

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團於二零一零年四月三十日的物業權益進行的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。誠如附錄九中「備查文件」一節所述，估值報告全文副本將可供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對桑德國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及新加坡擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益及物業相關權益於二零一零年四月三十日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值是指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「物業進行適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成交易的估計金額」。

基於第一類物業的樓宇及構築物性質以及該類物業所處的特定位置，現時很可能並無可資比較之相關市場銷售。因此，吾等採用折舊重置成本法對該類物業權益進行估值。

折舊重置成本法指「以現代的等價資產置換資產的現有成本，減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前置換成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

在評估第二類物業權益（即 貴集團根據特許經營協議就建設、運營及移交 貴集團的業務及相關項目而於中國佔用的物業）時，吾等並無賦予該等物業任何商業價值，因為該等物業不能自由轉讓。

吾等並無賦予第三類及第四類物業權益任何商業價值，此乃由於該等由 貴集團租用的物業屬短期租賃或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金溢利。

在進行估值時，吾等假設賣方在市場出售物業權益，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物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮估值的物業權益所欠負的任何費用、抵押或債項，亦無考慮任何因出售而可能引致的開支或稅款。除另有說明外，吾等假設該等物業概無任何可能影響其價值的繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則，以及國際評估準則委員會頒佈的國際估值準則的所有規定。

由於 貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第16項應用指引第3(b)段及公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6條，故吾等在本招股章程估值報告的估值證書並無包括經營租賃項下個別租賃物業的全部詳情，而該等物業的概要則載於租賃物業的估值概要及證書內。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用情況、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房產證及官方圖則，並作出有關查詢。在可行情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就中國的物業權益的合法性所提供的法律意見。

吾等並無就該等物業進行詳細測量，以核實物業面積是否正確，惟吾等假設交給吾等的業權文件及官方圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並無進行調查以釐定該等物業所在土地的土地狀況及設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設

該等方面的情況理想，且於建築期間不會引致任何意料之外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並接獲 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得足夠資料，以達致知情見解，而吾等並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

1 Robinson Road #17-00  
AIA Tower  
Singapore 048542  
桑德國際有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

二零一零年六月二十二日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗及30年香港及英國物業估值經驗及亞太地區相關估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於二零一零年 四月三十日 現況下的資本值 <u>人民幣</u>
1.	中國 北京市 通州區 張各庄村東部 兩幅土地、一幢綜合樓宇及若干構築物	18,178,000
2.	中國 北京市 通州區 金橋科技產業基地 環宇路3號 一幅土地、三幢樓宇及若干構築物	54,830,000
小計：		<u>73,008,000</u>

## 第二類 — 貴集團根據特許經營協議於中國持有及佔用的物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於二零一零年 四月三十日 現況下的資本值 <u>人民幣</u>
3.	中國 陝西省 商洛市 商州區 劉灣產業區內 商洛市污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值
4.	中國 陝西省 西安市 長安區 皂河西面、西部大道南面 長安區污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值
5.	中國 廣西壯族自治區 崇左市 太平鎮 中渡村五龍屯的 崇左市污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值
6.	中國 江蘇省 姜堰市 姜堰鎮 城北村23組 姜堰市污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值

編號	物業	於二零一零年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
7.	中國 陝西省 韓城市 新區 河瀆村1組 韓城市污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值
8.	中國 陝西省 榆林市 靖邊縣 龍山路 新世紀加油站東北面 靖邊縣污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值
9.	中國 陝西省 西安市 戶縣 甘亭鎮 滂河東面與南河頭村西面 戶縣污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值
10.	中國 江蘇省 姜堰市 溱潼鎮 龍港村的 姜堰溱湖污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值
11.	中國 河南省 安陽市 龍安區 鐵西路 宗村的 安陽市污水處理項目的土地、若干樓宇及構築物	無商業價值

