

以下是獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司就其於二零零八年三月三十一日就本集團的物業權益進行的估值所出具的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股書。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
22/F Siu On Centre  
188 Lockhart Road Wanchai Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001

仲量聯行西門有限公司  
香港灣仔駱克道 188 號兆安中心 22 樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中視金橋國際傳媒控股有限公司（「貴公司」）及附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢與調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業權益於二零零八年三月三十一日的資本值意見（「估值日」）。

吾等對物業權益的估值乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等以直接比較法，對第一類物業權益進行估值，並假設根據物業現況即時交吉出售物業權益，並參考有關市場上可資比較的銷售交易。

由於貴集團所租用的第二類物業權益屬短期租約性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予其商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場售出該項物業權益，並無憑藉可能影響該項物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的估值報告中並無就該等估物業權益欠負的任何款項、押記或按揭，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項作出備抵。除另有聲明外，吾等假設該等物業概不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，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈之《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)列載的所有規定。

吾等在極大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納提供予吾等有關年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況及所有其他有關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實中國物業權益目前的業權、物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—海問律師事務所提供有關 貴集團於中國的物業權益業權法律效力的意見。

吾等並無就有關物業權益進行詳細量度，以查證其面積的準確程度，惟假設吾等所獲提供的文件及地盤正式圖則所示的面積均為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積亦僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已經視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地勘察以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發，吾等的估值乃基於上述方面均令人滿意的假設。此外，並無作出結構測量。惟在視察過程中，並無發現任何明顯嚴重的損壞。然而，吾等未能呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何有關設施進行測試。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真確性。吾等亦曾尋求 貴集團確認，在彼等提供的資料中，並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲得足夠資料以達致知情的見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
中環  
德輔道中19號  
環球大廈15樓1505室  
中視金橋國際傳媒控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

二零零八年六月二十五日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有二十五年評估中國物業的經驗，及二十八年評估香港、英國及亞太區物業的經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	截至二零零八年 三月三十一日 資本值 人民幣
1.	中國北京 朝陽區朝陽門外大街甲6號 萬通大廈21樓C-2101室	無商業價值
小計：		零

## 第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	截至二零零八年 三月三十一日 資本值 人民幣
2.	中國北京 海澱區阜城路58號 新洲商務大廈2樓205室	無商業價值
3.	中國北京 海澱區阜城路58號 新洲商務大廈4樓405、406室	無商業價值
4.	中國北京 海澱區阜城路58號 新洲商務大廈6樓607室	無商業價值
5.	中國北京 海澱區阜城路58號 新洲商務大廈6樓615室	無商業價值
6.	中國吉林省 長春市朝陽區紅旗街42號 長影商務景都13樓1309室	無商業價值
7.	中國上海市 浦東新區福山路450號 新天國際大廈15樓15D室	無商業價值
8.	中國北京 海澱區阜城路58號 新洲商務大廈6樓602至606室	無商業價值

截至二零零八年

三月三十一日

資本值

人民幣

無商業價值

編號	物業	資本值
9.	中國北京 朝陽區光華路丙12號 數碼01大廈18樓1806室	無商業價值
10.	中國江蘇省 南京市鼓樓區中山北路26號 新晨國際大廈12樓12C室的一部分	無商業價值

小計： 零

總計： 零

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年
				三月三十一日 資本值
1.	中國北京 朝陽區 朝陽門外大街 甲6號萬通大廈 21樓C-2101室	該物業包括一幢約於二零零六年落成的 27層辦公大樓中21樓的一個單位。  該單位的建築面積約為1,085.17平方米	該物業目前由 貴集團佔 用作為辦公室用途。	人民幣 無商業價值

