

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對中漆要約的任何方面、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中漆集團有限公司股份，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，其內容構成中漆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)



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1932)

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無條件現金要約以收購中漆集團有限公司全部已發行股份(要約人、北海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)及註銷中漆集團有限公司之所有尚未行使購股權之綜合文件

要約人之財務顧問



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

中漆之財務顧問



Innovax  
Capital

獨立中漆董事委員會之獨立中漆財務顧問

**AmCap**  
Ample Capital Limited  
豐盛融資有限公司

---

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)中漆要約的條款及條件詳情的禹銘函件載列於本綜合文件第8至17頁。中漆董事會函件載列於本綜合文件第18至24頁。載有就中漆要約致獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人的推薦建議之獨立中漆董事委員會函件載列於本綜合文件第25至27頁。載有就中漆要約致獨立中漆董事委員會的意見的獨立中漆財務顧問函件載列於本綜合文件第28至54頁。

中漆股份要約的接納及結算程序載列於本綜合文件附錄一第I-1至I-10頁及隨附中漆股份要約接納表格。中漆股份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)於二零二六年七月十五日(星期三)(即截止日期)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。

中漆購股權要約的接納及結算程序載列於本綜合文件附錄一第I-1至I-10頁及隨附中漆購股權要約接納表格。中漆購股權要約的接納須由中漆公司秘書(地址為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓)於二零二六年七月十五日(星期三)(即截止日期)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「中漆要約—海外中漆股東及海外中漆購股權持有人」一節及本綜合文件附錄一。欲接納中漆要約的海外中漆股東及海外中漆購股權持有人須自行負責全面遵守相關司法權區與接納中漆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。於決定應否接納中漆要約時，建議海外中漆股東及海外中漆購股權持有人徵詢專業意見。

二零二六年六月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	1
釋義 .....	3
禹銘函件 .....	8
中漆董事會函件 .....	18
獨立中漆董事委員會函件 .....	25
獨立中漆財務顧問函件 .....	28
附錄一 — 接納中漆要約的進一步條款及程序 .....	I-1
附錄二 — 中漆集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 中漆集團及其其他聯營公司物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 中漆的一般資料 .....	V-1
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，將由要約人及中漆作出聯合公告。

二零二六年

本綜合文件及接納表格之寄發日期及

中漆要約開始日期(附註1) .....六月二十四日  
(星期三)

接納中漆要約之最後時間及日期(附註2及3) .....七月十五日(星期三)  
下午四時正

截止日期(附註2及3) .....七月十五日(星期三)

於聯交所網站刊載之中漆要約結果公告 .....不遲於七月十五日(星期三)  
下午七時正

就根據要約接獲之有效接納而寄發股款之

最後日期(附註4) .....七月二十四日(星期五)

附註：

1. 中漆要約於本綜合文件日期二零二六年六月二十四日(星期三)作出，並於當日起直至二零二六年七月十五日(星期三)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中漆要約，否則遞交接納中漆要約的最後日期及時間為二零二六年七月十五日(星期三)(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。要約人及中漆將在不遲於二零二六年七月十五日(星期三)下午七時正前透過聯交所網站聯合刊發公告，載明中漆要約的結果及中漆要約是否已延長、修訂或屆滿。倘要約人決定延長中漆要約，將刊發有關延期公告，當中列明中漆要約的下個截止日期或中漆要約將繼續可供接納直至另行通知。如屬後者，於中漆要約截止前須以公告方式向並無接納中漆要約之該等獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人發出至少十四(14)日通知。

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中漆股份的中漆要約股份實益擁有人倘有意接納中漆股份要約，應注意根據香港結算一般規則及香港結算運作程序規則及香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限向中央結算系統作出指示的時限規定。

3. 除本綜合文件附錄一「4.撤回權利」一段所述情況外，中漆要約之接納乃屬不可撤銷，亦不能撤回。
4. 根據收購守則規則20.1及規則30.2註釋1，就接納中漆要約之匯款(於扣除接納獨立中漆股東應佔之印花稅後(就中漆股份要約而言))將盡快寄發予接納獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何該等匯款須於要約人或其代表接獲填妥之接納表格，以及有關接納涉及之中漆股份及中漆購股權之相關所有權文件之日期起計七(7)個營業日內作出，以使有關中漆要約接納各自完成及有效。

---

## 預期時間表

---

5. 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)接納中漆要約及根據收購守則規則19.1提交及刊登截止公告最後期限的最後日期；及(b)根據中漆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：

「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	二零二六年七月十五日(星期三)，即中漆要約之截止日期，或倘中漆要約獲延長，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中漆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日期為二零二六年五月二十九日之綜合要約及回應文件，連同北海股東之接納表格
「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)
「北海要約價」	指	每股北海要約股份0.1港元
「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)

---

## 釋 義

---

「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
「綜合文件」	指	要約人與中漆根據收購守則就中漆要約聯合刊發之本綜合要約及回應文件，連同獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人之接納表格
「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
「中漆董事會」	指	中漆董事會
「中漆董事」	指	中漆之董事
「中漆集團」	指	中漆及其附屬公司
「中漆要約」	指	中漆股份要約及中漆購股權要約
「中漆要約期」	指	自二零二六年四月二十一日（即聯合公告日期）開始，並於中漆要約截止之日結束的期間
「中漆要約股份」	指	所有已發行中漆股份（要約人、北海及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外）
「中漆購股權持有人」	指	中漆購股權持有人
「中漆購股權要約」	指	由禹銘代表要約人提出強制性無條件現金要約以註銷所有尚未行使之中漆購股權（要約人、北海及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之中漆購股權除外）
「中漆購股權要約價」	指	提出中漆購股權要約之價格，即每份中漆購股權0.0001港元
「中漆股份」	指	中漆已發行股本中每股面值0.10港元之中漆普通股

---

## 釋 義

---

「中漆股東」	指	中漆股份持有人
「中漆股份要約」	指	由禹銘代表要約人提出強制性無條件現金要約以收購所有已發行中漆股份(要約人、北海及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之中漆股份除外)
「中漆股份要約價」	指	每股中漆要約股份0.0562港元
「中漆購股權」	指	中漆根據中漆購股權計劃授出之購股權
「中漆購股權計劃」	指	中漆於二零二零年六月四日採納之購股權計劃
「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
「接納表格」	指	中漆購股權要約接納表格及中漆股份要約接納表格之統稱
「中漆購股權要約接納表格」	指	本綜合文件隨附就中漆購股權要約接納及註銷中漆購股權之 <b>粉紅色</b> 表格
「中漆股份要約接納表格」	指	本綜合文件隨附就中漆股份要約接納及轉讓中漆股份之 <b>白色</b> 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

---

## 釋 義

---

「獨立中漆董事委員會」	指	中漆董事會轄下獨立委員會(由非執行中漆董事麥志華先生及全體獨立非執行中漆董事,即蔡裕民先生、夏軍先生及孟金霞女士組成)已告成立,以就中漆要約是否屬公平合理及應否接納中漆要約向獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人提供建議
「獨立中漆財務顧問」	指	豐盛融資有限公司,獲中漆委任並經獨立中漆董事委員會批准之獨立財務顧問,就中漆要約及應否接納中漆要約向獨立中漆董事委員會提供建議
「獨立中漆購股權持有人」	指	徐先生以外的中漆購股權持有人
「獨立中漆股東」	指	要約人、北海及任何彼等之一致行動人士以外的中漆股東
「獨立第三方」	指	獨立於中漆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、北海及中漆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)中漆要約
「最後交易日」	指	二零二六年四月十日,即聯合公告刊發前中漆股份於聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二六年六月十八日(星期四),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及中漆執行董事兼主席及董事總經理
「要約人」	指	中漆要約之聯合要約人,即Prime Surplus及新工
「海外中漆購股權持有人」	指	地址為香港境外之中漆購股權持有人

---

## 釋 義

---

「海外中漆股東」	指	名列中漆股東名冊，註冊地址為香港境外之中漆股東
「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，中漆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（即中漆要約期開始前六個月之日）起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「待售股份」	指	權升控股有限公司（趙暉先生全資擁有）向Prime Surplus出售之88,723,592股北海股份
「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，擔任要約人就中漆要約之財務顧問
「%」	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無條件現金要約以收購中漆集團  
有限公司全部已發行股份(要約人、北海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)及  
註銷中漆集團有限公司之所有尚未行使購股權

#### 緒言

茲提述(i)有關北海要約及中漆要約之聯合公告；(ii)有關北海要約之北海綜合文件；  
及(iii)要約人、北海及中漆就(其中包括)北海要約於所有方面成為無條件及達成中漆  
要約先決條件聯合刊發之日期為二零二六年六月十七日之公告。

北海要約已於二零二六年六月十七日於所有方面成為無條件。要約人及任何彼  
等之一致行動人士因北海要約而合共持有北海50%以上之投票權。因此，根據收購守  
則規則26.1註釋8的連鎖關係原則，禹銘代表要約人提出中漆要約。

本函件構成本綜合文件之部分，並載有(其中包括)中漆要約的主要條款、要約  
人的資料及要約人對中漆之意向。有關中漆要約之進一步詳情亦載於本綜合文件附  
錄一及隨附之接納表格。於決定接納中漆要約前，謹請閣下垂注載於本綜合文件第  
18至24頁的中漆董事會函件、第25至27頁的獨立中漆董事委員會函件及第28至54頁的  
獨立中漆財務顧問函件。

## 中漆要約

禹銘代表要約人並遵循收購守則按以下基準提出中漆要約以收購所有中漆要約股份及註銷全部中漆購股權：

## 中漆股份要約

每股中漆要約股份 ..... 現金**0.0562**港元

中漆股份要約價每股中漆要約股份0.0562港元乃根據收購守則第19項應用指引所載霸寶公式釐定，並經計及(i)北海要約價每股北海要約股份0.1港元；(ii)擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔北海及中漆經審核綜合資產淨值總額分別約為1,196,100,000港元及353,100,000港元；(iii)於聯合公告日期，北海股份及中漆股份之總數分別為1,903,685,690股及1,000,000,000股；及(iv)於聯合公告日期，北海通過其全資附屬公司CNT Enterprises Limited持有750,000,000股中漆股份，佔中漆投票權之75.00%。

根據中漆股份要約將予收購之中漆要約股份須繳足股款且不附帶任何產權負擔並連同其所附帶的所有權利及權益，包括收取於中漆要約提出日期(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

根據霸寶公式，中漆股份要約價每股中漆要約股份0.0562港元的計算方式如下：

$$\frac{\text{中漆資產淨值} \times \text{北海於中漆的股權百分比}}{\text{北海資產淨值}} \times \frac{\text{北海要約價每股北海要約股份0.1港元} \times \text{已發行北海股份總數}}{\text{北海所持中漆股份數目}}$$

附註：北海及中漆之資產淨值指擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔北海及中漆經審核綜合資產淨值總額。

## 中漆購股權要約

由於尚未行使中漆購股權之行使價高於中漆股份要約價，故尚未行使中漆購股權乃屬價外，而註銷每份中漆購股權之要約價定為名義價值現金0.0001港元。

於最後實際可行日期，合共60,000,000份尚未行使之中漆購股權，附帶權利可認購60,000,000股新中漆股份，行使價為每份中漆購股權0.335港元，其中10,000,000份中漆購股權由徐先生持有。

倘獨立中漆購股權持有人於中漆股份要約截止前根據中漆購股權計劃之條款行使任何中漆購股權，則中漆股份要約將涉及因該項行使而發行之任何中漆股份。

根據中漆購股權計劃之條款，倘向所有中漆股東(或除要約人及／或要約人控制之任何人士及／或與要約人一致行動之任何人士(定義見收購守則)以外之所有相關中漆股東)提出全面要約，而有關要約於相關中漆購股權之購股權期間成為或宣佈成為無條件，則承授人有權於直至要約截止或債務償還安排項下權益之記錄日期(視情況而定)止期間隨時悉數行使中漆購股權(以尚未行使者為限)。

中漆要約根據收購守則向全體中漆股東及中漆購股權持有人(要約人、北海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，中漆已發行1,000,000,000股中漆股份。除已發行1,000,000,000股中漆股份及60,000,000份尚未行使之中漆購股權外，概無任何尚未行使之中漆股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為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)。

中漆要約於所有方面為無條件，且不以接獲最低數目的中漆要約股份及將予註銷的最低數目中漆購股權的接納為條件。

### 價值比較

中漆股份要約價每股中漆股份0.0562港元較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股中漆股份0.249港元折讓約77.43%；
- (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中漆股份0.238港元折讓約76.39%；
- (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中漆股份約0.239港元折讓約76.49%；
- (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中漆股份約0.253港元折讓約77.79%；
- (e) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股中漆股份0.240港元折讓約76.58%；

