物中心管理協議向我們支付的管理費將顯著增長。

(F) 與LDP Management Limited的奧萊綜合服務協議

折扣商品購物中心通常開設在中心商業及購物區以外的城鄉地區，主要原因是(其中包括)需要以最佳成本為折扣商品購物中心的經營提供廣闊場地。該等地段通常交通較為不便，且並非現有的購物熱點。我們的控股股東擬從事用作經營折扣商品購物中心的房地產物業的發展及持有業務。彼等認為以低成本物色適合位置是任何折扣商品購物中心房地產項目成功的關鍵。影響篩選適合位置的因素包括將城郊地區構建為購物熱點的潛力、能否聘用經驗豐富的營運商經營將予發展的折扣商品購物中心以及是否能為所選場地引入合適的品牌組合及專賣商等。折扣商品購物中心房地產項目的開發主要包括以下流程：(i)識別及篩選具備有助於成功建立折扣商品購物中心業務的所有物質特性、並且可供或有可能出售或長期租賃的場所；(ii)進行調查及研究以評估在目標物業經營折扣商品購物中心的商業可行性，並考慮(包括其他多種因素)當地政府的支持、所在位置及交通情況、物業規模及可供使用的零售樓面面積、附近地區消費者的消費能力及偏好以及氣候及天氣條件。其中，將

會徵詢適合有關折扣商品購物中心的潛在專賣商，了解其未來作為專賣商加盟所計劃折扣商品購物中心的意向，並會編製可行性研究及其他報告，以對有關分析進行整理彙編；(iii)在考慮當地消費者的偏好、折扣商品購物中心的形象及可供使用的空間後，進行折扣商品購物中心的設計及零售佈局等準備工作。其中需與相關品牌磋商簽訂協議，確保其於折扣商品購物中心開業後作為專賣商加盟；及(iv)與業主及當地政府磋商，確保目標折扣商品購物中心物業的出售或長期使用。由於上述原因，折扣商品購物中心能否取得成功將取決於受託建立折扣商品購物中心的當事方所具備的判斷能力、知識、技巧及經驗。因此，LDP Management Limited聘用我們就其潛在的折扣商品購物中心房地產物業提供奧萊綜合服務。作為房地產開發及投資商，我們的控股股東認為，通過以合乎成本效益的價格在城郊或偏遠位置取得土地，如能發展為成功的折扣商品購物中心，其物業價值將有極大可能出現增長。

我們與LDP Management Limited簽訂奧萊綜合服務協議(「奧萊綜合服務協議」)，自2009年7月1日起生效，據此，我們同意向LDP Management Limited提供多項服務，每年收取人民幣36,000,000元的服務費。由於控股股東及彼等控制的公司與本集團屬於同一公司集團，本集團於往績記錄期間已在向我們的控股股東免費提供奧萊綜合服務協議所設想的服務。根據奧萊綜合服務協議，我們將向LDP Management Limited提供服務，其中包括就在中國收購適合經營折扣商品購物中心的物業平均每年發掘不少於兩項潛在機會並就此提供意見，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。我們的控股股東擬進行的任何折扣商品購物中心經營活動，均須遵守不競爭承諾的規定。LDP Management Limited應付的服務費乃基於正常商業條款而釐定。根據奧萊綜合服務協議應付予我們的費用乃經各訂約方參考以下因素後公平磋商釐定，包括：(i)國內物業代理及物業投資經理人就尋找類似物業而通常收取的佣金率及收費；(ii)將由我們提供並且我們認為將為LDP Management Limited帶來獨特價值的服務(包括為折扣商品購物中心項目尋求、識別、評估潛在物業以及就有關此等潛在房地產項目協助與相關各方進行的磋商)的性質；(iii) LDP Management Limited就潛在折扣商品購物中心物業須投入的投資成本金額；(iv)我們在提供服務時產生的成本；及(v) LDP Management Limited因其投資於我們根據奧萊綜合服務協議覓得及提供服務的折扣商品購物中心物業而可能取得的潛在重大資本增益。儘管無法保證我

們將可覓得適合LDP Management Limited的物業或LDP Management Limited將會收購我們所覓得的任何該等物業，但根據LDP Management Limited的業務計劃，目前預計我們每年將能尋得約兩至三處折扣商品購物中心項目以供評估。

此外，由於我們正計劃在中國開展折扣商品購物中心的經營業務，倘若我們能夠為控股股東發掘合適的折扣商品購物中心物業發展地點，我們將可自主選擇與其合作，尋求成為相關折扣商品購物中心的營運商。我們的控股股東已授予我們一項租用此等零售物業的優先權。請參閱「— 我們的控股股東集團的背景」一節。

董事認為，鑒於本集團除預期將於該交易產生費用收入(來自我們就建立折扣商品購物中心向LDP Management Limited提供的服務及作出的貢獻而創造的價值)外，亦能於未來在中國經營折扣商品購物中心時與我們的控股股東進行合作，因此簽訂奧萊綜合服務協議符合本集團的最佳利益。如「我們的業務」一節所披露，本集團正在研究未來於中國經營折扣商品購物中心的計劃。然而就董事所知，適合經營折扣商品購物中心的已建成樓宇極為有限。因此，有關業務須涉及開發及建設新的折扣商品購物中心樓宇。由於新折扣商品購物中心物業的開發及建設屬於資本密集型業務，同時房地產投資涉及的風險水平不同，因此本集團有權於適當情況下選擇與房地產開發商及投資者合作並獲得折扣商品購物中心的經營權，乃符合本集團的利益。此外，鑒於我們的控股股東已授予本集團一項優先權，可優先租用彼等所購並適合經營折扣商品購物中心的物業，我們將能自行酌情決定使用我們的控股股東或彼等控制的公司開發及建設的折扣商品購物中心樓宇。因此，就拓展折扣商品購物中心業務，為控股股東物色適合物業以於該等物業經營折扣商品購物中心而言，簽訂奧萊綜合服務協議亦將令本集團受益。

奧萊綜合服務協議應於2009年7月1日起至2011年12月31日止期間生效。奧萊綜合服務協議期限屆滿後將在本公司符合上市規則第14A章相關規定的情況下，按大致相同的條款自動續約兩期，每期三年，惟服務費將修訂為每月人民幣1,500,000元，加上所在物業由LDP Management Limited或其附屬公司擁有的折扣商品購物中心銷售所得總額的1.5%。對後續期間的服務費作出修訂，原因在於本公司認為屆時本集團應能成功經營其於奧萊綜合服務協議首期內協助LDP Management Limited建立的折扣商品購物中心。奧萊綜合服務協議可由一方向另一方發出一年通知予以終止。

歷史金額

鑒於奧萊綜合服務協議自2009年7月1日起方始生效，本關連交易並無歷史金額。

建議上限及上限的基準

截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個財政年度各年，LDP Management Limited根據奧萊綜合服務協議向我們支付的服務費總額預期分別不會超過人民幣18,000,000元、人民幣36,000,000元及人民幣36,000,000元。

建議上限是參考LDP Management Limited根據奧萊綜合服務協議應向我們支付的實際服務費釐定。服務費乃根據公平原則以及我們根據奧萊綜合服務協議為LDP Management Limited識別的任何物業價值的估計增長而磋商釐定。我們的董事認為奧萊綜合服務協議屬於正常商業條款。

上市規則的含義

第一類 — 豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

(A) 與廈門瑞景春天的管理協議

由於就上述((A)段的持續關連交易而言，上市規則釐定關連交易價值的各相關適用百分比率(不包括不適用的利潤比率及股本比例))預期每年將低於2.5%，或各相關適用百分比率預期每年高於2.5%但低於25%，而該等交易每年的代價預期低於10,000,000港元，因此，該等交易獲豁免根據上市規則獲得獨立股東的批准，惟須根據上市規則進行報告及公告。

第二類 — 未豁免持續關連交易

(B) 與廣場的主管理協議；

(C) 與寶姿集團的特許專營協議；

(D) 賽特集團出租的物業；

(E) 與Even Time的管理協議；及

(F) 與LDP Management Limited的奧萊綜合服務協議。

由於就上述段(B)至段(F)段各非豁免持續關連交易而言，上市規則釐定關連交易價值的一項或多項相關適用百分比率(不包括不適用的利潤比率及股本比例)預期將為每年2.5%或以上，或各相關適用百分比率預期每年等於或高於2.5%但低於25%，而該等交易每年的代價預期為10,000,000港元或以上，因此，上述各項交易須遵守上市規則的報告、公佈及獨立股東批准規定。

董事對持續關連交易的意見

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，所有的持續關連交易均按照正常商業條款或更有利於本集團的條款而簽訂，屬於本集團一般及日常業務範圍，相關交易公平合理，符合本公司及股東的整體利益，且本節披露的各相關持續關連交易的年度上限對本集團而言亦屬公平合理。

持續關連交易 — 申請豁免

我們將繼續簽訂或執行本節所載的交易。根據上市規則，該等交易構成我們的持續關連交易。根據上市規則，該等交易可能需要根據交易性質及價值進行披露及獲得獨立股東事先批准。

豁免範圍

根據上市規則，上述段(B)至段(F)按照14A.35條屬於非豁免持續關連交易，需要遵守上市規則14A.45條至14A.47條進行報告及公告的要求，以及遵守上市規則14A.48條至14A.54條獲得獨立股東事先批准的要求。

對於上述段(A)的持續關連交易，上市規則14.07條設定的各適用百分比率(如適用)在各份協議中預期每年將低於2.5%(根據上市規則14A.34條)。因此，該項交易豁免受獨立股東的批准，但須根據上市規則第14A.45條至14A.47條進行報告及公佈。

鑒於上述持續關連交易預期將不斷再度發生，我們的董事認為遵守公佈及／或獨立股東批准的要求或會過度繁重、不切實際，並將增加本公司的額外行政開支。因此，我們的董事已請求聯交所授權豁免遵守上市規則14A.42(3)的要求。我們已向

聯交所提交申請，聯交所亦已同意豁免本公司就有關上述持續關連交易遵守上市規則的公佈及╱或獨立股東批准的要求。此外，本公司將遵守上市規第14A.35(l)、14A.35(2)、14A.36、14A.37、14A.38、14A.39及14A.40條適用的條款。

獲豁免持續關連交易

除上文所述獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第14A章規定的持續關連交易外，我們還擁有若干其他持續關連交易，該等交易根據上市規則構成獲豁免持續關連交易，包括(1)中國春天百貨就以零代價方式使用若干商標的權利向本集團發出的授權書(詳情載於本文件附錄七「知識產權」一節)；及(2)賽特集團就以代價年費人民幣100,000元使用「賽特」商標向本集團發出的授權書(詳情載於本文件附錄七「知識產權」一節)。在上述情況下，根據上市規則以全年計算的有關百分比率將會低於0.1%，因此，該等交易獲豁免遵守上市規則的申報、公佈及獨立股東的批准規定。

董事

董事會負責並有一般權力管理及經營我們的業務。下表載列有關本公司董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
陳啟泰	62	主席兼執行董事
陳漢傑	66	執行董事
劉建業	57	執行董事
余士弘	31	獨立非執行董事
Ainsley Tai	32	獨立非執行董事
李常青	41	獨立非執行董事

執行董事

陳啟泰，62歲，於2007年3月28日獲委任為本公司執行董事兼主席，負責企業策略及規劃以及本公司之整體發展。陳啟泰先生於北美及亞洲(包括中國)積逾二十年的百貨店管理及時尚品牌零售經驗，畢業於加拿大McGill University，於1970年6月獲得物理學理學士學位及於1972年秋取得電子工程學碩士學位。彼亦為寶姿(聯交所上市企業)的首席執行官及執行董事，及PIEL的董事。陳啟泰先生曾任Etac Sales Limited董事。於1994年3月，由於Etac Sales Limited無力償還加拿大皇家銀行(「加拿大皇家銀行」)授予的貸款，加拿大皇家銀行申請對其進行清算。陳啟泰先生於Etac Sales Limited清算前10個月辭任Etac Sales Limited執行董事。

陳漢傑，66歲，於2007年3月28日獲委任為本公司執行董事，負責監察總體戰略實施及公司發展。彼於紡織、成衣及貿易業務方面積逾三十年經驗，在加拿大與中國之間的營商方面經驗豐富。彼為加拿大加中貿易理事會前任董事。陳漢傑先生是陳啟泰先生的兄長。陳漢傑先生亦為寶姿的執行董事。陳漢傑先生曾為Etac Sales Limited董事。於1994年3月，由於Etac Sales Limited無力償還加拿大皇家銀行授予的貸款，加拿大皇家銀行申請對其進行清算。陳漢傑先生於Etac Sales Limited清算前10個月辭任Etac Sales Limited執行董事。

劉建業，57歲，於2009年11月24日獲委任為本公司執行董事兼總裁，負責整體日常業務營運，尤其是銷售網絡的品牌引入及品牌建設，亦參與新項目的開發。彼自2006年7月以來擔任中國春天百貨的總裁。劉先生於1974年就讀加拿大多倫多

Ryerson Polytechnical Institute。彼於紡織及成衣業務方面積逾二十年經驗。加入中國春天百貨集團之前，劉先生曾先後於1989年至1993年及2000年至2003年期間就職於旭日集團，為其美國業務及Quicksilver合資提供支援。彼於1984年至1989年於CFS International Inc.任副總經理並協助陳啟泰先生之加拿大貿易部門。

獨立非執行董事

余士弘，31歲，於2009年11月24日獲委任為本公司獨立非執行董事。余先生為Aegis Capital Ltd.（一間總部位於香港的資產管理公司）的董事總經理兼創辦合夥人。余先生曾於JANA Partners (Asia) Ltd.擔任特別顧問（2008年5月至2009年1月），並先後於花旗銀行(Citibank N.A.)（2001年9月至2004年2月）擔任新加坡分行副經理（2001年8月至2002年9月）及台北分行高級副經理（2002年9月至2004年2月），於企業融資、併購、公司重組及另類投資方面擁有豐富的經驗。此外，余先生亦曾為摩立特集團之顧問（自2006年9月至2008年1月），於企業策略、營運及綜合管理方面積累豐富經驗。余先生於2006年5月15日畢業於賓州大學沃頓商學院並取得工商管理碩士學位。余先生目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

Tai, Ainsley，32歲，於2009年11月24日獲委任為本公司獨立非執行董事。Tai先生於2007年8月8日起為Erie Enterprises Corporation之金融及企業策略部副總裁。Tai先生此前曾在奧緯諮詢（1999年3月至2004年6月，但於2002年12月至2003年11月期間休假）及Salesforce.com（2006年9月至2007年7月）就職，在企業策略、營運及綜合管理方面擁有豐富經驗。Tai先生於2006年5月15日獲得賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位。Tai先生目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

李常青，41歲，於2009年11月24日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為審核委員會主席。李先生於2006年5月31日起為中國知名大學廈門大學MBA中心副主任。於2005年8月1日起，彼為廈門大學會計專業教授，負責講授財務及管理會計的課程，以及經理人財務報告及財務會計分析課程。李先生一直從事企業財務領域的研究，並已發表多篇論文。李先生於1999年9月23日獲得廈門大學管理學博士學位，並曾於2006年1月15日至25日為哈佛大學的訪問學者。彼為中國會計師，自2002年3月18日於中國註冊會計師協會註冊。李先生具有註冊會計師資格及上述學術經歷，於審閱及分析經審核財務報表方面擁有豐富的經驗。李先生目前為福耀玻璃工業集團股份有限公司及廈門建發股份有限公司的獨立非執行董事。過往三年內，其亦曾擔

任福建福日電子股份有限公司、漳州片仔癀股份有限公司及福建七匹狼實業股份有限公司的獨立非執行董事，分別至2009年6月、2008年8月及2007年7月止。除福建七匹狼實業股份有限公司目前於深圳證券交易所上市外，所有上述公司目前均於上海證券交易所上市。

高級管理人員

Laurence Danon，53歲，於2007年7月26日獲委任為本集團高級顧問。Danon女士於2007年9月1日起成為Groupe LCF Rothschild執行委員會成員。於2001年至2007年1月期間，Danon女士曾為法國巴黎春天百貨之主席及首席執行官，協助將該法國百貨集團成功轉型為目前的以豪華時尚為業務重點。此前，Danon女士為Bostik Findley Adhesives公司（一間Total Fina Elf group的全資附屬公司）之首席執行官。於2007年8月1日起，彼為法國僱員協會位於Medef地區New Generations Commission委員會的主席，以及Diageo Plc.及Experian Plc.（均於倫敦證券交易所上市）以及Plastic Omnium SA（於巴黎證券交易所上市）等公司董事會成員。Danon女士於1984年7月11日畢業於巴黎國立高等礦業學院的Corps de Mines。Danon女士目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

陳呂彥，33歲，於2007年6月1日加入本集團，負責策略規劃及發展、收購、投資者關係及其他營運改善。隨後，陳先生於2008年1月1日獲委任為企業發展部副總裁，繼續擔任相同職責。於2007年6月1日加入我們之前，陳先生為Bain & Company（香港）案例小組組長，為亞太地區的各大公司提供廣泛的行業意見，包括電訊、消費品及私人股權基金等。陳先生於1999年5月30日取得康奈爾大學文學士學位，並於2004年6月4日取得麻省理工斯隆管理學院工商管理碩士學位。陳先生目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

董剛，35歲，於2005年2月1日獲委任為本集團財務總監。董先生負責本集團之財務及會計部門。彼於1996年7月畢業於浙江財經學院，主攻會計。董先生目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

朱劍克，52歲，於2009年4月1日獲委任為本公司審計及財務監控副總裁，此前朱先生自1999年起於本集團內部審計部門擔任副經理。朱先生於1986年7月畢業於廣西廣播電視大學，專修工業企業經營管理。彼為中國會計師，自1992年7月31日於中

國註冊會計師協會註冊。1999年加入我們之前，朱先生於寶姿集團擔任內部監控經理，並曾於1993年至1998年期間在不同公司擔任財務相關職務，其中包括臨汾紡織廠。朱先生目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

李莉，37歲，於2009年4月1日獲委任為本集團政府事務部總監，負責處理政府事宜。於獲委任為本集團政府事務部總監前，李女士曾於2005年12月至2009年3月期間任職於寶姿集團法律部。李女士於2002年7月1日畢業於廈門大學並取得法學學士學位。李女士目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

劉欽華，46歲，於2009年4月1日獲委任為本集團收購部副總裁。劉先生於1984年7月畢業於鷺江大學，主修經濟學，現負責發掘及評估中國的潛在目標，領導我們的整體收購計劃。於擔任收購部副總裁前，彼曾於2004年1月1日至2009年3月31日期間擔任本集團政府事務部總監。劉先生目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

林可欽，38歲，於2004年1月1日獲委任為本集團人力資源部總監。林女士於1992年7月畢業於合肥聯合大學，主修經濟學，現負責協調本集團人員招聘，評估及確定恰當的補償及獎勵機制。林女士加入本集團已逾十年。林女士目前及於過往三年內並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

杜鎮濤，43歲，於2004年1月1日獲委任為本集團營運總經理。杜先生在1989年6月畢業於加拿大西安大略大學，獲得文學學士學位。杜先生於1992年至1996年期間就職於PIEL，任營運副總裁。杜先生為陳啟泰先生及陳漢傑先生之侄女婿，其目前及於過往三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

公司秘書

蘇少華，33歲，於2009年11月24日獲委任為本公司秘書。彼自2009年3月30日起為香港會計師公會會員，自2002年1月起為中國註冊會計師協會會員。於獲委任為本公司秘書前，蘇女士曾於1999年9月至2005年8月以及2005年9月至2009年4月期間在廈門天健會計師事務所審計部先後擔任審計助理及高級經理職務。蘇女士於1999年7月取得廈門大學經濟學學士學位，並於2007年9月取得廈門大學會計碩士學位。彼為本集團財務總監董剛之妻。

董事及高級管理人員之間的關係

除陳啟泰先生、陳漢傑先生及杜鎮濤先生之間的關係以及董剛與蘇少華之間的關係外，本集團董事及高級管理人員之間概無其他關係。

董事委員會

審核委員會

李常青(主席)

Ainsley Tai

余士弘

本公司已於2009年11月24日遵照上市規則成立審核委員會，並書面列明其職權範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監察本公司的財務申報程序及內部監控系統。

薪酬委員會及薪酬政策

Ainsley Tai(主席)

李常青

陳啟泰

本公司於2009年11月24日成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為就我們的董事薪酬作出評估並向董事會提出建議。此外，薪酬委員會將對表現進行檢討，並釐定高級管理人員的薪酬架構。

陳啟泰先生和陳漢傑先生將不會收取任何董事酬金，而僅將作為本公司的最終控股股東，由公司未來派息及股票增值獲得經濟收益。

本公司執行董事劉建業先生，將可收取與其於百貨業的經驗及競爭力相當的薪金。彼亦將收取按本集團表現以薪酬委員會全權酌情決定的比率計算的花紅。

對於獨立非執行董事，彼等每出席一次半日會議獲得約1,000美元，一次全日會議獲得約1,500美元。此外，彼等將就根據董事會指示可能承擔的任何特別項目而獲取特別聘用費用。

董事的過往薪酬

於往績記錄期間，本集團概無向「董事及高級管理人員」一節內載列的董事支付任何酬金，理由如下：

- 於往績記錄期間，本公司董事僅有陳啟泰先生及陳漢傑先生，且彼等亦為本公司控股股東。

- 劉建業先生於往績記錄期間後在2009年11月24日方獲委任為本公司董事。劉建業先生作為本集團員工向集團提供其服務所獲取的酬金的進一步詳情載於本文件附錄一「員工福利開支」一段。

- 其他獨立非執行董事亦於本文件日期前不久方獲委任，因此彼等於往績記錄期間並無收取任何酬金。

本公司確認，控股股東的私人集團(包括寶姿)於往績記錄期間並無代表本集團向任何董事支付任何款項。

我們估計將根據現有安排就2009年12月31日止年度向我們的董事支付酬金(包括福利及分派)約人民幣320,000元。

合規顧問

本公司已委任益華證券有限公司為其合規顧問。合規顧問將就以下情況向本公司提供意見：

(a) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；

(b) 擬進行一項可能構成須予公佈或關連交易的交易時；及

(c) 聯交所就股份價格或成交量出現不尋常變動作出查詢時。

概覽

我們是中國一間快速發展的百貨集團，主營高檔及豪華商品，主要目標顧客為高收入群體。旗下大部份百貨店均定位為提供與店內高檔、豪華商品的品牌及形象一致的豪華及高品位購物體驗。截至最後可行日期，我們於中國北京市及7個省的16間百貨店及1間折扣商品購物中心經營業務或提供管理諮詢服務。其中9間為自有百貨店，其餘7間百貨店及1間折扣商品購物中心由我們提供管理諮詢服務。我們擁有其中3間自有百貨店所在的物業，並已就其餘6間自有百貨店訂立租約或百貨店合作協議。我們自有的百貨店業務包括8間「巴黎春天」品牌百貨店及1間「賽特」品牌百貨店。我們管理的百貨店業務包括1間位於廈門的百貨店、1間位於西安的百貨店、5間位於貴州省的百貨店及1間位於北京的折扣商品購物中心。我們於廈門的管理百貨店為「巴黎春天」品牌店，該百貨店和我們於西安的管理百貨店均使用「Fleur de Lys」標識。由我們提供管理諮詢服務的北京賽特奧萊亦使用「Fleur de Lys」標識。我們的2間管理百貨店貴陽國貿及貴陽南國花錦正在進行品牌重整，預期將於近期使用「Fleur de Lys」標識。我們的其他管理百貨店並無使用「Fleur de Lys」標識。由我們提供管理諮詢服務的7間百貨店及1間折扣商品購物中心中，有4間百貨店及1間折扣商品購物中心由本集團的關連人士經營，其餘3間管理百貨店由獨立第三方經營。

於截至2009年6月30日止六個月，我們的收入及淨利潤分別為人民幣358,900,000元及人民幣124,100,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣353,900,000元及人民幣95,900,000元分別增長1.4%及29.4%。於截至2008年12月31日止三個年度，我們的收入分別為人民幣171,100,000元、人民幣500,900,000元及人民幣717,800,000元，複合年增長率為104.8%。於截至2008年12月31日止三個年度，我們的淨利潤分別為人民幣46,100,000元、人民幣135,500,000元及人民幣174,100,000元，複合年增長率為94.3%。

自2006年1月1日以來，我們的自有百貨店數量從4間增加到9間，該等新增百貨店包括我們的巴黎春天百貨廈門店、青島店、長春店及南寧店，以及賽特購物中心（北京著名的折扣商品購物中心，是我們的收入和淨利潤的主要來源）。於截至2009年6月30日止六個月，賽特購物中心應佔的經審核綜合收入及淨利潤分別為人民幣185,400,000元及人民幣73,200,000元，佔我們同期總收入及淨利潤的約51.7%及59.0%。

我們的收入主要來自特許專營銷售，分別佔截至2006年、2007年及2008年12月31日止財政年度各年及截至2009年6月30日止六個月總收入的66.6%、72.7%、69.8%及64.8%。特許專營銷售是指我們允許品牌商品供應商（即專賣商）佔用百貨店中的指定區域出售其商品的安排。作為回報，我們向專賣商收取佣金（通常按銷售所得總額的一定比例計算）。我們於往績記錄期間的第二大收入來源是直接銷售（主要是

化妝品），我們向供應商購買產品並於旗下百貨店轉售予客戶。於截至2006年、2007年及2008年12月31日止財政年度各年及截至2009年6月30日止六個月，我們的直接銷售收入分別佔總收入的22.1%、21.0%、22.9%和23.0%。此外，我們的收入來源也包括向百貨店及一間折扣商品購物中心提供管理諮詢服務的收益。於2006年、2007年及2008年財政年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的管理諮詢服務收益分別佔總收入的5.9%、2.5%、3.4%及8.1%。此外，我們亦將百貨店的場地轉租給我們認為可補充自身零售業務的企業（如餐廳及銀行等），以賺取租金收益。於2006年、2007年及2008年財政年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的租金收益分別佔總收入的5.4%、3.8%、3.9%及4.1%。

編製基準

本公司以Tiger Power Investments Limited為公司名稱，於2007年1月8日在開曼群島註冊成立，隨後於2007年8月15日更名為中國春天百貨集團有限公司。我們的註冊辦事處位於Clifton House，75 Fort Street, P.O. Box 1350，Grand Cayman, KY1–1108，Cayman Islands，公司總部位於中國廈門市思明區中山路76–132號。

本集團透過將中國春天百貨持有的本集團業務轉讓予本公司而實現重組。重組包括：(1)成立本公司、北京賽特百貨、PCD Retail Operations及其他中間控股公司；(2)將多家經營中的中國附屬公司的股份轉讓予多家中間控股公司以及PCD China Real Estate與PCD Retail Operations；及(3)隨後，中國春天百貨向本公司轉讓PCD China Real Estate與PCD Retail Operations的全部已發行股本，作為回報，本公司向其發行股份，並就重組及私募股權可換股債券終止向企業投資者分派部份代價股份。詳情請參閱本文件「附錄七 — 法定及一般資料」。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度及截至2009年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時構成本集團之各公司的業績、權益變動及現金流量，猶如本公司一直為本集團的控股公司及現行集團架構於截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度及截至2009年6月30日止六個月或自該等公司註冊成立／成立日期或收購日期以來（以較短者為準）一直存在。本集團於2006年12月31日的綜合財務狀況表已予編製，以呈列組成本集團之各公司於2006年、2007年及2008年12月31日及截至2009年6月30日止六個月的資產及負債，猶如現行集團架構於上述日期一直存在，並經考慮向外部人士收購有關實體的實際日期。財務資料以人民幣呈列，人民幣是我們的主要附屬公司營業所在主要經濟環境的貨幣。

除收購巴黎春天百貨嘉禾店業務及收購西安世紀長安物業投資外，我們於往績記錄期間內通過多種方式增加自有百貨店的數量，包括收購、租賃或就現有百貨店所在物業訂立百貨店合作協議，以及設立新的中國附屬公司以經營進駐該等物業的百貨店等。該等附屬公司被視為成員公司，彼等的財務業績從其各自註冊成立日期起納入我們於「附錄一 — 會計師報告」所載的財務報表，同時就合併會計而言，該等公司亦被視為重組的部份。

我們於往績記錄期間內收購的附屬公司為廈門松柏春天貿易(該公司於2009年8月31日之前經營巴黎春天百貨嘉禾店)及西安世紀長安物業投資(該公司擁有西安長安國際中心較低樓層的業權，而我們持有其全部股權權益)。附屬公司的收購(不包括作為重組組成部份的收購)使用收購法入賬。收購成本乃按交換當日所給予之資產、以及本集團為取得被收購公司控制權而產生或承擔之債務的公平值總額，另加業務合併直接應佔的任何成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債於收購日期按公平值確認。

由於往績記錄期間我們旗下百貨店網絡的店鋪數量有所增加，特別是在2007年7月新增賽特購物中心，因此我們過往的財務資料未必能夠反映我們未來的財務表現或增長。請參閱「風險因素 — 我們的過往財務資料對於評估未來業績或指示未來財務表現的價值可能有限」。

影響我們經營業績的一般因素

中國的經濟狀況

中國消費者可支配收入的水平及中國經濟增長狀況直接影響我們的經營業績。一般而言，中國消費者可支配收入的增長將導致市場購買力大幅增加，從而影響零售商(包括我們)的銷售量及營業額。自1970年代末推進經濟改革以來，中國的經濟快速增長。根據中國國家統計局公佈的資料，於1999年至2008年的十年期間，中國的國內生產總值從約人民幣8,967,700,000,000元增長至約人民幣30,067,000,000,000元，複合年增長率達14.4%，使中國成為全球經濟發展最快的國家之一。同期內，中國城市家庭人均年度可支配收入及農村家庭的人均年度收入淨額亦大幅增長，複合年增長率分別達11.6%及8.9%。此外，可支配收入的增長亦顯著改變中國消費者的消費選擇，特別是高價奢侈品(包括設計師品牌及進口商品)的需求激增。然而，近期全球經濟放緩已導致中國的經濟增長放緩，從而對我們旗下部份百貨店的銷售所得總額

造成不利影響。倘若近期的經濟放緩導致消費開支進一步縮減或消費習慣改變，可能會對我們的經營業績造成不利影響。展望未來，中國經濟的穩健增長將繼續直接影響零售商(包括本公司)的收入及產品組合。

特許專營銷售的佣金率

我們的大部份收入來自特許專營安排，特許專營安排是指我們允許專賣商佔用旗下自有百貨店的指定區域出售其商品，而我們則按其銷售所得總額的一定比例收取佣金。我們根據與各專賣商協定的佣金比率，於其商品在我們的百貨店售出時將向專賣商收取的佣金確認為收入。我們與專賣商訂立的大部份合約均要求專賣商向我們提供最低月度佣金保證。截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度及截至2009年6月30日止六個月，特許專營銷售佣金佔特許專營銷售所得總額的百分比分別約為19.0%、20.0%、20.5%及20.8%。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，特許專營銷售佣金收入佔總收入的百分比分別約為66.6%、72.7%、69.8%及64.8%。

我們因允許專賣商在旗下自有百貨店銷售其商品而向專賣商收取佣金的佣金率，直接影響我們的特許專營銷售收入。此外，我們可收取的佣金金額亦會因不同商品種類而有重大差異，與直接銷售的毛利率有所不同。例如，我們就銷售男、女裝收取的佣金較其他產品高。由於不同商品種類於不同期間的相對貢獻有所不同，我們的經營利潤或會波動。因此，我們旗下自有百貨店所售商品的組合亦影響我們收取的佣金金額。

季節性波動及氣候

我們的百貨店於春節假期、五月初勞動節假期、十月初國慶假期、中秋節假期及聖誕節等主要節日假期的銷售額一般較高。以曆年計算，我們在十月至三月期間的銷售額一般高於四月至九月，主要是由於十月至三月中國的主要假期較多，加上商品(尤其是成衣)一般存在季節性，而秋冬商品的平均售價亦高於春夏商品所致。

此外，我們旗下百貨店所在地的氣候條件亦可能影響我們的經營業績。例如，大雪、颱風或其他極端天氣持續均會導致我們百貨店的客流量減少；另外，我們的業務易受反常天氣情況的影響，譬如，長時間的暖冬或涼夏天氣可能導致我們的部份專賣商品無法出售，令我們的特許專營銷售佣金收入減少。

我們百貨店網絡的擴展

我們計劃透過選擇性增設新店及與我們有意在未來併入旗下網絡的百貨店或折扣商品購物中心訂立管理合約，擴展我們的百貨店網絡。我們的百貨店網絡的店鋪（特別是自有百貨店）數目（以及我們所佔的樓面面積）將直接影響我們的收入及銷售成本。隨着我們的百貨店網絡由2006年的4間百貨店增加至2009年的16間百貨店及1間折扣商品購物中心，特別是在2007年新增賽特購物中心，我們的收入亦由截至2006年12月31日止年度的人民幣171,100,000元增至截至2008年12月31日止年度的人民幣717,800,000元，複合年增長率達104.8%。

品牌組合

我們不斷調整旗下百貨店內各類商品的品牌組合。由於我們百貨店的暢銷品牌越多，我們的收入越高，因此我們旗下百貨店所售商品的品牌亦會影響我們的收入。此外，根據有關合約我們並無責任與表現欠佳的品牌續約，使我們得以調整旗下百貨店的品牌組合，以及持續提升特許專營銷售佣金及直接銷售收入。

所得稅水平及稅項優惠

我們於中國經營的附屬公司須繳納中國所得稅。於2008年1月1日，新企業所得稅法生效。根據新企業所得稅法及實施條例，內資和外資企業的所得稅率統一為25%。根據新企業所得稅法，享受新企業所得稅法出台前稅率優惠的企業可在新企業所得稅法生效之日起五年內逐漸過渡至新稅率。於新企業所得稅法出台前在固定期限內享受稅項豁免或稅率扣減的企業仍可繼續享受該等優惠直至固定期限屆滿。此外，新企業所得稅法規定，兩間擁有直接投資關係的「居民企業」之間的合資格股息收入可豁免繳納所得稅，否則相關股息將須根據相關的國內法律或稅收條約繳納5%或10%的預提稅。於2008年1月1日之前，中國國內企業的法定所得稅率為33%。

目前，我們於中國經營的若干附屬公司根據新企業所得稅法獲得豁免，可享受20%的優惠所得稅率而不須按照25%的國家統一稅率繳稅。其中大部份百貨店的優惠稅率將於2012年屆滿，從而可能對我們的利潤及經營業績造成不利影響。請參閱「風險因素 — 有關中華人民共和國的風險 — 現時向我們提供稅務優惠的政策或會改變」。

於中國成立的各附屬公司適用的實際所得稅率如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	%	%	%	%	%
中山巴黎春天(廈門)百貨(i)	15	15	18	18	20
巴黎春天房地產(廈門)(i)	15	15	18	18	20
廈門世貿巴黎春天百貨(i)	15	15	18	18	20
巴黎春天百貨大陸店(i)	15	15	18	18	20
廈門松柏春天貿易(i)	15	15	18	18	20
廈門巴黎春天百貨信息諮詢(i)	不適用	15	18	18	20
廈門來雅百貨管理(i)(iii)	豁免	豁免	18	18	20
吉林省巴黎春天百貨(ii)	33	豁免	25	25	25
廣西巴黎春天百貨(v)	33	豁免	25	25	25
北京賽特百貨(iv)	不適用	豁免	25	25	25
太原巴黎春天百貨	33	33	25	25	25
青島中山巴黎春天百貨	33	33	25	25	25
西安世紀長安物業投資	不適用	33	25	25	25
嘉禾春天	不適用	不適用	25	不適用	25
青島春天	不適用	不適用	不適用	不適用	25
北京源永信	不適用	不適用	不適用	不適用	25

附註：

(i) 根據中華人民共和國財政部頒佈的《關於廈門經濟特區內資企業徵收所得稅有關問題的批覆》(財稅字[88]第039號)及根據《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》第7(1)條，該等附屬公司有資格減徵50%的國家所得稅及免徵地方所得稅。因此，該等附屬公司於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度各年的中國企業所得稅開支乃按15%的稅率作出撥備。根據《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(國發[2007]第39號)，於廈門經濟特區成立之實體的優惠稅率將逐步取消，並於2008年1月1日起五年內逐漸增加至新法定稅率25%。2008年、2009年、2010年、2011年及2012年之企業所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

(ii) 根據國家財政部及國家稅務總局頒佈的《關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅字[94]001號)，經長春市朝陽區國稅局批准(長朝國減[2007]第111號)，吉林巴黎春天百貨於2007年1月1日至2007年12月31日期間免徵所得稅。

(iii) 根據國家財政部及國家稅務總局頒佈的《關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅字[94]001號)，經廈門市思明區國稅局批准(廈國稅思所免字[2007]第096號)，廈門來雅百貨管理於2006年1月1日至2007年12月31日期間免徵所得稅。

(iv) 根據國家財政部及國家稅務總局頒佈的《關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅字[94]001號)，經北京市朝陽區國稅局批准(朝國稅批覆[2007]第300871號)，北京賽特百貨於2007年4月26日(成立日期)至2007年12月31日期間免徵所得稅。

(v) 根據國家財政部及國家稅務總局頒佈的《關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅字[94]001號)，經南寧市國稅局批准(南青國稅函[2007]第952號)，廣西巴黎春天百貨於2007年1月1日至2010年12月31日期間免徵所得稅。廣西巴黎春天百貨於2007年1月1日至2009年6月30日期間一直錄得虧損。由於並無應支付所得稅，因此無需取得企業所得稅豁免批文。倘未來需要相關批文，廣西巴黎春天百貨將就此作出申請。

我們的中國法律顧問確認，我們目前獲得的稅收優惠符合相關中國法律，上述稅收優惠的所有批文乃從適當的主管稅務機關獲得。

於往績記錄期間，我們已向有關稅務當局作出所有規定的報稅及支付一切未清償的稅項負債，我們與稅務當局並無任何爭議或潛在爭議。

主要會計政策及估計

我們已確認若干編製財務報表的重要會計政策。我們的主要會計政策對理解我們的財務狀況及經營業績十分重要，詳列於本文件附錄一「會計師報告」附註3。我們的部份會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。在上述情況下，於確定該等項目時，管理層須按照未來期間可能有變的資料及財務數據作出判斷。我們相信，以下為我們於編製財務報表時所用最重大估計及判斷的主要會計政策。

固定資產及折舊

我們的管理層釐定物業、廠房及設備(主要包括房地產)的估計可使用年期及相關折舊費用。上述估計乃基於性質及功能相似的物業、廠房及設備的過往實際可使用年期而作出。當可使用年期較原先估計者短時，我們將調高折舊支出，或撇銷或撇減已廢棄或出售的技術過時資產或非戰略資產。我們的物業、廠房及設備(在建工程除外)按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。歷史成本包括收購相關項目的直接開支。我們僅於項目的未來經濟利益將會流向我們，並能可靠衡量項目成本時，方會將其後的成本計入資產賬面值或將其確認為獨立資產(若適用)。所有其他維修及保養成本均於產生的財務期間自全面收益表扣除。

我們以直線法計算折舊，並按下表估計可使用年期將成本攤分至剩餘價值：

樓宇	27–37年
租賃物業裝修	2–5年
汽車	5–10年
辦公設備	5年
其他	2–5年

於各申報日期，我們將審閱並調整(若適用)資產的剩餘價值及可使用年期。

存貨

存貨包括為轉售而購入的商品，按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬。可變現淨值指估計售價減完成銷售的所有估計成本以及推廣、出售及分銷所產生的成本。

我們已實施經營程序，藉以監察存貨。陳舊存貨方面，管理層定期審閱存貨之賬齡，其中涉及將陳舊存貨項目的賬面值與各自可變現淨值互相比較，目的在於確定是否需要在財務報表中，就任何陳舊及滯銷存貨作出撥備。我們根據當前市況及出售性質類似商品的以往經驗作出上述估計。由於競爭對手對不景氣的行業週期作出回應，有關估計可能會大幅變動。我們的管理層於各申報日期重新審閱上述估計。

此外，所有存貨均定期進行實地盤點，以決定是否需要就任何已確認的陳舊及有瑕疵存貨作出撥備。於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，我們百貨店商品的存貨分別為人民幣12,600,000元、人民幣23,700,000元、人民幣34,000,000元及人民幣32,900,000元。與我們的化妝品供應商訂立的合同條款規定，我們僅可在商品存在缺陷的情況下退回存貨以作勾銷。然而實際營運中化妝品供應商許可我們以未出售產品交換新商品。於往績記錄期間，我們並無就存貨作出撥備，亦未經歷任何存貨撇銷。

預付款項、貿易及其他應收款項

預付款項、貿易及其他應收款項主要包括預付租金，最初確認時按公平值計量，其後則使用實際利率法按攤銷成本計量。倘有客觀證據顯示有關資產出現減值，則在損益賬確認就估計不可收回金額計提的適當撥備。

管理層作出判斷時，認為我們已設立周詳程序監控該項風險。我們在決定是否需要為呆壞賬作出撥備時，已考慮賬齡狀況及是否可收回款項。於確認呆賬後，負責的銷售人員會與有關客戶商談，並就是否可收回款項作出報告。只有在應收款項不可能收回時方作出特定撥備。往績記錄期間內，我們並無為呆壞賬計提任何撥備，但於截至2008年12月31日止年度作出呆壞賬撇銷人民幣1,200,000元。

商譽估計減值

釐定商譽有否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位的使用價值。在計算使用價值時，我們須估計該現金產生單位產生之未來現金流量以計算其現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於2009年6月30日，我們的商譽賬面值為人民幣2,000,000元。

經營業績概要

下表載列我們於所示期間的財務資料摘要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
			（人民幣百萬元）		
				（未經審核）	
收入	171.1	500.9	717.8	353.9	358.9
其他收益	22.1	64.0	80.7	40.2	43.2
投資物業公平值變動	—	20.8	10.0	20.0	20.0
購買貨物及存貨變動	(30.0)	(82.4)	(127.2)	(58.5)	(63.6)
員工福利開支	(23.5)	(87.0)	(115.9)	(61.8)	(47.5)
折舊及攤銷	(14.9)	(22.1)	(30.5)	(14.2)	(16.1)
經營租賃租金開支	(25.1)	(71.9)	(96.2)	(47.9)	(47.7)
其他經營開支	(42.6)	(139.4)	(141.1)	(67.7)	(61.1)
融資成本	(3.0)	(26.4)	(49.3)	(24.3)	(23.7)
稅前利潤	54.1	156.5	248.3	139.7	162.4
所得稅開支	(8.0)	(21.0)	(74.2)	(43.8)	(38.3)
年度／期內利潤	46.1	135.5	174.1	95.9	124.1
應佔：					
本公司擁有人	45.5	135.1	173.8	95.8	123.8
少數股東權益	0.6	0.4	0.3	0.1	0.3
	46.1	135.5	174.1	95.9	124.1

下表載列於所示期間我們旗下各自有百貨店的收入。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
			（人民幣百萬元）		
巴黎春天百貨中山路店					
特許專營銷售	32.8	42.9	44.1	22.5	22.6
直接銷售	3.7	4.4	4.9	2.1	2.4
租金收益	3.9	2.5	1.8	1.3	0.6
總計	40.4	49.8	50.8	25.9	25.6
巴黎春天百貨世貿店					
特許專營銷售	13.0	12.4	12.1	5.5	6.3
直接銷售	—	—	—	—	—
租金收益	1.2	1.1	0.6	0.5	—
總計	14.2	13.5	12.7	6.0	6.3

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
			（人民幣百萬元）		
巴黎春天百貨太原店					
特許專營銷售	15.9	20.3	20.1	11.2	8.7
直接銷售	—	—	—	—	—
租金收益	1.7	1.5	1.1	0.5	0.6
總計	17.6	21.8	21.2	11.7	9.3
巴黎春天百貨嘉禾店					
特許專營銷售	20.5	21.5	19.8	10.3	10.7
直接銷售	28.0	36.2	42.8	20.9	22.2
租金收益	0.2	0.2	0.3	0.1	0.1
總計	48.7	57.9	62.9	31.3	33.0
巴黎春天百貨大陸店					
特許專營銷售	14.3	21.9	25.1	11.6	13.4
直接銷售	1.9	3.0	3.4	1.5	2.0
租金收益	1.0	0.5	0.4	0.2	0.1
總計	17.2	25.4	28.9	13.3	15.5
巴黎春天百貨青島店					
特許專營銷售	14.1	63.3	58.2	33.5	20.0
直接銷售	3.7	16.1	14.7	8.9	1.7
租金收益	0.7	3.1	2.4	1.3	0.4
總計	18.5	82.5	75.3	43.7	22.1
巴黎春天百貨長春店					
特許專營銷售	3.3	35.3	32.3	17.3	15.7
直接銷售	0.5	4.0	5.1	2.8	3.3
租金收益	0.6	2.7	1.8	1.3	1.7
總計	4.4	42.0	39.2	21.4	20.7
賽特購物中心					
特許專營銷售	—	145.0	280.5	137.9	131.0
直接銷售	—	41.7	93.6	40.0	51.1
租金收益	—	4.0	8.2	4.3	3.3
總計	—	190.7	382.3	182.2	185.4
巴黎春天百貨南寧店					
特許專營銷售	—	1.7	8.5	3.7	4.2
直接銷售	—	—	—	—	—
租金收益	—	0.1	0.7	0.3	0.8
總計	—	1.8	9.2	4.0	5.0
自有百貨店總收益					
特許專營銷售	113.9	364.3	500.7	253.5	232.6
直接銷售	37.8	105.4	164.5	76.2	82.7
租金收益	9.3	15.7	17.3	9.8	7.6
總計	161.0	485.4	682.5	339.5	322.9

下表載列於所示期間我們旗下各間管理百貨店的收入以及我們的百貨店總收入，其中包括自有百貨店的總收入及管理總收入。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
			（人民幣百萬元）		
				（未經審核）	
廈門盛名來雅[1]	3.4	4.2	4.3	2.2	0.8
吉成來雅[2]	1.9	2.2	2.4	1.2	0.4
新時代來雅[3]	2.9	4.2	3.3	2.0	—
成都盛名來雅[4]	1.9	1.9	1.9	0.8	0.3
吉成來雅(青陽分店)[5]	—	—	2.9	2.0	0.3
巴黎春天百貨瑞景店	—	—	3.4	2.3	1.4
巴黎春天百貨西安店	—	—	—	—	15.4
遵義國貿	—	—	3.4	—	1.4
貴陽國貿	—	—	—	—	5.9
貴陽南國花錦	—	—	—	—	1.7
六盤水國貿	—	—	—	—	0.1
貴州國晨	—	—	2.7	—	1.2
北京賽特奧萊	—	—	—	—	—
管理諮詢服務總收益	10.1	12.5	24.3	10.5	28.9
百貨店總收入	171.1	497.9[6]	706.8[7]	350.0	351.8[8]

附註：

(1) 本集團於2009年3月終止管理合約。

(2) 本集團於2009年3月終止管理合約。

(3) 本集團於2009年3月終止管理合約。

(4) 本集團於2009年3月終止管理合約。

(5) 本集團於2009年3月終止管理合約。

(6) 於2007年財政年度，我們的綜合財務資料顯示收入為人民幣500,900,000元，而2007年財政年度的百貨店總收入為人民幣497,900,000元，差額為人民幣3,000,000元。有關差額主要為2007年西安世紀長安物業投資(並不計入自有百貨店)向美美收取的租金收益。

(7) 於2008年財政年度，我們的綜合財務資料顯示收入為人民幣717,800,000元，而2008年財政年度的百貨店總收入為人民幣706,800,000元，差額為人民幣11,000,000元。有關差額包括2008年巴黎春天房地產(廈門)收取的租金收益人民幣600,000元，以及西安世紀長安物業投資向美美收取的租金收益人民幣10,400,000元。

(8) 於2009年財政年度上半年，我們的綜合財務資料顯示收入為人民幣358,900,000元，而2009年財政年度上半年的百貨店總收入為人民幣351,800,000元，差額為人民幣7,100,000元。有關差額包括巴黎春天房地產(廈門)收取的租金收益人民幣600,000元，以及西安世紀長安物業投資向美美收取的租金收益人民幣6,500,000元。

綜合全面收益表部份項目說明

收入。我們的收入來自特許專營銷售佣金、貨品直接銷售、租金收益及管理費。我們的所有收入均來自於在中國的銷售。就特許專營銷售佣金而言，我們允許專賣商在旗下百貨店內設立銷售櫃位，而我們則一般按其銷售所得款項總額的特定百分比收費。直接銷售方面，我們向供應商採購商品，並在我們的百貨店內轉售。而作為我們管理諮詢服務的回報，我們向其收取按以下費用計算的月度管理費用，(i)固定管理費，加上(ii)百貨店銷售所得款項總額或毛利的一定百分比，及／或(iii)向該等管理百貨店轉授我們的商標使用權的特許費用。請參閱「我們的業務 — 知識產權 — 商標及商號 — 中國」。我們通過出租若干自有及租賃物業的特定樓面獲取租金收益，承租人為我們認為其產品或服務可為我們的百貨店提供補充的營運商(如餐廳及銀行等)。有關特許專營銷售、直接銷售、管理諮詢服務及店舖場地租賃的詳情，請參閱「我們的業務 — 百貨店銷售網絡 — 管理的百貨店」及「我們的業務 — 我們的商品 — 銷售」。下表載列我們於所示期間的收入百分比分析：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣百萬元)	*(%)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣百萬元)(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*
特許專營銷售佣金	113.9	66.6	364.3	72.7	500.7	69.8	253.5	71.6	232.6	64.8
貨品銷售 — 直接銷售	37.8	22.1	105.4	21.0	164.5	22.9	76.2	21.5	82.7	23.0
管理諮詢服務收益	10.1	5.9	12.5	2.5	24.3	3.4	10.5	3.0	28.8	8.1
租金收益	9.3	5.4	18.7	3.8	28.3	3.9	13.7	3.9	14.8	4.1
總計	171.1	100	500.9	100	717.8	100	353.9	100.0	358.9	100.0

