

中國春天百貨
集團有限公司
二零二零
中期報告

目錄

公司簡介	5
財務概要	7
主席報告書	8
管理層討論及分析	10
公司管治	13
財務報告	15
中期財務資料審閱報告	17
中期簡明綜合收益表	18
中期簡明綜合全面收益表	19
中期簡明綜合財務狀況表	20
中期簡明綜合權益變動表	22
中期簡明綜合現金流量表	23
中期簡明綜合財務報表附注	25
其他信息	36
公司資料	44

公司簡介

中國春天百貨集團有限公司(“本公司”或“PCD”)及其子公司(“本集團”)經營及管理著在中國快速增長的百貨店與折扣商品購物中心業務，目前本集團的門店遍佈全中國的8個省。於2011年，更會有新店進駐兩個目前未有業務的省份。

本集團中的大部分商場主要提供高檔次及奢華的產品，以及高雅的購物環境予高收入者。

本集團是中國目前唯一發展折扣商品購物中心的零售商。截至二零一零年六月三十日止，本集團擁有16家百貨店和1家折扣商品購物中心，旗下百貨店擁有的商號有巴黎春天和賽特。

我們的目標是成為中國高端百貨與折扣商品購物中心行業的領先者。



財務概要

銷售所得總額達人民幣 1,317,200,000 元，增長了 9.7%

特許專營銷售佣金率和貨品銷售毛利維持強勁，分別達 20.9% 及 23.1%

收入增長至人民幣 421,100,000 元，上升了 17.3%

稅前利潤增長至人民幣 205,100,000 元，增長達 26.3%

期內淨利潤上升至人民幣 146,800,000 元，上升了 18.3%

稅前利潤率及淨利潤率分別上升至 48.7% 及 34.9%

每股盈利為人民幣 3.48 分

中期股息為每股人民幣 1.5 分



我們對二零一零下半年的業務前景維持樂觀態度，而管理層亦深信市場不同的指標指向中國內地零售市場仍然保持強勁。一般消費模式及高端商品均在健康發展中，透過集團的有利定位，我們定能從中獲益。此外，集團通過地理和零售模式上的擴展，讓我們抓緊住這些發展機會。

展望

我們的主要營運策略仍維持於高端奢華的消費市場 – 一個我們認為是毛利率防禦力特強和盈利持續增長的層面。我們繼續透過收購百貨公司和開發奧特萊斯的雙向發展模式拓展我們的店舖網絡。在餘下二零一零年和二零一一年，從這雙線發展方向中所帶來的新項目將促進集團的營利增長，亦同時加強了集團現有的網絡。隨著不同項目的發展，我們期望自營店的總建築面積增加兩倍，而集團的總建築面積能增加至 600,000 平方米。這

都能為我們業務的長遠發展建立一個穩健的基礎。

另外，我們會繼續評估管理店的表現，在適當的情況下收購成為自營店，如我們於本月較早前所宣布的建議把貴州店歸入集團成為自營店的決定，該歸入應於本年內完成。這三家店的收購將為集團提供極為強大的增長潛力，因此對我們來說是很有意義的。自二零零四年開始，春天百貨已擴展並成為一個全國性的百貨營運商。這全都基於我們成功地於中國的主要城市收購了一些當地最優越的零售地方。管理層將繼續把重點放在潛在的收購目標，並期望不斷實踐當中的收購項目。截至二零一零年六月三十日止，集團擁有人民幣 14.7 億元現金，負債對資本比率為 0.23。這都能為集團提供足夠的財務資源繼續我們的擴展計劃。

董事們對集團的業務發展很有信心，

因此決定宣佈派發中期股息每股人民幣 0.015 元。憑著謹慎的財務政策和擴展策略，集團承諾將有效地使用財務資源，並致力為股東們提升集團的營利。



陳啟泰

主席

二零一零年八月二十五日

廈門，中國

主席報告書

2010 年上半年回顧

二零一零年上半年（“2010 上半年”），中國零售業和消費者信心已得以復甦。我們致力為顧客提供高質素的商品和服務，讓集團的營運表現亦得以持續的提升。董事會欣然宣佈，集團 2010 上半年的收入達到人民幣 421.1 百萬元，比去二零零九年上半年（“2009 上半年”）增長了 17.3%。撇除投資物業公平價值之變化後的稅前利潤由 2009 上半年的人民幣 142.4 百萬元上升至人民幣 195.1 百萬元，升幅達 37.0%。淨利潤增長 18.3%，達到人民幣 146.8 百萬元。股東應佔利潤為人民幣 146.8 百萬元，達到 18.5% 的增幅。我們將繼續著重於高端消費市場，並採取在中國發展百貨公司和奧特萊斯的雙向發展策略。透過我們的店舖網絡提供高品質商品，以獲得持續的盈利增長也成為我們堅定的目標。

最近，我們公佈有意把三家位於貴州省的管理店歸入集團的自營店網絡。

貴州省作為中國的高增長區域之一，我們對這三家店的增長潛力非常樂觀。2010 上半年，這三家店的銷售總額增長高於 25%。收購代價為歷史投資成本，大約為人民幣 551 百萬元，比公平市場價值的人民幣 962 百萬元低多於 40%。這三家店的加入不但能進一步加強我們的網絡及鞏固我們作為全國性營運商的地位，亦能為集團提供多一個持續性的利潤來源。

按照二零零九年年報中定下的目標，集團致力佔領高增長潛力的西安市場帶來的商機。我們的西安二期項目仍然如期發展，並將為我們的銷售網絡提供大約 5 萬平方米的建築面積的增加，於西安市內提供最時尚最優質的零售空間。西安一期及二期的組合將成為一個多用途綜合中心，當中包括有一家國際五星級酒店、甲級寫字樓和服務式公寓。集團對巴黎春天百貨西安店的增長潛力充滿信心，因為該中心將成為西安