- (f) 中漆擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股中漆股份約0.353港元折讓約84.08% (根據中漆截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報所載資料及於最後實際可行日期已發行1,000,000,000股中漆股份計算)；及
- (g) 於二零二五年十二月三十一日，中漆股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值每股中漆股份約0.418港元折讓約86.56%，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。

### 中漆股份最高及最低價格

於有關期間內：

- (a) 中漆股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二六年五月五日之每股中漆股份0.440港元；及
- (b) 中漆股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二五年十一月二十五日及二十六日之每股中漆股份0.121港元。

### 要約代價

於最後實際可行日期，已發行1,000,000,000股中漆股份及60,000,000份行使價為每份中漆購股權0.335港元之尚未行使中漆購股權 (其中10,000,000份中漆購股權由徐先生持有)。

假設(i)概無中漆購股權獲行使及(ii)中漆已發行股本自最後實際可行日期起直至中漆要約截止期間概無變動，則中漆股份要約將涉及250,000,000股中漆股份，而中漆購股權要約將涉及50,000,000份中漆購股權。基於中漆股份要約價每股中漆要約股份0.0562港元及中漆購股權要約價每份中漆購股權0.0001港元，並按中漆要約獲全面接納之基準，要約人根據中漆要約應付之最高付款義務將為14,055,000港元。

假設(i)獨立中漆購股權持有人持有之全部中漆購股權於中漆要約截止前均獲行使，及(ii)中漆已發行股本自最後實際可行日期起直至中漆要約截止期間概無其他變動，則中漆股份要約將涉及合共300,000,000股中漆股份。基於中漆股份要約價每股中漆要約股份0.0562港元，並按中漆要約獲全面接納之基準，要約人根據中漆要約應付之最高付款義務將為16,860,000港元。

### 財務資源確認

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

### 接納中漆要約之影響

透過有效接納中漆股份要約，接納獨立中漆股東將向要約人出售其交出之中漆要約股份，有關股份乃繳足且不附帶一切產權負擔連同股份於作出中漆要約之日（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（即寄發本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，中漆董事確認，(i)中漆並無已宣派但未派付之股息；(ii)中漆不擬宣派記錄日期為本綜合文件日期或之後之任何股息；及(iii)中漆不擬於中漆要約截止前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

透過接納中漆購股權要約，獨立中漆購股權持有人將同意註銷尚未行使之中漆購股權連同附帶之所有權利，自中漆購股權要約提出之日（即寄發本綜合文件當日）起生效。

除根據收購守則獲允許外，中漆要約之接納不可撤銷，亦不得撤回。

### 海外中漆股東及海外中漆購股權持有人

中漆要約乃向全體獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人作出，包括海外中漆股東及海外中漆購股權持有人，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中漆股東及獨立中漆購股權持有人。然而，中漆要約乃關於一間於開曼群島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中漆股東及海外中漆購股權持有人如欲參與中漆要約，須就其參與中漆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、居民或國民之海外中漆股東及海外中漆購股權持有人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。有意接納中漆要約之海外中漆股東及海外中漆購股權持有人須自行確定就接納中漆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，或遵守海外中漆股東及海外中漆購股權持有人接納中漆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）。

任何海外中漆股東及海外中漆購股權持有人接納中漆要約，將被視為構成該海外中漆股東及海外中漆購股權持有人向要約人聲明及保證彼已遵守當地法律及法規。海外中漆股東及海外中漆購股權持有人如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 印花稅

就接納中漆股份要約產生之賣方香港從價印花稅將由接納中漆股份要約的獨立中漆股東基於(i)要約人就相關接納中漆股份要約應付之代價；或(ii)中漆要約股份之市值(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中漆股份要約的該等獨立中漆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》安排代表接納中漆股份要約之獨立中漆股東支付賣方香港從價印花稅，並將就接納中漆股份要約及轉讓中漆要約股份支付買方香港從價印花稅。

接納中漆購股權要約毋須繳納印花稅。

### 有關要約人之資料

Prime Surplus及新工為中漆要約之要約人。

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75.42%權益。

當Prime Surplus考慮購買待售股份時，其已知悉或將根據收購守則提出中漆要約。Prime Surplus邀請新工共同提出中漆要約。新工認為中漆要約乃具吸引力的投資機會，乃由於中漆股份要約價較中漆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中漆要約的接納。Prime Surplus擬接納中漆要約全部交回股份。然而，倘Prime Surplus的資金不足以結算中漆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，為中漆要約提供資金，以滿足禹銘之要求，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。

### 要約人對中漆集團的意向

要約人對中漆集團的未來發展並無特定計劃及策略，並擬繼續經營中漆集團的現有業務。要約人無意(i)對中漆集團現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)終止僱用中漆集團任何僱員，以大幅變更任何僱傭關係；或(iii)處置或重新調配中漆之固定資產(日常及一般業務過程中進行者除外)。然而，要約人將持續檢討中漆集團之業務，並保留權利就中漆集團之業務及營運作出其視為必需或適當之變動，以提升中漆集團之價值。

要約人並無縮減、終止或處置中漆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)。

### 維持中漆之上市地位及中漆之充足公眾持股量

聯交所已聲明：

(a) 倘於中漆要約截止時，聯交所認為：

- 中漆股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 不存在或可能不存在有序市場；

其將考慮行使其酌情權暫停中漆股份買賣；及

- (b) 倘於中漆要約截止時，中漆出現重大公眾持股量不足(定義見上市規則第13.32F條)，則：
- 聯交所將於中漆股份的股票名稱旁加上指定標記；及
  - 倘中漆自重大公眾持股量不足開始起計連續18個月未能重新遵守上市規則第13.32 B條，聯交所將會取消中漆股份上市。

要約人擬維持中漆於聯交所上市。要約人的董事及中漆董事已共同向聯交所承諾，於中漆要約截止時，倘中漆未能遵守上市規則第13.32B條之規定，彼等將採取適當措施，以確保中漆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，倘於中漆要約截止時公眾持有的中漆股份少於25%，中漆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。要約人可採取的步驟包括但不限於向選定獨立第三方或市場減配或出售其將自中漆股份要約項下收購充足數目的獲接納中漆股份。於最後實際可行日期，概無確認或實施任何安排。中漆將於適當時候就恢復公眾持股量(如有)另行刊發公告。

要約人無意行使任何強制收購中漆要約截止後任何發行在外中漆股份之權力。

### 有關中漆集團之資料

中漆為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，中漆股份於主板上市。中漆集團主要從事(i)生產及銷售油漆及塗料產品；及(ii)物業投資。

謹請閣下垂注本綜合文件「中漆董事會函件」內「有關中漆集團之資料」一節及附錄二、三及五所載中漆集團之資料詳情。

### 接納中漆要約

#### 接納程序

閣下如欲接納中漆要約，應按照隨附接納表格上印備之指示填妥及簽署接納表格，有關指示構成中漆要約條款及條件的一部分。

就中漆股份要約而言，已填妥及簽署的中漆股份要約接納表格，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，並於信封註明「中漆股份要約」，惟無論如何不遲於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。

就中漆購股權要約而言，已填妥及簽署的中漆購股權要約接納表格，連同中漆購股權相關證書或其他證明獲授中漆購股權之文件（如有）及任何所有權或權益文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證）應送交中漆公司秘書，地址為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓，惟無論如何不遲於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「接納中漆要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格。

### 中漆要約之結算

根據收購守則規則20.1及規則30.2註釋1，就接納中漆要約之現金付款（於扣除接納獨立中漆股東應佔之印花稅後（就中漆股份要約而言））將以平郵方式盡快寄發予接納獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何該等付款須於要約人或其代表接獲填妥之接納表格，以及有關接納涉及之中漆股份及／或中漆購股權之相關所有權文件之日期起計不遲於七(7)個營業日作出，以使有關中漆要約接納各自完成及有效。

不足一仙的零碎款額將不獲支付，而應支付予接納中漆要約的獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人的代價金額將向上湊整至最接近仙位。

### 稅務意見

獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人如對彼等接納中漆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中漆要約之任何人士概不就任何一名或多名人士因接納中漆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

為確保所有獨立中漆股東獲平等對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有中漆要約股份之獨立中漆股東，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中漆要約股份實益擁有人如欲接納中漆股份要約，則必須就其對中漆股份要約之意向，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中漆股東及獨立中漆購股權持有人，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，除非已填妥、交回及由過戶登記處（就中漆股份要約而言）或中漆（就中漆購股權要約而言）收到之隨附接納表格另行規定。要約人及任何彼等之一致行動人士、禹銘、過戶登記處、中漆或彼等任何最終實益擁有人、各自董事、高級職員、聯繫人、代理人或參與中漆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）所載有關中漆要約之其他資料。此外，務請閣下垂注本綜合文件所載之「中漆董事會函件」、「獨立中漆董事委員會函件」及「獨立中漆財務顧問函件」所載獨立中漆財務顧問致獨立中漆董事委員會之意見函件。

此 致

列位獨立中漆股東

及獨立中漆購股權持有人 台照

代表  
禹銘投資管理有限公司  
董事總經理  
李華倫  
謹啟

二零二六年六月二十四日



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1932)

**執行中漆董事**

徐浩銓 (主席兼董事總經理)

李廣中 (銷售董事)

**非執行中漆董事**

麥志華

**獨立非執行中漆董事**

蔡裕民

夏軍

孟金霞

**註冊辦事處**

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

**香港主要營業地點**

香港

灣仔

軒尼詩道338號

北海中心

31樓

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無條件現金要約以收購中漆集團  
有限公司全部已發行股份(要約人、北海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)及  
註銷中漆集團有限公司之所有尚未行使購股權

**緒言**

吾等提述(i)有關北海要約及中漆要約之聯合公告；(ii)有關北海要約之北海綜合文件；及(iii)要約人、北海及中漆就(其中包括)北海要約於所有方面成為無條件及達成中漆要約先決條件聯合刊發之日期為二零二六年六月十七日之公告。

---

## 中漆董事會函件

---

北海要約已於二零二六年六月十七日於所有方面成為無條件。要約人及任何彼等之一致行動人士因北海要約而合共持有北海50%以上之投票權。因此，根據收購守則規則26.1註釋8的連鎖關係原則，要約人須就全部已發行中漆股份(要約人、北海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)提出強制性無條件現金要約及提出強制性無條件現金要約以註銷所有尚未行使之中漆購股權(要約人、北海及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之購股權除外)。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)中漆要約的進一步資料、獨立中漆董事委員會致獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人的推薦建議以及獨立中漆財務顧問有關中漆要約的意見，連同接納表格。

### 中漆要約

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中漆要約以收購所有中漆要約股份及註銷所有中漆購股權：

### 中漆股份要約

每股中漆要約股份 ..... 現金**0.0562**港元

中漆股份要約價每股中漆要約股份0.0562港元乃根據收購守則第19項應用指引所載霸寶公式釐定，並經計及(i)北海要約價每股北海要約股份0.1港元；(ii)擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔北海及中漆經審核綜合資產淨值總額分別約為1,196,100,000港元及353,100,000港元；(iii)於聯合公告日期，北海股份及中漆股份之總數分別為1,903,685,690股及1,000,000,000股；及(iv)於聯合公告日期，北海通過其全資附屬公司CNT Enterprises Limited持有750,000,000股中漆股份，佔中漆投票權之75.00%。

根據中漆股份要約將予收購之中漆要約股份須繳足股款且不附帶任何產權負擔並連同其所附帶的所有權利及權益，包括收取於中漆要約提出日期(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

## 中漆董事會函件

根據霸寶公式，中漆股份要約價每股中漆要約股份0.0562港元的計算方式如下：

$$\frac{\text{中漆資產淨值} \times \text{北海於中漆的股權百分比}}{\text{北海資產淨值}} \times \frac{\text{北海要約價每股北海要約股份0.1港元}}{\text{北海所持中漆股份數目}} \times \text{已發行北海股份總數}$$

附註：北海及中漆之資產淨值指擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔北海及中漆經審核綜合資產淨值總額。

### 中漆購股權要約

由於尚未行使中漆購股權之行使價高於中漆股份要約價，故尚未行使中漆購股權乃屬價外，而註銷每份中漆購股權之要約價定為名義價值現金0.0001港元。

截至最後實際可行日期，合共60,000,000份尚未行使之中漆購股權，附帶權利可認購60,000,000股新中漆股份，行使價為每份中漆購股權0.335港元，其中10,000,000份中漆購股權由徐先生持有。

