以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團的物業權益於二零零九年三月三十一日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等根據閣下指示，對中國金屬再生資源(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)、中國香港特別行政區(「香港」)及中國澳門特別行政區(「澳門」)持有的物業權益進行估值。吾等確認曾視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供該等物業權益於二零零九年三月三十一日(「估值日」)之市值的意見，以供載入文件。

吾等的估值乃吾等對物業權益的市值所作出的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

在對第一類及第二類物業權益(第5項物業除外)進行估值時，吾等以直接比較法估值，即假設該等物業以其現有狀況及在可即時交吉情況下出售，並參考有關市場上可資比較的銷售交易，對該等物業進行估值。

在對第二類第五項物業進行估值時，吾等乃基於當前源自現有租約的淨租金收入資本化，並考慮該物業的可復歸收入潛力，對其進行估值。

對於貴集團於中國、香港及澳門租賃的第三類、第四類及第五類物業權益，吾等並無賦予任何商業價值，主要因為該等權益禁止轉讓或分租或缺少可觀的租金利潤或屬短期性質。

吾等於估值時，乃假設業主將該等於現況下的物業權益在公開市場求售而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的安排，以便提高該等物業權益的價值。此外，吾等於估值時，亦假設概無任何形式的強迫銷售情形。

吾等並無就該等物業權益於中國及澳門相關政府部門查冊。就香港物業權益而言，吾等已於土地註冊處進行查冊。吾等已獲提供與該等中國及澳門物業權益相關的業權文件的若干摘要。然而，吾等沒有查證文件正本核實所有權，產權負擔或查證是否仍有未收錄於所提供副本中的任何後續修訂。吾等對該等中國物業權益進行估值時，乃依賴貴集團中國法律顧問(君合律師事務所)所提供的法律意見。

吾等在相當大程度上依賴貴集團提供的資料，並接納貴集團所給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、地盤及樓面面積及物業識別及其他相關事宜的意見。吾等亦獲貴集團知會，吾等所獲提供的資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實。所有文件僅供參考之用。估值證書所載的一切呎寸、量度及面積乃按貴集團向吾等提供的文件所載資料計算，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，在可能情況下，亦曾視察內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不能內進之建築物的木工或其他部分，故吾等無法呈報該等物業的任何上述部分確無損壞。吾等並無測試任何該等設施。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何抵押、按揭、就物業權益產生的欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設有關物業權益概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重的支銷。

吾等乃根據香港測量師學會(「HKIS」)頒佈的香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引12所載的規定而編製估值資料。

除非另有說明，所有款額均以港元列出。吾等評估中國物業於二零零九年三月三十一日的價值所採用的匯率為1港元兑人民幣0.8817元。該日至本函件日期的期間內人民幣兑港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此　致

香港
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
48樓4803室
中國金屬再生資源(控股)有限公司
列位董事　台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS, MSc (e-com)
董事總經理
何繼光
謹啟

二零零九年[●]月[●]日

附註：何繼光先生MRICS, MHKIS, MSc (e-com)為特許測量師，於香港物業估值方面擁有逾二十年經驗，並於中國、澳門及台灣物業估值方面擁有逾十三年經驗。

估值概要

物業	於二零零九年三月三十一日現況下市值	貴集團應佔權益	貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值
第一類－貴集團於中國擁有並佔用的物業權益			
1. 位於中國廣東省廣州黃埔區南崗鎮廟頭村西門坦的一個工業綜合廠區。	人民幣27,000,000元（相當於30,620,000港元）	75%	人民幣20,250,000元（相當於22,970,000港元）
2. 位於中國天津靜海縣子旺道西側及天環南路子牙環保產業園的一幅土地。	人民幣3,000,000元（相當於3,400,000港元）	90.385%	人民幣2,710,000元（相當於3,070,000港元）
3. 位於中國江蘇省揚中市西來橋鎮東來村的一幅土地。	人民幣40,300,000元（相當於45,710,000港元）	100%	人民幣40,300,000元（相當於45,710,000港元）
4. 位於中國天津靜海縣子興道西子牙環保產業園的一幅土地。	人民幣28,300,000元（相當於32,100,000港元）	90.385%	人民幣25,580,000元（相當於29,010,000港元）
小計：	**人民幣98,600,000元（相當於111,830,000港元）**		**人民幣88,840,000元（相當於100,760,000港元）**

