

以下為 *Marsh (Hong Kong) Limited* (獨立估值師) 就我們所租用位於中華人民共和國的物業截至2010年12月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供轉載於本文件。

# MARSH

Marsh (Hong Kong) Limited

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場26樓

電話 852 2301 7000

傳真 852 2576 3340

[www.marsh.com.hk](http://www.marsh.com.hk)

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對中國三三傳媒集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值。我們確認曾檢查物業權益、作出有關查詢，並取得我們認為必需的有關進一步資料，以就該等物業權益於2010年12月31日(「估值日期」)的價值向閣下提供意見。

本函件構成估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明我們就物業權益所有權所作的假設及限制條件。

## 估值基準

我們的估值是我們對市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日期達成物業易手的預計公平交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

市值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會包括由與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。評估物業的價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

## 估值方法

就物業權益(貴集團於中國租賃及佔用的物業權益)而言，由於該等權益不能在市場轉讓或由於有關租約及／或租賃協議載有禁止分租及／或轉讓的條文或缺少可觀的租賃利潤，因此該等物業權益被認為並無商業價值。

## 假設

我們的估值乃假設業主在市場出售該等物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以抬高該等物業權益的價值而獲益。此外，我們的估值並無假設任何形式的強制出售情況。

我們的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或債項或出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，我們假設全部物業權益概無涉及任何可影響租金價值的繁重產權負擔、限制及支出。

我們假設，地盤上已興建或將興建的建築物及構築物已獲有關政府機關授出的所有同意、批准及許可證。此外，我們亦假設除另有說明外，所有建於該等地盤上的建築物及構築物，乃由業主持有或獲准由業主佔用。

除在估值證書內列明、界定及考慮的不符合事宜外，我們假設有關於物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用規例及其他限制。此外，除估值證書另有註明外，我們亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

每項物業的其他特殊假設及保留意見(如有)，已於各項物業的估值證書附註內說明。

## 所有權調查

我們已獲提供有關中國物業權益所有權的文件副本。然而，我們並無詳細檢查文件正本以核實所有權或核實是否存在我們獲提供的副本上並無顯示的任何修訂。我們很大程度上依賴貴集團提供的資料及貴集團的法律顧問競天公誠行就貴集團的物業權益所有權的有效性方面的中國法律所給予的法律意見。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考之用。我們對本函件及估值證書所載有關物業權益法定所有權的任何法律事宜，概不承擔任何責任。

## 限制條件

我們在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並接納貴集團給予我們有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤與樓面面積及一切其他相關資料的意見。估值證書所載的尺寸及面積，乃根據我們所獲文件的資料計算，且僅為約數。

我們並無理由懷疑貴集團所提供資料的真實性及準確性。貴集團亦已告知我們，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為，我們已獲充份資料，以達致知情的意見。

我們已視察隨附估值證書所載物業的外貌，並在情況許可下視察該等物業的內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們並無進行任何樓宇設施的測試。

我們並無進行實地調查以釐定擬發展項目的地面條件及設施是否合適，亦無進行考古、生態或環境測量。我們編製估值時，乃假設該等方面均符合要求，並於施工期間不會出現額外開支或延誤。

## 備註

我們對物業權益進行估值時，已遵守香港法例第32章公司條例附表三第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司創業板證券該規則第8章，以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載的所有規定。

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣列值。

隨函奉附估值概要及估值證書。

此致

香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈40樓4009室  
中國三三傳媒集團有限公司

董事會 台照

代表  
**Marsh (Hong Kong) Limited**

副總裁  
陳勁翔  
MRICS MHKIS RPS(GP) CFA MCIREA  
謹啟

2011年2月22日

附註：陳勁翔先生為特許估值測量師，擁有逾12年中國物業估值的經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關該交易事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

## 估值概要

### 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

於2010年12月31日  
現況下的資本值

#### 物業

- |  |       |
|--|-------|
| 1. 由福建省奧神傳媒廣告有限責任公司租賃分別位於福州鼓樓區湖東路165號華閩大廈613、南昌市湖區洪城路6號國貿廣場巨豪蜂2602室、西安市新城區西一路138號中貿國際大廈7F室及西安市碑林區更新街碑林分局家屬院1號樓1單元6-A室的多個辦公室及住宅單位 | 無商業價值 |
| 2. 由北京路網文化傳媒有限公司租賃分別位於天津市河東區新開路46號冠福大廈2607-2608室及天津市河東區新開路萬春花園12樓2門401的一個辦公室及住宅單位  | 無商業價值 |
| 3. 由北京旅伴傳媒廣告有限公司租賃分別位於北京崇文區新怡商務樓8層、北京豐台區北大街南里11樓62號、北京宣武區右安內西街1號院7單元101室及北京新景家園西區3號樓2單元904室的多個辦公室及住宅單位                           | 無商業價值 |
| 4. 由濟南旅伴廣告有限公司租賃分別位於濟南市解放路43號銀座數碼廣場第12層1206室、青島市市南區東海西路41號東海世家單元1202及濟南市歷城區洪樓南路44號匯科旺園3號樓的多個辦公室及住宅單位                             | 無商業價值 |

