

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有佰悅集團控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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 及 股東特別大會通告

---

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至7頁。本公司謹訂於二零二零年十一月五日上午十一時正假座香港荃灣灰窰角街24-32號美德大廈3A樓A-C室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第33至35頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，敬請將隨附代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函將由登載日期起於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁最少保留七天，並登載於本公司網站[www.amusegroupholding.com](http://www.amusegroupholding.com)。

本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文版為準。

二零二零年十月二十日

---

## 香港聯合交易所有限公司 GEM 的特色

---

GEM的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。GEM的較高風險及其他特色意味著GEM較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	8
附錄二 — 該等物業的未經審核財務資料 .....	10
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料 .....	14
附錄四 — 估值報告 .....	20
附錄五 — 一般資料 .....	26
股東特別大會通告 .....	33

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方收購該等物業
「該等公佈」	指	本公司日期分別為二零二零年八月十七日及二零二零年八月十九日的公佈及補充公佈，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	佰悅集團控股有限公司，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	為批准收購事項而將予召開的股東特別大會
「正式協議」	指	買方與賣方將就買賣該等物業而訂立的正式買賣協議
「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
「港元」	指	港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「最後可行日期」	指	二零二零年十月十四日，即本通函刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期

---

## 釋 義

---

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股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



**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)

執行董事：

李偉強先生(主席兼行政總裁)

杜海斌先生

李桂芳女士

獨立非執行董事：

周緻玲女士

董文先生

余沛恒先生

註冊辦事處：

P.O. Box 1350

Clifton House

75 Fort Street

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

荃灣

灰窰角街24-32號

美德大廈

3A樓A-C室

敬啟者：

**主要交易**  
**收購物業**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述該等公佈。

本通函旨在向股東提供有關收購事項的資料，並提供股東特別大會通告，大會目的為批准臨時協議、收購事項及據此擬進行的交易。本通函載有(其中包括)(i)臨時協議及收購事項的進一步資料；(ii)本集團的財務資料；(iii)該等物業的獨立估值報告；及(iv)召開股東特別大會的通告。

---

## 董事會函件

---

### 2. 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。

#### 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，以及按賣方所提供的現有資料，健諾有限公司分別由(i)香港上市公司宏安地產有限公司(「宏安」)間接持有40%，而宏安則由宏安署理行政總裁兼執行董事鄧清河先生及彼之配偶游育燕女士擁有75%；及(ii)羅珠雄先生及鄧碧金女士合共間接持有60%，彼等均為獨立第三方。

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；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 買方已於二零二零年九月七日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。

正式協議須於二零二零年十一月十六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，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。

### 收購事項的財務影響

預期於收購事項完成後，總資產將減少約381,000港元，包括投資物業增加約34,049,000港元，被銀行存款及現金(即代價31,382,000港元連同收購事項的其他直接應佔成本約3,048,000港元(包括印花稅約2,667,000港元以及法律及專業費用約381,000港元)的總額)減少約34,430,000港元所抵銷。進一步詳情請參閱本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料。

經考慮到來自該等物業的租金收入後，本集團的盈利預期將因收購事項而增加。

### 3. 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。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，以及按賣方所提供的現有資料，健諾有限公司分別由(i)香港上市公司宏安地產有限公司(「宏安」)間接持有40%，而宏安則由宏安署理行政總裁兼執行董事鄧清河先生及彼之配偶游育燕女士擁有75%；及(ii)羅珠雄先生及鄧碧金女士合共間接持有60%，彼等均為獨立第三方。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

### 4. 推薦建議

經考慮上文所載的理由後，董事認為收購事項的條款誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，批准收購事項及據此擬進行之交易。

### 5. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

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  
謹啟

二零二零年十月二十日

## 1. 財務概覽

本集團截至二零二零年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表及本集團截至二零二零年六月三十日止三個月的未經審核簡明綜合財務資料連同其相關附註於以下文件中披露：

- 本集團於二零二零年八月十三日刊發的截至二零二零年六月三十日止三個月的第一季度報告(第5至28頁)<sup>附註1</sup>；
- 本集團於二零二零年六月二十四日刊發的截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(第57至148頁)<sup>附註2</sup>；
- 本集團於二零一九年六月二十八日刊發的截至二零一九年三月三十一日止年度的年報(第56至144頁)<sup>附註3</sup>；及
- 本集團於二零一八年六月二十九日刊發的截至二零一八年三月三十一日止年度的年報(第56至140頁)<sup>附註4</sup>。