購買貨物及存貨變動。我們的購買貨物及存貨變動包括向供應商購買化妝品的成本及該等存貨的變動。截至2008年12月31日止三個年度及2009年6月30日止六個月的購買貨物及存貨變動分別為人民幣30,000,000元、人民幣82,400,000元、人民幣127,200,000元及人民幣63,600,000元。

其他收益。其他收益主要包括向我們的百貨店承租人收取的額外收益，其中包括來自自有百貨店專賣商的物業管理收益、廣告及推廣管理收益、展示場地租賃收益、關聯方支付的利息收益、外匯兑換收益淨額、銀行利息收益及信用卡手續費收益。信用卡手續費收益包括就我們的信用卡處理服務向專賣商收取的額外費用。下表載列我們於所示期間的其他收益分析。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	（人民幣百萬元）				
				（未經審核）	
物業管理收益	3.9	14.8	15.8	8.1	7.7
廣告及推廣管理收益	3.0	16.0	26.6	11.1	17.3
展示場地租賃收益	2.5	7.1	8.6	5.2	2.8
關聯方支付的利息收益	—	5.7	—	—	2.5
外匯兑換收益淨額	3.8	—	0.6	0.8	—
銀行利息收益	2.5	1.5	2.3	1.4	0.5
信用卡手續費收益	0.3	6.1	13.0	6.6	6.1
其他(1)	6.1	12.8	13.8	7.0	6.3
總計	22.1	64.0	80.7	40.2	43.2

附註：

(1) 其他收益 — 其他包括有關材料使用費、服裝修補費、倉儲費、裝修費、向新專賣商收取的一次性費用、培訓費、將專賣商名稱顯示於店內指引及推廣材料等位置而收取的費用、冷氣費、清潔費以及向租戶收取的其他雜費。

投資物業公平值變動。根據本集團的會計政策，投資物業按公平值列賬，並於各申報日期進行重新估值。合資格獨立物業估值師受委聘就西安長安國際中心於截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30日止六個月之市值進行估值。西安長安國際中心之估值乃將現有租賃協議產生的租金淨收益資本化，並就物業的復歸收益潛力作出適當撥備，以及參考相關市場上可資比較的銷售證據而作出。投資物業公平市值增加或減少乃於損益賬中列作收益或開支項目(視情況而定)。投資物業年度重估可能造成我們的經營業績大幅波動。於2009年6月30日，西安長安國際中心公平值為人民幣510,000,000元，自收購西安世紀長安物業投資以來增長人民幣50,800,000元。

員工福利開支。員工福利開支包括工資、花紅、津貼以及法定退休福利計劃的供款。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的員工福利開支分別為人民幣23,500,000元、人民幣87,000,000元、人民幣115,900,000元及人民幣47,500,000元。

折舊及攤銷。折舊乃以直線法按物業、廠房及設備的估計可使用年期撇銷其成本計算。攤銷乃以直線法按租約期限撇銷土地使用權的成本計算。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，折舊及攤銷費用分別為人民幣14,900,000元、人民幣22,100,000元、人民幣30,500,000元及人民幣16,100,000元。

經營租賃租金開支。經營租賃租金開支包括為我們訂立租約及／或百貨店合作協議的物業支付的租金。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的經營租賃租金開支分別為人民幣25,100,000元、人民幣71,900,000元、人民幣96,200,000元及人民幣47,700,000元。

其他經營開支。其他經營開支主要包括核數師酬金、推廣、廣告及相關費用、水電及供暖開支、其他稅項、銀行費用及壞賬損失。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的其他經營開支分別為人民幣42,600,000元、人民幣139,400,000元、人民幣141,100,000元及人民幣61,100,000元。

融資成本。融資成本主要包括銀行借款及關聯方貸款的利息開支。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，融資成本分別為人民幣3,000,000元、人民幣26,400,000元、人民幣49,300,000元及人民幣23,700,000元。

所得稅開支。所得稅開支主要包括應計所得稅及遞延稅項開支。我們於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為受豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。我們於中國註冊成立的附屬公司的中國企業所得稅率一般為25%（2008年1月1日之前為33%）。根據新企業所得稅法，於中國成立的附屬公司須於2008年1月1日起按25%的統一稅率計算及繳付企業所得稅。請參閱「— 影響我們經營業績的一般因素 — 所得稅水平及稅項優惠」以及「附錄一 — 會計師報告」附註10。

截至2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月，我們的實際稅率分別為14.8%、13.4%、29.9%及23.6%。實際稅率由截至2008年12月31日止年度的29.9%降低至截至2009年6月30日止六個月的23.6%，主要原因是2009年財政年度上半年的未確認遞延稅項資產之稅項虧損少於2008年同期的水平，導致遞延稅項開支相應減少。

少數股東應佔利潤。少數股東權益主要指第三方權益持有人於我們的附屬公司的業績及淨資產中所佔權益，亦即廈門松柏春天貿易的5%股權權益（剩餘95%的股權權益由我們持有）。

過往經營業績回顧

百貨店業績概覽

我們的業績於往績記錄期間獲得改善，主要由於我們增設新百貨店以及部份現有的自有百貨店業績有所改善。於2006年財政年度，我們的業績增長主要是由於增設巴黎春天百貨嘉禾店、巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店，以及巴黎春天百貨太原店（於2005年財政年度年底開業）全年財政業績的影響所致。此外，受惠於中國經濟持續增長以及相關百貨店加大市場推廣及宣傳力度，巴黎春天百貨中山

路店及巴黎春天百貨世貿店的業績均出現改善，亦對我們的2006年財政年度業績造成影響。我們的業績於2007年財政年度繼續增長，主要是受賽特購物中心於2007年7月1日開始營業、巴黎春天百貨中山路店和巴黎春天百貨嘉禾店業績改善(主要因為加大市場推廣及促銷力度以及推出VIP計劃)，以及引進更多高端及豪華品牌的影響。我們於2008年財政年度持續大幅增長，主要原因是賽特購物中心全年財政業績的影響。截至2009年6月30日止六個月，由於管理諮詢服務收益和直接銷售收入增加(被特許專營銷售佣金減少而部份抵銷)，我們的收入及淨利潤相比2008年同期均取得增長。

截至2009年6月30日止六個月與截至2008年6月30日止六個月的比較

收入。於截至2009年6月30日止六個月，我們的收入為人民幣358,900,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣353,900,000元增加人民幣5,000,000元，增幅為1.4%。該增長的主要原因是管理諮詢服務收益及直接銷售增加，惟部份由特許專營銷售佣金減少所抵銷。

*特許專營銷售佣金。*於截至2009年6月30日止六個月，我們的特許專營銷售佣金收入為人民幣232,600,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣253,500,000元減少人民幣20,900,000元，跌幅為8.2%。該減少的主要原因是經濟下滑導致賽特購物中心的銷售所得總額減少，並且經濟下滑及競爭加劇亦導致巴黎春天百貨青島店的銷售所得總額減少，惟部份由我們若干自有百貨店的業績改善所抵銷。特許專營銷售佣金收入佔收入的百分比由截至2008年6月30日止六個月的71.6%減少至截至2009年6月30日止六個月的64.8%，主要原因是特許專營銷售佣金減少以及直接銷售及管理諮詢服務收益增加。截至2009年6月30日止六個月的特許專營平均佣金率為20.8%，與截至2008年6月30日止六個月的相若。

*貨品直接銷售。*於截至2009年6月30日止六個月，我們的貨品直接銷售收入為人民幣82,700,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣76,200,000元增加人民幣6,500,000元，增幅為8.5%。該增長的主要原因是賽特購物中心的化妝品銷售有所改善，惟部份由巴黎春天百貨青島店的化妝品銷售下跌所抵銷。貨品直接銷售之銷售收入佔收入的百分比由截至2008年6月30日止六個月的21.5%增長至截至2009年6月30日止六個月的23.0%。該增長主要原因是直接銷售增加及特許專營銷售佣金減少。於截至2009年6月30日止六個月，直接銷售產生的平均毛利率由截至2008年6月30日止六個月的23.3%輕微下降至23.0%，主要原因是我們於巴黎春天百貨青島店以其他產品(主要是珠寶)代替化妝品，因此以折扣清空現有化妝品存貨，導致巴黎春天百貨青島店的直接銷售毛利率下降。

*租金收益。*於截至2009年6月30日止六個月，我們的租金收益為人民幣14,700,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣13,700,000元增加人民幣1,000,000元，增幅為8.0%。該增長的主要原因是來自西安長安國際中心截至2009年6月30日止六個月的租金收益。因此，租金收益佔收入的百分比由截至2008年6月30日止六個月的3.9%增加至截至2009年6月30日止六個月的4.1%。

*管理諮詢服務收益。*於截至2009年6月30日止六個月，我們的管理諮詢服務收益為人民幣28,900,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣10,500,000元增加人民幣18,400,000元，增幅為173.7%。該增長的主要原因是來自我們於西安及貴州的管理百貨店的管理諮詢服務收益增加，惟部份由來雅管理合約期滿後管理諮詢服務收益減少所抵銷。我們的管理諮詢服務收益乃按固定比率及浮動比率為基準收取。浮動部份乃按比例與管理百貨店的銷售所得總額掛鈎。管理諮詢服務收益佔收入的百分比由截至2008年6月30日止六個月的3.0%增加至截至2009年6月30日止六個月的8.1%，主要由於管理及諮詢收入的增長率高於其他收入來源的增長率所致。

購買貨物及存貨變動。於截至2009年6月30日止六個月，我們的購買貨物及存貨變動為人民幣63,600,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣58,500,000元增加人民幣5,100,000元，增幅為8.7%。該增長的主要原因是賽特購物中心的化妝品銷售增長。

其他收益。於截至2009年6月30日止六個月，我們的其他收益為人民幣43,200,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣40,200,000元增加人民幣3,000,000元，增幅為7.5%。該增長的主要原因是廣告及推廣管理收益以及關聯方支付的利息收益等多個類別的增長。

投資物業價值變動。於截至2009年6月30日止六個月，我們錄得投資物業公平值的增加為人民幣20,000,000元，主要由於我們入賬為投資物業的西安長安國際中心的價值出現波動。

員工福利開支。於截至2009年6月30日止六個月，員工福利開支為人民幣47,500,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣61,800,000元減少人民幣14,300,000元，跌幅為23.1%。該減少的主要原因是賽特購物中心改變薪酬架構及裁減人員。作為持續精簡營運的措施之一，我們已削減賽特購物中心的員工人數。截至2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賽特購物中心的員工人數分別為702人、566人及499人。同時，我們亦於2007年7月賽特購物中心開業後推出以表現為基準的新員工福利架構，與我們旗下其他自有百貨店的做法保持一致。因此，賽特購物中心於截至2009年6月30日止六個月的員工福利開支為人民幣20,700,000元，

較截至2008年6月30日止六個月的人民幣34,700,000元減少人民幣14,000,000元，跌幅為40.2%。

折舊及攤銷。於截至2009年6月30日止六個月，有關折舊及攤銷的開支為人民幣16,100,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣14,200,000元增加人民幣1,900,000元，增幅為13.4%。該增長的主要原因是與巴黎春天百貨長春店所在物業有關之租賃物業裝修折舊。

經營租賃租金開支。於截至2009年6月30日止六個月，經營租賃租金開支為人民幣47,700,000元，與截至2008年6月30日止六個月的人民幣47,900,000元相差不大。

其他經營開支。於截至2009年6月30日止六個月，其他經營開支為人民幣61,100,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣67,700,000元減少人民幣6,600,000元，跌幅為9.7%。該減少的主要原因是專業服務費以及與百貨店有關的推廣及廣告開支減少，惟部份由其他稅務付款增加人民幣1,500,000元所抵銷。

融資成本。於截至2009年6月30日止六個月，我們的融資成本為人民幣23,700,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣24,300,000元減少人民幣600,000元，跌幅為2.5%。該減少的主要原因是長期銀行借款的利息付款金額減少，惟部份由短期銀行借款的利息付款增加所抵銷。

稅前利潤。由於上文所述因素，我們截至2009年6月30日止六個月的稅前利潤為人民幣162,400,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣139,700,000元增加人民幣22,700,000元，增幅為16.2%。

所得稅開支。於截至2009年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣38,300,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣43,800,000元減少人民幣5,500,000元，減幅為12.8%。該減少的主要原因是2009年財政年度上半年的實際稅率因為2008年上半年的不可扣稅上市開支而減少。我們於截至2009年6月30日止六個月的實際稅率為23.6%，較截至2008年6月30日止六個月的31.4%為低。

少數股東權益。少數股東權益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣100,000元增長人民幣200,000元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣300,000元。該增長的主要原因是一間並非由我們全資擁有的百貨店的營運有所改善。

期內利潤。由於上文所述因素，我們截至2009年6月30日止六個月的利潤為人民幣124,100,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣95,900,000元增加人民幣28,200,000元，增幅為29.4%。於截至2009年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤為人民幣123,800,000元，較截至2008年6月30日止六個月的人民幣95,800,000元增加人民幣28,000,000元，增幅為29.2%。

淨利潤率。於截至2009年6月30日止六個月，我們的淨利潤率為34.6%，較於截至2008年6月30日止六個月的27.1%上升7.5%。淨利潤率上升的主要原因是員工福利開支及其他經營開支減少，同時收入及其他收益增加。

截至2008年12月31日止財政年度與截至2007年12月31日止財政年度的比較

收入。於2008年財政年度，我們的收入為人民幣717,800,000元，較2007年財政年度的人民幣500,900,000元增加人民幣216,900,000元，增幅為43.3%。該增長的主要原因是於2008年財政年度與賽特購物中心首個全年營運有關的特許專營銷售佣金及直接銷售增長。

*特許專營銷售佣金。*於2008年財政年度，我們的特許專營銷售佣金收入為人民幣500,700,000元，較2007年財政年度的人民幣364,300,000元增加人民幣136,400,000元，增幅為37.4%。該增長的主要原因是巴黎春天百貨大陸店的銷售有所改善，以及於2008年財政年度賽特購物中心及巴黎春天百貨南寧店的首個全年營運，令相關特許專營銷售佣金增長，惟部份由巴黎春天百貨青島店的特許專營銷售減少所抵銷。特許專營銷售佣金收入佔總收入的百分比由2007年財政年度的72.7%輕微下降至2008年財政年度的69.8%，主要原因是賽特購物中心首個全年營運帶動直接銷售增長以及管理諮詢服務收益增加。我們的特許專營平均佣金率由2007年財政年度的20.0%增長至2008年財政年度的20.5%，主要原因是賽特購物中心收取較高的特許專營佣金率。

*貨品直接銷售。*於2008年財政年度，我們的貨品直接銷售收入為人民幣164,500,000元，較2007年財政年度的人民幣105,400,000元增加人民幣59,100,000元，增幅為56.1%。該增長的主要原因是賽特購物中心首個全年營運以及巴黎春天百貨嘉禾店的直接銷售有所改善，惟部份由巴黎春天百貨青島店的直接銷售下降所抵銷。因此，貨品直接銷售之銷售收入佔收入的百分比由2007年財政年度的21.0%輕微增長至2008年財政年度的22.9%。直接銷售產生的平均毛利率由2007年財政年度的21.8%增長至2008年財政年度的22.7%，主要原因是賽特購物中心首個全年營運的直接銷售，而賽特購物中心的化妝品業務的毛利高於其他百貨店。

*租金收益。*於2008年財政年度，我們的租金收益為人民幣28,300,000元，較2007年財政年度的人民幣18,700,000元增加人民幣9,600,000元，增幅為51.3%。該增長的主要原因是賽特購物中心的首個全年營運，而我們已與賽特購物中心的高檔雜貨供應商簽訂租賃協議，以及收取有關西安長安國際中心的首年租金收益。該等增長部份由巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨青島店、巴黎春天百貨長春店及巴黎春天百貨大陸店的租金收益減少所抵銷，原因是部分空間由

租賃安排轉為特許專營安排。租金收益佔收入的百分比由2007年財政年度的3.8%輕微增長至2008年財政年度的3.9%。

*管理諮詢服務收益。*於2008年財政年度，管理諮詢服務收益為人民幣24,300,000元，較2007年財政年度的人民幣12,500,000元增加人民幣11,800,000元，增幅為94.4%。該增長的主要原因是於2008年財政年度新增的四間管理百貨店支付的管理諮詢服務收益。出於相同的原因，管理諮詢服務收益佔收入的百分比由2007年財政年度的2.5%增長至2008年財政年度的3.4%。

購買貨物及存貨變動。於2008年財政年度，我們的購買貨物及存貨變動為人民幣127,200,000元，較2007年財政年度的人民幣82,400,000元增加人民幣44,800,000元，增幅為54.4%。該增長的主要原因是賽特購物中心首個全年營運推動直接銷售增長以及巴黎春天百貨嘉禾店的直接銷售有所改善。

其他收益。於2008年財政年度，我們的其他收益為人民幣80,700,000元，較2007年財政年度的人民幣64,000,000元增加人民幣16,700,000元，增幅為26.1%。該增長的主要原因是賽特購物中心的銷售業績有所提升推動廣告及推廣管理收益增長，以及與賽特購物中心首個全年營運相關的信用卡手續費收益大幅增長。此外，巴黎春天百貨長春店的展示場地租金收益增加亦推動其他收益增長。

員工福利開支。於2008年財政年度，員工福利開支為人民幣115,900,000元，較2007年財政年度的人民幣87,000,000元增加人民幣28,900,000元，增幅為33.2%。該增長的主要原因是賽特購物中心業務整合以及巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨大陸店及巴黎春天百貨青島店增聘員工。員工福利開支佔收入的百分比由2007年財政年度的17.4%下降至2008年財政年度的16.1%，主要原因是我們的收入增長率高於員工薪酬增長率。

折舊及攤銷。於2008年財政年度，我們的折舊及攤銷為人民幣30,500,000元，較2007年財政年度的人民幣22,100,000元增加人民幣8,400,000元，增幅為38.0%。該增長的主要原因是與巴黎春天百貨長春店外墻裝修有關之折舊開支。折舊及攤銷佔收入的百分比由2007年財政年度的4.4%輕微下降至2008年財政年度的4.2%。

經營租賃租金開支。於2008年財政年度，我們的經營租賃租金開支為人民幣96,200,000元，較2007年財政年度的人民幣71,900,000元增加人民幣24,300,000元，增幅為33.8%。該增長的主要原因是賽特購物中心於2008年財政年度的首個全年營運，而賽特購物中心之物業由我們向賽特集團租賃。經營租賃租金開支佔收入的百分比由2007年財政年度的14.4%下降至2008年財政年度的13.4%，主要原因是賽特購物中心的經營租賃租金開支佔收入的百分比相對較低。

其他經營開支。 於2008年財政年度，我們的其他經營開支為人民幣141,100,000元，較2007年財政年度的人民幣139,400,000元增加人民幣1,700,000元，增幅為1.2%。其他經營開支與2007年財政年度的相若，此乃由於廣告開支及其他稅項的增加由年內專業費用及其他雜項營運開支減少所抵銷。其他經營開支佔收入的百分比由2007年財政年度的27.8%下降至2008年財政年度的19.7%，主要原因是2008年財政年度的收入增長率高於同期的經營開支增長率。

融資成本。 於2008年財政年度，我們的融資成本為人民幣49,300,000元，較2007年財政年度的人民幣26,400,000元增加人民幣22,900,000元。該增長的主要原因是我們主要用於收購巴黎春天百貨青島店所在物業的新增銀行借款導致利息開支增加。

稅前利潤。 於2008年財政年度，我們的稅前利潤為人民幣248,300,000元，較2007年財政年度的人民幣156,500,000元增加人民幣91,800,000元，增幅為58.7%。該升幅主要由於上文所述因素所致。

所得稅開支。 於2008年財政年度，所得稅開支為人民幣74,200,000元，較2007年財政年度的人民幣21,000,000元增加人民幣53,200,000元，增幅為253.3%。該增長的主要原因是稅前利潤增加，加上我們的實際稅率由2007年財政年度的13.4%提高至2008年財政年度的29.9%。實際稅率提高的主要原因是新企業所得稅法頒佈後許多在中國運營的附屬公司的法定稅率逐漸增加或我們的4間在中國運營的附屬公司的稅務豁免終止，以及就投資物業重估所扣除的遞延稅項。

少數股東權益。 於2008年財政年度，少數股東權益應佔利潤為人民幣300,000元，較2007年財政年度的人民幣400,000元減少人民幣100,000元，跌幅為33.3%。

年度利潤。 於2008年財政年度，由於上文所述因素，我們的年度利潤為人民幣174,100,000元，較2007年財政年度的人民幣135,500,000元增加人民幣38,600,000元，增幅為28.5%。2008年財政年度，本公司擁有人應佔利潤為人民幣173,800,000元，較2007年財政年度的人民幣135,100,000元增加人民幣38,700,000元，增幅為28.6%。

淨利潤率。 於截至2008年12月31日止年度，我們的淨利潤率為24.3%，較於截至2007年12月31日止年度的27.1%下降2.8%。淨利潤率下降的主要原因是2008年投資物業公平值收益減少及實際稅率提高。

截至2007年12月31日止財政年度與截至2006年12月31日止財政年度的比較

收入。 於2007年財政年度，我們的收入為人民幣500,900,000元，較2006年財政年度的人民幣171,100,000元增加人民幣329,800,000元，增幅為192.8%。該增長的主要原因是賽特購物中心開業帶動特許專營銷售佣金及／或直接銷售增加，以及於2007年財政年度巴黎春天百貨嘉禾店、巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店的首個

全年營運。此外，巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨太原店及巴黎春天百貨大陸店推出VIP計劃、加大市場推廣及宣傳力度令相關特許專營銷售及／或直接銷售有所改善，而且該等百貨店推出更多高檔及豪華品牌亦令2007年財政年度的收入較2006年財政年度取得增長。

特許專營銷售佣金。於2007年財政年度，我們的特許專營銷售佣金收入為人民幣364,300,000元，較2006年財政年度的人民幣113,900,000元增加人民幣250,400,000元，增幅為219.8%。該增長的主要原因是賽特購物中心開業帶動特許專營銷售佣金增加以及巴黎春天百貨嘉禾店、巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店的首個全年營運；此外，中國經濟狀況整體向好，令巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨太原店及巴黎春天百貨大陸店之銷售有所改善。特許專營銷售佣金收入佔總收入的百分比由2006年財政年度的66.6%增長至2007年財政年度的72.7%，主要原因是賽特購物中心開業帶動特許專營銷售增加以及巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店的首個全年營運。我們的特許專營平均佣金率由2006年財政年度的19.0%增長至2007年財政年度的20.0%，主要原因是我們於新特許專營商以及現有品牌的合約到期後與彼等磋商獲得更高佣金率。我們的整個百貨店網絡均呈現此種趨勢。

貨品直接銷售。於2007年財政年度，我們的貨品直接銷售收入為人民幣105,400,000元，較2006年財政年度的人民幣37,800,000元增加人民幣67,600,000元，增幅為178.8%。該增長的主要原因是賽特購物中心開業以及巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店的首個全年營運。貨品直接銷售之銷售收入佔收入的百分比由2006年財政年度的22.1%下降至2007年財政年度的21.0%，此乃由於年內整體收入的增長率高於同期貨品直接銷售的增長率。直接銷售產生的平均毛利率由2006年財政年度的20.6%增長至2007年財政年度的21.8%，主要原因是賽特購物中心裝潢高檔，化妝品業務成熟，在直接銷售方面帶來重大貢獻。

租金收益。於2007年財政年度，我們的租金收益為人民幣18,700,000元，較2006年財政年度的人民幣9,300,000元增加人民幣9,400,000元，增幅為101.1%。該增長的主要原因是賽特購物中心開業帶來租金收益以及巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店於2007年財政年度的全年營運。該等增長因巴黎春天百貨中山路店、巴黎春天百貨太原店、巴黎春天百貨世貿店及巴黎春天百貨大陸店的租金收益減少而部份抵銷，原因是部份空間由租賃安排轉為特許專營安排。租金收益佔收入的百分比由2006年財政年度的5.4%下降至2007年財政年度的3.8%，原因是直接銷售及特許專營佣金收入均如上文所述取得大幅增長。

*管理諮詢服務收益。*於2007年財政年度，管理諮詢服務收益為人民幣12,500,000元，較2006年財政年度的人民幣10,100,000元增加人民幣2,400,000元，增幅為23.8%。該增長的主要原因是2007年財政年度四間管理百貨店的業績有所改善。管理諮詢服務收益佔收入的百分比由2006年財政年度的5.9%下降至2007年財政年度的2.5%，原因是直接銷售及特許專營佣金收入均如上文所述取得大幅增長。

購買貨物及存貨變動。於2007年財政年度，我們的購買貨物及存貨變動為人民幣82,400,000元，較2006年財政年度的人民幣30,000,000元增加人民幣52,400,000元，增幅為174.7%。該增長的主要原因是賽特購物中心開業以及巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店的首個全年營運，令相關直接銷售增長，以及巴黎春天百貨中山路店及巴黎春天百貨嘉禾店推出VIP計劃、加大市場推廣及宣傳力度以及較2006年財政年度推出更多豪華品牌令直接銷售增長。

其他收益。於2007年財政年度，我們的其他收益為人民幣64,000,000元，較2006年財政年度的人民幣22,100,000元增加人民幣41,900,000元，增幅為189.6%。該增長的主要原因是2007年財政年度賽特購物中心開業以及巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店的首個全年營運，令相關物業管理收益以及廣告及推廣管理收益大幅增長。

員工福利開支。於2007年財政年度，員工福利開支為人民幣87,000,000元，較2006年財政年度的人民幣23,500,000元增加人民幣63,500,000元，增幅為270.2%。該增長的原因是我們的新百貨店賽特購物中心於2007年財政年度中期開業，以及我們在青島及長春的百貨店(均於2006年財政年度中期開業)全年營運的影響。員工福利開支佔收入的百分比由2006年財政年度的13.7%增長至2007年財政年度的17.4%，主要原因是賽特購物中心所產生的員工福利開支高於其他百貨店，此乃由於北京的員工平均薪酬高於我們的百貨店所在的其他城市。

折舊及攤銷。於2007年財政年度，我們的折舊及攤銷為人民幣22,100,000元，較2006年財政年度的人民幣14,900,000元增加人民幣7,200,000元，增幅為48.3%。該增長的主要原因是與巴黎春天百貨青島店所在物業相關的折舊費用，我們於2006年收購該物業。折舊及攤銷佔收入的百分比由2006年財政年度的8.7%減少至2007年財政年度的4.4%，主要原因是2007年財政年度收入增長192.8%，遠高於2007年的折舊及攤銷增長率(僅48.3%)。

經營租賃租金開支。於2007年財政年度，我們的經營租賃租金開支為人民幣71,900,000元，較2006年財政年度的人民幣25,100,000元增加人民幣46,800,000元，增幅為186.4%。該增長的主要原因是我們於2007年財政年度就巴黎春天百貨長春店所在物業訂立租約及百貨店合作協議而產生的經營租賃開支，以及賽特購物中心開業的全年影響。另一個原因是巴黎春天百貨大陸店的租金釐定方式由2006財年的按營

業額計算轉變為2007年財政年度的固定租金。經營租賃租金開支佔收入的百分比由2006年財政年度的14.7%減少至2007年財政年度的14.4%，主要原因是2007年財政年度開設巴黎春天百貨青島店的物業由本公司自有。

其他經營開支。於2007年財政年度，我們的其他經營開支為人民幣139,400,000元，較2006年財政年度的人民幣42,600,000元增加人民幣96,800,000元，增幅為227.2%。該增長的主要原因是年內賽特購物中心開業以及巴黎春天百貨青島店及巴黎春天百貨長春店的首個全年營運令推廣及廣告開支、公用設施費用及銷售税大幅增加。其他經營開支佔收入的百分比由2006年財政年度的24.9%增長至2007年財政年度的27.8%。

融資成本。於2007年財政年度，我們的融資成本為人民幣26,400,000元，較2006年財政年度的人民幣3,000,000元增加人民幣23,400,000元，該增長的主要原因是我們主要用於收購巴黎春天百貨青島店所在物業的新增銀行借款導致利息開支增加。

税前利潤。於2007年財政年度，我們的税前利潤為人民幣156,500,000元，較2006年財政年度的人民幣54,100,000元增加人民幣102,400,000元，增幅為189.3%。該升幅主要由於上文所述因素所致。

所得税開支。於2007年財政年度，所得税開支為人民幣21,000,000元，較2006年財政年度的人民幣8,000,000元增加人民幣13,000,000元，增幅為162.5%。該增長的主要原因是税前利潤增加，惟部份由我們的實際税率由2006年財政年度的14.8%減少至2007年財政年度的13.4%所抵銷，減少的主要原因是賽特購物中心獲相關税務部門授予首年營運税項豁免。

少數股東權益。於2007年財政年度，少數股東權益應佔利潤為人民幣400,000元，較2006年財政年度的人民幣600,000元減少人民幣200,000元，跌幅為33.3%。

年度利潤。於2007年財政年度，由於上文所述因素，我們的年度利潤為人民幣135,500,000元，較2006年財政年度的人民幣46,100,000元增加人民幣89,400,000元，增幅為193.9%。於2007年財政年度，本公司擁有人應佔利潤為人民幣135,100,000元，較2006年財政年度的人民幣45,500,000元增加人民幣89,600,000元，增幅為196.9%。

淨利潤率。於截至2007年12月31日止年度，我們的淨利潤率為27.1%，較於截至2006年12月31日止年度的26.9%輕微上升0.2%，主要由於2007年投資物業公平值收益因融資成本提高而部份抵銷。

流動資金及資金來源

我們一直主要通過經營業務的現金流量、內部資金、銀行借款及增加繳入資本來滿足流動資金需求。我們現金的主要用途一直並預期繼續為經營成本、資本投資及收購本公司百貨店所在物業。

財務狀況表內若干項目

流動負債淨額

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，由於流動負債超過該等日期的流動資產，我們的流動負債淨額分別為人民幣132,400,000元、人民幣689,700,000元、人民幣670,400,000元及人民幣171,800,000元。

於2009年10月31日，我們的流動負債淨額為人民幣514,200,000元。下表載列我們於2009年10月31日的負債狀況，以及流動資產及流動負債：

	於2009年10月31日
	人民幣千元
流動資產	
存貨	32,316
預付款項、貿易及其他應收款項	68,303
土地使用權	2,013
應收關聯方款項	4,588
受限制銀行結餘	11,500
銀行結餘及現金	200,807
	319,527
流動負債	
貿易及其他應付款項	459,549
應付股息	1,250
應付稅款	6,307
銀行借款 — 一年內到期	338,728
應付關聯方款項	27,931
	833,765
流動負債淨額	514,238

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日之流動負債淨額狀況主要原因在於：(i)流動資產(如現金)轉換為長期資產(如物業)；以及(ii)我們利用供應商信貸期為我們的經營活動提供部份融資，以及使用短期借款開設新店以擴張業務。該策略令我們得以拓展旗下百貨店網絡，並有助於我們在長期內創造策略價值

及提升盈利能力。使用短期借款的優勢之一是利息成本較低，原因是中國的短期借款利率通常低於長期借款。我們經營百貨店的業務性質決定大部份負債為短期，主要包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及短期銀行借款，因而形成我們的流動負債淨額狀況。由於大部份百貨店收入來自專賣商，我們的庫存較少。由於我們首先就大部份特許專營及直接銷售或為專賣商向購物者收取現金及信用卡付款，因此我們的應收款項亦有限。中國百貨行業的一般慣例為，百貨店於賣出貨品後才會支付貨款。我們通常會在售出專賣商貨品相關月份的月初計起30天至60天內向專賣商支付貨款。我們會於收到商品當日起三至四個月後將未售出的貨品退還直接銷售供應商。

過往我們可支付短期銀行貸款，主要原因是我們於截至2008年12月31日止三個年度有強勁的經營現金流入以及我們有良好的信貸紀錄。我們並無違反任何銀行借款的償還條款。我們目前主要通過營運所得現金及續借短期銀行借款償還債務。截至2009年 10月31日，我們已收到關聯方全額償還我們授予的非貿易無抵押貸款約人民幣625,000,000元。我們計劃動用其中部份所得款項，償還若干短期銀行貸款，以降低我們的流動負債淨額。於往績記錄期間直至最後可行日期，我們透過多家中國商業銀行的短期貸款續期，並無經歷任何集資困難。過往我們一直可於到期時償還短期負債。然而，我們無法保證未來仍能如此。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的流動負債超過流動資產，倘未能於到期時清償負債，我們的業務及財務狀況將受到重大負面影響」。

截至2009年6月30日，我們的信貸額為人民幣550,000,000元，其中人民幣249,300,000元未使用。

現金流量

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
			(人民幣百萬元)		
				(未經審核)	
經營活動產生／(使用)的現金淨額	133.9	436.0	393.8	55.3	(61.8)
投資活動使用的現金淨額	(342.5)	(278.8)	(415.0)	(86.5)	(425.9)
融資活動產生／(使用)的現金淨額	191.2	61.6	(135.8)	(40.7)	471.4
現金及現金等值(減少)／增加淨額	(17.4)	218.8	(157.0)	(71.9)	(16.3)
外匯匯率變動的影響	(0.9)	(1.2)	(1.0)	(1.3)	—
年初／期初現金及現金等值	69.0	50.7	268.3	268.3	110.3
年末／期末現金及現金等值	50.7	268.3	110.3	195.1	94.0

我們過往一直能夠滿足營運資金及其他資金需要，主要是依靠經營活動產生的現金淨額、銀行借款以及來自專賣商及直接銷售供應商的信貸額。

經營活動現金流量

截至2009年6月30日止六個月，經營活動使用的現金淨額為人民幣61,800,000元，而截至2008年6月30日止六個月經營活動產生的現金淨額為人民幣55,300,000元。截至2009年6月30日止六個月經營活動使用的現金淨額主要用於經營使用的現金人民幣18,700,000元及已付所得稅人民幣43,200,000元。未計營運資金變動前經營活動產生的現金為人民幣179,100,000元。截至2009年6月30日止六個月，營運資金變動額為人民幣197,800,000元，主要原因是：(i)應付關聯方款項減少，包括與世紀寶姿服裝(廈門)有限公司的貿易結餘減少人民幣31,700,000元以及應付賽特集團租金減少人民幣33,300,000元；及(ii)我們使用人民幣147,000,000元以結清該期間應付予第三方的貿易應付款項餘額，導致貿易及其他應付款項減少。截至2009年6月30日止六個月的應付關聯方貿易應付款項及貿易相關款項的現金流出相對高於截至2008年6月30日止六個月，主要原因是每年年底前後銷售較為強勁，以及更好地利用該等應付款項的信貸期(特別是在2008年財政年度的下半年)。因此，我們已於截至2009年6月30日止六個月結清大部份於2008年產生的應付予寶姿集團的貿易應付款及貿易相關款項。根據過往經驗，我們在下半年的銷售優於上半年。由於10月份的國慶假期，以及12月份週年慶祝前後的促銷期及聖誕節前的銷售，上述趨勢在10至12月份期間尤為明

顯。在此情況下，年底的貿易應付款項通常均會增加。在該等貿易應付款項於年底之後以及次年上半年支付後，每年前六個月我們的貿易及其他應付款項通常會隨之下降。

2008年財政年度，經營活動產生的現金淨額為人民幣393,800,000元，而2007年財政年度經營活動產生的現金淨額為人民幣436,000,000元。2008年財政年度經營活動產生的現金淨額主要來自經營產生的現金人民幣448,100,000元(經扣減已付所得稅人民幣54,300,000元)。未計營運資金變動前的經營現金流量為人民幣316,200,000元。2008年財政年度，營運資金變動額為人民幣131,900,000元，主要原因是季節性因素和信貸條款的使用增加導致貿易及其他應付款項增加人民幣107,800,000元，以及應付關聯方款項增加人民幣78,800,000元(主要因為來自寶姿的貿易應收款項和賽特的應付租金增加所致)。有關增加部份為預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣52,000,000元所抵銷。預付款項、按金及其他應收款項增加主要與管理諮詢服務費的相關應收款項和來自發行預付款禮品卡的應收款項有關。

2007年財政年度，經營活動產生的現金淨額為人民幣436,000,000元，而2006年財政年度則為人民幣133,900,000元。2007年財政年度經營活動產生的現金淨額主要來自經營產生的現金人民幣450,000,000元(經扣減已付所得稅人民幣14,000,000元)。未計營運資金變動前經營產生的現金為人民幣177,300,000元。2007年財政年度，營運資金變動額為人民幣272,700,000元，主要由於貿易及其他應付款項增加人民幣354,600,000元，部份為預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣68,400,000元所抵銷。貿易及其他應付款項和預付款項、貿易及其他應收款項增加主要與賽特購物中心的開業相關。

2006年財政年度，經營活動產生的現金淨額為人民幣133,900,000元，主要來自經營產生的現金人民幣138,600,000元(經扣減已付所得稅人民幣4,700,000元)。未計營運資金變動前經營產生的現金為人民幣69,700,000元。2006年財政年度，營運資金變動額為人民幣68,900,000元，主要由於貿易及其他應付款項增加人民幣37,000,000元(主要與巴黎春天百貨嘉禾店、巴黎春天百貨青島店和巴黎春天百貨長春店的開業相關)，部份為存貨增加人民幣6,900,000元(因為巴黎春天百貨青島店和巴黎春天百貨長春店開業導致直接銷售增加所致)以及預付款項、貿易及其他應收款項減少人民幣36,000,000元(主要因為巴黎春天百貨青島店和巴黎春天百貨長春店開業所致)所抵銷。

投資活動現金流量

截至2009年6月30日止六個月，投資活動使用的現金淨額為人民幣425,900,000元，主要用於向廈門巴黎春天百貨及北京賽特奧特萊斯商貿等關聯方支付墊款人民幣422,200,000元所致。

2008年財政年度，投資活動使用的現金淨額為人民幣415,000,000元，主要用於購入與收購巴黎春天百貨嘉禾店所在物業剩餘部份相關的物業、廠房及設備人民幣96,300,000元，收購西安世紀長安物業投資的相關付款人民幣62,000,000元，西安長安國際中心的相關土地使用權付款人民幣49,800,000元以及預付關聯方款項人民幣197,700,000元。

2007年財政年度，投資活動使用的現金淨額為人民幣278,800,000元，主要用於購入與2007年財政年度重新裝修賽特購物中心和巴黎春天百貨長春店相關的物業、廠房及設備人民幣44,000,000元，收購附屬公司西安世紀長安物業投資人民幣75,000,000元以及預付關聯方款項淨額人民幣164,400,000元。

2006年財政年度，投資活動使用的現金淨額為人民幣342,500,000元，主要用於購入主要與收購青島物業相關的物業、廠房及設備人民幣285,500,000元，以及預付關聯方款項淨額人民幣50,000,000元。

融資活動現金流量

截至2009年6月30日止六個月，融資活動產生的現金淨額為人民幣471,400,000元，主要由於新增銀行借款增加人民幣500,000,000元所致。

2008年財政年度，融資活動使用的現金淨額為人民幣135,800,000元，主要由於收購附屬公司西安世紀長安物業投資和購入西安長安國際中心土地使用權的新增銀行借款人民幣278,000,000元所致。另一部份銀行借款用作收購巴黎春天百貨嘉禾店剩餘物業、廠房及設備的資金。有關增加部份由償還銀行借款人民幣135,500,000元、支付銀行借款利息人民幣49,800,000元、支付股息人民幣78,300,000元及支付重組代價人民幣150,000,000元所抵銷。

2007年財政年度，融資活動產生的現金淨額為人民幣61,600,000元，主要來自於用作業務擴張的新增銀行借款人民幣256,900,000元。有關增加部份由我們的償還銀行借款人民幣143,200,000元及支付銀行借款利息所抵銷。

2006年財政年度，融資活動產生的現金淨額為人民幣191,200,000元，主要來自新增銀行借款人民幣429,500,000元，由償還銀行借款人民幣255,500,000元所抵銷。

債務

於2009年10月31日，本集團的未清償銀行借款約為人民幣604,100,000元，以本集團的若干資產(包括物業、土地使用權及短期銀行存款)、一名第三方擁有的若干樓宇以及一名關聯方提供的保證作為擔保。預期該關聯方提供的保證將解除。

除上述及本招股章程其他部份所披露者及除集團內公司間負債外，本集團於最後可行日期概無任何尚未清償之已發行及發行在外或同意將予發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兑負債或承兑信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

借款

我們的借款包括短期及長期銀行借款，以我們擁有的樓宇、土地使用權和銀行結餘以及第三方擁有的若干樓宇作為抵押，並由本集團的若干附屬公司和第三方擔保。該等第三方抵押權益和擔保是由於我們收購西安世紀長安物業投資的全部股權權益所產生。於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，港元貸款分別為零、人民幣28,092,000元、人民幣35,276,000元及人民幣24,241,000元。剩餘借款為人民幣貸款。

截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的資產負債比率(定義為債務總額除以權益總額)分別為0.6、(28.7)、4.5及4.3。由於本集團重組導致本公司股東應佔權益減少人民幣385,000,000元，因此我們於2007年錄得負債淨額約人民幣19,300,000元。2008年，我們錄得淨利潤令資產負債比率有所改善。截至2009年6月30日，我們的資產負債比率為4.3，稍低於2008年12月31日的4.5，主要原因是我們的權益總額不斷增加，惟部份由銀行借款總額增加所抵銷。自2009年6月30日以來，我們的總負債水平顯著下降，截至2009年10月31日的資產負債比率為1.8。

下表載列我們於2009年10月31日的短期銀行貸款的詳情：

借款公司	貸款銀行	利率	本金數額	未償還本金數額	生效日	到期日
			(人民幣)	*(人民幣)*		
中山巴黎春天百貨(廈門)	中信銀行松柏分行	4.779%	45,000,000	40,000,000	2009年7月24日	2010年7月23日
中山巴黎春天百貨(廈門)	中國招商銀行廈門分行	4.779%	40,000,000	40,000,000	2009年6月29日	2010年6月29日
中山巴黎春天百貨(廈門)	滙豐銀行(中國)有限公司廈門分行	5.103%	30,000,000	30,000,000	2009年10月21日	2010年1月21日
中山巴黎春天百貨(廈門)	中國建設銀行集美分行	4.374%	80,000,000	80,000,000	2009年8月28日	2009年11月27日[1]
廈門松柏春天貿易	中國招商銀行廈門分行	4.779%	30,000,000	30,000,000	2009年6月29日	2010年6月29日
中國春天百貨集團有限公司	滙豐銀行有限公司香港分行	1.580%	30,000,000港元	17,500,000港元	2009年9月9日	2010年5月9日
中國春天百貨集團有限公司	滙豐銀行(中國)有限公司廈門分行	1.790%	20,000,000港元	20,000,000港元	2009年9月25日	2009年12月24日
中國春天百貨集團有限公司	滙豐銀行(中國)有限公司廈門分行	1.790%	50,000,000港元	50,000,000港元	2009年9月30日	2009年12月30日

(1) 該貸款按4.374%的利率循環週轉，到期日為2010年2月23日。

下表載列我們於所示日期的銀行借款。

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
抵押[1]	178,000	554,707	695,439	1,190,521	604,114
	178,000	554,707	695,439	1,190,521	604,114
應還款賬面值：					
1年內	73,000	124,316	394,780	519,395	338,728
1年至2年	60,000	128,183	40,462	142,820	43,429
2年至5年	45,000	127,820	135,883	431,878	142,306
5年以上	—	174,388	124,314	96,428	79,651
	178,000	554,707	695,439	1,190,521	604,114
減：列作流動負債的1年內到期款額	(73,000)	(124,316)	(394,780)	(519,395)	(338,728)
	105,000	430,391	300,659	671,126	265,386

我們就2007年8月收購西安世紀長安物業投資而同意承擔銀行貸款人民幣280,000,000元，該筆貸款於2009年6月30日之未償還金額為人民幣223,100,000元。此等銀行貸款包括：

(i) 於2006年5月25日提取之銀行貸款未償還金額為人民幣139,000,000元，於2006年6月25日開始還款，將於2016年5月25日還清。於截至2009年6月30日止六個月，該銀行貸款之加權實際年利率為6.7122%；

(ii) 分別於2006年12月26日、2007年6月27日及2007年7月23日提取之銀行貸款未償還金額為人民幣84,100,000元，分別於2007年1月26日、2007年7月27日及2007年8月23日開始還款，均將於2016年12月26日還清。於截至2009年6月30日止六個月，該銀行貸款之加權實際年利率為6.7122%。

根據銀行貸款協議，上述銀行貸款以下列方式(其中包括)抵押：

(i) 於2009年6月30日抵押西安世紀長安物業投資賬面值為人民幣510,000,000元之投資物業；

(ii) 西安賣方及獨立第三方姜世豪先生之個人擔保；

(iii) 陝西阿林餐飲管理有限公司及陝西長安建築投資有限責任公司(均為獨立第三方)之企業擔保(該等第三方擔保預期將於2010年5月31日前解除)；以及

(iv) 銀行存款形式的受限制現金最低金額人民幣12,000,000元。

以下載列於各申報日期的實際年利率：

	截至12月31日止年度			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	%	%	%	%
短期貸款	5.103–5.670	5.200–8.848	2.950–8.217	2.320–5.103
長期貸款	5.670	5.670–8.848	6.712–8.136	5.184–6.712

人民幣貸款按中國人民銀行設定的市場利率的90%至113%計息，而港元貸款則按香港銀行同業拆息加1%至1.15%計息。

董事確認，如上文所述，自2009年10月31日起本集團債務並無重大變動。

經營租賃承擔

我們根據不可撤銷經營租賃及╱或百貨店合作協議租用若干百貨店及辦公室物業。我們於所示申報日期的該等租賃及百貨店合作協議日後租金付款下限總額如下。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
		（人民幣百萬元）		
1年內	13.0	72.4	71.8	73.8
1年以上至5年內	48.1	279.4	275.5	272.4
5年以上	31.8	334.8	267.8	239.9
	92.9	686.6	615.1	586.1

財務承擔

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們並無重大財務承擔。

資本開支

我們的資本開支主要用於購入物業、廠房及設備及土地使用權。我們過往的資本開支以內部產生現金以及銀行借款及其他借款作為融資。

我們截至2006年12月31日止年度的資本開支為人民幣287,300,000元，主要包括巴黎春天百貨青島店所在物業的收購款及巴黎春天百貨中山路店所在物業若干單位的收購款。

我們截至2007年12月31日止年度的資本開支為人民幣44,000,000元，主要用於支付巴黎春天百貨長春店的重新裝修款以及巴黎春天百貨嘉禾店若干單位的收購款。

我們截至2008年12月31日止年度的資本開支為人民幣146,100,000元，主要用於支付巴黎春天百貨嘉禾店剩餘單位的收購款以及西安長安國際中心土地使用權的收購款。

目前，我們預期截至2009年12月31日止年度的資本開支約為人民幣193,200,000元，而截至2010年12月31日止年度的資本開支則約為人民幣368,700,000元，用於翻新我們的現有百貨店及建設西安二期。我們的2009及2010年度投資計劃僅為初步計劃，並且將因應我們的擴張計劃的執行、市場條件及我們對中國零售業的未來展望而作出改變。於2009年6月30日，我們於2009年財政年度已產生的資本開支為人民幣4,300,000元。

存貨分析

我們的存貨主要包括向供應商購入的化妝品。於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，我們的百貨店商品存貨分別為人民幣12,600,000元、人民幣23,700,000元、人民幣34,000,000元及人民幣32,900,000元，分別佔上述日期我們的總資產的1.9%、1.6%、2.0及1.6%。

我們與直接銷售供應商(主要與化妝品有關)簽訂直接銷售協議，據此，我們須按合約預付款項。然而，根據有關銷售上述產品的中國慣例，大部份直接銷售供應商同意在實踐中收回或調換所有未售出或陳舊貨品。由於我們的大部份存貨與直接銷售的化妝品有關，因此存貨風險相對較低。存貨乃按成本或可變現淨值中的較低者入賬。可變現淨值指估計售價減完成銷售的所有估計成本以及推廣、出售及分銷所產生的成本。我們已實施經營程序，藉以監察存貨。陳舊存貨方面，管理層定期審閱存貨之賬齡，其中涉及將陳舊存貨項目的賬面值與各自可變現淨值互相比較，目的在於確定是否需要在財務報表中，就任何陳舊及滯銷存貨作出撥備。我們根據當前市況及出售性質類似商品的以往經驗作出上述估計。由於競爭對手對不景氣的行業週期作出回應，有關估計可能會大幅變動。我們於各年終日期重新審閱上述估計。於往績記錄期間，我們並無就存貨作出撥備，亦未經歷任何存貨撇銷。

