

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司為載入貴集團的售股章程而於二零零五年七月二十二日發出有關二零零五年四月三十日估值的函件、估值概要及估值證書全文。

**威格斯資產評估顧問有限公司**

**國際資產估值顧問**

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

我們根據閣下的指示對香港經濟日報集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（合稱「貴集團」）所擁有的中華人民共和國香港特別行政區（「香港」）及中國內地物業權益進行估值。我們確認已進行視察，並作出相關查詢，以及蒐集我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對有關物業權益於二零零五年四月三十日市值的意見。

我們對物業權益的估值乃我們所認為的市值。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，在知情及自願的情況下審慎交易而可取得的估計金額」。

我們以直接比較法按「現況」基準（即現有用途價值）及參考同區同類物業的近期交易，對第一類物業權益進行估值，並已就交易日期、面積、樓層、樓齡及位置的差異作出調整。

由於第二及第三類物業屬短期性質、不得轉讓、分租或無可觀租金利潤，故此並無商業價值。

我們的估值乃假設業主在公開市場按現況出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排抬高物業權益的價值而從中獲益。

我們已獲提供有關物業權益的所有權文件摘要。對於位於香港的物業，我們已在有關土地註冊處進行查冊，並於若干情況下獲得有關該等物業的所有權文件副本。然而，我們並無查閱文件正文以核實擁有權或有否任何可能未載於我們所獲副本的修訂。所有文件及租約僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。

為貴集團根據於二零四七年六月三十日前屆滿的政府租契持有的香港物業進行估值時，我們已考慮中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明附件三和一九八八年新界土地契約(續期)條例的規定，即該等租約已續期至二零四七年六月三十日而無須補付地價，並須於每年續期日支付應課差餉租值百分之三的地稅。

我們在頗大程度上依賴貴公司提供的資料，亦接納有關規劃批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、出租及樓面面積、貴公司擁有該等物業確實權益的物業證明及一切其他相關事宜的意見。估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃根據我們獲提供文件所載的資料而作出，故此僅為約數。

對第三類物業權益進行估值時，我們依靠貴集團中國法律顧問提供的法律意見(「中國法律意見」)。

我們曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，亦無視測其他被覆蓋、並無外露或無法到達的結構部分，因此未能就任何上述部分物業權益有否結構損壞作出報告。

我們的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在完成出售時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益並無涉及任何可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

在對物業權益估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第5章及應用指引第12條所載的一切規定。此外，我們乃根據皇家特許測量師學會(「RICS」)公布的「香港物業資產估值指引」(二零零三年五月第五版)及香港測量師學會(「HKIS」)公布的「物業估值標準」(二零零五年第一版)而編製估值資料。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣數字均以港元為單位。我們對二零零五年四月三十日中國內地物業權益估值時所採用的匯率為1港元兌1.06元人民幣，而美元兌港元匯率為1美元兌7.80港元。上述貨幣的匯率於估值日期至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

香港  
北角  
渣華道321號  
柯達大廈二期6樓  
香港經濟日報集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS, MHKIS, MSc (e-com)  
謹啟

二零零五年七月二十二日

附註：何繼光為特許測量師，MRICS, MHKIS, MSc (e-com)，擁有超過18年香港與澳門物業估值經驗及超過11年中國內地物業估值經驗。

## 估值概要

物業	二零零五年 四月三十日 現況下市值	貴集團 所佔權益	二零零五年 四月三十日 現況下貴集團 所佔市值
<b>第一類 – 貴集團擁有的香港物業權益</b>			
1. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 5樓1號、2號 (連儲物室)、 3號及4號車間	21,300,000港元	100%	21,300,000港元
2. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 6樓1號、2號 (連儲物室)、 3號及4號車間	21,100,000港元	100%	21,100,000港元
3. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓8號車間	12,600,000港元	100%	12,600,000港元
4. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 15樓1號車間	6,300,000港元	96.04%	6,050,500港元
5. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 2樓A、B(連平台)、 C及D廠房	14,100,000港元	100%	14,100,000港元
6. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 3樓A廠房及1樓33號車位	3,500,000港元	100%	3,500,000港元

