

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其於二零零九年九月三十日對本集團所持物業權益之估值而發出之估值函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**

漢華評值有限公司

香港
灣仔
港灣道6至8號
瑞安中心
2703室

敬啟者：

茲遵照幻音數碼控股有限公司(「貴公司」)之指示，對貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)位於中華人民共和國(以下簡稱「中國」)及香港之物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得我們認為必要之其他資料，以便提供該等物業於二零零九年九月三十日(以下簡稱「估值日」)之資本值。

本函件為我們之估值報告一部份，解釋估值基準及方法，並說明我們所作之假設、物業業權及限制條件。

估值基準

對有關物業之估值乃我們對市值之意見。所謂市值，就我們所下定義而言，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易手金額。」

估值方法

所有物業均以比較法根據可資比較物業之已變現價格或市價作出估值。我們會分析及仔細衡量面積、性質及地點均類似之可資比較物業，用以與各有關物業各自之優點及缺點互相比較，從而對各有關物業之資本值作出公平比較。

假設

我們之估值乃假設業主將有關物業按其現況在公開市場出售，而沒有憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高有關物業之價值。

我們假設有關於政府機關已就其上所建樓宇及結構物授出所有同意書、批文及許可證。此外，我們亦假設業主持有或獲批准佔用地盤內所有樓宇及結構物。

我們假設所有適用的區域劃分及使用之規例及限制已獲遵守，惟本估值報告中所指出、界定及考慮之未符合事項除外。此外，我們假設土地之使用及翻新改良均在業主持有或業主獲准佔用之地盤範圍內進行。除非本報告另有說明，否則我們假設並不存在任何非法佔據或侵佔之情況。

有關各物業的其他特別假設(如有)已於有關物業之估值證書的註腳中列明。

業權調查

對特許或租賃予 貴集團之物業，我們已獲多份特許協議或租賃協議副本。但是，我們並未視察這些文件之原件以確定給予我們之副本是否有任何修訂。

我們進行估值之過程中，就有關接受估值之物業的合法業權而言，我們乃依賴金杜律師事務所(「法律顧問」)於二零零九年十二月四日提供之法律意見。

本報告內披露之所有法律文件僅供參考，我們對任何有關本報告所載有關物業之法定業權方面之法律事宜，概不承擔責任。

限制條件

我們曾視察隨附估值證書所載物業之外貌，並在情況許可下視察有關物業之內部。然而，我們並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無進行任何樓宇設施之測試。

我們並無進行詳細的實地調查，因此無法核實有關物業之土地或樓宇面積之準確性，惟我們假設我們獲提供之法律文件所示面積為正確。根據我們對類似物業之估值經驗，我們認為所作假設皆為合理。所有文件及合約均只供參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

我們經審閱全部相關文件後，在極大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就 貴集團佔有合法權益的有關物業的圖則批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、建築成本、租金、地盤與樓面面積及識認等資料而向我們提供的意見。本報告所載物業樓面面積乃由我們根據有關發展項目之已登記樓面圖則按比例計算。

我們沒有理由懷疑由 貴集團所提供資料之真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，該等資料並無遺漏任何有礙於達致知情見解之重大事實，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

我們之估值並無考慮任何接受估值之物業所拖欠的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明者外，我們假設所有物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於有關物業位於中國這個較為落後的市場，故該等假設通常乃建基於不完備的市場憑證之上。該等物業可被賦予不同範圍之價值，視乎所作出之假設而定。雖然估值師已作出其專業判斷以達致有關估值，惟務請報告讀者必須仔細考慮估值報告所披露之該等假設性質，並應審慎地詮釋估值報告。

估值意見

該等物業之估值金額，已於隨附之估值概要及該等物業各自之估值證書中列示。

就按特許協議或租賃協議由獨立第三方特許或租予 貴集團之物業而言，由於該等物業包括不得轉讓條款或並無重大租金利潤或短期性質使然，故無任何商業價值。

備註

我們的估值乃根據公認之估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章之規定。我們對有關物業估值時，已遵照由香港測量師學會頒布並於二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

因物業分別位於香港及中國，物業估值以香港及中國法定貨幣即香港港元(港元)及中國人民幣(人民幣)計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告根據我們的一般服務條件刊發。

