

美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
電話 +852 2511 5200 / 傳真 +852 2511 9626



敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對天工國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等確認曾檢查物業、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的有關其他資料，以就該等物業權益於二零零七年五月三十一日（「估值日期」）的價值向閣下提供意見。

本函件構成估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明吾等就物業權益所有權所作的假設及限制條件。

估值基準

吾等的估值是吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日期達成物業易手的預計公平交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

市值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會包括由與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。評估物業的價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

估值方法

就第一類物業權益而言，吾等乃按建築物及構築物（以下統稱為「建築物」）的折舊重置成本進行估值。折舊重置成本乃就建築物的總重置成本，計及因物業的使用年期、狀況、經濟／外觀及功能上的陳舊及環境等因素而作出的適當扣減後的價值總額。上述各項因素均可導致現有建築物對佔用業務的價值較重置新物業為低。就土地部分估值而言，吾等參考地方的類似交易及地方有關當局所發出的標準土地價格。

就第二類的物業權益（貴集團目前於中國租賃及佔用的物業權益）而言，由於該等權益

不能在市場轉讓或由於有關租約及／或租賃協議載有禁止分租及／或轉讓的條文或缺少可觀的租賃利潤，因此該等物業權益被認為並無商業價值。

假 設

吾等的估值乃假設業主在市場出售該等物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以抬高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值並無假設任何形式的強制出售情況。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或債項或出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設全部物業權益概無涉及任何可影響租金價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等假設，地盤上已興建或將興建的建築物及構築物已獲有關政府機關授出的所有同意、批准及許可證。此外，除另有說明外，吾等亦假設所有建於該等地盤上的建築物及構築物，乃由業主持有或獲准由業主佔用。

除在估值證書內列明、界定及考慮的不符合事宜外，吾等假設有關物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用規例及其他限制。此外，除估值證書另有註明外，吾等亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

每項物業的其他特殊假設及保留意見(如有)，已於各項物業的估值證書附註內說明。

所 有 權 調 查

吾等已獲提供有關中國物業權益所有權的文件摘要。然而，吾等並無詳細檢查文件正本以核實所有權或核實是否存在吾等獲提供的副本上並無顯示的任何修訂。吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料及中倫金通律師事務所就中國法律所給予的意見(「中國法律意見」)。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考之用。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定所有權的任何法律事宜，概不承擔任何責任。

限 制 條 件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤與樓面面積及一切其他相關資料的意見。估值證書所載的尺寸及面積，乃根據吾等所獲文件的資料計算，且僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。 貴集團亦已告知吾等，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲充份資料，以達致知情的意見。

吾等已視察隨附估值證書所載物業的外貌，並在情況許可下視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無進行實地調查以釐定擬發展項目的地面條件及設施是否合適，亦無進行考古、生態或環境測量。吾等編製估值時，乃假設該等方面均符合要求，並於施工期間不會出現額外開支或延誤。

備註

吾等對物業權益進行估值時，已符合香港法例第32章公司條例附表三第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會頒佈的《英國皇家特許測量師學會評值及估值準則》(二零零三年五月第五版)，以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的所有規定。

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣列值。

隨函奉附估值概要及估值證書。

此致

天工國際有限公司
董事會 台照

代表

美國評值有限公司

副總裁

陳勁翔

英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
中國房地產估價師
特許財經分析師
謹啟

二零零七年七月十三日

附註： 陳勁翔先生為特許估值測量師，擁有逾10年香港及中國物業估值的經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業	於二零零七年 五月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 位於中華人民共和國 江蘇省 丹陽市 後巷鎮的 工業綜合物業	159,990,000元
2. 位於中華人民共和國 江蘇省 丹陽市 後巷鎮的 工業綜合物業	146,990,000元
總計	<u>306,980,000元</u>