## 附註：

- 根據北京萬通世界房地產有限公司(「物業開發商」)與中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)(一間 貴公司擁有其99.4%權益的附屬公司)均於二零零七年五月十六日訂立的一份買賣合同及三份補充合同，中視金橋傳媒以總代價人民幣41,616,866元收購該物業。
- 根據中國民生銀行北京蘇州街支行(「民生銀行」)於二零零六年七月十三日發出的文件，國有土地使用權證及在建房屋(包括該物業)已抵押予民生銀行，民生銀行已經同意物業開發商預售房屋，當銀行貸款償還後，該房屋的抵押將獲解除。
- 貴集團未取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，物業開發商於二零零七年十二月六日發出的函件已確認，以中視金橋為權利人為該房屋(包括物業)的房屋所有權證申請正在處理中。
- 對該物業進行估值時，吾等並無就尚未獲得任何適當所有權證之物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得，且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期之資本值為人民幣45,683,000元。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，其中包括以下各點：
  - 該買賣合同的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該買賣合同對簽約雙方具有約束力；
  - 由於該物業附帶的抵押權尚未解除，中視金橋傳媒能否依據買賣合同的規定取得該物業的房屋所有權證及該物業的國有土地使用權證仍存在未確定因素；及
  - 根據該買賣合同，若因物業開發商的過失，中視金橋傳媒於二零零七年六月二十五日物業交付日期起730天內未能取得房屋所有權證，中視金橋傳媒有權(a)向物業開發商退回該物業，並申索退還購房款，再加購買價2%的賠償金；或(b)繼續佔用該物業，並申索購買價1%的違約金。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日
				資本值 人民幣 無商業價值
2.	中國北京 海澱區 阜城路58號 新洲商務大廈 2樓205室	該物業包括一幢約於二零零一年落成的 8層辦公大樓中2樓的一個單位。  該物業建築面積約為200.12平方米。  該物業乃向獨立第三方租賃，為期一年 自二零零七年九月八日起至二零零八年 九月七日止，年度租金為人民幣171,648 元(不包括管理費及水電費)。	該物業現由 貴集團佔用 作為辦公室用途。	

## 附註：

1. 中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
2. 根據中視金橋傳媒與北京天鴻寶業房地產股份有限公司於二零零七年九月十八日訂立的租賃協議，該物業租予中視金橋傳媒，為期一年，自二零零七年九月八日起至二零零八年九月七日止，年度租金為人民幣171,648元(不包括管理費及水電費)。
3. 根據一份國有土地使用權證 — 京市海股國用(2003出)字第10019號，該物業的土地使用權已授予北京天鴻寶業房地產股份有限公司。
4. 根據一份房屋所有權證 — 京房權證市海股字第10018號，建築面積約為27,950.47平方米的房屋(包括該物業)由北京天鴻寶業房地產股份有限公司持有，作為辦公室用途，且該房屋(包括物業)已抵押予中國農業銀行朝陽路北支行。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - (i) 租賃協議的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該租賃協議對簽約雙方具有約束力；
  - (ii) 北京天鴻寶業房地產股份有限公司具有合法權利按照該租賃協議向中視金橋傳媒出租該物業；
  - (iii) 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照該租賃協議訂明的用途使用該物業；
  - (iv) 若中國農業銀行朝陽路北支行根據其對物業的受抵押人權利下的受抵押人擁有權而導致該物業所有權變動，及新所有人終止該租賃協議，中視金橋傳媒在該租賃協議項下的相關權利將不受相關中國法律保障，因上述情況產生的損失將由中視金橋傳媒承擔；及
  - (v) 該租賃協議並未登記，未登記的租賃協議將不會對其有效性構成影響。中視金橋傳媒將不需就未登記租賃協議承受任何罰款。

## 估值證書

截至二零零八年  
三月三十一日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣 無商業價值
3.	中國北京 海澱區 阜城路58號 新洲商務大廈 4樓405及406室	該物業包括一幢約於二零零一年落成的 8層辦公大樓4樓的兩個單位。  該物業建築面積約為509.65平方米。  該物業乃向獨立第三方租賃，為期一 年，自二零零七年五月十一日起至二零 零八年五月十日止，並以相同條款續 約額外一年，於二零零九年五月十日屆 滿，年度租金為人民幣455,760元(不包括 管理費及水電費)。	該物業現由 貴集團佔用 作為辦公室用途。	

