

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**創輝珠寶集團控股有限公司**  
**Chong Fai Jewellery Group Holdings Company Limited**  
(前稱 Dominate Group Holdings Company Limited)  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8537)

**(1) 須予披露及關連交易**  
**收購目標公司的 13% 已發行股本；及**  
**(2) 更改所得款項用途**

於2020年7月3日(交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意以代價出售銷售股份，佔目標公司已發行股本總額的13%，惟須受買賣協議條款及條件所規限。

根據買賣協議，(1) 賣方向買方授出優先購買權，以購買目標公司股份或認購目標公司新股份；(2) 買方獲授予權利，於緊隨完成後，在目標公司的董事會委任一位董事；及(3) 賣方授予該物業現有租賃協議的承租方(是本公司的全資附屬公司)權利，於租期屆滿當日按承租方的絕對酌情權重續現有租賃協議，為期最多五(5)年，租金不遜於與該物業位於相同地區且面積相若的可資比較處所當時的公平市場租金。

## **GEM上市規則的涵義**

由於收購事項的相關適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但少於25%，收購事項根據GEM上市規則第19章構成本公司一項須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章下的通知及公告規定。

於本公告日期，賣方是目標公司的唯一股東，持有目標公司全部股本。此外，賣方亦為本公司的控股股東，擁有已發行股本的75%。因此，就GEM上市規則而言，賣方是本公司的關連人士，而根據買賣協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於收購事項的相關適用百分比率少於25%及其總代價低於10,000,000港元，且收購事項乃按正常商業條款進行，收購事項所構成的關連交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免GEM上市規則第20.74(2)條下的通函、獨立財務意見及股東批准等規定。

由於傅鎮強先生、張麗玉女士及傅雲玲女士被視為擁有賣方所持有562,500,000股股份(佔本公司股本的75%)的權益，上述各人均被視為於收購事項中擁有重大利益，因此需在董事會會議上就收購事項的決議案放棄投票。

## **更改所得款項用途**

考慮到香港零售及物業市場瞬息萬變以及物業收購的整體成本及支出等多項因素後，基於董事會對本集團發展計劃的持續評估及監察，董事會認為加強其零售據點乃屬恰當，因此決定更改所得款項用途，詳情載於本公告「更改所得款項用途」一節。

於2020年7月3日(交易時段後)，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司同意收購而賣方同意以代價出售銷售股份，佔目標公司已發行股本總額的13%，惟須受買賣協議條款及條件所規限。

買賣協議的主要條款如下。

## 日期

2020年7月3日

## 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 賣方。

於本公告日期，賣方是目標公司的唯一股東，持有目標公司全部股本。此外，賣方亦是本公司的控股股東，擁有其已發行股本的75%。因此，賣方是本公司的關連人士。

## 將收購資產及須支付代價

本公司同意收購而賣方同意以代價8.9百萬港元出售銷售股份。銷售股份於買賣協議日期及於完成時佔目標公司已發行股本的13%。

## 代價基準

代價8.9百萬港元將於完成時由本公司以現金支付予賣方。代價由買賣協議各訂約方經公平磋商後按正常商業條款達成，並已參考目標公司的資產淨值約67.1百萬港元，包括(i)於2020年5月31日根據香港財務報告準則編製的資產淨值賬面值約6.0百萬港元；及(ii)獨立估值師作出該物業於2020年5月31日的估值溢價約61.1百萬港元。

董事會(包括獨立非執行董事，但不包括須放棄投票的董事)認為，代價屬公平合理及以正常商業條款達成，並符合本公司及股東整體的利益。

## 優先購買權

根據買賣協議，賣方向買方授出優先購買權，以購買目標公司股份或認購目標公司新股份，惟須受目標公司組織章程大綱及細則條文的規限。優先購買權規定：

- (1) 賣方須以向買方及目標公司董事會作出書面通知(「**轉讓通知書**」)的方式，首先向買方提出目標公司股份的要約；
- (2) 轉讓通知書不可予撤回，並須包括下列資料：(i) 賣方擬轉讓股份的數目；(ii) 相關股份的要約價；(iii) 擬議買方(「**擬議受讓方**」)的身份；及(iv) 擬議向擬議受讓方出售的付款條款；及
- (3) 買方將於收到轉讓通知書時起計三十(30)個營業日(「**通知期**」)內，以書面方式通知賣方及該董事會其意向，即(i) 購買全部或任何部份相關股份，其後，賣方須按轉讓通知書所顯示的相應價格、條款及條件，轉讓買方擬購買的相應數目股份；或(ii) 不購買轉讓通知書下的任何股份。