估值概要

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	於二零零七年 五月三十一日 現況下的資本值 <u>(人民幣)</u>
3. 位於中華人民共和國 江蘇省 丹陽市 後巷鎮 濱江大道北的 天工大廈	無商業價值
4. 中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 道外區 臨堤街 1號	無商業價值
5. 中華人民共和國 重慶市 梨樹灣工業園 腰子堡 5-8號	無商業價值
6. 中華人民共和國 貴州省 貴陽市 小河區 興隆寨 4號一個單位	無商業價值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
1. 位於 中華人民共和國 江蘇省 丹陽市 後巷鎮的 工業綜合物業	<p>所述物業包括建於5幅總地盤面積約239,530.20平方米的土地上的工業綜合物業。</p> <p>該工業綜合物業包括129幢建築物及其他配套構築物，均於一九八四年至二零零六年間竣工。該等建築物的總建築樓面面積約為142,566.49平方米。</p>	貴集團佔用該物業作辦公室、車間、倉庫及其他配套設施用途。	159,990,000元

附註：

- 根據丹陽市人民政府發出的國有土地使用權證丹國用(2007)第00026號，一幅位於後巷鎮而地盤面積約65,140平方米的土地，由 貴公司的全資附屬公司江蘇天工工具有限公司持有作工業用途，年期至二零五三年六月九日屆滿。
- 根據丹陽市人民政府發出的國有土地使用權證丹國用(2007)第00028號，一幅位於後巷鎮而地盤面積約44,725.5平方米的土地，由 貴公司的全資附屬公司江蘇天工工具有限公司持有作工業用途，年期至二零五五年十月八日屆滿。
- 根據丹陽市人民政府發出的國有土地使用權證丹國用(2007)第00029號，一幅位於後巷鎮而地盤面積約72,238.2平方米的土地，由 貴公司的全資附屬公司江蘇天工工具有限公司持有作工業用途，年期至二零五五年十月八日屆滿。
- 根據丹陽市人民政府發出的國有土地使用權證丹國用(2007)第00031號，一幅位於後巷鎮而地盤面積約42,271.4平方米的土地，由 貴公司的全資附屬公司江蘇天工工具有限公司持有作工業用途，年期至二零五五年十月八日屆滿。
- 根據丹陽市人民政府發出的國有土地使用權證丹國用(2007)第00027號，一幅位於後巷鎮而地盤面積約15,155.1平方米的土地，由 貴公司的全資附屬公司江蘇天工工具有限公司持有作工業用途，年期至二零五三年六月九日屆滿。

- 6 根據28份房屋所有權證，129幢總建築樓面面積約142,566.49平方米的建築物由 貴公司的全資附屬公司江蘇天工工具有限公司持有。摘自房屋所有權證的詳情及 貴集團所提供的資料載列如下：

建築物名稱	房屋所有權證編號	建築樓面面積 (平方米)	竣工年份	層數
1 配套房	丹房權證後巷字第15001007號	273.60	一九九五年	1
2 油站	丹房權證後巷字第15001007號	125.83	二零零二年	1
3 車間	丹房權證後巷字第15001007號	1,487.68	二零零六年	1
4 車間	丹房權證後巷字第15001007號	2,127.07	二零零四年	1
5 車間	丹房權證後巷字第15001007號	4,530.76	二零零四年	1
6 車間	丹房權證後巷字第15001005號	2,808.43	二零零一年	1
7 車間	丹房權證後巷字第15001005號	393.68	二零零二年	1
8 車間	丹房權證後巷字第15001005號	4,029.03	二零零二年	1
9 配套房	丹房權證後巷字第15001005號	72.88	二零零二年	1
10 配套房	丹房權證後巷字第15001005號	309.39	二零零四年	1
11 車間	丹房權證後巷字第15000999號	420.00	一九八四年	1
12 車間	丹房權證後巷字第15000999號	44.10	一九九八年	1
13 車間	丹房權證後巷字第15000999號	160.86	一九九八年	1
14 車間	丹房權證後巷字第15000999號	333.04	一九八五年	1
15 車間	丹房權證後巷字第15000999號	123.55	一九八五年	1
16 工具包裝車間	丹房權證後巷字第15001003號	1,221.80	二零零四年	1
17 車間	丹房權證後巷字第15001003號	1,586.85	二零零四年	1
18 車間	丹房權證後巷字第15001003號	2,421.00	二零零一年	1
19 鍋爐房	丹房權證後巷字第15001003號	160.00	一九九七年	1
20 配電房	丹房權證後巷字第15001003號	499.92	一九九九年	1
21 車間	丹房權證後巷字第15001004號	1,533.60	二零零四年	1
22 洗手間	丹房權證後巷字第15001004號	100.86	一九九六年	1
23 廠房	丹房權證後巷字第15001004號	1,660.32	二零零四年	1
24 配套房	丹房權證後巷字第15001004號	133.06	二零零四年	1
25 熱處理車間	丹房權證後巷字第15001004號	4,293.77	二零零一年	1