## 附註：

1. 中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
2. 根據中視金橋傳媒與北京天鴻實業房地產股份有限公司於二零零八年五月二十一日訂立的租賃協議，該物業租賃予中視金橋傳媒，為期一年，自二零零八年五月十一日起至二零零九年五月十日止，年度租金為人民幣455,760元(不包括管理費及水電費)。
3. 根據國有土地使用權證 — 京市海股國用(2003出)字第10019號，該物業的土地使用權已授予北京天鴻實業房地產股份有限公司。
4. 根據房屋所有權證 — 京房權證市海股字第10018號，建築面積約為27,950.47平方米的房屋(包括該物業)由北京天鴻實業房地產股份有限公司持有，作為辦公室用途，且該房屋(包括該物業)已抵押予中國農業銀行朝陽路北支行。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - (i) 租賃協議的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該租賃協議對簽約雙方具有約束力；
  - (ii) 北京天鴻實業房地產股份有限公司具有合法權按照該租賃協議向中視金橋傳媒出租該物業；
  - (iii) 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照租賃協議訂明的用途使用該物業；
  - (iv) 若中國農業銀行朝陽路北支行根據其對物業的受抵押人權利下的受抵押人擁有權而導致該物業所有權變動，及新所有人終止該租賃協議，中視金橋傳媒在該租賃協議項下的相關權利將不受相關中國法律保障，因上述情況產生的損失將由中視金橋傳媒承擔；及
  - (v) 該租賃協議並未登記，未登記的租賃協議將不會對其有效性構成影響。中視金橋傳媒將不需就未登記租賃協議承受任何罰款。



## 估值證書

截至二零零八年  
三月三十一日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣 無商業價值
4.	中國北京 海澱區 阜城路58號 新洲商務大廈 6樓607室	該物業包括一幢約於二零零一年落成的 8層辦公大樓中6樓的一個單位。  該物業建築面積約為249.29平方米。  該物業乃向獨立第三方租賃，為期一 年，租期自二零零七年十月二日起至二 零零八年十月一日止，年度租金為人民 幣200,172元(不包括管理費及水電費)。	該物業現由 貴集團佔用 作為辦公室用途。	

## 附註：

1. 中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
2. 根據中視金橋傳媒與北京天鴻實業房地產股份有限公司於二零零七年九月十八日訂立的租賃協議，該物業租賃予中視金橋傳媒，為期一年，自二零零七年十月二日起至二零零八年十月一日止，年度租金為人民幣200,172元(不包括管理費及水電費)。
3. 根據國有土地使用權證 — 京市海股國用(2003出)字第10019號，該物業的土地使用權已授予北京天鴻實業房地產股份有限公司。
4. 根據房屋所有權證 — 京房權證市海股字第10018號，建築面積約為27,950.47平方米的房屋(包括該物業)由北京天鴻實業房地產股份有限公司持有，作為辦公室用途，且該房屋(包括該物業)已抵押予中國農業銀行朝陽路北支行。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - (i) 租賃協議的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該租賃協議對簽約雙方具有約束力；
  - (ii) 北京天鴻實業房地產股份有限公司具有合法權按照該租賃協議向中視金橋傳媒出租該物業；
  - (iii) 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照租賃協議訂明的用途使用該物業；
  - (iv) 若中國農業銀行朝陽路北支行根據其對物業的受抵押人權利下的受抵押人擁有權而導致該物業所有權變動，及新所有人終止該租賃協議，中視金橋傳媒在該租賃協議項下的相關權利將不受相關中國法律保障，因上述情況產生的損失將由中視金橋傳媒承擔；及
  - (v) 該租賃協議並未登記，未登記的租賃協議將不會對其有效性及構成影響。中視金橋傳媒將不需就未登記租賃協議承受任何罰款。

