

我們的業務

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、Ermenegildo 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

我們的業務

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

我們的業務

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

我們的業務

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。

我們的業務

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。

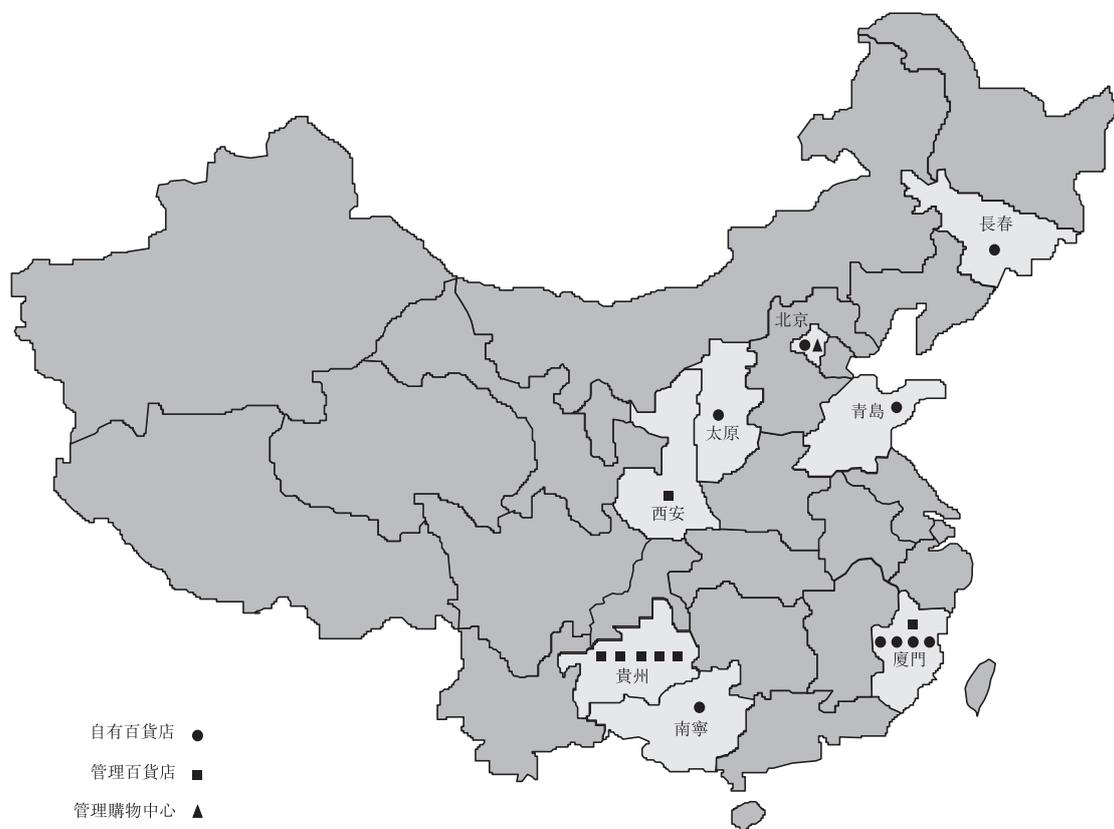
我們的業務

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。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

我們的業務

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 ⁽⁵⁾	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					<u>192,527</u>

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。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

我們的業務

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

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

我們的業務

	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。

我們的業務

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、顧客服務櫃檯及一間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檯。

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

我們的業務

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檯、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層設有顧客服務櫃檯、美容院及VIP康樂室為VIP客戶提供其他服務。

我們的業務

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%。

我們的業務

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。

我們的業務

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	廈門金同成置業 發展有限公司 ⁽⁷⁾	不適用

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

我們的業務

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⁾

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

我們的業務

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：						<u>175,610</u>

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。

我們的業務

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。

我們的業務

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

我們的業務

2009年1月1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。

我們的業務

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(巴黎春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。

我們的業務

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。

我們的業務

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店有限公司於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

我們的業務

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

我們的業務

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、休閒服飾、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。

我們的業務

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。

我們的業務

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(休閒服、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

我們的業務

化妝品

香奈爾
雅詩蘭黛

迪奧
海藍之謎

資生堂
歐珀萊

蘭蔻
蓓麗

倩碧
嬌蘭

家居用品及其他

Lladro
松下

Frette
博朗

琉園
Bose

喜來登
Franz

Best Buy Premium
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日止三個月及截至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

我們的業務

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；

我們的業務

- 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。

我們的業務

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」。

我們的業務

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。

我們的業務

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，在獎勵額度被兌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，尚未兌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。

我們的業務

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「一聯名信用卡」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「一聯名信用卡」。

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、積分兌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%

我們的業務

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檯，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）；
- 積分查詢及兌換；
- 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。

我們的業務

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。

我們的業務

- **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，該系統亦支持優惠兌換活動，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

我們的業務

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

我們的業務

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.....	<u>1,515</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,422</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,146</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,011</u>	<u>100.0%</u>

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。

我們的業務

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

我們的業務

售的貨品引致之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) 上表所示的所有建築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。

我們的業務

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

我們的業務

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稅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

我們的業務

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

我們的業務

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農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。

我們的業務

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，北京源永信信息諮詢使用該物業並無任何法律障礙。

我們的業務

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%。

我們的業務

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

我們的業務

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。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

我們的業務

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 (平方米)	房屋 所有權證
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		<u>64,384</u>	
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)	<u>7,545</u>	無
自有物業總面積：		<u>71,929</u>	

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

我們的業務

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 (平方米)	房屋 所有權證	租賃登記
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：			<u>102,489</u>		

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

我們的業務

位置	出租人	承租人	面積 (平方米)	房屋 所有權證	租賃登記
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：			<u>43,256</u>		
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：			<u>147,245</u>		
自有及租賃物業總面積：			<u>219,174</u>		

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。

我們的業務

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**巴黎春天百貨**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。

我們的業務

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

我們的業務

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。

我們的業務

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）

我們的業務

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。

我們的業務

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。

我們的業務

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

我們的業務

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。

我們的業務

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

我們的業務

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。