

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團物業權益於二零零六年七月三十一日之估值編製之函件、估值概要及估值證書全文，以便載入本售股章程。誠如附錄六「備查文件」一節所述，完整估值報告副本將供公眾查閱。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

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

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對力勁科技集團有限公司（「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」）、香港、台灣、加拿大及美國擁有權益之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並收集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對有關物業權益於二零零六年七月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益之估值是吾等對物業權益的市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當之市場推廣後，自願買家與自願賣家雙方於估值日期達成物業交易的公平交易的估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，對第一類及第三類第7項物業之物業權益進行估值，假設物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場可資比較之銷售交易進行估值。

吾等採用投資法，對第二類、第三類第5項及第四類物業進行估值，計及來自現有租約之物業租金收入淨值資本化撥充資本計出價值，並考慮到租賃復歸後之價值。

由於在中國之物業權益之樓宇及構築物性質使然，而並無即時可資比較之市場交易，則按折舊重置成本為基準對第三類物業之餘下物業權益進行估值。

折舊重置成本指「物業之目前重置（或重建）成本，減去實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。此乃根據土地目前用途之估計市值，加上建構物及對土地的改造的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本須視乎有關業務有否足夠之潛在盈利能力而定。

由於第五、六、七、八及九類由 貴集團租用之物業權益屬於短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於公開市場出售該等物業權益時，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，以影響該等物業權益之價值。

吾等的估值報告並無考慮所估值之任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於評估根據於一九九七年六月三十日前到期之政府租契所持物業權益價值時，吾等已考慮《英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明》附件三所載規定及《一九八八年新界土地契約（續期）條例》所載之規定，該租契已續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，而由續期當日起每年收取當時應課差餉租值3%之地租。

吾等於進行物業權益估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第5章及第12項應用指引（有關已就香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.06(1)條、第5.06(2)條及第16項應用指引第3(a)段申請豁免者除外）所載的一切規定、皇家特許測量師學會頒布之皇家特許測量師學會的估價及估值準則（二零零三年五月第五版）以及香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年一月第一版）所載一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，亦接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事項向吾等提供之意見。

吾等已獲提供有關中國物業之各類業權文件副本，並就香港物業向香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以查核中國物業權益之現有業權或該等物業可能附有任何重大產權負擔或吾等所獲副本可能未有顯示之任何租約修訂。吾等依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠就 貴集團之中國物業權益業權之有效性發出之意見。

吾等並無就該等物業權益進行詳盡實地量度，以核實物業地盤面積是否準確，但假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所示地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業權益之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦未曾就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確定，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。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 貴集團隱瞞任何重大資料。

除另有指明者外，本報告所載全部金額均以港元列示。吾等估值時所採用之匯率約為1港元兌人民幣1.03元，與於估值日適用之匯率相若。

謹附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
新界
葵涌
華星街1-7號
美華工業大廈
8樓A室
力勁科技集團有限公司
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

二零零六年九月二十九日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有23年中國物業估值經驗，亦擁有26年香港、英國、加拿大、美國及亞太區（包括台灣）物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|----|---|-------------------------------|
| 1. | 香港 新界 葵涌 華星街1-7號 美華工業大廈 8樓A室 及1樓29號車位 | 3,750,000 |
| | | 小計： 3,750,000 |

第二類 — 貴集團於香港持作投資之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|----|---|-------------------------------|
| 2. | 香港 新界 葵涌 興芳路223號 新都會廣場 第二期11樓1106室 | 6,100,000 |
| 3. | 香港 新界 荃灣 德士古道220-248號 荃灣工業中心 11樓1102及1104號廠房單位 | 2,360,000 |
| | | 小計： 8,460,000 |

第三類 – 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|-----|---|-------------------------------|
| 4. | 位於 中國 中山市 東升鎮 悅昌區 廣福大道 同樂村安樂經濟合作社“石磨圍”及“悅昌園” 三幅地塊、多幢樓宇及構築物 | 9,020,000 |
| 5. | 位於 中國 深圳市 寶安區 龍華鎮 清湖村 力勁工業園 機荷高速公路南側 兩幅地塊、多幢樓宇及構築物 | 72,120,000 |
| 6. | 位於 中國 上海 松江區 新橋開發區 民益路42號 三幅地塊、多幢樓宇及構築物 | 17,750,000 |
| 7. | 中國 上海 普陀區 中山北路2052號 振源大廈 23樓2304室 | 1,120,000 |
| 8. | 位於 中國 寧波市 北侖區 沿山河北路18號 一幅地塊、多幢樓宇及構築物 | 無商業價值 |
| 9. | 位於 中國 遼寧省 阜新市 太平區 海新路306號 一幅地塊、多幢樓宇及構築物 | 29,600,000 |
| 小計： | | <u>129,610,000</u> |

第四類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|-----|--|-------------------------------|
| 10. | 中國 上海 普陀區 中山北路2052號 振源大廈 23樓2301-2303及 2305-2310室 | 5,170,000 |
| 11. | 位於 中國 深圳市 龍崗區 布吉鎮 吉華工業區 第四號廠房1樓及2樓部分以 及第一號宿舍大樓的9個住宅單位 | 3,500,000 |
| | | 小計： <u>8,670,000</u> |

第五類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|-----|---|-------------------------------|
| 12. | 香港 新界 葵涌 華星街1-7號 美華工業大廈 地下A室 | 無商業價值 |
| 13. | 香港 新界 沙田 悠安街21號 湖景花園 K座連花園、天台及車位 | 無商業價值 |
| | | 小計： <u>無</u> |

第六類 – 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|-----|--|-------------------------------|
| 14. | 中國多個城市 2個銷售辦事處及 12個聯絡點 (由上海一達機械有限公司租用) | 無商業價值 |
| 15. | 中國多個城市 4個銷售辦事處及 2個聯絡點 (由中山力勁機械有限公司租用) | 無商業價值 |
| 16. | 中國多個城市 3個聯絡點 (由寧波力勁科技有限公司租用) | 無商業價值 |
| 17. | 中國多個城市 2個聯絡點 (由寧波力勁機械有限公司租用) | 無商業價值 |
| 18. | 中國多個城市 6個銷售辦事處 (由深圳領威科技有限公司租用) | 無商業價值 |
| 19. | 中國多個城市 2個銷售辦事處及 1個聯絡點 (由力勁機械(深圳)有限公司租用) | 無商業價值 |
| 20. | 中國多個城市 5個聯絡點 (由阜新力勁北方機械有限公司租用) | 無商業價值 |
| 小計： | | 無 |

