
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中視金橋國際傳媒控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SinoMedia[®]
中視金橋國際傳媒控股有限公司
SINOMEDIA HOLDING LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00623)

主要交易

出售該等物業

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司已取得持有本公司已發行股本超過50%的密切聯繫股東組別就出售事項作出的不可撤回及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。向股東寄發的本通函僅供參考。

二零二三年七月十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「該等協議」	指	辦公室單位協議及停車位協議之統稱；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	位於中國北京市朝陽區朝陽門外大街甲6號-2層的12個停車位
「停車位協議」	指	賣方與天壕環境就買賣停車位所訂立日期為二零二三年六月二日的買賣協議
「停車位補充協議」	指	賣方、天壕環境與買方就天壕環境向買方轉讓及更替其於停車位協議下之所有權利及義務所訂立日期為二零二三年六月二日的補充協議
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	中視金橋國際傳媒控股有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00623)
「完成」	指	根據該等協議分別完成辦公室單位或停車位的業權轉讓(視情況而定)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	辦公室單位代價及停車位代價之統稱

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該等協議之條款及條件買賣該等物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員、控股股東及主要股東以及彼等各自的聯繫人，並與上述人士概無關連之人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二三年七月十日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳新先生，為本集團的主席、執行董事及劉女士的丈夫
「劉女士」	指	劉矜蘭女士，為本集團的行政總裁、執行董事及陳先生的妻子
「辦公室單位」	指	位於中國北京市朝陽區朝陽門外大街甲6號3座21樓2101室的辦公室單位
「辦公室單位協議」	指	賣方與天壕環境就買賣辦公室單位所訂立日期為二零二三年六月二日的買賣協議

釋 義

「辦公室單位補充協議」	指	賣方、天壕環境與買方就天壕環境向買方轉讓及更替其於辦公室單位協議下之所有權利及義務所訂立日期為二零二三年六月二日的補充協議
「該等物業」	指	辦公室單位及停車位之統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	北京市天壕智慧餘熱發電有限公司，一家在中國成立之有限公司，並為天壕環境之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中之普通股，或如本公司股本出現分拆、減少、合併或重組，則為組成本公司普通股股本之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司／該等附屬公司」	指	符合上市規則「附屬公司」一詞之定義的任何實體，而「該等附屬公司」應據此詮釋
「該等補充協議」	指	辦公室單位補充協議及停車位補充協議之統稱
「天壕環境」	指	天壕環境股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份制公司，其股份於深圳證券交易所創業板上市(股票代碼：300332)

釋 義

「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為物業估值師，並為一名獨立第三方
「賣方」	指	中視金橋國際傳媒集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之非全資附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

僅就說明用途及除另有說明下，本通函內人民幣兌港幣採用人民幣1.00元兌港幣1.1131元的匯率進行貨幣換算，僅供說明之用，並不構成任何人民幣或港幣金額已經、可以或可能以有關匯率或任何其他匯率進行換算的陳述。

SinoMedia[®]

中視金橋國際傳媒控股有限公司
SINOMEDIA HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00623)

執行董事：

陳新先生(主席)

劉矜蘭女士

李宗洲先生

劉芷屹女士

註冊辦事處：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心2座4樓417室

獨立非執行董事：

齊大慶先生

葉虹女士

陳亨利博士

張華博士

主要營業地點：

中國北京市

朝陽區

光華路9號

金橋天階大廈7層

中國上海市

浦東新區

福山路450號

新天國際大廈

15D單元

敬啟者：

主要交易

出售該等物業

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年六月二日的公告，內容有關出售事項。本通函的目的為(其中包括)向閣下提供(i)有關出售事項的進一步資料；(ii)該等物業的估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料。

董事會函件

標的物業： 位於中國北京市朝陽區朝陽門外大街甲6號3座21樓2101室的辦公室單位。辦公室單位之總建築面積約為1,085.17平方米。

代價及付款條款： 買賣辦公室單位的代價為人民幣88,149,110元(相當於約港幣98,118,774元)(「辦公室單位代價」)，買方應按以下方式向賣方支付代價：

- (a) 應於簽署辦公室單位協議後3個工作日內，向賣方支付10%的辦公室單位代價(即人民幣8,814,911元(相當於約港幣9,811,877元))；
- (b) 不遲於完成前5個工作日，將餘下的90%辦公室單位代價(即人民幣79,334,199元(相當於約港幣88,306,897元))支付至由買方及賣方就此目的而共同開立及管理的代管銀行賬戶；及
- (c) 於完成後2個工作日內，買方應與賣方合作，從代管銀行賬戶釋出餘下款項。