## 估值證書

截至二零零八年  
三月三十一日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣 無商業價值
5.	中國北京 海澱區 阜城路58號 新洲商務大廈 6樓615室	該物業包括一幢約於二零零一年落成的 8層辦公大樓中6樓的一個單位。  該物業建築面積約為46.83平方米。  該物業乃向獨立第三方租賃，為期一 年，自二零零七年十月十二日起至二零 零八年十月十一日止，年度租金為人民 幣11,100元(不包括管理費及水電費)。	該物業現由 貴集團佔用 作為辦公室用途。	

## 附註：

- 中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
- 根據中視金橋傳媒與北京天鴻實業房地產股份有限公司於二零零七年九月十八日訂立的租賃協議，該物業租賃予中視金橋傳媒，為期一年，自二零零七年十月十二日起至二零零八年十月十一日止，年度租金為人民幣11,100元(不包括管理費及水電費)。
- 根據國有土地使用權證 — 京市海股國用(2003出)字第10019號，該物業的土地使用權已授予北京天鴻實業房地產股份有限公司。
- 根據房屋所有權證 — 京房權證市海股字第10018號，建築面積約為27,950.47平方米的房屋(包括該物業)由北京天鴻實業房地產股份有限公司持有，作為辦公室用途，且該房屋(包括該物業)已抵押予中國農業銀行朝陽路北支行。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - 租賃協議的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該租賃協議對簽約雙方具有約束力；
  - 北京天鴻實業房地產股份有限公司具有合法權按照該租賃協議向中視金橋傳媒出租該物業；
  - 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照租賃協議訂明的用途使用該物業；
  - 若中國農業銀行朝陽路北支行根據其對物業的受抵押人權利下的受抵押人擁有權而導致該物業所有權變動，及新所有人終止該租賃協議，中視金橋傳媒在該租賃協議項下的相關權利將不受相關中國法律保障，因上述情況產生的損失將由中視金橋傳媒承擔；及
  - 該租賃協議並未登記，未登記的租賃協議將不會對其有效性構成影響。中視金橋傳媒將不需就未登記租賃協議承受任何罰款。

## 估值證書

截至二零零八年  
三月三十一日

編號	物業	概況及年期	估用詳情	資本值 人民幣 無商業價值
6.	中國吉林省 長春市朝陽區 紅旗街42號 長影商務景都 13樓1309室	該物業包括一幢約於二零零三年落成的 16層辦公大樓中13樓的一個單位。  該物業建築面積約為141.03平方米。  該物業乃向獨立第三方租賃，為期一 年，自二零零八年一月一日起至二零零 八年十二月三十一日止，年度租金為人 民幣62,400元(不包括管理費及水電費)。	該物業現由 貴集團估用 作為辦公室用途。	

## 附註：

1. 中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
2. 根據中視金橋傳媒與趙薇薇於二零零八年一月一日訂立的租賃協議，該物業租賃予中視金橋傳媒，為期一年，自二零零八年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止，年度租金為人民幣62,400元(不包括管理費及水電費)。
3. 誠如 貴集團所告知，趙薇薇未取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證。
4. 根據房屋他項權證—長房權證他字第1008520號，建築面積約為141.03平方米的物業由趙薇薇持有，作為辦公室用途，且該物業已抵押予中國銀行長谷市新民大街支行。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - (i) 該租賃協議已於有關機關登記，租賃協議的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該租賃協議對簽約雙方具有約束力；
  - (ii) 趙薇薇具有合法權按照該租賃協議向中視金橋傳媒出租該物業；
  - (iii) 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照租賃協議訂明的用途使用該物業；及
  - (iv) 若中國銀行長春市新民大街支行根據其對物業的受抵押人權利下的受抵押人擁有權而導致該物業所有權變動，及新所有人終止該租賃協議，中視金橋傳媒在租賃協議項下的相關權利將不受相關中國法律保障，因上述情況產生的損失將由中視金橋傳媒承擔。