倘獨立中漆購股權持有人於中漆股份要約截止前根據相關中漆購股權計劃之條款行使任何中漆購股權，則中漆股份要約將涉及因該項行使而發行之任何中漆股份。

根據中漆購股權計劃之條款，倘向所有中漆股東(或除要約人及／或要約人控制之任何人士及／或與要約人一致行動之任何人士(定義見收購守則)以外之所有相關中漆股東)提出全面要約，而有關要約於相關中漆購股權之購股權期間成為或宣佈成為無條件，則承授人有權於直至要約截止或債務償還安排項下權益之記錄日期(視情況而定)止期間隨時悉數行使中漆購股權(以尚未行使者為限)。

中漆要約根據收購守則向全體中漆股東及中漆購股權持有人(要約人、北海及任何彼等之一致行動人士除外)提呈。截至最後實際可行日期，中漆已發行1,000,000,000股中漆股份。除已發行1,000,000,000股中漆股份及60,000,000份尚未行使之中漆購股權外，概無任何尚未行使之中漆股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為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)。

中漆要約於所有方面為無條件，且不以接獲最低數目的中漆要約股份及將予註銷的最低數目中漆購股權的接納為條件。

## 價值比較

中漆股份要約價每股中漆股份0.0562港元較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股中漆股份0.249港元折讓約77.43%；
- (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中漆股份約0.238港元折讓約76.39%；
- (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中漆股份約0.239港元折讓約76.49%；
- (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中漆股份約0.253港元折讓約77.79%；
- (e) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股中漆股份0.240港元折讓約76.58%；
- (f) 中漆擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股中漆股份約0.353港元折讓約84.08%（根據中漆截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報所載資料及於最後實際可行日期已發行1,000,000,000股中漆股份計算）；及
- (g) 於二零二五年十二月三十一日，中漆股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值每股中漆股份約0.418港元折讓約86.56%，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。

## 中漆股份最高及最低價格

於有關期間內：

- a) 中漆股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二六年五月五日之每股中漆股份0.440港元；及
- b) 中漆股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二五年十一月二十五日及二十六日之每股中漆股份0.121港元。

### 要約代價

謹請閣下垂注本綜合文件「禹銘函件－要約代價」各段了解中漆要約代價。

### 有關中漆集團之資料

中漆為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，中漆股份於主板上市。中漆集團主要從事(i)生產及銷售油漆及塗料產品；及(ii)物業投資。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄五，當中分別載有中漆集團的財務資料及一般資料。

### 中漆之股權架構

下表載列中漆截至最後實際可行日期之股權架構。

	截至最後實際可行日期	
	中漆股份	%
要約人、北海及任何彼等之一致行動人士		
北海	750,000,000	75
小計	750,000,000	75
公眾股東	250,000,000	25
總計	1,000,000,000	100

附註：除徐先生(i)持有10,000,000份中漆購股權及(ii)彼透過Prime Surplus於北海中擁有權益(而北海於上表所載的中漆股份中擁有權益)及李廣中先生(執行中漆董事)持有10,000,000份中漆購股權外，概無中漆董事於任何中漆股份中擁有權益。

### 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」各段。

### 要約人對中漆集團之意向

要約人對中漆集團的未來發展並無特定計劃及策略，並擬繼續經營中漆集團的現有業務。要約人無意(i)對中漆集團現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)終止僱用中漆集團任何僱員，以大幅變更任何僱傭關係；或(iii)處置或重新調配中漆之固定資產(日常及一般業務過程中進行者除外)。然而，要約人將持續檢討中漆集團之業務，並保留權利就中漆集團之業務及營運作出其視為必需或適當之變動，以提升中漆集團之價值。

---

## 中漆董事會函件

---

要約人並無縮減、終止或處置中漆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）。

中漆董事會知悉要約人對中漆集團及其僱員之意向，並願意與要約人合作，並以中漆及全體中漆股東的最佳利益行事。

### 公眾持股量及維持中漆上市地位

謹請閣下垂注本綜合文件「禹銘函件－維持中漆之上市地位及中漆之充足公眾持股量」段落。中漆董事會注意到要約人擬維持中漆在主板之上市地位，並且要約人董事與中漆董事已共同向聯交所承諾，若中漆要約截止時中漆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中漆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，倘於中漆要約截止時公眾持有的中漆股份少於25%，中漆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。

### 獨立中漆董事委員會及獨立中漆財務顧問

根據收購守則規則2.1，獨立中漆董事委員會（由非執行中漆董事麥志華先生及全體獨立非執行中漆董事，即蔡裕民先生、夏軍先生及孟金霞女士組成）已告成立，以就中漆要約是否屬公平合理及應否接納中漆要約向獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人提供建議。

豐盛融資有限公司已獲獨立中漆董事委員會批准獲委任為獨立中漆財務顧問，以就中漆要約，特別是根據收購守則規則2.1就中漆要約是否屬公平合理，並就是否接納中漆要約向獨立中漆董事委員會提供意見。

### 推薦意見

謹請閣下垂注本綜合文件「獨立中漆董事委員會函件」及「獨立中漆財務顧問函件」各節，當中載有（其中包括）獨立中漆財務顧問及獨立中漆董事委員會就中漆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，特別是關於中漆要約的條款是否公平合理以及中漆要約的接納情況。

---

## 中漆董事會函件

---

### 其他資料

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

閣下如對有關中漆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

列位獨立中漆股東及

獨立中漆購股權持有人 台照

承中漆董事會命  
中漆集團有限公司  
非執行董事  
麥志華

二零二六年六月二十四日



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1932)

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無條件現金要約以收購中漆集團  
有限公司全部已發行股份(要約人、北海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)及  
註銷中漆集團有限公司之所有尚未行使購股權**

茲提述要約人與中漆聯合刊發日期為二零二六年六月二十四日的綜合文件，本函件構成其一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與本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。

吾等已獲中漆董事會委任組成獨立中漆董事委員會，以考慮中漆要約，並就吾等認為中漆要約是否公平合理向獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人提出建議，以及就接納中漆要約提出推薦建議。

豐盛融資有限公司已獲獨立中漆董事委員會批准獲委任為獨立中漆財務顧問，就中漆要約及中漆要約是否公平合理向吾等提供意見，並就是否接納中漆要約提出推薦建議。獨立中漆財務顧問的意見函件全文載於本綜合文件中「獨立中漆財務顧問函件」一節。

謹請閣下垂注「禹銘函件」、「中漆董事會函件」及本綜合文件所載其他資料，包括有關中漆要約的條款以及中漆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

經考慮中漆要約的條款及本綜合文件所載資料，並在考慮獨立中漆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，中漆要約（包括中漆股份要約價及中漆購股權要約價）就中漆股東及中漆購股權持有人並非公平合理。因此，吾等建議獨立中漆股東不接納中漆股份要約，及倘獨立中漆購股權持有人選擇不行使彼等的中漆購股權，獨立中漆購股權持有人接納中漆購股權要約。

對於有意變現其於中漆投資的獨立中漆股東，倘於公開市場出售該等中漆股份之所得款項淨額高於根據中漆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中漆股份，而非接納中漆股份要約。儘管如此，獨立中漆股東亦應注意，彼等於出售其部分或全部持股時，可能無法以高於中漆股份要約價的價格變現其於中漆股份的投資。於該等情況下，中漆股份要約或可為有意按中漆股份要約價0.0562港元變現其於中漆股份投資的獨立中漆股東，提供一項退出選擇。

此外，吾等謹提醒獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人（就獨立中漆購股權持有人而言，倘彼等選擇行使其根據中漆購股權所賦予的權利以認購新中漆股份），倘彼等考慮保留其中漆股份或根據中漆股份要約僅接納其部分中漆股份，則應審慎考慮在中漆要約結束後出售其中漆股份投資時可能遇到的潛在困難，原因為中漆股份過往流動性偏低，且無法保證中漆股份的當前價格水平在中漆要約期間及之後能夠持續。

亦謹提醒獨立中漆購股權持有人，根據中漆購股權計劃，未獲行使的中漆購股權將於中漆要約結束時自動失效，詳情載於綜合文件附錄一「1.接納程序」一段。

由於每位獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人均有不同的投資目標及／或情況，吾等建議任何就需要中漆要約及／或綜合文件任何方面或應採取之行動尋求意見的獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，彼等應仔細閱讀綜合文件、其附錄及隨附的接納表格所載接納中漆要約的程序。

---

## 獨立中漆董事委員會函件

---

儘管吾等如此建議，惟獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人於作出決定前，務請閱讀本綜合文件所載「獨立中漆財務顧問函件」全文。如有疑問，獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人應諮詢彼等自身的專業顧問。

此 致

列位獨立中漆股東及  
獨立中漆購股權持有人 台照

代表獨立中漆董事委員會

麥志華  
非執行  
中漆董事

蔡裕民  
獨立非執行  
中漆董事

夏軍  
獨立非執行  
中漆董事

孟金霞  
獨立非執行  
中漆董事

謹啟

二零二六年六月二十四日

以下為獨立中漆財務顧問意見函件全文，當中載列其就中漆要約向獨立中漆董事委員會提供之意見，為載入本綜合文件而編製。

**AmCap**  
*Ample Capital Limited*  
豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司  
香港中環  
德輔道中121號  
遠東發展大廈903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無條件現金要約以收購中漆集團  
有限公司全部已發行股份(要約人、北海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)及註銷中漆集團有限公司之  
所有尚未行使購股權

**緒言**

吾等提述吾等獲委聘為獨立中漆財務顧問，以就中漆要約向獨立中漆董事委員會提供建議，有關詳情載於要約人及中漆聯合刊發日期為二零二六年六月二十四日之綜合文件(本函件構成其中一部分)所載中漆董事會函件。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(i)有關北海要約及中漆要約之聯合公告；(ii)有關北海要約之北海綜合文件；及(iii)要約人、北海及中漆就(其中包括)北海要約於所有方面成為無條件及達成中漆要約先決條件聯合刊發之日期為二零二六年六月十七日之公告。

北海要約已於二零二六年六月十七日於所有方面成為無條件。要約人及任何彼等之一致行動人士因北海要約而合共持有北海50%以上之投票權。因此，根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，禹銘代表要約人作出中漆要約。

## 獨立中漆董事委員會

根據收購守則規則2.1，獨立中漆董事委員會(由非執行中漆董事麥志華先生及全體獨立非執行中漆董事，即蔡裕民先生、夏軍先生及孟金霞女士組成)已告成立，以就中漆要約是否屬公平合理及應否接納中漆要約向獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人提供建議。經獨立中漆董事委員會批准，吾等(豐盛融資有限公司)(「**豐盛融資**」)獲委任為獨立中漆財務顧問，以就中漆要約，尤其是中漆要約是否屬公平合理及應否根據收購守則規則2.1接納中漆要約向獨立中漆董事委員會提供意見。

## 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於中漆、要約人、彼等各自的任何主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定為一致行動的任何人士，且與彼等概無關連。於緊接吾等獲委任為獨立中漆財務顧問日期前過去兩年及直至獲委任當日止，除是次就中漆要約獲委任為獨立中漆財務顧問外，吾等(豐盛融資有限公司)與中漆、要約人、彼等各自的任何主要股東或任何與上述任何一方一致行動或被推定為一致行動的人士並無任何其他關聯、財務、業務或其他關係，且彼此之間亦無其他業務約定。除吾等應獲支付與吾等獲委任為獨立中漆財務顧問以向獨立中漆董事委員會提供意見有關的正常顧問費用外，並不存在吾等將向要約人及中漆或彼等各自的任何主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動的人士收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等被視為符合資格就中漆要約提供獨立意見。

## 吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴綜合文件所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及中漆集團、中漆董事及／或中漆高級管理層(「**中漆管理層**」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設綜合文件所載或提述或由中漆、中漆董事及中漆管理層向吾等作出、給予或提供的所有資料、聲明及意見(彼等須就此個別及共同承擔全部責任)於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等已假設中漆董事於綜合文件中作出的所有意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已審閱(其中包括)(i)聯合公告；(ii)綜合文件；(iii)中漆截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二五年年報**」)；及(iv)自公眾領域取得之其他資料。

---

## 獨立中漆財務顧問函件

---

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，可作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況會導致向吾等提供的資料及作出的聲明失實、不準確或具誤導性。吾等認為，吾等已採取一切必要步驟，以令吾等達致知情意見，並為吾等依賴所提供的資料提供合理依據，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等亦已假設中漆董事及中漆管理層於綜合文件中作出的所有意見陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。中漆董事已確認，就彼等於作出一切合理查詢後所深知，於本綜合文件所表達的意見(各要約人董事以其身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏本綜合文件未載有的其他事實，致使本綜合文件中的任何陳述產生誤導。此外，新工及聯合集團的董事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(由中漆董事及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(由新工的董事及中漆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。於最後實際可行日期後，倘本函件所載之有關資料及聲明及／或吾等之意見有任何重大變動，則將根據收購守則規則9.1盡快通知中漆股東及中漆購股權持有人。

