

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零九年六月三十日對本集團的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

www.cbre.com.hk

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對現代傳播控股有限公司(下文稱「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「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。我們確認曾進行現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零九年六月三十日(「估值日」)的資本值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，其定義為「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。」

我們的估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。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項所載的一切規定。

我們進行估值時，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，以影響此等物業權益的價值。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

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

物業權益均以直接比較法進行估值，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。

就第一類物業權益（即 貴集團在中國持有作佔用用途之物業）而言，我們以直接比較法對各項該等物業權益進行估值。

就第二類及第三類物業權益（即 貴集團分別於中國及香港租用之物業）而言，我們認為該等物業對 貴集團「無商業價值」，主要原因在於該物業禁止轉讓或分租等限制或缺乏可觀之盈利租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃獲 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見。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並未見於我們所取得的副本中的修訂。所有文件僅用作參考。

關於香港的物業權益，我們已於香港土地註冊處查閱資料。然而，我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何租賃修訂並未見於我們所取得的副本。

在中國現行規劃批准制度下，估值師無法自由快速地核實任何規劃批准。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、佔用情況及樓面面積等資料。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。我們已假設我們獲提供文件內所示的面積均屬準確。於檢查所獲資料及作出有關查詢時，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。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

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，我們無法報告有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

一切貨幣款額乃以人民幣（「人民幣」）計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
鰂魚涌
英皇道1067號
仁孚工業大廈9樓
現代傳播控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及顧問服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS
謹啟

二零零九年●月●日

附註：盧先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼擁有逾六年於中國及香港估值的經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 六月三十日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
第一類—貴集團在中國持有作佔用用途的物業權益			
1. 中國 北京市 朝陽區 工人體育場東路甲2號 中國紅階 401及501室	45,200,000	100%	45,200,000
	小計：		<u>45,200,000</u>
第二類—貴集團在中國租用的物業權益			
2. 中國 廣東省 珠海市 軟件園路1號 會展中心10樓A、B及C室			無商業價值
3. 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道 竹子林求是大廈 西座29樓13個單元			無商業價值
4. 中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路111-115號建和中心 8層8A至8H室、 9層9AB室及11樓11F室			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 六月三十日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
5. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 水蔭路 56號 110室、114室、517室及518室			無商業價值
6. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路300號 香港新世界大廈 49層整層、5303室辦公單位以及6個停車位			無商業價值
7. 中國 上海市 盧灣區 肇嘉浜路96號 瑞金商務中心 209、402、404室辦公單位以及首層的一個倉庫			無商業價值
8. 中國 上海市 徐匯區 船廠路250號 2棟307室			無商業價值
9. 中國 四川省 成都市青羊區 人民南路1段86號 10樓M座 的一個辦公室單位			無商業價值
10. 中國 江蘇省 南京市 鼓樓區，五台花園 5棟地上第11號車庫			無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

- | | | |
|-----|-----------------------------------------------------------|-------|
| 11. | 中國
江蘇省
南京市
鼓樓區
上海路40號的一個辦公室單位 | 無商業價值 |
| 12. | 中國
浙江省
杭州市
拱墅區
德勝路385號
銀都大廈1708室 | 無商業價值 |
| 13. | 中國
浙江省
杭州市拱墅區
德勝路385號
聖都公寓第9號停車庫 | 無商業價值 |
| 14. | 中國
黑龍江省
哈爾濱市
南崗區
浦江路85號
福思特大廈
2413室 | 無商業價值 |
| 15. | 中國
北京市
朝陽區
廣渠路
九龍山家園
2棟
103及401室 | 無商業價值 |
| 16. | 中國
天津市
和平區
西安道與長沙路交叉口東北側
誠基經貿中心
3-2-2103單位 | 無商業價值 |