物業	二零零五年 四月三十日 現況下市值	貴集團 所佔權益	二零零五年 四月三十日 現況下貴集團 所佔市值
7. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 3樓B廠房及 1樓43號車位	3,500,000港元	100%	3,500,000港元
8. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 3樓D廠房及 1樓83號車位	3,200,000港元	100%	3,200,000港元
	<b>小計： 85,600,000港元</b>		<b>85,350,500港元</b>

物業	二零零五年 四月三十日 現況下市值	二零零五年 四月三十日 現況下貴集團 所佔市值
<b>第二類－貴集團租用的香港物業權益</b>		
9. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 7樓1號車間	無商業價值	無商業價值
10. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 7樓2號(連儲物室)、 3號及4號車間	無商業價值	無商業價值
11. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓1號車間	無商業價值	無商業價值

物業	二零零五年 四月三十日 現況下市值	二零零五年 四月三十日 現況下貴集團 所佔市值
12. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓2號、3號及 4號車間(連儲物室)	無商業價值	無商業價值
13. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓5號車間	無商業價值	無商業價值
14. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓6號車間	無商業價值	無商業價值
15. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓7號車間	無商業價值	無商業價值
16. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓9號車間	無商業價值	無商業價值
17. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓10號車間	無商業價值	無商業價值
18. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 15樓5號、6號、 7號(連儲物室)、 8號及9號車間	無商業價值	無商業價值
19. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 3樓C廠房	無商業價值	無商業價值
小計：	無	無

物業	二零零五年 四月三十日 現況下市值	二零零五年 四月三十日 現況下貴集團 所佔市值
<b>第三類 – 貴集團租用的中國內地物業權益</b>		
20. 中國北京市 朝陽區 西壩河南路1號 金泰大廈 23樓06及07室部分面積	無商業價值	無商業價值
21. 中國北京市 朝陽區 西壩河南路1號 金泰大廈 地庫1層 K09A號倉庫	無商業價值	無商業價值
22. 中國北京市 朝陽區 建國路99號 中服大廈 5樓512室	無商業價值	無商業價值
23. 中國深圳市 福田區 深南中路2070號 電子科技大廈 A座13樓05室	無商業價值	無商業價值
24. 中國深圳市 福田區 深南中路2070號 電子科技大廈 A座13樓06室	無商業價值	無商業價值
	小計：	無
	總計：	無
	<b>85,600,000港元</b>	<b>85,350,500港元</b>

## 估值證書

## 第一類－貴集團擁有的香港物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
1. 香港 北角 健康東街39號 柯達大廈二期 5樓1號、2號 (連儲物室)、 3號及4號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈5樓的4個單位。  該物業的總實用面積約10,259平方呎(953.08平方米)。	該物業現時由貴集團佔用作編輯及多媒體製作用途。	21,300,000港元  貴集團所佔權益：100%
海旁地段705號餘段 及其展延部分的同等 不可分割份數 100,000份之1,665份	該物業根據政府租契持有，由一八六九年十二月二十五日起計，為期999年，該地段的年租為2,636港元。		二零零五年四月三十日 現況下貴集團所佔市 值：21,300,000港元

## 附註：

1. 該物業的登記業主為安都有限公司(貴公司間接持有全部權益)。
2. 該物業已根據日期為一九九三年一月三十日登記編號UB5579107的契約按揭予香港上海滙豐銀行有限公司作一般銀行信貸抵押。
3. 該物業並無涉及任何其他重大輾轉。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
2. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 6樓1號、2號 (連儲物室)、 3號及4號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈6樓的4個單位。	該物業現時由貴集團佔用作編輯及植字用途。	21,100,000港元
海旁地段705號餘段 及其展延部分的同等 不可分割份數 100,000份之1,665份	該物業的總實用面積約10,201平方呎(947.70平方米)。	該物業根據政府租契持有，由一八六九年十二月二十五日起計，為期999年，該地段的年租為2,636港元。	二零零五年四月三十日 現況下貴集團所佔市 值：21,100,000港元