第七類 – 貴集團於加拿大租用及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|-----|---|-------------------------------|
| 21. | Unit Nos. 6, 7 and 8 located at No. 210 Brunel Road City of Mississauga County of Peel Ontario Canada | 無商業價值 |
| | | 小計： _____ 無 |

第八類 – 貴集團於美國租用及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|-----|--|-------------------------------|
| 22. | An office in the Building at 8436 Homestead Zeeland Michigan 49464 United States | 無商業價值 |
| | | 小計： _____ 無 |

第九類 – 貴集團於台灣租用及佔用之物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零零六年七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|-----|---|-------------------------------|
| 23. | 台灣 高雄市 九如一路502號 高雄商業大樓 5樓A4室 | 無商業價值 |
| 24. | 台灣 彰化縣 彰化市 西勢里五鄰 金馬路三段 646巷52號 8樓A棟 | 無商業價值 |
| 25. | 位於台灣 台北市 五股鄉中興路一段 171巷18號 之倉庫 | 無商業價值 |
| | | 小計： <u>無</u> |
| | | 總計： <u><u>150,490,000</u></u> |

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|---|---------------------------|-----------------------------------|
| 1. 香港 新界 葵涌 華星街1-7號 美華工業大廈 8樓A室及1樓 29號車位 葵涌市地段 第118及119號 1282份之19份 | 該物業包括一幢樓高23層工業大廈8樓一個單位及1樓一個車位，於一九七四年落成。 該工業單位之建築面積約5,499平方呎（510.9平方米）。 該物業根據兩份政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起計，為期99年減最後3天，已法定續期至二零四七年六月三十日。 現時地租金額相等於每年應課差餉租值之3%。 | 該物業現時由貴集團佔用作工業及附屬辦公及泊車用途。 | 3,750,000 |

附註：

1. 該物業之業主為貴公司全資附屬公司力勁機械廠有限公司，已按日期為一九九四年八月十五日之備忘錄編號TW972909登記。貴公司表示，該物業購自獨立第三方。
2. 該物業須受大廈公契所限，見日期為一九七四年十二月三十一日之備忘錄編號TW118934。
3. 該物業須受日期為一九七四年十月二十八日之N.T. 142/74號入伙紙所限。
4. 該物業已向廣安銀行有限公司（現稱星展銀行（香港）有限公司，基於香港法例第1172章道亨銀行有限公司（合併）條例為上述廣安銀行有限公司之繼承銀行）作出法定押記，見日期為一九九四年八月十五日之備忘錄編號TW972910。
5. 根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13條，力勁機械廠有限公司妥為擁有該物業之業權。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作投資之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|--|--|---|-----------------------------------|
| 2. 香港 新界 葵涌 興芳路223號 新都會廣場 第二期11樓 1106室 葵涌市地段 第395號31000份 之20份 | <p>該物業包括一幢樓高42層辦公及商業大廈11樓一個單位，於一九九二年落成。</p> <p>該物業之建築面積約1,606平方呎(149.2平方米)。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九八九年二月十四日起計，於二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>現時地租金額相等於每年應課差餉租值之3%。</p> | <p>該物業現時租予一名獨立第三方，為期兩年，於二零零八年六月八日到期，現時月租25,000港元，不包括差餉、地租及管理費，免租期由二零零六年六月九日起至二零零六年七月二十四日止，現佔用作辦公用途。</p> | 6,100,000 |

附註：

1. 該物業之業主為 貴公司全資附屬公司力勁機械廠有限公司，已按日期為一九九三年八月三十一日之備忘錄編號TW922102登記。 貴公司表示，該物業購自獨立第三方。
2. 該物業須受大廈公契所限，見日期為一九九二年九月十六日之備忘錄編號TW859065；另須受大廈公契分契所限，見日期為一九九二年九月十六日之備忘錄編號TW859066。
3. 該物業須受NT 162/92號入伙紙所限，見日期為一九九二年十二月三十日之備忘錄編號TW872787。
4. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭，見日期為二零零一年五月十八日之備忘錄編號TW1405984。
5. 根據日期為二零零六年六月十六日之租賃協議，該物業租予一名獨立第三方，由二零零六年六月九日起計為期兩年，於二零零八年六月八日到期，現時月租25,000港元，不包括差餉、地租及管理費，免租期由二零零六年六月九日起至二零零六年七月二十四日止。租賃協議已妥為加蓋印及有效，並根據香港法例可於訂約方間執行。
6. 根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13條，力勁機械廠有限公司妥為擁有該物業之業權。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|--|--|---|-----------------------------------|
| 3. 香港 新界 荃灣 德士古道 220-248號 荃灣工業中心 11樓 1102及1104號 廠房單位 荃灣市地段 第24號414份之 2份 | 該物業包括一幢樓高26層工業大廈11樓兩個單位，於一九八零年落成。 該物業之總建築面積約5,884平方呎(546.6平方米)。 該物業根據政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起計，為期99年減最後3天，已法定續期至二零四七年六月三十日。 現時地租金額相等於每年應課差餉租值之3%。 | 該物業現時租予一名獨立第三方，為期三年，於二零零八年十一月三十日到期，現時月租19,500港元，包括管理費、地租及差餉，現佔用作倉儲用途。 | 2,360,000 |

附註：

- 1102號單位之業主為 貴公司全資附屬公司力勁機械廠有限公司，已按日期為一九八八年一月四日之備忘錄編號TW490144登記。 貴公司表示，該物業購自獨立第三方。
- 1104號單位之業主為力勁機械廠有限公司，已按日期為一九八六年十一月二十日之備忘錄編號TW415256登記。 貴公司指出，該物業購自獨立第三方。
- 該物業須受大廈公契所限，見日期為一九八一年四月十三日之備忘錄編號TW216519。
- 該物業須受日期為一九八零年十二月十九日之 N.K. 170/80 號入伙紙所限。
- 根據日期為二零零五年十一月二十五日之租賃協議，該物業租予一名獨立第三方，由二零零五年十二月一日起至二零零八年十一月三十日止，為期三年，現時月租19,500港元，包括管理費、地租及差餉。
- 根據香港法例第 219 章物業轉易及財產條例第 13 條，力勁機械廠有限公司妥為擁有該物業之業權。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|---|---------------------------|-----------------------------------|
| 4. 位於 中國 中山市 東升鎮 悅昌區 廣福大道、 同樂村安樂 經濟合作社 “石磨圍”及 “悅昌圍” 三幅地塊、 多幢樓宇及 構築物 | <p>該物業包括三幅總地盤面積合共約21,184.06平方米之地塊。</p> <p>該物業亦包括於一九八六年至二零零四年間分多個階段落成之7幢樓宇及多項附屬構築物。</p> <p>該等樓宇之總建築面積合共約14,938平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工場及一幢宿舍大樓等。</p> <p>構築物主要包括圍牆及道路等。</p> <p>該物業獲授土地使用權由二零零二年七月十九日至二零五四年十月十四日屆滿。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作工業、附屬辦公及宿舍用途。 | 9,020,000 |

