

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，以供載入本招股章程。

**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，以供收錄於 貴公司就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)首次上市而於2009年12月3日刊發之招股章程(「招股章程」)。

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。根據本招股章程附錄七內「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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	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
龍後發展有限公司 (「龍後發展」)	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	—	—	—	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	—	—	—	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	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xii)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xii)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傑(「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日止期間並無法定申報要求，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招股章程內容承擔責任。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（符合國際財務報告準則）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		<u>46,113</u>	<u>135,498</u>	<u>174,096</u>	<u>95,855</u>	<u>124,119</u>
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
		<u>46,113</u>	<u>135,498</u>	<u>174,096</u>	<u>95,855</u>	<u>124,119</u>
每股盈利(人民幣分)						
基本	13	<u>1.51</u>	<u>4.38</u>	<u>5.79</u>	<u>3.19</u>	<u>4.13</u>
攤薄	13	<u>1.51</u>	<u>4.38</u>	<u>5.79</u>	<u>3.19</u>	<u>4.13</u>

## 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
<b>非流動資產</b>					
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
遞延稅項資產	19	—	1,930	1,762	3,598
受限制銀行結餘	27	—	12,000	12,000	12,000
		<u>535,515</u>	<u>1,172,367</u>	<u>1,204,314</u>	<u>1,208,327</u>
<b>流動資產</b>					
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
		<u>135,325</u>	<u>336,289</u>	<u>462,602</u>	<u>860,061</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	23	162,396	657,080	630,471	481,859
應付稅款		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
		<u>267,686</u>	<u>1,026,020</u>	<u>1,132,957</u>	<u>1,031,831</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(132,361)</u>	<u>(689,731)</u>	<u>(670,355)</u>	<u>(171,770)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>403,154</u>	<u>482,636</u>	<u>533,959</u>	<u>1,036,557</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行借款—一年後到期	24	105,000	430,391	300,659	671,126
遞延稅項負債	19	—	71,557	79,766	87,778
		<u>105,000</u>	<u>501,948</u>	<u>380,425</u>	<u>758,904</u>
<b>資產總額減負債總額</b>		<u>298,154</u>	<u>(19,312)</u>	<u>153,534</u>	<u>277,653</u>
<b>資本及儲備</b>					
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
		<u>298,154</u>	<u>(19,312)</u>	<u>153,534</u>	<u>277,653</u>

## 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
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之投資 . . . . .	31	372,998	372,998	372,998
<b>流動資產</b>				
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
		<u>34,118</u>	<u>2,484</u>	<u>10,231</u>
<b>流動負債</b>				
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	—	—
		<u>406,338</u>	<u>379,418</u>	<u>388,575</u>
流動負債淨額 . . . . .		<u>(372,220)</u>	<u>(376,934)</u>	<u>(378,344)</u>
資產總額減流動負債 . . . . .		<u>778</u>	<u>(3,936)</u>	<u>(5,346)</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本 . . . . .	25	382	382	382
儲備 . . . . .	33	396	(4,318)	(5,728)
		<u>778</u>	<u>(3,936)</u>	<u>(5,346)</u>

## D. 綜合權益變動表

	繳入		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
	資本／股本	資本儲備						
	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申報日期之合併資本。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	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>經營活動</b>					
稅前利潤	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)
已付所得稅	(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)
<b>投資活動</b>					
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	(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	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>融資活動</b>					
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	—	—	—
<b>融資活動產生(使用)</b>					
現金淨額 . . . . .	191,208	61,647	(135,850)	(40,765)	471,439
<b>現金及現金等值(減少)</b>					
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 Limited（「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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
國際會計準則第24號（經修訂）	關聯方披露 <sup>6</sup>
國際會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第32號（修訂本）	供股的分類 <sup>5</sup>
國際會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
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 <sup>6</sup>
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 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第18號	客戶轉讓資產 <sup>3</sup>
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 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 就2009年7月1日或之後的轉讓生效。

<sup>4</sup> 於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

- <sup>5</sup> 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>6</sup> 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>7</sup> 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>8</sup> 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申報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兌換及 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。於申報日期，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兌差額，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申報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申報日期進行檢討，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

