

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團的物業權益於二零一一年六月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，吾等對中國罕王控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）分別位於中華人民共和國（「中國」）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，並取得吾等認為必要之進一步數據，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一一年六月三十日之價值之意見，以供載入貴公司於二零一一年九月二十日刊發的招股章程。

吾等對每項該等物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業於估值日期經適當市場推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而交換之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估計尤其不會考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、合資經營、

管理協議、由任何與該銷售有關人士授出之特殊報酬或優惠，或任何特殊價值要素)而有所增減之估計價格。估計物業市值時亦並無考慮買賣成本，且並無抵銷任何相關稅項。

對該等於中國之物業進行估值時，除另有說明外，吾等已假設物業在其指定之使用期內已獲授予可轉讓土地使用權並祇需每年繳付象徵式之土地使用費，且所有應付之出讓金已全數支付。除另有說明外，吾等亦假設該等物業擁有人擁有恰當的法定業權，並於該等物業之整段獲授而未屆滿年期內，擁有權利自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業。

對第一類(貴集團於中國持作自用的物業)的物業進行估值時，由於該等物業樓宇均已建成，而並無現成可比較之同類物業市場案例，故無法以直接比較法對該等物業樓宇進行估值。因此，該物業已按折舊重置成本(「折舊重置成本」)估值。吾等對「折舊重置成本」所下定義為吾等所認為有關土地在現行用途之價值，以及重置該等樓宇之估計成本(包括收費及財務費用)，並就實物狀況、功能及環境因素作出相應折減。於對土地進行估值時，吾等以直接比較法，假設出售該等物業是以實時交吉及參與所獲之可資比較市場交易進行估值。折舊重置成本根據業務的充足潛在盈利能力而定。

對第二類(貴集團在中國租賃之物業)的物業進行估值時，由於該等物業不得轉租或分租或缺乏可觀租金溢利，故此吾等認為並無商業價值。

吾等已獲提供有關該等物業業權的文件副本。然而，吾等並無搜查文件正本，以確保吾等所獲的副本或未列出的任何修訂。於估值過程，吾等在很大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所分別就該等物業業權提供之中國法律資料。吾等亦已接納向吾等提供就提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、工地及建築面積以及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之數據計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供之重要估值數據之真實性及準確性。吾等亦已獲貴集團告知，所提供數據並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲足夠資料以達致知情意見。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察之過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

於編製吾等之估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項的規定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)。

除另有說明外，全部金額均以人民幣計值。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中國
遼寧省
瀋陽
沈河區
青年大街227號
郵編：110015
中國罕王控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一一年九月二十日

附註：劉振權為一名合資格估值師，擁有逾18年的香港及中國物業估值經驗。

估值概要

第一類一貴集團於中國持作自用之物業

編號	物業	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 六月三十日 貴集團應佔現況下之資本值
1.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣後安鎮 傲牛村之土地及建築物 (傲一、傲二選礦)	人民幣 100,354,000元	100%	人民幣100,354,000元
2.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 沈撫公路東段一幢辦公 樓	人民幣 7,801,000元	100%	人民幣7,801,000元
3.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣石文鎮 景佳村之土地及建築物 (景佳選礦)	人民幣 23,440,000元	100%	人民幣23,440,000元
4.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣石文鎮 毛公村之土地 及建築物 (毛公選礦及 毛公採礦)	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 六月三十日 貴集團應佔現況下之資本值
5.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣碾盤鄉台溝村之 土地及建築物	無商業價值	100%	無商業價值
6.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣碾盤鄉 蘿蔔坎村之土地	無商業價值	100%	無商業價值
7.	中華人民共和國 遼寧省本溪市 北台鎮孟家堡村之 土地及建築物	無商業價值	100%	無商業價值
			小計:	<u>人民幣131,595,000元</u>

第二類—貴集團在中國租賃之物業

8.	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 青年大街227號 罕王大廈(部分)			無商業價值
9.	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 青年大街227號 罕王大廈22層			無商業價值

編號	物業	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 六月三十日 貴集團應佔現況下之資本值
10.	中華人民共和國 遼寧省本溪市 平山區 北台村第3組 之一幢建築物			無商業價值
11.	中華人民共和國 遼寧省瀋陽 鐵西區 廣業路19號 工業園區(部分)			無商業價值
			小計：	<u>零</u>
			總計	<u>人民幣131,595,000元</u>