儘管吾等已採取合理措施以符合收購守則及上市規則規定，惟吾等並無對綜合文件所載由中漆或代表中漆提供或作出的資料、意見或聲明進行任何獨立核實，亦無對中漆集團或中漆要約所涉及的任何其他各方的業務事務或資產及負債進行獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納中漆要約對中漆股東及中漆購股權持有人的稅務及監管影響，其乃由於有關影響視乎彼等的個別情況而定。屬海外居民或須就買賣證券繳納海外稅項或香港稅項的中漆股東及中漆購股權持有人尤其應考慮其本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

向獨立中漆董事委員會及中漆股東及中漆購股權持有人發出本函件僅供彼等考慮中漆要約時參考，除載入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等的結論乃基於整體所有分析的結果。

### 1. 中漆要約背景

於二零二六年四月十日，北海董事會獲Prime Surplus告知，其已透過訂立買賣票據及標準轉讓文書自賣方收購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%。收購事項於二零二六年四月十日完成。

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。

緊隨收購事項完成後及於聯合公告日期，要約人持有北海34.38%的投票權，而北海則持有中漆75.00%的投票權。

北海要約已於二零二六年六月十七日於所有方面成為無條件。要約人及任何彼等之一致行動人士因北海要約而合共持有北海50%以上之投票權。因此，根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，要約人須就全部已發行中漆股份(要約人、北海及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購的股份除外)作出強制性無條件現金要約及強制性無條件現金要約，以註銷所有未行使的中漆購股權(要約人、北海及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購的購股權除外)。

禹銘代表要約人並遵循收購守則按以下基準提出中漆要約以收購全部中漆要約股份及註銷全部中漆購股權：

#### 中漆股份要約

每股中漆要約股份 ..... 現金0.0562港元

#### 中漆購股權要約

每份中漆購股權 ..... 現金0.0001港元

由於尚未行使中漆購股權之行使價高於中漆股份要約價，故尚未行使中漆購股權乃屬價外，而註銷每份中漆購股權之要約價定為名義價值現金0.0001港元。

## 2. 中漆集團的背景及資料以及財務概覽

### 2.1 主營業務

誠如綜合文件所載，中漆為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，中漆股份於主板上市。中漆集團主要從事(i)生產及銷售油漆及塗料產品；及(ii)物業投資。

#### *油漆及塗料產品*

中漆集團主要於中國及香港從事油漆及塗料產品的批發及零售貿易，大致可分為(i)工業油漆及塗料產品；(ii)建築油漆及塗料產品；及(iii)一般油漆及塗料及輔助產品。

工業油漆及塗料產品用途廣泛(如用於傢具著色、工業生產及不同類型物料之表面處理)，並供製造商、房地產及基建項目的翻新工程承包商及家居用戶使用。建築油漆及塗料產品用於樓宇牆身、地面及外部。中漆集團之建築油漆及塗料產品主要集中於商業及住宅物業的建設及維修市場。一般油漆及塗料和輔助產品(如稀釋劑、磁漆、防霉劑及溶劑)可同時用於建築及工業用途。

#### *物業投資*

於二零二五年十二月三十一日，中漆集團之投資物業組合包括6項物業(二零二四年十二月三十一日：6項)，總土地面積為175,675.8平方米(「平方米」)(二零二四年十二月三十一日：175,675.8平方米)，總建築面積為76,295.3平方米(二零二四年十二月三十一日：76,295.3平方米)。該等投資物業為位於中國內地的多個工業物業及一個商業物業，可賺取穩定經常性收入及現金流，作長遠策略及投資用途。

## 獨立中漆財務顧問函件

### 2.2 中漆集團的財務資料

以下載列摘錄自二零二五年年報的中漆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」)的綜合收入報表概要：

	截至十二月三十一日 止年度		變動百分比
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)	
收入	241,091	321,352	(24.97)
— 油漆及塗料產品	222,679	298,341	(25.36)
• 工業油漆及塗料產品	127,681	151,138	(15.52)
• 建築油漆及塗料產品	37,729	69,933	(46.05)
• 一般油漆及塗料和 輔助產品	57,269	77,270	(25.88)
— 物業投資	18,412	23,011	(19.99)
銷售成本	(140,513)	(192,034)	(26.83)
毛利	100,578	129,318	(22.22)
除稅前虧損	(46,626)	(49,585)	(5.97)
本年度(虧損)	(46,047)	(47,984)	(4.04)
以下各項應佔本年度(虧損)：			
母公司擁有人	(45,982)	(47,915)	(4.03)
非控股權益	(65)	(69)	(5.80)
	於十二月三十一日		
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)	變動百分比
非流動資產	425,720	438,683	(2.95)
流動資產	280,955	365,313	(23.09)
資產總值	706,675	803,996	(12.10)
非流動負債	179,968	152,674	17.88
流動負債	169,550	270,259	(37.26)
負債總值	349,518	422,933	(17.36)
資產淨值	357,157	381,063	(6.27)

誠如二零二五年年報所載，中漆集團二零二五年財政年度之總收入約為241,090,000港元(當中包括油漆及塗料產品之銷售222,680,000港元及投資物業之租金收入18,410,000港元)，較二零二四年中漆集團之總收入321,350,000港元(當中包括油漆及塗料產品之銷售298,340,000港元及投資物業之租金收入23,010,000港元)大幅減少25.0%。

### *油漆及塗料產品*

於二零二五年財政年度，中漆集團於中國內地向工業製造商的銷售顯著下降，由二零二四年財政年度約87.13百萬港元顯著減少14.9%至約74.11百萬港元。油漆及塗料分部收益減少主要歸因於油漆及塗料市場的激烈競爭，此乃由於在房地產低迷的環境下，向物業開發商的銷售減少所致。此外，許多製造商降低售價以吸引分銷商及減輕因需求下降而導致的收益損失，這進一步加劇了競爭壓力。此外，與二零二四年財政年度相比，中漆集團採取靈活的定價策略，以應對批發及零售分銷商面臨的重大挑戰及加劇的競爭。

### *物業投資*

中漆集團投資物業的租金收入較二零二四年財政年度減少約20.0%。此減少主要歸因於現有租約協議中的租金遞增條款被取消，該條款受到中國內地近期租金價格下跌的影響。因此，此調整影響了會計處理中的有效租金計算。儘管租金收入下跌，但與二零二四年財政年度相比，投資物業的整體現金產生略有增加。此外，由於人民幣升值，中漆集團投資物業的總值由二零二四年十二月三十一日的295.28百萬港元略微下降至二零二五年十二月三十一日的292.17百萬港元。

### 虧損狀況

儘管當前市況充滿挑戰，中漆集團於二零二五年財政年度的收益錄得25.0%的顯著跌幅。然而，中漆集團的毛利僅下跌22.2%，這意味著較收益跌幅為佳，從而使年內毛利率得以提升。中漆集團成功實施營運開支削減措施，並改善了對長期未償還應收貿易賬款及票據的管理。此項改善使得部分應收貿易賬款及票據減值撥備得以撥回，反映中漆集團持續致力於將虧損降至最低及提升毛利率。透過持續實施有效的業務整改措施及計劃，中漆集團的整體表現較二零二四年財政年度持續改善。儘管如此，中漆集團二零二五年財政年度的虧損收窄4.0%至46.05百萬港元，而二零二四年財政年度則為47.98百萬港元。

### 資產總值

中漆集團的總資產由二零二四年十二月三十一日的約804.0百萬港元減少至二零二五年的約706.68百萬港元。於二零二五年十二月三十一日，中漆集團的非流動資產約為425.72百萬港元，而二零二四年十二月三十一日則為438.68百萬港元，流動資產約為280.96百萬港元，二零二四年十二月三十一日則為365.31百萬港元。二零二五年十二月三十一日的主要非流動資產包括投資物業約292.17百萬港元，二零二四年十二月三十一日則為295.28百萬港元，於二零二五年十二月三十一日的物業、廠房及設備約為85.00百萬港元，二零二四年十二月三十一日為90.79百萬港元，而二零二五年十二月三十一日的流動資產主要包括現金及現金等價物約143.60百萬港元，二零二四年十二月三十一日則為169.25百萬港元。

總資產減少主要由於年內若干長期結餘已結清及信貸管理收緊，導致應收貿易賬款及票據由103.63百萬港元減少至64.47百萬港元。現金及現金等價物亦由169.25百萬港元減少至143.60百萬港元，反映資金用於營運需求及融資活動。已抵押存款由22.21百萬港元減少至14.69百萬港元，主要由於支持銀行融資所需的存款減少。物業、廠房及設備由90.79百萬港元減少至85.00百萬港元，主要由於折舊以及處置或重新分類未充分利用的生產資產。投資物業由295.28百萬港元減少至292.17百萬港元，主要由於中國內地物業市場疲弱導致較高的公允價值虧損。

### 負債總額

總負債減少主要歸因於貿易應付款項及應付票據減少，以及即期計息銀行借貸大幅減少。貿易應付款項及應付票據由125.44百萬港元減少至87.42百萬港元，反映年內的採購需求減少及應付款項結清。於二零二五年十二月三十一日的計息銀行借貸由88.08百萬港元大幅減少至27.27百萬港元，主要由於中漆集團透過以更高效率的長期融資取代高成本的短期資金，對其借貸進行再融資及重組。租賃負債亦因租賃責任逐步償還而由3.26百萬港元減少至2.62百萬港元。該等減少部分被非即期計息銀行借貸由零增加至65.89百萬港元以及來自母集團的貸款71.49百萬港元所抵銷，該等貸款構成中漆集團融資優化的一部分。

## 3. 中漆集團的未來前景及業務計劃

### 業務展望

中國的油漆及塗料市場主要受快速城市化以及汽車和工業製造業的顯著增長所推動。該等行業為建築及工業用油漆及塗料產品創造了穩定的需求，無論短暫的風格潮流或技術發展如何，都能有效維持基本消費水平。儘管如此，由於中國房地產行業下滑，該市場目前正面臨重大挑戰。根據第一太平戴維斯發佈的《二零二六年中國房地產市場展望》<sup>1</sup>，截至二零二五年年底，由於買賣雙方之間存在較大的價格差距，中國房地產市場投資總額已降至約人民幣1,900億元，為十年來的最低點。儘管中國名義利率維持在較低水平，但低通脹或負通脹推動實際（有效）利率升至歷史高位。這抑制了房地產投資，促使私人資本轉向固定收益或現金保值類資產。根據高盛<sup>2</sup>的報告，中國房地產行業已連續第五年下行。大部分房地產活動指標（例如新房開工面積、銷售及房地產投資額）較二零二零年至二零二一年的峰值下降了50%至80%。目前尚無跡象表明房地產市場已觸及底部。住房庫存仍處於高位，部分大型開發商仍面臨融資困難的挑戰。單偉建指出，由於新住宅項目減少對房地產施工及投資的影響仍在持續，房地產市場似乎沒有「快速解決之道」。此一低迷直接影響了建築用油漆及塗料產品的需求，導致整體生產增長放緩，即使經濟其他領域表現出韌性。

<sup>1</sup> 第一太平戴維斯於二零二六年一月發佈的2026年中國房地產展望：打破循環：回到Basics，<https://pdf.savills.asia/selected-international-research/2026-outlook-en-final.pdf>

<sup>2</sup> 根據高盛於二零二六年一月八日的報告，中國經濟預計在二零二六年將增長4.8%，出口強勁，<https://www.goldmansachs.com/insights/articles/chinas-economy-expected-to-grow-in-2026-amid-surging-exports>

此外，俄烏緊張局勢持續及其對原油價格的重大影響，導致原油價格上升至每桶100美元以上，並呈現相當大的波動性，此波動主要源於伊朗（特別是與美國及以色列相關）潛在衝突的擔憂所驅動。根據年初發生的激烈衝突，霍爾木茲海峽事實上被關閉，導致全球近20%的石油供應一度中斷，原油價格隨之在4月初飆升至每桶112美元的巨大峰值。美國能源信息署指出，全球石油市場正處於波動加劇時期。在近期發佈的《短期能源展望》<sup>3</sup>中，美國能源信息署估計，由中東局勢動盪導致的停產將見頂，或引發全球庫存大幅減少。美國能源信息署還指出，受此等中斷事件影響，二零二六年第二季度全球庫存持續下降，為實物現貨市場價格提供了強有力的支撐。此等事態發展對油漆及塗料行業帶來巨大的成本壓力，主要源於通脹影響了中漆集團製造過程所需原材料的價格。中漆集團須審慎評估是自行吸納該等增加的成本，亦或將其轉嫁予中漆集團的最終消費者。此決定將對中漆集團在市場中的財務表現及定價策略有著至關重要的影響。