小計：\_\_\_\_\_ 無



## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 北京市 通州區 張各庄村 東部兩幅 土地、一幢 綜合樓宇及 若干構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為4,840.47平方米的空地，及一幅地盤面積約為10,837平方米的土地連同建於其上約於二零零零年竣工的一幢綜合樓宇。</p> <p>該綜合樓宇的建築面積約為4,085.19平方米。</p> <p>該等構築物主要包括一個水井、一個噴泉及一道大門。</p> <p>該物業的土地使用權被授出作工業用途，於二零四八年十二月二十七日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公及宿舍用途，除了地盤面積約4,840.47平方米的土地目前空置。	18,178,000

## 附註：

1. 北京桑德環境工程有限公司(「北京桑德」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權證 — 京通國用(2002出)第252號及254號，兩幅土地(總地盤面積約為15,677.47平方米)的土地使用權被出讓予北京桑德作工業用途，於二零四八年十二月二十七日屆滿。
3. 根據一份房產證 — 京房權證通涉字第0619287號，一幢建築面積約為4,085.19平方米的樓宇由北京桑德擁有。
4. 根據一份租賃協議，該物業的綜合樓宇的一個單元(建築面積約為90平方米)出租予北京伊普桑德環境工程技術有限公司，該公司為 貴公司的全資附屬公司，租期為一年，於二零一一年三月二十日屆滿，年租為零。
5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 北京桑德已取得出讓的土地使用權及該物業的房屋所有權，並可於土地使用權證規定的使用期內合法佔用及使用該物業；及
  - b. 根據北京桑德與華夏銀行北京朝陽門支行(「該銀行」)於二零零九年六月四日訂立的按揭合約，該物業須以該銀行為受益人作抵押。於按揭合約終止之前，在未有該銀行的事先書面同意的情況下， 貴集團不能轉讓、捐贈、再次抵押或出售該物業。
6. 吾等對資本值發表意見時並未考慮上述抵押。

## 估值證書

於二零二零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2.	中國 北京市 通州區 金橋科技 產業基地 環宇路3號 一幅土地、 三幢樓宇及 若干構築物	該物業包括一幅地盤面積約為46,733.52平方米的土地及建於其上約於二零零二年竣工的三幢樓宇。  該等樓宇的總建築面積約為16,688.55平方米，包括一幢工業樓宇、一幢辦公樓及一間鍋爐房。  該等構築物主要包括道路。  該物業的土地使用權被授出作工業用途，於二零五一年九月二十四日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公及生產用途。	54,830,000

## 附註：

1. 北京海斯頓水處理設備有限公司(「海斯頓」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證 — 京通國用(2008出)第015號，一幅土地(地盤面積約為46,733.52平方米)的土地使用權已被出讓予海斯頓作工業用途，並於二零五一年九月二十四日屆滿。
3. 根據一份房產證 — 京房權證通股字第0802891號，三幢樓宇(總建築面積約為16,688.55平方米)由海斯頓擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 海斯頓已取得出讓的土地使用權及該物業的房屋所有權，並可於土地使用權證規定的使用期內合法佔用及使用該物業；及
  - b. 根據海斯頓與中國工商銀行股份有限公司北京亞運村支行(「該銀行」)於二零二零年二月一日訂立的按揭合約，該物業須以該銀行為受益人作抵押。在未有該銀行的事先書面同意的情況下， 貴集團不能捐贈、轉讓、再次抵押或者出售該物業。
5. 吾等對資本值發表意見時並未考慮上述抵押。



## 估值證書

## 第二類 — 貴集團根據特許經營協議於中國持有及佔用的物業權益

於二零一零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣
3.	中國 陝西省 商洛市 商州區 劉灣產業區內 商洛市污水 處理項目的 土地、若干 樓宇及構築物	商洛市污水處理項目(「該項目」) 佔用一幅地盤面積約為30,000.15 平方米的土地，於其上建有在二 零零九年七月及八月竣工的七幢 樓宇及若干配套構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 2,277.13平方米。  該等樓宇包括一幢綜合樓宇、三 幢工業樓宇、一個變電站、一間 浴室及一間警衛室。  該等構築物主要包括溝渠、圍 牆、道路、水井及蓄水池。	該物業目前由 貴集 團佔用作辦公及生產 用途。	無商業價值

