

香港交易及結算所有限公司及相關聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本公布全部或任何部分内容而產生或因依賴該等内容而引致之任何損失承擔任何責任。



PCD Stores (Group) Limited

中國春天百貨集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票代號: 331)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績

全年業績摘要

- 自有店網絡包括 13 家百貨店及 3 家奧萊
- 自有店同店銷售增長率為 4.5%
- 銷售所得總額上升 12.7% 達人民幣 5,419.4 百萬元
- 經營利潤下跌 18.0%，營運利潤率為 39.2%
- 每股盈利為人民幣 3.71 分
- 董事會不建議派發二零一二財政年度之末期股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度（「二零一二財政年度」）之全年業績

中國春天百貨集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年財政年度的已審核簡明綜合業績，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度（「二零一一財政年度」）的比較數字如下：

*僅供識別

綜合收益表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
收入	4	1,289,449	1,278,251
其他收益	5	238,356	191,048
投資物業公平值變動		-	10,360
購買貨物及存貨變動		(294,998)	(255,109)
員工福利開支		(227,787)	(173,594)
折舊及攤銷		(114,137)	(65,445)
經營租賃租金開支		(161,033)	(153,920)
其他經營開支	6	(337,748)	(279,582)
於一間聯營公司應佔虧損		(139)	-
融資成本	7	(87,397)	(85,958)
稅前利潤		304,566	466,051
所得稅開支	8	(117,596)	(134,154)
年內利潤		186,970	331,897
以下人士應佔利潤:			
本公司擁有人		156,335	312,759
非控股權益		30,635	19,138
		186,970	331,897
每股盈利	10		
基本(人民幣分)		3.71	7.40
攤薄(人民幣分)		3.71	7.40

綜合全面收益表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	<u>2012</u> 人民幣千元	<u>2011</u> 人民幣千元
年內利潤及全面收益總額	<u>186,970</u>	<u>331,897</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	156,335	312,759
非控股權益	<u>30,635</u>	<u>19,138</u>
	<u>186,970</u>	<u>331,897</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	2012.12.31 人民幣千元	2011.12.31 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,512,695	2,544,715
購買土地使用權之預付款		230,000	-
投資物業		674,400	674,400
於聯營公司之權益		1,361	1,500
土地使用權		173,558	60,391
商譽		22,974	22,974
應收貸款	11	120,833	-
遞延稅項資產		21,906	10,392
受限制銀行結餘		12,000	12,000
		<u>3,769,727</u>	<u>3,326,372</u>
流動資產			
存貨		75,418	66,033
預付款項、貿易及其他應收款項	12	151,381	157,333
應收貸款	11	13,267	100,000
土地使用權		2,013	2,013
應收關連方款項	16(c)	21,526	14,613
持作買賣投資		20,399	19,984
短期投資		172,930	120,000
受限制銀行結餘		93,929	117,420
銀行結餘及現金		1,300,699	1,711,164
		<u>1,851,562</u>	<u>2,308,560</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,254,965	1,189,776
應付債券	15	748,335	16,406
應付稅款		46,974	39,542
應付本公司擁有人/非控股股東股息		260	7,232
借款—一年內到期	14	673,237	830,138
應付關連方款項	16(c)	20,022	64,299
		<u>2,743,793</u>	<u>2,147,393</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(892,231)</u>	<u>161,167</u>
資產總額減流動負債		<u>2,877,496</u>	<u>3,487,539</u>
非流動負債			
借款—一年後到期	14	264,448	211,947
應付債券		-	743,349
遞延稅項負債		112,778	108,267
		<u>377,226</u>	<u>1,063,563</u>
		<u>2,500,270</u>	<u>2,423,976</u>
資本及儲備			
股本		143,769	144,271
股份溢價與儲備		2,281,910	2,252,556
本公司擁有人應佔權益		<u>2,425,679</u>	<u>2,396,827</u>
非控股權益		74,591	27,149
		<u>2,500,270</u>	<u>2,423,976</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料及財務報表編制基礎

中國春天百貨集團有限公司（「本公司」，及其附屬公司統稱為「本集團」）為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於 2009 年 12 月 15 日在香港聯合交易所有限公司上市。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中山路 193-215 號，郵編：361000。本公司的母公司為 Bluestone Global Holdings Limited（於英屬處女群島註冊成立）。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要業務為於中國經營百貨店。

綜合財務報表以人民幣呈報，其亦為本公司之功能貨幣。

本公司董事準備截至 2012 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表時已對本集團未來流動性予以充分考慮，本集團於 2012 年 12 月 31 日的淨流動負債大約為人民幣 892.2 百萬元而於 2012 年 12 月 31 日的資本承擔大約為人民幣 109.1 百萬元。考慮如下方面：1) 截至 2012 年 12 月 31 日止年度本集團經營活動淨現金流入為人民幣 315.0 百萬元；2) 於 2012 年 12 月 31 日本集團大部分借款以若干物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權和銀行結餘抵押擔保，因此借款很可能於到期日續借；及 3) 本集團仍有賬面值總額超過人民幣 14.5 億元的投資物業和樓宇結餘可用於額外銀行授信抵押，本公司董事認為在可預見的未來本集團能夠償付到期金融負債。因此，綜合財務報表以持續經營基礎編制。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

於本年度，本集團採用如下國際會計準則理事會頒佈的準則之修訂本。

- 國際會計準則第 12 號修訂本 遞延稅項：相關資產的收回；及
- 國際財務報告準則第 7 號修訂本 金融工具：披露-金融資產轉移

國際會計準則第 12 號修訂本 遞延稅項：相關資產的收回

在國際會計準則第 12 號修訂本「遞延稅項：相關資產的收回」下，根據國際會計準則第 40 號「投資物業」，採用公平值模式計量的投資物業在計算遞延稅項時將假設以通過出售而回收資產（除非該假設在特定情況下被推翻）

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」） - 續

本集團採用公平值模式計量投資物業。基於採用了國際會計準則第 12 號修訂本，董事審閱了本集團之投資物業組合，並認為本集團持有投資物業的商業模式是旨在利用投資物業隱含的主要經濟利益以產生租金收入。因此，國際會計準則第 12 號修訂本中的假設已被推翻。本集團以物業的所有賬面值透過使用而回收為基礎，繼續以投資物業的公平值變動確認遞延稅項。