下表載列所示期間內我們的平均存貨週轉期概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2006年	2007年	2008年	2009年
存貨週轉期(日)(1)	83	80	83	95

附註：

(1) 存貨週轉期(日)按年終／期終的平均存貨結餘除以年度／期內的購買貨物及存貨變動，再乘以360日(2006年、2007年及2008年)或180日(截至2009年6月30日止六個月)而計算。

主要由於巴黎春天百貨青島店逐步更換所售商品，導致直接銷售產品相對於專賣產品有所減少，進而導致週轉天數增加，存貨週轉期由2008年財政年度的83日增加至截至2009年6月30日止六個月的95日。2006年財政年度至2008年財政年度期間存貨週轉期相對穩定。於2009年10月31日，我們截至2009年6月30日的存貨自當日起至2009年10月31日已售出73%。請參閱「— 主要會計政策及估計 — 存貨」。

預付款項、貿易及其他應收款項

預付款項、貿易及其他應收款項主要包括百貨店物業的預付租金。我們的董事認為，預付款項、按金及其他應收款項於各申報日期的賬面值約等於其公平值。我們的政策是向所管理百貨店的營運商提供60日的平均信貸期，向預付禮品卡發行商提供30日的平均信貸期。我們已制訂貿易應收款項撥備政策，於每年年底評估貿易應收款項是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示，估計未來現金流量因貿易應收款項初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響，則對貿易應收款項作出減值。減值之客觀證據可包括：(i)發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或(ii)逾期或拖欠支付利息或本金；或(iii)借款人有可能破產或進行財務重組。

我們的管理層根據過往經驗及現時經濟環境估計按原實際利率折現的貿易應收款項的估計未來現金流量現值。各項貿易應收款項的賬面值與已折現現值的差額確認為貿易應收款項撥備。

當貿易應收款項被視為減值時，賬面值透過使用撥備賬進行調減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。當貿易應收款項被認為無法收回時，將就撥備賬進行撇銷。先前撇銷而於往後追回之金額計入損益內。於往績記錄期間，除因新時代來雅百貨店倒閉未能履行向我們支付管理費用之責任而撇銷應收管理費用人民幣1,200,000元外，並無就貿易應收款項作出任何撥備。

於截至2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月，貿易應收款項的週轉天數分別為21、48、76及68天。貿易應收款項週轉天數乃按年內／期內貿易應收款項的平均結餘，除以具信貸期的銷售所得總額加管理諮詢服務收益的總和，乘以360天（就2006年、2007年及2008年而言）及180天（就截至2009年6月30日止六個月而言）。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度，具信貸期的銷售所得總額合共分別為零、人民幣38,900,000元及人民幣142,900,000元，截至2009年6月30日止六個月則為人民幣91,600,000元。

於2006年，我們僅向管理諮詢服務客戶提供信貸期，該等客戶在實踐中一般較賒銷客戶更早還款。自2007年起，我們採取一項政策，向獨立第三方預付禮品卡發行商授出信貸期，其週轉天數通常長於管理諮詢服務應收款項。因此，應收賬款週轉天數由2006年的21天增至2007年的48天。於2008年，臨近年底的賒銷增加，其結餘的賬齡於2008年12月31日為60天以內。由於貿易應收款項平均結餘的增加，週轉天數由2007年的48天增至2008年的76天。截至2009年6月30日止六個月，應收賬款的週轉天數維持在60天以上，部份原因是我們的管理諮詢服務客戶的結餘人民幣22,900,000元於2009年6月30日尚未結清（有關款項已於隨後結清）。隨後我們於2009年6月30日至10月30日期間結清的截至2009年6月30日貿易應收款項為人民幣28,900,000元。

於各申報日期的貿易及其他應收款項分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	（人民幣百萬元）			
60日內到期的貿易應收款項	0.6	13.1	57.7	29.5
預付租金	17.6	66.7	61.3	57.3
向供應商墊款	2.2	2.6	1.0	0.5
預付增值稅	3.4	2.6	7.9	23.1
其他(1)	4.0	12.0	20.0	19.6
	27.8	97.0	147.9	130.0
減：長期預付租金	(14.6)	(63.7)	(43.4)	(39.1)
總計	**13.2**	**33.3**	**104.5**	**90.9**

附註：

(1) 其他應收款項 — 其他包括零用現金、個人貸款、按金、開業前付予第三方管理百貨店作為營運資金的臨時墊款、其他應收稅項、其他第三方應收款項、預付租賃保險及員工退休金。由於開設新店，此等價值於往績記錄期間普遍增加。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應付專賣商及直接銷售供應商(款額較小)的款項。我們的標準特許專營協議規定，只要專賣商向我們提供已出售商品的增值稅發票，我們必須在商品出售月月初計起60天內向專賣商支付款項。於截至2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月，貿易應付款項的週轉天數分別為48、42、56及61天。貿易應付款項週轉天數乃按年內／期內貿易應付款項的平均結餘，除以特許專營銷售收入總額減特許專營銷售所產生佣金與購買貨物及存貨變動數額，乘以360天(就2006年、2007年及2008年而言)及180天(就截至2009年6月30日止六個月而言)。

下表載列於申報日期的應付貿易款項賬齡分析。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	（人民幣百萬元）			
60日以內	91.3	258.3	352.0	234.6
61–120日	2.7	4.0	17.0	14.7
121–360日	0.8	1.6	15.1	7.6
1年以上	0.1	0.6	1.1	1.4
總計	**94.9**	**264.5**	**385.2**	**258.3**

幾乎全部的貿易應付款項於60日以內到期，並且相當於我們扣除佣金及相應增值稅後應支付專賣商的銷售收入總額。

其他應付款項

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
		（人民幣百萬元）		
購買物業、廠房及設備應付款項	3.3	75.5	3.5	1.8
應計款項	6.3	10.1	5.2	7.3
應計員工成本	4.4	25.5	21.5	11.5
已收專賣供應商按金	5.6	20.3	21.5	23.3
客戶預付款禮品卡	25.9	128.4	147.6	152.4
收購附屬公司應付款項	—	62.0	—	—
其他應付中國稅項	6.1	29.4	22.4	6.9
其他(1)	15.9	41.4	23.6	20.3
	67.5	392.6	245.3	223.5

附註：

(1) 其他應付款項 — 其他包括應付社保、應付租金、按金、暫收承租人款項及其他。由於開設新店，此等價值於往績記錄期間普遍增加。

其他應付款項主要包括購入物業、廠房及設備應付款項、應計款項、應計員工成本、客戶預付款項及其他應付款項。客戶預付款項主要包括客戶預付款禮品卡，該卡乃由百貨店發行予預付貨款並於之後購買貨品的客戶。所支付款項記錄於卡內，隨後持卡者可憑卡購買價值相當或較少的貨品(在此情況下餘額將保留於卡上)。僅於實際提貨時，方會將利潤計入損益賬。截至2007年、2008年12月31日及2009年6月30日，客戶預付款禮品卡顯著增加，原因是賽特購物中心開業。下表載列截至所示日期我們的各間自有百貨店已發行預付款禮品卡的未償還餘額。

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
		（人民幣百萬元）		
巴黎春天百貨大陸店	2.8	3.9	4.4	2.7
巴黎春天百貨長春店	0.2	1.3	1.3	0.9
巴黎春天百貨太原店	—	0.1	0.5	0.4
巴黎春天百貨嘉禾店	10.5	17.1	17.6	10.8
巴黎春天百貨南寧店	—	0.3	0.6	0.7
巴黎春天百貨青島店	4.9	26.8	32.4	30.3
巴黎春天百貨世貿店	2.7	3.3	3.2	2.9
巴黎春天百貨中山路店	4.8	7.7	8.5	7.8
賽特購物中心	—	67.9	79.1	95.9
總計	**25.9**	**128.4**	**147.6**	**152.4**

截至2007年12月31日購入物業、廠房及設備的應付款項指收購巴黎春天百貨嘉禾店所處物業的未償還餘額。截至2007年12月31日收購一間附屬公司的應付款項與收購西安世紀長安物業投資有關。

金融工具

我們並無訂立任何金融工具作對沖用途。

資產負債表以外的交易

除上述承擔外，我們並無訂立任何重大資產負債表以外的交易或安排。

關聯方交易

就關聯方交易而言(載於本文件附錄一會計師報告之附註30)，董事確認該等交易乃按一般商業條款達成，及／或其條款不遜於獨立第三方所提供之條款，屬於公平及合理，並符合股東的整體利益。該等交易主要包括以下活動：

- *購買產品：*於2007年財政年度，我們根據多項按市價計算的總價付款合約向廈門巴黎春天百貨購買貨品，總額達人民幣8,900,000元。

- *購買設備：*於2007年財政年度，我們以總價人民幣6,800,000元，向賽特集團購買設備。

- *佣金收益：*現代時裝(廈門)有限公司、廈門寶姿服飾有限公司(「PIM」)、黛美服飾(廈門)有限公司、世紀寶姿服裝(廈門)有限公司及韋薇服飾(廈門)有限公司均為寶姿之附屬公司。我們根據特許專營安排向於我們的百貨店經營的寶姿、BMW Lifestyle及Vivienne Tam收取佣金。我們根據該等協議收取的佣金介於15%至20%，截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，該項收入總額達人民幣40,600,000元。

- *管理諮詢服務收益：*我們就向貴陽國貿及貴陽南國花錦的店舖提供管理諮詢服務收取費用，截至2009年6月30日止六個月，該項收入總額達人民幣7,600,000元。

- *租金開支：*賽特集團為賽特購物中心所在物業的關聯方及業主。自2007年7月1日起，我們於賽特購物中心租用空間及相關寫字樓並每月就此繳納租金開支人民幣4,000,000元，截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，該項收入總額達人民幣96,800,000元。

- *利息開支及收益：*由於與中國春天百貨有限公司達成公司間貸款交易，我們以6.0%至6.3%的年率向中國春天百貨有限公司及廈門巴黎春天百貨收取利息收益。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，利息收益總額達到人民幣8,100,000元。我們就向中國春天百貨提供的公司間貸款產生利息開支。請參閱「— 債務 — 借款」。

市場風險

在日常業務中，我們面對多種市場風險，包括以下各項：

信貸風險

我們的信貸風險主要來自其貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及銀行存款及現金。為最大限度降低信貸風險，我們的管理層已指派團隊負責制定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。於綜合財務狀況表呈列之數額已扣除應收呆壞賬撥備，該項目由我們的管理層根據過往經驗和現時經濟環境作出估計。我們於各申報日期檢討每項個別債務之可收回金額，以確保對不可收回之金額計提足夠的減值虧損。就此而言，我們的董事認為我們的信貸風險已大幅下降。

由於大部份交易對手為國有銀行，流動資金之信貸風險有限。

截至2009年10月31日，我們收到關聯方全額償還我們授予的非貿易無抵押貸款約人民幣625,000,000元。我們的信貸風險均分佈於大量交易對手及客戶，再無重大集中之信貸風險。

利率風險

由於按市場利率計息的銀行存款及銀行借款的現行市場利率會出現波動，我們承受現金流量利率風險。

我們於往績記錄期間之公平值利率風險主要與固定利率銀行借款有關。我們目前並無利率對沖政策。然而，管理層會監察所承擔之利率風險，並於有必要時考慮對沖重大利率風險。

以下的利率敏感性分析乃基於浮息銀行借款之利率變動風險進行。由於銀行結餘對利率波動並不敏感，因此銀行結餘無需進行敏感性分析。該分析之編

製乃假設於各申報日期未償還之浮息銀行借款於整個年度仍未償還。已採用提高或降低50基點的假設，此假設與我們對利率可能產生合理變動之估計一致。

於各申報日期，倘利率提高／降低50基點而所有其他變量維持不變，我們於截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度以及截至2009年6月30日止六個月之淨利潤將分別減少／增加人民幣400,000元、人民幣1,200,000元、人民幣1,700,000元及人民幣3,800,000元。

外幣風險

我們進行的若干交易以外幣計值，因此須承受匯率波動引起之風險。我們目前並無外幣對沖政策。我們透過密切監控匯率變動以管理其外幣風險。我們相信其外幣風險並不重大。

於各申報日期，我們以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
		（人民幣百萬元）		
資產				
美元	2.1	0.4	0.8	0.6
港元	1.2	29.8	4.4	25.6
負債				
美元	(24.6)	—	—	—
港元	—	(28.1)	(35.3)	(24.2)

下表載列我們就人民幣兑換美元及港元分別變動5%的外幣敏感性詳情。此乃代表管理層對匯率之可能變動的估計。

敏感性分析僅涉及於各申報日期以外幣計值之未兑現貨幣項目，並於相關期末就匯率變動對其換算作出調整。當人民幣兑有關貨幣升值時，下列正數指

利潤上升，負數指利潤下跌。當人民幣兌有關貨幣貶值時，將對利潤產生同等但相反的影響。

	於12月31日			截至6月30日止六個月
	2006年	2007年	2008年	2009年
	（人民幣百萬元）			
人民幣兌美元匯率變動5% 年度／期內利潤上升（下跌）	1.1	(0.0)	(0.0)	(0.0)
人民幣兌港元匯率變動5% 年度／期內利潤上升（下跌）	(0.1)	(0.1)	1.5	(0.1)

股息及股息政策

我們於2007年10月31日宣派特別股息人民幣78,300,000元，該等股息於2008年1月9日及2008年4月3日派付。

股息派付與否及相關數額由董事視乎我們的未來業務及盈利、資金需要及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事視為相關的其他因素酌情決定。股息的任何宣派、支付及股息金額須符合我們的章程文件及開曼群島公司法規定，包括獲得股東批准。此外，我們的控股股東可影響我們的股東於股東大會上批准任何股息派付。

未來股息派付亦會取決於是否獲得我們的中國附屬公司所派發之股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的淨利潤派付，而中國會計原則與其他司法權區公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多方面存在差異。中國法律同時規定，外商投資企業（例如我們的部份中國附屬公司）須撥出部份淨利潤作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若我們的附屬公司有負債或虧損，或根據銀行信貸融資、可換股債券文據或我們或我們的附屬公司日後可能簽訂的其他協議中的任何限制契諾，我們附屬公司的分派亦可能受到限制。我們全資擁有的附屬公司龍俊發展及益能均於香港註冊成立，並分別持有巴黎春天房地產（廈門）及中山巴黎春天（廈門）百貨的100%權益，而巴黎春天房地產（廈門）及中山巴黎春天（廈門）百貨則持有我們的中國附屬公司的股權權益。就新企業所得稅法而言，倘龍俊發展及益能被視為非居民企業，則我們的中國附屬公司支付予我們的股息將須繳納不超過5%的代扣稅，由於我們的所有收益均來自我們的中國附屬公司支付的股息，我們的淨收益將會減少。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們全

資擁有的經營附屬公司應付予我們的股息或須繳納中國代扣稅，或我們可能須就全球收益繳納中國稅項。向我們的投資者派發的股息可能須根據新中國稅法繳納中國代扣稅」。

在上述因素的規限下，我們目前計劃支付的年度股息將不少於本公司股東應佔年度可分派利潤之40%，並自截至2009年12月31日止財政年度起實行。於2009年6月30日的應付股息人民幣1,250,000元，已由廈門松柏春天貿易於2009年11月27日支付予武漢華興。我們股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將按董事認為合法、合理及可行的任何方法向股東支付。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們無法保證未來將會派付股息」。

可分派儲備

於2009年6月30日，我們並無可分派予股東的儲備。

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已評估我們於2009年9月30日的物業權益(包括土地使用權)的估值為人民幣1,288,600,000元，有關函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄四。

我們的物業權益估值與截至2009年6月30日綜合財務狀況表所載該等物業權益的對賬披露如下：

	人民幣百萬元
截至2009年6月30日之賬面淨值	
物業、廠房及設備[1][2]	433.8
投資物業	510.0
土地使用權	67.4
	1,011.2
於2009年7月1日至2009年9月30日期間之變動	
添置	—
出售	—
折舊／攤銷	(3.8)
截至2009年9月30日之賬面淨值	1,007.4
增值	281.2
截至2009年9月30日之估值	1,288.6

附註：

(1) 截至2009年6月30日總額約為人民幣576,200,000元之物業、廠房及設備中，約人民幣51,700,000元之物業、廠房及設備(不包括樓宇)並未納入本文件附錄四之估值，因此亦未納入對賬。

(2) 截至2009年6月30日總額約人民幣524,500,000元之樓宇中，約人民幣90,700,000元之樓宇(該等樓宇截至2009年6月30日尚未取得房屋所有權證)並無於本文件附錄四之估值中計入任何資本值，因此亦未納入對賬。

截至2009年12月31日止財政年度的利潤預測

●

無重大不利變動

董事確認自2009年6月30日（即我們於本文件「附錄一 — 會計師報告」所載的最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來，我們的財務狀況並無任何重大不利變動。

未來計劃及前景

我們計劃成為中國市場高端及奢侈品百貨店的領先公司。為實現此目標，我們將利用中國消費者財富的增長，繼續在中國各個城市收購高檔百貨店物業進入我們的百貨店網絡。我們將透過物業收購及長期租約持有該等物業。在購得優質物業後，我們將充分利用於中國高端及奢侈品零售市場的豐富經驗，進一步提升旗下現有百貨店的經營效率，同時調整品牌組合以鞏固我們於高端及奢侈品百貨店行業的地位。

此外，長期而言，我們亦計劃發展獨有的高端及奢侈品內部產品線，並以我們的自有品牌進行銷售。

我們認為，資訊科技及管理系統是成功的零售業務不可或缺的工具。因此，我們計劃繼續投資及改善我們現有的資訊科技及管理系統(包括服務及網絡基礎設施升級)，以配合經營範圍的擴大及滿足不斷增加的消費者需求。

我們的企業投資者

以下簡述我們的企業投資者：

私募股權可換股債券

3i投資者

3i Group PLC(「3i」)乃一間於英國成立並於英格蘭及威爾士註冊的公司，主要從事私募股權及風險資本活動，根據2006年公司法第833節定義為投資公司。3i及其附屬公司(「3i集團」)主要從事投資活動，透過分佈於歐洲、亞洲及美國的辦事處網絡開展業務。3i集團亦管理與主要機構及其他投資者設立的多個基金，在歐洲及亞洲進行股權及與股權相關的投資(主要為非上市業務)。本公司的股份由3i投資者(即3i、3i Asia Pacific 2004-06 LP及3i Asia Pacific Technology LP)持有。

投資

於最後可行日期，3i投資者持有973,000股股份，相當於本公司已發行股本的9.54%。3i投資者將不再成為本公司的股東。3i投資者原為中國春天百貨(於重組前持有(其中包括)全部業務)分別於2005年10月26日及2006年2月23日所發行總額為31,000,000美元私募股權可換股債券的認購人。根據私募股權可換股債券文據之條款，應按年利率6%向3i投資者支付利息。私募股權可換股債券所得款項已投資於目前構成本集團的各成員公司作為股本。

根據重組，股份由本公司發行予中國春天百貨，作為中國春天百貨向本公司轉讓PCD China Real Estate及PCD Retail Operations(於重組前中國春天百貨透過彼等持有全部業務)所有已發行股本的代價。

就中國春天百貨向本公司轉讓業務事宜及根據於2007年8月15日訂立的兼併安排，3i投資者同意取消所有31,000,000美元私募股權可換股債券。作為取消之代價，中國春天百貨向3i投資者轉讓973,000股股份，相當於本公司已發行股本的9.54%。

除下文所述特殊權利外，3i投資者並無獲授任何其他的有關及重大特殊權利。

CVCI投資者

Citigroup Venture Capital International Growth Partnership, L.P.（開曼群島獲豁免有限合夥人）及Citigroup Venture Capital International Co-investment, L.P.（開曼群島獲豁免有限合夥人）由花旗銀行(Citibank, N.A.)倫敦分行（受英國金融服務局授權及管制、為花旗集團(Citigroup Inc.)的間接附屬公司）的分支機構Citigroup Venture Capital International Advisers提供顧問服務。

CVCI投資者認購中國春天百貨於2005年10月26日及2006年2月23日所發行本金總額為20,000,000美元的私募股權可換股債券。根據兼併安排（CVCI投資者亦為其中一方），CVCI投資者同意取消所有20,000,000美元私募股權可換股債券以換取3,135股本公司股份。作為重組的一部份，CVCI投資者成為627,000股股份（相當於本公司已發行股本之6.15%）的持有人。於2008年第四季度，CVCI投資者就其是否有權要求PIEL就彼等根據兼併安排向Bluestone轉讓股份而向彼等支付現金款項一事，於香港對我們的控股股東提起訴訟。各方其後根據CVCI投資者、中國春天百貨、PIEL、中國春天百貨（控股）、本公司、Bluestone及陳啟泰先生於2009年5月1日簽訂的清償契約（「CVCI清償契約」），於2009年5月解決有關爭議。根據CVCI清償契約的條款，CVCI投資者按公平商業磋商協定的代價37,967,285美元將627,000股股份轉讓予Bluestone。於最後可行日期，CVCI投資者並無持有本公司任何股份，亦無與本公司或與其此前於本公司所作投資有關的未行使權利。控股股東與CVCI投資者之間的爭議將不會影響我們的業務及股權架構。

公開發售前可換股債券

根據瑞士信貸與CRC（由陳啟泰先生及陳漢傑先生按相同比例全資擁有的公司）於2007年3月24日訂立的一項協議，瑞士信貸同意認購及促使認購本金總額相當於人民幣500,000,000元的港元公開發售前可換股債券。於該等公開發售前可換股債券內，瑞士信貸以主事人身份認購相當於人民幣150,000,000元的港元公開發售前可換股債券（「第一項瑞士信貸可換股債券」）。其餘相當於人民幣350,000,000元的港元公開發售前可換股債券中，相當於人民幣41,500,000元由United Capital Investment Group Limited認購，相當於人民幣38,500,000元由KTB/UCI China Ventures II Limited認購，而相當於人民幣270,000,000元由瑞士信貸認購並於2007年4月27日出售予德意志銀行（「第二項瑞士信貸可換股債券」）。其餘233,800,000港元及31,200,000港元的公開發售

前可換股債券分別由霸菱資產管理(亞洲)有限公司(為Baring Hong Kong China Fund的利益)及The Greater China Fund, Inc.同時認購。就德意志銀行收購的公開發售前可換股債券，德意志銀行向瑞士信貸支付人民幣270,000,000元之港元等值1%的介紹費。United Capital Investment Group Limited或KTB/UCI China Ventures II Limited並無就所認購的公開發售前可換股債券支付介紹費或其他費用。

於2007年5月18日，由瑞士信貸介紹，CRC進一步向摩根士丹利國際有限公司發行相當於人民幣150,000,000元的港元公開發售前可換股債券。瑞士信貸就上述認購向摩根士丹利收取相當於人民幣150,000,000元之港元等值2%的介紹費。CRC將公開發售前可換股債券所得款項用於收購北京賽特綜合寫字樓、酒店、零售商場與鄰近的地塊及樓宇。

CRC並無因發行任何公開發售前可換股債券向瑞士信貸支付費用。

於2009年2月26日，CRC與Baring Hong Kong China Fund(及其他各方)訂立清償契約(「第一項霸菱清償契約」)。根據第一項霸菱清償契約，Baring Hong Kong China Fund同意將其持有的233,800,000港元公開發售前可換股債券轉讓予Portico Global Limited(由陳啟泰先生及陳漢傑先生最終控股的公司)，以換取22,938,868港元及13,233,962股寶姿股份。同日，CRC與The Greater China Fund Inc.(及其他各方)訂立清償契約(「第二項霸菱清償契約」)，據此，The Greater China Fund Inc.同意將其持有的31,200,000港元公開發售前可換股債券轉讓予Portico Global Limited，以換取3,061,132港元及1,766,038股寶姿股份。由於第一項霸菱清償契約及第二項霸菱清償契約的訂立，Baring Hong Kong China Fund及The Greater China Fund Inc.不再持有任何公開發售前可換股債券，亦不再為公開發售前可換股債券持有人。

於2009年7月27日，德意志銀行、CRC、Bluestone及PIEL之間訂立一份修訂及重列契約(「德意志修訂契約」)。根據德意志修訂契約，第二項瑞士信貸可換股債券的債券工具已經修訂，第二項瑞士信貸可換股債券不可再兑換為股份「新德意志債券」，德意志銀行抵押亦已經修訂，成為CRC根據新德意志債券付款及履行責任的持續證券。根據新德意志債券的債券工具，CRC須分階段向德意志銀行以港元償還相當於人民幣270,000,000元的本金。就CRC根據新德意志債券的還款責任，PIEL已於2009年7月27日以德意志銀行為受益人提供一項特別擔保。

公開發售前可換股債券持有人將不會擁有任何其他股東一般不享有的特殊權利，尤其將無權委派或提名任何董事或參與本集團管理。有關各公開發售前可換股債券持有人之投資詳情(以及彼等的概要描述)載列如下。

就瑞士信貸而言，彼已向本公司承諾，未經本公司書面同意，其將遵守有關其處置所持股份的既定限制。

於2009年4月1日，CRC、PIEL、Bluestone及各公開發售前可換股債券持有人(就彼等各自的公開發售前可換股債券)訂立重組契約(「重組契約」)。根據重組契約，各公開發售前可換股債券持有人所持有的公開發售前可換股債券的到期日期獲延長。各重組契約的進一步詳情載於下文。

瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行新加坡分行

瑞士信貸於香港註冊成立，為受香港證券及期貨條例規管的持牌法團。其主要業務為買賣證券、安排債務及股本融資、及銷售金融產品。

Credit Suisse (International) Holding AG為瑞士信貸的直屬母公司，於瑞士註冊成立。Credit Suisse Group為瑞士信貸的最終控股公司，於瑞士註冊成立。

德意志銀行(Deutsche Bank)為Deutsche Bank Aktiengesellschaft的分支機構。Deutsche Bank Aktiengesellschaft(「德意志銀行」)由漢堡的Norddeutsche Bank Aktiengesellschaft、杜塞爾多夫的Rheinisch-Westfälische Bank Aktiengesellschaft及慕尼黑的Süddeutsche Bank Aktiengesellschaft重新合併而成。根據信貸機構地區範圍法律(Law on the Regional Scope of CreditInstitutions)，上述機構於1952年從1870年成立的德意志銀行分拆出來。1957年5月2日，合併及命名於法蘭克福地區法院(District Court Frankfurt am Main)商業註冊處(Commercial Register)辦理。德意志銀行是一家根據德國法律按註冊編號HRB 30,000註冊成立的銀行機構及股份有限公司。該銀行的註冊辦事處位於德國法蘭克福。總行設於Theodor-Heuss-Allee 70，60486 Frankfurt am Main, Germany，在德國及海外(包括倫敦、紐約、悉尼、東京)設有分行，並在新加坡設有一處亞太總行，作為各地營運的中心。

德意志銀行是旗下銀行、資本市場公司、基金管理公司、房地產融資公司、分期融資公司、研究及顧問公司以及其他本地及外國公司(「德意志銀行集團」)的母公司。

於1972年，德意志銀行首次於新加坡成立。於1988年，德意志銀行在新加坡設立亞太總行。

CRC:

(a) 根據其於2007年4月3日訂立之可換股債券文據，以瑞士信貸為受益人，發行相當於人民幣150,000,000元之港元可換股債券(「第一項瑞士信貸可換股債券」)，到期日為2009年4月3日；及

(b) 根據其於2007年4月26日訂立之可換股債券文據，以瑞士信貸為受益人，發行相當於人民幣270,000,000元之港元可換股債券(「第二項瑞士信貸可換股債券」，與第一項瑞士信貸可換股債券共同及分別稱為「瑞士信貸可換股債

券」），到期日為2009年4月26日（於2007年4月27日，第二項瑞士信貸可換股債券獲德意志銀行接受，據此所發行債券轉讓予德意志銀行並以其名義發出債券憑證。詳情載於下文）。

就第一項瑞士信貸可換股債券及第二項瑞士信貸可換股債券應付CRC的認購款項已分別於2007年4月4日及2007年4月27日支付。

分別於2007年4月3日及2007年4月26日，

(a) PIEL與瑞士信貸訂立股份抵押契約（「瑞士信貸抵押」），據此，PIEL向瑞士信貸提供第一固定抵押，將於佔本公司10.5%投票權之股份的所有權利、所有權、福利及權益，作為CRC根據第一項瑞士信貸可換股債券付款及履行義務的持續抵押。

(b) PIEL與瑞士信貸訂立股份抵押契約（「原抵押契約」），據此，PIEL向瑞士信貸提供第一固定抵押，將其於佔本公司18.9%投票權之股份的所有權利、所有權、福利及權益，作為CRC根據第二項瑞士信貸可換股債券付款及履行義務的持續抵押。其後瑞士信貸豁免CRC於原抵押契約中的義務，CRC與德意志銀行訂立以德意志銀行為受益人的新抵押契約，詳情載於下文。

根據瑞士信貸與CRC（及其他各方）於2009年4月1日訂立的重組契約（「瑞士信貸重組契約」），Bluestone與瑞士信貸於同日訂立經修訂及重列抵押契約，據此，瑞士信貸抵押項下的抵押人為Bluestone。根據瑞士信貸重組契約，第一項瑞士信貸可換股債券的到期日延後至2011年4月3日。

截至最後可行日期，第一項瑞士信貸可換股債券已由CRC部份償還，根據第一項瑞士信貸可換股債券應支付的未償還本金為人民幣135,000,000元。

根據第二項瑞士信貸可換股債券條款並作為其補充，CRC於2007年4月27日與德意志銀行訂立附加契據，據此，德意志銀行接受並同意受有關第二項瑞士信貸可換股債券之債券文據的條款約束，CRC承諾並同意德意志銀行納入根據股份抵押契約發行並以瑞士信貸為受益人之證券的發行範圍，使其成為第二項瑞士信貸可換股債券的受益人。同日：

(a) 瑞士信貸與德意志銀行訂立轉讓書，其後第二項瑞士信貸可換股債券轉讓予德意志銀行；

(b) 瑞士信貸與PIEL訂立解除抵押契約，其後瑞士信貸豁免CRC於原抵押契約中的義務；及

(c) PIEL與德意志銀行訂立股份抵押契約(「德意志銀行抵押」)，據此，PIEL向德意志銀行提供第一固定抵押，將其於佔本公司18.9%投票權之股份的所有權利、所有權、福利及權益，作為CRC根據第二項瑞士信貸可換股債券付款及履行義務的持續抵押。

於2009年7月27日，德意志銀行、CRC、Bluestone及PIEL之間訂立一份修訂及重列契約(「德意志修訂契約」)。根據德意志修訂契約，第二項瑞士信貸可換股債券的債券工具已經修訂，第二項瑞士信貸可換股債券不可再兑換為股份(「新德意志債券」)，德意志銀行抵押亦已經修訂，Bluestone取代PIEL成為抵押人，而德意志銀行抵押成為CRC根據新德意志債券付款及履行責任的持續抵押。根據新德意志債券的債券工具，CRC須分階段向德意志銀行還款。就CRC根據新德意志債券的還款責任，PIEL已於2009年7月27日以德意志銀行為受益人提供一項特別擔保。

截至最後可行日期，新德意志債券已由CRC部份償還，根據新德意志債券應支付的未償還本金為人民幣54,000,000元，將於2010年2月全數支付。截至最後可行日期，德意志銀行抵押已部份解除，德意志銀行抵押以本公司15%的投票權作為擔保。德意志銀行抵押將於2010年2月全數支付未償還本金之後完全解除。

瑞士信貸抵押將於償還或轉換第一項可換股債券時(以較早者為準)解除。

根據第一項瑞士信貸可換股債券，CRC應就尚餘本金額按8.4%的年率支付利息，且尚餘本金額乃採用當前中國銀行所報人民幣兑港元現貨單位買賣之匯率計算。

除非獲提前贖回，否則第一項瑞士信貸可換股債券的尚餘本金應於CRC決定之日期，經CRC向瑞士信貸發出書面通知後兑換為由Bluestone持有的股份。根據第一項瑞士信貸可換股債券的條款，該等股份應在得到CRC的指示後由Bluestone轉讓予瑞士信貸。釐定由Bluestone轉出以兑換第一項瑞士信貸可換股債券之股份數目時，乃用將予兑換之第一項瑞士信貸可換股債券的人民幣本金總額換算為港元(根據上述現行匯率計算)，再除以兑換日生效之兑換價。

United Capital Investment Group Limited

UCI專注投資於中國各行業內增長強勁的潛在或當前市場領先公司，亦經營面向中國創業及成長企業的培育設施。除提供資本外，UCI亦為組合內各公司提供管理及科技專業技術、金融經驗、法律及會計資源以及其他增值服務。UCI旗下總部

位於中國的風險資本／私募股權團隊曾投資於分眾傳媒控股(納斯達克：FMCN)、中國永樂電器(現為國美電器零售連鎖的一部份)(香港：0493)、新宇亨得利控股(香港：3389)、嘉漢林業(多倫多：TRE)及最近上市的中國臍帶血庫企業集團(紐交所：CO)等眾多項目。

CRC根據其於2007年4月26日訂立之可換股債券文據，以UCI為受益人，發行相當於人民幣41,500,000元之港元可換股債券(「UCI可換股債券」)，到期日為2009年4月26日。就UCI可換股債券應付CRC的認購款項已於2007年4月27日支付。於2009年4月1日，UCI與CRC(及其他各方)就UCI可換股債券訂立重組契約(「UCI重組契約」)，據此，UCI可換股債券的到期日期延長至2011年4月26日。

於2007年4月26日，PIEL亦與UCI訂立股份抵押契約(「UCI抵押」)，據此，PIEL向UCI提供第一固定抵押，將其於佔本公司2.9%投票權之股份的所有權利、所有權、福利及權益，作為CRC根據UCI可換股債券付款及履行義務的持續抵押。根據UCI重組契約，Bluestone與UCI於同日訂立經修訂及重列抵押契約，據此，UCI抵押項下的抵押人變更為Bluestone。UCI抵押將於償還或轉換UCI可換股債券時(以較早者為準)前解除。

根據UCI可換股債券，CRC應就UCI可換股債券尚餘本金額按8.4%的年率支付利息，且尚餘本金額乃採用當前中國銀行所報人民幣兌港元現貨單位買賣之匯率確定。

截至最後可行日期，UCI可換股債券已由CRC部份償還，根據UCI可換股債券應支付的未償還本金為人民幣37,350,000元。

除非經提前贖回，否則UCI可換股債券的尚餘本金應於CRC決定之日期，經CRC向UCI發出書面通知後兌換為由Bluestone持有的股份。根據UCI可換股債券的條款，該等股份應在得到CRC的指示後由Bluestone轉讓予UCI。釐定由Bluestone轉出以兌換UCI可換股債券之股份數目時，乃用將予兌換之UCI可換股債券的人民幣本金總額換算為港元(根據上述現行匯率計算)，再除以兌換日生效之兌換價。

KTB/UCI China Ventures II Limited

KTB/UCI為UCI管理的基金。KTB Securities(「KTB」)於1981年設立，為一間總部位於韓國的投資公司，管理超過10億美元的投資基金，於1996年在南韓交易所上市。

CRC根據其於2007年4月26日訂立之可換股債券文據，以KTB/UCI為受益人，發行相當於人民幣38,500,000元之港元可換股債券(「KTB/UCI可換股債券」)，到期日為2009年4月26日。就KTS/UCI可換股債券應付CRC的認購款項已於2007年4月27日支付。

於2007年4月26日，PIEL進一步與KTB/UCI訂立股份抵押契約(「KTB/UCI抵押」)，據此，PIEL向KTB/UCI提供第一固定抵押，將其於佔本公司2.7%投票權之股份的所有權利、所有權、福利及權益，作為CRC根據KTB/UCI可換股債券付款及履行義務的持續抵押。根據KTB/UCI與CRC(及其他各方)訂立的重組契約(「KTB/UCI重組契約」)，Bluestone與KTB/UCI於同日訂立經修訂及重列抵押契約，據此，KTB/UCI抵押項下的抵押人為Bluestone。根據KTB/UCI重組契約，KTB/UCI可換股債券的到期日期延長至2011年4月26日。KTB/UCI抵押將於償還或轉換KTB/UCI可換股債券時(以較早者為準)解除。

根據KTB/UCI可換股債券，CRC應就KTB/UCI可換股債券尚餘本金額按8.4%的年率支付利息，且尚餘本金額乃採用當前中國銀行所報人民幣兌港元現貨單位買賣之匯率確定。除非已經下列方式兌換，否則CRC須於2009年4月26日贖回KTB/UCI可換股債券。

截至最後可行日期，KTB/UCI可換股債券已由CRC部份償還，根據KTB/UCI可換股債券應支付的未償還本金為人民幣34,650,000元。

除非經提前贖回，否則KTB/UCI可換股債券的尚餘本金應於CRC決定之日期，經CRC向KTB/UCI發出書面通知後兌換為由Bluestone持有的股份。根據KTB/UCI可換股債券的條款，該等股份應在得到CRC的指示後由Bluestone轉讓予KTB/UCI。釐定由Bluestone轉出以兌換KTB/UCI可換股債券之股份數目時，乃用將予兌換之KTB/UCI可換股債券的人民幣本金總額換算為港元(根據上述現行匯率計算)，再除以兌換日生效之兌換價。

Morgan Stanley & Co. International Plc(「MSIP」)

MSIP為摩根士丹利的全資附屬公司。摩根士丹利為全球金融服務公司，透過其附屬公司及聯屬公司向龐大多樣的客戶群(包括企業、政府、金融機構及個人)提供產品及服務，在其各業務部門(機構證券、全球財務管理及資產管理)均佔有重要的市場地位。MSIP的主要業務為提供廣泛的金融及證券服務(包括資本募集)，財務顧問服務(包括併購、重組、房地產及項目融資等顧問服務)，股本證券及定息證券與相關產品(包括外匯及商品)的銷售、買賣、融資及莊家活動以及研究。

CRC根據其於2007年5月17日訂立之可換股債券文據，以MSIP為受益人，發行相當於人民幣150,000,000元之港元可換股債券(「摩根士丹利可換股債券」)，到期日為2009年5月18日。

於2007年5月17日，PIEL進一步與MSIP訂立股份抵押契約(「摩根士丹利抵押」)，據此，PIEL向MSIP提供第一固定抵押，將其於佔本公司10%投票權之股份的所有權利、所有權、福利及權益，作為CRC根據摩根士丹利可換股債券支付付款及履行義務的持續抵押。根據MSIP與CRC(及其他各方)訂立的重組契約(「摩根士丹利重組契約」)，Bluestone與MSIP於同日訂立經修訂及重列抵押契約，據此，摩根士丹利抵押項下的抵押人為Bluestone。根據重組契約，摩根士丹利可換股債券的到期日期延長至2011年5月17日。摩根士丹利抵押將於償還或轉換摩根士丹利可換股債券時(以較早者為準)解除。

根據摩根士丹利可換股債券，CRC應就摩根士丹利可換股債券尚餘本金額按8.4%的年率支付利息，且尚餘本金額乃採用當前中國銀行所報人民幣兑港元現貨單位買賣之匯率確定。

截至最後可行日期，摩根士丹利可換股債券已由CRC部份償還，根據摩根士丹利可換股債券應支付的未償還本金為人民幣112,500,000元。

除非經提前贖回，否則摩根士丹利可換股債券的尚餘本金應兑換為由Bluestone持有的股份。根據摩根士丹利可換股債券的條款，該等股份應在得到CRC的指示後由Bluestone轉讓予MSIP。釐定由Bluestone轉出以兑換摩根士丹利可換股債券之股份數目時，乃用將予兑換之摩根士丹利可換股債券的人民幣本金總額換算為港元(根據上述現行匯率計算)，再除以兑換日生效之兑換價。

Portico Global Limited

Portico Global Limited是一間於英屬處女群島註冊成立，並由陳啟泰先生及陳漢傑先生最終控股的公司。

正如上文「— 公開發售前可換股債券」一段所述，根據第一項霸菱清償契約及第二項霸菱清償契約，Portico Global Limited獲Baring Hong Kong China Fund及The Greater China Fund Inc.轉讓總值為265,000,000港元的公開發售前可換股債券(「Portico可換股債券」)。Portico可換股債券的到期日已延後至2010年6月30日，或CRC及Portico Global Limited協定的稍後日期。

Portico可換股債券的本金額265,000,000港元應於CRC決定之日期，經CRC向Portico Global Limited發出書面通知後兑換為股份。根據Portico可換股債券的條款，

該等股份應在得到CRC的指示後由Bluestone轉讓予Portico。釐定由Bluestone轉出以兑換Portico可換股債券之股份數目時，乃用將予兑換之Portico可換股債券的尚餘本金額除以兑換日生效之兑換價。於最後可行日期，Portico可換股債券的尚餘本金額為265,000,000港元。

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。

Deloitte.
德勤

德勤．關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下乃本行就中國春天百貨集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至2008年12月31日止三個年度各年度及截至2009年6月30日止六個月(「往績記錄期間」)的財務資料(「財務資料」)所作出的報告。

貴公司以Tiger Power Investments Limited為公司名稱，於2007年1月8日根據開曼群島公司法(2004年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其後於2007年8月15日更名為中國春天百貨集團有限公司。根據本文件附錄七內「重組」一節詳述之集團重組(「重組」)， 貴公司於2007年11月14日成為 貴集團現時各組成公司的控股公司。

於本報告日期，貴公司擁有如下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	於以下日期 貴公司應佔股權權益								主要業務
			2006年12月31日		2007年12月31日		2008年12月31日		2009年6月30日		本報告日期		
			直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
PCD China Real Estate Limited	英屬處女群島（「英屬處女群島」）2005年9月14日	1美元	—	100	100	—	100	—	100	—	100	—	投資控股
中山巴黎春天（廈門）百貨有限公司（「中山巴黎春天（廈門）百貨」）	中華人民共和國（「中國」）2005年10月28日	5,000,000美元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	零售業務
巴黎春天房地產（廈門）有限公司（「巴黎春天房地產（廈門）」）	中國 2002年4月28日	19,000,000美元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	物業租賃
廈門世貿巴黎春天百貨有限公司（「廈門世貿巴黎春天百貨」）*(附註xi)*	中國 2001年8月29日	人民幣3,000,000元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	零售業務
廈門大陸春天百貨有限公司（「巴黎春天百貨大陸店」）*(附註xi)*（前稱為「廈門大陸來雅百貨有限公司」）	中國 2005年8月23日	人民幣1,000,000元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	零售業務
太原巴黎春天百貨有限公司（「太原巴黎春天百貨」）*(附註xi)*	中國 2005年3月9日	人民幣5,000,000元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	零售業務
吉林省巴黎春天百貨有限公司（「吉林省巴黎春天百貨」）*(附註xi)*	中國 2006年11月28日	人民幣10,000,000元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	零售業務
青島中山巴黎春天百貨有限公司（「青島中山巴黎春天百貨」）*(附註xi)*	中國 2006年10月9日	人民幣5,000,000元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	零售業務

於以下日期 貴公司應佔股權權益

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	2006年12月31日		2007年12月31日		2008年12月31日		2009年6月30日		本報告日期		主要業務
			直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
廈門來雅百貨管理有限公司（「廈門來雅百貨管理」）*(附註xi)*	中國 2006年1月4日	人民幣 1,000,000元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	經營及管理百貨店
廣西巴黎春天百貨有限公司（「廣西巴黎春天百貨」）*(附註xi)*	中國 2006年9月26日	人民幣 5,000,000元	—	100	—	100	—	100	—	100	—	100	零售業務
廈門松柏春天百貨有限公司（「廈門松柏春天貿易」）*(附註xi)*（前稱為「廈門來雅百貨有限公司」）	中國 1998年5月29日	人民幣 11,000,000元	—	95	—	95	—	95	—	95	—	95	零售業務
PCD Retail Management Inc.（「PCD Retail Management」）	英屬處女群島 1998年8月24日	— *(附註i)*	—	99.2	—	99.2	—	99.2	—	99.2	—	99.2	經營及管理百貨店
北京賽特百貨有限公司（「北京賽特百貨」）*(附註xi)*（前稱為「北京中山春天百貨有限公司」）	中國 2007年4月26日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	—	100	—	100	—	100	—	100	零售業務
PCD Retail Operations Limited（「PCD Retail Operations」）	英屬處女群島 2007年5月18日	— *(附註ii)*	不適用	不適用	100	—	100	—	100	—	100	—	投資控股
西安世紀長安物業投資管理有限公司（「西安世紀長安物業投資」）*(附註xi)*	中國 1995年9月12日	人民幣 126,000,000元	—	—	—	100	—	100	—	100	—	100	物業投資及百貨店管理

於以下日期 貴公司應佔股權權益

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	2006年12月31日		2007年12月31日		2008年12月31日		2009年6月30日		本報告日期		主要業務
			直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
廈門巴黎春天百貨信息諮詢有限公司（「廈門巴黎春天百貨信息諮詢」）*(附註xi)*	中國 2007年8月27日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	—	100	—	100	—	100	—	100	信息諮詢
龍俊發展有限公司（「龍俊發展」）	香港 2007年5月11日	— *(附註iii)*	不適用	不適用	—	100	—	100	—	100	—	100	投資控股
益能企業有限公司（「益能」）	香港 2007年6月1日	— *(附註iv)*	不適用	不適用	—	100	—	100	—	100	—	100	投資控股
PCD Roosevelt China Ventures Limited（「PCD Roosevelt」）	英屬處女群島 2008年4月22日	— *(附註v)*	不適用	不適用	不適用	不適用	—	51	—	51	—	— *(附註xi)*	提供百貨店管理諮詢服務
PCD China Ventures Limited（「PCD China Ventures」）	英屬處女群島 2008年5月3日	— *(附註vi)*	不適用	不適用	不適用	不適用	—	100	—	100	—	— *(附註xi)*	投資控股
嘉禾春天商貿（廈門）有限公司（「嘉禾春天」）	中國 2008年7月9日	750,000港元 *(附註vii)*	不適用	不適用	不適用	不適用	—	100	—	100	—	100	零售業務
青島世紀春天信息諮詢有限公司（「青島春天」）*(附註xi)*	中國 2009年3月8日	人民幣200,000元 *(附註viii)*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	—	100	—	100	信息諮詢
北京源永信信息諮詢有限公司（「北京源永信」）*(附註xi)*	中國 2009年3月25日	人民幣200,000元 *(附註ix)*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	—	100	—	100	信息諮詢
廈門蓮花百貨有限公司（「廈門蓮花」）	中國 2009年9月4日	2,000,000港元 *(附註x)*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	—	100	零售業務

附註：

(i) PCD Retail Management的法定股本為50,000美元。截至本報告日期止， 貴集團並無注入資本。

(ii) PCD Retail Operations的法定股本為1美元。截至本報告日期止， 貴集團並無注入資本。

(iii) 龍俊發展的法定股本為10,000港元。截至本報告日期止， 貴集團並無注入資本。

(iv) 益能的法定股本為10,000港元。截至本報告日期止， 貴集團並無注入資本。

(v) PCD Roosevelt的法定股本為50,000美元。截至2009年11月11日(出售日期)(附註xi)止， 貴集團並無注入資本。

(vi) PCD China Ventures的法定股本為50,000美元。截至2009年11月11日(出售日期)(附註xi)止， 貴集團並無注入資本。

(vii) 嘉禾春天的註冊資本為5,000,000港元。截至本報告日期止，數額為750,000港元之資本乃由貴集團注入。

(viii) 青島春天的註冊資本為人民幣1,000,000元。截至本報告日期止，數額為人民幣200,000元之資本乃由 貴集團注入。

(ix) 北京源永信的註冊資本為人民幣1,000,000元。截至本報告日期止，數額為人民幣200,000元之資本乃由 貴集團注入。

(x) 廈門蓮花的註冊資本為10,000,000港元。截至本報告日期止，數額為2,000,000港元之資本乃由 貴集團注入。

(xi) 於2009年11月11日，根據一份轉讓文據及買賣契約，PCD Retail Operations將其於PCD China Ventures的股權無代價轉讓予Double Eight Enterprises Limited(一間由陳啟泰及其兄長陳漢杰(「陳氏家族」)間接全資擁有的公司)。因此，貴集團於PCD China Ventures附屬公司PCD Roosevelt的權益亦轉讓予Double Eight Enterprises Limited。

貴集團現時各組成公司的財政年度年結日均為12月31日。

由於 貴公司、PCD China Real Estate Limited、PCD Retail Management、PCD Retail Operations、PCD Roosevelt及PCD China Ventures於彼等各自註冊成立地點並無法定審計要求，故彼等自註冊成立以來並無編製經審核財務報表。由於龍俊發展及益能自彼等註冊成立以來並無召開股東週年大會，故彼等並無編製經審核財務報表。然而，就本報告而言，本行已審閱 貴公司、PCD China Real Estate Limited、PCD Retail Management、PCD Retail Operations、PCD Roosevelt、PCD China Ventures、龍俊發展及益能自彼等各自註冊成立日期以來的所有相關交易，並進行本行認為必要的有關程序以納入彼等之財務資料。由於自彼等各自註冊成立日期至2009年6月30日止期間並無法定報告要求，故此青島春天及北京源永信並無編製該等期間的經審核財務報表，以及 貴集團旗下所有其他實體並無編製截至2009年6月30日止六個月的經審核財務報表。