物業	於二零零九年三月三十一日現況下市值	貴集團應佔權益	貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值
第二類－貴集團於香港擁有的物業權益			
5. 香港 西營盤 干諾道西118號 「干諾道西118號」 16樓1室。	9,000,000港元	100%	9,000,000港元
6. 香港 西營盤 干諾道西118號 「干諾道西118號」 3樓358號停車位。	700,000港元	100%	700,000港元
小計：	**9,700,000港元**		**9,700,000港元**
第三類－貴集團於中國租賃並佔用的物業權益			
7. 中國 廣東省 廣州 黃埔區 廣江路1號。	無商業價值	75%	無
8. 中國 江蘇省 張家港市 金港鎮 港區 蟠港南路148號。	無商業價值	70%	無
9. 中國 廣東省 廣州 黃埔區 黃埔東路3401號 亞鋼大廈15樓 的一間辦公室。	無商業價值	75%	無

物業	於二零零九年三月三十一日現況下市值	貴集團應佔權益	貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值
10. 中國 江蘇省 揚中市 揚子中路 111號 11樓的一間辦公室。	無商業價值	100%	無
11. 位於中國 浙江省 寧波 鎮海招寶山街道 後海塘的兩幅土地。	無商業價值	100%	無
12. 中國 天津市 和平區 解放路188號 信達廣場 18樓 1807及1808號單位。	無商業價值	90.385%	無
小計：	**無**		**無**
第四類－貴集團於香港租賃並佔用的物業權益			
13. 香港 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 48樓4803室。	無商業價值	100%	無
小計：	**無**		**無**

物業	於二零零九年三月三十一日現況下市值	貴集團應佔權益	貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值
第五類－貴集團於澳門租賃並佔用的物業權益			
14. 澳門亞馬喇前地7-15號、殷皇子大馬路1-5號及蘇鴉利士博士大馬路307-323號中國銀行大廈26樓B室	無商業價值	100%	無
小計：	**無**		**無**
總計：	**121,530,000港元**		**110,460,000港元**

估值證書

第一類－貴集團於中國擁有並佔用的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
1.	位於中國廣東省廣州黃埔區南崗鎮廟頭村西門坦的一個工業綜合廠區。	該物業包括一幅地盤面積約52,162平方米的土地及建於其上的七幢樓宇。 該等樓宇於一九九二年至二零零二年間落成，總建築面積約為12,432.80平方米。 該物業獲授予50年的土地使用權，由二零零四年一月十九日起至二零五四年一月十八日止，作工業、採礦及倉庫用途。	該物業目前由貴集團佔用作倉庫及附屬辦公室。	人民幣27,000,000元 （相當於30,620,000港元） **貴集團應佔權益** 75% **貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值** 人民幣20,250,000元 （相當於22,970,000港元）

附註：

1. 根據一份日期為二零零四年七月六日的國有土地使用權證(文件編號：穗國用(2004)第10007號)，該物業(總地盤面積約為52,162平方米)的土地使用權授予廣州亞鋼鋼鐵有限公司，為期50年，由二零零四年一月十九日起至二零五四年一月十八日止，作工業、採礦及倉庫用途。

2. 據貴公司知會，廣州亞鋼鋼鐵有限公司並無持有該物業的樓宇(總建築面積約為12,432.80平方米)的業權文件。吾等於估值時，對該等樓宇賦予「無商業價值」。倘廣州亞鋼鋼鐵有限公司取得該等樓宇的全部業權文件，則該物業樓宇於估值日的現況下資本值總額為人民幣8,200,000元。

3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 廣州亞鋼鋼鐵有限公司已取得該物業的土地的國有土地使用權證，為該土地的唯一土地使用權持有人，其所有權屬完整並受中國法律認可及保護；