於各申報日期，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。於初次確認後之各申報日期，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申報日期評估減值跡象。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

於申報日期，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。

於各申報日期，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	人民幣千元
				(未經審核)	
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
	<u>171,066</u>	<u>500,930</u>	<u>717,831</u>	<u>353,944</u>	<u>358,876</u>

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	人民幣千元
				(未經審核)	
特許專營銷售總收入 . . . . .	<u>599,365</u>	<u>1,818,587</u>	<u>2,443,740</u>	<u>1,221,314</u>	<u>1,117,722</u>
特許專營銷售佣金 . . . . .	<u>113,875</u>	<u>364,276</u>	<u>500,751</u>	<u>253,470</u>	<u>232,558</u>

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	人民幣千元
				(未經審核)	
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
外匯兌換收益淨額 . . . . .	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
	<u>22,065</u>	<u>63,984</u>	<u>80,735</u>	<u>40,226</u>	<u>43,244</u>

## 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	人民幣千元
				(未經審核)	
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
	<u>23,480</u>	<u>86,995</u>	<u>115,936</u>	<u>61,827</u>	<u>47,524</u>

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	人民幣千元
				(未經審核)	
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
	<u>42,590</u>	<u>139,422</u>	<u>141,152</u>	<u>67,663</u>	<u>61,133</u>

## 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	人民幣千元
				(未經審核)	
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	—
	<u>2,962</u>	<u>26,378</u>	<u>49,359</u>	<u>24,351</u>	<u>23,667</u>

## 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
	<u>8,024</u>	<u>21,018</u>	<u>74,188</u>	<u>43,891</u>	<u>38,256</u>

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 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 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
	<u>1,183</u>	<u>1,763</u>	<u>1,743</u>	<u>856</u>	<u>1,010</u>

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 . . . . .	<u>45,536</u>	<u>135,053</u>	<u>173,815</u>	<u>95,783</u>	<u>123,834</u>

  

	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 . . . . .	<u>3,023,823</u>	<u>3,085,799</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>

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	<u>20,771</u>
於2007年12月31日	480,000
公平值變動	<u>10,000</u>
於2008年12月31日	490,000
公平值變動	<u>20,000</u>
於2009年6月30日	<u><u>510,000</u></u>

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
	<u>21,103</u>	<u>20,343</u>	<u>68,443</u>	<u>67,437</u>

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	<u>2,008</u>

## 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 . . . . .	<u>3,598</u>	<u>(6,423)</u>	<u>(81,355)</u>	<u>(84,180)</u>

就財務申報而言，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)
	<u>—</u>	<u>(69,627)</u>	<u>(78,004)</u>	<u>(84,180)</u>

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
	<u>—</u>	<u>7,636</u>	<u>27,552</u>	<u>24,768</u>

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
	<u>12,568</u>	<u>23,724</u>	<u>34,043</u>	<u>32,913</u>

## 21 預付款項、貿易及其他應收款項

## 貴集團

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
預付增值稅.....	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)
	<u>13,181</u>	<u>33,349</u>	<u>104,520</u>	<u>90,936</u>

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。

於各申報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。於各申報日期，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，於各申報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
<b>貴集團</b>				
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
<b>貴公司</b>				
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，最高以各申報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)。貴集團於各申報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申報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申報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，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。載至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
<b>貴集團</b>							
<b>於2006年12月31日</b>							
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
		<u>230,826</u>	<u>62,551</u>	<u>47,417</u>	<u>—</u>	<u>340,794</u>	<u>325,614</u>
<b>於2007年12月31日</b>							
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
		<u>856,674</u>	<u>159,314</u>	<u>186,837</u>	<u>200,892</u>	<u>1,403,717</u>	<u>1,255,420</u>
<b>於2008年12月31日</b>							
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
		<u>956,031</u>	<u>63,791</u>	<u>184,776</u>	<u>139,009</u>	<u>1,343,607</u>	<u>1,217,752</u>
<b>於2009年6月30日</b>							
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
		<u>902,785</u>	<u>177,752</u>	<u>448,794</u>	<u>142,741</u>	<u>1,672,072</u>	<u>1,516,841</u>
<b>貴公司</b>							
<b>於2007年12月31日</b>							
不計息		377,964	—	—	—	377,964	377,964
定息工具	5.200	29,016	—	—	—	29,016	28,092
		<u>406,980</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>406,980</u>	<u>406,056</u>
<b>於2008年12月31日</b>							
不計息		344,029	—	—	—	344,029	344,029
定息工具	3.561	35,991	—	—	—	35,991	35,276
		<u>380,020</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>380,020</u>	<u>379,305</u>
<b>於2009年6月30日</b>							
不計息		364,302	—	—	—	364,302	364,302
定息工具	3.109	24,388	—	—	—	24,388	24,241
		<u>388,690</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>388,690</u>	<u>388,543</u>

