以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團的物業權益於二零零五年七月三十一日的價值進行估值的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。

Sallmanns 西門
企業估值及顧問
www.sallmanns.com

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22字樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

我們遵照　閣下指示，對萬華媒體集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)擁有的物業權益進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得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於二零零五年七月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

我們對物業權益進行估值，乃指市場價值。所謂市場價值，乃「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」。

就　貴集團租用的第一類及第二類物業權益而言，我們並無賦予該類物業權益任何商業價值，主要原因為該類物業僅屬短期租賃性質，或不得出讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

我們所作的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，並無受惠於可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

我們的報告並無考慮任何該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有指明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；英國皇家特許測量師學會頒佈的評值及評估準則(二零零三年五月第五版)；以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年一月第一版)的所有規定。

我們在很大程度上依賴　貴集團所提供的資料，並接納我們所獲提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況及所有其他有關事項的意見。

在若干情況下，我們曾獲　貴集團提供有關中國物業的業權文件摘錄，並已就香港物業在香港土地註冊處進行查冊。在可能情況下，我們亦曾查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權、物業是否附有任何繁重負擔，或是否存在任何未載於我們所獲副本的任何租約修訂。我們在很大程度上倚賴　貴集團中國法律顧問君合律師事務所，就租賃合同的有效性所提供的意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關物業的面積，但假設交予我們的文件及正式平面圖所載的面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察有關物業的外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察期間，我們並無發現任何嚴重損壞。我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何樓宇設備。

我們並無理由懷疑　貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性，亦已尋求　貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，本報告所列的一切款額均以港元為單位。我們估值時所採用的滙率為估值日期當日的概約滙率，即約為1港元兑人民幣1.041元。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
柴灣
嘉業街18號
明報工業中心
A座15樓
萬華媒體集團有限公司

董事會　台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零五年九月三十日

附註：彭樂賢為特許測量師，在評估中國物業方面擁有22年經驗，而在評估香港、英國及亞太地區物業方面則擁有25年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
1.	香港 柴灣 嘉業街18號 明報工業中心 A座1樓部分、1樓停車場的 第5、6、8、11、18、19和26號泊車位及 15樓和18樓的部分	無商業價值
	小計：	無

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
2.	中國 北京市 海澱區 知春路56號 中海實業大廈 10層東區域	無商業價值
3.	中國 北京市 朝陽區 朝外大街18號 豐聯廣場大廈 A座19層 1903至1908室及1909室的半部分	無商業價值
4.	位於中國 北京市 通州區 張家灣鎮 張灣村 太玉園小區的倉庫	無商業價值
5.	中國 廣東省 廣州市 東山區 先烈中路76號 中僑大夏 30樓C室	無商業價值
6.	中國 上海市 黃浦區 九江路399號 華盛大廈 10樓1010室	無商業價值

編號	物業	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
7.	中國 上海市 青島路 66弄5號 101室	無商業價值
	小計：	無
	總計：	**無**

估值證書

第一類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
1.	香港 柴灣 嘉業街18號 明報工業中心 A座 1樓部分、1樓停車場 第5、6、8、11、18、19和26號泊車位及15樓和18樓的部分	該物業包括一幢於一九九二年落成的18層高工業樓宇1樓、15樓及18樓的若干部分及1樓的7個泊車位。 1樓、15樓及18樓的若干部分的總租用面積約為14,444平方呎。 該物業向本集團關連方Holgain Limited租用，年期從二零零四年二月一日起至二零零七年三月三十一日止，為期三年零兩個月，月租為96,799港元，不包括差餉、地租、管理費及其他支出，可有權再續約三年。	1樓、15樓及18樓的若干部分目前由 貴集團佔用，作工業及輔助辦公室用途；該等泊車位則由 貴集團佔用，作泊車用途。	無商業價值

附註：

1. 根據明報企業有限公司的附屬公司 Holgain Limited(「業主」)與萬華媒體集團有限公司(「租戶」)於二零零五年三月二十三日訂立的租賃合同，1樓、15樓及18樓的若干部分，及1樓第5、6、8、11、18、19及26號泊車位出租予租戶，年期從二零零四年二月一日起至二零零七年三月三十一日止，為期三年零兩個月，月租為96,799港元，不包括差餉、地租、管理費及其他支出，可有權再續約三年。