於本年度內採納上述國際財務報告準則修訂本於該等綜合財務報表申報金額及/或載於綜合財務報表的披露並無重大影響。

本集團並未提早採納下列新訂及經修訂的已頒佈但尚未生效的準則、修訂本及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則 2009 年至 2011 年週期之年度改進 ¹
國際財務報告準則第 7 號(修訂本)	披露一金融資產及金融負債的抵銷 ¹
國際財務報告準則第 9 及 7 號(修訂本)	國際財務報告準則第 9 號的強制生效日期及過渡性披露 ²
國際財務報告準則第 10、11 及 12 號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益的過渡性指引 ¹
國際財務報告準則第 10、12 號及國際會計準則第 27 號(修訂本)	投資實體 ⁴
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
國際財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第 11 號	合營安排 ¹
國際財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 ¹
國際財務報告準則第 13 號	公平值計量 ¹
國際會計準則第 19 號(2011 年經修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第 27 號(2011 年經修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第 28 號(2011 年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
國際會計準則第 1 號(修訂本)	其他全面收益項目列報 ³
國際會計準則第 32 號(修訂本)	金融資產及金融負債的抵銷 ⁴
國際財務報告詮釋委員會-詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

² 於 2015 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³ 於 2012 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於 2014 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

本集團董事預期該等新訂及經修訂的準則、修訂本或詮釋的採納並不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響，但將會在若干領域做更廣泛的披露。

3. 主要會計政策

綜合財務報表根據《國際財務報告準則》進行編製。此外，綜合財務報表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。

除按公平值計量的投資物業及某些金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。歷史成本一般是基於資產交換時所支付之代價的公平值。

4. 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、餐飲服務收益及管理諮詢服務收益，並作如下分析：

	<u>2012年</u> 人民幣千元	<u>2011年</u> 人民幣千元
特許專營銷售佣金(附註)	842,366	798,156
貨品銷售	349,472	329,295
租金收益	60,311	51,950
餐飲服務收益	29,356	-
管理諮詢服務收益	7,944	98,850
	<u>1,289,449</u>	<u>1,278,251</u>

附註：

特許專營銷售佣金作如下分析：

	<u>2012年</u> 人民幣千元	<u>2011年</u> 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>5,069,947</u>	<u>4,481,188</u>
特許專營銷售佣金	<u>842,366</u>	<u>798,156</u>

5. 其他收益

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業管理收益	45,213	33,231
廣告及推廣管理收益	56,037	40,001
展示場地租賃收益	6,891	5,851
銀行利息收益	21,479	32,677
短期投資收益	4,967	658
信用卡手續費收益	38,295	33,224
持作買賣投資公平值變動	464	320
應收貸款利息收益	10,383	10,000
購回債券收益	1,015	-
政府補貼	8,118	2,503
出租人之補償	6,394	-
其他	39,100	32,583
	<u>238,356</u>	<u>191,048</u>

6. 其他經營開支

其他經營開支分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
核數師酬金	2,420	2,200
專業服務費用(附註 i)	17,488	861
推廣、廣告及相關開支	87,392	66,798
水費、電費及供暖費	36,863	30,084
其他稅項	49,667	69,544
銀行手續費	51,130	43,826
外匯兌換損失/(收益)淨額	934	(2,840)
店舖經營成本(附註 ii)	35,335	22,151
其他	56,519	46,958
	<u>337,748</u>	<u>279,582</u>

附註：

- (i) 該金額主要是本集團付予諮詢顧問作為其向新開百貨店提供有關招商和設計等專業服務的費用。
- (ii) 該金額主要是用於維持店舖日常經營，如保安、清潔、制服及維修之成本。

7. 融資成本

	<u>2012年</u> 人民幣千元	<u>2011年</u> 人民幣千元
下列各項的利息開支：		
須於五年內全數償還的銀行借款及其他借款	45,614	47,302
應付債券	41,783	38,656
	<u>87,397</u>	<u>85,958</u>

8. 所得稅開支

	<u>2012年</u> 人民幣千元	<u>2011年</u> 人民幣千元
開支包括：		
中國企業所得稅	124,599	128,986
遞延稅項	(7,003)	5,168
	<u>117,596</u>	<u>134,154</u>

9. 股息

	<u>2012年</u> 人民幣千元	<u>2011年</u> 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
2012年中期 - 每股人民幣 1.0分 (2011年中期股息人民幣 1.8分)	42,103	76,050
2011年期末 - 每股人民幣 1.9分 (2010年期末股息人民幣 1.9分)	80,275	80,275
	<u>122,378</u>	<u>156,325</u>

截至 2012 年 12 月 31 日止年度董事會並無建議派發任何末期股息。

10. 每股盈利

盈利

	<u>2012年</u> 人民幣千元	<u>2011年</u> 人民幣千元
用以計算每股基本盈利與每股攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔利潤)	156,335	312,759

股份數目

	<u>2012年</u> 千股	<u>2011年</u> 千股
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	4,217,387	4,225,000

每股攤薄盈利的計算並未假設本公司尚未行使購股權的行使，因為這兩年內購股權的行使價均高於市場均價。

11. 應收貸款

	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
應收貸款	134,100	100,000
就報告目的作出分析：		
流動資產	13,267	100,000
非流動資產	120,833	-
	<u>134,100</u>	<u>100,000</u>

於 2012 年 12 月 31 日，應收貸款固定年息 6% 至 18% (2011 年：10%)。

應收貸款之合約到期日如下：

	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
一年以內	12,267	100,000
超過一年但不超過兩年	100,000	-
超過兩年但不超過五年	20,833	-
	<u>134,100</u>	<u>100,000</u>

11. 應收貸款 - 續

於 2012 年 12 月 31 日，人民幣 95,000,000 元（二零一一年：人民幣 100,000,000 元）的應收貸款乃由貴陽保利房地產開發有限公司（獨立第三方，亦是借款人的母公司）提供擔保，本集團有權以將來需付予借款人的租賃費用抵銷未償餘額。人民幣 9,100,000 元的應收貸款以借款人之存貨作為擔保。人民幣 30,000,000 元的應收貸款為無抵押，本集團有權以將來需支付的租賃費用抵銷未償餘額。

於申報期末，該資產概無逾期或減值。

12. 預付款項、貿易及其他應收款項

於申報期末，根據服務提供/貨品交付日呈列的貿易及其他應收款項分析如下：

	<u>2012.12.31</u>	<u>2011.12.31</u>
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		
60 日內	27,885	22,928
61 至 120 日	1,425	590
121 至 360 日	246	-
預付租金	9,167	5,206
向供應商墊款	15,649	5,710
預付增值稅	34,532	23,130
預付非控股股東款項	-	14,995
應收銀行利息及應收貸款利息	4,975	19,591
其他按金	12,552	15,000
預付特許供應商按金	4,583	9,523
其他	40,367	40,660
	<u>151,381</u>	<u>157,333</u>