市高端零售和商業的地標之一。

至於奧特萊斯，我們於 2010 上半年繼續發展新項目，例如已宣佈了計劃擴展奧特萊斯的網絡至沈陽及杭州。這些項目將為集團未來提供一個令人興奮並持續的增長前景。

除了爭取更好的營運表現外，集團作為一個有責任感的公民團體，極為著重公益事項。集團通過全國網絡舉辦了一些活動支持當地社區，如為北京當地一所小學籌款的「聖誕愛心助學計劃」、「粉紅絲帶」步行籌款和於百貨店內設置「粉紅絲帶」籌款箱，而善款已撥捐予「紅十字會乳腺癌防治及關愛心理健康活動」。綠化環境的意識亦極為重要，因此集團全線百貨店皆參與了“地球一小時 – 低碳時刻”以提高公眾對全球氣候變化的意識。集團會繼續舉辦類同活動，董事會亦會積極關注公益事項。

公司股東應佔利潤

公司股東應佔利潤由人民幣123.8百萬元增加至人民幣146.8百萬元，增加了人民幣23.0百萬元，增幅為18.5%，與本報告期利潤總額的增幅相符。

流動資金及財務資源

由於西安二期項目的資本開支，本集團的銀行存款餘額與現金餘額下降至人民幣1.474.5百萬元。財務資源仍是足以支持本集團的營運及發展。截至二零一零年六月三十日止，本集團的銀行貸款為人民幣596.5百萬元，比截至二零零九年十二月三十一日止的銀行貸款額，上升了14.7%。上升的主要原因是集團於2010上半年期間向銀行借款，作為西安二期項目資金用途。負債比率（銀行借款總額除以資本及儲備總額）為0.23。

資本承擔

截至二零一零年六月三十日止，本集團的資本承擔為人民幣162.2百萬元。

淨流動資產及淨資產

截至二零一零年六月三十日止，本集團的淨流動資產為人民幣750.9百萬元，而截至二零零九年十二月三十一日止則為人民幣1,071.9百萬元。下降的主要原因是來自以現金支付西安二期項目的資本開支。由於盈利增長和

上市超額配售，截至二零一零年六月三十日止的集團淨資產達到人民幣2,572.0百萬元。

抵押資產

截至二零一零年六月三十日止，本集團擁有價值人民幣361.4百萬元（截至二零零九年十二月三十一日止：人民幣408.6百萬元）的物業、廠房和設備作為銀行抵押確保銀行信貸。

分部資料

本集團超過90%的營業額及營業利潤來源於百貨店的營運和管理，而集團超過90%的營業額及營業利潤均來源於中國顧客，擁有的資產超過90%位於中國。因此，沒有分部資料的分析出現。

員工

截至二零一零年六月三十日止，本集團員工總數大約為1,800人。本集團的薪酬政策是根據每位員工的崗位、經驗、能力和表現而制定的，並將每年進行審核。

或然負債

截至二零一零年六月三十日止，本集團沒有任何重大的或然負債。

結算日後事項

結算日後，本公司董事宣佈派發中期股息每股人民幣0.015元，以二零一零年六月三十日止已發行的4,225,000,000普通股計算，總計人民幣63.4百萬元。二零一零年十二月十五日將派發予在二零一零年十月二十七日結束辦公時間時亦登記在冊之公司股東。

財務政策

本集團主要在中華人民共和國營運，大部份的商業交易皆以人民幣為單位。本集團所承受的外匯兌換風險，來自於港元與人民幣之間的匯率。本集團並無使用任何遠期合同或貨幣借貸以對沖外匯風險。

管理層 討論及分析

財務概述

2010上半年，本集團的總銷售額為人民幣1,317.2百萬元，比2009上半年的人民幣1,200.4百萬元增長了9.7%。特許專營銷售佔總銷售額的比例約為93.1%，其餘的6.9%則為貨品銷售總收入。藉著我們對毛利率的謹慎管理，我們成功把特許專營銷售的佣金率和貨品銷售總收入的毛利率從去年同期的20.8%和23.0%分別提升至20.9%及23.1%。

收入

相比去年同期，本集團的收入上升了人民幣62.3百萬元至人民幣421.1百萬元，增幅為17.3%。增長的主要動力來自銷售增長及北京賽特奧萊管理費的新收入來源。

其他收益

其他收益上升了人民幣1.1百萬元，相比去年同期上升了2.5%，達到人民幣44.3百萬元。該增長的主要原因是上市資金的利息收入，但同時蒙受廣告和推廣收益的稍微下降所影響。其他收益佔收入的百分比由去年同期的12.0%降至10.5%。

購買貨物及存貨變動

購買貨物及存貨變動包括貨品銷售的成本和相關的存貨變動。購買貨物及存貨變動增長至人民幣69.5百萬元，上升了人民幣5.9百萬元，增幅為9.3%。增長幅度與直營銷售總額的增長一致。

員工福利開支

員工福利開支人民幣5.4百萬元至人民幣52.9百萬元，增幅為11.3%。上升的主要原因來自給予員工購股期權的非現金支出。員工福利開支佔收入的百分比由去年同期的13.2%下降至12.6%。

折舊及攤銷

折舊及攤銷費用與去年同期相比增加了人民幣1.3百萬元至17.5百萬元，增幅為8.2%。此費用產生的主要原因是對現有店舖物業進行租賃物改良的折舊。

經營租賃租金開支

經營租賃租金開支為人民幣50.6百萬元，比去年同期上升了人民幣2.9百萬元或6.1%。這增長幅度低於銷售所得總額的增長，因為我們大部份的租金開支均為固定租金。

相比去年同期，經營租賃租金開支佔收入的百分比由13.3%下降至12.0%。

其他開支

其他開支上升了人民幣6.2百萬元至人民幣67.3百萬元，增幅為10.1%。該增幅主要來自銷售額上升所帶來的相關銷售開支。

融資成本

融資成本下降了43.7%或人民幣10.3百萬元至人民幣13.3百萬元。下降的主要原因是集團於期內歸還了銀行借款。

所得稅開支

本集團的所得稅開支上升了人民幣20.1百萬元至人民幣58.3百萬元，增幅為52.4%。實際稅率為28.4%，高於2009上半年的23.6%。

年度利潤

由於收入的增加和更好的成本結構，儘管實際稅率的上升，本報告期利潤達到人民幣146.8百萬元，與去年同期相比，增長了人民幣22.7百萬元或18.3%。

撇除投資物業公平價值之變化及相關的遞延稅影響，與去年同期相比，年度利潤佔收入的百分比由撇除投資物業公平價值之變化及相關的遞延稅影響，與去年同期相比，本報告期利潤佔收入的百分比由30.4%上升至33.1%。