2. 根據該合同，該物業各樓層若干部分的租用面積列表如下：

樓層	租用面積 (平方呎)
1樓	1,430
15樓	12,297
18樓	717
合計：	14,444

3. 根據該租賃合同，物業的不同部分租金各異，租期期間可進行租金調整。有關詳情載於下文：

(i) 1樓：在整個租期期間每月每平方呎5.4港元；

(ii) 15樓及18樓：

租期		
由	至	每月每平方呎租金 （港元／平方呎）
從二零零四年二月一日	至二零零五年三月三十一日	5.0
從二零零五年四月一日	至二零零六年三月三十一日	5.5
從二零零六年四月一日	至二零零七年三月三十一日	6.0

(iii) 泊車位：每個泊車位每月2,500港元。

4. Holgain Limited 是明報企業有限公司的附屬公司。

5. 萬華媒體集團有限公司是明報企業有限公司的間接附屬公司。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
2.	中國 北京市 海澱區 知春路56號 中海實業大夏 10層東區域	該物業包括一幢約於一九九零年代初落成的11層高辦公室樓宇10層的一個部分。 該物業的建築面積約為77平方米。 該物業向獨立方中海實業公司租用，年期從二零零五年四月二十六日起至二零零六年四月二十五日止，為期一年，年租為人民幣31,200元，包括管理費，但不包括水費及電話費。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據該物業的擁有者中海石油工程設計公司之委託租賃及物業管理代表中海實業公司(「出租方」)與北京新時代潤誠科技諮詢有限公司(「新時代潤誠科技」)(「承租方」)於二零零五年四月二十六日訂立的租賃合同，該物業租予承租方一年，從二零零五年四月二十六日起至二零零六年四月二十五日止，年租為人民幣31,200元，包括管理費，但不包括水費及電話費。

2. 新時代潤誠科技被視為 貴集團的附屬公司。

3. 貴集團的中國法律顧問已向我們提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，有關法律意見包括下列內容：

   (i) 租賃合同乃有效、具法律約束力及可根據中國法律執行；

   (ii) 出租方是該物業的法定擁有者，有法定權力出租該物業；及

   (iii) 出租方未履行租賃合同之租賃登記備案手續。若租賃合同沒有履行登記備案手續，根據中國合同法等中國法律之相關規定，租賃合同仍然有效，但租賃合同的出租方存在受到相關租賃管理部門之罰款處罰的法律風險，如果出租方欠繳出租房產涉及的稅項，出租方可能受到當地稅務機關的處罰。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
3.	中國 北京市 朝陽區 朝外大街18號 豐聯廣場大廈 A座19層 1903至1908室及 1909室的半部分	該物業包括一幢約於一九九零年代末落成的26層高(包括3層地庫)商業樓宇19層的6個相連單位及另一相連單位的半部分。 該物業的總建築面積約為1,083平方米。 該物業向關連方兆運國際有限公司租用，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，月租為8,285美元(64,662港元)，不包括管理費、電費及電話費。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據兆運國際有限公司(「出租方」)與共創媒體有限公司(「共創媒體」)(「承租方」)於二零零五年二月二十五日訂立的租賃合同，該物業租予承租方五年，從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，月租為12,076美元(94,188港元)，包括管理費，但不包括電費及電話費。

2. 根據出租方與承租方於二零零五年四月四日訂立有關上文所述租賃合同的補充合同，每月租金從12,076美元(94,188港元)下調至8,285美元(64,662港元)。然而，承租方須每月支付一筆為數3,791美元的物業管理費及其他支出。

3. 根據出租方與共創媒體於二零零五年四月四日訂立附註2所述補充合同的補充合同，出租方同意承租方轉租建築面積約161平方米的1903室予北京時代潤誠廣告有限公司(「時代潤誠廣告」)，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，月租為1,232美元(9,607港元)，不包括管理費、電費及電話費。

4. 根據出租方與共創媒體於二零零五年四月四日訂立附註2所述補充合同的補充合同，出租方同意承租方轉租建築面積約165平方米的1904室予時代潤誠廣告，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，月租為1,262美元(9,845港元)，不包括管理費、電費及電話費。