辦公室單位代價由賣方及天壕環境經公平磋商後達致，並經參考估值師於二零二三年五月三十一日就辦公室單位作出的初步估值以及類似地點可資比較物業的近期交易及市場價格後釐定。有關辦公室單位的估值詳情，請參閱本通函附錄二所載估值報告。

董事會函件

完成： 完成須於二零二三年六月三十日或之前進行，屆時買方及賣方應就轉讓辦公室單位業權，向中國相關房地產登記機關完成所有必要的登記。

根據辦公室單位協議完成買賣辦公室單位，以及根據停車位協議完成買賣停車位，兩者並非互為條件。

交付管有權： 辦公室單位21樓的空置管有權應於完成後2個工作日內交付予買方。

辦公室單位21A樓的空置管有權應於二零二三年八月三十日或之前交付。

停車位協議

停車位協議的主要條款概要載列如下：

日期： 二零二三年六月二日

訂約方： (i) 賣方；及
(ii) 天壕環境(其於本協議下的權利及義務已按停車位補充協議向買方轉讓及更替)。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，買方及天壕環境均為獨立於本公司及其關連人士，並與之概無關連的第三方。

董事會函件

標的物業： 位於中國北京市朝陽區朝陽門外大街甲6號-2樓的停車位，總建築面積為518.81平方米。

代價： 買賣停車位的代價為人民幣5,520,000元(相當於約港幣6,144,312元) (「停車位代價」)，買方應按以下方式向賣方支付代價：

- (a) 應於簽署停車位協議後3個工作日內，向賣方支付10%的停車位代價(即人民幣552,000元(相當於約港幣614,431元))；
- (b) 不遲於完成前5個工作日，將餘下的90%停車位代價(即人民幣4,968,000元(相當於約港幣5,529,881元))支付至由買方及賣方就此目的而共同開立及管理的代管銀行賬戶；及
- (c) 於完成後2個工作日內，買方應與賣方合作，從代管銀行賬戶釋出餘下款項。

停車位代價由賣方及天壕環境經公平磋商後達致，並經參考估值師於二零二三年五月三十一日就停車位作出的初步估值以及類似地點可資比較物業的近期交易及市場價格後釐定。有關停車位的估值詳情，請參閱本通函附錄二所載估值報告。

董事會函件

完成： 完成須於二零二三年六月三十日或之前進行，屆時買方及賣方應就轉讓停車位業權，向中國相關房地產登記機關完成所有必要的登記。

根據辦公室單位協議完成買賣辦公室單位，以及根據停車位協議完成買賣停車位，兩者並非互為條件。

交付管有權： 10個停車位的空置管有權應於完成後2個工作日內交付予買方。

2個停車位的空置管有權應於二零二三年八月三十日或之前交付。

有關該等物業的資料

該等物業由本集團以投資為目的持有，於最後實際可行日期，與已出租的該等物業有關的所有租賃協議均已終止，以向買方交付空置管有權。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述該等物業的所有租戶均為獨立第三方。

根據本通函附錄二所載由估值師編製的該等物業的估值報告，該等物業於二零二三年五月三十一日的估值約為人民幣94,240,000元(相當於約港幣104,898,544元)。該等物業的估值按市場價值基準進行，指經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額。估值師採納比較法，當中假設該等物業乃按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得的可資比較市場交易。

董事會函件

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，該等物業應佔的淨溢利／(虧損)(經考慮管理該等物業所有相關開銷後的除稅前及除稅後年度租金收入)如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
辦公室單位		
除稅前淨溢利	3,288	3,106
除稅後淨溢利	2,466	2,329
停車位		
除稅前淨虧損	(39)	(56)
除稅後淨虧損	(39)	(56)

於二零二三年五月三十一日，該等物業之賬面淨值為約人民幣23,300,000元(相當於約港幣25,935,230元)。

出售事項的財務影響及所得款項用途

盈利

於完成出售事項後，本集團預期確認約人民幣62.6百萬元(相當於約港幣69.7百萬元)的收益，即於扣除所有與出售事項相關的估計成本及開支後的代價，與該等物業於二零二三年五月三十一日的資產淨值之間的差額。與出售事項相關的實際收益或虧損將於完成後評估，並有待本公司核數師審閱及審核。