此致

香港
九龍
清水灣道200地段
邵氏大樓
8樓8A室
幻音數碼控股有限公司
列位董事 台照

代表
漢華評值有限公司
董事總經理
葉國光
土地經濟學士、法學博士
英國皇家特許測量師
香港註冊專業測量師
謹啟

二零零九年十二月四日

附註： 葉國光先生為英國皇家特許測量師及香港註冊專業測量師，自一九九二年起已在中國及香港累積豐富的物業估值經驗。

估值概要

於二零零九年
九月三十日
的市值

編號 物業

第一類 – 貴集團於香港特許使用的物業權益

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | 香港
九龍
清水灣道220地段
邵氏大樓
8樓8A室 | 無商業價值 |
| 2. | 香港
九龍
清水灣道220地段
邵氏大樓
8樓8C室 | 無商業價值 |

第二類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

- | | | |
|----|---|-------|
| 3. | 中國
廣東省
深圳市
南山區
高新南七道15號
深港產學研基地大樓
西座
7樓北翼 | 無商業價值 |
| 4. | 中國
廣東省
深圳市
光明新區
公明辦事處
李松蔭社區第三工業區
博聚潛能工業園3棟
2層及1層A區 | 無商業價值 |

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 的市值
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗街道 龍寶社區 寶龍六路 實益達工業園 702室	無商業價值
6.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 民治街道 人民北路西段 銀泉花園 3、4號樓1-3層裙樓 2層D區西分隔體	無商業價值
總計：		<hr/> <u>無商業價值</u>

估值證書

第一類 – 貴集團於香港特許使用的物業權益

編號	物業	概況及佔用	於二零零九年 九月三十日 的市值
1.	香港 九龍 清水灣道220地段 邵氏大樓 8樓8A室	<p data-bbox="544 512 1139 576">該物業包括一幢約於一九九六年落成的十一層辦公／停車大樓內的一個單位。</p> <p data-bbox="544 619 1139 683">該物業的建築面積約為823.67平方米(約8,866平方呎)。</p> <p data-bbox="544 725 1139 959">該物業根據一份由特許權授出人香港科大研究開發有限公司與特許權持有人幻音數碼有限公司(「幻音香港」，貴公司的一家全資附屬公司)於二零零九年五月十五日訂立的再特許協議而持有，租期由二零零九年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期一年，月租為116,258港元。</p> <p data-bbox="544 1002 1038 1025">該物業目前由幻音香港佔用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 該物業的註冊擁有人為邵氏兄弟(香港)有限公司。
- (ii) 根據一份日期為二零零九年四月一日的續訂協議，邵氏兄弟(香港)有限公司同意特許香港科大研究開發有限公司使用該物業，由二零零九年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期一年。

編號	物業	概況及佔用	於二零零九年 九月三十日 的市值
2.	香港 九龍 清水灣道220地段 邵氏大樓 8樓8C室	<p data-bbox="544 342 1139 400">該物業包括一幢約於一九九六年落成的十一層辦公／停車大樓內的一個單位。</p> <p data-bbox="544 442 1139 500">該物業的建築面積約為189.89平方米(約2,044平方呎)。</p> <p data-bbox="544 542 1139 751">該物業根據一份由特許權授出人邵氏兄弟(香港)有限公司與特許權持有人幻音香港於二零零八年四月十四日訂立的特許協議而持有，租期自二零零八年四月十四日開始，月租為16,352港元，不包括管理費、政府差餉及租金及其他服務費用。特許可於事先發出一個月通知而終止。</p> <p data-bbox="544 793 799 819">該特許權不可轉讓。</p> <p data-bbox="544 861 1038 887">該物業目前由幻音香港佔用作辦公室。</p>	無商業價值

第二類 – 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及佔用	於二零零九年 九月三十日 的市值
3.	中國 廣東省 深圳市 南山區 高新南七道15號 深港產學研基地 大樓 西座7樓 北翼	<p>該物業包括一幢約於二零零二年落成的九層大樓內的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為800平方米(約8,611平方呎)。</p> <p>該物業根據一份由出租人深港產學研基地與承租人幻音科技(深圳)有限公司(「幻音深圳」，貴公司的一家全資附屬公司)於二零零九年八月十九日訂立的租賃協議而持有，租期由二零零九年八月一日起至二零一零年七月三十一日止，為期一年，月租為人民幣32,000元，不包括管理費及其他服務費用。</p> <p>該租賃不可轉讓。</p> <p>該物業目前由幻音深圳佔用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 法律顧問的意見概述如下：
- (a) 該租賃協議對雙方具有法律約束力。
 - (b) 該租賃協議已於物業租賃管理機關註冊。
 - (c) 出租人持有該物業的法定擁有權。幻音深圳於租賃協議有效期內有權佔用及使用該物業。