## 附註：

1. 該物業的登記業主為安都有限公司(貴公司間接持有全部權益)。
2. 該物業已根據日期為一九九三年一月三十日登記編號UB5579107的契約按揭予香港上海滙豐銀行有限公司作一般銀行信貸抵押。
3. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
3. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓8號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈8樓的一個單位。	該物業現時由貴集團佔用作發行及存倉用途。	12,600,000港元
海旁地段705號餘段 及其展延部分的同等 不可分割份數 100,000份之1,071份	該物業的實用面積約5,996平方呎(557.04平方米)。  該物業根據政府租契持有，由一八六九年十二月二十五日起計，為期999年，該地段的年租為2,636港元。	二零零五年四月三十日 現況下貴集團所佔市 值：12,600,000港元	

## 附註：

1. 該物業的登記業主為安都有限公司(貴公司間接持有全部權益)。
2. 該物業已根據日期為二零零一年十一月二十九日登記編號UB8563358的契約按揭予香港上海滙豐銀行有限公司作一般銀行信貸抵押。
3. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
4. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 15樓1號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈15樓的一個單位。	該物業現時由貴集團佔用作電子資訊製作及IT研發用途。	6,300,000港元  貴集團所佔權益： 96.04%
海旁地段705號餘段 及其展延部分的同等 不可分割份數 100,000份之503份	該物業的實用面積約2,868平方呎(266.44平方米)。  該物業根據政府租契持有，由一八六九年十二月二十五日起計，為期999年，該地段的年租為2,636港元。		二零零五年四月三十日 現況下貴集團所佔市 值：6,050,500港元

## 附註：

1. 根據日期為二零零零年六月二十一日及代價為7,400,000港元的轉讓書，該物業的登記業主為經濟通有限公司(貴公司間接持有96.04%權益)。
2. 該物業並無涉及任何按揭或其他重大輾轉。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
5. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 2樓A、B (連平台)、C及D廠房  丈量約份11號地段 1637號餘段部分的 同等不可分割份數 12,702份之816份	<p>該物業為一幢約於一九八二年落成的26層高工廠大廈2樓的4個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約41,570平方呎(3,861.95平方米)，而平台面積則為11,847平方呎(1,100.61平方米)。</p> <p>該物業根據新批租約9052號持有，租期由一九八八年七月一日至二零四七年六月三十日止，年租為該物業的應課差餉租值3%。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作印刷、製作車間及存倉用途。</p>	<p>14,100,000港元</p> <p>貴集團所佔權益：100%</p> <p>二零零五年四月三十日現況下貴集團所佔市值：14,100,000港元</p>

## 附註：

1. 該物業的登記業主為亞滙(遠東)有限公司(貴公司間接持有全部權益)。
2. 該物業已根據日期為二零零一年十一月二十九日登記編號TP676920的契約按揭予香港上海滙豐銀行有限公司作一般銀行信貸抵押。
3. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
6. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 3樓A廠房 及1樓33號車位  丈量約份11號地段 1637號餘段部分的 同等不可分割份數 12,702份之135份	該物業為一幢約於一九八二 年落成的26層高工廠大廈3 樓的一個單位及1樓的一個 車位。  該物業(不包括車位)的總建 築面積約10,790平方呎 (1,002.42平方米)。  該物業根據新批租約9052 號持有,租期由一八九八年 七月一日至二零四七年六月 三十日止,年租為該物業的 應課差餉租值3%。	該物業現時由貴集團佔 用作印刷及製作車間用 途。	3,500,000港元  貴集團所佔權益:100%  二零零五年四月三十日 現況下貴集團所佔市 值:3,500,000港元

## 附註:

1. 根據日期為二零零四年十二月十五日及代價為3,380,000港元的轉讓書,該物業的登記業主為亞滙(遠東)有限公司(貴公司間接持有全部權益)。
2. 該物業已根據日期為二零零五年一月十三日登記編號TP738289的契約按揭予香港上海滙豐銀行有限公司作一般銀行信貸抵押。
3. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
7. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 3樓B廠房 及1樓43號車位  丈量約份11號地段 1637號餘段部分的 同等不可分割份數 12,702份之135份	該物業為一幢約於一九八二 年落成的26層高工廠大廈3 樓的一個單位及1樓的一個 車位。  該物業(不包括車位)的總建 築面積約10,790平方呎 (1,002.42平方米)。  該物業根據新批租約9052 號持有,租期由一八九八年 七月一日至二零四七年六月 三十止,年租為該物業的應 課差餉租值3%。	該物業現時由貴集團佔 用作印刷及製作車間用 途。	3,500,000港元  貴集團所佔權益:100%  二零零五年四月三十日 現況下貴集團所佔市 值:3,500,000港元