## 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。

於各申報日期，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
<b>貴集團</b>				
資產				
美元	2,101	440	771	639
港元	<u>1,186</u>	<u>29,846</u>	<u>4,428</u>	<u>25,637</u>
負債				
美元	24,577	—	—	—
港元	<u>—</u>	<u>28,092</u>	<u>35,276</u>	<u>24,241</u>
<b>貴公司</b>				
資產				
美元	—	—	334	229
港元	<u>—</u>	<u>27,118</u>	<u>2,111</u>	<u>10,000</u>
負債				
港元	<u>—</u>	<u>28,092</u>	<u>35,276</u>	<u>24,241</u>

## 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申報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
<b>貴集團</b>				
美元				
年／期內利潤增加				
(減少) . . . . .	<u>1,100</u>	<u>(22)</u>	<u>(38)</u>	<u>(32)</u>
港元				
年／期內利潤增加				
(減少) . . . . .	<u>(59)</u>	<u>(86)</u>	<u>1,529</u>	<u>(68)</u>
<b>貴公司</b>				
美元				
年／期內利潤減少 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(17)</u>	<u>(12)</u>
港元				
年／期內利潤增加 . . . . .	<u>—</u>	<u>49</u>	<u>1,658</u>	<u>712</u>

## 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。於各申報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
	<u>94,919</u>	<u>264,494</u>	<u>385,162</u>	<u>258,350</u>
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
	<u>67,477</u>	<u>392,586</u>	<u>245,309</u>	<u>223,509</u>
	<u>162,396</u>	<u>657,080</u>	<u>630,471</u>	<u>481,859</u>

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（亦與合約議定年利息相等）如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	%	%	%	%
短期貸款.....	<u>5.103–5.670</u>	<u>5.200–8.848</u>	<u>2.950–8.217</u>	<u>2.320–5.103</u>
長期貸款.....	<u>5.670</u>	<u>5.670–8.848</u>	<u>6.712–8.136</u>	<u>5.184–6.712</u>

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.....	<u>28,092</u>	<u>35,276</u>	<u>24,241</u>

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	<u>5,000,000,000</u>	<u>25,000</u>
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	<u>10,200,000</u>	<u>51</u>
		人民幣千元
呈列為		<u>382</u>

## 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	<u>42,343</u>	<u>382</u>	<u>382</u>	<u>382</u>

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。應付少數股東股息已於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
<b>貴集團</b>				
港元	1,186	29,846	4,428	10,211
美元	2,101	440	771	639
	<u>3,287</u>	<u>30,286</u>	<u>5,199</u>	<u>10,850</u>
<b>貴公司</b>				
港元	—	27,118	2,111	10,000
美元	—	—	334	229
	<u>—</u>	<u>27,118</u>	<u>2,445</u>	<u>10,229</u>

#### 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
	<u>25,142</u>	<u>71,901</u>	<u>96,163</u>	<u>47,877</u>	<u>47,644</u>

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， 貴集團於各申報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
	<u>92,939</u>	<u>686,623</u>	<u>615,107</u>	<u>586,121</u>

## 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
	<u>9,299</u>	<u>18,779</u>	<u>28,342</u>	<u>13,672</u>	<u>14,787</u>

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。

於各申報日期，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
	<u>6,234</u>	<u>57,098</u>	<u>37,609</u>	<u>31,309</u>