貴公司於中國成立的附屬公司的法定財務報表已按相關會計原則及根據中國的財務法規而編製。該等報表已由下列於中國註冊的執業會計師審核(倘適用)：

附屬公司名稱	財政年度／期間	核數師名稱
中山巴黎春天(廈門)百貨 . . .	截至2006年12月31日止財政年度	廈門華永聯合會計師事務所
	截至2007年及2008年12月31日止財政年度	廈門業華會計師事務所有限公司
巴黎春天房地產(廈門)	截至2006年及2007年12月31日止財政年度	廈門集友會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止財政年度	廈門中友會計師事務所有限公司
廈門世貿巴黎春天百貨	截至2006年12月31日止財政年度	廈門華永聯合會計師事務所
	截至2007年及2008年12月31日止財政年度	廈門業華會計師事務所有限公司
巴黎春天百貨大陸店	截至2006年及2007年12月31日止財政年度	廈門利安達普和會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止財政年度	廈門普和會計師事務所有限公司
太原巴黎春天百貨	截至2006年及2007年12月31日止財政年度	山西正裕會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止財政年度	山西華泰會計師事務所有限公司
吉林省巴黎春天百貨	自2006年11月28日至2006年12月31日期間	吉林新華會計師事務所有限公司
	截至2007年及2008年12月31日止財政年度	北京中瑞誠聯合會計師事務所吉林分所
青島中山巴黎春天百貨	自2006年10月9日至2006年12月31日期間	青島振青會計師事務所有限公司
	截至2007年及2008年12月31日止財政年度	青島振青會計師事務所有限公司

附屬公司名稱	財政年度／期間	核數師名稱
廈門來雅百貨管理	自2006年1月4日至2006年12月31日期間 截至2007年12月31日止財政年度 截至2008年12月31日止財政年度	廈門利安達普和會計師事務所有限公司 廈門利安達普和會計師事務所有限公司 廈門普和會計師事務所有限公司
廣西巴黎春天百貨	自2006年9月26日至2006年12月31日期間 截至2007年12月31日止財政年度 截至2008年12月31日止財政年度	廈門華永聯合會計師事務所 廣西興瑞聯合會計師事務所 廣西信天祥會計師事務所有限公司
廈門松柏春天貿易	截至2006年12月31日止財政年度 截至2007年12月31日止財政年度 截至2008年12月31日止財政年度	廈門利安達普和會計師事務所有限公司 廈門利安達普和會計師事務所有限公司 廈門普和會計師事務所有限公司
北京賽特百貨	自2007年4月26日至2007年12月31日期間 截至2008年12月31日止財政年度	中和正信會計師事務所有限公司 中和正信會計師事務所有限公司
西安世紀長安物業投資	截至2007年12月31日止財政年度 截至2008年12月31日止財政年度	西安華鑫會計師事務所有限責任公司 陝西同源會計師事務所有限責任公司
廈門巴黎春天百貨信息諮詢	自2007年8月27日至2007年12月31日期間 截至2008年12月31日止財政年度	廈門利安達普和會計師事務所有限公司 廈門普和會計師事務所有限公司
嘉禾春天	自2008年7月9日至2008年12月31日期間	廈門業華會計師事務所有限公司

為編製本報告， 貴公司董事已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製 貴集團於往績記錄期間的財務資料(「相關財務報表」)。本行已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

西安世紀長安物業投資於截至2006年12月31日止年度以及自2007年1月1日起至2007年8月9日止期間(「收購前期間」)之財務報表(「收購前相關財務報表」)乃根據國際財務報告準則編製，並由劉可民會計師事務所(香港執業會計師)根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。

本行已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表及收購前相關財務報表進行審閱。

本報告所載 貴集團於往績記錄期間之財務資料已根據相關財務報表，按財務資料附註1所載之基準編製。本行認為毋須就編製財務資料對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之 貴公司董事須就相關財務報表承擔責任。 貴公司董事亦須就載列本報告之本文件內容承擔責任。本行的責任是根據相關財務報表編製供載入本報告的財務資料，就財務資料發表意見及向 閣下呈報。

本行認為，就本報告而言，根據財務資料附註1所載的編製基準編製的財務資料足以真實及公平反映 貴集團截至2006年、2007年及2008年12月31日止及截至2009年6月30日止的財務狀況以及 貴公司截至2007年及2008年12月31日止及截至2009年6月30日止的財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的綜合業績及綜合現金流量。

貴集團截至2008年6月30日止六個月之比較綜合全面收益表、現金流量表及權益變動表連同有關附註乃摘錄自 貴集團同期之未經審核綜合財務資料(「2008年6月30日之財務資料」，乃 貴公司董事僅為本報告而編製。本行已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱2008年6月30日之財務資料。本行對2008年6月30日之財務資料的審閱主要包括向負責財務及會計事務的主要人員作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故本行未能保證可知悉所有審核中可能辨識之重大事項。因此，本行不對2008年6月30日之財務資料發表審核意見。根據本行之審閱，並無知悉任何事項致使本行相信2008年6月30日之財務資料於任何重大方面未有根據與編製財務資料所用之會計政策(符合香港財務報告準則)一致之會計政策編製。

A. 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	5	171,066	500,930	717,831	353,944	358,876
其他收益	6	22,065	63,984	80,735	40,226	43,244
投資物業公平值變動	16	—	20,771	10,000	20,000	20,000
購買貨物及存貨變動		(29,925)	(82,368)	(127,215)	(58,503)	(63,637)
員工福利開支	7	(23,480)	(86,995)	(115,936)	(61,827)	(47,524)
折舊及攤銷		(14,895)	(22,105)	(30,457)	(14,203)	(16,140)
經營租賃租金開支	29	(25,142)	(71,901)	(96,163)	(47,877)	(47,644)
其他經營開支	8	(42,590)	(139,422)	(141,152)	(67,663)	(61,133)
融資成本	9	(2,962)	(26,378)	(49,359)	(24,351)	(23,667)
稅前利潤		54,137	156,516	248,284	139,746	162,375
所得稅開支	10	(8,024)	(21,018)	(74,188)	(43,891)	(38,256)
年內／期內利潤及綜合收益總額		46,113	135,498	174,096	95,855	124,119
以下人士應佔利潤及綜合收益總額：						
貴公司擁有人		45,536	135,053	173,815	95,783	123,834
少數股東權益		577	445	281	72	285
		46,113	135,498	174,096	95,855	124,119
每股盈利(人民幣分)						
基本	13	1.51	4.38	5.79	3.19	4.13
攤薄	13	1.51	4.38	5.79	3.19	4.13

B. 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	498,527	593,171	588,761	576,219
投資物業	16	—	480,000	490,000	510,000
土地使用權	17	20,343	19,583	66,430	65,424
商譽	18	2,008	2,008	2,008	2,008
長期預付租金	21	14,637	63,675	43,353	39,078
遞延税項資產	19	—	1,930	1,762	3,598
受限制銀行結餘	27	—	12,000	12,000	12,000
		535,515	1,172,367	1,204,314	1,208,327
流動資產					
存貨	20	12,568	23,724	34,043	32,913
預付款項、貿易及其他應收款項	21	13,181	33,349	104,520	90,936
土地使用權	17	760	760	2,013	2,013
應收關聯方款項	30(c)	58,137	10,165	200,249	628,705
受限制銀行結餘	27	—	—	11,500	11,500
銀行結餘及現金	27	50,679	268,291	110,277	93,994
		135,325	336,289	462,602	860,061
流動負債					
貿易及其他應付款項	23	162,396	657,080	630,471	481,859
應付税款		4,422	7,594	19,139	8,043
應付股息	26	—	78,348	1,250	1,250
銀行借款 — 一年內到期	24	73,000	124,316	394,780	519,395
應付關聯方款項	30(c)	27,868	158,682	87,317	21,284
		267,686	1,026,020	1,132,957	1,031,831
流動負債淨額		(132,361)	(689,731)	(670,355)	(171,770)
資產總額減流動負債		403,154	482,636	533,959	1,036,557
非流動負債					
銀行借款 — 一年後到期	24	105,000	430,391	300,659	671,126
遞延税項負債	19	—	71,557	79,766	87,778
		105,000	501,948	380,425	758,904
資產總額減負債總額		298,154	(19,312)	153,534	277,653
資本及儲備					
繳入資本／股本	25	42,343	382	382	382
儲備		254,339	(21,611)	152,204	276,038
貴公司擁有人應佔權益		296,682	(21,229)	152,586	276,420
少數股東權益		1,472	1,917	948	1,233
		298,154	(19,312)	153,534	277,653

C. 財務狀況表

	附註	於12月31日		於6月30日
		2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司之投資	31	372,998	372,998	372,998
流動資產				
預付款項、貿易及其他應收款項	21	—	37	—
應收附屬公司款項	32	7,000	2	2
銀行結餘及現金	27	27,118	2,445	10,229
		34,118	2,484	10,231
流動負債				
貿易及其他應付款項	23	282	113	32
應付股息		78,348	—	—
銀行借款 — 一年內到期	24	28,092	35,276	24,241
應付附屬公司款項	32	149,616	344,029	364,302
應付一間同系附屬公司款項	32	150,000	—	—
		406,338	379,418	388,575
流動負債淨額		(372,220)	(376,934)	(378,344)
資產總額減流動負債		778	(3,936)	(5,346)
資本及儲備				
股本	25	382	382	382
儲備	33	396	(4,318)	(5,728)
		778	(3,936)	(5,346)

D. 綜合權益變動表

	繳入資本／股本	資本儲備	其他儲備	法定公積金	保留盈利	貴公司擁有人應佔	少數股東權益	總額
	人民幣千元 (附註i)	*人民幣千元 (附註v)*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註iii)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2006年1月1日結餘	10,356	185,932	—	2,225	20,646	219,159	512	219,671
年內利潤及綜合收益總額	—	—	—	—	45,536	45,536	577	46,113
分配	—	—	—	3,624	(3,624)	—	—	—
擁有人注資*(附註i)*	36,287	—	—	—	—	36,287	—	36,287
向擁有人之分派*(附註ii)*	(4,300)	—	—	—	—	(4,300)	—	(4,300)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	383	383
於2006年12月31日結餘	42,343	185,932	—	5,849	62,558	296,682	1,472	298,154
年內利潤及綜合收益總額	—	—	—	—	135,053	135,053	445	135,498
分配	—	—	—	16,348	(16,348)	—	—	—
擁有人注資*(附註i)*	10,282	—	—	—	—	10,282	—	10,282
集團重組*(附註iv)*	(52,243)	(185,932)	(146,723)	—	—	(384,898)	—	(384,898)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	100	100
已宣派股息	—	—	—	—	(78,348)	(78,348)	—	(78,348)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	(100)	(100)
於2007年12月31日結餘	382	—	(146,723)	22,197	102,915	(21,229)	1,917	(19,312)
年內利潤及綜合收益總額	—	—	—	—	173,815	173,815	281	174,096
分配	—	—	—	34,899	(34,899)	—	—	—
已宣派股息	—	—	—	—	—	—	(1,250)	(1,250)
於2008年12月31日結餘	382	—	(146,723)	57,096	241,831	152,586	948	153,534
期內利潤及綜合收益總額	—	—	—	—	123,834	123,834	285	124,119
分配	—	—	—	11,309	(11,309)	—	—	—
於2009年6月30日結餘	382	—	(146,723)	68,405	354,356	276,420	1,233	277,653
（未經審核）								
於2008年1月1日結餘	382	—	(146,723)	22,197	102,915	(21,229)	1,917	(19,312)
期內利潤及綜合收益總額	—	—	—	—	95,783	95,783	72	95,855
分配	—	—	—	11,100	(11,100)	—	—	—
於2008年6月30日結餘（未經審核）	382	—	(146,723)	33,297	187,598	74,554	1,989	76,543

附註：

(i) 於2006年1月1日及2006年12月31日的繳入資本／股本的金額為 貴集團各組成公司於各自報告日期之合併資本。於截至2007年12月31日止兩個年度各年之擁有人注資為 貴集團各公司擁有人之注資總額。

(ii) 於截至2006年12月31日止年度向擁有人之分派來自(i)廈門巴黎春天百貨有限公司(「廈門巴黎春天百貨」， 貴公司同系附屬公司)將其分別於巴黎春天百貨大陸店及太原巴黎春天百貨的30%及20%股權權益轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨，代價分別為人民幣300,000元及人民幣1,000,000元；及(ii) 柯秀德女士及葛衛英女士將彼等於廈門世貿巴黎春天百貨之全部股權權益轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)，總代價為人民幣3,000,000元。

(iii) 法定公積金為不可分派，其轉撥由董事會根據附屬公司之公司章程細則釐定。法定公積金可用作補償往年之虧損或轉換為 貴集團於中國之附屬公司的增加資本。

(iv) 該等金額為根據重組視為向擁有人之分派(詳情請參閱附註1)。

(v) 資本儲備指擁有人的額外注資。

E. 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
税前利潤		54,137	156,516	248,284	139,746	162,375
按下列事項調整：						
物業、廠房及設備折舊		14,135	21,345	28,757	13,510	15,134
土地使用權攤銷		760	760	1,700	693	1,006
利息收益		(2,494)	(7,229)	(2,348)	(1,416)	(3,013)
融資成本		2,962	26,378	49,359	24,351	23,667
呆壞賬撇銷		—	—	1,164	—	—
出售物業、廠房及設備虧損		—	36	2	2	—
外匯虧損(收益)		203	226	(717)	(560)	(41)
投資物業公平值變動		—	(20,771)	(10,000)	(20,000)	(20,000)
營運資金變動前之經營現金流量		69,703	177,261	316,201	156,326	179,128
存貨(增加)減少		(6,948)	(11,156)	(10,319)	(3,347)	1,130
預付款項、貿易及其他應收款項減少(增加)		35,979	(68,366)	(52,013)	1,578	17,859
應收關聯方款項(增加)減少		—	(7,615)	7,615	7,585	(3,810)
貿易及其他應付款項增加(減少)		36,987	354,637	107,796	(81,230)	(146,951)
應付關聯方款項增加(減少)		2,918	5,203	78,823	2,314	(66,033)
經營產生(使用)之現金		138,639	449,964	448,103	83,226	(18,677)
已付所得税		(4,701)	(13,988)	(54,266)	(27,892)	(43,176)
經營活動產生(使用)現金淨額		133,938	435,976	393,837	55,334	(61,853)
投資活動						
已收利息		2,494	4,613	2,348	1,416	563
購入物業、廠房及設備		(285,462)	(44,009)	(96,288)	(7,232)	(4,253)
預付關聯方款項		(99,921)	(220,413)	(197,699)	(931)	(422,197)
關聯方償還款項		49,921	56,000	—	—	—
購入土地使用權		(1,815)	—	(49,800)	(39,800)	—
收購附屬公司	34	(7,788)	(75,000)	(62,016)	(39,946)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		—	110	—	—	—
增購附屬公司權益		—	(100)	—	—	—
受限制銀行結餘增加		—	—	(11,500)	—	—
投資活動所用現金淨額		(342,571)	(278,799)	(414,955)	(86,493)	(425,887)

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
融資活動						
已付利息		(2,962)	(25,928)	(49,809)	(24,801)	(23,667)
股息付款		—	—	(78,348)	(78,348)	—
重組代價付款		(4,300)	(11,900)	(150,000)	(28,608)	—
關聯方貸款		24,110	—	—	—	—
向關聯方還款		(35,926)	(24,191)	(188)	—	—
新增銀行借款		429,500	256,882	277,966	177,966	770,750
償還銀行借款		(255,501)	(143,216)	(135,471)	(86,974)	(275,644)
擁有人注資		36,287	9,900	—	—	—
少數股東注資		—	100	—	—	—
融資活動產生(使用)現金淨額		191,208	61,647	(135,850)	(40,765)	471,439
現金及現金等值(減少)增加淨額		(17,425)	218,824	(156,968)	(71,924)	(16,301)
年初／期初現金及現金等值		68,991	50,679	268,291	268,291	110,277
匯率變動影響		(887)	(1,212)	(1,046)	(1,311)	18
年末／期末現金及現金等值 以銀行結餘及現金表示		50,679	268,291	110,277	195,056	93,994

F. 財務資料附註

1. 一般資料及財務資料編製基準

貴公司以Tiger Power Investments Limited為公司名稱，於2007年1月8日根據開曼群島公司法(2004年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其後於2007年8月15日更名為中國春天百貨集團有限公司。其註冊辦事處位於Clifton House，75 Fort Street, P.O. Box 1350，Grand Cayman, KY1–1108，Cayman Islands，主要營業地點位於中國廈門市思明區中山路76–132號，郵編：361000。 貴公司為一間投資控股公司。

根據重組， 貴公司於2007年11月14日成為現時 貴集團旗下各公司的控股公司。 貴集團乃由重組後的 貴公司及其附屬公司組成，並視為一間持續經營實體。於截至2006年及2007年12月31日止年度重組前後， 貴集團被視為由陳氏家族控制。重組主要包括：

(i) 於2006年，根據兩份股份轉讓協議，廈門巴黎春天百貨(陳氏家族控制的公司)將其分別於巴黎春天百貨大陸店及太原巴黎春天百貨的30%及20%股權權益轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨，代價分別為人民幣300,000元及人民幣1,000,000元；及柯秀德(陳啟泰先生及陳漢傑先生的母親)及葛衛英(貴集團僱員)(兩人均為代表陳氏家族的代名股東)將彼等於廈門世貿巴黎春天百貨之全部股權權益轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)，總代價為人民幣3,000,000元。

(ii) 透過日期均為2007年3月15日的兩份股份轉讓協議，廈門巴黎春天百貨及劉欽華(貴集團高級管理層成員，代表陳氏家族的代名股東)同意將其分別持有99%及1%的青島中山巴黎春天百貨全部股權權益(已繳足註冊資本人民幣5,000,000元)分別轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)(分別作價人民幣4,950,000元及人民幣50,000元)；

(iii) 於2007年5月8日，寶姿國際企業有限公司(「PIEL」)(陳氏家族控制的公司)持有的49,600股PCD Retail Management股份(相當於PCD Retail Management股本之99.2%)以象徵式代價轉讓予PCD Retail Operations；

(iv) 透過日期均為2007年7月7日的兩份股份轉讓協議，廈門巴黎春天百貨及廈門加中軟件開發有限公司(「廈門加中」，第三方)同意將其分別持有已繳足註冊本人民幣10,000,000元的99%及1%的北京賽特百貨的全部股權權益分別轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)(分別作價人民幣9,900,000元及人民幣100,000元)；

(v) 透過日期均為2007年7月20日的股份轉讓協議，由林秀華及林可欽(兩人均為 貴集團僱員，代表陳氏家族的代名股東)按相同比例持有之廈門來雅百貨管理全部股權權益以人民幣1,000,000元之代價按95%及5%的比例分別轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)(分別作價人民幣950,000元及人民幣50,000元)。廈門來雅百貨管理之股權權益轉讓已於2007年8月17日進行登記。

(vi) 於2007年10月11日，根據於2007年7月7日訂立之股份轉讓協議及於2007年11月30日訂立之股份轉讓補充協議，中山巴黎春天(廈門)百貨之全部股權權益以0.01美元的代價由中國春天百貨有限公司(「中國春天百貨」)(陳氏家族控制的公司)轉讓予益能；及

(vii) 於2007年11月14日，根據 貴公司與中國春天百貨簽訂的重組協議，PCD China Real Estate及PCD Retail Operations的全部已發行股本由中國春天百貨轉讓予 貴公司。作為代價， 貴公

司(i)承擔中國春天百貨結欠PCD China Real Estate的債務人民幣222,616,000元；(ii)同意以現金向中國春天百貨支付人民幣150,000,000元；及(iii)向中國春天百貨發行40,000股每股1.00美元的記作繳足股份。

截至2006年及2007年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時構成 貴集團之各公司的業績、權益變動及現金流量，猶如截至2006年及2007年12月31日止年度，或自彼等各自之註冊成立／成立日期或收購日期起(以較短者為準)， 貴公司一直為 貴集團的控股公司且現行集團架構一直存在。 貴集團於2006年12月31日的綜合財務狀況表已為呈報現時構成 貴集團之各公司於2006年12月31日的資產及負債而編製，猶如現行集團架構於該日(同時考慮於集團外收購實體的生效日)一直存在。

收購附屬公司(於往績記錄期間的重組除外)於各自收購日期開始以收購會計法入賬。於往績記錄期間收購附屬公司的詳情載列於附註34。

財務資料乃以 貴集團主要附屬公司經營所在的主要經濟環境之流通貨幣(即其功能貨幣)人民幣(「人民幣」)呈報。

貴公司的直接控股公司為Bluestone Global Holdings Limitd(「Bluestone」，於英屬處女群島註冊成立)，其最終控股公司為PIEL(於英屬處女群島註冊成立)。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

為編製及呈報往績記錄期間的財務資料， 貴集團已於整個往績記錄期間貫切採納於2009年1月1日開始的會計期間生效的國際會計準則(「國際會計準則」)、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、修訂及相關詮釋(「國際財務報告詮釋委員會詮釋」)，惟於2008年7月1日起生效但不應於2008年7月1日前應用的國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)重新分類金融資產除外。

於本報告日期，已頒佈下列尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋：

國際財務報告準則(修訂本)	對國際財務報告準則第5號的修訂，為2008年頒佈的國際財務報告準則的改進部份[1]
國際財務報告準則(修訂本)	2009年頒佈的國際財務報告準則的改進[2]
國際會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露[6]
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表[1]
國際會計準則第32號(修訂本)	供股的分類[5]
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目[1]
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的額外豁免[4]
國際財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎的支付交易[4]
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併[1]
國際財務報告準則第9號	金融工具[7]
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第14號(修訂本)	就一項最低資金要求進行預付款[6]
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產[1]
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第18號	客戶轉讓資產[3]
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第19號	以股本工具清償財務負債[8]

[1] 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。

[2] 於2009年7月1日或2010年1月1日(如適用)或之後開始的年度期間生效的修訂本。

[3] 就2009年7月1日或之後的轉讓生效。

[4] 於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

[5] 於2010年2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2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。

[8] 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團並未於編製財務資料時提早採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。應用國際財務報告準則第3號(經修訂)或會影響 貴集團收購日期為2010年1月1日或之後的業務合併的會計處理。國際會計準則第27號(經修訂)將影響 貴集團於附屬公司所有權權益變動的會計處理。 貴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 貴集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

如下文會計政策所述，除若干物業按公平值計算外，本財務資料乃根據歷史成本基準編製。

本財務資料已根據下列會計政策進行編製，該等會計政策遵從國際財務報告準則，並已於整個往績記錄期間貫徹應用。另外，財務資料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。

綜合基準

本財務資料包括 貴公司及由 貴公司控制實體(其附屬公司)的財務報表。當 貴公司有權支配一家實體的財務及經營政策並從其業務中獲益時，即視為對該實體有控制權。

年內／期內收購或出售的附屬公司的業績，在綜合全面收益表入賬時乃自收購生效日期起計入或計至出售生效日期止(視情況而定)。

附屬公司的財務報表於必要時會作出調整，令所採用的會計政策與 貴集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收益及開支均已於綜合賬目時對銷。

附屬公司資產淨值中的少數股東權益與 貴公司於其中的權益分開入賬。少數股東權益包括於最初業務合併日期的權益金額及自合併日期起少數股東所佔的權益變動。倘少數股東應佔虧損高於少數股東所佔附屬公司權益，則超出的金額於 貴公司權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力的責任及能夠作出額外投資以彌補虧損則除外。

共同控制下的業務合併

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其開始受控制方控制日期已合併。

合併實體或業務的資產淨值乃採用控制方釐定的現有賬面值合併。概不會就有關商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超過共同控制合併時成本的差額而確認金額，惟以控制方權益的存續性為限。

綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日起或自合併實體或業務開始受共同控制日期起(以較短期間者為準)的業績，而不論何日為共同控制合併日期。

財務資料的比較金額已呈列，猶如實體或業務於過往報告日期或自其開始受共同控制日期(以較短期間者為準)起已合併。

共同控制合併以外的業務合併

收購附屬公司(非共同控制合併)以收購法入賬。收購成本乃按交換當日所給予之資產、以及 貴集團為取得被收購公司控制權而產生或承擔之債務的公平值總額，另加業務合併直接應佔的任何成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債於收購日期按該等項目的公平值確認。

收購產生的商譽確認為資產並按成本初步計量。商譽指業務合併成本超過 貴集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的差額。倘於重估後， 貴集團佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超過業務合併成本，則超過的金額隨即於損益中確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債的公平淨值的比例計算。

商譽

業務收購所產生的商譽，是指收購成本超出 貴集團所佔有關業務於收購當日的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的數額。該等商譽按成本減任何累計減值虧損計量。

業務收購所產生的資本化商譽於綜合財務狀況表分開呈列。

就減值測試而言，收購所產生的商譽分配予預期會因收購的協同效益而受惠的 貴集團各相關現金產生單位或現金產生單位組別。每年及當單位出現可能減值跡象時對獲分配商譽的現金產生單位進行減值測試。就於某一財政年度自收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位於該財政年度末之前進行減值測試。倘若現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則先將有關減值虧損分配，以減低該單位已獲分配的任何商譽的賬面值，再按該單位每項資產的賬面值比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損直接於綜合全面收益表中確認，且不會於往後期間撥回。

於其後出售相關現金產生單位時，釐定出售盈虧金額時須計入應佔的資本化商譽。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減任何已識別減值虧損計入 貴公司的財務狀況表。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於日常業務過程中出售貨品及提供服務所應收的金額，並扣除增值稅、估計客戶退貨、返款及其他類似折扣。

特許專營銷售的佣金收入於相關百貨商店銷售貨品時確認。

貨品銷售收入於貨品發出且所有權發生轉移時確認。根據　貴集團的客戶忠誠計劃向客戶提供獎勵額度而產生的貨品銷售入賬為多元收入交易，且已收或應收代價的公平值於出售貨品及授出獎勵額度之間分配。分配予獎勵額度的代價參考其公平值計量。該等代價不會於首次銷售交易時確認為收入，而是遞延至獎勵額度獲兑換及　貴集團已履行有關責任時方會確認為收入。

租金收益及展示區租賃收益以直線法於各租期內確認。

服務收益包括管理諮詢服務收益、物業管理收益以及信用卡手續費收益，於提供相關服務的會計期間內確認。

廣告及推廣管理收益根據相關特許專營合約條款，於提供相應服務時確認。

金融資產的利息收益乃參照未償還本金按適用的實際利率以時間基準累計，實際利率乃將估計日後現金收入按金融資產的預期使用年期準確貼現至該資產賬面淨值的利率。

租賃

凡租賃條款將擁有權的所有風險與回報大部份轉讓予承租人者均屬融資租賃。所有其他租賃則列作經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃租金收入按相關租期以直線法確認。或然租金收益於賺取期間確認。於商洽及安排經營租賃直接產生的初步成本計入租賃資產賬面值並按租期以直線法確認。

貴集團作為承租人

經營租賃之應付租金於有關租賃期按直線法於損益中扣除。或然租金開支於產生期間作為開支扣除。作為訂立經營租賃之鼓勵的已收及應收利益亦於租賃期以直線法確認為租金開支之減少。

租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇部份乃分開考慮，惟租金不能於土地及樓宇之間進行可靠分配則除外，在此情況下，整項租賃一般視作融資租賃處理，並入賬列作物業、廠房及設備。倘租金能進行可靠分配，則土地租賃權益入賬列作經營租賃，惟使用公平值計算並已分類及入賬列為投資物業的租賃則除外。

外幣

各集團實體的個別財務報表均以該實體運營所在的主要經濟環境之貨幣(即其功能貨幣人民幣)列賬。

於編製個別實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期之適用匯率記賬。於報告日期，以外幣計值之貨幣項目均按報告日期之適用匯率重新換算。

結算及換算貨幣項目產生之匯兑差額，於其產生期間在損益賬內確認。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(必須以一段長時間準備以作擬定用途或銷售)的直接應佔借貸成本計入該等資產之成本，直至大部份資產可作擬定用途或出售時為止。特定借款用於合資格資產開支前作臨時性投資所賺取的投資收益，於合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益內確認。

退休福利成本

向中國的國家管理退休福利計劃之定額供款退休福利計劃所作的供款於僱員提供可使其享有供款的服務時作為開支扣除。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項總和。

即期應付稅項按年內／期內應課稅利潤計算。由於應課稅利潤不包括其他年度的應課稅或可扣稅收益或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目，故與綜合全面收益表所列淨利潤不同。 貴集團的即期稅項負債按於報告日期已頒佈或實際上已頒佈稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間差額預期應付或可收回的稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產按應課稅利潤可能用作扣減可扣減暫時差額確認。倘若因商譽或交易中首次確認(業務合併除外)其他資產及負債而引致之暫時差額並不影響應課稅利潤或會計利潤時，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資產生的應課稅暫時差額確認，惟倘 貴集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見將來不會撥回則除外。

遞延稅項資產的賬面值於各報告日期進行檢討，並減少至不再有足夠應課稅利潤可供撥回全部或部份資產。

遞延稅項按變現資產或清償負債期間預期適用的稅率計算。遞延稅項於綜合全面收益表扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接於權益扣除或計入的項目有關，則遞延稅項亦於權益中處理。

物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備(包括持作生產或供應產品或服務或作行政用途的樓宇)按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本。在建工程包括持作生產或自用的在建物業、廠房及設備。

在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬。在建工程竣工及可投入擬定用途時，將歸類為適當類別之物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可開始作為擬定用途時計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預計持續使用資產不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損，為該項目之出售所得款項淨額與賬面值之差額，並於該項目取消確認年度／期間之綜合全面收益表中入賬。

投資物業

投資物業乃持作收取租金及／或資本增值之物業，最初按成本(包括交易成本)計算。於初步確認後，投資物業乃按公平值計算。因投資物業公平值變動而產生之收益或虧損計入產生該等變動期間的損益賬。

投資物業於出售或當投資物業永久地撤銷用途或預期有關出售不會產生未來經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認年度／期間計入綜合全面收益表。

土地使用權

土地使用權按成本列賬並以直線法於租期內攤銷。將於未來十二個月或以內攤銷的土地使用權分類為流動資產。

有形資產減值

於各報告日期， 貴集團將檢討其有形資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘有此跡象存在，則估計該資產的可收回金額，以釐定減值虧損的程度。如無法估計個別資產的可收回金額， 貴集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本和使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前貼現率貼現至其現值，而該除稅前貼現率反映當時市場對該項資產(預計其未來現金流量乃未經調整)的金錢時間價值和特殊風險的評估。

倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時於損益賬中確認。

凡減值虧損於其後撥回，資產的賬面值將增至重新估計的可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過於過往年度假設資產並無確認減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損的撥回即時於損益賬中確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本使用以加權平均法計算。

金融工具

倘　貴集團的一間實體成為工具合約條文的訂約方時，則金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。金融資產及金融負債初步乃按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時列入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(如適用)。

金融資產

貴集團的金融資產指貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收益之方法。實際利率乃按金融資產之預期使用年期或較短期間(如適用)準確折現估計未來現金收入(包括所有已支付或已收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

就債務工具而言，利息收益按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款款額但並無於活躍市場內報價之非衍生金融資產。於初次確認後之各報告日期，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯方／附屬公司之款項、受限制銀行結餘以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

貸款及應收款項之減值

貸款及應收款項於各報告日期評估減值跡象。若貸款及應收款項於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 逾期或拖欠支付利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

倘有客觀證據顯示資產減值，則減值虧損於損益中確認，並按資產賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量現值的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易應收款項之賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬目賬面值之變動於損益中確認。倘若貿易或其他應收款項被視為無法收回，則於撥備賬目中撇銷。此前撇銷的款項其後收回者計入損益。

倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少，而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件相關連，則先前確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該項資產於撥回減值當日之賬面值不得超出倘未確認減值之攤銷成本。

金融負債及股本

金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類。股本工具指證明在扣除所有負債後　貴集團於資產之剩餘權益的任何合約。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息支出之方法。實際利率指按金融負債之預期使用年期或較短期間內(如適用)準確折現估計未來現金付款之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括銀行借款、貿易及其他應付款項、應付股息以及應付關聯方／附屬公司／同系附屬公司之款項)其後按實際利息法以攤銷成本計算。

股本工具

貴公司發行的股本工具按所收取款項扣除直接發行成本入賬。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及　貴集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價加應收款項之和之差額將於損益中確認。

金融負債於有關合約訂明之責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

4. 估計不明朗因素的主要來源

於報告日期，極有可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值出現重大調整的涉及未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下。

投資物業公平值

如附註16所述，投資物業估值乃採用現有租賃協議所得之資本化租金收益淨額為基準，並考慮物業的潛在復歸收益及參考可資比較的相關市場銷售。計算估值時同樣作出若干假設，包括預

測潛在復歸收益及收益。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日， 貴集團投資物業賬面值分別為零、人民幣480,000,000元、人民幣490,000,000元及人民幣510,000,000元。

物業、廠房及設備減值

倘有任何跡象顯示物業、廠房及設備出現減值，且減值程度需對獲分配該等物業、廠房及設備的現金產生單位之使用價值進行估計。計算使用價值要求實體對現金產生單位預期產生之未來現金流量作出估計，並選用適當之貼現率計算現值。

於各報告日期， 貴公司董事信納物業、廠房及設備並無出現減值虧損跡象。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣498,527,000元、人民幣593,171,000元、人民幣588,761,000元及人民幣576,219,000元。

5. 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：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
特許專營銷售佣金*(附註)*	113,875	364,276	500,751	253,470	232,558
貨品銷售	37,794	105,364	164,482	76,260	82,680
租金收益	9,299	18,779	28,342	13,672	14,787
管理諮詢服務收益	10,098	12,511	24,256	10,542	28,851
	171,066	500,930	717,831	353,944	358,876

附註：

特許專營銷售佣金作如下分析：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
特許專營銷售總收入	599,365	1,818,587	2,443,740	1,221,314	1,117,722
特許專營銷售佣金	113,875	364,276	500,751	253,470	232,558

國際財務報告準則第8號要求以主要經營決策人在對分部作出資源分配及評估其表現而定期審閱的 貴集團不同部門的內部報告作為區分經營分部的基準。就根據國際財務報告準則作出資源分配及

表現評估向 貴公司總裁(貴集團主要經營決策人)報告資料的基準是百貨商店(內部報告的唯一經營分部)的整體營運。因此，並無就經營分部作出呈報。

於往績記錄期間， 貴集團所有外部收入均源於 貴集團各經營實體所在地中國的顧客。同時， 貴集團的非流動資產(遞延稅項資產除外)亦均位於中國。

並無來自單一外部客戶的收入佔 貴集團收入10%或以上。

6. 其他收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
物業管理收益	3,852	14,786	15,854	8,137	7,716
廣告及推廣管理收益	2,950	15,934	26,563	11,092	17,305
展示場地租賃收益	2,533	7,098	8,602	5,177	2,842
關聯方支付的利息收益 *(附註30(b))*	—	5,692	—	—	2,450
外匯兑換收益淨額	3,824	—	598	775	15
銀行利息收益	2,494	1,537	2,348	1,416	563
信用卡手續費收益	291	6,111	12,958	6,599	6,072
其他	6,121	12,826	13,812	7,030	6,281
	22,065	63,984	80,735	40,226	43,244

7. 員工福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
薪金、花紅及津貼	21,222	72,659	91,267	49,152	36,323
退休福利計劃供款	2,258	14,336	24,669	12,675	11,201
	23,480	86,995	115,936	61,827	47,524

貴集團中國附屬公司的僱員是由中國各地方政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。該等中國附屬公司須向退休福利計劃作出以基本薪金成本的特定百分計算的供款，以支付福利。 貴集團就有關退休福利計劃的唯一責任是作出特定供款。

8. 其他經營開支

其他經營開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
核數師酬金	35	117	131	85	71
專業服務費用	112	23,360	12,584	8,504	2,014
推廣、廣告及相關支出	9,818	22,688	27,089	11,605	10,236
水費、電費及供暖費	13,299	28,737	28,661	13,824	13,933
其他稅項	8,625	23,836	27,517	12,191	13,716
銀行手續費	2,931	14,157	17,890	8,998	8,795
呆壞賬撇銷	—	—	1,164	—	—
其他	7,770	26,527	26,116	12,456	12,368
	42,590	139,422	141,152	67,663	61,133

9. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
下列各項的利息支出：					
須於五年內全數償還的銀行借款	1,792	12,203	17,264	6,692	11,679
無須於五年內全數償還的銀行借款	—	13,472	29,395	14,959	11,988
來自關聯方的貸款 *(附註30(b))*	1,170	253	—	—	—
購買物業、廠房及設備的遞延付款 *(附註23(i))*	—	450	2,700	2,700	—
	2,962	26,378	49,359	24,351	23,667

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
開支包括：					
中國所得稅	8,024	17,160	65,811	35,740	32,080
遞延稅項*(附註19)*	—	3,858	8,377	8,151	6,176
	8,024	21,018	74,188	43,891	38,256

往績記錄期間的稅務開支即中國的所得稅，以成立於中國的附屬公司應課稅收入按當時的稅率計算。

於香港註冊成立的附屬公司自其成立起並無應課稅利潤。

於2007年3月16日，全國人民代表大會根據中華人民共和國主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)並自2008年1月1日起生效。

於2007年12月6日，國務院公佈新所得稅法的實施條例。根據新企業所得稅法及實施條例，內地及外資企業的所得稅稅率統一為25%。於新企業所得稅法生效前，在中國的附屬公司適用33%的法定所得稅率(未計及享有的優惠稅率及豁免)。由於法定所得稅率變動前並無確認任何遞延稅項，故該變動對貴集團的遞延稅項並無重大影響。

於2007年12月26日，新企業所得稅法實施細則及詳細過渡安排分別獲頒佈，為現有稅務優惠政策訂下多項過渡期及過渡措施，包括根據舊稅法享有較低所得稅率的企業有最多五年直至2012年的寬限期，而享有定期稅項優惠待遇的企業將繼續享有有關優惠直至固定年期屆滿。此外，新企業所得稅法豁免兩個有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收益繳納所得稅。此前，該等股息須按稅收公約或國內法律繳納5%或10%的預提稅。

成立於中國的各附屬公司適用所得稅率如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	%	%	%	%	%
中山巴黎春天(廈門)百貨 *(附註i)*	15	15	18	18	20
巴黎春天房地產(廈門) *(附註i)*	15	15	18	18	20
廈門世貿巴黎春天百貨 *(附註i)*	15	15	18	18	20
巴黎春天百貨大陸店*(附註i)*	15	15	18	18	20
廈門松柏春天貿易*(附註i)*	15	15	18	18	20
廈門巴黎春天百貨信息諮詢 *(附註i)*	不適用	15	18	18	20
廈門來雅百貨管理 *(附註i及附註iii)*	豁免	豁免	18	18	20
吉林省巴黎春天百貨 *(附註ii)*	33	豁免	25	25	25
廣西巴黎春天百貨*(附註v)*	33	豁免	25	25	25
北京賽特百貨*(附註iv)*	不適用	豁免	25	25	25
太原巴黎春天百貨	33	33	25	25	25
青島中山巴黎春天百貨	33	33	25	25	25
西安世紀長安物業投資	不適用	33	25	25	25
嘉禾春天	不適用	不適用	25	不適用	25
青島春天	不適用	不適用	不適用	不適用	25
北京源永信	不適用	不適用	不適用	不適用	25

附註：

(i) 根據中華人民共和國財政部發出《關於廈門經濟特區內資企業徵收所得稅有關問題的批覆》(財稅字[88]第39號)及《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》第7(1)條之規定，該等附屬公司有資格減徵50%的國家所得稅並免徵地方所得稅。因此，於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度各年，該等附屬公司的中國企業所得稅支出乃按15%的稅率作出撥備。根據《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(國發[2007]第39號)，於廈門經濟特區成立的企業所享有的優惠稅率將於2008年1月1日起的五年期間內逐步取消並過渡至25%的新法定稅率。2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的企業所得稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

(ii) 經長春市朝陽區國稅局根據財政部及國家稅務總局發佈之《關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅字[94]001號)所作批文(長朝國減[2007]第111號)，吉林省巴黎春天百貨於2007年1月1日至2007年12月31日期間豁免繳納所得稅。

(iii) 經廈門市思明區國稅局根據財政部及國家稅務總局發佈之《關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅字[94]001號)所作批文(廈國稅思所免字[2007]第096號)，廈門來雅百貨管理於2006年1月1日至2007年12月31日期間豁免繳納所得稅。

(iv) 經北京市朝陽區國稅局根據財政部及國家稅務總局發佈之《關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅字[94]001號)所作批文(朝國稅批覆[2007]第300871號)，北京賽特百貨於其成立日期2007年4月26日至2007年12月31日期間豁免繳納所得稅。

(v) 經南寧市國稅局根據財政部及國家稅務總局發佈之《關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅字[94]001號)所作批文(南寧國稅函[2007]第952號)，廣西巴黎春天百貨於2007年1月1日至2010年12月31日期間豁免繳納所得稅。根據自2008年起生效的新企業所得稅法，廣西巴黎春天百貨必需取得當地稅務機關的正式批准以繼續享受企業所得稅豁免。廣西巴黎春天百貨自成立以來一直錄得虧損。由於並無應支付所得稅，因此截至本報告日期止，管理層並無申請企業所得稅豁免批准。

於往績記錄期間的稅項支出與綜合全面收益表內利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
稅前利潤	54,137	156,516	248,284	139,746	162,375
按適用所得稅率計算的稅項（2006年及2007年：33%　2008年及截至2009年6月30日止的六個月：25%）	17,865	51,650	62,071	34,937	40,594
不可課稅收益的稅務影響*(附註i)*	(2,215)	(3,669)	(895)	(1,067)	(3,860)
釐定應課稅利潤時不可扣減費用的稅務影響*(附註ii)*	565	11,835	6,235	5,571	760
未確認為遞延稅項資產的可扣減臨時差異的稅務影響	55	741	—	—	—
動用先前未確認的可扣減臨時差額	—	(40)	(120)	(60)	(60)
按優惠稅率計算之所得稅影響*(附註iii)*	(5,399)	(4,535)	(2,259)	(1,408)	(728)
附屬公司所得稅豁免的稅務影響	(2,847)	(37,484)	—	—	—
未確認稅項虧損的稅務影響	—	2,520	4,979	3,617	198
動用先前未確認的稅務虧損	—	—	—	—	(894)
中國附屬公司未分配利潤所產生的預提稅遞延稅項*(附註19)*	—	—	4,177	2,301	2,246
所得稅支出	8,024	21,018	74,188	43,891	38,256

附註：

(i) 不可課稅收益主要指於英屬處女群島及開曼群島註冊成立的附屬公司賺取的收入／收益。

(ii) 不可扣減費用主要指於英屬處女群島及開曼群島註冊成立的附屬公司產生的費用以及中國成立附屬公司超出相關稅法所設限額的薪金開支。

(iii) 如上文所披露，於往績記錄期間， 貴集團於中國成立的若干附屬公司有權享受優惠稅率。

11. 董事酬金

於往績記錄期間 貴公司並無向 貴公司的董事支付任何酬金，且於往績記錄期間概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

12. 五名最高薪酬人士酬金

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度，以及截至2008及2009年6月30日止六個月，五名最高薪酬人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	**2007年**	**2008年**	**2008年**	**2009年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
薪金及其他津貼	1,087	1,501	1,608	768	885
表現相關之獎金*(附註)*	62	196	47	43	75
退休福利計劃供款	34	66	88	45	50
	1,183	1,763	1,743	856	1,010

附註： 表現相關之獎金乃每年根據個人評價釐定。

貴集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為邀請彼等加盟或在加盟 貴集團時之報酬或離職補償。

五名最高薪酬人士於往績記錄期間的酬金均不超過1,000,000港元。

13. 每股盈利

往績記錄期間， 貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於以下數據計算：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	**2007年**	**2008年**	**2008年**	**2009年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
年度／期間 貴公司擁有人應佔利潤	45,536	135,053	173,815	95,783	123,834

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	**2007年**	**2008年**	**2008年**	**2009年**
	千股	*千股*	*千股*	*千股 (未經審核)*	*千股*
加權平均股份數	3,023,823	3,085,799	3,000,000	3,000,000	3,000,000

於往績記錄期間，用作計算每股基本盈利的加權平均普通股數目已就資本化發行(詳情載於附註35)以及假設重組於2006年1月1日生效作出追溯調整。

鑒於 貴公司於往績記錄期間並無未發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

14. 股息

於2007年10月31日， 貴公司向其股東宣派一項每股人民幣7,834.80元，總計人民幣78,348,000元的股息。該股息分別於2008年1月9日以及2008年4月3日支付。 貴公司於往績記錄期間並無宣派或支付任何其他股息。

由於分派比率及分派涉及的股份數目就本報告而言並無意義，故並未呈列該等資料。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃物業裝修	汽車	辦公設備	其他	在建物業	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本							
於2006年1月1日	292,015	4,123	6	1,329	125	—	297,598
添置	206,062	13,597	770	1,117	680	1,489	223,715
收購一間附屬公司	—	—	103	448	—	—	551
轉讓	—	1,333	—	—	—	(1,333)	—
於2006年12月31日	498,077	19,053	879	2,894	805	156	521,864
添置	79,652	6,327	1,195	7,034	2,120	19,807	116,135
轉讓	3,240	1,284	—	—	—	(4,524)	—
出售	—	—	—	(76)	(89)	—	(165)
於2007年12月31日	580,969	26,664	2,074	9,852	2,836	15,439	637,834
添置	2,377	7,364	—	1,229	787	12,592	24,349
轉讓	—	23,717	—	—	428	(24,145)	—
出售	—	—	—	(87)	—	—	(87)
於2008年12月31日	583,346	57,745	2,074	10,994	4,051	3,886	662,096
添置	—	121	128	399	179	1,765	2,592
轉讓	—	3,137	—	15	—	(3,152)	—
於2009年6月30日	583,346	61,003	2,202	11,408	4,230	2,499	664,688
累計折舊							
於2006年1月1日	8,441	637	—	118	6	—	9,202
於年內支出	9,668	3,519	139	575	234	—	14,135
於2006年12月31日	18,109	4,156	139	693	240	—	23,337
於年內支出	15,370	3,991	245	1,433	306	—	21,345
出售時撇銷	—	—	—	(8)	(11)	—	(19)
於2007年12月31日	33,479	8,147	384	2,118	535	—	44,663
於年內支出	17,170	8,515	327	2,215	530	—	28,757
出售時撇銷	—	—	—	(85)	—	—	(85)
於2008年12月31日	50,649	16,662	711	4,248	1,065	—	73,335
於期內支出	8,161	5,388	183	1,084	318	—	15,134
於2009年6月30日	58,810	22,050	894	5,332	1,383	—	88,469
賬面值							
於2006年12月31日	479,968	14,897	740	2,201	565	156	498,527
於2007年12月31日	547,490	18,517	1,690	7,734	2,301	15,439	593,171
於2008年12月31日	532,697	41,083	1,363	6,746	2,986	3,886	588,761
於2009年6月30日	524,536	38,953	1,308	6,076	2,847	2,499	576,219

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日， 貴集團賬面值總計分別為人民幣250,963,000元、人民幣320,076,000元、人民幣387,763,000元以及人民幣421,438,000元的若干樓宇已抵押作 貴集團銀行貸款的擔保(附註24)。此外，一幢於2007年12月31日賬面值為人民幣74,734,000元的樓宇已抵押予銀行，以為該樓宇前業主的銀行貸款提供擔保。該樓宇前業主的銀行貸款抵押已於2008年7月解除。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日， 貴集團賬面值為人民幣98,577,000元、人民幣95,423,000元、人民幣92,269,000元以及人民幣90,692,000元的樓宇的房產證正在申領當中。

折舊以直線法按如下基準計提：

樓宇	27–37年
租賃物業裝修	2–5年
汽車	5–10年
辦公設備	5年
其他	2–5年

16. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2006年1月1日及12月31日	—
收購一間附屬公司時購入	459,229
公平值變動	20,771
於2007年12月31日	480,000
公平值變動	10,000
於2008年12月31日	490,000
公平值變動	20,000
於2009年6月30日	510,000

貴集團於中國西安的投資物業於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的公平值乃按獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(地址為香港中環康樂廣場怡和大廈16樓，與 貴集團概無關連)於該日所進行估值基準釐定。戴德梁行乃香港測量師學會的成員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地點類似物業的經驗。該評估乃按將現有租賃協議的租金收益淨額撥充資本之基準，並考慮有關物業的可復歸收益潛力及參考有關市場可資比較的銷售交易而作出。

上述投資物業的賬面值包括中期租約項下的相應中國土地。於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，該投資物業已抵押作 貴集團銀行貸款的擔保(附註24)。