## 附註：

- 商洛污水處理有限公司(「商洛污水」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 根據商洛市人民政府(「授予人」)與北京桑德環保集團有限公司(「經營方」)於二零零八年七月十日訂立的特許經營協議，(a)授予人已向經營方的項目公司授出有關投資、建設、營運及維護該項目的特許經營權，為期25年；(b)於特許經營期內，在未有授予人事先同意的情况下，該項目的特許經營權及相關權益不可轉讓、出租、抵押或出售予其他第三方；及(c)於特許經營期結束後，經營方的項目公司須無償移交該項目的全部設施予授予人或其指定機構。
- 根據由授予人、經營方、商洛污水及伊普國際有限公司( 貴公司的前身)訂立的確認函，商洛污水及伊普國際有限公司擁有特許經營協議規定的全部權利及責任。
- 根據商洛市國土資源局發出的確認函，商洛污水可根據特許經營協議規定的用途使用該物業該幅土地，而商洛污水於取得國有土地使用權證之前將不會受到處罰。
- 根據商洛市城鄉建設局發出的確認函，商洛污水獲准根據相關建設許可證規定的許可建設該物業及將不會因在未有相關建設許可證的情況下進行建設而受到處罰。

6. 根據商洛市商州區房屋產權登記發證辦公室發出的確認函，商洛污水有權佔用及使用該物業樓宇，且於取得房產證之前將不會受到處罰。
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 商洛污水由於在取得相關國有土地使用權證之前使用該物業該幅土地而受到處罰的風險極小；及
  - b. 商洛污水由於在未有相關許可證的情況下建設及使用該物業而受到處罰的風險極小。

## 估值證書

於二零二零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
4.	中國 陝西省 西安市 長安區 皂河西面、 西部大道南面 長安區污水 處理項目 的土地、若干 樓宇及構築物	長安區污水處理項目(「該項目」) 佔用一幅地盤面積約71,077.69平 方米的土地，其上建有於二零零 八年十二月落成的七幢樓宇及若 干配套構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 2,575.79平方米。  該等樓宇包括一幢辦公樓、四幢 工業樓宇、一個變電站及一間警 衛室。  該等構築物主要包括泵房、溝 渠、圍牆、道路、水井及蓄水 池。	該物業目前由 貴集 團佔用作辦公及生產 用途。	無商業價值

## 附註：

- 西安秦清水務有限公司(「西安秦清」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 根據西安市長安區人民政府(「授予人」)及北京桑德環保集團有限公司(「經營者」)於二零零七年七月十九日訂立的特許經營協議，(a)授予人已向經營者的項目公司授出有關建設、營運及維護該項目的特許經營權，自商業營運之日起為期30年；(b)於特許經營期內，在未有授予人的事先同意的情況下，該項目的特許經營權及有關權益不得轉讓、出租、抵押或出售予其他第三方；及(c)於特許經營期結束之後，經營者的項目公司須無償移交該項目的全部設施予授予人或其指定機構。
- 根據由授予人、經營者、西安秦清及伊普國際有限公司( 貴公司的前身)所訂立的確認函，西安秦清及伊普國際有限公司擁有特許經營協議所規定的所有權利及責任。
- 根據授予西安秦清的建設用地規劃許可證—西規地字第(2008)167號，該物業總建築面積約3,121.6平方米的樓宇及構築物已獲批准於一幅地盤面積約69,077.33平方米的土地上興建。
- 根據西安市國土資源局發出的確認函，西安秦清可根據特許經營協議規定的用途使用該物業的土地，且西安秦清將不會於取得有關國有土地使用權證之前受到處罰。
- 根據西安市長安區建設局及西安市規劃局發出的確認函，西安秦清可根據特許經營協議規定的許可興建該物業，且不會因在未有相關建設許可證的情況下進行興建而受到處罰。

