

以下為獨立估值師美國評值有限公司就本集團物業權益於二零零七年九月三十日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。

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：

遵照閣下之指示，吾等已對泛亞環保集團有限公司（「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」）擁有之物業權益進行估值。吾等確認吾等曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年九月三十日（「估值日」）之價值之意見。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日進行公平交易之預計金額。」

### 估值方法

吾等之估值乃根據該等建築物及構築物（以下統稱「建築物」）之折舊重置成本釐定。折舊重置成本之定義為該等建築物之總重置成本，計及就使用年期、狀況、經濟／外觀及功能耗損程度及環境因素等作出適當扣減後之價值。所有此等因素均可能導致現有建築物相對佔用業務之價值較重置新物業為低。就土地部份而言，吾等已參考當地類似交易及當地有關部門公告之標準地價。

## 假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該等物業權益之價值。此外，吾等之估值並無假設任何形式之強制出售情況。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業權益之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售生效時可能引致之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有該等物業權益概無附帶可影響其租賃價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設以中國土地使用權持有之物業權益之業主，有權於各土地使用權之整段未屆滿使用期內，可自由及不受干擾地使用、租賃、出售或抵押該等物業權益。除另有訂明者外，吾等假設有關於物業權益已交吉。

除非估值證書內已列明、界定及認定為違規，否則吾等假設所有適用分區劃界、土地使用法規及其他規定均已獲遵守。此外，除估值證書另有註明外，吾等亦假設物業之使用及修繕範圍並未超出所述物業權益之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

## 業權查冊

吾等已獲提供該等位於中國之物業權益之文件摘要。然而，吾等並無細閱文件正本以核實業權或查證是否存在吾等所獲提供之副本中未顯示之任何修訂。而吾等頗大程度上倚賴 貴集團有關中國法律之法律顧問所提供之意見。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所述物業權益之法定業權之任何法律事宜概不承擔任何責任。

## 限制條件

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，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、地盤與建築面積及一切其他相關事項之意見。估值證書所列之尺寸及面積乃根據吾等所獲文件之資料計算，且僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已告知吾等，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲充份資料，以達致知情之觀點。

吾等已視察隨附估值證書所載物業權益之外貌，並在許可情況下視察該等物業權益之內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，故此無法呈報有關物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試，惟吾等在視察過程中並無注意到任何嚴重損壞。

吾等並無進行實地調查，以核實土地狀況及設施是否適合擬定發展項目，亦無進行考古、生態或環境測量。吾等編撰估值報告時乃假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

### 備註

對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司條例(香港法例第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；英國皇家特許測量師學會出版之評值及評估準則(二零零三年五月第5版)；以及香港測量師學會出版之物業估值準則(二零零五年第一版)之所有規定。

除另有說明者外，本報告所列款額均以人民幣元為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
江蘇省  
宜興市  
環保科技工業園  
川善公路1號  
泛亞環保集團有限公司  
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

二零零七年十二月十日

附註：陳勁翔先生為特許估值測量師，於香港及中國物業估值有逾10年經驗。

## 估值概要

## 貴集團在中國持有之物業權益

物業	於二零零七年		貴集團	
	於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣)	應佔權益	於二零零七年 九月三十日 應佔之市值 (人民幣)	應佔之市值 (人民幣)
1. 位於 中國 江蘇省 宜興市 川善公路1號 之綜合工業邨	20,100,000	100%	20,100,000	20,100,000
2. 位於 中國 江蘇省 宜興市 川張公路1號 之綜合工業邨	19,850,000	100%	19,850,000	19,850,000
3. 中國 江蘇省 宜興市 川張公路1號18座	無商業價值	100%	無商業價值	無商業價值
4. 中國 上海市 山西北路449弄5號	無商業價值	70.05%	無商業價值	無商業價值