17. 土地使用權

	人民幣千元
於2006年1月1日	21,863
攤銷	(760)
於2006年12月31日	21,103
攤銷	(760)
於2007年12月31日	20,343
添置	49,800
攤銷	(1,700)
於2008年12月31日	68,443
攤銷	(1,006)
於2009年6月30日	67,437

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就呈報分析如下：				
—流動資產	760	760	2,013	2,013
—非流動資產	20,343	19,583	66,430	65,424
	21,103	20,343	68,443	67,437

該款項為於中國土地使用權的預付租金。租賃土地的租期介於29至40年。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面值為人民幣1,725,000元、人民幣10,097,000元，人民幣11,318,000元及人民幣11,098,000元的土地使用權用作 貴集團獲授若干銀行貸款的抵押（附註24）。

18. 商譽

	人民幣千元
成本	
於截至2006年12月31日止年度收購一間附屬公司及於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的結餘	2,008

商譽減值測試

商譽已分配至廈門松柏春天貿易的現金產生單位。

可收回金額乃根據廈門松柏春天貿易的使用中價值計算釐定。

計算使用中價值時運用的主要假設

以下為管理層進行商譽減值測試時現金流量預測所依據的各項主要假設。

現金流量預測乃根據管理層批准的三年期財政預算而作出。並無預計超過相關期間之後的增長。

收入及其他收益 — 未來盈利潛力乃根據歷史銷售及人口增長情況計算(考慮經濟前景)。

經營成本 — 相關數額乃根據購作轉售商品的成本、員工福利開支、經營租賃租金開支及其他經營開支計算。主要假設所賦予的數額反映過往經驗及管理層將致力維持銷售成本及營運開支在可接納水平。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的現金流量預測適用的貼現率分別為約6%、6%、8%及8%。

管理層相信該等假設的任何合理可能變動均不會導致商譽減值虧損。

19. 遞延稅項

由 貴集團確認的遞延稅項資產／負債及其於往績記錄期間的變動如下：

	應計款項	未分配利潤	投資物業	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2006年1月1日及2006年12月31日	—	—	—	—
收購一間附屬公司時購入*(附註34(b))*	—	—	(65,769)	(65,769)
計入綜合全面收益表（從綜合全面收益表扣除）	1,930	—	(5,788)	(3,858)
於2007年12月31日	1,930	—	(71,557)	(69,627)
計入綜合全面收益表	(168)	(4,177)	(4,032)	(8,377)
於2008年12月31日	1,762	(4,177)	(75,589)	(78,004)
從綜合全面收益表扣除	1,836	(2,246)	(5,766)	(6,176)
於2009年6月30日	3,598	(6,423)	(81,355)	(84,180)

就財務報告而言，遞延稅項結餘之分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項資產	—	1,930	1,762	3,598
遞延稅項負債	—	(71,557)	(79,766)	(87,778)
	—	(69,627)	(78,004)	(84,180)

於2006年、2007年、2008年12月31日及2009年6月30日， 貴集團之未動用稅項虧損分別為零、人民幣7,636,000元、人民幣27,552,000元及人民幣24,768,000元。由於未來利潤趨勢不可預測，因而並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列時間屆滿：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2012年	—	7,636	7,636	5,384
2013年	—	—	19,916	18,592
2014年	—	—	—	792
	—	7,636	27,552	24,768

根據新企業所得稅法，就中國附屬公司於2008年1月1日以後所得的利潤而宣派予海外投資者的股息須繳納預提稅。 貴集團已採用 貴公司董事估計的相關中國附屬公司的預期股息宣派率就相關中國附屬公司的未分配利潤於財務資料內計提遞延稅項撥備。因此， 貴集團並未就中國附屬公司於2008年12月31日及2009年6月30日的剩餘未分配利潤分別為人民幣83,540,000元及人民幣 128,460,000元確認遞延稅項負債。

20. 存貨

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
持作轉售商品	11,674	22,323	32,235	31,200
其他	894	1,401	1,808	1,713
	12,568	23,724	34,043	32,913

21 預付款項、貿易及其他應收款項

貴集團

於各報告日期的貿易及其他應收款項分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
60日內貿易應收款項	591	13,112	57,726	29,545
預付租金	17,637	66,676	61,293	57,258
向供應商墊款	2,218	2,580	953	504
預付增值税	3,338	2,581	7,936	23,090
其他	4,034	12,075	19,965	19,617
	27,818	97,024	147,873	130,014
減：非流動資產項下的長期預付租金	(14,637)	(63,675)	(43,353)	(39,078)
	13,181	33,349	104,520	90,936

面向個人客戶的零售銷售通常以現金、借記卡或信用卡結賬。而 貴集團部份企業客戶亦向其他客戶發行借記卡(「預付禮品卡」)，而該等客戶則使用上述預付禮品卡在 貴集團的百貨店購物(即企業賬戶的零售銷售)。 貴集團之政策乃給予管理諮詢服務客戶為期60日之平均信貸期，以及給予預付禮品卡發行商及若干零售客戶為期30日之平均信貸期。

於各報告日期的貿易應收款項主要指應收非關聯方管理諮詢費、應收預付禮品卡發行商及若干零售客戶的款項。於各報告日期，貿易應收款項既無過期亦無貶值。

貴集團並未就該等貿易及其他應收款項持有任何抵押。貿易及其他應收款項為免息及須應要求償還。

除於2009年6月30日人民幣15,426,000元以港元計值外，於各報告日期的貿易應收款項全部以人民幣計值。

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付費用	—	37	—

22 金融工具

金融工具之分類

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貴集團				
金融資產：				
貸款及應收款項（包括現金及現金等值）	112,536	312,320	406,825	792,379
金融負債：				
攤銷成本	325,614	1,255,420	1,217,752	1,516,841
貴公司				
貸款及應收款項（包括現金及現金等值）	—	34,118	2,447	10,231
金融負債：				
攤銷成本	—	406,056	379,305	388,543

金融風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收／應付關聯方款項、應付股息、銀行借款、受限制銀行結餘及銀行結餘及現金。 貴公司之主要金融工具包括應收／應付附屬公司款項、應付一間同系附屬公司款項、應付股息、銀行借款以及銀行結餘及現金。該等金融工具之詳情於相關附註披露。

與該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以確保採取及時有效的適當措施。於往績記錄期間， 貴集團管理風險之目標、政策及程序以及衡量風險所用之方法維持不變。

信貸風險

貴集團及 貴公司因交易對手未能履行責任而承擔導致 貴集團蒙受財務損失的信貸風險，最高以各報告日期綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值為限。

為最大限度降低信貸風險， 貴集團管理層已委派一個團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。綜合財務狀況表所列金額已扣除由 貴公司管理層根據過往經驗及現時經濟環境估計的應收款項呆壞賬撥備(如有)。 貴集團於各報告日期檢討各單項債務的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額的減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團之信貸風險已大為減少。

由於大部份交易對手為國有銀行，流動資金之信貸風險有限。

由於涉及大量交易對手及客戶， 貴集團並無與應收非關聯方款項有關的重大集中信貸風險。 貴集團因應收PIEL(於2006年12月31日)及廈門巴黎春天百貨(於2008年12月31日及2009年6月30日)款項而面臨集中之信貸風險。 貴公司董事密切監控PIEL及廈門巴黎春天百貨的財務狀況，並認為信貸風險較低。

利率風險

由於銀行結餘及銀行借款利率乃以市場利率計息，故 貴集團及 貴公司面臨現行市場利率波動所帶來的現金流量利率風險。

貴集團之公平值利率風險主要與定息銀行借款及應收／應付關聯方款項有關。 貴公司之公平值利率風險主要與定息銀行借款有關。 貴集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層會監察所承擔之利率風險，並於有必要時考慮對沖重大利率風險。

利率敏感性

以下敏感性分析乃根據非衍生工具於相關報告日期的市場借貸利率風險釐定。以下敏感性分析乃根據浮息銀行借款的利率風險釐定。因銀行結餘對利率波動不敏感，故未納入敏感性分析。該分析乃以假設於各報告日期的未償還浮息銀行借款於全年／整個期間未償還為前提進行編製。50基點的提高或降低乃於向主要管理人員內部報告利率風險時採用，並代表管理層對利率合理可能變動的評估。

於各報告日期，倘利率提高／降低50基點而所有其他變量維持不變， 貴集團於截至2006年、2007年、2008年12月31日止各年度及截至2009年6月30日止六個月的淨利潤將分別減少／增加人民幣430,000元、人民幣1,160,000元、人民幣1,709,000元及人民幣3,809,000元。

流動性風險

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日之淨流動負債狀況主要原因在於：(i)貴集團拓展百貨店網絡，流動資產(如現金)轉換為長期資產(如物業)；以及(ii)貴集團利用供應商信貸期為其經營活動提供部份融資，以及使用短期借款開設新店以拓展業務。 貴集團經營百貨店的業務性質決定大部份負債為短期，主要包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及短期銀行借款，因而形成 貴集團的淨流動負債狀況。由於大部份百貨店收入來自專賣商， 貴集團的存貨較少。由於 貴集團首先向購物者收取大部份特許專營銷售及直接銷售的現金及信用卡付款，因此 貴集團的應收款項亦有限。中國百貨行業的一般慣例為，百貨店於賣出貨品後支付貨款。 貴集團會於收到商品當日起3至4個月後將未售出的貨品退還直接銷售供應商。

董事會對流動性風險管理負有最終責任，並已根據 貴集團之短期、中期及長期資金管理及流動性管理要求建立一個適當的流動性風險管理架構。

於管理流動性風險時， 貴集團監察及維持管理層認為充足的現金及現金等值水平以為 貴集團的營運提供資金及減小現金流量波動的影響。 貴集團倚賴經營活動產生的現金作為流動資金的重要來源。截至2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月， 貴集團經營活動產生(所用)的現金分別約為人民幣133,938,000元、人民幣435,976,000元、人民幣393,837,000元及人民幣(61,853,000)元。除經營活動產生的現金以外， 貴集團的管理層負責取得銀行貸款融

資、監察銀行貸款的使用及確保遵守貸款契約。於2009年6月30日， 貴集團的未動用短期信貸額為人民幣249,250,000元。根據管理層的營運資金預測，董事相信 貴集團將擁有充足的可動用資金應對於可見未來的財務責任以維持持續經營。

下表載列 貴集團及 貴公司非衍生金融負債合約到期日之詳情。該表格乃根據 貴集團及 貴公司於可被要求償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製，包括利息及本金。

	加權平均利率	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	未貼現現金流量總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團							
於2006年12月31日							
不計息		123,037	—	—	—	123,037	123,037
定息工具	5.541	48,150	—	—	—	48,150	47,577
浮息工具	5.670	59,639	62,551	47,417	—	169,607	155,000
		230,826	62,551	47,417	—	340,794	325,614
於2007年12月31日							
不計息		700,713	—	—	—	700,713	700,713
定息工具	5.200	29,017	—	—	—	29,017	28,092
浮息工具	7.026	126,944	159,314	186,837	200,892	673,987	526,615
		856,674	159,314	186,837	200,892	1,403,717	1,255,420
於2008年12月31日							
不計息		522,313	—	—	—	522,313	522,313
定息工具	6.291	200,326	—	—	—	200,326	195,276
浮息工具	7.025	233,392	63,791	184,776	139,009	620,968	500,163
		956,031	63,791	184,776	139,009	1,343,607	1,217,752
於2009年6月30日							
不計息		326,320	—	—	—	326,320	326,320
定息工具	4.2735	71,711	—	—	—	71,711	69,991
浮息工具	5.6015	504,754	177,752	448,794	142,741	1,274,041	1,120,530
		902,785	177,752	448,794	142,741	1,672,072	1,516,841
貴公司							
於2007年12月31日							
不計息		377,964	—	—	—	377,964	377,964
定息工具	5.200	29,016	—	—	—	29,016	28,092
		406,980	—	—	—	406,980	406,056
於2008年12月31日							
不計息		344,029	—	—	—	344,029	344,029
定息工具	3.561	35,991	—	—	—	35,991	35,276
		380,020	—	—	—	380,020	379,305
於2009年6月30日							
不計息		364,302	—	—	—	364,302	364,302
定息工具	3.109	24,388	—	—	—	24,388	24,241
		388,690	—	—	—	388,690	388,543

外幣風險

貴集團及 貴公司進行的若干交易以外幣計值，因此須承受匯率波動之風險。 貴集團目前並無外幣對沖政策。 貴集團透過密切監控匯率變動以管理其外幣風險。

於各報告日期， 貴集團及 貴公司以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	**2007年**	**2008年**	**2009年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貴集團				
資產				
美元	2,101	440	771	639
港元	1,186	29,846	4,428	25,637
負債				
美元	24,577	—	—	—
港元	—	28,092	35,276	24,241
貴公司				
資產				
美元	—	—	334	229
港元	—	27,118	2,111	10,000
負債				
港元	—	28,092	35,276	24,241

外幣敏感性

下表載列　貴集團及　貴公司就人民幣兌換美元及港元之敏感性分別變動5%的詳情。該等比率代表管理層對匯率之可能合理變動的估計。敏感性分析僅涉及於各報告日期以外幣計值之未兌現貨幣項目，並於期末就匯率變動對其換算作出調整。下文的正數表示當人民幣兌相關貨幣走強時利潤增加，負數則表示利潤減少。當人民幣兌相關貨幣走弱時，將對利潤產生相等但相反的影響。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	**2007年**	**2008年**	**2009年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貴集團				
美元				
年／期內利潤增加（減少）	1,100	(22)	(38)	(32)
港元				
年／期內利潤增加（減少）	(59)	(86)	1,529	(68)
貴公司				
美元				
年／期內利潤減少	—	—	(17)	(12)
港元				
年／期內利潤增加	—	49	1,658	712

公平值

金融資產及金融負債之公平值，乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式，使用可觀察當前市場交易之價格釐定。

貴公司董事認為，於財務資料中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

23 貿易及其他應付款項

貴集團

特許專營銷售及貿易購貨結算之平均賒賬期為30至60日。於各報告日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項				
60日內	91,318	258,298	351,974	234,614
61至120日	2,739	3,994	16,994	14,741
121日至1年	768	1,626	15,127	7,588
1年以上	94	576	1,067	1,407
	94,919	264,494	385,162	258,350
購買物業、廠房及設備應付款項*(附註i)*	3,275	75,401	3,462	1,801
應計款項	6,336	10,103	5,185	7,277
應計員工成本	4,367	25,455	21,536	11,471
已收特許專營供應商按金*(附註ii)*	5,625	20,336	21,539	23,321
客戶預付款禮品卡*(附註iii)*	25,853	128,444	147,555	152,449
收購一間附屬公司應付款項*(附註iv)*	—	62,016	—	—
其他應付中國稅項	6,094	29,395	22,449	6,876
其他	15,927	41,436	23,583	20,314
	67,477	392,586	245,309	223,509
	162,396	657,080	630,471	481,859

附註：

(i) 根據日期均為2007年4月27日的協議及補充協議， 貴集團同意向一名獨立第三方廈門市中博地產有限公司(「廈門中博」)收購若干物業。該等協議規定(其中包括)，

- 代價中人民幣6,000,000元以現金結算；
- 代價中人民幣60,000,000元為無抵押及將由 貴集團透過提供 貴公司於聯交所上市後之股份結算。 貴公司當時正在向聯交所申請股份上市；及
- 倘上市未於2007年12月1日之前完成， 貴公司須於2007年12月1日至2008年6月30日每月支付費用人民幣450,000元。倘上市未於2008年6月30日之前完成， 貴公司須於2008年7月7日之前向廈門中博一次性支付人民幣73,600,000元。

由於擬定的上市未能實現， 貴集團最終於2008年7月結清未償還結餘人民幣73,600,000元。

(ii) 已收專賣供應商按金須於特許專營協議所述的相關條件達成時償還。

(iii) 客戶預付款禮品卡是指百貨店客戶為日後購買商品而支付的預付款項。

(iv) 收購一間附屬公司的未償還結餘(附註34(b))為無抵押、免息及須應要求償還。

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2007年	**2008年**	**2009年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應計款項	282	113	32

24 銀行借款

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	**2007年**	**2008年**	**2009年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
有抵押銀行借款*(附註i)*	178,000	554,707	695,439	1,190,521
應償還賬面值：				
一年以內	73,000	124,316	394,780	519,395
一至兩年	60,000	128,183	40,462	142,820
兩至五年	45,000	127,820	135,883	431,878
五年以上	—	174,388	124,314	96,428
	178,000	554,707	695,439	1,190,521
減：流動負債項下一年內到期款項	(73,000)	(124,316)	(394,780)	(519,395)
	105,000	430,391	300,659	671,126

銀行借款包括：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	**2007年**	**2008年**	**2009年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
定息借款	23,000	28,092	195,276	69,991
浮息借款	155,000	526,615	500,163	1,120,530

於各報告日期，實際利率(亦與合約議定利息相等)如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	%	%	%	%
短期貸款	5.103–5.670	5.200–8.848	2.950–8.217	2.320–5.103
長期貸款	5.670	5.670–8.848	6.712–8.136	5.184–6.712

就浮息借款而言，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1%至1.15%計息。於2006年、2007年、2008年12月31日及2009年6月30日，以港元計值的貸款分別為零、人民幣28,092,000元、人民幣35,276,000元及人民幣24,241,000元。

附註：

(i) 該等貸款乃以附註15、16、17及27所載 貴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以及第三方擁有的若干樓宇作抵押，並由若干關聯方(附註30(e))、西安世紀長安物業投資前股東及第三方作擔保。所有該等與銀行借款相關的第三方擔保及抵押均為 貴集團因西安世紀長安物業投資收購事項而承擔(附註34(b))。以第三方樓宇作抵押的樓宇於2008年7月解除。

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行借款，須於一年內償還	28,092	35,276	24,241

於2007年、2008年12月31日及2009年6月30日，該等銀行借貸乃以港元計值，按高於香港銀行同業拆息1%至1.15%計息，並由一間附屬公司分別以有抵押銀行存款零、人民幣11,500,000元及人民幣11,500,000元作為抵押。

25 繳入資本／股本

貴公司及 貴集團

貴公司的股本詳情如下：

	股份數目	股本
		千美元
法定		
每股1.00美元的普通股		
於註冊成立日期	50,000	50
於2007年11月13日增加	24,950,000	24,950
於2007年12月3日的股份拆細增加	4,975,000,000	—
每股0.005美元的普通股		
於2007年12月31日、2008年12月31日及2009年6月30日	5,000,000,000	25,000
已發行及已繳足		
每股1.00美元的普通股		
於註冊成立日期	1	—
於2007年3月28日新發行的股份	9,999	10
於2007年11月13日新發行的股份	1,000	1
於2007年11月14日新發行的股份	40,000	40
於2007年12月3日的股份拆細增加	10,149,000	—
每股0.005美元的普通股		
於2007年12月31日、2008年12月31日及2009年6月30日	10,200,000	51
		人民幣千元
呈列為		382

貴集團

綜合財務狀況表所列的繳入資本／股本如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
繳入資本／股本	42,343	382	382	382

就財務資料而言，2006年12月31日綜合財務狀況表內的繳入資本／股本指當時集團實體之合併繳入資本。

於2007年1月8日， 貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期， 貴公司的最初法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之普通股，其中1股認購人股份配發及發行予唯一認購人Offshore Incorporations (Cayman) Limited。於2007年3月28日，Offshore Incorporations (Cayman) Limited將1股股份轉讓予陳啟泰先生。於2007年3月28日，1股及9,998股股份分別配發及發行予陳漢傑先生及PIEL(一間由陳氏家族控股的公司)。於2007年9月17日，陳啟泰先生及陳漢傑先生將彼等各自持有之 貴公司股權以象徵式代價轉讓予PIEL。於2007年9月19日，PIEL將其持有之全部 貴公司股權轉讓予Bluestone(一間由PIEL全資擁有的公司)。

於2007年11月13日， 貴公司的法定股本因根據2007年11月13日通過的股東書面決議案增發24,950,000股新股份而由50,000美元增加至25,000,000美元。於2007年11月13日， 貴公司按面值以每股1.00美元將1,000股股份配發及發行予Bluestone。

於2007年11月14日， 貴公司以每股1.00美元將40,000股股份配發及發行予中國春天百貨(一間由PIEL控股的公司)，並入賬列為已繳足股本，同時向PCD China Real Estate Limited承擔中國春天百貨持有的一項人民幣222,616,000元的債務，作為中國春天百貨向 貴公司轉讓其於PCD China Real Estate Limited及PCD Retail Operations的全部股本權益的代價。於2007年11月，中國春天百貨將上述40,000股股份中的32,000股股份轉讓予Bluestone 。於2008年1月5日， 貴公司同意於2007年11月14日起12個月內向中國春天百貨額外支付人民幣150,000,000元，作為中國春天百貨向 貴公司轉讓PCD China Real Estate Limited及PCD Retail Operations的全部已發行股本的部分代價。

於2007年12月3日，面值每股1美元的股份獲拆細為200股每股0.005美元的普通股，因此 貴公司的已發行股本為每股0.005美元的10,200,000股普通股。

26. 應付股息

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付 貴公司擁有人之股息	—	78,348	—	—
應付少數股東之股息	—	—	1,250	1,250
	—	78,348	1,250	1,250

應付股息為無抵押、免息及須按要求償還。應付股息已於2009年11月結清。

27 銀行結餘及現金及受限制銀行結餘

銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括現金及透過金融機構持有且原定到期日為三個月或以下的短期存款。於2006年、2007年、2008年12月31日及2009年6月30日，銀行結餘及現金分別按年息介乎0.72%至4.67%、0.36%至3.33%、0.00%至3.33%及0.00%至0.36%的現行市場利率計息。

於2006年、2007年、2008年12月31日及2009年6月30日，銀行結餘及現金主要以人民幣計值，而人民幣為不可於國際市場自由兌換的貨幣。人民幣的匯率乃由中國政府釐定，而向中國以外地區匯出該等資金受中國政府實施的外匯管制措施之規管。

以功能貨幣以外的貨幣計值的銀行結餘及現金載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貴集團				
港元	1,186	29,846	4,428	10,211
美元	2,101	440	771	639
	3,287	30,286	5,199	10,850
貴公司				
港元	—	27,118	2,111	10,000
美元	—	—	334	229
	—	27,118	2,445	10,229

受限制銀行結餘

於2007年、2008年12月31日及2009年6月30日，受限制銀行結餘指就銀行借款而抵押的存款，並分別按年息0.72%、0.36%及0.36%的現行市場利率計息。於2006年、2007年、2008年12月31日及2009年6月30日， 貴集團已抵押分別為人民幣0元、人民幣12,000,000元、人民幣12,000,000元及人民幣12,000,000元的受限制銀行結餘，以取得長期銀行借款(附註24)，因而該等款項呈列為非流動資產。

28 資金風險管理

貴集團管理其資金以保證 貴集團實體能持續經營，同時透過債務及股本結餘最優化給利益關係人帶來最大回報。 貴集團之整體策略於往績記錄期間維持不變。

貴集團之資本構架包括淨債務(包括附註24披露的銀行借款)、現金及現金等值及 貴公司擁有人應佔權益(包括附註25及綜合權益變動表披露的已發行股本、儲備及保留盈利)。

貴集團管理層定期審閱資本構架。作為審閱之一部份，管理層考慮資金成本及各類資本之相關風險。 貴集團將透過派付股息、發行新股及股份購回以及發行新債券或贖回現有債務來平衡其整體資本構架。

29 經營租約承擔

貴集團為承租人

有關百貨店及寫字樓物業之經營租賃的租期介乎三至十五年不等。

確認為開支的租賃付款如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *（未經審核）*	*人民幣千元*
最低租金	12,492	50,539	74,460	36,528	36,555
或然租金	12,650	21,362	21,703	11,349	11,089
	25,142	71,901	96,163	47,877	47,644

或然租金乃根據有關租賃協議條款按 貴集團特許專營銷售之總收入的一定比例計算。

根據於下列日期屆滿的不可撤銷經營租約， 貴集團於各報告日期就租賃之土地及樓宇而須支付之未來最低租金如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	13,020	72,382	71,782	73,833
第二至五年（包括首尾兩年）	48,060	279,438	275,528	272,387
五年以上	31,859	334,803	267,797	239,901
	92,939	686,623	615,107	586,121

貴集團為出租人

有關 貴集團自有或租賃的百貨店物業，經營租賃的出租期限介乎6個月至5年不等。

確認的租金收入如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *（未經審核）*	*人民幣千元*
最低租金	3,884	15,760	22,849	12,153	13,168
或然租金	5,415	3,019	5,493	1,519	1,619
	9,299	18,779	28,342	13,672	14,787

或然租金乃根據有關租賃協議條款按租戶總收入的一定比例計算。

於各報告日期， 貴集團與租戶簽訂合約之出租物業之未來最低租金如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	3,005	20,357	18,711	18,557
第二至五年（包括首尾兩年）	3,229	36,741	18,898	12,752
	6,234	57,098	37,609	31,309

30 關聯方交易

(a) 關聯方之名稱及與 貴公司之關係如下：

名稱	關係
PIEL	最終控股公司
現代時裝(廈門)有限公司	PIEL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
中國春天百貨	於重組前 貴集團所有業務之控股公司；PIEL控股之公司
賽特集團有限公司	陳啟泰及陳漢傑的直系家庭成員(「陳氏大家族」)控股之公司
北京春天房地產開發有限公司(「北京春天房地產」)	陳氏家族控股之公司
廈門寶姿服飾有限公司	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(「北京賽特奧特萊斯商貿」)	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
貴陽國貿廣場商貿有限公司(「貴陽國貿」)	陳氏大家族控股之公司
貴陽南國花錦春天百貨有限公司(「貴陽南國花錦」)	陳氏大家族控股之公司
六盤水國貿廣場春天百貨有限公司(「六盤水國貿」)	陳氏大家族控股之公司

(b) 於往績記錄期間，除綜合權益變動表的附註及附註1所載的股權轉讓外， 貴集團與關聯方進行之重大交易如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
持續交易 *(附註i)*					
佣金收益					
現代時裝(廈門)有限公司	2,555	2,158	—	—	—
廈門寶姿服飾有限公司	363	—	—	—	—
黛美服飾(廈門)有限公司	—	—	227	—	548
世紀寶姿服裝(廈門)有限公司	1,576	7,653	17,490	6,940	7,982
韋微服飾(廈門)有限公司	—	—	—	—	23
	4,494	9,811	17,717	6,940	8,553
管理諮詢服務收益					
貴陽國貿	—	—	—	—	5,900
貴陽南國花錦	—	—	—	—	1,660
六盤水國貿	—	—	—	—	60
	—	—	—	—	7,620
租金開支					
賽特集團有限公司 *(附註ii)*	—	24,407	48,605	24,174	23,792

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
已終止交易（*附註i*）					
利息開支（*附註iii*）					
中國春天百貨	1,170	253	—	—	—
利息收益（*附註iii*）					
中國春天百貨	—	5,692	—	—	—
廈門巴黎春天百貨	—	—	—	—	2,450
	—	5,692	—	—	2,450
購買貨品					
廈門巴黎春天百貨	—	8,883	—	—	—
購買設備					
賽特集團有限公司	—	6,837	—	—	—

附註：

(i) 董事認為，上述持續交易仍將持續，而已終止交易則將終止。

(ii) 根據賽特集團有限公司與 貴集團訂立的租約，賽特集團有限公司同意將賽特購物中心租予 貴集團，有效期自2007年7月1日開始。該租約於12年期限屆滿前毋須定期審閱。賽特集團有限公司是賽特綜合廣場（由寫字樓、酒店、餐廳及零售商店構成的綜合物業，包括賽特購物中心）的主要物業持有人。

此外，根據賽特集團有限公司與 貴集團訂立的另一份租約，賽特集團有限公司同意將賽特綜合廣場內的寫字樓空間租予 貴集團，有效期自2007年7月1日開始，為期三年。

(iii) 於截至2006年及2007年12月31日止年度之利息開支及於截至2007年12月31日止年度之利息收益乃根據 貴集團與中國春天百貨訂立之借款合約，按年利率6%計算。

於截至2009年6月30日止六個月期間之利息收益乃根據 貴集團與廈門巴黎春天百貨訂立之借款合約，按年利率6.3%計算。

(c) 於各報告日期， 貴集團與關聯方之結餘如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方款項				
貿易性				
賽特集團有限公司	—	7,615	—	—
貴陽國貿	—	—	—	2,950
貴陽南國花錦	—	—	—	830
六盤水國貿	—	—	—	30
	—	7,615	—	3,810
非貿易性				
PIEL	52,687	—	—	—
廈門巴黎春天百貨*(附註i)*	5,450	—	197,758	618,364
北京賽特奧特萊斯商貿	—	550	2,452	6,489
北京春天房地產	—	—	39	32
賽特集團有限公司	—	2,000	—	—
現代時裝(廈門)有限公司	—	—	—	10
	58,137	2,550	200,249	624,895
	58,137	10,165	200,249	628,705

附註：

(i) 於2009年6月30日，該款項包括墊付予廈門巴黎春天百貨的無抵押貸款人民幣400,000,000元，年利率為6.3%，並且為以人民幣計值、無抵押及於一年內清償。於2009年6月30日，其餘款額為無抵押、免息及須按要求償還。至2009年10月，該款項已全數結清。

授予關聯方之平均貿易信貸期為60日。所有貿易性應收關聯方款項之賬齡為60日以內，且並無過期亦無減值及被視為可收回。

除上文附註(i)所列款項外，所有應收關聯方款項均為以人民幣計值、無抵押及免息。至2009年10月，應收關聯方款項已全數結清。

應付關聯方款項

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易性				
現代時裝(廈門)有限公司 *(附註i)*	2,158	—	—	—
世紀寶姿服裝(廈門)有限公司 *(附註i)*	1,133	8,494	46,841	15,125
黛美服飾(廈門)有限公司 *(附註i)*	—	—	1,984	800
賽特集團有限公司	—	—	38,492	5,214
韋薇服飾(廈門)有限公司 *(附註i)*	—	—	—	145
	3,291	8,494	87,317	21,284
非貿易性				
中國春天百貨*(附註ii)*	24,577	150,188	—	—
	27,868	158,682	87,317	21,284

於各報告日期，所有貿易性應付關聯方款項之賬齡均為60日以內。

除下文附註(ii)所述應付中國春天百貨之款項外，所有其他應付關聯方之款項均為無抵押、免息及根據協定之信貸條款清償或須按要求支付。

附註：

(i) 現代時裝(廈門)有限公司、世紀寶姿服裝(廈門)有限公司、黛美服飾(廈門)有限公司及韋薇服飾(廈門)有限公司透過集團實體為特許專營銷售提供商品，以及於各報告日期的貿易性結餘指來自最終客戶之現金收入與集團實體特許專營銷售收益之間的未清償結餘。

(ii) 於截至2006年12月31日止年度，中國春天百貨向 貴集團授出無抵押貸款3,000,000美元(相當於人民幣23,426,000元)，年利率為6%。該項貸款已於2007年全數償還。

貴公司同意向中國春天百貨支付人民幣150,000,000元的額外款項，自2007年11月14日起計12個月以內償還，作為中國春天百貨將PCD China Real Estate Limited及PCD Retail Operations的全部已發行股本轉讓予 貴公司(與重組有關(附註1))的部份代價。該項款項應於2008年11月13日之前償還且已於2008年清償。

董事認為，上述貿易性應收／應付關聯方款項仍將持續，而非貿易性應收／應付關聯方款項則將終止。

(d) 主要管理人員薪酬

於往績記錄期間，主要管理人員(附註11披露的董事除外)之薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
短期僱員福利	1,149	2,166	1,901	938	1,077
退休福利	34	76	109	55	60
	1,183	2,241	2,010	993	1,137

(e) 其他關聯方交易

於2006年、2007年、2008年12月31日及2009年6月30日， 貴集團之銀行借款分別為零、人民幣28,092,000元、人民幣65,276,000元及人民幣54,241,000元，均由PIEL提供擔保。 貴公司董事確認該擔保將解除。

於2009年6月30日， 貴集團之銀行借款人民幣500,000,000元由賽特集團有限公司提供擔保。該擔保已於其後在2009年10月解除。

31 於附屬公司投資

	於12月31日		於6月30日
	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非上市股本投資，按成本	372,998	372,998	372,998

32 應收／應付附屬公司款項及應付一間同系附屬公司款項

應收／應付附屬公司款項及應付一間同系附屬公司款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

33 儲備

貴公司

	保留盈利／(累計虧損)
	人民幣千元
於註冊成立日期	—
期內利潤	78,744
已宣派股息	(78,348)
於2007年12月31日	396
年內虧損	(4,714)
於2008年12月31日	(4,318)
期內虧損	(1,410)
於2009年6月30日	(5,728)

34 收購附屬公司

(a) 收購廈門松柏春天貿易

於2006年1月16日，即 貴集團取得廈門松柏春天貿易的財務及經營政策管理權之日， 貴集團以來自一獨立第三方的約人民幣9,279,000元作為代價收購廈門松柏春天貿易之95%權益。收購產生之商譽約人民幣2,008,000元已於綜合財務狀況表中確認。廈門松柏春天貿易主要從事零售業務。

所收購之資產淨額及收購產生之商譽之詳情載列如下：

	合併前被收購公司之賬面值	公平值調整	公平值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
所收購之資產淨額：			
物業、廠房及設備	749	(198)	551
預付款項、貿易及其他應收款項	28,551	—	28,551
存貨	4,437	97	4,534
銀行結餘及現金	1,491	—	1,491
貿易及其他應付款項	(26,214)	—	(26,214)
應付稅項	(1,259)	—	(1,259)
	7,755	(101)	7,654
少數股東權益			(383)
收購產生之商譽			2,008
總代價，以現金支付			9,279
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(9,279)
所收購之現金及現金等值			1,491
			(7,788)

於收購日期至2006年12月31日期間，廈門松柏春天貿易為 貴集團貢獻利潤約人民幣10,972,000元。

倘該項收購於2006年1月1日完成， 貴集團於截至2006年12月31日止年度之收入將約為人民幣173,765,000元及於截至2006年12月31日止年度之利潤將約為人民幣46,494,000元。該等備考資料僅作說明之用，並不一定指倘該項收購確已於2006年1月1日完成， 貴集團之收入及經營業績事實上將達到該等水平，亦非對未來業績之預測。

(b) 收購西安世紀長安物業投資

於2007年8月10日， 貴集團向第三方收購西安世紀長安物業投資100%的權益，從第三方取得西安世紀長安物業投資的財務及經營政策管理權。代價包括人民幣137,016,000元之現金付款，以及承擔將退出股權持有人應付之款項人民幣156,941,000元。西安世紀長安物業投資主要從事物業投資及百貨店管理。

該項收購已入賬列作收購資產及負債。所收購之資產淨額及承擔之負債之詳情載列如下：

	人民幣千元
所收購之資產及所承擔之負債：	
投資物業	459,229
應收將退出股權持有人款項	156,941
預付款項、貿易及其他應收款項	840
受限制銀行結餘	12,000
貿易及其他應付款項	(5,455)
銀行借款 — 1年內到期	(20,541)
銀行借款 — 1年後到期	(243,288)
遞延税項負債	(65,769)
	293,957
減：貴集團承擔應收將退出股權持有人款項	(156,941)
	137,016
總代價，以下列方式支付：	
現金	75,000
遞延付款*(附註)*	62,016
	137,016
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(75,000)
所收購之現金及現金等值	—
	(75,000)

附註： 剩餘代價人民幣62,016,000元為按要求償還，並已於2008年結清。

西安世紀長安物業投資於收購前期間之財務資料載於本報告的G部份。

35 結算日後事件

於2009年6月30日後， 貴集團有以下結算日後事件：

i. 於2009年11月11日，根據一份轉讓文據及買賣契約，PCD Retail Operations將其於PCD China Ventures的股權無代價轉讓予Double Eight Enterprises Limited（一間由陳氏家族間接全資擁有的公司）。

G 西安世紀長安物業投資收購前財務資料

西安世紀長安物業投資為1995年9月12日於中國成立之有限責任公司，主要從事物業投資活動。

西安世紀長安物業投資於收購前期間之收購前財務資料根據載列於 貴集團財務資料附註3(載於本報告第F部份)之會計政策編製。財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

編製基準

西安世紀長安物業投資收購前相關財務報表根據國際財務報告準則編製。西安世紀長安物業投資收購前財務資料包括西安世紀長安物業投資於收購前期間之全面收益表、現金流量表及權益變動表及於2006年12月31日及2007年8月9日西安世紀長安物業投資之財務狀況表，以及相關附註。西安世紀長安物業投資之收購前財務資料已根據收購前相關財務報表編製，並已就納入本報告作出適當調整。

(a) *全面收益表*

	附註	截至2006年12月31日止年度	2007年1月1日至2007年8月9日期間
		人民幣千元	*人民幣千元*
收入	1	181	1,697
投資物業公平值變動	7	387,618	(3,761)
其他經營收益	1	114	308
直接成本		(31)	(311)
分銷成本		(185)	(248)
一般及行政開支		(1,546)	(2,811)
出售投資物業虧損		—	(129,265)
其他開支		(2)	(1)
融資成本	2	(7,816)	(10,087)
税前利潤(虧損)	3	378,333	(144,479)
所得税(開支)扣減	5	(129,295)	63,526)
年／期內利潤(虧損)及全面收益總額		249,038	(80,953)

(b) *財務狀況表*

	附註	於2006年12月31日	於2007年8月9日
		人民幣千元	*人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,549	—
投資物業	7	610,000	459,229
受限制銀行結餘	8	7,000	12,000
		618,549	471,229
流動資產			
貿易應收款項		181	840
其他應收款項		311,169	—
應收股東款項		—	156,941
銀行結餘及現金		4,422	—
		315,772	157,781
流動負債			
其他應付款項		252,763	—
應計開支		389	1,184
租賃按金		85	—
應付一名董事／股東款項	13	4,903	—
契稅撥備		4,271	4,271
銀行借款 — 一年內到期	11	15,216	20,541
		277,627	25,996
流動資產淨額		38,145	131,785
資產總額減流動負債		656,694	603,014
非流動負債			
銀行借款 — 一年後到期	11	192,489	243,288
遞延稅項負債	5	129,295	65,769
		321,784	309,057
資產總額減負債總額		334,910	293,957
資本及儲備			
繳入資本	10	86,000	126,000
保留盈利		248,910	167,957
		334,910	293,957

(c) *權益變動表*

	繳入資本	保留盈利／（累計虧損）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2006年1月1日結餘	46,000	(128)	45,872
資本出資	40,000	—	40,000
年內利潤	—	249,038	249,038
於2006年12月31日結餘	86,000	248,910	334,910
資本出資	40,000	—	40,000
期內虧損	—	(80,953)	(80,953)
於2007年8月9日結餘	126,000	167,957	293,957

(d) *現金流量表*

	截至2006年12月31日止年度	2007年1月1日至2007年8月9日期間
	人民幣千元	*人民幣千元*
經營活動		
税前利潤(虧損)	378,333	(144,479)
按下列事項調整：		
融資成本	7,816	10,087
物業、廠房及設備折舊	41	238
出售物業、廠房及設備所得	—	(272)
出售投資物業虧損	—	129,265
投資物業公平值變動	(387,618)	3,761
營運資金變動前之經營現金流量	(1,428)	(1,400)
貿易應收款項增加	(181)	(659)
應計開支增加	364	795
租賃按金增加	85	(85)
契税撥備增加	4,271	—
經營產生(所用)之現金及經營活動產生(所用)現金淨額	3,111	(1,349)
投資活動		
收購投資物業	(222,382)	—
收購物業、廠房及設備	(1,590)	(26)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	1,609
出售投資物業所得款項	—	17,745
受限制銀行結餘增加	(7,000)	(5,000)
其他應收款項增加	(154,381)	(98,428)
投資活動所用現金淨額	(385,353)	(84,100)
融資活動		
資本出資所得款項	40,000	40,000
新增銀行借款	215,000	65,000
償還銀行借款	(7,295)	(8,876)
其他應付款項增加(減少)	148,494	(5,010)
已付利息	(7,816)	(10,087)
應付一名董事／股東款項減少	(1,746)	—
融資活動產生現金淨額	386,637	81,027
現金及現金等值增加淨額	4,395	(4,422)
年／期初現金及現金等值	27	4,422
年／期末現金及現金等值	4,422	—

附註：

1. 收入及其他經營收益

收入，亦為西安世紀長安物業投資之營業額，指物業租賃所得的租金收益。

西安世紀長安物業投資之收入及其他經營收益分析如下：

	截至2006年12月31日止年度	2007年1月1日至2007年8月9日期間
	人民幣千元	*人民幣千元*
收入		
租金收益	181	1,697
其他經營收益		
銀行利息	114	36
出售物業、廠房及設備所得	—	272
	114	308

西安世紀長安物業投資為一間物業投資公司，其唯一業務為租賃一項位於其所在地中國西安的投資物業，其全部非流動資產均位於中國。就資源分配及表現評估向主要經營決策人報告的資料是以根據中國公認會計準則呈報的整體營運為基準，其中並不包括投資物業的公平值變動及所引致的稅務影響。

2. 融資成本

	截至2006年12月31日止年度	2007年1月1日至2007年8月9日期間
	人民幣千元	*人民幣千元*
無須於5年內全數償還的銀行借款之利息開支	7,816	10,087

3. 稅前利潤(虧損)

稅前利潤(虧損)經扣除：

	截至2006年12月31日止年度	2007年1月1日至2007年8月9日期間
	人民幣千元	*人民幣千元*
核數師酬金	48	124
物業、廠房及設備折舊	41	238
員工成本，董事酬金除外*(附註4)*	1,264	625

4. 董事酬金

於收購前期間，概無董事向西安世紀長安物業投資提供服務而收取任何費用或酬金。

5. 稅項

	截至2006年12月31日止年度	2007年1月1日至2007年8月9日期間
	人民幣千元	*人民幣千元*
當期稅項	—	—
遞延稅項		
當前年度	129,295	(42,480)
稅率變動應佔	—	(21,046)
	129,295	(63,526)

鑒於西安世紀長安物業投資於年內／期內錄得稅項虧損，故並無就中國所得稅作出撥備。

年內／期內稅項開支與全面收益表之稅前利潤(虧損)對賬如下：

	截至2006年12月31日止年度	2007年1月1日至2007年8月9日期間
	人民幣千元	*人民幣千元*
稅前利潤(虧損)	378,333	(144,479)
按中國企業所得稅(「企業所得稅」)稅率33%計算之稅項	124,850	(47,678)
企業所得稅稅率變動之影響	—	(21,046)
未確認稅項虧損之稅項影響	4,445	5,198
	129,295	(63,526)

遞延稅項結餘

所產生之遞延稅項負債如下：

	投資物業估值重估
	人民幣千元
於2006年1月1日	—
於全面收益表內支銷	129,295
於2006年12月31日	129,295
於全面收益表內計入	(42,480)
企業所得稅稅率變動之影響	(21,046)
於2007年8月9日	65,769

於2007年8月9日，西安世紀長安物業投資擁有未使用稅項虧損人民幣29,349,000元（2006年12月31日：人民幣13,597,000元），可供抵銷往後五年（直至2012年）可能產生之未來利潤。由於不可預測未來利潤的趨勢，因而並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

6 物業、廠房及設備

	計算機及辦公設備	汽車	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本			
於2006年1月1日	—	—	—
添置	42	1,548	1,590
於2006年12月31日	42	1,548	1,590
添置	26	—	26
出售	(68)	(1,548)	(1,616)
於2007年8月9日	—	—	—
累計折舊及減值			
於2006年1月1日	—	—	—
於年內支出	2	39	41
於2006年12月31日	2	39	41
於期內支出	6	232	238
出售時對銷	(8)	(271)	(279)
於2007年8月9日	—	—	—
賬面值			
於2006年12月31日	40	1,509	1,549
於2007年8月9日	—	—	—

於2007年8月9日， 貴公司以總代價人民幣1,609,000元出售所有物業、廠房及設備。

7. 投資物業

	人民幣千元
於2006年1月1日	—
添置	222,382
公平值增加	387,618
於2006年12月31日	610,000
出售	(147,010)
公平值減少	(3,761)
於2007年8月9日	459,229

附註：

(i) 於2006年12月31日之投資物業公平值，乃基於獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈16樓)於該日期按將源自現有租賃協議的租金收益淨額資本化及就該物業的潛在復歸收益作撥備，並參照相關市場之可資比較銷售憑證而進行的估值釐定。該等投資物業根據經營租約租予第三方，進一步詳情概要載於附註12。於2007年8月9日之投資物業公平值乃基於 貴集團收購西安世紀長安物業投資的銷售合約釐定。

(ii) 於2007年6月28日，西安世紀長安物業投資以人民幣17,745,000元之代價，將部份投資物業(6,824.96平方米)返還予開發商。根據2007年6月27日之估值報告，所出售物業的市值約為人民幣147,010,000元。

(iii) 該等投資物業已抵押予銀行，作為西安世紀長安物業投資取得銀行貸款之擔保(附註11)。

(iv) 該等投資物業所在的土地乃按一項中期租約於中國持有。

8. 銀行結餘及現金以及受限制銀行結餘

銀行結餘及現金以及受限制銀行結餘以人民幣計值。

受限制銀行結餘指抵押予銀行作為西安世紀長安物業投資取得長期銀行借貸之擔保的金額。

9. 金融工具

金融工具之分類

	於2006年12月31日	於2007年8月9日
	人民幣千元	*人民幣千元*
金融資產：		
貸款及應收款項（包括現金及現金等值）	322,772	169,781
金融負債：		
攤銷成本	465,456	263,829

金融風險管理目標及政策

西安世紀長安物業投資之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、其他應付款項、租賃按金、應收股東款項、應付董事／股東款項、銀行借款、受限制銀行結餘以及銀行結餘及現金。

與該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以確保採取及時有效的適當措施。於收購前期間，西安世紀長安物業投資的風險管理目標、政策及程序以及風險衡量方法維持不變。

信貸風險

西安世紀長安物業投資因交易對手未能履行責任而承擔導致西安世紀長安物業投資蒙受財務損失的信貸風險，最高以各報告日期財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值為限。

西安世紀長安物業投資於各報告日期檢討各債項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額的減值虧損。就此而言，西安世紀長安物業投資的董事認為西安世紀長安物業投資之信貸風險已大為減少。

由於主要交易對手為獲國際信貸評級機構評定為擁有高信貸評級之銀行，流動資金之信貸風險有限。

由於貿易應收款項之結餘金額不大，西安世紀長安物業投資並無與應收客戶款項有關的重大集中信貸風險。西安世紀長安物業投資因應收陝西長安建築投資有限責任公司及陝西巴黎春天百貨有限公司（前稱為陝西美美長安百貨有限公司）（於2006年12月31日）以及股東（於2007年8月9日）的款項而面臨集中之信貸風險。西安世紀長安物業投資的董事密切監控彼等的財務狀況，並認為信貸風險較低。

利率風險

由於銀行結餘及銀行借款乃以市場利率計息，故西安世紀長安物業投資面臨現行市場利率波動所帶來的現金流量利率風險。

利率敏感性

以下敏感性分析乃根據非衍生工具於各報告日期的市場借貸利率風險釐定。以下敏感性分析乃根據浮息銀行借款的利率風險釐定。因銀行結餘對利率波動不敏感，故未納入敏感性分析。該分析乃以假設於各報告日期的未償還浮息銀行借款於全年／整個期間未償還為前提進行編製。50基點的提高或降低乃於向主要管理人員內部報告利率風險時採用，並代表管理層對利率合理可能變動的評估。

於各報告日期，倘利率提高／降低50基點而所有其他變量維持不變，西安世紀長安物業投資於截至2006年12月31日止年度及從2007年1月1日至2007年8月9日止期間的純利將分別減少／增加人民幣1,039,000元及人民幣769,000元。

流動性風險

於管理流動性風險時，西安世紀長安物業投資監察及維持管理層認為充足的現金及現金等值水平以為其營運提供資金及減小現金流量波動的影響。西安世紀長安物業投資倚賴銀行借款作為流動資金的重要來源。管理層監察銀行借款的使用及確保遵守貸款契約。

下表載列西安世紀長安物業投資非衍生金融負債合約到期日之詳情。該表格乃根據西安世紀長安物業投資於可被要求償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製，包括利息及本金。

	加權平均利率	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	未貼現現金流量總額	賬面值
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2006年12月31日							
不計息		257,751	—	—	—	257,751	257,751
浮息工具	7.73	30,910	30,910	92,729	139,455	294,004	207,705
		288,661	30,910	92,729	139,455	551,755	465,456
於2007年8月9日							
浮息工具	8.18	41,374	41,374	124,123	167,382	374,253	263,829
		41,374	41,374	124,123	167,382	374,253	263,829

公平值

金融資產及金融負債之公平值，乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式，或使用可觀察當前市場交易之價格釐定。

西安世紀長安物業投資的董事認為，按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

10. 繳入資本

	於2006年12月31日	於2007年8月9日
	人民幣千元	*人民幣千元*
繳入資本	46,000	86,000
年內／期內資本出資	40,000	40,000
	86,000	126,000

