

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已售出或轉讓名下所有常達控股有限公司之股份，閣下應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交予買主或承讓人或銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或經手買賣之其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**CIRTEK HOLDINGS LIMITED**  
**常達控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1433)

有關該租賃的  
主要交易

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至9頁。

根據上市規則，作為本通函主題事項的交易已透過股東書面批准的方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

本通函所提述之時間及日期均指香港時間及日期。

2024年9月23日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「Charming International」	指	Charming International Limited，為本公司控股股東，於最後實際可行日期持有1,308,000,000股股份(佔已發行股份總數約65.4%)，並由執行董事陳醒明先生及羅妙蘭女士分別實益擁有51.0%及49.0%
「本公司」	指	常達控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1433)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的第三方
「最後實際可行日期」	指	2024年7月31日，即確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「該租賃」	指	承租人(以承租人身份)與出租人(以出租人身份)就租賃該物業訂立日期為2024年7月23日的租賃(經日期為2024年9月12日的補充協議所補充)

## 釋 義

「承租人」	指	博羅縣常美印刷有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司並為本公司全資附屬公司
「出租人」	指	博羅縣石灣鎮石灣村姚屋股份經濟合作社，為中國一個農村集體經濟組織
「該物業」	指	位於博羅縣石灣鎮石灣村紅海路70號的工廠，總面積約23,828平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本通函，港元金額乃按1.00港元兌人民幣0.929元的匯率換算為人民幣。換算率僅供說明，不應視作港元金額實際可按所示匯率換算為人民幣金額。

**CIRTEK HOLDINGS LIMITED**  
**常達控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1433)

執行董事：  
陳醒明先生  
羅妙蘭女士  
陳梓峰先生

註冊辦事處：  
Third Floor  
Century Yard  
Cricket Square, P.O. Box 902  
Cayman Islands

獨立非執行董事：  
林楚祺先生  
李德昌先生  
陸美恩女士

香港主要營業地點：  
香港  
九龍荔枝角  
長裕街15號  
永明工業中心1樓

敬啟者：

**有關該租賃的  
主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2024年7月23日、2024年8月13日及2024年9月12日之公告，當中董事會宣佈承租人(本公司全資附屬公司)(以承租人身份)與出租人(獨立第三方)(以出租人身份)就租賃該物業訂立該租賃，為期十五(15)年，自2024年11月10日起至2039年11月9日屆滿(首尾兩天包括在內)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該租賃及其項下擬進行的交易之進一步資料，連同上市規則要求之其他資料。

**該租賃**

董事會宣佈，於2024年7月23日(交易時段後)，承租人(本公司全資附屬公司)(以承租人身份)與出租人(獨立第三方)(以出租人身份)就租賃該物業訂立該租賃(經日期為2024年9月12日的補充協議所補充)，為期十五(15)年，自2024年11月10日起至2039年11月9日屆滿(首尾兩天包括在內)。

## 董事會函件

該租賃的主要條款載列如下：

- 日期：2024年7月23日(經日期為2024年9月12日的補充協議所補充)
- 訂約方：(1) 博羅縣石灣鎮石灣村姚屋股份經濟合作社(獨立第三方)(以出租人身份)；及
- (2) 博羅縣常美印刷有限公司(本公司全資附屬公司)(以承租人身份)

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)出租人及其最終實益擁有人(即農村集體經濟組織成員)均為獨立第三方；及(ii)於最後實際可行日期，出租人包括約1,100名成員，且該等成員為該組織之共同利益相關者。

該物業：位於博羅縣石灣鎮石灣村紅海路70號的工廠，總面積約23,828平方米

租期：十五(15)年，自2024年11月10日起至2039年11月9日屆滿(首尾兩天包括在內)

年租：承租人之應付年租如下：

- (a) 自2024年11月10日至2029年11月9日：人民幣2,859,360.00元(承租人將享有六(6)個月免租期，自2024年11月10日起至2025年5月9日止)；
- (b) 自2029年11月10日至2034年11月9日：人民幣3,145,296.00元；及
- (c) 自2034年11月10日至2039年11月9日：人民幣3,459,825.60元。