## 估值證書

## 貴集團在中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年										
			九月三十日 現況下之市值 (人民幣)										
1. 位於 中國 江蘇省 宜興市 川善公路1號 之綜合工業邨	該物業包括一座建於一幅地盤面積約23,712.1平方米之土地上之綜合工業邨。  該綜合工業邨包括3座樓宇及配套構築物。該等樓宇之總建築面積約為9,429.18平方米，詳情概述如下：	該物業由貴集團佔用作車間及配套設施等用途。	20,100,000 貴集團應佔100%權益 20,100,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管道車間</td> <td>4,705.80</td> </tr> <tr> <td>精加工車間</td> <td>2,376.00</td> </tr> <tr> <td>組裝車間</td> <td>2,347.38</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>9,429.18</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	管道車間	4,705.80	精加工車間	2,376.00	組裝車間	2,347.38	合計：	<u>9,429.18</u>		
用途	總建築面積 (平方米)												
管道車間	4,705.80												
精加工車間	2,376.00												
組裝車間	2,347.38												
合計：	<u>9,429.18</u>												
	該物業之土地使用權於二零五零年十一月九日到期。												

## 附註：

- 根據國有土地使用權證宜國用(2004)字第002566號，一幅位於丁蜀鎮川埠村、地盤面積約為23,712.1平方米之土地由無錫泛亞環保科技有限公司持有，於二零五零年十一月九日到期，可作工業用途。
- 根據房地產權證宜房權證宜城字第A0019144號，一座建築面積為4,705.80平方米之單層廠房由無錫泛亞環保科技有限公司持有，可作工業及倉儲用途。
- 根據房地產權證宜房權證宜城字第A0019146號，一座建築面積為2,376.00平方米之單層廠房由無錫泛亞環保科技有限公司持有，可作工業及倉儲用途。
- 根據房地產權證宜房權證丁蜀字第B0014611號，一座建築面積為2,347.38平方米的單層廠房由無錫泛亞環保科技有限公司持有，可作工業及倉儲用途。
- 根據無錫市宜興市工商行政管理局於二零零六年十月十三日發出之營業執照企獨蘇宜總副字第004222號，無錫泛亞環保科技有限公司已獲註冊，其註冊資本為13,280,000美元。
- 吾等已獲中國法律顧問就該物業提供之法律意見，內容(其中包括)如下：
  - 無錫泛亞環保科技有限公司已經合法取得該物業之擁有權及業權。
  - 無錫泛亞環保科技有限公司有權隨意轉讓、出租及抵押該物業。

			於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣)																
物業	概況及年期	佔用情況																	
2. 位於 中國 江蘇省 宜興市 川張公路1號 之綜合工業邨	<p>該物業包括一座建於一幅地盤面積約12,679平方米之土地上之綜合工業邨。</p> <p>該綜合工業邨包括6座樓宇及其他配套構築物。該等樓宇總建築面積約為7,353.58平方米，詳情概述如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浴室</td> <td>207.69</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>264.00</td> </tr> <tr> <td>專家寓所</td> <td>3,214.13</td> </tr> <tr> <td>辦公樓及食堂</td> <td>2,249.23</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>553.05</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>865.48</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>7,353.58</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權於二零零五年十一月九日到期。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	浴室	207.69	車庫	264.00	專家寓所	3,214.13	辦公樓及食堂	2,249.23	辦公樓	553.05	辦公樓	865.48	合計：	<u>7,353.58</u>	<p>該物業由 貴集團佔用作辦公室、寓所及配套设施等用途，惟一幢辦公樓出租予第三方。</p>	<p>19,850,000 貴集團應佔100%權益 19,850,000</p>
用途	總建築面積 (平方米)																		
浴室	207.69																		
車庫	264.00																		
專家寓所	3,214.13																		
辦公樓及食堂	2,249.23																		
辦公樓	553.05																		
辦公樓	865.48																		
合計：	<u>7,353.58</u>																		