11. 銀行借款

	於2006年12月31日	於2007年8月9日
	人民幣千元	*人民幣千元*
須於以下期間償還之賬面值：		
1年內	15,216	20,541
1年以上，但不超過5年	74,208	101,252
5年以上	118,281	142,036
已抵押銀行借款	207,705	263,829
減：一年內到期列作流動負債之款項	(15,216)	(20,541)
	192,489	243,288

於2007年8月9日，西安世紀長安物業投資持有兩項主要銀行貸款：

(i) 於2006年5月25日提取之銀行借款，未償還金額為人民幣165,298,000元（2006年12月31日：人民幣172,705,000元），於2006年6月25日開始還款，將於2016年5月25日還清。於2007年8月9日，該銀行貸款之實際年利率為8.14%（2006年12月31日：7.73%）；

(ii) 於2006年12月26日提取之銀行借款，未償還金額為人民幣98,531,000元（2006年12月31日：人民幣35,000,000元），於2007年1月26日開始還款，將於2016年12月26日還清。於2007年8月9日，該銀行貸款之實際年利率為8.24%（2006年12月31日：7.73%）。

根據協議，上述銀行借款以下列方式（其中包括）擔保：

(i) 於2007年8月9日抵押西安世紀長安物業投資賬面值為人民幣459,229,000元（2006年12月31日：人民幣610,000,000元）之投資物業；

(ii) 股東及姜世豪先生（一第三方）之個人擔保；

(iii) 陝西阿林餐飲管理有限公司及陝西長安建築投資有限責任公司（均為第三方）之企業擔保；以及

(iv) 最低銀行結餘人民幣12,000,000元（2006年12月31日：人民幣7,000,000元）。

12. 承擔

作為出租人之經營租約承擔

於各報告日期，西安世紀長安物業投資已就租出物業之未來最低租金額與租戶訂約如下：

	於2006年12月31日	於2007年8月9日
	人民幣千元	*人民幣千元*
1年以內	1,038	7,810
1年以後5年以內	—	18,873
	1,038	26,683

投資物業根據不可撤銷經營租約租予一名第三方。租約首個租期通常為3年。

13. 關聯方交易

除本節其他部份載述之交易及結餘外，西安世紀長安物業投資之關聯方結餘如下：

		於2006年12月31日	於2007年8月9日
		人民幣千元	*人民幣千元*
西安世紀長安物業投資			
主要管理人員：			
楊虎先生	應付一名董事／股東	4,903	—
西安世紀長安物業投資			
股東：			
楊虎先生、馮瀛女士及王柯先生	應收股東	—	156,941

應付一名董事／股東之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收股東之款項為無抵押、免息及可按要求收取。

14. 或然負債

於2007年5月20日，陝西利天經濟貿易有限公司(「陝西利天」)向西安世紀長安物業投資提出申索，要求賠償經濟損失人民幣1,815,000元及訴訟費用。

於2006年5月15日，陝西利天與西安世紀長安物業投資訂立租賃協議，租用西安長安國際中心內之餐廳物業，租約由2006年5月30日起至2011年4月29日止為期5年。陝西利天稱，西安世紀長安物業投資違反租約，未能及時許可其開始裝修工程，致使其餐廳開業時間推遲。

各方正積極協商和解。 貴公司並未就該申索作出任何撥備。原有股東(楊虎先生、馮瀛女士及王柯先生)已同意就新股東(巴黎春天房地產(廈門))因該申索產生的任何及全部損失提供彌償。

H. 董事酬金

誠如本報告所披露， 貴公司或 貴公司任何附屬公司於往績記錄期間概無向 貴公司之董事支付或須予支付往績記錄期間之酬金。

根據目前有效的安排，於截至2009年12月31日止年度， 貴公司或 貴公司任何附屬公司向 貴公司獲提名董事支付或須予支付的董事袍金及酬金總額估計約為人民幣320,000元。

I. 結算日後財務報表

構成 貴集團的任何公司並無就2009年6月30日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

中國春天百貨集團有限公司
列位董事台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2009年12月2日

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國的物業權益於2009年9月30日之估值編製之函件及估值證書，以供載入本文件。

戴德梁行

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照　閣下的指示，對中國春天百貨集團有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值(隨附估值證書中有更詳細說明)，吾等確認已視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向　閣下提供吾等對相關物業於2009年9月30日估值的意見。

市值的定義

吾等的物業估值指物業的市值，就香港測量師學會頒佈的物業估值準則而言，市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額。」

估值基準及假設

吾等的估值並不計及因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠或任何特別價值元素。

吾等就中國物業進行估值時，乃假設物業已按象徵式全年土地使用費用獲授相關指定年期的可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓地價已悉數支付。吾等依賴 貴集團就各項物業所有權及 貴集團所持物業權益分別提供的資料。對物業進行估值時，吾等假設 貴集團擁有各項物業的合法所有權，並可自由而不受干擾地於整段尚未屆滿的獲授年期內使用、佔用或轉讓物業。

就中國物業而言，根據 貴集團提供的資料，所有權及主要證書、批文及執照的批授狀況載於相關估值證書的附註。

估值方法

對 貴集團在中國擁有及佔用的第一類物業估值時，吾等以直接比較法對該等物業估值，即假設各項相關物業以其現況交吉出售，並參考有關市場可資比較的同類銷售憑證。

對 貴集團在中國持作投資的第二類物業估值時，吾等將源自現有租約的租金收益淨額撥作資本，及考慮該物業的潛在復歸收益進行估值。我們亦已參照相關市場可資比較的銷售憑證對比驗證我們的估值。

對 貴集團在中國持作未來發展的第三類物業估值時，吾等以直接比較法，參考相關市場可資比較交易對該等物業估值。

貴集團租用的第四類物業由於不得轉讓及分租或租金並無可觀利潤，因此並無商業價值。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業的所有權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在任何並無出現於呈交予吾等的文件之修訂。

吾等進行估值時，在頗大程度上依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料，並接納其中國法律顧問華商律師事務所所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築物識別資料、建築物落成日期、車位數目、佔用詳情、發展計劃、建設成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供而與估值有重大關係的資料的真實性及准確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察每項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。除另有註明外，吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，故假設吾等獲提供的文件所示的面積正確無誤。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值且屬繁重的債權負擔、限制及支銷。

貨幣

除另有註明外，吾等的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場第1座3310–11室
中國春天百貨集團有限公司

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
中國房地產估值師
R.P.S.(GP)、*MSc.*、*M.H.K.I.S.*、*M.R.I.C.S.*
謹啟

2009年●

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有超過22年中國及香港物業估值經驗。

估值概要

	物業	於2009年9月30日現況下的資本值	貴集團應佔權益	於2009年9月30日現況下貴集團應佔資本值
		（人民幣元）	*(%)*	*（人民幣元）*
第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業				
1.	中國廈門思明區 中山路76至132號 巴黎春天百貨中山路店 1至2樓及4至6樓	240,000,000	100	240,000,000
2.1	中國廈門思明區 嘉禾路261至265號武漢大廈 1樓S12、S13至S14單位、 2樓2S1及2S2單位、 3樓3S1及3S2單位 以及4樓4S1單位	232,000,000	100	232,000,000
2.2	中國廈門思明區 嘉禾路261至265號武漢大廈 5樓5A、5B、5C、5D、 5E及5F單位	6,600,000	100	6,600,000
3.	中國山東省青島市 市南區山東路9號 深業中心1至5樓	246,000,000	100	246,000,000
	小計：	**724,600,000**		**724,600,000**

估值概要

物業	於2009年9月30日現況下的資本值	貴集團應佔權益	於2009年9月30日現況下貴集團應佔資本值
	（人民幣元）	*(%)*	*（人民幣元）*
第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業			
4. 中國西安 南關正街88號 西安長安國際中心 地庫、1樓及2樓部份	510,000,000	100	510,000,000
小計：	**510,000,000**		**510,000,000**
第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業			
5. 中國西安碑林區 南關正街66號 BL9–2–13–1地段	54,000,000	100	54,000,000
小計：	**54,000,000**		**54,000,000**

估值概要

物業	於2009年9月30日現況下 貴集團應佔資本值
	(人民幣元)
第四類 — 貴集團於中國租用的物業	
6. 中國廈門思明區廈禾路888號 巴黎春天百貨世貿店 1至4樓部份	無商業價值
7. 中國廈門思明區 中山路193至215號 思明南路65至81號 大陸商廈 地庫1及2層、1至3樓以及5至6樓	無商業價值
8. 中國山西省太原 迎澤區開化寺街42號(原東米市街53號) 巴黎春天百貨太原店 1至6樓	無商業價值
9. 中國吉林省長春 朝陽區工農路1055號 巴黎春天百貨長春店 1座地庫1層、1至7樓及2座地庫1層、1至5樓	無商業價值
10. 中國北京朝陽區 建國門外大街22號 賽特購物中心 地庫1層至5樓南段及 地庫2層至6樓北段	無商業價值

物業	於2009年9月30日現況下 貴集團應佔資本值
	（人民幣元）
11. 中國廣西南寧 民族大道131號 航洋國際城 1至5樓	無商業價值
12. 中國山東省青島市 市南區山東路9號 深業中心6樓部份	無商業價值
13. 中國廈門思明區 思明南路410號2座1101室	無商業價值
14. 中國廈門思明區 碧山路29至31號D座1樓	無商業價值
15. 中國北京朝陽區 建國門外大街22號 賽特購物中心M樓局部	無商業價值
16. 中國北京朝陽區 建國門外大街22號 賽特購物中心218室	無商業價值

物業	於2009年9月30日現況下貴集團應佔資本值
	（人民幣元）
17. 中國廈門思明區中山路193至215號思明南路65至81號大陸商廈4樓	無商業價值
小計：	**無商業價值**
總計：	**1,288,600,000**

估值證書

第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
1.	中國廈門思明區中山路76至132號巴黎春天百貨中山路店1至2樓及4至6樓	該主題百貨店包括於1997年落成的商業樓宇之部分地庫及1至6樓(總建築面積約為19,332.08平方米)。百貨店總地盤面積約為4,272.97平方米。 該物業包括主題百貨店的1至2樓及4至6樓，總建築面積約為11,787.14平方米(請參閱下述附註3(iv)及4)。 該物業作商業用途的土地使用權為期40年，至2035年10月4日屆滿。	該物業(連同地庫及3樓部份)現時由 貴集團佔用作百貨店。	人民幣240,000,000元

附註：

1. 根據115份土地使用權及房屋所有權證書，總地盤面積約為4,272.97平方米及總建築面積約為11,787.14平方米的物業的所有權歸屬於巴黎春天房地產(廈門)有限公司作商業用途，至2032年10月4日屆滿。詳情摘要如下：

單位	證書編號	總建築面積 *(平方米)*
103	00464619	85
104	00464621	85
105	00464620	85
106	00464622	85
107	00464623	95.7
108	00498413	73.27
109	00498951	73.27
110	00498950	72.24
111	00498949	76.2
112	00498948	71.98
113	00498943	41.5
114	00499031	50.85
115	00498938	92.57
116	00498939	93.77
117	00498940	63.67
118	00498624	48.24
119	00498825	48.24
120	00498826	42.03

單位	證書編號	總建築面積
		（平方米）
121	00498827	137.81
122	00498593	52.97
123	00498594	78.74
201A	00498595	102.53
201B	00498596	166.1
202A	00498597	60.56
202B	00498598	60.56
203A	00498828	60.56
226	00498620	87.39
241	00498941	53.78
242	00498944	36.67
243	00498945	36.67
244	00498946	38.88
245	00498611	38.88
459	00498626	78.97
460	00498627	78.97
461	00498628	105.28
230	00498833	102.53
236	00498942	37.85
246	00498947	50.81
247	00498612	50.81
248	00498613	47.64
203B	00498829	60.99
204	00498830	89.42
209A	00498842	78.95
209B	00498841	78.95
210A	00498840	76.33
212	00498839	41.98
213	00498838	41.98
214	00498590	40.87
215	00498589	49.71
216	00498588	73.18
217	00498587	38.88
218	00498586	38.88
231	00498834	84.06
232	00498835	59.67
233	00498836	78.95
220	00498622	30.97
221	00498625	36.67
222	00498831	36.67
206A	00498843	57.98
206B	00498844	54.38
206C	00498621	89.93
415	00498614	41.79
416	00498623	41.79
417	00498615	89.58
418	00498616	36.43
419	00498617	39.06
420	00498629	43.26
421	00498630	49.44
422	00498631	43.26
423	00498824	50.32
424	00498823	50.32
425	00498822	50.54
426	00499482	50.32
427	00498600	50.32

單位	證書編號	總建築面積
		（平方米）
428	00498599	50.54
429	00498592	50.32
430	00498591	61.5
431	00498952	47.59
432	00498957	47.59
227	00498619	61.01
228	00498618	60.56
229	00498832	166
235	00498837	49.15
450	00498956	34.62
451	00498955	88.53
452	00498954	88.53
453	00498953	34.52
205A	00462099	81.31
224	00462097	41.23
234	00462100	79.01
237	00462101	51.03
238	00462098	82.39
239	00464207	54.38
240	00464208	57.98
401	00421353	86.02
402	00421434	50.61
403	00421254	50.61
404	00421435	74.39
405	00421436	58.38
406	00421437	110.12
407	00421407	41.52
408	00421406	42.23
409	00421405	46.9
410	00421403	42.23
411	00421404	42.23
412	00421354	46.7
413	00421355	42.46
414	00421356	41.79
454	00421253	34.62
455	00421257	37.61
456	00421256	49.15
457	00421255	78.57
458	00421433	78.97
5樓S1	00464206	2,487.87
6樓S1	00464209	2,231.95
	總計：	**11,787.14**

2. 根據巴黎春天房地產(廈門)有限公司(甲方)與中山巴黎春天(廈門)百貨有限公司(乙方)簽訂的協議，甲方同意將思明區中山路76至132號的地庫層到6層出租予乙方，租約從2009年1月1日起至2009年12月31日止為期12個月，每月租金人民幣1,192,806.10元。

3. 吾等已獲提供由　貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 巴黎春天房地產(廈門)有限公司為該物業之唯一合法使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；

(ii) 115個單位其中108個抵押予中國建設銀行；巴黎春天房地產(廈門)有限公司毋須取得承按人同意即可出租該等已抵押單位，惟須先取得承按人同意方可轉讓已抵押單位的房屋所有權；

(iii) 除已抵押部份外，巴黎春天房地產(廈門)有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓及抵押該物業其餘部份的房屋所有權；及

(iv) 該物業為巴黎春天房地產(廈門)有限公司於2004年11月16日透過公開拍賣向廈門中正拍賣行有限公司收購之物業的一部份。拍賣確認書及法規所載地價已全數妥善支付及結清。除該物業外，總建築面積約為7,544.94平方米的111個單位目前由　貴集團佔用，其合法所有權之轉讓尚未完成。

4. 由於　貴集團尚未完成合法所有權之轉讓，於吾等的估值中，吾等並未將該物業上述部份7,544.94平方米面積的資本值歸於　貴集團。

5. 根據中國法律意見及　貴集團所提供的資料，所有權及主要批文及執照的批授情況如下：

土地使用權及房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
2.1	中國廈門思明區嘉禾路261至265號武漢大廈1樓S12、S13及S14單位、2樓2S1及2S2單位、3樓3S1及3S2單位以及4樓4S1單位	該物業包括一幢30層的商業樓宇1至4層的8個商鋪單位，於1997年落成。 該物業的總地盤面積大約為5,475.01平方米。 該物業的總建築面積大約為11,449.49平方米。 該物業使用權持有者擁有為期40年的土地使用權，自1994年2月13日起至2034年2月12日止，用於商業用途。	該物業現由 貴集團佔用作百貨店。	人民幣232,000,000元

附註：

1. 根據7份土地使用權及房屋所有權證書，總地盤面積約為5,475.01平方米及總建築面積約為11,449.49平方米的物業的所有權歸屬於巴黎春天房地產(廈門)有限公司。7份證書詳情摘要如下：

證書編號	部份	總建築面積 *(平方米)*	租期	用途
00431636	1樓S12單位	393.36	40年(1994年2月13日至2034年2月12日)	商業用途
00438381	1樓S14單位	894.14		
00627354	1樓S13單位	1,066.99		
00431635	2樓2S1單位	1,522.86		
00431637	2樓2S2單位	1,522.86		
00431634	3樓3S1單位	1,507.30		
00626834	3樓3S2單位	1,507.31		
00626833	4樓4S1單位	3,034.67		
合計		**11,449.49**		

2. 根據巴黎春天房地產(廈門)有限公司(甲方)與廈門松柏春天百貨有限公司(乙方)簽訂的協議，甲方同意將武漢大廈第5層單位5A至5F出租予乙方，租約從2009年7月1日起至2009年12月31日止為期1年，每月租金人民幣500,000元。

3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 巴黎春天房地產(廈門)有限公司為該物業之唯一合法土地使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；

(ii) S12單位、2S1單位、2S2單位及3S1單位已抵押予中國招商銀行及單位S13單位及3S2單位另外抵押予中國招商銀行；S14單位已抵押予中國銀行。巴黎春天房地產(廈門)有限公司毋須取得承按人同意即可出租該物業，惟須先取得承按人同意方可轉讓該物業的房屋所有權；及

(iii) 拍賣確認書及法規所載地價已全數妥善支付及結清。

4. 根據中國法律意見及 貴集團所提供的資料，所有權及主要批文及執照的批授情況如下：

土地使用權及房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
2.2	中國廈門市思明區嘉禾路261至265號武漢大廈5樓5A、5B、5C、5D、5E及5F單位	該物業包括一幢30層的商業樓宇5層的5個商鋪單位，於1997年落成。該物業的總地盤面積大約5,475.01平方米。 該物業的總建築面積大約為750.20平方米。 該物業使用權持有者擁有為期50年的土地使用權，自1994年2月13日起至2044年2月12日止，用於辦公用途。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	人民幣6,600,000元

附註：

1. 根據6份土地使用權及房屋所有權證書，總地盤面積約為5,475.01平方米及總建築面積約為750.20平方米的物業的所有權歸屬於巴黎春天房地產(廈門)有限公司。6份證書詳情摘要如下：

證書編號	部份	總建築面積 *(平方米)*	租期	用途
00556904	5層5A單位	144.51	50年(1994年2月13日至2044年2月12日)	辦公用途
00557285	5層5B單位	144.50		
00557315	5層5C單位	87.68		
00557327	5層5D單位	96.09		
00557326	5層5E單位	138.71		
00556902	5層5F單位	138.71		
合計		**750.20**		

2. 根據巴黎春天房地產(廈門)有限公司(甲方)與廈門松柏春天百貨有限公司(乙方)簽訂的協議，甲方同意將武漢大廈1樓S12、S13及S14單位、2樓2S1及2S2單位、3樓3S1及3S2單位以及4樓4S1單位出租予乙方，租約從2009年7月1日起至2009年12月31日止為期1年，每月租金人民幣500,000元。

3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 巴黎春天房地產(廈門)有限公司為該物業之唯一合法使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；及

(ii) 所有地價已全數妥善支付及結清。

4. 根據中國法律意見及 貴集團所提供的資料，所有權及主要批文及執照的批授情況如下：

土地使用權及房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
3.	中國山東省青島市市南區山東路9號深業中心1至5樓	整個開發項目名為深業中心，包括兩幢33層的寫字樓及一幢在6層商用平台樓層之上的住宅大樓，該物業於1997年落成。 該物業包括深業中心商用樓層的1至5層，已於2006重新裝修。該物業的總建築面積大約為19,086.74平方米。 該物業使用權持有者擁有為期50年的土地使用權，自1993年11月11日起至2043年11月11日止，用於商業用途。	該物業現由　貴集團佔用作百貨店。	人民幣246,000,000元

附註：

1. 根據5份於2006年10月13日的土地使用權及房屋所有權證（編號為313189、313190、313191、313193及313195），該物業（地盤面積約9,733.50平方米及總建築面積約19,086.74平方米）的所有權歸屬於巴黎春天房地產（廈門）有限公司，用於商業用途。

2. 根據巴黎春天房地產（廈門）有限公司（甲方）與青島中山巴黎春天百貨有限公司（乙方）簽訂的協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租約從2009年7月1日起至2010年6月30日止，每月租金人民幣1,300,000元。

3 吾等已獲提供由　貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

(i) 巴黎春天房地產（廈門）有限公司為該物業之唯一合法使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；

(ii) 該物業已抵押予中國中信銀行；巴黎春天房地產（廈門）有限公司毋須取得承按人同意即可出租該物業，惟須先取得承按人同意方可轉讓該物業的房屋所有權；及

(iii) 該物業由巴黎春天房地產（廈門）有限公司於2006年9月18日以代價人民幣200,000,000元收購。地價已全數妥善支付及結清。

4 根據中國法律意見及　貴集團所提供之資料，該物業有關之所有權及主要批文及執照之批授情況如下：

土地使用權及房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
4.	中國西安 南關正街88號 西安長安 國際中心 地庫、1樓及 2樓部份	該物業包括一幢4層商用平台樓層的地庫、1層、2層部份。在該商用平台樓層之上是一幢綜合開發樓宇。該物業於2006年落成。 該物業的總建築面積大約為21,310.12平方米。 該物業之土地使用權已授予 貴集團，自1997年11月20日起至2037年11月20日止為期40年，作商業用途。	該物業由陝西巴黎春天百貨有限公司租賃及佔用。	人民幣 510,000,000元

附註：

1. 根據兩份於2006年5月25日的房屋所有權證，該物業(地盤面積約5,658.4平方米及總建築面積約28,135.08平方米)的所有權歸屬於西安世紀長安物業投資管理有限公司(中國春天百貨集團有限公司根據2007年7月22日之買賣協議收購其全部股權權益)，用作綜合用途。詳情摘要如下：

單位	證書編號	總建築面積 *(平方米)*
地庫及1樓	1100106020I–30–1–10101–1	19,035.75
2樓及3樓	1100106020I–30–1–10201–1	9,099.33

2. 根據王柯、楊虎、馮瀛(甲方)、巴黎春天房地產(廈門)有限公司(乙方)以及陝西長安建設投資開發有限責任公司(丙方)於2007年7月22日簽訂之編號為SJBL (2007) 001的買賣協議，乙方收購西安世紀長安物業投資管理有限公司的全部股權權益。根據該協議，乙方並無房屋所有權證(編號為1100106020I–30–1–10201–1)所列之部份建築面積(約為6,824.96平方米)的合法權益。

3. 根據西安世紀長安物業投資管理有限公司(甲方)及陝西美美長安百貨有限公司(乙方)於2007年6月25日簽訂的租賃協議，甲方同意將A座及D座的地庫、1層及2層總建築面積約21,310.12平方米租予乙方，租期由2007年7月1日起至2010年12月31日止，每季度租金為人民幣2,000,000元，並有一個月免租期。

4. 根據西安世紀長安物業投資管理有限公司(甲方)與陝西巴黎春天百貨有限公司(乙方)簽訂的補充租賃協議，甲方同意將A座及D座的地庫、1層及2層總建築面積約21,310.12平方米租

予乙方，租期由2008年7月1日起至2010年12月31日止，每季度租金為人民幣3,250,000元，所有其他條款維持不變。

根據甲方與乙方於2009年9月27日簽訂的進一步補充租賃協議，租約的到期日更改為2011年12月31日，其他條款則維持不變。

5. 根據西安世紀長安物業投資管理有限公司與陝西美美長安百貨有限公司於2007年6月25日簽訂的補充租賃協議確認書，租賃協議的雙方約定該物業面積為21,310.12平方米。

6. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 西安世紀長安物業投資管理有限公司為該物業之唯一合法使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；

(ii) 該物業已抵押予東亞銀行；西安世紀長安物業投資管理有限公司毋須取得承按人同意即可出租該物業，惟須先取得承按人同意方可轉讓該物業的房屋所有權；

(iii) 西安世紀長安物業投資管理有限公司擁有地庫層及1至3樓樓層，總建築面積約為28,135.08平方米，其中第2及3樓總建築面積約6,824.96平方米將交付予陝西長安建設投資開發有限責任公司，西安世紀長安物業投資管理有限公司擁有其餘21,310.12平方米的合法權益；

(iv) 房屋所有權證、買賣協議、租賃協議及Xian Real Estate Measurement Bureau測量結果所列面積存在差異，惟該等差異不會對遵守租賃協議造成影響。根據租賃物業的實際狀況對面積作出調整應不存在法律障礙；

(v) 根據中國法律，租賃協議為有效、具約束力及可強制執行。西安世紀長安物業投資管理有限公司為該物業的合法擁有人並有權出租該物業；及

(vi) 租賃協議已於相關主管機關辦理租賃登記並取得相關租賃登記證明。

7. 根據 貴集團所提供之資料及前述法律意見，該物業有關之所有權及主要批文及執照之批授情況如下：

土地及房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
5.	中國西安碑林區南關正街66號BL9–2–13–1地段	該物業為佔地約5,565.6平方米的閒置地盤。 該物業擬發展成為西安巴黎春天百貨二期(見本估值報告4號物業)。根據該物業的土地出讓合同中提及的發展狀況，可發展的建築面積不會超過38,403平方米。 該物業的土地使用權已授予 貴集團作為商業／財政用途，租約至2048年1月12日屆滿。	該物業為持作未來開發的閒置地盤。	人民幣54,000,000元 (見下文附註3)

附註：

(1) 根據西安市國土資源局(甲方)與西安世紀長安物業投資管理有限公司(乙方)於2008年1月13日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予乙方，有關詳情概述如下：

(i)	地盤面積	：	6,063.3平方米
(ii)	土地用途	：	商業及財政
(iii)	土地使用期限	：	至2048年1月12日屆滿
(iv)	地積比率	：	6.9
(v)	土地出讓金	：	49,800,000

(2) 根據編號為第(2008) 182號的國有土地使用權證，地盤面積約為5,565.6平方米的物業土地使用權已授予西安世紀長安物業投資管理有限公司，租期至2048年1月12日屆滿，作為商業／財政用途。

(3) 據 貴集團告悉，西安世紀長安物業投資管理有限公司將接管廈門巴黎春天百貨在該發展項目的權益及責任。

於估值日期，吾等並無計及該項目正在建設的現有建築，在吾等的估值中僅計及該土地的價值。

(4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 西安世紀長安物業投資管理有限公司為該物業之唯一合法土地使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；及

(ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務的成本經已悉數繳付。

(5) 根據 貴集團所提供之資料，該物業有關之所有權及主要批文及執照之批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國租用的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
6.	中國廈門思明區 廈禾路888號 巴黎春天 百貨世貿店 1至4樓部份	該物業包括一幢5層商用平台樓層的1至4層的部份。該物業於1997年落成。 該物業總建築面積大約為10,806.55平方米。	該物業現由 貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門巴黎春天百貨有限公司(甲方)與廈門貴豐房地產開發有限公司(乙方)於2002年3月28日簽訂的百貨店合作協議及其補充協議，甲方租期自2002年3月28日起至2012年3月27日止為期10年，租金以實際銷售收入的利潤分享方式支付。

2. 根據廈門巴黎春天百貨有限公司(甲方)與廈門世貿巴黎春天百貨有限公司(乙方)於2004年1月1日簽訂的權利及義務轉讓書，甲方其後將其於百貨店合作協議中的權利及義務轉予乙方。

3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 廈門貴豐房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權；

   (ii) 該商場合作管理租賃協議根據中國法律為有效、有約束力及可強制執行；廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

   (iii) 商場合作管理合同已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；

   (iv) 根據土地使用權證及房屋所有權證，該物業為商業用房；及

   (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
7.	中國廈門思明區中山路193至215號思明南路65至81號大陸商廈地庫1及2層、1至3樓以及5至6樓	該物業包括一幢6層加地庫的商業發展項目，該物業於1995年落成。 總建築面積大約為17,399.70平方米。	該物業現由 貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門九天房地產開發有限公司(甲方)、廈門巴黎春天百貨有限公司(乙方)、廈門九天集團有限公司(丙方)以及PCD Real Estate Development (Xiamen)(丁方)於2005年6月15日簽訂的租賃協議及其補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方。根據所有相關各方與廈門大陸春天百貨有限公司(戊方)訂立之補充協議，乙方將其於租賃協議之權利及義務轉予戊方，物業租賃由2005年8月1日起至2013年10月31日止，自2007年1月1日起每年租金為人民幣1,000,000元。

2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 第7層亦由 貴集團根據與廈門九天房地產開發有限公司的補充租賃協議佔有。廈門九天房地產開發有限公司並無第7層的合法所有權，該層建築已超出開發許可限制，屬違章建築。因此， 貴集團可能面臨搬離第7層的風險。目前， 貴集團佔用第7層作臨時寫字樓；

   (ii) 廈門九天房地產開發有限公司擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；

   (iii) 該租賃協議根據中國法律為有效、有約束力及可強制執行；廈門九天房地產開發有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

   (iv) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已取得相關租賃登記證明；及

   (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
8.	中國山西省太原市迎澤區開化寺街42號（原東米市街53號）巴黎春天百貨太原店1至6層	該物業包括一幢17層綜合大樓的1至6層，該物業於2000年落成。 該物業的總建築面積約為16,335.90平方米。物業建築面積列示如下： **樓層** / **建築面積（平方米）** 1樓 2,367.21 2樓 2,365.28 3樓 2,829.19 4樓 2,829.19 5樓 2,829.19 6樓 3,115.84 總計 16,335.90	該物業現由貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據太原巴黎春天百貨有限公司（甲方）、山西御花園時代廣場有限公司（乙方）及山西中聯實業股份有限公司（丙方）於2005年9月16日簽訂的百貨店合作協議，乙方及丙方將該物業出租予甲方，租期至2015年2月28日止為期10年，該物業用作零售業務用途。

   根據該合作協議，甲方須向乙方支付基本年租金人民幣5,739,300元，以及銷售額6.15%的營業額租金。對於分租部份，甲方須向乙方支付其於第三方獲得的應收營業額租金的3.9%。對於戶外廣告位，甲方須向乙方支付於戶外廣告位所獲收入的3.9%。

2. 根據太原巴黎春天百貨有限公司（甲方）、山西御花園時代廣場有限公司（乙方）及山西中聯集團股份有限公司（前稱山西中聯實業股份有限公司）（丙方）訂立之修訂協議，自2006年7月1日起，甲方向乙方及丙方支付的月租於三年零一個月內減少人民幣82,297.61元。

3. 根據太原市人民政府發出的國有土地使用權證第(2004)00140號，總地盤面積3,561.10平方米的御花園時代廣場的土地使用權已授予山西御花園時代廣場有限公司，有關期限至2040年12月屆滿，以作商業用途。我們亦於該證書的補充條款中獲知，該土地的使用權為山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司（現時名為山西中聯集團股份有限公司）共同所有。

4. 根據六份房屋所有權證，山西御花園時代廣場有限公司擁有地庫1層及1至2樓的所有權，山西中聯實業股份有限公司擁有3至6樓的所有權。詳情如下所列：

證書編號	物業	擁有人	建築面積	用途
			(平方米)	
00135238	東米市小區53號地庫1層及1樓	山西御花園時代廣場有限公司	4,734.42	商業
00129084	東米市小區53號2樓		2,365.28	商業
00112134	東米市小區53號3樓		2,829.19	商業
00112135	東米市小區53號4樓	山西中聯實業股份有限公司	2,829.19	商業
00112136	東米市小區53號5樓		2,829.19	商業
00112137	東米市小區53號6樓		3,115.84	商業
		合計	**18,703.11**	

5. 根據房屋租賃備案證第2008100506號，該物業總建築面積為16,335.90平方米，已租予太原巴黎春天百貨有限公司。

6. 根據2006年6月26日發出的第113555號營業執照，太原巴黎春天百貨有限公司於2006年6月26日成立，註冊資本為人民幣5,000,000元，經營期限至2010年6月26日屆滿。

7. 吾等已獲提供由　貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權；

(ii) 商場合作經營租賃協議根據中國法律為有效、有約束力及可強制執行；山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

(iii) 百貨店合作協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；

(iv) 該物業樓面面積為225.74平方米的部份區域已抵押予中國農業銀行；

(v) 根據房屋所有權證，該物業作商業用途；及

(vi) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
9.	中國吉林省長春市朝陽區工農路1055號巴黎春天百貨長春店1座地庫1層、1至7樓及2座地庫1層、1至5樓	該物業包括一幢25層商業綜合物業中一間位於1座地庫1層、1至7樓及2座地庫1層、1至5樓的百貨店，該物業於2000年落成。 根據百貨店合作協議，可租用總面積約為47,737.21平方米，其中約5,608.3平方米為地下面積。	該物業現由　貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據吉林省吉春工貿有限責任公司(甲方)與中山巴黎春天百貨(廈門)有限公司(乙方)簽訂的租賃協議及補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期自2006年12月1日起至2021年11月30日止，用作百貨店用途。

2. 根據吉林省吉春工貿有限責任公司(甲方)與中山巴黎春天百貨(廈門)有限公司(乙方)於2006年11月28日簽訂的百貨店合作協議及其補充協議，甲方向乙方出租可租用總面積約50,000平方米的物業作零售業務用途，租金以基於實際銷售收入的利潤分享方式支付。

   根據上文所述百貨店合作協議的補充協議4，物業面積應作如下修訂：

   1座1至7樓的建築面積為24,590.43平方米
   2座1至5樓的建築面積為17,538.48平方米
   1座及2座地庫1層的建築面積須經實地測量。

3. 吾等已獲提供由　貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 吉林省吉春工貿有限責任公司擁有該物業1座1至7樓，且為該部份物業之唯一合法使用人，並已獲得相關所有權證及政府批文；

   (ii) 吉林省吉春工貿有限責任公司為該物業1座1至7樓之合法擁有人，有權出租該部份物業。該部份物業之租賃根據中國法律屬有效、有約束力及可強制執行；

   (iii) 該物業1座地庫1層並未取得房屋所有權證。然而，據信吉林省吉春工貿有限責任公司為合法擁有人，有權出租該部份物業。該部份物業之租賃根據中國法律屬有效、有約束力及可強制執行；

(iv) 吉林時代百貨有限公司為2座地庫1層、1至3樓及4樓部份之合法擁有人，而長春城市開發(集團)有限公司則擁有2座4樓其餘部份及5至7樓；

(v) 吉林省吉春工貿有限責任公司有權分租該物業2座地庫1層、1至5樓。該部份物業之租賃根據中國法律屬有效、有約束力及可強制執行；

(vi) 該物業的租賃協議毋須辦理租賃登記；

(vii) 根據房屋所有權證，該物業作商業用途；及

(viii) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
10.	中國北京朝陽區建國門外大街22號賽特購物中心地庫1層至5樓南段及地庫2層至6樓北段	賽特購物中心包括地庫1層至5樓南段及地庫2層至6樓北段，該物業於1992年落成。 該物業的總建築面積約27,669.50平方米。該物業總建築面積分列如下： **南段** **樓層** / **建築面積（平方米）** 獨立建築物 140.90 1至5樓 5,626.00 地庫 2,017.20 配套設施1號建築 41.40 配套設施2號建築 41.40 **合計** **7,866.90** **北段** **樓層** / **建築面積（平方米）** 獨立建築物 37.30 1至6樓 11,940.30 地庫 5,488.10 夾層 2,336.90 **合計** **19,802.60**	該物業現由貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據北京市人民政府發出的國有土地使用權證第(2006)10430號，總地盤面積3,142.10平方米的賽特購物中心南段的土地使用權已授予賽特集團有限公司，有關期限至2046年6月22日屆滿，作商業用途。

2. 根據北京市人民政府發出的國有土地使用權證第(2006)10435號，總地盤面積5,962.7平方米的賽特購物中心北段的土地使用權已授予賽特集團有限公司，有關期限至2046年6月22日屆滿，作商業用途。

3. 根據北京市房屋及土地管理局簽發的房屋所有權證第00138號，總建築面積為7,866.90平方米的賽特購物中心南段已歸屬於賽特集團有限公司。

4. 根據北京市房屋及土地管理局簽發的房屋所有權證第00133號，總建築面積為19,802.60平方米的賽特購物中心北段已歸屬於賽特集團有限公司。

5. 根據賽特集團有限公司(甲方)與北京賽特百貨有限公司(乙方)簽訂的租賃協議及其補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方，自2007年7月1日起至2019年6月30日止為期12年，單位租金為每天人民幣10元每平方米(以可使用建築面積計)，不包括管理費。雙方約定的可租用建築面積為13,000平方米。

6. 吾等已獲提供由　貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 賽特集團有限公司已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證；

   (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、有約束力及可強制執行；賽特集團有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

   (iii) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；

   (iv) 根據房屋所有權證，該物業作商業用途；及

   (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
11.	中國廣西南寧民族大道131號航洋國際城1至5樓	該物業包括一幢綜合開發樓宇的1至5樓，於2005年落成。 該物業的總建築面積大約為20,107.8平方米。	該物業現由 貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據廣西東方實業有限公司(甲方)與廈門巴黎春天百貨有限公司(乙方)於2006年3月10日簽訂的百貨店合作協議及其補充協議，甲方已向乙方出租總建築面積約為20,107.8平方米的物業，租期為15年，租金以基於實際銷售收入的利潤分享方式支付，用作商業用途。隨後乙方將其於百貨店合作協議的所有權利及義務轉予廣西巴黎春天百貨有限公司(丙方)。

2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 廣西東方實業有限公司已獲得該物業的土地使用權，但尚未取得該物業的房屋所有權，因此 貴集團可能面臨搬離該物業的風險；

   (ii) 該物業土地部份已抵押予中國銀行；

   (iii) 該等百貨店合作協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行。廣西東方實業有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

   (iv) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；及

   (v) 根據國有土地使用權證，該物業的土地作商業用途。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
12.	中國山東省 青島市 市南區 山東路9號 深業中心6層部份	深業中心包括兩幢33層的寫字樓及一幢在6層商用平台樓層之上的住宅大樓，該物業於1997年落成。 該物業包括深業中心商用樓層的第6層6個單位，已於2006重新裝修。該物業的總建築面積大約為1,753.16平方米。	該物業現由 貴集團租用作寫字樓及配套設施用途。	無商業價值

附註：

1. 根據彭文、劉勛(甲方)與青島中山巴黎春天百貨有限公司(乙方)於2008年12月3日簽訂的租賃協議，甲方同意將部份物業按以下租約出租予乙方：

物業	面積 *(平方米)*	租約	租金
6樓6L及6J室	513.57	2008年10月1日至 2013年9月30日	人民幣1.88元／天／平方米
B座6樓B–6A室、B–6E室、B–6F室及B–6I室	1,239.59	2009年2月6日至 2013年9月30日	
合計	**1,753.16**		

2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 彭文及劉勛已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權；

(ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；彭文及劉勛為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

(iii) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；及

(iv) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
13.	中國廈門市 思明區 思明南路410號 2座1101室	該物業包括一幢9層綜合樓宇第11樓的一個寫字樓單位，該樓宇建於一個2層的平台之上，於2000年前後落成。 該物業的總建築面積約為80平方米。	該物業由　貴集團租用作寫字樓。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處(甲方)與廈門來雅百貨管理有限公司(乙方)簽訂的租賃協議，甲方同意將該物業租予乙方，租期為3年，由2009年7月1日起至2012年6月30日止，每月租金為人民幣200元，用作商業用途。

2. 吾等已獲提供由　貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；

   (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

   (iii) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；

   (iv) 根據土地及房屋所有權證，該物業作住宅／商業用途；及

   (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
14.	中國廈門 思明區 碧山路29至31號 D座1樓	該物業包括一幢7層的商業樓宇1層的一個商業單位，該大樓於1998年落成。 該物業的總建築面積大約為150平方米。	該物業現由　貴集團租用作銷售辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處(甲方)與嘉禾春天商貿(廈門)有限公司(乙方)簽訂的租賃協議，甲方同意將該物業租予乙方，租期為3年，由2008年6月20日起至2011年6月19日止，每月租金為人民幣1,000元，用作商業及辦公用途。

2. 吾等已獲提供由　貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；

   (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

   (iii) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；

   (iv) 根據土地及房屋所有權證，該物業作商業／服務用途；及

   (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
15.	中國北京朝陽區建國門外大街22號賽特購物中心M樓部份	該物業包括一幢12層的寫字樓M樓的多個寫字樓單位，該寫字樓於1995年落成。 該物業的總建築面積大約為1,056.15平方米。	該物業由 貴集團租用作寫字樓。	無商業價值

附註：

1. 根據北京市人民政府發出的國有土地使用權證第(2006)10436號，總地盤面積5,675.50平方米的賽特購物中心的土地使用權已授予賽特集團有限公司，有關期限至2056年6月22日屆滿，作綜合及地下車庫用途。

2. 根據北京市房屋及土地管理局簽發的房屋所有權證第00135號，總建築面積為33,991.90平方米的賽特購物中心的房屋所有權已歸屬於賽特集團有限公司。

3. 根據賽特集團有限公司(甲方)與北京賽特百貨有限公司(乙方)簽訂的租賃協議及其補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方，自2007年7月5日起至2010年7月5日止為期3年，月租金為人民幣1,678,308元(包括管理費)。

4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 賽特集團有限公司已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證；

   (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；賽特集團有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

   (iii) 該租賃協議尚未於相關主管部門辦理租賃登記；

   (iv) 根據房屋所有權證，該物業作綜合及地庫停車場用途；及

   (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
16.	中國北京朝陽區建國門外大街22號賽特購物中心218室	該物業包括一幢12層寫字樓第2層的一個寫字樓單位，該寫字樓於1995年落成。 該物業的總建築面積大約為46平方米。	該物業由　貴集團租用作寫字樓。	無商業價值

附註：

1. 根據北京市人民政府發出的國有土地使用權證第(2006)10436號，總地盤面積5,675.50平方米的賽特購物中心的土地使用權已授予賽特集團有限公司，有關期限至2056年6月22日屆滿，作綜合及地下車庫用途。

2. 根據北京市房屋及土地管理局簽發的房屋所有權證第00135號，總建築面積為33,991.90平方米的賽特購物中心的房屋所有權已歸屬於賽特集團有限公司。

3. 根據2009年10月10日簽訂的租賃協議，賽特集團有限公司同意將該物業租予北京源永信信息諮詢有限公司，租期自2009年3月25日起至2013年3月24日止，租金為每月人民幣500元，不包含管理費。

4. 吾等已獲提供由　貴集團法律顧問發出法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 賽特集團有限公司已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證；

   (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；賽特集團有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；

   (iii) 該租賃協議尚未於相關主管部門辦理租賃登記；

   (iv) 根據房屋所有權證，該物業作綜合及地庫停車場用途；及

   (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日現況下的資本值
17.	中國廈門 思明區 中山路 193至215號 思明南路 65至81號 大陸商廈4樓	該物業包括一幢6層加地庫的商業發展項目，該物業於1995年落成。 該物業的總建築面積約為2,601.20平方米。	該物業現由 貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門市天地開明電影城(甲方)與廈門大陸春天百貨有限公司(乙方)於2009年4月30日簽訂的租賃協議，甲方同意將該物業租予乙方，租期自2009年1月1日起至2013年10月31日止，每月租金如下所列：

期間	單位租金	總月租 *(平方米)*
2009年1月1日至2009年12月31日	人民幣34元／平方米／月	人民幣88,440.80元
2010年1月1日至2010年12月31日	人民幣36元／平方米／月	人民幣93,643.20元
2011年1月1日至2011年12月31日	人民幣38元／平方米／月	人民幣98,845.60元
2012年1月1日至2013年10月31日	人民幣42元／平方米／月	人民幣109,250.40元

2. 根據廈門市土地房產管理局簽發的土地及房屋所有權證第00698228號，總建築面積為2,601.20平方米的物業所有權已歸屬於廈門天地開發建設公司。

   根據廈門市土地房產管理局(甲方)與廈門天地開發建設公司(乙方)於2008年11月25日簽訂的房產交易協議，甲方同意將上述物業之所有權與乙方於江頭北路71號105單位、110至115單位、202單位、302單位及402單位(總建築面積大約為3,052.32平方米)的物業權進行交換。

3. 根據廈門天地開發建設公司於2008年12月3日發出的證明書，廈門天地開發建設公司授權廈門市天地開明電影城作為受託人，處理物業出租、經營、收租、保養及維修事宜。

4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

   (i) 廈門天地開發建設公司已取得該物業的土地及房屋所有權證；

   (ii) 廈門市天地開明電影城可以受託人身份與 貴集團簽訂租賃協議；

(iii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；廈門天地開發建設公司為該物業的合法擁有人，有權出租該物業；

(iv) 租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；

(v) 該物業不受抵押所規限；

(vi) 根據房屋所有權證，該物業作寫字樓用途；及

(vii) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

以下為本公司之組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干內容之概要。

本公司於2007年1月8日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司經修訂及重訂之組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)組成本公司之組織章程文件。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔之責任有限，而本公司之成立宗旨並無限制(因此包括可作為投資公司)。本公司擁有並且能夠隨時或不時行使作為自然人或法人團體應有之任何及全部行為能力，不論作為委託人、代理人、承包商或其他身份，且由於本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為達成本公司在開曼群島以外進行之業務者除外)。

(b) 本公司可通過特別決議案修訂其大綱所列之任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

章程細則乃於2009年11月5日獲採納，其若干條文之概要如下：

(a) 股份

(i) *股份類別*

本公司之股本包括普通股。

(ii) *股票*

各名列股東名冊為股東之人士均有權毋須繳費而就其股份獲發股票一張。開曼群島公司法禁止向任何人士(開曼群島公司法所界定之獲授權或認可保管人除外)發行不記名股份。根據有關犯罪得益的法例，所有服務供應商均須就客戶的身份進行適當的盡職審查程序，以「了解自己的客戶」，因此發行不記名股份時，必須按特別程序進行。

本公司每張股票、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券之證書須蓋上公司印鑑，並須由一名董事及秘書，或兩名董事，或若干就此獲董事會委任之其他人士親筆簽署，方可發行。就本公司股票、債權證或其他證券之證書而言，董事會可以決議案決定免除該等簽署或其中任何簽署，或以若干機械簽署方法或系統而毋須作出該決議案所指之親筆簽署，或該等證書毋須由任何人士簽署。每張股票須列明所發行之股份數目及類別及已繳金額，並可由董事會不時指定的其他形式作出。各股票僅與一類股份有關，而倘本公司股本包括附有不同投票權之股份，則各類別股份(附有於股東大會上之一般投票權者除外)之名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」或「無投票權」之字樣，或若干其他與有關類別股份所附權利配合之適當名稱。本公司並無責任為任何股份登記超過4名人士作為其聯名持有人。

(b) 董事

(i) *配發及發行股份與認股權證之權力*

除開曼群島公司法、大綱與細則之條文以及任何股份或任何類別股份持有人所獲賦予任何特權之規限下，本公司所發行之任何股份可附有本公司通過普通決議案所決定(倘無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面之權利或限制。本公司可發行任何股份，但須訂明本公司或股份持有人可於發生特定事件或於指定日期有選擇權贖回股份之條款。

董事會可按董事會不時釐定之條款發行認購本公司任何類別股份或其他證券之認股權證。

倘認股權證乃發行予不記名持有人，則除非董事會在無合理疑點之情況下確信原有證書已被銷毀，而本公司已就發行任何該等替代證書收取董事會認為適當形式之賠償保證，否則不得發行任何認股權證書以代替遺失之原有證書。

除開曼群島公司法、細則之條文及(如適用)任何有關地區(定義見細則)之證券交易所規則之規限下，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制之情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置。

董事會可全權決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士發售或配發股份或就股份授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓方式發行股份。

在配發、發售股份或就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為在任何個別地區或多個地區如不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、發售股份、就股份授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不切實際，則本公司及董事會均無責任向登記地址位於該等地區之股東或其他人士進行上述活動。然而，因上述規定受影響之股東在任何情況下均不會成為或被視為另一類別股東。

(ii) *處置本公司或任何附屬公司資產之權力*

細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產之明確條文，惟董事會可行使及執行本公司可行使或執行或批准之一切權力、措施及事宜，而該等權力、措施及事宜並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或執行者。倘本公司於股東大會上制定規則管制該等權力或措施，則該等規定不得使董事會在之前所進行而當未有作出該規則時原應有效之事項無效。

(iii) *失去職位之補償或付款*

向任何現任董事或離職董事支付任何款項作為失去職位之補償，或其退任之代價(並非合約或法律規定須付予董事者)必須經本公司在股東大會上批准。

(iv) *向董事提供貸款及貸款抵押品*

細則條文禁止向董事及其聯繫人士提供任何貸款，與採納細則當時之香港法例條文相同。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之任何聯繫人士提供貸款、就任何人士向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之任何聯繫人士提供之貸款作出任何擔保或提供任何抵押品，或倘任何一名或以上董事(共同或個別或直接或間接)於另一間公司擁有控股權益，則本公司不得向該其他公司提供貸款、就任何人士向該其他公司提供之貸款作出任何擔保或提供任何抵押品。