個人客戶的零售銷售通常以現金、借記卡或信用卡結賬。而本集團部分企業客戶亦向其他客戶發行借記卡（「禮品卡」），而該等客戶則使用上述禮品卡在本集團的百貨店購物（即企業賬戶的零售銷售）。本集團之政策乃給予管理諮詢服務的客戶為期 60 日之平均信貸期，以及給予禮品卡發行商及若干零售客戶為期 30 日之平均信貸期。逾期結餘由本集團管理層定期進行檢討。

於申報日期的貿易應收款項主要指應收非關連方管理諮詢費、應收禮品卡發行商及若干零售客戶的款項。

於申報期末所有貿易應收款項無減值。

13. 貿易及其他應付款項

特許專營銷售及貿易購貨結算之平均賒賬期為 30 至 60 日。於申報期末，根據發票日期呈列的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
貿易應付款項		
60 日內	642,806	606,945
61 至 120 日	57,076	30,431
121 日至 1 年	10,573	7,688
1 年以上	5,731	4,032
	<u>716,186</u>	<u>649,096</u>
購買物業、廠房及設備應付款項	17,390	12,201
應計款項	81,739	44,758
應計員工成本	34,649	30,139
已收特許專營供應商按金(附註 i)	53,306	43,424
客戶預付款禮品卡(附註 ii)	217,599	250,175
其他應付中國稅項	50,161	41,482
預收第三方款項(附註 iii)	6,435	49,654
應付非控股股東	5,329	-
其他	72,171	68,847
	<u>538,779</u>	<u>540,680</u>
	<u>1,254,965</u>	<u>1,189,776</u>

附註：

- (i) 已收特許專營供應商按金須於特許專營協議屆滿時償還。
- (ii) 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。
- (iii) 於 2012 年 12 月 31 日，預收第三方款項人民幣 6,435,000 元（於 2011 年 12 月 31 日：人民幣 49,654,000 元）為無抵押、免息及按要求償還。

14. 借款

	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
有抵押銀行借款 (附註)	798,685	1,000,085
無抵押銀行借款	139,000	-
其他借款	-	42,000
	<u>937,685</u>	<u>1,042,085</u>
應償還賬面值：		
一年內	495,875	551,461
超過一年但不超過兩年	193,463	148,853
超過兩年但不超過五年	248,347	341,771
	<u>937,685</u>	<u>1,042,085</u>
減：非屬於申報期末一年內須償還但包含 須應要求償還條款的款項	(278,713)	(380,015)
一年內到期款項	(394,524)	(450,123)
流動負債項下之款項	<u>(673,237)</u>	<u>(830,138)</u>
非流動負債項下之款項	<u>264,448</u>	<u>211,947</u>
借款包括：		
	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
定息借款	<u>389,000</u>	<u>292,000</u>
浮息借款	<u>548,685</u>	<u>750,085</u>
於申報期末，實際利率（與合約議定年息約相等）如下：		
	<u>2012.12.31</u> 百分比	<u>2011.12.31</u> 百分比
定息借款	<u>5.600~6.480</u>	<u>6.100~7.216</u>
浮息借款	<u>2.850~7.967</u>	<u>2.820~7.967</u>

有關浮息借款，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 2.85%（2011 年：2.45%）計息。於 2012 年 12 月 31 日以港元計值的貸款為人民幣 278,713,000 元（於 2011 年 12 月 31 日：人民幣 380,015,000 元），其他為以人民幣計值的貸款。

15. 應付債券

於 2011 年 2 月 2 日，本集團發行了人民幣 750,000,000 元的三年期固定利率有擔保人民幣債券（「債券」）。固定年息為 5.25%，於每年的二月一日及八月一日每半年支付一次利息。

倘特定變化影響了英屬處女群島、開曼群島、香港或中國的稅收政策，本公司可選擇全部贖回（不可部分贖回）該債券。倘本公司控制方發生變動，債券持有者可於變動發生後的任意時間要求本公司贖回該債券。控制方的定義為持有本公司 30% 或更多投票權或有權任免本公司管理機構的大部分成員的人士。於 2013 年 1 月，Bluestone（定義見附註 17）及 PGL（定義見附註 17）分別與要約人（定義見附註 17）簽訂的 Bluestone 銷售協議及 PGL 銷售協議，有條件出售本集團共計 1,664,139,851 股普通股份。隨著 Bluestone 銷售協議及 PGL 銷售協議的執行，本公司控制方將發生變動，該證券持有人隨即可選擇要求本公司贖回該債券。因此，於二零一二年十二月三十一日，應付債券分類為流動債券。進一步詳情載於附註 17。

債券按攤銷成本採用實際利率法計量，考慮債券發行的直接交易成本後實際年息為 5.79%。

截至 2012 年 12 月 31 日止年度的應付債券變動如下：

	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元
於年初賬面值	759,755	-
債券發行所得款項淨額	-	740,625
購回	(14,168)	-
年內利息費用	41,783	38,656
已付利息	(39,035)	(19,526)
於年末賬面值	748,335	759,755
減：流動負債項下		
一年內到期金額	(748,335)	(16,406)
	<u>-</u>	<u>743,349</u>

該債券以本公司所有現有及將來並非根據中華人民共和國法律註冊成立之附屬公司共同及個別地作擔保。該債券在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）掛牌報價，於 2012 年 12 月 31 日市場報價約為人民幣 710 百萬元（於 2011 年 12 月 31 日：人民幣 709 百萬元）。

於 2012 年 6 月 27 日及 2012 年 8 月 21 日，本公司在新交所以人民幣 13,153,000 元的代價購回總面值為人民幣 14,000,000 元的債券。該債券在購回日的賬面值為人民幣 14,168,000 元。於本年度內，總計人民幣 1,015,000 元的溢利確認並包含於其他收益項中。

16. 關連方交易

(a) 關連方之名稱及與本公司之關係如下：

<u>名稱</u>	<u>關係</u>
Ports International Enterprises Limited (「PIEL」)	最終控股公司，陳啓泰及陳漢傑 (「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
中國春天百貨	陳氏家族控股之公司
賽特集團有限公司	陳啓泰及陳漢傑的直系家庭成員 (「陳氏大家族」) 控股之公司
LDP Management Limited (「LDP」)	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
韋薇服飾(廈門)有限公司	陳氏大家族控股之公司
廈門瑞景春天百貨有限公司 (「瑞景春天」)	陳氏大家族控股之公司
北京愛尚春天電子商務有限公司	陳氏大家族控股之公司

