

以下為戴德梁行有限公司就其對在中國持有的物業於二零一二年一月三十一日的市值的意見而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

我們遵照閣下指示，對品牌中國集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的物業（「物業」）進行估值，我們確認已進行視察，作出相關查詢，並取得我們認為必需的其他資料，以向閣下提供我們對物業於二零一二年一月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

我們對各項物業的估值乃指其市值，而市值根據香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）界定為「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值假設

我們對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素)而引致的估計價格上升或下跌。

我們對位於中國的物業進行估值時，乃假設已獲授物業於各自特定期限(按象徵式年度土地使用費計算)的可轉讓土地使用權，以及已悉數繳付任何應付的土地出讓金。就物業的業權及物業權益而言，我們依賴由 貴集團提供的資料及意見以及 貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所的意見。我們對物業進行估值時，乃假設業主擁有物業的可執行業權，且於獲授的整段未屆滿期限內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業。

我們估值時並無就物業所涉及的任何抵押、按揭或結欠負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除非另有列明，否則我們假設物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們已對物業的全部權益進行估值。

估值方法

我們認為 貴集團在中國租賃的物業並無商業價值，主要原因是有關物業不得轉讓及分租或無可觀租金收入。

在進行物業估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章的規定，以及香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

資料來源

我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，以及 貴集團的中國法律顧問提供的中國法律意見。我們已接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、租賃詳情、樓面面積等有關事項以及所有其他相關事項的意見。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據我們所獲提供的資料而作出，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。我們亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供的文件主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。因此，我們建議 貴公司參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權查核

我們獲 貴集團提供物業文件的副本或摘要。然而，我們並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地勘查

我們已視察物業的外部並在可能情況下視察其內部。雖然我們並無進行結構檢查，但我們在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法匯報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的缺陷。我們並無對任何設施進行測試。

我們未能進行詳細實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，而我們假設送交予我們的文件副本所示的面積全屬正確。

貨幣

除非另有列明，否則在我們的估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中國
上海市
盧灣區
紹興路54號
品牌中國集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師
中國註冊房地產估價師
理學碩士
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
謹啟

二零一二年四月十七日

附註： 曾俊勳先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾19年經驗。

參與的戴德梁行上海辦事處具專業資格中國估值師包括(但不限於)中國房地產估價師及英國皇家特許測量師學會會員。

估值概要

物業

於二零一二年
一月三十一日
現況下的市值

貴集團在中國租賃的物業

- | | |
|-------------|-------|
| 1. 中國 | 無商業價值 |
| 上海市 | |
| 盧灣區 | |
| 紹興路54號 | |
| 西座大樓 | |
| 3樓部分地區及4樓全層 | |
| 2. 中國 | 無商業價值 |
| 上海市 | |
| 黃浦區 | |
| 河南中路280號 | |
| 9樓 | |

估值證書

貴集團在中國租賃的物業

物業	概況及租賃詳情	於二零一二年 一月三十一日 現況下的市值
1. 中國 上海市 盧灣區 紹興路54號 西座大樓 3樓部分地區及 4樓全層	<p data-bbox="528 591 1062 658">該物業包括一幢於一九二零年代落成的4層高辦公大樓的3樓部分地區及4樓全層。</p> <p data-bbox="528 707 963 736">該物業的總建築面積為635平方米。</p> <p data-bbox="528 786 1062 1137">該物業由上海東上海三眾華納傳媒有限公司（一家由上海三眾華納傳媒投資管理有限公司擁有51%股權的公司）分租予上海三眾華納傳媒投資管理有限公司（受貴集團實際控制並併入貴集團）作辦公室用途，租期由二零零六年四月一日至二零一三年十二月三十一日，為期七年零九個月，年租為人民幣276,000元，不包括管理費及公用事業收費。</p> <p data-bbox="528 1187 1062 1612">根據中國法律意見，上海東上海三眾華納傳媒有限公司向原出租人租用該物業，並獲其同意將該物業分租予上海三眾華納傳媒投資管理有限公司。然而，並無提供所有權證明書證明所有權、准許使用該物業及分租權利。因此，上海東上海三眾華納傳媒有限公司與上海三眾華納傳媒投資管理有限公司訂立的分租協議可能屬無效。然而，上海三眾華納傳媒投資管理有限公司可根據相關中國法律維護其權利。租賃並未登記，但其並不影響租賃的效力。</p>	無商業價值