附錄四

物業估值

於2010年12月31日  
現況下的資本值

物業

- |     |   |       |
|-----|---|-------|
| 5.  | 由廣州旅伴廣告有限公司租賃分別位於廣州市天河區林和東路富力天河華庭H棟1101及1102號及廣州東站綜合樓負二樓K2區的多個辦公室單位及一個貨倉  | 無商業價值 |
| 6.  | 由上海旅伴文化傳播有限公司租賃分別位於上海市浦東新區張江路91號6棟、上海市虹口區四川北路1851號2006-2007室、上海市虹口區海寧路555弄3號2403室、杭州市文輝路光輝夢月公寓3棟3單元302室、杭州市江城路陸家河頭4號2單元602室及南京市珠江路88號B棟1109室的多個辦公室及住宅單位 | 無商業價值 |
| 7.  | 由成都旅伴廣告有限公司租賃位於成都市成華區望平街118號天祥大廈裙樓415號的一個辦公室單位  | 無商業價值 |
| 8.  | 由上海山山傳媒廣告有限公司租賃位於上海市虹口區四川北路1851號2102室的一個辦公室單位   | 無商業價值 |
| 9.  | 由北京奧神傳媒廣告有限公司租賃位於北京崇文區國瑞城中區8號樓3單元101室的一個住宅單位  | 無商業價值 |
| 10. | 由廣州奧神廣告有限公司租賃位於深圳市福田區深南中路2008號華聯大廈1106房的一個辦公室單位   | 無商業價值 |

## 估值證書

### 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

於2010年12月31日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情									
1. 由福建省奧神傳媒廣告有限責任公司租賃的多個辦公室及住宅單位	該等物業包括位於中國不同城市的四個辦公室及住宅單位，總建築面積約為534.85平方米。  該等物業的用途及建築面積概述如下：	該等物業由貴集團佔用作辦公室及住宅用途。	無商業價值								
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>110</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>424.85</td></tr><tr><td>合計</td><td><u>534.85</u></td></tr></tbody></table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	110	辦公室	424.85	合計	<u>534.85</u>		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	110										
辦公室	424.85										
合計	<u>534.85</u>										
	該等物業受多份租賃協議所規限，應付月租總額約人民幣14,259元。										

#### 附註：

- 四個辦公室及住宅單位(總建築面積約534.85平方米)由貴公司的全資附屬公司福建省奧神傳媒廣告有限責任公司按不同年期向多名獨立第三方租賃，月租總額約人民幣14,259元。該等租賃將由2011年4月至6月屆滿。
- 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - 三項物業(總建築面積為424.85平方米)的業主為相關租賃物業的現時業主。上述租賃協議屬有效及可強制執行。然而，該等租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記。
  - 如上文附註2a所述的三項物業，其中一項物業(建築面積為79平方米)的承租人及出租人可能須於一段限制期間內登記租賃協議，否則可能受地方部門罰款。但是，處分將不會對承租人的營運造成重大影響。另一項物業(建築面積為220.67平方米)的承租人及出租人可能被地方部門規定須於一段限制期間內登記租賃協議。若租賃協議未能及時登記，租賃安排將終止。餘下一項物業(建築面積為125.18平方米)的承租人將毋須因並無登記有關租賃協議接受任何處分。
  - 一項物業(建築面積約110平方米)受一份租賃協議所規限，惟未獲提供確認該物業擁有權的法律文件。租賃協議不能被確認為有效。倘租賃協議無效，承租人須退回該物業予出租人。租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記；然而，承租人不會受任何處分。

估值證書

於2010年12月31日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 由北京路網文化傳媒有限公司租賃的一個辦公室及住宅單位	該等物業包括位於中國天津的一個辦公室及住宅單位，總建築面積約370.26平方米。  該等物業受兩份租賃協議所規限，具有不同租賃期，應付月租總額約人民幣16,847.3元。	該等物業由貴集團佔用作辦公室及住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 兩個辦公室及住宅單位(總建築面積約370.26平方米)由貴公司擁有60%的附屬公司北京路網文化傳媒有限公司向兩名獨立第三方租賃，具有不同年期，月租總額約人民幣16,847.3元。兩份租約將分別於2012年1月及2013年7月屆滿。
2. 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a. 我們並未獲提供確認該等物業擁有權的法律文件。租賃協議不能被確認為有效。倘租賃協議無效，承租人須退回該等物業予出租人。承租人不會因租賃該等物業而受到任何懲罰。
  - b. 租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記。承租人及出租人可能被地方部門規定須於一段限制期間內登記租賃協議。若租賃協議未能及時登記，承租人及出租人可能被罰不超過人民幣30,000元。