## 管理權

根據買賣協議，賣方及買方同意：

- (1) 買方有權在目標公司的董事會(其共有四位董事)提名一位董事；及
- (2) 除非賣方及買方另行書面協定，否則目標公司任何委任新增董事或罷免董事須獲目標公司全體股東一致批准。

## 租金承諾

根據買賣協議，賣方授予該物業現有租賃協議的承租方(是本公司的全資附屬公司)權利，於租期屆滿當日按承租方的絕對酌情權重續現有租賃協議，為期最多五(5)年，租金不遜於與該物業位於相同地區且面積相若的可資比較處所當時的公平市場租金。

## 先決條件

收購專項須待下列條件達成(或(如適用)豁免)後方告完成，其中包括：

- (1) 按照GEM上市規則、本公司的憲章文件及一切適用法例及法規的規定，董事批准買賣協議及據此擬進行的交易；
- (2) 買方就目標公司的法律、財務、業務及營運以及其資產完成盡職審查，並在各重大方面信納及一直信納上述審查；
- (3) 買賣協議下的聲明及保證於完成時或之前在各重大方面仍然真實、準確及不誤導；
- (4) 於完成或之前並無發生重大不利變動；及
- (5) 獲監管機構(包括但不限於聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會)授予、取得或得到為使據此擬進行的交易生效所需或與此相關的一切其他授權、批文、允許、豁免及許可，且並無被撤回。

買方可於完成前任何時間以其絕對酌情權以通知賣方方式豁免上述條件(2)至(4)，有關豁免將受買方所決定的條款及條件所規限，而買賣協議各訂約方不可豁免條件(1)及(5)。

於本公告日期，除條件(2)至(5)外，上述全部先決條件已獲達成。

## 完成

完成將於買賣協議各訂約方所協定的營業日發生，當日將為緊隨全部先決條款獲達成(或豁免)後三(3)個營業日內(或各訂約方所協定的其他日期)。

完成後，目標公司將由賣方擁有87%及由本公司(通過買方)擁有13%。由於本公司可以下列方式對目標公司董事會行使重大影響力：(1)買方有權在目標公司的董事會(其共有四位董事)提名一位董事；及(2)除非賣方及買方另行書面協定，否則目標公司委任任何新董事或罷免

董事須獲目標公司全體股東一致批准，因此，本公司可保持於目標公司的穩定持股百分比，於完成後，本公司於目標公司的13%股權的性質將為於本集團綜合財務報表內根據香港會計準則第28號按權益法入賬。

## 有關目標公司的資料

目標公司是浩晉創建有限公司，是一間根據香港法例註冊成立的私人有限公司。於本公告日期，目標公司已發行合共100股每股面值1.00港元的股份(是其全部已發行股本)，由賣方全資擁有。目標公司主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司並無附屬公司，而除該物業外亦無其他主要資產。

## 目標公司的財務資料

目標公司於2020年5月31日的未經審核資產淨值約為6.0百萬港元。目標公司的財務資料如下：

	截至2019年 3月31日 止年度 (經審核) 概約千港元	截至2020年 3月31日 止年度 (未經審核) 概約千港元
收益	1,704	1,704
除稅前淨溢利	887	884
除稅後淨溢利	806	790

## 有關該物業的資料

該物業屬商業處所，位於香港新界荃灣川龍街22-26號、荃灣街市街10-22號卓明樓地下2號舖(連閣樓)。根據獨立專業估值師所發出的估值報告，該物業於2020年5月31日的市場價值是7千5百萬港元。

## 進行收購事項的理由及裨益

本公司是投資控股公司，本集團則主要通過策略上位於香港九龍及新界的七間零售店所組成的網絡，從事寶石鑲嵌珠寶產品及純金產品零售。因此，零售店的位置及其所產生的租金，是本集團業務營運及其表現的要素。

董事會認為，該物業(現時用作本公司的旗艦店)的位置對本集團在香港的零售業務屬重大及具策略性。訂立買賣協議後，本公司可確保該物業未來五年的租金成本的增幅可控，從而穩定香港零售業務的溢利。此外，由於本公司將於完成時收購目標公司的13%股權，本公司應佔目標公司的溢利可在一定程度上抵銷本公司向目標公司支付的租金成本。