	建築物名稱	房屋所有權證編號	建築樓面面積 (平方米)	竣工年份	層數
26	車間	丹房權證後巷字第15001001號	714.21	一九九九年	1
27	熱處理車間	丹房權證後巷字第15001001號	1,064.00	一九九九年	1
28	車間	丹房權證後巷字第15001001號	678.10	一九九五年	1
29	車間	丹房權證後巷字第15001001號	86.40	一九九九年	1
30	廠房	丹房權證後巷字第15001001號	576.03	一九九四年	1
31	車間	丹房權證後巷字第15001000號	274.51	一九九八年	1
32	車間	丹房權證後巷字第15001000號	1,277.60	一九九五年	1
33	車間	丹房權證後巷字第15001000號	2,401.25	二零零六年	1
34	車間	丹房權證後巷字第15001000號	512.00	一九九四年	1
35	配電房	丹房權證後巷字第15001000號	139.44	一九九四年	1
36	車間	丹房權證後巷字第15000998號	550.80	一九九六年	1
37	洗手間	丹房權證後巷字第15000998號	20.40	一九八四年	1
38	配電房	丹房權證後巷字第15000998號	96.57	一九八六年	1
39	倉庫	丹房權證後巷字第15000998號	90.63	一九九六年	1
40	倉庫	丹房權證後巷字第15000998號	97.27	一九八四年	1
41	包裝車間	丹房權證後巷字第15000997號	276.32	一九八四年	1
42	倉庫	丹房權證後巷字第15000997號	277.20	一九九六年	1
43	化學房	丹房權證後巷字第15000997號	378.00	一九九六年	1
44	二號廠房	丹房權證後巷字第15000997號	512.00	一九九五年	1
45	倉庫	丹房權證後巷字第15000997號	80.00	一九九六年	1
46	車間	丹房權證後巷字第15000995號	461.46	一九九五年	1
47	天線工廠	丹房權證後巷字第15001012號	3,168.98	二零零一年	1
48	車間	丹房權證後巷字第15001012號	974.68	一九九四年	1
49	車間	丹房權證後巷字第15001012號	636.79	二零零一年	1
50	鋼材倉庫	丹房權證後巷字第15001012號	1,518.05	一九九四年	1
51	倉庫	丹房權證後巷字第15001012號	238.54	二零零二年	1
52	車間	丹房權證後巷字第15000994號	339.63	一九九三年	1

建築物名稱	房屋所有權證編號	建築樓面面積 (平方米)	竣工年份	層數
53 配電房	丹房權證後巷字第15000994號	119.92	一九九二年	1
54 辦公大樓	丹房權證後巷字第15000994號	353.36	一九九七年	1
55 車間	丹房權證後巷字第15000994號	399.01	二零零一年	1
56 廠房	丹房權證後巷字第15000994號	736.42	二零零二年	1
57 車間	丹房權證後巷字第15001008號	2,195.65	一九九二年	1
58 車間	丹房權證後巷字第15001008號	418.76	一九九三年	1
59 車間	丹房權證後巷字第15001008號	463.72	一九九三年	2
60 六號車間	丹房權證後巷字第15001008號	2,915.62	一九九七年	1
61 車間	丹房權證後巷字第15001008號	1,783.34	一九九四年	1
62 舊辦公大樓	丹房權證後巷字第15001006號	273.32	一九九五年	3
63	丹房權證後巷字第15001006號	1,596.87	一九九五年	3
64 四號車間	丹房權證後巷字第15001006號	1,734.48	一九九六年	1
65 洗手間	丹房權證後巷字第15001006號	37.24	二零零零年	1
66 維修車間	丹房權證後巷字第15001006號	422.85	一九九二年	1
67 車間	丹房權證後巷字第15001018號	560.23	一九九二年	1
68	丹房權證後巷字第15001018號	32.60	二零零零年	1
69 舊辦公大樓	丹房權證後巷字第15001018號	29.47	二零零零年	1
70	丹房權證後巷字第15001018號	43.27	二零零零年	1
71 印刷車間	丹房權證後巷字第15001018號	2,344.01	二零零二年	1
72	丹房權證後巷字第15001009號	903.56	二零零零年	3
73 倉庫	丹房權證後巷字第15001009號	2,831.55	二零零零年	3
74	丹房權證後巷字第15001009號	342.80	二零零零年	1
75	丹房權證後巷字第15001009號	439.60	二零零零年	1
76 倉庫	丹房權證後巷字第15001009號	248.13	二零零二年	1
77 配電房	丹房權證後巷字第15001017號	311.27	一九九八年	1
78 倉庫	丹房權證後巷字第15001017號	4,001.02	一九九九年	1
79 車間	丹房權證後巷字第15001017號	2,213.22	一九九八年	1

