

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零七年四月三十日對本集團之所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

34/F Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對才庫媒體集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零七年四月三十日（「估值日」）的市值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有說明，我們的估值乃按照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」進行估值。我們亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2),(3)段，及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載之一切規定。

我們已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高或降低此等物業權益的價值。

除非另有說明，否則所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

對 貴集團於香港所持有作估用用途的第一類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對有關物業權益進行估值。我們假設其中物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

對 貴集團於香港及中國租用的第二及第三類物業權益而言，我們認為該等物業權益並無商業價值，主要因為它們不得轉讓或分租，或因為沒有重大的盈利租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問中倫金通律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅用作參考。

就香港的物業權益而言，我們已促使香港土地註冊處作出土地查冊。然而，我們並無檢查文件正本以核實其擁有權或是否存在並無於文件副本出現的租約修訂。所有文件僅用作參考用途。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於規劃批准、法定通告、地役權、租賃及樓面面積等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以港元計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港北角  
英皇道625號26樓  
才庫媒體集團有限公司  
董事會 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

資深董事總經理

余錦雄

*BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA*

估值及諮詢服務部

謹啟

二零零七年六月二十七日

附註：余先生為香港測量師學會高級副會長。他是註冊專業測量師（產業測量），亦為皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港地產行政學會資深會員，擁有逾25年香港及中國物業估值經驗。

## 估值概要

物業權益	於二零零七年 四月三十日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	於二零零七年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 (港元)
<b>第一類－ 貴集團於香港持有作佔用用途的物業權益</b>			
1. 香港北角 英皇道651號 科匯中心 9樓3號工場	1,580,000	100%	1,580,000
		<b>第一類小計：</b>	<b><u>1,580,000</u></b>
<b>第二類－ 貴集團於香港租用的物業權益</b>			
2. 香港 北角 英皇道625號 26樓			無商業價值
3. 香港新界荃灣 德士古道220－248號 荃灣工業中心 20樓2013－2016室			無商業價值
		<b>第二類小計：</b>	<b><u>無商業價值</u></b>

物業權益	於二零零七年 四月三十日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	於二零零七年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 (港元)
<b>第三類－ 貴集團於中國租用的物業權益</b>			
4. 中國人民共和國 廣東省 廣州市越秀區 寺右新馬路111－115號 五羊新城廣場 1001房			無商業價值
5. 中華人民共和國 上海市閘北區 共和新路1968號 大寧國際商業廣場8幢7樓 701, 702, 705, 706及707室			無商業價值
6. 中華人民共和國 上海市 北張家浜路68號 6幢305室			無商業價值
		第三類小計：	<u>無商業價值</u>
		總計：	<u><u>1,580,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持有作佔用用途的物業權益

			於二零零七年 四月三十日 現況下的 資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 香港 北角 英皇道651號 科匯中心 9樓3號工場	該物業乃位於一幢名為科匯中心之25層高辦公室大樓9樓一個工場。  該物業約於一九九五年落成。	該物業現由 貴集團佔用作倉庫用途。	1,580,000港元 ( 貴集團應佔 100%權益： 1,580,000港元)
該物業包括位於內地地段7666號的同等不可分割份數1991份之17份。	該物業之建築面積約為77.48平方米。  該物業根據政府租契持有，由一九五九年五月二十五日起計，為期75年，並可再續約75年。  該地段的地租為每年602港元。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為Recruit Advertising Limited。
2. 該物業受下列產權負擔所規限：
  - a. 公契及管理協議，備忘編號為UB6475214。
3. 根據有關總體區域規劃，該物業位於使用類型為「商用」之區域內。

## 估值證書

## 第二類－ 貴集團於香港租用的物業權益

於二零零七年  
四月三十日  
現況下的  
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
2. 香港 北角 英皇道625號 26樓	<p>該物業乃位於一幢名為英皇道625號之28層高辦公室大樓26樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業約於一九八零年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為11,821平方米。</p> <p>該物業由 Island Land Development Limited 租予貴集團，由二零零六年四月二十七日起至二零零九年四月二十六日止，為期3年，月租為147,762.5港元。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 Island Land Development Limited。
2. 我們獲告知，登記業主為 貴集團之獨立第三方。
3. 根據 貴公司告知，該物業之建築面積約為11,821平方米。
4. 根據有關之總體區域規劃，該物業位於使用類型為「商用」之區域內。

## 估值證書

於二零零七年  
四月三十日  
現況下的  
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
3. 香港 新界 荃灣 德士古道 220-248號 荃灣工業中心 20樓 2013-2016室	<p>該物業乃位於一幢名為荃灣工業中心之26層高辦公室大樓20樓一個合併辦公室單位(2013-2016室)。</p> <p>該物業約於一九八零年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為1,009平方米。</p> <p>該物業由Chiu Wah Logistics Limited 租予 貴集團,由二零零六年二月一日起至二零零九年一月三十一日止,為期3年,現時月租為43,420港元,可續約2年,月租為47,762港元。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註:

1. 該物業之登記業主為Chiu Wah Logistics Limited。
2. 我們獲告知,登記業主為 貴集團之獨立第三方。
3. 該物業受下列產權負擔所規限:
  - a. 以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭,備忘編號為TW1566918。
4. 根據有關之總體區域規劃,該物業位於使用類型為「工業」之區域內。



