

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本集團之未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明之用，載於下文以闡明全球發售對截至2009年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2009年6月30日進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，並由於其假設性質使然，未必可以真實反映本集團於2009年6月30日或全球發售後任何未來日期的綜合有形資產淨值。該報表乃根據本集團會計師報告（載於本招股章程附錄一）所載的本集團於2009年6月30日的綜合有形資產淨值編製，經調整如下：

	於2009年 6月30日		本公司擁有人 應佔未經審 核備考經 本公司擁有人應佔 未經審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值 ^{(4) (5)}	
	本公司擁有人 應佔經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	發售股份 發行估計所得 款項淨額 ^{(2) (5)}	本公司擁有人 應佔未經審 核備考經 調整綜合有形 資產淨值 ⁽³⁾	本公司擁有人應佔 未經審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值 ^{(4) (5)}
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元 港元
按發售價每股發售股份 2.00港元計算	274.4	1,675.3	1,949.7	0.487 0.553
按發售價每股發售股份 1.65港元計算	274.4	1,378.2	1,652.6	0.413 0.469

附註：

- (1) 於2009年6月30日的本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值，是根據本招股章程附錄一所載的於2009年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約人民幣276,420,000元，經扣除商譽約人民幣2,008,000元後計算得出。
- (2) 全球發售之估計所得款項淨額是根據發售價分別為每股發售股份1.65港元及2.00港元，假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們就全球發售須支付之包銷費用及估計開支後計算得出。
- (3) 比較我們於本招股章程附錄四所載之物業權益估值及有關物業於2009年9月30日之未經審核賬面淨值，估值盈餘約為人民幣281,203,000元，該等盈餘並無計入上文所述本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值內。物業權益之估值盈餘將不會被列入我們於截至2009年12月31日止年度之綜合財務報表內。倘我們將該估值盈餘計入綜合財務報表，則會產生約為人民幣9,183,000元之額外年度折舊開支。
- (4) 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值是根據緊隨資本化發行及全球發售完成後預計將予發行的合共4,000,000,000股股份計算得出。並未考慮：(i) 因行使超額配

股權可能配發及發行的任何股份、(ii)因行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權而可能發行的任何股份或(iii)可能由本公司根據本招股章程附錄七所載授權而可能發行或購回的任何股份。

- (5) 以人民幣計值的金額按人民幣0.88元兌換1.00港元的匯率換算為港元。

B. 未經審核備考每股盈利預測

以下為本集團截至2009年12月31日止年度未經審核備考每股盈利預測，乃根據規則第4.29條按下文所載的附註而編製，以說明全球發售的影響，猶如全球發售已於2009年1月1日進行。此未經審核備考每股盈利預測僅供說明之用，並由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團於全球發售後或於任何未來期間的財務業績。

截至2009年12月31日止年度

本公司擁有人應佔綜合利潤預測 ⁽¹⁾	不少於人民幣220,000,000元
未經審核備考每股盈利預測 ⁽²⁾⁽³⁾	人民幣0.055元 (約0.063港元)

附註：

- (1) 截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔綜合利潤預測概述於本招股章程附錄三。
- (2) 未經審核備考每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤預測而計算，並假設本公司於截至2009年12月31日止整個年度已發行股份總數為4,000,000,000股。並未考慮(i)因行使超額配股權可能配發及發行的任何股份、(ii)因行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權而可能發行的任何股份或(iii)可能由本公司根據本招股章程附錄七所載授權而可能發行或購回的任何股份。
- (3) 以人民幣計值的金額已按人民幣0.88元兌1.00港元的匯率換算為港元。

C. 會計師就未經審核備考財務資料發出的報告

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)向本公司發出的報告全文，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

就未經審核備考財務資料致中國春天百貨集團有限公司列位董事的會計師報告

本行謹就中國春天百貨集團有限公司(「貴公司」)於2009年12月3日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二內所載有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明全球發售對所呈列的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二的第A節及第B節。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須就根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4章第29段以及香港會計師公會頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料負全責。

本行的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本行在過往發出的任何報告而言，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本行概不承擔任何責任。

意見基礎

本行是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本行的工作主要包括將未經調整財務資料與源文件作出比較、考慮調整的支持憑證並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。本工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審閱。

本行在策劃及進行本行的工作時，均以取得本行認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，合理確定未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製，而該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致，且調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

本行的工作並非按照美國公認審計準則或其他準則及慣例，或美國上市公司會計監督委員會的審計準則進行，故本行的工作不應被依賴為已遵照這些準則和慣例進行。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未能代表 貴集團於2009年6月30日或任何未來日期的財務狀況、或 貴集團截至2009年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本行認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- b. 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2009年12月3日