資產及負債

於出售事項完成後，本集團的非流動資產將減少約人民幣23.3百萬元(相當於約港幣25.9百萬元)，即該等物業的資產淨值，而本集團的流動資產將增加約人民幣85.9百萬元(相當於約港幣95.6百萬元)，即出售事項的所得款項淨額，惟預期對流動及非流動負債並無影響。

所得款項的建議用途

根據代價及出售事項相關成本約人民幣7.7百萬元(相當於約港幣8.6百萬元)，本集團預期自出售事項收取所得款項淨額合共人民幣85.9百萬元(相當於約港幣95.6百萬元)。本集團擬將全部出售事項所得款項淨額用作日常營運之一般營運資金，具體而言，當中65%(即約人民幣56百萬元，相當於約港幣62.3百萬元)將用作員工成本，而餘下35%(即約人民幣29.9百萬元，相當於約港幣33.3百萬元)將用作支付中央廣播電視總台廣告資源的獨家代理成本。預期於向買方收取所有代價後一年內，本集團將悉數運用出售事項的所得款項淨額。

進行出售事項的理由及裨益

考慮到本集團當前的財務狀況及業務營運以及中國整體經濟及物業市場，董事會認為當前市場為本集團提供良好機會，而出售事項為以合理價格變現該等物業價值的利好機會。此外，出售事項所得款項將鞏固本集團的財務狀況，並增加本集團的一般營運資金。出售事項將讓本集團變現其物業投資，並將其財務資源重新分配至其他業務發展當中。

天壕環境作為該等物業的有意買家首先接洽本集團，雙方按此基礎開展磋商。經漫長的磋商程序後，訂約雙方原則上同意按出售事項的條款達成協議，而該等協議達致協定形式。因其自身內部行政原因，天壕環境要求買家作為購買及持有該等物業的實體。考慮到該等協議已為協定形式及為避免因重新磋商條款及修訂該等協議導致任何更多延誤，賣方及天壕環境同意訂立該等協議，而天壕環境其後隨即將其於該等協議項下的權利及責任更替及轉讓予買方。

董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管並非於本集團一般業務過程中進行，惟辦公室單位協議及停車位協議的條款及條件屬一般商業條款，並相信出售事項屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

有關賣方及本集團的資料

賣方為於中國成立的有限責任公司，並為本公司的非全資附屬公司，主要從事電視廣告代理、品牌推廣及內容製作服務業務。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方、其任何董事及法律代表及／或買方任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘有關附屬公司參與該交易)之間目前並無(且於過往十二個月一直無)任何重大貸款安排。

本集團主要從事電視廣告、創意內容製作及數字營銷服務。

有關天壕環境及買方的資料

買方為於中國成立的有限責任公司，主要從事玻璃窯餘熱發電、銷售發電設備及配件，以及能源技術諮詢業務。於最後實際可行日期，買方為天壕環境的全資附屬公司，而天壕環境為根據中國法律成立的股份制公司，主要從事天然氣供應及管道營運、水處理工程服務、膜產品研發、生產及銷售。天壕環境的股份於深圳證券交易所創業板上市(股票代碼：300332)。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、天壕環境及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但全部低於75%，出售事項構成本公司的一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章下的申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，如本公司須召開股東大會以批准該等協議及出售事項，概無於該等協議及出售事項擁有重大權益的股東或其緊密聯繫人須根據上市規則，就批准該等協議及出售事項之決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已從以下的密切聯繫股東組別取得書面批准，以批准該等協議及出售事項。有關密切聯繫股東組別全部均由Tricor Equity Trustee Limited控制，且共同於合共309,608,821股股份中擁有實益權益，佔於最後實際可行日期本公司已發行股份數目約67.07%：

1. 中視金橋國際文化傳播有限公司，該公司持有210,982,513股股份，佔本公司已發行股份數目約45.70%。
2. SinoMedia Investment Limited，該公司持有24,038,312股股份，佔本公司已發行股份數目約5.21%。
3. Merger Holding Service Company Limited，該公司持有25,921,344股股份，佔本公司已發行股份數目約5.62%。
4. United Marine Enterprise Company Limited，該公司持有27,101,344股股份，佔本公司已發行股份數目約5.87%。
5. Digital Finance Service Company Limited，該公司持有21,565,308股股份，佔本公司已發行股份數目約4.67%。