## 附註:

1. 根據日期為二零零四年十二月十五日及代價為3,380,000港元的轉讓書,該物業的登記業主為亞滙(遠東)有限公司(貴公司間接持有全部權益)。
2. 該物業已根據日期為二零零五年一月十三日登記編號TP738290的契約按揭予香港上海滙豐銀行有限公司作一般銀行信貸抵押。
3. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
8. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 3樓D廠房 及1樓83號車位  丈量約份11號地段 1637號餘段部分的 同等不可分割份數 12,702份之125份	<p>該物業為一幢約於一九八二年落成的26層高工廠大廈3樓的一個單位及1樓的一個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)的總建築面積約9,995平方呎(928.56平方米)。</p> <p>該物業根據新批租約9052號持有，租期由一八九八年七月一日至二零四七年六月三十日止，年租為該物業的應課差餉租值3%。</p>	<p>該物業現時由貴集團佔用作印刷、製作車間及配套辦公室用途。</p>	<p>3,200,000港元</p> <p>貴集團所佔權益：100%</p> <p>二零零五年四月三十日現況下貴集團所佔市值：3,200,000港元</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零四年九月三十日及代價為3,080,000港元的轉讓書，該物業的登記業主為亞滙(遠東)有限公司(貴公司間接持有全部權益)。
2. 該物業已根據日期為二零零五年一月十三日登記編號TP738291的契約按揭予香港上海滙豐銀行有限公司作一般銀行信貸抵押。
3. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