承租人須按月於該租賃的租期內的各曆月及每曆月第15日或之前支付年租。

## 董事會函件

年租不包括有關地稅、管理費、水電費及政府費用，承租人須於該物業的租期內(包括上述免租期)準時支付及繳交上述各項。

租金保證金 : 人民幣500,000.00元

該物業用途 : 生產及銷售印刷產品

年租經訂約各方公平磋商後釐定，並已參照該物業所在毗鄰地區可資比較物業的現行市場租金，其載於有關由獨立物業估值師就該物業而進行的市場租金估值的估值報告內(報告副本載於本通函附錄二)。

本公司已審閱估值報告，並了解其乃根據市場法編製，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證，而該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值，且於比較有關租賃及物業時，已考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。本公司亦已考慮由獨立物業估值師採用的估值假設，乃為標準一般假設。

估值乃參照鄰近發展項目的相似物業之部分交易價格/租金叫價參考。交易的甄選標準及/或可資比較參考對象的叫價參考為：

- a. 可資比較參考對象的用途，即工業用途；
- b. 可資比較參考對象的位置，即距離標的物業15公里車程以內；及
- c. 可資比較參考對象的面積，即面積大於10,000平方米。

獨立物業估值師通過考慮交易及/或要價時間、面積、用途及位置採納可資比較參考對象，並已採納0%到-5%的調整。

董事會從獨立物業估值師明白到，該等甄選標準及考慮通常於釐定可資比較參考對象時採用，且董事會認為於估值報告內選用該6個物業為可資比較參考對象乃為合適。此外，董事會明白根據估值報告，按照已選取可資比較參考對象的市場租金為人民幣253,000元。相比之下，誠如該租賃所述，2024年的年租為人民幣238,280元。已選取的可資比較參考對象為每月每平方米介乎人民幣9元至人民幣15元，而誠如該租賃所述，2024年的年租為每月每平方米人民幣10元，為可資比較參考對象的範圍內。

於考慮上述事項時，董事會認為估值方法、估值假設及對該物業進行估值時所選用的可資比較公司屬公平合理。

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，當本集團作為承租人訂立租賃交易，本集團將在其財務報表中確認使用權資產，及就上市規則而言，該交易將被視為收購資本資產。根據香港財務報告準則第16號「租賃」且參照該租賃項下應付租金總額之現值計算，本集團根據該租賃確認的使用權資產的價值估計約為人民幣34,000,000元。

該等假設於計算應付租金總額的現值時採用，包括(i)市場數據之參考日期及評估日期之資料；(ii)現金流量乃根據該租賃而產生；及(iii)該租賃的增額借款利率4.00%反映了與承租人相關的風險及貨幣的時間價值。於釐定增額借款利率時，已考慮以下貼現率的函數：

- a) 無風險比率：於估值日期具有類似條款的中國政府債券的到期收益率；
- b) 信貸評級：本公司的財務比率分析以根據穆迪研究估計信貸評級；
- c) 信貸風險溢價：搜尋具有類似信貸評級的可資比較債券以估計信貸息差；及
- d) 流動資金溢價：根據目標公司的特定風險及融資能力作出估計。

該租賃的增額借款利率計算如下：

無風險比率2.12%  
OAS 1.39%  
流動資金風險溢價0.48%  
增額借款利率(四捨五入至小數點後兩位)4.00%

董事會認為，估值日期及市場數據之參考／於該日的資料為評估提供一個合適的基準。此外，直接從該租賃的條款中得出的現金流量乃按正常商業條款計算。於計算中使用的增額借款利率反映出與承租人有關的風險考慮及貨幣的時間價值，兩者均為重要因素。因此，董事會認為應付租金總額的現值計算方法屬公平合理，且就該評估中的詳情而言屬合理。

## 訂約各方的資料

承租人為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事生產及銷售印刷產品的業務。

出租人為中國一個農村集體經濟組織，主要從事集體農村資產運營以及管理及資源開發業務。董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 收購使用權資產之財務影響

預期於完成該租賃項下擬進行之交易後，總資產將增加約36,600,000港元，包括使用權資產增加約36,600,000港元(相當於約人民幣34,000,000元)。總負債將增加約36,600,000港元(相當於約人民幣34,000,000元)。本集團預計該租賃項下擬進行的交易將於該租賃首年增加融資成本約1,400,000港元(相當於約人民幣1,300,000元)。本公司認為該租賃的開始將不會對本公司構成重大不利變動。

