

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25%已發行股本

於2026年5月13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25%，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。

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，買方及傅丹玲女士（賣方之姐姐及董事）分別擁有約76%，約20%及約4%。此外，賣方亦為本公司的控股股東（定義見GEM上市規則），持有已發行股本的46.11%，其中0.28%由彼直接持有，45.83%則根據《證券及期貨條例》第XV部被視為擁有權益。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，張麗玉女士及傅丹玲女士（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45.83%）的權益，傅鎮強先生、張麗玉女士及傅丹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2026年5月13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25%，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：2026年5月13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，買方及傅丹玲女士（賣方之姐姐及董事）分別擁有約76%，約20%及約4%。此外，賣方亦為本公司之控股股東（定義見GEM上市規則），持有46.11%已發行股本，其中0.28%由彼直接持有，45.83%則根據《證券及期貨條例》第XV部被視為擁有權益。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8.8百萬港元出售銷售股份。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25%。

代價基準

代價8.8百萬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35.2百萬港元，包括(i)於2026年3月31日根據香港財務報告準則編製的目標公司的負債淨值約9.8百萬港元；及(ii)獨立專業估值師於2026年3月31日作出該物業的估值溢價約45.0百萬港元。

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、傅丹玲女士（賣方之姐姐及董事）及本公司（通過買方）分別擁有約51%、約4%及約45%。本公司可透過對買方的控制保持於目標公司的穩定持股百分比。由於本公司已於綜合財務報表中採用權益法核算其於目標公司現有的20%股權，因此於完成後，本公司將繼續採用權益法核算經擴大後的45%股權。

有關目標公司的資料

目標公司為卓薈珠寶有限公司，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10,000股每股面值1.00港元的股份（是其全部已發行股本），由賣方，買方及傅丹玲女士（賣方之姐姐及董事）分別擁有約76%，約20%及約4%。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2026年3月31日的未經審核負債淨值約為9.8百萬港元。目標公司的財務資料如下：

	截至2025年 3月31日止年度 (經審核) 概約 千港元	截至2026年 3月31日止年度 (未經審核) 概約 千港元
收益	1,260	1,260
除稅前淨(虧損)溢利	(399)	487
除稅後淨(虧損)溢利	(483)	402

有關該物業的資料

該物業屬商業處所，位於香港九龍高山道72、72A、72B、72C、72D、74、76、78、82、84、86及88號、江西街第9號富怡閣地下6-13號舖。根據獨立專業估值師所發出的估值報告，該物業於2026年3月31日的市場價值為55.4百萬港元。

有關該物業的估值

獨立估值師已對該物業進行估值。根據獨立專業估值師所發出的估值報告，該物業於2026年3月31日的市場價值為55.4百萬港元。

於獨立估值師進行估值過程中，賬面淨值為約10.4百萬港元的該物業，按2026年3月31日物業當前市場公允值55.4百萬港元進行重估後，錄得估值溢價約45.0百萬港元。該重估反映了該物業自收購以來的升值。

(a) 估值方法

取得物業市場價值有三種普遍接受的方法，分別為市場法／直接比較法、收益法（期限及還原法）以及成本法（折舊重置成本法）。每種方法各有其適用的一種或多種情況，有時亦會同時採用兩種或以上的方法。

市場法／直接比較法

直接比較法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資比較銷售交易。比較是基於可資比較物業的實際交易中實現的對價。對具有相似規模、特徵及位置的可資比較物業進行分析，並仔細權衡每個物業各自的優缺點，以得出公平的價值比較。

收益法（期限及還原法）

我們採用收益法對物業進行估值，當中考慮了物業來自現有租約及／或現行市場可達致的收益之期限收益率與還原收益率，並已適當考量租約所帶來的還原收益潛力。其後，我們將相關收益以適當的資本化率進行資本化，以釐定市場價值。資本化率是透過比對相關已發佈的研究報告中所載的收益率數據，以及現有租約的租金與同等級及同地區可比物業的市場租金分別得出。

成本法 (折舊重置成本法)

折舊重置成本法 (「**DRC法**」) 是基於對土地現有用途的市場價值作出估算，加上現有建築物的重置成本，再扣除因實體損耗及各類相關形式的老化與優化因素而產生的扣減。實務上，由於缺乏市場可比實例，DRC法可作為專門物業的市場價值的替代方法。我們的估值並不一定代表物業出售時所能實現的金額，且DRC法須視乎相關業務是否具備足夠的盈利能力。

所選用的估值方法

由於市場上能夠識別出足夠的可比交易，從而促成有意義的比較，並形成可靠的價值意見，故獨立估值師採納直接比較法。

- 該物業為零售商舖，市場上存在充足的可資比較銷售案例。直接比較法最能反映市場參與者對同類物業的定價邏輯；
- 該物業目前部分由本集團用作其總部辦公室及線上業務展示廳，並非以賺取穩定租金收入為主要持有目的。收益法不能完整反映其市場價值，因為自用物業並無產生直接租金收入；
- 折舊重置成本法無法體現該物業的區位價值及稀缺性，且無法反映市場供求因素，故不適合用於已建成商業物業的估值。