## 附註：

- 根據國有土地使用權證宜國用(2004)字第001039號，一幅位於丁蜀鎮川埠村地盤面積約為12,679平方米之土地由無錫泛亞環保科技有限公司持有，於二零零五年十一月九日到期，可作工業用途。
- 根據六份房地產權證宜房權證宜城字第A0035439號至第A0035444號，總建築面積約為7,353.58平方米之六座樓宇由無錫泛亞環保科技有限公司持有，可作工業、倉儲及住宅用途。
- 根據無錫市宜興市工商行政管理局於二零零六年十月十三日發出之營業執照企獨蘇宜總副字第004222號，無錫泛亞環保科技有限公司(貴公司之全資附屬公司)已獲註冊，其註冊資本為13,280,000美元。
- 根據 貴集團和無錫新威高溫陶瓷有限公司簽訂的《房屋租賃合約》，貴集團將一幢建築面積為553.05平方米的辦公樓出租給無錫新威高溫陶瓷有限公司，租期3年，從二零零五年五月一日起至二零零八年四月三十日止，年租金為人民幣53,092.80元。
- 吾等已獲中國法律顧問就該物業提供之法律意見，內容(其中包括)如下：
  - 無錫泛亞環保科技有限公司已經合法取得該物業之擁有權及業權。
  - 無錫泛亞環保科技有限公司有權自由轉讓、出租及抵押該物業。
  - 附註4之租賃合約屬合法及可執行。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣)
3. 中華人民共和國 江蘇省 宜興市 川張公路1號18座	該物業包括一座約於二 零零一年完工之6層高 宿舍樓宇。該樓宇總建 築面積約為2,510.01平 方米。	該物業由 貴集團佔 用作員工宿舍。	無商業價值  貴集團應 佔100%權益  無商業價值

## 附註：

1. 根據房地產權證宜房權證宜城字第A0035438號，一座總建築面積約為2,510.01平方米之6層高廠房由無錫泛亞環保科技有限公司持有，可作住宅用途。
2. 根據無錫市宜興市工商行政管理局於二零零六年十月十三日發出之營業執照企獨蘇宜總副字第004222號，無錫泛亞環保科技有限公司已獲註冊，其註冊資本為13,280,000美元。
3. 由於無錫泛亞環保科技有限公司尚未取得該物業之有關土地使用權，吾等在估值時並無賦予該物業任何商業價值。為說明起見，該物業於估值日之總折舊後重置成本為人民幣4,740,000元。
4. 吾等已獲中國法律顧問就該物業提供之法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 無錫泛亞環保科技有限公司已經合法取得該物業之房屋所有權。
  - b. 無錫泛亞環保科技有限公司並無該物業之有關土地使用權。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣)
4. 中華人民共和國 上海市 山西北路 449弄5號	該物業包括一座約於二十世紀八十年代落成之4層高工業大樓。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值  貴集團應 佔70.05%權益
	該物業之總建築面積約為1,084.06平方米，位於一幅總地盤面積為282.91平方米之土地上。		無商業價值

## 附註：

1. 根據上海市房地產權證宜房權證滬房地閘字(2002)第020457號，一座總建築面積為1,084.06平方米之4層高工業大樓及一幅總地盤面積為282.91平方米之劃撥土地由上海環境工程設計研究院有限公司( 貴公司擁有其70.05%權益之附屬公司)持有。
2. 由於位於該劃撥土地上之物業無法自由轉讓，吾等在估值時並無賦予該物業任何商業價值。為說明起見，該樓宇於估值日之總折舊後重置成本為人民幣1,410,000元。
3. 吾等已獲中國法律顧問就該物業提供之法律意見，內容(其中包括)如下：
  - a. 上海環境工程設計研究院有限公司已經合法取得該物業之擁有權及業權。
  - b. 由於該土地之合法地位乃來自政府劃撥，該物業之轉讓須獲政府批准及於交易時須支付土地租金。