## 估值證書

## 第三類一 貴集團於中國租用的物業權益

於二零零七年  
四月三十日  
現況下的  
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
4. 中國人民共和國 廣東省 廣州市越秀區 寺右新馬路 111-115號 五羊新城廣場 1001房	<p>該物業乃位於一幢於名為五羊新城廣場之29層高辦公室大樓之10樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業約於一九九六年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為140.74平方米。</p> <p>該物業租予 貴集團，由二零零六年八月二十九日起至二零零七年八月三十日止，月租為人民幣6,756元。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據房地產權證編號粵房地證字第C2338656號，該物業之業主為廣州東華實業股份有限公司。
2. 我們獲告知，業主為 貴集團之獨立第三方。
3. 根據廣州東華實業股份有限公司（甲方）與 貴集團（乙方）於二零零六年八月二十八日訂立之租賃協議及補充租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，而租賃協議之部份重要條款（其中包括）如下：
  - i. 租賃期限由二零零六年八月二十九日起至二零零七年八月三十日止。
  - ii. 免租期由二零零六年八月二十九日起至二零零六年九月十二日止，以供內部裝修。
  - iii. 月租為人民幣6,756元。
4. 租賃協議已於廣州市越秀區國土資源及房屋管理局登記。
5. 我們已獲提供由 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
  - a. 廣州東華實業股份有限公司與 貴集團於二零零六年八月二十八日訂立之租賃協議及補充租賃協議為合法、有效及對雙方而言均具有法律約束力。

- b. 該物業之現有用途符合所規定之用途。
- c. 該物業之租賃協議經已登記。
- d. 業主已將該物業按揭予中國工商銀行廣州市西華路支行。按揭之負面影響並不重大。

## 估值證書

於二零零七年  
四月三十日  
現況下的  
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
5. 中華人民共和國 上海市閘北區 共和新路 1968號 大寧國際 商業廣場8幢7樓 701, 702, 705, 706及707室	該物業乃位於一幢12層高樓宇之7樓五個辦公室, 建築面積約為765.16平方米。  該物業約於二零零六年落成。  該物業已租予 貴集團, 由二零零七年十月一日起至二零零九年九月三十日止, 為期2年, 月租為人民幣104,732元。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註:

1. 根據下列上海房地產權證, 該物業之業主為中國地產二有限公司。

單位號碼	上海房地產所有 權證編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)	屆滿日期
701室	滬房地閘字 (2006) 第019121號	二零零六年十月二十四日	147.41	二零五三年十一月二十三日
702室	滬房地閘字 (2006) 第019120號	二零零六年十月二十四日	67.74	二零五三年十一月二十三日
705室	滬房地閘字 (2006) 第019123號	二零零六年十月二十四日	152.32	二零五三年十一月二十三日
706室	滬房地閘字 (2006) 第019122號	二零零六年十月二十四日	152.63	二零五三年十一月二十三日
707室	滬房地閘字 (2006) 第019059號	二零零六年十月二十四日	245.06	二零五三年十一月二十三日
			總計:	<u>765.16</u>

2. 我們獲告知, 業主為 貴集團之獨立第三方。
3. 根據中國地產二有限公司 (甲方) 與 貴集團 (乙方) 於二零零七年五月九日訂立之三份租賃協議, 甲方同意出租該物業予乙方, 租賃協議之部份重要條款 (其中包括) 如下:

單位號碼	免租期	月租 (人民幣)	租期
701室	二零零七年三月十五日至 二零零七年九月三十日	20,177	二零零七年十月一日至 二零零九年九月三十日
702室及705室	二零零七年三月十五日至 二零零七年九月三十日	30,121	二零零七年十月一日至 二零零九年九月三十日
706室及707室	二零零七年三月十五日至 二零零七年九月三十日	54,434	二零零七年十月一日至 二零零九年九月三十日
			總計:
			<u>104,732</u>

4. 該物業自二零零七年三月十五日起由 貴集團佔用。
5. 於二零零七年五月二十五日估值日後，該物業之租賃協議經已登記。
6. 我們已獲提供由 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
  - a. 中國地產二有限公司作為業主與 貴集團作為租戶於二零零七年五月九日訂立之三份租賃協議為合法、有效及對雙方均具有法律約束力。
  - b. 該物業之現有用途符合所規定之用途。
  - c. 該物業並不附帶任何按揭。

## 估值證書

於二零零七年  
四月三十日  
現況下的  
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
6. 中華人民共和國 上海市 北張家浜路 68號6幢305室	<p>該物業乃位於一幢6層高樓宇內一個辦公室單位，建築面積約為58平方米。</p> <p>該物業約於一九九八年落成。</p> <p>該物業已租予 貴集團，由二零零四年十二月一日起至二零一四年十一月三十日止，為期10年，年租為人民幣1,200元。</p>	根據 貴集團提供之資料，該物業現佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據房屋所有權證編號滬房黃字第19959號，該物業之業主為上海中立升降機廠。
2. 我們獲告知，業主為 貴集團之獨立第三方。
3. 根據上海中立升降機廠（甲方）與 貴集團（乙方）於二零零四年十一月三十日訂立之租賃協議，甲方同意出租該物業予乙方，租賃協議之部份重要條款（其中包括）如下：
  - i. 租期由二零零四年十二月一日起至二零一四年十一月三十日止，為期十年。
  - ii. 年租為人民幣1,200元。
4. 我們已獲提供由 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
  - a. 該物業由 貴集團用作辦公室用途。
  - b. 尚未獲得該物業之登記（包括其批准用途）
  - c. 由於未能提供該物業之業權紀錄， 貴集團中國法律顧問未能確定甲方可依法租賃該物業。租賃協議可能無效，而租賃協議無效之有關負面影響並不重大。