公司管治

本集團承諾保持所有員工最高的道德水準。本集團的公司管治標準基礎是基於香港聯合交易所有限公司證券(“上市規則”)附錄十四 - 企業管治常規守則(“企業管治守則”)所述的。

董事認為，本集團於 2010 上半年財政年度遵守了企業管治守則。

本集團已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(“標準守則”)，作為其董事進行證券交易之操守守則。經本公司向全體董事做出特定查詢後，各董事均確認，彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月中，一直遵守標準守則所規定標準。

本集團的審核委員會由三位獨立非執行董事所組成。該委員會已審閱截止二零一零年六月三十日止六個月之未經審核的中期財務報表。



綜合財務報告

中國春天百貨集團有限公司
報告與中期簡明綜合財務報表
截至二零一零年六月三十日止六個月



中期財務資料審閱報告

致中國春天百貨集團有限公司董事會

緒言

本行已審閱載於第 18 頁至第 35 頁的中國春天百貨集團有限公司（“貴公司”）及其附屬公司（統稱為“貴集團”）的中期財務資料，包括於二零一零年六月三十日止之中期簡明綜合財務狀況表，及截至該日止六個月期間之有關中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定根據國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第 34 號「中期財務報告」（“國際會計準則第 34 號”）及其有關規定就中期財務資料編製報告。貴公司董事須對依照國際會計準則第 34 號編製及呈報中期財務資料負責。本行的責任是根據本行審閱工作的結果，對中期財務資料作出結論，並僅按照應聘書內雙方協定的條款向閣下（作為法人）匯報，而不作其他用途。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱工作。中期財務資料審閱工作包括向主要負責財務及會計之人士作出查詢，及對中期財務報告進行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行核數為小，故未能讓本行獲得憑證，保證本行能察覺所有於核數中識別之重大事項。因此，本行不會發表核數意見。

結論

按照本行審閱工作的結果，本行並無發現本中期財務資料就所有重大方面未根據國際會計準則第 34 號編製。

Deloitte Touche Tohmatsu

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年八月二十四日



中期簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
期內利潤	146,787	124,119
其他全面損失		
匯兌差額	(13,625)	-
期內全面收益總額	133,162	124,119
以下人士應佔：		
本公司擁有人	133,171	123,834
非控股權益	[9]	285
	133,162	124,119

中期簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		2010.6.30	2009.6.30
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
收入	3	421,138	358,876
其他收益	4	44,336	43,244
投資物業公平值變動		10,000	20,000
購買貨物及存貨變動		(69,545)	(63,637)
出售一家附屬公司收益	5	729	-
員工福利開支		(52,911)	(47,524)
折舊及攤銷		(17,470)	(16,140)
經營租賃租金開支		(50,562)	(47,644)
其他開支	6	(67,287)	(61,133)
融資成本	7	(13,320)	(23,667)
稅前利潤		205,108	162,375
所得稅開支	8	(58,321)	(38,256)
期內利潤		146,787	124,119
以下人士應佔期內利潤：			
本公司擁有人		146,796	123,834
非控股權益		[9]	285
		146,787	124,119
每股盈利			
基本〔人民幣分〕	10	3.48	4.13
攤薄〔人民幣分〕	10	3.48	不適用

中期簡明綜合財務狀況表 - 續

於二零一零年六月三十日

	附註	2010.6.30	2009.12.31
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
流動資產淨額		750,890	1,071,922
資產總額減流動負債		2,903,720	2,402,688
非流動負債			
銀行借款 - 一年後到期	15	236,640	258,276
遞延稅項負債		95,049	88,480
		331,689	346,756
		<u>2,572,031</u>	<u>2,055,932</u>
資本及儲備			
股本	16	144,271	136,590
股份溢價與儲備		2,427,248	1,917,850
本公司擁有人應佔權益		2,571,519	2,054,440
非控股權益		512	1,492
		<u>2,572,031</u>	<u>2,055,932</u>



陳啟泰
主席及執行董事



陳漢傑
執行董事

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	2010.6.30	2009.12.31
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,493,988	699,482
購買物業、廠房及設備預付款項		30,000	-
投資物業	11	520,000	510,000
土地使用權		63,412	64,417
商譽	5	-	2,008
長期預付租金		30,192	39,443
遞延稅項資產		3,238	3,416
受限制銀行結餘		12,000	12,000
		<u>2,152,830</u>	<u>1,330,766</u>
流動資產			
存貨		36,060	33,871
預付款項、貿易及其他應收款項	12	87,505	67,919
土地使用權		2,013	2,013
應收關聯方款項	18(c)	16,668	17,328
受限制銀行結餘		23,988	-
持作買賣投資	13	35,184	-
銀行結餘及現金		1,474,537	1,963,877
		<u>1,675,955</u>	<u>2,085,008</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	524,436	575,246
應付稅款		18,865	13,805
銀行借款 - 一年內到期	15	359,820	261,930
應付關聯方款項	18(c)	21,944	162,105
		<u>925,065</u>	<u>1,013,086</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
經營活動產生(使用)現金淨額	65,440	(61,853)
投資活動使用現金淨額		
已收利息	2,065	563
購入物業、廠房及設備	(964,059)	(4,253)
預付關聯方款項	-	(422,197)
出售物業、廠房及設備所得款項	28	-
出售一家附屬公司所得款項	8,115	-
受限制銀行結餘增加	(23,988)	-
	(977,839)	(425,887)
融資活動產生現金淨額		
發行新股份所得款項	374,832	-
已付利息	(13,363)	(23,667)
新增銀行借款	623,354	770,750
償還銀行借款	(547,100)	(275,644)
	437,723	471,439
現金及現金等值減少淨額	(474,676)	(16,301)
於1月1日現金及現金等值	1,963,877	110,277
匯率變動影響	(14,664)	18
於6月30日現金及現金等值		
以銀行結餘及現金表示	1,474,537	93,994