### 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 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
<b>持續交易 (附註i)</b>					
<b>佣金收益</b>					
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
	<u>4,494</u>	<u>9,811</u>	<u>17,717</u>	<u>6,940</u>	<u>8,553</u>
<b>管理諮詢服務收益</b>					
貴陽國貿.....	—	—	—	—	5,900
貴陽南國花錦.....	—	—	—	—	1,660
六盤水國貿.....	—	—	—	—	60
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,620</u>
<b>租金開支</b>					
賽特集團有限公司 (附註ii).....	—	24,407	48,605	24,174	23,792
	<u>—</u>	<u>24,407</u>	<u>48,605</u>	<u>24,174</u>	<u>23,792</u>

	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
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，貴公司股份於聯交所上市（「上市」）後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同，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同，按年利率6.3%計算。

(c) 於各申報日期，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
	<u>—</u>	<u>7,615</u>	<u>—</u>	<u>3,810</u>
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
	<u>58,137</u>	<u>2,550</u>	<u>200,249</u>	<u>624,895</u>
	<u>58,137</u>	<u>10,165</u>	<u>200,249</u>	<u>628,705</u>

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
<b>貿易性</b>				
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
	<u>3,291</u>	<u>8,494</u>	<u>87,317</u>	<u>21,284</u>
<b>非貿易性</b>				
中國春天百貨(附註ii) . . . . .	24,577	150,188	—	—
	<u>27,868</u>	<u>158,682</u>	<u>87,317</u>	<u>21,284</u>

於各申報日期，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，以及於各申報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，於上市後，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
	<u>1,183</u>	<u>2,241</u>	<u>2,010</u>	<u>993</u>	<u>1,137</u>

## (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於上市後解除。

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 . . . . .	<u>372,998</u>	<u>372,998</u>	<u>372,998</u>

## 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 . . . . .	<u>(5,728)</u>

## 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)
	<u>7,755</u>	<u>(101)</u>	<u>7,654</u>
少數股東權益			(383)
收購產生之商譽			<u>2,008</u>
總代價，以現金支付			<u><u>9,279</u></u>
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			<u>1,491</u>
			<u><u>(7,788)</u></u>

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)
遞延稅項負債 . . . . .	(65,769)
	<u>293,957</u>
減：貴集團承擔應收將退出股權持有人款項 . . . . .	(156,941)
	<u><u>137,016</u></u>
總代價，以下列方式支付：	
現金 . . . . .	75,000
遞延付款 (附註) . . . . .	62,016
	<u>137,016</u>
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 . . . . .	—
	<u><u>(75,000)</u></u>

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. 待2009年11月5日舉行的股東大會批准後，貴公司將進行資本化發行，據此，貴公司須向上市日期或董事可能全權酌情決定的其他日期名列貴公司股東名冊的貴公司股東按彼等各自的持股量發行2,989,800,000股股份。
- ii. 於2009年11月5日，購股權計劃獲貴公司股東批准，前提是聯交所上市委員會批准上市及上市得以實現。
- iii. 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 人民幣千元	2007年1月1日至 2007年8月9日 期間 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)
稅前利潤(虧損) . . . . .	3	378,333	(144,479)
所得稅(開支)扣減 . . . . .	5	(129,295)	63,526
年/期內利潤(虧損) 及全面收益總額 . . . . .		<u>249,038</u>	<u>(80,953)</u>

## (b) 財務狀況表

	附註	於12月31日 2006年 人民幣千元	於8月9日 2007年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
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
		<u>618,549</u>	<u>471,229</u>
<b>流動資產</b>			
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	—
		<u>315,772</u>	<u>157,781</u>
<b>流動負債</b>			
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
		<u>277,627</u>	<u>25,996</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>38,145</u>	<u>131,785</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>656,694</u>	<u>603,014</u>
<b>非流動負債</b>			
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
		<u>321,784</u>	<u>309,057</u>
<b>資產總額減負債總額</b>		<u><u>334,910</u></u>	<u><u>293,957</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
繳入資本	10	86,000	126,000
保留盈利		248,910	167,957
		<u>334,910</u>	<u>293,957</u>