5. 根據出租方與共創媒體於二零零五年四月四日訂立附註2所述補充合同的補充合同，出租方同意承租方轉租建築面積約161平方米的1905室予時代潤誠廣告，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，月租為1,232美元(9,607港元)，不包括管理費、電費及電話費。

6. 根據出租方與共創媒體於二零零五年四月四日訂立附註2所述補充合同的補充合同，出租方同意承租方轉租建築面積約158平方米的1906室予時代潤誠廣告，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，月租為1,208美元(9,428港元)，不包括管理費、電費及電話費。

7. 根據出租方與共創媒體於二零零五年四月四日訂立附註2所述補充合同的補充合同，出租方同意承租方轉租建築面積約203平方米的1907室予時代潤誠廣告，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，月租為1,553美元(12,113港元)，不包括管理費、電費及電話費。

8. 根據出租方與共創媒體於二零零五年四月四日訂立附註2所述補充合同的補充合同，出租方同意承租方轉租總建築面積約235平方米的1908室及1909室半部分予時代潤誠廣告，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，月租為1,798美元(14,022港元)，不包括管理費、電費及電話費。

9. 共創媒體是 貴集團的全資附屬公司。

10. 時代潤誠廣告被視為 貴集團的附屬公司。

11. 貴集團的中國法律顧問已向我們提供有關 貴集團物業權益合法性的法律意見，有關法律意見包括下列內容：

(i) 租賃合同乃有效、具法律約束力及可根據中國法律執行；

(ii) 出租方是該物業的法定擁有者，有法定權力出租該物業；及

(iii) 出租方未履行租賃合同之租賃登記備案手續。若租賃合同沒有履行登記備案手續，根據中國合同法等中國法律之相關規定，租賃合同仍然有效，但租賃合同的出租方存在受到相關租賃管理部門之罰款處罰的法律風險，如果出租方欠繳出租房產涉及的稅項，出租方可能受到當地稅務機關的處罰。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
4.	位於中國北京市通州區張家灣鎮張灣村太玉園小區的倉庫	該物業包括一幢約於二零零二年落成的單層倉庫。 該物業的建築面積約為400平方米。 該物業向獨立人士鄭長利租用，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，每年租金為人民幣48,000元，不包括管理費、水費及電費。	該物業目前由　貴集團佔用，作儲存用途。	無商業價值

附註：

1. 根據鄭長利(「出租方」)與北京新時代潤誠科技諮詢有限公司(「新時代潤誠科技」)(「承租方」)於二零零五年四月二十九日訂立的租賃合同，該物業租予承租方，年期從二零零五年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，為期五年，每年租金為人民幣48,000元，不包括管理費、水費及電費。

2. 新時代潤誠科技被視為　貴集團的附屬公司。

3. 貴集團的中國法律顧問已向我們提供有關　貴集團物業權益合法性的法律意見，有關法律意見包括下列內容：

   (i) 租賃合同乃有效、具法律約束力及可根據中國法律執行；

   (ii) 由於沒有相關的物業所有權證明，故此無法判斷出租方是否有法定權力出租該物業。倘出租方並無法定權力出租該物業，租賃合同則存在無效的法律風險。然而，根據　貴公司的資料，該物業主要用作儲存舊雜誌及辦公用具，而　貴公司已表明該物業不會對　貴公司的生產經營造成重大影響；及

   (iii) 出租方未履行租賃合同之租賃登記備案手續。若租賃合同沒有履行登記備案手續，根據中國合同法等中國法律之相關規定，租賃合同仍然有效，但租賃合同的出租方存在受到相關租賃管理部門之罰款處罰的法律風險，如果出租方欠繳出租房產涉及的稅項，出租方可能受到當地稅務機關的處罰。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
5.	中國 廣東省 廣州市 東山區 先烈中路76號 中僑大廈 30樓C室	該物業包括一幢約於二零零零年落成的30層高商業樓宇30樓的一個單位。 該物業的建築面積約為75.45平方米。 該物業向獨立方廣州天華房地產發展有限公司租用，年期從二零零五年一月一日起至二零零六年一月十五日止，月租為人民幣4,904元，不包括管理費、水費及電費。	該物業目前由　貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據廣州天華房地產發展有限公司(「出租方」)與北京時代潤誠廣告有限公司(「時代潤誠廣告」)(「承租方」)於二零零四年十二月二十五日訂立的租賃合同及補充租賃合同，該物業租予承租方，年期從二零零五年一月一日起至二零零六年年一月十五日止，月租為人民幣4,904元，不包括管理費、水費及電費。

