

下文為世邦魏理仕有限公司就本集團全部物業權益於二零一一年十二月三十一日的估值所編製的函件全文連同估值概要及估值證書，以供載入招股章程。

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

我們按照閣下的指示，對西王特鋼有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行視察並作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對有關物業權益於二零一一年十二月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

我們的估值是我們對市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，是指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)出版的「香港測量師學會物業估值準則(第一版)」進行。我們亦已遵守●所載的所有規定。

我們進行估值時，已假設業主將物業在公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響此等物業權益的價值而得益。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較乃按實際交易所變現的價格或對比較物業的出價進行。類似面積、特性及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所有優點及缺點，以達致公平值比較。

對 貴集團在中國持作佔用的第一類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

在我們的估值中，已竣工的房地產開發項目指已獲得有關地方機關頒發的建設工程竣工驗收報告或房屋所有權證或證實樓宇竣工的任何其他文件的開發項目。

由於 貴集團在中國租賃的第二類物業權益禁止轉讓或分租或缺乏大額的租值溢利，故我們認為其不具任何商業價值。

我們對在中國的物業權益進行估值時，乃依賴 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（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要。然而，我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅供參考用途。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售紀錄、規劃批准、法定通告、地役權、租賃及樓面面積（包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積）等資料。我們並無進行實地量度。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲提供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 貴公司提供給我們作估值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。

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，我們並無進行任何結構性測量，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。

附錄四

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、按揭或債項，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。

除另有說明外，一切貨幣款項均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國
山東省濱州市
鄒平縣
西王工業區
西王特鋼有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

●年●月●日

附註：盧銘恩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，彼擁有逾八年在中國及香港估值的經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

物業權益	於二零一一年 十二月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團應佔權益	於二零一一年 十二月三十一日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第一類 — 貴集團在中國持作佔用的物業權益			
1. 中國 山東省 濱州市鄒平縣 西王工業區的 一個工業綜合項目	1,036,000,000	100%	1,036,000,000
		第一類小計：	<u>1,036,000,000</u>
第二類 — 貴集團在中國租賃的物業權益			
2. 中國 山東省 濱州市鄒平縣 西王工業區的 一幅工業用地			無商業價值
		第二類小計：	<u>無商業價值</u>
		總計：	<u><u>1,036,000,000</u></u>

第一類一貴集團在中國持作佔用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十二月三十一日現況下的資本值 (人民幣)
1. 中國 山東省 濱州市鄒平縣 西王工業區的 一個工業綜合項目	該物業包括多個車間、辦公室、設施及宿舍樓，總建築面積約為280,583.13平方米，建於面積約494,810.4平方米的一幅地盤(「該地盤」)之上。 該物業大部分於二零零四年至二零一零年落成。 該物業的土地使用權乃按七份國有土地使用權證持有，其土地使用年期分別於二零零六年四月十八日及二零零六年四月十九日屆滿，作工業用途。	該物業現由 貴集團佔用作廠房、辦公室、宿舍、倉庫、食堂等用途。	1,036,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,036,000,000元)

附註：

- a) 根據鄒平縣人民政府頒發的下列國有土地使用權證，該地盤(面積約為494,810.4平方米)的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證 編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途/屆滿日期	擁有人
鄒國用(2011) 第100187號.....	二零一一年 四月二日	109,255.6	工業/ 二零零六年 四月十八日	山東西王金屬材料 有限公司
鄒國用(2011) 第100188號.....	二零一一年 四月二日	108,704	工業/ 二零零六年 四月十八日	山東西王鋼鐵 有限公司
鄒國用(2011) 第100189號.....	二零一一年 四月二日	149,947.3	工業/ 二零零六年 四月十八日	山東西王特鋼 有限公司

附錄四

物業估值

國有土地使用權證 編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途/屆滿日期	擁有人
鄒國用(2011) 第100190號.....	二零一一年 四月二日	87,782.1	工業/ 二零六零年 四月十八日	山東西王金屬 材料有限公司
鄒國用(2011) 第100191號.....	二零一一年 四月二日	19,670.1	工業/ 二零六零年 四月十八日	山東西王鋼鐵 有限公司
鄒國用(2011) 第100193號.....	二零一一年 四月二日	14,411.3	工業/ 二零六零年 四月十九日	山東西王鋼鐵 有限公司
鄒國用(2011) 第100194號.....	二零一一年 四月二日	5,040	工業/ 二零六零年 四月十九日	山東西王特鋼 有限公司
	總計	<u>494,810.4</u>		