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 六月三十日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
17. 中國 天津市 和平區 營口道84號 106室			無商業價值
18. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 同澤南街16號正大廣場 1-15-4室			無商業價值
19. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 寶崗大道 1377號2樓B37室			無商業價值
	小計：		<u>無商業價值</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 六月三十日 貴集團應佔 資本值 (人民幣)
第三類—貴集團在香港租用的物業權益			
20. 香港 鰂魚涌 英皇道1067號 仁孚工業大廈 9樓			無商業價值
	小計：		<u>無商業價值</u>
	總計：		<u><u>45,200,000</u></u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第一類—貴集團在中國持有作佔用用途的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 中國 北京市 朝陽區 工人體育場東路 甲2號 中國紅階 401及501室	該物業包括位於一所於二零零七年竣工的14層高辦公樓上的兩個辦公室單位，總建築面積約2,207.28平方米。 該物業的土地使用權按50年土地使用年期持有，於二零五四年一月五日屆滿。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	45,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣45,200,000 元)

附註：

- a. 根據北京勝策房地產開發有限公司與深圳市雅格致美資訊傳播有限公司二零零七年七月二十一日訂立的商品房預售合同，總建築面積約2,203.23平方米的該物業由貴集團以人民幣37,454,910元的代價購得作辦公室用途。
- b. 根據房屋所有權證京房權證朝字第644557及617621號，總建築面積為2,207.28平方米的該物業由深圳市雅格致美資訊傳播有限公司持有。
- c. 據貴集團告知，該物業已作抵押。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問提供的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 深圳市雅格致美合法全資擁有該物業。
 - ii. 根據日期分別為二零零八年八月二十七日及二零零九年一月五日的《房地產抵押貸款合同》第35265及35219號(「合同編號」)，房屋所有權證京房權證朝字第644557及617621號項下的該物業已被按揭予東亞銀行廣州分行，而人民幣10,543,570元貸款及人民幣8,183,885元貸款的貸款息率分別為8.613%及6.534%，貸款期為十年。
 - iii. 深圳市雅格致美有權佔用及使用該物業。根據相關的中國法律及法規以及抵押合同的相關條款，深圳市雅格致美亦有權在取得東亞銀行廣州分行的事前書面同意下租賃、銷售或轉讓該物業。
 - iv. 該物業的擁有人深圳市雅格致美為一間根據中國法律成立的有限責任公司，由中國公民及／或實體代貴集團持有。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第二類一貴集團在中國租用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 中國 廣東省 珠海市 軟件園路1號 會展中心10樓 A、B及C室	<p>該物業包括位於一所於二零零六年竣工的工業樓宇上第10層整層。</p> <p>該物業的總建築面積約1,549平方米。</p> <p>該物業透過三份租約由珠海南方軟件園發展有限公司出租予貴集團，租期自二零零八年九月一日起計直至二零一三年八月三十一日，為期5年，第一年免收租金，第二及第三年月租金為人民幣30,976.2元，其後為人民幣34,073.82元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據日期為二零零七年一月四日的房地產權證(粵房地證字第C5220804號)，總建築面積約65,134.56平方米的該物業由珠海南方軟件園發展有限公司持有作工業用途，於二零四四年三月十七日屆滿。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 擁有人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 珠海科技、珠海銀弧及珠海現代致美(「租戶」)有權佔用及使用該物業。
 - iii. 儘管該物業為作工業用途，但擁有人已訂約將其作為辦公室出租予租戶，根據中國相關法律及法規，租戶不會遭受任何行政處罰。
 - iv. 該物業的租賃協議已進行登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年六月三十日現況下的資本值(人民幣)
3. 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道 竹子林 求是大廈 西座29樓 13個單元	該物業包括位於一所於二零零五年竣工的商業公寓樓宇上第29層13個單元。 該物業的總建築面積約597平方米。 透過四份租約由深圳市和佳順實業有限公司出租及由天金輝貿易深圳有限公司分租予貴集團，租期不盡相同，最遲屆滿日期為二零一零年四月三十日，月租金為人民幣29,840元。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據下列各項日期為二零零五年十一月二十八日的房地產權證，總建築面積約596.80平方米的該物業由深圳市和佳順實業有限公司持有作商業公寓用途，於二零七三年一月十三日屆滿。