(b) 於本年內，本集團與關連方進行之重大交易如下：

	<u>2012年</u> 人民幣千元	<u>2011年</u> 人民幣千元
<u>租金開支</u>		
賽特集團有限公司(附註 i)	47,710	47,710
	<u> </u>	<u> </u>
<u>禮品卡手續費開支</u>		
賽特集團有限公司	2,059	-
	<u> </u>	<u> </u>
<u>商標特許費用</u>		
賽特集團有限公司	100	100
	<u> </u>	<u> </u>
<u>佣金收益</u>		
黛美服飾 (廈門) 有限公司	4,561	5,024
世紀寶姿服裝 (廈門) 有限公司	23,947	23,947
韋薇服飾 (廈門) 有限公司	70	425
北京愛尚春天電子商務有限公司	31	-
	<u> </u>	<u> </u>
	28,609	29,396
	<u> </u>	<u> </u>
<u>管理諮詢服務收益</u>		
瑞景春天	2,701	3,000
LDP (附註 ii)	-	34,500
	<u> </u>	<u> </u>
	2,701	37,500
	<u> </u>	<u> </u>

16. 關連方交易 - 續

(b) 於本年內，本集團與關連方進行之重大交易如下 - 續：

附註：

- (i) 根據賽特集團有限公司與本集團訂立的租約，賽特集團有限公司同意將賽特購物中心租予本集團，自 2007 年 7 月 1 日起生效，為期 12 年。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) 的擁有人。

賽特集團與本公司簽訂一份租約，據此，賽特集團同意就綜合廣場內總面積為 1,056 平方米的寫字樓空間租予本公司，為期四年半，自 2007 年 7 月 5 日起生效。原有租賃合同於 2011 年 12 月 29 日租期屆滿後，繼續延長三年至 2014 年 12 月 31 日。

- (ii) 本集團於 2009 年 11 月 29 日與 LDP 簽訂奧萊綜合服務協議（「奧萊綜合服務協議」），據此向 LDP 提供在中國物色、設計、準備及收購適合經營奧特萊斯的物業等服務，服務費為每年人民幣 36 百萬元。截至 2011 年 12 月 31 日止年度，本集團接管北京賽特奧萊後，奧萊綜合服務協議已於 2011 年 12 月 15 日終止。

(c) 於申報期末，本集團與關連方之結餘如下：

應收關連方款項

	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
<u>貿易性</u>		
瑞景春天	503	3,114
賽特集團有限公司	20,265	-
北京愛尚春天電子商務有限公司	758	-
	<u>21,526</u>	<u>3,114</u>
<u>非貿易性</u>		
中國春天百貨	-	11,499
	<u>21,526</u>	<u>14,613</u>

16. 關連方交易 - 續

(c) 於申報期末，本集團與關連方之結餘如下 - 續：

應收關連方款項 - 續

於申報期末，根據服務提供/貨品交付日呈列的應收關連方貿易性款項之賬齡分析如下：

	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
60 日內	21,526	3,114

授予關連方之貿易信貸期為 30 日至 90 日。

於 2012 年 12 月 31 日及 2011 年 12 月 31 日，無貿易性質的關連方款項金額超過 60 天，於申報期末，本集團未撥備減值虧損。

本年內應收關連方非貿易性款項的最高未償還結餘如下：

	<u>2012 年</u> 人民幣千元	<u>2011 年</u> 人民幣千元
中國春天百貨	11,499	16,394

應付關連方款項

	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
<u>貿易性</u>		
世紀寶姿服裝（廈門）有限公司	16,874	23,560
黛美服飾（廈門）有限公司	3,047	4,531
賽特集團有限公司	-	33,906
韋薇服飾（廈門）有限公司	101	901
	<u>20,022</u>	<u>62,898</u>
<u>非貿易性</u>		
LDP	-	1,401
	<u>20,022</u>	<u>64,299</u>

16. 關連方交易 - 續

(c) 於申報期末，本集團與關連方之結餘如下：- 續

應付關連方款項 - 續

於申報期末，根據發票日期呈列的應付關聯方貿易性款項之賬齡分析如下：

	<u>2012.12.31</u> 人民幣千元	<u>2011.12.31</u> 人民幣千元
60 日內	20,022	38,992
61 日至 120 日	-	16,991
121 日至 1 年	-	6,915
	<u>19,827</u>	<u>62,898</u>

(d) 主要管理人員薪酬

於本年內，主要管理人員薪酬如下：

	<u>2012 年</u> 人民幣千元	<u>2011 年</u> 人民幣千元
薪金及其他福利	7,862	5,348
退休福利計劃供款	1,400	525
以權益結算以股份支付款項	188	612
	<u>9,450</u>	<u>6,485</u>

17. 申報期後事項

銷售協議

根據本公司 2013 年 1 月 31 日之公告，於 2013 年 1 月 24 日，本公司獲 Bluestone Global Holdings Limited (「Bluestone」，本公司母公司) 及 Portico Global Limited (「PGL」，本公司股東) 通知，Belmont Hong Kong Ltd. (「要約人」，北京王府井國際商業發展有限公司 (「王府井國際」) 之全資附屬公司) 與 Bluestone 訂立 Bluestone 銷售協議，並與 PGL 訂立 PGL 銷售協議。根據 Bluestone 銷售協議，Bluestone 有條件同意出售而要約人有條件同意按購買價每股股份 1.20 港元收購合共 1,594,139,851 股股份，總現金代價為 1,912,967,821.20 港元。根據 PGL 銷售協議，PGL 有條件同意出售而要約人有條件同意按購買價每股股份 1.20 港元收購合共 70,000,000 股股份，總現金代價為 84,000,000 港元。