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	法定			購股			非控			
	股本	股份溢價	其他儲備	公積金	權儲備	匯兌儲備	保留盈利	小計	股權益	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日										
(經審核)	382	-	(146,723)	57,096	-	-	241,831	152,586	948	153,534
期內利潤與期內										
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	123,834	123,834	285	124,119
轉撥	-	-	-	11,309	-	-	(11,309)	-	-	-
於2009年6月30日										
(經審核)	382	-	(146,723)	68,405	-	-	354,356	276,420	1,233	277,653
於2010年1月1日										
(經審核)	136,590	1,522,866	(146,723)	69,161	701	-	471,845	2,054,440	1,492	2,055,932
期內利潤							146,796	146,796	(9)	146,787
匯兌差額	-	-	-	-	-	(13,625)	-	(13,625)	-	(13,625)
期內全面收益總	-	-	-	-	-	(13,625)	146,796	133,171	(9)	133,162
發行新股份	7,681	367,151	-	-	-	-	-	374,832	-	374,832
確認以權益結算										
股份支付款項	-	-	-	-	9,076	-	-	9,076	-	9,076
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(971)	(971)
於2010年6月30日										
(未經審核)	144,271	1,890,017	(146,723)	69,161	9,777	(13,625)	618,641	2,571,519	512	2,572,031

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

1. 編制基準

中期簡明綜合財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 的適用披露規定及國際會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除投資物業與若干金融工具按公平值計量外，中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下述外，中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與本集團編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時所採用者一致。

本中期期間，本集團首次採用國際會計準則委員會頒佈的多項經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂國際財務報告準則」）。

本集團已應用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）「業務合併」來處理收購日期處於二零一零年一月一日或其後開始之業務合併。本集團已於二零一零年一月一日或其後應用國際會計準則第 27 號（經修訂）「綜合和獨立財務報表」的規定來處理有關附屬公司所有權益於取得控制權及失去附屬公司控制權後的變動所涉及的會計事宜。

由於本中期期間並無任何適用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）及國際會計準則第 27 號（經修訂）的交易，故應用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）、國際會計準則第 27 號（經修訂）及隨後其他國際財務報告準則的修訂對本集團於本期或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無影響。

本集團於未來的業績可能受到適用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）、國際會計準則第 27 號（經修訂）及隨後其他國際財務報告準則的修訂的未來交易所影響。

採納其他新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本期或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未提早採納已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團的業績與財務狀況造成重大影響。



5. 出售一家附屬公司

於 2010 年 2 月 22 日，本集團簽訂一份協議，將其於廈門松柏春天百貨有限公司（「廈門松柏春天貿易」）的全部權益出售予獨立第三方劉家光先生，現金代價約為人民幣 10,745,000 元。

廈門松柏春天貿易於出售日淨資產如下：

	2010.2.22	
	人民幣千元	
淨資產出售	8,979	
應佔商譽	2,008	
出售收益	729	
非控股權益	(971)	
代價總額	10,745	
支付		
現金	10,745	
出售產生之現金流入淨額		
已收現金代價總額	10,745	
所出售銀行結餘及現金	(2,630)	
	8,115	

6. 其他開支

其他開支分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
核數師酬金	572	71
專業服務費用	1,166	2,014
推廣、廣告及相關支出	11,075	10,236
水費、電費及供暖費	13,510	13,933
其他稅項	15,913	13,716
銀行手續費	10,827	8,795
其他	14,224	12,368
	67,287	61,133

7. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
下列各項的利息支出：		
須於五年內全數償還的銀行借款	4,136	11,679
無須於五年內全數償還的銀行借款	9,184	11,988
	13,320	23,667

3. 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、租金收益與管理諮詢服務收益，並作如下分析：

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
特許專營銷售佣金收益（附註）	256,021	232,558
貨品銷售	90,400	82,680
租金收益	16,204	14,787
管理諮詢服務收益	58,513	28,851
	421,138	358,876

附註：

特許專營銷售佣金收益作如下分析：

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
特許專營銷售總收入	1,226,831	1,117,722
特許專營銷售佣金收益	256,021	232,558

國際財務報告準則第 8 號要求以主要經營決策人在對分部作出資源分配及評估其表現而定期審閱的本集團不同部門的內部報告作為區分經營分部的基準。就作出資源分配及表現評估向本公司總裁（本集團主要經營決策人）報告資料的基準是各百貨店收入及年內綜合利潤呈列的本集團整體營運。由於各百貨店無其他離散財務資料，故並無就經營分部資料作出呈報。

4. 其他收益

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理收益	8,373	7,716
廣告及推廣管理收益	13,381	17,305
展示場地租賃收益	2,773	2,842
關聯方支付的利息收益	-	2,450
外匯兌換收益淨額	-	15
銀行利息收益	5,645	563
信用卡手續費收益	7,008	6,072
持作買賣投資公平值變動	631	-
其他	6,525	6,281
	44,336	43,244

11. 物業、廠房及設備與投資物業的變動

期內本集團添置物業、廠房及設備人民幣 811,078,000 元 (截至 2009 年 6 月 30 日止六個月: 人民幣 2,592,000 元), 主要為擴充及 / 或升級其業務能力就其百貨店的建設和翻修支出。

於 2010 年 6 月 30 日, 本集團賬面值總計為人民幣 361,420,000 元 (2009 年 12 月 31 日: 人民幣 408,582,000 元) 的若干樓宇已抵押作本集團銀行貸款的擔保。

於 2010 年 6 月 30 日, 本集團賬面值為人民幣 87,537,000 元 (2009 年 12 月 31 日: 人民幣 89,114,000 元) 的樓宇的房產證正在申領當中。

本集團投資物業以 2010 年 6 月 30 日按獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司 ("戴德梁行") 釐定的公平值計量。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而作出。投資物業公平值增加人民幣 10,000,000 元已直接於截至二零一零年六月三十日止六個月的損益賬內確認。

該投資物業已抵押作本集團銀行貸款的擔保。

12. 預付款項、貿易及其他應收款項

於申報期末, 根據發票日期呈列的貿易應收款項之賬齡分析及其他應收款項如下:

	2010.6.30	2009.12.31
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		
60 日內	13,560	20,656
61 至 120 日	3,183	3,086
	<u>16,743</u>	<u>23,742</u>
預付租金	48,948	55,273
向供應商墊款	590	335
預付增值稅	30,546	6,702
其他	20,870	21,310
	<u>117,697</u>	<u>107,362</u>
減: 長期預付租金	(30,192)	(39,443)
	<u>87,505</u>	<u>67,919</u>

8. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
開支包括:		
中國企業所得稅	51,574	32,080
遞延稅項	6,747	6,176
	<u>58,321</u>	<u>38,256</u>

9. 股息

董事會釐定截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息為每股人民幣 1.5 分 (截至二零零九年六月三十日止六個月: 零), 總額為人民幣 63,375,000 元。

10. 每股盈利

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利的盈利		
(本公司擁有人應佔期內利潤)	146,796	123,834
股份數目	2010.6.30	2009.6.30
	千股	千股
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,218,785	3,000,000
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,218,785	N/A

鑒於本公司購股權的行使價高於本期內股份的平均市場價, 故計算截至二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時並未假設該購股權的行使。

截至二零零九年六月三十日止六個月未發行潛在普通股。

15. 銀行借款

	<i>2010.6.30</i>	<i>2009.12.31</i>
	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行借款 (附註)	596,460	520,206
應償還賬面值:		
一年內	359,820	261,930
超過一年但不超過兩年	44,691	43,740
超過兩年但不超過五年	146,638	143,371
超過五年	45,311	71,165
	596,460	520,206

減: 流動負債項下

一年內到期款項	(359,820)	(261,930)
	236,640	258,276

銀行借款包括:

	<i>2010.6.30</i>	<i>2009.12.31</i>
	人民幣千元	人民幣千元
浮息借款	596,460	520,206

於各申報期日, 實際利率 (亦與合約議定年利率相等) 如下:

	<i>2010.6.30</i>	<i>2009.12.31</i>
	%	%
浮息借款	4.860-6.712	4.375-6.712

附註:

該等貸款乃以本集團擁有的若干物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權作抵押。

本期內本集團新增銀行借款人民幣 623,354,000 元 (截至 2009 年 6 月 30 日止六個月: 人民幣 770,750,000 元), 償還銀行借款人民幣 547,100,000 元 (截至 2009 年 6 月 30 日止六個月: 人民幣 275,644,000 元)。於 2010 年 6 月 30 日銀行借款浮息利率為 4.860%-6.712%, 須於一年內償還, 所得款項主要為開發與建設西安二期。

13. 持作買賣投資

	<i>2010.6.30</i>	<i>2009.12.31</i>
	人民幣千元	人民幣千元
債券	35,184	-

以基於市場報價的公平值呈列。

14. 貿易及其他應付款項

於申報期末, 根據發票日期呈列的貿易應付款項之賬齡分析及其他應付款項如下:

	<i>2010.6.30</i>	<i>2009.12.31</i>
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項		
60 日內	231,984	280,916
61 至 120 日	16,877	22,520
121 日至 1 年	4,492	4,238
1 年以上	2,904	2,726
	256,257	310,400
購買物業、廠房及設備應付款項	1,801	1,801
應計款項	8,276	15,230
應計員工成本	9,836	12,445
已收特許專營供應商按金	28,892	26,800
客戶預付款禮品卡	189,735	172,567
其他應付中國稅項	7,805	13,987
其他	21,834	22,016
	268,179	264,846
	524,436	575,246

18. 關聯方披露

(a) 關聯方之名稱及與本公司之關係如下：

名稱	關係
Ports International Enterprises Limited ("PIEL")	最終控股公司，陳啟泰及陳漢傑("陳氏家族")控股之公司
世紀寶姿服裝(廈門)有限公司	PIEL 控股之公司
廈門巴黎春天百貨有限公司("廈門巴黎春天百貨")	陳氏家族控股之公司
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
Even Time Investments Limited	陳氏大家族控股之公司
LDP Management Limited	陳氏家族控股之公司
黛美服飾(廈門)有限公司	陳氏大家族控股之公司
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
廈門瑞景春天百貨有限公司 (“廈門瑞景春天百貨”)	陳氏大家族控股之公司

(b) 期內本集團與關聯方進行之重大交易如下：

	截至以下日期止六個月	
	2010.6.30	2009.6.30
	人民幣千元	人民幣千元
佣金收益		
黛美服飾(廈門)有限公司	478	548
世紀寶姿服裝(廈門)有限公司	6,424	7,982
韋薇服飾(廈門)有限公司	131	23
	<u>7,033</u>	<u>8,553</u>
管理諮詢服務收益		
貴陽國貿	6,831	5,900
貴陽南國花錦	2,029	1,660
六盤水國貿	900	60
廈門瑞景春天百貨	1,500	-
Even Time Investments Limited	4,772	-
LDP Management Limited	18,000	-
	<u>34,032</u>	<u>7,620</u>
租金開支		
賽特集團有限公司	23,666	23,792
利息收益		
廈門巴黎春天百貨	-	2,450

16. 股本

本公司股本詳情如下：

	股份數目	股本
		千美元
法定		
每股 0.005 美元的普通股		
於 2009 年 1 月 1 日、2009 年 6 月 30 日及 2010 年 6 月 30 日	5,000,000,000	25,000
已發行及已繳足		
每股 0.005 美元的普通股		
於 2009 年 1 月 1 日及 2009 年 6 月 30 日	10,200,000	51
於 2009 年 12 月 15 日發行新股份	1,000,000,000	5,000
以股份溢價資本化發行	2,989,800,000	14,949
於 2009 年 12 月 31 日	4,000,000,000	20,000
於 2010 年 1 月 5 日發行新股份	225,000,000	1,125
於 2010 年 6 月 30 日	4,225,000,000	21,125
	2010.6.30	2009.12.31
	人民幣千元	人民幣千元
呈列為	144,271	136,590

