

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對北海要約的任何方面、本綜合文件的內容及／或隨附接納表格或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之北海集團有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱覽，其內容構成北海要約條款及條件之一部分。

---

**PRIME SURPLUS LIMITED**  
(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

**新工投資有限公司**  
(於香港註冊成立之有限公司)



**CNT GROUP LIMITED**

**北海集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：701)

有關由禹銘投資管理有限公司代表**PRIME SURPLUS LIMITED**及  
新工投資有限公司提出強制性有條件現金要約以收購北海集團有限公司  
全部已發行股份(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或  
同意收購之股份除外)之綜合文件

要約人之財務顧問



**YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED**  
禹銘投資管理有限公司

北海之財務顧問



**Innovax  
Capital**

獨立北海董事委員會之獨立北海財務顧問



**首盛資本集團**  
Alpha Financial Group

---

本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)北海要約的條款及條件詳情的禹銘函件載列於本綜合文件第7至16頁。北海董事會函件載列於本綜合文件第17至23頁。載有就北海要約致獨立北海股東的推薦建議之獨立北海董事委員會函件載列於本綜合文件第24至25頁。載有就北海要約致獨立北海董事委員會的意見的獨立北海財務顧問函件載列於本綜合文件第26至51頁。

北海要約的接納及結算程序載列於本綜合文件附錄一第52至60頁及隨附接納表格。北海要約的接納須由過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)於二零二六年六月二十二日(星期一)(即首個截止日期)下午四時正或要約人可能經執行人員同意並按照收購守則釐定及公佈的較遲時間及／或日期之前收到。

任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)倘將或有意將本綜合文件及／或隨附接納表格轉交香港以外任何司法權區，在採取任何行動前應閱讀「禹銘函件」中「北海要約—海外北海股東」一節及本綜合文件附錄一。欲接納北海要約的海外北海股東須自行負責全面遵守相關司法權區與接納北海要約有關的法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或就該等司法權區遵守其他必要的手續、監管及／或法律規定，並支付任何轉讓費或其他稅項。於決定應否接納北海要約時，建議海外北海股東徵詢專業意見。

二零二六年五月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	1
釋義 .....	3
禹銘函件 .....	7
北海董事會函件 .....	17
獨立北海董事委員會函件 .....	24
獨立北海財務顧問函件 .....	26
附錄一 — 接納北海要約的進一步條款及程序 .....	52
附錄二 — 北海集團之財務資料 .....	61
附錄三-A — 北海集團(不包括中漆集團)及 其其他聯營公司之物業估值報告 .....	64
附錄三-B — 北海集團(不包括中漆集團)及其其他聯營公司 根據上市規則第5.09條之先前物業估值報告 .....	117
附錄三-C — 中漆集團及其其他聯營公司之物業估值報告 .....	174
附錄三-D — 中漆集團及其其他聯營公司根據上市規則 第5.09條之先前物業估值報告 .....	216
附錄四 — 要約人的一般資料 .....	247
附錄五 — 北海的一般資料 .....	252
隨附文件—接納表格	

---

## 預期時間表

---

下文所載之預期時間表僅作說明用途，並可予以更改。時間表如有任何改動，將由要約人及北海作出聯合公告。

二零二六年

本綜合文件及接納表格之寄發日期 及北海要約開始日期 (附註1).....	五月二十九日 (星期五)
首個截止日期 (附註2).....	六月二十二日 (星期一)
於首個截止日期接納北海要 約之最後時間及日期 (附註2).....	六月二十二日 (星期一) 下午四時正
於聯交所網站刊載於首個截止日期 之北海要約結果公告 (附註2).....	不遲於六月二十二日 (星期一) 下午七時正
就於首個截止日期下午四時正或之前接獲之 有效北海要約接納寄發匯款之最後日期 (假設北海要約於首個截止日期在所有方面 成為或宣佈為無條件) (附註3).....	七月二日 (星期四)
北海要約維持可供接納之最後時間及日期 (假設北海要約於首個截止日期成為或宣佈 為無條件) (附註2及4).....	七月六日 (星期一) 下午四時正
北海要約之最後截止日期 (假設北海要約於首個 截止日期成為或宣佈為無條件).....	七月六日 (星期一) 下午四時正
將於聯交所網站刊登於最後截止日期之 北海要約結果公告 (附註4).....	不遲於七月六日 (星期一) 下午七時正
就於最後截止日期下午四時正或之前接獲之 有效北海要約接納寄發匯款之最後日期 (假設北海要約於最後截止日期在 所有方面成為或宣佈為無條件) (附註3).....	七月十五日 (星期三)
北海要約就接納可成為或宣佈為無條件的 最後時間及日期 (附註5).....	不遲於七月二十八日 (星期二) 下午七時正

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 北海要約於本綜合文件日期二零二六年五月二十九日(星期五)作出，並於當日起直至首個截止日期下午四時正前可供接納。
2. 除非要約人根據收購守則修訂或延長北海要約，否則遞交接納北海要約的最後日期及時間為二零二六年六月二十二日(星期一)(即本綜合文件日期起計不少於二十一(21)日當日)下午四時正。根據收購守則，要約人有權延長北海要約直至其根據收購守則可能釐定(或根據收購守則經執行人員許可)的日期。要約人將不遲於首個截止日期下午七時正於聯交所網站就北海要約的任何延期刊發公告，該公告將列明下一個截止日期，或倘屆時北海要約就接納而言成為無條件，則發表聲明列明北海要約將一直維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則必須於北海要約截止前向並未接納北海要約的該等獨立北海股東發出最少十四(14)日書面通知。

以投資者戶口持有人身份於中央結算系統直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有北海股份的北海要約股份實益擁有人倘有意接納北海要約，應注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則及香港中央結算(代理人)有限公司設定的任何期限，向中央結算系統作出指示的時限規定。

3. 根據收購守則，有關北海要約交回北海要約股份代價的匯款(經扣除應付之賣方從價印花稅)將盡快惟無論如何須於過戶登記處接獲所有相關文件，令北海要約接納屬完整及有效的日期後的七(7)個營業日內以普通郵遞方式寄發予有效接納北海要約的該等獨立北海股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
4. 無論如何，根據收購守則，倘北海要約成為或宣佈為無條件，北海要約應於其後維持可供接納不少於十四(14)日。當北海要約在所有方面成為或宣佈為無條件，則須於北海要約截止前向該等尚未接納北海要約的獨立北海股東發出至少十四(14)日的書面通知。在收購守則之規限下，要約人有權將北海要約延長至其可能釐定或執行人員可能允許的有關日期。要約人及北海將就北海要約的任何延期刊發聯合公告，當中列明下一個截止日期，或倘北海要約已成為或在當時為無條件，則北海要約將維持可供接納直至另行通知為止。若屬後者，在北海要約截止前，將向尚未接納北海要約的該等獨立北海股東發出最少十四(14)日的通知，並將刊發公告。
5. 根據收購守則，除非取得執行人員同意，否則北海要約就接納而言不得於寄發初始綜合文件後第60日下午七時正後成為或宣佈為無條件。
6. 倘香港天文台及／或香港政府於以下任何最後期限(「**主要最後期限**」)發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「極端情況」或黑色暴雨警告(統稱為「**惡劣天氣狀況**」)：(a)接納北海要約的最後日期及根據收購守則規則19.1提交及刊登截止公告的最後時間；及(b)根據北海要約就有效接納應付款項寄發匯款的最後日期：
  - (a) 倘任何惡劣天氣狀況於任何主要最後期限中午十二時正前的任何當地時間在香港生效但於中午十二時正及／或之後不再生效，則該主要最後期限將仍為同一營業日；或
  - (b) 倘任何惡劣天氣狀況於任何主要最後期限中午十二時正及／或其後的任何當地時間在香港生效，則該主要最後期限將重訂為中午十二時正及／或其後的任何時間概無任何該等警告或狀況於香港生效的下一個營業日或執行人員根據收購守則可能批准的有關其他日期。

本綜合文件及接納表格所載對所有日期及時間的提述均指香港日期及時間。

---

## 釋義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Prime Surplus 向賣方收購待售股份
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「營業日」	指	聯交所開放辦理交易業務之日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	即首個截止日期，或倘北海要約獲延長，則為根據收購守則在執行人員同意的情況下，要約人可能釐定及要約人與北海聯合公佈的任何其後截止日期
「北海」	指	北海集團有限公司(股份代號：701)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「北海董事會」	指	北海之董事會
「北海董事」	指	北海之董事
「北海集團」	指	北海及其附屬公司
「北海要約」	指	由禹銘代表要約人提出強制性有條件現金要約以收購全部已發行北海股份(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之北海股份除外)
「北海要約期」	指	自二零二六年四月二十一日(即聯合公告日期)開始，並於北海要約截止或失效之日結束的期間
「北海要約價」	指	每股北海要約股份0.1港元

---

## 釋義

---

「北海要約股份」	指	所有已發行北海股份(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外)
「北海股份」	指	北海已發行股本中每股面值0.10港元之北海普通股
「北海股東」	指	北海股份之持有人
「完成」	指	收購事項之完成
「綜合文件」	指	要約人與北海根據收購守則就北海要約聯合刊發之本綜合要約及回應文件，連同北海股東之接納表格
「條件」	指	本綜合文件「禹銘函件」中「北海要約之條件」一節進一步詳述之北海要約條件
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中漆」	指	中漆集團有限公司(股份代號：1932)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，北海之間接非全資附屬公司
「中漆集團」	指	中漆及其附屬公司
「產權負擔」	指	任何人士之任何權益或股權，包括任何產權負擔、按揭、抵押、擔保權益、轉讓、質押、留置權、購股權、優先購買權、優先拒絕要約權、抵銷權、所有權或不轉移管有權之抵押保留(無論如何產生)，以及設立上述各項之任何義務(無論是否有條件)，無論是因協議、適用法律之施行或其他理由產生
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「最後截止日期」	指	二零二六年七月六日(星期一)，即北海要約的最後截止日期(假設北海要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件)
「首個截止日期」	指	二零二六年六月二十二日(星期一)，即北海要約根據收購守則的首個截止日期

---

## 釋義

---

「接納表格」	指	本綜合文件隨附，就北海要約而言的接納及轉讓表格
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立北海董事委員會」	指	北海董事會轄下獨立委員會(由一名非執行北海董事張軍先生及全體獨立非執行北海董事，即高國輝先生、黃德銳先生及林瑩如女士組成)已告成立，以就北海要約是否屬公平合理及應否接納北海要約向獨立北海股東提供建議
「獨立北海財務顧問」	指	首盛資本集團有限公司，獲北海委任並經獨立北海董事委員會批准之獨立財務顧問，就北海要約及應否接納北海要約向獨立北海董事委員會提供建議
「獨立北海股東」	指	要約人及任何彼等之一致行動人士以外的北海股東
「獨立第三方」	指	獨立於北海及其關連人士且與彼等概無關連的各方
「聯合公告」	指	要約人、中漆及北海聯合發佈的日期為二零二六年四月二十一日之公告，內容有關(其中包括)北海要約
「最後交易日」	指	二零二六年四月十日，即聯合公告刊發前北海股份於聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月二十六日(星期二)，即本綜合文件付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板(不包括期權市場)，獨立於聯交所 GEM 並與之並行運作
「徐先生」	指	徐浩銓先生，Prime Surplus之唯一股東及唯一董事，並為非執行北海董事，以及為中漆的執行董事兼主席及董事總經理

---

## 釋義

---

「要約人」	指	北海要約之聯合要約人，即Prime Surplus及新工
「海外北海股東」	指	名列北海股東名冊，註冊地址為香港境外之北海股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「Prime Surplus」	指	Prime Surplus Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業有限公司
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，北海之香港股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	自二零二五年十月二十一日(星期二)(即北海要約期開始日前六個月之日)起，至最後實際可行日期止(包括該日)的期間
「待售股份」	指	賣方向Prime Surplus出售之88,723,592股北海股份
「賣方」	指	權升控股有限公司(趙暉先生全資擁有)，待售股份之賣方
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新工」	指	新工投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，擔任要約人就北海要約之財務顧問
「%」	指	百分比



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED  
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司代表**PRIME SURPLUS LIMITED**及  
新工投資有限公司提出強制性有條件現金要約以收購北海集團  
有限公司全部已發行股份(要約人及任何彼等之一致行動人士  
已擁有及／或同意收購之股份除外)

### 緒言

茲提述內容有關(其中包括)北海要約的聯合公告。

於二零二六年四月十日，Prime Surplus已透過訂立買賣票據及標準轉讓文書，向賣方收購88,723,592股北海股份，代價為8,872,359.2港元(相當於每股待售股份0.1港元)。待售股份佔已發行北海股份總數約4.66%。完成已於二零二六年四月十日落實。

緊接完成前，要約人及任何彼等之一致行動人士擁有565,741,226股北海股份(佔已發行北海股份總數約29.72%)。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及任何彼等之一致行動人士於654,464,818股北海股份(約佔已發行北海股份總數之34.38%)中擁有權益。

根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行北海股份(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外)提出強制性有條件現金要約。

本函件構成本綜合文件之部分，並載有(其中包括)北海要約的主要條款、要約人的資料及要約人對北海之意向。有關北海要約之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。於決定接納北海要約前，謹請閣下垂注載於本綜合文件第17至23頁的北海董事會函件、第24至25頁的獨立北海董事委員會函件及第26至51頁的獨立北海財務顧問函件。

## 北海要約

禹銘代表要約人並遵循收購守則按以下基準提出北海要約以收購所有北海要約股份：

每股北海要約股份 ..... 現金**0.1**港元

每股北海要約股份0.1港元之北海要約價相等於Prime Surplus所支付之每股待售股份價格。

根據北海要約將予收購之北海要約股份將繳足股款，且不附帶一切產權負擔連同其附帶之一切權利及權益，包括收取於提出北海要約當日（即寄發本綜合文件日期）或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派之所有權利。

北海要約根據收購守則向全體北海股東（要約人及任何彼等之一致行動人士除外）提呈。於最後實際可行日期，除1,903,685,690股已發行北海股份外，概無任何尚未行使之北海股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為北海股份之證券或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

## 北海要約之條件

北海要約須待首個截止日期下午四時正（或要約人可根據收購守則決定之較後時間或日期）前接獲有關北海要約股份之有效北海要約接納（及於允許情況下並無撤回），並連同要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及於北海要約期之前或期間收購的北海股份將導致要約人及任何彼等之一致行動人士合共持有北海50%以上之投票權後，方可作實。

若北海要約未能成為無條件，北海要約將告失效。

按照收購守則及上市規則，倘北海要約作出修訂、延長或失效，或有關條件獲達成，則要約人將刊發相關公告。

**警告：**北海要約的完成須待上述條件獲達成後，方可作實。本綜合文件的刊發在任何方面均並非暗示北海要約將會完成。北海要約不一定會成為無條件，及倘北海要約並無成為無條件，則其將告失效。因此，獨立北海股東及北海潛在投資者在買賣北海證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 價值比較

每股北海股份0.1港元之北海要約價較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股北海股份0.178港元折讓約43.82%；
- (b) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份0.176港元折讓約43.18%；
- (c) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份約0.176港元折讓約43.18%；
- (d) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續三十(30)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份約0.176港元折讓約43.18%；
- (e) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股北海股份0.111港元折讓約9.91%；
- (f) 於二零二五年十二月三十一日，北海擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股北海股份約0.628港元折讓約84.08%（根據北海截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告所載資料及於最後實際可行日期已發行1,903,685,690股北海股份計算）；及
- (g) 於二零二五年十二月三十一日，北海股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值每股北海股份約0.704港元折讓約85.80%，其計算方式載於本綜合文件附錄二「5.經調整未經審核資產淨值」一段。

## 北海股份最高及最低價格

於有關期間內：

- a) 北海股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二五年十月三十日及三十一日以及二零二五年十一月三日至七日之每股北海股份0.209港元；及
- b) 北海股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二六年五月十九日及二十二日之每股北海股份0.109港元。

## 要約代價

於最後實際可行日期，已發行北海股份為1,903,685,690股。基於每股北海要約股份0.1港元之北海要約價，北海全部已發行股本之價值為190,368,569港元。倘不計入要約人及任何彼等之一致行動人士擁有之北海股份，並假設自最後實際可行日期至北海要約截止期間北海之已發行股本概無變動，則北海要約將涉及合共1,249,220,872股北海股份。基於每股北海要約股份0.1港元之北海要約價及按北海要約獲全面接納之基準，要約人根據北海要約應付之最高付款義務將為124,922,087.2港元。

### 財務資源確認

新工擬以其內部資源為北海要約提供資金，且Prime Surplus擬以徐先生的個人財務資源為北海要約提供資金。禹銘已獲委任為要約人就北海要約之財務顧問，並信納要約人有充足財務資源可供動用，以滿足北海要約獲全面接納時之需求。

### 接納北海要約之影響

透過有效接納北海要約，接納獨立北海股東將向要約人出售其交出之北海要約股份，有關股份乃繳足且不附帶一切產權負擔連同股份於作出北海要約之日（即寄發本綜合文件日期）或其後所附帶之一切權利，包括全數收取記錄日期（即寄發綜合文件日期或之後）已宣派、作出或支付之一切股息及其他分派（如有）之權利。

於最後實際可行日期，北海股東確認，(i)北海並無已宣派但未派付之股息；(ii)北海不擬宣派記錄日期為綜合文件日期或之後之任何股息；及(iii)北海不擬於北海要約截止前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

### 海外北海股東

北海要約乃向全體獨立北海股東作出，包括海外北海股東，而本綜合文件副本將寄發予在香港及香港以外司法權區擁有登記地址的全體獨立北海股東。然而，北海要約關於一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司之證券，並須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。

登記地址為香港境外之海外北海股東如欲參與北海要約，須就其參與北海要約而遵守彼等各自司法權區之法律及法規，並可能須受其所限。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外北海股東應遵守相關適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。有意接納北海要約之海外北海股東須自行確定就接納北海要約全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守海外北海股東接納北海要約之其他必要手續及支付任何應繳之轉讓稅或其他稅項）。

任何海外北海股東接納北海要約，將被視為構成該海外北海股東向要約人聲明及保證彼已遵守當地法律及法規。海外北海股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 印花稅

就接納北海要約產生之賣方香港從價印花稅將由接納北海要約的獨立北海股東基於(i)要約人就相關接納北海要約應付之代價；或(ii)北海要約股份之市值(以較高者為準)按0.1%的稅率支付。該印花稅將從要約人應付予接納北海要約的該等獨立北海股東之現金款項中扣除。

要約人將根據香港法例第117章《印花稅條例》安排代表接納北海要約之獨立北海股東支付賣方香港從價印花稅，並將就接納北海要約及轉讓北海要約股份支付買方香港從價印花稅。

### 有關要約人之資料

Prime Surplus及新工為北海要約之要約人。

Prime Surplus為一間於英屬維爾京群島註冊成立之英屬維爾京群島商業有限公司。Prime Surplus主要從事投資控股。於最後實際可行日期，徐先生為Prime Surplus之唯一股東及唯一董事。徐先生亦為非執行北海董事、中漆之執行董事兼主席及董事總經理。

新工為一間於香港註冊成立之有限公司。新工主要從事投資上市及非上市金融工具。新工過往曾於聯交所主板上市。新工於二零二一年四月二十三日撤銷上市。王大鈞先生及李華倫先生為新工之董事。於最後實際可行日期，新工為聯合集團之間接全資附屬公司。

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。聯合集團之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為開發及投資住宅、辦公樓及商用物業、酒店相關業務、投資及經營醫院、護老及康養相關業務、提供物業管理、清潔及護衛服務，及提供財務融資、上市與非上市證券投資以及基金管理。

於最後實際可行日期，聯合集團由一項全權信託Lee and Lee Trust (包括李成輝先生約0.01%之個人權益) 實益擁有約74.99%權益。

當Prime Surplus考慮購買待售股份時，其已知悉根據收購守則將須提出北海要約。Prime Surplus邀請新工共同提出北海要約。新工認為北海要約乃具吸引力的投資機會，乃由於北海要約價較北海的股份市價及每股資產淨值大幅折讓。新工及Prime Surplus將使用新工的內部資源及徐先生的個人財務資源分別結算北海要約的接納。Prime Surplus擬接納北海要約全部交回股份。然而，倘Prime Surplus的資金不足以結算北海要約交回股份之代價，新工將接納該等交回股份。為免生疑，新工已從其內部資源中撥付足夠資金，為北海要約提供資金，以滿足禹銘，並將利用專用資金結算未被Prime Surplus接納的任何交回股份。此安排由要約人共同協定，尚未就此達成任何協議。

### 要約人對北海集團的意向

要約人對北海集團的未來發展並無特定計劃及策略，並擬繼續經營北海集團的現有業務。要約人無意(i)就北海集團現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)終止聘用北海集團任何僱員以就任何聘用作出重大變動；或(iii)出售或重新調配北海之固定資產(其一般及日常業務過程當中者除外)。然而，要約人將持續審閱北海集團的業務，並保留權利對北海集團的業務及營運作出其認為必要或適當的變動，以優化北海集團的價值。

要約人並無縮減、終止或處置北海集團的任何現有業務之意向、諒解、義務、磋商或安排(無論是否已達成)。

## 維持北海之上市地位及北海之充足公眾持股量

聯交所表示：

- (a) 倘於北海要約截止時，聯交所相信：
- 北海股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
  - 有序市場不復存在或可能不復存在；

其將考慮行使其酌情權暫停北海股份買賣；及

- (b) 倘於北海要約截止時，北海出現公眾持股量嚴重不足（定義見上市規則第13.32F條），則：
- 聯交所將於北海股份的股票名稱旁加上特定標記；及
  - 倘北海自公眾持股量嚴重不足開始起計連續18個月期間未能重新遵守上市規則第13.32B條，聯交所將會取消北海股份上市。

要約人擬維持北海於聯交所上市。要約人的董事及北海董事已共同向聯交所承諾，於北海要約截止時，倘北海未能遵守上市規則第13.32B條之規定，彼等將採取適當措施，以確保北海盡早遵守上市規則第13.32B條之規定。根據上市規則第13.33條，倘於北海要約截止時公眾持有的北海股份少於25%，北海將向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定。要約人可採取的措施包括但不限於將其將從北海要約項下收購的足夠數量已接納北海股份減持或出售予選定獨立第三方，或於市場上出售。於最後實際可行日期，概無確認或實施任何安排。北海將於適當時候就恢復公眾持股量（如有）另行刊發公告。

要約人無意在北海要約截止後行使任何強制收購之權力，以收購任何尚未行使之北海股份。

## 有關北海集團之資料

北海為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，北海股份於主板上市。北海集團主要從事三個主要業務分類，分別為(a)投資物業業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。除了此三個業務分類外，北海集團亦持有若干股權以作投資目的，並於香港元朗擁有一塊可重建之土地。

敬請閣下垂注本綜合文件「北海董事會函件」內「有關北海集團之資料」一節及附錄二、三-A至三-D及五所載北海集團之資料詳情。

### 接納北海要約

#### 接納程序

閣下應按照隨附接納表格上印備之指示填妥及簽署接納表格後，方可接納北海要約，有關指示構成北海要約條款及條件的一部分。

已填妥及簽署的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證）應送交過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，並於信封面註明「北海要約」，且盡快惟無論如何不遲於首個截止日期下午四時正或要約人根據收購守則經執行人員同意可能釐定及公佈的有關較後時間及／或日期送達。

概不就接獲任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證）發出確認收據。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄一所載「接納北海要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格。

#### 北海要約之結算

待北海要約成為或宣佈為無條件後及倘隨附接納表格連同北海股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之一項或多項彌償保證）均為有效、完整及狀況良好，並不遲於首個截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期由過戶登記處收訖，則有關根據北海要約提交之就北海要約股份應付各接納獨立北海股東之款項（減其應付之賣方從價印花稅（視情況而定））之支票，將於北海要約成為或宣佈為無條件日期及過戶登記處收到促使有關接納根據收購守則規則30.2註釋1屬完整及有效之所有相關文件日期（以較後者為準）後七(7)個營業日內以平郵方式寄發至接納獨立北海股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

根據北海要約應付任何接納獨立北海股東之代價，將根據本綜合文件及隨附接納表格所載之北海要約條款（有關支付賣方從價印花稅之條款除外），由要約人全數支付，而不計及要約人可能有權或指稱有權對該獨立北海股東執行之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

不足一仙的零碎款額將不獲支付，而應支付予接納北海要約的獨立北海股東的代價金額將向上湊整至最接近仙位。

### 退還文件

倘北海要約並未於各方面成為或宣佈為無條件，過戶登記處將盡快且無論如何須於北海要約失效後十(10)個營業日內，以普通郵遞方式向已接納北海要約之獨立北海股東退還已收取之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之一項或多項彌償保證)，郵誤風險概由其自行承擔。

### 稅務意見

獨立北海股東如對彼等接納北海要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約人及任何彼等之一致行動人士、禹銘、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與北海要約之任何人士概不就任何一名或多名人士因接納北海要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

### 一般事項

為確保所有獨立北海股東獲平等對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有北海要約股份之獨立北海股東，應於實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持股份。投資以代名人義登記之北海要約股份實益擁有人如欲接納北海要約，則必須就其對北海要約之意向，向其代名人作出指示。

所有文件及股款將以平郵方式寄交獨立北海股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按照股東各自在股東名冊所示地址寄交，或倘為聯名持有人，則寄交名列上述股東名冊首位的股東，除非隨附接納表格另行規定，且該表格已填妥，並交回至過戶登記處查收。要約人及任何彼等之一致行動人士、禹銘、過戶登記處或彼等任何最終實益擁有人、各自董事、高級職員、聯繫人、代理人或參與北海要約的任何其他人士概不會就郵遞文件及股款的任何損失或延誤或因此而可能產生的任何其他責任承擔責任。

其他資料

另請閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附接納表格(構成本綜合文件之一部分)所載有關北海要約之其他資料。此外，務請閣下垂注本綜合文件所載之「北海董事會函件」、「獨立北海董事委員會函件」及「獨立北海財務顧問函件」所載獨立北海財務顧問致獨立北海董事委員會之意見函件。

此 致

列位獨立北海股東 台照

代表  
禹銘投資管理有限公司  
董事總經理  
李華倫  
謹啟

二零二六年五月二十九日



**CNT GROUP LIMITED**

**北海集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：701)

執行北海董事

徐蔭堂 (主席兼董事總經理)

麥志華

非執行北海董事

徐浩銓

張軍

獨立非執行北海董事

高國輝

黃德銳

林瑩如

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要辦事處

香港

灣仔

軒尼詩道338號

北海中心

28樓E室

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司代表**PRIME SURPLUS LIMITED**及  
新工投資有限公司提出強制性有條件現金要約以收購北海集團  
有限公司全部已發行股份(要約人及任何彼等之一致行動人士  
已擁有及／或同意收購之股份除外)

緒言

茲提述聯合公告。於二零二六年四月十日，北海董事會獲Prime Surplus告知，其  
已完成收購事項，據此，Prime Surplus向賣方收購待售股份，總現金代價為8,872,359.2  
港元。該代價乃基於每股待售股份0.1港元。Prime Surplus與賣方已訂立收購事項的買  
賣票據及標準轉讓文書，而北海股東名冊已於二零二六年四月十三日更新。待售股  
份佔已發行北海股份總數約4.66%。

---

## 北海董事會函件

---

緊接完成前，要約人及任何彼等之一致行動人士持有565,741,226股北海股份（佔已發行北海股份總數約29.72%）。緊隨完成後及截至最後實際可行日期，要約人及任何彼等之一致行動人士於654,464,818股北海股份（約佔已發行北海股份總數之34.38%）中擁有權益。

根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行北海股份（要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外）提出強制性有條件現金要約。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）北海要約的進一步資料、獨立北海董事委員會致獨立北海股東的推薦建議以及獨立北海財務顧問有關北海要約的意見，連同接納表格。

### 北海要約

誠如本綜合文件中「禹銘函件」所述：

禹銘代表要約人並遵循收購守則按以下基準提出北海要約以收購所有北海要約股份（要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外）：

**每股北海要約股份 . . . . . 現金0.1港元**

每股北海要約股份0.1港元之北海要約價相等於Prime Surplus向賣方所支付及結清之每股待售股份購買價格。

根據北海要約將予收購之北海要約股份將繳足股款，且不附帶一切產權負擔連同其附帶之一切權利及權益，包括收取於提出北海要約當日（即寄發本綜合文件日期）或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派之所有權利。

北海要約根據收購守則向全體北海股東（要約人及任何彼等之一致行動人士除外）提呈。於最後實際可行日期，除1,903,685,690股已發行北海股份外，概無任何尚未行使之北海股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為北海股份之證券或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

### 北海要約之條件

北海要約須待首個截止日期下午四時正(或要約人可根據收購守則決定之較後時間或日期)前接獲有關北海要約股份之有效北海要約接納(及於允許情況下並無撤回),並連同要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及於北海要約期之前或期間收購的北海股份將導致要約人及任何彼等之一致行動人士合共持有北海50%以上之投票權後,方可作實。

若北海要約未成為無條件,北海要約將告失效。

按照收購守則及上市規則,倘北海要約作出修訂、延長或失效,或有關條件獲達成,則要約人將刊發相關公告。

**警告:**北海要約的完成須待上述條件獲達成後,方可作實。本綜合文件的刊發在任何方面均並非暗示北海要約將會完成。北海要約不一定會成為無條件,及倘北海要約並無成為無條件,則其將告失效。因此,獨立北海股東及北海潛在投資者在買賣北海證券時務請審慎行事。任何人士如對其應採取的行動有任何疑問,應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 價值比較

每股北海股份0.1港元之北海要約價較:

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股北海股份0.178港元折讓43.82%;
- (b) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份0.176港元折讓43.18%;
- (c) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份約0.176港元折讓43.18%;
- (d) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續三十(30)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份約0.176港元折讓43.18%;
- (e) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股北海股份0.111港元折讓9.91%;

---

## 北海董事會函件

---

- (f) 截至二零二五年十二月三十一日，北海擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股北海股份約0.628港元折讓84.08%（根據北海截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告所載資料及於最後實際可行日期已發行之1,903,685,690股北海股份計算）；及
- (g) 於二零二五年十二月三十一日，北海股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值每股北海股份約0.704港元折讓約85.80%，其計算方式載於本綜合文件附錄二「5.經調整未經審核資產淨值」一段。

### 北海股份最高及最低交易價格

於有關期間內：

- (a) 北海股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二五年十月三十日及三十一日以及二零二五年十一月三日及四日之每股北海股份0.209港元；及
- (b) 北海股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二六年五月十九日及二十二日之每股北海股份0.109港元。

### 要約代價

有關北海要約的代價，謹請閣下垂注本綜合文件中「禹銘函件－要約代價」一段。

### 有關北海集團之資料

北海為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，北海股份於主板上市。北海集團主要從事三個主要業務分類，分別為(a)投資物業業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。除了此三個業務分類外，北海集團亦持有若干股權以作投資目的，並於香港元朗擁有一塊可重建之土地。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二及五，當中分別載有北海集團的財務資料及一般資料。

## 北海董事會函件

### 北海之股權架構

下表載列北海於(i)緊接完成前；(ii)緊隨完成後；及(iii)於最後實際可行日期之股權架構。

	緊接完成前		緊隨完成後		於最後實際可行日期	
	北海股份	%	北海股份	%	北海股份	%
要約人及任何彼等之 一致行動人士						
Prime Surplus	565,741,226	29.72	654,464,818	34.38	654,464,818	34.38
新工	-	-	-	-	-	-
<i>小計</i>	<i>565,741,226</i>	<i>29.72</i>	<i>654,464,818</i>	<i>34.38</i>	<i>654,464,818</i>	<i>34.38</i>
Chinaculture.com Limited						
(附註1)	368,363,181	19.35	368,363,181	19.35	352,303,655	18.51
賣方(附註2)	88,723,592	4.66	-	-	-	-
高國輝先生	503,374	0.03	503,374	0.03	503,374	0.03
公眾股東	880,354,317	46.24	880,354,317	46.24	896,413,843	47.08
<b>總計</b>	<b><u>1,903,685,690</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1,903,685,690</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1,903,685,690</u></b>	<b><u>100</u></b>

附註：

1. Chinaculture.com Limited為一間由莊紹綏先生控制的公司，其為要約人之獨立第三方且並非與要約人一致行動。
2. 賣方由趙暉先生全資擁有，其為要約人之獨立第三方且並非與要約人一致行動。
3. 除Prime Surplus之唯一股東徐先生及獨立非執行北海董事高國輝先生外，概無北海董事於任何北海股份中擁有權益。

### 有關要約人之資料

謹請閣下垂注本綜合文件「禹銘函件－有關要約人之資料」一段。

### 要約人對北海集團之意向

要約人擬繼續經營北海集團之現有業務。要約人無意(a)對北海集團現有業務及營運引入及實施任何重大變動；(b)終止僱用北海集團任何僱員，以就任何僱傭作出重大變動；或(c)處置或重新調配北海之固定資產(日常及一般業務過程中進行者除外)。然而，北海董事會獲徐先生(即Prime Surplus之唯一股東及非執行北海董事)告知，將繼續與北海董事會的其他成員討論北海集團的業務營運，並可能對北海集團的業務實施相關變動，以提升北海集團之價值，且相關變動對北海集團的業務運作是適當且有利的。

要約人並無縮減、終止或處置北海集團的任何現有業務之意向、諒解、義務、磋商或安排(無論是否已達成)。

北海董事會知悉要約人對北海集團及其僱員之意向，並願意與要約人合作，並以北海及全體北海股東的最佳利益行事。

### 公眾持股量及維持北海上市地位

謹請閣下垂注本綜合文件「禹銘函件－維持北海之上市地位及北海之充足公眾持股量」一段。北海董事會注意到要約人擬維持北海在主板上市地位，並且要約人董事與北海董事已共同向聯交所承諾，若北海要約截止時北海未能遵守上市規則第13.32B條的要求，彼等將採取適當措施，以確保北海在最短時間內遵守上市規則第13.32B條的規定。根據上市規則第13.33條，倘於北海要約截止時公眾持有的北海股份少於25%，北海將向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定。

### 獨立北海董事委員會及獨立北海財務顧問

根據收購守則規則2.1，獨立北海董事委員會(由一名非執行北海董事張軍先生及全體獨立非執行北海董事，即高國輝先生、黃德銳先生及林瑩如女士組成)已告成立，以就北海要約是否屬公平合理及應否接納北海要約向獨立北海股東提供建議。

非執行北海董事徐先生未有加入獨立北海董事委員會，原因為徐先生為Prime Surplus(要約人之一)的唯一股東，因此就北海要約而言並非獨立。

---

## 北海董事會函件

---

首盛資本集團有限公司已獲獨立北海董事委員會批准獲委任為獨立北海財務顧問，以就北海要約（特別是根據收購守則規則2.1就北海要約是否屬公平合理，並就接納北海要約）向獨立北海董事委員會提供意見。

### 推薦意見

謹請閣下垂注本綜合文件「獨立北海董事委員會函件」及「獨立北海財務顧問函件」各節，當中載有（其中包括）獨立北海財務顧問及獨立北海董事委員會就北海要約提供的意見以及達致其推薦建議時所考慮的主要因素，特別是關於北海要約是否屬公平合理以及應否接納北海要約。

### 其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。亦建議閣下細閱本綜合文件「禹銘函件」及隨附接納表格。

閣下如對有關北海要約的狀況有任何疑問，閣下應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

此 致

列位獨立北海股東 台照

承北海董事會命  
北海集團有限公司  
主席兼董事總經理  
徐蔭堂  
謹啟

二零二六年五月二十九日



**CNT GROUP LIMITED**

**北海集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：701)

敬啟者：

**由禹銘投資管理有限公司代表PRIME SURPLUS LIMITED及  
新工投資有限公司提出強制性有條件現金要約以收購北海集團  
有限公司全部已發行股份(要約人及任何彼等之一致行動人士  
已擁有及／或同意收購之股份除外)**

茲提述要約人與北海聯合刊發日期為二零二六年五月二十九日的綜合文件，本函件構成其一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。本函件構成本綜合文件的重要組成部分

吾等已獲北海董事會委任組成獨立北海董事委員會，以考慮北海要約，並就吾等認為北海要約是否公平合理向獨立北海股東提出推薦建議，以及就接納北海要約提出推薦建議。

首盛資本集團有限公司已獲獨立北海董事委員會批准獲委任為獨立北海財務顧問，就北海要約及北海要約是否公平合理向吾等提供意見，並就接納北海要約提出推薦建議。獨立北海財務顧問的意見函件全文載於本綜合文件中「獨立北海財務顧問函件」一節。

謹請閣下垂注「禹銘函件」、「北海董事會函件」及本綜合文件所載之其他資料，包括有關北海要約的條款以及北海要約的接納及結算程序的本綜合文件各附錄及隨附接納表格。

## 推薦意見

經考慮北海要約的條款及本綜合文件所載資料，並在考慮獨立北海財務顧問在其意見函件中列明的主要因素和理由及其獨立意見後，吾等認為，就獨立北海股東而言，北海要約價不具吸引力，且北海要約並非公平合理，因此吾等建議獨立北海股東不接納北海要約。

對於有意變現其於北海投資的獨立北海股東，倘於公開市場出售該等北海股份之所得款項淨額高於根據北海要約應收之所得款項淨額，則吾等建議該等股東考慮於公開市場出售其北海股份，而非接納北海要約。儘管如此，獨立北海股東亦應注意，彼等於出售其部分或全部持股時，可能無法以高於北海要約價的價格變現其於北海股份的投資。於該等情況下，北海要約或可為有意按北海要約價0.1港元變現其於北海股份投資的獨立北海股東，提供一項退出選擇。

此外，吾等謹此提醒獨立北海股東，鑒於北海股份過往的交易流動性較低且不保證現時的北海股份價格水平將於北海要約期及其後維持，彼等應謹記彼等在北海要約截止後出售北海股份時可能會遇到困難。強烈建議獨立北海股東決定變現或繼續持有北海股份時，應充分考慮其個人情況及投資目標。在任何情況下，獨立北海股東應注意，未能確定北海股份現時之成交量及／或現時之成交價水平於北海要約期或之後將屬可持續。

儘管吾等如此建議，惟獨立北海股東於作出決定前，務請閱讀綜合文件所載「獨立北海財務顧問函件」全文。如有疑問，獨立北海股東應諮詢彼等自身的專業顧問。

此 致

列位獨立北海股東 台照

代表獨立北海董事委員會

張軍                      高國輝                      黃德銳                      林瑩如  
非執行北海董事    獨立非執行北海董事    獨立非執行北海董事    獨立非執行北海董事

謹啟

二零二六年五月二十九日

以下為獨立北海財務顧問首盛資本集團有限公司之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製，當中載列其就北海要約向獨立北海董事委員會提供之意見。



首盛資本集團有限公司

香港

德輔道中135號

華懋廣場二期

15樓B室

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司

代表

**PRIME SURPLUS LIMITED及新工投資有限公司**

提出強制性有條件現金要約

以收購北海集團有限公司

全部已發行股份

(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外)

## 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立北海財務顧問，以就北海要約向獨立北海董事委員會提供建議，有關詳情載於要約人及北海聯合刊發日期為二零二六年五月二十九日之綜合文件(本函件構成其中一部分)所載董事會函件(「**董事會函件**」)。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述內容有關(其中包括)北海要約的聯合公告。

---

## 獨立北海財務顧問函件

---

於二零二六年四月十日，Prime Surplus已透過訂立買賣票據及標準轉讓文書，向賣方收購88,723,592股北海股份，代價為8,872,359.2港元（相當於每股待售股份約0.1港元）。待售股份佔已發行北海股份總數約4.66%。完成已於二零二六年四月十日落實。

緊接完成前，要約人及任何彼等之一致行動人士擁有565,741,226股北海股份（佔已發行北海股份總數約29.72%）。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及任何彼等之一致行動人士於654,464,818股北海股份（約佔已發行北海股份總數約34.38%）中擁有權益。

根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行北海股份（要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外）提出強制性有條件現金要約。

### 獨立北海董事委員會

根據收購守則規則2.1及2.8，倘董事會接獲要約或被他人就作出要約事宜進行接觸，則必須為股東利益成立董事會轄下之獨立委員會，以就(i)要約是否屬公平合理；及(ii)應否接納提供推薦意見，且獨立董事委員會成員應包括全體並無於要約中擁有直接或間接權益的非執行董事。

根據收購守則規則2.1，獨立北海董事委員會（由一名非執行北海董事張軍先生及全體獨立非執行北海董事，即高國輝先生、黃德銳先生及林瑩如女士組成）已告成立，以就北海要約是否屬公平合理及應否接納北海要約向獨立北海股東提供建議。

非執行北海董事徐先生未有加入獨立北海董事委員會，原因為徐先生為Prime Surplus（要約人之一）的唯一股東，因此就北海要約而言並非獨立。

吾等（首盛資本集團有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立北海董事委員會提供意見且本函件所載意見僅根據收購守則規則2.1供獨立北海董事委員會考慮北海要約時參考。經獨立北海董事委員會批准，已根據收購守則規則2.1委任吾等擔任獨立北海財務顧問，以就北海要約向獨立北海董事委員會提供意見，尤其是就北海要約是否屬公平合理以及應否接納北海要約。

吾等獨立於北海、要約人、其各自任何主要股東，或與其任何一方一致行動(或推定一致行動)的任何各方且與彼等概無關連。緊接北海要約期開始前過去兩年及直至最後實際可行日期，除是次就北海要約獲委任為獨立北海財務顧問外，高盛資本集團有限公司與北海、要約人、其各自任何主要股東，或與其任何一方一致行動(或推定一致行動)的任何各方均無重大財務、業務或其他方面的關聯，亦無其他委聘關係。除獲委任為獨立北海財務顧問向獨立北海董事委員會提供意見而收取的正常顧問費外，吾等與要約人、北海、其各自任何主要股東，或與其任何一方一致行動(或被視為一致行動)的任何人士之間並無任何安排致使吾等可收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為根據上市規則第13.84條及收購守則規則2.6，吾等具備獨立性。