## 2. 債務聲明

於二零二零年八月三十一日(即本通函付印前債務聲明之最後可行日期)營業結束時，本集團未償還債務包括有抵押銀行借款約3,579,000港元及租賃負債約4,707,000港元。

未償還有抵押銀行借款乃由本集團一間附屬公司所擁有的物業作擔保及抵押，租賃負債乃由租金按金作抵押。

除上文所述者或本通函其他部分所披露者外，於二零二零年八月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後可行日期)營業結束時，除集團內部負債外，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的貸款資本、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、銀行透支、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

附註：

1. [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0813/2020081301463\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0813/2020081301463_c.pdf)
2. [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0624/2020062401495\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0624/2020062401495_c.pdf)
3. [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0628/gln20190628178\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0628/gln20190628178_c.pdf)
4. [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0629/gln20180629308\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0629/gln20180629308_c.pdf)

董事確認，於二零二零年八月三十一日(即本債務聲明之最後可行日期)，除上文披露者外，本集團並無任何已發行而尚未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款、債務、按揭及押記、或然負債及擔保。

### 3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來直至最後可行日期(包括該日)出現任何重大不利變動。

### 4. 營運資金充足性

經計及本集團可得的財務資源，包括內部產生的資金及本集團可得的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況(如發生任何不可抗力事件，包括(在不限制其一般性原則下)任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工)下，本集團具備充裕營運資金，足以應付其由本通函刊發日期起計至少未來12個月的現時所需。

### 5. 本集團的財務及經營前景

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。

如本集團截至二零二零年六月三十日止三個月的第一季度報告所披露，本集團於上述期間的財務表現受市況放緩所影響。因此，本集團將積極尋求潛在商機並探索將本集團之網絡擴展至ACG手辦玩具市場以外的可能性，以拓闊本集團的收入來源及為股東增值。考慮到香港物業市場相對疲弱，董事認為收購事項為此類潛在商機。

展望未來，倘出現機會，本集團將探索投資機會以進一步豐富及拓展本集團收益來源，並為股東帶來回報及長期價值。

**該等物業之損益表**

根據GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條，有關該等物業之可分辨淨收入流或資產估值於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止過往三個財政年度及二零二零年四月一日至二零二零年六月三十日期間（「**相關期間**」）之損益表，須經由核數師或申報會計師審閱，以確保該等資料已妥善編製及來自相關簿冊及記錄，並須載於本通函內。

賣方為健諾有限公司，為一家在香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資，於本通函日期分別由(i)宏安地產有限公司（「**宏安**」）間接擁有40%；及(ii)羅珠雄先生及鄧碧金女士合共間接擁有60%。

誠如本公司日期為二零二零年八月十七日的公告所披露，根據賣方提供的資料，該等物業受若干租賃所規限。本公司已向賣方取得有關該等物業的現有租賃的租賃協議副本（「**租賃協議**」）。除租賃協議外，(i)賣方並無進一步提供任何財務分項資料的詳盡明細；及(ii)賣方並未授權本公司查閱該等物業的相關賬冊和記錄或其他財務資料，包括直接成本及其他開支，以編製相關期間該等物業的財務資料，從而嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條的規定，理由是該等賬冊和記錄或其他財務資料包含其他屬機密及與收購事項無關的資料。

因此，本公司已申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條。

該等物業於本公司各相關期間的財務資料（載於下文）由董事編制，其僅以賣方所提供的租賃協議為依據，是該等物業的損益表的替代而並非有關損益表。因此，該等資料未必能完全反映於相關期間該等物業的表現。

根據租賃協議，該等物業於相關期間的租金收入總額載列如下：

	附註	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入總額	1	288	305	262	83	83

附註1：該等物業於相關期間的收入載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)
租金收入					
物業一	288	288	216	72	72
物業二	—	17	46	11	11
	288	305	262	83	83