17. 以股份支付款項

本公司採納向本集團內合資格雇員授出購股權的計劃，本期內尚未行使購股權之詳情如下：

	購股權數目
於 2010 年 1 月 1 日尚未行使	42,000,000
期內授出	950,000
於 2010 年 6 月 30 日尚未行使	42,950,000
緊接授予日 2010 年 4 月 1 日前，本公司股份收市價為港幣 2.53 元。	
本期內，購股權於 2010 年 4 月 1 日授出，使用二項模式計算授予日購股權之公平值為 947,008 港元。該模式主要輸入如下：	
	2010.4.1
行使價	2.67 港元
預期波幅	57.23%
合約期	10 年
無風險利率	2.802%
預期股息率	1.50%

購股權之公平值使用二項模式估計，計算購股權之公平值的變量與假設乃基於董事的最佳估計，變量與假設的變動可能導致購股權之公平值的變動。

於每個申報期末，本集團修訂預期最終可行使購股權數目的估計，估計之修訂影響(如有)於損益賬內確認並相應調整購股權儲備。

19. 資本承擔

	<u>2010.6.30</u>	<u>2009.12.31</u>
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未於簡明綜合財務報表撥備的		
用作購置物業、廠房及設備之資本開支	162,210	603,497

20. 中期截止日之後的事項

於 2010 年 8 月 7 日，本公司與 LDP Management Limited（一間由陳啟泰先生及陳漢傑先生全資擁有之實體）訂立收購協議，該協議須待獨立股東批准方可作實，本公司同意收購 Goal Gain Investments Limited（“Goal Gain”）的全部已發行股本，代價總額為人民幣 551,030,000 元，惟倘獨立估值師所釐定的 Goal Gain 公平值低於人民幣 551,030,000 元，則可作出調整。該收購已經董事會批准，須待獨立股東於將召開的股東特別大會上批准。

上述收購協議的詳情請參閱本公司於 2010 年 8 月 9 日之公告。

18. 關聯方披露 - 續

(c) 於申報期末，本集團與關聯方之結餘如下：

	<u>2010.6.30</u>	<u>2009.12.31</u>
	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易性		
貴陽國貿	3,060	1,966
貴陽南國花錦	1,044	554
六盤水國貿	443	20
廈門瑞景春天百貨	619	801
LDP Management Limited	9,000	13,987
Even Time Investments Limited	2,502	-
	<u>16,668</u>	<u>17,328</u>
應付關聯方款項		
貿易性		
世紀寶姿服裝（廈門）有限公司	8,176	9,206
黛美服飾（廈門）有限公司	749	761
賽特集團有限公司	12,853	28,907
韋薇服飾（廈門）有限公司	166	250
	<u>21,944</u>	<u>39,124</u>
非貿易性		
廈門巴黎春天百貨	-	122,981
	<u>21,944</u>	<u>162,105</u>

(d) 主要管理人員薪酬

期內主要管理人員薪酬如下：

	<u>截至以下日期止六個月</u>	
	<u>2010.6.30</u>	<u>2009.6.30</u>
	人民幣千元	人民幣千元
短期雇員福利	2,433	1,077
退休福利	158	60
以權益結算以股份支付款項	686	-
	<u>3,277</u>	<u>1,137</u>

附注：

1. 陳啟泰先生和陳漢傑先生通過 Bluestone Global Holdings Limited(“Bluestone”) 擁有 1,594,139,851 股，Bluestone Global Holdings Limited 所發行的股本由 Ports International Enterprises Limited 100% 擁有，其中 Ports International Enterprises Limited 所發行的股本由陳漢傑先生和陳啟泰先生各佔 50%。剩餘 77,570,068 股是由 Portico Global Limited, 一家由陳氏家族最終控股的公司持有的。
2. 該等權益代表本公司根據其購股權計劃而授予的期權之權益。

(ii) 購股期權 (“期權”)

期權受益人	尚未行使之期權數目	佔已發行股本百分比
劉建業先生	950,000	0.02%
李常青先生	200,000	0.005%
Ainsley Tai 先生	200,000	0.005%
余士弘先生	200,000	0.005%

除上文披露外，截至二零一零年六月三十日止，本公司董事、行政總裁或其任何相關法團，於股份、相關股份、和本公司或任何相關法團的債券中（定義見“證券及期貨條例”第 XV 部分），並無擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部分、或上市公司董事買賣證券之標準守則之規定必須知會聯交所、或記載於本公司按《證券及期貨條例》第 352 條須置存之登記冊內的權益或短倉。

購股權計劃

截至二零一零年六月三十日止，本計劃下未行使之期權數目明細如下：

二零零九年十二月十七日授予之期權

	二零一零年				期權 行使之 價格 (港元 \$)	二零一零年		
	一月一日 未行使 之期權	本期內 授予 之期權	本期內 行駁 之期權	本期內 取消 之期權		六月三十日 未行使 之期權	行使 期限 開始	行使 期限 截止
陳啟泰先生	0	0	0	0	2.36	0	不適用	不適用
陳漢傑先生	0	0	0	0	2.36	0	不適用	不適用
李常青先生	200,000	0	0	0	2.36	200,000	2009年12月17日	2019年12月16日
Ainsley Tai 先生	200,000	0	0	0	2.36	200,000	2009年12月17日	2019年12月16日
余士弘先生	200,000	0	0	0	2.36	200,000	2009年12月17日	2019年12月16日

二零一零年四月一日授予之期權

	二零一零年				期權 行使之 價格 (港元 \$)	二零一零年		
	一月一日 未行使 之期權	本期內 授予 之期權	本期內 行駁 之期權	本期內 取消 之期權		六月三十日 未行使 之期權	行使 期限 開始	行使 期限 截止
劉建業先生	0	950,000	0	0	2.67	950,000	2010年4月1日	2020年3月31日

其他資訊

董事現呈中期報告與截至二零一零年六月三十日止半年度之本公司及其附屬公司(“本集團”)之未經審核的中期財務報告。

中期股息及過戶登記截止時間

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團盈利人民幣 146.8 百萬元。董事已宣佈派發中期股息每股人民幣 0.015 元，以於二零一零年六月三十日已發行的 4,225,000,000 普通股計算，總計人民幣 63.4 百萬元。