房地產權證編號	單位	建築面積(平方米)
深房地證字第3000366121號	2901	[107.73]
深房地證字第3000366119號	2902	[36.80]
深房地證字第3000366128號	2903	[61.71]
深房地證字第3000366129號	2905	[40.82]
深房地證字第3000366122號	2906	[40.82]
深房地證字第3000366123號	2908	[61.71]
深房地證字第3000366124號	2909	[36.84]
深房地證字第3000366125號	2910	[36.84]
深房地證字第3000366126號	2911	[29.54]
深房地證字第3000366127號	2912	[29.54]
深房地證字第3000366115號	2913	[36.81]
深房地證字第3000366118號	2915	[31.19]
深房地證字第3000366114號	2916	[46.45]
	總計	[596.80]

- b. 根據深圳市和佳順實業有限公司發出日期為二零零九年四月二十四日的證書，天金輝貿易深圳有限公司獲准向貴集團分租該物業總建築面積約31.19平方米的2915單位。
- c. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 出租人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - 深圳雅致美及深圳雅格致美(「租戶」)有權佔用及使用該物業。
 - 該物業承租用途符合核准用途。
 - 除2915單位外，其餘租賃協議均已作登記。
 - 對未遞交予有關中國政府管理部門登記的租賃協議而言，根據中國相關法律及法規，租戶不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
4. 中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路 111-115號建 和中心 8層8A至8H室 9層9AB室 及11樓11F室	該物業包括位於一所29層高辦公樓上的9個辦公室單位，總建築面積約2,026平方米。 該物業透過四份租約由廣州市建興裝飾工程有限公司及廣州市多利物業管理有限公司出租予貴集團，租期不盡相同，最遲屆滿日期為二零零九年八月三十一日，月租金為人民幣163,330.4元。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據下列房地產權證，該物業的下列部分(總建築面積約1,715.86平方米)的擁有人為廣州市建興裝飾工程有限公司。以下物業用作辦公用途，使用年限自1993年12月21日起。

房地產權證編號	單位	建築面積 (平方米)
穗房地證字第[0489140]號	8A室	[158.30]
穗房地證字第[0489141]號	8B室	[147.86]
穗房地證字第[0489142]號	8CD室	[574.03]
穗房地證字第[0489143]號	8E室	[232.51]
穗房地證字第[0489144]號	8F室	[314.51]
穗房地證字第[0489145]號	8G室	[109.81]
穗房地證字第[0489146]號	8H室	[81.33]
穗房地證字第[0489166]號	11F室	[96.51]

總計： 1,714.86

- b. 根據房地產權證穗房地證字第[0489147]號，該物業9AB室(建築面積約為311.13平方米)的擁有人為廣州市多利置業有限公司。該物業此部分作辦公用途，使用年限自1993年12月21日起。
- c. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- d. 根據廣州市工商局日期為二零零零年十月二十六日批准的證書，廣州市多利置業有限公司自二零零零年十月八日起更名為廣州市多利物業管理有限公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

- e. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 擁有人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 廣州現代資訊、廣州雅格及珠海科技(「租戶」)均有權佔用及使用該物業。
 - iii. 該物業承租用途符合核准用途。
 - iv. 該物業的租賃協議均已作登記。

估值證書

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
5. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 水蔭路 56號 110室、114室、 517室及518室	該物業包括總建築面積約 315平方米的4個辦公室單 位。 該樓宇於一九九三年落 成。 該物業透過兩份租約由空 軍航材四站廣州採購供應 站出租予貴集團，租期不 盡相同，最遲屆滿日期為 二零一零年二月二十八 日，月租金為人民幣8,543 元。	該物業由 貴集團佔 用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據房地產權證，總建築面積約 23,734.64平方米的該樓宇(該物業位於其中)由中國人民解放軍總後勤部持有。
- 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- 根據空軍航材四站廣州採購供應站(甲方)與貴集團訂立的多份租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：

單位	合同編號	租戶	業主	建築面積 (平方米)	月租金 (人民幣)	租期
114、517及 518室	第92801號	廣州現代圖書 有限公司	空軍航財四站 廣州採購供應站	[225.00]	[6,743]	二零零九年六月一日至 二零一零年五月三十一日
110室	[2009]空房租 合字第064002號	廣州現代圖書 有限公司	空軍航財四站 廣州採購供應站	[90.00]	[1,800.00]	二零零九年三月一日 至二零一零年 二月二十八日
總計：				315.00	8,543	