附註：

- 根據中山市人民政府所發出日期為一九九七年五月十九日之國有土地使用權證—中府國用(轉)字第09970098號，貴公司全資附屬公司中山力勁機械有限公司獲授一幅地盤面積約9,804.61平方米之地塊之土地使用權作工業用途，於二零零四年七月十九日屆滿。
- 根據中山力勁機械有限公司與獨立第三方中山市東升鎮建設發展總公司所簽訂日期為二零零三年一月二日之建設用地使用權交換協議，中山力勁機械有限公司將一幅由中山市人民政府發出日期為一九九七年五月十九日之國有土地使用權證—中府國用(轉)字第09970097號地盤面積約7,447.68平方米之地塊與中山市東升鎮建設發展總公司所擁有一幅地盤面積約8,306.65平方米之地塊交換。
- 根據中山市人民政府所發出日期為二零零四年四月二十日之國有土地使用權證—中府國用(2004)第090227號，中山力勁機械有限公司獲授一幅地盤面積約8,306.65平方米之地塊之土地使用權作工業用途，為期50年，至二零五四年四月十九日屆滿。
- 根據中山市人民政府所發出日期為二零零四年十月十五日之國有土地使用權證—中府國用(2004)第090483號，中山力勁機械有限公司獲授一幅地盤面積約3,072.8平方米之地塊之土地使用權，為期50年，於二零五四年十月十四日屆滿。

5. 根據中山市人民政府所發出日期均為一九九九年三月十五日之兩份房地產權證－粵房地證字第1747518及1747519號，總建築面積合共約6,510平方米之四幢樓宇由中山力勁機械有限公司擁有。
6. 根據中山市規劃局發出之建設用地規劃許可證－0550003000459號，於8,306.66平方米之土地上興建3幢總建築面積合共約8,428平方米之樓宇之工程已獲批准。
7. 根據中山市規劃局發出之建設工程規劃許可證－0520004000194號，於有關之土地上興建3幢總規劃建築面積為8,751平方米的樓宇之工程已獲批准。
8. 根據中山市建設局發出之兩份建築工程施工許可證－M(2004)031及M(2004)032號，有關當地機關已於二零零四年四月十五日批准展開工程。
9. 根據日期為二零零四年三月一日之抵押合同，該物業已向交通銀行中山市分行作出抵押，代價為人民幣5,000,000元（約相當於4,854,000港元）。
10. 於本物業估值中，吾等並無賦予3幢總建築面積約8,428平方米之樓宇任何商業價值，而該等樓宇尚未取得任何正式業權證書。然而，吾等認為，假設已獲得有關業權證書，而樓宇可自由轉讓，樓宇於估值日之折舊重置成本應為12,300,000港元，以供參考。該等樓宇現正竣工驗收。
11. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業之土地使用權由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團自由轉讓、出租或抵押；及
 - ii. 該物業由 貴集團合法擁有。竣工驗收後， 貴集團申請業權證書時將不會遇到重大法律障礙。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|--|---|-----------------------------------|
| 5. 位於 中國 深圳市 寶安區 龍華鎮 清湖村 力勁工業園 機荷高速公路 南側兩幅地塊、 多幢樓宇及 構築物 | <p>該物業包括兩幅總地盤面積合共約56,343.71平方米之地塊。</p> <p>該物業亦包括於二零零四年至二零零五年間分多個階段落成之4幢樓宇及多項附屬構築物。</p> <p>該等樓宇總建築面積合共約53,203.88平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工場、倉庫及一幢宿舍大樓。</p> <p>構築物主要包括圍牆及道路等。</p> <p>該物業獲授土地使用權至二零零五年七月十五日屆滿。</p> | <p>除第二期第2座倉庫1樓及2樓以及10個宿舍單位現時以月租總額人民幣48,722.7元(約相當於47,300港元)(不包括管理費及水電費)按不同年期租予關連方外,該物業現由貴集團佔用作工業、附屬辦公及宿舍用途。</p> | 72,120,000 |

附註：

1. 根據深圳市政府所發出日期為二零零一年八月六日之房地產權證－深房地字第5000051063號 貴公司全資附屬公司力勁機械(深圳)有限公司獲授一幅地盤面積約56,343.40平方米之A829-0043號地塊之土地使用權作工業用途,為期50年,至二零零五年七月十五日屆滿。
2. 根據中山市人民政府所發出日期為二零零四年四月十九日之房地產權證－深房地字第5000116541號及全部日期均為二零零四年五月十九日之房地產權證深房地字第5000119831、5000119832、5000119834、5000119835、5000119837、5000119839、5000119840、5000119841、5000119843、5000119844、5000119845、5000119847、5000119848及5000119852號, A829-0043號地塊被劃分為兩幅地盤面積分別約10,104.6平方米及46,239.11平方米之A829-0049及A829-0050號地塊,此兩幅土地之土地使用權授予力勁機械(深圳)有限公司,為期50年,至二零零五年七月十五日屆滿。
3. 根據中山市人民政府所發出日期為二零零四年四月十九日之房地產權證－深房地字第5000116541號, A829-0049號土地乃自A829-0043號土地劃分,代價為人民幣1,216,228元(約相當於1,180,000港元)。該土地獲准建築之建築面積最多為13,119平方米,當中建築面積12,799平方米指定作倉庫用途,餘下建築面積320平方米則指定作附屬設施用途。不得於該兩幅地塊之間興建圍牆,有關土地及毗鄰之A824-0050號地塊須共用緊急行車通道。

