

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團於二零零七年十一月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場二座23樓

EA 牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港多項物業權益之估值

吾等遵照閣下指示，對新傳媒集團控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於香港持有之多項物業權益進行估值，以供載入貴公司於二零零八年一月二十九日刊發之招股章程。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年十一月三十日價值之意見。

吾等對每項物業權益之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願之情況下審慎交易之估計金額」。

市場價值乃賣方於市場上可合理獲得之最高售價及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致之估算價格上升或下跌，如特殊融資、售後租回安排、合營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業權益之市場價值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司上市規則第5章之規定而編製。

對 貴集團根據租賃／特許協議租用之物業權益進行估值時，由於該等物業權益之短期性質，且不得轉租或分租或缺乏可觀之溢利租金，吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等已獲提供物業權益之有關租賃／特許協議副本文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供之副本之修訂。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供文件中所載之資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行任何實地量度，吾等無理由懷疑向吾等提供之資料之真確性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外觀，並在可行情況下視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等之估值並無計及任何抵押、按揭或該等物業權益結欠之款項，亦無計及在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響價值之產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
柴灣
利眾街14-16號
德昌大廈10樓
新傳媒集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零八年一月二十九日

附註： 陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自一九八七年六月起為合資格估值師，並擁有約23年香港物業估值經驗。

估值概要

於二零零七年
十一月三十日
現況下之資本值

物業	
1. 香港 柴灣 利眾街14-16號 德昌大廈 地下1室、 2樓B、D及G室、 9樓A室以及 5樓、6樓、8樓及10樓全層	無商業價值
2. 香港 柴灣 利眾街14-16號 德昌大廈 2樓A室	無商業價值
3. 香港 柴灣 利眾街14-16號 德昌大廈 2樓E及F室	無商業價值
4. 香港 柴灣 利眾街24號 兆孚工廠大廈 8樓	無商業價值
5. 香港 新界 屯門 建發里4號 歐化傢俬中心 11樓(部分)	無商業價值
總計	無商業價值

估值證書

1.	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之資本值
	香港 柴灣 利眾街 14-16 號 德昌大廈 地下 1 室、2 樓 B、D 及 G 室、 9 樓 A 室以及 5 樓、6 樓、8 樓 及 10 樓全層	<p>德昌大廈為一幢在地下附設停車場設施之 10 層高工廠大廈，於一九六五年落成。</p> <p>該物業包括在地下之一個廠房及四個有蓋停車位、2 樓之三個廠房、9 樓之一個廠房及位於 5、6、8 及 10 樓之整層工業樓層，總建築面積約 5,090.86 平方米 (54,798 平方呎)。</p> <p>根據一份由獨立第三方 Harbour Sky (BVI) Limited (作為業主) 與 貴公司擁有全部權益之飛鴻有限公司 (作為承租人) 於二零零六年三月十三日訂立之租賃協議，該物業租賃予 貴集團，租期四年，自二零零六年三月二十日起至二零一零年三月十九日止，每月租金為 268,149.60 港元 (包括管理費、差餉及政府地租，並可選擇按市值租金續租兩年)。</p>	<p>該物業地下之單位由 貴集團佔用作倉庫及裝卸區，而其餘較高樓層之單位則用作出版期刊用途。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之資本值
2. 香港柴灣利眾街14-16號德昌大廈2樓A室	<p data-bbox="550 362 878 454">德昌大廈為一幢在地下附設停車場設施之10層高工廠大廈，於一九六五年落成。</p> <p data-bbox="550 491 878 584">該物業包括在2樓之一個廠房，建築面積約147.25平方米(1,585平方呎)。</p> <p data-bbox="550 620 878 1060">根據一份由獨立第三方Harbour Sky (BVI) Limited (作為業主)與 貴公司擁有全部權益之飛鴻有限公司(作為承租人)於二零零六年十二月七日訂立之租賃協議，該物業租賃予 貴集團，租期三年零四個月七天，自二零零六年十一月十三日起至二零一零年三月十九日止，每月租金為7,608港元(包括管理費、差餉及政府地租，並可選擇按市值租金續租兩年)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作出版期刊用途。	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之資本值
3. 香港 柴灣 利眾街14-16號 德昌大廈 2樓E及F室	<p data-bbox="550 362 873 454">德昌大廈為一幢在地下附設停車場設施之10層高工廠大廈，於一九六五年落成。</p> <p data-bbox="550 491 873 584">該物業包括在2樓之兩個廠房，總建築面積約223.52平方米(2,406平方呎)。</p> <p data-bbox="550 620 873 1060">根據一份由獨立第三方 Harbour Sky (BVI) Limited (作為業主)與 貴公司擁有全部權益之飛鴻有限公司(作為承租人)於二零零六年七月十二日訂立之租賃協議，該物業租賃予 貴集團，租期三年零九個月，自二零零六年六月二十日起至二零一零年三月十九日止，每月租金為11,548.80港元(包括管理費、差餉及政府地租，並可選擇按市值租金續租兩年)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作出版期刊用途。	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之資本值
4. 香港柴灣利眾街24號兆孚工廠大廈8樓	<p>兆孚工廠大廈為一幢在地下附設停車場設施之13層高工廠大廈，於一九六六年落成。</p> <p>該物業包括在該大廈8樓之全部工業樓層，實用面積約666.48平方米(7,174平方呎)。</p> <p>根據一份由獨立第三方Landrich Development Limited(作為業主)與貴公司擁有全部權益之飛鴻有限公司(作為承租人)於二零零六年三月十七日訂立之租賃協議，該物業租賃予貴集團，租期三年，自二零零六年二月十五日起至二零零九年二月十四日止，每月租金為34,340港元(包括政府地租但不包括差餉及管理費，並可選擇按不低於34,340港元但不超過41,208港元之每月租金續租一年)。</p>	該物業目前由貴集團佔用作影樓及附屬辦公室用途。	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之資本值
5. 香港新界屯門建發里4號歐化傢俬中心11樓(部分)	<p data-bbox="550 362 870 487">歐化傢俬中心為一幢在地下附設停車場設施之14層高工廠大廈，於一九八零年落成。</p> <p data-bbox="550 526 870 651">該物業包括在該大廈11樓之部份工業樓層，建築面積約631.18平方米(6,794平方呎)。</p> <p data-bbox="550 685 870 1090">根據一份由 貴集團之關聯公司瑞典歐化(遠東)有限公司(作為特許人)與 貴公司擁有全部權益之飛鴻有限公司(作為獲特許人)於二零零七年十一月二日訂立之特許協議，該物業特許租用予 貴集團，自二零零七年十月七日起至二零零八年三月三十日止，每月特許費為20,000港元(包括管理費、差餉及政府地租但不包括水電雜費)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作倉庫。	無商業價值