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

- i. 經協定的當前月租金為人民幣8,543元。
- ii. 114、517、518室的租金不包括管理費及其他開支，而110室的租金包括管理費但不包括其他開支。
- iii. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 根據該物業擁有人發出的日期為二零零七年四月一日的軍隊單位對外有償服務許可證第KJ060223號，空軍航材四站廣州採購供應站獲准轉租該物業。
- e. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 甲方有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 廣州現代圖書有權佔用及使用該物業。
 - iii. 該物業承租用途符合核准用途。
 - iv. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路300號 香港新世界大廈 49層整層、 5303室辦公單位 以及6個停車位	<p>該物業包括位於一所60層高辦公樓上第49層整層及第53層一個辦公室單位(總建築面積約2,196.74平方米)以及第7層4個停車位及第8層2個停車位。</p> <p>該物業透過一份租約由上海新世界淮海物業發展有限公司出租予貴集團，租期不盡相同，最遲屆滿日期為二零零九年十二月九日，月租金為人民幣685,881.6元。</p>	<p>該物業第49層整層及第53層5303室目前由貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業的其餘部分由貴集團佔用作停車位用途。</p>	無商業價值

附註：

- a. 根據上海市房屋土地管理局發出的日期為二零零六年十一月九日的上海房地產權證(滬房地盧字(2006)第003200號)，總建築面積約130,384.17平方米的該樓宇(該物業坐落於其中)由上海新世界淮海物業發展有限公司擁有。該物業作綜合用途，屆滿日期為二零四四年十二月一日。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

- c. 根據上海新世界淮海物業發展有限公司(甲方)與貴集團訂立的多份租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：

單位	登記編號	租戶	建築面積	月租金 (平方米)	租期 (人民幣)
4904室辦公單位	盧 200703005107	上海雅格廣告有限公司	[588.51]	[177,215.1]	二零零七年九月一日 至二零一零年八月三十一日
4901-4903室辦公單位	盧 200703005109	上海格致廣告有限公司	[1,177.0]	[354,424.1]	二零零七年九月一日 至二零一零年八月三十一日
5303室辦公單位	盧 200803001618	上海格致廣告有限公司	[431.23]	[144,282.4]	二零零八年六月一日 至二零一零年八月三十一日
第7-51號停車位	不適用	上海格致廣告有限公司		[1,660]	二零零九年六月十六日 至二零一零年六月十五日
第7-56號停車位	不適用	上海雅格廣告有限公司		[1,660]	二零零九年三月二十日 至二零一零年三月十九日
第7-58號停車位	不適用	上海格致廣告有限公司		[1,660]	二零零八年十二月十日 至二零零九年十二月九日
第7-59號停車位	不適用	上海格致廣告有限公司		[1,660]	二零零八年十二月十日 至二零零九年十二月九日
\					
第8-22號停車位	不適用	上海格致廣告有限公司		[1,660]	二零零八年十二月十日 至二零零九年十二月九日
第8-23號停車位	不適用	上海格致廣告有限公司		[1,660]	二零零八年十二月十日 至二零零九年十二月九日
		總計：	[2,196.74]	[685,881.6]	