17. 申報期後事項 – 續

要約人根據 Bluestone 銷售協議完成購買股份之義務須待下列條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 從中國商務部或其授權地方代理機構（「商務部」）、中國國家發展和改革委員會或其授權地方代理機構（「發改委」）、中國國有資產監督管理委員會或其授權地方代理機構（「國資委」）、中國國家外匯管理局或其授權地方代理機構（「國家外匯管理局」）取得就要約人履行 Bluestone 銷售協議項下義務所需之一切授權，以及完成了向商務部、發改委、國資委及國家外匯管理局就訂立及履行 Bluestone 銷售協議所需之一切申報（而有關授權於 Bluestone 銷售協議及 PGL 銷售協議完成時（「交易完成」）仍具十足效力），且相關機關並無作出陳述、通知或告知有意撤銷或不予重續該等授權；
- (b) 無條件或按令要約人合理滿意的條款就買賣 Bluestone 銷售股份及新百利有限公司（「新百利」，獨立的要約人之財務顧問）代表要約人提出之有條件強制性現金要約，以根據收購守則按每股股份 1.20 港元收購全部已發行及有待發行本公司股本中每股 0.005 美元之普通股份（「股份」）（不包括於作出股份要約之時要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份）（股份要約）所需之任何合併控制通知或申報而取得商務部一切必需的同意及批文；
- (c) 於完成前任何時間概無採取或作出任何政府行動、法令、法律程序、查詢或調查，致使向要約人轉讓 Bluestone 銷售股份或股份要約屬非法或被禁止或限制；
- (d) 准許本集團於若干商標（包括在中國以 Bluestone 或其任何一間聯屬公司之名義註冊且目前於本集團業務中使用的商標）之知識產權各自餘下的註冊期內免費使用該等知識產權，註冊擁有人亦已作出承諾（按要約人合理滿意之條款）將申請重續相關註冊，且如獲重續，將繼續准許本集團於重續之整段期間內（合共為期 50 年）免費使用；
- (e) 並無嚴重違反 Bluestone 所作出之保證（亦無出現或存在任何事實、事件或情況令 Bluestone 於完成時重複作出保證即導致嚴重違反行為）；及
- (f) Bluestone 並無嚴重違反其於 Bluestone 銷售協議項下之完成前義務。

17. 申報期後事項 - 續

要約人根據 PGL 銷售協議完成購買股份之義務須待 Bluestone 銷售協議於各方面成爲無條件後，方可作實。

可能提出之有條件強制性現金要約

根據收購守則規則26.1，隨著Bluestone 銷售協議及PGL銷售協議所涉股份收購的完成，要約人其時將被要求對所有已發行股份（不包括於作出股份要約之時要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份）作出股份要約。根據收購守則規則13，要約人亦將被要求作出期權要約，以註銷全部尚未行使的本公司期權。

強制性收購及撤銷本公司之上市地位

倘於寄發綜合文件後四個月內，要約人已根據收購守則規則 2.11 收購不少於 90% 股份要約涉及之股份，則要約人有意考慮爲其本身求取行使開曼群島公司法第 88 條項下之權利，以強制性收購要約人並無根據股份要約收購的股份。完成強制性收購時（如適用），本公司將成爲要約人之全資附屬公司，屆時將根據上市規則第 6.15 條向聯交所作出撤銷股份上市地位之申請。

於批准該等綜合財務報表日，各方正在爭取獲得執行 Bluestone 銷售協議所需一切中國政府相關機關的同意和批文。

二零一二業務回顧

二零一二年是本集團豐碩的一年。本集團的兩個被期待已久的專案 - 瀋陽賽特奧萊和巴黎春天西安店二期於二零一二年夏天投入業務。

作爲中國奧特萊斯行業的領跑者，本集團因北京賽特奧萊爲消費者提供了具有價格吸引力的高端產品以及舒適與獨特的購物環境贏得了良好的聲譽。鑒於北京賽特奧萊自二零一零年開始營業至今所展示的強勁增長及盈利能力，本集團計劃在中國其他合適的及具有潛力的區域重複成功的經驗。瀋陽賽特奧萊的發展和構建正是在這樣的策略下完成的。

瀋陽，作為遼寧的省會，已被視為中國最重要的零售市場之一。瀋陽賽特奧萊坐落於棋盤山風景區，建築面積大約為 53,000 平方米。瀋陽賽特奧萊的奢華建築快速讓它在瀋陽消費者心目中樹立最令顧客興奮的購物中心的地位。瀋陽賽特奧萊呈現著超過 150 個著名的本土和國際品牌，例如 Armani、Bally、Zegna、Hugo Boss、Coach、Ports、BMW Lifestyle、Lacoste、Cerrutti 1881 以及 Diesel 等等，顧客們可以在這美麗的具有北歐小鎮式的購物環境裡享受真實的歐式奧特萊斯購物體驗。瀋陽賽特奧萊自二零一二年八月營業以來已展示了持續進步的銷售業績，因此本集團對瀋陽賽特奧萊的前景感到樂觀。

在持續迅速拓展我們在奧特萊斯行業的足跡的同時，巴黎春天西安店二期的開業展現了本集團繼續拓展百貨公司網路的承諾。與西安南門廣場的若干甲級辦公樓及預期建築的國際五星級奢華酒店相毗鄰，巴黎春天西安店二期作為該富有魅力的綜合體的一部分，已被視為城市的地標。在已簽約的眾多品牌中，Gucci、Zegna、Bally、I.T 以及 Ole 超市已經開業，而 YSL、Emporio Armani、Bottega Veneta、Hugo Boss 也即將開業。與巴黎春天西安店一期一起，本集團為西安及其周邊城市的高收入消費者提供了約 80,000 平方米建築面積的奢華購物空間。

展望二零一三

縱然中國的零售市場和全球市場環境處在溫和的復蘇中，但是管理層仍持續在中國各地探索並投資於新的機遇，為本集團的長期發展策略帶來更多的潛在利益，尤其是貴州省已被本集團視為我們網絡中重要的立足點之一。我們對該市場的理解和掌握的第一手資訊使得我們能夠在最合適的環境下發現並抓住正確的機會。為此，我們宣告了遵義國貿購物中心的開業。遵義國貿購物中心乃本集團在遵義繼遵義國貿之後的第二家百貨店，建築面積約為 55,000 平方米，設於最具現代化的曼哈頓廣場，位於市政府所駐立的遵義匯川區中久負盛名的商圈中心。該購物廣場將引入一系列的國際主導品牌，例如 Armani Jeans、Levi's、CK Jeans、Ports 1961、Versace Jeans，這些品牌將為該城市時尚的高端的顧客群提供一個購物天堂。管理層預期遵義國貿購物中心將很快受益於遵義國貿所帶來的高度認可（以及它可靠的 VIP 客戶群）；同時，該購物廣場將補足同業的針對中端及中高端收入者的品牌覆蓋和組合。毫無疑問，遵義國貿購物中心的加入將進一步鞏固我們在貴州省零售市場的主導和領先地位。