## (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	<u>126,000</u>	<u>167,957</u>	<u>293,957</u>

## (d) 現金流量表

	截至2006年 12月31日 止年度 人民幣千元	2007年 1月1日至 2007年 8月9日期間 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
稅前利潤(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
<b>營運資金變動前之經營現金流量.....</b>	<b>(1,428)</b>	<b>(1,400)</b>
貿易應收款項增加.....	(181)	(659)
應計開支增加.....	364	795
租賃按金增加(減少).....	85	(85)
契稅撥備增加.....	4,271	—
<b>經營產生(所用)之現金及經營活動產生(所用)現金淨額.....</b>	<b>3,111</b>	<b>(1,349)</b>
<b>投資活動</b>		
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)
<b>投資活動所用現金淨額.....</b>	<b>(385,353)</b>	<b>(84,100)</b>
<b>融資活動</b>		
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)	—
<b>融資活動產生現金淨額.....</b>	<b>386,637</b>	<b>81,027</b>
<b>現金及現金等值增加(減少)淨額.....</b>	<b>4,395</b>	<b>(4,422)</b>
<b>年/期初現金及現金等值.....</b>	<b>27</b>	<b>4,422</b>
<b>年/期末現金及現金等值.....</b>	<b>4,422</b>	<b>—</b>

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 人民幣千元	2007年 1月1日至 2007年 8月9日期間 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
	<u>114</u>	<u>308</u>

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，其中投資物業以成本減累計折舊計量，包括投資物業折舊但不包括投資物業的公平值變動及所引致的稅務影響。

	截至 2006年 12月31日 止年度 人民幣千元	2007年 1月1日至 2007年 8月9日 止期間 人民幣千元
分部業績 . . . . .	(13,470)	(15,751)
對賬項目		
投資物業公平值變動 . . . . .	387,618	(3,761)
投資物業折舊撥回 . . . . .	4,185	4,294
出售投資物業虧損調整 . . . . .	—	(129,261)
稅務影響 . . . . .	(129,295)	63,526
年內／期內利潤及全面收益總額	<u>249,038</u>	<u>(80,953)</u>

	截至2006年12月31日止年度			2007年1月1日至2007年8月9日止期間		
	分部資料	調整	根據國際	分部資料	調整	根據國際
			財務報告 準則呈報			財務報告 準則呈報
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	
投資物業公平值變動...	—	387,618	387,618	—	(3,761)	(3,761)
折舊	(4,226)	4,185	(41)	(4,532)	4,294	(238)
出售投資物業虧損...	—	—	—	(4)	(129,261)	(129,265)
所得稅(開支)扣減...	—	(129,295)	(129,295)	—	(63,526)	(63,526)

## 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，董事楊虎先生並無因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 人民幣千元	2007年 1月1日至 2007年 8月9日期間 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)
	<u>129,295</u>	<u>(63,526)</u>

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 人民幣千元	2007年 1月1日至 2007年 8月9日期間 人民幣千元
稅前利潤（虧損）.....	<u>378,333</u>	<u>(144,479)</u>
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
	<u>129,295</u>	<u>(63,526)</u>

## 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.....	<u>129,295</u>
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.....	<u>(21,046)</u>
於2007年8月9日.....	<u>65,769</u>

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
<b>成本</b>			
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 . . . . .	—	—	—
<b>累計折舊及減值</b>			
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 . . . . .	—	—	—
<b>賬面值</b>			
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，最高以各申報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申報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申報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申報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，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					未貼現現金	賬面值
	平均利率	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	流量總額	
	%	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
<b>於2006年</b>							
<b>12月31日</b>							
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
		<u>288,661</u>	<u>30,910</u>	<u>92,729</u>	<u>139,455</u>	<u>551,755</u>	<u>465,456</u>
<b>於2007年</b>							
<b>8月9日</b>							
浮息工具	8.18	41,374	41,374	124,123	167,382	374,253	263,829
		<u>41,374</u>	<u>41,374</u>	<u>124,123</u>	<u>167,382</u>	<u>374,253</u>	<u>263,829</u>

### 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
	<u>86,000</u>	<u>126,000</u>

### 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
	<u>197,705</u>	<u>263,829</u>
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)
	<u>192,489</u>	<u>243,288</u>

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

於各申報日期，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
	<u>1,038</u>	<u>26,683</u>

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57,000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  
瑞士信貸(香港)有限公司  
益華證券有限公司  
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3日