就物業投資分部而言，中漆集團策略性地搬遷其生產設施，使該等物業得以重新分類為投資物業，從而提供穩定的租金收入來源。此外，中漆集團可選擇出售若干物業，以為其業務營運及擴張策略提供資金，使中漆集團能夠透過租金收入維持營運，同時透過物業銷售產生額外資本，提升其整體財務狀況。

### 業務計劃

誠如二零二五年年報所概述，中漆集團致力通過與中國內地、香港及其他地區的現有及潛在批發商積極接洽，以擴大其業務範圍及提升商機。同時，中漆集團正通過減少借款及借款成本，以及提高中漆集團應收貿易賬款及票據的回收效率，以優化其融資安排。中漆集團正實施一系列業務舉措以專注實現此等目標。此等舉措包括：

- (i) 探索多元化的融資工具，以確保可持續的流動資金；
- (ii) 尋求有利條款，以盡量減少中漆集團借貸的利息負擔；及
- (iii) 透過改善信貸管理實務，以加快應收貿易賬款及票據周轉。

<sup>3</sup> 美國能源信息署(EIA) 於二零二六年四月發佈的《短期能源展望》  
<https://www.eia.gov/outlooks/steo/archives/apr26.pdf>

展望未來，中漆集團實施多項業務舉措，包括利用戰略合作夥伴關係擴展產品及市場覆蓋範圍；透過借款重組進行策略性財務重組及優化以提升流動資金；延長在中國取得的低成本銀行融資及長期借款，以取代先前在香港取得的高成本、短期借款；以及利用人民幣借款資金作為內部自然對沖，以管理貨幣風險。

#### 4. 要約人之背景及中漆要約之理由

##### 4.1 有關要約人之資料

Prime Surplus及新工為中漆要約之要約人。

誠如禹銘函件所披露，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75.42%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中漆要約。Prime Surplus邀請新工共同提出中漆要約。新工認為中漆要約乃具吸引力的投資機會，乃由於中漆股份要約價較中漆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中漆要約的接納。Prime Surplus擬接納中漆要約全部交回股份。然而，倘Prime Surplus的資金不足以結算中漆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，為中漆要約提供資金，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。

#### 4.2 要約人的意向

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

要約人並無縮減、終止或處置中漆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)。

#### 4.3 中漆之公眾持股量

誠如禹銘函件所披露，聯交所表示：

(a) 倘於中漆要約截止時，聯交所相信：

- 中漆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中漆股份買賣；及

(b) 倘於中漆要約截止時，中漆出現公眾持股量嚴重不足（定義見上市規則第13.32F條），則：

- 聯交所將於中漆股份的股票名稱旁加上特定標記；及
- 倘中漆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，聯交所將會取消中漆股份上市。

要約人擬維持中漆於聯交所上市。要約人的董事及中漆董事已共同向聯交所承諾，於中漆要約截止時，倘中漆未能遵守上市規則第13.32B條之規定，彼等將採取適當措施，確保中漆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，倘於中漆要約截止時公眾持有的中漆股份少於25%，中漆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中漆股份要約項下收購的足夠數量已接納中漆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。中漆將於適當時候就恢復公眾持股量（如有）另行刊發公告。

要約人無意在中漆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中漆股份。

#### 4.4 吾等的意見

誠如二零二五年年報所述，展望二零二六年，中漆董事會預期中國油漆及塗料行業將持續面臨挑戰，儘管需求跌勢可能放緩。預期「十五五」規劃將支持投資及內需，城市更新、電動汽車及集裝箱應用（包括儲能）等領域可能提供新的增長動力，即使房地產行業新建項目疲弱可能令整體需求持續低迷。

與此同時，產能過剩及需求不足預期將持續令價格難以回升，而原油價格波動可能因原材料成本上升進一步增加成本壓力。在此背景下，中漆集團計劃專注於創新、營運效率、產品質量及供應穩定性，以提升財務表現及應對不斷變化的市場狀況。考慮到上述情況及中漆集團近年一直處於虧損狀況，儘管中漆董事會已表明致力提升中漆集團的價值及改善其財務狀況，使虧損狀況自二零二二年財政年度起呈下降趨勢，顯示出改善跡象，但吾等認為中漆的前景仍然充滿挑戰。

鑒於徐先生作為Prime Surplus的唯一股東及唯一董事、中漆的執行董事、主席兼董事總經理，預期中漆要約不會對中漆董事會的專業知識造成任何直接或重大變動或提升。經考慮要約人擬繼續經營中漆集團的現有主要業務，且要約人無意(i)對中漆集團的現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)在正常過程中終止僱用中漆集團的任何僱員；或(iii)重新調配中漆的固定資產(日常及一般業務過程中的情況除外)。儘管要約人將持續審閱中漆集團的業務，且要約人保留對中漆集團的業務及營運作出其認為必要或適當的變更以優化中漆集團價值的權利，但吾等預期中漆集團的主要業務活動不會因中漆要約及緊隨中漆要約後而直接產生重大變動。

## 5. 中漆要約的主要條款

### 5.1 中漆股份要約價

每股中漆要約股份..... 現金0.0562港元

中漆要約價每股中漆要約股份0.0562港元乃根據收購守則第19項應用指引所載霸寶公式釐定，並經計及(i)北海要約價每股北海要約股份0.1港元；(ii)擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔北海及中漆經審核綜合資產淨值總額分別約為1,196,100,000港元及353,100,000港元；(iii)於聯合公告日期，北海股份及中漆股份之總數分別為1,903,685,690股及1,000,000,000股；及(iv)於聯合公告日期，北海通過其全資附屬公司CNT Enterprises Limited持有750,000,000股中漆股份，佔中漆投票權之75.00%。

根據中漆股份要約將予收購之中漆要約股份須繳足股款且不附帶任何產權負擔並連同其所附帶的所有權利及權益，包括收取於中漆要約提出日期(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

根據霸寶公式，中漆股份要約價每股中漆要約股份0.0562港元的計算方式如下：

$$\frac{\text{中漆資產淨值} \times \text{北海於中漆的股權百分比}}{\text{北海資產淨值}} \times \frac{\text{北海要約價每股北海要約股份0.1港元} \times \text{已發行北海股份總數}}{\text{北海所持中漆股份數目}}$$

附註：北海及中漆之資產淨值指擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔北海及中漆經審核綜合資產淨值總額。

## 5.2 中漆購股權要約

每份中漆購股權 ..... 現金0.0001港元

由於尚未行使中漆購股權之行使價高於中漆股份要約價，故尚未行使中漆購股權乃屬價外，而註銷每份中漆購股權之要約價定為名義價值現金0.0001港元。

於最後實際可行日期，合共60,000,000份尚未行使之中漆購股權，附帶權利可認購60,000,000股新中漆股份，行使價為每份中漆購股權0.335港元，其中10,000,000份中漆購股權由徐先生持有。

倘於中漆股份要約截止之前，中漆購股權持有人根據相關中漆購股權計劃之條款行使任何中漆購股權，任何因有關行使而發行之中漆股份將受中漆股份要約之約束。

根據中漆購股權計劃之條款，倘向所有中漆股東(或除要約人及／或要約人控制之任何人士及／或與要約人一致行動之任何人士(定義見收購守則)以外之所有相關中漆股東)提出全面要約，而有關要約於相關中漆購股權之購股權期間成為或宣佈成為無條件，則承授人有權於直至要約截止或計劃安排項下權益之記錄日期(視情況而定)止期間隨時悉數行使中漆購股權(以尚未行使者為限)。

中漆要約根據收購守則向全體中漆股東及中漆購股權持有人(要約人、北海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，中漆已發行1,000,000,000股中漆股份。除已發行1,000,000,000股中漆股份及60,000,000份尚未行使之中漆購股權外，概無任何尚未行使之中漆股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為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)。

## 5.3 中漆股份要約價價值比較

中漆股份要約價每股中漆股份要約0.0562港元較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股中漆股份0.249港元折讓約77.43%；
- (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中漆股份約0.238港元折讓約76.39%；

- (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中漆股份約0.239港元折讓約76.49%；
- (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中漆股份約0.253港元折讓約77.79%；
- (e) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股中漆股份0.240港元折讓約76.58%；
- (f) 中漆擁有人於二零二五年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股中漆股份約0.353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1,000,000,000股中漆股份計算)；及
- (g) 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)每股中漆股份約0.418港元折讓約86.56%(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1,000,000,000股中漆股份計算)。

#### 5.4 物業估值

中漆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(「估值報告」)。根據估值報告，於二零二六年三月三十一日，母公司擁有人應佔物業權益之市值約為452.7百萬港元(包括香港及中國物業權益市值分別零價值及約人民幣399.7百萬元)(「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，而就比較法項下估值而言，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。吾等並無發現中漆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—全球準則（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。

於評估中漆要約時，吾等已考慮中漆管理層所提供的中漆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中漆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。每股中漆股份經調整資產淨值約為0.418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，中漆擁有人應佔中漆集團經審核綜合資產淨值約353.1百萬港元；(ii)於二零二六年三月三十一日，估值約452.7百萬港元及於二零二五年十二月三十一日之相應賬面值約388.1百萬港元的差額（「重估盈餘」）；及(iii)於最後實際可行日期，1,000,000,000股已發行中漆股份。因此，中漆要約價0.0562港元較每股中漆股份經調整資產淨值折讓約86.56%。

### 5.5 吾等對歷史股價表現進行的分析

為評估中漆股份要約價是否公平合理，吾等已審閱自二零二五年四月十一日（即緊接最後交易日前12個月）至最後實際可行日期（「回顧期間」）每股中漆股份收市價的變動情況，此為股價分析的常規採用期間。下圖顯示中漆股份於回顧期間在聯交所所報的每日收市價，期間中漆股份已於二零二六年四月十三日至二零二六年四月二十一日暫停買賣，以待刊發聯合公告。

回顧期間中漆股份歷史每日收市價



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

吾等從上圖注意到，於回顧期間，中漆股份在聯交所的收市價範圍介乎最低每股中漆股份0.121港元（於二零二五年十一月二十五日及二十六日）至最高每股中漆股份0.44港元（於二零二六年五月五日）。中漆股份要約價0.0562港元低於回顧期間每股中漆股份約0.193港元的平均收市價，較回顧期間每股中漆股份的平均收市價折讓約70.9%。

自回顧期間（即二零二五年四月十一日）開始至緊接聯合公告刊發日期前的交易日（即二零二六年四月十二日），每股中漆股份收市價整體呈平穩下跌趨勢，惟自二零二六年一月至二月期間呈上升趨勢，並略微下跌至最後交易日每股中漆股份0.249港元。

於刊發聯合公告後中漆股份恢復交易後，於二零二六年四月二十二日每股中漆股份的收市價上升至0.34港元。該暫時性價格上漲可能源於市場對聯合公告的反應。股份收市價在達到峰值後，股價突然調整，隨後於二零二六年四月三十日下跌至0.209港元。於聯合公告發佈至最後實際可行日期期間，中漆股份收市價持續於高於中漆股份要約價的水平波動。

吾等已向中漆管理層作出查詢並獲告知，除上述刊發中漆全年業績公告外，董事概不知悉任何可能於回顧期間影響股價波動的特定原因。

於二零二六年四月二十二日（自刊發聯合公告後恢復買賣起）至最後實際可行日期（包括該日）期間（「公告後期間」），中漆股份要約價每股中漆股份0.0562港元較(i)最低收市價每股中漆股份0.209港元折讓約73.11%；及(ii)於公告後期間最高收市價每股中漆股份0.44港元折讓約87.23%。

中漆股份要約價本身於回顧期間內較平均收市價每股中漆股份約0.193港元折讓約70.9%，乃考慮到中漆股份要約價低於整個回顧期間內每股中漆股份的收市價，吾等認為中漆股份要約價從中漆股份歷史表現的角度而言並不具吸引力。

中漆股份於公告後期間的交易價上升很可能歸因於市場對聯合公告的反應，於中漆要約期及之後該交易價能否維持在高於中漆股份要約價的水平仍存在不確定性。

## 獨立中漆財務顧問函件

(i) 中漆股份歷史交易流通量分析

下表載列中漆股份於回顧期間各月份／期間的平均每日交易量。

月份／期間	交易日數	中漆股份 於該月份／ 期間的平均 每日交易量	中漆股份 平均每日 交易量佔 該月份／ 期間已發行 股份總數的 百分比 <sup>(1)</sup>	中漆股份 平均每日 交易量佔該 月份／期間 公眾持股量 的百分比 <sup>(2)</sup>
<b>二零二五年</b>				
四月	12	333	0.0000%	0.0001%
五月	20	30,800	0.0031%	0.0123%
六月	21	2,286	0.0002%	0.0009%
七月	22	21,455	0.0021%	0.0086%
八月	21	190	0.0000%	0.0001%
九月	22	8,727	0.0009%	0.0035%
十月	20	800	0.0001%	0.0003%
十一月	20	3,600	0.0004%	0.0014%
十二月	21	16,565	0.0017%	0.0066%
<b>二零二六年</b>				
一月	21	34,667	0.0035%	0.0139%
二月	17	29,412	0.0029%	0.0118%
三月	22	7,455	0.0007%	0.0030%
四月	12	3,654,365	0.3654%	1.4617%
五月	19	1,137,438	0.1137%	0.4550%
六月(截至最後 實際可行日期 (包括該日))	14	145,414	0.0145%	0.0582%