此外，我們的專案管理團隊也孜孜不倦地努力開展位於貴陽的另一個專案；貴陽在近幾年已經展示了其龐大的購買力。這個令人振奮的專案位於繁榮的“大南門商圈”的策略性中心地帶，將成為綜合了高端酒店和辦公樓的商業綜合體的一部分。該專案在完成後將為我們的零售組合帶來約 50,000 平方米的建築面積。儘管這還處於建築階段並將預期於二零一四年試營業，但我們從潛在租客得到的積極反響使得我們充分相信該項目將成為貴陽及周邊城市裡其中一個最高端的零售場所；就此看來這專案注定為這個繁榮的市場帶來新的購物樂趣和體驗。

在充分利用我們對百貨店和奧特萊斯業務的專業知識，及我們對本土市場參與者的理解以及與政府官員的關係，本集團管理層和專案團隊為本集團尋找有前景的位置和商業機遇作出非常大的努力，不管是百貨店或者奧特萊斯，不管是在一線、二線或者三線城市，管理層都將確保本集團在未來保持領先的市場地位。

管理層討論及分析

財務概述

截至二零一二年十二月三十一日，本集團共經營 13 家百貨店和 3 家奧萊（各自及統一被稱為「自有店」），而於截至二零一一年十二月三十一日為 11 家百貨店和 2 家奧萊。二零一二財政年度，本集團的銷售所得總額達人民幣 5,419.4 百萬元，增長為 12.7%或人民幣 608.9 百萬元，而二零一一財政年度為人民幣 4,810.5 百萬元。本集團的收入由二零一一財政年度的人民幣 1,278.3 百萬元輕微增長至二零一二財政年度的人民幣 1,289.4 百萬元，上升 0.9%或 11.2 百萬元。本集團的經營利潤（稅息、折舊及攤銷前利潤）由二零一一財政年度的人民幣 617.5 百萬元減少至二零一二財政年度的人民幣 506.1 百萬元，下降 18.0%或人民幣 111.4 百萬元。經營利潤的下降是由於本集團於二零一二財政年度開設的新店（如瀋陽賽特奧萊及巴黎春天西安店二期）所產生的開店費用和經營費用以及管理諮詢收入的減少。

收入

本集團的收入由二零一一財政年度的人民幣 1,278.3 百萬元輕微上升至二零一二財政年度的人民幣 1,289.4 百萬元，上升 0.9%或人民幣 11.2 百萬元。這是由於管理諮詢服務收入的減少。這些減少部分已通過銷售增加以及新收入來源 - 餐飲服務收益（人民幣 29.4 百萬元）得以抵銷。

特許專營銷售額及貨品銷售額分別上升 5.5%或人民幣 44.2 百萬元以及 6.1%或人民幣 20.2 百萬元，即分別由二零一一財政年度的人民幣 798.2 百萬元上升至二零一二財政年度的人民幣 842.4 百萬元以及由二零一一財政年度的人民幣 329.3 百萬元上升至二零一二財政年度的人民幣 349.5 百萬元。上述增長是由於：一、貴陽國農店店於二零一二年下半年由管理店轉為自有店；二、於二零一一財政年度開始營業的貴陽金源店以及在二零一二年下半年開始營業的瀋陽賽特奧萊和巴黎春天西安店二期；及三、現有自有店的銷售增長所帶來的收入貢獻。

由於某些管理合同的屆滿，管理諮詢收入由二零一一財政年度的人民幣 98.8 百萬元下降至二零一二財政年度的人民幣 7.9 百萬元，降幅為 92.0%或人民幣 90.9 百萬元。導致此項收入減少的兩個主要因素為：一、與 LDP 管理有限公司簽定的奧萊綜合服務協議於二零一一年十二月收購了北京賽特奧萊後終止；及二、由於巴黎春天西安店一期的專案正處於與巴黎春天西安店二期合併的過渡階段，本集團不再對巴黎春天西安店一期的經營者提供管理服務，因此於二零一二財政年度本集團並沒有收取與此專案相關的任何管理諮詢服務收入。繼巴黎春天西安店二期於二零一二年上半年開業，本集團於二零一三年一月一日承接巴黎春天西安店一期的營運，並期望其為本集團二零一三財政年度的收入帶來正面影響。

本集團的銷售所得總額於二零一二財政年度達到人民幣 5,419.4 百萬元，增長 12.7%或人民幣 608.9 百萬元，而二零一一財政年度為人民幣 4,810.5 百萬元。自有店在二零一二財政年度的同店銷售增長率為 4.5%。在二零一二財政年度，特許專營銷售額佔銷售所得總額 93.6%，而貨品銷售佔餘下的 6.4%，而二零一一年財政年度分別為 93.2%和 6.8%。特許專營銷售額佔比的增長主要是因為奧萊業務對特許專營銷售額的貢獻持續增加。本集團的毛利率（特許專營銷售、貨品銷售以及餐飲服務收益的合併利率）由二零一一財政年度的 18.1%下降至二零一二財政年度的 17.0%。然而，如果撇除奧特萊斯業務，本集團二零一二財政年度的毛利率將為 18.6%（二零一一財政年度為 19.7%）。毛利率的下降主要歸因於(i)佣金率低的業種銷售佔比提升、(ii)促銷推廣活動的折扣以及(iii)奧特萊斯業務的貢獻上升（於同業一般常規，其毛利率比百貨業務為低）。

其他收益

其他收益主要包括廣告和促銷、物業管理收益、利息收益以及信用卡手續費收益。其他收益由二零一一財政年度的人民幣 191.0 百萬元上升至二零一二財政年度的人民幣 238.4 百萬元，上升 24.8%或人民幣 47.3 百萬元。其他收益上升主要由於貴陽國農店於二零一一年下半年由管理店轉為自有店以及於二零一一及二零一二財政年度開業的新店（貴陽金源店、瀋陽賽特奧萊和巴黎春天西安店二期）所帶來的收益。其他收益佔收入的比重由二零一一財政年度的 14.9%上升至二零一二財政年度的 18.5%。