### 吾等之意見基準

於達致吾等向獨立北海董事委員會及獨立北海股東提供的意見及推薦意見時，吾等倚賴綜合文件所載或所述的聲明、資料、意見及陳述，以及吾等獲北海董事及北海管理層(「北海管理層」)提供的資料及陳述。吾等的審閱程序包括審閱北海集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(「二零二五年年報」)、聯合公告、綜合文件、北海已刊發的相關公告、北海集團主要業務的行業趨勢、北海及北海可資比較公司的股價表現及北海股份交易流動性。吾等已假設已獲北海董事及北海管理層提供的所有資料及陳述於作出之時在所有重要方面均為真實、完整及準確，且一直至整個北海要約期完結日期亦然。北海及吾等將根據收購守則規則9.1，在綜合文件所披露資料於北海要約期內出現任何重大變動時盡快通知獨立北海股東，在此情況下，吾等將考慮是否有必要相應修訂吾等的意見並通知獨立北海董事會及獨立北海股東。吾等亦已假設北海董事於綜合文件內作出之所有有關觀點、意見、預期及意向的聲明，乃經過適當查詢及審慎考慮後，方始合理作出。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料，可為吾等的意見提供合理的依據。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭到隱瞞，吾等亦不知悉任何事實或情況會令致提供予吾等的資料及向吾等作出的陳述變得失實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已履行一切必要步驟，使吾等可達致有根據的意見及合理倚賴所獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理的依據。若綜合文件內提供的資料及吾等的意見出現任何重大變動，將會盡快通知獨立北海股東。北海董事經作出一切合理查詢後已確認，就彼等所知，綜合文件所表達之意見(由要約人的董事以其身份所發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件並無遺漏其他事實，致使綜合文件內之任何陳述具有誤導性。

雖然吾等已採取合理的步驟以符合收購守則及上市規則的規定，但吾等並無獨立核證綜合文件所載由北海或要約人或其代表提供或作出的任何資料、意見或聲明，吾等亦無獨立調查北海集團或參與北海要約的任何其他人士的業務或資產及負債。

吾等並無就接納或不接納北海要約對獨立北海股東產生的稅務及監管影響加以考慮，原因是這些影響乃因人而異，尤其是身為海外居民或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的獨立北海股東，彼等應考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

發出本函件純粹供獨立北海董事委員會於考慮北海要約時作為參考，除載入綜合文件內之外，未經吾等事先書面同意，不得對本函件作出全篇或部份引用或提述，亦不得把本函件作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

於吾等就北海要約達致意見及向獨立北海董事委員會提供推薦意見時，吾等已考慮下文所載的主要因素及理由：

#### 1. 北海要約背景

於二零二六年四月十日，北海董事會獲Prime Surplus告知，其已完成收購事項，據此，Prime Surplus向賣方收購待售股份，總現金代價為8,872,359.2港元。該代價乃基於每股待售股份0.1港元。Prime Surplus與賣方已簽署收購事項的買賣票據及標準轉讓文書，而北海股東名冊已於二零二六年四月十三日更新。待售股份佔已發行北海股份總數約4.66%。

緊接完成前，要約人及任何彼等之一致行動人士持有565,741,226股北海股份（佔已發行北海股份總數約29.72%）。緊隨完成後及截至最後實際可行日期，要約人及任何彼等之一致行動人士於654,464,818股北海股份（約佔已發行北海股份總數約34.38%）中擁有權益。

根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行北海股份（要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外）提出強制性有條件現金要約。

2. 有關北海集團之背景資料

(a) 主要業務

北海為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，北海股份於主板上市。北海集團主要從事三個主要業務分類，分別為(a)投資物業業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。除了此三個業務分類外，北海集團亦持有若干股權以作投資目的，並於香港元朗擁有一塊可重建之土地。

(b) 過往財務資料

以下載列摘錄自二零二五年年報的北海集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度(分別為「二零二四年財政年度」及「二零二五年財政年度」)的經審核綜合財務業績概要：

表一：北海集團之過往財務資料

	二零二四年 財政年度 千港元 (經審核)	二零二五年 財政年度 千港元 (經審核)
收入	345,901	267,719
– 油漆及塗料產品	298,341	222,679
– 物業投資	37,711	33,456
– 酒店業務	9,849	11,584
毛利	144,565	118,010
除稅前虧損	(90,151)	(70,114)
北海擁有人應佔本年度虧損	(77,375)	(55,139)
毛利率	41.8%	44.1%

## 獨立北海財務顧問函件

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元 (經審核)	二零二五年 千港元 (經審核)
非流動資產	1,230,652	1,118,829
流動資產	486,732	458,513
資產總值	1,717,384	1,647,342
非流動負債	61,318	121,020
流動負債	332,471	232,000
負債總額	393,789	353,020
流動資產淨值	154,261	226,513
北海擁有人應佔權益	1,219,561	1,196,094

### 二零二四年財政年度與二零二五年財政年度的比較

收入由二零二四年財政年度的約345.9百萬港元減少約22.6%至二零二五年財政年度的約267.7百萬港元。北海集團產生自油漆及塗料業務的收入於二零二五年財政年度減少約25.4%至約222.7百萬港元，而二零二四年財政年度則約為298.3百萬港元。北海集團產生自投資物業業務的收入於二零二五年財政年度(即來自投資物業經營租賃的總租金收入)減少約11.3%至約33.5百萬港元，而二零二四年財政年度則約為37.7百萬港元。此跌幅主要由於香港及中國的物業市場狀況持續不利，對租金重訂構成壓力。北海集團的酒店業務於二零二五年財政年度產生的收入大幅增加17.6%至約11.6百萬港元，而二零二四年財政年度則約為9.84百萬港元。北海集團的酒店業務於二零二五年財政年度受惠於訪港旅客人數及消費支出增加，較二零二四年財政年度實現更高的入住率。

北海集團於二零二五年財政年度的毛利約為118.0百萬港元，較二零二四年財政年度的約144.6百萬港元減少約18.4%。北海集團毛利大幅減少，主要由於油漆及塗料產品的銷售額下降約25.4%，此乃因中國及香港的房地產及建築行業需求疲弱，以及油漆及塗料行業競爭激烈所致。

北海集團的投資物業組合於二零二五年財政年度的公平值虧損約為55.9百萬港元，而二零二四年財政年度則約為46.6百萬港元，歸因於香港及中國持續不利的物業市場狀況。二零二五年財政年度錄得應收貿易賬款及票據減值撥備撥回約10.5百萬港元，而二零二四年財政年度的應收貿易賬款及票據減值撥備約為23.8百萬港元。該轉變主要歸因於本年度結算若干長期未償還的應收貿易賬款及票據，導致於二零二五年十二月三十一日特定減值撥備撥回。

二零二五年財政年度的銷售及分銷開支約為41.9百萬港元，較二零二四年財政年度約50.6百萬港元減少約8.8百萬港元，主要由於受多種因素（包括正在進行的訴訟案件結果）影響，法律及專業費用大幅下降，其中訴訟過程中與長期未償還的應收貿易賬款及票據相關的談判，有助於收回若干應收款項。北海集團於二零二五年財政年度錄得行政開支約102.7百萬港元，較二零二四年財政年度約96.1百萬港元增加約6.5百萬港元，增加乃主要由於預扣稅、其他稅項及其他額外開支增加，部分被薪金及員工福利、審計費用、折舊及其他相關開支減少而變現的成本節約產生的正面影響所抵銷。

二零二五年財政年度錄得其他開支淨額約12.2百萬港元，而二零二四年財政年度約為29.8百萬港元，減少主要由於二零二四年財政年度就物業、廠房及設備減值撥備約15.5百萬港元。

所產生的融資費用由二零二四年財政年度的約7.0百萬港元減少約18.0%至二零二五年財政年度的約5.8百萬港元。

因此，二零二五年財政年度歸屬於北海股東的虧損減少至約55.1百萬港元，而二零二四年財政年度歸屬於北海股東的虧損約為77.4百萬港元。

於二零二四年十二月三十一日與於二零二五年十二月三十一日的比較

於二零二五年十二月三十一日，北海集團持有非流動資產約1,188.8百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1,230.7百萬港元)，及流動資產約458.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：486.7百萬港元)。於二零二五年十二月三十一日，北海集團錄得淨流動資產約226.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：154.3百萬港元)，主要包括現金及現金等值項目結餘約315.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：286.7百萬港元)。此外，於二零二五年十二月三十一日，北海集團持有的主要非流動資產包括投資物業約691.9百萬港元(二零二四年十二月三十一日：725.8百萬港元)及於二零二五年十二月三十一日物業、廠房及設備約366.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：376.1百萬港元)。

於二零二五年十二月三十一日，主要流動負債為應付貿易賬款及票據、計息銀行借款及其他應付款項及應計費用分別約為87.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：125.4百萬港元)、約75.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：137.6百萬港元)及約49.2百萬港元(二零二四年十二月三十一日：50.9百萬港元)。

於二零二五年十二月三十一日，北海集團的負債資本比率約為11.8%(二零二四年十二月三十一日：11.3%)，基於銀行帶息借貸總額約141.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：137.6百萬港元)以及歸屬於北海集團擁有人的權益約1,196.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1,219.6百萬港元)。於二零二五年十二月三十一日，北海集團的流動比率(以流動資產對流動負債的百分比列示)約為2.0倍，而於二零二四年十二月三十一日約為1.5倍。

根據上文所述北海集團的財務資料，吾等注意到與二零二四年財政年度相比，北海集團二零二五年財政年度之收入及毛利減少，乃由於中漆經營的油漆及塗料業務(於二零二四年財政年度及二零二五年財政年度為北海集團貢獻大部分收入)因中國及香港房地產及建築行業面臨激烈競爭而需求疲弱，虧損淨額減少，乃由於相關相同期間，北海集團投資物業組合公平值虧損減少。該等財務業績反映出中漆經營的油漆及塗料業務過往充滿挑戰的經營環境及受香港及中國持續不利的物業市場狀況影響的北海集團投資物業組合公平值變動。吾等亦注意到二零二五年年報中北海股東應佔虧損呈下降趨勢，而於二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約94.1百萬港元及二零二五年財政年度錄得約55.1百萬港元，顯現改善跡象。

吾等認為，於財務業績方面評估北海要約價的公平及合理性時，獨立北海股東亦應注意北海集團及北海集團投資業務組合的未來前景及展望。有關進一步詳情，請參閱本函件「4.北海集團的未來前景及展望」及「5.2 物業估值」各段。

### 3. 有關要約人之資料及意向

#### 有關要約人之資料

誠如禹銘函件中「有關要約人之資料」一節所述，Prime Surplus及新工為北海要約之要約人。

Prime Surplus為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Prime Surplus主要從事投資控股。於最後實際可行日期，徐先生為Prime Surplus之唯一股東及唯一董事。徐先生亦為非執行北海董事、中漆執行董事、主席兼董事總經理。

新工為一間於香港註冊成立之有限公司。新工主要從事投資上市及非上市金融工具。新工過往曾於聯交所主板上市。新工於二零二一年四月二十三日撤銷上市。王大鈞先生及李華倫先生為新工之董事。於最後實際可行日期，新工為聯合集團之間接全資附屬公司。

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。聯合集團之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為開發及投資住宅、辦公樓及商用物業、酒店相關業務、投資及經營醫院、護老及康養相關業務、提供物業管理、清潔及護衛服務，及提供財務融資、上市與非上市證券投資以及基金管理。

於最後實際可行日期，聯合集團由一項全權信託Lee and Lee Trust (包括李成輝先生約0.01%之個人權益) 實益擁有約74.99%權益。

當Prime Surplus考慮購買待售股份時，其已知悉根據收購守則將須提出北海要約。因此，Prime Surplus要求新工共同提出北海要約。倘Prime Surplus不接納該等已交回的股份，新工同意接納北海要約中所有已交回的北海股份。

### 要約人的意向

誠如禹銘函件中「要約人對北海集團的意向」一節所述，要約人對北海集團的未來發展並無特定計劃及策略，並擬繼續經營北海集團的現有業務。

亦如禹銘函件中同一節所述，要約人無意(i)就北海集團現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)終止聘用北海集團任何僱員以就任何聘用作出重大變動；或(iii)出售或重新調配北海之固定資產(其一般及日常業務過程當中者除外)。然而，要約人將持續審閱北海集團的業務，並保留權利對北海集團的業務及營運作出其認為必要或適當的變動，以優化北海集團的價值。要約人並無縮減、終止或處置北海集團的現有業務之意向、諒解、義務、磋商或安排(無論是否已達成)。

## 4. 北海集團的未來前景及展望

北海集團從事三個主要業務分類，分別為(a)投資物業業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。除了此三個業務分類外，北海集團亦持有若干股權以作投資目的，並於香港元朗擁有一塊可重建之土地。

誠如二零二五年年報所披露，由於地緣政治局勢緊張而造成全球市場極大不確定性，可能導致經濟增長有可能因此放緩，中國政府已下調二零二六年的國內生產總值增長目標，這表明地緣政治和經濟不確定性大有可能會影響增長和中國(作為北海集團在油漆及塗料業務方面的主要地理市場，該業務於二零二五年財政年度為北海集團貢獻超過80%的總收入)的消費者信心。關於香港的油漆及塗料業務，誠如香港建造商會於二零二六年二月發佈的《2025年建造業營商指數調查》所述，香港建造業正面臨重大挑戰，公共及私人領域的項目量大幅短缺影響整個行業，進而影響北海在香港的油漆及塗料產品市場。此外，全國人民代表大會已於二零二六年三月正式採納《生態環境法典》，該法典將於二零二六年八月生效。這一監管變化引入了一般性條款，通過收緊建築產品中允許使用的物質及化合物來防止污染並鼓勵生態保護，該變化部分影響中國的油漆及塗料產品市場。

就北海集團的投資物業業務而言，持有中國及香港的物業（包括住宅、商業及工業物業），目的是為長期投資而產生穩定的租金收入及現金流。根據獨立全球商業房地產服務及投資公司（於紐約證券交易所上市）世邦魏理仕集團公司（亦稱「世邦魏理仕」，簡稱「世邦魏理仕」）發佈的《二零二六年香港房地產市場展望》，香港住宅、商業及工業物業市場的前景預計仍將喜憂參半，不同行業及地區的復甦可能是漸進及不均衡的，在該等行業及地區，儘管住宅市場的氣氛已有回穩跡象，但由於謹慎、注重成本的租賃需求及與貿易有關的爭端持續存在，工業及物流領域預計仍將面臨壓力。根據亦由世邦魏理仕發佈的《二零二六年中國房地產市場展望》，在政策驅動的高品質增長及更好的融資條件的支持下，中國商業房地產市場應在二零二六年逐步復甦，GDP預測約為4.5%，辦公室需求同比增長10至15%，投資額增長5至10%，但供應過剩、物流需求疲軟及整體宏觀體經濟狀況仍將繼續為復甦構成壓力。

就北海集團於香港經營的酒店業務而言，二零二六年的未來展望及前景呈謹慎樂觀，乃由於遊客人數增加、入住率提高、新增房間供應有限以及投資者興趣的重燃預計將支持該行業的逐步復甦。根據總部位於芝加哥並於紐約證券交易所上市的獨立全球商業房地產及投資管理公司仲量聯行，（亦稱「仲量聯行」）發佈的一篇市場報告文章，香港於二零二五年首十一個月接待的外國遊客超45.2百萬人次，同比增長12.4%，而預計二零二六年僅有兩家酒店開業，這可能會使市場更有效地吸收最近新增供應。然而，該復甦的可持續性將取決於中國的經濟、全球貿易及利率狀況，以及香港持續吸引休閒及高價值商務旅客及遊客的能力。

因此，吾等認為，北海集團在中國及香港經營的業務行業前景仍不明朗。儘管自二零二二年財政年度以來，北海股東應佔虧損呈下降趨勢，且顯現改善跡象，但鑒於上述因素以及北海集團近年持續虧損的情況，吾等認為北海的前景仍具挑戰性。

## 5. 北海要約的主要條款

誠如禹銘函件所述，禹銘代表要約人並遵循收購守則按以下基準提出北海要約以收購所有北海要約股份：

每股北海要約股份 ..... 現金**0.1**港元

誠如禹銘函件所披露，每股北海要約股份0.1港元之北海要約價相等於Prime Surplus所支付之每股待售股份價格。

北海要約根據收購守則向全體北海股東（要約人及任何彼等之一致行動人士除外）提呈。於最後實際可行日期，除1,903,685,690股已發行北海股份外，概無任何尚未行使之北海股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為北海股份之證券或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

北海要約須待首個截止日期下午四時正（或要約人可根據收購守則決定之較後時間或日期）前接獲有關北海要約股份之有效北海要約接納（及於允許情況下並無撤回），並連同要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及於北海要約期之前或期間收購的北海股份將導致要約人及任何彼等之一致行動人士合共持有北海50%以上之投票權後，方可作實。

若北海要約未能成為無條件，北海要約將告失效。

按照收購守則及上市規則，倘北海要約作出修訂、延長或失效，或有關條件獲達成，則要約人將刊發相關公告。

於最後實際可行日期，已發行北海股份為1,903,685,690股。基於每股北海要約股份0.1港元之北海要約價，北海全部已發行股本之價值為190,368,569港元。倘不計入要約人及任何彼等之一致行動人士擁有之北海股份，並假設自最後實際可行日期至北海要約截止期間北海之已發行股本概無變動，則北海要約將涉及合共1,249,220,872股北海股份。基於每股北海要約股份0.1港元之北海要約價及按北海要約獲全面接納之基準，要約人根據北海要約應付之最高付款義務將為124,922,087.2港元。

有關北海要約條款之進一步詳情，請參閱綜合文件所載之禹銘函件。

### 5.1 北海要約價

每股北海要約股份0.1港元之北海要約價較：

- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股北海股份0.111港元折讓約9.91%；
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股北海股份0.178港元折讓約43.82%；
- (iii) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份約0.176港元折讓約43.18%；
- (iv) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份約0.176港元折讓約43.18%；
- (v) 直至最後交易日(包括該日)止最後連續三十(30)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股北海股份約0.176港元折讓約43.18%；
- (vi) 於二零二五年十二月三十一日，北海擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股北海股份約0.628港元折讓約84.08% (根據二零二五年年報所載資料及於最後實際可行日期已發行1,903,685,690股北海股份計算)；及
- (vii) 於二零二五年十二月三十一日，經調整資產淨值(定義見下文)每股北海股份約0.704港元折讓約85.80% (根據二零二五年年報所載資料及經重估盈餘(定義見下文)調整並除以於最後實際可行日期已發行1,903,685,690股北海股份計算)。

### 5.2 物業估值

北海集團於二零二六年三月三十一日的物業權益(統稱「物業」)之估值已由中和邦盟評估有限公司(「估值師」)進行。估值報告(包括物業證書)全文載於綜合文件附錄三-A及三-C(「估值報告」)。根據估值報告，於二零二六年三月三十一日，北海股東應佔物業權益之市值約為1,254.6百萬港元(包括香港及中國物業權益市值分別約642.4百萬港元及約540.6百萬港元)(「估值」)。

吾等已審閱估值報告，並與估值師就估值中所採用的方法、基準及假設，以及為達致估值所作出的調整進行討論。吾等注意到，估值師已通過對持有用作投資的物業採用投資法，對持有用作業主自用的物業採用比較法，以對該等物業進行估值。誠如估值報告所披露，該等方法基於房地產於市場上以現有狀態出售，並無遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他可能影響房地產價值的類似安排的假設。此外，估值過程中未考慮與房地產出售有關或影響房地產銷售的任何購股權或優先購買權，亦未假設任何形式的強制出售情況。

就吾等對估值的盡職審查而言，吾等已與估值師討論估值基準，並就吾等需要進一步解釋的範疇提出問題。經吾等與估值師討論及吾等對估值報告的審閱，吾等獲悉投資法項下估值乃基於該等物業於現有租約下持有的當期租金，以及倘已經或將要出租予租戶，租約的復歸潛力，或者該等物業的復歸價值，而比較法項下的該等估值乃參考相關市場上可用的可比較銷售資料，並進行適當調整，以釐定房地產及可比較房產於時間、地點、樓齡、規模及其他相關因素方面的差異。

吾等獲悉上述估值方法乃釐定物業各自市值而普遍採納之方法。就上述事宜而言，吾等已評估估值師負責人員獲委聘為估值之估值師的資格及經驗。吾等注意到，估值負責人鄭澤豪博士及陳詠芬女士為香港測量師學會會員（產業測量），分別於香港及中國的物業估值領域擁有逾33年及27年的經驗。此外，吾等亦已審閱估值師的委聘條款，並得悉其工作範圍適宜且達致估值意見。吾等並無發現北海向估值師作出與吾等對估值的了解抵觸的任何正式或非正式陳述。估值師亦已確認，估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則（二零二四年版）、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製，並符合收購守則規則11。

根據吾等對估值師的工作進行審閱，吾等認為達致估值所用的基準及假設屬公平合理。

於評估北海要約時，吾等已考慮北海管理層所提供的北海股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值（「經調整資產淨值」），其乃基於截至二零二五年十二月三十一日北海股東應佔經審核綜合資產淨值，並參照截至二零二六年三月三十一日的估值作出調整後計算得出。每股北海股份經調整資產淨值約為0.704港元，乃根據以下各項計算得出：(i)誠如二零二五年年報所披露，於二零二五年十二月三十一日，北海擁有人應佔北海集團經審核綜合資產淨值約1,196.1百萬港元；(ii)於二零二六年三月三十一日，估值約1,254.6百萬港元及於二零二五年十二月三十一日之相應賬面值約1,110.2百萬港元的差額（「重估盈餘」）；及(iii)於最後實際可行日期，1,903,685,690股已發行北海股份。因此，北海要約價0.1港元較每股北海股份經調整資產淨值折讓約85.80%。

### 5.3 北海股份的過往表現

吾等已審閱自二零二五年四月十一日起至最後實際可行日期（包括該日）止期間（即最後交易日之前十二個月期間）（「回顧期間」）內北海股份收市價的變動情況。吾等認為回顧期間的長度合理，足以用作說明北海股份過往收市價趨勢與北海要約價的關係，此亦為評估一般要約中股份過往表現時採用的常見做法。下圖顯示北海股份於回顧期間在聯交所所報之每日收市價：



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：北海股份已於二零二六年四月十三日至二十一日於聯交所暫停買賣，以待刊發聯合公告。

吾等從上圖注意到，於回顧期間，北海股份在聯交所的收市價範圍介乎最低每股北海股份0.109港元（於二零二六年五月十九日及二十二日）至最高每股北海股份0.23港元（於二零二五年四月二十四日至二零二五年五月七日期間）。北海要約價低於回顧期間每股北海股份約0.197港元的平均收市價。

北海要約價較北海股份自回顧期間開始直至最後交易日止，之收市價平均折讓約50.6%。吾等觀察到，北海股份於回顧期間的收市價呈現整體穩定的走勢，惟自回顧期間開始起呈略微下跌趨勢，並於最後交易日的收市價為每股北海股份0.178港元。

於二零二六年四月二十二日（自聯合公告發佈後恢復買賣起）至最後實際可行日期（包括該日）止期間（「公告後期間」），可能是市場情緒對北海要約價的反應，北海股份的收市價出現下跌，並隨後於最後實際可行日期收報每股北海股份0.111港元。

除上圖所載公告或報告可能存在的市場反應及Chinaculture.com Limited所作交易以及自二零二六年四月二十六日及直至最後實際可行日期所發佈的公開披露表格所披露外，於審閱回顧期間於聯交所網站上披露的 貴公司公告及報告後，吾等並無注意到回顧期間內北海股份收市價上述變動的任何其他原因。誠如與北海管理層所討論，除上述原因外，彼等並不知悉於回顧期間導致北海股份收市價波動的任何特定原因。

儘管注意到自公告後期間開始以來，北海股份的收市價有所下跌，並可能是市場情緒對北海要約價的反應，於二零二六年五月十九日及二十二日跌至每股北海股份0.109港元的最低收市價，乃由於北海要約價較回顧期間每股北海股份的平均收市價折讓約49.2%，且北海要約價低於整個回顧期間北海股份的收市價。因此，吾等認為，就北海股份過往表現而言，北海要約價並不具吸引力。

#### 5.4 北海股份的過往成交量

下文所載表格顯示於回顧期間北海股份在聯交所的平均每日成交量：

月份／期間	交易日數	平均每日成交量	佔已發行股份總數之百分比 <sup>(2)</sup>	佔公眾持股量之百分比 <sup>(3)</sup>
二零二五年四月 (自二零二五年 四月十一日起)	12	33,000	0.0017%	0.0034%
二零二五年五月	20	56,000	0.0029%	0.0058%
二零二五年六月	21	408,667	0.0215%	0.0422%
二零二五年七月	22	161,091	0.0085%	0.0166%
二零二五年八月	21	44,190	0.0023%	0.0046%
二零二五年九月	22	5,909	0.0003%	0.0006%
二零二五年十月	20	14,768	0.0008%	0.0015%
二零二五年十一月	20	35,017	0.0018%	0.0036%
二零二五年十二月	21	1,048	0.0001%	0.0001%
二零二六年一月	21	9,270	0.0005%	0.0010%
二零二六年二月	17	120,033	0.0063%	0.0124%
二零二六年三月	22	5,245	0.0003%	0.0005%
二零二六年四月 (附註1)	12	2,367,451	0.1244%	0.2423%
二零二六年五月(直至 最後實際可行日期)	16	1,037,204	0.0545%	0.1053%

附註：

- (1) 北海股份已於二零二六年四月十三日至二十一日於聯交所暫停買賣，以待刊發聯合公告。
- (2) 按月份／期間平均每日成交量除以於回顧期間各月份／期間末已發行總數1,903,685,690股北海股份計算。
- (3) 根據北海披露其公眾持股量相關資料而刊發的公告及相關公開披露，按月份／期間內平均每日成交量除以各月份／期間末的公眾股份總數計算。

#### 北海股份於回顧期間的成交量

於回顧期間，北海股份在聯交所的每日成交量一直偏低，乃由於回顧期間的267個交易日中，僅有68個交易日的成交量超過20,000股北海股份(按於最後實際可行日期每手買賣單位為2,000股北海股份計算，即為10手)。於回顧期間及直至最後實際可行日期，已發行之北海股份數目維持不變，為1,903,685,690股北海股份。

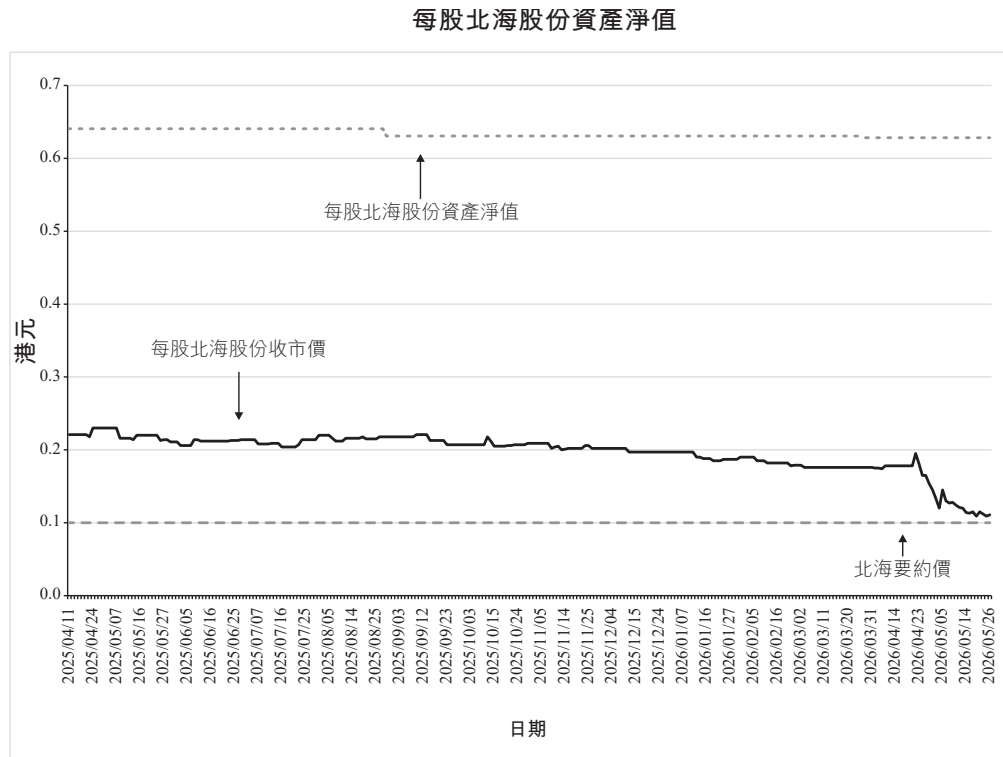
於回顧期間，北海股份在聯交所的平均每日成交量約為230,194股北海股份，佔北海於最後實際可行日期已發行股本約0.012%。北海股份的平均每日交易量亦介乎於二零二五年十二月的約1,048股北海股份（佔已發行北海股份總數約0.0001%，及佔北海公眾持股量約0.0001%）至二零二五年六月的約2,367,451股北海股份（佔已發行北海股份總數約0.1244%，及佔北海公眾持股量約0.2423%）之間。

於回顧期間，僅錄得6個交易日的成交量超過北海已發行股本的0.1%。此情況表明，於回顧期間，北海股份的流動性一直欠佳，更何況於回顧期間的267個交易日中，有超過186个交易日錄得零成交量。

鑒於回顧期間北海股份的過往每日成交量淡薄，目前尚不確定獨立北海股東在聯交所出售大量北海股份時，市場是否具備足夠的流動性，以避免對北海股份價格造成下行壓力。對於有意變現其於北海投資的獨立北海股東，倘於公開市場出售該等北海股份之所得款項淨額高於根據北海要約應收之所得款項淨額，吾等則建議該等股東應先考慮於公開市場出售其北海股份，而非接納北海要約。儘管如此，獨立北海股東亦應注意，彼等於出售其部分或全部持股時，可能無法以高於北海要約價的價格變現其於北海股份的投資。於該等情況下，北海要約或可為有意按北海要約價每股0.1港元變現其於北海股份投資的獨立北海股東，提供一項退出選擇。

### 5.5 較每股北海股份資產淨值的過往折讓

北海要約價較於二零二五年十二月三十一日北海股東應佔經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）約每股北海股份0.6283港元折讓約84.08%。下圖說明北海股份於回顧期間及直至最後實際可行日期在聯交所的過往收市價，並將其與北海要約價以及相關時間的最新可用北海資產淨值進行對比。



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：每股北海股份之資產淨值乃按相關時間北海相關中期或年度業績所載之最新可得資產淨值，除以已發行之北海股份總數計算得出。

誠如上圖所示，於回顧期間大部分時間，北海股份一直以較每股北海股份資產淨值存在重大折讓之價格進行交易。供獨立北海股東參考，北海要約價較截至二零二五年十二月三十一日每股北海股份約0.6283港元的資產淨值折讓約84.08%，而北海股份於回顧期間的平均折讓幅度約為68.9%。

此外，誠如二零二五年年報所披露，北海集團於二零二五年十二月三十一日的現金及現金等值項目約為315.5百萬港元。據此，於二零二五年十二月三十一日，每股北海股份應佔的現金及現金等值項目約為0.166港元；連同根據估值計算，於二零二六年三月三十一日，北海集團應佔其他資產（如物業）的市場價值為每股北海股份約0.659港元。因此，吾等認為，按北海股份之資產淨值而言，每股北海股份之北海要約價0.1港元並不具吸引力。

### 5.6 可資比較分析

為進一步評估北海要約價是否屬公平合理，吾等已考慮市賬率（「市賬率」）、市盈率（「市盈率」）、市銷率（「市銷率」）及股息收益率，彼等均為常用的交易倍數分析。鑒於北海集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損，且於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度並無分派股息，吾等無法參考市盈率及股息收益率進行分析。北海及／或任何同業可資比較公司的收入的任何波動可能會扭曲市銷率分析的結果，且市銷率無法反映不同公司之間的成本結構差異。鑒於上述局限性，吾等下文的分析中未包含市銷率分析。因此，吾等認為，市賬率是衡量可資比較公司公平值的適當指標。

於最後實際可行日期，北海已發行北海股份為1,903,685,690股。按北海要約價每股北海要約股份0.1港元計算，北海已發行股本總額價值將為190,368,569港元。按經調整資產淨值約1,340.5百萬港元（即於二零二五年十二月三十一日的北海股東應佔經審核綜合資產淨值及經參考二零二六年三月三十一日估值調整）計算，北海要約價所隱含的市賬率約為0.14倍（「隱含市賬率」）。

## 獨立北海財務顧問函件

參照二零二五年年報，北海於二零二五年財政年度的總收入中，超過80%來自油漆及塗料產品的銷售，而同期超過80%的總收入亦於中國產生。為作比較，吾等已按以下準則搜尋可資比較公司：(i)於最後實際可行日期或之前已在聯交所上市；(ii)主要從事油漆產品的製造及銷售；及(iii)過半數(超過50%)收入來自中國。然而，根據吾等按上述準則所得的搜尋結果，吾等注意到並無任何聯交所上市公司主要從事的業務及所在地區與北海集團完全相同。因此，吾等已將上述準則放寬為：主要於中國從事表面塗料行業，且過半數(超過50%)總收入來自該等業務(「同業可資比較公司」)。

根據上述準則，吾等透過查閱聯交所網站上已公開的資訊，識別出四家同業可資比較公司。按上述準則進行的搜尋結果顯示，該同業可資比較公司名單已完整涵蓋並符合上述準則，惟不包括北海及中漆。

儘管同業可資比較公司的數量有限，吾等認為同業可資比較公司的估值與北海相若，乃由於同業可資比較公司亦在中國從事表面塗料行業，而吾等認為同業可資比較公司能代表從事與北海相同業務板塊及位於與北海相同地理市場的公司。綜上所述，考慮到詳盡的同業可資比較公司清單符合選擇標準，吾等認為同業可資比較公司乃具代表性樣本，同業可資比較公司代表與北海相似的公司進行比較乃屬公平合理，從而為獨立北海股東提供參考。

下表說明同業可資比較公司的市值及資產淨值以及計算得出的市賬率：

公司名稱(股份代號)	主要業務	於最後實際 可行日期之 市值	資產淨值 (附註1)	市賬率
葉氏化工集團有限公司 (408)	主要於中國從事(i)製造及買賣 溶劑、塗料、油墨及潤滑油； (ii)製造及銷售化學氣體回收 及處理系統；(iii)物業投資； 及(iv)其他業務	1,284.5 百萬港元	4,020.8 百萬港元	0.32倍

## 獨立北海財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	於最後實際 可行日期之 市值	資產淨值 (附註1)	市賬率
保寶龍科技控股有限公司 (1861)	主要於中國製造用於汽車美容及保養產品的氣霧劑產品，適用於汽車清潔、保養、油漆及塗料	493.6 百萬港元	377.8 百萬港元	1.31倍
天德化工控股有限公司 (609)	主要於中國研發、製造及銷售廣泛應用於裝修工程及塗裝配件的精細化工產品	1,071.7 百萬港元	人民幣 2,437.4 百萬元	0.39倍
中國龍天集團有限公司 (1863)	主要於中國設計、開發、生產及銷售(i)高強聚酯纖維高分子複合材料及其他強化複合材料及常規材料及(ii)用作工業及建築環境的保護塗層中含PVC及非PVC複合材料的地板及牆板	不適用 (附註4)	人民幣797.3 百萬元	不適用 (附註3)
		<b>最大值</b>		<b>1.31倍</b>
		<b>平均值</b>		<b>0.67倍</b>
		<b>中位數</b>		<b>0.39倍</b>
		<b>最小值</b>		<b>0.32倍</b>
北海(701)(北海要約)	於中國及香港從事油漆產品製造及銷售、物業投資(包括投資於具有租金收入潛力的物業或供出售的物業，以及建議於香港發展安老院)、酒店業務，以及投資控股活動	190.4 百萬港元 (附註2)	1,340.5 百萬港元 (附註3)	0.14倍

資料來源：聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及各同業可資比較公司的財務報告

附註：

1. 同業可資比較公司的市賬率乃按各同業可資比較公司於最後交易日的市值除以各同業可資比較公司的資產淨值(乃摘錄自其各自於最後實際可行日期最新刊發的中期或年度業績)計算得出。
2. 隱含市賬率乃根據北海參考北海要約價及經調整資產淨值計算的理論市值計算得出。
3. 經調整資產淨值(即於二零二五年十二月三十一日的北海股東應佔經審核綜合資產淨值及經參考二零二六年三月三十一日估值調整)已採納作為北海資產淨值。
4. 中國龍天集團有限公司(1863)的股份自二零一三年二月十四日起已暫停買賣。

誠如上表所示，北海參考北海要約價計算的理論市值得出的北海隱含市賬率約為0.14倍，低於平均值約0.67倍及範圍約0.32至1.31倍。

因此，由於隱含市賬率低於同業可資比較公司的市賬率，吾等認為，從同業估值角度而言，北海要約價並不具吸引力。

### 5.7 全面要約先例

吾等認為，鑒於在聯交所上市的公司來自不同行業，因此其市場基本因素及前景各異，其過往的全面要約交易未必是評估北海要約價是否公平合理的良好參考。因此，吾等認為上文各節的分析與獨立北海股東更為相關。

### 5.8 結論

吾等注意到：

- (i) 儘管北海股份的收市價於公告後期間開始以來有所下跌，並於二零二六年五月十九日及二十二日跌至每股北海股份0.109港元的最低收市價，此可能反映市場對北海要約價的取態，惟北海要約價每股北海股份0.1港元較整個回顧期間內北海股份的收市價平均折讓約48.2%；
- (ii) 北海要約價每股北海股份0.1港元，低於整個回顧期間內北海股份的收市價(介乎每股北海股份0.109港元至0.23港元之間)；

- (iii) 於回顧期間北海股份的過往每日成交量較少，尚不確定獨立北海股東（尤其是持有大量北海股份者）是否有足夠流動資金於聯交所出售大量北海股份，而不對北海股份之市價造成下行壓力；
- (iv) 北海要約價較北海股份之經調整資產淨值每股約0.704港元折讓約85.80%，而相較於本函件第「5.5 較每股北海股份資產淨值的過往折讓」一段所述北海股份於回顧期間之交易價平均折讓約68.9%，北海要約價呈現較高之折讓；
- (v) 根據二零二五年年報，每股北海股份於二零二五年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為0.166港元，以及根據估值，每股北海股份於二零二六年三月三十一日之市場價值約為0.659港元，均歸屬於每股北海股份；
- (vi) 北海要約價所引伸之隱含市賬率及經調整資產淨值約為0.14倍，低於同業可資比較公司之平均值約0.67倍及範圍約0.32至1.31倍。

因此，吾等認為，就獨立北海股東而言，北海要約價並不具吸引力，且北海要約並非公平合理。

## 推薦建議

根據上述內容，經考慮北海要約的上述主要因素及理由，吾等注意到：

- (i) 誠如本函件「5.3 北海股份的過往表現」各段所討論，北海要約價較北海股份自回顧期間開始至最後交易日止之收市價平均折讓約50.6%，而北海股份股價自回顧期間開始呈現輕微下跌趨勢，並於最後交易日以每股0.178港元收市；
- (ii) 誠如本函件「5.3 北海股份的過往表現」各段所討論，北海要約價每股北海股份0.1港元低於北海股份在整個回顧期間內的收市價（介乎每股北海股份0.109港元至0.23港元之間）；
- (iii) 誠如本函件「5.6 可資比較分析」各段所討論，北海要約價所引伸之隱含市賬率及經調整資產淨值約為0.14倍，低於同業可資比較公司之平均值約0.67倍及範圍約0.32至1.31倍；

- (iv) 誠如本函件「5.5 較每股北海股份資產淨值的過往折讓」各段所討論，北海要約價較北海股份之資產淨值每股約0.704港元折讓約85.80%，而根據二零二五年年報，北海股份於二零二五年十二月三十一日之現金及現金等值項目每股約0.166港元，以及根據估值，北海股份於二零二六年三月三十一日之市場價值每股約0.659港元，均歸屬於每股北海股份；
- (v) 誠如本函件「4. 北海集團的未來前景及展望」各段所討論，北海集團於中國及香港經營的業務行業前景仍不明朗，且北海集團近年的虧損狀態顯示北海的展望仍充滿挑戰；

同時吾等亦注意到：

- (vi) 誠如本函件「5.4 北海股份過往成交量」各段所討論，於回顧期間北海股份的過往每日成交量較少，尚不確定獨立北海股東（尤其是持大量北海股份者）是否有足夠流動資金於聯交所出售大量北海股份，而不對北海股份之市價造成下行壓力；及
- (vii) 誠如本函件「2.有關北海集團之背景資料 — (b)過往財務資料」各段所討論，由於中漆經營的油漆及塗料業務過往的經營環境充滿挑戰，及受香港及中國持續不利的物業市場狀況影響的北海集團投資業務組合公平值虧損，自二零二二年財政年度起，北海股東應佔虧損呈現下降趨勢，顯現改善跡象。

綜合權衡後，吾等認為，就獨立北海股東而言，北海要約價並不具吸引力，且北海要約並非公平合理，因此吾等建議獨立北海董事委員會勸籲獨立北海股東不接納北海要約。

對於有意變現其於北海投資的獨立北海股東，吾等建議彼等考慮在公開市場上出售其北海股份，而非接納北海要約，前提是於公開市場出售該等北海股份所得之淨收益高於北海要約項下可收取之淨收益。儘管如此，獨立北海股東亦應注意，當彼等擬出售其部分或全部持股時，可能無法以高於北海要約價的價格變現其於北海股份的投資。在此情況下，對於有意以北海要約價每股0.1港元變現其於北海股份投資的獨立北海股東而言，北海要約或可提供一項退出選擇。

---

## 獨立北海財務顧問函件

---

此外，吾等謹此提醒獨立北海股東，鑒於北海股份過往的交易流動性較低且不保證現時的北海股份價格水平將於北海要約期及其後維持，彼等應謹記彼等在北海要約截止後出售北海股份時可能會遇到潛在的困難。吾等強烈建議獨立北海股東決定變現或繼續持有北海股份時先取決於獨立北海股東的個人情況及投資目標。在任何情況下，獨立北海股東應注意，尚未可定論北海股份現時之成交量及／或現時之成交價水平於北海要約期或之後仍能否持續。

獨立北海股東亦請注意，如彼等有意接納北海要約，則應細閱接納北海要約的程序，其詳情載於綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

此 致

獨立北海董事委員會 台照

為及代表  
首盛資本集團有限公司  
董事總經理  
鄭志明  
謹啟

為及代表  
首盛資本集團有限公司  
企業融資總監，高級副總裁  
何泯宜  
謹啟

二零二六年五月二十九日

鄭志明先生為首盛資本集團有限公司的董事總經理，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。鄭先生於香港企業融資行業擁有逾23年經驗。

何泯宜女士為首盛資本集團有限公司的企業融資總監兼高級副總裁，並為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員(在發牌條件下，以客戶顧問身份就收購守則範圍內的事宜／交易與另一位不受相同條件約束之顧問共同行事)。何女士於香港企業融資行業擁有逾11年經驗。