   (ii) 土地轉讓費已全數清償；

   (iii) 該物業並無附帶任何其他抵押或第三方產權負擔限制；

(iv) 廣州亞鋼鋼鐵有限公司有權使用及佔有該物業的土地並轉讓、出租、按揭或處置該物業土地的土地使用權；及

(v) 廣州亞鋼鋼鐵有限公司尚未取得該物業的樓宇的房屋所有權證，然而由於該等樓宇建於以廣州亞鋼鋼鐵有限公司為唯一土地使用權持有人的該物業土地上，故一旦取得房屋所有權證，廣州亞鋼鋼鐵有限公司便有權佔用及使用該等樓宇並有權轉讓、出租、按揭或處置該等樓宇。

4. 廣州亞鋼鋼鐵有限公司為貴公司間接擁有75%權益的附屬公司。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
2.	位於中國天津靜海縣子旺道西側及天環南路子牙環保產業園的一幅土地。	該物業包括一幅地盤面積約9,978.8平方米的土地。 該物業獲授予於二零五六年十二月二十九日屆滿的土地使用權，作工業及配套用途。	該物業目前由貴集團佔用作工業及配套用途。	人民幣3,000,000元 （相當於3,400,000港元） **貴集團應佔權益** 90.385% **貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值** 人民幣2,710,000元 （相當於3,070,000港元）

附註：

1. 根據一份日期為二零零八年一月二十八日的國有土地使用權證(文件編號：津單國用(2008)第010號)，該物業(總地盤面積約為9,978.8平方米)的土地使用權授予天津亞銅鋼鐵有限公司，於二零五六年十二月二十九日屆滿，作工業及配套用途。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 天津亞銅鋼鐵有限公司已取得該物業的土地的國有土地使用權證，為該土地的唯一土地使用權持有人，其所有權屬完整並受中國法律認可及保護；

   (ii) 地價已全數清償；

   (iii) 該物業並無附帶任何抵押或第三方產權負擔限制；

   (iv) 天津亞銅鋼鐵有限公司有權使用及佔用該物業的土地使用權，並轉讓、出租、按揭或處置該物業的土地使用權；及

   (v) 天津亞銅鋼鐵有限公司已取得由天津市靜海縣規劃局發出的建築工程規劃許可證(文件編號：鎮建證字2009-011號補)。

3. 天津亞銅鋼鐵有限公司為貴公司間接擁有90.385%權益的附屬公司。

估值證書

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
3.	位於中國江蘇省揚中市西來橋鎮東來村的一幅土地。	該物業包括一幅地盤面積約188,632.3平方米的土地。 該物業獲授予於二零五八年六月十四日屆滿的土地使用權，作工業用途。	該物業現時空置。	人民幣40,300,000元 （相等於45,710,000港元） **貴集團應佔權益** 100% **貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值** 人民幣40,300,000元 （相等於45,710,000港元）

附註：

1. 根據一份日期為二零零八年八月八日的國有土地使用權證(文件編號：揚國用(2008)第10249號)，該物業(地盤面積約為188,632.3平方米)的土地使用權授予揚中亞鋼金屬有限公司，於二零五八年六月十四日屆滿，作工業用途。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 揚中亞鋼金屬有限公司已取得該物業的土地的國有土地使用權證，為該土地的唯一土地使用權持有人，其所有權屬完整並受中國法律認可及保護；

   (ii) 地價已全數清償；

   (iii) 該物業並未附有任何抵押或第三方產權負擔限制；

   (iv) 揚中亞鋼金屬有限公司有權使用及佔用該物業，並轉讓、出租、按揭或處置該物業的土地使用權；及

   (v) 楊中亞鋼金屬有限公司已收到一份由揚中市規劃管理局於二零零六年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證(文件編號：揚規地2006084)。

3. 揚中亞鋼金屬有限公司為　貴公司的間接全資附屬公司。

估值證書

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
4.	位於中國天津靜海縣子興道西子牙環保產業園的一幅土地。	該物業包括一幅地盤面積約95,197.75平方米的土地。 該物業獲授予於二零五八年九月十一日屆滿的土地使用權，作工業用途。	該物業現時空置。	人民幣28,300,000元（相當於32,100,000港元） **貴集團應佔權益** 90.385% **貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下的市值** 人民幣25,580,000元（相當於29,010,000港元）