估值證書

第一類一貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值
1.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣後安鎮 傲牛村之土地及 建築物 (傲一、傲二選礦)	該物業包括八幅地盤面積總額約 690,494.70平方米(7,432,485平方 英尺)之土地以及其上於一九九九 年至二零一零年峻工之多幢樓 宇、附屬設施及構築物。 該物業之樓宇主要包括工作坊、 辦公室、飯堂、倉庫、停車場、 變壓室，總建築面積約13,631.53 平方米(146,730平方英尺)。 該物業之配套設施及構築物主要 包括柵欄、尾礦壩、水塘及道路 等 該物業獲授用作礦業及工業用 途，其土地使用權將於二零六零 年到期。	該物業由 貴集團佔 用作礦業及工業用 途。	人民幣 100,354,000元 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣 100,354,000元)

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，撫順罕王傲牛礦業股份有限公司(「傲牛礦業」)(貴公司之全資附屬公司)獲授該物業之土地使用權。有關國有土地使用權證之詳情概述如下。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用限期
撫縣國用(2010)第401A55號	328,756.90	礦業	於二零六零年五月五日期
撫縣國用(2010)第401A56號	68,667.00	礦業	於二零六零年五月九日期
撫縣國用(2010)第401A57號	104,693.00	礦業	於二零六零年五月九日期
撫縣國用(2010)第401A58號	7,333.00	礦業	於二零六零年五月五日期
撫縣國用(2010)第401A55-1號	32,709.80	工業	於二零六零年五月五日期
撫縣國用(2010)第401A10-74號	28,091.00	工業	於二零六零年十二月十六日期
撫縣國用(2010)第401A10-76號	117,997.00	工業	於二零六零年十二月十五日期
撫縣國用(2010)第401A10-75號	2,247.00	工業	於二零六零年十二月十五日期

2. 根據48份房屋所有權證，總建築面積為11,325.13平方米之若干樓宇之房屋所有權屬傲牛礦業所擁有。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 傲牛礦業已依法獲取該物業之土地使用權並可佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或處理該物業之土地使用權；
 - (ii) 傲牛礦業已就該物業之樓宇之房屋所有權證依法獲取物業所有權並可佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或處理該等樓宇；
 - (iii) 傲牛礦業正就總建築面積為2,306.40平方米之餘下樓宇(無房屋所有權證)申請相關房屋所有權證，傲牛礦業於獲取相關房屋所有權證時並無法律障礙；及
 - (iv) 該物業的五幅土地的總地盤面積為542,159.70平方米，乃為撫順新鋼鐵有限公司作出擔保。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值
2.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 沈撫公路東段一幢 辦公樓	<p>該物業包括一塊總建築面積為約3,363.00平方米(36,199平方英尺)之土地，及其上於二零零零年及二零一零年竣工之一幢辦公室大樓、附屬設施及構築物。</p> <p>該物業擁有一幢總建築面積約為2,295.66平方米(24,710平方英尺)之辦公室大樓</p> <p>該物業之附屬設施及構築物主要包括保安室、車房及圍牆等。</p> <p>該物業已獲授作商業服務用途，其土地使用權將於二零二八年七月三十一日到期。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	<p>人民幣7,801,000元</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣7,801,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零四年八月十七日發出之國有土地使用權證撫順國用(2004)字第0309號，罕王實業集團有限公司獲授一塊土地作商業服務用途，其土地使用權將於二零二八年七月三十一日到期。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 罕王實業集團有限公司已獲取該物業之土地使用權。如 貴公司告知，傲牛礦業正在申請更改予以傲牛礦業之土地之合法擁有人之名稱；
 - (ii) 更改該塊土地之合法擁有人之名稱完成後且獲取相關國有土地使用權證後，傲牛礦業將獲取該物業之土地使用權且並可佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或處理該物業之土地使用權；
 - (iii) 傲牛礦業現正更改相關房屋所有權證之擁有人名稱，傲牛礦業於取得相關房屋所有權證時並無任何法律障礙；及
 - (iv) 該物業不受抵押限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值
3.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣石文鎮 景佳村之土地及 建築物 (景佳選礦)	該物業包括兩塊總地盤面積約為118,399平方米(1,274,447平方英尺)之土地，及其上於一九九五年至二零一零年竣工之多幢樓宇、附屬設施及構築物。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	人民幣23,440,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣23,440,000元)
		該物業之樓宇主要包括工作坊、辦公室、更衣室、停車場、火藥庫、貯物室及水泵房，總建築面積為10,928.78平方米(117,637平方英尺)。		
		附屬設施及構築物主要包括尾礦壩、擋土牆及井口等。		
		該物業已獲授作工業用途，其土地使用權將於二零四四年十二月二十八日及二零六零年十二月十五日期滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證撫縣國用(2010)第401A10-04號，撫順罕王毛公鐵礦有限公司(「毛公礦業」)(貴公司之全資附屬公司)獲授該物業佔地為84,855平方米之部分作工業用途，其土地使用權將於二零六零年十二月十五日期滿。
2. 根據兩份國有土地使用權證撫順縣國用(字)第40058A-1號及40058A-2號，罕王實業集團有限公司獲授一塊地盤面積為164,342平方米之土地作工業用途，其土地使用權將於二零四四年十二月二十八日期滿。