- i. 經協定的當前月租金為人民幣685,881.6元。
- ii. 該租金不包括管理費及其他開支。
- iii. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 擁有人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
- ii. 上海格致及上海雅格(「租戶」)有權佔用及使用該物業。
- iii. 該物業承租用途符合核准用途。
- iv. 除停車位的租賃協議外，該物業其餘租賃協議均已作登記。
- v. 對未遞交予有關中國政府管理部門登記的租賃協議而言，根據中國相關法律及法規，租戶不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 中國 上海市 盧灣區 肇嘉浜路96號 瑞金商務中心 209、402、 404室辦公單位 以及首層的 一個倉庫	<p>該物業包括位於一所7層高辦公樓上的3個辦公室單位(總建築面積約271.56平方米)以及建築面積約40平方米的一個倉庫。</p> <p>該物業透過三份租約由上海榮遠房地產開發經營有限公司及上海榮廣商務中心有限公司出租予貴集團，租期為一年，最遲屆滿日期為二零零九年九月七日，月租金為人民幣22,753元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公、攝影室及倉庫用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據日期為一九九五年七月九日的房屋所有權證(滬房盧字第0023564號)，該物業的擁有人為上海針織十一廠。
- b. 根據上海針織十一廠發出的日期為二零零一年六月三十日的證書，附註a中所述房屋被出租予上海榮遠房地產開發經營有限公司供翻新、發展及管理，自二零零一年三月一日起為期15年。
- c. 根據上海榮遠房地產開發經營有限公司與上海榮廣商務中心有限公司訂立的委託協議，附註a所述房屋被同意由上海榮廣商務中心有限公司營運及管理，期限自二零零八年一月一日至二零一八年十二月三十一日。
- d. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- e. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 出租人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 上海雅格及廣州現代圖書(「租戶」)有權佔用及使用該物業。
 - iii. 該物業承租用途符合核准用途。
 - iv. 404、402及209室的租賃協議已進行登記。
 - v. 對未遞交予有關中國政府管理部門登記的租賃協議而言，根據中國相關法律及法規，租戶不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

於二零零九年

六月三十日

現況下的資本值

(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
8. 中國 上海市 徐匯區 船廠路250號 2棟307室	該物業包括位於一所於一九九三年落成的5層高工業樓宇上的總建築面積約99.4平方米的一個倉庫。 該物業由上海徐匯商業建設發展有限公司出租予貴集團，為期2年，至二零零九年八月十四日屆滿，月租金為人民幣3,930元。	該物業由貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據上海市房屋土地管理局發出的日期為二零零一年十一月二十七日的上海房地產權證(滬房地徐(2001)第 066307 號)，總建築面積約 5,682.39平方米的該樓宇(該物業坐落於其中)由上海徐匯商業建設發展有限公司擁有。該物業作工業用途。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據上海徐匯商業建設發展有限公司(甲方)與貴集團(上海雅格廣告有限公司)訂立的租賃協議，該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 經協定的月租金為人民幣3,930元。
 - ii. 租期自二零零七年八月十五日至二零零九年八月十四日。
 - iii. 該租金不包括管理費及其他開支。
 - iv. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 於估值日後，廣州現代圖書有限公司與上海徐匯商業建設發展有限公司重續租約為期兩年，屆滿期為二零一一年八月十四日，月租為人民幣3,930元。
- e. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 擁有人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 上海雅格及廣州現代圖書有權佔用及使用該物業。
 - iii. 該物業承租用途符合核准用途。
 - iv. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，上海雅格及廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
9. 中國 四川省 成都市，青羊區 人民南路， 1段86號 10樓M座 一個辦公室單位	<p>該物業包括位於一所辦公樓宇上的第10層總建築面積約57平方米的一個辦公室單位。</p> <p>該物業由四川新華發行集團有限公司出租予貴集團，租期自二零零八年六月十五日起計直至二零零九年十二月三十一日，月租金為人民幣5,162元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據成都市房產管理局發出的房屋所有權證(成房權證監證字第1279330號)，總建築面積約7,175.20平方米的該樓宇(該物業坐落於其中)的擁有人為四川新華發行集團有限公司。該物業作辦公用途。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據四川新華發行集團有限公司(甲方)與廣州現代資訊傳播有限公司訂立的租賃協議(編號為成都2008142)，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 租期自二零零八年六月十五日至二零零九年十二月三十一日。
 - ii. 經協定的月租金總額為人民幣5,162.00元，年租金為人民幣61,944.00元。
 - iii. 該租金不包括管理費及其他開支。
 - iv. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 擁有人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 廣州現代資訊有權佔用及使用該物業。
 - iii. 該物業承租用途符合核准用途。
 - iv. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，廣州現代資訊不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