## 估值證書

截至二零零八年  
三月三十一日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣 無商業價值
7.	中國上海市 浦東新區 福山路450號 新天國際大廈 15樓15D室	該物業包括一幢約於一九九九年落成的 28層辦公大樓中15樓的一個單位。  該物業建築面積約為395.51平方米。  該物業乃向一名關連人士租賃，為期三 年，自二零零八年一月一日起至二零一 零年十二月三十一日止，年度租金為人 民幣577,444.6元(不包括管理費及水電 費)。	該物業現由 貴集團佔用 作為辦公室用途。	

## 附註：

1. 中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
2. 根據中視金橋傳媒與上海中視金橋國際文化傳播有限公司(「中視金橋文化傳播」)於二零零七年十二月三十一日訂立的租賃協議，該物業租賃予中視金橋傳媒，為期三年，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，年度租金為人民幣577,444.6元(不包括管理費及水電費)。
3. 根據房地產權證—滬房地市字(2003)第001805號，建築面積約為395.51平方米的物業由中視金橋文化傳播持有，該物業分攤土地面積約為52.2平方米的土地使用權已授予中視金橋文化傳播。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - (i) 該租賃協議已於有關機關登記，租賃協議的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該租賃協議對簽約雙方具有約束力；
  - (ii) 中視金橋文化傳播具有按照租賃協議向中視金橋傳媒出租物業的合法權；
  - (iii) 根據該租賃協議及中國法律訂明的有效年期及用途， 貴集團具有合法權佔用及使用該物業；及
  - (iv) 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照該租賃協議訂明的用途使用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零零八年 三月三十一日
				資本值 人民幣 無商業價值
8.	中國北京 海澱區 阜城路58號 新洲商務大廈 6樓602至606室	該物業包括一幢約於二零零一年落成的 8層辦公大樓中6樓的五個單位。  該物業總建築面積約為1,332.51平方米。  該物業乃向一名關連人士租賃，為期一 年，自二零零八年二月一日起至二零零 九年一月三十一日止，年度租金為人民 幣1,167,278.76元(不包括管理費及水電 費)。	該物業現由 貴集團佔用 作為辦公室用途。	

## 附註：

1. 中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
2. 根據中視金橋傳媒與劉矜蘭( 貴公司的關連人士)於二零零八年二月一日訂立的租賃協議，該物業租賃予中視金橋傳媒，為期一年，自二零零八年二月一日起至二零零九年一月三十一日止，年度租金為人民幣1,167,278.76元(不包括管理費及水電費)。
3. 根據中視金橋國際廣告有限公司(「中視金橋(北京)」)與劉矜蘭於二零零八年一月二十九日訂立的兩份北京市存量房屋買賣合同，該物業以人民幣15,963,470元出售予劉矜蘭。
4. 根據兩份國有土地使用證—京市海其(2005出)第3150008號及第3150009號，該物業約116.82平方米的分攤土地面積的土地使用權獲授予中視金橋(北京)。
5. 根據兩份房屋所有權證—京房權證市私字第014541號及014542號，劉矜蘭持有總建築面積約為1,332.51平方米的物業作為辦公室用途。
6. 誠如 貴集團所告知，中視金橋(北京)正進行將上述國有土地使用權證轉讓予劉矜蘭。
7. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - (i) 租賃協議的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該租賃協議對簽約雙方具有約束性；
  - (ii) 劉矜蘭具有按照該租賃協議向中視金橋傳媒出租物業的合法權；
  - (iii) 貴集團具有按照該租賃協議及中國法律訂明的有效年期和用途佔用和使用該物業的合法權；
  - (iv) 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照租賃協議訂明的用途使用該物業；
  - (v) 根據 貴集團發出的確認函件，租賃協議正在辦理登記，未登記的租賃協議將不會對其有效性構成影響。中視金橋傳媒將不需就未登記租賃協議承受任何罰款。；及
  - (vi) 以劉矜蘭名義取得國有土地使用證將不存在法律障礙。