## 1. 接納程序

- (a) 閣下如欲接納北海要約，應按隨附的接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其構成北海要約條款及條件的一部分。
- (b) 倘有關閣下北海要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證）以閣下的名義登記，且閣下欲就閣下的北海要約股份接納北海要約，則必須盡快惟無論如何不遲於首個截止日期下午四時正或要約人經執行人員同意並根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及／或日期，將正式填妥及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證）送交過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，並於信封面註明「北海要約」。
- (c) 倘有關閣下北海要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證）以代名人公司的名義或閣下本身以外的名義登記，而閣下欲就閣下的北海要約股份接納全部或部分北海要約，則閣下必須：
- (i) 將股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證）送交該代名人公司或其他代名人，作出指示授權其代表閣下接納北海要約，並要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同有關閣下就北海要約擬接納的北海要約股份數目的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證）送交過戶登記處；
- (ii) 安排北海透過過戶登記處將以閣下名義登記的北海要約股份，並將正式填妥及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證）送交過戶登記處；

- (iii) 倘閣下的北海要約股份已透過中央結算系統寄存於持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港結算，在香港結算設定的時限或之前代表閣下接納北海要約。為遵守香港結算設定的時限，閣下應向持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按其要求向持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行提交指示；或
- (iv) 倘閣下的北海要約股份寄存於投資者股份戶口持有人在中央結算系統存置的賬戶，則閣下須於香港結算設定的時限或之前（一般為過戶登記處必須接收北海要約接納之截止日期前一(1)個營業日）透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (d) 倘閣下已提交以閣下名義登記的任何閣下北海要約股份的轉讓文據且尚未接獲股票，並欲就閣下的北海要約股份接納北海要約，則應填妥及簽署接納表格，連同經閣下正式簽署的過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將構成授權要約人及／或禹銘或彼等各自的代理人於發行時自北海或過戶登記代閣下處領取有關股票，並將該等股票送交過戶登記處，猶如其已與接納表格一併交付過戶登記處。
- (e) 倘未能即時提供及／或遺失（視情況而定）有關閣下北海要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證），而閣下欲就閣下北海要約股份接納北海要約，則應將填妥及簽署的接納表格，連同聲明閣下已遺失或未能即時提供一份或以上有關閣下北海要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件的函件交付過戶登記處。倘閣下尋獲或可即時提供有關文件，應於其後盡快將有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件送交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，則亦應致函過戶登記處索取彌償保證函件，並按照其指示填妥後交回過戶登記處。

- (f) 北海要約於過戶登記處在不遲於首個截止日期下午四時正(或要約人經執行人員同意並根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及/或日期)接獲已正式填妥及簽署的接納表格以及過戶登記處已記錄接納表格以及本段規定的任何有關文件已獲接收，且以下事項達成後，方被視作獲有效接納：
- (i) 隨附有關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)，及倘股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需令人信納的任何一份或多份彌償保證)並非以閣下的名義登記，則為確立閣下成為有關北海要約股份登記持有人的權利的有關其他文件(如空白或以接納人為受益人且由登記持有人簽立的經妥為加蓋印章的有關北海要約股份轉讓文據)；
  - (ii) 由登記股東或其遺產代理人作出(惟倘有關接納涉及本(f)段另一分段並無計及的北海要約股份，則僅以所登記的持股數額為限)；或
  - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘經登記獨立北海股東以外的人士簽立接納表格，必須提交獲過戶登記處信納的適當授權文件憑證。
- (h) 在香港，就接納北海要約產生之賣方從價印花稅，將由相關獨立北海股東按北海要約股份市值或要約人就有關接納北海要約之應付代價(以較高者為準)0.1%之比率支付，並將自要約人應付予接納北海要約之有關獨立北海股東之現金付款中扣除(倘所計算之印花稅有不足一港元之部分，則印花稅將向上湊整至最接近之一港元)。要約人將代表接納北海要約之相關獨立北海股東安排支付賣方從價印花稅並將就接納北海要約及轉讓北海要約股份支付買方從價印花稅。
- (i) 概不就接獲任何接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)發出收據。

## 2. 接納期限及修訂

- (a) 除非北海要約先前曾在執行人員同意的情況下經延長或修訂，否則根據收購守則，接納表格必須根據相關接納表格上印列之指示在首個截止日期下午四時正前交回過戶登記處，方為有效，且北海要約將於首個截止日期截止。
- (b) 要約人及北海將在不遲於首個截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合刊發公告，載明北海要約的結果及北海要約是否已延長、修訂或失效。
- (c) 倘北海要約獲延期，該延期之公告將列明下一個截止日期或北海要約將繼續可供接納直至另行通知。如屬後者，於北海要約截止前須向並無接納北海要約之該等獨立北海股東發出至少十四(14)日書面通知。
- (d) 倘於北海要約進行過程中要約人修訂北海要約之條款，則全體獨立北海股東(不論彼等是否已接納北海要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂北海要約。經修訂北海要約必須在經修訂要約文件寄發日期後持續供接納至少十四(14)日，且不得於截止日期之前截止。
- (e) 倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之任何提述須被視為對其後截止日期之提述。

## 3. 公告

- (a) 要約人必須於截止日期下午六時正(或執行人員可能在特殊情況下允許之較後時間及/或日期)或之前，通知執行人員及聯交所其有關北海要約修訂、延期或失效之決定。要約人必須於截止日期下午七時正或之前於聯交所網站發出公告，說明北海要約是否已修訂、延期或失效，其中包括收購守則規則19.1規定之其他資料。

有關公告必須列明下列各項：

- (i) 已接獲接納北海要約所涉及之北海股份總數及北海要約股份的權利；

- (ii) 要約人及任何彼等之一致行動人士在北海要約期開始之前已持有、控制或指示之北海股份總數及北海股份的權利；
- (iii) 由要約人及任何彼等之一致行動人士在要約期內取得或協議取得之北海股份總數及北海股份的權利；
- (iv) 要約人或其任何一致行動人士借用或借出之北海任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，但如所借用之任何股份已被轉借或出售則除外；及
- (v) 上述北海股份數目在北海有關股本類別及表決權中所佔之百分比。

#### 4. 撤回權利

- (a) 獨立北海股東所提交之北海要約之接納將不可撤銷，亦不得撤回，惟除下文(b)分段所列的情況或符合收購守則規則17的規定除外，後者規定在首個截止日期後的二十一(21)日後，倘北海要約就接納而言仍未成為無條件，北海要約接納者有權撤回其接納。
- (b) 倘要約人無法遵守上文「3. 公告」一段所載的規定，執行人員可根據收購守則規則19.2，要求按執行人員接納的條款向已提出接納北海要約的獨立北海股東授予撤回權利，直至符合該段有關規定為止。

在有關情況下，倘獨立北海股東撤回接納，要約人應盡快但無論如何在十(10)日內將北海股票及／或過戶收據(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)連同接納表格以平郵方式方式寄還予相關獨立北海股東。

## 5. 結算

- (a) 一旦北海要約在所有方面成為或被宣佈為無條件，則接納北海要約所涉及之現金(減賣方從價印花稅)將盡快以支票結算，但無論如何須於以下日期(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出：(i)北海要約在所有方面成為或被宣佈為無條件；或(ii)過戶登記處於不遲於截止日期下午四時正接獲已填妥之北海要約之接納及該等接納所涉及之相關所有權文件，並根據收購守則規則20.1及規則30.2註釋1屬完整及有效。每張支票將以平郵方式寄發至相關獨立北海股東之接納表格內指明地址，郵誤風險概由該股東自行承擔。
- (b) 任何接納獨立北海股東根據北海要約有權收取的代價將由要約人根據本綜合文件(包括本附錄)及隨附接納表格所載北海要約的條款悉數結算(有關賣方香港從價印花稅的款項除外)，當中並無考慮任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可對或聲稱可對有關獨立北海股東行使的其他類似權利。
- (c) 不足一港仙之金額將不予支付，應付予接納北海要約之北海股東之現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。
- (d) 倘北海在所有方面並無成為或宣佈為無條件，則過戶登記處收到之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之一項或多項彌償保證)將盡快及無論如何於北海要約失效後十(10)日內以平郵方式退回已接納北海要約之獨立北海股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## 6. 海外北海股東

北海要約乃向全體獨立北海股東作出，包括海外北海股東，而本綜合文件副本將寄發予在香港及香港以外司法權區擁有登記地址的全體獨立北海股東。然而，北海要約乃就一家於百慕達註冊成立之獲豁免公司的證券提出，並須遵守香港的程序及披露規定，而該等程序及規定可能有別於其他司法權區。擬參與北海要約但登記地址為香港境外的海外北海股東，須遵守彼等各自所在司法權區有關參與北海要約的法律及法規並受其所規限。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外北海股東，須遵守相關適用法律或監管規定，並於必要時就要約尋求法律意見。擬接納北海要約的海外北海股東，須全權負責自行確定就接納北海要約而全面遵守相關司法權區的法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續及支付任何應收有關接納海外北海股東的轉讓稅或其他稅項）。

有關任何獨立北海股東及北海要約股份實益擁有人作出的任何接納，將被視作構成該獨立北海股東向要約人的聲明及保證，表示彼已遵守當地法律及規定。如有疑問，海外北海股東應諮詢本身的專業顧問。

## 7. 稅務影響

要約人、禹銘、獨立北海財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與北海要約之任何其他人士概無向獨立北海股東提供有關彼等個別稅務影響之意見。獨立北海股東如對接納或拒絕北海要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，要約人、禹銘、獨立北海財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與北海要約之任何其他人士概無對任何人士因接納或拒絕北海要約之任何稅務影響或責任負責。

## 8. 一般事項

- (a) 獨立北海股東將送交或向彼等發出或從彼等接收之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之一項或多項彌償保證)及款項將由彼等或彼等之指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔。就獨立北海股東而言，該等通訊、通知、文件及款項將按獨立北海股東於相關接納表格上列明之地址向彼等寄發。要約人、要約人的最終實益擁有人、北海及其一致行動人士、禹銘、獨立北海財務顧問、過戶登記處或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或參與北海要約之任何其他人士概無就郵遞上之任何損失或延誤或可能就此產生之有關其他責任承擔任何責任。
- (b) 任何人士接納北海要約將被視為構成有關人士向要約人、禹銘及北海作出保證，即有關人士根據北海要約出售所收購之北海要約股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，連同隨附的一切權利，包括悉數收取於作出北海要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、派付或作出全部股息及其他分派(如有)的權利。
- (c) 任何代名人接納北海要約將被視為構成有關代名人向要約人作出保證，即接納表格所示之北海要約股份數目為有關代名人獲實益擁有人授權代其接納北海要約之北海要約股份總數。
- (d) 接納表格所載條文構成北海要約條款之一部分。

- (e) 意外漏發本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲作出北海要約之人士，將不會導致北海要約在任何方面失效。
- (f) 北海要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。獨立北海股東或其代表簽署接納表格將構成該獨立北海股東同意香港法院具有解決有關北海要約可能產生之任何糾紛之獨家司法管轄權。
- (g) 正式簽署接納表格將構成不可撤銷地授權要約人及／或禹銘(或要約人及／或禹銘可能指定之有關人士)代表接納北海要約之人士填寫及簽署任何文件，並作出任何其他可能屬必要或權宜之行動，以使有關已接納北海要約之人士所涉及之北海要約股份歸屬予要約人(或其可能指定之有關人士)。
- (h) 北海要約乃根據收購守則作出。
- (i) 本綜合文件及接納表格對北海要約之提述包括其任何延長及／或修訂。
- (j) 獨立北海股東於作出決定時，須分別依賴彼等本身對北海集團及北海要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作之審查。本綜合文件之內容(包括當中所載任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不得詮釋為任何要約人、禹銘或彼等各自之專業顧問所提出之任何法律或商業意見的部分。獨立北海股東應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。
- (k) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附之接納表格之英文版本與中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 1. 北海集團之財務資料概要

下表載列北海集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度之財務資料摘要，該等資料摘錄自北海已刊發的年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	267,719	345,901	495,654
毛利	118,010	144,565	174,584
除稅前虧損	(70,114)	(90,151)	(86,328)
所得稅抵免	3,415	728	1,108
本年度虧損	(66,699)	(89,423)	(85,220)
應佔虧損：			
北海股東	(55,139)	(77,375)	(68,579)
非控股權益	(11,560)	(12,048)	(16,641)
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	(2.90)	(4.06)	(3.60)

除上文所披露者外，北海集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表中，並無其他重大收入或開支項目。

北海截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度之核數師安永會計師事務所，並無就北海集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表出具任何保留意見或修改意見，亦無提述任何與持續經營有關的強調事項或重大不確定性。截至二零二五年十二月三十一日止年度，北海之核數師中匯安達會計師事務所有限公司，亦無就北海集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表出具任何保留意見或修改意見，亦無提述任何與持續經營有關的強調事項或重大不確定性。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，北海集團並無宣派、分派或派付任何股息。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，北海集團的會計政策並無任何變動會導致其綜合財務報表中的數字在重大程度上不可比較。

## 2. 北海集團之綜合財務報表

北海規定，須在本綜合文件中載列或提述其最新刊發的經審計賬目中所載的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料有重大關係的相關已刊發財務報表附註。

北海集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於北海截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報第86至185頁，該年報已登載於聯交所及北海之網站。另請參閱以下直接連結：

[[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042401173\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042401173_c.pdf)]

北海集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於北海截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第84至189頁，該年報已登載於聯交所及北海之網站。另請參閱以下直接連結：

[[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042501646\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042501646_c.pdf)]

北海集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於北海截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第79至181頁，該年報已登載於聯交所及北海之網站。另請參閱以下直接連結：

[[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042602109\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042602109_c.pdf)]

## 3. 債務聲明

於二零二六年三月三十一日(即本綜合文件付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，北海董事確認北海集團有以下債務：

截至二零二六年三月三十一日，北海集團擁有的流動及非流動負債包括但不限於銀行借款、融資租賃應付款項及應付票據，金額為189.3百萬港元。

北海董事確認，自二零二六年三月三十一日起直至最後實際可行日期(包括該日)，北海集團的債務或或然負債均無重大變動。

#### 4. 重大變動

於最後實際可行日期，北海董事確認，除重估盈餘約144.4百萬港元外，即於二零二六年三月三十一日物業權益市值約1,254.6百萬港元（源自本綜合文件附錄三-A及附錄三-C所載物業估值報告）與二零二五年十二月三十一日相應賬面值約1,110.2百萬港元之差額，而截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損約55.90百萬港元，自二零二五年十二月三十一日（即北海集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起及直至最後實際可行日期（包括該日），北海集團的財務或經營狀況或前景並無出現任何重大變動。

#### 5. 經調整未經審核資產淨值

透過計及本綜合文件附錄三-A及附錄三-C所載北海股東應佔物業權益市值估值所產生的重估盈餘影響，北海股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值計算如下：

	千港元
於二零二五年十二月三十一日北海股東應佔的經審核綜合資產淨值	1,196,094
經調整：	
根據本綜合文件附錄三-A及附錄三-C所載物業估值報告，按二零二六年三月三十一日對北海集團物業權益估值所產生的重估盈餘（附註1）	144,393
北海股東應佔的經調整未經審核綜合資產淨值	1,340,487
每股北海股份北海股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值（附註2）	0.704港元

附註：

1. 重估盈餘為按二零二六年三月三十一日北海股東應佔的物業權益市值約1,254.6百萬港元，與其於二零二五年十二月三十一日的相應賬面淨值約1,110.2百萬港元之間的差額。
2. 北海股東應佔經調整未經審核每股北海股份綜合資產淨值，乃按於最後實際可行日期的1,903,685,690股已發行北海股份計算。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對北海集團持有經營的位於香港及中華人民共和國的房地產物業(不包括中漆集團房地產物業)於二零二六年三月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本綜合文件。

## BMI APPRAISALS

Ch.5.07

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel 電話 : (852) 2593 9678 Fax 傳真 : (852) 2802 0863  
Email 電郵 : enquiry@bmintelligence.com Website 網址 : www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等提述閣下向吾等作出的指示，對北海集團有限公司(「貴公司」)及／或其聯營公司及／或其附屬公司(就編製本估值報告而言，惟不包括中漆集團有限公司及其附屬公司，以下簡稱「北海集團」)持有權益的位於香港及中華人民共和國(「中國」)的房地產物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就該等房地產物業於二零二六年三月三十一日(「估值日」)的市值向閣下提供意見。

### 估值基準

吾等對有關房地產物業的估值是基於市場價值(「市值」)作出。市值由香港測量師學會定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。市值亦理解為資產或負債在不計及買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項情況下估計的價值。

## 房地產物業類別

在吾等的估值過程中，房地產物業按以下組別分類：

- 第一類 – 北海集團於香港持作投資的房地產物業
- 第二類 – 北海集團於香港持作自用的房地產物業
- 第三類 – 北海集團於香港持作未來開發的房地產物業
- 第四類 – 北海集團於中國持作投資的房地產物業
- 第五類 – 北海集團於香港持有附帶使用權的房地產物業

## 估值方法

於評估北海集團持作投資的第一類(第1、9及10項除外)及第四類房地產物業時，吾等採用投資法，當中計及該等按現有租約持有的房地產物業的當前租金，以及倘該等租約已出租或將出租予租戶時租約所帶來的復歸潛力，或該等房地產物業的復歸價值。

於評估第一類(第1、9及10項)、第二類及第三類房地產物業時，吾等乃基於公開市場基準採用比較法對物業進行估值，假設物業按現況交吉出售，並參考相關市場上可得之可資比較交易資料而得出。當時已作出適當調整，以計及房地產物業與可資比較物業在時間、位置、年期、面積及其他相關因素方面的差異。

第五類房地產物業不獲賦予商業價值，原因是該房地產物業由北海集團持有，僅擁有使用及佔用權，並無法定業權或擁有權權益。

## 業權調查

就位於香港的房地產物業而言，吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並獲提供租約協議副本／附表。吾等獲 貴公司知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。

就位於中國的房地產物業而言，吾等已獲提供業權／法律文件副本／摘錄以及租約協議副本／附表，且 貴公司告知吾等並無提供其他相關文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在但未在提供予吾等的副本／摘錄中顯示的任何修訂文件。因此，於估值過程中，吾等依賴北海集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所(「中國法律顧問」)就中國房地產物業的業權所提供的意見及資料。所有文件僅供參考。

## 估值假設

吾等的估值乃假設該等房地產物業以其現況在市場出售，且並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該等房地產物業的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響該等房地產物業出售的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

於對該等房地產物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司提供之意見及中國法律顧問就第四類之房地產物業提供的法律意見，北海集團於整段批授之尚餘年期內擁有該等房地產物業之有效及可予強制執行之業權，而該等物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該等物業之權利，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有所需之地價／應付購買代價。

## 估值考慮因素

該等房地產物業實地視察已由Krain Li女士(建造及房地產理學碩士)及George Lee先生(測量學理學士)在鄭澤豪博士及陳詠芬女士的監督下，於二零二六年四月至五月期間進行。吾等已視察該等房地產物業的外部，並視察該等房地產物業的內部(倘可能)。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等未能報告該等房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、房地產物業識別資料及任何其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等房地產物業的地盤／建築面積的正確性，惟假設交付予吾等的文件所示的地盤／建築面積均為正確。估值報告所列尺寸、計量及面積以 貴公司向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等倚賴 閣下就所提供資料並無遺漏任何重大事實的確認。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以使吾等達致知情意見。

吾等於估值時並無就該等房地產物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除非另有說明，吾等假設該等房地產物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

### 潛在稅項負債

為遵守公司收購及合併守則第11.3條的規定，並根據 貴公司提供的意見，出售該等房地產物業可能產生的潛在稅務負債包括：

#### 香港房地產物業

- 應評稅利潤在2,000,000港元以內，稅率為8.25%；超過2,000,000港元的部分稅率為16.5%
- 累進稅率介於香港房地產物業交易金額1.5%至4.25%之最低為100港元的印花稅

#### 中國房地產物業

- 按收益25%計算的企業所得稅
- 就增值金額(即物業出售所得款項減去可扣除開支(包括土地成本、開發成本及建築成本))按30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅
- 按交易額的0.05%計算印花稅
- 按交易額的9%計算增值稅
- 按增值稅的約12%計算的其他附加費用

據 貴公司告知，該等房地產物業乃持作投資、自用或未來開發，且由於北海集團無意出售該等房地產物業，故此等房地產物業潛在稅務負債實現的可能性甚微。

## 估值標準

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零二四年版)、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)出版的皇家特許測量師學會估值—全球準則及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製。

本估值工作乃由鄭澤豪博士及陳詠芬女士監督之物業估值小組(「估值師」)代表中和邦盟評估有限公司編製。吾等並不知悉任何可能導致中和邦盟評估有限公司或處理是次評估工作之估值師產生潛在利益衝突的情況。吾等確認，中和邦盟評估有限公司及估值師均有能力為房地產物業提供客觀及獨立／公正之估值。

吾等之估值亦乃根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則及證券及期貨事務監察委員會所頒佈的公司收購及合併守則規則11。

## 備註

除非另有說明，本函件所列全部金額均以港元(「港元」)及人民幣計值。並未就任何外匯匯兌作出撥備。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

北海集團有限公司  
香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
28樓E室

為及代表  
中和邦盟評估有限公司

鄭澤豪博士  
*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),  
PhD (Econ), FCPA, FAIA, FIPA, SIFM, FCIM, MASCE,  
MHKIE, MHKIS, MIET, MIEEE, MASME, MISE*  
董事總經理

陳詠芬  
*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, R.P.S (GP)*  
高級董事

謹啟

二零二六年五月二十九日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，擁有逾33年香港及中華人民共和國房地產物業估值經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，在香港房地產物業估值方面擁有逾33年經驗，及在中華人民共和國房地產物業估值方面擁有逾27年經驗。

## 估值概要

## 第一類－北海集團於香港持作投資的房地產物業

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 港元	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 港元
1.	香港 九龍旺角 廣東道1163號及鴉蘭街5B號 中華漆廠大廈 地下A1、A2、B、C1、C2、 C3及D室	63,700,000	50%	31,850,000
2.	香港 九龍 旺角 上海街497號 地下	14,700,000	100%	14,700,000
3.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心18樓整層	54,500,000	100%	54,500,000
4.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心28樓A室	11,900,000	100%	11,900,000
5.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心28樓B室	7,500,000	100%	7,500,000

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 港元	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 港元
6.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心28樓C室	7,400,000	100%	7,400,000
7.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心28樓D室	7,400,000	100%	7,400,000
8.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心28樓F室	7,400,000	100%	7,400,000
9.	香港 九龍油麻地 上海街391號 太極軒393全棟	111,500,000	100%	111,500,000
10.	香港 灣仔 摩理臣山道11號 君儷酒店 地下	15,700,000	100%	15,700,000
小計：		<b><u>301,700,000</u></b>		<b><u>269,850,000</u></b>

## 第二類－北海集團於香港持作自用的房地產物業

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 港元	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 港元
11.	香港 新界元朗 葡萄園 美冬大道83號屋	43,800,000	100%	43,800,000
12.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心28樓E室	9,190,000	100%	9,190,000
13.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心31樓整層	47,320,000	100%	47,320,000
14.	香港 灣仔 摩理臣山道11號 君儷酒店(除地下商鋪外)	232,300,000	100%	232,300,000
	小計：	<u>332,610,000</u>		<u>332,610,000</u>

## 第三類－北海集團於香港持作未來開發的房地產物業

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 港元	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 港元
15.	香港 新界 元朗凹頭 丈量約份第115號地段第879、 880S.A.ss.1、880S.B.ss.1、881、 882、883、884、885、889R.P.、 891、1318、1326及1344號	36,400,000	100%	36,400,000
	小計：	<b>36,400,000</b>		<b>36,400,000</b>

## 第四類—北海集團於中國持作投資的房地產物業

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 人民幣	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 人民幣
16.	中國 廣東省廣州市 花都區 新華鎮港口工業開發區 嶺東路13號之廠房	30,900,000	100%	30,900,000
17.	中國 廣東省 深圳市 南山區 桃園路 田廈金牛廣場A座 2506及2507室	14,600,000	100%	14,600,000

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 人民幣	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 人民幣
18.	中國廣東省深圳市 寶安區沙井街道 新沙路與環鎮路交匯處 萬科翡悅郡園(三期)1棟B座 2301-2、2501-2、2601-2室及 C座2603-4、2703-4室	37,280,000	100%	37,280,000
19.	中國北京市朝陽區 望京東園綠地中心第4棟 49層4905號房	22,350,000	100%	22,350,000

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 人民幣	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 人民幣
20.	中國上海市青浦區 徐涇鎮諸光路1588弄499號 綠地融信商業中心 8層801及807室	16,800,000	100%	16,800,000
21.	中國上海市青浦區 徐涇鎮諸光路1588弄499號 綠地融信商業中心 地下一層371、372、373、374、 375、376、486、487、488及489 號停車位	2,520,000	100%	2,520,000

序號 房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 人民幣	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 人民幣
22. 中國廣東省中山市 三角鎮月灣路36號 翡翠明珠雅苑一區二號樓二單元 1003、1103、1203、1303及1403 號房	4,040,000	100%	4,040,000
23. 中國廣東省中山市 三角鎮月灣路36號 翡翠明珠雅苑一區 地庫一層之069及076號停車位	100,000	100%	100,000

序號 房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 人民幣	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 人民幣
24. 中國上海市浦東新區 東方路971號 錢江大廈25樓H室	2,880,000	100%	2,880,000
25. 中國廣東省廣州市天河區 海安路13號 財富世紀廣場A1座17樓1704室	9,430,000	100%	9,430,000
	<hr/>		<hr/>
	小計： <b><u>140,900,000</u></b>		<b><u>140,900,000</u></b>

## 第五類－北海集團於香港持有附帶使用權的房地產物業

序號 房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之 市值 港元	北海集團 應佔權益	於二零二六年 三月三十一日 北海集團 應佔價值 港元
	26. 香港天后廟道144至158號 雲峰大廈16樓C2室及 雲景道77號雲峰大廈 地下車庫16號停車位	無商業價值	100%
	_____		_____
	小計：		
	<u>不適用</u>		<u>不適用</u>

## 估值報告

## 第一類－北海集團於香港持作投資的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港九龍旺角廣東道1163號及鴉蘭街5B號中華漆廠大廈地下A1、A2、B、C1、C2、C3及D室  九龍內地段第3354號及其擴建部分合共21份同等不可分割份數之3份	該房地產物業包括一棟10層樓高工業樓宇底層的7個車間單位。該樓宇於一九六三年落成。  據 貴公司告知，該房地產物業的可售總面積約為4,184平方英尺(或約388.7平方米)。  該房地產物業根據政府租約持有，租期由一九三四年二月十九日起計為期75年，並可進一步續期75年。	截至估值日，該房地產物業之A1、B、C1、C2及C3單位受五份與獨立第三方租戶訂立之租約所規限，租期各不相同，月租總額為148,800港元，而該房地產物業之A2及D單位則處於空置狀態且可供租賃。  (詳情請參閱附註3至7。)	63,700,000  陸仟叁佰柒拾萬圓整  (北海集團應佔50%權益：31,850,000)

## 附註：

1. 該房地產物業位於九龍旺角區廣東道與鴉蘭街交界處，步行約10分鐘可達港鐵太子站。鄰近地區為工商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為雅蘭置業有限公司，請參見日期為一九六二年六月三十日之註冊摘要編號第UB373379號。
3. 根據雅蘭置業有限公司與寶濶建材有限公司訂立的日期為二零二五年九月十二日的租賃協議，該房地產物業A1單位已出租予後者，租期為四年，自二零二五年十一月一日起至二零二九年十月三十一日止，月租為37,500港元(不包括差餉及管理費)，作工業用途。
4. 根據雅蘭置業有限公司與新基貿易消防工程有限公司訂立的日期為二零二六年三月十九日的租賃協議，該房地產物業B單位已出租予後者，租期為兩年，自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止，月租為27,000港元(不包括差餉(50%)及管理費)，作工業用途。
5. 根據雅蘭置業有限公司與Luen Hing Ho訂立的日期為二零二六年三月十九日的租賃協議，該房地產物業C1單位已出租予後者，租期為兩年，自二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日止，月租為42,000港元(包括差餉及地租)，作工業用途。
6. 根據雅蘭置業有限公司與Luen Hing Ho訂立的日期為二零二五年一月六日的租賃協議，該房地產物業C2單位已出租予後者，租期為三年，自二零二五年一月二十日起至二零二六年一月十九日止，月租為15,800港元；自二零二六年一月二十日起至二零二八年一月十九日止，月租為16,300港元，上述租金包括差餉、地租及管理費，作工業用途。
7. 根據雅蘭置業有限公司與泰達建材貿易有限公司訂立的日期為二零二四年八月二十一日的租賃協議，該房地產物業C3單位已出租予後者，租期為三年，自二零二四年九月十六日至二零二六年九月十五日止，月租為26,000港元；自二零二六年九月十六日至二零二七年九月十五日止，月租為27,300港元，上述租金包括差餉、地租及管理費，作工業用途。
8. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
9. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。該等銷售資料顯示之單位售價介乎約每平方英尺14,286港元至17,389港元。
10. 雅蘭置業有限公司為 貴公司間接持有50%的企業聯營公司。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
2.	香港九龍旺角上海街 497號地下  九龍內地段第9487號8份同 等不可分割份數之3份	<p>該房地產物業包括一棟於一九七一年落成的六層樓高公寓式樓宇地下層之一個商業單位。</p> <p>該房地產物業的可售面積約為545平方英尺(或約50.63平方米)，另附帶約60平方英尺(或約5.57平方米)的庭院。其臨街面寬約為9.6英尺(或約2.93米)，毗鄰上海街。</p> <p>該房地產物業根據第9555號銷售條件持有，租期為75年，自一九六三年九月二十六日起計。</p>	<p>截至估值日，該房地產物業受一份為期三年之租約所規限，租期自二零二五年五月二十五日至二零二八年五月二十四日止，月租為44,000港元(不包括政府差餉及地租以及管理費)，作商業用途。</p> <p>(詳情請參閱附註3。)</p>	<p>14,700,000 (壹仟肆佰柒拾萬圓整)  (北海集團應佔100%權益： 14,700,000)</p>

## 附註：

1. 該房地產物業位於香港旺角區，步行約4分鐘即可達港鐵旺角站。鄰近地區為住宅及商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為泛波發展有限公司，請參見日期為二零零八年九月一日之註冊摘要編號第08091102770047號。
3. 根據泛波發展有限公司與瑞豐年(香港)投資有限公司訂立的日期為二零二五年三月二十五日的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期為三年，自二零二五年五月二十五日起至二零二八年五月二十四日止，月租為44,000港元(不包括管理費及政府差餉及地租)，作商業用途。
4. 該房地產物業受限於以下重大產權負擔：
  - a. 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出的命令第DR05087/K/20/AEF/TA號，請參見日期為二零二二年六月十七日之註冊摘要編號第22082901430141號。(備註：針對公共排水系統：調查(I)用於輸送污水/廢水/雨水的排水系統，並進行必要的排水工程以糾正其不足/缺陷/不衛生的狀況。)
  - b. 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出的通知第UMB/5OL133/2302-257/0001號，請參見日期為二零二四年五月七日之註冊摘要編號第24082200730458號。
  - c. 建築事務監督根據《建築物條例》第26條發出的命令第D00330/K/24/VH號，請參見日期為二零二四年六月二十六日之註冊摘要編號第24092400910158號。(備註：僅涉及公用部分)
  - d. 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條發出的通知第UMW/MW121205-0019/0001號，請參見日期為二零二五年一月十五日之註冊摘要編號第24123100570174號。
5. 於吾等之估值過程中，吾等已假設上文附註4中規定的工程已按已按建築事務監督滿意的程度完成。
6. 泛波發展有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
7. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方英尺67港元至77港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
3.	香港灣仔軒尼詩道338號北海中心18樓整層  海旁地段第123號C分段1、2小分段及餘段、D分段及餘段以及海旁地段第124號A分段2,017份同等不可分割份數之58份	該房地產物業包括一棟建於五層樓高商業/停車場上的24層樓高辦公樓之第18層整層。該樓宇於一九九三年落成。  該房地產物的建築面積約為6,773平方英尺(或約629.23平方米),其可售面積約為4,638平方英尺(或約430.88平方米)。  該房地產物業根據兩項政府租約持有,租期為999年,自一八六零年十二月二十六日起計。	截至估值日,該房地產物業受一份為期三年之租約所規限,租期自二零二四年四月一日起至二零二七年三月三十一日止,月租為176,098港元(不包括政府差餉及管理費),作商業用途。  (詳情請參閱附註3。)	54,500,000  (伍仟肆佰伍拾萬圓整)  (北海集團應佔100%權益: 54,500,000)

附註：

1. 該房地產物業位於香港灣仔區，步行約8分鐘即可達港鐵灣仔站，步行約7分鐘即可達港鐵銅鑼灣站。鄰近地區為住宅及商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為嘉陵北海投資有限公司，請參見日期為一九九三年十一月三十日之註冊摘要編號第UB5874557號。
3. 根據嘉陵北海投資有限公司與黃柏林建築工程顧問有限公司訂立的日期為二零二四年三月二十一日的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期為三年，自二零二四年四月一日起至二零二七年三月三十一日止，月租為176,098港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。
4. 該房地產物業受限於以下重大產權負擔：
  - a. 以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，請參見日期為二零二二年三月八日之註冊摘要編號第22031701280076號；及
  - b. 以南洋商業銀行有限公司為受益人的租金轉讓，請參見日期為二零二二年三月八日之註冊摘要編號第22031701280086號。
5. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方英尺22港元至30港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
4.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心 28樓A室	該房地產物業包括一棟建於五層樓高商業/停車場上的24層樓高辦公樓之第28層內一個辦公室單位。該樓宇於一九九三年落成。	截至估值日，該房地產物業連同第5號房地產物業受一份為期三年之租約所規限，租期自二零二三年十一月一日至二零二六年十月三十一日止，月租為63,960港元(不包括政府差餉及管理費)，作商業用途。	11,900,000 (壹仟壹佰玖拾萬圓整)
	海旁地段第123號C分段1、2小分段及餘段、D分段及餘段以及海旁地段第124號A分段2,017份同等不可分割份數之64份之若干部分	該房地產物業的建築面積約為1,504平方英尺(或約139.73平方米)，其可售面積約為967平方英尺(或約89.84平方米)。	(詳情請參閱附註3。)	(北海集團應佔100%權益： 11,900,000)
		該房地產物業根據兩項政府租約持有，租期為999年，自一八六零年十二月二十六日起計。		

## 附註：

1. 該房地產物業位於香港灣仔區，步行約8分鐘即可達港鐵灣仔站，步行約7分鐘即可達港鐵銅鑼灣站。鄰近地區為住宅及商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為嘉陵北海投資有限公司，請參見日期為一九九三年十一月三十日之註冊摘要編號第UB5874557號。
3. 根據嘉陵北海投資有限公司與澳大利物業管理有限公司訂立日期為二零二三年十月二十日的租賃協議，該房地產物業連同第5號房地產物業已出租予後者，租期三年，自二零二三年十一月一日至二零二六年十月三十一日止，月租為63,960港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。
4. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
5. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方英尺22港元至30港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
5.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心 28樓B室	該房地產物業包括一棟建於五層樓高商業/停車場上的24層樓高辦公樓之第28層內一個辦公室單位。該樓宇於一九九三年落成。	截至估值日，該房地產物業連同第4號房地產物業受一份為期三年之租約所規限，租期自二零二三年十一月一日至二零二六年十月三十一日止，月租為63,960港元(不包括政府差餉及管理費)，作商業用途。	7,500,000 (柒佰伍拾萬圓整)
	海旁地段第123號C分段1、2小分段及餘段、D分段及餘段以及海旁地段第124號A分段2,017份同等不可分割份數之64份之若干部分	該房地產物的建築面積約為956平方英尺(或約88.81平方米)，其可售面積約為615平方英尺(或約57.13平方米)。	(詳情請參閱附註3。)	(北海集團應佔 100%權益： 7,500,000)
		該房地產物業根據兩項政府租約持有，租期為999年，自一八六零年十二月二十六日起計。		

## 附註：

1. 該房地產物業位於香港灣仔區，步行約8分鐘即可達港鐵灣仔站，步行約7分鐘即可達港鐵銅鑼灣站。鄰近地區為住宅及商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為嘉陵北海投資有限公司，請參見日期為一九九三年十一月三十日之註冊摘要編號第UB5874557號。
3. 根據嘉陵北海投資有限公司與澳大利物業管理有限公司訂立日期為二零二三年十月二十日的租賃協議，該房地產物業連同第4號房地產物業已出租予後者，租期三年，自二零二三年十一月一日至二零二六年十月三十一日止，月租為63,960港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。
4. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
5. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方英尺22港元至30港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
6.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心 28樓C室  海旁地段第123號C分段1、 2小分段及餘段、D分段及 餘段以及海旁地段第124號 A分段2,017份同等不可分 割份數之64份之若干部分	該房地產物業包括一棟建於五層樓高商業/停車場上的24層樓高辦公樓之第28層內一個辦公室單位。該樓宇於一九九三年落成。  該房地產物的建築面積約為940平方英尺(或約87.33平方米),其可售面積約為605平方英尺(或約56.21平方米)。  該房地產物業根據兩項政府租約持有,租期為999年,自一八六零年十二月二十六日起計。	截至估值日,該房地產物業受一份為期兩年之租約所規限,租期自二零二四年十月六日至二零二六年十月五日止,月租為21,000港元(不包括政府差餉及管理費),作商業用途。自二零二五年十月六日起至二零二六年十月五日止,月租變更為19,500港元。  (詳情請參閱附註3。)	7,400,000  (柒佰肆拾萬圓整)  100%權益: 7,400,000)

## 附註:

1. 該房地產物業位於香港灣仔區,步行約8分鐘即可達港鐵灣仔站,步行約7分鐘即可達港鐵銅鑼灣站。鄰近地區為住宅及商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為嘉陵北海投資有限公司,請參見日期為一九九三年十一月三十日之註冊摘要編號第UB5874557號。
3. 根據嘉陵北海投資有限公司與融匯國際投資控股有限公司訂立日期為二零二四年九月二十七日的租賃協議,該房地產物業已出租予後者,租期兩年,自二零二四年十月六日至二零二六年十月五日止,月租為21,000港元(不包括管理費及政府差餉),作商業用途。根據嘉陵北海投資有限公司與融匯國際投資控股有限公司訂立日期為二零二五年九月二十三日的租金變更協議,自二零二五年十月六日至二零二六年十月五日止,月租變更為19,500港元。
4. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
5. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等之估值過程中,吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方英尺22港元至30港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
7.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心 28樓D室  海旁地段第123號C分段1、 2小分段及餘段、D分段及 餘段以及海旁地段第124號 A分段2,017份同等不可分 割份數之64份之若干部分	該房地產物業包括一棟建於五層樓高商業/停車場上的24層樓高辦公樓之第28層內一個辦公室單位。該樓宇於一九九三年落成。  該房地產物的建築面積約為940平方英尺(或約87.33平方米),其可售面積約為605平方英尺(或約56.21平方米)。  該房地產物業根據兩項政府租約持有,租期為999年,自一八六零年十二月二十六日起計。	截至估值日,該房地產物業受一份為期兩年之租約所規限,租期自二零二四年十一月一日至二零二六年十月三十一日止,其中免租期為自二零二四年十一月一日至二零二四年十一月十五日,月租為22,000港元(不包括政府差餉及管理費),作商業用途。  (詳情請參閱附註3。)	7,400,000  (柒佰肆拾萬圓整)  100%權益: 7,400,000

## 附註:

1. 該房地產物業位於香港灣仔區,步行約8分鐘即可達港鐵灣仔站,步行約7分鐘即可達港鐵銅鑼灣站。鄰近地區為住宅及商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為嘉陵北海投資有限公司,請參見日期為一九九三年十一月三十日之註冊摘要編號第UB5874557號。
3. 根據嘉陵北海投資有限公司與Middlesex Services Limited訂立日期為二零二四年十月三日的租賃協議,該房地產物業已出租予後者,租期兩年,自二零二四年十一月一日至二零二六年十月三十一日止,其中免租期為自二零二四年十一月一日至二零二四年十一月十五日,月租為22,000港元(不包括管理費及政府差餉),作商業用途。
4. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
5. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等之估值過程中,吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方英尺22港元至30港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
8.	香港 灣仔 軒尼詩道338號 北海中心 28樓F室	該房地產物業包括一棟建於五層樓高商業/停車場上的24層樓高辦公樓之第28層內一個辦公室單位。該樓宇於一九九三年落成。	截至估值日，該房地產物業受一份為期兩年之租約所規限，租期自二零二六年二月十四日至二零二八年二月十三日止，月租為	7,400,000 (柒佰肆拾萬圓整)
	海旁地段第123號C分段1、2小分段及餘段、D分段及餘段以及海旁地段第124號A分段2017份同等不可分割份數之64份之若干部分	該房地產物業的建築面積約為950平方英尺(或約88.26平方米)，其可售面積約為608平方英尺(或約56.48平方米)。	21,850港元(不包括管理費、政府差餉及地租)，作商業用途。	(北海集團應佔 100%權益： 7,400,000)
		該房地產物業根據兩項政府租約持有，租期為999年，自一八六零年十二月二十六日起計。	(詳情請參閱附註3。)	

## 附註：

1. 該房地產物業位於香港灣仔區，步行約8分鐘即可達港鐵灣仔站，步行約7分鐘即可達港鐵銅鑼灣站。鄰近地區為住宅及商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為嘉陵北海投資有限公司，請參見日期為一九九三年十一月三十日之註冊摘要編號第UB5874557號。
3. 根據嘉陵北海投資有限公司與啓致顧問有限公司訂立日期為二零二六年二月十四日的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期兩年，自二零二六年二月十四日至二零二八年二月十三日止，月租為21,850港元(不包括管理費、政府差餉及地租)，作商業用途。
4. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
5. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方英尺22港元至30港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
9.	香港 九龍 油麻地 上海街391號 太極軒393全棟  九龍內地段第1175號A分段 餘段	該房地產物業包括一棟25層樓高的樓宇，佔地面積約1,365平方英尺(約126.8平方米)。  該樓宇現為服務式公寓，大概於一九九九年落成。  根據 貴公司提供之資料，該房地產物業總建築面積(「建築面積」)約12,319平方英尺(或約1,144.48平方米)。	截至估值日，該房地產物業受多份租約所規限，合計月租為220,800港元，作不同用途。  (詳情請參閱附註4至8。)	111,500,000 (壹億壹仟壹佰伍拾萬圓整)  (北海集團應佔 100%權益： 111,500,000)

