

## 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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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。

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

### 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%

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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；



---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

- 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價之間的較低者（「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」）。

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

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，

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

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價之間的較低者。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「一 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。

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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。

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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；



---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

(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」）。

## 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」）。

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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。

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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檯，出售其服飾、配飾及成衣。

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

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、櫃檯於百貨店內的分佈、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

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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。



---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

### (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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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。

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

### 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。

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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

---

## 與我們的最終控股股東的關係及關連交易

---

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(1)、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。