根據 貴公司提供之資料，該物業佔地約為33,544平方米之部分土地構成上述國有土地使用權證訂明之該塊土地之一部分。

3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 罕王實業集團有限公司為該物業佔地33,544平方米之土地部分之土地使用權之合法擁有人。如 貴公司告知，毛公礦業正在申請更改予以毛公礦業之土地之合法擁有人之名稱；
 - (ii) 毛公礦業於獲取相關國有土地使用權證時並無法律障礙，毛公礦業將獲取該部分物業之土地使用權且將不會因獲得土地使用權前使用該物業之部分土地而受罰；

- (iii) 毛公礦業已獲取該物業佔地為84,855平方米之部分土地使用權，並可佔用、使用、租賃、抵押或處理該土地使用權。土地使用權為免抵押；及
- (iv) 毛公礦業獲取該物業所有國有土地使用權證並完成相關建築工程施工及規劃許可證及批准程序後，毛公礦業於獲取相關房屋所有權證時並無法律障礙。目前，毛公礦業可使用該等樓宇且將不會受罰。

估值證書

於二零一一年
六月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
4.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣石文鎮 毛公村之土地 及建築物 (毛公選礦及 毛公採礦)	<p data-bbox="518 414 917 585">該物業包括三幅地盤總面積約為197,939.33平方米(2,130,619平方英尺)之土地，以及其上於一九九九年至二零零九年竣工的多幢樓宇、附屬設施及構築物。</p> <p data-bbox="518 627 917 798">該物業之樓宇主要包括工作坊、辦公室、更衣室、停車場、火藥庫及水泵房，總建築面積約為7,896.48平方米(84,998平方英尺)。</p> <p data-bbox="518 840 917 889">該物業之附屬設施及構築物主要包括尾礦壩及汽油站。</p>	該物業由 貴集團佔 用作工業用途。	無商業價值

附註：

1. 鑒於未能結算土地溢價，吾等並無給予該物業一個商業價值。於估值日期，該物業之樓宇及構築物之折舊重置成本為人民幣5,067,000元。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 毛公礦業正在申請該物業之國有土地使用權證。結算相關土地溢價及稅項後，毛公礦業於獲取國有土地使用權證時並無法律障礙；及
 - (ii) 毛公礦業獲取該物業所有國有土地使用權證並完成相關建築工程施工及規劃許可證及批准程序後，毛公礦業於獲取相關房屋所有權證時並無法律障礙。目前，毛公礦業可使用該等樓宇且將不會受罰。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值
5.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣碾盤鄉台溝村之 土地及建築物	該物業包括一塊地盤面積為 149,345.46平方米(1,607,555平方 英尺)之土地及其上於二零零三年 至二零一零年竣工之若干樓宇、 附屬設施及構築物。 該物業之樓宇主要包括工作坊、 辦公室、倉庫及更衣室，總建築 面積約為2,454平方米(26,415平方 英尺)。 該物業之附屬設施及構築物主要 包括水塘、水泵房及尾礦庫。	該物業由 貴集團佔 用作礦業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據撫順國土資源局於二零一一年八月十日發出一份證明，貴公司全資附屬公司撫順興洲礦業有限公司(「興洲礦業」)的採礦項目已原則上由相關機構批准且該項目將佔用一塊總地盤面積約158,667.46平方米的土地。於興洲礦業取得選址意見函件後，興洲礦業於申請及取得撫順國土資源局對使用土地的預批准及建設項目用地的預批准意見方面並無法律障礙。由於上述土地位於採礦權證第C2100002009102110041640號所列地區內，興洲礦業正申請批准使用相關土地。興洲礦業可於獲取國有使用權證之前使用該塊土地並不會受罰。