## 訂立該租賃的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事生產及銷售印刷產品業務。因此，本集團用作放置其設備及經營業務的該物業對本集團而言相當重要。鑒於該物業現時的租賃預計於2024年11月屆滿，本集團應租賃該物業15年，以確保其可以於該期間持續及不間斷地長期使用該物業。於評估延長租期內現行市場租金的潛在波動的市場風險(與先前十年期的租賃相比)時，董事會認為該等租賃條款屬公平合理，並考慮到(i)誠如董事所確認，與出租人訂立十五年的租賃使本公司能獲得更有利的條款；(ii)董事會與獨立物業估值師就甄選準則進行的討論、所選取的可資比較參考對象的相關度及於估值報告中採納的調整機制的合適性；及(iii)鑒於目前工廠大部分員工居住於該物業附近，倘本集團須搬遷至遠離該物業的地點，本集團將產生重置及裝修成本(包括重新聘用及／或工廠員工的重置成本)，因此繼續租賃該物業的經濟效益超過可能產生的重置及裝修成本。

## 董事會函件

該租賃的年租乃由訂約各方公平磋商後釐定，並已參照(i)該物業所在毗鄰地區可資比較物業的現行市場租金，其載於有關由獨立物業估值師就該物業而進行的市場租金估值的估值報告內(報告副本載於本通函附錄二)；及(ii)本集團根據該物業的現有租賃協議支付的租金。鑒於全球經濟逐漸復甦，預期中國的租金將隨著需求增長而逐步上升，且董事會預期五年後的租金將較目前水平溫和上升。

經考慮上述事項後，董事(包括獨立非執行董事)認為，該租賃於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而該租賃的條款及條件(包括租期及年租金額)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於本集團根據該租賃按照香港財務報告準則第16號確認有關收購該物業的使用權資產的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上且少於100%，故訂立該租賃構成本公司一項主要交易並須遵守上市規則第14章的報告、公告、通函及股東批准的規定。就董事所深知，概無股東於該租賃及其項下擬進行的交易擁有重大利益，倘若本公司就批准該租賃及其項下擬進行的交易而召開股東大會，亦無股東須於該股東大會上放棄投票。本公司已就該租賃及其項下擬進行的交易獲取其控股股東Charming International的書面批准，Charming International持有1,308,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約65.4%。因此，該租賃及其項下擬進行的交易已根據上市規則第14.44條以股東書面批准的方式(代替舉行本公司股東大會)獲得批准。

## 董事會函件

### 建議

儘管不會召開股東大會以批准該租賃及其項下擬進行的交易，惟董事(包括獨立非執行董事)認為訂立該租賃及其項下擬進行的交易乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會，董事將建議股東投票贊成訂立該租賃及其項下擬進行的交易。

### 其他資料

亦敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
常達控股有限公司  
主席兼執行董事  
陳醒明

2024年9月23日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的財務資料詳情分別於以下文件披露，並已於聯交所網站及本公司網站刊發。請於以下超連結查閱：

本公司截至2021年12月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900040\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900040_c.pdf)  
(第46頁至第148頁)；

本公司截至2022年12月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801291\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801291_c.pdf)  
(第48頁至第152頁)；

本公司截至2023年12月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900432\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900432_c.pdf)  
(第46頁至第156頁)；

## 2. 債務聲明

### 借款

於2024年7月31日(即印付本通函前確定本債務聲明的資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還已抵押及已擔保銀行貸款約7,300,000港元及租賃負債約9,300,000港元。

### 抵押及擔保

於2024年7月31日營業時間結束時，本集團之已抵押銀行貸款乃以本集團之廠房及機器、一間附屬公司的人壽保單、已抵押銀行存款、本公司及若干附屬公司提供的公司擔保以及本公司若干董事及高級管理層提供的個人擔保作抵押。

於2024年7月31日營業時間結束時，本集團的若干租賃負債由本集團提供的無限期擔保作擔保。

### 一般資料

除上述或於本通函所披露者，及除集團間負債、一般貿易及其他應付款項以及合約負債外，於2024年7月31日(即印付本通函前編製本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團並無任何已授權或設立但尚未發行、已發行及發行在外或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或財務租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事經作出一切合理查詢後所深知，(i)自2024年7月31日起，本集團之債務或或然負債並無重大變動；(ii)在貸款協議項下任何重大方面概無任何違約還款或其他責任；(iii)本集團並無有關未償還債務之重大契諾；(iv)直至最後實際可行日期，本集團已遵守所有財務契諾；及(v)於最後實際可行日期，本集團並無任何重大外部債務融資計劃。