附註：

1. 根據天津市國土資源和房屋管理局靜海縣分局(「甲方」)與天津亞銅鋼鐵有限公司(「乙方」)於二零零八年九月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同，甲方同意以人民幣28,300,000元的代價向乙方出讓該物業(地盤面積約為95,197.75平方米)的土地使用權，自二零零八年九月十二日起計，為期50年，作工業用途。

2. 根據日期為二零零九年一月十四日的國有土地使用權證(文件編號：房地證津字第123050903716號)，該物業(總地盤面積約為95,197.75平方米)的土地使用權授予天津亞銅鋼鐵有限公司，於二零五八年九月十一日屆滿，作工業用途。

3. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 天津亞銅鋼鐵有限公司已取得該物業的土地的國有土地使用權證，為該土地的唯一土地使用權持有人，其所有權屬完整並受中國法律認可及保護；
   (ii) 地價已全數清償；
   (iii) 該物業並無附帶任何抵押或第三方產權負擔限制；
   (iv) 天津亞銅鋼鐵有限公司有權使用及佔用該物業，並轉讓、出租、按揭或處置該物業的土地使用權；及
   (v) 天津亞銅鋼鐵有限公司已取得由天津市靜海縣規劃局發出的建設用地規劃許可證(文件編號：2008環保園地證字012號)。

4. 天津亞銅鋼鐵有限公司為貴公司間接擁有90.385%權益的附屬公司。

估值證書

第二類－貴集團於香港擁有的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
5.	香港 西營盤 干諾道西118號 「干諾道西118號」 16樓1室 海旁地段第534號A段、海旁地段第533號餘段、海旁地段第532號A段、海旁地段第531號A段、海旁地段第530號A段、海旁地段第529號A段、海旁地段第528號餘段、海旁地段第527號、475號、474號、473號及472號，內地段第2866號，內地段第2871號、2860號、2870號及2861號餘段5674不可分割等份之24份。	該物業包括約於一九九四年落成的一幢37層辦公大樓16樓的一間辦公室單位。 該物業的總建築面積約2,036平方呎。 該物業按多份政府租契持有，為期999年，分別由一八九五年六月十一日、一八九八年七月二十七日、一八九八年三月三十一日、一八八九年十月五日、一八九七年六月二十五日、一八九五年七月二十四日、一八九五年五月二十三日、一八九五年九月十四日及一八九六年三月十日起計。	該物業租予Okay Holdings Group Limited，由二零零八年四月十五日起至二零一零年三月十四日止，月租47,235元(不包括所有公用事業費用，但包括差餉及管理費)。	9,000,000港元 **貴集團應佔權益** 100% **貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值** 9,000,000港元

附註：

1. 根據土地註冊處的記錄，該物業現時的登記擁有人為亞洲鋼鐵(香港)有限公司。
2. 根據亞洲鋼鐵香港有限公司與Okay Holdings Group Limited於二零零八年四月二日訂立的租賃協議，該物業由Okay Holdings Group Limited向亞洲鋼鐵香港有限公司租用，由二零零八年四月十五日起至二零一零年三月十四日止，月租47,235元(不包括所有公用事業費用，但包括差餉及管理費)。
3. 該物業涉及一項日期為二零零四年十一月十三日以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭(備忘錄編號為UB9403050)。星展銀行(香港)有限公司已得悉租賃協議的訂立。
4. 亞洲鋼鐵(香港)有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值證書

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
6.	香港 西營盤 干諾道西118號 「干諾道西118號」 3樓358號 停車位。 海旁地段 第534號A段、 海旁地段 第533號 餘段、海旁 地段第532號 A段、海旁地段 第531號A段、 海旁地段 第530號A段、 海旁地段 第529號A段、 海旁地段 第528號 餘段、海旁 地段第527號、 475號、 474號、 473號及 472號，內地段 第2866號， 內地段 第2871號、 2860號、 2870號及 2861號餘 段5674不可分 割等份之1份。	該物業包括約於一九九四年落成的一幢37層辦公大樓3樓的一個停車位。 該物業按多份政府租契持有，為期999年，分別由一八九五年六月十一日、一八九八年七月二十七日、一八九八年三月三十一日、一八八九年十月五日、一八九七年六月二十五日、一八九五年七月二十四日、一八九五年五月二十三日、一八九五年九月十四日及一八九六年三月十日起計。	該物業現時空置。	700,000港元 **貴集團應佔權益** 100% **貴集團於二零零九年三月三十一日應佔現況下市值** 700,000港元