於二零零九年
六月三十日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 (人民幣)
10. 中國 江蘇省 南京市 鼓樓區， 五台花園 5棟地上 第11號車庫	該物業包括一個地上停車庫。 據貴集團告知，該物業的總淨建築面積約為18平方米。 該物業由封其鵬出租予貴集團，租期自二零零九年六月十日起計直至二零一零年六月十日，為期一年，年租金為人民幣9,600元。	該物業由貴集團佔用作停車庫用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據日期為二零零五年四月十一日由新長鐵路有限公司與吳立香及封其鵬訂立的停車庫使用權轉讓協議，物業使用權已訂約由吳立香與封其鵬持有作為停車庫，自二零零五年四月十一日起計直至二零六五年四月十一日，為期60年。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據封其鵬(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 租期自二零零九年六月十日至二零一零年六月十日。
 - ii. 經協定的年租金為人民幣9,600元。
 - iii. 該租金不包括管理費及其他開支。
 - iv. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 由於並未取得業權證書，故出租人及租賃協議的有效性無法核實。若租賃協議最終屬無效，廣州現代圖書須歸還該物業，而有關爭議解決的條款將對雙方具有約束力。
 - ii. 根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因租賃無任何業權證書的物業而遭受任何行政處罰。
 - iii. 對未遞交予有關中國政府管理部門登記的租賃協議而言，根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
11. 中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 上海路40號 的一個辦公室 單位	<p>該物業包括位於一所辦公樓宇上總建築面積約23平方米的一個辦公室單位。</p> <p>該物業由中國人民解放軍南京軍區聯勤部南京第一離職幹部休養所出租予貴集團，租期自二零零八年十月八日起計直至二零零九年十月七日，為期一年，年租金為人民幣15,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據中國人民解放軍南京軍區聯勤部南京第一離職幹部休養所發出的日期為二零零六年一月一日的產權說明，該物業由中國人民解放軍南京軍區聯勤部南京第一離職幹部休養所擁有。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據中國人民解放軍南京軍區聯勤部南京第一離職幹部休養所(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 租期自二零零八年十月八日至二零零九年十月七日。
 - ii. 經協定的年租金總額為人民幣15,000.00元。
 - iii. 該租金不包括管理費及其他開支。
 - iv. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 由於並未取得業權證書，故出租人及租賃協議的有效性無法核實。若租賃協議最終屬無效，廣州現代圖書須歸還該物業，而有關爭議解決的條款將對雙方具有約束力。
 - ii. 根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因租賃無任何業權證書的物業而遭受任何行政處罰。
 - iii. 對未遞交予有關中國政府管理部門登記的租賃協議而言，根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
12. 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 德勝路385號 銀都大廈1708室	該物業包括位於一所23層高住宅樓上的淨面積約56.90平方米的一個單位。 該物業由朱國軍出租予貴集團，租期自二零零九年三月一日起計直至二零一零年二月二十八日，為期一年，月租金為人民幣1,800元。	該物業由貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據房屋所有權證(杭房權證拱移字第0336314號)，總建築面積約56.90平方米的該物業的擁有人為朱國軍。該物業作住宅用途。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據朱國軍(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 經協定的月租金總額為人民幣1,800元。
 - ii. 租期自二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日。
 - iii. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 擁有人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 廣州現代圖書有權佔用及使用該物業。
 - iii. 該物業承租用途符合核准用途。
 - iv. 對未遞交予有關中國政府管理部門登記的租賃協議而言，根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年六月三十日現況下的資本值 (人民幣)
13. 中國 浙江省 杭州市，拱墅區 德勝路385號 聖都公寓第9號 停車庫	據貴集團告知，該物業包括一個淨建築面積約為25平方米的停車庫。 該物業由湯蘇春出租予貴集團，租期自二零零九年三月一日起計直至二零一零年二月二十八日，為期一年，月租金為人民幣650元。	該物業由貴集團佔用作停車庫用途。	無商業價值