附註：該等物業之租賃協議所得的租金收入總額。

在相關期間，物業一有兩份租賃協議。物業一現已出租予香港公平貿易動力有限公司，租期自二零一九年十二月一日至二零二零年十一月三十日，為期一年。自二零一九年十二月一日起，目前已付／將付予賣方的物業一月租(不包括差餉及樓宇管理費)為24,000港元。

在相關期間，物業二有一份租賃協議。物業二曾出租予LT Design Concepts Limited，租期自二零一八年十一月十三日至二零二零年十一月十二日，為期兩年，並於二零二零年七月三十一日提前終止。自二零一八年十一月十三日起，已付予賣方的物業二月租(不包括差餉及樓宇管理費)為3,800港元。現時，物業二已出租予中天科技國際有限公司，租期自二零二零年八月一日至二零二一年七月三十一日，為期一年。自二零二零年八月一日起，目前已付／將付予賣方的物業二月租(不包括差餉及樓宇管理費)為4,000港元。

附註2：根據租賃協議，燃氣費、水費、電話費、電費及空調費以及所有其他由該等物業直接產生的支出應由租戶承擔，而該等物業的政府地租及差餉、管理費及利得稅應由賣方承擔。租賃協議所產生的印花稅應由租戶及賣方(作為業主)等額分擔。

附註3：根據賣方所提供的資料，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止財政年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止三個月，該等物業的管理費分別約為47,000港元、47,000港元、47,000港元、12,000港元及12,000港元。

附註4：根據香港特別行政區政府差餉物業估價署網站的公開資料，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止財政年度以及截至二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日止三個月，就該等物業已付及應付的政府地租及差餉總額估計分別約為739,000港元、739,000港元、739,000港元、185,000港元及185,000港元。

附註5：除租賃協議及其他公開資料外，董事並無查閱有關該等物業的其他財務資料。由於彼等所得資料有限，根據租賃協議及本公司管理層的經驗，董事估計，其他由賣方每月支付的開支（如保險費用和維修及保養開支）低微，且董事認為省略有關其他每月開支不會對財務資料造成重大影響。因此，概無其他開支（如保險費用和維修及保養開支）計入上述財務資料。

附註6：除本公司未能向賣方取得的財務資料外，上文所載該等物業的財務資料乃採用與本公司大體上一致的會計政策編製。

附註7：董事認為，缺少該等物業淨收入流的損益表不會使本通函出現重大不完整或具有誤導或欺騙成份。

本公司已委聘本公司之核數師致同（香港）會計師事務所有限公司，以按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港相關服務準則》第4400號「就財務資料執行商定程序的應聘工作」，就相關期間租賃該等物業的租金收入總額執行若干商定程序。

該等程序僅為協助董事評估來自該等物業的租金收入總額之準確性而進行，並總結如下：

- (i) 取得由本公司管理層所編製，該等物業於相關期間的租金收入總額總結（「**租金收入總額總結**」），並核對數字準確度。如本公司管理層所述，租金收入總額總結的資料乃摘錄自賣方所提供的租賃協議；
- (ii) 將本附錄所載的租金收入總金額與租金收入總額總結作出比較；及
- (iii) 將租金收入總額總結所示的租賃期間及每月租金之詳情與本公司管理層所提供之各租賃協議作出比較。

根據本公司核數師獲得的資料及文件，彼等核對得知：

- (i) 就上述程序(i)而言，核數師得知租金收入總額總結之數字準確；
- (ii) 就上述程序(ii)而言，核數師得知本附錄所載的租金收入總額與租金收入總額總結所載者一致；及
- (iii) 就上述程序(iii)而言，核數師得知租金收入總額總結所示的租賃期間及每月租金之詳情與本公司管理層提供予核數師之各租賃協議所載者一致。

核數師按照本公司與核數師的相關應聘函件所載執行上述商定程序，並按照商定程序向董事呈報其事實調查結果。根據本公司與核數師的相關應聘函件之條款，任何第三方不應使用或倚賴所呈報事實調查結果作任何用途。

由致同(香港)會計師事務所有限公司就上述所執行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱應聘服務準則》、《香港審驗應聘服務準則》或《香港投資通函呈報應聘準則》進行的審驗應聘工作，因此，本公司核數師不會就於本通函披露的該等物業之未經審核財務資料以及相關期間的租金收入總額提供保證。