4. 根據中山市人民政府所發出全部日期均為二零零四年五月十九日之十四份房地產權證－深房地字第5000119831、5000119832、5000119834、5000119835、5000119837、5000119839、5000119840、5000119841、5000119843、5000119844、5000119845、5000119847、5000119848及5000119852號，A829-0050號土地乃自A829-0043號土地劃分，代價為人民幣4,095,305.48元（約相當於3,976,000港元），而三幢總建築面積約43,302.26平方米之樓宇則由力勁機械（深圳）有限公司擁有。不得於該兩幅地塊之間興建圍牆。有關土地及毗鄰之A829-0049號地塊須共用緊急行車通道。
5. 根據兩份租賃協議，第二期第2座倉庫建築面積約2,911.03平方米之1樓及2樓租予 貴集團關連方泛亞歐寶金屬製造（深圳）有限公司，年期分別由二零零四年四月一日及二零零五年一月一日起，且均於二零零七年十二月三十一日到期，月租總額人民幣43,712.7元（約相當於42,400港元），不包括所有開支。
6. 根據六份日期均為二零零六年三月十五日之租賃協議，總建築面積合共約330平方米之206、207、208、209、210、212、301、302、303及312號10個宿舍單位租予 貴集團關連方泛亞歐寶金屬製造（深圳）有限公司，年期分別由二零零五年十二月七日至二零零六年四月九日間起為期一年，於二零零七年二月六日至二零零七年四月八日間到期，月租總額人民幣5,010元（約相當於4,860港元），不包括所有開支。
7. 於本物業估值中，吾等並無賦予一幢建築面積約9,901.62平方米之樓宇任何商業價值，而該幢樓宇並未取得任何正式業權證書。然而，吾等認為，假設已獲得有關業權證書，而樓宇可自由轉讓，該幢樓宇於估值日之折舊重置成本應為17,300,000港元，以供參考。該等樓宇現正竣工驗收。
8. 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業之土地使用權由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團自由轉讓、出租或抵押；
 - ii. 該物業由 貴集團合法擁有。竣工驗收後， 貴集團於申請業權證書時將不會遇到重大法律障礙；
 - iii. 根據中國法例，租賃協議乃有效、具約束力及可予執行；及
 - iv. 根據日期為二零零六年九月十二日之終止租賃協議，附註5及6所提述租賃協議將於二零零六年十二月三十一日終止。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|--|--|---------------------------|-----------------------------------|
| 6. 位於 中國上海 松江區 新橋開發區 民益路42號 三幅地塊、 多幢樓宇及 構築物 | <p>該物業包括三幅總地盤面積約23,590平方米之地塊。</p> <p>該物業亦包括10幢樓宇及多項附屬構築物，於一九九七年至二零零五年間分多個階段落成。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約17,274平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一個工場及其擴建部份、一個倉庫及附屬辦公室、兩幢宿舍大樓、一個泵房、一間變壓室及兩個門衛。</p> <p>該等構築物主要包括一個車庫、圍牆及道路等。</p> <p>該物業之土地使用權按不同年期授出，於二零四五年八月十四日至二零五四年五月二十一日期間屆滿。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作工業、附屬辦公及宿舍用途。 | 17,750,000 |

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為二零零零年六月二十八日之上海市房地產權證－滬房地市字(2000)第003926號，一幅地盤面積約10,729平方米之地塊之土地使用權按50年年期授出，至二零四五年八月十四日屆滿；及6幢總建築面積約6,671平方米之樓宇歸 貴公司全資附屬公司上海一達機械有限公司所有。
2. 根據上海市松江區房屋土地管理局與上海一達機械有限公司所訂立日期分別為二零零二年二月六日及二零零四年三月十六日之兩份國有土地使用權出讓合同－滬松房地(2002)出讓合同字第19號及滬松房地(2004)出讓合同字第76號，兩幅總地盤面積合共約12,861平方米之土地之土地使用權已授予上海一達機械有限公司作工業用途，為期50年，總代價為人民幣1,335,564元（約相當於1,297,000港元）。
3. 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期分別為二零零二年四月二十九日及二零零四年七月二十二日之兩份上海市房地產權證－滬房地松字(2002)第004278號及滬房地松字(2004)第017761號，兩幅總地盤面積合共約12,861平方米之土地之土地使用權已授予上海一達機械有限公司作工業用途，為期50年，分別至二零五二年四月十四日及二零五四年五月二十一日屆滿。
4. 根據上海市松江區規劃管理局所發出日期分別為二零零四年八月二十日及二零零六年二月二十八日之兩份建設工程規劃許可證－滬建松規(2004)第0467號及滬建松(2006)第17060228F00536號，總建築面積為10,603平方米之四幢樓宇之工程已獲批准。

5. 根據上海市松江區建設及管理委員會所發出日期分別為二零零四年十月十二日及二零零五年八月十一日之兩份建築工程施工許可證－04Y1SJ0065D01號及第0502SJ0139D01號，工程已獲批准展開。
6. 在評估該物業時，吾等並無賦予4幢總建築面積約10,603平方米之樓宇任何商業價值，而該等樓宇尚未取得任何正式業權證書。然而，假設已獲得有關業權證書，而樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇於估值日之折舊重置成本應為21,600,000港元，以供參考。該等樓宇現正竣工驗收。
7. 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業之土地使用權由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團自由轉讓、出租或抵押；及
 - ii. 該物業由 貴集團合法擁有。竣工驗收後， 貴集團於申請業權證書時將不會遇到重大法律障礙。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|---|-------------------|-----------------------------------|
| 7. 中國 上海 普陀區 中山北路 2052號 振源大廈 23樓2304室 | 該物業包括一幢樓高27層辦公大樓(包括2層地庫)23樓一個辦公單位,約於二零零零年落成。 該物業之建築面積約143.60平方米。 | 該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。 | 1,120,000 |

附註:

1. 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為二零零四年六月八日之上海房地產權證一滬房地普字2004第024397號,建築面積約812.49平方米之23樓之土地使用權及房屋所有權歸 貴公司全資附屬公司上海一達機械有限公司所有。 貴公司表示,該物業購自獨立第三方。
2. 23樓餘下部分由 貴集團持作投資用途,並計入 貴集團於中國持作投資之第四類物業權益(第10項物業)。
3. 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發出之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - i. 該物業之土地使用權及房屋所有權由 貴集團合法擁有,並可由 貴集團自由轉讓、出租或抵押。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|--|--|----------------------------|-----------------------------------|
| 8. 位於 中國 寧波市 北侖區 沿山河北路18號 一幅地塊、 多幢樓宇及 構築物 | <p>該物業包括一幅地盤面積約58,600平方米之地塊。</p> <p>該物業亦包括於二零零五年落成之10幢樓宇及多項附屬構築物。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約28,375平方米。</p> <p>該等樓宇包括1幢辦公大樓、4個工場、兩幢宿舍大樓、兩個門衛及一間變壓室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路等。</p> <p>該物業所獲授之土地使用權作工業用途，由有關土地使用權證開始日期起計，為期50年。</p> | 該物業現為由 貴集團佔用作工業、附屬辦公及宿舍用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據寧波市北侖區市國土資源局與寧波力勁科技有限公司所訂立日期為二零零四年七月八日之國有土地使用權出讓合同—侖開土出合(2004)4809970097，貴公司全資附屬公司寧波力勁科技有限公司獲授一幅地盤面積約58,600平方米之地塊之土地使用權作工業用途，自有關土地使用權證開始日期起計，為期50年，代價為人民幣10,548,000元（約相當於10,240,800港元）。
2. 根據上述國有土地使用權出讓合同，最高地積比率不得超過1.5，而最低地積比率亦不得低於0.6。覆蓋率須介乎45%至55%之間，而行政及辦公室大樓連同宿舍及附屬設施之覆蓋率不得超過7%。最少20%之地盤面積須指定作美化環境用途。
3. 根據寧波市北侖分行規劃局所發出日期為二零零四年七月二十一日之建設用地規劃許可證—(2004)浙規(地)證第0204216號，上述地盤之建設用地已獲批准。
4. 根據寧波市北侖分行規劃局所發出日期為二零零四年十月十日之建設工程規劃許可證—(2004)浙規(建)証第0204357號，上述地盤之建築工程已獲批准。
5. 根據寧波市北侖區建設局所發出日期為二零零四年十二月八日之建築工程施工許可證—第330206200410220301號，上述建築工程已獲批准施工。