貨物購買及存貨變動

貨物購買及存貨變動包括貨品銷售成本（主要包含化妝品和護膚品）以及餐飲服務所產生的相關成本。貨物購買及存貨變動由二零一一財政年度的人民幣 255.1 百萬元上升至二零一二財政年度人民幣 295.2 百萬元，增幅為 15.6%或人民幣 39.9 百萬元，該增長主要是由於貨物銷售增長以及由二零一二財政年度開始產生之餐飲服務成本所導致。由於本集團於二零一二年開始涉足餐飲相關業務，因此餐飲服務成本於二零一二財政年度開始產生，同時也由此帶來餐飲服務收益（詳見“收入”一段）。

員工福利開支

員工福利開支由二零一一財政年度的人民幣 173.6 百萬元增加至二零一二財政年度的人民幣 227.8 百萬元，增幅為 31.2%或人民幣 54.2 百萬元。該增加主要有兩個原因：一、由於自有店數量的增加，本集團的員工人數於二零一一年十二月三十一日約為 2,800 人而增加至於二零一二年十二月三十一日約 3,500 人；二、由於中國人力資源市場相對收緊導致薪酬上升。員工福利開支佔收入的百分比由二零一一財政年度的 13.6%上升至二零一二財政年度的 17.7%。

折舊及攤銷

折舊及攤銷費用由二零一一財政年度的人民幣 65.4 百萬元上升至二零一二財政年度的人民幣 114.1 百萬元，增加 74.4%或人民幣 48.7 百萬元。本集團於太原收購的物業（巴黎春天太原店所在地）以及我們在西安的自有物業（巴黎春天西安店二期所在地並於二零一二年上半年完成建設）的折舊費用分別於二零一一年下半年和二零一二年上半年開始產生。除此之外，兩家新店之裝修所產生的折舊費用也是包含在此項費用中，當中貴陽金源店的折舊費用於二零一一年下半年開始產生，瀋陽賽特奧萊的折舊費用於二零一二年上半年開始產生。折舊及攤銷費用佔收入的百分比由二零一一財政年度的 5.1%上升至二零一二財政年度的 8.9%。

經營租賃租金開支

二零一二財政年度之經營租賃租金開支為人民幣 161.0 百萬元，相比二零一一財政年度的人民幣 153.9 百萬元上升 4.6%或人民幣 7.1 百萬元。上升的主要原因是本集團在二零一一財政年度和二零一二財政年度新開設的自有店（瀋陽賽特奧萊和貴陽國農店）所產生的全年租金費用，該兩店分別於二零一一年上半年和二零一一年下半年開始產生經營租金費用。而由於對太原店所處物業的收購而導致的租金費用相應地減少部分地抵銷了此項開支的增加。經營租賃租金開支佔收入的百分比由二零一一財政年度的 12.0%小幅上升至二零一二財政年度的 12.5%。

其他經營開支

其他經營開支主要包括促銷、廣告及其他相關費用、銀行手續費以及水電費。其他經營開支由二零一一財政年度的人民幣 279.6 百萬元上升至二零一二財政年度的人民幣 337.7 百萬元，增幅為 20.8%或人民幣 58.2 百萬元。此項開支的增加主要來自於二零一二財政年度開業之新店的開店費用和其他經營費用，以及二零一一年下半年開業之自有店（貴陽金源店和貴陽國農店）全年所產生的其他開支。其他經營開支佔收入的百分比由二零一一財政年度的 21.9%上升至二零一二財政年度的 26.2%。

融資成本

融資成本於二零一二財政年度小幅上升 1.7%或人民幣 1.4 百萬元至人民幣 87.4 百萬元，而二零一一財政年度為人民幣 86.0 百萬元。

所得稅開支

本集團二零一二財政年度的所得稅開支為人民幣 117.6 百萬元，相比二零一一財政年度的人民幣 134.2 百萬元減少了 12.3%或人民幣 16.6 百萬元。有效稅率由二零一一財政年度的 28.8%上升至二零一二財政年度的 38.6%。有效稅率的增加主要是由於為營運新開業的店舖（瀋陽賽特奧萊和巴黎春天西安店二期）而設立之公司所產生的抵稅金額。

年度利潤

由於上述因素，特別是新開設門店所產生的費用以及管理諮詢服務收入的減少，本集團的淨利潤由二零一一財政年度的人民幣 331.9 百萬元下降至二零一二財政年度的人民幣 187.0 百萬元，下降 43.7%或人民幣 144.9 百萬元。而能夠更準確反映本集團經營成果的經營利潤由二零一一財政年度的人民幣 617.5 百萬元下降至二零一二財政年度的人民幣 506.1 百萬元，降幅為 18.0%或人民幣 111.4 百萬元。淨利潤和經營利潤佔收入百分比在二零一一和二零一二財政年度分別為 26.0%和 48.3%以及 14.5%和 39.2%。

公司股東應佔利潤

本公司股東應佔利潤為人民幣 156.3 百萬元，相比二零一一年的人民幣 312.8 百萬元下降了 50.0%或人民幣 156.4 百萬元。

資本支出

本集團於二零一二財政年度的資本支出為人民幣 191.6 百萬元（二零一一財政年度為人民幣 387.2 百萬元），此項支出主要是由於發展我們的新專案（貴陽大西門）、新店的建設及裝修（巴黎春天西安店二期和瀋陽賽特奧萊）以及現有門店的翻新。管理層認為對新建物業的投資以及對現有門店的改進對在同業裡保持強勁的競爭力來說是必要的。

流動資金及財務資源

截至二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物（即銀行結餘及現金和短期投資）為人民幣 1,473.6 百萬元，相比截至二零一一年十二月三十一日的人民幣 1,831.2 百萬元下跌了 19.5%或人民幣 357.5 百萬元。主要是由於二零一二年購買了位於貴陽市南明區大西門的一地塊之土地使用權以作發展貴陽大西門專案所付予之預付款、付予股東截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年六月三十日止期間之股息、購入了一些物業、廠房和設備及償還了部份銀行貸款。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團的借款為人民幣 1,686.0 百萬元。其中一年內應償還借款佔 23.4%，多於一年但不超過五年內應償還借款佔 15.7%，非屬於申報期末一年內須償還但包含須應要求償還條款的銀行借款佔 16.5%，於二零一四年一月到期的債券應付款佔餘下的 44.4%。於二零一二年十二月三十一日的借款總額比於二零一一年十二月三十一日的人民幣 1,801.8 百萬元下降 6.4%或人民幣 115.8 百萬元。關於借款的詳細資料，請參閱「綜合財務報表附註」的附註 14 及附註 15。

於二零一二財政年度，本集團的重要投資為對於位於大西門之地塊的投資。於二零一二年三月二十六日，本公司宣佈本集團與貴陽新喜達屋酒店投資有限公司共同收購位於大西門之地塊（鄰近中國貴州省貴陽市南明區瑞金中路）的土地使用權。