附註：

1. 根據土地註冊處的記錄，該物業現時的註冊登記擁有人為亞洲鋼鐵(香港)有限公司。

2. 亞洲鋼鐵(香港)有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值證書

第三類－貴集團於中國租賃並佔用的物業權益

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
7.	中國 廣東省 廣州 黃埔區 廣江路1號。	該物業包括一個地盤面積約4,000平方米的露天場地，一間建築面積約1,086.82平方米的倉庫及一間建築面積約150平方米的辦公室。	該物業由廣州亞銅金屬有限公司向廣州集通倉碼有限公司租用，為期3年，由二零零八年二月一日起至二零一一年一月三十一日止，月租人民幣36,041.84元。 該物業現時由貴集團佔用作營運用途。	無商業價值

附註：

1. 根據廣州亞銅金屬有限公司與廣州集通倉碼有限公司於二零零七年五月二十五日訂立的租賃協議，該物業由廣州亞銅金屬有限公司向廣州集通倉碼有限公司租用，由二零零七年五月二十五日至二零一二年五月二十四日止，為期5年，月租人民幣36,041.84元。該租賃協議已由廣州亞銅金屬有限公司與廣州集通倉碼有限公司於二零零八年一月十九日訂立的另一份租賃協議所取代。據此，該物業由廣州亞銅金屬有限公司向廣州集通倉碼有限公司租用，由二零零八年二月一日至二零一一年一月三十一日止，為期3年，月租人民幣36,041.84元。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 該物業的租賃協議合法並有效；

   (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州集通倉碼有限公司合法擁有，而廣州集通倉碼有限公司有權出租該物業；

   (iii) 租賃協議已登記，廣州亞銅金屬有限公司(作為承租人)有關租賃協議的權利受中國法律法定認可及保護；及

   (iv) 該物業已於二零零七年十月十七日按揭予恒生銀行(中國)有限公司廣州分行。由於該項按揭於訂立租賃協議後設立，故根據該項按揭，租賃協議將對受讓人繼續有效。

估值證書

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
8.	中國 江蘇省 張家港市 金港鎮 港區 蟠港南路148號。	該物業包括一幢總建築面積約799.5平方米的4層高樓宇。	該物業由張家港容利再生資源有限公司向吳岳興租用，由二零零六年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止，為期15年，年租合共人民幣30,000元。 該物業由貴集團佔用作員工宿舍及辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據張家港容利再生資源有限公司與吳岳興於二零零六年十二月一日訂立的一份租賃協議，該物業由張家港容利再生資源有限公司向吳岳興租用，由二零零六年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止，為期15年，年租合共人民幣30,000元。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 該物業租賃協議合法並有效；

   (ii) 該物業的房屋所有權由吳岳興合法擁有，而吳岳興有權出租該物業；

   (iii) 該租賃協議尚未登記，但不會影響該租賃協議的合法及有效性，張家港容利再生資源有限公司(作為承租人)有關租賃協議的權利受中國法律法定認可及保護；

   (iv) 該物業許可的用途為住宅用途，但該物業的一部分現時佔用作辦公室用途。倘非法改動該物業的用途，則該物業所有人(但非承租人)可能受到罰款，而情況嚴重者，房屋所有權或會被沒收。考慮到該物業的規模相對較小，即使政府規定張家港容利再生資源有限公司不得使用該物業，張家港容利再生資源有限公司的一般業務營運亦不會有實際不利影響；及

   (v) 該物業於二零零七年三月九日按揭予中國農業銀行張家港自由貿易區支行。由於該項按揭於訂立租賃協議後設立，故根據該項按揭，租賃協議將對受讓人繼續有效。

估值證書

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
9.	中國 廣東省 廣州 黃埔區 黃埔東路 3401號 亞鋼大廈15樓 的一間 辦公室。	該物業包括一幢樓宇15樓的一間建築面積約923.81平方米的辦公室。	該物業由廣州亞鋼鋼鐵有限公司向廣州亞鋼置業有限公司租用，由二零零八年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，為期2年，月租人民幣36,028.59元(不包括管理費)。 該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據廣州亞鋼鋼鐵有限公司與廣州亞鋼置業有限公司於二零零八年五月二十三日訂立的一份租賃協議，該物業由廣州亞鋼鋼鐵有限公司向廣州亞鋼置業有限公司租用，由二零零八年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，為期2年，月租人民幣36,028.59元(不包括管理費)。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 該物業租賃協議合法並有效；