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

附註：

- (1) 根據中漆提交之月報表，按該月份／期間的平均每日交易量除以各月份／期間末的已發行中漆股份總數計算。
- (2) 根據中漆股份的平均每日成交量除以公眾股東於最後實際可行日期持有的已發行中漆股份總數計算。
- (3) 中漆股份自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。

誠如上表所載，於回顧期間，中漆股份於各月份／期間的平均每日交易量佔各月份／期間末的已發行中漆股份總數百分比介乎最低約0.0000%至最高約0.3654%，平均約為0.0340%。

於回顧期間至最後實際可行日期（包括該日），吾等注意到，與其他月份相比，中漆股份於二零二六年四月及二零二六年五月的平均每日交易量佔公眾持股量的百分比相對較高。於刊發聯合公告後中漆股份恢復買賣，中漆股份平均每日交易量於二零二六年四月（不包括中漆股份暫停買賣日期）佔公眾持股量的百分比約為2.50%，而該高交易量很可能受市場對聯合公告的反應所推動。

考慮到中漆股份於回顧期間的平均每日交易量約佔已發行中漆股份總數0.0340%及約佔中漆公眾持股量0.1358%，吾等認為中漆股份交易量可被視為低，而在一般情況下，倘獨立中漆股東於市場上出售大量中漆股份，則可能對中漆股份市價造成下行壓力。

鑑於回顧期間中漆股份的整體歷史每日交易量偏低，獨立中漆股東（尤其是持股量相對較大的股東）可能難以在公開市場按固定現金價格於短時間內出售大量股份而不對中漆股份價格施加下行壓力。因此，中漆股份要約為獨立中漆股東（尤其是持有大量中漆股份的獨立中漆股東）提供機會，可按意願以中漆股份要約價出售彼等至少部分持股。

(ii) 與其他可資比較公司比較

為進一步評估中漆股份要約價是否公平合理，吾等已分析常用交易倍數，包括市賬率（「市賬率」）、市盈率（「市盈率」）及市銷率（「市銷率」）。由於中漆集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損，故市盈率分析並不適用。此外，中漆及／或任何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。

按中漆股份要約價每股要約股份0.0562港元及於最後交易日已發行股份總數1,000,000,000股計算，中漆價值約為56,200,000港元。根據經調整資產淨值約417.6百萬港元（即二零二五年十二月三十一日中漆股東應佔經審核綜合資產淨值並參考二零二六年三月三十一日的估值作出調整），中漆股份要約價所隱含的中漆市賬率約為0.13倍（「隱含市賬率」）。

在評估中漆股份要約價是否公平合理時，吾等認為，參考主要從事與中漆集團類似業務的香港上市公司的市場估值評估中漆股份要約價乃屬相關。參照二零二五年年報，中漆集團於二零二五年財政年度的收入中，約92.5%來自油漆產品製造及銷售，而同期超過80%的總收入於中國產生。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中漆集團完全相同。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（「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，識別出四家可資比較公司。按上述準則進行的搜尋結果顯示，該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。

## 獨立中漆財務顧問函件

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

可資比較公司的詳情載列如下：

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	1,189.5百萬港元	4,020.8百萬港元	0.30倍
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	666.7百萬港元	377.8百萬港元	1.76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	1,045.3百萬港元	人民幣2,437.4 百萬元	0.38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3)	人民幣797.3百萬元	不適用 (附註3)
				最大值 1.76倍
				平均值 0.81倍
				中位數 0.38倍
				最小值 0.30倍
中漆(1932) (中漆要約)	油漆產品製造及銷售	56.2百萬港元 (附註2)	417.6百萬港元	0.13倍

資料來源：聯交所網站及每間可資比較公司的財務報告

附註：

1. 可資比較公司的市賬率乃按各可資比較公司於最後交易日的市值除以各可資比較公司的資產淨值(乃摘錄自其各自於最後交易日最新刊發的中期或年度業績)計算得出。
2. 隱含市賬率乃根據中漆參考中漆股份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(即二零二五年十二月三十一日中漆股東應佔經審核綜合資產淨值及參考二零二六年三月三十一日的估值進行調整)獲採納為中漆的資產淨值。
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，可資比較公司的市賬率介乎約0.30倍至1.76倍。隱含市賬率約為0.13倍，低於所有可資比較公司。此表明中漆基於中漆股份要約價的隱含估值，從市賬率角度而言低於基於可資比較公司各自收市股價的估值。因此，吾等認為，中漆股份要約價設定為低於可資比較公司的價格，採用市賬率進行市場可資比較分析不具有優勢，且中漆股份要約就中漆股東而言並非公平合理。

## 5.6 吾等對中漆購股權要約的分析

參照綜合文件「中漆董事會函件」，於最後實際可行日期，合共有60,000,000份尚未行使中漆購股權，賦予權利可按每份中漆購股權0.335港元的行使價認購60,000,000股新中漆股份，其中10,000,000份中漆購股權由徐先生持有。

倘任何中漆購股權獲獨立中漆購股權持有人根據相關中漆購股權計劃條款於中漆股份要約截止前行使，則因有關行使而發行的任何中漆股份將受中漆股份要約的約束。

根據中漆購股權計劃條款，倘向所有中漆股東(或除要約人及／或要約人控制之任何人士及／或與要約人一致行動之任何人士(定義見收購守則)以外之所有相關中漆股東)提出全面要約，而有關要約於相關中漆購股權之購股權期間成為或宣佈成為無條件，則承授人有權於直至要約截止或計劃安排項下權益之記錄日期(視情況而定)止期間隨時悉數行使中漆購股權(以尚未行使者為限)。

中漆要約根據收購守則向全體中漆股東及中漆購股權持有人(要約人、北海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，中漆已發行1,000,000,000股中漆股份。除已發行1,000,000,000股中漆股份及60,000,000份尚未行使之中漆購股權外，概無任何尚未行使的中漆股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為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)。

鑒於尚未行使中漆購股權之行使價(每份中漆購股權為0.335港元)高於中漆股份要約價，故尚未行使中漆購股權乃屬價外，而註銷每份中漆購股權之要約價乃定為名義價值現金0.0001港元。由於中漆購股權要約價項下的中漆股份要約價乃基於予以全體中漆股東的每股0.0562港元的中漆股份要約價釐定，吾等對中漆購股權要約價的見解與對中漆股份要約價的見解相同。由於吾等認為中漆股份要約價並非公平合理，吾等亦認為就中漆購股權提呈的價格亦並非公平合理。

基於近期中漆股份市價一直於中漆購股權行使價附近波動，倘中漆股份的市價高於中漆購股權的有關行使價，倘中漆要約期內市場上具有充足交易流通量，且市價高於行使價(以高於市價的差額足以彌補經紀佣金、交易徵費等額外費用為限，惟倘於接納中漆股份要約時提交中漆要約股份則不適用)時，獨立中漆購股權持有人可在彼等各自情況許可下，行使彼等於中漆購股權項下的權利，及於市場上出售彼等的中漆股份。然而，倘中漆股份市價低於中漆購股權行使價，中漆購股權持有人可考慮接納中漆購股權要約。中漆購股權持有人務請注意，根據購股權計劃，未行使的中漆購股權將於截止日期後自動失效，詳情載於綜合文件附錄一「1.接納程序」一段。

## 推薦建議

基於吾等上述分析，並考慮以下各項：

- (i) 要約人擬繼續經營中漆集團現有主營業務，且要約人無意(i)就中漆集團現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)終止中漆集團任何僱員於日常業務中的僱傭關係；或(iii)重新調配中漆的固定資產(於日常及一般業務過程者除外)，故吾等預期中漆要約及於中漆要約結束後不久不會直接導致中漆集團主要業務活動出現重大變動。
- (ii) 徐先生為Prime Surplus的唯一股東及唯一董事，中漆的執行董事兼主席及董事總經理，中漆要約預期不會導致中漆董事會的專業知識出現任何直接或重大改變或提升；

- (iii) 由於中國境內房地產行業下滑，油漆及塗料市場目前正面臨重大挑戰。儘管中漆集團於二零二五年財政年度的虧損較二零二四年財政年度的4,798萬港元減少4.0%至4,605萬港元，中漆集團近年一直處於虧損狀態，吾等認為中漆前景仍然充滿挑戰。儘管中漆董事會已表明其致力於提升中漆集團的價值及改善其財務狀況，自二零二二年財政年度以來虧損狀況呈下降趨勢，顯示改善跡象；
- (iv) 考慮到中漆股份要約價低於整個回顧期間內每股中漆股份的收市價，按中漆股份要約價較回顧期間內每股中漆股份約0.193港元的平均收市價折讓約70.9%計算，該要約價並不具吸引力；
- (v) 於二零二五年十二月三十一日，中漆股份要約價較經調整資產淨值每股中漆股份約0.418港元折讓約86.56%；
- (vi) 股份於公告後期間的交易價上升很可能由於市場對聯合公告的反應，於中漆要約期及之後該交易價能否維持在高於中漆股份要約價的水平仍存在不確定性；
- (vii) 回顧期間中漆股份的整體歷史每日交易量偏低，獨立中漆股東（尤其是持股量相對較大的股東）可能難以在公開市場按固定現金價格於短時間內出售大量股份而不對中漆股份價格施加下行壓力。因此，中漆股份要約為中漆股東（尤其是持有大量中漆股份的中漆股東）提供機會，可按意願以中漆股份要約價出售彼等至少部分持股；
- (viii) 中漆股份要約的隱含市賬率與可資比較公司相比為最低，表明中漆要約價定於整體低於可資比較公司的價格，從採用市賬率進行市場可比分析的角度而言並不具吸引力；
- (ix) 中漆股份市價近期一直在中漆購股權行使價（即每份中漆購股權0.335港元）附近波動；及
- (x) 未行使中漆購股權將於截止日期後自動失效。

總體而言，吾等認為中漆要約（包括股份要約價及購股權要約價）就中漆股東及中漆購股權持有人而言並不公平合理。因此，吾等推薦獨立中漆董事委員會建議中漆股東不接納中漆股份要約。鑒於根據購股權計劃，未行使中漆購股權將於截止日期後自動失效，吾等推薦獨立中漆董事委員會建議中漆購股權持有人，若中漆購股權持有人選擇不行使彼等的中漆購股權，則接納中漆購股權要約。

---

## 獨立中漆財務顧問函件

---

對於有意變現其於中漆投資的中漆股東，倘於公開市場出售該等中漆股份之所得款項淨額高於根據中漆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中漆股份，而非接納中漆要約。儘管如此，中漆股東亦應注意，彼等於出售其部分或全部持股時，可能無法以高於中漆股份要約價的價格變現於中漆股份的投資。於該等情況下，中漆股份要約或可為有意按中漆股份要約價0.0562港元變現其於中漆股份投資的中漆股東，提供一項退出選擇。

此外，吾等謹此提醒中漆股東及中漆購股權持有人（就中漆購股權持有人而言，若彼等選擇行使其於中漆購股權項下的權利認購新中漆股份），鑒於中漆股份過往的流動性較低且不保證現時的中漆股份價格水平將於中漆要約期及其後維持，若彼等考慮保留其中漆股份或提交低於其於中漆股份要約項下的全部中漆股份，則應仔細考慮彼等在中漆要約截止後出售於中漆股份之投資時可能遇到的困難。中漆購股權持有人亦應謹記，根據購股權計劃，未行使中漆購股權將於綜合文件附錄一所載「1.接納程序」一段詳述的中漆要約截止後自動失效。

由於各個別中漆股東及中漆購股權持有人的投資目標及／或情況各不相同，吾等推薦建議可能就中漆要約及／或綜合文件任何方面或就應採取的行動徵求意見的中漆股東及中漆購股權持有人，諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，彼等應仔細閱讀綜合文件所載接納中漆要約的程序、其附錄及隨附的接納表格。

此 致

中漆集團有限公司  
獨立董事委員會 台照

代表  
豐盛融資有限公司  
總裁 副總裁  
鄧滯暉 羅潔盈  
謹啟

二零二六年六月二十四日

鄧滯暉先生為證監會註冊持牌人士，並為豐盛融資有限公司（其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動）之負責人員。鄧先生於機構融資行業擁有逾20年經驗。