附註：

- a. 我們未獲提供該物業的任何產權證書。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據湯蘇春(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 租期自二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日。
 - ii. 月租金總額為人民幣650元。
 - iii. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 由於並未取得業權證書，故出租人及租賃協議的有效性無法核實。若租賃協議最終屬無效，廣州現代圖書須歸還該物業，而有關爭議解決的條款將對雙方具有約束力。
 - ii. 根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因租賃無任何業權證書的物業而遭受任何行政處罰。
 - iii. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
14. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 浦江路85號 福思特大廈 2413室	該物業包括位於一所高層辦公樓宇上總淨建築面積約68平方米的一個辦公室單位。 該物業由張福英出租予貴集團，租期自二零零九年三月二十二日起計為期一年，年租金為人民幣50,000元。	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- a. 我們未獲提供該物業的任何產權證書。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據張福英(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 經協定的年租金總額為人民幣50,000元。
 - ii. 租期自二零零九年三月二十二日至二零一零年三月二十一日。
 - iii. 該租金包括管理費。
 - iv. 未經甲方書面同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 由於並未取得業權證書，故出租人及租賃協議的有效性無法核實。若租賃協議最終屬無效，廣州現代圖書須歸還該物業，而有關爭議解決的條款將對雙方具有約束力。
 - ii. 根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因租賃無任何業權證書的物業而遭受任何行政處罰。
 - iii. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國有關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
15. 中國 北京市 朝陽區 廣渠路 九龍山家園 2棟 103及401室	該物業包括14層高住宅大樓上的兩個住宅單位，總建築面積約432.55平方米。 該物業透過兩份租約由侯果良與楊風華出租予貴集團，租期不盡相同，最遲屆滿日期為二零一零年五月二十六日，月租金總額為人民幣16,000元。	該物業由貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據北京市朝陽區國土資源和房屋管理局發出的編號京房權證朝私04字第69358及京房權證朝私05字第[105407]號，總建築面積約432.55平方米的該物業由侯果良及楊風華持有。該物業作住宅用途，屆滿日期為二零六八年十二月三日。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據侯果良及楊風華(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 103室的租期自二零零九年五月三十一日起計直至二零一二年五月三十日，而401室的租期自二零零九年五月二十七日起計直至二零一零年五月二十六日。
 - ii. 經協定的月租金總額為人民幣16,000元。103室的租金每季支付一次，而401室的租金則租金則每半年支付一次。
 - iii. 該租金不包括管理費及其他開支。
 - iv. 未經甲方同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 擁有人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 廣州現代圖書有權佔用及使用該物業。
 - iii. 該物業承租用途符合核准用途。
 - iv. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
16. 中國 天津市 和平區 西安道與長沙路 交叉口東北側 誠基經貿中心 3-2-2103單位	該物業包括位於一所49層 高住宅樓宇上總建築面積 約60.02平方米的1個公寓單 位，佔地面積約3.2平方 米。 該物業由朱澤明出租予貴 集團，租期自二零零九年 五月二十日起計直至二零 一零年五月十九日，為期1 年，月租金為人民幣2,200 元。	該物業由貴集團佔用 作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局聯合發出的房地產權證(房地證津字第101020802450號)，總建築面積約60.02平方米及佔地面積約3.2平方米的該物業由朱澤明持有作住宅用途，屆滿日期為二零七四年八月四日。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據朱澤明(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 租期自二零零九年五月二十日起至二零一零年五月十九日止。
 - ii. 經協定的月租金總額為人民幣2,200元。
 - iii. 該租金不包括管理費及其他開支。
 - iv. 貴集團於租期內未得甲方書面同意不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 擁有人有權出租該物業。租賃協議合法有效及雙方可依法強制執行。
 - ii. 廣州現代圖書有權佔用及使用該物業。
 - iii. 該物業承租用途符合核准用途。
 - iv. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
17. 中國 天津市 和平區 營口道 84號 106室	<p>該物業包括住宅大樓上的一個住宅單位，總建築面積約23.9平方米。</p> <p>該物業由劉興亞出租予貴集團，租期自二零零九年五月二十日起計直至二零一零年五月十九日，為期一年，年租金為人民幣10,100元。</p>	該物業由貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- a. 根據和平區房產公司勸業場房管站於二零零一年四月一日與劉興亞簽署的租賃合同，總建築面積約為23.9平方米的該物業同意出租給劉興亞做為住房使用，合同有效期至二零零三年三月三十一日。公司尚未提供該等物業的續租協議或任何產權證書。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據劉興亞(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 租期自二零零九年五月二十日至二零一零年五月十九日。
 - ii. 經協定的半年租金總額為人民幣5,050元。而租金每半年支付一次。
 - iii. 該租金不包括管理費及其他開支。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 由於並未取得業權證書，故出租人及租賃協議的有效性無法核實。若租賃協議最終屬有效，廣州現代圖書須歸還該物業，而有關爭議解決的條款將對雙方具有約束力。
 - ii. 根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因租賃無任何業權證書的物業而遭受任何行政處罰。
 - iii. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
18. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 同澤南街16號 正大廣場 1-15-4室	據貴集團告知，該物業包括一幢住宅大樓里的淨建築面積約100平方米的1個單位。 該物業由周紅軍出租予貴集團，租期自二零零八年十一月一日起計直至二零零九年十月三十一日，為期1年，月租金為人民幣4,000元。	該物業由貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