6. 在評估該物業時，吾等並無賦予總建築面積合共約28,375平方米之物業任何商業價值，而該物業尚未取得任何正式業權證書。然而，吾等認為假設已獲得有關業權證書，而該等樓宇可自由轉讓，該等樓宇於估值日之折舊重置成本應為43,400,000港元，以供參考。該物業現正竣工驗收。
7. 吾等獲中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 寧波力勁科技有限公司已支付第一階段土地出讓金，根據中國法例，國有土地使用權出讓合同乃合法有效、具約束力及可於訂約方間執行；
 - ii. 寧波力勁科技有限公司可於支付第二階段土地出讓金時取得國有土地使用權證；及
 - iii. 根據中國規例，寧波力勁科技有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該物業之興建及發展均符合中國相關建築法例及規例，故不會對 貴集團於竣工驗收後申請業權證書構成重大法律障礙。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|--|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| 9. 位於中國遼寧省 阜新市 太平區 海新路 306號 一幅地塊、 多幢樓宇及 構築物 | <p>該物業包括一幅地盤面積約81,532平方米之地塊。</p> <p>該物業亦包括於一九六五年至一九九六年間分多個階段落成之24幢樓宇及多項附屬構築物。</p> <p>該等樓宇之總建築面積約15,935.25平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓、鍋爐房、變壓房、倉庫、辦公大樓及宿舍大樓等。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、棚及水井等。</p> <p>該物業獲授之土地使用權為期50年，於二零四九年一月十日屆滿，作工業用途。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作工業、員工宿舍及附屬辦公用途。 | 29,600,000 |

附註：

1. 根據阜新市國土資源局所發出日期為二零零五年四月二十八日之國有土地使用權證—阜國用(2005)字第0009號，貴公司全資附屬公司阜新力勁北方機械有限公司獲授一幅地盤面積約81,532平方米地塊之土地使用權。
2. 根據阜新市人民政府所發出日期為二零零五年三月二十二日至二零零五年三月二十四日之15份房屋所有權證—第101-12-10、101-12-11、101-12-12、101-12-16、101-12-19、101-12-20、101-12-23、101-12-24、101-12-37至101-12-43號，15幢總建築面積約14,202.77平方米之樓宇已歸阜新力勁北方機械有限公司所有。
3. 在評估該物業時，吾等並無賦予總建築面積合共約1,732.48平方米之9幢樓宇任何商業價值，而該等樓宇尚未取得任何正式業權證書。然而，吾等認為假設已獲得有關業權證書，而該等樓宇可自由轉讓，該等樓宇於估值日之折舊重置成本應為560,000港元，以供參考。貴集團表示，此等樓宇對業務運作並不重要。
4. 根據日期為二零零五年十一月九日之抵押合同，該物業（僅包括樓宇及地塊）向阜新市商業銀行作出抵押，作為授予阜新力勁北方機械有限公司最高人民幣30,000,000元（約相當於29,126,000港元）貸款之抵押，抵押期由二零零五年十一月十一日起至二零零八年十一月十一日止。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業之土地使用權由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團自由轉讓、出租或抵押；及
 - ii. 該物業由 貴集團合法擁有。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 |
|---|--|--|-------------------------|
| | | | 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
| 10. 中國 上海 普陀區 中山北路2052號 振源大廈 23樓 2301-2303及 2305-2310室 | 該物業包括一幢樓高27層(包括兩層地庫)辦公大樓23樓9個辦公單位,約於二零零零年落成。 該物業之總建築面積約668.89平方米。 | 該物業現租予兩名獨立第三方及一名關連方,按不同年期出租,月租合共為人民幣33,900元(約相當於32,900港元),不包括管理費及水電費,並佔用作辦公用途。 | 5,170,000 |

附註:

- 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為二零零四年六月八日之上海房地產權證—滬房地普字2004第024397號,建築面積約812.49平方米之23樓之土地使用權及房屋所有權歸 貴公司全資附屬公司上海一達機械有限公司所有。 貴公司表示, 該物業購自獨立第三方。
- 根據上海一達機械有限公司(「出租方」)與獨立第三方上海法樂生物科技有限公司(「承租方」)簽訂之租賃協議,總建築面積269.59平方米之2301-03室租予承租方,租期至二零零七年三月三十一日屆滿,月租為人民幣13,900元(約相當於13,500港元),不包括管理費及水電費。
- 根據上海一達機械有限公司(「出租方」)與獨立第三方上海神州風采投資管理有限公司(「承租方」)簽訂之租賃協議,總建築面積322.15平方米之2305、2307-2310室租予承租方,租期至二零零八年二月二十九日屆滿,月租為人民幣16,500元(約相當於16,020港元),不包括管理費及水電費。
- 根據上海一達機械有限公司(「出租方」)與 貴集團關連方上海昌唯龍商貿有限公司(「承租方」)簽訂之租賃協議,建築面積77.15平方米之2306室租予承租方,為期1年,於二零零六年十二月三十一日到期,月租為人民幣3,500元(約相當於3,400港元),不包括管理費及水電費。
- 23樓餘下部分由 貴集團佔用作辦公用途,並計入 貴集團於中國持有及佔用之物業權益(第7項物業)。