	建築物名稱	房屋所有權證編號	建築樓面面積 (平方米)	竣工年份	層數
80	地磅房	丹房權證後巷字第15001017號	70.96	一九九五年	1
81	配套房	丹房權證後巷字第15001017號	369.50	一九九五年	1
82	木工房	丹房權證後巷字第15000989號	161.67	一九九六年	1
83	配套房	丹房權證後巷字第15000989號	57.81	二零零四年	1
84	配套房	丹房權證後巷字第15000989號	39.11	二零零四年	1
85	車間	丹房權證後巷字第15000989號	1,667.55	二零零六年	1
86	新廠房	丹房權證後巷字第15000989號	1,667.55	二零零六年	1
87	車間	丹房權證後巷字第15001016號	963.84	一九九四年	1
88	車間	丹房權證後巷字第15001016號	772.63	一九九五年	1
89	配套房	丹房權證後巷字第15001016號	34.25	二零零六年	1
90	配套房	丹房權證後巷字第15001016號	31.52	一九九六年	1
91	車間	丹房權證後巷字第15001016號	1,694.15	二零零六年	1
92	車間	丹房權證後巷字第15001015號	2,030.09	一九九五年	1
93	倉庫	丹房權證後巷字第15001015號	209.29	一九九五年	1
94	光譜房	丹房權證後巷字第15001015號	144.85	一九九六年	1
95	車間	丹房權證後巷字第15001015號	2,703.17	二零零二年	1
96	洗手間	丹房權證後巷字第15001015號	37.24	一九九五年	1
97	洗手間	丹房權證後巷字第15001014號	35.14	一九九五年	1
98	車間	丹房權證後巷字第15001014號	988.09	一九九五年	1
99	配套房	丹房權證後巷字第15001014號	39.11	二零零六年	1
100	配套房	丹房權證後巷字第15001014號	57.16	二零零六年	1
101	配套房	丹房權證後巷字第15001014號	130.75	二零零六年	1
102	車間	丹房權證後巷字第15000991號	1,498.49	一九九四年	3
103	車間	丹房權證後巷字第15000991號	1,222.87	一九九三年	1
104	鋼材倉庫	丹房權證後巷字第15000991號	1,024.08	一九九六年	1
105	配套房	丹房權證後巷字第15000991號	92.00	一九九五年	1
106	配套房	丹房權證後巷字第15000991號	82.06	一九九三年	1