7. 根據西安市房屋管理局發出的確認函，西安秦清獲准佔用及使用該物業的樓宇，且將不於取得房屋所有權證前受到處罰。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 西安秦清由於在取得有關國有土地使用權證前使用該物業的土地而受到處罰的風險極小；及
  - b. 西安秦清由於在未有相關許可的情況下興建及使用該物業而受到處罰的風險極小。

## 估值證書

於二零一零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 人民幣
5.	中國 廣西壯族 自治區 崇左市 太平鎮 中渡村 五龍屯的 崇左市污水 處理項目 的土地、若干 樓宇及構築物	<p>崇左市污水處理項目(「該項目」) 佔用一幅地盤面積約55,220.92平 方米的土地，其上建有於二零零 九年八月落成的六幢樓宇及若干 配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為 2,631.7平方米。</p> <p>該等樓宇包括一幢綜合大樓、兩 幢工業樓宇、一個食堂及浴室、 一個變電站及一間警衛室。</p> <p>該等構築物主要包括泵房、溝 渠、水井、圍牆、道路及蓄水 池。</p> <p>該物業的土地使用權已劃撥用作 公共設施用途。</p>	該物業目前由 貴集 團佔用作辦公及生產 用途。	無商業價值

## 附註：

- 廣西漓清水務有限公司(「廣西漓清」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 根據廣西壯族自治區崇左市人民政府(「授予人」)及北京桑德環保集團有限公司(「經營者」)於二零零八年四月一日訂立的特許經營協議，(a)授予人已向經營者授出有關投資、建設、營運及維護該項目的特許經營權，為期26年(包括建設期)；(b)於特許經營期內，在未有授予人事先同意的情况下，該項目的特許經營權及有關權益不得轉讓、出租、抵押或出售予其他第三方；及(c)經營者須於移交日無償移交該項目的全部設施予授予人或其指定機構。
- 根據由授予人、經營者、廣西漓清及伊普國際有限公司( 貴公司的前身)訂立的確認函，廣西漓清及伊普國際有限公司擁有特許經營協議所規定的所有權利及責任。
- 根據授予崇左市城市建設投資的建設工程規劃許可證—建字第451401200800263號，該物業的樓宇及構築物已獲准興建。
- 根據國有土地使用權證—崇國用(2008)字第0249號，一幅地盤面積約55,220.92平方米的土地的土地使用權已劃撥予崇左市城市建設投資作公共設施用途。
- 根據授予廣西漓清的建築工程施工許可證—452129200812190301號，有關地方機關已對該物業授出施工許可。

7. 根據崇左市城市建設投資於二零零八年十二月五日發出的文件，截至特許經營協議終止為止，崇左市城市建設投資已無償轉讓該物業的土地使用權予經營者，而經營者可根據特許經營協議規定的用途佔用及使用該土地。
8. 根據一份確認函，崇左市國土資源局已批准崇左市城市建設投資於特許經營期無償轉讓該物業的土地使用權予廣西瀉清，且廣西瀉清將不會由於使用及佔用該物業而受到處罰。
9. 根據崇左市房產管理局發出的確認函，廣西瀉清獲准佔用及使用該物業的樓宇及構築物，且不會於取得有關房產證之前受到處罰。
10. 根據崇左市建設局與崇左市規劃局發出的確認函，廣西瀉清可興建該物業，且將不會因未有相關許可而受到處罰。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 廣西瀉清可於特許經營期無償使用該物業的土地；及
  - b. 廣西瀉清由於未有相關竣工驗收許可便使用該物業的樓宇而受到處罰的風險極小。

## 估值證書

於二零二零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
6.	中國 江蘇省 姜堰市 姜堰鎮 城北村23組 姜堰市 污水處理項目 的土地、若干 樓宇及構築物	姜堰市污水處理項目(「該項目」) 包括兩期，第一期佔用一幅地盤 面積約37,160.2平方米的土地，其 上建有於二零零五年落成的七幢 樓宇及若干配套構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 3,160.6平方米。  該等樓宇包括一幢綜合樓宇、一 幢辦公樓、四幢工業樓宇及一間 警衛室。  該等構築物主要包括水泵、水 池、圍牆、道路及大門。  第二期目前為一幅地盤面積約 15,984平方米的空地。  該項目第一期的土地使用權已劃 撥作公共設施用途。	第一期目前由 貴集 團佔用作辦公及生產 用途。	無商業價值