6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 根據中國法例，租賃協議為有效、具約束力及可強制執行；
 - ii. 根據日期為二零零四年六月八日之上海房地產權證，上海一達機械有限公司為該物業之登記業主，擁有租賃該物業之法律權利；
 - iii. 該物業之現有用途符合中國法律之指定用途；
 - iv. 貴集團正在登記租賃協議；
 - v. 該物業毋須受抵押或任何其他重大產權負擔所限；
 - vi. 根據日期為二零零六年九月十四日之終止租賃協議，附註4所提述租賃協議將於二零零六年十月一日終止；及
 - vii. 根據一九九五年房屋租賃行政市政府規定第13條，房屋租賃將實施註冊及檔案存儲系統，但有關規定並無罰則，處罰無註冊的房屋租賃。現有未辦理註冊的房屋租賃將不會令 貴集團一方遭受罰款或承擔法律責任。

估值證書

於二零零六年
七月三十一日
現況下之資本值
港元

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | |
|--|--|--|-----------|
| 11. 中國 深圳市 龍崗區 布吉鎮 吉華工業區 第四號廠房 1樓及2樓部分以 及第一號宿舍大 樓的9個住宅單 位 | <p>該物業包括一幢樓高5層工業大樓1樓全層及部分2樓以及一幢樓高7層宿舍大樓1至7樓9個公寓單位，約於一九九一年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約3,251.95平方米。</p> <p>該物業獲授土地使用權至二零四九年四月十四日到期，為期50年。</p> | <p>該物業現時以按月基準租予一名關連方賢發實業有限公司（賢發實業有限公司是由劉先生之弟弟及弟婦全資擁有。劉先生為控股股東之聯繫人士），月租人民幣37,576.8元（約相當於36,480港元），不包括所有開支，被估用作工業、附屬辦公及宿舍用途。</p> | 3,500,000 |

附註：

1. 根據深圳市人民政府所發出日期為一九九九年十二月一日之房地產權證—深房地字第6000023175號，部分物業（第四號廠房1樓及2樓部分）建築面積約2,495.86平方米的土地使用權及房屋所有權由 貴公司全資附屬公司力勁機械（深圳）有限公司擁有。
2. 根據深圳市人民政府所發出日期為一九九九年十二月一日之房地產權證—深房地字第6000023176號，剩餘部分物業（9個公寓單位）建築面積約756.09平方米之土地使用權及房屋所有權歸力勁機械（深圳）有限公司所有。
3. 根據 貴公司說明，該物業購自獨立第三方。
4. 吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 根據中國法律，租賃協議乃有效、具約束力及可予執行；
 - ii. 該物業之土地使用權由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團自由轉讓、出租或抵押；
 - iii. 貴集團擁有合法權利出租該物業；
 - iv. 該物業之現有用途符合中國法律之指定用途；
 - v. 貴集團正在登記租賃協議；
 - vi. 該物業毋須受抵押或任何其他重大產權負擔所限；
 - vii. 根據日期為二零零六年九月十二日的終止租賃協議，該租賃協議將於二零零六年十月一日終止；及
 - viii. 根據一九九五年房屋租賃行政市政府規定第13條，房屋租賃將實施註冊及檔案存儲系統，但有關規定並無罰則，處罰無註冊的房屋租賃。現有未辦理註冊的房屋租賃將不會令 貴集團一方遭受罰款或承擔法律責任。

估值證書

第五類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| 12. 香港 新界 葵涌 華星街1-7號 美華工業大廈 地下A室 | <p>該物業包括一幢樓高23層工業大廈地下一個單位，於一九七四年落成。</p> <p>該物業之實用面積約12,104平方呎 (1,124.5平方米)。</p> | <p>該物業於估值日期由貴集團佔用作工業及附屬辦公用途。</p> | 無商業價值 |
| 13. 香港 新界 沙田悠安街21號 湖景花園 K座連花園、 天台及車位 | <p>該物業為一幢獨立式洋房，於一九九四年落成。</p> <p>該物業之建築面積約2,353平方呎 (218.6平方米)，連花園面積為1,798平方呎 (167.04平方米)。</p> <p>該物業由貴集團的關連方富寶華發展有限公司租予貴公司全資附屬公司力勁機械廠有限公司，由二零零零年九月一日起至二零零五年八月三十一日止，為期五年，月租60,000港元，不包括水電費。租約經已續期一年，由二零零五年九月一日起至二零零六年八月三十一日止，月租63,000港元，不包括水電費。根據貴公司說明，租約在二零零六年八月三十一日屆滿後未有再續租。</p> | <p>該物業於估值日期由貴集團佔用作住宅用途。</p> | 無商業價值 |