因此，本公司將不會就批准該等協議及出售事項而召開股東大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議乃按正常商業條款訂立及屬公平合理，且出售事項符合本公司與股東的整體利益。因此，雖然本公司不會就批准該等協議及出售事項召開股東大會，倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准該等協議及出售事項的決議案。

董事會函件

額外資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命

陳新

主席

謹啟

二零二三年七月十三日

1. 本集團的三年期財務資料

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況的資料(以比較列表的形式載列)以及本集團最近期公佈的經審核財務狀況表連同上一個財政年度的年度賬目附註。

本公司截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同本公司財務報表的相關附註載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告第99頁至164頁、本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告第99頁至172頁及本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告第95頁至168頁。請參閱以下有關年度報告的超鏈接：

截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600302_c.pdf

截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500054_c.pdf

截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300312_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二三年五月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的租賃負債約為人民幣976,800元(相當於約港幣1,087,276元)。

除上文所披露者外，於二零二三年五月三十一日，本集團無有關任何借款、按揭、押記或債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、定期貸款或其他貸款、債務證券或其他同類負債、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸或租購承擔、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債或債務的未償還債務。

董事確認，自二零二三年五月三十一日，本集團的債務或或然負債概無任何重大變動。

3. 營運資金

於最後實際可行日期，董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮該等協議項下擬進行交易及本集團可得財務資源(包括內部產生的財務資源)，在不發生意外事件的情況下，本集團將有足夠營運資金滿足其目前的需要(即自本通函刊發日期起最少未來十二個月)。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

4. 財務及貿易前景

雖然中國解除疫情管制措施，二零二三年的市場仍然脆弱，且消費者情況會否繼續恢復仍存在不確定因素。與此同時，通脹率及全球經濟的疲弱趨勢等宏觀因素亦將影響消費者信心。本集團對未來繼續持謹慎樂觀態度，並計劃多項策略搶佔增長機會。此外，本集團將對瞬息萬變的市場環境維持警覺，繼續加快調整及優化其業務架構，並加強其在創意通訊及品牌策略方面的核心能力，以在達致可持續增長的同時應對市場變動。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團持有的物業權益於二零二三年五月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據由中視金橋國際傳媒集團有限公司(「賣方」或「中視金橋」，為中視金橋國際傳媒控股有限公司(「貴公司」)的非全資附屬公司(以下連同 貴公司及其附屬公司統稱「貴集團」))、天壕環境股份有限公司(「天壕環境」)及北京市天壕智慧餘熱發電有限公司(「買方」，為天壕環境的全資附屬公司)所訂立，日期為二零二三年六月二日的辦公室單位協議、停車位協議及兩者的補充協議，賣方已同意出售而天壕環境已同意購買辦公室單位及停車位。在下文的條款及條件所規限下，天壕環境應向買方轉讓及更替其於辦公室單位協議、停車位協議及其補充協議下的所有相關權利及義務。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)已獲指示，就位於中華人民共和國(「中國」)的物業提供估值服務，以供披露之用。吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零二三年五月三十一日(「估值日期」)的市值向 貴公司提供意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期在公平交易中資產或負債可交換的估計金額」。

吾等已採用比較法，假設按現況交吉出售有關物業權益，並參考相關市場可得的可資比較市場交易對物業權益進行估值。該方法依賴將市場交易作為最佳指標這一共識，並預先假設市場上相關交易的證明可推及類似物業，惟須考慮可變因素。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能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。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的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—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關該物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證等業權文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—北京君合律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

王思萱於二零二三年六月九日對有關物業進行視察。王女士畢業於物業開發相關學位課程並於中國物業估值方面擁有逾1年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

本報告所載全部金額以人民幣為單位。

以下隨附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心2座
4樓417室
中視金橋國際傳媒控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二三年七月十三日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有29年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於中國北京市朝陽區朝陽門外大街6A號萬通中心的一個辦公室單位及12個停車位	萬通中心為一項綜合發展項目，設有辦公室、零售及停車位部份。萬通中心位於朝陽區中心商業區，由四座於二零零六年落成的樓宇組成，公共交通網絡便利。	於估值日期，該物業的一個停車位已租予一名租戶，而該物業的其餘部份為空置。	94,240,000