## 附註：

- 姜堰姜源污水處理有限公司(「姜堰姜源」)為 貴公司擁有50.2%權益的附屬公司。
- 根據姜堰市建設局(「授予人」)、姜堰市城區污水處理有限公司(「姜堰市城區污水」，姜堰姜源的另一股東)及 貴公司於二零零九年九月五日訂立的特許經營協議，(a)授予人已向姜堰姜源授出有關該項目的行政、營運及維護以及其擴充項目的設計、建設及營運的特許經營權，自商業營運之日起計為期25年；及(b)於此特許經營期結束之後，項目公司須無償移交該項目的全部設施予授予人。
- 根據授予姜堰市城區污水的建設用地規劃許可證 — 地字第2009041號，該物業的第二期已獲准於一幅地盤面積約15,984平方米的土地上興建。
- 根據國有土地使用權證 — 姜國用(2010)第938號，地盤面積約37,160.2平方米的該項目第一期的土地使用權已劃撥姜堰姜源作公共設施用途，期限與特許經營期一致。

5. 根據房產證 — 姜房權證姜堰字第80009494號，該項目第一期總建築面積約3,160.6平方米的樓宇由姜堰姜源擁有。
6. 根據姜堰市國土資源局發出的確認函，姜堰姜源可按特許經營協議所規定的用途使用該物業地盤面積約15,984平方米的土地，且不會於取得國有土地使用權證之前受到處罰。
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 該項目第一期的土地使用權已劃撥予姜堰姜源，而姜堰姜源有權於土地使用權屆滿前根據特許經營協議規定的用途使用該土地；
  - b. 姜堰姜源已獲得該項目第一期的房屋所有權，而姜堰姜源有權於國有土地使用權證及房產證有效期間根據特許經營協議規定的用途使用該等樓宇；及
  - c. 姜堰姜源由於在取得有關土地使用權證前使用地盤面積約15,984平方米的第二期土地而受到處罰的風險極小。
8. 吾等依賴上述法律意見，以及並無賦予該物業任何商業價值。然而，以供參考之用，假設已取得該物業的樓宇及構築物所有相關的業權證明且可自由轉讓，吾等認為該物業的樓宇及構築物的折舊重置成本將合共為人民幣17,279,000元。



## 估值證書

於二零一零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
7.	中國 陝西省 韓城市 新區 河濱村1組 韓城市污水 處理項目 的土地、若干 樓宇及構築物	韓城市污水處理項目(「該項目」) 佔用一幅地盤面積約38,628平方 米的土地，其上建有於二零零九 年十二月落成的四幢樓宇及十二 幢構築物，另有六幢樓宇及構築 物正在興建。  該發展項目預期於二零一零年五 月至六月全面竣工，該等樓宇於 竣工時的計劃總建築面積將約為 1,959.01平方米。	該物業部分已竣工， 該物業餘下部分目前 正在興建。	無商業價值
		截至估值日約人民幣23,065,000元 的建築及設備成本已經支付。		

## 附註：

- 韓城市頤清水務有限公司(「韓城頤清」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 根據韓城市城鄉建設局(「授予人」)及北京桑德環保集團有限公司(「經營者」)於二零零八年十月二十一日訂立的特許經營協議，(a)授予人已向經營者的項目公司授出有關設計、建設、營運及維護該項目的特許經營權，自商業營運之日起為期27年(包括建設期)；(b)於特許經營期，在未有授予人事先同意的情况下，該項目的土地使用權、特許經營權及有關權益不得轉讓、出租或抵押予其他第三方(作融資用途除外)；及(c)於特許經營期結束之後，經營者的項目公司須無償移交該項目的全部設施予授予人或其指定機構。
- 根據由授予人、經營者、韓城頤清及伊普國際有限公司( 貴公司的前身)訂立的確認函，韓城頤清及伊普國際有限公司擁有特許經營協議所規定的所有權利及責任。
- 根據韓城市國土資源局發出的確認函，韓城頤清可根據特許經營協議所規定的用途使用該物業的土地，且韓城頤清將不會於取得土地使用權證前受到處罰。
- 根據韓城市城鄉建設局發出的確認函，韓城頤清可根據特許經營協議所規定的許可興建該物業，且將不會因在未有相關建設許可證的情况下興建而受到處罰。
- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - 韓城頤清由於在得有關土地使用權證前使用該物業的土地而受到處罰的風險極小；及
  - 韓城頤清由於在未有相關許可的情况下興建而受到處罰的風險極小。