估值證書

於2010年12月31日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)								
3. 由北京旅伴傳媒廣告有限公司租賃的多個辦公室及住宅單位	<p>該等物業包括位於中國北京的四個辦公室及住宅單位，總建築面積約1,725.67平方米。</p> <p>該等物業的用途及建築面積概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>202.44</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td><u>1,523.23</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>1,725.67</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業受多份租賃協議所規限，具有不同租賃期，應付月租總額約人民幣142,600元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	202.44	辦公室	<u>1,523.23</u>	合計	<u><u>1,725.67</u></u>	該等物業由貴集團佔用作辦公室及住宅用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	202.44										
辦公室	<u>1,523.23</u>										
合計	<u><u>1,725.67</u></u>										

附註：

1. 四個辦公室及住宅單位(總建築面積約1,725.67平方米)由貴公司的全資附屬公司北京旅伴傳媒廣告有限公司向多個獨立第三方租賃，具有不同年期，月租總額約人民幣142,600元。租賃期將由2011年3月至2013年4月屆滿。
2. 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a. 所有物業的業主為相關租賃物業的現時擁有人或已獲正式授權可出租相關租賃物業。上述租賃協議屬有效及可強制執行。但是，租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記。承租人及出租人可能須登記租賃協議，否則受地方部門罰款超過人民幣200元及不超過人民幣500元。

估值證書

於2010年12月31日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 由濟南旅伴廣告有限公司租賃的多個辦公室及住宅單位	該等物業包括位於中國山東省的三個辦公室及住宅單位，總建築面積約467.98平方米。  該等物業的用途及建築面積概述如下：	該等物業由貴集團佔用作辦公室及住宅用途。	無商業價值
	用途	建築面積 (平方米)	
	住宅	96.62	
	辦公室	371.36	
	合計	<u>467.98</u>	
	該等物業受多份租賃協議所規限，具有不同租賃期，應付月租總額約人民幣16,017元。		

附註：

1. 三個辦公室及住宅單位(總建築面積約467.98平方米)由貴公司的全資附屬公司濟南旅伴廣告有限公司向多個獨立第三方租賃，具有不同年期，月租總額約人民幣16,017元。租賃期將由2011年2月至2011年12月屆滿。
2. 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a. 該等物業的業主為相關租賃物業的現時擁有人或已獲正式授權可出租相關租賃物業。上述租賃協議屬有效及可強制執行。
  - b. 所有租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記。承租人及出租人可能須於一段限制期間內登記租賃協議，否則受地方部門罰款。但是，處分將不會對承租人的營運造成重大影響。

估值證書

於2010年12月31日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 由廣州旅伴廣告有限公司租賃的多個辦公室單位及一個貨倉	該等物業包括位於中國廣東省的兩個辦公室單位，總建築面積約329.96平方米，以及一個貨倉，約30平方米。  該等物業受多份租賃協議所規限，具有不同租賃期，應付月租總額約人民幣36,199.8元。	該等物業由貴集團佔用作辦公室及存儲用途。	無商業價值

附註：

1. 兩個辦公室單位及一個貨倉(總建築面積約359.96平方米)由貴公司的全資附屬公司廣州旅伴廣告有限公司向多個獨立第三方租賃，具有不同年期，月租總額約人民幣36,199.8元。租賃期將由2011年6月至2013年11月屆滿。
2. 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a. 兩項物業(建築面積約329.96平方米)的業主為相關租賃物業的現時擁有人，或已獲正式授權租賃相關租賃物業。該租賃協議為有效及可予執行。租賃協議並未向各地方物業租賃登記部門登記。然而，承租人不會受到任何懲罰。
  - b. 一項物業(建築面積約30平方米)受一份租賃協議所規限，惟未獲提供確認該等物業擁有權的法律文件。租賃協議不能被確認為有效。倘租賃協議無效，承租人須退回該等物業予出租人。租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記，承租人不會受任何處分。

估值證書

於2010年12月31日  
現況下的資本值  
(人民幣)

物業	概況及年期	估用詳情	
6. 由上海旅伴文化傳播有限公司租賃的多個辦公室及住宅單位	該等物業包括位於中國多個城市的六個辦公室及住宅單位，總建築面積約751.12平方米。	該等物業由貴集團估用作辦公室及住宅用途。	無商業價值

