

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司發出的估值報告全文，乃編製以供載入本文件，內容關於本集團持有及租賃的若干物業於二零二三年八月三十一日的估值。



香港灣仔告士打道39號  
夏慤大廈1101-4室  
電話(852) 2529 6878傳真(852) 2529 6806  
電郵info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

#### 關於：位於中華人民共和國的若干物業權益估值

我們根據閣下的指示對升輝清潔集團控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有或租賃的若干物業進行估值，我們確認，我們已開展視察、作出有關查詢及取得我們認為對閣下提供我們對物業於二零二三年八月三十一日(「估值日期」)市值之意見屬必要之其他資料，以載入貴公司日期為[編纂]的文件。

#### 估值基準

我們對物業的估值乃我們對有關物業市值的意見。就我們所下定義，市值指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易方式進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 估值方法

對1號物業，我們採用直接比較法進行物業估值，當中假設物業現交吉出售或報價並參考有關市場可得之可資比較銷售交易。比較乃按可資比較物業之實際或報價交易之已變現代價為基準。會對規模、特徵及位置類似之可資比較物業進行分析並審慎權衡各物業之所有優勢及劣勢，務求達致公平的價值比較。

對2號物業，我們並無分配商業價值至 貴集團所租賃的物業權益。基於租賃屬長期性質，我們已考慮及資本化溢利租金潛力，即市場釐定的租金及出租人與承租人於租期內協定的租金之差額，並得出投資價值以供參考。

## 業權調查

就於中國的物業而言，我們已獲展示各種業權文件的摘要副本，並已獲 貴集團告知尚未生成其他相關文件。此外，由於中國土地註冊制度的性質使然，我們無法審查文件正本以核實所有權或證實是否有並未顯示於交予我們的副本上的任何修訂文件。因此，我們依賴 貴集團提供的資料及其中國法律顧問廣東華商律師事務所就中國物業的業權提供的意見。

我們亦依賴 貴集團提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓物業的有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

## 估值假設

我們的估值乃假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響銷售物業的任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。

### 資料來源

在估值過程中，我們很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接受所獲得的關於規劃審批或法定通知、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡等事項及所有其他能夠影響物業價值的相關事項的意見。所有文件僅作為參考。

我們無理由懷疑我們所獲提供的資料的真實性及準確性。我們亦被告知所獲提供的資料並不存在任何重大事實的遺漏。我們認為我們已就得出知情意見獲提供充足的資料，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

### 估值考慮

我們檢查了若干物業的外部及內部(在可能的情況下)情況，但並未對物業的結構進行勘測。然而，在檢查過程中，我們並未發現任何嚴重缺陷。但我們仍不能稱該等物業不存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並未對任何樓宇設施進行測試。

我們並未進行實地測量以核實所考察物業的地盤／樓面面積，但我們假設我們所獲提供的文件中所示的地盤／樓面面積準確無誤。除另有說明外，估值證書中所載的所有尺寸、計量數據及面積均基於 貴集團向我們提供的文件中所載的資料，因此屬於近似值。

我們在估值時並未計及物業的任何相關押記、按揭或欠款，亦未計及進行出售可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設物業不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

我們的估值乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定，以及皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則編製。

意見

除另有說明外，我們估值中所列的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)計值。

隨附估值概要及估值證書。

此 致

升輝清潔集團控股有限公司

中國

廣州市

番禺區

新造鎮

新廣路36號

(辦公樓)3樓

代表

羅馬國際評估有限公司

董事、物業及資產估值主管

王飛

*BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)*

*MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE*

謹啟

[編纂]

附註：王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大拉西亞礦業和冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有24年香港物業的估值、交易諮詢及項目顧問經驗及16年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、澳洲、大洋洲及巴布亞新畿內亞、法國、德國、捷克、奧地利、波蘭、英國、加拿大、美國、阿布扎比(阿拉伯聯合酋長國)及約旦的相關經驗。

估值概要

於二零二三年  
八月三十一日  
現況下之市值

序號 物業

貴集團於中國持作投資用途的物業

- |    |  |               |
|----|--|---------------|
| 1. | 中國廣東省廣州市越秀區先烈中路81號<br>2101, 2102, 2106及2107室 | 人民幣3,070,000元 |
|----|--|---------------|

貴集團於中國租賃的物業

- |    |                      |       |
|----|----------------------|-------|
| 2. | 中國廣東省廣州市番禺區新造鎮新廣路36號 | 無商業價值 |
|----|----------------------|-------|

估值證書

貴集團於中國持作投資用途的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下之市值
1.	中國 廣東省 廣州市 越秀區先烈中路81號 2101, 2102, 2106及2107室	該物業包括21樓的4個辦公室單位及地下1樓的車位，該寫字樓於二零一一年竣工。  該物業的總建築面積（「建築面積」）為約151.1013平方米。  該物業的土地使用權已授出，為期50年，於二零五七年八月三十日屆滿，作辦公室用途。	該物業訂有租約，詳情請參閱附註2。	人民幣 3,070,000元