羅潔盈女士為證監會註冊持牌人士，並為豐盛融資有限公司（其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動）之負責人員。羅女士於機構融資行業擁有逾15年經驗。

## 1. 接納程序

### 中漆股份要約

- (a) 閣下如欲接納中漆股份要約，應按隨附的中漆股份要約接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其構成中漆股份要約條款及條件的一部分。
- (b) 倘有關閣下中漆要約股份的股票及／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，且閣下欲就閣下的中漆要約股份接納中漆股份要約，則必須盡快惟無論如何不遲於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中漆股份要約接納表格，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「中漆股份要約」。
- (c) 倘有關閣下中漆要約股份的股票及／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，而閣下欲就閣下的中漆要約股份接納全部或部分中漆股份要約，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中漆股份要約，並要求其將正式填妥及簽署的中漆股份要約接納表格，連同閣下擬接納中漆股份要約所涉及中漆要約股份數目之有關股票及／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) 安排中漆透過過戶登記處將以閣下名義登記的中漆要約股份，並將正式填妥及簽署的中漆股份要約接納表格，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) 倘閣下的中漆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中漆股份要約。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) 倘閣下的中漆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中漆股份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中漆要約股份的轉讓文據且尚未接獲股票，並欲就閣下的中漆要約股份接納中漆股份要約，則應填妥及簽署中漆股份要約接納表格，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代表閣下於發行時自中漆或過戶登記處領取有關股票，並將該等股票送交過戶登記處，猶如其已與中漆股份要約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）有關閣下中漆要約股份的股票及／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），而閣下欲就閣下中漆要約股份接納中漆股份要約，則應將填妥及簽署的中漆股份要約接納表格，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中漆要約股份的股票及／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) 中漆股份要約於過戶登記處在不遲於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中漆股份要約接納表格以及過戶登記處已記錄中漆股份要約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中漆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中漆要約股份轉讓文據)；
  - (ii) 由登記中漆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中漆要約股份，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) 倘經登記獨立中漆股東以外的人士簽立中漆股份要約接納表格，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，就接納中漆股份要約產生之賣方從價印花稅，將由相關獨立中漆股東按中漆要約股份市值或要約人就有關接納中漆股份要約之應付代價(以較高者為準)0.1%之比率支付，並將自要約人應付予接納中漆股份要約之有關獨立中漆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)。要約人將代表接納中漆股份要約之相關獨立中漆股東安排支付賣方從價印花稅並將就接納中漆股份要約及轉讓中漆要約股份支付買方從價印花稅。
- (i) 概不就接獲任何中漆股份要約接納表格、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。

## 中漆購股權要約

- (a) 閣下如欲接納中漆購股權要約，應按隨附的中漆購股權要約接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其構成中漆購股權要約條款的一部分。
- (b) 倘閣下為獨立中漆購股權持有人且閣下欲就閣下的中漆購股權（不論全部或部分）接納中漆購股權要約，閣下須盡快惟無論如何不遲於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由要約人及中漆可能聯合公佈的較後時間及／或日期，將正式填妥及簽署的中漆購股權要約接納表格，連同中漆購股權相關證書（如適用）及／或有關閣下持有且欲就中漆購股權要約交出的中漆購股權本金總額之其他所有權或權益文件（及／或就此所需令人信納的一份或多份彌償保證），以郵遞方式或專人送交中漆公司秘書，地址為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓。
- (c) 倘閣下之中漆購股權證書（如適用）無法即時提供及／或已遺失（視情況而定），而閣下欲接納中漆購股權要約，則應將填妥及簽署的中漆購股權要約接納表格，連同聲明閣下已遺失或無法即時提供一份或多份閣下之中漆購股權證書（如適用）之函件一併送交至中漆。倘閣下尋回或可即時提供有關文件，則應於其後盡快將有關文件送交至中漆。倘閣下已遺失閣下之中漆購股權證書（如適用），閣下亦應致函中漆索取彌償保證函件，並應按其指示填妥後交回中漆。
- (d) 未行使之中漆購股權將於截止日期後自動失效，而閣下將不會接獲中漆購股權要約價。
- (e) 接納中漆購股權要約毋須繳納印花稅。
- (f) 概不就接獲任何中漆購股權要約接納表格、中漆購股權證書（如適用）及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）發出收據。

## 2. 接納期限及修訂

- (a) 除非中漆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截止日期下午四時正前交回過戶登記處(就中漆股份要約而言)或中漆公司秘書(就中漆購股權要約而言)，方為有效，且中漆要約將於截止日期截止。中漆要約為無條件。
- (b) 要約人及中漆將在不遲於截止日期下午七時正透過聯交所網站聯合刊發公告，載明中漆要約的結果及中漆要約是否已延長、修訂或截止接納。
- (c) 倘中漆要約獲延期，該延期之公告將列明下一個截止日期或中漆要約將繼續可供接納直至另行通知。如屬後者，於中漆要約截止前須向並無接納中漆要約之該等獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人發出至少十四(14)日書面通知。
- (d) 倘於中漆要約進行過程中要約人修訂中漆要約之條款，則全體獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人(不論彼等是否已接納中漆要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂中漆要約。經修訂中漆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。
- (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中漆要約修訂、延期或截止之決定。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，說明中漆要約是否已修訂、延期或截止接納，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) 已接獲接納中漆股份要約所涉及之中漆股份總數及中漆要約股份的權利；

- (ii) 已接獲接納中漆購股權要約所涉及之中漆購股權總數；
- (iii) 要約人或任何彼等之一致行動人士在中漆要約期開始之前已持有、控制或指示之中漆股份總數及中漆股份的權利；
- (iv) 由要約人或任何彼等之一致行動人士在中漆要約期內取得或協議取得之中漆股份總數及中漆股份的權利；
- (v) 要約人或任何彼等之一致行動人士借用或借出之中漆任何有關證券(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
- (vi) 上述中漆股份數目在中漆有關股本類別及表決權中所佔之百分比。

#### 4. 撤回權利

- (a) 獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人所提交之中漆要約之接納將不可撤銷，亦不得撤回，惟下文(b)分段所列的情況除外。
- (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中漆要約的獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人授予撤回權利，直至符合該段有關規定為止。

在有關情況下，倘獨立中漆股東或獨立中漆購股權持有人撤回接納，要約人應盡快但無論如何在撤回後十(10)日內將有關中漆要約股份及／或中漆購股權(視情況而定)之中漆股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)連同接納表格以平郵方式寄還予相關獨立中漆股東及／或獨立中漆購股權持有人(視情況而定)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## 5. 結算

### 中漆股份要約

倘收購守則規則30.2註釋1所規定的有效中漆股份要約接納表格及相關中漆股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）就各方面乃屬完整且符合規定，且過戶登記處已於截止日期下午四時正前收訖上述文件，則一張金額相等於每名接納中漆股份要約的獨立中漆股東根據其於中漆股份要約項下交回中漆要約股份的應收款項（減賣方印花稅）的支票，將盡快且無論如何於過戶登記處接獲填妥及簽署的中漆股份要約接納表格及相關所有權文件致使該項接納成為完整及有效當日起計不遲於七(7)個營業日，以平郵方式寄發予有關獨立中漆股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 中漆購股權要約

倘有效中漆購股權要約接納表格及中漆購股權相關證書或證明其獲授中漆購股權的其他文件（如有）及有關中漆購股權之任何所有權或權益文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）就各方面乃屬完整且符合規定，且中漆公司秘書已於截止日期下午四時正前收訖上述文件，則一張金額相等於每名接納中漆購股權要約的獨立中漆購股權持有人根據其於中漆購股權要約項下交回中漆購股權的應收款項的支票或銀行本票，將盡快且無論如何於中漆公司秘書接獲填妥的中漆購股權要約接納表格及相關所有權文件致使該項接納成為完整及有效當日起計不遲於七(7)個營業日，以平郵方式寄發予有關獨立中漆購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何獨立中漆股東或獨立中漆購股權持有人根據中漆股份要約或中漆購股權要約（視情況而定）有權收取之代價將按照其條款悉數結算（惟有關賣方就中漆股份要約產生之印花稅付款除外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該獨立中漆股東或獨立中漆購股權持有人之其他類似權利。

不足一港仙之金額將不予支付，應付予接納中漆股份要約或中漆購股權要約（視情況而定）之獨立中漆股東或獨立中漆購股權持有人之現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

### 海外中漆股東及海外中漆購股權持有人

中漆要約乃向全體獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人作出，包括海外中漆股東及海外中漆購股權持有人，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中漆股東及獨立中漆購股權持有人。然而，中漆要約乃就一家於開曼群島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。擬參與中漆要約但登記地址為香港境外的海外中漆股東及海外中漆購股權持有人，須遵守彼等各自所在司法權區有關參與中漆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、居民或國民的海外中漆股東及海外中漆購股權持有人，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。擬接納中漆要約的海外中漆股東及海外中漆購股權持有人，須全權負責自行確定就接納中漆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，或遵守海外中漆股東及海外中漆購股權持有人接納中漆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）。

有關任何獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人及中漆要約股份及中漆購股權實益擁有人作出的任何接納，將被視作構成該獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人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，海外中漆股東及海外中漆購股權持有人應諮詢本身的專業顧問。

## 6. 稅務影響

要約人、禹銘、獨立中漆財務顧問、過戶登記處、中漆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中漆要約之任何其他人士概無向獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人提供有關彼等個別稅務影響之意見。獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人如對接納或拒絕中漆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、獨立中漆財務顧問、過戶登記處、中漆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中漆要約之任何其他人士概無對任何人士因接納或拒絕中漆要約之任何稅務影響或責任負責。

## 7. 一般事項

- (a) 獨立中漆股東及／或獨立中漆購股權持有人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。就獨立中漆股東及／或獨立中漆購股權持有人而言，該等通訊、通知、文件及款項將按獨立中漆股東及／或獨立中漆購股權持有人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、中漆及其一致行動人士、禹銘、獨立中漆財務顧問、過戶登記處、中漆或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或參與中漆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) 任何人士接納中漆要約將被視為構成有關人士向要約人、禹銘及中漆作出保證，即有關人士根據中漆要約出售所收購之中漆要約股份及中漆購股權不附帶任何留置權、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中漆要約當日(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) 任何代名人接納中漆股份要約將被視為構成有關代名人向要約人作出保證，即中漆股份要約接納表格所示之中漆要約股份數目為有關代名人獲實益擁有人授權代其接納中漆股份要約之中漆要約股份總數。
- (d) 任何代名人接納中漆購股權要約將被視為構成有關代名人向要約人作出保證，即中漆購股權要約接納表格所示之中漆購股權數目為有關代名人代接納中漆購股權要約之有關實益擁有人持有之中漆購股權總數。
- (e) 接納表格所載條文構成中漆要約條款之一部分。
- (f) 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中漆要約之人士，將不會導致中漆要約在任何方面失效。

- (g) 中漆要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。獨立中漆股東或獨立中漆購股權持有人或其代表簽署接納表格將構成該獨立中漆股東或獨立中漆購股權持有人同意香港法院具有解決有關中漆要約可能產生之任何糾紛之獨家司法管轄權。
- (h) 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)代表接納中漆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，以使有關已接納中漆要約之人士所涉及之中漆要約股份或中漆購股權歸屬予要約人(或其可能指定之有關人士)。
- (i) 中漆要約乃根據收購守則作出。
- (j) 本綜合文件及接納表格對中漆要約之提述包括其任何延長及／或修訂。
- (k) 獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人於作出決定時，須分別依賴彼等本身對中漆集團及中漆要約條款(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。獨立中漆股東及獨立中漆購股權持有人應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。
- (l) 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. 中漆集團之財務資料概要

下表載列中漆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年度之財務資料摘要，該等資料摘錄自中漆已刊發的年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
收入	241,091	321,352	469,091
毛利	100,578	129,318	157,543
除稅前虧損	(46,626)	(49,585)	(69,459)
所得稅抵免	579	1,601	2,482
本年度虧損	(46,047)	(47,984)	(66,977)
應佔虧損：			
中漆股東	(45,982)	(47,915)	(67,115)
非控股權益	(65)	(69)	138
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	(4.60)	(4.79)	(6.71)

除上文所披露者外，中漆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。

中漆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，並無就中漆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，中漆之核數師中匯安達會計師事務所有限公司，亦無就中漆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，中漆並無宣派、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，中漆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. 中漆集團之綜合財務報表

中漆須於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。

中漆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中漆截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報第94至173頁，該年報已登載於聯交所及本公司之網站。另請參閱以下直接連結：

[[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042400867\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042400867_c.pdf)]

