

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)

有關
須予披露及關連交易
收購目標公司的17%已發行股本
之補充公告

茲提述創輝珠寶集團控股有限公司（「本公司」）日期為2025年4月10日之公告（「該公告」），內容有關收購事項之須予披露交易。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者俱有相同涵義。

誠如該公告所揭露，代價9.7百萬港元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。

董事會謹此就估值情況向股東及準投資者提供以下補充資料：

於獨立估值師進行估值過程中，帳面淨值為約11.5百萬港元的該物業，按2025年2月28日物業當前市場公允值68.0百萬港元進行重估後，錄得估值溢價約56.5百萬港元。該重估反映了該物業自收購以來的升值。

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，且認為收購事項乃本集團日常及日常業務過程中進行。

獨立估值師所進行的估值使用及採納了以下方法、假設及可比性：

估值方法：

該物業乃採用直接比較法進行估值，假設該物業以現有狀態且處於空置狀態出售，並參考相關市場上的可比銷售交易。比較是基於可比較房產的實際交易中實現的對價。對具有相似規模、特徵和位置的可比較房產進行分析，並仔細權衡每個房產各自的優缺點，以得出公平的價值比較。

假設：

估價乃假設業主以現有狀態在市場上出售物業，而沒有享有遞延期限合約、回租、合資、管理協議或任何會影響該等物業價值的類似安排。此外，並無考慮任何涉及或影響房產銷售的選擇權或優先購買權，亦無考慮將房產批量出售或出售給單一買家。

可比性：

該物業的總建築面積約為589平方英尺(另設閣樓約475平方英尺及庭院及盥洗室約133平方英尺)並位於荃灣。獨立估價師已識別並考慮了市場上位於荃灣的三處可比店鋪，其可銷售面積為183平方英尺，315平方英尺及590平方英尺(代價分別為21,500,000港元、26,125,000港元及38,000,000港元)，以對該物業進行估值。

根據上述可比較物業，獨立評估師已根據成交年期、建築年齡、規模、位置和交通便利性等因素進行調整。

本公司謹此補充，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於目標公司由賣方成立，因此銷售股份並無原始收購成本。

本公司謹此進一步補充，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利益）已就收購事項的相關董事會決議案放棄投票。

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5月12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。