   (ii) 該物業的房屋所有權由廣州亞鋼置業有限公司合法擁有，而廣州亞鋼置業有限公司有權出租該物業；及

   (iii) 該租賃協議已登記，廣州亞鋼鋼鐵有限公司(作為承租人)有關租賃協議的權利受中國法律法定認可及保護。

估值證書

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
10.	中國 江蘇省 揚中市 揚子中路111號 11樓的 一間辦公室。	該物業包括一幢樓宇11樓的一間建築面積約400平方米的辦公室。	該物業由揚中亞鋼金屬有限公司向中國建設銀行揚中分行租用，由二零零八年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止，為期5年，年租人民幣80,000元(包括水電費及管理費)。 該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據揚中亞鋼金屬有限公司與中國建設銀行揚中分行於二零零八年一月三日訂立的一份租賃協議，該物業由揚中亞鋼金屬有限公司向中國建設銀行揚中分行租用，由二零零八年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止，為期5年，年租人民幣80,000元(包括水電費及管理費)。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 該物業的租賃協議合法並有效；

   (ii) 該物業的房屋所有權由中國建設銀行揚中分行合法擁有，而中國建設銀行揚中分行有權出租該物業；及

   (iii) 該租賃協議已登記，揚中亞鋼金屬有限公司(作為承租人)有關租賃協議的權利受中國法律認法定可及保護。

估值證書

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
11.	位於中國浙江省寧波鎮海招寶山街道後海塘的兩幅土地。	該物業包括兩幅總地盤面積約66,667平方米(可用面積約為43,333.55平方米)的土地。	該物業由寧波亞鋼金屬有限公司向寧波星河再生金屬有限公司及寧波正聯再生金屬有限公司租用，暫定由二零零八年十月一日起至二零二八年九月三十日止，為期20年，初期每年的綜合服務費為人民幣5,000,000元(每3年進行修訂，修訂幅度不超過±5%)。 該物業現時由寧波亞鋼金屬有限公司佔用作廢金屬加工用途。	無商業價值

附註：

1. 根據寧波星河再生金屬有限公司、寧波正聯再生金屬有限公司與揚中亞鋼金屬有限公司於二零零九年二月十五日訂立的租賃協議，該物業由寧波亞鋼金屬有限公司向寧波星河再生金屬有限公司及寧波正聯再生金屬有限公司租用，暫定由二零零八年十月一日起至二零二八年九月三十日止，為期20年，初期每年的綜合服務費為人民幣5,000,000元。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 該物業租賃協議合法並有效；

   (ii) 該物業相關面積的土地使用權由寧波星河再生金屬有限公司及寧波正聯再生金屬有限公司合法擁有，該兩家公司並有權出租該物業；

   (iii) 租賃協議已登記，寧波亞鋼金屬有限公司(作為承租人)有關租賃協議的權利受中國法律法定認可及保護；及

   (iv) 由寧波正聯再生金屬有限公司擁有地盤面積為28,037平方米的部分已於二零零八年六月二十四日按揭予招商銀行股份有限公司寧波鄞州支行，並已於二零零八年九月十九日取得訂立租賃協議所需的承按人同意書。

估值證書

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日現況下市值
12.	中國 天津市 和平區 解放路188號 信達廣場 18樓 1807及 1808號單位。	該物業包括一個位於一幢大廈18樓的辦公室，總建築面積為271.74平方米	該物業由天津亞銅鋼鐵有限公司向耀龍投資有限公司租用，由二零零七年十二月十九日起至二零零九年十二月十八日止，為期兩年，每月租金人民幣35,054元，包括水、空調及管理費。 該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據天津亞銅鋼鐵有限公司、耀龍投資有限公司及天津眾聯行房地產信息諮詢有限公司於二零零七年十一月二十六日訂立的租賃協議，該物業由天津亞銅鋼鐵有限公司向耀龍投資有限公司租用，由二零零七年十二月十九日起至二零零九年十二月十八日止，為期兩年，每月租金人民幣35,054元，包括水、空調及管理費。