該用地的土地面積為 56,281 平方米，土地規劃用途為酒店、商業及辦公。收購的總代價為人民幣 601,600,000 元，本集團應承擔的土地使用權部分成本為人民幣 230,000,000 元。大西門土地使用權的出讓與建設需要符合若干條件，包括：完成土地征收與相關補償工作、賣方建設用地批准書。現時，土地征收工作仍在進行中，因此本集團將在適時計劃其發展方案。

淨流動資產/（負債）及淨資產

於二零一二年十二月三十一日，本集團的淨流動負債為人民幣 892.2 百萬元，相比於二零一一年十二月三十一日為淨流動資產人民幣 161.2 百萬元。從淨流動資產到淨流動負債的變化主要是由於陳啓泰及陳漢傑（本公司的控股股東）與一獨立第三方簽訂了與銷售本公司股份相關的股份銷售協議後，應付債券由非流動負債重新分類為流動負債。與該交易相關的詳細資料請參閱「綜合財務報表附註」的附註 15 及附註 17。此外收購位於大西門之土地的土地使用權之現金預付款以及購買物業、廠房及設備的現金付款也是上述變化之原因。本公司股東應佔有權益由於二零一一年十二月三十一日的人民幣 2,396.8 百萬元小幅上升至於二零一二年十二月三十一日的人民幣 2,425.7 百萬元。

由於償還了部份借款，於二零一二年十二月三十一日的槓桿比率（借款總額除以資本及儲備總額）降低至 0.67（於二零一一年十二月三十一日為 0.74）。

抵押資產

於二零一二年十二月三十一日，本集團有價值人民幣 385.4 百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣 317.4 百萬元）的物業、廠房和設備作為銀行抵押確保銀行信貸。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有價值人民幣 546.9 百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣 546.9 百萬元）的投資物業作為銀行抵押確保銀行信貸。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有價值人民幣 9.6 百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣 9.0 百萬元）的土地使用權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均來源於中國顧客，擁有的資產超過 90%位於中國。因此，無需分部資料的分析。

員工

於二零一二年十二月三十一日，本集團員工總數大約為 3,500 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

於二零一二年十二月三十一日，本集團沒有任何重大的或然負債。

財務政策

本集團主要在中國營運，大部分的商業交易皆以人民幣為單位。本集團所承受的外幣匯率波動及匯兌風險，其來自於港元與人民幣之間的匯率。本集團將適時考慮使用任何遠期合同或貨幣借貸以對沖外匯風險。

購買、銷售或贖回股份

於二零一二財政年度期間，本公司以總額 10.5 百萬港元的代價於聯交所購回本公司普通股股份合共 14,700,000 股。所有購回的股份已於二零一二年十二月三十一日前註銷。購回股份之詳情如下：

購回月份	購回之普通股 股份數目 (‘000)	已支付之每股購買價 (港元)		代價總額 (港元‘000)
		最高	最低	
五月	4,000	0.76	0.74	3,006
六月	8,200	0.77	0.70	6,091
九月	2,500	0.59	0.54	1,429
總計	14,700			10,526

除上文所披露外，本公司或其任何子公司於二零一二年期間概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

結算日後事項

本公司與 Belmont Hong Kong Limited (「Belmont」) 於二零一三年一月三十一日發佈聯合公告，當中提及本公司獲 Bluestone Global Holdings Limited (「Bluestone」，由本公司控股股東陳啓泰先生和陳漢傑先生各自持有 50% 股份的 Ports International Enterprises Limited 全資擁有的公司) 的通知，於二零一三年一月二十四日，Belmont 分別與 Bluestone 和北京王府井國際商業發展有限公司訂立銷售協議 (「Bluestone 銷售協議」)，及與 Portico Global Limited (「PGL」) 訂立銷售協議 (「PGL 銷售協議」)。

根據 Bluestone 銷售協議，按購買價每股 1.2 港元，Bluestone 有條件地同意出售而 Belmont 有條件地同意收購合共 1,594,139,851 股股份，總代價為 1,912,967,821.2 港元。根據 PGL 銷售協議，按購買價每股 1.2 港元，PGL 有條件地同意出售而 Belmont 有條件地同意收購合共 70,000,000 股股份，總代價為 84,000,000 港元。完成 Bluestone 銷售協議及 PGL 銷售協議項下之銷售股份須分別待相關協議項下之條件所達成 (或獲豁免，如適用) 後方可作實。於本公告日期，在 Bluestone 銷售協議和 PGL 銷售協議下的銷售股份總數佔本公司全部已發行股本約 39.53%。

在根據 Bluestone 銷售協議和 PGL 銷售協議的股份收購完成後，根據收購守則，Belmont 將以每股 1.2 港元提出有條件強制性現金要約以收購本公司股本中全部已發行或將要發行股份 (不包括於作出股份要約之時 Belmont 及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份)。

審計委員會

本公司之審計委員會包含三名獨立非執行董事，即李常青先生 (主席)、Ainsley Tai 先生以及余士弘先生，並符合上市規則的相關條款要求。

本公司審計委員會已審閱本集團採用的會計準則和制度，並已討論和審閱其內部監控和報告事項。審計委員會已審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核的全年業績。

企業管治常規守則

本公司已採用及遵守所有守則條文，並分別於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，採用及遵守上市規則附錄十四中適當的企業管治常規守則及企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經過對所有董事的具體查詢，本公司董事已確認其於二零一二年期間均有遵守該標準守則。

建議末期股息

董事會不建議派發二零一二財政年度之末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司定於二零一三年五月二十九日（星期三）至二零一三年五月三十一日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席年度股東大會，所有股份過戶檔連同有關股票，必須於二零一三年五月二十八日（星期二）前，一併送達香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓，本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以辦理股份過戶登記手續。

年度報告之發佈

此公告可以在聯交所及本公司網站瀏覽。而載有根據上市規則附錄十六內所述之所有資訊的截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度報告將於二零一三年四月三十日或之前發送給本公司股東並發佈在聯交所及本公司的網站上。

承董事會命
中國春天百貨集團有限公司
項強
總裁

香港，二零一三年三月二十八日

於本公告刊發日期，陳啓泰先生（主席）、陳漢傑先生及項強先生（總裁）為本公司執行董事；余士弘先生、Ainsley Tai 先生及李常青先生為本公司獨立非執行董事。