建築物名稱	房屋所有權證編號	建築樓面面積 (平方米)	竣工年份	層數
107 車間	丹房權證後巷字第15001011號	1,031.43	二零零二年	3
108 配電房	丹房權證後巷字第15001011號	253.55	一九九五年	1
109 配套房	丹房權證後巷字第15001011號	52.58	一九九五年	1
110 配套房	丹房權證後巷字第15001011號	61.40	一九九五年	1
111 洗手間	丹房權證後巷字第15001011號	74.98	一九九五年	1
112 車間	丹房權證後巷字第15000993號	11,632.34	二零零四年	1
113 配電房	丹房權證後巷字第15000993號	282.07	二零零四年	2
114 鋼材倉庫	丹房權證後巷字第15000993號	12,843.76	二零零四年	1
115 車間	丹房權證後巷字第15000993號	4,266.41	二零零二年	1
116 洗手間	丹房權證後巷字第15000993號	46.56	二零零四年	1
117 車間	丹房權證後巷字第15000992號	4,642.94	二零零四年	1
118 車間	丹房權證後巷字第15000992號	3,283.16	二零零二年	1
119 配套房	丹房權證後巷字第15000992號	255.00	二零零四年	1
120 配套房	丹房權證後巷字第15000992號	26.21	二零零四年	1
121 車間	丹房權證後巷字第15000992號	5,426.38	二零零一年	1
122 車間	丹房權證後巷字第15001010號	647.36	一九九四年	1
123 車間	丹房權證後巷字第15001010號	378.00	二零零零年	1
124 車間	丹房權證後巷字第15001010號	546.00	一九九四年	1
125 車間	丹房權證後巷字第15001010號	378.00	一九八五年	1
126 洗手間	丹房權證後巷字第15001010號	44.28	一九九四年	1
127 倉庫	丹房權證後巷字第15000996號	1,175.25	一九九四年	3
128 辦公大樓	丹房權證後巷字第15001013號	1,119.33	一九九四年	1
129 車間	丹房權證後巷字第15001013號	231.34	二零零一年	3

7 根據鎮江市丹陽工商行政管理局於二零零六年十月十九日發出的營業執照企獨鎮丹總字第000668號，江蘇天工工具有限公司的註冊資本為人民幣202,300,000元。

8 中國法律意見指出(其中包括)：

- a. 江蘇天工工具有限公司合法取得上述物業的所有權及業權。
- b. 江蘇天工工具有限公司分別有權自由轉讓、出租及按揭該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 位於 中華人民共和國 江蘇省 丹陽市 後巷鎮的 工業綜合物業	<p>所述物業包括建於一幅土地上的工業綜合物業，該土地的地盤面積約為169,926.5平方米。</p> <p>該工業綜合物業包括六幢建築物及其他配套構築物，均於二零零四年至二零零五年間竣工。該等建築物的總建築樓面面積約為67,200.76平方米。</p> <p>所述物業亦包括兩幢建築樓面面積約為12,079.6平方米的建築物，該等建築物於估值日期乃在建設中（「在建物業」）。截至估值日期，該等物業已引致的總建築成本約為人民幣7,369,680元。預計該等物業將於二零零七年年年底竣工。</p>	貴集團佔用該物業作辦公室、車間、倉庫及其他配套設施用途。	146,990,000元

附註：

- 根據丹陽市人民政府發出的國有土地使用權證丹國用(2003)第4568號，一幅位於後巷鎮而地盤面積約169,926.5平方米的土地，由 貴公司的全資附屬公司天工愛和特鋼有限公司持有作工業用途，年期至二零五三年六月九日屆滿。
- 根據 貴集團提供的資料，一幅地盤面積約169,926.5平方米的土地（國有土地使用權證丹國用(2003)第4568號）已抵押予中國建設銀行丹陽市分行，作為最多人民幣30,000,000.00元貸款額的抵押品，年期至二零一一年四月二十日屆滿。
- 根據四份房地產所有權證，六幢總建築樓面面積約為67,200.76平方米的建築物由 貴公司的全資附屬公司天工愛和特鋼有限公司持有。摘自房地產所有權證的詳情及 貴集團所提供的資料載列如下：

建築物名稱	房屋所有權證編號	建築樓面面積 (平方米)	竣工年份	層數
1 維修房	丹房權證後巷字第15000526號	7,603.98	二零零四年	1
2 車間	丹房權證後巷字第15000604號	14,982.07	二零零四年	1
3 一號車間	丹房權證後巷字第15000525號	24,197.10	二零零五年	1
4 110千伏 安配電房	丹房權證後巷字第15000986號	517.45	二零零五年	1
5 三號車間	丹房權證後巷字第15000986號	15,982.68	二零零五年	1
6 辦公大樓	丹房權證後巷字第15000986號	3,917.48	二零零五年	1

- 根據 貴集團提供的資料，三幢總建築樓面面積46,783.15平方米的建築物（房屋所有權丹房權證後巷字第15000525號、第15000526號及第15000604號）已抵押予中國建設銀行丹陽市分行，作為最多人民幣40,000,000.00元貸款額的抵押品，年期至二零一一年四月二十日。
- 根據丹陽市後巷鎮建設局發出的建設工程施工許可證第321181200612160401號及第321181200510200503號，總建築樓面面積約12,079.6平方米的兩幢建築物獲准施工開發。

