

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8537)

須予披露及關連交易
收購目標公司的17%已發行股本

於2025年4月10日(交易時段後)，買方(本公司之直接全資附屬公司)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17%，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；及(2)賣方授予該物業現有租賃協議的承租方(為本公司的間接全資附屬公司)權利，令承租方於租期屆滿時可全權酌情重續現有租賃協議，為期最多五(5)年，提供予承租方的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，並須遵守GEM上市規則第19章下的通知及公告規定。

於本公告日期，目標公司的股份由賣方及買方分別擁有87%及13%。此外，賣方亦為本公司的控股股東(定義見GEM上市規則)，間接持有已發行股本的55%。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，收購事項構成的關連交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守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的規定。

由於(i)傅鎮強先生為收購事項的賣方，(ii)根據證券及期貨條例第XV部，張麗玉女士及傅雲玲女士(分別為賣方之配偶及姐姐)被視為擁有賣方所持有165,000,000股股份(佔本公司股本的55%)的權益，傅鎮強先生、張麗玉女士及傅雲玲女士各自被視為於收購事項中擁有重大權益，因此須在董事會會議上就收購事項的決議案放棄投票。

於2025年4月10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17%，惟須受買賣協議條款及條件所規限。

買賣協議的主要條款載列如下。

日期：2025年4月10日(交易時段後)

訂約方

- (i) 傅鎮強先生作為賣方；及
- (ii) Depasser Group Holdings Company Limited(本公司的直接全資附屬公司)作為買方。

於本公告日期，目標公司的股份由賣方及買方分別擁有87%及13%。此外，賣方亦為本公司之控股股東（定義見GEM上市規則），間接持有55%已發行股本。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。

收購資產及須支付代價

買方同意收購，而賣方同意以代價9.7百萬港元出售銷售股份。銷售股份於買賣協議日期及於交割時佔目標公司已發行股本的17%。

代價基準

代價9.7百萬港元將於交割時由買方以現金支付予賣方。代價由買賣協議各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的市場價值約57.1百萬港元，包括(i)於2025年2月28日根據香港財務報告準則編製的目標公司的資產淨值約0.6百萬港元；及(ii)獨立專業估值師於2025年2月28日作出該物業的估值溢價約56.5百萬港元。

董事（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的整體利益。

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) 倘賣方有意轉讓其於目標公司的股份，彼須以向買方及目標公司董事會（「**目標董事會**」）發出書面通知（「**轉讓通知書**」）的方式，首先向買方提出目標公司股份的要約（「**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)個營業日內(「**通知期**」)，以書面方式通知賣方及目標董事會其意向，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。

租金承諾

根據買賣協議，賣方向買方同意授予該物業現有租賃協議的承租方(為本公司的間接全資附屬公司)權利，令承租方於租期屆滿時可全權酌情重續現有租賃協議，為期最多五(5)年，提供予承租方的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

收購協議須待下列條件達成(或(如適用)獲豁免)後方告完成，其中包括：—

- (1) 按照GEM上市規則、本公司的章程文件及一切適用法例及法規的規定，董事通過有關批准買賣協議及據此擬進行的交易的普通決議案；
- (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交割時或之前在各重大方面仍然真實、準確及不誤導；
- (4) 於交割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。

買方可於交割前任何時間以向賣方發出通知的方式全權酌情豁免上述條件(2)至(4)，有關豁免可能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，先決條件(1)及(2)已達成。

交割

交割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件達成（或獲豁免）後三(3)個營業日內（或各訂約方所協定的其他日期）。

於交割後，目標公司的股份將由賣方及本公司（通過買方）分別擁有70%及30%，本公司將透過買方的進一步控制以保持於目標公司更為穩定的持股百分比，於交割後，本公司於目標公司的30%股權的性質將繼續於本集團綜合財務報表內按權益法入賬。

有關目標公司的資料

目標公司為浩晉創建有限公司，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），由賣方及買方分別擁有87%及13%。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2025年2月28日的未經審核資產淨值約為0.6百萬港元。目標公司的財務資料如下：

	截至2023年 3月31日止年度 (經審核) 概約 千港元	截至2024年 3月31日止年度 (經審核) 概約 千港元
收益	1,704	1,704
除稅前淨溢利	699	683
除稅後淨溢利	606	588

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2025年2月28日的市場價值為68.0百萬港元。

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，從事寶石鑲嵌珠寶及黃金珠寶產品零售。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意義。董事會認為旗艦店是本集團的基石，前景光明。訂立買賣協議後，倘目標公司與創輝珠寶金行有限公司（本公司的間接全資附屬公司及現有租賃協議的承租方）重續現有租賃協議，則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（通過買方）於交割時擁有目標公司的股本將從13%增加至30%，本公司應佔目標公司的溢利預期會增加並可在較大程度上抵銷創輝集團控股有限公司向目標公司支付的租金成本。

鑑於上文所述，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的整體利益。由於傅鎮強先生為收購事項的賣方，根據證券及期貨條例第XV部，張麗玉女士及傅雲玲女士（分別為賣方之配偶及姐姐）被視為擁有賣方所持有165,000,000股股份（佔本公司股本的55%）的權益，傅鎮強先生、張麗玉女士及傅雲玲女士各自被視為於收購事項中擁有重大權益，因此須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，概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，並須遵守GEM上市規則第19章下的通知及公告規定。

於本公告日期，目標公司的股份由賣方及買方分別擁有87%及13%。此外，賣方亦為本公司的控股股東(定義見GEM上市規則)，間接持有已發行股本的55%。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，惟獲豁免遵守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的規定。

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	買方根據買賣協議從賣方收購銷售股份
「董事會」	指	董事會
「交割」	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，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9.7百萬港元
「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2025年4月10日的買賣協議，內容有關收購事項
「銷售股份」	指	賣方所持有17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17%
「SFO」	指	證券及期貨條例
「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及買方分別擁有87%及13%
「賣方」	指	傅鎮強先生

「港元」 指 港元，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，2025年4月10日

於本公告日期，執行董事為傅鎮強先生、張麗玉女士、傅雲玲女士及傅浩瀚先生；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聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>「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。