各樓層用途及樓面面積如下：

樓層	用途	概約建築 面積 (平方米)
地下	入口及商舖	93.676
一樓	商舖	92.499
二樓	商舖	92.499
四樓至 二十四樓	服務式公寓	865.809
總計：		<u>1,144.483</u>

該房地產物業根據政府租約持有，租期由一九零零年七月九日起計為期75年，並可續租75年。

## 附註：

1. 該房地產物業位於香港油麻地區，步行約2分鐘即可達港鐵油麻地站。鄰近地區為住宅及商業混合區。
2. 該房地產物業註冊擁有人為汎瑪國際投資有限公司，請參見日期為二零零七年五月八日之註冊摘要編號第07060102700642、07060102700653、07060102700660、07060102700670、07060102700680、07060102700693、07060102700705、07060102700710、07060102700721、07060102700736、07060102700748、07060102700757、07060102700764、07060102700775、07060102700781、07060102700797、07060102700809、07060102700813、07060102700820號。
3. 該房地產物業受限於下列重大產權負擔：
  - a) 以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，詳見日期為二零二零年七月二十一日的註冊摘要編號第20072402260024號；及
  - b) 以南洋商業銀行有限公司為受益人的租金轉讓，詳見日期為二零二零年七月二十一日的註冊摘要編號第20072701860208號。
4. 根據汎瑪國際投資有限公司與Lin Ching Hung訂立日期為二零二五年九月二日的租賃協議，該房地產物業的地下出租予後者，租期為兩年，自二零二五年九月二日至二零二七年九月一日(免租期自二零二五年九月二日至二零二五年十月一日，每月租金為28,000港元，包含政府差餉及租金及管理費，作商業用途。根據汎瑪國際投資有限公司與Lin Ching Hung訂立的退租協議，租約將於二零二六年四月一日終止。
5. 根據汎瑪國際投資有限公司與精進國際集團有限公司訂立日期為二零二五年五月十九日的租賃協議，該房地產物業的一樓出租予後者，租期為三年，自二零二五年七月二十日至二零二八年七月十九日(免租期自二零二五年五月二十日至二零二五年七月十九日，每月租金為23,000港元，包含管理費但不包含政府差餉及租金，作商業用途。
6. 根據汎瑪國際投資有限公司與Chung Yuk Nog小姐訂立日期為二零二三年四月二十六日的租賃協議，該房地產物業的二樓出租予後者，租期為三年，自二零二三年五月十六日至二零二六年五月十五日(免租期自二零二三年四月二十六日至二零二三年五月十五日，每月租金為21,000港元，不包含管理費以及政府差餉及租金，作商業用途。
7. 根據汎瑪國際投資有限公司與精進國際集團有限公司訂立日期為二零二三年一月三十一日的租賃協議，該房地產物業的5樓至24樓及地下Logo區的租期為三年，自二零二三年四月一日至二零二六年一月三十一日，每月租金為148,800港元，包含差餉、政府租金及管理費，但不包含任何非資本性、年度或作合法住宅／或服務式公寓用途的經常性支出。
8. 根據汎瑪國際投資有限公司與精進國際集團有限公司訂立日期為二零二六年二月二十八日的租賃協議，該房地產物業的5樓至24樓及地下Logo區的租期將為三年，自二零二六年四月一日至二零二九年一月三十一日，每月租金為220,000港元，包含差餉、政府租金，但不包含任何非資本性、年度或作合法住宅／或服務式公寓用途的經常性支出。
9. 汎瑪國際投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
10. 在估值過程中，吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之類似房地產物業的多項銷售資料。可比物業的單位售價介乎每平方英尺約7,192港元至8,906港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
10.	香港灣仔摩理臣山道11號 君儷酒店地下  內地段第3983號之餘段及 內地段第3984號之餘段	該物業包括位於一幢24層樓高樓宇底層的一個商業單位，該樓宇最初於約一九九八年完工，原為辦公大樓，並於二零零八年改建為三星級酒店。  該房地產物業的可售面積約為704平方英尺(或約65.40平方米)。  該物業由兩份政府租約持有，租期為999年，自一八九三年十二月十八日起計。	於估值日，該房地產物業受一份為期三年之租約所規限，租期自二零二五年十一月十五日至二零二八年十一月十四日止，每月租金為首年40,000港元，第二年至第三年(自二零二六年十一月十五日至二零二八年十一月十四日)為43,780港元，不包含管理費及政府差餉，作商業用途。  (詳情請參閱附註3。)	15,700,000 (壹仟伍佰柒拾萬圓整) (北海集團應佔100%權益： 15,700,000)

## 附註：

1. 該物業位於香港灣仔區，步行至港鐵灣仔站約需10分鐘，步行至港鐵銅鑼灣站約需5分鐘。周邊地區為住宅與商業混合區。
2. 該房地產物業的註冊擁有人為力運香港有限公司，請參見日期為二零零八年二月四日之註冊摘要編號第08022102720457號。
3. 根據力運香港有限公司與紅帶食品有限公司訂立日期為二零二五年十一月十三日的租賃協議，該房地產物業出租予後者，租期為三年，自二零二五年十一月十五日至二零二八年十一月十四日止，每月租金為首年40,000港元，第二年至第三年為43,780港元，不包含管理費及政府差餉，作商業用途。
4. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
5. 力運香港有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 在估值過程中，吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。可比物業的單位售價介乎每平方英尺約20,733港元至28,902港元。

## 估值報告

## 第二類 - 北海集團於香港持作自用的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
11.	香港新界元朗葡萄園美冬大道83號屋	該物業為一棟三層高的獨立庭院住宅，附有有蓋車庫，於二零零六年年左右完工。	於估值日，該房地產物業由 貴集團佔用作住宅用途。	43,800,000 (肆仟叁佰捌拾萬圓整)
	D.D. 104第4773號及其擴建部分之餘段中888,551份同等不可分割份數之7,345份	根據銷售手冊中的資料，該房地產物業的建築面積約為5,212平方英尺(或約484.2平方米)，可售面積約為3,985平方英尺(或約370.2平方米)，庭院面積約為2,146平方英尺(或約199.4平方米)，另加附屬設施面積約為1,914平方英尺(或約177.8平方米)。		(北海集團應佔 100%權益： 43,800,000)
		該房地產物業根據新批租約第YL4536號持有，租期為50年，自二零零零年四月二十八日起計。		

## 附註：

1. 該房地產物業位於香港元朗區牛潭尾地區，乘坐公共小巴約20分鐘即可到達港鐵元朗站。該地區周邊為低密度住宅開發區。
2. 該房地產物業的註冊擁有人為中華製漆置業有限公司(現稱為北海置業有限公司)，請參見日期為二零零七年十月八日之註冊摘要編號第07102602930266號。
3. 北海置業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 在估值過程中，吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。可比物業的單位售價為每平方英尺約6,627港元至9,819港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
12.	香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室  海旁地段第123號C分段第1、2小分段及餘段、D分段及餘段，以及海旁地段第124號A分段2,017份同等不可分割份數之64份之若干部分	該房地產物業包括一棟建於五層樓高商業/停車場上的24層樓高辦公樓之第28層內一個辦公室單位。該樓宇於一九九三年落成。  該房地產物業的建築面積約為1,483平方英尺(或約137.8平方米)，其可售面積約為954平方英尺(或約88.6平方米)。  該房地產物業根據兩份政府租約持有，租期為999年，自一八六零年十二月二十六日起計。	於估值日，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	9,190,000  (玖佰壹拾玖萬圓整)  (北海集團應佔100%權益： 9,190,000)

## 附註：

1. 該物業位於香港灣仔區，步行至港鐵灣仔站約需8分鐘，步行至港鐵銅鑼灣站約需7分鐘。周邊地區為住宅與商業混合區。
2. 該房地產物業的註冊擁有人為嘉陵北海投資有限公司，請參見日期為一九九三年十一月三十日之註冊摘要編號第UB5874557號。
3. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
4. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 在估值過程中，吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。可比物業的單位售價介乎每平方英尺約8,818港元至10,115港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
13.	香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓整層  海旁地段第123號C分段第1、2小分段及餘段、D分段及餘段以及海旁地段第124號A分段2017份同等不可分割份數之92份	該房地產物業包括一棟建於五層樓高商業/停車場上的24層樓高辦公樓之第31層整層。該樓宇於一九九三年落成。  該房地產物業的建築面積約為6,773平方英尺(或約629.23平方米),可售面積約為4,638平方英尺(或約430.88平方米)。  該房地產物業根據兩份政府租約持有,租期為999年,自一八六零年十二月二十六日起計。	於估值日,該物業由 貴集團估用作辦公用途。	47,320,000  (肆仟柒佰叁拾貳萬圓整)  (北海集團應佔100%權益: 47,320,000)

## 附註:

1. 該房地產物業位於香港灣仔區,步行至港鐵灣仔站約需8分鐘,步行至港鐵銅鑼灣站約需7分鐘。周邊地區為住宅與商業混合區。
2. 該房地產物業的註冊擁有人為嘉陵北海投資有限公司,請參見日期為一九九三年十一月三十日之註冊摘要編號第UB5874557號。
3. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
4. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 在估值過程中,吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。可比物業的單位售價介乎每平方英尺約8,818港元至10,115港元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
14.	香港灣仔摩理臣山道11號君儷酒店(不包括地下商舖)	該房地產物業為一棟24層高的樓宇(不包括地下商舖)，所在地塊地盤面積約為1,621平方呎(約150.596平方米)。	於估值日，該房地產物業由貴集團估用作酒店經營。	232,300,000 (貳億叁仟貳佰叁拾萬圓整)
	內地段第3983號之餘段及內地段第3984號之餘段	該樓宇最初於約一九九八年完工，原為辦公大樓，並於二零零八年改建為三星級酒店。		(北海集團應佔 100%權益： 232,300,000)
		根據經批准建築圖則，該樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為24,282.5平方英尺(或約2,255.92平方米)，共有80間客房。此總建築面積包括地下商舖，可售面積約為704平方英尺(或約65.40平方米)。		
		該房地產物業根據兩份政府租約持有，租期為999年，自一八九三年十二月十八日起計。		

## 附註：

1. 該物業位於香港灣仔區，步行至港鐵灣仔站約需10分鐘，步行至港鐵銅鑼灣站約需5分鐘。周邊地區為住宅與商業混合區。
2. 該房地產物業的註冊擁有人為力運香港有限公司，請參見日期為二零零八年二月四日之註冊摘要編號第08022102720457號。
3. 該房地產物業並無登記其他重大產權負擔。
4. 力運香港有限公司為貴公司間接全資附屬公司。
5. 在估值過程中，吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之類似房地產物業的多項銷售資料。可比物業的單位售價介乎每平方英尺約7,681港元至9,656港元。

## 估值報告

## 第三類－北海集團於香港持作未來發展的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
15.	香港新界元朗凹頭丈量約份第115號地段第879、880S.A. ss.1、880S.B. ss.1、881、882、883、884、885、889R.P.、891、1318、1326及1344號	該房地產物業包括13個相連的農業／舊約地住宅地段，總登記用地面積約為3,727.96平方米(或約40,127.8平方英尺)，其中包含1,287.70平方米(或約13,860.8平方英尺)的住宅用地及2,440.26平方米(或約26,267.0平方英尺)的農業用地。	於估值日，該物業為空置。	36,400,000 (叁仟陸佰肆拾萬圓整)  (北海集團應佔 100%權益： 36,400,000))

面積明細詳情如下：

地段編號	地盤面積 (平方英尺)
879	5,227.2
880S.A.ss.1	871.2
880S.B.ss.1	435.6
881	5,227.2
882	1,742.4
883	1,306.8
884	1,306.8
885	2,178
889R.P.	7,972.0
891	4,791.6
1318	5,600
1326	420
1344	3,049.0
總計：	<u>40,127.8</u>

該房地產物業的一部分包括一棟名為「潘屋」的單層住宅，該住宅建於六個地段上，包括地段第882、883、884、885、1318及1326號，總用地面積約為1,166.30平方米(或約12,554.0平方英尺)。

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
		<p>根據地段索引圖量度，該住宅的建築面積約為608.42平方米(或約6,549平方英尺)。</p>		
		<p>該房地產物業的餘下部分包括7個農業/住宅地段，總地盤面積約為2,561.70平方米(或約27,573.8平方英尺)，其中包含121.40平方米(或約1,306.8平方英尺)的住宅用地及2,440.26平方米(或約26,267.0平方英尺)的農業用地。</p>		
		<p>該房地產物業的地段第 879、880S.A.ss.1、880S.B.ss.1、881、882、883、884、885、889R.P.及891號按第115丈量約份的集體官契持有，租期為75年，由一八九八年七月一日起計，可續期24年減去該租期的最後三日，並依法延長至二零四七年六月三十日。</p>		
		<p>而地段第1318、1326及1344號根據大埔新批租約第6501、6752及7231號持有，該等地段的租賃條款、生效日期及租金均未能從相關新批租約中查證。</p>		

附註：

1. 該房地產物業位於元朗區凹頭一帶，距離港鐵元朗站約12分鐘步行路程。周邊環境屬鄉郊地區。
2. 該房地產物業的註冊擁有人為承禧有限公司，請參見日期為二零零七年十二月十三日之註冊摘要編號第08010400630052號。
3. 該房地產物業位於二零二五年三月十七日的《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/10》上劃為「未決定」地帶內。
4. 城市規劃委員會於二零二二年八月十二日就建議保護歷史建築物(潘屋)、建設康體文娛場所(藝術／古董博物館及文物教育)及建設社福設施(包括安老院)及配套餐飲設施批准申請許可(申請編號A/YL-NSW/292)。許可有效期直至二零二六年八月十二日，且於上述日期後，許可將不再有效，除非於上述日期前獲許可之發展經已開始或許可已獲續期。
5. 據 貴公司告知， 貴公司正探索房地產物業之不同方案。基於北海集團目前之財務狀況及其業務焦點及專長，房地產物業可能會出售予獨立第三方。該出售或屬符合 貴公司及 貴公司股東之整體最佳利益之最可行方案。 貴公司就該房地產物業並無即時發展計劃。
6. 承禧有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
7. 於吾等的估值過程中，吾等參考具有與房地產物業可比類似特點之類似房地產物業的多項銷售資料。該等可比物業的單位售價介乎約每平方英尺689港元至1,194港元。

## 估值報告

## 第四類－北海集團於中國持作投資的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
16.	中國廣東省廣州市 花都區新華鎮港口 工業開發區 嶺東路13號之廠房	<p>該房地產物業包括4塊相連的土地，總地盤面積約為23,139.69平方米(或約249,076平方英尺)，其上建有各種樓宇及構築物。</p> <p>該等樓宇及構築物包括兩幢單層廠房、一幢五層高的綜合大樓(用作辦公室、員工宿舍及食堂)以及一幢單層工業大樓，分別於一九九五年、一九九九年及二零零八年落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為12,708.23平方米(或約136,791平方英尺)，其中有產權證書的樓宇總建築面積約11,460.94平方米(或約123,365.6平方英尺)，而餘下並未獲發任何產權證書的樓宇約1,247.29平方米(或約13,425.8平方英尺)。</p> <p>該房地產物業的土地使用權已獲批出為期50年的期限，作工業用途，其中最近期的期限將於二零四五年二月二十六日屆滿。</p>	<p>於估值日，該房地產物業受租約所規限，每月租金為人民幣381,246.9元，用作製造／辦公用途。</p> <p>(詳情請參閱附註6。)</p>	<p>30,900,000</p> <p>(叁仟零玖拾萬圓整)</p> <p>(北海集團應佔 100%權益： 30,900,000)</p>

## 附註：

1. 該房地產物業位於廣州市花都區，距廣州白雲國際機場約40分鐘車程。其周邊環境屬工業區。
2. 根據花都區人民政府於二零零零年六月二十日頒發的《國有土地使用證》(花國用(2000)字第11034127號)，該房地產物業(地盤面積約1,247.30平方米)的土地使用權已授予廣州市維美雲石有限公司(「維美雲石」)，作工業用途，期限至二零四五年二月二十六日屆滿。
3. 根據國土資源和房屋管理局花都區分局於二零零零年六月二十一日頒發的《房地產權證》(粵房地証字第2062883號)，該房地產物業(地盤面積約15,703.41平方米)的土地使用權以及一號及二號廠房(總建築面積約7,135.81平方米)的所有權，已合法歸屬於維美雲石，作工業用途，期限至二零四五年二月二十六日屆滿。
4. 根據廣州市規劃和自然資源局於二零二三年八月二十四日頒發的《不動產權證書》(粵(2023)廣州市不動產權第08057863號)，該房地產物業(地盤面積約721.02平方米)的土地使用權以及一幢五層高綜合大樓(建築面積約2,670.5平方米)的所有權，已合法歸屬於維美雲石，作綜合用途，期限至二零四五年二月二十六日屆滿。
5. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一二年一月五日頒發的《房地產權證》(粵房地權証穗花字第0300078065號)，該房地產物業(地盤面積約5,467.96平方米)的土地使用權以及一幢單層工業大樓(建築面積約1,654.63平方米)的所有權，已合法歸屬於維美雲石，作工業用途，租期50年，由一九九六年十二月十三日起計算。
6. 根據維美雲石與廣州全盛汽車配件有限公司於二零二三年二月二十八日訂立的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期六年，由二零二三年三月一日至二零二九年二月二十八日止，首兩年每月租金為人民幣355,830.44元，其後兩年每月租金為人民幣381,246.9元，餘下租期每月租金為人民幣406,663.36元，該等租金不包括相關支出，物業用作製造／辦公用途。
7. 上述租賃協議中，該房地產物業樓宇的若干部分(總建築面積約1,247.29平方米)並未獲發任何業權證書。因此，吾等在估值中並未賦予該等部分任何商業價值。
8. 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下各項：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於維美雲石。
  - b. 維美雲石有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及處置該房地產物業。
  - c. 該房地產物業並無任何抵押。
9. 維美雲石為 貴公司的間接全資附屬公司。
10. 於吾等的估值過程中，吾等參考了具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租金資料的每月單位租金介乎約每平方米人民幣18元至人民幣21元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
17.	中國廣東省深圳市 南山區桃園路 田廈金牛廣場A座2506及 2507室	該房地產物業包括一幢約於二零一二年落成的40層高辦公大樓內的2個辦公室單位。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)約為403.18平方米(或約4,340平方英尺)。  各組成單位的建築面積如下：一	於估值日，該房地產物業受兩份租約所規限，最後屆滿日期為二零二九年三月三十一日，每月租金總額為人民幣37,452.8元，用作辦公用途。  (詳情請參閱附註3及4。)	14,600,000  (壹仟肆佰陸拾萬圓整)  (北海集團應佔100%權益： 14,600,000)
		單位	建築面積(概約) 平方米 平方英尺	
		2506	235.04 2,530	
		2507	168.14 1,810	
		總計：	<u>403.18</u> <u>4,340</u>	
		該房地產物業的土地使用權已獲批出作辦公用途，期限由二零零八年六月二十日起至二零五八年六月十九日止。		

## 附註：

1. 該房地產物業位於深圳市南山區，距離寶安國際機場約30分鐘車程。周邊環境屬商業區。
2. 根據深圳市人民政府於二零一三年九月十八日頒發的兩份《房地產權證》(深房地字第4000573794及4000573799號)，該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司，作辦公用途，期限至二零五八年六月十九日屆滿。
3. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與深圳市安格室內設計有限公司於二零二六年三月十三日訂立的租賃協議，該房地產物業的2506單位已出租予後者，租期為三年，由二零二六年四月一日起至二零二九年三月三十一日止，免租期為二零二六年四月一日至二零二六年四月三十日，每月租金為人民幣16,452.8元(不包括管理費及其他相關支出)，用作辦公用途。
4. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與深圳市壹壺老茶商貿有限公司於二零二三年三月二日及二零二五年四月九日訂立的租賃協議及補充協議，該房地產物業的2507單位已出租予後者，租期為四年，由二零二三年三月一日起至二零二七年二月二十八日止，每年二月一日至二月二十八日為免租期，每月租金為人民幣21,000元(不包括管理費及其他相關支出)，用作辦公用途。
5. 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下各項：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - b. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及處置該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
6. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
7. 於吾等的估值過程中，吾等參考了具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。該等可比物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣38,005元至人民幣41,991元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
18.	中國廣東省深圳市 寶安區沙井街道 新沙路與環鎮路交匯處 萬科翡悅郡園(三期)1棟 B座2301-2,2501-2,2601-2室 及C座2603-4,2703-4室	該房地產物業包括一個於約二零一五年落成的中型高層住宅發展項目中第三期1棟B座及C座的10個住宅單位。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)約為877.7平方米(或約9,447.56平方英尺)。	於估值日,該房地產物業受九份租約所規限,最後屆滿日期為二零二八年六月三十日,每月租金總額為人民幣35,389元,用作住宅用途。  (詳情請參閱附註3。)	37,280,000  (叁仟柒佰貳拾捌萬圓整)  (北海集團應佔100%權益: 37,280,000)

各組成單位的建築面積如下:-

座	單位	建築面積(概約)	
		平方米	平方英尺
B	2301	87.5	941.85
	2302	87.5	941.85
	2501	87.5	941.85
	2502	87.5	941.85
	2601	87.5	941.85
	2602	87.5	941.85
C	2603	88.17	949.06
	2604	88.18	949.17
	2703	88.17	949.06
	2704	88.18	949.17
總計:		<u>877.70</u>	<u>9,447.56</u>

該房地產物業的土地使用權已獲批出作住宅用途,期限由二零一一年四月八日起至二零一八年四月七日止。

附註：

1. 該房地產物業位於深圳市寶安區，距離寶安國際機場約40分鐘車程。周邊環境屬住宅區。
2. 根據中華人民共和國國土資源部於二零一六年三月八日頒發的10份《不動產權證書》(粵(2016)深圳市不動產權第0051428號、0051433號、0051436號、0051438號、0051444號、0051447號、0051451號、0051454號、0051457號及0051461號)，該房地產物業(總建築面積約877.84平方米)的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司，作住宅用途，期限至二零八一年四月七日屆滿。
3. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與各獨立第三方承租人於二零二二年六月二十五日至二零二六年四月一日期間訂立的9份租賃協議，該房地產物業出租予承租人，最新租期將於二零二八年六月三十日屆滿，每月租金總額為人民幣35,389元，作住宅用途。其詳情概述於下表：

座	單位	建築面積 平方米	建築面積 平方英尺	期限	每月租金 人民幣
B	2301	87.5	941.85	二零二五年十一月一日至 二零二六年十月三十一日	3,900
	2302	87.5	941.85	二零二五年六月一日至 二零二六年五月三十一日	3,700
	2501	87.5	941.85	二零二五年九月一日至 二零二六年八月三十一日	3,900
	2502	87.5	941.85	由 貴集團佔用	-
	2601	87.5	941.85	二零二三年二月五日至二零 二七年二月四日	4,200
	2602	87.5	941.85	二零二四年七月二十九日至 二零二六年七月二十八日	4,000
C	2603	88.17	949.06	二零二五年七月一日至 二零二六年六月三十日	3,600
	2604	88.18	949.17	二零二五年四月十日二零二七 年四月九日	4,200
	2703	88.17	949.06	二零二二年七月一日至二零二八 年六月三十日	4,189
	2704	88.18	949.17	二零二五年三月一日至二零二六 年十月三十一日	3,700
總計：		<u>877.7</u>	<u>9,447.56</u>		<u>35,389</u>

4. 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - b. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
5. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等的估值過程中，吾等已參考地區內具有與該房地產物業可比類似特徵的類似房地產物業的各類銷售資料。可比物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣39,904元至人民幣45,377元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
19.	中國北京市朝陽區 望京東園綠地中心第4棟 49層4905號房	該房地產物業包括位於一棟大約於二零一六年完工的55層商業樓宇內的一個辦公室單位。  該房地產物業的建築面積(「建築面積」)約為493.75平方米(或約5,314.7平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲批出,期限自二零一零年十月十五日起至二零二零年十月十四日止,作商業用途。	於估值日,該房地產物業受一份租約所規限,每月租金為人民幣60,072.9元,作辦公用途。  (詳情請參閱附註3。)	22,350,000  (貳仟貳佰叁拾伍萬圓整)  (北海集團應佔 100%權益: 22,350,000)

## 附註:

- 該房地產物業位於北京市朝陽區,距離北京首都國際機場約25分鐘車程。相鄰地段為商業與住宅區。
- 根據北京市規劃和自然資源委員會於二零一九年八月八日頒發的《不動產權證書》(京(2019)朝不動產權第0067885號),海諾威特種塗料(新豐)有限公司依法擁有建築面積約493.75平方米的該房地產物業土地使用權及樓宇所有權,期限於二零二零年十月十四日屆滿,作商業用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與菲悅(北京)建築裝飾工程有限公司於二零二五年一月七日訂立的租賃協議,該房地產物業租賃予後者,自二零二五年三月一日起至二零二零年二月二十八日止,為期五年,免租期為自二零二五年三月一日至二零二五年八月三十一日,每月租金為人民幣60,072.9元,含管理費及其他辦公用途相關支出。
- 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容:
  - 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - 該房地產物業不受任何抵押的限制。
- 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
- 於吾等的估值過程中,吾等已參考地區內具有與該房地產物業可比類似特徵的類似房地產物業的各類銷售資料。可比物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣40,000元至人民幣52,066元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	截至二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
20.	中國上海市青浦區徐涇鎮 諸光路1588弄499號綠地融 信商業中心8層801及807室	該房地產物業包括於二零一六年 完工的大型中層商業開發項目內 的一棟辦公樓宇中的兩個辦公單 位。  該房地產物業的總建築面積(「建 築面積」)約為535.88平方米(或約 5,768.21平方英尺)。	於估值日，該房地產物業受 兩份租約所規限，最後屆滿 日期為二零二七年十二月 三十日屆滿，每月租金總額 為人民幣49,713.12元，作辦 公用。  (詳情請參閱附註4及5。)	16,800,000  (壹仟陸佰捌拾萬 圓整)  (北海集團應佔 100%權益： 16,800,000)

組成單位的建築面積如下：-

單位	建築面積(概約)	
	平方米	平方英尺
801	268.00	2,884.75
807	267.88	2,883.46
總計：	<u>535.88</u>	<u>5,768.21</u>

該房地產物業的土地使用權已獲批出，期限自二零一三年七月十二日起至二零五三年七月十一日止，作餐飲及酒店用途；自二零一三年七月十二日起至二零五三年七月十一日止，作商業用途；自二零一三年七月十二日起至二零六三年七月十一日止，作辦公用途。

## 附註：

1. 該房地產物業位於上海市青浦區，距離上海虹橋國際機場約20分鐘車程。相鄰地段為商業及工業區。
2. 根據上海市自然資源確權登記局於二零一九年六月二十六日頒發的《不動產權證》(滬(2019)青字不動產權第015851號)，海諾威特種塗料(新豐)有限公司依法擁有801室(建築面積約268平方米)以及車位號為371、372、373、374及375的停車位(總建築面積約為187.8平方米)的土地使用權及樓宇所有權。
3. 根據上海市自然資源確權登記局於二零一九年六月二十六日頒發的《不動產權證書》(滬(2019)青字不動產權第015856號)，海諾威特種塗料(新豐)有限公司依法擁有807室(建築面積約267.88平方米)以及車位號為376、486、487、488及489的停車位(總建築面積約為187.8平方米)的土地使用權及樓宇所有權。
4. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與遂昌捷科供應鏈科技有限公司於二零二五年十一月二十日訂立的租賃協議，該房地產物業801室租賃予後者，租期自二零二五年十二月三十一日至二零二七年十二月三十一日，免租期為自二零二五年十二月三十一日至二零二六年一月三十一日以及二零二六年十二月三十一日至二零二七年一月三十一日，每月租金為人民幣22,824.67元，不包含管理費及其他辦公用途相關支出。
5. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與浙江艾克拉進出口貿易有限公司於二零二四年七月十日訂立的租賃協議，該房地產物業807室租賃予後者，租期自二零二四年八月一日至二零二七年二月二十八日，免租期為自二零二四年八月一日至二零二五年二月二十八日，每月租金為人民幣26,888.45元，不包含管理費及其他辦公用途相關支出。
6. 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - b. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
7. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
8. 於吾等的估值過程中，吾等已參考地區內具有與該房地產物業可比類似特徵的類似房地產物業的各類銷售資料。可比物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣31,164元至人民幣35,858元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	截至二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
21.	中國上海市青浦區 徐涇鎮諸光路1588弄499號 綠地融信商業中心地下一層 371、372、373、374、375、 376、486、487、488及489號 停車位	該房地產物業包括位於一個於二 零一六年完工的大型中層商業開 發項目地下層的10個停車位。  該房地產物業的總建築面積(「建 築面積」)約為375.6平方米(或約 4,043平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲 批出，期限自二零一三年七月 十二日起至二零五三年七月十一 日止，作餐飲及酒店用途；自二 零一三年七月十二日起至二零 五三年七月十一日止，作商業用 途；自二零一三年七月十二日起 至二零六三年七月十一日止，作 辦公用途。	於估值日，該房地產物業受 多份租約所規限，最後屆滿 日期為二零二七年二月 二十八日，每月租金總額為 人民幣6,700元，作停車位用 途。  (詳情請參閱附註4。)	2,520,000  (貳佰伍拾貳萬圓 整)  (北海集團應佔 100%權益： 2,520,000)

## 附註：

1. 該房地產物業位於上海市青浦區，距離上海虹橋國際機場約20分鐘車程。相鄰地段為商業及工業區。
2. 根據上海市自然資源確權登記局於二零一九年六月二十六日頒發的《不動產權證書》(滬(2019)青字不動產權第015851號)，海諾威特種塗料(新豐)有限公司依法擁有801室(建築面積約268平方米)以及車位號為371、372、373、374及375的停車位(總建築面積約為187.8平方米)的土地使用權及樓宇所有權。
3. 根據上海市自然資源確權登記局於二零一九年六月二十六日頒發的《不動產權證書》(滬(2019)青字不動產權第015856號)，海諾威特種塗料(新豐)有限公司依法擁有802室(建築面積約267.88平方米)以及車位號為376、486、487、488及489的停車位(總建築面積約為187.8平方米)的土地使用權及樓宇所有權。
4. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與各獨立第三方租戶於二零二四年九月六日及二零二五年十二月二十四日期間訂立的8份租賃協議，該房地產物業出租予租戶，最後屆滿日期為二零二七年二月二十八日，每月租金總額為人民幣6,700元，作停車位用途。其詳情概述於下表：

單位	期限	每月租金 人民幣
B371	二零二五年十一月一日至二零二六年四月三十日	700
B372	二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日	650
B373	二零二五年十月二十七日至二零二六年四月二十六日	700
B374	二零二五年十一月十三日至二零二六年十一月十二日	650
B375	二零二五年十一月二十五日至二零二六年十一月二十四日	650
B376	二零二五年十一月三日至二零二六年十一月二日	700
B486	二零二四年九月一日至二零二七年二月二十八日	700
B487、B488、 B489	二零二五年一月一日至二零二六年十一月三十日	1,950
		6,700

5. 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - b. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
6. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
7. 於吾等的估值過程中，吾等已參考地區內具有與該房地產物業可比類似特徵的類似房地產物業的各類租賃資料。該等租賃資料的每月單位租金介乎約每停車位人民幣800元至人民幣900元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	截至 二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
22.	中國廣東省中山市 三角鎮月灣路36號 翡翠明珠雅苑一區二號樓 二單元 1003,1103,1203,1303及 1403號房	該房地產物業包括5個住宅單位，位於名為「翡翠明珠雅苑」的大型住宅發展項目內，該項目約於二零一八年落成。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)約為597.25平方米(或約6,428.8平方英尺)。	於估值日，該房地產物業受多份租約所規限，屆滿日期為二零二七年一月三十一日，作住宅用途，每月總租金為人民幣8,750元。  (詳情請參閱附註3。)	4,040,000  (肆佰零肆萬圓整)  (北海集團應佔 100%權益： 4,040,000)

各組成單位的建築面積如下：-

單位	建築面積(概約)	
	平方米	平方英尺
1003	119.45	1,285.76
1103	119.45	1,285.76
1203	119.45	1,285.76
1303	119.45	1,285.76
1403	119.45	1,285.76
總計：	<u>597.25</u>	<u>6,428.8</u>

該房地產物業的土地使用權已獲批出，期限至二零七五年七月十五日屆滿，作商業及住宅用途。

附註：

1. 該房地產物業位於中山市三角鎮，距廣州白雲國際機場約1.5小時車程，距中山火車站約30分鐘車程。鄰近區域為住宅區。
2. 根據中山市自然資源局簽發的五份《不動產權證書》，即粵(2019)中山市不動產權第0288532、0284571、0289924及0288720號，以及粵(2020)中山市不動產權第0155306號，該房地產物業的總建築面積為597.25平方米，其土地使用權及樓宇所有權由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法持有，期限至二零七五年七月十五日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與多名獨立第三方租戶於二零二五年五月十五日至二零二五年十二月十九日期間訂立的五份租賃協議，該房地產物業已出租予該等租戶，最後屆滿日期於二零二七年一月三十一日屆滿，作住宅用途，每月租金總額為人民幣8,750元。詳情概述於下表：

單位	期限	每月租金 人民幣
1003	二零二五年九月一日至二零二六年八月三十一日	1,850
1103	二零二五年六月一日至二零二六年五月三十一日	1,800
1203	二零二五年九月十六日至二零二六年九月十五日	1,500
1303	二零二六年二月一日至二零二七年一月三十一日	1,800
1403	二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日	1,800
		8,750

4. 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - b. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
5. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等的估值過程中，吾等已參考地區內具有與該房地產物業可比類似特徵的類似房地產物業的各類銷售資料。可資比較物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣6,159元至人民幣7,542元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	截至二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
23.	中國廣東省中山市 三角鎮月灣路36號 翡翠明珠雅苑一區 地庫一層之069及076號停車位	該房地產物業包括一個大型住宅發展項目「翡翠明珠雅苑」(約於二零一八年落成)地庫層內的2個停車位。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)約為86.44平方米(或約930平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲批出，期限至二零七五年七月十五日屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日，該房地產物業為空置並可供出租。	100,000  (壹拾萬圓整)  (北海集團應佔 100%權益： 100,000)

## 附註：

1. 該房地產物業位於中山市三角鎮，距廣州白雲國際機場約1.5小時車程，距中山火車站約30分鐘車程。鄰近區域為住宅區。
2. 根據中山市自然資源局簽發的兩份《不動產權證書》，即粵(2021)中山市不動產權第0350644及0356978號，該房地產物業總建築面積為86.44平方米，其土地使用權及樓宇所有權由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法持有，期限至二零七五年七月十五日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - b. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
4. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 於吾等的估值過程中，吾等已參考地區內具有與該房地產物業可比類似特徵的類似房地產物業的各類租賃資料。該等租賃資料的每月單位租金介乎約每個停車位人民幣180元至人民幣230元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	截至二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
24.	中國上海市浦東新區 東方路971號 錢江大廈25樓H室	該房地產物業為一幢名為「錢江大廈」的27層商業大廈(約於二零零四年落成)內的一個辦公單位。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)約為133.35平方米(或約1,435.4平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲批出,年期自二零零九年七月二十二日起,至二零四三年九月十六日屆滿,作綜合用途。	於估值日,該房地產物業受一份租約所規限,作辦公用途,每月租金為人民幣14,480元。  (詳情請參閱附註3。)	2,880,000  (貳佰捌拾捌萬圓整)  (北海集團應佔 100%權益: 2,880,000)

## 附註:

1. 該房地產物業位於上海市浦東新區,距上海浦東國際機場約20分鐘車程。鄰近區域為商業區。
2. 根據上海市自然資源確權登記局簽發的《上海市房地產權證》,即滬(2020)浦字不動產權第049519號,該房地產物業建築面積約133.35平方米,其土地使用權及樓宇所有權由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法持有,期限至二零四三年九月十六日屆滿,作綜合用途。
3. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與上海豪多客商業管理有限公司於二零二三年七月二十七日訂立的租賃協議,該房地產物業已出租予後者,租期為四年,自二零二三年八月一日起至二零二七年七月三十一日止,其中免租期為二零二三年八月一日至二零二三年十一月三十日,首20個月每月租金為人民幣13,791元,剩餘租期每月租金為人民幣14,480元,作辦公用途,不包括管理費及其他相關支出。
4. 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容:
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - b. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
5. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等的估值過程中,吾等已參考地區內具有與該房地產物業可比類似特徵的類似房地產物業的各類銷售資料。可資比較物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣20,388元至人民幣25,000元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	截至二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
25.	中國廣東省廣州市天河區 海安路13號 財富世紀廣場A1座 17樓1704室	該房地產物業為一幢35層辦公大樓(約於二零一一年落成)內的一個辦公單位。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)約為347.61平方米(或約3,741.67平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲批出,年期為50年,自二零零八年五月七日起,作商業用途。	於估值日,該房地產物業空置並可供出租。	9,430,000  (玖佰肆拾叁萬圓整)  (北海集團應佔 100%權益: 9,430,000)

## 附註:

- 該房地產物業位於廣州市天河區,距廣州白雲國際機場約1小時車程。鄰近區域為商業區。
- 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一四年三月十八日簽發的《房地產權證》(粵房地權證穗字第0920180637號),該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法持有,年期為50年,自二零零八年五月七日起,作商業用途。
- 北海集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容:
  - 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司。
  - 海諾威特種塗料(新豐)有限公司有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - 該房地產物業不受任何抵押的限制。
- 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
- 於吾等的估值過程中,吾等已參考地區內具有與該房地產物業可比類似特徵的類似房地產物業的各類銷售資料。可資比較物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣26,989元至人民幣30,027元。

## 估值報告

## 第五類－北海集團於香港持有附帶使用權的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	截至二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
26.	香港天后廟道144-158號雲峰大廈16樓C2室及雲景道77號雲峰大廈地下車庫16號停車位	該房地產物業包括一個名為雲峰大廈的發展項目(由四幢高層住宅大樓組成,約於一九六六年落成)中C座16樓的一個住宅單位,以及下層停車場的一個停車位。  根據差餉物業估價署的資料,該房地產物業住宅單位的實用面積約為1,407平方英尺(或約130.7平方米)。	於估值日期,該房地產物業由一名獨立第三方授權人授權,並由北海集團佔用作自用。	無商業價值

## 附註：

1. 該房地產物業位於香港島北角區半山,步行至港鐵炮台山站約需10分鐘。鄰近區域為住宅區。
2. 根據滙栢集團有限公司與泛波發展有限公司於二零二五年四月一日訂立的許可協議,該房地產物業已許可予後者,許可期為兩年,自二零二五年四月一日起至二零二七年三月三十一日止,每月許可費為79,860港元,包含大廈管理費、政府地租及差餉,作私人住宅用途。
3. 該房地產物業的被許可人為泛波發展有限公司,該公司為 貴公司間接全資附屬公司。

根據上市規則第5.09條，倘本集團於本通函刊發前三個月內就任何本通函所述本集團物業取得多於一份估值報告，則所有其他有關報告亦須一併載入本通函內。

以下為獨立估值師捷利行測量師有限公司於二零二六年三月二十日就北海集團有限公司於二零二五年十二月三十一日所持物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供會計參考之用，且其基準未必能與貴集團董事向吾等提供之資料作比較。

敬啟者：

**有關：位於香港及中華人民共和國之物業(「該等物業」)估值**

吾等遵照北海集團有限公司(「指示方」)之指示，對指示方及／或其附屬公司持有的物業組合進行估值，以供會計參考之用。其詳情載於隨附之估值證書。吾等確認已進行有關調查及作出查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)市值之意見。

**估值準則及基準**

吾等估值乃根據香港測量師學會(「HKIS」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年)及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(「IVS」)編製。

吾等之估值乃基於市值基準進行，市值定義為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎並無強迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。

市值為一項資產或負債之估計價值，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。

吾等進行估值時已假設擁有人在公開市場將物業出售，而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，以影響該等物業之價值。

吾等在估值中並無考慮該等物業之任何抵押或所欠負之款項，以及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其資本價值之產權負擔、限制及繁重開支。

## 估值方法

### 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

在就 貴集團持作投資之物業形成市值意見時，吾等採納以下兩種估值方法，即(i)收益法；(ii)市場法。就(i)收益法而言，市值為通過對當前及預測收入進行資本化或折算得出，即租賃剩餘期限內之現行租金及該物業預期未來將收取之公平市場租金。就(ii)市場法(或直接比較法)而言，吾等已參考相關市場上可獲得之可比較物業之銷售憑證及交易。於收集及分析可比較交易後，吾等已就該等物業與可比較物業於時間、地點及其他相關因素方面之差異作出適當調整。該等物業之適銷性亦已予以考慮。

### 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

就第一號物業而言，吾等已採用市場法(或直接比較法)對每項該等物業之市值進行估值。就該等物業第二號至第十一號而言，吾等已採用收益法對該等物業之市值進行估值。

直接比較法為中國最廣泛使用之估值方法，其依據為參考相關市場現有之可比較銷售憑證。通過分析於規模、特徵及位置相若的可比較物業，並仔細權衡各物業之所有各自優劣勢，從而得出市值。

收益法為一種將未來現金流量轉換為單一當前資本價值得出價值指標之估值方法。該方法亦稱為投資法，用於分析物業產生收益之能力(即通常為收入及復歸所帶來之貨幣收益)，並將該等收益轉換為當前價值指標。

在目前訂有租約的物業進行市值估值時，吾等已採納年期及復歸法。評估過程中將考慮該等物業之使用年期、租約條款及條件之詳情(包括租金金額、續租選擇權及其他相關條件)。

### 資料來源

在分析過程中，吾等很大程度上依賴指示方提供之資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、地盤及樓面面積、佔用及所有其他相關資料等事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供或自相關政府部門收集之文件所載資料而作出，故此僅為約數。提供予吾等之資料對估值具有重要影響，而吾等並無理由懷疑其合法性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

就位於香港之物業而言，吾等已在土地註冊處進行土地查冊，並已獲提供租約副本及吾等認為必要之相關文件。然而，吾等並未查閱源文件以核實擁有權，亦未確定是否存在任何未有出現在吾等所獲副本上之修訂。所有文件僅供參考用途。

就位於中國之物業而言，根據不動產權證書，第一號物業之登記擁有人為廣州市維美雲石有限公司，而第二號至第十一號物業之登記擁有人為海諾威特種塗料(新豐)有限公司。然而，吾等並非法律專業人士，吾等無法確定該等物業之業權及已登記之產權負擔(如有)。

## 物業視察

於二零二五年六月、二零二五年十二月或二零二六年一月，吾等在本次估值所需的範圍內已對該等物業及其周邊環境進行視察。在視察過程中，吾等未有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未對樓宇設施進行任何結構勘測或任何測試。因此，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損壞。