- b) 根據下列鄒平縣房屋所有權證，該物業(總建築面積約為280,583.13平方米)的房屋所有權已授予 貴集團。

房屋所有權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)	擁有人
鄒平縣字第008021號..	二零一一年 四月二十九日	8,052.36	山東西王鋼鐵有限公司
鄒平縣字第008026號..	二零一一年 四月二十九日	63,630.16	山東西王鋼鐵有限公司
鄒平縣字第008027號..	二零一一年 四月二十九日	12,617.41	山東西王鋼鐵有限公司
鄒平縣字第008024號..	二零一一年 四月二十九日	10,825.4	山東西王特鋼有限公司
鄒平縣字第008025號..	二零一一年 四月二十九日	94,434.55	山東西王特鋼有限公司

附錄四

物業估值

房屋所有權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)	擁有人
鄒平縣字第008022號 ..	二零一一年 四月二十九日	55,972.79	山東西王金屬材料 有限公司
鄒平縣字第008023號 ..	二零一一年 四月二十九日	35,050.46	山東西王金屬材料 有限公司
	總計	<u>280,583.13</u>	

- c) 我們已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，於土地使用權期限內有權合法擁有該物業的土地使用權。
 - 貴集團可擁有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置該物業，而毋須取得任何部門或機構的批文或許可證，惟須根據中國法律法規的條文向有關當局登記。

第二類一 貴集團在中國租賃的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十二月三十一日 現況下 的資本值
			(人民幣)
2. 中國 山東省 濱州市鄒平縣 西王工業區的 一幅工業用地	據 貴集團告知，該物業佔地面積約為61,461平方米。 該物業由西王集團有限公司出租予 貴集團，租期自二零一一年四月十一日起為期20年。	該物業現由 貴集團佔用作工業綜合項目用途。	無商業價值

附註：

- a) 根據西王集團有限公司(「甲方」)與山東西王鋼鐵有限公司(「乙方」)之間的租賃協議，甲方同意以年租人民幣60,792元向乙方出租該物業的一部分(地盤面積為10,132平方米)，租期自二零一一年四月十一日起至二零三一年四月十日止。
- b) 根據西王集團有限公司(「甲方」)與山東西王鋼鐵有限公司(「乙方」)之間的租賃協議，甲方同意以年租人民幣85,644元向乙方出租該物業的一部分(地盤面積為14,274平方米)，租期自二零一一年四月十一日起至二零三一年四月十日止。
- c) 根據西王集團有限公司(「甲方」)與山東西王特鋼有限公司(「乙方」)之間的租賃協議，甲方同意以年租人民幣36,402元向乙方出租該物業的一部分(地盤面積為6,067平方米)，租期自二零一一年四月十一日起至二零三一年四月十日止。
- d) 根據西王集團有限公司(「甲方」)與山東西王再生資源有限公司(「乙方」)之間的租賃協議，甲方同意以年租人民幣185,928元向乙方出租該物業的一部分(地盤面積為30,988平方米)，租期自二零一一年四月十一日起至二零三一年四月十日止。
- e) 根據鄒平縣人民政府頒發的集體土地使用權證鄒集用(2009)字第100217號，該物業(土地面積約為563,514平方米，該物業所在地)的土地使用權已劃撥予西王集團有限公司。
- f) 據 貴集團告知，出租人是 貴集團的關連人士。
- g) 我們已獲 貴集團的法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 土地使用權租賃協議或會因其違反《中華人民共和國土地管理法》項下的規則而被有關機關或法院認為無效或不可執行。如果租賃協議作廢及無效，貴集團將向西王集團有限公司歸還該幅集體土地的使用權。該協議如若無效，將不會影響糾紛解決的規定或部分，整個糾紛解決仍將對雙方具有十足效力及作用。