該物業由位於萬通中心3座21樓的一個辦公室單位(第2101號單位)以及位於地下2樓的12個停車位(第201至203號及第205至213號停車位)組成。辦公室單位內有一層稱為21A樓的額外夾層樓層。根據業權證，該物業的總建築面積(「建築面積」)約為1,603.98平方米。建築面積的詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)	停車位 數目
辦公室	1,085.17	
停車位	518.81	12
總計：	<u>1,603.98</u>	<u>12</u>

該物業已獲授土地使用權，作辦公室及地下停車場用途，年期於二零五三年十一月五日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一一年十一月七日的國有土地使用證 — 京朝國用(2011)出第00475號，一幅地盤面積約為11,513.97平方米的土地的土地使用權已授予北京萬通世界房地產有限公司(「北京萬通」)，年期於二零五三年十一月五日屆滿，作商業、辦公室及地下停車場用途，而該物業建於該土地上。
2. 根據房屋所有權證 — X京房權證朝字第1313598號，建築面積約為1,085.17平方米的辦公室單位(2101號單位)由中視金橋擁有。
3. 根據房屋所有權證 — X京房權證朝字第1313796號，總建築面積約為518.81平方米的12個地下停車位(201至203號及205至213號停車位)由中視金橋擁有。
4. 根據租賃協議，該物業的1個停車位已租予一名租戶，為期一年，於二零二三年六月三十日屆滿，年度租金為人民幣13,800元，當中包括管理費及增值稅。
5. 於為該物業估值時，吾等已識別位於該物業周邊地區，特徵與該物業類似的多項相關銷售證明，並就此進行分析。此等經選定可資比較物業緊鄰標的物業，建築狀況與標的物業類似。就辦公室單位而言，此等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣80,000元至每平方米人民幣86,000元，而就停車位而言則為每個停車位介乎人民幣450,000元至人民幣500,000元。已就可資比較物業及該物業之間不同的建築質素、易達程度、地點、面積及其他特徵均已獲考慮，以作出適當的調整及分析從而達致該物業辦公室單位及停車位的假設單位費率。下文列出可資比較物業及調整的詳情，可資比較物業清單為吾等就該物業進行估值時，按照上述評選準則得出的詳盡清單。

可資比較物業(辦公室)	A	B	C
名稱	北京財富中心	駿豪中央公園廣場	博瑞大廈
地點	朝陽區東三環中路7號	朝陽區朝陽公園南路10號院	朝陽區東三環北路甲26號
用途	辦公室	辦公室	辦公室
建築面積(平方米)	2,707	1,990	2,000
地點及易達程度	良好	良好	良好
單位要價(人民幣元/平方米)	86,000	80,000	80,200

調整因素：

要價	向下調整	向下調整	向下調整
地點及易達程度	與該物業類似	較該物業為差	與該物業類似
建築質素	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
間隔	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
樓層	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
景觀	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似

可資比較物業(辦公室)	A	B	C
物業管理	與該物業類似	與該物業類似	較該物業為差
總調整	-2%	+1%	+0%
經調整單位價格 (人民幣元/平方米)	84,280	80,800	80,200

根據對三項可資比較物業的分析，該物業辦公室單位市值的經調整平均單位費率為每平方米人民幣81,760元。

可資比較物業(停車位)	A	B	C
地點	東城區朝陽門內大街8號	東城區金寶街2號	朝陽區水碓子北里1號
用途	停泊車輛	停泊車輛	停泊車輛
地點及易達程度	良好	良好	良好
單位要價(人民幣元/個)	450,000	450,000	500,000

調整因素：

要價	向下調整	向下調整	向下調整
地點及易達程度	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
建築質素	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
保養狀況	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
停車位比率	較該物業為差	較該物業為差	較該物業為佳
總調整	+0%	+0%	-4%
經調整單位價格(人民幣元/個)	450,000	450,000	480,000