### 該等物業的估值

由於本公司尚未從賣方取得該等物業的估值報告，故並無在本通函內披露該等物業於相關期間內每個財政年度年結日及期間結算日的估值。作為替代，經獨立估值師評估的該等物業於二零二零年八月十四日的估值報告已予編製並載於本通函附錄四。

**A. 本集團的未經審核備考財務資料**

下文呈列之未經審核綜合資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)已編製，以供說明收購該等物業(收購該等物業稱為「收購事項」)對本集團的資產及負債之影響，猶如本通函所定義的收購事項已於二零二零年三月三十一日完成。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能反映實際完成收購事項時本集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料已根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第19.67條編製，以供說明收購事項之財務影響，猶如收購事項已於二零二零年三月三十一日完成。未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料作出。

未經審核備考財務資料已根據本集團於二零二零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的已刊發年報)，並對收購事項作出(i)直接歸因於收購事項及與未來事件或決策無關之備考調整及(ii)具有事實憑據之備考調整後(猶如收購事項已於二零二零年三月三十一日完成)編製。

本集團未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的本集團歷史財務資料、本通函附錄二所載的該等物業的未經審核財務資料及本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

## B. 本集團於二零二零年三月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債報表

	本集團於	備考調整		本集團於
	二零二零年 三月三十一日 的資產負債表 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	收購事項後 千港元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	–	34,049	–	34,049
物業、廠房及設備	26,299	–	–	26,299
遞延稅項資產	30	–	–	30
其他應收款項	1,298	–	–	1,298
	<u>27,627</u>	<u>34,049</u>	<u>–</u>	<u>61,676</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	3,249	–	–	3,249
貿易及其他應收款項	57,556	–	–	57,556
可收回即期稅項	1,424	–	–	1,424
銀行存款及現金	115,102	(34,049)	(381)	80,672
	<u>177,331</u>	<u>(34,049)</u>	<u>(381)</u>	<u>142,901</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	22,757	–	–	22,757
銀行貸款	3,639	–	–	3,639
租賃負債	3,471	–	–	3,471
應付即期稅項	1,356	–	–	1,356
	<u>31,223</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>31,223</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>146,108</u>	<u>(34,049)</u>	<u>(381)</u>	<u>111,678</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>173,735</u>	<u>–</u>	<u>(381)</u>	<u>173,354</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	2,915	–	–	2,915
遞延稅項負債	626	–	–	626
	<u>3,541</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,541</u>
<b>資產淨值</b>	<u>170,194</u>	<u>–</u>	<u>(381)</u>	<u>169,813</u>

**C. 本集團未經審核備考財務資料附註**

1. 有關數字摘錄自本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的已刊發年報所載的二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況表。
2. 調整乃為反映(i)按固定收購價31,382,000港元進行的收購事項，根據本通函第1頁所載基準釐定及(ii)印花稅相關成本2,667,000港元，為收購事項的直接相關成本。估計收購成本總額為34,049,000港元。

該等物業將由本集團持有，用於出租賺取租金收入，因此該等物業被分類為投資物業，其初步按成本計量，其後按公平值計量。投資物業的公平值變動將於損益確認。

就本通函附錄四所載獨立估值師所進行有關該等物業的估值而言，該等物業於二零二零年八月十四日的估值為32,000,000港元，與收購價31,382,000港元相若。

3. 有關調整反映就收購事項支付估計法律及專業費用約381,000港元。有關調整並無持續效應。
4. 概無作出任何調整以反映本集團的經營業績或其於二零二零年三月三十一日後訂立的任何其他交易。

**D. 未經審核備考財務資料之報告**

以下為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。

**獨立申報會計師對未經審核備考財務資料編製之鑒證報告****致佰悅集團控股有限公司之董事**

吾等已完成鑒證委聘，謹就佰悅集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)董事(「董事」)編製的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二零年十月二十日之通函(「通函」)第14至16頁所載於二零二零年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債報表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於本通函第14至16頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購該等物業(「收購事項」)對 貴集團於二零二零年三月三十一日的財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零二零年三月三十一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零二零年三月三十一日(核數師報告刊發之日)止年度的綜合財務報表。