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------------------------|-------|--------|-----|-----------------|-----|------------------------|------------------------|-------|
| 14. 中國 多個城市 2個銷售辦事處及12個 聯絡點(由上海一達機械 有限公司租用) | <p>該物業包括位於中國2個銷售辦事處及12個聯絡點。該等銷售辦事處及聯絡點之面積詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售辦事處</td> <td>302.01</td> </tr> <tr> <td>聯絡點</td> <td><u>1,271.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>1,573.01</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業由多個訂約方按不同年期出租予 貴公司全資附屬公司上海一達機械有限公司(「上海一達」)，最遲之屆滿日期為二零零八年九月一日，每月等值租金總額約為人民幣18,986.67元。</p> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 銷售辦事處 | 302.01 | 聯絡點 | <u>1,271.00</u> | 總計： | <u><u>1,573.01</u></u> | 該物業現由 貴集團佔用作銷售辦事處及聯絡點。 | 無商業價值 |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 銷售辦事處 | 302.01 | | | | | | | | | | |
| 聯絡點 | <u>1,271.00</u> | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>1,573.01</u></u> | | | | | | | | | | |
| 15. 中國 多個城市 4個銷售辦事處及2個 聯絡點(由中山力勁機械 有限公司租用) | <p>該物業包括位於中國4個銷售辦事處及2個聯絡點。該等銷售辦事處及聯絡點之面積詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售辦事處</td> <td>371.60</td> </tr> <tr> <td>聯絡點</td> <td><u>178.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>549.60</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業由多個訂約方按不同年期出租予 貴公司全資附屬公司中山力勁機械有限公司(「力勁(中山)」)，最遲之屆滿日期為二零零九年七月一日，每月等值租金總額約為人民幣19,811元。</p> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 銷售辦事處 | 371.60 | 聯絡點 | <u>178.00</u> | 總計： | <u><u>549.60</u></u> | 該物業現由 貴集團佔用作銷售辦事處及聯絡點。 | 無商業價值 |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 銷售辦事處 | 371.60 | | | | | | | | | | |
| 聯絡點 | <u>178.00</u> | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>549.60</u></u> | | | | | | | | | | |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 | | | | |
|--|--|----------------------|-----------------------------------|-----|--------|--|--|
| 16. 中國 多個城市3個 聯絡點(由寧 波力勁科技 有限公司租 用) | 該物業包括位於中國三個聯 絡點。該等聯絡點之面積詳情 概述如下： | 該物業現由 貴集 團佔用作聯絡點。 | 無商業價值 | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="340 604 396 629">用途</th> <th data-bbox="571 604 683 668">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="340 710 422 736">聯絡點</td> <td data-bbox="606 710 683 736">330.99</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 聯絡點 | 330.99 | | |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | |
| 聯絡點 | 330.99 | | | | | | |
| | 該物業由多個訂約方按不同 年期出租予 貴公司全資附 屬公司寧波力勁科技有限公 司(「力勁科技(寧波)」),最 遲之屆滿日期為二零零八年 十月一日,每月等值租金總額 約為人民幣3,666.67元。 | | | | | | |
| 17. 中國 多個城市 2個聯絡點 (由寧波力勁 機械有限公 司租用) | 該物業包括位於中國2個聯絡 點。該等銷售辦事處及聯絡點 之面積詳情概述如下： | 該物業現由 貴集 團佔用作聯絡點。 | 無商業價值 | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="340 1210 396 1236">用途</th> <th data-bbox="571 1210 683 1274">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="340 1317 422 1342">聯絡點</td> <td data-bbox="606 1317 683 1342">286.37</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 聯絡點 | 286.37 | | |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | |
| 聯絡點 | 286.37 | | | | | | |
| | 該物業由多個訂約方按不同 年期出租予 貴公司全資附 屬公司寧波力勁機械有限公 司(「力勁(寧波)」),最遲之 屆滿日期為二零零九年一月 十五日,每月等值租金總額約 為人民幣2,800元。 | | | | | | |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 | | | | | | | | |
|--|---|------------------------|-----------------------------------|-------|--------|-----|--------|-----|---------------|--|--|
| 18. 中國 多個城市 6個銷售辦事處 (由深圳領威科技有限公司租用) | 該物業包括位於中國6個銷售辦事處。該等銷售辦事處之面積詳情概述如下： | 該物業現由 貴集團佔用作銷售辦事處。 | 無商業價值 | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="340 604 394 629">用途</th> <th data-bbox="571 604 680 668">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="340 710 477 736">銷售辦事處</td> <td data-bbox="604 710 680 736">924.07</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 銷售辦事處 | 924.07 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 銷售辦事處 | 924.07 | | | | | | | | | | |
| | 該物業由多個訂約方按不同年期出租予 貴公司全資附屬公司深圳領威科技有限公司(「深圳領威」)，最遲之屆滿日期為二零零八年十月五日，每月等值租金總額約為人民幣21,700元。 | | | | | | | | | | |
| 19. 中國 多個城市 2個銷售辦事處及1個 聯絡點(由力勁機械(深圳)有限公司租用) | 該物業包括位於中國2個銷售辦事處及1個聯絡點。該等銷售辦事處及聯絡點之面積詳情概述如下： | 該物業現由 貴集團佔用作銷售辦事處及聯絡點。 | 無商業價值 | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="340 1238 394 1264">用途</th> <th data-bbox="571 1238 680 1302">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="340 1344 477 1370">銷售辦事處</td> <td data-bbox="604 1344 680 1370">266.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 1381 419 1406">聯絡點</td> <td data-bbox="604 1381 680 1406">168.30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 1455 407 1481">總計：</td> <td data-bbox="604 1455 680 1481"><u>434.30</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 銷售辦事處 | 266.00 | 聯絡點 | 168.30 | 總計： | <u>434.30</u> | | |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 銷售辦事處 | 266.00 | | | | | | | | | | |
| 聯絡點 | 168.30 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>434.30</u> | | | | | | | | | | |
| | 該物業由多個訂約方按不同年期出租予 貴公司全資附屬公司力勁機械(深圳)有限公司(「力勁(深圳)」)，最遲之屆滿日期為二零零七年四月三十日，每月等值租金總額約為人民幣8,870元。 | | | | | | | | | | |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 | | | | |
|--|--|------|-----------------------------|-----|--------|------------------|-------|
| | | | 港元 | | | | |
| 20. 中國 多個城市 5個聯絡點 (由阜新力勁 北方機械有 限公司租用) | 該物業包括位於中國5個聯絡點。該等聯絡點之面積詳情概述如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯絡點</td> <td>750.39</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 聯絡點 | 750.39 | 該物業現由 貴集團佔用作聯絡點。 | 無商業價值 |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | |
| 聯絡點 | 750.39 | | | | | | |
| | 該物業由多個訂約方按不同年期出租予 貴公司全資附屬公司阜新力勁北方機械有限公司(「力勁(阜新)」)，最遲之屆滿日期為二零零七年四月二十二日，每月等值租金總額約為人民幣23,650元。 | | | | | | |

附註：

1. 就物業第14至20項，吾等獲 貴集團中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 20個銷售辦事處及聯絡點為住宅但用作辦公室。在這方面並無明確法規。銷售辦事處已合法註冊，反映當地有關工商業主管部門准許住宅大廈內的住宅單位可作商業運作，而不會有不利的法律後果；
 - ii. 14個銷售辦事處及25個聯絡點之中，14個銷售辦事處的業主已取得該等物業的業權證書，有法律權利出租該等物業。因此，根據中國法律，租賃協議為有效、具約束力及可強制執行。至於25個聯絡點，業主並無提供該等物業的業權證書；
 - iii. 就該等沒有業權證書的物業而言，無法確定業主對物業的擁有權及是否有權出租物業，因此租賃協議的有效性未能確定。惟 貴集團可就有問題的業權證書引致的損失向相關業主索償；
 - iv. 貴集團正辦理租賃協議註冊；及
 - v. 14個銷售辦事處不受抵押或任何其他重大產權負擔規限。

估值證書

第七類－貴集團於加拿大租用及佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| 21. Unit Nos. 6, 7 and 8 located at No. 210 Brunel Road City of Mississauga County of Peel Ontario Canada | <p>該物業包括一層高工業大廈3個單位，約於一九九零年代落成。</p> <p>該物業之總建築面積約1,270.22平方米。</p> <p>該物業現由獨立第三方租予Quantum Machinery International Inc.，由二零零四年九月一日起至二零零八年五月三十一日止，為期45個月，每月租金為7,318.27加元，不包括所有其他支出。</p> | 該物業現由貴集團佔用作銷售運作、分銷、機器展示及附屬辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. Quantum Machinery International Inc.乃貴公司之全資附屬公司。
2. 該物業之登記業主為Prombank Investment Limited。
3. 根據Quantum Machinery International Inc.（「承租方」）與獨立第三方Prombank Investment Limited（「出租方」）所訂立日期為二零零四年六月十四日之租賃協議（「租賃協議」），該物業出租予貴集團，為期45個月，由二零零四年九月一日起至二零零八年五月三十一日止，每月租金為7,318.27加元，不包括相關稅項、水電費及其他支出。
4. 吾等之估值報告乃根據合資格專業房地產估值師Wed Wojas之估值報告而編製，Wed Wojas於加拿大物業估值擁有27年經驗，為加拿大認可估值師公會（Accredited Appraiser of Canadian Institute, AACI）之成員。
5. 吾等獲貴公司之加拿大法律顧問就物業權益給予的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 出租方為物業之註冊業主，在法律上有權將物業租予承租方；及
 - (ii) 租賃協議由出租方與承租方正式簽立，在法律上有效及對出租方及承租方具約束力。