- a. 我們未獲提供該物業的任何產權證書。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 根據周紅軍(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 租期二零零八年十一月一日至二零零九年十月三十一日。
 - ii. 月租金總額為人民幣4,000元。
 - iii. 該租金包括管理費及供熱費。
 - iv. 貴集團於租期內不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 由於並未取得業權證書，故出租人及租賃協議的有效性無法核實。若租賃協議最終屬無效，廣州現代圖書須歸還該物業，而有關爭議解決的條款將對雙方具有約束力。
 - ii. 根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因租賃無任何業權證書的物業而遭受任何行政處罰。
 - iii. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年六月三十日現況下的資本值 (人民幣)
19. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 寶崗大道 1377號 2樓B37室	<p>該物業包括商業裙樓中的一個商舖，總建築面積約68.2平方米。</p> <p>該物業由廣東海城文化發展有限公司及廣州億家市場開發有限公司出租予貴集團，租期自二零零九年七月一日起計直至二零一二年六月三十日，為期三年，月租金為人民幣4,774元及管理費為人民幣341元，年增長率為6%。</p>	該物業由貴集團佔用作零售店用途。	無商業價值

附註：

- a. 我們未獲提供該物業的任何業權證書。
- b. 我們獲告知，有關擁有人為本集團一名獨立第三方。
- c. 根據廣東海城文化發展有限公司及廣州億家市場開發有限公司(甲方)與廣州現代圖書有限公司訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予貴集團，而租賃協議的其中若干重要條款載列如下：
 - i. 該物業已於二零零九年六月三十日交付予貴集團。
 - ii. 免租期由二零零九年七月一日起至二零零九年七月十五日止。
 - iii. 租期二零零九年七月一日至二零一二年六月三十日。
 - iv. 經協定的月租金總額為人民幣4,774元，年增長率為6%。
 - v. 該租金不包括管理費及其他開支。
 - vi. 未經甲方同意，貴集團不得將該物業的一部分或全部轉租予第三方。
- d. 我們已接獲貴集團的法律顧問編製的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 由於並未取得業權證書，故出租人及租賃協議的有效性無法核實。若租賃協議最終屬有效，廣州現代圖書須歸還該物業，而有關爭議解決的條款將對雙方具有約束力。
 - ii. 根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因租賃無任何業權證書的物業而遭受任何行政處罰。
 - iii. 儘管租賃協議未遞交予有關中國政府管理部門登記，但根據中國相關法律及法規，廣州現代圖書不會因此遭受任何行政處罰。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團在香港租用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 (人民幣)
20. 香港 鰂魚涌 英皇道1067號 仁孚工業大廈 9樓	<p>該物業包括位於一所於一九七一竣工的14層高工業樓宇第9層上的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的可銷售面積約13,860.42平方呎(1,287.67平方米)。</p> <p>該物業的租期自二零零八年七月一日起計直至二零一零年六月三十日，為期2年，月租金為214,500港元，不包括差餉及管理費。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途	無商業價值

附註：

- a. 該物業的登記擁有人為愛高電業有限公司。
- b. 我們獲告知，登記擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c. 該物業位於鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26下的「商業」地帶內。