於二零一二年
一月三十一日
現況下的市值

物業

概況及租賃詳情

該物業3樓部分地區(總建築面積為76平方米)由上海三眾華納傳媒投資管理有限公司分租予上海三眾企業管理諮詢有限公司(貴公司的外商獨資附屬公司),租期由二零一一年九月一日至二零一三年十二月三十一日,年租為人民幣33,000元,不包括管理費及公用事業收費。

根據中國法律意見,上海三眾華納傳媒投資管理有限公司已獲同意將該物業3樓部分地區(總建築面積為76平方米)分租予上海三眾企業管理諮詢有限公司。然而,並無提供所有權證明書證明所有權、准許使用該物業及分租權利。因此,上海三眾華納傳媒投資管理有限公司與上海三眾企業管理諮詢有限公司訂立的分租協議可能屬無效。然而,上海三眾企業管理諮詢有限公司可根據相關中國法律維護其權利。租賃並未登記,但其並不影響租賃的效力。

該物業4樓部分地區(總建築面積為190平方米)由上海三眾華納傳媒投資管理有限公司分租予上海三眾營銷策劃有限公司(貴公司的外商獨資附屬公司),租期由二零一一年九月一日至二零一三年十二月三十一日,年租為人民幣84,000元,不包括管理費及公用事業收費。

於二零一二年
一月三十一日
現況下的市值

物業

概況及租賃詳情

根據中國法律意見，上海三眾華納傳媒投資管理有限公司已獲同意將該物業4樓部分地區（總建築面積為190平方米）分租予上海三眾營銷策劃有限公司。然而，並無提供所有權證明書證明所有權、准許使用該物業及分租權利。因此，上海三眾華納傳媒投資管理有限公司與上海三眾營銷策劃有限公司訂立的分租協議可能屬無效。然而，上海三眾營銷策劃有限公司可根據相關中國法律維護其權利。租賃並未登記，但其並不影響租賃的效力。

該物業4樓部分地區（總建築面積為205平方米）由上海三眾華納傳媒投資管理有限公司分租予上海三眾廣告有限公司（貴公司的外商獨資附屬公司），租期由二零一一年九月一日至二零一三年十二月三十一日，年租為人民幣90,000元，不包括管理費及公用事業收費。

根據中國法律意見，上海三眾華納傳媒投資管理有限公司已獲同意將該物業4樓部分地區（總建築面積為205平方米）分租予上海三眾廣告有限公司。然而，並無提供所有權證明書證明所有權、准許使用該物業及分租權利。因此，上海三眾華納傳媒投資管理有限公司與上海三眾廣告有限公司訂立的分租協議可能屬無效。然而，上海三眾廣告有限公司可根據相關中國法律維護其權利。租賃並未登記，但其並不影響租賃的效力。

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一二年 一月三十一日 現況下的市值
2. 中國 上海市 黃浦區 河南中路280號 9樓	<p data-bbox="528 504 1062 568">該物業包括一幢於一九八零年代落成的9層高辦公大樓的9樓全層。</p> <p data-bbox="528 620 935 649">該物業的建築面積為565平方米。</p> <p data-bbox="528 701 1062 929">該物業由第三方出租予上海三眾華納傳媒投資管理有限公司(受 貴集團實際控制並併入貴集團)作辦公室用途，租期由二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日，為期三年，年租為人民幣400,000元，不包括管理費及公用事業收費。</p> <p data-bbox="528 981 1062 1046">根據中國法律意見，該物業的出租人已取得房地產租賃許可證。</p> <p data-bbox="528 1097 1062 1245">上海三眾華納傳媒投資管理有限公司於租賃期內為該物業的唯一合法使用人。根據中國法律，該租賃屬合法及有效。租賃並未登記，但其並不影響租賃的效力。</p>	無商業價值