## 估值證書

於二零二零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
8.	中國 陝西省 榆林市 靖邊縣 龍山路 新世紀加油站 東北面 靖邊縣污水 處理項目 的土地、若干 樓宇及構築物	靖邊縣污水處理項目(「該項目」) 佔用一幅地盤面積約25,721.4平方 米的土地，其上建有於二零零九 年十月落成的十五幢樓宇及八幢 構築物，另有八幢構築物正在興 建。  該發展項目預期於二零二零年六 月全面竣工，該等樓宇於竣工時 的計劃總建築面積將約為1,382.15 平方米。	該物業部分已竣工， 該物業餘下部分目前 正在興建。	無商業價值

截至估值日約人民幣32,430,000元  
的建築及設備成本已經支付。

## 附註：

1. 榆林市靖州水務有限公司(「榆林靖州」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據靖邊縣人民政府(「授予人」)及北京桑德環保集團有限公司(「經營者」)於二零零八年十二月十一日訂立的特許經營協議，(a)授予人已向經營者的項目公司授出特許經營權，自商業營運之日起為期20年；及(b)於特許經營期結束之後，項目公司須無償移交該項目的全部設施予授予人。
3. 根據授予人、經營者、榆林靖州及伊普國際有限公司( 貴公司的前身)訂立的確認函，伊普國際有限公司及榆林靖州擁有特許經營協議規定的所有權利及責任。
4. 根據靖邊縣環保局的建設用地規劃許可證—地字第610824200900045號，該物業總建築面積約1,485.5平方米的樓宇及構築物已獲准於一幅地盤面積約25,721.4平方米的土地上興建作防護綠地。
5. 根據靖邊縣環保局的建設工程規劃許可證—地字第610824200900030號，該物業總建築面積約1,485.5平方米的樓宇及構築物已獲准興建。

6. 根據靖邊縣國土資源局發出的確認函，榆林靖州可根據特許經營協議所規定的用途使用該物業的土地，且榆林靖州將不會於取得土地使用權證之前受到處罰。
7. 根據靖邊縣建設局發出的確認函，榆林靖州有權根據有關許可證所規定的許可興建該物業，且不會因在未有相關許可證的情況下興建而受到處罰。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 榆林靖州由於在取得有關土地使用權證前使用該物業的土地而受到處罰的風險極小；及
  - b. 榆林靖州由於在未有相關許可的情況下興建而受到處罰的風險極小。