### 3. 營運資金

經審慎周詳考慮後，董事認為，在並無不可預見的情況下，經計及本集團所得的財務資源以及預期將於該租賃產生的開支，本集團將擁有充足營運資金滿足其當前需求及自本通函日期起計至少未來十二(12)個月的需求。

### 4. 重大不利變動

董事確認，自2023年12月31日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

### 5. 本集團的財務及貿易前景

儘管集團的業務表現於上半年受惠於市場稍見好轉而回穩，加上個別地區消費者信心及消費略見回升，例如美國7月消費者信心指數升至100.3，當地6月服飾與配件的零售銷售亦較上月錄得0.6%增長，然而在下半年全球仍要面對利率高踞不下、中美貿易前景不明等因素帶來的挑戰，或會引致市場波動。儘管如此，集團建立了全球佈局的優勢，有效降低風險之餘，亦有助抓緊機遇，因此對前景保持審慎樂觀。

經過多年來的精心部署及實踐，集團正由投資期逐步邁向收成期，未來將致力鞏固現有的業務基礎，積極提升來自各地域市場的收入，同時提高各地廠房的營運效率及加強成本管控，並根據市場變化適時作出調整，尋求穩健增長。RFID仍是集團的重點發展方向之一，該領域仍處於發展階段，蘊含龐大增長空間。隨著一線品牌廣泛採用RFID產品，其他品牌將紛紛跟隨大勢，為市場注入增長動力。此外，在全球經濟前景未明的情況下，集團將繼續採取審慎的理財策略，通過減少借貸和提高流動資金的靈活性，增強抗逆能力，以健康的財務狀況應對市場波動，確保業務長期穩健發展。

集團一直重視環保和可持續發展，在過去半年已在中國內地工廠建造太陽能電池板發電，以降低碳排放。除了使用可再生能源，集團亦不斷優化營運管理、產品設計、原料選擇等範疇，致力建立更環保、更可持續發展的業務模式。

展望未來，集團將繼續善用「進可攻、退可守」的全球佈局，並密切關注市場動態，適時調整資源配置和市場策略，主動探索新的商機，拓展業務版圖，實現業務多元化發展，同時鞏固核心競爭力，為股東創造長期價值。

<sup>1</sup> <https://www.mckinsey.com/industries/retail/our-insights/state-of-fashion>

<sup>2</sup> <https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/apparel-global-market-report>

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就物業權益截至2024年7月31日之估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



睿力評估諮詢

香港上環永樂街93-103號403室

網址: [www.mpval.com](http://www.mpval.com)

敬啟者：

## 指示

吾等遵照常達控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，對博羅縣常美印刷有限公司(「目標公司」)租賃位於中華人民共和國(「中國」)廣東省惠州市博羅縣石灣鎮石灣村紅海路70號的物業權益進行租金估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益截至2024年7月31日(「估值日期」)的市場租金向閣下提供意見。

## 估值標準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則(「上市規則」)第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則所載的所有規定。

## 估值基準

吾等之估值乃按市場租金基準進行，市場租金定義為「經適當市場營銷後，自願出租人及自願承租人各自於知情、審慎及不受脅迫之情況下，在公平交易中按適當租賃條款於估值日期租賃房地產權益之估計金額」。

## 估值假設

吾等之物業估值不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何出租相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或出租成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排、抵押、按揭或欠款或租賃時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其市場租金的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於估值中國物業時，吾等已假設特定年期的物業可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用年費獲批且任何土地出讓金亦已悉數繳清。吾等已倚賴 貴集團所提供有關物業業權的建議。就吾等的估值而言，吾等已假設承授人有該物業的強制執行權。

吾等於估值中國物業時，已假設物業的承授人或使用者於獲批的整段未屆滿年期內，有權可自由兼不受干擾使用或出讓該物業。

除本報告另有說明外，吾等假設有關於物業為空置。

而且，吾等已假設有關於物業的設計及建設已經／將符合當地的規劃法規及要求，並且已經／應會由有關當局妥為驗批。

持續使用假設有關於物業將用作其設計及建造的用途，或其目前所採納的用途。對於持續使用的物業所進行的估值並不代表有關物業在公開市場零碎出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或進行環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以自任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必要執照、同意書或其他法定或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，除本報告另有說明外，吾等假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何僭越或侵佔情況。

吾等已進一步假設該等物業截至估值日期並無轉讓或涉及任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦已假設該等物業於吾等視察當日至估值日期止期間並無任何重大變動。