編號	物業	概況及佔用	於二零零九年 九月三十日 的市值
4.	中國 廣東省 深圳市 光明新區 公明辦事處 李松茵社區 第三工業區 博聚潛能工業園 3棟2層及 1層A區	<p data-bbox="544 342 1145 400">該物業包括一幢約於二零零七年落成的五層大樓內的兩個單位。</p> <p data-bbox="544 442 1145 500">該物業的建築面積約為345平方米(約3,714平方呎)。</p> <p data-bbox="544 542 1145 751">該物業根據一份由出租人深圳市福瑞祥電器有限公司與承租人幻音深圳於二零零九年八月二十七日訂立的轉租租賃協議而持有，租期由二零零九年八月十九日起至二零零九年十二月三十一日止，為期四個月零十三天，月租為人民幣4,485元，不包括管理費及其他服務費用。</p> <p data-bbox="544 793 770 819">該租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="544 861 1038 887">該物業目前由幻音深圳佔用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 法律顧問的意見概述如下：
- (a) 該轉租租賃協議合法、有效及具有約束力。
 - (b) 該轉租租賃協議已於物業租賃管理機構註冊。
 - (c) 深圳市博聚潛能開發有限責任公司持有該物業的法定擁有權。
 - (d) 根據一份由深圳市博聚潛能開發有限責任公司(該物業的業主)與深圳市福瑞祥電器有限公司於二零零八年十二月十八日訂立的租賃協議，後者有權將該物業再轉租予幻音深圳。
 - (e) 根據該轉租租賃協議，幻音深圳有權佔用及使用該物業。

編號	物業	概況及佔用	於二零零九年 九月三十日 的市值
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗街道 龍寶社區 寶龍六路 實益達工業園 702室	<p data-bbox="544 342 1139 400">該物業包括一幢約於二零零九年落成的七層大樓內的一個單位。</p> <p data-bbox="544 442 1139 500">該物業的建築面積約為30平方米(約323平方呎)。</p> <p data-bbox="544 542 1139 751">該物業根據一份由出租人深圳市實益達科技股份有限公司與承租人幻音深圳於二零零九年六月二十二日訂立的租賃協議而持有，租期由二零零九年六月十七日起至二零一二年六月十六日止，為期三年，月租為人民幣500元，不包括管理費及其他服務費用。</p> <p data-bbox="544 793 767 819">該租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="544 861 1038 887">該物業目前由幻音深圳佔用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 法律顧問的意見概述如下：
 - (a) 該租賃協議已於物業租賃管理機關註冊。
 - (b) 尚未獲提供任何擁有權文件以確認出租人對該物業的法定擁有權。倘出租人並未獲取該物業的法定擁有權，則幻音深圳將存在被要求搬離該物業的風險。

編號	物業	概況及佔用	於二零零九年 九月三十日 的市值
6.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 民治街道 人民北路西段 銀泉花園 3、4號樓 1-3層裙樓 2層D區西分隔體	<p data-bbox="544 336 1139 400">該物業包括一幢約於二零零零年落成的三層大樓內的一個單位。</p> <p data-bbox="544 442 1139 506">該物業的建築面積約為60平方米(約646平方呎)。</p> <p data-bbox="544 549 1139 751">該物業根據一份由出租人深圳市寶安龍華龍泉酒店有限公司與承租人幻音深圳於二零零八年十二月二十二日訂立的租賃協議而持有，租期由二零零八年十二月十日起至二零零九年十二月十日止，為期一年，月租為人民幣1,800元，不包括管理費及其他服務費用。</p> <p data-bbox="544 793 767 821">該租賃不可轉讓。</p> <p data-bbox="544 863 1038 891">該物業目前由幻音深圳佔用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 法律顧問的意見概述如下：
- (a) 該租賃協議合法、有效及具有約束力。
 - (b) 該租賃協議已於物業租賃管理機關注冊。
 - (c) 出租人持有該物業的法定擁有權。幻音深圳於租賃協議有效期內有權佔用及使用該物業。