## 估值考量及假設

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別及其他相關資料向吾等提供之意見。

吾等並無實地測量以核實該等物業地盤面積之準確性，並假設獲提供之文件及官方地盤圖中所列地盤面積準確無誤。吾等並無實地調查以確定地基狀況及設施方面是否適合任何未來發展。吾等之估值乃按該等方面均屬滿意之基準而作出。

吾等並不知悉該等物業任何可能已進行之環境評核或其他環境調查或土壤測量之內容，及其可能引起對任何污染或出現任何該等污染可能性之關注。吾等於進行估值工作時已假設該等物業並無用作導致污染或潛在導致污染之用途。

## 保密及免責聲明

本報告及估值僅作整體之用，不可在未有提述整體報告之情況下使用其任何部分。擁有本報告或其任何副本並不代表有權複印。在未得吾等就報告之形式及內容發出書面同意之情況下，不可於任何文件、通函或聲明中引用本報告整體或其任何部分，或提述吾等之名稱、估值及報告，或刊發本報告。

捷利行測量師有限公司及其董事及僱員僅須對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何責任、義務或法律責任。

閣下同意就吾等可能因是次委聘而招致之任何及一切損失、索償、訴訟、賠償、開支或負債(包括合理之律師費)對吾等作出彌償,以免吾等受到任何損害。閣下之彌償及報銷責任應擴大至捷利行測量師有限公司之任何控制人士,包括任何董事、高級職員、員工、分包商、聯屬公司或代理。倘吾等因是次委聘而須承擔任何責任,不論所提出的法律理論為何,該責任將以吾等就是次委聘收取之酬金金額為限。

除非另有說明,本文中所有金額,第一類以港元列示,第二類以人民幣列示。隨函附上吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
28樓E室  
北海集團有限公司  
徐蔭堂先生 台照

捷利行測量師有限公司  
謹啟

二零二六年三月二十日

## 價值概要

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

編號	物業	業主	建築面積 (約數，除另有 說明外)	於二零二五年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
1.	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓A室	嘉陵北海投資 有限公司	139.73 平方米	12,200,000
2.	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓B室	嘉陵北海投資 有限公司	88.82平方米	7,700,000
3.	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓C室	嘉陵北海投資 有限公司	87.33平方米	7,600,000
4.	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓D室	嘉陵北海投資 有限公司	87.33平方米	7,600,000
5.	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓F室	嘉陵北海投資 有限公司	88.26平方米	7,700,000
6.	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心18層整層	嘉陵北海投資 有限公司	629.23平方米	55,000,000
7.	香港九龍旺角上海街497號地下	泛波發展 有限公司	50.63平方米 (實用面積)	14,900,000
			<b>總計(港元)</b>	<b>112,700,000</b>

## 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	業主	建築面積 (約數)	於二零二五年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	中國廣東省 廣州市花都區 新華鎮港口工業開發區 嶺東路之廠房	廣州市維美雲石 有限公司	11,460.94平方米	31,030,000
2.	中國上海市 浦東新區 東方路971號 錢江大廈 25樓H室	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	133.35平方米	2,930,000
3.	中國廣東省 深圳市南山區 桃園路 田廈金牛廣場A座 2506室	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	235.04平方米	8,490,000

編號	物業	業主	於二零二五年	
			建築面積 (約數)	十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4.	中國廣東省 深圳市南山區 桃園路田廈金牛廣場A座 2507室	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	168.14平方米	6,350,000
5.	中國廣東省 深圳市寶安區 沙井鎮 萬科翡悅郡園1棟B座 2301-02、2501-02、2601-02室及 1棟C座2603-4、2703-4室	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	877.70平方米	38,230,000
6.	中國北京市 朝陽區 望京東園綠地中心第4棟 49層4905號房	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	493.75平方米	23,290,000

編號	物業	業主	建築面積 (約數)	於二零二五年
				十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
7.	中國上海市 青浦區 徐涇鎮諸光路1588弄499號 綠地融信商業中心 8層801及807室	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	535.88平方米	17,180,000
8.	中國上海市 青浦區 徐涇鎮諸光路1588弄499號 綠地融信商業中心 地下一層的371號至376號及486號至 489號停車位	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	375.60平方米	2,600,000
9.	中國廣東省 中山市三角鎮 月灣路36號 翡翠明珠雅苑一區二號樓二單元 1003、1103、1203、1303及1403房	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	597.25平方米	4,120,000

編號	物業	業主	建築面積 (約數)	於二零二五年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
10.	中國廣東省 中山市三角鎮 月灣路36號 翡翠明珠雅苑一區 地庫一層的069及076號停車位	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	86.44平方米	94,000
11.	中國廣東省 廣州市天河區 海安路13號 財富世紀廣場17樓1704室	海諾威特種塗料 (新豐)有限公司	347.61 平方米	9,490,000
			總計(人民幣元)：	<b>143,804,000</b>

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
1	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓A室  海旁地段第123號C段 第1及2小段與餘段、D段 與餘段，以及海旁地段 第124號A段之2017份 相等及不分割份數中之 64份之若干部分	該物業為一個寫字樓單位，位於一 幢於一九九三年落成的24層寫字樓 (建於一棟5層商業/停車場基座之 上)28樓。  該物業的總建築面積約為1,504平方 英尺(或約139.73平方米)，其實用面 積約為967平方英尺(或約89.84平方 米)。  該物業乃按兩份政府租約持有，均 自一八六零年十二月二十六日起計 為期999年。	該物業與第二號物業一 併訂有租約，自二零二三 年十一月一日起至二零 二六年十月三十一日止 為期三年，月租金為 63,960港元(不包括差餉 及管理費)，作辦公用途。  (詳情請參閱附註2。)	12,200,000  (壹仟貳佰貳 拾萬圓整)

## 附註：

- 登記業主為嘉陵北海投資有限公司，請參見日期為一九九三年十一月三十日的註冊摘要編號第UB5874557號。
- 根據嘉陵北海投資有限公司與澳大利物業管理有限公司於二零二三年十月二十日訂立的租賃協議，該物業與第二號物業一併出租予後者，自二零二三年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止為期三年，月租金為63,960港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。
- 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
2	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓B室  海旁地段第123號C段第1 及2小段與餘段、D段與 餘段，以及海旁地段第 124號A段之2017份相等 及不分割份數中之64份 之若干部分	該物業為一個寫字樓單位，位於一 幢於一九九三年落成的24層寫字樓 (建於一棟5層商業/停車場基座之 上)28樓。  該物業的總建築面積約為956平方英 呎(或約88.81平方米)，其實用面積 約為615平方英呎(或約57.13平方米)。  該物業乃按兩份政府租約持有，均 自一八六零年十二月二十六日起計 為期999年。	該物業與第一號物業一 併訂有租約，自二零二三 年十一月一日起至二零 二六年十月三十一日止 為期三年，月租金為 63,960港元(不包括差餉 及管理費)，作辦公用途。  (詳情請參閱附註2。)	7,700,000  (柒佰柒拾萬圓整)

## 附註：

1. 登記業主為嘉陵北海投資有限公司，請參閱日期為一九九三年十一月三十日的註冊摘要編號第UB5874557號。
2. 根據嘉陵北海投資有限公司與澳大利物業管理有限公司於二零二三年十月二十日訂立的租賃協議，該物業與第一號物業一併出租予後者，自二零二三年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止為期三年，月租金為63,960港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。
3. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
3	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓C室  海旁地段第123號C段第1 及2小段與餘段、D段與 餘段，以及海旁地段第 124號A段之2017份相等 及不分割份數中之64份 之若干部分	該物業為一個寫字樓單位，位於一 幢於一九九三年落成的24層寫字樓 (建於一棟5層商業/停車場基座之 上)28樓。  該物業的總建築面積約為940平方英 呎(或約87.33平方米)，其實用面積 約為605平方英呎(或約56.21平方米)。  該物業乃按兩份政府租約持有，均 自一八六零年十二月二十六日起計 為期999年。	該物業訂有租約，自二零 二四年十月六日起至二 零二六年十月五日止為 期兩年，月租金為21,000 港元(不包括差餉及管理 費)，作辦公用途。  根據雙方協議，租金自二 零二五年十月六日起調 整為19,500港元。  (詳情請參閱附註2。)	7,600,000  (柒佰陸拾萬圓整)

## 附註：

1. 登記業主為嘉陵北海投資有限公司，請參閱日期為一九九三年十一月三十日的註冊摘要編號第UB5874557號。
2. 根據嘉陵北海投資有限公司與融匯國際投資控股有限公司於二零二四年九月二十七日訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二四年十月六日起至二零二六年十月五日止為期兩年，月租金為21,000港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。根據雙方於二零二五年九月二十三日達成的協議，租金自二零二五年十月六日起調整為19,500港元。
3. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
4	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓D室  海旁地段第123號C段第1 及2小段與餘段、D段與 餘段，以及海旁地段第 124號A段之2017份相等 及不分割份數中之64份 之若干部分。	該物業為一個寫字樓單位，位於一 幢於一九九三年落成的24層寫字樓 (建於一棟5層商業/停車場基座之 上)28樓。  該物業的總建築面積約為940平方英 呎(或約87.33平方米)，其實用面積 約為605平方英呎(或約56.21平方米)。  該物業乃按兩份政府租約持有，均 自一八六零年十二月二十六日起計 為期999年。	該物業訂有租約，自二零 二四年十一月一日起至 二零二六年十月三十一 日止為期兩年，月租金為 22,000港元(不包括差餉 及管理費)，作辦公用途。  該租約自二零二四年 十一月一日起至二零 二四年十一月十五日止 設有免租期。  (詳情請參閱附註2。)	7,600,000 (柒佰陸拾萬圓整)

## 附註：

1. 登記業主為嘉陵北海投資有限公司，請參閱日期為一九九三年十一月三十日的註冊摘要編號第UB5874557號。
2. 根據嘉陵北海投資有限公司與Middlesex Services Limited於二零二四年十月三日訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二四年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止為期兩年，月租金為22,000港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。該租約享有自二零二四年十一月一日起至二零二四年十一月十五日止之免租期。
3. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
5	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓F室  海旁地段第123號C段第1 及2小段與餘段、D段與 餘段，以及海旁地段第 124號A段之2017份相等 及不分割份數中之64份 之若干部分。	該物業為一個寫字樓單位，位於一 幢於一九九三年落成的24層寫字樓 (建於一棟5層商業/停車場基座之 上)28樓。  該物業的總建築面積約為950平方英 呎(或約88.26平方米)，其實用面積 約為608平方英呎(或約56.48平方米)。  該物業乃按兩份政府租約持有，均 自一八六零年十二月二十六日起計 為期999年。	該物業訂有租約，自二零 二四年二月十四日起至 二零二六年二月十三日 止為期兩年，月租金為 22,800港元(不包括差餉 及管理費)，作辦公用途。  (詳情請參閱附註2。)	7,700,000  (柒佰柒拾萬圓整)

## 附註：

1. 登記業主為嘉陵北海投資有限公司，請參閱日期為一九九三年十一月三十日的註冊摘要編號第UB5874557號。
2. 根據嘉陵北海投資有限公司與啓致顧問有限公司於二零二四年一月十七日訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二四年二月十四日起至二零二六年二月十三日止為期兩年，月租金為22,800港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。
3. 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
6	香港灣仔軒尼詩道338號 北海中心18層整層  海旁地段第123號C段第1 及2小段與餘段、D段與 餘段，以及海旁地段第 124號A段之2017份相等 及不分割份數中之58份 之若干部分	該物業為一幢於一九九三年落成的 24層寫字樓(建於一個5層商業/停 車基座之上)的第18層整層。  該物業的總建築面積約為6,773平方 英尺(或約629.23平方米)，其實用面 積約為4,638平方英尺(或約430.88平 方米)。  該物業乃按兩份政府租約持有，均 自一八六零年十二月二十六日起計 為期999年。	該物業訂有租約，自二零 二四年四月一日起至二 零二七年三月三十一日 為期三年，月租金為 176,098港元(不包括差餉 及管理費)，作辦公用途。  (詳情請參閱附註2。)	55,000,000  (伍仟伍佰萬圓整)

## 附註：

- 登記業主為嘉陵北海投資有限公司，請參閱日期為一九九三年十一月三十日的註冊摘要編號第UB5874557號。
- 根據嘉陵北海投資有限公司與黃柏林建築工程顧問有限公司於二零二四年三月二十一日訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二四年四月一日至二零二七年三月三十一日止為期三年，月租金為176,098港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。

該物業受以下重大產權負擔規限：

- 以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，請參閱日期為二零二二年三月八日的註冊摘要編號第22031701280076號；及
  - 以南洋商業銀行有限公司為受益人的租金轉讓書，請參閱日期為二零二二年三月八日的註冊摘要編號第22031701280086號)。
- 嘉陵北海投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
7	香港 九龍 上海街497號地下  九龍內地段第9487號8份 相等及不可分割份數中 之3份	該物業為一個商業單位，位於一幢 於一九七一年落成的6層唐樓底層。  實用面積約為545平方英尺(或約 50.63平方米)，附帶約60平方英尺的 庭院(或約5.57平方米)。該物業門面 臨上海街。  該物業乃按第9555號銷售條件持有， 自一九六三年九月二十六日起為期 75年。	該物業訂有租約，自二零 二五年五月二十五起日 至二零二八年五月二十四 日為期三年，月租金為 44,000港元(不包括差餉 及管理費)，作商業用途。  (詳情請參閱附註2。)	14,900,000 (壹仟肆佰玖拾萬 圓整)

## 附註：

1. 登記業主為泛波發展有限公司，請參閱日期為二零零八年九月一日的註冊摘要編號第08091102770047號。
2. 根據泛波發展有限公司與瑞豐年(香港)投資有限公司於二零二五年三月二十五日訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二五年五月二十五起日至二零二八年五月二十四日止為期三年，月租金為44,000港元(不包括管理費及政府差餉)，作商業用途。根據租賃協議，租客享有為期三年的續租權，租金將予以檢討，惟加幅上限為10%。
3. 該物業受以下重大產權負擔規限：
  - a) 由建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出的命令第DR05087/K/20/AEF/TA號，請參閱日期為二零二二年六月十七日的註冊摘要編號第22082901430141號。(備註：就公共排水系統而言：勘測(I)調輸送污物/廢水/雨水的排水系統，並進行所需的排水工程，以改善不足之處/缺陷/不合衛生條件的情況；
  - b) 由建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出日期為二零二四年五月七日的通知編號UMB/SOL133/2302-257/0001；
  - c) 由建築事務監督根據建築物條例第26條發出的命令第D00330/K/24/VH號，請參閱日期為二零二四年六月二十六日的註冊摘要編號第24092400910158號(僅涉及公共部分)；
  - d) 由建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出日期為二零一五年一月十五日的通知編號UMW/MW121205-0019/0001。
4. 泛波發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業：

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
1	位於中國廣東省花都區新華鎮花都港口工業開發區嶺東路之廠房綜合體	<p>該物業包括四塊相連土地，總地盤面積約為23,139.69平方米，其上建有多棟樓宇及構築物。</p> <p>相關樓宇及構築物包括兩棟單層廠房、一棟五層綜合樓(作辦公、員工及餐廳用途)及一棟單層工業建築，分別於一九九五年、二零零三年及二零零八年落成。</p> <p>該建築物的合法權屬及非合法權屬總建築面積(「總建築面積」)分別為11,460.94平方米及1,247.29平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授50年的期限，最後屆滿日期為二零四五年二月二十六日，作工業用途。</p>	<p>該物業訂有租約，自二零二三年三月一日起至二零二九年二月二十八日為期六年，作生產／辦公用途。</p> <p>(詳情請參閱附註6。)</p>	<p>31,030,000 (叁仟壹佰零叁萬圓整)</p>

## 附註：

- 根據由花都區人民政府簽發日期為二零零零年六月二十日的花國用(2000)字第11034127號國有土地使用權證，將地盤面積約為1,247.3平方米的該物業土地使用權授予廣州市維美雲石有限公司，期限至二零四五年二月二十六日屆滿，作工業用途。

2. 根據由花都區國土資源和房屋管理局簽發日期為二零零零年六月二十一日的粵房地証字第2062883號不動產權證，該物業地盤面積約15,703.41平方米的土地使用權，以及總建築面積約7,135.81平方米的一、二號廠房所有權，均由廣州市維美雲石有限公司合法擁有，期限至二零四五年二月二十六日屆滿，作工業用途。
3. 根據由花都區國土資源和房屋管理局簽發日期為二零零三年八月八日的粵房地証字第C1524739號不動產權證，該物業地盤面積約721.02平方米的土地使用權，以及總建築面積約2,670.5平方米的五層綜合樓所有權，均由廣州市維美雲石有限公司擁有，期限至二零四五年二月二十六日屆滿，作綜合用途。
4. 根據由廣州市國土資源和房屋管理局簽發日期為二零一二年一月五日的粵房地權証穗花字第0300078065號不動產權證，該物業地盤面積約5,467.96平方米的土地使用權，以及總建築面積約1,654.63平方米的單層工業房屋所有權，均由廣州市維美雲石有限公司合法擁有，自一九九六年十二月十三日起為期50年，作工業用途。
5. 根據由廣州市維美雲石有限公司與廣州全盛汽車配件有限公司於二零二三年二月二十八日訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二三年三月一日起至二零二九年二月二十八日為期六年，頭兩年的月租金為人民幣355,830.44元，隨後兩年的月租金為人民幣381,246.9元，剩餘租期的月租金為人民幣406,663.36元(不包括相關支出)，作生產／辦公用途。
6. 根據由廣州市花都區市場監督管理局於二零二三年八月二日簽發編號為外S0102015003752的營業執照，廣州市維美雲石有限公司為成立於一九九五年五月二日的外商獨資企業，註冊資本為50,975,000港元。經營範圍為非金屬礦物製品業。
7. 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - (a) 相關物業所有權合法歸屬於廣州市維美雲石有限公司；
  - (b) 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - (c) 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - (d) 相關物業的現有用途、設計及建造，均符合當地規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
  - (e) 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - (f) 相關物業可於市場上自由出售。
8. 廣州市維美雲石有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
2	中國上海 浦東新區 東方路971號 錢江大廈 25樓H室	該物業為一個寫字樓單位，位於一棟大致於二零零四年落成名為「錢江大廈」的27層商業大廈內，總建築面積約為133.35平方米。  該物業的土地使用權已獲授出，自二零零九年七月二十二日起至二零一四年九月十六日止，作綜合用途。	該物業訂有租約，自二零二三年八月一日起至二零二七年七月三十一日止為期四年，作辦公用途。  (詳情請參閱附註2。)	2,930,000 (貳佰玖拾叁萬圓整)

## 附註：

1. 根據上海市自然資源確權登記局簽發日期為二零二零年六月十八日的滬(2020)浦字不動產權第049519號不動產權證，該物業地盤面積約5,231平方米的土地使用權，以及總建築面積約133.35平方米的物業所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，期限至二零一四年九月十六日屆滿，作綜合用途。
2. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與上海豪多客商業管理有限公司於二零二三年七月二十七日訂立的租賃協議，該物業租予後者，自二零二三年八月一日起至二零二七年七月三十一日為期四年，作辦公用途。自二零二五年八月一日起至二零二七年七月三十一日止每月應收租金為人民幣14,480元(不包括管理費及其他相關支出)，作辦公用途。
3. 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - a) 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - b) 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - c) 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d) 相關物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
  - e) 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - f) 相關物業可於市場上自由出售。
4. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
3	中國廣東省深圳市南山區桃園路田廈國際中心2506辦公室	該物業為一個寫字樓單位，位於一幢大致二零一二年落成的40層寫字樓內。  該物業的總建築面積約為235.04平方米(或約2,530平方英尺)。  該物業的土地使用權已獲授出，自二零零八年六月二十日起至二零五八年六月十九日止，作辦公用途。	該物業已租予承租人，自二零二二年四月一日起計為期四年，作辦公用途。  (詳情請參閱附註2。)	8,490,000 (捌佰肆拾玖萬圓整)

## 附註：

- 根據由深圳市不動產登記中心簽發日期為二零一三年九月十八日的深房地字第4000573794號不動產權證，該物業地盤面積約14,292.82平方米的土地使用權，以及總建築面積約235.04平方米的物業所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，自二零零八年六月二十日起至二零五八年六月十九日止為期50年，作辦公用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與深圳市安格室內設計有限公司於二零二二年二月十五日訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二二年四月一日起租期為四年，作辦公用途。二零二四年四月一日起至二零二六年三月三十一日止每月應收租金為人民幣29,400元，不包括管理費及其他相關支出。
- 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - 相關物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
  - 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - 相關物業可於市場上自由出售。
- 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
4	中國廣東省深圳市南山區桃園路田廈國際中心2507辦公室	該物業為一個寫字樓單位，位於大致二零一二年落成的40層寫字樓內。  該物業的總建築面積約為168.14平方米(或約1,809.84平方英尺)。  該物業的土地使用權已獲授出，自二零零八年六月二十日起至二零一五年六月十九日屆滿，作辦公用途。	該物業已租予承租人，自二零二二年四月一日起計為期四年，作辦公用途。  (詳情請參閱附註2。)	6,350,000 (陸佰叁拾伍萬圓整)

## 附註：

- 根據由深圳市不動產登記中心簽發日期為二零一三年九月十八日的深房地字第4000573799號不動產權證，該物業地盤面積約14,292.82平方米的土地使用權，以及總建築面積約168.14平方米的物業所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，自二零零八年六月二十日起至二零一五年六月十九日止為期50年，作辦公用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與深圳市壹壺老茶商貿有限公司分別於二零二三年三月二日及二零二五年四月九日訂立的租賃協議及補充協議，該物業已出租予後者，自二零二三年三月一日起計為期四年，作辦公用途。租賃期間每月應收租金為人民幣21,000元，不包括管理費及其他相關支出。租賃期間免租期為每年二月一日至二月二十八日。
- 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - 相關物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
  - 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - 相關物業可於市場上自由出售。
- 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
5	中國廣東省深圳市寶安區沙井街道新沙路與環鎮路交匯處萬科翡悅郡園三期B棟2301-2、2501-2、2601-2室及C棟2603-4、2703-4室	該物業包括第三期中型高層住宅開發項目B棟及C棟的10個住宅單位，該項目約於2015年竣工。  該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為877.70平方米(或約9,447.56平方英尺)。	該物業共訂有8項租約，最後屆滿日期為二零二八年六月三十日，總月租金為人民幣31,789元，作住宅用途。	38,230,000 (叁仟捌佰貳拾叁萬圓整)

據 貴集團告知，組成單位的總建築面積如下：

棟	室	總建築面積(約)	
		平方米	平方呎
B	2301	87.50	941.85
	2302	87.50	941.85
	2501	87.50	941.85
	2502	87.50	941.85
	2601	87.50	941.85
	2602	87.50	941.85
C	2603	88.17	949.06
	2604	88.18	949.17
	2703	88.17	949.06
	2704	88.18	949.17
總計		<u>877.70</u>	<u>9,447.56</u>

該物業的土地使用權已獲授出，自二零一一年四月八日起至二零八一年四月七日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據深圳市廣榮投資有限公司與海諾威特種塗料(新豐)有限公司於二零一三年九月十八日訂立的所有10份深圳物業購買協議及補充協議，前者同意將總建築面積約877.70平方米的物業出售予後者，總代價為人民幣15,378,794元。
2. 根據中華人民共和國國土資源部簽發日期均為二零一六年三月八日的所有10份不動產權證：粵(2016)深圳市不動產權第0051428號、0051433號、0051436號、0051438號、0051444號、0051447號、0051451號、0051454號、0051457號及0051461號，該物業地盤面積約9,657.93平方米的土地使用權，以及總建築面積約877.70平方米的三期B及C棟共10個住宅單位的房屋所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，自二零一一年四月八日起至二零一八年四月七日止為期70年，作住宅用途。
3. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與多名獨立第三方承租人訂立的8份租賃協議，該物業已出租予承租人，最後屆滿日期為二零二八年六月三十日，每月總租金為人民幣31,789元，作住宅用途。其詳情摘要如下表所示：

棟	室	總建築面積 平方米	租期	月租金 人民幣元
B	2301	87.50	二零二五年十一月一日至 二零二六年十月三十一日	3,900
	2302	87.50	二零二五年六月一日至 二零二六年五月三十一日	3,700
	2501	87.50	二零二五年九月一日至 二零二六年八月三十一日	3,900
	2601	87.50	二零二三年二月五日至 二零二七年二月四日	4,200
	2602	87.50	二零二四年七月二十九日至 二零二六年七月二十八日	4,000
C	2604	88.18	二零二五年四月十日至 二零二六年四月九日	4,200
	2703	88.17	二零二二年七月一日至 二零二八年六月三十日	4,189
	2704	88.18	二零二五年三月一日至 二零二六年十月三十一日	3,700
總計：		<b>702.03</b>		<b>31,789</b>

4. 吾等乃基於以下假設進行估值：
- (a) 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - (b) 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - (c) 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - (d) 相關物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
  - (e) 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - (f) 相關物業可於市場上自由出售。
5. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 供 閣下作會計參考之用，該物業各組成單位於估值日期的價值明細如下：

棟	室	總建築面積 平方米	於二零二五年 十二月三十一日
			的市值 人民幣
B	2301	87.50	3,790,000
	2302	87.50	3,790,000
	2501	87.50	3,810,000
	2502	87.50	3,810,000
	2601	87.50	3,820,000
	2602	87.50	3,820,000
C	2603	88.17	3,850,000
	2604	88.18	3,850,000
	2703	88.17	3,850,000
	2704	88.18	3,840,000
總計：		<b>877.70</b>	<b>38,230,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
6	中華人民共和國北京市 朝陽區望京東園綠地中 心第4棟49樓4905室	該物業為一個寫字樓單位，位於一 幢大致於二零一六年落成的55層商 業大廈內。  該物業的總建築面積(「總建築面積」) 約為493.75平方米(約5,314.7平方英 呎)。  該物業的土地使用權已獲授出，自 二零一零年十月十五日起至二零五 零年十月十四日屆滿，作商業用途。	該物業訂有租約，自二零 二五年三月一日起至二 零三零年二月二十八日 為期五年，作辦公用途。  (詳情請參考附註2。)	23,290,000  (貳仟叁佰 貳拾玖萬圓整)

## 附註：

- 根據北京市規劃和自然資源委員會簽發日期為二零一九年八月八日的京(2019)朝不動產權第0067885號不動產權證，該物業地盤面積約13,498.94平方米的土地使用權，以及位於一幢55層商業大廈內總建築面積約為493.75平方米的一個寫字樓單位的所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，期限至二零五零年十月十四日屆滿，作商業用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與菲悅(北京)建築裝飾工程有限公司訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二五年三月一日起至二零三零年二月二十八日止為期五年，月租金為人民幣60,072.9元(包括管理費、供暖費及租金發票，不包括其他相關支出)，作辦公用途。
- 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - 相關物業的現時用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
  - 相關物業可於市場上自由出售。
- 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元															
7	中國上海市青浦區徐涇鎮諸光路1588弄499號綠地融信商業中心8樓801及807室	<p>該物業包括兩個寫字樓單位，位於一幢於二零一六年落成的大型中層商業發展項目內。</p> <p>該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為535.88平方米(或約5,768.21平方英尺)。</p> <p>據 貴集團告知，各組成單位的總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th colspan="2">總建築面積(約數)</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>801</td> <td>268.00</td> <td>2,884.75</td> </tr> <tr> <td>807</td> <td><u>267.88</u></td> <td><u>2,883.46</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>535.88</u></b></td> <td><b><u>5,768.21</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	單位	總建築面積(約數)			平方米	平方呎	801	268.00	2,884.75	807	<u>267.88</u>	<u>2,883.46</u>	<b>總計：</b>	<b><u>535.88</u></b>	<b><u>5,768.21</u></b>	<p>該物業訂有兩份租約，最後屆滿日期為二零二七年四月三十日，每月租金總額為人民幣53,788.95元，用作辦公用途。</p> <p>(詳情請參考附註3及附註4)</p>	17,180,000 (壹仟柒佰壹拾捌萬圓整)
單位	總建築面積(約數)																		
	平方米	平方呎																	
801	268.00	2,884.75																	
807	<u>267.88</u>	<u>2,883.46</u>																	
<b>總計：</b>	<b><u>535.88</u></b>	<b><u>5,768.21</u></b>																	
		<p>該物業的土地使用權已獲授出，期限分別為：餐廳及酒店用途自二零一三年七月十二日起至二零五三年七月十一日止；商業用途自二零一三年七月十二日起至二零五三年七月十一日止；辦公用途自二零一三年七月十二日起至二零六三年七月十一日止。</p>																	

附註：

- 1) 根據上海市不動產登記局簽發日期為二零一八年三月二十七日的滬(2018)青字不動產第007948號不動產權證，該物業地盤面積約184,293平方米的土地使用權，以及總建築面積約268平方米的801室的房屋所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，作辦公用途。
- 2) 根據上海市不動產登記局簽發日期為二零一八年三月二十七日的滬(2019)青字不動產第008021號不動產權證，該物業地盤面積約184,293平方米的土地使用權，以及總建築面積約267.88平方米的802室房屋所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，作辦公用途。
- 3) 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與杭州中昊智達信息諮詢有限公司訂立的租賃協議，該物業的801室已出租予後者，租期由二零二四年十月一日起至二零二七年四月三十日止，每月租金為人民幣26,900.50元(不包括管理費及其他相關支出)，作辦公用途。
- 4) 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與浙江艾克拉進出口貿易有限公司訂立的租賃協議，該物業的807室已出租予後者，租期由二零二五年三月一日起至二零二七年二月二十八日止，每月租金為人民幣26,888.45元(不包括管理費及其他相關支出)，作辦公用途。
- 5) 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - a) 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - b) 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - c) 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d) 相關物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
  - e) 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - f) 相關物業可於市場上自由出售。
- 6) 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- 7) 供 閣下作會計參考之用，該物業各組成單位於估值日期的價值明細如下：

單位	總建築面積 平方米	於二零二五年 十二月三十一日
		市值 (人民幣元)
801	268.00	8,620,000
807	267.88	8,560,000
總計：	<b>535.88</b>	<b>17,180,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
8	中國上海市青浦區徐涇鎮諸光路1588弄499號綠地融信商業中心地下一層的371號、372號、373號、374號、375號、376號、486號、487號、488號及489號停車位	<p>該物業包括地庫層十個停車位，位於一幢於二零一六年落成的大型中層商業發展項目內。</p> <p>該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為375.6平方米(或約4,043平方英尺)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，期限分別為：餐廳及酒店用途自二零一三年七月十二日起至二零五三年七月十一日止；商業用途自二零一三年七月十二日起至二零五三年七月十一日止；辦公用途自二零一三年七月十二日起至二零六三年七月十一日止。</p>	<p>該物業訂有五份租約，最後屆滿日期為二零二七年二月二十八日，每月租金總額為人民幣6,650元，作停車用途。</p> <p>(詳情請參考附註3至附註7)。</p>	2,600,000 (貳佰陸拾萬圓整)

## 附註：

- 根據上海自然資源確權登記處簽發日期為二零一九年六月二十六日的滬(2019)青字不動產第015851號不動產權證，總建築面積約187.8平方米的371號、372號、373號、374號及375號停車位土地使用權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，作停車用途。
- 根據上海自然資源確權登記處簽發日期為二零一九年六月二十六日的滬(2019)青字不動產第015856號不動產權證，總建築面積約為187.8平方米的376號、486號、487號、488號及489號停車位土地使用權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，作停車用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與上海秉輝私募基金管理有限公司於二零二四年十月十四日訂立的租賃協議，該物業的371號停車位已租予後者，租期自二零二四年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止，每月租金為人民幣700元(包括管理費)，作停車用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與中春環保科技(上海)有限公司於二零二四年十二月三十一日訂立的租賃協議，該物業的372號停車位已出租予後者，租期自二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，每月租金為人民幣700元(包括管理費)，作停車用途。

5. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與上海安知喜房地產開發有限公司於二零二五年三月十日訂立的租賃協議，該物業的第373號、374號、375號及376號停車位已出租予後者，租期自二零二五年三月十日起至二零二六年三月九日止，每月租金總額為人民幣2,600元(包括管理費)，作停車用途。
6. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與浙江艾克拉進出口貿易有限公司於二零二四年九月六日訂立的租賃協議，該物業的第486號停車位已出租予後者，租期自二零二四年九月一日起至二零二七年二月二十八日止，每月租金為人民幣700元(包括管理費)，作停車用途。
7. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與上海深上企業管理有限公司於二零二四年十二月二十五日訂立的租賃協議，該物業的第487號、488號及489號停車位已出租予後者，租期自二零二五年一月一日起至二零二六年十一月三十日止，每月租金總額為人民幣1,950元(包括管理費)，作停車用途。
8. 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - a) 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - b) 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - c) 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d) 相關物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
  - e) 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - f) 相關物業可於市場上自由出售。
9. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
10. 供閣下作會計參考之用，該物業各組成單位於估值日期的價值明細如下：

單位	總建築面積 平方米	於二零二五年 十二月三十一日
		市值 (人民幣元)
371	37.56	260,000
372	37.56	260,000
373	37.56	260,000
374	37.56	260,000
375	37.56	260,000
376	37.56	260,000
486	37.56	260,000
487	37.56	260,000
488	37.56	260,000
489	37.56	260,000
<b>總計</b>	<b>375.56</b>	<b>2,600,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
9	中國廣東省中山市三角鎮月灣路36號翡翠明珠雅苑1區2棟2號單元1003、1103、1203、1303及1403室	該物業包括五個住宅單位，位於一幢大致於二零一八年落成名為「翡翠明珠雅苑」的大型住宅發展項目內。  該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為597.25平方米(或約6,428.8平方英尺)。  該物業的土地使用權已獲授出，期限於二零七五年七月十五日屆滿，作商業及住宅用途。	該物業訂有五份租約，最後屆滿日期為二零二七年一月三十一日，每月租金總額為人民幣8,850元，作住宅用途。  (詳情請參考附註2至附註6)。	4,120,000 (肆佰壹拾貳萬圓整)

## 附註：

- 根據中山市自然資源局簽發的5份不動產權證，即粵(2019)中山市不動產權第0288532、0284571、0289924及0288720號，以及粵(2020)中山市不動產權証第0155306號，該物業(總建築面積為597.25平方米)的土地使用權及房屋所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，期限至二零七五年七月十五日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與陳福強於二零二五年八月十四日訂立的租賃協議，該物業的1003室公寓已出租予後者，租期自二零二五年九月一日起至二零二六年八月三十一日止，每月租金為人民幣1,850元(包括管理費，但不包括其他相關支出)，作住宅用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與鍾長盛於二零二五年五月十五日訂立的租賃協議，該物業的1103室公寓已出租予後者，租期自二零二五年六月一日起至二零二六年五月三十一日止，每月租金為人民幣1,800元(包括管理費，但不包括其他相關支出)，作住宅用途。
- 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與鄧紅遠於二零二五年八月二十八日訂立的租賃協議，該物業的1203室公寓已出租予後者，租期自二零二五年九月十六日起至二零二六年九月十五日止，每月租金為人民幣1,500元(包括管理費，但不包括其他相關支出)，作住宅用途。

5. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與中山市南亞化工有限公司於二零二四年十二月二十日及二零二五年十二月十九日訂立的租賃協議，該物業的1303室公寓已出租予後者，租期為自二零二五年二月一日至二零二六年一月三十一日止，每月租金為人民幣1,900元，以及自二零二六年二月一日至二零二七年一月三十一日止，每月租金為人民幣1,800元(包括管理費，但不包括其他相關支出)，作住宅用途。
6. 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與中山市南亞化工有限公司於二零二四年十二月二十日及二零二五年十二月十九日訂立的租賃協議，該物業的1403室公寓已出租予後者，租期為自二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止，每月租金為人民幣1,900元，以及自二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，每月租金為人民幣1,800元(包括管理費，但不包括其他相關支出)，作辦公用途。
7. 吾等乃基於以下假設進行估值：
- 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - 相關物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
  - 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - 相關物業可於市場上自由出售。
8. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
9. 供閣下作會計參考之用，該物業各組成單位於估值日期的價值明細如下：

樓層	單位	總建築面積 平方米	於二零二五年 十二月三十一日
			市值 (人民幣元)
10	1003	119.45	810,000
11	1103	119.45	820,000
12	1203	119.45	820,000
13	1303	119.45	830,000
14	1403	119.45	840,000
	<b>總計</b>	<b>597.25</b>	<b>4,120,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
10	中國廣東省中山市三角鎮月灣路36號翡翠明珠雅苑1區地庫一層的069及076號停車位	該物業包括兩個停車位，位於一幢大致於二零一八年落成名為「翡翠明珠雅苑」的大型住宅發展項目地庫樓層內。	該物業現為空置，可供出租。	94,000 (玖萬肆仟圓整)
		該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為86.44平方米(或約930平方英尺)。		
		該物業的土地使用權已獲授出，期限於二零七五年七月十五日屆滿，作商業及住宅用途。		

## 附註：

1. 根據中山市自然資源局簽發日期為二零二一年十二月九日的粵(2021)中山市不動產權第0350664號不動產權證，總建築面積43.22平方米的第069號停車位的土地使用權，由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，期限至二零七五年七月十五日屆滿，作停車用途。
2. 根據中山市自然資源局簽發日期為二零二一年十二月十五日的粵(2021)中山市不動產權第0356978號不動產權證，總建築面積43.22平方米的第076號停車位土地使用權，由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，期限至二零七五年七月十五日屆滿，作停車用途。
3. 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - a) 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - b) 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - c) 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d) 相關物業的現時用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
  - e) 相關物業可於市場上自由出售。

4. 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 供 閣下作會計參考之用，該物業各組成單位於估值日期的價值明細如下：

單位	於二零二五年 十二月三十一日	
	總建築面積 平方米	市值 (人民幣元)
069	43.22	47,000
076	43.22	47,000
總計	<b>86.44</b>	<b>94,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
11	中國廣東省廣州市天河區海安路13號財富世紀廣場17樓1704室	該物業為一個寫字樓單位，位於一幢大致於二零一一年落成的35層寫字樓內。	於估值日期，該物業訂有租約，每月租金為人民幣40,000元，作辦公用途。	9,490,000 (玖佰肆拾玖萬圓整)
		該物業的總建築面積(「總建築面積」) (詳情請參考附註2) 約為347.61平方米(或約3,741.67平方英尺)。		
		該物業的土地使用權已獲授出，為期50年，自二零零八年五月七日起計，作商業用途。		

## 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源及房屋管理局簽發日期為二零二四年三月十八日的粵房地權証穗字第0920180637號不動產權證，該物業(總建築面積約347.61平方米)的土地使用權及房屋所有權，均由海諾威特種塗料(新豐)有限公司合法擁有，二零零八年五月七日起計為期50年，作商業用途。
- (2) 根據海諾威特種塗料(新豐)有限公司與赫姆斯米勒(廣州)建築設計顧問有限公司於二零二四年七月十九日訂立的租賃協議，該物業已出租予後者，自二零二四年八月一日起至二零二九年七月三十一日止為期五年，頭三年每月租金為人民幣40,000元，第四年每月租金為人民幣42,000元，其後餘下租期每月租金為人民幣44,100元(包括管理費，但不包括其他相關支出)。
- (3) 吾等乃基於以下假設進行估值：
  - (a) 相關物業所有權合法歸屬於海諾威特種塗料(新豐)有限公司；
  - (b) 所有地價及其他配套公用服務費用已全數繳清；
  - (c) 相關物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - (d) 相關物業的現時用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
  - (e) 租賃協議合法有效、可強制執行並對合約雙方具有約束力；及
  - (f) 相關物業可於市場上自由出售。
- (4) 海諾威特種塗料(新豐)有限公司為 貴公司間接之全資附屬公司。

根據上市規則第5.09條，倘本集團於本通函刊發前三個月內就任何本通函所述本集團物業取得多於一份估值報告，則所有其他有關報告亦須一併載入本通函內。

以下為獨立估值師捷利行測量師有限公司於二零二六年三月二十日就北海集團有限公司於二零二五年十二月三十一日所持物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供會計參考之用，且其基準未必能與 貴集團董事向吾等提供之資料作比較。

敬啟者：

有關：位於香港的物業－香港新界元朗丈量約份第115號地段第879、880 s.A ss.1、880 s.B ss1、881、882、883、884、885、889R.P.、891、1318、1326及1344號(統稱為「該房地產物業」)之估值

吾等遵照北海集團有限公司(「指示方」)之指示，對指示方及／或其附屬公司持有的該房地產物業進行估值，以供會計參考之用。其詳情載於隨附之估值證書。吾等確認已進行有關調查及作出查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該房地產物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)市值之意見。

### 估值準則及基準

吾等估值乃根據香港測量師學會(「HKIS」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年)及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(「IVS」)編製。

吾等之估值乃基於市值基準進行，市值定義為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎並無強迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。

市值為一項資產或負債之估計價值，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。

吾等進行估值時已假設擁有人在公開市場將物業出售，而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，以影響該等物業之價值。

吾等在估值中並無考慮該房地產物業之任何抵押或所欠負之款項，以及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該房地產物業不附帶任何可能影響其資本價值之產權負擔、限制及繁重開支。

### 估值方法

在就該房地產物業形成市值意見時，吾等採納市場法(或直接比較法)。吾等已參考相關市場上可獲得之可比較物業之銷售憑證及交易。於收集及分析可比較交易後，吾等已就該房地產物業與可比較物業於時間、地點及其他相關因素方面之差異作出適當調整。該房地產物業之適銷性亦已予以考慮。

### 資料來源

在分析過程中，吾等很大程度上依賴指示方提供之資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、地盤及樓面面積、佔用及所有其他相關資料等事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供或自相關政府部門收集之文件所載資料而作出，故此僅為約數。提供予吾等之資料對估值具有重要影響，而吾等並無理由懷疑其合法性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已在土地註冊處進行土地查冊，並已獲提供租約副本及吾等認為必要之相關文件。然而，吾等並未查閱源文件以核實擁有權，亦未確定是否存在任何未有出現在吾等所獲副本上之修訂。所有文件僅供參考用途。

### 物業視察

於二零二五年十二月，吾等在本次估值所需的範圍內已對該房地產物業及其周邊環境進行視察。在視察過程中，吾等未有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未對樓宇設施進行任何結構勘測或任何測試。因此，吾等無法呈報該房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