## 估值方法

除另有註明外，吾等於估值過程中已按該等物業的指定用途進行估值，並知悉該等物業將用作該等用途(下文稱為「**持續用途**」)。

於對物業權益進行估值時，吾等已以市場法進行估值，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於比較有關租賃及物業時，已考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

## 業權調查

吾等已獲提供中國物業權益業權的相關文件副本。於可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等未能查明中國物業的業權，故吾等倚賴 貴集團就其於中國物業的權益所給予的意見。

於估物業時，吾等已假設物業擁有人擁有有關物業的可強制執行業權，並可於已獲批的年期屆滿前的整段或部分期間內，有權可自由及不受干擾地使用、佔用、轉讓或租賃物業。吾等並無核實房地產權證的真確性，而且吾等亦假設 貴公司提供的相關文件副本屬真實準確。

## 實地勘察

吾等已視察該物業的外部，並於可能情況下視察其內部。實地視察由 Greivis Sze (睿力評估諮詢有限公司總監) 於 2024 年 5 月 29 日透過直播進行。然而，吾等並無進行任何實地勘察以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，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之情況。吾等並無對任何公用服務設施進行任何測試。

## 資料來源

除另有註明外，吾等於頗大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展方案、物業識別、佔用詳情、佔地面積、樓面面積、有關年期的事宜、租約及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦曾向 貴公司求證所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設交予吾等之有關業權文件及正式地盤規劃所示的面積均為正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

## 限制條件

本報告內容凡摘錄及翻譯自相關中文文件者，倘用語有歧義，概以文件正本為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所載所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等之估值概述如下及隨附估值證書。

此 致

香港  
九龍荔枝角  
長裕街15號  
永明工業中心1樓  
常達控股有限公司  
董事會 台照

代表  
睿力評估諮詢有限公司  
註冊專業測量師(產業測量)  
董事總經理  
區永源  
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)  
謹啟

2024年9月23日

附註：區永源先生為香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區之財務估值及物業估值方面分別擁有逾20年經驗。

## 估值證書

## 貴集團將予租賃之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月31日
			現況下之市場 每月租金 人民幣
位於中國廣東省惠州市博羅縣石灣鎮石灣村紅海路70號的多個建築物 (「該物業」)	建築物的總面積約23,828.00平方米  物業位於惠州市，鄰近石灣橋，距離博羅縣人民法院石灣人民法庭約740米及距離博羅縣第三人民醫院約1.2公里。  物業已租賃予貴公司全資附屬公司博羅縣常美印刷有限公司(「目標公司」)，租期自2014年11月10日開始並於2024年11月10日屆滿。	可出租面積約23,828.00平方米的物業已出租予博羅縣常美印刷有限公司作工業用途。	253,000

## 附註：

- i. 根據由石灣村姚屋村小組與博羅縣常美印刷有限公司訂立日期為2013年7月18日的租賃協議，總面積為23,828.00平方米的該物業將租賃予博羅縣常美印刷有限公司，租期自2014年11月10日開始並於2024年11月10日屆滿，每月租金總額為人民幣142,968元(每年租金總額為人民幣1,715,616元)，每五年增加20%。
- ii. 根據由博羅縣石灣鎮石灣村姚屋股份經濟合作社與博羅縣常美印刷有限公司訂立日期為2024年7月23日的待定租賃協議(經日期為2024年9月12日的補充協議所補充)，總面積為23,828.00平方米的該物業將租賃予博羅縣常美印刷有限公司，租期自2024年11月10日開始並於2039年11月9日屆滿，免租期為由2024年11月10日開始至2025年5月9日的六個月，租金總額為人民幣2,859,360元，每五年增加10%。

iii. 於吾等進行估值時，吾等乃參照鄰近發展項目的相似物業之部分交易價格／租金叫價參考。吾等已採納介乎每月每平方米人民幣9元至人民幣15元之單位租金。吾等假設的單位租金與上述租金參考一致。於達致主要假設時，已考慮對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、位置及大小等因素。交易的甄選標準及／或可資比較參考對象的叫價參考載列如下：

- a. 可資比較參考對象的用途，即工業用途；
- b. 可資比較參考對象的位置，即距離標的物業15公里車程以內；及
- c. 可資比較參考對象的面積，即面積大於10,000平方米。