6. 根據江蘇省工商行政管理局於二零零七年三月十三日發出的營業執照企獨蘇總字第000295號，天工愛和特鋼有限公司的註冊資本為人民幣401,438,000元。
7. 該物業的資本值不包括在建物業所引致的建築成本。
8. 中國的法律意見指出(其中包括)：
 - a. 天工愛和特鋼有限公司已依法取得上述物業的所有權及業權。
 - b. 天工愛和特鋼有限公司分別有權自由轉讓、出租及按揭該物業。
 - c. 就在建物業而言，已合法獲授建設所需的有關許可證及同意。天工愛和特鋼有限公司獲授權建設上述在建物業。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
3. 位於 中華人民共和國 江蘇省 丹陽市 後巷鎮 濱江大道北的 天工大廈	<p>所述物業包括一幢於二零零三年或前後落成的八層高建築物中的五層。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為8,000平方米。</p> <p>該物業由江蘇天工工具有限公司(貴公司全資附屬公司)向有關第三方江蘇天工集團有限公司租賃，年期由二零零七年一月一日起至二零零九年十二月三十一日，年租為人民幣600,000元。</p>	貴集團佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

中國的法律意見指出(其中包括)：

- 有關第三方兼關連人士江蘇天工集團有限公司已依法取得該物業的所有權及業權，亦有權將該物業出租予 貴公司全資附屬公司江蘇天工工具有限公司。
- 租賃協議乃為有效及具法律約束力。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 道外區 臨堤街1號	<p>所述物業包括於一九九六年或前後竣工的幾個房間。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為800平方米。</p> <p>該物業由江蘇天工工具有限公司哈爾濱高速鋼銷售分公司(貴公司全資附屬公司)向獨立第三方哈爾濱日照板房廠租賃，年期由二零零六年九月一日起至二零零九年八月三十日，年租為人民幣90,000元</p>	貴集團佔用該物業作儲存及辦公室用途。	無商業價值

附註：

中國的法律意見指出(其中包括)：

- 獨立第三方哈爾濱日照板房廠已依法取得該物業的所有權及業權，亦有權將該物業出租予江蘇天工工具有限公司哈爾濱高速鋼銷售分公司。
- 租賃協議乃為有效及具法律約束力。

於二零零七年
五月三十一日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 重慶市 梨樹灣工業園 腰子堡 5-8號	<p>所述物業包括於二零零二年或前後竣工的四個單層單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為600平方米。</p> <p>該物業由江蘇天工工具有限公司(貴公司全資附屬公司)向獨立第三方重慶市中策特鋼有限公司租賃,年期由二零零六年三月三十日起至二零零八年四月五日,年租為人民幣80,000元。</p>	貴集團佔用該物業作商業用途。	無商業價值

附註：

中國的法律意見指出(其中包括)：

- a. 獨立第三方重慶市沙坪區合元畜牧養殖場已合法取得該物業的所有權及業權,並有權出租該物業予獨立第三方重慶市中策特鋼有限公司,與此同時,獨立第三方重慶市中策特鋼有限公司獲授權重新出租該物業。
- b. 租賃協議乃為有效及具法律約束力。

於二零零七年
五月三十一日
現況下的資本值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 貴州省 貴陽市 小河區 興隆寨 4號一個單位	<p>所述物業包括於二零零二年或前後竣工的多層建築物的一個地面房間。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為73.44平方米。</p> <p>該物業由江蘇天工工具有限公司貴陽分公司(貴公司全資附屬公司)向獨立第三方李正榮租賃,年期由二零零七年一月一日起至二零一一年十二月三十一日,月租為人民幣600元。</p>	貴集團佔用該物業作商業用途。	無商業價值

附註：

中國的法律意見指出(其中包括)：

- a. 獨立第三方李正榮已依法取得該物業的所有權及業權,亦有權將該物業出租予江蘇天工工具有限公司貴陽分公司。
- b. 租賃協議乃為有效及具法律約束力。