### 估值考量及假設

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、該房地產物業識別及其他相關資料向吾等提供之意見。

吾等並無實地測量以核實該房地產物業地盤面積之準確性，並假設獲提供之文件及官方地盤圖中所列地盤面積準確無誤。吾等並無實地調查以確定地基狀況及設施方面是否適合任何未來發展。吾等之估值乃按該等方面均屬滿意之基準而作出。

吾等並不知悉該房地產物業任何可能已進行之環境評核或其他環境調查或土壤測量之內容，及其可能引起對任何污染或出現任何該等污染可能性之關注。吾等於進行估值工作時已假設該等物業並無用作導致污染或潛在導致污染之用途。

### 保密及免責聲明

本報告及估值僅作整體之用，不可在未有提述整體報告之情況下使用其任何部分。擁有本報告或其任何副本並不代表有權複印。在未得吾等就報告之形式及內容發出書面同意之情況下，不可於任何文件、通函或聲明中引用本報告整體或其任何部分，或提述吾等之名稱、估值及報告，或刊發本報告。

捷利行測量師有限公司及其董事及僱員僅須對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何責任、義務或法律責任。

閣下同意就吾等可能因是次委聘而招致之任何及一切損失、索償、訴訟、賠償、開支或負債(包括合理之律師費)對吾等作出彌償,以免吾等受到任何損害。閣下之彌償及報銷責任應擴大至捷利行測量師有限公司之任何控制人士,包括任何董事、高級職員、員工、分包商、聯屬公司或代理。倘吾等因是次委聘而須承擔任何責任,不論所提出的法律理論為何,該責任將以吾等就是次委聘收取之酬金金額為限。

除非另有說明,本文中所有金額均以港元列示。隨函附上吾等之估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
28樓E室  
北海集團有限公司  
徐蔭堂先生 台照

捷利行測量師有限公司  
謹啟

二零二六年三月二十日

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
香港新界元朗丈量約份 第115號地段第879、 880 s.A ss.1、 880 s.B ss.1、881、882、 883、884、885、 889 R.P.、891、1318、 1326及1344號	<p>該房地產物業由元朗凹頭總面積約為3,728.0平方米(40,127.8平方英尺)的13塊相連農地／舊批屋地組成。詳情載於下文附註。</p> <p>現存一幢稱為潘屋的單層房屋，橫跨第882、883、884、885、1318及1326號地段，根據指示方提供的數據，其總佔地面積為約1,166.30平方米(12,554平方英尺)，總建築面積為約608.42平方米(6,549平方英尺)。</p> <p>該房地產物業(地段第879、880 s.A ss.1、880 s.B ss.1、881、882、883、884、885、889 R.P.、891號)乃按丈量約份第115號的集體政府租契持有，自一八九八年七月一日起為期75年，可續租24年且已依法續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>地段第1318、1326、1344號乃分別按大埔新批租約第6501、6752及7231號持有，其租期不確定。</p>	該房地產物業空置。	37,000,000 (叁仟柒佰萬圓整)

附註：

1. 該房地產物業的註冊擁有人為承禧有限公司，詳見日期為二零零七年十二月十三日的註冊摘要編號第08010400630052號。
2. 該房地產物業位於二零二五年三月十七日的《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/10》上劃為「未決定」地帶內。於二零二二年八月十二日，城規會批准規劃申請第A/YL-NSW/292號建議將該房地產物業開發作「擬議歷史建築(潘屋)保育、康樂、文體(藝術／古董展覽館及文物教育)及社會福利設施(安老院舍)並附帶附屬食肆」之用，惟附帶若干條件限制。該開發項目總建築面積不得超過所述規劃申請中指定的9,178.9平方米。
3. 承禧有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 地盤面積明細及用途說明概述如下：-

地塊編號	按以下各項持有	用途說明	地盤面積 (平方英尺) (指示方提供)
879	丈量約份第115號的集體政府租契	旱地耕作	5,227.2
880 s.A ss.1	丈量約份第115號的集體政府租契	旱地耕作	871.2
880 s.B ss.1	丈量約份第115號的集體政府租契	旱地耕作	435.6
881	丈量約份第115號的集體政府租契	旱地耕作	5,227.2
882	丈量約份第115號的集體政府租契	旱地耕作	1,742.4
883	丈量約份第115號的集體政府租契	旱地耕作	1,306.8
884	丈量約份第115號的集體政府租契	旱地耕作	1,306.8
885	丈量約份第115號的集體政府租契	旱地耕作	2,178.0
889 R.P.	丈量約份第115號的集體政府租契	稻田	7,972.0
891	丈量約份第115號的集體政府租契	稻田	4,791.6
1318	大埔新批租約第6501號	屋宇及花園	5,600.0
1326	大埔新批租約第6752號	屋宇	420.0
1344	大埔新批租約第7231號	農地	3,049.0
		總計	<u><u>40,127.8</u></u>

根據上市規則第5.09條，倘本集團於本通函刊發前三個月內就任何本通函所提述本集團物業取得多於一份估值報告，則所有其他有關報告亦須一併載入本通函內。

以下為獨立估值師捷利行測量師有限公司於二零二六年三月二十日就北海集團有限公司於二零二五年十二月三十一日所持物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供會計參考之用，且其基準未必能與 貴集團董事向吾等提供之資料作比較。

敬啟者：

**有關：位於香港的物業－香港摩理臣山道11號君儷酒店(除地下商舖外)(「該物業」)之估值**

吾等遵照力運香港有限公司(「指示方」)之指示，對指示方及／或其附屬公司持有的物業進行估值，以供會計參考之用。其詳情載於隨附之估值證書。吾等確認已進行有關調查及作出查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)市值之意見。

#### **估值準則及基準**

吾等估值乃根據香港測量師學會(「HKIS」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年)及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(「IVS」)編製。

吾等之估值乃基於市值基準進行，市值定義為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎並無強迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。

市值為一項資產或負債之估計價值，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。

吾等進行估值時已假設擁有人在公開市場將物業出售，而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，以影響該物業之價值。

吾等在估值中並無考慮該物業之任何抵押或所欠負之款項，以及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其資本價值之產權負擔、限制及繁重開支。

### 估值方法

在就該物業形成市值意見時，吾等採納市場法(或直接比較法)。吾等已參考相關市場上可獲得之可比較物業之銷售憑證及交易。於收集及分析可比較交易後，吾等已就該物業與可比較物業於時間、地點及其他相關因素方面之差異作出適當調整。該物業之適銷性亦已予以考慮。

### 資料來源

在分析過程中，吾等很大程度上依賴指示方提供之資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、地盤及樓面面積、佔用及所有其他相關資料等事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供或自相關政府部門收集之文件所載資料而作出，故此僅為約數。提供予吾等之資料對估值具有重要影響，而吾等並無理由懷疑其合法性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已在土地註冊處進行土地查冊，並已獲提供租約副本及吾等認為必要之相關文件。然而，吾等並未查閱源文件以核實擁有權，亦未確定是否存在任何未有出現在吾等所獲副本上之修訂。所有文件僅供參考用途。

### 物業視察

於二零二五年十一月，吾等在本次估值所需的範圍內已對該物業及其周邊環境進行視察。在視察過程中，吾等未有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未對樓宇設施進行任何結構勘測或任何測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

### 估值考量及假設

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、該物業識別及其他相關資料向吾等提供之意見。

吾等並無實地測量以核實該物業地盤面積之準確性，並假設獲提供之文件及官方地盤圖中所列地盤面積準確無誤。吾等並無實地調查以確定地基狀況及設施方面是否適合任何未來發展。吾等之估值乃按該等方面均屬滿意之基準而作出。

吾等並不知悉該等物業任何可能已進行之環境評核或其他環境調查或土壤測量之內容，及其可能引起對任何污染或出現任何該等污染可能性之關注。吾等於進行估值工作時已假設該等物業並無用作導致污染或潛在導致污染之用途。

**保密及免責聲明**

本報告及估值僅作整體之用，不可在未有提述整體報告之情況下使用其任何部分。擁有本報告或其任何副本並不代表有權複印。在未得吾等就報告之形式及內容發出書面同意之情況下，不可於任何文件、通函或聲明中引用本報告整體或其任何部分，或提述吾等之名稱、估值及報告，或刊發本報告。

捷利行測量師有限公司及其董事及僱員僅須對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何責任、義務或法律責任。

閣下同意就吾等可能因是次委聘而招致之任何及一切損失、索償、訴訟、賠償、開支或負債(包括合理之律師費)對吾等作出彌償，以免吾等受到任何損害。閣下之彌償及報銷責任應擴大至捷利行測量師有限公司之任何控制人士，包括任何董事、高級職員、員工、分包商、聯屬公司或代理。倘吾等因是次委聘而須承擔任何責任，不論所提出的法律理論為何，該責任將以吾等就是次委聘收取之酬金金額為限。

除非另有說明，本文中所有金額均以港元列示。隨函附上吾等之估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
31樓  
力運香港有限公司  
徐蔭堂先生 台照

捷利行測量師有限公司  
謹啟

二零二六年三月二十日

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年
			十二月三十一日 現況下之市值 港元
香港摩理臣山道11號君 儷酒店(除地下商舖外)	該物業由位於香港灣仔提供80 間客房的一幢24層酒店組成。	該物業目前用作 「君儷酒店」，受一 份酒店管理協議所 規限。	239,000,000 (貳億叁仟玖佰萬圓整)
根據土地註冊處的記錄， 該物業登記在「香港摩理 臣山道11號波拿巴特酒 店」名下。	根據獲批建築圖則及獲批加建 改建圖冊提供的資料，該物業 的總建築面積為約2,255.92平 方米。該面積包括可出售面積 為約65.40平方米的地下商舖。		
	根據佔用許可證第H75/98號， 該物業於一九九八年竣工。根 據指示方提供的資料，該物業 於二零二二年翻新。		
	該物業根據兩份政府租契持 有，自一八九三年十二月十八 日起為期999年。		

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為力運香港有限公司，詳見日期為二零零八年二月四日的註冊摘要編號第08022102720457號。
2. 建築物名稱變更通知參見日期為二零一四年五月二十六日的註冊摘要編號第14052900600017號。
3. 該物業位於二零二三年五月二日獲批准的《香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31》上劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶內。
4. 力運香港有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

根據上市規則第5.09條，倘本集團於本通函刊發前三個月內就任何本通函所提述本集團物業取得多於一份估值報告，則所有其他有關報告亦須一併載入本通函內。

以下為獨立估值師捷利行測量師有限公司於二零二六年三月二十日就北海集團有限公司於二零二五年十二月三十一日所持物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供會計參考之用，且其基準未必能與 貴集團董事向吾等提供之資料作比較。

敬啟者：

**有關：位於香港的物業－香港摩理臣山道11號波拿巴特酒店地下(「該房地產物業」)之估值**

吾等遵照北海集團有限公司(「指示方」)之指示，對指示方及／或其附屬公司持有的該房地產物業進行估值，以供會計參考之用。其詳情載於隨附之估值證書。吾等確認已進行有關調查及作出查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該房地產物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)市值之意見。

#### **估值準則及基準**

吾等估值乃根據香港測量師學會(「HKIS」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年)及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(「IVS」)編製。

吾等之估值乃基於市值基準進行，市值定義為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎並無強迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。

市值為一項資產或負債之估計價值，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。

吾等進行估值時已假設擁有人在公開市場將物業出售，而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，以影響該等物業之價值。

吾等在估值中並無考慮該房地產物業之任何抵押或所欠負之款項，以及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該房地產物業不附帶任何可能影響其資本價值之產權負擔、限制及繁重開支。

### 估值方法

在就該房地產物業形成市值意見時，吾等採納市場法(或直接比較法)。吾等已參考相關市場上可獲得之可比較物業之銷售憑證及交易。於收集及分析可比較交易後，吾等已就該房地產物業與可比較物業於時間、地點及其他相關因素方面之差異作出適當調整。該房地產物業之適銷性亦已予以考慮。

### 資料來源

在分析過程中，吾等很大程度上依賴指示方提供之資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、地盤及樓面面積、佔用及所有其他相關資料等事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供或自相關政府部門收集之文件所載資料而作出，故此僅為約數。提供予吾等之資料對估值具有重要影響，而吾等並無理由懷疑其合法性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已在土地註冊處進行土地查冊，並已獲提供租約副本及吾等認為必要之相關文件。然而，吾等並未查閱源文件以核實擁有權，亦未確定是否存在任何未有出現在吾等所獲副本上之修訂。所有文件僅供參考用途。

### 物業視察

於二零二五年十一月，吾等在本次估值所需的範圍內已對該房地產物業及其周邊環境進行視察。在視察過程中，吾等未有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未對樓宇設施進行任何結構勘測或任何測試。因此，吾等無法呈報該房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

### 估值考量及假設

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、該房地產物業識別及其他相關資料向吾等提供之意見。

吾等並無實地測量以核實該房地產物業地盤面積之準確性，並假設獲提供之文件及官方地盤圖中所列地盤面積準確無誤。吾等並無實地調查以確定地基狀況及設施方面是否適合任何未來發展。吾等之估值乃按該等方面均屬滿意之基準而作出。

吾等並不知悉該等物業任何可能已進行之環境評核或其他環境調查或土壤測量之內容，及其可能引起對任何污染或出現任何該等污染可能性之關注。吾等於進行估值工作時已假設該等物業並無用作導致污染或潛在導致污染之用途。

**保密及免責聲明**

本報告及估值僅作整體之用，不可在未有提述整體報告之情況下使用其任何部分。擁有本報告或其任何副本並不代表有權複印。在未得吾等就報告之形式及內容發出書面同意之情況下，不可於任何文件、通函或聲明中引用本報告整體或其任何部分，或提述吾等之名稱、估值及報告，或刊發本報告。

捷利行測量師有限公司及其董事及僱員僅須對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何責任、義務或法律責任。

閣下同意就吾等可能因是次委聘而招致之任何及一切損失、索償、訴訟、賠償、開支或負債(包括合理之律師費)對吾等作出彌償，以免吾等受到任何損害。閣下之彌償及報銷責任應擴大至捷利行測量師有限公司之任何控制人士，包括任何董事、高級職員、員工、分包商、聯屬公司或代理。倘吾等因是次委聘而須承擔任何責任，不論所提出的法律理論為何，該責任將以吾等就是次委聘收取之酬金金額為限。

除非另有說明，本文中所有金額均以港元列示。隨函附上吾等之估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
28樓E室  
北海集團有限公司  
收件人：徐蔭堂先生 台照

捷利行測量師有限公司  
謹啟

二零二六年三月二十日

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年
			十二月三十一日 現況下之市值 港元
香港摩理臣山道11號波拿巴特酒店地下商舖	<p>該房地產物業包括位於香港灣仔的一幢24層酒店地下的一個商業單位。</p> <p>該房地產物業的可出售面積為約65.40平方米(704平方英尺)。</p> <p>根據佔用許可證第H75/98號，該物業於一九九八年竣工。</p> <p>該房地產物業按兩份政府租契持有，自一八九三年十二月十八日起為期999年。</p>	<p>該房地產物業受一份自二零二五年十一月十五日起租期三年的租約所規限。</p> <p>首12個月的租金為40,000港元，其後24個月的租金為43,780港元(不包括管理費、政府差餉及地租)。</p> <p>(詳情請參閱附註5。)</p>	<p>16,000,000 (壹仟陸佰萬圓整)</p>

## 附註：

- 該房地產物業的註冊擁有人為力運香港有限公司，詳見日期為二零零八年二月四日的註冊摘要編號第08022102720457號。
- 建築物名稱變更通知參見日期為二零一四年五月二十六日的註冊摘要編號第14052900600017號。
- 該房地產物業位於二零二三年五月二日獲批准的《香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31》上劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶內。
- 力運香港有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 根據力運香港有限公司與紅帶食品有限公司訂立的日期為二零二五年十一月十三日的租賃協議，該房地產物業被租予後者，自二零二五年十一月十五日至二零二八年十一月十四日為期三年，作商業用途。首12個月的租金為40,000港元，其後24個月的租金為43,780港元(不包括管理費、政府差餉及地租)。該租約附有續租選擇權，可按市場租金自二零二八年十一月十五日至二零三零年十一月十四日續租兩年。

根據上市規則第5.09條，倘本集團於本通函刊發前三個月內就任何本通函所提述本集團物業取得多於一份估值報告，則所有其他有關報告亦須一併載入本通函內。

以下為獨立估值師捷利行測量師有限公司於二零二六年三月二十日就北海集團有限公司於二零二五年十二月三十一日所持物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供會計參考之用，且其基準未必能與 貴集團董事向吾等提供之資料作比較。

敬啟者：

**有關：位於香港的物業－香港九龍上海街第391號太極軒393全棟(「該房地產物業」)之估值**

吾等遵照北海集團有限公司(「指示方」)之指示，對指示方及／或其附屬公司持有的該房地產物業進行估值，以供會計參考之用。其詳情載於隨附之估值證書。吾等確認已進行有關調查及作出查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該房地產物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)市值之意見。

#### **估值準則及基準**

吾等估值乃根據香港測量師學會(「HKIS」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年)及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(「IVS」)編製。

吾等之估值乃基於市值基準進行，市值定義為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎並無強迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。

市值為一項資產或負債之估計價值，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。

吾等進行估值時已假設擁有人在公開市場將物業出售，而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，以影響該等物業之價值。

吾等在估值中並無考慮該房地產物業之任何抵押或所欠負之款項，以及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該房地產物業不附帶任何可能影響其資本價值之產權負擔、限制及繁重開支。

### 估值方法

在就該房地產物業形成市值意見時，吾等採納市場法(或直接比較法)。吾等已參考相關市場上可獲得之可比較物業之銷售憑證及交易。於收集及分析可比較交易後，吾等已就該房地產物業與可比較物業於時間、地點及其他相關因素方面之差異作出適當調整。該房地產物業之適銷性亦已予以考慮。

### 資料來源

在分析過程中，吾等很大程度上依賴指示方提供之資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、地盤及樓面面積、佔用及所有其他相關資料等事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供或自相關政府部門收集之文件所載資料而作出，故此僅為約數。提供予吾等之資料對估值具有重要影響，而吾等並無理由懷疑其合法性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已在土地註冊處進行土地查冊，並已獲提供租約副本及吾等認為必要之相關文件。然而，吾等並未查閱源文件以核實擁有權，亦未確定是否存在任何未有出現在吾等所獲副本上之修訂。所有文件僅供參考用途。

### 物業視察

於二零二五年十二月，吾等在本次估值所需的範圍內已對該房地產物業及其周邊環境進行視察。在視察過程中，吾等未有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未對樓宇設施進行任何結構勘測或任何測試。因此，吾等無法呈報該房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

### 估值考量及假設

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、該房地產物業識別及其他相關資料向吾等提供之意見。

吾等並無實地測量以核實該房地產物業地盤面積之準確性，並假設獲提供之文件及官方地盤圖中所列地盤面積準確無誤。吾等並無實地調查以確定地基狀況及設施方面是否適合任何未來發展。吾等之估值乃按該等方面均屬滿意之基準而作出。

吾等並不知悉該等物業任何可能已進行之環境評核或其他環境調查或土壤測量之內容，及其可能引起對任何污染或出現任何該等污染可能性之關注。吾等於進行估值工作時已假設該等物業並無用作導致污染或潛在導致污染之用途。

**保密及免責聲明**

本報告及估值僅作整體之用，不可在未有提述整體報告之情況下使用其任何部分。擁有本報告或其任何副本並不代表有權複印。在未得吾等就報告之形式及內容發出書面同意之情況下，不可於任何文件、通函或聲明中引用本報告整體或其任何部分，或提述吾等之名稱、估值及報告，或刊發本報告。

捷利行測量師有限公司及其董事及僱員僅須對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何責任、義務或法律責任。

閣下同意就吾等可能因是次委聘而招致之任何及一切損失、索償、訴訟、賠償、開支或負債(包括合理之律師費)對吾等作出彌償，以免吾等受到任何損害。閣下之彌償及報銷責任應擴大至捷利行測量師有限公司之任何控制人士，包括任何董事、高級職員、員工、分包商、聯屬公司或代理。倘吾等因是次委聘而須承擔任何責任，不論所提出的法律理論為何，該責任將以吾等就是次委聘收取之酬金金額為限。

除非另有說明，本文中所有金額均以港元列示。隨函附上吾等之估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
28樓E室  
北海集團有限公司  
徐蔭堂先生 台照

捷利行測量師有限公司  
謹啟

二零二六年三月二十日

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 港元																		
香港九龍上海街第391號 太極軒393全棟	該房地產物業為位於旺角的一幢於一九九九年竣工的25層綜合樓。	該房地產物業受多份租約所規限。	111,000,000 (壹億壹仟壹佰萬圓整)																		
九龍內地段第1175號A區 餘段	<p>根據獲批准的總建築圖則，該房地產物業的總建築面積為約1,144.48平方米(或約12,319平方英尺)。</p> <p>樓層用途及建築面積明細如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>商鋪</td> <td>93.676</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>商鋪</td> <td>92.499</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>商鋪</td> <td>92.499</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>機電</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>4樓至24樓</td> <td>住宅</td> <td>865.809</td> </tr> </tbody> </table> <p>該房地產物業按為期75年的政府租契持有，可由一九零零年七月九日起計續租75年。</p>	樓層	用途	建築面積 (平方米)	地下	商鋪	93.676	一樓	商鋪	92.499	二樓	商鋪	92.499	三樓	機電	/	4樓至24樓	住宅	865.809	<p>地下受自二零二五年九月二日起計為期2年的租約所規限，月租為28,000港元(包括管理費、政府差餉及地租)，可選擇按市場租金再續兩年。</p> <p>一樓受自二零二五年七月二十日起計為期3年的租約所規限，月租為23,000港元(包括管理費，惟不包括政府差餉及地租)。</p> <p>二樓受自二零二三年五月十六日起計為期3年的租約所規限，月租為21,000港元(包括管理費、政府差餉及地租)。</p> <p>5樓至24樓受自二零二三年四月一日起為期三年的租約所規限，月租為148,800港元(包括管理費，惟不包括政府差餉及地租)，可選擇按市場租金續租2年。</p> <p>(詳情請參閱附註5至8。)</p>	
樓層	用途	建築面積 (平方米)																			
地下	商鋪	93.676																			
一樓	商鋪	92.499																			
二樓	商鋪	92.499																			
三樓	機電	/																			
4樓至24樓	住宅	865.809																			

附註：

1. 該房地產物業的註冊擁有人為汛瑪國際投資有限公司，請參見日期均為二零零七年五月八日的註冊摘要編號第07060102700642、07060102700653、07060102700660、07060102700670、07060102700680、07060102700693、07060102700705、07060102700710、07060102700721、07060102700736、07060102700748、07060102700757、07060102700764、07060102700775、07060102700781、07060102700797、07060102700809、07060102700813、07060102700820號。
2. 該房地產物業受限於下列產權負擔：
  - a) 以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，詳見日期為二零二零年七月二十一日的註冊摘要編號第20072402260024號；
  - b) 以南洋商業銀行有限公司為受益人的租金轉讓，詳見日期為二零二零年七月二十一日的註冊摘要編號第20072701860208號。
3. 該房地產物業位於二零二四年七月十六日獲批准的《九龍規劃區第2區—油麻地分區計劃大綱核准圖S/K2/26》上劃為「住宅(A類)」地帶內。
4. 汛瑪國際投資有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 根據汛瑪國際投資有限公司與Lin Ching Hung訂立日期為二零二五年九月二日的租賃協議，該房地產物業的地下出租予後者，租期為兩年，自二零二五年九月二日起計，每月租金為28,000港元，包含管理費、政府差餉及租金，可選擇按市場租金再續2年，作商業用途。
6. 根據汛瑪國際投資有限公司與精進國際集團有限公司訂立日期為二零二五年五月十九日的租賃協議，該房地產物業的一樓出租予後者，租期為三年，自二零二五年七月二十日起計，每月租金為23,000港元，包含管理費但不包含政府差餉及地租，作商業用途。
7. 根據汛瑪國際投資有限公司與Chung Yuk Nog小姐訂立日期為二零二三年四月二十六日的租賃協議，該房地產物業的二樓出租予後者，租期為三年，自二零二三年五月十六日起計，每月租金為21,000港元，包含管理費、政府差餉及地租，作商業用途。
8. 根據汛瑪國際投資有限公司與精進國際集團有限公司訂立日期為二零二三年一月三十一日的租賃協議，該房地產物業的5樓至24樓及地下Logo區出租予後者，租期為三年，自二零二三年四月一日起計，每月租金為148,800港元，包含管理費但不包含政府差餉及地租，可選擇按市場租金續租2年，作合法住宅／或服務式公寓用途。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對中漆集團持有或租賃的位於中華人民共和國及香港的房地產物業於二零二六年三月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本綜合文件。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel 電話 : (852) 2593 9678 Fax 傳真 : (852) 2802 0863  
Email 電郵 : enquiry@bmintelligence.com Website 網址 : www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等提述 閣下向吾等作出的指示，對中漆集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下簡稱「中漆集團」）持有權益的位於中華人民共和國（「中國」）及香港的房地產物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就該等房地產物業於二零二六年三月三十一日（「估值日」）的市值向 閣下提供意見。

### 估值基準

吾等對有關房地產物業的估值是基於市場價值（「市值」）作出。市值由香港測量師學會定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。市值亦理解為資產或負債在不計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項情況下估計的價值。

## 房地產物業類別

在吾等的估值過程中，房地產物業按以下組別分類：

- 第一類 – 中漆集團於中國持作投資的房地產物業
- 第二類 – 中漆集團於中國持作業主佔用的房地產物業
- 第三類 – 中漆集團於中國租賃的房地產物業
- 第四類 – 中漆集團於香港租賃的房地產物業

## 估值方法

於評估中漆集團持作投資的第一類房地產物業時，吾等採用投資法，當中計及該等按現有租約持有的物業的當前租金，以及倘該等租約已出租或將出租予租戶時租約所帶來的復歸潛力，或該等房地產物業的復歸價值。

於評估第二類房地產物業時，吾等乃基於公開市場基準採用比較法對物業進行估值，假設物業按現況交吉出售，並參考相關市場上可得之可資比較交易資料而得出。當時已作出適當調整，以計及房地產物業與可資比較物業在時間、位置、年期、面積及其他相關因素方面的差異。

第三類及第四類房地產物業不獲賦予商業價值，原因是該等房地產物業由中漆集團租賃，而中漆集團僅擁有使用及佔用權，並無法定業權或擁有權權益。

## 業權調查

就位於中國的房地產物業而言，吾等已獲提供業權／法律文件副本／摘錄以及租約協議副本／附表，且 貴公司告知吾等並無提供其他相關文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在但未在提供予吾等的副本／摘錄中顯示的任何修訂文件。因此，於估值過程中，吾等依賴中漆集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所（「中國法律顧問」）就中國房地產物業的業權所提供的意見及資料。所有文件僅供參考。

就位於香港的房地產物業而言，吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並獲提供租約協議副本／附表。吾等獲 貴公司知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。

### 估值假設

吾等的估值乃假設該等房地產物業以其現況在市場出售，且並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該等房地產物業的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響該等房地產物業出售的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

於對該等房地產物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司提供之意見及中國法律顧問就第一、二及三類之房地產物業提供的法律意見，中漆集團於整段批授之尚餘年期內擁有該等物業之有效及可予強制執行之業權，而該等物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該等物業之權利，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有所需之地價／應付購買代價。

### 估值考慮因素

該等房地產物業實地視察已由Krain Li女士(建造及房地產理學碩士)及George Lee先生(測量學理學士)在鄭澤豪博士及陳詠芬女士的監督下，於二零二六年四月至五月期間進行。吾等已視察該等房地產物業的外部，並視察該等房地產物業的內部(倘可能)。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等未能報告該等房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、房地產物業識別資料及任何其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等房地產物業的地盤／建築面積的正確性，惟假設交付予吾等的文件所示的地盤／建築面積均為正確。估值報告所列尺寸、計量及面積以 貴公司向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等倚賴 閣下就所提供資料並無遺漏任何重大事實的確認。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以使吾等達致知情意見。

吾等於估值時並無就該等房地產物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除非另有說明，吾等假設該等房地產物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

### 潛在稅項負債

為遵守公司收購及合併守則第11.3條的規定，並根據 貴公司提供的意見，出售該等房地產物業可能產生的潛在稅務負債包括：

#### 中國房地產物業

- 按收益25%計算的企業所得稅
- 就增值金額(即物業出售所得款項減去可扣除開支(包括土地成本、開發成本及建築成本))按30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅
- 按交易額的0.05%計算印花稅
- 按交易額的9%計算增值稅
- 按增值稅的約12%計算的其他附加費用

#### 香港房地產物業

- 應評稅利潤在2,000,000港元以內，稅率為8.25%；超過2,000,000港元的部分稅率為16.5%
- 累進稅率介於香港物業交易金額1.5%至4.25%之最低為100港元的印花稅

據 貴公司告知，該等房地產物業乃持作投資或自用，且由於中漆集團無意出售該等房地產物業，故此等房地產物業潛在稅務負債實現的可能性甚微。

## 估值標準

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零二四年版)、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)出版的皇家特許測量師學會估值—全球準則及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則編製。

本估值工作乃由鄭澤豪博士及陳詠芬女士監督之物業估值小組(「估值師」)代表中和邦盟評估有限公司編製。吾等並不知悉任何可能導致中和邦盟評估有限公司或處理是次評估工作之評估師產生潛在利益衝突的情況。吾等確認，中和邦盟評估有限公司及估值師均有能力為房地產物業提供客觀及獨立／公正之估值。

吾等之估值亦乃根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則及證券及期貨事務監察委員會所頒佈的公司收購及合併守則規則11。

## 備註

除非另有說明，本函件所列全部金額均以港元(「港元」)及人民幣計值。並未就任何外匯匯兌作出撥備。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心31樓  
中漆集團有限公司 台照

為及代表  
中和邦盟評估有限公司

**鄭澤豪博士**  
*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),  
PhD (Econ), FCPA, FAIA, FIPA, SIFM, FCIM,  
MASCE,  
MHKIE, MHKIS, MIET, MIEEE, MASME, MISE*  
**董事總經理**

**陳詠芬**  
*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, R.P.S (GP)*  
**高級董事**

謹啟

二零二六年五月二十九日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，擁有逾33年香港及中華人民共和國房地產物業估值經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，在香港房地產物業估值方面擁有逾33年經驗，及在中華人民共和國房地產物業估值方面擁有逾27年經驗。

## 估值概要

## 第一類－中漆集團於中國持作投資的房地產物業

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
1.	中國 廣東省 深圳市 寶安區 沙井鎮 沙環北路北側 之一個工業廠房	132,100,000
2.	中國 湖北省 鄂州市 葛店開發區南 四號路與三號路交匯處 之一個工業廠房	3,000,000

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
3.	中國 湖北省 鄂州市 葛店開發區 二號工業區四號路 之一個工業廠房	16,100,000
4.	中國廣東省深圳市 寶安區 勤誠達樂園13號樓703	4,100,000
5.	中國江蘇省徐州市 徐州經濟開發區 金水路22號之一個工業廠房	11,400,000

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
6.	中國上海市青浦區 外青松公路3889號、3899號 之一個工業廠房	51,200,000
7.	中國廣東省中山市 三角鎮結民村 之一個工業廠房	64,800,000
8.	中國廣東省深圳市 寶安區沙井街道蠓鄉路與沙三路交匯處 蠓二學府花園5座17樓1701至1706室及 18樓1801-1806室	無商業價值

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
9.	中國廣東省深圳市 寶安區沙井街道衙邊社區 圍淺小區星光華庭1棟A座901、902、1001室 B座901、902、1001室、C座801、802室及 D座803、903室	無商業價值
10.	中國廣東省深圳市 寶安區新安街道寶民路北側 弘雅花園20棟403室	3,600,000
		<hr/>
	小計：	<b><u>286,300,000</u></b>

## 第二類－中漆集團於中國持作自用的房地產物業

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
11.	中國廣東省深圳市 寶安區 勤誠達樂園13號樓702	4,000,000
12.	中國廣東省韶關市新豐縣 豐城街道橫江村三圍九組18號	109,400,000
		<hr/>
		小計： <b><u>113,400,000</u></b>

## 第三類－中漆集團於中國租賃的房地產物業

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
13.	中國廣東省深圳市 寶安區沙井街道 立崗南路5號全至智薈公園A1棟 201、202、203、204、301及302室	無商業價值
14.	中國廣東省廣州市天河區 黃埔大道西100號之二907房	無商業價值
小計：		<u>無</u>

## 第四類－中漆集團於香港租賃的房地產物業

序號	房地產物業	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
15.	香港 跑馬地 雲地利道8號 Tagus Residences 21樓A室	無商業價值
16.	香港 灣仔 摩理臣山道9號 天樂廣場 5樓8號停車位	無商業價值
17.	香港 新界荃灣 德士古道142至148號 隆盛工廠大廈 10樓D室工廠	無商業價值
小計：		<u>無</u>

## 估值報告

## 第一類－中漆集團於中國持作投資的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
1.	中國廣東省深圳市寶安區沙井鎮沙環北路北側之一個工業廠房	該房地產物業包括一個工業廠房，佔地面積約為58,786.00平方米(或約632,772.5平方英尺)的土地，地塊上建有多棟樓宇及構築物，主要於一九九三年左右落成。	於估值日，該房地產物業受兩份租約所規限，月租總額為人民幣1,362,487.04元，作工業用途。	132,100,000 (壹億叁仟貳佰壹拾萬圓整)
		該房地產物業中持有產權證書的樓宇總建築面積(「建築面積」)約為36,276.1平方米(或約390,475.94平方英尺)。	(詳情請參閱附註4及5。)	
		該房地產物業的土地使用權已獲批，有效期至二零四一年六月一日屆滿，用作工業用途。		

## 附註：－

- 該房地產物業位於深圳市寶安區，距離深圳寶安國際機場約25分鐘車程。鄰近地區為工業區。
- 根據廣東省人民政府簽發的日期為一九九三年八月十日的《國有土地使用證》(深寶府國用(1993)字第特41號)，該房地產物業(佔地面積約為58,786.00平方米)的土地使用權已授予中華製漆(深圳)有限公司(「中華製漆(深圳)」)，租期於二零四一年六月一日屆滿，作工業用途。
- 根據深圳市人民政府簽發的12份房地產證，該房地產物業(總建築面積約為36,276.10平方米)的樓宇所有權由中華製漆(深圳)持有，期限為50年，自一九九一年六月一日起至二零四一年五月三十一日屆滿。該等業權文件的詳情如下：

序號	證書編號	樓宇名稱	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	深房地字第7218523號	宿舍樓2號樓	宿舍	1,176.20	一九九七年 一月二十八日
2.	深房地字第7218524號	宿舍樓2號樓	宿舍	1,176.20	一九九七年 一月二十八日
3.	深房地字第7218525號	宿舍樓2號樓	宿舍	1,176.20	一九九七年 一月二十八日
4.	深房地字第7218526號	宿舍樓2號樓	宿舍	1,044.50	一九九七年 一月二十八日
5.	深房地字第7218527號	辦公樓1號樓	辦公室	1,588.80	一九九七年 一月二十八日
6.	深房地字第7218528號	辦公樓1號樓	辦公室	1,474.20	一九九七年 一月二十八日
7.	深房地字第7218529號	工業大樓7號樓	工廠	8,469.80	一九九七年 一月二十八日
8.	深房地字第7218530號	工業大樓6號樓	工廠	9,923.00	一九九七年 一月二十八日
9.	深房地字第7218531號	工業大樓5號樓	工廠	1,940.50	一九九七年 一月二十八日
10.	深房地字第7218532號	工業大樓4號樓	工廠	2,951.00	一九九七年 一月二十八日
11.	深房地字第7218533號	工業大樓3號樓	工廠	4,414.40	一九九七年 一月二十八日
12.	深房地字第7218534號	倉庫大樓8號樓	倉庫	941.30	一九九七年 一月二十八日
				總計：	<b>36,276.10</b>

4. 根據中華製漆(深圳)與智蒼工業互聯網(深圳)有限合夥企業(有限合夥)訂立的日期為二零二二年十月二十一日的租賃協議及日期分別為二零二二年十二月三十日、二零二三年五月三十日、二零二五年六月十一日及二零二五年十月二十二日的四份補充協議,前者同意向後者出租佔地面積約58,786.00平方米、可租賃總面積約37,272.64平方米的房地產物業,租期自二零二二年十一月一日起至二零二八年五月五日止,其中包含三個免租期,分別為二零二五年十月六日至二零二五年十一月五日、二零二六年十月六日至二零二六年十一月五日及二零二七年十月六日至二零二七年十一月五日,月租為人民幣1,341,815.04元(不包括管理費及其他相關支出)。
5. 根據中華製漆(深圳)與智蒼工業互聯網(深圳)有限合夥企業(有限合夥)訂立的日期為二零二四年十一月二十二日的補充協議,前者同意向後者出租該房地產物業中可租賃總面積約1,590.15平方米的其他樓宇,租期自二零二四年十二月一日起至二零二八年五月五日止,其中包含自二零二四年十二月一日至二零二五年五月三十一日止為期六個月的免租期,月租金為人民幣20,672元(不包括管理費及其他相關支出)。
6. 上述租賃協議所涉房地產物業的樓宇中,部分區域(總建築面積約為2,586.69平方米)尚未取得任何業權證書。因此,吾等於估值中未對該部分賦予任何商業價值。
7. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容:
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬中華製漆(深圳)。
  - b. 根據日期為二零二四年六月六日並於二零二四年六月十三日登記的最高額度抵押合同(編號000602024K0020901B),該房地產物業設有以深圳農村商業銀行股份有限公司沙井支行為受益人的抵押權。
  - c. 中華製漆(深圳)有權在取得附註7b中抵押權人的事先同意後,處置、轉讓、出租或抵押房地產物業。
8. 中華製漆(深圳)為 貴公司間接全資附屬公司。
9. 於吾等之估值過程中,吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方米人民幣28元至人民幣30元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
2.	中國 湖北省鄂州市 葛店開發區南 四號路與三號路交匯處之一 個工業廠房	該房地產物業包括一個工業廠房，佔地面積約9,453.3平方米(或約101,754平方英尺)，地塊上建有多棟樓宇及構築物，估計於一九九零年代初落成。	於估值日，該房地產物業受一份租約所規限，月租為人民幣24,000元，作工業用途。  (詳情請參閱附註4。)	3,000,000  (叁佰萬圓整)
		該房地產物業總建築面積(「建築面積」)約4,483.70平方米(或約48,262平方英尺)。		
		該房地產物業的土地使用權已獲批，期限至二零四一年二月七日屆滿，用作工業用途。		

附註：-

1. 該房地產物業位於鄂州市葛店經濟技術開發區，距離武漢天河國際機場約50分鐘車程。鄰近地區為工業區。
2. 根據鄂州市人民政府簽發的日期為二零零九年九月十七日的《國有土地使用證》(鄂州國用(2009)第2-51號)，該房地產物業(佔地面積約為9,453.3平方米)的土地使用權已授予中華製漆(深圳)有限公司(「中華製漆(深圳)」)，期限於二零四一年二月七日屆滿，作工業用途。
3. 根據鄂州市人民政府簽發的4份房屋所有權證，該房地產物業(總建築面積約為4,483.70平方米)的樓宇所有權由中華製漆(深圳)持有，期限於二零四一年二月七日屆滿。該等業權文件的詳情如下：

序號	證書編號	樓宇名稱	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	鄂州市房權証葛店開字第090823941號	辦公樓	辦公	1,247.01	二零零九年十二月四日
2.	鄂州市房權証葛店開字第090823942號	工業樓	工業	1,655.81	二零零九年十二月四日
3.	鄂州市房權証葛店開字第090823943號	發電機房	工業	351.06	二零零九年十二月四日
4.	鄂州市房權証葛店開字第090823944號	倉庫	工業	1,229.82	二零零九年十二月四日
總計：				<b><u>4,483.70</u></b>	

4. 根據中華製漆(深圳)與李金華訂立日期為二零二三年九月十一日的租賃協議，前者同意向後者出租建築面積約4,483.7平方米的該房地產物業，租期十年，由二零二三年十月一日至二零三三年九月三十日止，其中設四個免租期，分別為二零二三年十月一日至二零二四年三月三十一日、二零二六年十月一日至二零二六年十月三十一日、二零二七年十月一日至二零二七年十月三十一日，以及二零二八年十月一日至二零二八年十月三十一日，首四年月租為人民幣24,000元，其後三年月租為人民幣25,200元，剩餘租期月租為人民幣26,460元(不包括相關支出)。
5. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
- a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬中華製漆(深圳)。
  - b. 中華製漆(深圳)有權佔用、使用、收取收益及於市場上自由處置該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
6. 中華製漆(深圳)為 貴公司間接全資附屬公司。
7. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方米人民幣6元至人民幣10元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
3.	中國 湖北省鄂州市 葛店開發區 二號工業區四號路 之一個工業廠房	該房地產物業包括一個工業廠房，佔地面積約19,872.28平方米(或約213,903.2平方英尺)，地塊上建有多棟樓宇及構築物，主要於一九九三年至一九九六年間落成。  該房地產物業總建築面積(「建築面積」)約14,608.65平方米(或約157,246平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲批，期限至二零四五年三月十五日屆滿，用作工業用途。	於估值日，總建築面積約2,050平方米的部分該房地產物業，受兩份租約所規限，月租總額為人民幣17,840元，作工業及倉庫用途，餘下物業空置，可供出租。  (詳情請參閱附註4及5。)	16,100,000  (壹仟陸佰壹拾萬圓整)

## 附註：-

- 該房地產物業位於鄂州市葛店經濟技術開發區，距離武漢天河國際機場約50分鐘車程。鄰近地區為工業區。
- 根據鄂州市人民政府簽發的日期為二零一零年十二月七日的《國有土地使用證》(鄂州國用(2010)第2-85號)，該房地產物業(佔地面積約為19,872.28平方米)的土地使用權已授予湖北長頸鹿製漆有限公司(「湖北長頸鹿製漆」)，期限於二零四五年三月十五日屆滿，作工業用途。
- 根據鄂州市房屋產權登記發證辦公室簽發的8份房屋所有權證，該房地產物業(總建築面積約為14,608.65平方米)的樓宇所有權由湖北長頸鹿製漆持有，期限於二零四五年三月十五日屆滿。該等業權文件的詳情如下：