根據 貴公司提供之資料，該物業之土地構成上述證明列明之土地之一部分。

2. 鑒於仍未結算相關土地溢價，吾等並無給予物業商業價值。於估值日期時，該物業之樓宇及構築物之折舊重置成本為人民幣7,576,000元。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 根據上述附註1所載之證明，結算相關土地溢價及稅項後，興洲礦業於獲取國有土地使用權證時並無法律障礙。興洲礦業可於獲取國有使用權證之前使用該塊土地而不會受罰；及
 - (ii) 興洲礦業獲取該物業所有國有土地使用權證並完成相關建築工程施工及規劃許可證及批准程序後，興洲礦業於獲取相關房屋所有權證並無法律障礙。目前，興洲礦業可使用該等樓宇且將不會受罰。

估值證書

於二零一一年
六月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
6.	中華人民共和國 遼寧省撫順市 撫順縣碾盤鄉 蘿蔔坎村之土地	該物業包括三幅總地盤面積為約 39,094.00平方米(420,808平方英 尺)之土地。	該物業由 貴集團佔 用作礦業用途。	無商業價值

附註：

- 根據撫順國土資源局於二零一一年八月十日發出一份證明，貴公司全資附屬公司撫順興洲礦業有限公司(「興洲礦業」)的採礦項目已原則上由相關機構批准且該項目將佔用一塊總地盤面積約158,667.46平方米的土地。於興洲礦業取得選址意見函件後，興洲礦業於申請及取得撫順國土資源局對使用土地的預批准及建設項目用地的預批准意見方面並無法律障礙。由於上述土地位於採礦權證第C2100002009102110041640號所列地區內，興洲礦業正申請批准使用相關土地。興洲礦業可於獲取國有使用權證之前使用該塊土地並不會受罰。

根據 貴公司提供之資料，該物業中總地盤面積約為9,322平方米的土地構成上述批准所述的土地之一部分。

- 根據撫順市國土資源局於二零一零年十一月十七日授予撫順興洲礦業有限公司作開採用之臨時土地使用權，興洲礦業獲授權於一幅地盤面積為29,772平方米的土地作開採用途租期於二零一零年十一月十七日開始並於二零一二年十一月十六日屆滿。
- 由於相關地價並未結算或土地只作臨時使用，吾等並無給予該物業商業價值。
- 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 根據上文附註1所述之證明，結算相關地價及稅項後，興洲礦業於就該物業土地部分申領國有土地使用權證時並無任何法律障礙，而興洲礦業於取得國有土地使用權證之前可使用該土地且將不會受罰；及
 - 上文附註2所述之土地部分，興洲礦業可於批准年期內於該土地進行開採。於年期屆滿後，倘興洲礦業欲繼續使用該土地，彼須申請延長臨時使用期限。倘興洲礦業不欲使用該土地，興洲礦業須根據相關規定將土地回復至可用狀態。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值
7.	中華人民共和國 遼寧省本溪市 北台鎮孟家堡村之 土地及建築物	該物業包括三幅總地盤面積為約 81,823.76平方米(880,751平方英 尺)之土地。	該物業由 貴集團佔 用作礦業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據本溪市國土資源局第二分局於二零零九年四月九日授予本溪罕王礦業有限公司(「本溪礦業」)(貴公司之全資附屬公司)之臨時土地使用權，本溪礦業獲授權於一幅地盤面積為224,977平方米的土地上作開採用途，年期自二零零九年四月九日起至二零一一年四月九日屆滿。

根據 貴公司提供之資料，該物業的部分構成上述批准所述的土地之一部分。由於本溪礦業並未收購該物業的可轉讓土地使用權，吾等未賦予該物業商業價值。

2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

本溪礦業可於批准年期內於該土地進行開採工作。於年期屆滿後，倘本溪礦業欲繼續使用該土地，彼須申請延長臨時使用期限。根據本溪市國土資源局於二零一一年四月十四日發出的文件，儘管臨時使用年期已屆滿，本溪礦業仍可使用該土地。於政府就採礦用地實行新政策後，本溪市國土資源局將審批本溪礦業使用該土地的申請。倘本溪礦業不欲使用該土地，本溪礦業須根據相關規定將土地回復至可用狀態。

