

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈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。



Amuse Group Holding Limited 佰悅集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8545)

主要交易 收購物業

收購事項

董事會宣佈，於二零二零年八月十七日(聯交所交易時段後)，買方(本公司一間全資附屬公司)與賣方(一名獨立第三方)就收購該等物業訂立臨時協議，代價為31,382,000港元。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一個或多個適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，因此須根據GEM上市規則第19章遵守申報、公佈及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准臨時協議、收購事項及其項下擬進行的交易。由於概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，故股東毋須於股東特別大會上就批准收購事項的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)臨時協議及收購事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)該等物業的獨立物業估值報告；及(iv)召開股東特別大會通告的通函，預期將於二零二零年九月四日或之前寄發予股東。

董事會宣佈，於二零二零年八月十七日(聯交所交易時段後)，買方(本公司一間全資附屬公司)與賣方(一名獨立第三方)就收購該等物業訂立臨時協議，代價為31,382,000港元。

臨時協議

日期：二零二零年八月十七日(聯交所交易時段後)

賣方：健諾有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其關聯人士(定義見GEM上市規則)並無關聯。

買方：D4 Toys (Oversea) Co., Ltd，本公司一間全資附屬公司。

待收購物業：位於新界荃灣德士古道120號安泰國際中心28樓之第1號、2號、3號及4號工作室；及位於新界荃灣德士古道120號安泰國際中心1樓之第7號車位。

該等物業將按「現狀」基準收購。

代價

代價31,382,000港元由賣方與買方經參考該等物業估值32,000,000港元後，按一般商業條款及經公平磋商後釐定。代價須由買方按下列方式付予賣方：

- (i) 買方於簽訂臨時協議後向賣方支付初步按金1,200,000港元；
- (ii) 買方於二零二零年九月七日或之前向賣方支付進一步按金1,938,200港元；
及
- (iii) 買方於收購事項完成後(二零二零年十一月三十日或之前)向賣方支付結餘28,243,800港元。

收購事項的正式協議須於二零二零年十月十五日或之前或訂約方協定之較後日期簽訂。

董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理及按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

代價將以本集團可獲得的銀行融資及／或內部資源撥付。

完成

收購事項將於二零二零年十一月三十日或之前完成。賣方須於完成後給予買方該等物業的空置管有權。關於第3號工作室及第7號車位，買方同意按現有租賃所規限購買上述物業。

倘買方未能根據臨時協議完成收購事項，有關按金(在買方已根據臨時協議支付的範圍內)將被賣方沒收，而賣方不得就因買方違反臨時協議而產生的任何負債及／或損失向買方提出訴訟。

倘賣方於收到根據臨時協議支付之按金後未能按協議所載的方式完成出售，賣方須即時賠償買方相等於有關按金之金額，作為算定損害賠償，並須退還按金，而買方不得就申索損害賠償或執行強制履行令而採取任何進一步行動。

該等物業的資料

該等物業包括(i)位於新界荃灣德士古道120號安泰國際中心28樓之第1號、2號、3號及4號工作室；及(ii)位於新界荃灣德士古道120號安泰國際中心1樓之第7號車位。根據第3號工作室及第7號車位的現有租賃安排，該等物業目前的月租分別為24,000港元及4,000港元(不包括政府差餉及管理費)，租期分別於二零二零年十一月三十日及二零二一年七月三十一日屆滿。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，租戶為獨立第三方。

進行收購事項的理由

本集團主要從事設計、市場推廣、分銷及零售銷售玩具及相關產品。

本集團一直探索投資機會，以期提高本公司及股東的整體回報。本公司董事及高級管理層一直審視香港現行的房地產市場。收購事項代表將資金分配至與本集團涉及玩具及相關產品的核心主要業務無關的創收資產。本集團擬將該等物業出租賺取租金收入，以作投資用途。董事認為，收購事項帶來租金收入及潛在資本增值，對本集團而言屬有利。董事認為，收購事項(包括代價)的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合股東及本公司的整體利益。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一個或多個適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，因此須根據GEM上市規則第19章遵守申報、公佈及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准臨時協議、收購事項及其項下擬進行的交易。由於概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，故股東毋須於股東特別大會上就批准臨時協議、收購事項及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)臨時協議及收購事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)該等物業的獨立物業估值報告；及(iv)召開股東特別大會通告的通函，預期將於二零二零年九月四日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下含義：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 買方收購該等物業 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 佰悅集團控股有限公司(股份代號：8545)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市 |
| 「代價」 | 指 | 收購該等物業的購買價31,382,000港元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准臨時協議、收購事項及據此擬進行的交易 |
| 「GEM上市規則」 | 指 | 聯交所GEM證券上市規則 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關聯人士(定義見GEM上市規則)且與彼等並無聯繫的獨立第三方 |
| 「該等物業」 | 指 | 位於新界荃灣德士古道120號安泰國際中心28樓之第1號、2號、3號及4號工作室；及位於新界荃灣德士古道120號安泰國際中心1樓之第7號車位 |
| 「臨時協議」 | 指 | 買方與賣方就買賣該等物業訂立日期為二零二零年八月十七日的臨時協議 |

| | | |
|-------|---|--|
| 「買方」 | 指 | D4 Toys (Oversea) Co., Ltd，本公司一間全資附屬公司 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股0.01港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份的持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 健諾有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及一名獨立第三方 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
佰悅集團控股有限公司
 主席兼執行董事
李偉強

香港，二零二零年八月十七日

於本公佈日期，董事會由執行董事李偉強先生、杜海斌先生及李桂芳女士；以及獨立非執行董事余沛恒先生、董文先生及周緻玲女士組成。

本公佈的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。全體董事願就本公佈的資料共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以致令本公佈所載的任何陳述或本公佈產生誤導。

本公佈將於聯交所網站www.hkexnews.hk、GEM網站www.hkgem.com內「最新公司公告」一頁(於刊發日期起計最少保存七天)及本公司之網站www.amusegroupholding.com內刊發。