(v) *披露涉及本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益*

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位(本公司核數師一職除外)，任期及條款由董事會釐定，並可就此收取任何其他細則所規定或根據之任何酬金以外之額外酬金(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付)。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級人員或股東，而毋須就在該等其他公司兼任董事、高級人員、股東而收取之任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為完全適當之方式，安排行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所附有之投票權，包括投票通過任何決議案贊成委任董事或任何董事為該等其他公司之董事或高級人員。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去就其以賣方、買方或其他方式而與本公司訂立合約之資格，且任何該等合約或任何董事以任何方式擁有權益之任何其他合約或安排亦不會因而失效，而參與訂約或如此擁有權益之任何董事亦毋須因其董事職位或由此建立之受信關係而向本公司交代自任何該等合約或安排獲得之任何利潤。董事在本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中擁有任何重大權益，則須於其可實際申明其權益性質之首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因任何直接或間接在任何股份所附任何權利擁有權益之人士未向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有之任何權利。

董事不得就任何有關其或其聯繫人士擁有重大權益之任何合約、安排或其他建議之董事會決議案投票(即使已投票亦不得計入票數)，亦不得就此計入法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何事宜：

(aa) 就董事或其任何聯繫人士應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出款項或引致或作出承擔而向該董事或其聯繫人士提供任何抵押品或賠償保證；

(bb) 因應本公司或其任何附屬公司之債項或承擔而向第三者提供任何抵押品或賠償保證，其中董事或其聯繫人士個別或共同提供全部或部分擔保或賠償保證或提供抵押品；

(cc) 有關發售(或由本公司發售)本公司或本公司可能創立或擁有權益之任何其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人士因參與發售之包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益之任何建議；

(dd) 有關董事或其聯繫人士僅以高級人員或行政人員或股東身份(不論直接或間接)在其中擁有權益，或董事或其聯繫人士於該公司股份中擁有實際權益，惟該董事及其任何聯繫人士並非在其中(或其或其聯繫人士藉以獲得權益之任何第三間公司)合共實益擁有任何類別已發行股份或投票權百分之五或以上權益之任何其他公司之任何建議；

(ee) 有關採納、修訂或實施與本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人士及僱員有關之購股權計劃、公積金或退休金、身故或傷殘津貼計劃或其他安排，且並無給予任何董事或其聯繫人士與該計劃或基金有關之僱員一般未獲賦予之特權或利益之任何建議或安排；或

(ff) 董事或其聯繫人士僅因持有本公司股份、債權證或其他證券而與本公司股份、債權證或其他證券之其他持有人以同一方式在其中擁有權益之任何合約或安排。

(vi) *酬金*

董事有權就其服務收取一般酬金，有關酬金由董事會或本公司不時於股東大會上釐定(視情況而定)，除通過釐定酬金之決議案另行規定外，酬金概按董事會可能同意之比例及方式分派予各董事。倘未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間短於整段有關受薪期間之任何董事僅可按任職時間比例收取酬金。董事亦有權索回所有因出席任何董事會會議、委員會

議、股東大會或因執行董事職務而合理產生之旅費、酒店費及其他開支。上述酬金為擔任任何受薪職位之董事因受僱或擔任該等職位而獲得之任何其他酬金以外之酬金。

倘任何董事應本公司之要求提供董事會認為超逾董事一般職責之服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付)，作為董事一般酬金以外或代替該等一般酬金之額外酬勞。獲委出任董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員之執行董事可收取董事會不時釐定之酬金(不論以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及╱或約滿酬金及╱或其他退休福利)及津貼。上述酬金須作為一般董事酬金以外之酬勞。

董事會可設立或同意或聯同其他公司(本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)或由本公司撥款予任何計劃或基金，向本公司僱員(此詞句於本段及下段之涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位之任何董事或前任董事)及前僱員及彼等供養之人士或任何前述類別人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員、前僱員及彼等供養之人士或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回之退休金或其他福利，包括根據上述任何有關計劃或基金該等僱員、前僱員或彼等供養之人士享有或可能享有者以外之退休金或其他福利(如有)。此類退休金或福利可在董事會認為適當之情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vii) 委任、退任及免職

董事有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會成員名額，惟須受股東於股東大會可能釐定之任何董事人數上限所規限(如有)。任何如此委任之董事任期僅至本公司下屆股東大會為止，屆時將有資格重選連任。該等董事並無須持有股份以符合出任董事之資格。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事將輪流告退。然而，倘董事人數並非三之倍數，則退任董事人數以最接近但不低於三分之一之人數為準。每年須告退之董事為上次獲重選連任或委任以來任期最長之董事，惟倘多名董事均於同一日任職或獲重選連任，則以抽籤決定須告退之董事名單(除非彼等之間另有協定)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明願意提名該名人士參選董事之書面通知，以及該名人士表明自願參選之書面通知送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知之期限將於不早於寄發就該選舉而指定舉行之大會通知後翌日開始，並將於不遲於該大會舉行日期前7日結束，而可向本公司提交該等通知之最短期限至少須為7日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何董事加入董事會或從董事會退休之任何指定最高或最低年齡限制。

本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(惟此項規定並不影響該董事可就其與本公司間任何合約遭違反之損失而提出任何索償之權利)，並可通過普通決議案委任另一人為董事以填補有關空缺。除本公司於股東大會上另行規定外，董事名額不得少於兩人。

除上文所述之情況外，董事可在下列情況下離職：

(aa) 董事將辭職信送呈本公司當時之註冊辦事處或總辦事處或於董事會會議上呈遞；

(bb) 董事身故或根據任何適當之法院或官員以或可能以精神失常或因其他原因而無能力處理本身事務為由頒令判定其神智失常，而董事會議決將其撤職；

(cc) 未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決將其撤職；

(dd) 董事破產或接獲接管令或暫停還債或與債權人達成一般協議；

(ee) 被法例禁止出任董事；

(ff) 根據任何法例之條文不再出任董事或根據細則而被免職；

(gg) 有關地區(定義見細則)證券交易所有效規定董事不再出任董事，而申請重審或上訴該等規定之有關時期已屆滿及並無申請重審或上訴該等規定，或正進行申請重審或上訴該等規定；或

(hh) 當時之董事(包括該名董事)人數不少於四分之三(倘該人數並非整數，則以最接近之較小整數為準)以書面通知董事被免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期及條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予有關董事或董事及董事會認為適當之其他人士組成之委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或撤回委任及解散任何此等委員會，惟任何由此成立之委員會在行使所獲授之權力時，均須遵守董事會不時施行之任何規則。

(viii) *借貸權力*

根據細則，董事會可行使本公司一切權力籌措或借貸資金、可按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本，並可在開曼群島公司法之規限下，發行本公司之債權證、債券股證、債券及其他證券作為本公司或任何第三者之任何債項、負債或承擔之全部抵押或附屬抵押。上文所概述之規定與整體章程細則相同，可在獲本公司特別決議案批准後予以更改。

(ix) *董事及高級人員名冊*

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處存案，而該等董事或高級人員之任何變動須於30日內通知公司註冊處。

(x) *董事會議程序*

在細則之規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出之議題，須由大多數票決定。倘票數均等，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂組織章程文件

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則之規限下，本公司僅可以特別決議案更改或修訂大綱與細則，以及更改本公司名稱。

(d) 修訂現有股份或不同類別股份之權利

在開曼群島公司法之規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，則任何類別股份所附之所有或任何特權可(除非該類別股份之發行條款另有規定)由持有該類已發行股份面值不少於四分之三之人士書面同意或由該類股份之持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修訂、修改或廢除。細則內有關股東大會之條文在加以必要變通後均適用於各另行召開之股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於合共持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士(或倘股東為法團，其正式授權代表)或受委代表。該類別股份持有人均有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委任代表出席之該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

任何股份或類別股份持有人附有之任何特權，將不視為因增設或發行與其享有同等權利之股份而有所更改，惟該等股份之發行條款附有權利另有明確規定者則除外。

(e) 更改股本

本公司可由股東通過普通決議案以：(a)透過發行本公司認為適當之新股數目增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併及分拆為面額高於或低於現有股份之股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所規定者為低之股份；及(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，並按所註銷股份數額削減股本；(f)就配發及發行不附帶任何表

決權之股份作出規定；(g)更改其股本之計值貨幣；及(h)透過法律許可之任何方式並在法律規定之任何條件之規限下削減其股份溢價賬。

削減股本 — 根據公司法及經法院確定後，在獲得其組織章程細則授權之情況下，股份有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(f) 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據章程細則，本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或受委代表、(倘股東為法團)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通告須不少於足21日前發出，並表明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會及投票並合共持有上述權利之股份面值不少於95%之大多數股東同意，及(倘為股東週年大會)全部有權出席大會並於會上投票之股東同意，則可在發出少於足21日通知之大會上提呈及通過特別決議案。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內將副本送呈開曼群島公司註冊處。

根據細則之定義，「普通決議案」指須由有權投票之本公司股東在根據細則規定(須提出不少於足14日之通知)舉行之股東大會上親身、(倘股東為法團)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數投票通過之決議案。由所有股東或其代表簽署之書面決議案將視為於正式召開及舉行之本公司股東大會上正式通過之普通決議案(及倘在適用情況下，則為獲通過之特別決議案)。

(g) 表決權(一般表決及投票表決)及要求以投票方式表決之權利

在任何類別股份當時對所附投票特別權利、限制或特權之規限下，在任何股東大會上，以舉手方式表決，則每名親身、受委代表或(倘股東為法團)其正式授權代表出席之股東可投一票。以投票方式表決，則每名親身或由受委代表或(倘股東為法團)其正式授權代表出席之股東每持有一股繳足或於本公司股東名冊中以該股東名義入賬列為繳足股份可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前已繳或入賬列為繳足之股款不會就上述目的被視作已繳股款。不論章程

細則載有任何規定，倘股東為結算所(按細則定義)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均有權投一票。投票表決時，有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非在宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他以投票方式表決之要求時，以下人士要求以投票方式表決，或者有關地區(定義見細則)交易所之規則另有規定，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案均以舉手方式表決：

(i) 大會主席；或

(ii) 最少兩名股東親身、(倘股東為法團)由其正式授權代表或受委代表出席且當時有權於會上投票；或

(iii) 佔全體有權在會上投票之股東總投票權不少於十分一，並親身或(倘股東為法團)由其正式授權代表或受委代表出席之任何一名或多名股東；或

(iv) 持有授予在會上投票權利之本公司股份，並親身或(倘股東為法團)由其正式授權代表或受委代表出席之任何一名或多名股東，而就該等股份之已繳總額乃相等於不少於授予該投票權之全部股份已繳總額之十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當之人士作為在本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會之代表，惟倘授權超過一名人士，則須訂明獲授權人士所獲授權有關股份數目及類別。根據本條文獲授權之人士有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使之相同權利及權力，猶如其為個別股東，包括以舉手方式個別表決之權利。

倘本公司知悉，根據上市規則規定，任何股東須就本公司任何個別決議案放棄投票，或被限制僅就本公司任何個別決議案投贊成票或反對票，則由該名股東或代表該名股東違反該規定或限制所投之任何票數須不予計算在內。

(h) 股東週年大會

本公司股東週年大會須每年於董事會釐定之地點及時間舉行，且不得遲於上屆股東週年大會後15個月，或聯交所可能授權之有關較長期間內舉行。

(i) 賬目及審核

董事會須安排保存真確賬目，記錄本公司收支款項、收支事項、本公司之資產及負債、開曼群島公司法所規定真實公平地反映本公司狀況及列明及解釋有關交易所需之一切其他事項。

本公司之賬冊須保存於本公司主要辦事處或董事會認為適當之其他地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或文件，惟獲開曼群島公司法賦予權利或根據具備相關司法管轄權的法院命令或董事會或本公司於股東大會上所批准者除外。

於本公司股東週年大會舉行日期前最少21日，董事會須不時安排編撰資產負債表及損益賬(包括法例所規定須隨附之所有文件)，連同董事會報告與核數師報告各一份，並交由本公司於股東週年大會上省覽。此等文件副本連同股東週年大會通告須根據細則之條文，於大會舉行日期前最少21日寄交有權收取本公司股東大會通告之每位人士。

除有關地區(定義見細則)交易所另有規定外，本公司可向根據有關地區(定義見細則)交易所之規定，同意及選擇接收簡明財務報表代替完整財務報表之股東寄發簡明財務報表。該等簡明財務報表須隨附有關地區(定義見細則)交易所可能要求之任何其他文件，並須於不少於該等股東舉行股東大會前二十一日之期間，寄予相關股東。

本公司須委任核數師直至下屆股東週年大會結束為止，而委任之條款及職責須獲董事會同意。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際核數準則或聯交所可能批准之任何其他準則審核本公司之財務報表。

(j) 會議通告及議程

股東週年大會及為通過特別決議案而擬召開之任何股東特別大會須發出最少21日書面通告，而任何其他股東特別大會則須發出最少14日(均不包括發出或視作發出通告當日或通告生效當日)書面通告。通告須列明大會舉行時間、地點及議程，以及須於會上考慮之決議案詳情，而倘有特別事項，則亦須列明該事項之一般性質。

除另行特別列明外，任何根據細則將作出或發出之通知或文件(包括股票)須以書面形式作出或發出，並可由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以預付郵資之信件或包裝物之形式寄往股東在本公司股東名冊上所示之登記地址，或將信件或包裝物存放在上述登記地址，或(倘屬通知)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區之股東，可書面知會本公司一個香港地址，而就送達通知而言，該地址將被視為其登記地址。倘股東之登記地址位於香港以外地區，以郵寄方式作出之通知，須以預付郵費之空郵信件寄發。

然而，倘獲得下述同意，本公司通知期較上述規定為短之大會仍視作已正式召開：

(i) 倘屬股東週年大會，則獲全體有權出席及於會上投票之本公司股東同意；及

(ii) 倘屬任何其他大會，則獲大多數有權出席及於會上投票之股東(合共持有具備上述權力之已發行股份面值不少於95%)同意。

在股東特別大會所處理之所有事項均被視為特別事項，而股東週年大會所處理之所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

(aa) 宣派及批准派息；

(bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會報告與核數師報告；

(cc) 選舉董事以替代退任之董事；

(dd) 委任核數師；

(ee) 釐定董事及核數師之酬金；

(ff) 授予董事會任何授權或權力以發售、配發本公司未發行股份或授出其購股權或以其他方式處置該等股份，惟數額不得超過本公司現時已發行股本面值20%（或聯交所規則不時規定之有關其他百分比）及自授出該等授權起本公司購回之任何證券數目；及

(gg) 授予董事會任何授權或權力以購回本公司證券。

(k) 股份轉讓

根據開曼群島公司法，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准之其他格式（須為聯交所指定之該格式）之轉讓文件親筆簽署辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准之其他簽立方式簽署。

轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可於認為適當之情況下決定豁免轉讓人或承讓人簽立或准許機印簽立轉讓文件，而在有關股份承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍視為該等股份之持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊之任何股份轉往任何股東名冊分冊登記，或將任何股東名冊分冊之任何股份轉往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，否則股東總名冊之股份不得移至任何股東名冊分冊登記，而任何股東分冊之股份亦不得移至股東總名冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股東分冊登記，則須在相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股東總名冊登記，則須在存放股東總名冊之地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受轉讓限制之任何股份辦理登記，亦可拒絕登記轉讓股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權之未繳足股份。

除非已就轉讓向本公司繳付聯交所釐定須支付之最高款額或董事會可不時規定之較低款額，而轉讓文件已正式繳付印花稅(如適用)，且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求顯示轉讓人有轉讓權之其他憑證(倘轉讓文件由其他人士代為簽立，則包括該名人士之授權證明)送交有關過戶登記處或存放股東總名冊之地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

本公司可在於香港刊行的報章或(如適用)聯交所規定之任何其他報章以廣告方式發出通知，在董事會可釐定之時間及期間暫停辦理股份過戶登記手續。在任何年度內，暫停辦理股份登記之期間合共不得超過30日。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份之權利之限制(聯交所所批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

(l) 本公司購回其股份之權力

根據開曼群島公司法及細則之授權，本公司可在若干限制下購回其股份，惟董事會代表本公司行使該項權力時，必須符合聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時實施之準則、規則及規例之任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘非經市場或以招標方式購回，則其股份購回之價格必須限定在某一最高價格；而倘以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

(m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份之條文。

(n) 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上向股東以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，

(i) 一切股息須按獲派息股份之實繳股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份之實繳股款；而

(ii) 一切股息須按任何派息期間之實繳股款數額比例分配及派付。倘本公司股東欠付本公司催繳股款、分期或其他欠款，則董事會可自應付彼等之股息或其他股款中扣除股東所欠之一切款項(如有)。

倘董事會或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，董事會可議決：

(aa) 配發入賬列為繳足股份以支付全部或部分股息，惟有權獲派息之股東可有權選擇以現金收取全部或部分股息以代替配發；或

(bb) 有權獲派息之股東可選擇收取獲配發入賬列為繳足股份以代替全部或董事會認為適當的部份股息。

本公司在董事會建議下亦可通過普通決議案議決配發入賬列為繳足股份以全數支付本公司個別股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替該項配發之任何權利。

應以現金支付股份持有人之任何股息、花紅或其他款項，可以支票或付款單之方式寄往股份持有人之登記地址，惟倘屬聯名持有人，則須寄往在本公司股東名冊就有關股份名列首位股東之登記地址，或股東或聯名持有人以書面通知之地址。各支票或付款單之抬頭人應為收件人，郵誤風險概由股東或聯名持有人承擔。當付款銀行支付支票或付款單後，即表示本公司已充分履行責任。任何一名或兩名或以上聯名持有人可就應付有關該等聯名持有人所持股份之任何股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

倘董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類指定資產支付全部或部分股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以現金或等值代價繳付)之股東收取其所持任何股份之全部或任何部分未催繳及未支付之股款或應付之分期股款。本公司可就所預繳之全部或任何部分款項按董事會釐定不超過年息20厘之利率(如有)支付利息，惟有關股東仍無權基於催繳前提前繳付之股款就催繳股款部分股份收取任何股息或行使作為股東享有之任何其他權利或特權。

倘一切股息、紅利或其他分派在宣派後一年仍未獲認領，則董事會可在此等股息、紅利或其他分派獲認領前將其投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會因此成為有關股息、紅利或其他分派之受託人。宣派後六年仍未獲認領之一切股息、紅利或其他分派可由董事會沒收並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司應付有關任何股份之股息或其他股款一概不計利息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未被兑現，或有關支票或股息單在首次無法投遞而被退回後，則本公司可行使權利終止郵寄股息權益支票或股息單。

(o) 受委代表

凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表出席本公司股東大會或類別股東大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權行使所代表股東可行使之相同權力。此外，法團股東之受委代表有權行使所代表股東猶如個人股東所能行使之相同權力。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋公司印章或由高級人員或正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(不論供指定大會或其他大會之用)之表格須符合董事會可不時批准者，惟任何發予股東用作委任受委代表出席將於會上處理任

何事項之股東特別大會或股東週年大會並於會上投票之表格，須讓股東按其意願指示代表就處理任何有關事項之各項決議案投贊成票或反對票(或在並無作出指示之情況下，行使其有關酌情權)。

(p) 催繳股款及沒收股份

董事會可在認為適當的情況下不時向股東催繳其所持股份尚未繳付而根據配發條款並無指定付款期之任何股款(不論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會所釐定之利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期至實際付款時間有關款項之利息，惟董事會可豁免支付全部或部分利息。倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以現金或等值代價繳付)之股東收取其所持股份之全部或任何部分未催繳及未支付之股款或應付之分期股款。本公司可就根據預繳之全部或任何部分款項按董事會釐定不超過年息20厘之利率(如有)支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後仍有部份上述款項未繳付之任何時間向股東發出不少於14日之通知，要求股東支付尚欠催繳股款或分期股款，連同任何已累計並可能繼續累計至實際付款日期之利息。該通知亦指定另一個日期(不早於通知日期起計14日屆滿時，須於該日或之前支付通知所規定之款項)及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款之股份可遭沒收。

倘股東不按任何有關通知之規定辦理，則通知所涉股份可於其後在未支付通知所規定款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士不再以持有已沒收股份作為股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日至實際付款日期止期間之有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20厘。

(q) 查閱公司紀錄

開曼群島公司法並無賦予本公司股東查閱或取得本公司股東名冊或公司紀錄副本之一般權利。然而，本公司股東將擁有細則可能會訂有之該等權利。

根據章程細則之條文，獲豁免公司可在董事不時認為適當之情況下於開曼群島以內或以外之地點設立股東總名冊及任何股東名冊分冊。

(r) 大會及另行召開之各類別會議之法定人數

除非於大會處理事項時具備足夠法定人數及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會之法定人數為兩名股東親身(倘股東為法團，由其正式授權代表出席)或由受委代表出席並有權投票。為批准修改個別類別股份權利而另行召開之類別股東大會(續會除外)所需之法定人數為兩名合共持有或代表該類別已發行股份面值不少於三分一之人士或其受委代表。

(s) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利之條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

(t) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關分派清盤後所剩餘資產之特別權利、特權或限制之規限下：

(i) 倘本公司清盤及可向本公司股東分派之資產超過償還清盤開始當時全部已繳股本所需數額，則餘額須按分別所持股份之已繳數額比例分派予股東；及

(ii) 倘本公司清盤及可向股東分派之資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產之分派方式為盡可能由股東按分別所持股份之已繳股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論自動清盤或由法院強制頒令清盤)，則清盤人在獲得特別決議案之批准及開曼群島公司法規定之任何其他批准下，可將本公司全部或任何部分資產以實物或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別之財產。清盤人可就此為前述分配之任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間之分配方式。清盤人在獲得同樣批准之情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益設立之信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務之股份或其他財產。

(u) 未能聯絡之股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未被兑現，或有關支票或股息單在首次因無法投遞而被退回後，則本公司可行使權力終止郵寄股息權益支票或股息單。

根據細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東之任何股份：

(i) 向該等股份持有人發出有關任何應付現金款項之所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年期間內仍未兑現；

(ii) 於12年零3個月期間(即(iii)分段所指之3個月通知期)屆滿時，本公司一直並無接獲任何資料顯示該股東存在；及

(iii) 本公司已按有關地區(定義見細則)之證券交易所規則刊登廣告表明有意出售該等股份，而該廣告刊登後已超過三個月，且有關地區(定義見細則)證券交易所已獲悉本公司擬出售該等股份。任何上述出售所得款項淨額均撥歸本公司所有，而本公司收到所得款項淨額後即欠付該名前股東同等數額之款項。

(v) 認購權儲備

根據細則，在開曼群島公司法未予禁止及以其他方法遵守公司法之情況下，倘本公司發行可認購股份之認股權證，而本公司所採取之任何行動或進行之任何交易導致該等認股權證之認購價減至低於因行使該等認股權證而發行股份之面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與股份面值間之差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2007年1月8日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟本節並不宣稱載有所有適用之約制及例外情況，亦非涵蓋開曼群島公司法及稅務等所有事宜(此等公司法及稅務或與有利益關係各方可能較熟悉之司法權區之同類條文有所不同)。

(a) 公司業務

本公司為獲豁免公司，故須在開曼群島以外地區經營主要業務。此外，本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長呈交週年申報表及按法定股本支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或以上所述者任何組合。開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，均須將相當於該等股本溢價總額或總值之款項撥入名為「股本溢價賬」之賬目內。對於公司根據任何安排為支付收購或註銷任何其他公

司股份之代價而配發並以溢價發行之股份之溢價，公司可選擇不按上述條文處理。開曼群島公司法規定，除組織章程大綱與細則條款另有條文(如有)外，公司可根據不時釐定之方式動用股本溢價賬，包括但不限於下列各項：

(i) 向股東支付分派或股息；

(ii) 繳足公司之未發行股份，以向股東發行繳足紅股；

(iii) 贖回及購回股份(根據開曼群島公司法第37條之詳細條文)；

(iv) 註銷公司之開辦費用；

(v) 註銷發行公司任何股份或債權證之開支、已付佣金或扣除折扣；及

(vi) 作為贖回或購回公司任何股份或債權證之應付溢價。

儘管存在上述規定，惟開曼群島公司法規定，除非在緊隨建議之分派或股息支付日後，公司仍有能力償還正常業務過程中到期之債項，否則不得動用股本溢價賬向股東支付分派或股息。

開曼群島公司法進一步規定，倘其章程細則許可，則在法院確認後，股份有限公司或設有股本之擔保有限公司可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干特殊類別股份持有人之保障，在更改其權利前須先徵求其同意，包括須取得該類別已發行股份特定比例之持有人之同意或在該類別股份持有人另行召開之大會上以通過決議案之形式批准。

(c) 財務資助以購回公司或其控股公司之股份

開曼群島並無法例禁止公司向他人提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司或其附屬公司之股份。因此，倘公司董事在審慎忠實履行職責時認為合適且符合公司利益，則公司可提供財務資助，惟有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘章程細則許可，則股份有限公司或設有股本之擔保有限公司可發行公司或股東可選擇或有責任贖回之股份。此外，倘其章程細則許可，則公司可購回本身之股份，包括任何可贖回股份。惟倘章程細則並無批准購回之方式，則未獲公司以普通決議案批准購回之方式前，公司不得購回任何本身之股份。公司僅可贖回或購回其繳足股份。此外，倘公司贖回或購回任何股份後再無任何持股之股東，則不得贖回或購回股份。再者，除非在緊隨建議付款日後公司仍有能力償還在正常業務過程中到期之債項，否則公司以其股本支付贖回或購回本身股份乃屬違法。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。開曼群島法例並無規定公司章程大綱或細則須載有批准有關購回之特別條文，而公司董事可根據章程大綱所訂之一般權力買賣及處理各類動產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除開曼群島公司法第34條外，並無有關派付股息之法定條文。根據英國案例法(可在開曼群島引用)，股息僅可以公司利潤支付。此外，開曼群島公司法第34條容許，倘具備償債能力且符合公司的組織章程大綱與細則有關規定(如有)，則可從股本溢價賬支付股息及分派(詳情見本附錄2(n)分段)。

(f) 保障少數股東及股東之訴訟

預期開曼群島法院一般應會依從英國判例，尤其是*Foss v. Harbottle*案例之判決以及例外情況，允許少數股東就以下各項提出代理訴訟或以公司名義提出引申訴訟：

(i) 超越公司權限或非法之行為；

(ii) 公司之控制者對公司少數股東所作之欺詐行為；及

(iii) 須獲得惟並無獲得認可(或指定)大多數股東通過之決議案以違規方式通過。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分一已發行股本之股東所申請，委派調查員調查公司之業務並按法院指示向法院呈報結果。

此外，公司任何股東可入稟法院，而倘法院認為根據公平公正之理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司之索償，須根據適用於開曼群島之一般契約法或侵權法，或由於根據公司組織章程大綱與細則規定作為股東所具有之個別權利被違反而提出。

(g) 出售資產

開曼群島公司法並無明文限制董事出售公司資產之權力，惟明確規定公司各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使權力及履行職務時須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

開曼群島公司法第59條規定公司須安排保存有關(i)公司所有收支款項及有關收支事項資料；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產及負債等真確賬目紀錄。

開曼群島公司法第59條進一步規定，倘賬目不可真實公平地反映公司之狀況及解釋有關交易，則不得被視為妥為保存之賬目。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(1999年修訂本)第6條，本公司獲得總督會同行政局承諾：

(i) 開曼群島並無法律對本公司或其業務之利潤、收益、所得或增值徵稅；及

(ii) 此外，不會就以下項目對本公司之利潤、收益、所得或增值徵稅，亦不會徵收須由本公司支付之遺產稅或承繼稅：

(aa) 就本公司之股份、債權證或其他債項；或

(bb) 以預扣全部或部分任何有關款項之方式(定義見稅務優惠法(1999年修訂本)第6(3)條)。

對本公司之承諾由2007年8月28日起20年有效。

開曼群島目前對個人或公司之利潤、收益、所得或增值並不徵收任何稅項，亦無承繼稅或遺產稅。除若干文件不時適用之印花稅外，開曼群島政府不大可能會對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓之印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益公司之股份除外。

(l) 向董事提供貸款

開曼群島公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司紀錄

開曼群島公司法並無賦予公司股東查閱或取得公司股東名冊或公司紀錄副本之一般權利，惟公司章程細則可能會訂有該等權利。

(n) 股東名冊

在章程細則條文之規限下，開曼群島獲豁免公司可在董事不時認為適當之情況下於開曼群島以內或以外之地點設立股東總名冊及任何股東名冊分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單，因此，股東名稱及地址並非公開資料，故不會供公眾查閱。

(o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下)有權頒令清盤。

倘股東於股東大會上以特別決議案或普通決議案(倘公司無法支付到期債務)如此議決，或(倘公司為有限期之公司)章程大綱或細則指定之公司期限屆滿，或出現章程大綱或細則規定須解散公司之情況，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。除非公司章程大綱或細則另有規定，否則董事會須召開股東大會委任一名或以上清盤人。於委任自動清盤人後，董事會的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

經獲委任後，清盤人的責任包括收集公司資產(包括出資人所欠之款項(如有))、確定債權人名單及償還公司所欠債權人之債務(倘資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(「股東」)名單，根據股份所附權利分配剩餘資產(如有)。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤之報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產之過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(b)法院的監督將令公司就出資人或債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快捷地

進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令應就所有目的擁有效力，猶如其為清盤令，自動清盤人之前的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或以上法定清盤人，而法院可在認為適當之情況下臨時或以其他方式委派人選擔任該等職位。倘超過一人獲委任，則法院應宣佈法定清盤人所需進行或獲授權進行之行動是否應由全部或由任何一名或以上法定清盤人執行。法院亦可決定法定清盤人於獲委任時是否須給予任何指定抵押品及給予何種抵押品。倘無委任法定清盤人，或在該職位空缺期間，則公司之所有財產均由法院保管。

(p) 重組

重組及合併受開曼群島公司法之明確法律條文所規管，據此，有關安排可在就此召開之大會上獲得佔出席股東或債權人(視乎情況而定)75%價值之大多數贊成，且其後獲法院批准。異議股東可向法院表示申請批准之交易對股東所持股份並無給予合理價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實之行為，則法院應不會僅因上述理由而否決該項交易。倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲類似美國公司異議股東一般所具有之估值權利(即按照法院對其股份之估值而獲付現金之權利)。

(q) 收購

倘一間公司提出收購其他公司之股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份之持有人接納收購建議，則收購者在上述四個月屆滿後之兩個月內可隨時發出通知要求反對收購建議之股東按收購建議之條款轉讓股份。異議之股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出反對轉讓。異議之股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購者與接納收購建議之有關股份持有人之間進行欺詐、不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

(r) 賠償保證

開曼群島法律並無限制公司章程細則規定對高級人員及董事作出賠償保證，除非法院認為此乃違反公眾政策，例如表示對觸犯法律之後果所作之賠償保證。

4. 一般資料

公司於開曼群島法律之法律顧問Appleby已向本公司送呈概述開曼群島公司法若干內容之意見函件。任何人士如欲取得開曼群島公司法之詳細概要，或有關開曼群島公司法與其較為熟悉之任何司法權區法律差異之意見，應諮詢獨立法律意見。

開曼群島稅務

稅項

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督保證：

- 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務所得利潤或收入或收益或增值徵稅；及
- 此外，本公司毋須就以下項目繳納利潤、收入、收益或增值或遺產稅或承繼稅性質的稅項：
  - 本公司股份、債券證或其他承擔；或
  - 預扣全部或部份任何有關付款(定義見稅務豁免法(1999年修訂版)第6(3)條)。

上述對本公司的保證由2006年11月21日起計為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

兑換管制

開曼群島並無實施任何兑換管制法規或貨幣管制。

中國稅務

企業所得稅

目前，根據2008年1月1日起生效的新企業所得稅法及2007年12月26日頒佈的《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，所有中國居民企業(包括外商投資企業)自2008年1月1日起將普遍適用25%的企業所得稅。然而，目前獲相關稅務當局給予優惠稅務待遇的企業可享有過渡期。按低於25%稅率繳納企業所得稅的企業可繼續享有較低稅率，並於新企業所得稅法實施後五年內逐步過渡至新稅率。

營業稅

根據經國務院修訂並於2009年1月1日起施行的1994年《中華人民共和國營業稅暫行條例》及其實施細則，對所有在中國境內經營可課稅服務、無形資產轉讓或不動產銷售的單位或個人徵收營業稅。稅率視所提供服務類型而定，介乎3%至20%。

增值稅

根據經國務院修訂並於2009年1月1日起施行的1994年《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，對所有在中國境內從事貨品銷售、提供加工、維修及更換服務和貨品進口的單位或個人徵收增值稅，故有關單位或個人須根據該等條例繳付增值稅。本公司銷售須繳付增值稅，適用稅率為13%或17%。

中國業務所得股息

我們的全資附屬公司龍俊發展及益能均於香港註冊成立，並分別持有巴黎春天房地產(廈門)及中山巴黎春天(廈門)百貨的100%權益。而巴黎春天房地產(廈門)及中山巴黎春天(廈門)百貨則持有我們的中國附屬公司的股權權益。根據中國及香港於2006年8月訂立的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘外國投資者直接擁有該外商投資企業至少25%的股份，則中國外商投資企業向其香港直接控股公司支付的股息須按不高於5%的稅率繳納代扣稅。

本公司向海外投資者支付的股息

本公司並非在中國註冊成立。根據新企業所得稅法，本公司應向其海外投資者支付的股息將須繳納10%的預提稅(除非有關海外投資者註冊成立的司法權區與中國訂有降低預提稅稅率的稅收條約)。然而，倘　閣下為中國內地公民，由於　閣下須根據中國現行法律就全球各地所得收入繳納中國稅項，故須按20%稅率繳納中國個人所得稅。

轉讓或出售本公司股份

根據新企業所得稅法，海外投資者轉讓或出售我們股份所產生的任何收益均須繳納10%的預提稅(除非有關海外投資者註冊成立的司法權區與中國訂有降低預提稅稅率的稅收條約)。

香港稅務

股息

根據香港稅務局現行慣例，毋須就本公司所派付的股息繳納任何香港稅項。

資本收益及利得稅

香港並無就出售股份所得的資本收益徵稅。於香港從事貿易、專業或商業業務的人士出售股份所得的交易收益倘於香港產生或源自香港，則須繳納香港利得稅。目前，利得稅的公司稅率為17.5%，而個人稅率為最高16.0%。在聯交所出售股份所得的收益將視為在香港所得的收益。因此，在香港從事證券買賣或交易的人士因在聯交所出售股份所得的交易收益均須繳納香港利得稅。

印花稅

買方購買和賣方出售已於股東名冊香港分冊登記的股份均須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，就任何股份轉讓文據(如規定)須繳納固定印花稅5.00港元。如果非香港居民買賣已於股東名冊香港分冊登記的股份，而根據成交單據應付的印花稅並未繳納，則就有關轉讓文據(如有)將徵收上述印花稅及其他應繳稅項，而承讓人須負責繳納上述稅項。

遺產稅

2005年收入(取消遺產稅)條例自2006年2月11日起於香港生效，據此，香港對於在該日期或之後身故的人士的遺產，不再徵收遺產稅。就2006年2月11日或之後身故的股份持有人申請承辦其遺產，毋須繳付香港遺產稅，且毋須取得遺產稅結清證明書。

A. 本集團的其他資料

1. 註冊成立

我們於2007年1月8日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為受豁免有限公司，香港營業地點為香港銅鑼灣時代廣場一座3310–11室，並根據公司條例第XI部在相同地點註冊為海外公司。陳啟泰先生為我們在香港接收法律文件及通知的代理。本公司在香港接收法律文件的地址為香港九龍成業街27號日昇中心102室。由於我們在開曼群島註冊成立，因此我們的企業架構、組織章程大綱及細則均須遵守開曼群島有關法例的規定。我們的組織章程大綱及細則的有關規定以及開曼群島公司法若干有關內容的概要載於本文件「附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 附屬公司

我們的主要附屬公司載於本文件「附錄一 — 會計師報告」。

3. 股本變動

於2007年1月8日，本公司於開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司的最初法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股，其中1股認購人股份配發及發行予唯一認購人OIL。於2007年3月28日，OIL將1股股份轉讓予陳啟泰先生。於2007年3月28日，1股及9,998股股份分別配發及發行予陳漢傑先生及PIEL。陳啟泰先生及陳漢傑先生於2007年9月19日將彼等各自持有的本公司股權以象徵式代價轉讓予PIEL。

於2007年11月13日，根據股東於2007年11月13日通過的書面決議案，透過增設24,950,000股新股份，本公司的法定股本由50,000美元增加至25,000,000美元。於2007年11月14日，本公司按面值向Bluestone配發及發行1,000股股份。

於2007年11月14日，我們配發及發行40,000股記作繳足的股份予中國春天百貨，作為代價中國春天百貨將其持有的PCD China Real Estate及PCD Retail Operation全部股權權益轉讓予我們。

於2007年12月3日，每股面值1.00美元的股份細分為200股每股面值為0.005美元的普通股，股份細分完成後本公司已發行股本為10,200,000股每股面值0.005美元的普通股。

除本附錄所披露者外，我們的股本自註冊成立日期起並無任何變動。

本公司有關附屬公司於緊接本文件刊發日期前兩年內的股份或註冊股本的變動載列如下：

(a) *PCD China Real Estate*

於2007年11月14日，本公司從中國春天百貨收購PCD China Real Estate一股面值1.00美元的股份，即PCD China Real Estate的全部已發行股本。

(b) *PCD Retail Operations*

於2007年11月14日，本公司從中國春天百貨收購PCD Retail Operations一股面值1.00美元的股份，即PCD Retail Operations的全部已發行股本。

(c) *龍俊發展*

於2007年7月3日，PCD China Real Estate從GNL07 Limited收購龍俊發展一股面值1.00港元的股份，即龍俊發展的全部已發行股本。

(d) *益能*

於2007年7月3日，PCD Retail Operations從GNL07 Limited收購益能一股面值1.00港元的股份，即益能的全部已發行股本。

(e) *PCD Retail Management*

PCD Retail Management於1998年8月24日註冊成立，PIEL為其80%權益的認購人，Chan Hoi Lung, Dickson及Lo Kit Loon, Frank為其他認購人。於2007年5月8日，PCD Retail Management將額外增設的48,000股每股面值1.00美元的股份發行予PIEL。同日，PIEL轉讓其於PCD Retail Management的全部49,600股股份予PCD Retail Operations。

(f) *巴黎春天房地產(廈門)*

於2005年12月6日，PCD China Real Estate從陳啟泰先生及陳漢傑先生(當時各擁有50%的註冊資本)收購巴黎春天房地產(廈門)的全部註冊資本，總金額為3,000,000美元。於2005年12月6日，巴黎春天房地產(廈門)的註冊資本由3,000,000美元增加至14,000,000美元。於2007年2月1日，巴黎春天房地產(廈門)的註冊資本由14,000,000美元增加至19,000,000美元。於2007年8月16日，龍俊發展從PCD China Real Estate收購巴黎春天房地產(廈門)的100%註冊資本。

(g) *中山巴黎春天(廈門)百貨*

中山巴黎春天(廈門)百貨於2005年10月28日註冊成立。於2006年5月26日，中國春天百貨向寶姿收購中山巴黎春天(廈門)百貨的全部註冊資本，總金額為5,000,000美元。於2007年10月11日，益能從中國春天百貨收購中山巴黎春天(廈門)百貨的100%註冊資本。

(h) *廈門世貿巴黎春天百貨*

於2006年9月29月，中山巴黎春天(廈門)百貨從柯秀德女士收購廈門世貿巴黎春天百貨的94%註冊資本，總金額為人民幣2,820,000元；中山巴黎春天(廈門)百貨從葛衛英女士收購廈門世貿巴黎春天百貨的5%註冊資本，總金額為人民幣150,000元；巴黎春天房地產(廈門)從柯秀德女士收購廈門世貿巴黎春天百貨的1%註冊資本，總金額為人民幣30,000元。

(i) *大陸春天百貨*

於2006年12月18日，中山巴黎春天(廈門)百貨從廈門世貿巴黎春天百貨收購大陸春天百貨的69%註冊資本，總金額為人民幣690,000元。中山巴黎春天(廈門)百貨從廈門巴黎春天百貨收購大陸春天百貨的30%註冊資本，總金額為人民幣300,000元。巴黎春天房地產(廈門)從廈門世貿巴黎春天百貨收購大陸春天百貨的1%註冊資本，總金額為人民幣10,000元。於2009年2月19日，廈門大陸來雅百貨更名為現在的大陸春天百貨。

(j) *太原巴黎春天百貨*

於2006年6月26日，中山巴黎春天(廈門)百貨從巴黎春天房地產(廈門)收購太原巴黎春天百貨的79%註冊資本，總金額為人民幣3,950,000元。於2006年6月26日，中山巴黎春天(廈門)百貨從廈門巴黎春天百貨收購太原巴黎春天百貨的20%註冊資本，總金額為人民幣1,000,000元。

(k) *吉林省巴黎春天百貨*

於2006年11月28日，吉林省巴黎春天百貨於中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，其99%權益由中山巴黎春天(廈門)百貨持有，另外1%權益由巴黎春天房地產(廈門)持有。

(l) *青島中山巴黎春天百貨*

於2006年12月8日，劉欽華先生從獨立第三方青島海信實業股份有限公司收購青島中山巴黎春天百貨的1%註冊股本，總金額為人民幣10,000元(已支付

20%）。於2007年3月15日，巴黎春天房地產（廈門）從劉欽華先生收購青島中山巴黎春天百貨的1%註冊股本，代價為人民幣50,000元。同日，中山巴黎春天（廈門）百貨從廈門巴黎春天百貨收購青島中山巴黎春天百貨的99%註冊股本，代價為人民幣4,950,000元。

(m) *廈門來雅百貨管理*

於2007年8月17日，中山巴黎春天（廈門）百貨從林可欽女士及林秀華女士收購廈門來雅百貨管理的95%註冊資本，總金額為人民幣950,000元。於2007年8月17日，巴黎春天房地產（廈門）從林秀華女士收購廈門來雅百貨管理的5%註冊資本，總金額為人民幣50,000元。

(n) *廣西巴黎春天百貨*

於2006年9月26日，廣西巴黎春天百貨在中國成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。其90%權益由中山巴黎春天（廈門）百貨持有，另外10%由巴黎春天房地產（廈門）持有。

(o) *北京賽特百貨*

根據於2007年7月7日簽訂的股份轉讓協議，中山巴黎春天（廈門）百貨從廈門巴黎春天百貨收購北京賽特百貨的99%註冊資本，代價為人民幣9,900,000元。根據於2007年7月7日訂立的股份轉讓協議，巴黎春天房地產（廈門）從廈門加中收購北京賽特百貨1%的註冊資本，代價為人民幣100,000元。

(p) *西安世紀長安物業投資*

於2007年8月10日，西安世紀長安物業投資的全部股權權益由巴黎春天房地產（廈門）及中山巴黎春天（廈門）百貨收購，分別持有該股權權益的90%及10%。

(q) *廈門巴黎春天百貨信息諮詢*

於2007年8月27日，廈門巴黎春天百貨信息諮詢在中國成立，註冊資本為人民幣2,000,000元。其95%權益由中山巴黎春天（廈門）百貨持有，另外5%權益由巴黎春天房地產（廈門）持有。

(r) *北京源永信信息諮詢*

於2009年3月25日，北京源永信信息諮詢在中國成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。其90%權益由中山巴黎春天（廈門）百貨持有，另外10%權益由巴黎春天房地產（廈門）持有。

(s) *青島世紀春天信息諮詢*

於2009年3月18日，青島世紀春天信息諮詢在中國成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。其90%權益由中山巴黎春天(廈門)百貨持有，另外10%權益由巴黎春天房地產(廈門)持有。

(t) *嘉禾春天*

於2008年7月9日，嘉禾春天在中國成立，註冊資本為5,000,000港元並由益能全資擁有。

(u) *廈門蓮花*

於2009年9月4日，廈門蓮花在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，由益能全資擁有。

4. 本公司股東大會

我們的股東於2009年11月5日舉行的股東大會上通過數項決議案，根據該等決議案(其中包括)，本公司批准及採納新公司細則，其條款概載於本文件附錄五。

5. 背景

(1) *PCD Retail Management*

PCD Retail Management於1998年8月24日在英屬處女群島註冊成立，PIEL、Chan Hoi Lung, Dickson以及Lo Kit Loon, Frank分別持有其已發行股本的80%、19.95%及0.05%。於其註冊成立後及管理巴黎春天百貨中山路店前(見下文)，PCD Retail Management為不活躍公司，並無從事任何商業經營或活動。

(2) *廈門世貿巴黎春天百貨*

根據下文所述的控制權安排，陳氏家族於2003年12月在廈門開設巴黎春天百貨世貿店。於2004年1月1日，巴黎春天百貨世貿店由廈門世貿巴黎春天百貨(前稱為廈門假日巴黎春天百貨有限公司)運營，該公司乃一家於2001年8月29日為管理巴黎春天百貨世貿店而在中國註冊成立的實體，由柯秀德女士及葛衛英女士(本集團僱員)分別持有95%及5%股權權益。

柯秀德女士(陳啟泰先生及陳漢傑先生的母親)就葛衛英女士於廈門世貿巴黎春天百貨所持5%股權權益及於廈門巴黎春天百貨所持76%股權權益向其提供資金並與其訂立代理人安排。由於葛衛英女士為陳氏家族信賴的全職僱員，派

駐管理廈門巴黎春天百貨業務，故此於廈門巴黎春天百貨註冊成立日期獲委任為代理股東，代表柯秀德女士持有該公司76%的股權。因此，鑒於葛衛英女士可於需要時隨時到場簽署文件，陳氏家族認為委任其為代理股東將更加方便。於2001年8月，柯秀德女士成立廈門世貿巴黎春天百貨時，情況顯示日常業務營運中需要公司股東簽署文件的情況並不常有。因此，委任代理股東所帶來的便利並不明顯，柯秀德女士決定以其名義直接持有廈門世貿巴黎春天百貨95%的股權。由於當時的中國法律要求境內中國公司最少有兩名股東，故此葛衛英女士於廈門世貿巴黎春天百貨註冊成立日期獲委任為代理股東，持有5%的股權權益。於2003年12月25日，葛衛英女士及柯秀德女士將其於廈門巴黎春天百貨及廈門世貿巴黎春天百貨的所有權利、業權及權益，連同接收全部相關股息、利息及收益的權利，行使該等權益應佔的投票權，控制該等公司董事會的組成以及財務和經營政策(於該等授出權益應佔的控制權範圍內)，以及接收該等權益應佔的全部經濟利益的權利，口頭授予陳啟泰先生及陳漢傑先生。該等口頭安排的條款自2003年12月25日生效，乃載列於陳啟泰先生、陳漢傑先生、柯秀德女士及葛衛英女士於2007年8月7日訂立的控制權協議中。2003年12月25日口頭控制權安排生效之前，柯秀德女士運用其從事紡織及大米貿易業務的經驗，連同陳啟泰先生、陳漢傑先生、杜鎮濤先生、葛衛英女士、劉欽華先生及林可欽女士，於其擁有廈門世貿巴黎春天百貨及廈門巴黎春天百貨期間參與該兩間公司的管理。我們已獲我們的中國法律顧問告知，該控制權安排及代理人安排一直為合法、有效及可強制執行，並無違反任何中國法律或法規。尤其是口頭安排並未違反有關百貨店業務的外資限制。自2003年12月25日起，陳啟泰先生及陳漢傑先生根據口頭控制權安排實際接管上述公司的所有權及管理上述公司。於最後可行日期，除於廈門瑞景春天的權益外，廈門巴黎春天百貨並無於與本集團業務有關聯的任何公司中擁有股權權益，因此於重組(詳情參閱下文)後並不構成本集團的一部份。

根據於2006年2月1日訂立的三份股份轉讓協議，葛衛英女士及柯秀德女士分別將其於廈門世貿巴黎春天百貨的股權權益轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)。由於上述股份轉讓協議，中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)分別持有廈門世貿巴黎春天百貨99%及1%的股權權益。上述轉讓於2006年9月1日獲商務部批准。

如上所述，葛衛英女士於2003年12月25日將其擁有的76%廈門巴黎春天百貨股權權益的權利及權益以口頭方式授予陳啟泰先生及陳漢傑先生。

(3) ***巴黎春天百貨中山路店***

從2004年1月1日至2004年12月31日，巴黎春天百貨中山路店由PCD Retail Management管理。巴黎春天房地產(廈門)以人民幣257,672,871元的代價根據與廈門中正拍賣行有限公司於2004年11月16日達成的拍賣協議收購巴黎春天百貨中山路店營運所在的物業。從2005年1月1日至2005年12月31日，巴黎春天百貨中山路店由廈門世貿巴黎春天百貨管理，此後由中山巴黎春天(廈門)百貨(為管理巴黎春天百貨中山路店而由寶姿於2005年10月成立)管理。

(4) ***巴黎春天百貨太原店***

我們於2005年在太原開始經營廈門以外的第一家百貨店巴黎春天百貨太原店。2005年2月，我們從山西御花園時代廣場有限公司取得有關巴黎春天百貨太原店物業的租約，並於同年9月與山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司訂立百貨店合作協議。2005年3月9日，我們成立太原巴黎春天百貨以管理巴黎春天百貨太原店，同月巴黎春天百貨太原店開業。於太原巴黎春天百貨註冊成立日，巴黎春天房地產(廈門)及廈門巴黎春天百貨分別持有其80%及20%的股權權益。根據2006年2月1日訂立的多項股份轉讓協議，巴黎春天房地產(廈門)及廈門巴黎春天百貨分別持有的太原巴黎春天百貨79%及20%股權權益於2006年6月26日轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨。因此，中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)分別持有太原巴黎春天百貨99%及1%的股權權益。