基於上述準則，吾等已盡最大努力及就吾等所深知，識別一份包括6個可資比較參考的詳盡清單。

可資比較參考對象的詳情載列如下：

地址	建築面積 (平方米)	單位租金／ 平方米／月	用途	與標的物業的距離
博羅縣石灣鎮源頭村	12,000	13.00	工業	約12公里
博羅縣石灣鎮	27,300	15.00	工業	約10公里
石灣鎮科技產業園	13,800	11.00	工業	約10公里
石灣鎮科技產業園	25,000	9.00	工業	約10公里
石灣鎮科技產業園	14,500	10.00	工業	約10公里
博羅縣石灣鎮 鐵場中心市場	24,300	9.00	工業	約10公里

吾等通過考慮交易及／或要價時間、面積、用途及位置採納可資比較參考對象，並已採納0%到-5%的調整。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份及相關股份的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須存置的登記冊之權益及淡倉；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之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### i. 本公司

董事姓名	權益性質	持有股份數目	於最後實際 可行日期之 概約權益百分比
陳醒明	於受控制法團之權益 (附註1)(附註2)	1,308,000,000	65.4%
羅妙蘭	於受控制法團之權益 (附註1)(附註2)	1,308,000,000	65.4%
陳梓峰	實益擁有人	12,000,000	0.6%

ii. *Charming International Limited*

董事姓名	持有股份數目	於最後實際 可行日期於 聯營公司的概約 權益百分比
陳醒明 (「陳醒明先生」)	51股每股1.00美元的 股份	51.0%
羅妙蘭 (「羅妙蘭女士」)	49股每股1.00美元的 股份	49.0%

附註：

- (1) 陳醒明先生及羅妙蘭女士各自擁有*Charming International*的51%及49%已發行股本，而*Charming International*則持有1,308,000,000股股份。因此，根據證券及期貨條例的披露規定，陳醒明先生及羅妙蘭女士被視為於*Charming International*持有的1,308,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 陳醒明先生為羅妙蘭女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼等被視作擁有各自持有的股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可日期，概無本公司董事及／或主要行政人員及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及／或淡倉**

於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊之5%或以上權益：

名稱	權益性質	持有股份數目	於最後實際 可行日期之 概約權益百分比
Charming International	實益擁有人(附註)	1,308,000,000	65.4%

附註：陳醒明先生及羅妙蘭女士各自擁有Charming International的51%及49%已發行股本，而Charming International則持有1,308,000,000股股份。因此，根據證券及期貨條例的披露規定，陳醒明先生及羅妙蘭女士被視為於Charming International持有的1,308,000,000股股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，除本公司董事及主要行政人員(彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉」一段內)外，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊中之權益或淡倉。

**3. 董事服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約，其將不會於一年內到期或不可由該本集團成員公司終止而無須支付賠償(法定賠償除外)。

**4. 競爭權益**

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人在與本集團根據上市規則第8.10條之業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中直接或間接擁有任何權益。

## 5. 董事於本集團合約及資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然生效及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及概無董事自2023年12月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 6. 重大合約

於本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下合約，其各自屬或可能屬重大：

1. 由(i) Mickael Berdah先生、Dominique Toyer先生及Frédéric Wengrow先生(以賣方身份)；及(ii)Lowatag Limited(以買方／認購方身份)訂立日期為2023年2月24日的投資協議，內容有關(a)認購於法國註冊成立的有限公司Primway S.A.R.L的17股股份及(b)出售及購買Primway S.A.R.L的9股股份，總代價為1,095,000歐元；及
2. 該租賃(經日期為2024年9月12日的補充協議所補充)。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
睿力評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已發出書面同意，同意刊發本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件或意見或建議及引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意；

- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股份，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (c) 概無自2023年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 一般資料

- (1) 本公司的註冊辦事處位於Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands。
- (2) 本公司於香港的主要營業地點為香港九龍荔枝角長裕街15號永明工業中心1樓。
- (3) 本公司的香港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。
- (4) 本公司的秘書為陳偉成先生，彼為英國皇家特許公認會計師公會資深會員，亦為英國特許秘書及行政人員公會會員。

## 10. 展示文件

下列文件副本將由本通函日期起計14日內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cirtek.com](http://www.cirtek.com))刊發：

- (a) 該租賃(經日期為2024年9月12日的補充協議所補充)；
- (b) 由睿力評估諮詢有限公司編製的估值報告，其內文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家及同意」一節所載之書面同意。