## 第二類－貴集團租用的香港物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
9. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 7樓1號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈7樓的一個單位。  該物業的實用面積約2,968平方呎(275.73平方米)。	該物業由獨立第三方租予貴集團，租期由二零零五年四月十日至二零零七年四月九日止，月租41,630港元(不包括差餉及管理費)，可選擇以相同租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔用作編輯用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業的登記業主為鷹達系統有限公司。
2. 業主鷹達系統有限公司為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
3. 租戶為Hong Kong Economic Times Limited，而貴公司間接持有其全部權益。
4. 該物業已根據日期為一九九三年一月三十日登記編號UB5579427及日期為二零零零年三月三十一日登記編號UB8060438的契約作為新華銀行有限公司(現稱中國銀行(香港)有限公司)一般銀行信貸的法定抵押及第二按揭。
5. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
10. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 7樓2號(連儲物 室)、3號及4號車間	該物業為一幢約於一九九二 年落成的27層高工廠大廈7 樓的3個單位。  該物業的總實用面積約 7,233平方呎(671.96平方 米)。	該物業由關連人士租予 貴集團，租期由二零零 五年四月一日至二零零 七年三月三十一日止， 月租86,998港元(不包括 差餉及管理費)，可選擇 以市值租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔 用作與媒體及出版用途 有關的編輯一般辦公室 用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業的登記業主為暢大有限公司。
2. 該業主暢大有限公司為租戶Hong Kong Economic Times Limited(貴公司間接持有全部權益)的關連人士。
3. 該物業已根據日期為一九九三年一月二十九日登記編號UB5581095、日期為一九九八年九月二日登記編號UB7565045及日期為二零零零年三月三十一日登記編號UB8060436的契約作為新華銀行有限公司(現稱中國銀行(香港)有限公司)一般銀行信貸的法定抵押、第二法定抵押及第三法定抵押。
4. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
11. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓1號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈8樓的一個單位。  該物業的實用面積約1,345平方呎(124.95平方米)。	該物業由關連人士租予貴集團，租期由二零零五年四月一日至二零零七年三月三十一日止，月租14,782港元(不包括差餉及管理費)，可選擇以市值租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔用作與媒體及出版用途有關的美術設計與一般辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業的登記業主為暢大有限公司。
2. 該業主暢大有限公司為租戶Hong Kong Economic Times Limited(貴公司間接持有全部權益)的關連人士。
3. 該物業並無涉及任何按揭或其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
12. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓2號、3及4號車 間(連儲物室)	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈8樓的3個單位。  該物業的總實用面積約4,390平方呎(407.84平方米)。	該物業由關連人士租予貴集團，租期由二零零五年四月一日至二零零七年三月三十一日止，月租52,726港元(不包括差餉及管理費)，可選擇以市值租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔用作編輯、設計美術、電子招聘廣告製作／前期印刷用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業的登記業主為暢大有限公司。
2. 該業主暢大有限公司為租戶Hong Kong Economic Times Limited(貴公司間接持有全部權益)的關連人士。
3. 該物業已根據日期為二零零零年六月三十日登記編號UB8142405的契約按揭予第一太平銀行有限公司(現稱東亞銀行有限公司)作一般銀行信貸抵押。
4. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
13. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓5號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈8樓的一個單位。  該物業的實用面積約1,469平方呎(136.47平方米)。	該物業由關連人士租予貴集團，租期由二零零五年四月一日至二零零六年一月九日止，月租30,825港元(不包括差餉及管理費)，可選擇續期至二零零八年三月三十日，惟須待登記業主與Hong Kong Economic Times (Holding) Limited將總租約續期。  該物業現時由貴集團佔用作編輯、設計美術、電子招聘廣告製作及IT支援用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為德華檢測材料有限公司。
2. 該登記業主為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
3. 該物業由登記業主租予Hong Kong Economic Times (Holding) Limited，租期由二零零一年一月十一日起計，為期5年，月租30,825港元(不包括差餉及管理費)。
4. Hong Kong Economic Times (Holding) Limited(關連人士)將該物業分租予Hong Kong Economic Times Limited(貴公司間接擁有全部權益)，租期由二零零五年四月一日至二零零六年一月九日止，月租30,825港元(不包括差餉及管理費)。
5. 該物業已根據日期為一九九六年七月六日登記編號UB6694025的契約抵押予廣東省銀行(現稱中國銀行(香港)有限公司)。
6. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
14. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓6號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈8樓的一個單位。  該物業的實用面積約1,038平方呎(96.43平方米)。	該物業由獨立第三方租予貴集團，租期由二零零五年三月六日至二零零七年三月五日，為期兩年，月租14,430港元(不包括差餉、地租、管理費及其他雜費)。  該物業現時由貴集團佔用作IT及車間用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業登記業主為力新清潔有限公司。
2. 該登記業主為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
3. 該租戶為Hong Kong Economic Times Limited，而貴公司間接持有其全部權益。
4. 該物業並無涉及任何按揭或其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
15. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓7號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈8樓的一個單位。  該物業的實用面積約1,505平方呎(139.82平方米)。	該物業由關連人士租予貴集團，租期由二零零五年四月一日至二零零七年三月三十一日止，月租18,190港元(不包括差餉及管理費)，可選擇以市值租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔用作IT及存倉用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為暢大有限公司。
2. 該業主暢大有限公司為租戶Hong Kong Economic Times Limited(貴公司間接持有全部權益)的關連人士。
3. 該物業已根據日期為二零零零年五月二十五日登記編號UB8108636的契約按揭予第一太平銀行有限公司(現稱東亞銀行有限公司)作一般銀行信貸抵押。
4. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
16. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓9號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈8樓的一個單位。  該物業的實用面積約2,540平方呎(235.97平方米)。	該物業由關連人士租予貴集團，租期由二零零五年四月一日至二零零七年三月三十一日止，月租30,617港元(不包括差餉及管理費)，可選擇以市值租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔用作線下廣告的編輯及設計美術用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為暢大有限公司。
2. 該業主暢大有限公司為租戶Hong Kong Economic Times Limited(貴公司間接持有全部權益)的關連人士。
3. 該物業已根據日期為一九九七年七月七日登記編號UB7204631的契約抵押予國華商業銀行有限公司(現稱中國銀行(香港)有限公司)作一般銀行信貸的法定抵押。
4. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
17. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 8樓10號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈8樓的一個單位。  該物業的實用面積約2,836平方呎(263.47平方米)。	該物業由關連人士租予貴集團，租期由二零零五年四月一日至二零零七年三月三十一日止，月租34,468港元(不包括差餉及管理費)，可選擇以市值租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔用作媒體及出版的一般辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業的登記業主為暢大有限公司。
2. 該業主暢大有限公司為租戶Hong Kong Economic Times Limited(貴公司間接持有全部權益)的關連人士。
3. 該物業已根據日期為一九九七年七月三十一日登記編號UB7231862的契約抵押予國華銀行有限公司(現稱中國銀行(香港)有限公司)作一般銀行信貸的法定抵押。
4. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
18. 香港北角 健康東街39號 柯達大廈二期 15樓5號、6號、7號 (連儲物室)、8號及 9號車間	該物業為一幢約於一九九二年落成的27層高工廠大廈15樓的5個單位。  該物業的總實用面積約15,149平方呎(1,407.38平方米)。	該物業由關連人士租予貴集團，租期由二零零五年四月一日至二零零七年三月三十一日止，月租174,310港元(不包括差餉及管理費)，可選擇以市值租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔用作電子資訊製作部門、IT研發、數據中心及電腦中心用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業的登記業主為漢寧有限公司。
2. 該業主漢寧有限公司為租戶經濟通有限公司(貴公司間接持有96.04%權益)的關連人士。
3. 該物業已根據日期為一九九九年十一月十五日登記編號UB7927606的契約按揭予香港上海滙豐銀行有限公司作一般銀行信貸抵押。
4. 該物業並無涉及任何其他重大轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
19. 香港 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心1座 3樓C廠房	該物業為一幢約於一九八二年落成的26層高工廠大廈3樓的一個單位。  該物業的總建築面積約9,995平方呎(928.56平方米)。	該物業由獨立第三方租予貴集團，租期由二零零四年十月一日起計，為期4年，月租24,000港元(不包括地租、差餉、管理費、維修費及其他雜費)，可選擇以當時公開市值租金續租兩年。免租期由二零零四年十月一日至二零零四年十月三十一日止。  該物業現時由貴集團佔用作印刷及存倉用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為Chow Yin Ling。
2. 該業主Chow Yin Ling為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
3. 租戶為悅友有限公司，而貴公司間接持有其全部權益。
4. 該物業並無涉及任何按揭或其他重大轉讓。