根據對三項可資比較物業的分析，該物業停車位市值的經調整平均單位費率為每個停車位人民幣460,000元。

6. 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)以下各項：
- a. 中視金橋為該物業的擁有人，並有權合法佔用、使用、轉讓、捐贈、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；
 - b. 位於該物業21樓的辦公室單位，其上有一名為21A樓的整層夾層。21A樓的總建築面積並不計入附註1提及的房屋所有權證。於二零二三年五月前，中視金橋使用該樓層作辦公室用途(自用及出租)，目前為空置。根據中視金橋的書面確認，於中視金橋從北京萬通收購該物業時，21A樓即已存在，而北京萬通並無就是否有任何規劃建築以外的情況導致21A樓出現而提供相關文件，或解釋存在該樓層的原因。截至發出法律意見的日期，中視金橋及北京萬通(包括繼承北京萬通權利和義務的實體)並無因21A樓而收到相關主管機關的任何反對、整改意見或行政處罰。倘21A樓超出規劃建築範圍，或被要求拆除，北京萬通(包括繼承北京萬通權利和義務的實體)或其他第三方可能會受到行政處罰，或21A樓的用途會受到影響；
 - c. 根據中視金橋的書面確認，中視金橋於二零零八年至二零零九年間對辦公室單位2101A(包括21A樓)進行裝潢，並就翻新項目取得相關建築文件，惟有關文件目前已告遺失及無法查閱。倘中視金橋未能申請並取得上述的相關建築文件，包括建築工程施工許可證、竣工證書、消防手續、環保手續(如涉及)或其他建築程序，中視金橋可能會面臨遭受行政處罰的風險；及

- d. 該物業並無受按揭、扣押、行政限制或其他登記資料所限。
7. 根據上述法律意見及吾等的實地視察，標的辦公室單位內有一層額外夾層樓層，房屋所有權證上並無列出有關夾層樓層。於吾等的估值過程中，吾等已按房屋所有權證上所列的樓面面積對該物業進行估值。此外，吾等並無考慮有關夾層樓層的任何移除及復原成本，或有關夾層樓層為價值帶來的任何提升。

1. 董事責任

本文件載有遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事對本文件共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本文件所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且本文件亦無遺漏任何其他事宜致使其中所載任何陳述或本文件產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事及最高行政人員於本公司的權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等規定被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於當中所述登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司的權益—好倉

董事姓名	權益性質	根據股本衍生工具持有		總額	佔已發行股份總數的概約百分比
		所持普通股數量	的相關股份數量		
劉矜蘭	全權委託信託的成立人、信託受益人及實益權益	262,122,169	2,800,000	264,922,169	57.39%

董事姓名	權益性質	根據股本衍生工具持有的相關股份		佔已發行股份總數的概約百分比	
		普通股數量	(附註1)	總額	
陳新	全權委託信託的成立人及信託受益人	258,469,165	—	258,469,165	55.99%
		(附註3)			
李宗洲	實益權益	—	2,000,000	2,000,000	0.43%
劉芷屹	實益權益	—	300,000	300,000	0.06%
齊大慶	實益權益	—	300,000	300,000	0.06%

附註：

- 股本衍生工具為根據購股權計劃授予董事的尚未行使購股權。
- 劉矜蘭被視為擁有本公司262,122,169股股份的權益。該等股份由三個全權委託信託持有，即UME信託（其資產包括United Marine Enterprise Company Limited持有的27,101,344股股份）、DFS (2號) 信託（其資產包括SinoMedia Investment Ltd.持有的24,038,312股股份）及CLH信託（其資產包括中視金橋國際文化傳播有限公司持有的210,982,513股股份），該三個全權委託信託均由劉矜蘭設立。就CLH信託所持有的210,982,513股股份而言，劉矜蘭亦為該信託的受益人之一。
- 陳新被視為擁有本公司258,469,165股股份的權益。該等股份由三個全權委託信託持有，即MHS信託（其資產包括Merger Holding Service Company Limited持有的25,921,344股股份）、DFS (1號) 信託（其資產包括Digital Finance Service Company Limited持有的21,565,308股股份）及CLH信託（其資產包括中視金橋國際文化傳播有限公司持有的210,982,513股股份），該三個全權委託信託均由陳新設立。就CLH信託持有的210,982,513股股份而言，陳新亦為該信託的受益人之一。

(ii) 於本公司相聯法團的權益—好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	佔相聯法團已發行股本的概約百分比
劉矜蘭	CLH Holding Limited	全權委託信託的成立人	100%
	中視金橋國際文化傳播有限公司	公司權益	100%
	中視金橋國際廣告控股有限公司	公司權益	100%
	中視金橋國際傳媒集團有限公司	公司權益	0.3%
陳新	CLH Holding Limited	全權委託信託的成立人	100%
	中視金橋國際文化傳播有限公司	公司權益	100%
	中視金橋國際廣告控股有限公司	公司權益	100%