2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 該物業租賃協議合法並有效；

   (ii) 該物業的房屋所有權由耀龍投資有限公司合法擁有，該公司並有權出租該物業；及

   (iii) 該租賃協議尚未登記，但不會影響該租賃協議的合法及有效性，天津亞銅鋼鐵有限公司(作為承租人)有關租賃協議的權利受中國法律法定認可及保護。

估值證書

第四類—貴集團於香港租賃並佔用的物業權益

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
13.	香港 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 48樓 4803室。	該物業包括一幢約於一九九零年落成的48層高辦公大樓48樓的一間辦公室單位。該物業建築面積約4,462平方呎(414平方米)。	根據日期為二零零八年七月四日的一份替代協議及日期為二零零七年十一月十三日的一份租賃協議，該物業由環保鋼鐵有限公司(「替代租戶」)替代亞洲榮達回收有限公司(「原租戶」)向Dong Yin Development (Holdings) Limited(「業主」)租用，由二零零七年十一月十五日起至二零零九年十一月十四日止，為期2年，月租214,176.00港元(不包括所有公用事業費用(政府租金、差餉、管理費及物業稅除外))，根據業主於為二零零九年一月十五日發出並經替代租戶確認／同意的補充函件，月租由二零零九年一月十五日起下調至191,866.00港元(不包括所有公用事業費用)。 該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處的記錄，該物業現時的註冊擁有人為業主。

2. 業主尚未提供替代租戶與貴公司／貴集團分享該物業的相關書面同意書，替代租戶可能違反租賃協議(經更替協議及補充函件修訂)的不讓與條款，使業主有權行使其於租賃協議(經更替協議及補充函件修訂)下的權利，包括要求替代租戶即時遷出該物業。

估值證書

第五類—貴集團於澳門租賃並佔用的物業權益

	物業	概況	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日的現況下市值
14.	澳門亞馬喇前地7-15號、殷皇子大馬路1-5號及蘇鴉利士博士大馬路307-323號中國銀行大廈26樓B室	該物業包括一幢約於一九九一年落成的34層高辦公大樓26樓的一間辦公室。該物業的建築面積約1,560平方呎(144.93平方米)。	該物業由Sun Chung Property Management (Macao) Limited代表中環鋼鐵(澳門)離岸商業服務有限公司 向中國銀行股份有限公司租用，由二零零七年五月十日起至二零零九年五月九日止，為期2年，月租24,180.00澳門元(不包括管理費)，可按相同條款續期兩年，由二零零九年五月十日至二零一一年五月九日止。 該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據澳門物業登記局有關該物業的證書及查冊，該物業現時的登記擁有人為中國銀行股份有限公司。

2. 吾等已獲提供貴集團澳門法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

   (i) 與該租賃協議有關的所有必要的法律手續均已按時辦理完畢；

   (ii) 該租賃協議為有效，且依照其條款及澳門法律(有關續租權的條款除外)可由中環鋼鐵(澳門)離岸商業服務有限公司作為承租人對業主強制執行；

   (iii) 除上文所述外，中環鋼鐵(澳門)離岸商業服務有限公司作為承租人有權按租賃協議所載條款佔用該物業；

   (iv) 由於執行續租協議，業主與中環鋼鐵(澳門)離岸商業服務有限公司作為承租人的租賃關係正式延續兩年，由二零零九年五月十日起至二零一一年五月九日止。

   (v) 儘管租賃協議已提供續租選擇，惟澳門法例並不批准該條款，澳門法例訂明，倘訂約各方不會達成新協議或於租期屆滿時並無就租賃發出通知，則中環鋼鐵(澳門)離岸商

業服務有限公司作為承租人有權租賃該物業，而租賃協議會被視為已續期。因此，依據澳門民法典第1038條，於續租協議年期屆滿時，中環鋼鐵(澳門)離岸商業服務有限公司作為承租人將有權續租至二零一二年五月九日，儘管不會在指定期間達成新協議或發出續租通知。