不以一次過交易收購該物業全部股權而是收購該物業13%股權，可使本集團將尚未動用的所得款項淨額應用於下節進一步詳述的其他分配用途。

鑒於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事，但不包括須放棄投票的董事)認為，買賣協議的條款屬正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東整體的利益。由於傅鎮強先生是收購事項的賣方，根據證券及期貨條例第XV部，張麗玉女士及傅雲玲女士被視為擁有賣方所持有562,500,000股股份(佔本公司股本的75%)的權益，故傅鎮強先生、張麗玉女士及傅雲玲女士均被視為於收購事項中擁有重大利益，因此需在董事會會議上就收購事項的決議案放棄投票。

除上述者外，並無其他董事須在董事會會議上就批准有關收購事項的決議案放棄投票。

## GEM上市規則的涵義

由於收購事項的相關適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但少於25%，收購事項根據GEM上市規則第19章構成本公司一項須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章下的通知及公告規定。

於本公告日期，賣方是目標公司的唯一股東，持有目標公司全部股本。此外，賣方亦為本公司的控股股東，擁有已發行股本的75%。因此，就GEM上市規則而言，賣方是本公司的關連人士，而根據買賣協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於收購事項的相關適用百分比率少於25%及其總代價低於10,000,000港元，且收購事項乃按正常商業條款進行，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免GEM上市規則第20.74(2)條下的通函、獨立財務意見及股東批准等規定。

## 更改所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年3月25日的公告，內容有關更改本公司股份以股份發售方式於聯交所GEM上市的所得款項的用途。本公司當時宣佈(其中包括)將尚未動用的所得款項淨額中約16.1百萬港元(「**投資部份**」)臨時重新分配用作投資(如投資藍籌股及投資級債券)以產生更高的回報。

考慮到香港零售及物業市場瞬息萬變以及物業收購的整體成本及支出後，按照董事會對本集團發展計劃的持續評估及監察，董事會認為加強其零售據點乃屬恰當，因此決定從投資部份中重新分配8.9百萬港元的部份撥資予收購事項。

董事會已考慮本集團現有的資金需求，並認為上述更改將使本集團更好運用本集團的財務資源，並更有效率及效果地應付本集團的策略性商業計劃及經營需要。董事亦認為如上文更改所得款項淨額用途，將對本集團的經營及業務發展有利，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

董事會將持續評估所得款項淨額用途的計劃，並可能在有需要時修改或修訂有關計劃，以應對不斷轉變的市況並盡力提升本集團的競爭優勢。



## 釋義

除非文義另有所指，下列詞彙在本公告內具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議從賣方收購銷售股份
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「本公司」	指	創輝珠寶集團控股有限公司(前稱Dominated Group Holdings Company Limited)，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	銷售股份的總代價8.9百萬港元
「董事」	指	本公司的董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「重大不利變動」	指	對目標公司整體的財政狀況、業務或前景或經營業績有重大不利影響的任何變動(或影響)
「該物業」	指	目標公司所持有的物業，乃其主要資產
「買方」	指	Depasser Group Holdings Company Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，其全部股本由本公司全資擁有
「優先購買權」	指	本公告「優先購買權」一節所述的優先購買權

「買賣協議」	指	買方與賣方所訂立日期為2020年7月3日的買賣協議，內容有關收購事項
「銷售股份」	指	賣方所持有13股目標公司股份的統稱，佔本公告日期目標公司全部已發行股本的13%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	浩晉創建有限公司，根據香港法例註冊成立的私人有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「賣方」	指	傅鎮強先生
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**創輝珠寶集團控股有限公司**  
 主席  
**傅鎮強**

香港，2020年7月3日

於本公告日期，執行董事為傅鎮強先生、張麗玉女士及傅雲玲女士；而獨立非執行董事為陳子明先生、陳昌達先生及王泳強先生。

本公告乃根據GEM上市規則而提供有關本公司的資料，董事願就本公告所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬真確完整，並無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，致使本公告中任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將自其刊發日期起於GEM網站 [www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新上市公司公告」一頁內至少保留7天，以及刊載於本公司網站 [www.chongfaiholdings.com](http://www.chongfaiholdings.com)。