(c) 估值假設

估值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物業銷售的認購權或優先購買權，亦無考慮將物業批量出售或出售給單一買家。

在本估值中，並未就任何涉及物業的費用、按揭或欠款，亦未就進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出扣減或撥備。除非另有說明，否則均假設該物業不存在任何可能影響其價值的產權負擔、限制及具繁重性質的支出。

(d) 可資比較案例

獨立估值師已識別並考慮了市場上位於紅磡區的三處可資比較店舖，以對該物業進行估值：

- 一間位於紅磡漆鹹道的地舖，實用面積約374平方呎，於2024年5月成交，成交價為7,000,000港元，平均單價約為每平方呎18,717港元。
- 一間位於紅磡差館裏的地舖，實用面積約241平方呎，於2025年5月成交，成交價為8,690,000港元，平均單價約為每平方呎36,058港元。
- 一間位於紅磡民泰街的地舖，實用面積約72平方呎，於2025年11月成交，成交價為2,800,000港元，平均單價約為每平方呎38,889港元。

(e) 主要調整因素

根據上述可資比較物業，獨立估值師已就以下因素作出調整：

調整因素	調整理由及方向
時間調整	根據差餉物業估價署的零售物業價格指數，時間調整已反映由可比交易日期至估值日期2026年3月31日期間，香港商舖價格的變動。
樓齡調整	樓齡較新的物業通常因維護成本較低及結構狀況較佳而享有價格溢價。
面積調整	一般而言，較大面積的商舖因潛在買家群體較小，其單位價格每平方呎往往較低。
位置	目標物業位於高山道與江西街交界。臨街面較寬及位於十字路口的物業通常具有更高的商業價值。更優越的位置及交通便利程度會帶來較高的物業價值。

經考慮上述調整因素，並取調整後單價的平均值後，獨立估值師得出目標物業於2026年3月31日的市場價值為55.4百萬港元。

(f) 估值師的資格

就獨立估值師而言，獨立估值師的董事王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務學會會員。彼具備逾20年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗以及逾15年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲－巴布亞新幾內亞、泰國、柬埔寨、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比（阿聯酋）、烏克蘭及約旦之相關經驗。獨立估值師具備對本物業進行估值的必要資格。

本次估值乃按照英國皇家特許測量師學會發佈的《RICS估值－全球準則》以及國際估值準則理事會發佈的《國際估值準則》當中所載的規定編製。

(g) 估值溢價說明

該物業的賬面淨值約為10.4百萬港元，而估值約為55.4百萬港元，錄得估值溢價約45.0百萬港元（溢價率約432.7%）。該溢價主要反映以下因素：

- **區域商業環境提升：**自該物業收購以來，土瓜灣地區的商業氛圍持續改善，周邊零售活動趨於活躍；
- **基礎設施改善：**港鐵屯馬線土瓜灣站通車後，該區域的交通可達性大幅提升，帶動沿線物業價值重估；
- **物業稀缺性：**該物業位於高山道與江西街交界的地面商鋪，在同區具備一定的稀缺性。

(h) 估值局限及敏感度分析

獨立估值師指出，直接比較法依賴於可資比較交易的可獲得性及準確性。估值結果對可資比較案例的選取及調整幅度具有敏感性。根據獨立估值師的評估，倘可資比較案例的單位價格假設變動 $\pm 10\%$ ，在其他因素不變的情況下，目標物業的估值將相應變動約 ± 5.5 百萬港元（即介乎約49.9百萬港元至60.9百萬港元之間）。

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一般業務過程中進行。

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。

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。

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（現時用作本公司的總部辦公室及線上業務展示廳）的位置對本集團在香港的線上業務屬重大意義。訂立買賣協議後，倘目標公司與創輝集團控股有限公司（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，從而穩定香港線上業務的溢利。此外，由於本公司（通過買方）將於交割時擁有目標公司的股本從20%增加至45%，本公司應佔目標公司的溢利可在一定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，張麗玉女士及傅丹玲女士（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45.83%）的權益，傅鎮強先生、張麗玉女士及傅丹玲女士各自被視為於收購事項中擁有重大權益，已就收購事項的相關董事會決議案放棄投票。

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，買方及傅丹玲女士(賣方之姐姐及董事)分別擁有約76%，約20%及約4%。此外，賣方亦為本公司的控股股東(定義見GEM上市規則)，持有已發行股本的46.11%，其中0.28%由彼直接持有，45.83%則根據《證券及期貨條例》第XV部被視為擁有權益。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8.8百萬港元
「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2026年5月13日的買賣協議，內容有關收購事項
「銷售股份」	指	賣方所持有2,500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25%
「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	卓薈珠寶有限公司，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，買方及傅丹玲女士分別擁有約76%，約20%及約4%
「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，2026年5月13日

於本公告日期，執行董事為傅鎮強先生、張麗玉女士、傅丹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。