於二零一零年十二月十五日將派發中期股息。股東名冊將於二零一零年十月二十八日至二零一零年十月三十一日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會接受任何股份過戶。

為獲得以上股息分配資格，所有的股票轉讓和必要的股權證書都必須於二零一零年十月二十七日下午四時前寄存在公司設在香港的股票登記分部，即：香港證券登記有限公司，香港皇后大道東 183 號合和中心 17M。

公司董事

截至二零一零年六月三十日止，本公司董事如下：

執行董事	獨立非執行董事
陳啟泰先生	李常青先生
陳漢傑先生	Ainsley Tai 先生
劉建業先生	余士弘先生

董事及行政總裁的權益及淡倉權益

截至二零一零年六月三十日止，根據《證券及期貨條例》第 352 條規定本公司設置的權益登記冊所載，各位董事、行政總裁及其關聯人士在本公司或其任何相聯集團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部）之股份、相關股份及債券之權益，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司和香港聯交所之權益如下：

(i) 本公司股份每股 0.005 美元（“股份”）

	個人權益	集團權益	權益總數	已發行股本之百分比
陳啟泰先生 [附注 1]	0	1,671,709,919	1,671,709,919	39.57%
陳漢傑先生 [附注 1]	0	1,671,709,919	1,671,709,919	39.57%
劉建業先生	950,000 ²	0	950,000	0.02%
李常青先生	200,000 ²	0	200,000	0.005%
Ainsley Tai 先生	200,000 ²	0	200,000	0.005%
余士弘先生	200,000 ²	0	200,000	0.005%

董事之重大合約權益

關連交易

1. 廈門巴黎春天百貨有限公司（“廈門巴黎春天”）所授予的選擇權：有關巴黎春天百貨瑞景店

根據於二零零九年十一月二十九日簽訂的選擇權協議，廈門巴黎春天已授予集團一項選擇權（“瑞景選擇權”），可於上市後任何時間及股份於聯交所掛牌買賣期間收購彼等於廈門瑞景春天的全部股權權益，代價為 (i) 集團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。

董事仍然認為當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，集團將在實際可行的情況下盡快行使瑞景選擇權。截至本報告之日，集團還未從廈門巴黎春天收到相關批准經獲取的通知。

2. 貴陽國貿廣場商貿有限公司授予的選擇權：有關貴陽國貿、貴陽南國花錦、六盤水國貿

於二零零九年十一月二十九日，廣場，一家最終由 LDP Management Limited [“LDP”] 擁有 51% 權益的公司已授予集團一項選擇權（「廣場選擇權」），授予集團如下權利：

- 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，授予集團為期 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集團分租該等物業或促成有關分租，或向集團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，廣場選擇權亦授權集團在認為適合該三間百貨店經營的情況下：(a) 要求廣場集團按當時公平市值向集團出售廣場物業的設備及設施，(b) 要求廣場集團盡合理努力向集團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 (c) 要求廣場集團按當時公平市值向集團出售其擁有的全部或部份存貨。

同一天，於二零零九年十一月二十九日，LDP 已授予集團權利，可於集團行使廣場選擇權及其他條件被滿足後，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 就貴陽國貿廣場春天百貨所產生的投資成本與 (ii) 獨立國際估值師行釐定的所轉讓權益的當時公平市值之間的較低者（“第二項廣場選擇權”）。

於 2010 年 8 月 7 日，其中包括本公司、廣場及 LDP 已簽署終止及修訂契約，據此，待獨立股東於股東特別大會上批准後，(i) 廣場選擇權已獲終止，及 (ii) 第二項廣場選擇權的特定條款已獲修訂（“Goal Gain 選擇權”）。同一天，根據 Goal Gain 選擇權項下的行使通知，本公司與 LDP 訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購及 LDP 有條件同意出售 Goal Gain 的全部已發行股本，總代價為人民幣 551,030,251.30 元。

購股權計劃 - 續

按照購股權計劃之條款，期權只可在下列相應有效期內行使：

期權可行使股份比例	可行使日期
1/3	授出日期當日一年後
1/3	授出日期當日兩年後
1/3	授出日期當日三年後

董事會可酌情調整以上部份或全部可行使日期。

主要股東

截至二零一零年六月三十日止，根據《證券和期貨條例》的第 336 條規定本公司設置的權益登記冊所載，股東（擁有上述本公司股份及相關股份權益之本公司董事、行政總裁除外）擁有本公司股份及淡倉權益如下：

股東名稱	身份	佔本公司 股份總數目	佔已發行股本 總額百分比
Bluestone Global Holdings Limited ¹	實益擁有人	1,594,139,851(好倉)	37.73%(好倉)
Ports International Enterprises Limited	所控制的法團權益	1,594,139,851(好倉)	37.73%(好倉)
Credit Suisse(Hong Kong) Limited ²	所控制的法團	532,736,710(好倉)	13.32%(好倉)
		225,000,000(淡倉)	5.63%(淡倉)
Schroder Investment Management(Hong Kong) Limited	投資經理人	298,544,000(好倉)	7.06%(好倉)
JP Morgan Chase & Co.	投資經理人	251,110,000(好倉)	5.94%(好倉)
		226,534,000(可供借出的股份)	5.36%(可供借出的股份)

附注

- PIEL 由於擁有 CFS 的權益而被視為對 Bluestone 持有的 1,594,139,851 股股份擁有權益。
- Credit Suisse 的權益是通過集團的各個公司擁有的，即 Credit Suisse(Hong Kong) Limited, Credit Suisse (International) Holding AG 及 Credit Suisse AG。

除上文披露外，截至二零一零年六月三十日止，本公司股東擁有本公司股份及淡倉協定已載於根據《證券及期貨條例》第 336 條規定本公司設置的權益登記冊上。

董事之重大合約權益 - 續

關連交易 - 續

3. Double Eight Enterprises Limited (“Double Eight”) 授予的選擇權：外灘項目

從二零零八年第三季度左右，公司控股股東跟獨立第三方開始磋商一外灘項目（建議地址為上海市中山東一路 27 號及上海市北京東路 31-91 號）。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，所需要時間亦較為長。