估值證書

第二類一貴集團在中國租賃之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值
8.	中華人民共和國 遼寧省瀋陽 沈河區 青年大街227號 罕王大廈(部分)	<p>該物業包括停車場(部分),於二 零零五年竣工之一幢23層辦公室 大樓之第3、19、20及23層及頂層 三個廣告空間。</p> <p>該物業總建築面積約為2,518.35平 方米(27,108平方英尺)。</p> <p>該物業租予 貴集團,年期自二 零一一年一月一日起至二零一 一年十二月三十一日屆滿,月租約 為人民幣3,198,150元(不包括管理 費用)。</p>	該物業由 貴集團佔 用作辦公室、停車場 用途及廣告板。	無商業價值

附註：

- 根據該物業之租賃協議,該物業由 貴集團之關連方瀋陽盛泰物業管理有限公司出租予撫順罕王
傲牛礦業股份有限公司(「傲牛礦業」)(貴公司之全資附屬公司)。
- 經 貴公司告知,傲牛礦業已與瀋陽盛泰物業管理有限公司訂立物業租賃協議,月租為約人民幣
3,198,150元(不包括管理費),租期自 貴公司於香港聯合交易所有限公司上市日期開始,為期三
年。
- 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見,當中載有(其中包括)以下
各項：
 - 租賃協議尚未登記；及
 - 租賃協議屬合法及有效,而傲牛礦業於未登記租賃前有權佔用該物業。

估值證書

於二零一一年
六月三十日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
9.	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區青年大街227號 罕王大廈22層	該物業包括一幢於二零零五年竣工之23層辦公室大樓之第22層。 該物業總建築面積為約675.45平方米(7,271平方英尺)。 該物業租予 貴集團，年期自二零一一年四月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，總租金為約人民幣506,587元(不包括管理費)。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- 根據該物業之租賃協議，該物業由 貴集團之關連方瀋陽盛泰物業管理有限公司(「瀋陽盛泰」)出租予 貴公司一間全資附屬公司瀋陽東洋煉鋼公用設施有限公司(「公用設施」)。
- 根據瀋陽盛泰、公用設施及 貴公司一間全資附屬公司瀋陽元正實業有限公司(「瀋陽元正」)訂立的分租協議，瀋陽盛泰同意公用設施無償向瀋陽元正分租100平方米的物業，年期由二零一一年四月一日開始，至二零一一年十二月三十一日屆滿。
- 經 貴公司告知，瀋陽盛泰已與瀋陽盛泰物業管理有限公司訂立物業租賃協議，月租為約人民幣506,587元(不包括管理費)，租期自 貴公司於香港聯合交易所有限公司上市日期開始，為期三年。
- 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 租賃協議尚未登記；
 - 租賃協議屬合法及有效，而公用設施於未登記租賃前有權佔用該物業；及
 - 分租協議合法且有效。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值
10.	中華人民共和國 遼寧省本溪市 平山區 北台村第3組 之一幢建築物	<p>該物業包括於二零零六年竣工、地盤面積為約1,000平方米(10,764平方英尺)之兩幢單層及三層建築物。</p> <p>該物業總建築面積約為576.84平方米(6,209平方英尺)。</p> <p>該物業租予 貴集團，年期自二零零九年七月一日起至二零一六年七月一日屆滿，年租約為人民幣75,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據該物業之租賃協議，該物業由 貴集團一名獨立第三方金國強先生出租予本溪罕王礦業有限公司(「本溪礦業」)(貴公司之全資附屬公司)。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 租賃協議尚未登記；及
 - (ii) 租賃協議屬合法及有效，而本溪礦業於未登記租賃前有權佔用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 現況下之資本值
11.	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 廣業路19號 工業園區(部分)	<p>該物業包括於二零零零年代竣工之部分工業園區。</p> <p>該物業總建築面積約為120.00平方米(1,292平方英尺)，其土地面積約為5,000平方米(53,820平方英尺)。</p> <p>該物業無償提供予 貴集團，年期自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由 貴集團一名獨立第三方瀋陽東陽制鋼有限公司給予瀋陽東洋煉鋼公用設施有限公司(「公用設施」)(貴公司之全資附屬公司)佔用。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 租賃協議尚未登記；及
 - (ii) 租賃協議屬合法及有效，而公用設施於未登記租賃前有權佔用該物業。