## 估值證書

於二零二零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
9.	中國 陝西省 西安市 戶縣 甘亭鎮 滂河東面與 南河頭村 西面的 戶縣污水 處理項目 的土地、若干 樓宇及構築物	戶縣污水處理項目(「該項目」)佔用一幅地盤面積約62,866.98平方米的土地，其上建有於二零零八年四月至二零零九年十二月落成的七幢樓宇及若干配套構築物。  該等樓宇的總建築面積約為1,856.16平方米。  該等樓宇包括一幢綜合樓宇、三幢工業樓宇，兩個變電站及一間警衛室。  該等構築物包括溝渠、水井、蓄水池、道路及圍牆。	該物業目前由 貴集團佔用，作辦公及生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 西安戶清水務有限公司(「西安戶清」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據陝西省西安市戶縣人民政府(「授予人」)及北京桑德環保集團有限公司(「經營者」)於二零零七年七月二十六日訂立的特許經營協議，(a)授予人已向經營者授出有關投資、設計、建設、營運及維護該項目的特許經營權，自商業營運之日起為期30年(包括建設期)；及(b)於特許經營期結束之後，經營者須無償移交該項目的全部設施予授予人。
3. 根據授予人、經營者、西安戶清及伊普國際有限公司( 貴公司的前身)訂立的確認函，西安戶清及伊普國際有限公司擁有特許經營協議規定的所有權利及責任。
4. 根據授予西安戶清的建設用地規劃許可證 — 200837，該物業已獲准於一幅地盤面積約為62,866.67平方米的土地上興建。
5. 根據授予西安戶清的建設工程規劃許可證 — 200904，該物業的樓宇及構築物已獲准興建。
6. 根據授予西安戶清的建築工程施工許可證 — 2009年第028號，有關地方機關已對該物業授出施工許可。
7. 根據戶縣國土資源局發出的確認函，該物業的土地使用權將授予西安戶清且西安戶清於取得有關土地使用權之前不會受到處罰。

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
- a. 西安戶清由於在取得有關土地使用權證前使用該物業的土地而受到處罰的風險極小；及
  - b. 西安戶清有權根據建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證規定的許可進行興建該物業。

## 估值證書

於二零二零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值 人民幣
10.	中國 江蘇省 姜堰市 溱潼鎮 龍港村的 姜堰 溱湖污水 處理項目 的土地、若干 樓宇及構築物	姜堰溱湖污水處理項目(「該項目」)佔用一幅地盤面積約8,046.71平方米的土地，其上正在興建多幢樓宇及構築物。  該發展項目預期於二零二零年五月竣工，該等樓宇於竣工時的計劃總建築面積將約為1,031平方米。  截至估值日約人民幣15,000,000元的建築及設備成本已經支付。	該物業目前正在興建。	無商業價值

## 附註：

1. 姜堰姜源污水處理有限公司(「姜堰姜源」)為 貴公司擁有50.2%的附屬公司。
2. 根據姜堰市建設局(「授予人」)、姜堰市城區污水處理有限公司(「姜堰市城區污水」，姜堰姜源的股東之一)及 貴公司於二零零九年九月五日訂立的特許經營協議，(a)授予人已向由姜堰市城區污水及 貴公司聯合註冊成立的項目公司授出有關該項目的行政、營運及維護以及其擴充項目的設計、建設及營運的特許經營權，自商業營運之日起為期25年；及(b)於特許經營期結束之後，項目公司須無償移交該項目的全部設施予授予人。
3. 根據姜堰市國土資源局發出的確認函，姜堰姜源可根據特許經營協議規定的用途使用該物業的土地，且姜堰姜源不會於取得有關土地使用權之前受到處罰。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 姜堰姜源由於在取得有關土地使用權證前使用該物業的土地而受到處罰的風險極小；及
  - b. 姜堰姜源由於在未有相關許可證的情況下興建而受到處罰的風險極小。

## 估值證書

於二零二零年  
四月三十日  
現況下的資本值  
人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
11.	中國 河南省 安陽市 龍安區 鐵西路 宗村 的安陽市污水 處理項目 的土地、若干 樓宇及構築物	安陽市污水處理項目(「該項目」) 佔用一幅地盤面積約79,728.1平方 米的土地，其上建有於二零零八 年四月及二零零九年十一月落成 的七幢樓宇及若干配套構築物。  該等樓宇的總建築面積約為5,072 平方米。  該等樓宇包括兩幢辦公樓及五幢 工業樓宇。  該等構築物主要包括溝渠、水井 及蓄水池。  該物業的土地使用權已劃撥用作 污水處理用途。	該物業目前由 貴集 團佔作辦公及生產用 途。	無商業價值