序號	證書編號	樓宇名稱	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	鄂州市房權証葛店開字第110814927號	綜合樓	綜合	2,248.26	二零一一年六月二日
2.	鄂州市房權証葛店開字第110814929號	發電機房及配電室	工業	243.73	二零一一年六月二日
3.	鄂州市房權証葛店開字第110802344號	一號倉庫	工業	720.00	二零一一年一月十八日
4.	鄂州市房權証葛店開字第110814925號	工業樓	工業	5,360.20	二零一一年六月二日
5.	鄂州市房權証葛店開字第110811890號	宿舍	住宅	898.15	二零一一年五月十三日
6.	鄂州市房權証葛店開字第110814928號	警衛室	其他	108.00	二零一一年六月二日
7.	鄂州市房權証葛店開字第110814926號	工業樓	工業	4,310.31	二零一一年六月二日
8.	鄂州市房權証葛店開字第110802343號	二號倉庫	工業	720.00	二零一一年一月十八日
				總計：	<b>14,608.65</b>

4. 根據湖北長頸鹿製漆與潘利山訂立日期為二零二五年十二月二十九日的租賃協議，前者同意向後者出租建築面積約1,330平方米的部分該房地產物業，租期五年，由二零二六年一月一日至二零三零年十二月三十一日止，其中設3個月免租期，由二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日止，月租為人民幣10,640元(不包括管理費及其他相關支出)。
5. 根據湖北長頸鹿製漆與張立文訂立日期為二零二五年五月十三日的租賃協議，前者同意向後者出租建築面積約720平方米的部分該房地產物業，租期三年，由二零二五年五月十三日至二零二八年五月十二日止，月租為人民幣7,200元(不包括管理費及其他相關支出)。
6. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬湖北長頸鹿製漆。
  - b. 湖北長頸鹿製漆有權佔用、使用、收取收益及於市場上自由處置該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
7. 湖北長頸鹿製漆為 貴公司間接全資附屬公司。
8. 於吾等之估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料顯示之每月單位租金介乎約每平方米人民幣6元至人民幣10元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
4.	中國 廣東省深圳市 寶安區 勤誠達樂園13號樓703	該房地產物業包括一棟31層商業樓宇中的一間辦公室單位，該樓宇大概於二零一九年建成。  該房地產物業建築面積（「建築面積」）約180.87平方米（或約1,947平方英尺）。  該房地產物業的土地使用權已獲批，期限至二零五六年五月十九日屆滿，用作商業、住宅／辦公用途。	於估值日，該房地產物業受一份租約所規限，月租為人民幣14,000元，作辦公用途。  (詳情請參閱附註3。)	4,100,000  (肆佰壹拾萬圓整)

## 附註：—

- 該房地產物業位於深圳市寶安區，距離深圳寶安國際機場約25分鐘車程。鄰近地區為住宅和商業區。
- 根據由深圳市不動產登記中心於二零二二年五月十九日發出之《不動產權證書》（粵(2022)深圳市不動產權第0054234號），該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法由中華製漆（深圳）有限公司（「中華製漆（深圳）」）持有，年期至二零五六年五月十九日屆滿，指定作商業、住宅／辦公用途。
- 根據中華製漆（深圳）與深圳市文山建築設計諮詢有限公司於二零二四年九月三十日訂立的租賃協議，前者同意將建築面積約180.87平方米的房地產租賃予後者，租期為2年，自二零二四年十月十五日至二零二六年十月十四日，並設有兩個免租期，分別為二零二四年十月十五日至二零二四年十一月十四日及二零二五年十月十五日至二零二五年十一月十四日，每月租金為人民幣14,000元，包含管理費，但不包括其他相關支出。
- 中漆集團之中國法律顧問的意見包括（其中包括）以下資料：
  - 該房地產物業的土地使用權和樓宇所有權依法歸中華製漆（深圳）所有。
  - 中華製漆（深圳）有權在市場上自由估用、使用、獲取收益及出售該房地產物業。
  - 該房地產物業不受任何抵押的限制。
- 中華製漆（深圳）為 貴公司間接全資附屬公司。
- 在估值過程中，吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料的每月單位售價介乎每平方米約人民幣23,770元至人民幣26,936元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
5	中國 江蘇省徐州市 徐州經濟開發區 金水路22號 之一個工業廠房	該房地產物業包括一個工業廠房，擁有約36,729.8平方米(或約395,355.9平方英尺)的地盤面積，上面建有多棟樓宇及構築物，主要於二零零五年至二零零八年間落成。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)約為3,661.45平方米(或約39,412平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲批，租期至二零五四年八月九日屆滿，用作工業用途。	於估值日，該房地產物業受一份租約所規限，用作工業用途，年租金為人民幣825,000元。  (詳情請參閱附註4。)	11,400,000  (壹仟壹佰肆拾萬圓整)

## 附註：-

- 該房地產物業位於徐州市徐州經濟開發區，距徐州觀音國際機場約45分鐘車程。鄰近地區為工業區。
- 根據徐州市人民政府於二零零九年五月七日發出的《國有土地使用證》(徐土國用(2009)第08137號)，地盤面積約36,729.8平方米的房地產使用權已授予長頸鹿製漆(徐州)有限公司(「長頸鹿徐州」)，租期至二零五四年八月九日屆滿，作工業用途。
- 根據徐州市房產管理局於二零零八年十一月二十五日發出的《房屋所有權證》(徐房權証金山橋字第11611號)，長頸鹿徐州合法擁有4棟樓宇的所有權，總建築面積約為3,661.45平方米。
- 根據長頸鹿徐州與徐州華聯大件運輸有限公司於二零二三年十一月二十日訂立的租賃協議，前者同意將地盤面積約36,729.8平方米，建築面積約3,661.45平方米的房地產物業租賃予後者，租期為5年，自二零二四年一月一日至二零二八年十二月三十一日，年租金為人民幣825,000元，不包含管理費及其他相關支出。
- 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下資料：
  - 該房地產物業的土地使用權和樓宇所有權依法歸長頸鹿徐州所有。
  - 長頸鹿徐州有權在市場上自由佔用、使用、獲取收益及出售該房地產物業。
  - 該房地產物業不受任何抵押的限制。
- 長頸鹿徐州為 貴公司間接全資附屬公司。
- 在估值過程中，吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料的每月單位租金介乎每平方米約人民幣16元至人民幣24元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
6.	中國 上海市青浦區 外青松公路3889號、 3899號之一個工業廠房	該房地產物業包括一個工業廠房，擁有約30,956.9平方米(或約333,217平方英尺)的地盤面積，上面建有多棟樓宇及構築物，主要於二零一四年左右落成。	於估值日，該房地產物業受一份租約所規限，用作工業用途，年租金為人民幣2,709,197元。  (詳情請參閱附註3至4。)	51,200,000  (伍仟壹佰貳拾萬圓整)
		該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)約為6,674.91平方米(或約71,848平方英尺)。		
		該房地產物業的土地使用權已獲批，租期至二零五七年四月九日屆滿，用作工業用途。		

## 附註： -

- 該房地產物業位於上海市青浦區，距離上海虹橋國際機場約40分鐘車程。鄰近地區為工業區。
- 根據由上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二零一四年五月二十三日發出的《上海市房地產權證》(滬房地青字(2014)第006311號)，該房地產物業(地盤面積約30,956.9平方米，總建築面積約6,674.91平方米)的土地使用權已授予長頸鹿製漆(上海)有限公司(「長頸鹿上海」)，租期為50年，自二零零七年四月十日開始，至二零五七年四月九日屆滿，作工業用途。
- 根據長頸鹿上海與上海安曉液化石油氣有限公司於二零二四年二月二十八日訂立的租賃協議，前者同意將建築面積約6,674.91平方米的該房地產物業租賃予後者，租期為6年，自二零二四年三月一日至二零三零年二月二十八日，前三年的年租金為人民幣3,381,039元，剩餘租期的租金按前期租金增加3%，不包含管理費及其他相關支出。
- 根據長頸鹿上海與上海安曉液化石油氣有限公司於二零二五年一月二十日訂立的補充協議，附註3所述租賃協議自二零二五年三月一日至二零二七年二月二十八日的年租金已調整為人民幣2,709,197元。

5. 根據上海安曉液化石油氣有限公司與長頸鹿上海於二零二四年二月二十八日訂立的回租協議，前者同意將部分建築面積約356.22平方米的房地產物業回租予後者，租期為6年，自二零二四年三月一日至二零三零年二月二十八日，每月租金為人民幣13,022元，不包含管理費及其他相關支出。
6. 根據長頸鹿上海與上海安曉液化石油氣有限公司於二零二五年一月二十日訂立的補充協議，附註5中租賃協議的每月租金於二零二五年三月一日至二零二七年二月二十八日期間調整為人民幣8,668元。
7. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下資料：
  - a. 該房地產物業的土地使用權和樓宇所有權依法歸長頸鹿上海所有。
  - b. 長頸鹿上海有權在市場上自由佔用、使用、獲取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
8. 長頸鹿上海為 貴公司間接全資附屬公司。
9. 在估值過程中，吾等參考了具備與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項租賃資料。該等租賃資料的每月單位租金介乎每平方米約人民幣39元至人民幣60元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
7.	中國 廣東省 中山市 三角鎮結民村 之一個工業廠房	該房地產物業包括一個工業廠房， 擁有約33,333.2平方米(或約 358,798.6平方英尺)的地盤面積的 四幅地塊，上面建有多棟樓宇及 構築物，主要於二零零八年前 落成。	於估值日，該房地產物業 受一份租約所規限，用作 工業用途，每月租金為人 民幣289,145元。  (詳情請參閱附註3至4。)	64,800,000  (陸仟肆佰捌拾萬 圓整)
		該房地產物業的總建築面積(「建 築面積」)約為17,456.22平方米(或 約187,898.8平方英尺)。		
		該房地產物業的土地使用權已獲 批，租期至二零四八年十二月 三十日屆滿，用作工業用途。		

## 附註：-

1. 該房地產物業位於中山市三角鎮，距離廣州白雲國際機場約1.5小時車程，距離中山火車站約30分鐘車程。鄰近地區為工業區。
2. 根據中山市自然資源局頒發的四份《不動產權證書》(粵(2023)中山市不動產權第0503640、0506193、0512306及0513585號)，該房地產物業的土地使用權(總地盤面積約33,333.2平方米)及樓宇所有權(總建築面積17,456.22平方米)已合法歸屬於永成環保材料(廣東)有限公司(「永成廣東」)，作工業用途，期限至二零四八年十二月三十日屆滿。該等業權文件的詳情如下：

序號	證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	粵(2023)中山市不動產權第0503640號	廠房及倉庫	9,475.80	4,917.44	二零二三年十二月八日
2.	粵(2023)中山市不動產權第0506193號	宿舍及倉庫	9,426.50	6,559.62	二零二三年十二月十一日
3.	粵(2023)中山市不動產權第0512306號	廠房及辦公室	9,710.10	4,771.95	二零二三年十二月十五日
4.	粵(2023)中山市不動產權第0513585號	廠房及倉庫	4,720.80	1,207.21	二零二三年十二月十五日
總計：			<b>33,333.20</b>	<b>17,456.22</b>	

3. 根據永成廣東與中山市逸鑫科技有限公司於二零二三年四月二十六日訂立的租賃協議，前者同意將該房地產物業(總建築面積約17,470.3平方米)出租予後者，租期為九年，由二零二三年六月一日起至二零三二年三月三十一日止，免租期為兩個月(由二零二三年六月一日至二零二三年七月三十一日)，首三年每月租金為人民幣289,145元，第3至第6年每月租金為人民幣312,276.6元，其後餘下租期每月租金為人民幣337,258.7元(不包括管理費及其他相關支出)。

4. 根據永成廣東與中山市逸鑫科技有限公司於二零二五年七月十八日訂立的補充協議，附註3所述租賃協議於二零二五年七月的每月租金調整為人民幣144,572.5元，即原每月租金的一半。

5. 根據中山市逸鑫科技有限公司與永成廣東於二零二三年五月三十日訂立的回租協議，前者同意將該房地產物業的一部分(建築面積約6,021.56平方米)回租予後者，租期為兩年，由二零二三年六月一日起至二零二五年五月三十一日止，每月租金為人民幣117,893.38元(不包括管理費及其他相關支出)。

6. 根據中山市逸鑫科技有限公司與永成廣東於二零二五年六月九日訂立的回租協議，前者同意將該房地產物業的一部分(建築面積約6,021.56平方米)回租予後者，租期兩年，由二零二五年六月一日起至二零二七年五月三十一日止，每月租金為人民幣117,893.38元(不包括管理費及其他相關支出)。

7. 中漆集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下各項：

- 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於永成廣東。
- 根據日期為二零二四年四月三日並於二零二四年四月二十三日登記的授信合同(編號：000602024K00100)，該房地產物業已抵押予深圳農村商業銀行股份有限公司沙井支行，貸款金額為人民幣110,000,000元。
- 永成廣東在獲得附註7b所述的承按人事先同意後，有權處置、轉讓、出租或抵押該房地產物業。

8. 永成廣東為 貴公司的間接全資附屬公司。

9. 於吾等的估值過程中，吾等參考了具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。該等可比物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣3,267元至人民幣4,136元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
8.	中國廣東省深圳市 寶安區沙井街道蠓鄉路與 沙三路交匯處 蠓二學府花園5座17樓 1701至1706室及 18樓1801-1806室	該房地產物業包括一個名為「蠓 二學府花園」的大型住宅發展項 目中的12個住宅單位，該項目約 於二零一一年落成。  該房地產物業的總建築面積（「建 築面積」）約為1,147.24平方米（或 約12,348.86平方英尺）。	於估值日，該房地產物業 受多份租約所規限，最新 租期至二零二七年十月 十五日屆滿，每月租金總 額為人民幣23,800元，用作 住宅用途。  (詳情請參閱附註3。)	無商業價值

各組成單位的建築面積如下：-

單位	建築面積(概約)	
	平方米	平方英尺
1701	120.88	1,301.15
1702	85.75	923.01
1703	80.75	869.19
1704	80.75	869.19
1705	85.75	923.01
1706	120.88	1,301.15
1801	120.88	1,301.15
1802	84.61	910.74
1803	80.75	869.19
1804	80.75	869.19
1805	84.61	910.74
1806	120.88	1,301.15
<b>總計：</b>	<b><u>1,147.24</u></b>	<b><u>12,348.86</u></b>

附註：-

- 該房地產物業位於深圳市寶安區，距離寶安國際機場約30分鐘車程。周邊環境屬住宅及工業混合區。
- 根據深圳市蠓二投資有限公司頒發的12份《房屋使用權証》(深(集)房字第005D1701至005D1706號及005D1801至005D1806號)，該房地產物業(總建築面積1,147.24平方米)的土地及樓宇使用權已歸屬於中華製漆(深圳)有限公司(「中華製漆(深圳)」)，作住宅用途，期限至二零七四年九月三十日屆滿。

3. 根據中華製漆(深圳)與多名獨立第三方租戶於二零二五年二月二十八日至二零二六年三月四日期間訂立的八份租賃協議，該房地產物業已出租予該等租戶，最新租期至二零二七年十月十五日屆滿，每月租金總額為人民幣23,800元，用作住宅用途。有關詳情概述如下表：

單位	期限	每月租金 人民幣
1701	空置且可供租賃	-
1702	二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日	2,900
1703	二零二五年六月十六日至二零二六年六月十五日	2,900
1704	二零二五年十月十六日至二零二七年十月十五日	2,900
1705	二零二五年八月六日至二零二六年八月五日	2,900
1706	空置且可供租賃	-
1801	二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日	3,500
1802	空置且可供租賃	-
1803	二零二五年八月一日至二零二六年七月三十一日	2,900
1804	二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日	2,900
1805	二零二五年三月十日至二零二七年三月九日	2,900
1806	空置且可供租賃	-
		23,800

4. 中漆集團的中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下各項：
- a. 中華製漆(深圳)所持有的該不動產性質為小產權房，中華製漆(深圳)無法辦理不動產登記以取得不動產權證書。
  - b. 中華製漆(深圳)無法按照《中華人民共和國民法典》的規定辦理不動產權的設立、變更、轉讓及廢除手續。
  - c. 倘中華製漆(深圳)未取得所有權證書、建築工程規劃許可證，或該房地產物業的建築未符合該許可，存在附註3中的租賃協議可能被視為無效的風險。
  - d. 該不動產不受任何抵押的限制。
5. 中華製漆(深圳)為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 吾等並未賦予該房地產物業任何商業價值，因為中漆集團僅持有使用權及轉租權，並無法定業權或所有權權益。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
9.	中國廣東省深圳市 寶安區沙井街道 衙邊社區 圍淺小區星光華庭1棟 A座901、902、1001室 B座901、902、1001室、 C座801、802室及 D座803、903室	該房地產物業包括一個名為「星光華庭」的大型住宅發展項目中的10個住宅單位，該項目約於二零一一年落成。  該房地產物業的總建築面積（「建築面積」）約為778.6平方米（或約8,380.86平方英尺）。	於估值日，該房地產物業受多份租約所規限，最新租期至二零二七年四月十五日屆滿，每月租金總額為人民幣20,300元，用作住宅用途。  (詳情請參閱附註3。)	無商業價值

各組成單位的建築面積如下：-

座	單位	建築面積(概約)	
		平方米	平方英尺
A	901	73.90	795.46
	902	74.10	797.61
	1001	73.90	795.46
B	901	73.70	793.31
	902	73.90	795.46
	1001	73.70	793.31
C	801	73.70	793.31
	802	73.90	795.46
D	803	93.90	1,010.74
	903	93.90	1,010.74
總計：		<u>778.60</u>	<u>8,380.86</u>

附註：-

- 該房地產物業位於深圳市寶安區，距離寶安國際機場約30分鐘車程。周邊環境屬住宅及工業混合區。
- 根據深圳市沙井衙邊股份合作公司頒發的10份《房屋使用權証》，該房地產物業（總建築面積778.6平方米）的土地及樓宇使用權已歸屬於中華製漆（深圳）有限公司（「中華製漆（深圳）」），作住宅用途，期限至二零七六年一月一日屆滿。

3. 根據中華製漆(深圳)與各獨立第三方租戶於二零二四年九月六日至二零二六年三月二十三日期間訂立的8份租賃協議，該房地產物業出租予租戶，最新租期將於二零二七年四月十五日屆滿，每月租金總額為人民幣20,300元，作住宅用途。其詳情概述於下表：

座	單位	期限	每月租金 人民幣
A	901	空置且可供租賃 二零二五年六月十六日至 二零二六年六月十五日	—
	902	二零二五年四月十六日至 二零二七年四月十五日	2,400
	1001	二零二五年十二月一日至 二零二六年十一月三十日	2,400
B	901	二零二六年三月十五日至 二零二七年三月十四日	2,400
	902	二零二五年四月七日至 二零二七年四月六日	2,500
	1001	二零二五年七月十六日至 二零二六年七月十五日	2,400
C	801	空置且可供租賃 二零二四年九月十六日至 二零二六年九月十五日	—
	802	二零二六年九月十五日至 二零二六年九月三十日	2,800
D	803	二零二六年九月三十日	3,000
	903		
			<b>20,300</b>

4. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
- a. 中華製漆(深圳)持有的房地產物業性質為小產權房，據此，中華製漆(深圳)無法辦理房地產登記以取得不動產權證書。
  - b. 中華製漆(深圳)無法按照《中華人民共和國民法典》的規定進行不動產權的設立、變更、轉讓及廢除程序。
  - c. 倘中華製漆(深圳)未取得所有權證書、建築工程規劃許可證，或該房地產物業的建築未符合該許可，存在附註3中的租賃協議可能被視為無效的風險。
  - d. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
5. 中華製漆(深圳)為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 吾等未賦予該房地產物業任何商業價值，因為中漆集團僅持有使用及轉租權，並無法定業權或所有權權益。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
10.	中國廣東省深圳市寶安區新安街道寶民路北側弘雅花園20棟403室	該房地產物業包括位於一個於一九八九年完工的名為「弘雅花園」的大型住宅開發項目內的一個住宅單位。  該房地產物業的建築面積(「建築面積」)約為87.87平方米(或約945.8平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲授予，租期於二零三八年八月十七日屆滿，作住宅用途。	於估值日，該房地產物業受一份租約所規限，每月租金人民幣4,000元，作居住用途。  (詳情請參閱附註3。)	3,600,000 (叁佰陸拾萬圓整)

附註：-

1. 該房地產物業位於深圳市寶安區，距離寶安國際機場約30分鐘車程。相鄰地段為住宅區。
2. 根據深圳市不動產登記中心於二零一七年三月八日頒發的《不動產權證書》(粵(2017)深圳市不動產權第0029178號)，中華製漆(深圳)有限公司(「中華製漆(深圳)」)依法擁有該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權，期限至二零三八年八月十七日屆滿，作住宅用途。
3. 根據中華製漆(深圳)與劉芳於二零二六年一月二十二日訂立的租賃協議，前者同意將建築面積約87.87平方米的該房地產物業出租予後者，自二零二六年三月一日至二零二八年二月二十九日，為期兩年，每月租金為人民幣4,000元，不包含管理費及其他相關支出。
4. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬於中華製漆(深圳)。
  - b. 中華製漆(深圳)有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
5. 中華製漆(深圳)為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 於吾等的估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。可比物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣41,539元至人民幣45,769元。

## 估值報告

## 第二類 – 中漆集團於中國持作自用的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
11.	中國廣東省深圳市寶安區 勤誠達樂園13號樓702	該房地產物業包括一個位於約 二零一九年完工的31層商業樓 宇內的辦公單位。  該房地產物業的建築面積(「建 築面積」)約為172.78平方米(或 約1,859.8平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已 獲授予，租期於二零五六年五 月十九日屆滿，作住宅／辦公 用途。	於估值日，該房地產物業 由中漆集團估用，作辦公 用途。	4,000,000  (肆佰萬圓整)

## 附註： –

1. 該房地產物業位於深圳市寶安區，距離深圳寶安國際機場約25分鐘車程。相鄰地段為住宅及商業區。
2. 根據深圳市不動產登記中心於二零二二年五月十九日頒發的《不動產權證書》(粵(2022)深圳市不動產權第0054238號)，中華製漆(深圳)有限公司(「中華製漆(深圳)」)依法擁有該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權，期限至二零五六年五月十九日屆滿，作商業、住宅／辦公用途。
3. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權依法歸屬於中華製漆(深圳)。
  - b. 中華製漆(深圳)有權在市場上自由佔有、使用、收取收益及出售該房地產物業。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
4. 中華製漆(深圳)為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 於吾等的估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。可比物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣23,770元至人民幣26,936元。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
12.	位於中國廣東省韶關市新豐縣豐城街道橫江村三圍九組18號的一個工業廠房	該房地產物業包括一個工業廠房，擁有佔地面積約248,539.08平方米(或約2,675,274.7平方英尺)的一幅地塊，其上建有多棟樓宇及構築物，主要於二零一一年至二零一八年間完工。  該房地產物業樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為33,177.09平方米(或約357,118.2平方英尺)。  該房地產物業的土地使用權已獲授予，租期於二零五六年十月二十七日屆滿，作工業／儲存用途。	於估值日，該房地產物業由中漆集團佔用，作工業用途。	109,400,000  (壹億零玖佰肆拾萬圓整)

附註：-

1. 該房地產物業位於韶關市新豐縣，距離廣州白雲國際機場約1.5小時車程。相鄰地段為工業／農村住宅區。
2. 根據新豐縣自然資源局頒發的23份《不動產權證書》，中華製漆(新豐)有限公司(「中華製漆(新豐)」)依法擁有該房地產物業的土地使用權(佔地面積約為248,539.08平方米)，以及樓宇所有權(總建築面積為33,177.09平方米)，期限至二零五六年十月二十七日屆滿，作工業／儲存用途。業權文件的詳情如下：

序號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000263號	辦公室	5,796.49	二零一八年二月八日
2.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000264號	宿舍	2,358.82	二零一八年二月八日
3.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000265號	警衛室	32.00	二零一八年二月八日
4.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000266號	警衛室	32.00	二零一八年二月八日
5.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000267號	工廠	1,362.00	二零一八年二月八日
6.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000268號	儲存	180.00	二零一八年二月八日
7.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000269號	儲存	180.00	二零一八年二月八日
8.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000270號	儲存	180.00	二零一八年二月八日
9.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000271號	儲存	180.00	二零一八年二月八日
10.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000272號	配電室	532.40	二零一八年二月八日

序號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
11.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000273號	工廠	2,290.44	二零一八年二月八日
12.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000274號	儲存	1,500.00	二零一八年二月八日
13.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000275號	儲存	1,000.00	二零一八年二月八日
14.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000276號	儲存	1,920.00	二零一八年二月八日
15.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000277號	儲存	1,824.00	二零一八年二月八日
16.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000278號	儲存	1,920.00	二零一八年二月八日
17.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000279號	儲存	1,417.50	二零一八年二月八日
18.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000280號	工廠	2,337.81	二零一八年二月八日
19.	粵(2018)新豐縣不動產權 第0000281號	警衛室	86.13	二零一八年二月八日
20.	粵(2019)新豐縣不動產權 第0000266號	儲存	1,824.00	二零一九年三月五日
21.	粵(2019)新豐縣不動產權 第0000267號	儲存	1,920.00	二零一九年三月五日

序號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
22.	粵(2019)新豐縣不動產權 第0000268號	儲存	1,920.00	二零一九年三月五日
23.	粵(2019)新豐縣不動產權 第0000304號	儲存	2,383.50	二零一九年三月五日
<b>總計：</b>			<b>33,177.09</b>	

3. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
- a. 該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權已合法歸屬於中華製漆(新豐)。
  - b. 根據日期為二零二五年八月十二日並於二零二五年八月二十日登記的抵押合同(編號：44100620250018161)，該房地產物業受一項以中國農業銀行股份有限公司新豐縣支行為受益人的抵押所規限，抵押期自二零二五年七月九日起至二零三三年七月八日止，貸款金額為人民幣85,000,000元。
  - c. 中華製漆(新豐)有權在獲得附註3b所述承按人事先同意下，處置、轉讓、出租或抵押該房地產物業。
4. 中華製漆(新豐)為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 於吾等的估值過程中，吾等已參考具有與該房地產物業可比類似特點之區域內類似房地產物業的多項銷售資料。可資比較物業的每月單位售價介乎約每平方米人民幣1,999元至人民幣2,540元。

## 估值報告

## 第三類－中漆集團於中國租賃的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
13.	中國廣東省深圳市 寶安區沙井街道 立崗南路5號全至智薈公園 A1棟 201,202,203,204,301及302室	該房地產物業包括位於沙井街道 的2樓4個辦公室單位及3樓2個 辦公室單位。 根據所提供的資料，該房地產 物業的建築面積約為1,894平方米。	於估值日，該房地產物業 由一名獨立第三方出租人 租出，並由中漆集團佔用 作自用。	無商業價值

附註：－

- 該房地產物業位於深圳市寶安區，距深圳寶安國際機場約25分鐘車程。鄰近區域為住宅及工業區。
- 根據深圳市全至產業新城運營有限公司與中華製漆(深圳)有限公司(「中華製漆(深圳)」)於二零二二年四月二十九日訂立的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期為五年零二十六天，自二零二二年五月五日起至二零二七年五月三十一日止，其中免租期為二零二二年五月五日至二零二二年七月十五日，自二零二二年七月十六日至二零二二年九月十五日的每月租金為人民幣96,138元，自二零二二年九月十六日至二零二五年五月十五日的每月租金為人民幣101,706元，其後每三年租金上調8%，作辦公用途，不包括稅項及所有相關支出。
- 根據日期為二零二五年六月十一日的補充協議，雙方同意在二零二六年五月十六日至二零二七年五月三十一日期間，維持每月租金為人民幣101,706元，不包括稅項及所有相關支出。

4. 根據日期為二零二五年十月二十二日的補充協議，雙方同意下表所列的免租期及每月租金：

租期	每月租金
二零二五年十月一日至二零二五年十月三十一日	免租
二零二五年十一月一日至二零二六年九月三十日	101,706
二零二六年十月一日至二零二六年十月三十一日	免租
二零二六年十一月一日至二零二七年四月三十日	101,706
二零二七年五月一日至二零二七年五月三十一日	免租

5. 中華製漆(深圳)為 貴公司間接全資附屬公司。
6. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
- 由於該房地產物業並未依據建築工程規劃許可證及該許可證的規定進行建造，因此存在租賃協議可能被視為無效的風險；倘出租人的權利或租賃協議無效，中華製漆(深圳)可能面臨佔用風險。
  - 出租人應對未能提供房地產物業有效權屬證書承擔責任。如發生任何爭議或損失，中華製漆(深圳)有權要求租金減免或免除，並向出租人索賠；中華製漆(深圳)因該房地產物業無效佔用而毋須承擔行政處罰，且搬遷風險被視為較低。
  - 根據 貴公司提供的確認，中華製漆(深圳)正佔用該房地產物業，作一般辦公用途；中華製漆(深圳)在不對其生產及運營造成重大影響的情況下於附近以類似租金水平取得替代辦公場所不存在實際困難；強制搬遷的風險被認為較低。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
14.	中國廣東省廣州市天河區 黃埔大道西100號之二907房	該房地產物業包括位於天河區的一個辦公室單位。  根據所提供的資料，該房地產物業的建築面積約為129.53平方米。	於估值日，該房地產物業由一名獨立第三方出租人租出，並由中漆集團估用作自用。	無商業價值

附註：-

1. 該房地產物業位於廣州市天河區，距廣州白雲國際機場約45分鐘車程。鄰近區域為商業區。
2. 根據田俊與中華製漆(深圳)有限公司廣州分公司(「中華製漆(深圳)廣州分公司」)於二零二五年八月十八日訂立的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期自二零二五年八月十八日起至二零二七年十月十七日止，每月租金為人民幣9,067元，作辦公用途，不包括稅項及所有相關支出，其中免租期為二零二五年八月十八日至二零二五年十月十七日。
3. 中華製漆(深圳)為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 中漆集團之中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：
  - a. 出租人已提供所有權證書及房屋租賃備案憑證，中華製漆(深圳)有權依據附註2中的租賃協議相關條款及條件使用及估用該房地產物業。
  - b. 根據 貴公司提供的確認，中華製漆(深圳)正估用該房地產物業，作一般辦公用途；中華製漆(深圳)在不對其生產及運營造成重大影響的情況下於附近以類似租金水平取得替代辦公場所不存在實際困難；強制搬遷的風險被認為較低。

## 估值報告

## 第四類－中漆集團於香港租賃的房地產物業

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
15.	香港 跑馬地 雲地利道8號 Tagus Residences 21樓A室	該房地產物業為一幢名為「Tagus Residences」的高層住宅樓宇第21樓的一個住宅單位。該樓宇於二零一四年落成。	於估值日，該房地產物業由一名獨立第三方出租人租出，並由中漆集團佔用作自用。	無商業價值
		根據差餉物業估價署的資料，該房地產物業的可售面積約為459平方英尺(或約42.6平方米)，另加窗台約20平方英尺(或約1.9平方米)及冷氣機平台約16平方英尺(或約1.5平方米)。		

附註：－

1. 該房地產物業位於香港島跑馬地，步行至港鐵銅鑼灣站約需10分鐘。鄰近區域為住宅區。
2. 根據Tagus Residential Limited與瑞捷發展有限公司於二零二五年三月二十日訂立的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期為兩年，自二零二五年四月一日起至二零二七年三月三十一日止，每月租金為28,000港元，包含管理費、差餉及政府地租，作住宅用途。
3. 該房地產物業的承租人為瑞捷發展有限公司，該公司為 貴公司間接全資附屬公司。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日 現況下之市值 港元
16.	香港 灣仔 摩理臣山道9號 天樂廣場5樓8號停車位	該房地產物業為一幢名為「天樂廣場」的高層商業樓宇5樓的一個停車位。該樓宇於一九九六年落成。	於估值日，該房地產物業由一名獨立第三方出租人租出，並由中漆集團佔用作自用。	無商業價值

附註：-

1. 該房地產物業位於香港島銅鑼灣區，步行至港鐵銅鑼灣站約需10分鐘。鄰近區域為商業／住宅區。
2. 根據Wan Chung Por與瑞捷發展有限公司於二零二五年十月二十一日訂立的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期為兩年，自二零二五年十一月一日起至二零二七年十月三十一日止，每月租金為3,600港元，包含管理費及政府差餉，作停車場用途。
3. 該房地產物業的承租人為瑞捷發展有限公司，該公司為 貴公司間接全資附屬公司。

## 估值報告

序號	房地產物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二六年 三月三十一日現 況下之市值 港元
17.	香港 新界 荃灣德士古道142至148號 隆盛工廠大廈10樓D室工廠	該房地產物業為一幢名為「隆盛工廠大廈」的高層工業樓宇10樓的一個工業單位。該樓宇於一九七八年落成。  根據所提供的資料，該房地產物業的建築面積約為2,941平方英尺(或約273.2平方米)。	於估值日，該房地產物業由一名獨立第三方出租人租出，並由中漆集團佔用作自用。	無商業價值

附註：-

1. 該房地產物業位於新界荃灣區，步行至港鐵大窩口站約需20分鐘。鄰近區域為工業區。
2. 根據焯琳投資有限公司與瑞捷發展有限公司於二零二三年三月十八日訂立的租賃協議，該房地產物業已出租予後者，租期為三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，每月租金為23,800港元，包含差餉、政府地租及管理費，作工業用途。
3. 該房地產物業的承租人為瑞捷發展有限公司，該公司為 貴公司間接全資附屬公司。

根據上市規則第5.09條，倘發行人於上市文件或通函刊發前三個月內就上市文件或通函所提述發行人任何物業取得多於一份估值報告，則所有其他有關報告亦須一併載入該通函內。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就附錄三-C所載房地產物業於二零二五年十二月三十一日之估值編製之以供載入本綜合文件之原先估值報告，以供會計參考之用。

## **BMI** APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel 電話: (852) 2593 9678 Fax 傳真: (852) 2802 0863  
Email 電郵: enquiry@bmintelligence.com Website 網址: www.bmi-appraisals.com

尊敬的徐先生：

關於：位於中華人民共和國之多項房地產物業（「該等房地產物業」）之估值

### 指示

吾等謹遵貴方指示，對中漆集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的該等房地產物業進行估值。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等房地產物業於二零二五年十二月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以供會計參考之用。

## 估值基準

吾等基於市值（「市值」）對該等房地產物業進行估值。香港測量師學會將市值界定為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎並無強迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。市值亦被理解為資產或負債的估計價值，當中並無計及銷售或購買（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 估值方法

對該等房地產物業進行估值時，吾等採納收入資本化法，計及現有租約下所持房地產物業之現行租金及倘房地產物業已經或將會出租予租戶之租約復歸潛力。

## 業權調查

吾等已獲提供業權／法律文件／租賃資料摘錄，並獲 貴集團告知並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲提供的摘錄。於吾等的估值過程中，吾等倚賴 貴集團就該等房地產物業業權提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

## 估值假設

吾等的估值乃假設該等房地產物業在市場出售，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該等房地產物業的價值。此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或影響該等房地產物業出售的任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何方式的強迫出售情況。

於對該等房地產物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團提供之意見， 貴集團於整段批授之尚餘年期內擁有該等房地產物業之有效及可予強制執行之業權，而該等房地產物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該等房地產物業之權益，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有所需之地價／應付購買代價。

## 估值考慮因素

吾等依賴 貴集團的確認，自二零一九年及二零二五年進行的過往視察以來，該等房地產物業的物理屬性及其用途或估值權益的性質或其位置的性質並無重大變動。因此，概無對該等房地產物業進行重新視察。

吾等已視察房地產物業之外貌，並在可能情況下視察該等房地產物業內部。在吾等巡視過程中，吾等並無發現任何缺陷。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該等房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲 貴集團提供有關批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、該等房地產物業識別資料及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的地盤／樓面面積的正確性，惟假設交付予吾等的文件所示的地盤／樓面面積均為正確。除非另有說明，估值報告所列尺寸、計量及面積以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，故為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，吾等亦獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以使吾等達致知情意見。

吾等於估值時並無就該等房地產物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售或購買時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除非另有說明，吾等假設該等房地產物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

## 估值標準

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二四年)、皇家特許測量師學會(「RICS」)頒佈的皇家特許測量師學會估值準則—全球準則及國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則(「IVS」)編製。

中和邦盟評估有限公司自二零一零年起一直為RICS監管公司。吾等的估值工作受上述專業機構的操守及紀律規例監管。

本估值任務由物業評估團隊籌備，該團隊由陳詠芬女士（「估值師」）代表中和邦盟評估有限公司進行監督。吾等並不知悉中和邦盟評估有限公司或處理此評估工作的估值師會出現潛在利益衝突的任何情況。吾等確認，中和邦盟評估有限公司及估值師可就該等房地產物業提供客觀及獨立／公正的評估。

### 備註

如未經吾等對其顯示的形式及內容作出書面批准，本報告全部或任何部分或其中任何引述之內容概不可在任何文件、通函或聲明中轉載，亦不得以任何方式刊登（貴公司的中期及末期業績公告除外）。

最後及按照吾等的標準常規，吾等必須聲明，本報告僅供收件一方就其中所列明之用途使用。吾等概不就其全部或其中任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此確認，吾等並無於貴集團或經評估的房地產物業或所報告的價值中擁有任何現有或預期權益。

除另有說明者外，本估值報告中列示的金額均以人民幣為單位。

隨附估值概要及估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
31樓  
中漆集團有限公司  
徐浩銓先生 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司

陳詠芬  
BSc. MSc. MRICS MHKIS R.P.S. (GP)  
高級董事  
謹啟

二零二六年三月十六日

附註：陳詠芬女士為香港測量師學會會員（產業測量），擁有逾27年中華人民共和國房地產物業估值經驗。

## 估值概要

序號	房地產物業	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
1.	中國 江蘇省徐州市 徐州經濟開發區 金水路22號 之一個工業廠房	11,500,000
2.	中國 上海市青浦區 外青松公路3889號、3899號 之一個工業廠房	52,100,000
3.	中國 廣東省深圳市 寶安區 勤誠達樂園13號樓703	4,100,000

序號	房地產物業	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
4.	中國 湖北省鄂州市 葛店經濟技術開發區 二號工業區四號路 之一個工業廠房	16,300,000
5.	中國 湖北省鄂州市 葛店經濟技術開發區南 四號路與三號路交匯處 之一個工業廠房	3,100,000
		<hr/>
		總計 <b>87,100,000</b>

## 估值報告

序號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
1.	中國 江蘇省徐州市 徐州經濟開發區 金水路22號 之一個工業廠房	該房地產物業包括擁有一幅地盤面積為約36,729.8平方米(或約395,355.9平方英尺)的土地的工業廠房，其上建有多棟於二零零五年至二零零八年期間竣工的樓宇及構築物。	於估值日期，該房地產物業受一份年租為人民幣825,000元的租約所規限，作工業用途。  (詳情請參閱附註3。)	11,500,000  (壹仟壹佰伍拾萬圓整)
		該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)為約3,661.45平方米(或約39,412平方英尺)。		
		該房地產物業獲授於二零五四年八月九日屆滿的土地使用權，作工業用途。		

## 附註：-

- 根據徐州市人民政府出具的日期為二零零九年五月七日的國有土地使用證(徐土國用(2009)第08137號)，該地盤面積為約36,729.8平方米的房地產物業的土地使用權已被授予長頸鹿制漆(徐州)有限公司(「長頸鹿徐州」)，年期於二零五四年八月九日屆滿，作工業用途。
- 根據徐州市房產管理局出具的日期為二零零八年十一月二十五日的不動產權證書(徐房權証金山橋字第11611號)，總建築面積為約3,661.45平方米的4幢樓宇的所有權由長頸鹿徐州合法擁有。
- 根據長頸鹿徐州與徐州華聯大件運輸有限公司訂立的日期為二零一八年十二月十二日的租賃協議，前者同意將地盤面積為約36,729.8平方米及建築面積為約3,661.45平方米的房地產物業租賃予後者，租期為二零一九年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止10年，首五年的年租為人民幣750,000元，剩餘租期內的租金按上一期租金增加10%計算(不包含管理費及其他相關支出)。此外，首五年期限屆滿前2個月內，雙方有權續訂或終止剩餘的五年租期。

4. 吾等基於以下假設編製吾等的估值：
  - a. 長頸鹿徐州擁有該房地產物業的適當合法業權並有權於剩餘土地使用權期限內轉讓或租賃該房地產物業而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
  - b. 地價及其他附屬公用事業服務費用已結清；
  - c. 除上述租賃協議外，該房地產物業不受按揭或任何其他重大產權負擔的限制；
  - d. 該房地產物業的現有用途符合地方規劃規例並已獲相關政府部門批准；
  - e. 租賃協議合法有效、可依照中國法律強制執行並對合約方具有約束力；及
  - f. 該房地產物業可於市場自由出售。
  
5. 長頸鹿徐州為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值報告

序號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
2.	中國 上海市青浦區 外青松公路3889號、 3899號之一個工業廠房	該房地產物業包括擁有一幅地盤面積為約30,956.9平方米(或約333,217平方英尺)的土地的工業廠房，其上建有多棟於二零一四年前後竣工的樓宇及構築物。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)為約6,674.91平方米(或約71,848平方英尺)。  該房地產物業獲授於二零五七年四月九日屆滿的土地使用權，作工業用途。	於估值日期，該房地產物業受一份年租為人民幣3,381,039元的租約所規限，作工業用途。  (詳情請參閱附註2。)	52,100,000  (伍仟貳佰壹拾萬圓整)

## 附註：

1. 根據由上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出之日期為二零一四年五月二十三日的上海市不動產權證書(滬房地青字(2014)第006311號)，該地盤面積為約30,956.9平方米及總建築面積為約6,674.91平方米的房地產物業的土地使用權已被授予長頸鹿制漆(上海)有限公司(「長頸鹿上海」)，年期為二零零七年四月十日起計50年，於二零五七年四月九日屆滿，作工業用途。
2. 根據長頸鹿上海與上海安曉液化石油氣有限公司訂立的日期為二零二四年二月二十八日的租賃協議，前者同意將建築面積為約6,674.91平方米的房地產物業租賃予後者，租期為二零二四年三月一日起至二零三零年二月二十八日止6年，首三年的年租為人民幣3,381,039元，剩餘租期內的租金按上一期租金增加3%計算(不包含管理費及其他相關支出)。
3. 吾等基於以下假設編製吾等的估值：
  - a. 長頸鹿上海擁有該房地產物業的適當合法業權並有權於剩餘土地使用權期限內轉讓或租賃該房地產物業而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
  - b. 地價及其他附屬公用事業服務費用已結清；
  - c. 除上述租賃協議外，該房地產物業不受按揭或任何其他重大產權負擔的限制；
  - d. 該房地產物業的現有用途符合地方規劃規例並已獲相關政府部門批准；
  - e. 租賃協議合法有效、可依照中國法律強制執行並對合約方具有約束力；及
  - f. 該房地產物業可於市場自由出售。
4. 長頸鹿上海為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值報告