根據於二零零九年十一月二十九日訂立的選擇權協議，Double Eight 是一家由陳氏家族間接擁有的公司，已授予集團一項選擇權，可於上市後任何時間及股份於聯交所掛牌買賣期間收購其於 PCD China Ventures，Double Eight 的全資附屬公司，所有股份，代價為 (i) 集團的控股股東於 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”）。截至本報告之日，集團還未收到有關外灘項目的關鍵合同已經落實的通知。

持續關連交易

1. 與廈門瑞景春天的管理協議

於二零零九年二月二十六日，集團與廈門瑞景春天（間接由集團的兩名控股股東陳啟泰先生及陳漢傑先生控制的全資擁有公司），簽訂一項管理協議（“瑞景管理協議”）。根據瑞景管理協議，集團同意向瑞景提供管理諮詢服務，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 3.0 百萬元（“瑞景最低收費”）。

瑞景管理協議於二零零九年三月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間生效。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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團根據瑞景管理協議收取的大概有人民幣 1.5 百萬元。

2. 與廣場簽訂的主管理協議

於二零零九年十一月二十九日，本集團與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，廣場同意與集團簽訂或不時促使其附屬公司與集團簽訂各項管理協議。根據按照廣場主管理協議簽訂的管理協議的條款，集團同意就相關百貨店（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。

廣場主管理協議應於二零零九年十一月二十九日起至二零一一年十二月三十一日止期間生效，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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團根據廣場主管理協議收取的大概有人民幣 9.8 百萬元。

3. 與寶姿集團的特許專營安排

於二零零九年十一月二十九日，集團與寶姿（陳啟泰先生及陳漢傑先生全資擁有的 PIEL 為其控股股東）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，及集團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），集團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。

主寶姿協議有效期為二零零九年十一月二十九日起至二零一一年十二月三十一日止期間，且寶姿須符合上市規則第 14A 章的規定。

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團根據主寶姿協議收取的大概有人民幣 7.0 百萬元。

4. 與賽特集團有限公司（“賽特集團”）簽訂的租約

(a) 百貨店租約

於二零零七年八月十七日，賽特集團（由陳啟泰先生、陳漢傑先生及以及彼等各自的直係親屬擁有 85% 權益的公司）與集團簽訂一份租約（其後經多項補充協議修訂）（“百貨店租約”），據此，賽特集團同意將賽特購物中心租予集團（於十二年期限屆滿前毋須定期審閱），有效期自二零零七年七月一日開始。根據百貨店租約，賽特集團進一步同意授權集團就賽特購物中心及集團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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團根據百貨店租約交付的大概有人民幣 22.9 百萬元。

(b) 寫字樓租約

賽特集團與集團訂有一份租約（“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，向集團提供一份租約，自二零零七年七月五日起生效，每年租金合共約人民幣 1.7 百萬元。寫字樓租約自二零零七年七月五日起至二零一一年十二月三十一日止期間內有效。

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團根據寫字樓租約交付的大概有人民幣 0.8 百萬元。

購買、出售或贖回本公司之股份

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股份。

退休計劃

本集團在中國參與中國政府的員工退休養老金福利計劃，香港員工參與了香港特別行政區政府的強制性公積金供款計劃。

控股股東之股票質押

本公司控股股東並無向任何第三方質押其股票權益。

公眾持股量有效申明

截至二零一零年八月二十五日，根據本公司和董事知悉的公開資訊，本公司 60.43% 的股份由公眾人士持有。

優先購買權

本公司之公司細則或開曼羣島相關法律項下並無載有優先購買權之規定。

董事之重大合約權益 - 續

持續關連交易 - 續

5. 與 Even Time 簽訂的管理協議

於二零零九年十一月二十九日，集團與陳漢傑先生之女兒陳晶晶小姐以信託方式代表 LDP 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，集團同意向 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。

折扣商品購物中心管理協議應於二零零九年七月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間生效。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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團根據折扣商品購物中心管理協議收取的大概有人民幣 4.8 百萬元。

6. 與 LDP 簽訂的奧萊綜合服務協議

集團與 LDP 簽訂奧萊綜合服務協議（「奧萊綜合服務協議」），自二零零九年七月一日起生效，據此，集團同意向 LDP 提供多項服務，每年收取人民幣 36 百萬元的服務費。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集團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，集團將向 LDP 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。

奧萊綜合服務協議應於二零零九年七月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間生效。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 1.5 百萬元，加上所在物業由 LDP 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%。

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團根據奧萊綜合服務協議收取的大概有人民幣 18.0 百萬元。

本公司獨立非執行董事已審核並確認截至二零一零年六月三十日止六個月之持續關連交易：

(a) 持續關連交易是本集團日常及一般業務過程中訂立的；

(b) 持續關連交易是按照一般商業條款訂立，或按向本集團提供的條款不遜於給予獨立第三方的條款或獨立第三方提供的條款（如適用）訂立；和

(c) 持續關連交易是根據有關監管協定之條款訂立，該類條款屬公平合理，符合本公司股東整體利益。

公司資料

董事

執行董事：

陳啟泰先生（主席及執行董事）

陳漢傑先生（執行董事）

劉建業先生（執行董事）

獨立非執行董事：

李常青先生

Ainsley Tai 先生

余士弘先生

註冊辦事處

Appleby Trust (Cayman) Limited

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

總部

中國

廈門市思明區

中山路 193 - 215 號

郵編：361000

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣勿地臣街一號

時代廣場

第一期 3310-11 室

公司秘書

蘇少華女士

(HKICPA CICPA MPAcc)

授權代表

陳啟泰先生

香港

九龍

成業街 27 號

日昇中心 102 室

蘇少華女士

香港

北角

英皇道 363-365 號 3A 室

審核委員會

李常青先生（主席）

Ainsley Tai 先生

余士弘先生

薪酬委員會

Ainsley Tai 先生（主席）

李常青先生

陳啟泰先生

股份登記及過戶總處

Appleby Trust (Cayman) Limited

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東 183 號

合和中心

17M

主要往來銀行

中國建設銀行

中國銀行

合規顧問

益華證券有限公司

香港

皇后大道中 8 號 5 樓

公司網站

www.pcds.com.cn

股票編號

00331.HK