## 第三類－貴集團租用的中國內地物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
20. 中國北京市 朝陽區 西壩河南路1號 金泰大廈 23樓06及07室部分 面積	該物業為一幢約於一九九七年落成的30層高商業大廈23樓的2個單位的部分樓面。  該物業的總建築面積約35平方米。	該物業由獨立第三方租予貴集團，租期由二零零四年十一月十一日至二零零八年二月十日，為期三年三個月，月租472.50美元（相等於3,685.5港元），另加管理費122.50美元（相等於955.5港元）。  該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據北京金泰恒業有限責任公司（業主）與北京雅展展覽服務有限公司（租戶）訂立的租約，租戶向業主租用總建築面積約217.12平方米的辦公室，月租2,931.12美元（相等於22,862.7港元），另加管理費每月759.92美元（相等於5,927.4港元），租期由二零零四年十一月十一日起計，為期三年三個月，兩個免租期為二零零四年十一月十一日至二零零五年一月十日及二零零八年一月十一日至二零零八年二月十日。
- 根據北京金泰恒業有限責任公司（甲方）、北京雅展展覽服務有限公司（乙方）、香港經濟通通訊社有限公司北京代表處（丙方）與北京港經通經濟信息諮詢服務有限公司（丁方）訂立的補充協議，甲方同意讓乙方、丙方及丁方按上文附註1所述的相同條款使用該物業，並分別按乙方為67.76%、丙方為16.12%及丁方為16.12%的比例攤佔月租及管理費。
- 該業主為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
- 貴公司間接持有經濟通通訊社有限公司96.04%權益。
- 根據中國法律顧問意見：
  - 該業主已合法取得該物業的房屋所有權。租戶有權根據租約及補充協議租賃及使用該物業。
  - 租約及補充協議為合法及有效，各訂約方均須受其約束。
  - 該物業並無涉及任何按揭或其他重大輾轉。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
21. 中國北京市 朝陽區 西壩河南路1號 金泰大廈 地庫1層 K09A號倉庫	該物業為一幢約於一九九七年落成的30層高工廠大廈地庫1層的一個單位。  該物業的總建築面積約13.03平方米。	該物業由獨立第三方租予貴集團，租期由二零零四年十二月十日至二零零五年六月九日止，為期六個月，月租900元人民幣(相等於849.1港元)。該租約已由二零零五年六月十日起按相同租金續租一年。  該物業現時由貴集團佔用作存倉用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該業主北京金泰恒業有限責任公司為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
2. 租戶為香港經濟通通訊社有限公司北京代表處，而貴公司間接持有其96.04%權益。
3. 根據中國法律顧問意見：
  - (i) 該業主已合法取得該物業的房屋所有權。租戶有權根據租約租賃及使用該物業。
  - (ii) 租約為合法及有效，各訂約方均須受其約束。
  - (iii) 該物業並無涉及任何按揭或其他重大轆轤。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
22. 中國北京市 朝陽區 建國路99號 中服大廈 5樓512室	該物業為一幢約於一九九五 年落成的27層高工廠大廈5 樓的一個單位。  該物業的總建築面積約103 平方米。	該物業由獨立第三方租 予貴集團，租期由二零 零五年二月十六日至二 零零六年二月十五日 止，月租1,236美元(相 等於9,640.8港元)。  該物業現時由貴集團佔 用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該業主中國服裝集團公司為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
2. 租戶為Hong Kong Economic Times Limited，而貴公司間接持有其全部權益。
3. 根據中國法律顧問意見：
  - (i) 該業主已合法取得該物業的房屋所有權。租戶有權根據租約租賃及使用該物業。
  - (ii) 租約為合法及有效，各訂約方均須受其約束。
  - (iii) 該物業並無涉及任何按揭或其他重大膠轄。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
23. 中國深圳市 福田區 深南中路2070號 電子科技大廈 A座13樓05室	該物業為一幢約於一九九三年落成的38層高工廠大廈13樓的一個單位。  該物業的總建築面積約267.03平方米。	該物業由獨立第三方租予貴集團，租期由二零零四年九月一日至二零零六年八月三十一日止，月租17,356.95元人民幣（相等於16,374.5港元）。  該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該業主深圳市中電物業管理有限公司獲物業擁有人深圳中電投資股份有限公司授權出租該物業。
2. 物業擁有人及業主均為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
3. 租戶為環富通科技(深圳)有限公司(前稱科軟通科技(深圳)有限公司)，而貴公司間接持有其96.04%權益。
4. 租約已在深圳市福田區房屋租賃管理局註冊。
5. 根據中國法律顧問意見：
  - (i) 物業擁有人已合法取得該物業的房屋所有權，而業主有權與租戶簽訂租約。租戶有權根據租約租賃及使用該物業。
  - (ii) 租約為合法及有效，各訂約方均須受其約束。
  - (iii) 該物業並無涉及任何按揭或其他重大轆轤。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下市值
24. 中國深圳市 福田區 深南中路2070號 電子科技大廈 A座13樓06室	該物業為一幢約於一九九三年落成的38層高工廠大廈13樓的一個單位。  該物業的總建築面積約210平方米。	該物業由獨立第三方租予貴集團，租期由二零零四年九月一日至二零零六年八月三十一日止，月租13,650元人民幣（相等於12,877.4港元）。  該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該業主深圳市中電物業管理有限公司獲物業擁有人深圳中電投資股份有限公司授權出租該物業。
2. 物業擁有人及業主均為獨立第三方，與貴公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、股東或彼等各自的聯繫人概無關連。
3. 租戶為Hong Kong Economic Times Limited，而貴公司間接持有其全部權益。
4. 租約已在深圳市福田區房屋租賃管理局註冊。
5. 根據中國法律顧問意見：
  - (i) 物業擁有人已合法取得該物業的房屋所有權，而業主有權與租戶簽訂租約。租戶有權根據租約租賃及使用該物業。
  - (ii) 租約為合法及有效，各訂約方均須受其約束。
  - (iii) 該物業並無涉及任何按揭或其他重大轆轤。