

截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔之綜合利潤預測載於本招股章程「財務資料—截至2009年12月31日止財政年度的利潤預測」一節。

(A) 基準

董事已根據本集團截至2009年6月30日止六個月之經審核綜合業績、截至2009年10月31日止四個月未經審核管理賬目所示之業績，以及截至2009年12月31日止餘下兩個月之業績預測，編製截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔之綜合利潤預測。有關利潤預測乃根據於所有重大方面均與我們現時採納之會計政策（載於本招股章程附錄一會計師報告）一致之基準及董事所作之假設編製。

一般假設

董事於編製本利潤預測時所作的主要假設如下：

- (i) 本集團目前經營業務所在地中國的現行法律或法規、政府政策或政治、法律（包括法例、法規或規章變動）、財政、經濟或市況不會出現重大變動；
- (ii) 本集團經營所在或本集團旗下公司註冊成立或註冊的任何國家的稅基或稅率或關稅不會出現重大變動；
- (iii) 自本招股章程日期起，有關通脹率、利率或匯率與現行水平相比不會出現重大變動；及
- (iv) 並無任何政府行動或任何其他超出本公司控制範圍的不可預見情況，將對本集團經營及業績構成重大不利影響。

就投資物業估值所作的假設

根據國際財務報告準則，投資物業估值的變動將在我們的綜合全面收益表中反映。我們的投資物業公平值變動所產生的重估增加或減少須於綜合全面收益表內作計入或扣除確認（如適用）。該等變動可能會對我們的綜合經營業績構成重大影響。

董事預測，投資物業重估將產生公平值收益人民幣20,000,000元（扣除遞延稅項影響人民幣5,000,000元，則產生淨收益人民幣15,000,000元）。該預測乃基於2009年12月31日的估值預測，將源於現有租賃協議的租金淨收益資本化以及就該物業的潛在復歸收益計提撥備，並考慮可於相關市場獲取的可資比較銷售憑證而作出。該方法

與獨立物業估值師對本集團物業進行估值時所採納的估值基準（載於本招股章程附錄一會計師報告及本招股章程附錄四的獨立物業估值師報告）一致。儘管董事認為該預測是對相關投資物業於截至2009年12月31日止年度的公平值收益的最佳預測，且獨立物業估值師戴德梁行有限公司認為該預測所依據的假設乃屬合理，惟於相關時間的投資物業公平值及／或任何公平值損益均可能與預測存在重大差異。倘若投資物業公平值的實際增減與董事的預測存在差異，則將影響本集團於截至2009年12月31日止年度的淨利潤增減。

下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔預測利潤對投資物業公平值收益增加／減少水平的敏感度（已扣除遞延稅項影響）：

投資物業公平值收益相對						
我們估計的投資物業						
公平值增長的百分比變動	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司擁有人應佔綜合						
利潤預測的影響						
（人民幣千元）	(2,250)	(1,500)	(750)	750	1,500	2,250

該敏感度分析資料僅供參考，任何變動可能與上述範圍存在差異並且有可能超出或低於該範圍。投資者務請注意：(i)該敏感度分析資料並非詳盡，且僅限於投資物業公平值收益水平變動的影響及(ii)利潤預測普遍涉及其他及更多不確定因素。我們已就利潤預測考慮相信對我們的投資物業於2009年12月31日止年度之公平值收益屬最佳的估計，該年度的投資物業的實際公平值損益可能與我們的估計有重大差異，並取決於市況及我們控制範圍以外的其他因素。

(B) 函件

以下為本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔之綜合利潤預測向本公司及聯席保薦人發出的函件全文，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：

本行已審閱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」)內所載，截至2009年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)合併盈利預測所採用的會計政策及計算方法， 貴公司董事須對該盈利預測承擔全部責任。盈利預測乃根據 貴集團截至2009年6月30日止六個月的經審核業績、 貴集團截至2009年10月31日止四個月未經審核管理賬目呈列的業績，以及截至2009年12月31日止財政年度餘下兩個月的業績預測而編製。

本行認為，就有關會計政策及計算方法而言，該盈利預測已根據本招股章程附錄三「一般假設」所載 貴公司董事作出的假設妥善編製，其呈報基準在所有重大方面與本招股章程附錄一所載本行就 貴集團截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月之財務資料發出的會計師報告(「會計師報告」)所載 貴集團一般採用的會計政策一致。

吾等就上述並無保留意見，惟吾等謹請 閣下注意， 貴公司的董事於招股章程附錄三「盈利估計—基準及假設」一節中披露， 貴公司的董事預測，投資物業重估將產生公平值收益人民幣15,000,000元(扣除遞延稅項影響)。該預測乃基於2009年12月31日的估值預測，將源於現有租賃協議的租金淨收益資本化以及就該物業的潛在復歸收益計提撥備，並考慮可於相關市場獲取的可資比較銷售憑證而作出。該方法與獨立物業估值師為編製本招股章程附錄一所載會計師報告而對 貴集團物業進行估值時所採納的估值基準一致。儘管 貴公司董事認為該預測是對相關投資物業於截至2009年12月31日止年度的公平值收益的最佳預測，且獨立物業估值師戴德梁

行有限公司認為該預測所依據的假設乃屬合理，惟於相關時間的投資物業公平值及／或任何公平值損益均可能與彼等的預測存在重大差異。倘若投資物業公平值的實際增減與 貴公司董事的預測存在差異，則該等差異將影響 貴公司擁有人應佔 貴集團於截至2009年12月31日止年度的淨利潤增減。

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

B2. 聯席保薦人函件

下文是我們的聯席保薦人瑞士信貸(香港)有限公司及益華證券有限公司就本公司截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔溢利預測而編製的函件全文，以供載入本招股章程。


CREDIT SUISSE
瑞信
瑞士信貸(香港)有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場2期45樓


evolution
WATTERSON SECURITIES
益華證券有限公司
益華證券有限公司
香港
皇后大道中8號5樓

敬啟者：

吾等提述中國春天百貨集團有限公司(「貴公司」)截至2009年12月31日止年度權益持有人應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)，有關溢利預測載於 貴公司於2009年12月3日刊發的招股章程(「招股章程」)內。

吾等知悉，溢利預測乃由 貴公司董事以 貴公司及其附屬公司(以下稱統「貴集團」)截至2009年6月30日止六個月之經審核業績、截至2009年10月31日止四個月之未經審核管理賬目及對於截至2009年12月31日止餘下兩個月 貴集團之綜合業績預測為基礎而編製。

吾等已與閣下就本招股章程附錄三所載作出溢利預測的基準，與 貴公司董事進行討論。吾等亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行就編製溢利預測所依據的會計政策及計算方法而於2009年12月3日致 閣下及吾等的函件。

根據組成溢利預測的資料，以及根據閣下所採用及已由德勤•關黃陳方會計師行審的會計政策及計算方法，吾等認為，溢利預測(閣下身為 貴公司董事對此負全部責任)經審慎周詳查詢後，方始作出。

此致

中國春天百貨集團有限公司
列位董事 台照

代表
瑞士信貸(香港)有限公司

董事總經理
Mervyn Chow

代表
益華證券有限公司

執行董事
Edward Wu
謹啟

2009年12月3日