該等物業的用途及建築面積概述如下：

用途	建築面積 (平方米)
辦公室	590.47
住宅	160.65
合計	<u>751.12</u>

該等物業受多份租賃協議所規限，具有不同租賃期，應付月租總額約人民幣30,863元。

附註：

- 六個辦公室及住宅單位(總建築面積約751.12平方米)由貴公司的全資附屬公司上海旅伴文化傳播有限公司向多個獨立第三方租賃，具有不同年期，月租總額約人民幣30,863元。租賃期將由2011年3月至2012年2月屆滿。
- 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - 所有物業的業主為相關租賃物業的現時擁有人或已獲正式授權可出租相關租賃物業。上述租賃協議屬有效及可強制執行。但是，租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記。
  - 三項物業(總建築面積為446.81平方米)的承租人及出租人可能須於一段限制期間內登記租賃協議，否則受地方部門罰款。但是，處分將不會對承租人的營運造成重大影響。其中兩項物業(總建築面積為192.82平方米)的承租人及出租人將毋須因並無登記有關租賃協議接受任何處分。一項物業(建築面積為111.49平方米)的承租人及出租人可能須於一段限制期間內登記租賃協議，否則受地方部門罰款超過人民幣1,000元及不超過人民幣10,000元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
7. 由成都旅伴廣告有限公司租賃的一個辦公室單位	<p>該物業包括於1998年或前後在成都完成一幢多層辦公室大廈內的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約212.27平方米，受一份租賃協議所規限，年期由2009年11月20日至2011年11月19日，為期一年。</p> <p>現時應付月租為人民幣6,368元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業(建築面積約212.27平方米)由貴公司的全資附屬公司成都旅伴廣告有限公司向一名獨立第三方租賃，租期於2011年11月19日屆滿，應付月租約人民幣6,368元。
2. 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a. 該項物業的業主為相關租賃物業的現時擁有人。上述租賃協議屬有效及可強制執行。
  - b. 租賃協議並未向各地方物業租賃登記部門登記。然而，承租人不會受到任何懲罰。

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
8. 由上海山山傳媒廣告有限公司租賃的一個辦公室單位	<p>該物業包括於2006年或前後在上海完成一幢多層辦公室大廈內的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約89平方米，受一份租賃協議所規限，年期由2010年10月25日至2012年10月24日，為期一年。</p> <p>現時應付月租為人民幣6,500元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業(建築面積約89平方米)由貴公司的全資附屬公司上海山山傳媒廣告有限公司向一名獨立第三方租賃，租期於2012年10月24日屆滿，應付月租約人民幣6,500元。
2. 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a. 該項物業的業主為相關租賃物業的現時擁有人。上述租賃協議屬有效及可強制執行。
  - b. 租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記。承租人及出租人可能須於一段限制期間內登記租賃協議，否則受地方部門罰款。但是，處分將不會對承租人的營運造成重大影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
9. 由北京奧神傳媒廣告有限公司租賃的一個住宅單位	該物業包括於2005年或前後在北京完成一幢多層大廈內的一個住宅單位。  該物業的建築面積約69.42平方米，受一份租賃協議所規限，年期由2010年11月29日至2011年11月28日，為期一年。  現時應付月租為人民幣3,600元。	該物業由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業(建築面積約69.42平方米)由貴公司的全資附屬公司北京奧神傳媒廣告有限公司向一名獨立第三方租賃，租期於2011年11月28日屆滿，應付月租約人民幣3,600元。
2. 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a. 該項物業的業主為相關租賃物業的現時擁有人。上述租賃協議屬有效及可強制執行。
  - b. 租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記。承租人及出租人可能須登記租賃協議，否則受地方部門罰款超過人民幣200元及不超過人民幣500元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年12月31日 現況下的資本值 (人民幣)
10. 由廣州奧神廣告有限公司租賃的一個辦公室單位	<p>該物業包括於1990年或前後在廣州完成一幢多層大廈內的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約97.8平方米，受一份租賃協議所規限，年期由2010年12月1日至2011年11月30日，為期一年。</p> <p>現時應付月租為人民幣8,802元。</p>	該物業由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業(建築面積約97.8平方米)由貴公司的全資附屬公司廣州奧神廣告有限公司向一名獨立第三方租賃，租期於2011年11月30日屆滿，應付月租約人民幣8,802元。
2. 我們獲得貴公司的法律顧問就物業提出的中國法律意見，載有(其中包括)下列資料：
  - a. 我們並未獲提供確認該物業擁有權的法律文件。租賃協議不能被確認為有效。倘租賃協議無效，承租人須退回該物業予出租人。
  - b. 租賃協議並未向有關地方物業租賃登記部門登記。