中漆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中漆截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第95至173頁，該年報已登載於聯交所及本公司之網站。另請參閱以下直接連結：

[[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500918\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500918_c.pdf)]

中漆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中漆截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第92至169頁，該年報已登載於聯交所及本公司之網站。另請參閱以下直接連結：

[[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042601217\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042601217_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，中漆董事確認中漆集團有以下債務：

截至二零二六年三月三十一日，中漆集團擁有的流動及非流動負債包括但不限於銀行貸款及其他借款、融資租賃應付款項及應付票據，金額為213.5百萬港元。

中漆董事確認，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)，中漆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，中漆董事確認，除重估盈餘約64.6百萬港元外，即於二零二六年三月三十一日物業權益市值約452.7百萬港元(源自本綜合文件附錄三所載物業估值報告)與二零二五年十二月三十一日相應賬面值約388.1百萬港元之差額，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17.1百萬港元，自二零二五年十二月三十一日(即中漆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)，中漆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所載中漆股東應佔物業權益市值估值所產生的重估盈餘影響，中漆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中漆股東應佔的 經審核綜合資產淨值	353,056
經調整：	
根據本綜合文件附錄三所載物業估值報告，按二零二六年三月 三十一日對本集團物業權益估值所產生的重估盈餘(附註1)	64,550
中漆股東應佔的經調整未經審核綜合資產淨值	417,606
每股中漆股份中漆股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值(附註2)	0.418港元

附註：

1. 重估盈餘為按二零二六年三月三十一日中漆股東應佔的物業權益市值約452.7百萬港元，與其於二零二五年十二月三十一日的相應賬面淨值約388.1百萬港元之間的差額。
2. 中漆股東應佔經調整未經審核每股中漆股份綜合資產淨值，乃按於最後實際可行日期的1,000,000,000股已發行中漆股份計算。

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，並據 貴公司告知，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業主佔用，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： <u><u>286,300,000</u></u>

## 第二類－中漆集團於中國持作業主佔用的房地產物業

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
				<b>總計：</b>	
				<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	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
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：—

- 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。
- 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
				<b>總計：</b>	<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：-

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。
3. 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

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。
- 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	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
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：-

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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徐州所有。
  - b. 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。
  - c. 該房地產物業不受任何抵押的限制。
6. 長頸鹿徐州為 貴公司間接全資附屬公司。
7. 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：-

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40分鐘車程。鄰近地區為工業區。
2. 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。
3. 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。
4. 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，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：
  - 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永成廣東。
  - b. 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。
  - c. 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	-
		<b>23,800</b>

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	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
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	二零二五年十月一日至 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		3,000
			<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業主佔用的房地產物業

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 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，作商業、住宅 ／辦公用途。	於估值日，該房地產物業 由中漆集團佔用，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	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p>	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：-

- 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。
- 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號全至智蒼公園 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：－

1. 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。
2. 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。
3. 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。

## 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(有關中漆集團及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(由中漆董事及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(有關中漆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、中漆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

下表顯示中漆股份於(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	每股中漆 股份收市價 港元
二零二五年十月三十一日	0.138
二零二五年十一月二十八日	0.122
二零二五年十二月三十一日	0.144
二零二六年一月三十日	0.220
二零二六年二月二十七日	0.290
二零二六年三月三十一日	0.220
二零二六年四月十日(即最後交易日)	0.249
二零二六年四月三十日	0.209
二零二六年五月二十九日	0.234
二零二六年六月十八日(即最後實際可行日期)	0.240

於有關期間：

- (a) 中漆股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二六年五月五日之每股中漆股份0.440港元；及
- (b) 中漆股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二五年十一月二十五日及二十六日之每股中漆股份0.121港元。

### 3. 權益披露

於最後實際可行日期，中漆由北海之全資附屬公司CNT Enterprises Limited擁有75.0%。

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於955,262,668股北海股份(均由Prime Surplus擁有權益)中擁有權益，相當於北海於最後實際可行日期已發行股本總額約50.18%。

於最後實際可行日期，徐先生全資擁有Prime Surplus，並於10,000,000份中漆購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、要約人董事、北海及任何彼等之一致行動人士概無直接或間接擁有中漆股份、中漆可換股證券、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

要約人確認：

- (a) 要約人、要約人董事、北海及任何彼等之一致行動人士於有關期間概無買賣中漆之任何有關證券(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、要約人董事、北海及任何彼等之一致行動人士概無擁有或控制或指示任何中漆股份或中漆可換股證券、認股權證、購股權或中漆任何其他有關證券(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中漆要約；

- (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）概無借入或借出中漆之有關證券（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中漆董事、近期中漆董事、獨立中漆股東或近期獨立中漆股東之間存在任何與中漆要約有關或取決於中漆要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (g) 概無根據中漆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中漆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中漆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中漆董事提供利益（適用法律規定項下的法定補償除外）作為離職補償或與中漆要約有關的其他補償；及
- (k) 任何獨立中漆股東與任何要約人及／或任何彼等之一致行動人士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。

## 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) 聯合集團的董事會成員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。
- (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75.42%(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，並代表要約人作出中漆要約。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中漆網站<http://www.cpmgroup.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) 禹銘函件，其全文載於本綜合文件第8至17頁；及
- (4) 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，旨在提供有關中漆集團之資料。中漆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(由各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，中漆的法定及已發行股本如下：

法定股本：	港元
<u>8,000,000,000</u> 每股面值0.10港元的普通股	<u>800,000,000.00</u>
已發行及繳足股本：	港元
<u>1,000,000,000</u> 每股面值0.10港元的普通股	<u>100,000,000.00</u>

現時所有中漆已發行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。已發行中漆股份於主板上市。中漆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(即中漆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，中漆並無發行任何中漆股份。

截至最後實際可行日期，共有60,000,000份尚未行使中漆購股權，附帶權利可認購60,000,000股新中漆股份，行使價為每份中漆購股權0.335港元，其中10,000,000份中漆購股權由徐先生持有及10,000,000份中漆購股權由執行中漆董事李廣中先生持有。

除已發行之60,000,000份尚未行使中漆購股權外，截至最後實際可行日期，中漆並無其他類別證券、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中漆股份的證券。

### 3. 市場價格

下表顯示中漆股份於：(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	每股中漆股份 的收市價 港元
二零二五年十月三十一日	0.138
二零二五年十一月二十八日	0.122
二零二五年十二月三十一日	0.144
二零二六年一月三十日	0.220
二零二六年二月二十七日	0.290
二零二六年三月三十一日	0.220
二零二六年四月十日(即最後交易日)	0.249
二零二六年四月三十日	0.209
二零二六年五月二十九日	0.234
二零二六年六月十八日(即最後實際可行日期)	0.240

於有關期間內：

- (a) 中漆股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二六年五月五日之每股中漆股份0.440港元；及
- (b) 中漆股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二五年十一月二十五日及二十六日之每股中漆股份0.121港元。

#### 4. 權益披露

##### (a) 中漆董事及主要行政人員的權益

截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，中漆董事及中漆主要行政人員於中漆及其相聯法團（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分部須知會中漆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中漆登記冊之任何權益；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中漆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	中漆股份數目				相關	總額	佔已發行
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	股份數目 (附註1)		中漆股份 總數之 百分比
徐先生	實益擁有人	-	-	-	-	10,000,000	10,000,000	1.00%
	受控制法團權益 (附註2)	-	-	750,000,000	-	-	750,000,000	75.00%
							760,000,000	76.00%
李廣中	實益擁有人	-	-	-	-	10,000,000	10,000,000	1.00%

附註：

- 該數目指中漆根據中漆購股權計劃授予中漆董事之中漆購股權總數（被視為非上市實物交割股本衍生工具）。
- 徐先生被視為於CNT Enterprises Limited持有的750,000,000股中漆股份中擁有權益。CNT Enterprises Limited為北海之全資附屬公司。Prime Surplus擁有北海已發行股本總額50.18%的權益。Prime Surplus由徐先生全資擁有。根據證券及期貨條例，徐先生被視為於CNT Enterprises Limited所擁有的該等750,000,000股中漆股份中擁有權益。

**(b) 主要中漆股東的權益**

截至最後實際可行日期，主要中漆股東（並非中漆董事或中漆主要行政人員）於中漆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分部條文須向中漆披露，或根據證券及期貨條例第336條中漆須予存置之登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

名稱	附註	身份	中漆 股份數目	佔已發行 中漆股份 總數之 百分比
CNT Enterprises Limited	1	實益擁有人	750,000,000	75.00%
北海	1	受控制法團權益	750,000,000	75.00%
Prime Surplus	1及2	受控制法團權益	750,000,000	75.00%

附註：

1. 所提及之750,000,000股中漆股份與CNT Enterprises Limited實益擁有之同批750,000,000股中漆股份有關。

CNT Enterprises Limited為北海之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，北海被視為於CNT Enterprises Limited擁有之該等750,000,000股中漆股份中擁有權益。

2. Prime Surplus（一間由徐先生全資擁有的公司）擁有北海已發行股本總額50.18%的權益。根據證券及期貨條例，Prime Surplus被視為於CNT Enterprises Limited所擁有的該等750,000,000股中漆股份中擁有權益。

截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，中漆董事及中漆主要行政人員並不知悉有任何其他人士或實體（中漆董事或中漆主要行政人員除外）於中漆股份及中漆相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向中漆披露，並根據證券及期貨條例第336條中漆須予存置之登記冊所記錄的權益或淡倉。

**5. 於中漆及要約人的權益及買賣以及與中漆要約有關的安排**

於有關期間，(i)中漆董事概無買賣中漆股份、購股權、衍生工具、認股權證或中漆其他有關證券（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，概無中漆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)中漆董事及主要行政人員的權益」各段所披露者外，概無中漆董事於中漆股份、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中漆股份的類似權利中擁有任何權益；

- (ii) 中漆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，概無中漆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) 於中漆要約期內及直至最後實際可行日期，中漆的任何附屬公司、中漆或中漆集團任何成員公司的退休基金，或因收購守則下「一致行動」定義第(5)類別而推定為與中漆一致行動的任何人士，或根據收購守則下「聯繫人」定義第(2)類別而屬中漆聯繫人的人士（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中漆股份或有關中漆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) 於中漆要約期內及直至最後實際可行日期，概無人士與中漆或因收購守則下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而推定為與中漆一致行動的任何人士，或根據收購守則下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別而屬中漆聯繫人的人士，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，與中漆有關連的基金經理概無以全權委託方式管理任何中漆股份或有關中漆股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，且該等人士於中漆要約期內及直至最後實際可行日期，概無就任何中漆股份或有關任何中漆股份或中漆證券的任何證券、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) 除任何已借出的中漆股份已被轉借或出售外，中漆或任何中漆董事概無借入或借出任何中漆股份或有關中漆股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (viii) (1)任何中漆股東（作為一方）與(2)中漆、其附屬公司或聯營公司（作為另一方）之間並無訂立協議、安排、諒解或特別交易；及
- (ix) 概無中漆董事不可撤銷地承諾接納或拒絕中漆要約。執行中漆董事李廣中先生持有10,000,000份中漆購股權，已表明其不擬接納中漆購股權要約。

## 6. 涉及中漆董事的安排

截至最後實際可行日期：

- (i) 概無訂立安排以給予任何中漆董事任何利益(法定賠償除外)作為離職補償或涉及中漆要約的其他補償；
- (ii) 概無中漆董事與任何其他人士之間存在以中漆要約之結果為條件或取決於中漆要約之結果或與中漆要約有任何其他關連的協議或安排；及
- (iii) 要約人概無訂立任何中漆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，概無中漆董事與中漆集團任何成員公司或中漆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)乃於中漆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) 屬於剩餘期限超過12個月的固定期限合約(不論其通知期長短)。

## 8. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件所載或提述其報告、意見、建議及／或姓名的專家之資格：

名稱	資格
豐盛融資有限公司	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

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，中漆及其附屬公司均未涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，中漆或中漆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

中漆集團成員公司於中漆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(並非中漆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) 中漆的註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands。
- (ii) 中漆的主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓。
- (iii) 中漆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) 豐盛融資有限公司的註冊辦事處為香港中環德輔道中121號遠東發展大廈9樓903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)止期間於(i)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(ii)中漆網站([www.cpmgroup.com.hk](http://www.cpmgroup.com.hk))可供查閱：

- (i) 中漆的組織章程大綱及細則；

- (ii) 中漆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) 中漆董事會函件，其全文載於本綜合文件第18至24頁；
- (iv) 獨立中漆董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第25至27頁；
- (v) 獨立中漆財務顧問函件，其全文載於本綜合文件第28至54頁；
- (vi) 本綜合文件附錄三所提述的物業估值報告；
- (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。