## 估值證書

截至二零零八年  
三月三十一日  
資本值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	資本值 人民幣 無商業價值
9.	中國北京 朝陽區 光華路丙12號 數碼01大廈 18樓1806室	<p>該物業包括一幢約於二零零一年落成的25層辦公大樓中18樓的一個單位。</p> <p>該物業建築面積約為322.79平方米。</p> <p>該物業乃向一名關連人士租賃，為期三年，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，第一年日租為每平方米人民幣4.8元(不包括管理費及水電費)，年度調整不超過5%。</p>	該物業現由 貴集團估用作為辦公室用途。	

## 附註：

1. 中視金橋國際傳媒有限公司(「中視金橋傳媒」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
2. 根據中視金橋傳媒與劉矜蘭於二零零七年十二月三十一日訂立的租賃協議，該物業租賃予中視金橋傳媒，為期三年，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止。第一年日租為每平方米人民幣4.8元(不包括管理費及水電費)，年度調整不超過5%。
3. 劉矜蘭未取得該物業的房屋所有權證及國有土地使用權證；
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - (i) 未確定該租賃協議是否有效，而中視金橋傳媒的權益將不會受中國法律保護。；及
  - (ii) 該租賃協議並未登記，未登記的租賃協議將不會對其有效性構成影響。中視金橋傳媒將不需就未登記租賃協議承受任何罰款。；及
  - (iii) 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照租賃協議訂明的用途使用該物業。

## 估值證書

截至二零零八年  
三月三十一日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣 無商業價值
10.	中國江蘇省 南京市鼓樓區 中山北路26號 新晨國際大廈 12樓12C室 的一部分	該物業包括一幢約於二零零一年落成的 30層辦公大樓中12樓的兩個辦公室單位 中的兩個分部單位。  該物業總建築面積約為178.54平方米。  該物業乃向獨立第三方租賃，為期一 年，自二零零八年二月一日起至二零 零九年一月三十一日止，年度租金為人 民幣110,000.00元(不包括管理費及水電 費)。	該物業現由 貴集團佔用 作為辦公室用途。	

## 附註：

1. 江蘇鑫橋同贏廣告傳播有限公司(「江蘇鑫橋」)為 貴公司擁有其99.4%的附屬公司。
2. 根據江蘇鑫橋與于捷於二零零八年一月十三日訂立的租賃協議，該物業租賃予江蘇鑫橋，為期一年，自二零零八年二月一日起至二零零九年一月三十一日止，年度租金為人民幣110,000.00元(不包括管理費及水電費)。
3. 根據兩份國有土地使用權證 — 甯鼓國用(2002)字第14735號及第14736號，該物業總分攤土地面積約為34.6平方米的土地使用權已獲授予于捷，且該物業已抵押予中國民生銀行南京支行。
4. 根據兩份房屋所有權證 — 甯房權證鼓出字第123574號及第123577號，于捷持有總建築面積約為238.06平方米的兩個單位(包括該物業)作為辦公室用途，且該兩個辦公室單位已抵押予中國民生銀行南京支行。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性作出的法律意見，其中包括以下各點：
  - (i) 該租賃協議已於有關當局登記，買賣合同的內容及形式並無抵觸中國的法律及規例，以及該租賃協議對簽約雙方具有約束力；
  - (ii) 于捷具有合法權按照該租賃協議向中視金橋傳媒出租物業；
  - (iii) 根據 貴公司發出的確認函件， 貴集團按照租賃協議訂明的用途使用該物業；及
  - (iv) 若中國民生銀行南京支行根據其對物業的受抵押人權利下的受抵押人擁有權而導致該物業所有權變動，及新所有人終止該租賃協議，中視金橋傳媒在租賃協議項下的相關權利將不受相關中國法律保障，因上述情況產生的損失將由中視金橋傳媒承擔。