



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室26
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵info@roma-international.com
<http://www.roma-international.com>

敬啟者：

1. 指示

吾等遵照閣下指示，就Focus Media Network Limited的兩間附屬公司(統稱為「貴集團」)於香港及新加坡租賃的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、進行相關查冊、作出有關查詢，並收集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2011年5月31日的市值的意見。

2. 估值基準

吾等的估值為吾等對市值的意見，乃指「某項物業於估值日在作出適當推銷後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方按公平原則進行交易應取得的估計金額」。

3. 估值方法

吾等採用市場法進行物業權益估值。於使用市場法時，於市場中具備與估值中物業類似特質的物業的銷售紀錄會被用作對照及分析，以達至該物業的合理估值。該物業已與可資比較物業就位置、規模及其他特質作比較，以得出估值中物業的合理估值。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設擁有人在公開市場出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。此外，並無計及有關或影響該等物業權益銷售的任何選擇權或優先購買權，且並無就大批或向單一買家出售該等物業權益而提供折扣。

吾等已獲提供新加坡及香港物業權益的租賃協議副本。吾等已就物業權益於有關土地註冊處進行查冊。惟吾等並未審查文件正本以核實擁有權或核實可能並未載於吾等所獲提供副本上的任何修訂。所有文件及租賃協議僅供參考。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業鑒定、佔用詳情、租賃詳情、樓面面積、樓齡及所有其他可影響該等物業權益價值的有關事宜的意見。

5. 估值考慮

吾等並無進行實地測量，以核實估值中物業的樓面面積。吾等假設吾等獲提供或呈交吾等的文件所顯示的樓面面積均為準確。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，有關資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

物業權益現時乃由 貴集團於香港及新加坡以個別獨立租約持有。吾等認為物業權益並無商業價值，乃由於租賃屬短期性質或租賃協議規定禁止出讓或分租，或由於分租缺乏可觀租金溢利。

吾等已對隨附的估值證書所載物業進行視察，並在可能情況下對物業的內部進行視察，就此吾等已獲提供吾等為估值用途而要求的資料。

吾等並無對物業進行結構測量。惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設備進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所負的抵押、按揭或所欠負的債項以及成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假定該等物業權益並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

在估值過程中，吾等遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第八章所載的全部規定；以及由香港測量師學會頒佈並自2005年1月1日起生效的香港測量師學會物業估值準則(第一版)。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

Focus Media Network Limited

列位董事 台照

香港

北角

威菲路道18號

萬國寶通中心28樓2801室

代表

羅馬國際評估有限公司

特許測量師

黎華枝

MRICS, MHKIS, MCI Arb., RPS (GP)

謹啟

2011年6月30日

附註：黎華枝先生，特許估值測量師，為測量師註冊條例下的註冊專業測量師並於香港及新加坡物業估值方面擁有逾十年經驗。黎先生名列香港測量師學會根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則所頒佈的物業估值師名冊，可就註冊成立或就上市事項及為有關收購及合並的通函及估值提供參考而從事估值工作。

估值概要

第一類 — 貴集團在香港租賃的物業權益

編號	物業	於2011年5月31日現 況下的資本值
1.	香港 北角 威菲路道18號 萬國寶通中心 28樓2801室及 1樓第15號停車位	無商業價值

第二類 — 貴集團在新加坡租賃的物業權益

編號	物業	於2011年5月31日 現況下的資本值
2.	Unit Nos. 05-02 & 05-03 No. 79 Anson Road, Singapore 079906	無商業價值

估值證書

第一類一 貴集團在香港租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年5月31日 現況下的資本值
1.	香港 北角 威菲路道18號 萬國寶通中心 28樓2801室及 1樓第15號停車位	該物業包括位於一幢36層商業／辦公大樓的28樓的一個辦公室單位連同位於一樓的停車位。 該幢樓宇約於1983年落成。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室及停 車用途。	無商業價值
	內地段第2227號及 第1936號的10,080份的 262份的部分及 餘下部分	該辦公室單位包括可銷售面積約325.16平方米（或約3,500平方呎）。 該物業根據兩份政府租約持有，均由1904年3月21日起為期75年，具有可續訂另外75年的權利。 就此全部應付的地租為 9,754港元。		

附註：

- 該28樓全層的註冊擁有人為獨立第三方利勤有限公司，通過備忘錄第UB4914256號於1991年6月30日註冊。
- 1樓的第15號停車位的註冊擁有人為獨立第三方Gondmyne Limited，通過備忘錄第UB4914250號於1991年6月30日註冊。
- 根據利勤有限公司（作為業主）與Focus Media Network Limited的全資附屬公司Focus Media Hong Kong Limited（作為承租人）於2010年4月13日訂立的租賃協議，該辦公室單位出租予承租人，租期由2010年4月1日開始，為期三年，至2013年3月31日屆滿，每月租金為108,000港元（不包括差餉、管理費及冷氣費）。
- 根據獨立第三方Gondmyne Limited（作為特許發出人）與Focus Media Network Limited的全資附屬公司Focus Media Hong Kong Limited（作為特許持有人）於2010年6月28日訂立的特許協議，1樓第15號停車位出租予特許持有人，租期由2010年6月1日開始，為期兩年，至2012年5月31日屆滿，每月特許費為3,800港元（包括差餉、地租及管理費）。
- 業主特許發出人已取得承押人的同意以出租物業予承租人及特許持有人。
- 根據該樓宇獲批准的建築規劃，28樓的辦公室單位獲准用作辦公室。
- 根據該樓宇獲批准的建築規劃，1樓的第15號停車位獲准用於停車用途。
- 該租賃協議及特許均未有於香港土地註冊處進行註冊。

估值證書

第二類一 貴集團在新加坡租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年5月31日 現況下的資本值
2.	Unit Nos. 05-02 & 05-03 No. 79 Anson Road, Singapore 079906	該物業包括位於一幢地下為商店的23層辦公大樓5樓的兩個辦公室單位。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	Statutory Land Grant 第27894號、 第28130-28132號、 第29655、第29656號、 第33785號及第39018號	該幢樓宇約於1992年落成。 該物業包括可銷售樓面面積總額約308平方米（或3,315平方呎）。	物業權益根據Statutory Land Grants以永久業權的方式持有。 該物業毋須支付地租。	

附註：

1. 根據新加坡土地管理局所取得的業權查冊，該物業的註冊擁有人為獨立第三方79 Anson Pte. Limited。
2. 根據獨立第三方79 Anson Pte. Limited（作為業主）與Focus Media Network Limited的全資附屬公司Focus Media Singapore Pte. Limited（作為承租人）於2010年6月16日訂立的租約，該物業出租予承租人作辦公室，租期由2010年7月1日開始至2013年6月30日屆滿，每月租金為10,541.7新加坡元（不包括每月服務費1,723.8新加坡元）。
3. 租約已訂明承租人可選擇為現有租約續期另外三年，租期為現有租約規定的租期屆滿日後的一日開始，每月租金將由業主釐定。
4. 該租約未有於新加坡土地管理局註冊。
5. 根據業主及承租人於2010年6月16日訂立的租約所隨附的建築平面圖，該物業獲准用作辦公室。
6. 租約已訂明該物業面積為3,315平方呎或左右。