估值證書

第八類 — 貴集團於美國租用及佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|--|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| 22. An office in the Building at 8436 Homestead Zeeland Michigan 49464 United States | <p>該物業包括一幢兩層高辦公大樓一個辦公單位，約於一九九八年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為300平方呎（27.87平方米）。</p> <p>該物業現由獨立第三方租予L.K. Machinery, Inc.，月租為400美元，不包括所有其他支出。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作銷售、分銷及機器示範以及作為附屬辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. L.K. Machinery, Inc. 乃 貴公司之全資附屬公司。
2. 該物業之登記業主為Dunlap Development LLC。
3. 根據L.K. Machinery, Inc.（「承租方」）與獨立第三方所訂立日期為二零零六年五月十五日之租賃協議（「租賃協議」），該物業按月出租予 貴集團，每月租金為400.00美元，不包括營運成本、接待員酬金及使用公用會議室的按月費用分別為125.00美元、50.00美元及35.00美元。
4. 吾等之估值報告乃根據合資格專業房地產估值師Laurence G. Allen之估值報告而編製，Laurence G. Allen於加拿大擁有33年估值經驗，為美國估值師公會（the Appraisal Institute）成員。
5. 吾等獲 貴公司之美國法律顧問就物業權益給予的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 租賃協議藉所有必需法團行動授權，由L.K. Machinery, Inc.執行及交付；
 - (ii) L.K. Machinery, Inc.具有法團權力執行、交付及履行租賃協議；及
 - (iii) 租賃協議對L.K. Machinery, Inc.構成有效且具約束力的責任，並可根據其條款強制執行。

估值證書

第九類－貴集團於台灣租用及佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|--|--|---------------------|-----------------------------------|
| 23. 台灣高雄市 九如一路502號 高雄商業大樓 5樓A4室 | <p data-bbox="340 555 683 651">該物業包括一幢30層高大廈五樓一個辦公單位，約於一九九四年落成。</p> <p data-bbox="340 693 683 757">該物業之建築面積約35.02坪（115.77平方米）。</p> <p data-bbox="340 800 683 998">該物業現由獨立第三方租予力勁機械股份有限公司，由二零零五年十一月一日起至二零零六年十月三十一日止，為期1年，月租17,510新台幣，不包括所有其他支出。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作銷售辦公用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 力勁機械股份有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據力勁機械股份有限公司（「承租方」）與獨立第三方（「出租方」）所訂立日期為二零零五年九月二日之租賃協議（「租賃協議」），該物業出租予 貴集團，為期一年，由二零零五年十一月一日起至二零零六年十月三十一日止，每月租金為17,510新台幣，不包括所有其他支出。
3. 吾等之估值報告乃根據合資格專業房地產估值師林文宏之估值報告而編製，林文宏於台灣物業估值擁有13年經驗，為台灣認可估值師。
4. 吾等獲 貴公司之台灣法律顧問就物業權益給予的法律意見，就租賃協議之書面條款及條件而言，力勁機械股份有限公司並無違反中華民國有關法律及規定。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|--|---------------------|-----------------------------------|
| 24. 台灣彰化縣 彰化市 西勢里五鄰 金馬路三段 646巷52號 8樓A棟 | <p data-bbox="341 457 683 555">該物業包括一幢十層高大廈八樓一個辦公室單位，約於一九九二年落成。</p> <p data-bbox="341 597 683 655">該物業之建築面積約34.8坪（115.04平方米）。</p> <p data-bbox="341 697 683 932">該物業由獨立第三方租予力勁機械股份有限公司，由二零零四年十月一日起至二零零五年九月三十日止，為期1年，月租6,600新台幣不包括所有其他支出。現時租約按相同月租繼續租用。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作銷售辦公用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 力勁機械股份有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據力勁機械股份有限公司（「承租方」）與獨立第三方（「出租方」）所訂立日期為二零零四年十月二十七日之租賃協議（「租賃協議」），該物業租予力勁機械股份有限公司，由二零零四年十月一日起至二零零五年九月三十日止，為期一年，每月租金6,600新台幣，不包括所有支出。租賃協議已屆滿，惟受租賃協議相同條款及中華民國法律所規限，將繼續無限期按月出租。
3. 吾等之估值報告乃根據合資格專業房地產估值師林金生之估值報告而編製，林金生於台灣物業估值擁有12年經驗，為台灣認可估值師。
4. 吾等獲提供 貴公司台灣法律顧問就物業權益作出之法律意見，就租賃協議之書面條款及條件而言，力勁機械股份有限公司並無違反中華民國有關法律及規定。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零六年 七月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|---|-------------------|-----------------------------------|
| 25. 位於台灣 台北市 五股鄉中興路 一段171巷 18號之倉庫 | <p data-bbox="340 455 680 517">該物業包括一幢一層高大廈，約於二零零六年落成。</p> <p data-bbox="340 559 680 619">該物業之建築面積約98坪（323.97平方米）。</p> <p data-bbox="340 661 680 829">該物業現由獨立第三方租予力勁機械股份有限公司，由2006年7月5日起至2007年2月4日止，月租45,000新台幣不包括所有其他支出。</p> | 該物業現由 貴集團佔用作生產用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 力勁機械股份有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據力勁機械股份有限公司（「承租方」）與獨立第三方（「出租方」）所訂立日期為二零零六年七月五日之租賃協議（「租賃協議」），該物業租予力勁機械股份有限公司，由二零零六年七月五日起至二零零七年二月四日止，每月租金45,000新台幣，不包括所有支出。
3. 吾等之估值報告乃根據合資格專業房地產估值師林金生之估值報告而編製，林金生於台灣物業估值擁有12年經驗，為台灣認可估值師。
4. 吾等獲 貴公司之台灣法律顧問就物業權益給予的法律意見，就租賃協議之書面條款及條件而言，力勁機械股份有限公司並無違反中華民國有關法律及規定。