附註：

1. 根據廣州市規劃和自然資源局發出的4份房地產權證（粵（2021）廣州市不動產權第00017431號、00017434號、00017435號及00017438號），該物業的總建築面積約為151.1013平方米，由廣州市升輝清潔服務有限公司（「廣州升輝」）合法持有。
2. 根據廣州升輝（為出租人）與獨立第三方廣州市建銀工程造價諮詢有限公司（「廣州建銀」）（為承租人）訂立的租賃協議，該物業2101、2102、2106及2107室（總建築面積為約151.10平方米）已出租，每月租金為人民幣20,000元，租期於二零二零年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日屆滿。
3. 地盤視察由Vinci Qijin Hou女士(MSc)於二零二零年十月進行，彼擁有約7年物業估值經驗。
4. 我們已獲得 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業的業權的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - a. 廣州升輝已取得該物業的業權證及持有該物業的妥善合法擁有權；
  - b. 上述租賃於二零二零年十二月十一日登記，遲於規定日期。由於租賃登記已完成，概無廣州升輝將受到政府罰款的風險。

估值證書

貴集團於中國租賃的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 三月三十一日 現況下之市值
2.	中國 廣東省 廣州市 番禺區新造鎮 新廣路36號	該物業包括一幅土地(總地盤面積為約10,213.78平方米)，以及建於其上的2幢工業大廈及1幢寫字樓，乃於二零一零年竣工。  該物業的總建築面積(「建築面積」)為約3,122.12平方米。  該物業的土地使用權已授出，由二零零二年十一月二十二日起計為期50年，作工業及辦公室用途。	該物業訂有2份租約，詳情請參閱附註2、3及4。	無商業價值

附註：

1. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的3份房地產權證(粵房地權證穗字第0210195531號、0210195532號及0210195527號)，該物業的總地盤面積為約10,213.78平方米及總建築面積為3,122.12平方米，由廣州市番禺區新造鎮房地產開發公司(「新造房地產」)合法持有。
2. 根據獨立第三方新造房地產(為出租人)與廣州市升輝清潔服務有限公司(「廣州升輝」)(為承租人)日期為二零一六年四月二十一日的土地使用權租賃合約，該物業的總地盤面積為約10,213.78平方米已出租20年，由二零一六年四月一日開始及於二零三六年三月三十一日屆滿，月租為人民幣51,068.90元。免租期為6個月及租金將每2年增加5%。
3. 根據廣州升輝(為分租出租人)與廣州彭升體育發展有限公司(「廣州彭升」)(為分租承租人，貴集團先前於其在二零二零年十月出售予獨立第三方前於其中持有重大權益)日期為二零一六年六月二十三日的分租租賃協議，該物業的地盤面積為約10,000平方米已出租8年，由二零一六年七月一日開始及於二零二四年六月三十日屆滿，月租為人民幣86,000元。免租期為4個月及租金將每2年增加10%。
4. 根據廣州升輝與廣州彭升所訂立日期為二零二一年二月一日的補充協議，其闡明該物業的辦公樓3樓租賃面積並非分租租賃協議的範圍內。該物業的已出租部分將有所變動，不包括辦公樓、工業大廈1號、該物業的道路及車位。月租調整為人民幣51,600元。

5. 地盤視察由Vinci Qijin Hou女士(MSc)於二零二零年十月進行，彼擁有約7年物業估值經驗。
6. 在估值該物業時，我們並無認為由 貴集團出租的物業具有商業價值。然而，僅供參考，我們認為，於估值日期的投資價值將為人民幣530,000元。此乃假設潛在租金利潤資本化，即長期租賃期內支付的租金與收到的分租租金之間的差額。
7. 我們已獲得 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業的業權的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

關於新造房地產與廣州升輝訂立的土地使用權租賃合約，除下文所披露的差異問題外：

- a. 根據新造房地產與廣州升輝所訂立日期為二零一七年六月二十八日的補充協議，廣州升輝可重建宿舍樓。新造房地產已發出日期為二零二一年二月九日的情況說明，確認實際上並無建設宿舍樓。
- b. 根據上述情況說明，新造房地產確認其已注意到該物業有部分租賃予廣州彭升，而廣州彭升已更改該物業用途。新造房地產不會向廣州升輝追討法律責任。
- c. 根據日期為二零二一年六月十五日的建築物評估報告，位於廣州市番禺區新造鎮新廣路36號的一號車間、二號車間、鋅棚通道、門衛室、雜物間、保安室等建築物的整體狀況良好，運行安全。
- d. 土地使用權租賃合約屬合法、可執行及對其簽署各方具有法律約束力。

關於廣州升輝及廣州彭升訂立的分租租賃協議，除下文所披露的差異問題外：

- e. 廣州彭升已發出日期為二零二一年二月八日的情況說明，表明廣州彭升將承擔將用途由工業更改為體育訓練所導致的責任。