序號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
3.	中國 廣東省深圳市 寶安區 勤誠達樂園13號樓703	該房地產物業包括位於一幢約於二零一九年竣工的31層商業樓宇的辦公單位。  該房地產物業的建築面積（「建築面積」）為約180.87平方米（或約1,947平方英尺）。  該房地產物業獲授於二零五六年五月十九日屆滿的土地使用權，作商業、住宅／辦公用途。	於估值日期，該房地產物業受一份月租為人民幣14,000元的租約所規限，作辦公用途。  (詳情請參閱附註2。)	4,100,000  (肆佰壹拾萬圓整)

## 附註：

1. 根據深圳市不動產登記中心出具的日期為二零二二年五月十九日的不動產權證書（粵(2022)深圳市不動產權第0054234號），該房地產物業的土地使用權及樓宇所有權由中華製漆（深圳）有限公司（「中華製漆（深圳）」）合法持有，年期於二零五六年五月十九日屆滿，作商業、住宅／辦公用途。
2. 根據中華製漆（深圳）與深圳市文山建築設計諮詢有限公司訂立的日期為二零二四年九月三十日的租賃協議，前者同意將建築面積為約180.87平方米的房地產物業租賃予後者，租期為2年，自二零二四年十月十五日至二零二六年十月十四日，並設有兩個免租期，分別為二零二四年十月十五日至二零二四年十一月十四日及二零二五年十月十五日至二零二五年十一月十四日，每月租金為人民幣14,000元，包含管理費，但不包括其他相關支出。
3. 吾等基於以下假設編製吾等的估值：-
  - a. 中華製漆（深圳）擁有該房地產物業的適當合法業權並有權於剩餘土地使用權期限內轉讓或租賃該房地產物業而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
  - b. 地價及其他附屬公用事業服務費用已結清；
  - c. 除上述租賃協議外，該房地產物業不受按揭或任何其他重大產權負擔的限制；
  - d. 該房地產物業的現有用途符合地方規劃規例並已獲相關政府部門批准；
  - e. 租賃協議合法有效、可依照中國法律強制執行並對合約方具有約束力；及
  - f. 該房地產物業可於市場自由出售。
4. 中華製漆（深圳）為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值報告

序號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
4.	中國 湖北省鄂州市 葛店經濟技術開發區 二號工業區四號路 之一個工業廠房	該房地產物業包括擁有一幅地盤面積為約19,872.28平方米(或約213,903.2平方英尺)的土地的工業廠房，其上建有多棟主要於一九九三年至一九九六年期間竣工的樓宇及構築物。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)為約14,608.65平方米(或約157,246平方英尺)。  該房地產物業獲授於二零四五年三月十五日屆滿的土地使用權，作工業用途。	於估值日期，該房地產物業總建築面積為約2,050平方米的部分受兩份總月租為人民幣17,840元的租約所規限，作工業及倉庫用途，而該房地產物業的餘下部分空置及可予出租。  (詳情請參閱附註3及4。)	16,300,000  (壹仟陸佰叁拾萬圓整)

## 附註：

- 根據鄂州市人民政府發出之日期為二零一零年十二月七日的國有土地使用權證(鄂州國用(2010)第2-85號)，該房地產物業地盤面積為約19,872.28平方米的土地使用權已被授予湖北長頸鹿製漆有限公司(「湖北長頸鹿製漆」)，年期於二零四五年三月十五日屆滿，作工業用途。
- 根據鄂州市不動產登記中心出具的8份不動產權證書，該房地產物業總建築面積為約14,608.65平方米的樓宇所有權由湖北長頸鹿製漆持有，年期於二零四五年三月十五日屆滿。該等業權文件詳情如下：

序號	證書編號	樓宇名稱	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	鄂州市房權証葛店開字第110814927號	綜合樓	綜合	2,248.26	二零一一年六月二日
2.	鄂州市房權証葛店開字第110814929號	發電機房及配電室	工業	243.73	二零一一年六月二日
3.	鄂州市房權証葛店開字第110802344號	一號倉庫	工業	720.00	二零一一年一月十八日
4.	鄂州市房權証葛店開字第110814925號	工業樓	工業	5,360.20	二零一一年六月二日
5.	鄂州市房權証葛店開字第110811890號	宿舍	住宅	898.15	二零一一年五月十三日
6.	鄂州市房權証葛店開字第110814928號	警衛室	其他	108.00	二零一一年六月二日
7.	鄂州市房權証葛店開字第110814926號	工業樓	工業	4,310.31	二零一一年六月二日
8.	鄂州市房權証葛店開字第110802343號	二號倉庫	工業	720.00	二零一一年一月十八日
				<b>總計</b>	<b><u>14,608.65</u></b>

3. 根據湖北長頸鹿製漆與潘利山訂立的日期為二零二五年十二月二十九日的租賃協議，前者同意將建築面積為約1,330平方米的房地產物業部分租賃予後者，為期五年，自二零二六年一月一日至二零三零年十二月三十一日止，並設有三個月的免租期，即二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日，月租為人民幣10,640元，不包含管理費與其他相關支出。
4. 根據湖北長頸鹿製漆與張立文訂立的日期為二零二五年五月十三日的租賃協議，前者同意將建築面積為約720平方米的房地產物業部分租賃予後者，租期三年，自二零二五年五月十三日至二零二八年五月十二日，月租為人民幣7,200元，不包含管理費及其他相關支出。
5. 吾等基於以下假設編製吾等的估值：
  - a. 湖北長頸鹿製漆擁有該房地產物業的適當合法業權並有權於剩餘土地使用權期限內轉讓或租賃該房地產物業而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
  - b. 地價及其他附屬公用事業服務費用已結清；
  - c. 除上述租賃協議外，該房地產物業無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d. 該房地產物業的現有用途符合地方規劃規例並已獲相關政府部門批准；
  - e. 租賃協議合法有效、可依照中國法律強制執行並對合約方具有約束力；及
  - f. 該房地產物業可於市場自由出售。
6. 湖北長頸鹿製漆為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值報告

序號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
5.	中國 湖北省鄂州市 葛店經濟技術開發區南 四號路與三號路交匯處 之一個工業廠房	該房地產物業包括擁有一幅地盤面積為約9,453.3平方米(或約101,754平方英尺)的土地的工業廠房，其上建有多棟估計於一九九零年代初竣工的樓宇及構築物。  該房地產物業的總建築面積(「建築面積」)為約4,483.70平方米(或約48,262平方英尺)。  該房地產物業獲授於二零四一年二月七日屆滿的土地使用權，作工業用途。	於估值日期，該房地產物業受一份月租為人民幣24,000元的租約所規限，作工業用途。  (詳情請參閱附註2。)	3,100,000  (叁佰壹拾萬圓整)

## 附註：

1. 根據鄂州市人民政府出具的日期為二零零九年九月十七日的國有土地使用權證(鄂州國用(2009)第2-51號)，該房地產物業地盤面積約9,453.3平方米的土地使用權已被授予中華製漆(深圳)有限公司(「中華製漆(深圳)」)，年期於二零四一年二月七日屆滿，作工業用途。
2. 根據鄂州市人民政府出具的4份不動產權證書，該房地產物業總建築面積為約4,483.70平方米的樓宇所有權由中華製漆(深圳)持有，年期於二零四一年二月七日屆滿。該等業權文件詳情如下：

序號	證書編號	樓宇名稱	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	鄂州市房權証葛店開字第090823941號	辦公樓	辦公	1,247.01	二零零九年十二月四日
2.	鄂州市房權証葛店開字第090823942號	工業樓	工業	1,655.81	二零零九年十二月四日
3.	鄂州市房權証葛店開字第090823943號	發電機房	工業	351.06	二零零九年十二月四日
4.	鄂州市房權証葛店開字第090823944號	倉庫	工業	1,229.82	二零零九年十二月四日
				<b>總計：</b>	<b><u>4,483.70</u></b>

3. 根據中華製漆(深圳)與李金華訂立的日期為二零二三年九月十一日的租賃協議，前者同意將建築面積為約4,483.7平方米的房地產物業租賃予後者，租期10年，自二零二三年十月一日至二零三三年九月三十日止，其中設有四個免租期，分別為二零二三年十月一日至二零二四年三月三十一日、二零二六年十月一日至二零二六年十月三十一日、二零二七年十月一日至二零二七年十月三十一日，以及二零二八年十月一日至二零二八年十月三十一日，首四年月租為人民幣24,000元，其後三年月租為人民幣25,200元，剩餘租期月租為人民幣26,460元(不包括相關支出)。
4. 吾等基於以下假設編製吾等的估值：
- 中華製漆(深圳)擁有該房地產物業的適當合法業權並有權於剩餘土地使用權期限內轉讓或租賃該房地產物業而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
  - 地價及其他附屬公用事業服務費用已結清；
  - 除上述租賃協議外，該房地產物業不受按揭或任何其他重大產權負擔的限制；
  - 該房地產物業的現有用途符合地方規劃規例並已獲相關政府部門批准；
  - 租賃協議合法有效、可依照中國法律強制執行並對合約方具有約束力；及
  - 該房地產物業可於市場自由出售。
5. 中華製漆(深圳)為 貴公司的間接全資附屬公司。

根據上市規則第5.09條，倘發行人於上市文件或通函刊發前三個月內就上市文件或通函所提述發行人任何物業取得多於一份估值報告，則所有其他有關報告亦須一併載入該通函內。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就附錄三-C\*所載房地產物業於二零二五年十二月三十一日之估值編製之以供載入本綜合文件之原先估值報告，以供會計參考之用。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel 電話: (852) 2593 9678 Fax 傳真: (852) 2802 0863  
Email 電郵: enquiry@bmintelligence.com Website 網址: www.bmi-appraisals.com

尊敬的徐先生：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳市寶安區沙井鎮沙環北路北側之一個工業  
廠房（「該房地產物業」）之估值

### 指示

吾等謹遵貴方指示，對中漆集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的該房地產物業進行估值。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該房地產物業於二零二五年十二月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以供會計參考之用。

## 估值基準

吾等基於市值（「市值」）對該房地產物業進行估值。香港測量師學會將市值界定為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎並無強迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。市值亦被理解為資產或負債的估計價值，當中並無計及銷售或購買（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 估值方法

對該房地產物業進行估值時，吾等採納收入資本化法，計及現有租約下所持房地產物業之現行租金及倘房地產物業已經或將會出租予租戶之租約復歸潛力。

## 業權調查

吾等已獲提供業權／法律文件／租賃資料摘錄，並獲 貴集團告知並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲提供的摘錄。於吾等的估值過程中，吾等倚賴 貴集團就該房地產物業業權提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

## 估值假設

吾等的估值乃假設該房地產物業在市場出售，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該房地產物業的價值。此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或影響該房地產物業出售的任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何方式的強迫出售情況。

於對該房地產物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團提供之意見， 貴集團於整段批授之尚餘年期內擁有該房地產物業之有效及可予強制執行之業權，而該房地產物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該房地產物業之權益，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有所需之地價／應付購買代價。

## 估值考慮因素

吾等依賴 貴集團的確認，自二零二四年十二月進行的過往視察以來，該房地產物業的物理屬性及其用途或估值權益的性質或其位置的性質並無重大變動。因此，概無對該房地產物業進行重新視察。

吾等已視察房地產物業之外貌，並在可能情況下視察該房地產物業內部。在吾等巡視過程中，吾等並無發現任何缺陷。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、該房地產物業識別資料及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該房地產物業的樓面面積的正確性，惟假設交付予吾等的文件所示的樓面面積均為正確。除非另有說明，估值報告所列尺寸、計量及面積以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，吾等依賴 閣下的意見，即所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以達致知情意見。

吾等於估值時並無就該房地產物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售或購買時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除非另有說明，吾等假設該房地產物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

## 估值標準

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二四年)、皇家特許測量師學會(「RICS」)頒佈的皇家特許測量師學會估值準則—全球準則及國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則(「IVS」)編製。

中和邦盟評估有限公司自二零一零年起一直為RICS監管公司。吾等的估值工作受上述專業機構的操守及紀律規例監管。

本估值任務由物業評估團隊籌備，該團隊由陳詠芬女士(「估值師」)代表中和邦盟評估有限公司進行監督。吾等並不知悉中和邦盟評估有限公司或處理此評估工作的估值師會出現潛在利益衝突的任何情況。吾等確認，中和邦盟評估有限公司及估值師可就該房地產物業提供客觀及獨立／公正的評估。

## 備註

如未經吾等對其顯示的形式及內容作出書面批准，本報告全部或任何部分或其中任何引述之內容概不可在任何文件、通函或聲明中轉載，亦不得以任何方式刊登(貴公司的中期及末期業績公告除外)。

最後及按照吾等的標準常規，吾等必須聲明，本報告僅供收件一方就其中所列明之用途使用。吾等概不就其全部或其中任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此確認，吾等並無於貴集團或經評估的房地產物業或所報告的價值中擁有任何現有或預期權益。

除另有說明者外，本估值報告中列示的金額均以人民幣為單位。

隨附估值概要及估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
31樓  
中漆集團有限公司  
徐浩銓先生 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司

陳詠芬  
BSc. MSc. MRICS MHKIS R.P.S. (GP)  
高級董事  
謹啟

二零二六年三月十六日

附註：陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，擁有逾27年中華人民共和國房地產物業估值經驗。

## 估值概要

## 房地產物業

於二零二五年  
十二月三十一日  
現況下之市值  
人民幣元

中國	133,600,000
廣東省	
深圳市	
寶安區沙井鎮	
沙環北路北側	
之一個工業廠房	

總計：133,600,000

## 估值報告

房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年
			十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
中國 廣東省 深圳市 寶安區沙井鎮 沙環北路北側 之一個工業廠房	該房地產物業包括擁有一幅地盤面積為約58,786.00平方米(或約632,772.5平方英尺)的土地的工業廠房，其上建有多棟主要約於一九九三年竣工的樓宇及構築物。  附帶業權證的該房地產物業總建築面積(「建築面積」)為約36,276.1平方米(或約390,475.94平方英尺)。  該房地產物業獲授於二零四一年六月一日屆滿的土地使用權，作工業用途。	於估值日期，該房地產物業受兩份總月租為人民幣1,362,487.04元的租約所規限，作工業用途。  (詳情請參閱附註3及4。)	133,600,000  (壹億叁仟叁佰陸拾萬圓整)  (詳情請參閱附註5。)

## 附註：

1. 根據廣東省人民政府出具的日期為一九九三年八月十日的國有土地使用權證(深寶府國用(1993)字第特41號)，該房地產物業地盤面積為約58,786.00平方米的土地使用權已被授予中華制漆(深圳)有限公司(「中華製漆(深圳)」)，年期於二零四一年六月一日屆滿，作工業用途。
2. 根據深圳市人民政府出具的12份不動產權證書，該房地產物業總建築面積為約36,276.10平方米的樓宇所有權由中華製漆(深圳)持有，業權為50年，自一九九一年六月一日至二零四一年五月三十一日止。該等業權文件詳情如下：

序號	證書編號	樓宇名稱	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	深房地字 第7218523號	宿舍樓2號樓	宿舍	1,176.20	一九九七年 一月二十八日
2.	深房地字 第7218524號	宿舍樓2號樓	宿舍	1,176.20	一九九七年 一月二十八日
3.	深房地字 第7218525號	宿舍樓2號樓	宿舍	1,176.20	一九九七年 一月二十八日
4.	深房地字 第7218526號	宿舍樓2號樓	宿舍	1,044.50	一九九七年 一月二十八日
5.	深房地字 第7218527號	辦公樓1號樓	辦公室	1,588.80	一九九七年 一月二十八日
6.	深房地字 第7218528號	辦公樓1號樓	辦公室	1,474.20	一九九七年 一月二十八日
7.	深房地字 第7218529號	工業大樓7號樓	工廠	8,469.80	一九九七年 一月二十八日
8.	深房地字 第7218530號	工業大樓6號樓	工廠	9,923.00	一九九七年 一月二十八日
9.	深房地字 第7218531號	工業大樓5號樓	工廠	1,940.50	一九九七年 一月二十八日
10.	深房地字 第7218532號	工業大樓4號樓	工廠	2,951.00	一九九七年 一月二十八日

序號	證書編號	樓宇名稱	用途	建築面積 (平方米)	註冊日期
11.	深房地字 第7218533號	工業大樓3號樓	工廠	4,414.40	一九九七年 一月二十八日
12.	深房地字 第7218534號	倉庫大樓8號樓	倉庫	941.30	一九九七年 一月二十八日

總計：**36,276.10**

3. 根據中華製漆(深圳)與智蒼工業互聯網(深圳)有限合夥企業(有限合夥)訂立的日期為二零二二年十月二十一日的租賃協議及日期分別為二零二二年十二月三十日、二零二三年五月三十日、二零二五年六月十一日及二零二五年十月二十二日的四份補充協議，前者同意向後者出租佔地面積約58,786.00平方米、可租賃總面積約37,272.64平方米的房地產物業，租期自二零二二年十一月一日起至二零二八年五月五日止，其中包括三個免租期，分別為二零二五年十月六日至二零二五年十一月五日、二零二六年十月六日至二零二六年十一月五日及二零二七年十月六日至二零二七年十一月五日，月租為人民幣1,341,815.04元(不包括管理費及其他相關支出)。
4. 根據中華製漆(深圳)與智蒼工業互聯網(深圳)有限合夥企業(有限合夥)訂立的日期為二零二四年十一月二十二日的補充協議，前者同意向後者出租該房地產物業中可租賃總面積約1,590.15平方米的其他樓宇，租期自二零二四年十二月一日起至二零二八年五月五日止，其中包含自二零二四年十二月一日至二零二五年五月三十一日止為期六個月的免租期，月租為人民幣20,672元(不包括管理費及其他相關支出)。
5. 上述租賃協議所涉房地產物業的樓宇中，部分區域(總建築面積約為2,586.69平方米)尚未取得任何業權證書。因此，吾等於估值中未對該部分賦予任何商業價值。
6. 吾等基於以下假設編製吾等的估值：
  - a. 中華製漆(深圳)擁有該房地產物業的適當合法業權並有權於剩餘土地使用權期限內轉讓或租賃該房地產物業而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
  - b. 地價及其他附屬公用事業服務費用已結清；
  - c. 除上述租賃協議外，該房地產物業不受按揭或任何其他重大產權負擔的限制；
  - d. 該房地產物業的現有用途符合地方規劃規例並已獲相關政府部門批准；
  - e. 租賃協議合法有效、可依照中國法律強制執行並對合約方具有約束力；及
  - f. 該房地產物業可於市場自由出售。
7. 中華製漆(深圳)為 貴公司的間接全資附屬公司。

根據上市規則第5.09條，倘發行人於上市文件或通函刊發前三個月內就上市文件或通函所提述發行人任何物業取得多於一份估值報告，則所有其他有關報告亦須一併載入本通函內。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就附錄三-C\*所載房地產物業於二零二五年十二月三十一日之估值編製之以供載入本綜合文件之原先估值報告，以供會計參考之用。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel 電話: (852) 2593 9678 Fax 傳真: (852) 2802 0863  
Email 電郵: enquiry@bmintelligence.com Website 網址: www.bmi-appraisals.com

尊敬的徐先生：

關於：位於中華人民共和國廣東省中山市三角鎮金三大道西7號之一個工業廠房  
（「該房地產物業」）之估值

### 指示

吾等謹遵貴方指示，對中漆集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的該房地產物業進行估值。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該房地產物業於二零二五年十二月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以供會計參考之用。

## 估值基準

吾等基於市值（「市值」）對該房地產物業進行估值。香港測量師學會將市值界定為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎並無強迫的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。市值亦被理解為資產或負債的估計價值，當中並無計及銷售或購買（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 估值方法

對該房地產物業進行估值時，吾等採納收入資本化法，計及現有租約下所持房地產物業之現行租金，並適當考慮房地產物業之復歸價值。

## 業權調查

吾等已獲提供業權／法律文件／租賃資料摘錄，並獲 貴集團告知並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲提供的摘錄。於吾等的估值過程中，吾等倚賴 貴集團就該房地產物業業權提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

## 估值假設

吾等的估值乃假設該房地產物業在市場出售，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該房地產物業的價值。此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或影響該房地產物業出售的任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何方式的強迫出售情況。

於對該房地產物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團提供之意見， 貴集團於整段批授之尚餘年期內擁有該房地產物業之有效及可予強制執行之業權，而該房地產物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該房地產物業之權益，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有所需之地價／應付購買代價。

## 估值考慮因素

吾等依賴 貴集團的確認，自二零二四年十二月進行的過往視察以來，該房地產物業的物理屬性及其用途或估值權益的性質或其位置的性質並無重大變動。因此，概無對該房地產物業進行重新視察。

吾等已視察房地產物業之外貌，並在可能情況下視察該房地產物業內部。在吾等巡視過程中，吾等並無發現任何缺陷。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、該房地產物業識別資料及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該房地產物業的樓面面積的正確性，惟假設交付予吾等的文件所示的樓面面積均為正確。除非另有說明，估值報告所列尺寸、計量及面積以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，吾等依賴 閣下的意見，即所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以達致知情意見。

吾等於估值時並無就該房地產物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售或購買時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除非另有說明，吾等假設該房地產物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

## 估值標準

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二四年)、皇家特許測量師學會(「RICS」)頒佈的皇家特許測量師學會估值準則—全球準則及國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則(「IVS」)編製。

中和邦盟評估有限公司自二零一零年起一直為RICS監管公司。吾等的估值工作受上述專業機構的操守及紀律規例監管。

本估值任務由物業評估團隊籌備，該團隊由陳詠芬女士（「估值師」）代表中和邦盟評估有限公司進行監督。吾等並不知悉中和邦盟評估有限公司或處理此評估工作的估值師會出現潛在利益衝突的任何情況。吾等確認，中和邦盟評估有限公司及估值師可就該房地產物業提供客觀及獨立／公正的評估。

### 備註

如未經吾等對其顯示的形式及內容作出書面批准，本報告全部或任何部分或其中任何引述之內容概不可在任何文件、通函或聲明中轉載，亦不得以任何方式刊登（貴公司的中期及末期業績公告除外）。

最後及按照吾等的標準常規，吾等必須聲明，本報告僅供收件一方就其中所列明之用途使用。吾等概不就其全部或其中任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此確認，吾等並無於貴集團或經評估的房地產物業或所報告的價值中擁有任何現有或預期權益。

除另有說明者外，本估值報告中列示的金額均以人民幣為單位。

隨附估值概要及估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道338號  
北海中心  
31樓  
中漆集團有限公司  
徐浩銓先生 合照

代表  
中和邦盟評估有限公司

陳詠芬  
*BSc. MSc. MRICS MHKIS R.P.S. (GP)*  
高級董事  
謹啟

二零二六年三月十六日

附註： 陳詠芬女士為香港測量師學會會員（產業測量），擁有逾27年中華人民共和國房地產物業估值經驗。

## 估值概要

## 房地產物業

於二零二五年  
十二月三十一日  
現況下之市值  
人民幣元中國  
廣東省  
中山市  
三角鎮金三大道西7號  
之一個工業廠房

67,400,000

總計：  
67,400,000

## 估值報告

房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國 廣東省 中山市 三角鎮結民村 之一個工業廠房	該房地產物業包括擁有四幅總地盤面積為約33,333.2平方米(或約358,798.6平方英尺)的土地的工業廠房，其上建有多棟主要於二零零八年竣工的樓宇及構築物。	於估值日期，該房地產物業受一份月租為人民幣289,145元的租約所規限，作工業用途。	67,400,000  (陸仟柒佰 肆拾萬圓整)
	該房地產物業總建築面積(「建築面積」)為約17,456.22平方米(或約187,898.8平方英尺)。	(詳情請參閱附註2。)	
	該房地產物業獲授於二零四八年十二月三十日屆滿的土地使用權，作工業用途。		

附註：

1. 根據中山市自然資源局簽發的四份不動產權證書(粵(2023)中山市不動產權第0503640、0506193、0512306及0513585號)，該房地產物業總地盤面積約33,333.2平方米的土地使用權及總建築面積為17,456.22平方米的樓宇所有權由永成環保材料(廣東)有限公司(「永成廣東」)合法持有，期限至二零四八年十二月三十日屆滿，作工業用途。該等業權文件詳情如下：

序號	證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	註冊日期
1.	粵(2023)中山市不動產權第0503640號	廠房及倉庫	9,475.80	4,917.44	二零二三年十二月八日
2.	粵(2023)中山市不動產權第0506193號	宿舍及倉庫	9,426.50	6,559.62	二零二三年十二月十一日
3.	粵(2023)中山市不動產權第0512306號	廠房及辦公室	9,710.10	4,771.95	二零二三年十二月十五日
4.	粵(2023)中山市不動產權第0513585號	廠房及倉庫	4,720.80	1,207.21	二零二三年十二月十五日
總計：			<u>33,333.20</u>	<u>17,456.22</u>	

2. 根據永成廣東與中山市逸鑫科技有限公司於二零二三年四月二十六日訂立的租賃協議，前者同意將該房地產物業(總建築面積約17,470.3平方米)出租予後者，租期由二零二三年六月一日起至二零三二年三月三十一日止，免租期為兩個月(由二零二三年六月一日至二零二三年七月三十一日)，首三年每月租金為人民幣289,145元，第3至第6年每月租金為人民幣312,276.6元，其後餘下租期每月租金為人民幣337,258.7元(不包括管理費及其他相關支出)。

3. 吾等基於以下假設編製吾等的估值：-
- a. 永成廣東擁有該房地產物業的適當合法業權並有權於剩餘土地使用權期限內轉讓或租賃該房地產物業而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
  - b. 地價及其他附屬公用事業服務費用已結清；
  - c. 除上述租賃協議外，該房地產物業不受按揭或任何其他重大產權負擔的限制；
  - d. 該房地產物業的現有用途符合地方規劃規例並已獲相關政府部門批准；
  - e. 租賃協議合法有效、可依照中國法律強制執行並對合約方具有約束力；及
  - f. 該房地產物業可於市場自由出售。
4. 永成廣東為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

新工及聯合集團的董事對本綜合文件所載資料(有關北海集團及Prime Surplus的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所發表意見(由北海董事及Prime Surplus的唯一董事發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

Prime Surplus 的唯一董事對本綜合文件所載資料(有關北海集團及新工的資料除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合文件所發表意見(由新工的董事、北海董事以其身份發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

## 2. 市場價格

下表顯示北海股份於(i)有關期間內每個曆月的最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股北海 股份收市價 港元
二零二五年十月三十一日	0.209
二零二五年十一月二十八日	0.202
二零二五年十二月三十一日	0.197
二零二六年一月三十日	0.190
二零二六年二月二十七日	0.179
二零二六年三月三十一日	0.176
二零二六年四月十日(即最後交易日)	0.178
二零二六年四月三十日	0.133
二零二六年五月二十六日(即最後實際可行日期)	0.111

於有關期間：

- (a) 北海股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二五年十月三十日及三十一日以及二零二五年十一月三日至七日之每股北海股份0.209港元；及
- (b) 北海股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二六年五月十九日及二十二日之每股北海股份0.109港元。

### 3. 權益披露

於最後實際可行日期，要約人及任何彼等之一致行動人士合共持有654,464,818股北海股份（全部由Prime Surplus持有），相當於北海於最後實際可行日期已發行股本總額約34.38%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人及任何彼等之一致行動人士概無直接或間接擁有北海股份、可換股證券、北海認股權證或購股權，或有關該等證券的任何衍生工具的任何投票權或權利。

### 4. 權益及交易的額外披露以及其他安排

於有關期間，除收購事項外，要約人及任何彼等之一致行動人士概無就北海股份、購股權、衍生工具、認股權證或北海其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以換取價值。

要約人確認：

- (a) 除收購事項外，要約人及任何彼等之一致行動人士於有關期間概無買賣北海之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (b) 除上文「3.權益披露」一節所披露者外，於最後實際可行日期，要約人及任何彼等之一致行動人士概無擁有或控制或指示任何北海股份或北海可換股證券、認股權證、購股權或北海任何其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之任何投票權或權利；
- (c) 概無人士不可撤回地承諾接納或拒絕北海要約；
- (d) 於最後實際可行日期，要約人及任何彼等之一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）；
- (e) 於有關期間，要約人（及任何彼等之一致行動人士）概無借入或借出北海之有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (f) 要約人及任何彼等之一致行動人士概無與任何北海董事、近期北海董事、獨立北海股東或近期獨立北海股東之間存在任何與北海要約有關或取決於北海要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；

- (g) 概無根據北海要約所收購之任何證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；
- (h) 要約人概無作為訂約一方訂立當中與其可能會或可能不會援引或尋求援引北海要約之先決條件或條件之情況有關之協議或安排；
- (i) 要約人概無訂立任何北海董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；
- (j) 概無已經或將會向任何北海董事提供利益(適用法律規定項下的法定補償除外)作為離職補償或與北海要約有關的其他補償；
- (k) 要約人及任何彼等之一致行動人士(作為一方)與北海、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議；
- (l) 任何獨立北海股東與要約人及/或任何彼等之一致行動人士概無構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議；
- (m) 除收購事項項下的代價外，要約人及任何彼等之一致行動人士概無就收購事項向賣方或與其一致行動的人士支付或將支付任何形式之其他代價、補償或利益；
- (n) 除收購事項外，要約人及任何彼等之一致行動人士(作為一方)與賣方、趙暉先生(作為賣方的最終實益擁有人)及與其一致行動的人士(作為另一方)之間概無。

## 5. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其已發表意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

禹銘已就刊發本綜合文件發出書面同意書，同意按本綜合文件所載形式及內容載入其函件全文及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 6. 其他資料

- (a) Prime Surplus由徐先生全資擁有。徐先生為Prime Surplus的唯一董事。
- (b) 新工由聯合集團間接全資擁有。新工的董事會由王大鈞先生及李華倫先生組成。
- (c) 要約人一致行動集團的主要成員為Prime Surplus、徐先生、新工及聯合集團。
- (d) 聯合集團的董事會包括執行董事李成輝先生、麥伯雄先生及王大鈞先生；非執行董事狄亞法先生（主席）、長原彰弘先生及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、楊麗琛女士及周國榮先生組成。
- (e) 於最後實際可行日期，李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust（全權信託）之信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99%（包括李成輝先生之個人權益約0.01%）。
- (f) Prime Surplus的註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (g) Prime Surplus及徐先生的通訊地址為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓。
- (h) 新工的註冊辦事處及通訊地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1801室。
- (i) 聯合集團的註冊辦事處及通訊地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (j) 禹銘為要約人之財務顧問，並代表要約人作出北海要約。禹銘的註冊辦事處為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1801室。

## 7. 展示文件

由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)，下列文件之副本刊登於北海網站<http://www.cntgroup.com.hk>及證監會網站<http://www.sfc.hk>可供查閱：

- (1) Prime Surplus之組織章程大綱及細則；
- (2) 新工之組織章程細則；
- (3) 待售股份的買賣票據及標準轉讓文書；
- (4) 禹銘函件，其全文載於本綜合文件第7至16頁；及
- (5) 本綜合文件附錄四「5.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則提供之詳情，旨在提供有關北海集團之資料。北海董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人或任何彼等之一致行動人士的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件內所表達意見(由要約人的董事以其身份發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實致使本綜合文件內所載之任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

截至最後實際可行日期，北海的法定及已發行股本如下：

法定股本：	港元
<u>2,880,000,000</u> 每股面值0.10港元的普通股	<u>288,000,000.00</u>
已發行及繳足股本：	港元
<u>1,903,685,690</u> 每股面值0.10港元的普通股	<u>190,368,569.00</u>

現時所有已發行北海股份在各方面均享有同等地位，特別是關於資本回報、股息及投票權的權利。已發行北海股份於主板上市。北海股份未在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無在任何其他證券交易所尋求或擬尋求上市或買賣許可。

自二零二五年十二月三十一日(即北海集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)起及直至最後實際可行日期，北海並無發行任何北海股份。

截至最後實際可行日期，北海並無持有其他類別證券、未行使購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換或可交換為北海股份的證券。

### 3. 市場價格

下表顯示北海股份於：(i)有關期間內每個曆月的最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所報價的收市價：

日期	每股北海股份 的收市價 港元
二零二五年十月三十一日	0.209
二零二五年十一月二十八日	0.202
二零二五年十二月三十一日	0.197
二零二六年一月三十日	0.190
二零二六年二月二十七日	0.179
二零二六年三月三十一日	0.176
二零二六年四月十日(即最後交易日)	0.178
二零二六年四月三十日	0.133
二零二六年五月二十六日(即最後實際可行日期)	0.111

於有關期間內：

- (a) 北海股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二五年十月三十日及三十一日以及二零二五年十一月三日至七日的每股北海股份0.209港元；及
- (b) 北海股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二六年五月十九日及二十二日的每股北海股份0.109港元。

## 4. 權益披露

## (a) 北海董事及主要行政人員的權益

## (i) 北海

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，北海董事及北海主要行政人員於北海及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會北海及聯交所之任何權益；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的北海登記冊之任何權益；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會北海及聯交所之任何權益；或(d)根據收購守則將於本綜合文件中披露之任何權益。

姓名	身份	北海股份數目				總額	佔已發行 北海股份 總數之 百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
徐先生	受控制法團權益	-	-	654,464,818 (附註)	-	654,464,818	34.37%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該654,464,818股北海股份由Prime Surplus實益擁有。徐先生為Prime Surplus之唯一董事及唯一股東。

## (ii) 中漆

姓名	身份	相關中漆股份 數目	佔已發行 中漆股份 總數之百分比
徐先生	實益擁有人	10,000,000 (附註)	1.00%

附註：該10,000,000份購股權由中漆根據其於二零二零年六月四日採納的購股權計劃向中漆執行董事及董事總經理徐先生授出。

## (b) 主要北海股東的權益

截至最後實際可行日期，主要北海股東（並非北海董事或北海主要行政人員）於北海股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向北海披露，或根據證券及期貨條例第336條北海須予存置之登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

姓名／名稱	附註	身份	北海 股份數目	相關北海 股份數目 (非上市及 實物結算之 股本衍生工具)	佔已發行 北海股份 總數之百分比
<b>10%或以上已發行股份總數</b>					
Prime Surplus	1	實益擁有人	654,464,818	-	34.37%
何美寶	2	配偶權益	654,464,818	-	34.37%
Chinaculture.com Limited	3	實益擁有人	352,303,655	-	18.51%
莊士中國投資有限公司	3	受控制法團權益	352,303,655	-	18.51%
Profit Stability Investments Limited	3	受控制法團權益	352,303,655	-	18.51%
莊士機構國際有限公司	3	受控制法團權益	352,303,655	-	18.51%
Evergain Holdings Limited	3	受控制法團權益	352,303,655	-	18.51%
莊紹綏	3	受控制法團權益	352,303,655	-	18.51%
莊賀碧諭	3	配偶權益	352,303,655	-	18.51%
<b>10%以下已發行股份總數</b>					
博騰國際投資貿易有限公司	4	實益擁有人	98,000,000	-	5.15%
Rapid Growth Ltd.	5	受託人	-	98,000,000	5.15%
Polygold Holdings Limited	5	受控制法團權益	-	98,000,000	5.15%
謝建明	5	受控制法團權益	-	98,000,000	5.15%

附註：

- (1) 該654,464,818北海股股份由Prime Surplus實益擁有。該權益與上文「北海董事及主要行政人員的權益」一節所披露徐先生之權益重疊。
- (2) 何美寶女士為徐先生之妻子，因其配偶擁有有關權益而根據證券期貨條例被視為擁有654,464,818北海股股份之權益。
- (3) 18.51%之股權是根據日期為二零二六年五月二十二日有關北海集團有限公司股份交易的披露權益表格所披露的資料計算。北海股份數目是根據股權百分比及北海截至最後實際可行日期之已發行股份總數得出。北海並無獲知會莊士機構國際有限公司持有之股份數目有任何變動。

所提及之352,303,655股股份與Chinaculture.com Limited實益擁有同批之352,303,655股股份有關。

Chinaculture.com Limited為莊士中國投資有限公司之全資附屬公司，而莊士中國投資有限公司為Profit Stability Investments Limited擁有61.15%權益之附屬公司。莊士機構國際有限公司持有Profit Stability Investments Limited之100%股本權益。Evergain Holdings Limited擁有莊士機構國際有限公司已發行股本之56.77%權益。莊紹綏先生擁有Evergain Holdings Limited已發行股本之60%權益。莊賀碧諭女士為莊紹綏先生之妻子。

莊士中國投資有限公司、Profit Stability Investments Limited、莊士機構國際有限公司、Evergain Holdings Limited、莊紹綏先生及莊賀碧諭女士根據證券期貨條例均被視為擁有Chinaculture.com Limited所擁有之352,303,655股股份之權益。

- (4) 該等股份由博騰國際投資貿易有限公司實益擁有。根據Rapid Growth Ltd.所授出之一項期權，博騰國際投資貿易有限公司有權於期權期限內隨時行使權利將全部或部份該等股份售予Rapid Growth Ltd.。
- (5) 所提及之98,000,000股北海之相關股份之權益與Rapid Growth Ltd.根據Rapid Growth Ltd.向博騰國際投資貿易有限公司授出之期權而擁有同批之98,000,000股北海之相關股份(上文附註(4)所披露)有關。

Rapid Growth Ltd.為Polygold Holdings Limited之全資附屬公司，而Polygold Holdings Limited則由謝建明先生全資擁有。

Polygold Holdings Limited及謝建明先生根據證券期貨條例均被視為於Rapid Growth Ltd.被視為擁有權益之98,000,000股北海相關股份中擁有權益。

截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，北海董事及北海主要行政人員並不知悉有任何其他人士或實體(北海董事或北海主要行政人員除外)於北海股份及北海相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向北海披露，並根據證券及期貨條例第336條北海須予存置之登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 5. 於北海及要約人的權益及買賣以及與北海要約有關的安排

於有關期間，(i)除收購事項外，北海董事概無買賣北海股份、購股權、衍生工具、認股權證或北海其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；及(ii)除徐先生為Prime Surplus的唯一股東及唯一董事外，概無北海董事曾買賣要約人的任何股份或有關要約人股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

截至最後實際可行日期，

- (i) 除本附錄「4.權益披露-(a)北海董事及主要行政人員的權益」各段所披露者外，概無北海董事於北海股份、衍生工具、購股權、認股權證及轉換權或其他可轉換或可交換為北海股份的類似權利中擁有任何權益；
- (ii) 北海並無持有要約人的任何股權，亦無持有要約人股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iii) 除徐先生為Prime Surplus的唯一股東及唯一董事外，概無北海董事於要約人的任何股份或有關要約人股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (iv) 於北海要約期內及直至最後實際可行日期，北海的任何附屬公司、北海或北海集團任何成員公司的退休基金，或根據收購守則下「一致行動」定義第(5)類別而推定為與北海一致行動的任何人士，或根據收購守則下「聯繫人」定義第(2)類別而屬北海聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)，均無擁有或控制任何北海股份或有關北海股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，且彼等概無就北海任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行買賣以換取價值；
- (v) 於北海要約期內及直至最後實際可行日期，概無人士與北海或根據收購守則下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而推定為與北海一致行動的任何人士，或根據收購守則下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別而屬北海聯繫人的人士，訂立收購守則規則22註釋8所述類型的安排，且彼等概無就任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行買賣以換取價值；
- (vi) 除獲豁免基金經理外，與北海有關連的基金經理概無以全權委託方式管理任何北海股份或有關北海股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，且該等人士於北海要約期內及直至最後實際可行日期，概無就任何北海股份或有關任何北海股份或北海證券的任何證券、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具進行買賣以換取價值；

- (vii) 除任何已借出的北海股份已被轉借或出售外，北海或任何北海董事概無借入或借出任何北海股份或有關北海股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (viii) (1)任何北海股東(作為一方)與(2)北海、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間並無任何訂立諒解、安排、協議或特別交易；及
- (ix) 概無北海董事不可撤銷地承諾接納或拒絕北海要約。獨立非執行北海董事高國輝先生持有503,374股北海股份，並已表明不擬接納北海要約。

## 6. 涉及北海董事的安排

截至最後實際可行日期：

- (i) 概無訂立安排以給予任何北海董事任何利益(法定賠償除外)作為離職補償或涉及北海要約的其他補償；
- (ii) 概無北海董事與任何其他人士之間存在以北海要約之結果為條件或取決於北海要約之結果或與北海要約有任何其他關連的協議或安排；及
- (iii) 要約方概無訂立任何北海董事在當中擁有重大個人權益的重大合約。

## 7. 董事的服務合約

截至最後實際可行日期，概無北海董事與北海集團任何成員公司或北海的聯營公司訂有任何現行有效的服務合約：

- (i) (包括持續合約及固定期限合約)乃於北海要約期開始前六個月內訂立或修訂；
- (ii) 屬於通知期為12個月或以上的持續合約；或
- (iii) 屬於尚餘超過12個月到期的固定期限合約(不論其通知期長短)。

## 8. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有所發出的報告、已發表意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
首盛資本集團有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所指第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
創陞融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所指第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中和邦盟評估有限公司	獨立物業估值師
捷利行測量師有限公司	獨立物業估值師

各專家已就本綜合文件的刊發發出書面同意書，同意按各自所載的形式及內容，將其函件、意見及建議以及對其名稱、標誌及／或資格的提述收錄於本綜合文件內，且並無撤回該等同意書。

## 9. 訴訟

截至最後實際可行日期，北海及其任何附屬公司均未涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，北海或北海集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅或遭針對提出的任何重大訴訟或索償。

## 10. 重大合約

截至最後實際可行日期，北海集團成員公司於北海要約期開始日期前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)概無訂立任何重大合約(並非北海集團任何成員公司於已進行或擬進行的日常業務過程中所訂立的合約)。

## 11. 其他資料

- (i) 北海的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (ii) 北海的主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室。

- (iii) 北海在香港的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 首盛資本集團有限公司的註冊辦事處為香港德輔道中135號華懋廣場二期15樓B室。
- (v) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 12. 展示文件

下列文件將由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止期間：(i)於證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(ii)於北海網站([www.cntgroup.com.hk](http://www.cntgroup.com.hk))可供查閱：

- (i) 北海的組織章程大綱及細則；
- (ii) 北海截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的年報；
- (iii) 北海董事會函件，其全文載於本綜合文件第17至23頁；
- (iv) 獨立北海董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第24至25頁；
- (v) 獨立北海財務顧問函件，全文載於本綜合文件第26至51頁；
- (vi) 本綜合文件附錄三-A、三-B、三-C、三-D所提述的各份物業估值報告；
- (vii) 本附錄五「8.專家資格及同意書」一節所述及的書面同意書；及
- (viii) 本綜合文件及隨附之接納表格。