除本第二段所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等規定被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於當中所述登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司的權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列公司(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

主要股東名稱	權益性質	所持普通股 總數	佔本公司已發 行股本的概約 百分比
Tricor Equity Trustee Limited	受託人 (附註1)	309,608,821	67.07%
CLH Holding Limited	公司權益 (附註2)	210,982,513	45.70%

附註：

- 由於Tricor Equity Trustee Limited為CLH信託(其資產包括210,982,513股由中視金橋國際文化傳播有限公司持有的股份)、MHS信託(其資產包括25,921,344股由Merger Holding Service Company Limited持有的股份)、UME信託(其資產包括27,101,344股由United Marine Enterprise Company Limited持有的股份)、DFS(1號)信託(其資產包括21,565,308股由Digital Finance Service Company Limited持有的股份)及DFS(2號)信託(其資產包括24,038,312股由SinoMedia Investment Ltd.持有的股份)的受託人，因此，其被視為擁有本公司309,608,821股股份的權益。
- 該等股份由中視金橋國際廣告控股有限公司(該公司為CLH Holding Limited的全資附屬公司)的全資附屬公司中視金橋國際文化傳播有限公司直接持有。CLH Holding Limited被視為擁有中視金橋國際文化傳播有限公司持有的本公司210,982,513股股份的權益。

除本第二段所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，概無其他人士或公司(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

3. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自本集團截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的最近期刊發經審核賬目編製日期以來，董事概不知悉本集團的財務或營運狀況曾出現任何重大不利變動。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立不會於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的任何現有或建議服務合約。

5. 董事於本集團資產的權益

執行董事陳先生及劉女士於賣方(作為租戶)與上海中視金橋國際文化傳播有限公司(陳先生及劉女士所控制於中國成立的有限公司，作為業主)所訂立日期為二零二二年十二月三十一日的租賃中擁有權益，內容有關租借位於中國上海市浦東新區福山路450號新天國際大廈15D單元的辦公室，租期由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日，月租人民幣60,000元(相當於約港幣66,786元)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有上市規則附錄1B第40段所指的任何權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於涉及本集團業務的任何存續及重大合約或安排中擁有任何重大權益。

6. 競爭權益

劉芷屹女士(執行董事及陳先生與劉女士的女兒)及王紅女士(劉女士的外甥及執行董事李宗洲先生的妻子)於中視金橋文化發展(北京)有限公司(「中視」)持有法定權益，該公司與其附屬公司從事(i)中國廣播電視節目製作業務；(ii)中國增值電信業務；及(iii)

中國網絡視聽節目業務。中視的股本權益及資產由本集團透過可變權益實體架構控制，中視的財務業績於本集團的賬目中綜合入賬，猶如其為本集團的附屬公司。因此，中視的業務為本集團業務的一環，並不會與本集團的業務產生實質競爭。

於最後實際可行日期，除上述劉芷屹女士及王紅女士於中視所持有的法定權益外，董事並不知悉任何彼等(或彼等各自的緊密聯繫人)於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有須根據上市規則予以披露的直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

8. 專家及同意書

下列為已提供本通函所載或所提述意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立合資格估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按其於本通函所示的形式及涵義刊載其日期為二零二三年七月十三日的函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(i)概無於本集團任何成員公司中擁有任何權益或任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券及(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月

三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司曾訂立以下屬重大或可能屬重大且並非於正常業務過程中訂立的合約

- (a) 辦公室單位協議；
- (b) 辦公室單位補充協議；
- (c) 停車位協議；及
- (d) 停車位補充協議。

10. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心2座4樓417室，而本公司的主要營業地點位於中國北京市朝陽區光華路9號金橋天階大廈7層及中國上海市浦東新區福山路450號新天國際大廈15D單元。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B。
- (c) 本公司的公司秘書為王英達先生，為香港會計師公會的資深會員及中國註冊會計師協會的會員。
- (d) 本通函以中英文雙語編製。倘有任何歧義，概以英文文本為準。

11. 展示文件

下列文件的電子文本自本通函日期起14日期間內(包括首尾兩日)刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.sinomedia.com.hk)：

- (a) 本附錄「9.重大合約」一段所述重大合約；
- (b) 本通函附錄二所載由估值師編製的估值報告；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述估值師的書面同意書。

本通函載有遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏任何其他事宜致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。