2. 時代潤誠廣告被視為　貴集團的附屬公司。

3. 貴集團的中國法律顧問已向我們提供有關　貴集團物業權益合法性的法律意見，有關法律意見包括下列內容：

   (i) 租賃合同乃有效、具法律約束力及可根據中國法律執行；

   (ii) 出租方是該物業的法定擁有者，有法定權力出租該物業；及

   (iii) 根據廣州市國土局房地產管理局出具的房地產租賃登記(備案)證書，租賃合同已經履行了租賃合同備案手續。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
6.	中國 上海市 黃浦區 九江路399號 華盛大廈 10樓1010室	該物業包括一幢約於一九九九年落成的29層高商業樓宇10樓的一個單位。 該物業的建築面積約為112.27平方米。 該物業向獨立方上海華盛商務大廈有限公司租用，年期從二零零五年一月二十五日起至二零零八年一月二十四日止，為期三年，月租為人民幣11,269元，不包括管理費、水費及電費。	該物業目前由　貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據物業擁有者上海華盛建設發展有限公司的委託租賃及物業管理代表上海華盛商務大廈有限公司(「出租方」)與北京時代潤誠廣告有限公司(「時代潤誠廣告」)(「承租方」)於二零零五年一月十二日訂立的租賃合同，該物業租予承租方，年期從二零零五年一月二十五日起至二零零八年一月二十四日止，為期三年，月租為人民幣11,269元，不包括管理費、水費及電費。

2. 時代潤誠廣告被視為　貴集團的附屬公司。

3. 貴集團的中國法律顧問已向我們提供有關　貴集團物業權益合法性的法律意見，有關法律意見包括下列內容：

   (i) 租賃合同乃有效、具法律約束力及可根據中國法律執行；

   (ii) 出租方是該物業的法定擁有者，有法定權力出租該物業；及

   (iii) 出租方未履行租賃合同之租賃登記備案手續。若租賃合同沒有履行登記備案手續，根據中國合同法等中國法律之相關規定，租賃合同仍然有效，但租賃合同的出租方存在受到相關租賃管理部門之罰款處罰的法律風險，如果出租方欠繳出租房產涉及的稅項，出租方可能受到當地稅務機關的處罰。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年七月三十一日現況下的資本值 港元
7.	中國 上海市 青島路 66弄5號 101室	該物業包括一幢於二零零四年落成的24層高住宅樓宇第1層的一個單位。 該物業的建築面積約為78.31平方米。 該物業向獨立人士郭新民租用，年期從二零零五年七月四日起至二零零六年七月三日止，為期一年，月租為人民幣4,500元，不包括管理費、水費及電費。	該物業目前由　貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據郭新民(「出租方」)與北京時代潤誠廣告有限公司(「時代潤誠廣告」)(「承租方」)於二零零五年七月一日訂立的租賃合同，該物業租予承租方一年，從二零零五年七月四日起至二零零六年七月三日止，月租為人民幣4,500元，不包括管理費、水費及電費。

2. 時代潤誠廣告被視為　貴集團的附屬公司。

3. 貴集團的中國法律顧問已向我們提供有關　貴集團物業權益的法律意見，有關法律意見包括下列內容：

   (i) 租賃合同乃有效、具法律約束力及可根據中國法律執行；

   (ii) 出租方是該物業的法定擁有者，有法定權力出租該物業；及

   (iii) 出租方未履行租賃合同之租賃登記備案手續。若租賃合同沒有履行登記備案手續，根據中國合同法等中國法律之相關規定，租賃合同仍然有效，但租賃合同的出租方存在受到相關租賃管理部門之罰款處罰的法律風險，如果出租方欠繳出租房產涉及的稅項，出租方可能受到當地稅務機關的處罰。