(5) ***巴黎春天百貨嘉禾店及廈門松柏春天貿易***

2005年8月，巴黎春天房地產(廈門)通過司法拍賣向獨立第三方購得廈門松柏春天貿易(前稱來雅百貨，管理巴黎春天百貨嘉禾店)的95%股權權益以及巴黎春天百貨嘉禾店所在物業的5個單位(約佔物業總面積的51%)。廈門松柏春天貿易其餘5%的股權權益由獨立第三方武漢華興持有。廈門松柏春天貿易於2006年1月開始經營巴黎春天百貨嘉禾店。此後，根據2007年4月27日訂立的買賣協議，巴黎春天房地產(廈門)向廈門市中博地產有限公司增購該百貨店物業餘下的三個單位；並根據2007年8月21日訂立的買賣協議，向獨立第三方Wang Hua收購該百貨店物業五樓的6個單位作辦公用途。廈門松柏春天貿易根據於2009年7月1日與巴黎春天房地產(廈門)訂立的租賃協議經營巴黎春天百貨嘉禾店，該租賃協議已於2009年8月31日終止。根據巴黎春天房地產(廈門)與廈門蓮花百貨於2009年10月20日訂立並於2009年9月1日生效的租約，廈門蓮花百貨

成為巴黎春天百貨嘉禾店的營運商。所有與巴黎春天百貨嘉禾店有關的特許專營協議均於2009年11月1日由廈門松柏春天貿易轉讓予廈門蓮花百貨。

(6) ***巴黎春天百貨大陸店及大陸春天百貨***

2005年6月15日，我們開始向廈門九天房地產開發有限公司租用來雅大陸所在物業的兩層地庫層及第一、二、三、五及六層樓層。於2005年8月，我們成立廈門大陸巴黎春天百貨有限責任公司(廈門巴黎春天百貨及廈門世貿巴黎春天百貨分別持有其30%及70%的股權權益)以管理來雅大陸，來雅大陸於2005年9月開始運營。經補充協議修訂後，租約期限為2005年8月1日起至2013年10月31日止。根據日期均為2006年2月1日的三項股份轉讓協議，廈門巴黎春天百貨及廈門世貿巴黎春天百貨將各自於廈門大陸巴黎春天百貨有限責任公司持有的股權權益分別轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)。因此，中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)分別持有廈門大陸巴黎春天百貨有限責任公司99%及1%的股權權益。於2006年12月18日，廈門大陸巴黎春天百貨有限責任公司更名為廈門大陸來雅百貨，並於2009年2月19日更名為現在的大陸春天百貨。於2009年3月1日，來雅大陸更名為目前的巴黎春天百貨大陸店。

(7) ***巴黎春天房地產(廈門)及PCD China Real Estate***

2005年12月，陳啟泰先生及陳漢傑先生根據2005年10月18日訂立的股份轉讓協議，以3,000,000美元的總代價，將彼等於巴黎春天房地產(廈門)的股權權益轉讓予PCD China Real Estate。PCD China Real Estate於2005年9月14日在英屬處女群島註冊成立，中國春天百貨有限公司為其唯一認購人。

(8) ***廈門來雅百貨管理***

廈門來雅百貨管理於2006年1月4日註冊成立，其全部股權權益由林秀華女士及林可欽女士按相同比例持有。柯秀德女士(陳啟泰先生及陳漢傑先生的母親)從廈門來雅百貨管理的成立日期起為其提供資金，並與林秀華女士及林可欽女士(均為本集團僱員，且與本集團並無其他關連)就彼等於來雅百貨管理的各自50%股權權益於其註冊成立日期訂立代理人安排，根據該等代理人安排及柯秀德女士的指示，林秀華女士及林可欽女士將彼等各自於廈門來雅百貨管理的所有權利、業權及權益，連同接收全部相關股息、利息及收益，行使該等權益應佔的投票權，控制該等公司董事會的組成以及財務和經營政策(於該等授出權益應佔的控制權範圍內)，以及接收該等權益應佔的全部經濟利益的權利於2006年1月4日作為禮物口頭授予陳啟泰先生及陳漢傑先生。該等口頭安排的

條款乃載列於陳啟泰先生、陳漢傑先生、林秀華女士及林可欽女士於2007年8月7日訂立的控制權協議中。我們的中國法律顧問表示，該控制權安排及代理人安排一直為合法、有效及可強制執行，並無違反任何中國法律或法規。尤其是口頭安排及代理人安排並未違反有關百貨店業務的外資限制。2006年及2007年期間，廈門來雅百貨管理與第三方百貨店業主簽訂管理協議，開始管理廈門盛名來雅、新時代來雅、吉成來雅、吉成來雅(青陽分店)以及成都盛名來雅等百貨店。與新時代來雅、廈門盛名來雅、吉成來雅、吉成來雅(青陽分店)以及成都盛名來雅的管理協議均已於2009年3月終止。

(9) ***巴黎春天百貨青島店***

我們根據2006年9月18日訂立的買賣協議，從獨立第三方青島海信實業股份有限公司收購我們在青島的百貨店巴黎春天百貨青島店的所在物業。2006年10月，青島中山巴黎春天百貨成立，以管理巴黎春天百貨青島店，巴黎春天百貨青島店於同月開業。於註冊成立日期，廈門巴黎春天百貨及青島海信實業股份有限公司分別持有青島中山巴黎春天百貨的99%及1%股權權益。根據一份於2006年12月6日簽訂的協議，劉欽華先生隨後於2006年12月8日從青島海信實業股份有限公司收購青島海信巴黎春天百貨有限公司的1%股權權益並於即日生效。由於當時的中國法律要求中國內資公司最少有兩名股東，劉欽華先生獲委任為代理股東，代表柯秀德女士持有青島海信巴黎春天百貨有限公司的1%股權權益。2006年12月8日，劉欽華先生(本集團高級管理人員之一，與本集團並無其他關連)將其於青島海信巴黎春天百貨有限公司的所有權利、業權及權益，連同接收全部相關股息、利息及收益，行使該等權益應佔的投票權，控制該等公司董事會的組成以及財務和經營政策(於該等授出權益應佔的控制權範圍內)，以及接收該等權益應佔的全部經濟利益的權利口頭授予陳啟泰先生及陳漢傑先生。我們的中國法律顧問表示，該控制權安排及代理人安排一直為合法、有效及可強制執行，並無違反任何中國法律或法規。尤其口頭安排及代理人安排並未違反有關百貨店業務的外資限制。該等控制權安排的條款乃載列於陳啟泰先生、陳漢傑先生及劉欽華先生於2007年8月8日訂立的控制權協議中。於2007年2月，青島海信巴黎春天百貨有限公司更名為現在的青島中山巴黎春天百貨。根據2007年3月15日訂立的股份轉讓協議，劉欽華先生將於青島中山巴黎春天百貨持有的1%股權權益轉讓予巴黎春天房地產(廈門)。與之相似，根據2007年3月15日訂立的股份轉讓協議，廈門巴黎春天百貨將於青島中山巴黎春天百貨持有的99%股權權益轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨。

(10) ***巴黎春天百貨南寧店***

2006年3月10日，廈門巴黎春天百貨與廣西東方航洋實業集團有限公司(前稱為廣西東方實業有限公司)就巴黎春天百貨南寧店訂立百貨店合作協議。2006年9月26日，廣西巴黎春天百貨(其90%及10%股權權益分別由中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)持有)成立，以管理巴黎春天百貨南寧店。根據百貨店合作協議，廈門巴黎春天百貨(或一家聯營公司)需設立一間公司，其後，廈門巴黎春天百貨將其於百貨店合作協議項下的權利及責任轉讓予該公司。2007年7月20日，該等權利及責任已根據廈門巴黎春天百貨、廣西巴黎春天百貨及廣西東方航洋實業集團有限公司之間訂立的變更協議轉讓予廣西巴黎春天百貨。根據百貨店合作協議，巴黎春天百貨南寧店的物業已經租予廣西巴黎春天百貨，有效期自2006年3月10起至2021年3月10日止。

(11) ***巴黎春天百貨長春店***

2006年10月，我們從吉林省吉春工貿有限責任公司取得有關巴黎春天百貨長春店物業的租約。2006年11月，吉林省巴黎春天百貨(其99%及1%股權權益分別由中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)持有)成立，並於2006年11月28日與吉林省吉春工貿有限公司責任公司簽訂百貨店合作協議，以管理巴黎春天百貨長春店，巴黎春天百貨長春店於同年12月開業。

(12) ***北京賽特百貨***

於2007年8月17日，北京賽特百貨與賽特集團訂立一份租約，據此，賽特集團就面向北京豪華及高端零售市場之新賽特百貨店擬使用的物業授出一份12年租約，自2007年7月1日生效。賽特集團目前擁有該物業。北京賽特百貨已於2008年上半年將賽特購物中心轉型及升級為一家新的國際級高端賽特百貨店。為此，於2007年8月17日，北京賽特百貨與賽特集團訂立一份為期1年的百貨店過渡協議，據此雙方協定，北京賽特百貨將追溯自2007年7月1日起管理賽特購物中心，到新賽特百貨店以「[redacted]」標識開門營業或2008年6月30日(以較早日期為準)止。根據於2007年7月1日生效的百貨店過渡協議，我們亦有充分權力管理賽特購物中心的各方面，全權靈活地在該物業開一間國際高端百貨店。此外，於協議期間，我們有權擁有賽特購物中心的所有盈利收入及需要支付所有百貨店的開支。我們將賽特購物中心由擁有大部份國內品牌的中端市場折扣商品購物中心升級為豪華百貨店。賽特購物中心的翻新工作已經於2008年上半年完成，

同時，新的國際品牌（如Burberry及Armani Collezioni）已經開始經營。賽特購物中心已經採用新的商標「 」，正在執行巴黎春天百貨的VIP計劃。

(13) ***巴黎春天百貨西安店***

我們於2007年8月10日以總代價人民幣294,000,000元，向賣方收購於西安世紀長安物業投資的全部股權權益。根據買賣協議，我們須就該項收購向賣方支付人民幣126,000,000元之代價，加上就西安世紀長安物業投資所持銀行存款人民幣12,000,000元支付之等額款項，減去股權轉讓完成前由西安世紀長安物業投資承擔之若干應付款項約人民幣1,000,000元。此外，我們還承擔西安世紀長安物業投資與東亞銀行西安分行之間本金總額為人民幣280,000,000元（於2009年9月30日的未清償餘額約為人民幣218,000,000元）、為期10年的兩項按揭貸款。西安世紀長安物業投資持有西安長安國際中心（位於西安市南關正街88號的高檔百貨物業）較低樓層（21,310.12平方米）的業權。根據一份由2007年7月1日起生效的租約，該物業出租予美美。

(14) ***北京賽特奧萊***

北京賽特奧萊是一個位於北京優質地段的戶外折扣商品購物中心，並由北京賽特奧特萊斯商貿經營。於2009年11月29日，PCD Retail Operations與Even Time訂立一項管理協議，據此，PCD Retail Operations同意於2009年7月1日至2011年12月31日期間向Even Time提供有關北京賽特奧萊的管理諮詢服務。

(15) ***可換股債券***

根據2005年10月20日的投資協議及2005年10月26日的私募股權可換股債券文據，3i投資者認購於2014年10月20日到期，本金總值51,000,000美元的債券。除投資協議外，投資協議的訂約方與CVCI投資者於2005年12月30日訂立一份加入協議，據此，3i投資者就本金總值20,000,000美元的私募股權可換股債券及投資協議所載的進一步認購成立聯合財團。2006年9月26日，進一步認購已根據投資協議完成，3i投資者及CVCI投資者因而分別持有本金總值31,000,000美元及20,000,000美元的私募股權可換股債券。

於2007年11月14日，作為重組的一部份，中國春天百貨已將4,865股股份及3,135股股份轉讓予3i投資者及CVCI投資者，據此，私募股權可換股債券終止。然而，根據於2009年5月1日訂立的清償契約，CVCI投資者將其擁有的所有本公

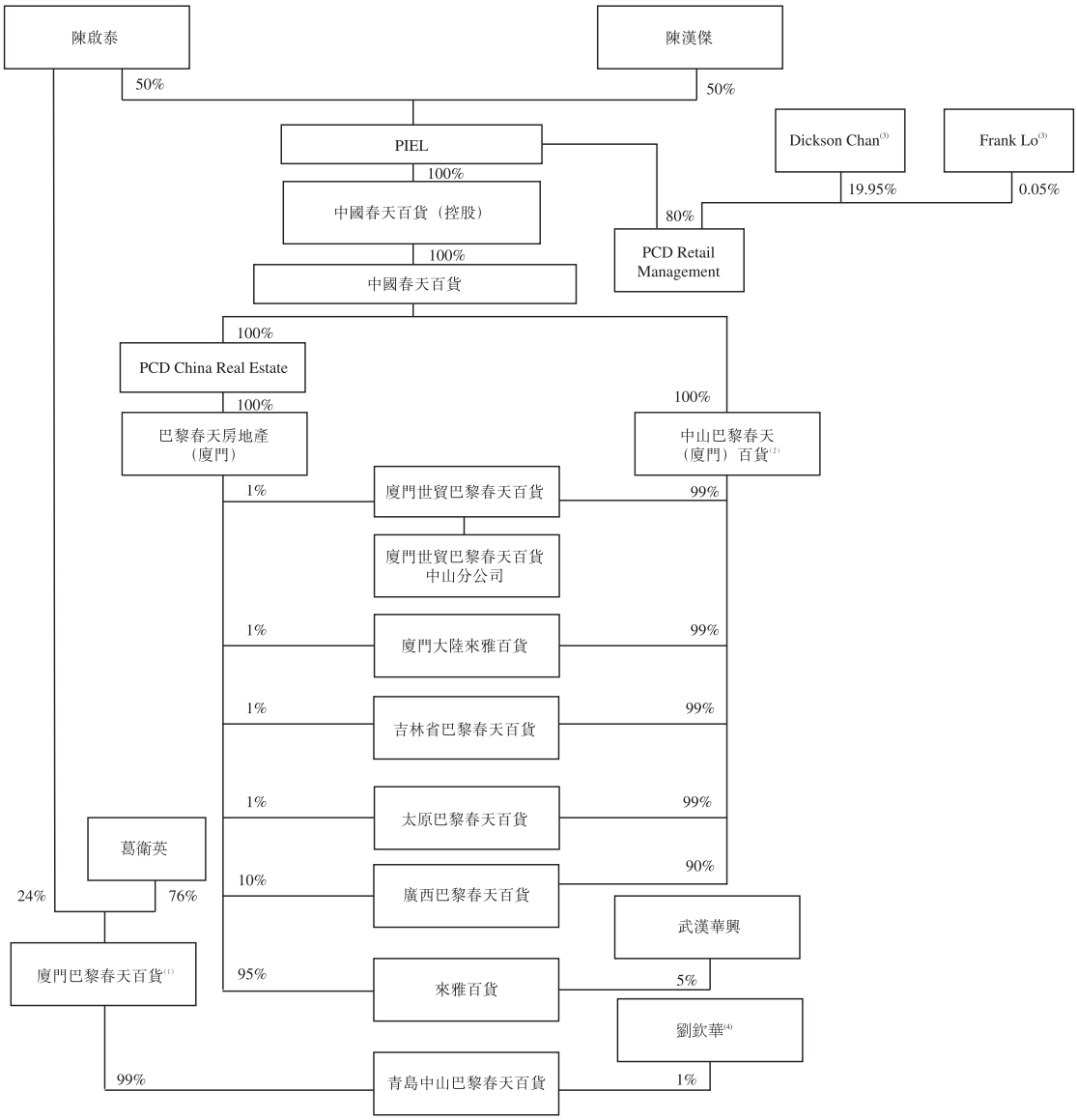
司股份轉讓予Bluestone，該等股份佔本公司當時已發行股本的6.15%。因此，於最後可行日期，CVCI投資者於本公司不再持有任何股份或擁有其他未行使權利。

根據由2007年3月至5月發行的公開發售前可換股債券文據，CRC（一家由陳啟泰先生及陳漢傑先生按相同比例持有的公司）向公開發售前可換股債券持有人發行公開發售前可換股債券。

有關私募股權可換股債券及公開發售前可換股債券的詳情載於「企業投資者」一節。

6. 重組

本集團緊接重組前的架構如下：

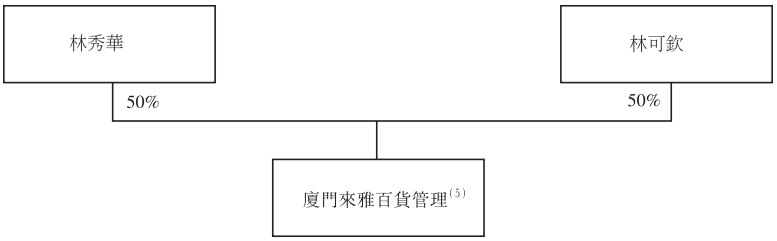


(1) 如上所述，根據陳啟泰先生、陳漢傑先生、柯秀德女士及葛衛英女士(本集團高級管理人員之一，與本集團、本集團董事、高級管理人員、股東及彼等各自的聯繫人並無其他關連)於2003年12月25日訂立的口頭控制權安排，葛衛英女士於2003年12月25日將其於廈門巴黎春天百貨76%股權權益應佔的所有股息、投票權、財務及經濟權利授予陳啟泰先生及陳漢傑先生。

(2) 寶姿代表PIEL於中山巴黎春天(廈門)百貨持有的全部股權權益根據2006年2月1日訂立的股份轉讓協議及於2006年2月2日訂立的補充股份轉讓協議以5,000,000美元的代價轉讓予中國春天百貨。

(3) 除持有PCD Retail Management的股權外，Dickson Chan及Frank Lo均為與本集團、本集團董事、高級管理人員、股東及彼等各自的聯繫人無關連的獨立第三方。

(4) 如上所述，根據陳啟泰先生、陳漢傑先生及劉欽華先生(於2006年12月8日為本集團一名高級管理人員，與本集團、本集團董事、高級管理人員、股東及彼等各自的聯繫人概無其他關聯)訂立的口頭控制權安排(於2006年12月8日起生效)，劉欽華先生將其於青島中山巴黎春天百貨1%股權權益應佔的所有股息、投票權、財務及經濟權利授予陳啟泰先生及陳漢傑先生。



(5) 如上所述，根據陳啟泰先生、陳漢傑先生、林秀華女士及林可欽女士(林秀華女士及林可欽女士於2006年1月4日均為本集團員工，且與本集團、本集團董事、高級管理人員、股東及彼等各自的聯繫人並無其他關連)於2006年1月4日訂立的口頭控制權安排(於2006年1月4日起生效)，林秀華女士及林可欽女士將彼等分別於廈門來雅百貨管理持有的50%股權權益應佔的所有股息、投票權、財務及經濟權利授予陳啟泰先生及陳漢傑先生。

我們已進行了重組。重組包括下列步驟：

(1) 成立北京賽特百貨

北京賽特百貨於2007年4月26日在中國成立，以管理賽特購物中心。於成立日期，北京賽特百貨分別由廈門巴黎春天百貨及廈門加中軟件開發有限公司擁有99%及1%。

(2) 向中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)轉讓北京賽特百貨、青島中山巴黎春天百貨及廈門來雅百貨管理的全部股權權益。

透過日期均為2007年7月20日的股份轉讓協議，由林秀華及林可欽按相同比例持有的廈門來雅百貨管理股權以人民幣1,000,000元的代價按95%

及5%的比例分別轉讓予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)(代價分別為人民幣950,000元及人民幣50,000元)。

於2007年7月7日，根據同日訂立的兩份股份轉讓協議，廈門巴黎春天百貨及廈門加中軟件開發有限公司分別持有99%及1%的北京賽特百貨股權權益(已繳足註冊資本人民幣10,000,000元)分別出售予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)(代價分別為人民幣9,900,000元及人民幣100,000元)。

於2007年3月15日，根據同日訂立的兩份股份轉讓協議，廈門巴黎春天百貨及劉欽華分別持有99%及1%的青島中山巴黎春天百貨股權權益(已繳足註冊資本人民幣1,000,000元)分別出售予中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)(代價分別為人民幣4,950,000元及人民幣50,000元)。

北京賽特百貨及青島中山巴黎春天百貨股權權益的轉讓分別於2009年6月16日及2009年5月8日獲商務部批准。廈門來雅百貨管理股權權益的轉讓於2007年8月17日登記。

(3) 成立龍俊發展及向其轉讓巴黎春天房地產(廈門)的全部股權權益

於2007年5月11日，龍俊發展在香港成立，GNL07 Limited為其唯一認購人。於2007年7月3日，其全部已發行股本由GNL07 Limited根據同日訂立的轉讓契據，以名義代價轉讓予PCD China Real Estate。根據於2007年7月7日訂立的股份轉讓協議，巴黎春天房地產(廈門)的全部股權權益於2007年8月16日由PCD China Real Estate以19,000,000美元的代價轉讓予龍俊發展。該等轉讓於2007年7月26日獲廈門市外商投資局批准。

(4) 成立益能及向其轉讓中山巴黎春天(廈門)百貨的全部股權權益

益能於2007年6月1日在香港註冊成立，GNL07 Limited為其唯一認購人。於2007年7月3日，其全部已發行股本由GNL07 Limited根據轉讓契據，以名義代價轉讓予PCD Retail Operations。根據於2007年7月7日訂立的股份轉讓協議(由一份於2007年11月20日訂立的補充協議修訂及補充)，中山巴黎春天(廈門)百貨的全部股權權益於2007年10月11日以0.01美元的代價由中國春天百貨轉讓予益能。

(5) 2007年8月10日，巴黎春天房地產(廈門)及中山巴黎春天(廈門)百貨按90%及10%的比例收購西安世紀長安物業投資的全部股權權益。

(6) 於2007年8月27日，廈門巴黎春天百貨信息諮詢於中國註冊成立，由中山巴黎春天(廈門)百貨及巴黎春天房地產(廈門)分別持有其95%及5%的股權權益。

(7) 成立PCD Retail Operations

於2007年5月18日，PCD Retail Operations於英屬處女群島註冊成立，中國春天百貨為唯一認購人。

(8) 轉讓PCD Retail Management股份

PCD Retail Management於1998年8月24日註冊成立，PIEL為其80%權益的認購人，Chan Hoi Lung, Dickson及Lo Kit Loon, Frank為其他認購人。於2007年5月8日，PCD Retail Management的48,000股額外股份發行予PIEL，其於PCD Retail Management已發行股本的權益因此增加至99.2%。2007年5月8日，PIEL持有的49,600股PCD Retail Management股份(相當於PCD RetailManagement股本的99.2%)以名義代價轉讓予PCD Retail Operations。

(9) 成立本公司

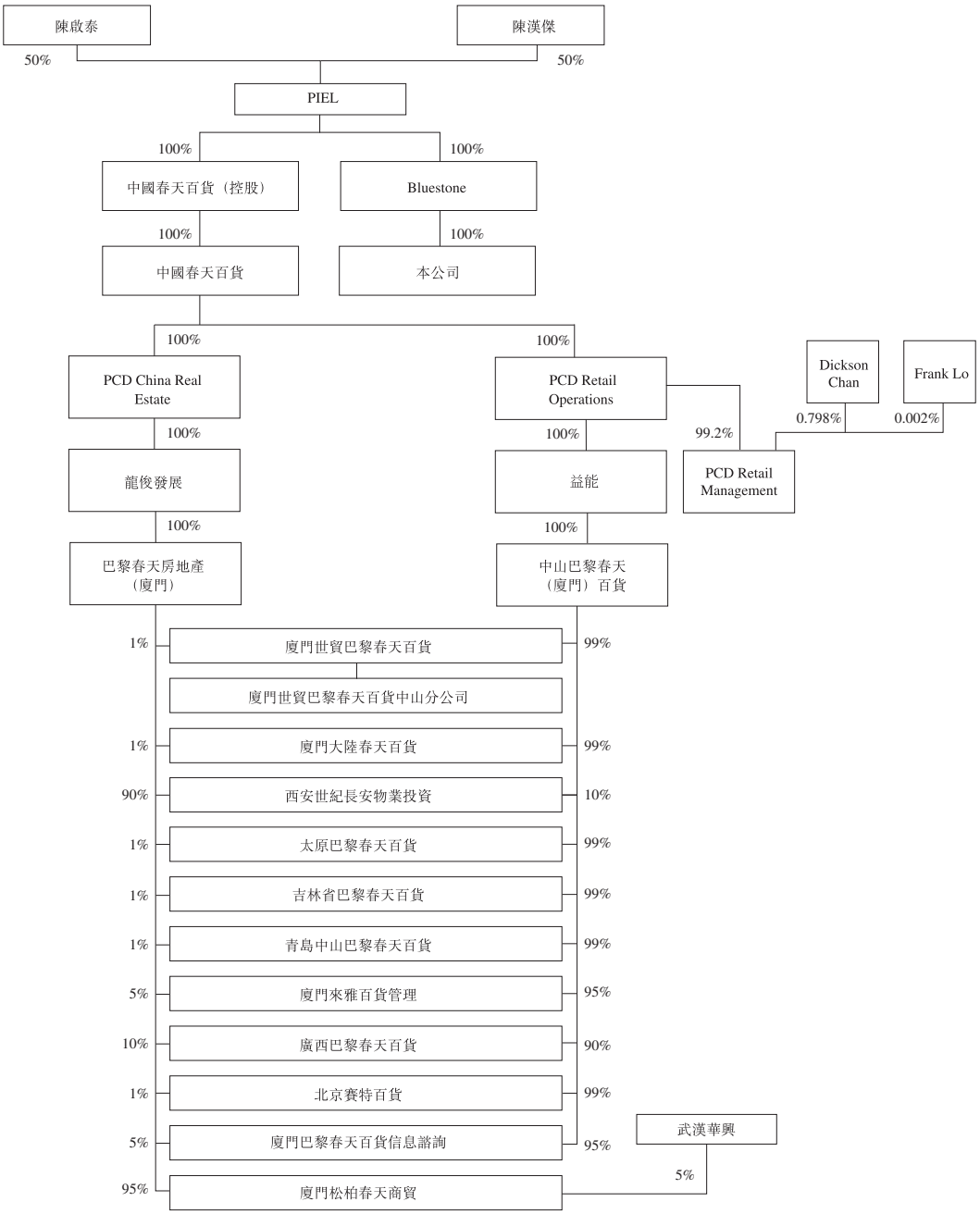
於2007年1月8日，本公司於開曼群島成立為一家獲豁免有限責任公司。於成立日期，本公司的最初法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股，其中1股認購人股份配發及發行予唯一認購人OIL。

於2007年3月28日，OIL將1股股份以名義代價轉讓予陳啟泰先生。於2007年3月28日，1股及9,998股股份分別按面值配發及發行予陳漢傑先生及PIEL。於2007年9月19日，陳啟泰先生及陳漢傑先生將彼等各自持有的本公司股權以名義代價轉讓予PIEL, PIEL因此持有本公司全部股份。

(10) 成立Bluestone

Bluestone於2007年7月24日在英屬處女群島成立，Bluestone的100股股份發行予唯一認購人PIEL。於2007年9月19日，本公司的全部已發行股本(包括10,000股股份)由PIEL轉讓予Bluestone，作為Bluestone向PIEL配發及發行100股股份的代價。於2007年11月14日，已按面值發行1,000股予Bluestone。

於轉讓PCD China Real Estate及PCD Retail Operations和終止私募股權可換股債券(如下文所述)前，及緊接Bluestone就重組而成立後的架構如下：



(11) 轉讓PCD China Real Estate及PCD Retail Operations的股權予本公司

於2007年11月14日，根據本公司與中國春天百貨簽訂的重組協議(經修訂)，PCD China Real Estate及PCD Retail Operations全部已發行股本由中國春天百貨轉讓予本公司。作為代價，本公司承擔中國春天百貨結欠PCD China Real Estate的債務人民幣222,615,837元。作為進一步代價，本公司於2007年11月14日向中國春天百貨發行40,000股(相當於本公司經擴大股本的78%)記作繳足的股份(「代價股份」)。此外，本公司同意向中國春天百貨支付人民幣150,000,000元，以作為進一步代價。

(12) 向PIEL分派32,000股代價股份及PIEL向Bluestone注入該等股份

對於發行予中國春天百貨的32,000股代價股份，(i)中國春天百貨將該等股份分配予其唯一股東中國春天百貨(控股)，(ii)中國春天百貨(控股)再將該等股份分配予PIEL，及(iii) PIEL將該等股份以注資形式注入Bluestone(據此Bluestone的股份發行予PIEL)。

(13) 轉讓中國春天百貨持有本公司的8,000股代價股份予3i投資者及CVCI投資者

根據兼併安排及本集團重組計劃，中國春天百貨於2007年11月14日轉讓8,000股代價股份(其中3i投資者為4,865股股份，約佔本公司已發行股本的9.54%，CVCI投資者為3,135股股份，約佔本公司已發行股本的6.15%)予投資者，而3i投資者及CVCI投資者則同意終止私募股權可換股債券。

(14) 於2007年11月15日，Bluestone轉讓612股股份(約佔本公司股本的1.2%)予由PIEL集團前任僱員劉志輝全資擁有的Loyal Bright Management Limited，以及以零代價方式轉讓593股股份(佔本公司當時已發行股本的1.16%)予其他四位PIEL集團員工，以感謝彼等此前對PIEL集團所作貢獻並激勵其繼續為PIEL集團作出貢獻。此外，Bluestone以零代價方式轉讓3,044股股份(約佔本公司當時已發行股本的5.97%)予均由陳氏家族親屬陳俊明全資擁有的耀山集團有限公司和Vega Universal Holdings Limited以及由陳氏家族親屬陳晶晶與陳嘉嘉共同擁有的Rise Jade Holdings Limited。

(15) 於2008年7月2日，配發及發行PCD China Ventures的一股股份予PCD Retail Operations，PCD Retail Operations根據於2009年11月11日訂立的股份轉讓協議將該股份轉讓予Double Eight Enterprises Limited。

(16) 於2009年1月23日，四位PIEL集團員工轉讓合共118,600股股份（佔本公司當時已發行股本的1.16%）予Bluestone。

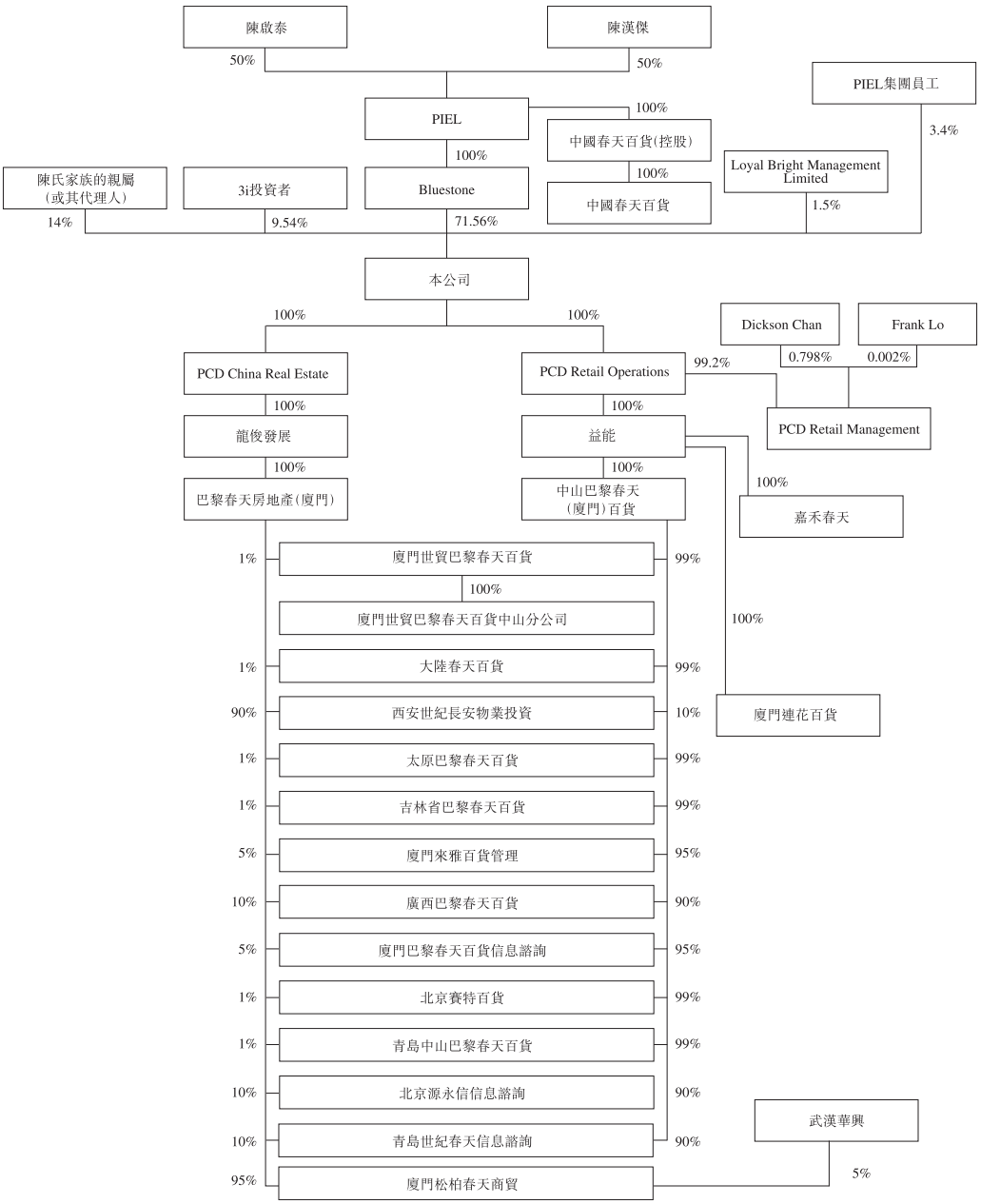
(17) 於2009年2月7日，Bluestone轉讓30,600股股份予Loyal Bright Management Limited及合共819,200股股份予耀山集團有限公司、Vega Universal Holdings Limited、Rise Jade Holdings Limited、Victoria Chan及Alan Tan（二人均為陳氏家族親屬），總共佔本公司當時已發行股本的8.33%。

(18) 於2009年5月1日，CVCI投資者轉讓627,000股股份（佔本公司當時已發行股本的6.15%）予Bluestone。

(19) 於2009年9月4日，廈門蓮花百貨註冊成立，廈門蓮花百貨的1股股份配發及發行予益能。

(20) 於2009年11月5日，Bluestone轉讓346,800股股份（佔本公司當時已發行股本的3.4%）予PIEL集團員工。

緊接重組後的新架構如下：



重組乃根據有關中國法律及法規進行。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

我們已於緊接本文件刊發日期前兩年內訂立以下重大或可屬重大的合約（並非於日常業務中訂立的合約）：

(a) 本公司、Bluestone與廈門巴黎春天百貨於2009年11月29日訂立的選擇權協議，據此，廈門巴黎春天百貨同意授予本公司一項選擇權以收購廈門巴黎春天百貨於廈門瑞景春天的權益；

(b) PCD Retail Operations、美美、Total Luck Enterprises Limited（美美的母公司）及Liu Po (Total Luck Enterprises Limited的控股股東）就西安長安國際中心的折扣商品購物中心的合作及管理事宜於2007年8月15日訂立的合作協議（以及相關補充協議），期限為2008年7月1日至2011年12月31日。美美自2009年1月1日起每個季度向PCD Retail Operations支付8,750,000港元的固定費用，並將於2010及2011年每個季度向其支付10,000,000港元；

(c) 於2007年6月25日訂立的租賃協議（經修訂），據此，西安世紀長安物業投資向美美出租西安長安國際中心的物業，每個季度的租金為人民幣2,000,000元，並自2008年7月1日起至2011年12月31日修訂為人民幣3,250,000元；

(d) 中國春天百貨與本公司於2007年11月14日訂立的重組協議（於2007年12月7日修訂及重列）及於2008年1月5日訂立的補充協議，有關詳情載於「法定及一般資料」部份「重組」一節；

(e) 陳啟泰先生、陳漢傑先生及PIEL於2009年11月29日訂立以本公司為受益人的不競爭承諾契約；

(f) Bluestone及PIEL於2009年11月29日訂立以本公司為受益人的彌償保證契約，其中包括就遺產稅、稅項以及由法律合規、所有權及知識產權產生的損失，尤其是就本集團與預付款禮品卡及集團內公司間借貸相關的負債，而作出的彌償保證；

(g) LDP Management Limited與PCD Retail Operations於2009年11月29日訂立的奧萊綜合服務協議，據此，PCD Retail Operations同意向LDP Management Limited提供該奧萊綜合服務協議所述的服務，有關詳情載於「與我們的最終控股股東的關係及關連交易 — 持續關連交易」一節；

(h) 本公司、Bluestone、陳晶晶與LDP Management Limited於2009年11月29日訂立的選擇權協議，據此，LDP Management Limited同意授予本公司一項選擇權以收購LDP Management Limited於Even Time的權益；

(i) 本公司、Bluestone與Double Eight Enterprises Limited於2009年11月29日訂立的選擇權協議，據此，Double Eight Enterprises Limited同意授予本公司一項選擇權以收購Double Eight Enterprises Limited於PCD China Ventures的權益；

(j) 本公司、Bluestone與廣場於2009年11月29日訂立的選擇權協議，據此，廣場同意授予本公司一項選擇權以收購廣場於貴陽國貿、貴陽南國花錦及六盤水國貿的業務及經營的權益；

(k) 本公司、Bluestone及LDP Management Limited於2009年11月29日訂立的選擇權協議，據此，LDP Management Limited同意授予本公司一項選擇權，可收購LDP Management Limited於廣場或其全資控股公司的權益；

(l) 我們的控股股東於2009年11月29日向本公司作出的承諾書，據此，控股股東同意授予本公司一項選擇權，可收購彼等於瀋陽購物中心營運商或其控股公司的權益；

(m) 本公司及我們的控股股東於2009年11月29日訂立的優先權協議，據此，控股股東同意授予我們一項優先取捨權，向我們出租彼等所擁有或擬收購的可動用及適用於經營百貨店的零售物業；

(n) 西安世紀長安物業投資與西安市國土資源局於2008年1月13日訂立的協議，據此，西安世紀長安物業投資獲得一幅土地的相關土地使用權，代價為人民幣49,800,000元，有關詳情載於「我們的業務 — 管理百貨店業務 — 西安二期」一節；

(o) 陝西長安建設投資開發有限責任公司、西安世紀長安物業投資及廈門巴黎春天百貨(及其他各方)於2009年9月18日達成的合作，據此陝西長安建設投資開發有限責任公司、西安世紀長安物業投資及廈門巴黎春天百貨同意合作開發西安二期，有關詳情載於「我們的業務 — 管理百貨店業務 — 西安二期」一節；

(p) CVCI投資者、中國春天百貨、PIEL、中國春天百貨(控股)、Bluestone、陳啟泰及本公司於2009年5月1日簽訂的清償契約，據此，CVCI投資者將其擁有的所有股份按議定的代價轉讓至Bluestone，有關詳情載於「企業投資者」一節；及

(q) 德意志銀行與本公司於2009年7月27日訂立的解除契約，據此，德意志銀行及本公司均同意解除彼此就第二項瑞士信貸可換股債券及德意志銀行抵押所產生的所有申索權。

2. 知識產權

(a) *中國春天百貨擁有的註冊商標*

中國春天百貨擁有下列商標：

	商標	註冊地址	類別	註冊編號	開始日期	屆滿日期
1.		中國	35	1575920	2001年5月21日	2011年5月20日
2.		中國	35	1739507	2002年3月28日	2012年3月27日

根據中國春天百貨分別發出的授權書，本公司及其若干附屬公司已獲授於中國使用上述商標的特許權，編號為1575920的商標使用期限至2011年5月20日，編號為1739507的商標使用期限至2012年3月27日，而其他附屬公司亦已獲授於中國使用上述商標的特許權，為期十年。

(b) *中國春天百貨申請註冊的商標*

於最後可行日期，中國春天百貨已申請註冊下列商標：

商標	申請人名稱	申請國家	類別	申請編號	申請日期（日／月／年）
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	1	5880235	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	2	5880236	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	3	5880237	31/01/07
	中國春天百貨	中國	4	5880238	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	5	5880239	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	6	5880240	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	7	5880241	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	8	5880242	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	9	5880243	31/01/07
	中國春天百貨	中國	10	5880244	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	11	5880225	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	12	5880226	31/01/07
	中國春天百貨	中國	13	5880227	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	14	5880228	31/01/07
	中國春天百貨	中國	15	5880229	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	16	5880230	31/01/07
	中國春天百貨	中國	17	5880231	31/01/07
	中國春天百貨	中國	18	5880232	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	19	5880233	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	20	5880234	31/01/07
	中國春天百貨	中國	21	5880215	31/01/07
	中國春天百貨	中國	22	5880216	31/01/07
	中國春天百貨	中國	23	5880217	31/01/07

商標	申請人名稱	申請國家	類別	申請編號	申請日期（日／月／年）
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	24	5880218	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	25	5880219	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	26	5880220	31/01/07
	中國春天百貨	中國	27	5880221	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	28	5880222	31/01/07
	中國春天百貨	中國	29	5880223	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	30	5880224	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	31	5880205	31/01/07
	中國春天百貨	中國	32	5880206	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	33	5880207	31/01/07
	中國春天百貨	中國	34	5880208	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	35	5880209	31/01/07
	中國春天百貨	中國	36	5880210	31/01/07
	中國春天百貨	中國	37	5880211	31/01/07
	中國春天百貨	中國	38	5880212	31/01/07
	中國春天百貨	中國	39	5880213	31/01/07
	中國春天百貨	中國	40	5880214	31/01/07
	中國春天百貨	中國	41	5880195	31/01/07
巴黎春天百货	中國春天百貨	中國	42	5880196	31/01/07
	中國春天百貨	中國	43	5880197	31/01/07
	中國春天百貨	中國	44	5880198	31/01/07
	中國春天百貨	中國	45	5880199	31/01/07

註冊後，本集團擬與中國春天百貨簽訂授權書，據此，本集團將獲授使用上述商標的特許權。

(c) *賽特商標*

賽特集團有限公司擁有下列商標：

	商標	註冊地址	類別	註冊編號	開始日期	屆滿日期
1.	賽特	中國	35	3003163	2003年4月7日	2013年4月6日

根據賽特集團於2007年11月15日向北京賽特百貨發出的授權書，北京賽特百貨獲授權使用該商標，每年費用為人民幣100,000元，期限為2007年8月1日至2013年4月6日。

除上述者外，並無其他對本集團業務而言屬重要或可能重要的商標或服務商標、專利權、其他知識產權或工業產權。

(d) *域名*

於最後可行日期，本集團成員公司已註冊下列重要域名：

域名	註冊人	註冊日期
www.pcds.com.cn	中山巴黎春天(廈門)百貨	2006年6月20日
www.scitechoutlet.com . .	中山巴黎春天(廈門)百貨	2009年7月18日

C. 主要股東

下列人士直接或間接擁有可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

股東名稱	權益性質	證券數目及類別[1]	佔本公司權益的概約百分比
Bluestone	合法實益擁有人	●	●%
PIEL	受控制公司的權益[1]	●	●%
陳啟泰	受控制公司的權益[2]	●	●%
陳漢傑	受控制公司的權益[2]	●	●%

(1) PIEL於Bluestone註冊資本中擁有100%權益，因此根據證券及期貨條例PIEL被視為或作為於Bluestone實益擁有的所有股份中擁有權益。

(2) 陳啟泰先生及陳漢傑先生各自於PIEL註冊資本中擁有50%權益，因此根據證券及期貨條例均被視為或作為於PIEL被視為或作為擁有的股份中擁有100%權益。

D. 有關我們的董事、管理人員、員工及專家的其他資料

1. 服務合約詳情

我們已和各董事訂立委任書，據此，各董事獲委任的任期為三年，由2009年11月24日（於2007年3月28日獲委任的陳啟泰先生及陳漢傑先生除外）起生效，須根據本公司細則於股東大會重選連任，或可由本公司或有關董事向另一方發出六十日書面通知而終止。

我們董事並無與我們訂立並非於一年內屆滿或我們不可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

2. 董事酬金

除本文件所披露者外，截至2008年12月31日止三年度各年以及截至2009年6月30日止六個月，我們的董事概無向我們收取任何袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益（包括我們代表董事向退休金計劃作出的供款）或任何花紅。劉建業先生於2009年11月24日獲委任為本公司董事，於往績記錄期間並無從本公司領取任何酬金。

根據本文件刊發日期生效的安排估計，我們就截至2009年12月31日止財政年度向我們的董事支付及授出的薪酬及實物利益合共約為人民幣320,000元。

本公司已採納一項薪酬政策，而董事會已設立薪酬委員會（詳情載於本文件「董事及高級管理人員」一節內），以定期釐定及審閱有關執行董事薪酬的政策、評估執行董事的表現及批准彼等服務合約的條款。本公司將於其年報所載的企業管治報告內披露薪酬政策的詳情、薪酬委員會成員及其工作概要。

3. 已收費用或佣金

除本文件所披露者外，於本文件刊發日期前兩年內，董事或名列本附錄「同意書」一段的任何人士概無就發行或出售本集團任何成員公司任何股本而自本集團收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或接受其他特別條款。

4. 關聯方交易

於本文件刊發日期前兩年，我們曾進行「與我們的最終控股股東的關係及關連交易」一節及本文件附錄一會計師報告附註30所述的關聯方交易。

E. 免責聲明

除本文件所披露者外：

(a) 我們的董事及名列於本附錄「其他資料」一節「同意書」一段的任何人士於我們的創辦或於緊接本文件刊發日期前兩年內我們買賣或租用或本集團任何成員公司擬買賣或租用的任何資產中並無擁有權益；

(b) 我們的董事及名列於本附錄「其他資料」一節「同意書」一段的任何人士於本文件刊發日期仍然有效且對我們的業務屬重要的任何合約或安排中並無擁有重大權益；

(c) 於本文件刊發日期前兩年內，我們並無發行或同意發行任何繳足或未繳足股份或借貸資本以換取現金或其他代價；

(d) 本公司的股份或借貸資本並無附於或有條件或無條件同意附於任何購股權；

(e) 我們並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

(f) 我們並無任何尚未兑換的可換股債務證券。

F. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東Bluestone及PIEL(合稱為「彌償人」)已與本集團訂立以本集團為受益人的彌償契約(本附錄「重大合約概要」一節所述的重大合約之一)，為本集團提供以下彌償保證。我們的董事已獲告知，我們或任何附屬公司不會被徵收重大遺產稅。

根據彌償契約，(其中包括)彌償人將就以下各項共同及分別向本集團各成員公司作出共同連帶賠償：(a)本集團任何成員公司因任何應計或已獲得(或被視為已

賺取、應計或已獲得)的收入、利潤或收益而須繳納的稅項；(b)由於不符合中國法律及法規，導致本集團任何成員公司未能獲准使用或佔用或被驅逐出任何持有、租賃、租用、佔用的物業，而因搬遷業務或資產產生的任何成本、開支及經營與業務損失；(c)由於尚未獲得經營所需批准的本集團成員公司引致業務中斷或因其違反相關中國法律及法規，而產生的任何成本、開支以及經營與業務虧損；及(iv)因第三方侵犯我們的知識產權而產生的任何成本、開支以及經營及業務虧損。彌償人進一步共同及個別承諾，將就前述的任何損失、損毀、成本或開支向本集團各成員公司作出賠償。

然而在下列情況下(其中包括)，彌償人將無須承擔責任：(a)本集團的經審計賬目已就有關稅項作出撥備；及(b)因法律法規或其解釋或稅務機關的慣例做法發生具有追溯效力的變動而導致的徵稅；因法律法規或其解釋或稅務機關的慣例做法發生具有追溯效力的變動而使徵稅稅率提高，從而導致徵稅或者徵稅額增長。

董事獲悉，本公司或其任何開曼群島、英屬處女群島或中國附屬公司均不會被徵收任何重大遺產稅。

2. 開辦開支

我們開辦費用估計約為●港元，由我們支付。

3. 專家資格

在本文件提出意見或建議的專家的資格(定義見上市規則及公司條例)如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行	物業估值師
華商律師事務所	中國法律顧問
Appleby	開曼群島法律顧問

4. 同意書

德勤•關黃陳方會計師行(我們的獨立申報會計師)、戴德梁行(我們的物業估值師)、Appleby(我們的開曼群島法律顧問)及華商律師事務所(中國法律顧問)已各自就本文件的刊行發出書面同意書，同意按現有的形式及內容在本招股章程內轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或引述其名稱，迄今並無撤回同意書。

上述專家概無擁有我們的任何成員公司任何股權，亦無擁有可自行或提名他人認購我們的任何成員公司證券的權利(不論可否依法行使)。

5. 合規顧問

我們將委任益華證券有限公司為合規顧問。