## 附註：

- 安陽明波水務有限公司(「安陽明波」)為 貴公司的全資附屬公司。
- 根據安陽市城市建設投資有限公司(「授予人」)及北京桑德環保集團有限公司(「經營者」)訂立的特許經營協議，(a)授予人已向經營者的項目公司授出有關該項目投資、建設及營運的特許經營權，自商業營運之日起為期25年；(b)於特許經營期內，在未有授予人事先同意的情況下，該項目的土地使用權、特許經營權及有關權益不得轉讓、出租或抵押予其他第三方(作融資用途除外)；及(c)於特許經營期結束之後，經營者的項目公司須無償移交該項目的全部設施予授予人或其指定機構。
- 根據授予人、經營者、安陽明波及伊普國際有限公司( 貴公司的前身)訂立的確認函，安陽明波及伊普國際有限公司擁有特許經營協議規定的所有權利及責任。
- 根據國有土地使用權證—安國用(51)第1168號，一幅地盤面積約為79,728.1平方米的土地的土地使用權已劃撥予安陽水務集團公司作污水處理廠用途。
- 根據授予安陽水務總公司的建設用地規劃許可證—安規管地字(2005)18號，該物業已獲准於一幅地盤面積約為80,037平方米的土地上興建。
- 根據一份確認函，安陽水務集團公司及安陽市國土資源局已批准安陽水務集團公司於特許經營期無償轉讓

該物業的土地使用權予安陽明波，而安陽明波不會因使用及佔用該土地而受到處罰。

7. 根據安陽市建設委員會與安陽市城市規劃管理局發出的確認函，安陽明波獲准建設該物業，且安陽明波不會因未有相關建設許可證而受到處罰。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業相關權益的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 安陽明波可於特許經營期無償使用該物業的土地；及
  - b. 安陽明波由於在未有相關許可證的情況下興建該物業而受到處罰的風險極小。



## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
12.	位於中國的 七項租賃物業	<p>該等物業包括中國的七幢樓宇及單位，大部分於一九八八年至二零零四年間分不同階段完成。</p> <p>該等物業的可出租面積合共約為2,638.5平方米。</p> <p>該等物業由不同獨立第三方（「出租人」）出租或借出予貴集團（「承租人」），租賃年期不一，屆滿日介乎二零一零年六月三十日至二零一九年九月十五日。</p>	該等物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據多份租賃協議，總可出租面積約2,397.5平方米的五幢樓宇及單位由不同獨立第三方出租予貴集團作辦公用途，租賃年期不一，屆滿日介乎二零一零年六月三十日至二零一二年六月十八日，年租總額為人民幣549,600元。
2. 根據一份租借協議，一個可出租面積約121平方米的單位由撫順經濟開發區經濟技術總公司借出予貴集團作辦公用途，於二零一九年九月十五日到期。
3. 根據確認函件，可出租面積為約120平方米的樓宇被一名獨立第三方無償提供予貴集團使用，租期於二零一一年二月七日屆滿。
4. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業的上述提到的協議及信函合法性的法律意見，其中包括下列內容：
  - a. 附註1所述的該等租賃協議及附註2所述的租借協議屬合法、有效且具約束力；
  - b. 出租人有權將附註1及附註2所述的物業出租或借出予貴集團；
  - c. 未辦理租賃登記不會影響附註1所述的該等租賃協議的有效性；及
  - d. 就附註3所述的樓宇而言，貴集團可能無法合法使用該樓宇。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於新加坡租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
13.	#14-04 PSA Building 460 Alexandra Road Singapore 119963	<p>該物業包括一個於一九八六年前後落成的42層辦公樓14樓的辦公單位。</p> <p>該物業的出租面積約為238平方米該。</p> <p>該物業由 Heliconia Realty Pte. Ltd. (獨立第三方) 出租予伊普國際有限公司(貴公司的前身)，為期三年，於二零一二年三月三十一日屆滿，月租為18,885.3新加坡元(不包括管理費)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據租賃協議，該物業的可出租面積約為238平方米，由 Heliconia Realty Pte. Ltd. 出租予伊普國際有限公司(貴公司的前身)，為期三年，於二零一二年三月三十一日屆滿，月租為18,885.3新加坡元(不包括管理費)。