**董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第19.67段的規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

**吾等的獨立性及質素控制**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行採用香港會計師公會頒佈的香港質素控制準則第1號「事務所進行財務報表審計及審閱及其他鑒證及相關服務委聘的質素控制」，並相應設有全面的質素控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據GEM上市規則第7.31(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於過往吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證準則第3420號「受聘鑒證以就招股章程所載備考財務資料的編製作出報告」進行委聘。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據GEM上市規則第7.31段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是次受聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行鑒證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或該交易已於經選定較早日期發生，以供說明之用。故此，吾等概不就該事項或交易於二零二零年三月三十一日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出的報告的合理受聘鑒證，執行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及

- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料的調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘狀況。

聘約亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

### 意見

吾等認為：

- (a) 本公司董事所編製之未經審核備考財務資料根據所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，調整屬合適。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

吳嘉江

執業證書編號：P06919

香港，二零二零年十月二十日

以下為獨立估值師環亞物業顧問有限公司就香港房地產於本報告日期的估值而發出的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



**AA Property Services Ltd.**  
環亞物業顧問有限公司

Valuation . Agency . Auction . Investment Consultancy . Project & Building Management  
Estate Agent's Licence No. C-003730

九龍  
尖沙咀東  
麼地道61號  
冠華中心708室

檔案號碼：V200236

敬啟者：

關於：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1樓之第7號客貨車泊位（「該物業」）

**緒言**

吾等遵照閣下指示，就佰悅集團控股有限公司（下稱「貴公司」）一間全資附屬公司D4 Toys (Oversea) Co. Ltd.將予收購位於香港的該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於本報告日期的市值的意見。

## 市值的定義

吾等的估值乃吾等對市場價值的意見，就吾等所下定義而言，市場價值意指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買賣雙方於估值日期在知情、審慎及不受脅迫之情況下，進行公平交易達成的估計金額」。

## 估值基準及假設

物業權益按公開市場基準使用市場法進行估值，當中假設交吉銷售，據此，以與有關物業性質及特徵相似的物業銷售作為對照及分析，以達致適當的物業權益價值，而如屬適當，以將應收收入淨額資本化為基準，且計及潛在復歸收益之基準進行估值。為達致適當的物業權益價值，已就有關物業與可資比較物業於位置、規模及特徵各方面作出比較。

吾等的估值乃假設擁有人於公開市場上出售該物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該物業權益的價值。此外，吾等並無考慮任何有關或影響出售該物業權益的選擇權或優先購買權，亦無考慮就一次過出售或售予單一買家的物業權益作出折扣。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接受吾等獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、佔地及建築面積、樓齡及所有其他可影響物業權益價值的相關事宜的意見。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的佔地及建築面積。吾等已假設吾等獲提供或吾等所獲文件所示的佔地及建築面積均屬正確。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲悉所獲資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲充足資料以在知情的情況下達致意見，且並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

## 業權調查

吾等已就物業權益向香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無細察正本文件以核實所有權或查證是否存在任何未列於吾等所獲副本上的租賃修訂。所有文件及租約僅供參考之用，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。

## 實地視察

吾等已對隨附的估值證書所載物業進行外部視察，並在可能情況下對物業的內部進行視察，就此吾等已獲提供吾等為估值用途而要求的資料。該物業已由Alex Ng先生(持有測量學文憑，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗)於二零二零年八月七日視察。

吾等並無就該物業進行結構測量。然而，在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何樓宇設備進行測試。

## 估值標準

於是項估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章；及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)所載的所有規定。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

新界  
荃灣  
灰窰角街24-32號  
美德大廈  
3A樓A-C室  
佰悅集團控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
環亞物業顧問有限公司  
執行董事  
黎華枝  
MRICS, MHKIS, MCI Arb., RPS (GP)  
謹啟

二零二零年八月十四日

附註：黎華枝先生為特許估值測量師及自一九九一年起為環亞物業顧問有限公司合資格估值師，並對位於香港及中華人民共和國的物業估值擁有逾20年經驗。黎先生為名列於香港測量師學會根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則所刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併的通函及估值的物業估值師名單內。

## 估值概要

## 位於香港的持作投資物業

物業	於本報告日期 現況下的資本價值
新界 荃灣 德士古道120號 安泰國際中心 28樓之第1、2、3及4號工作室 及1樓之第7號客貨車泊位	32,000,000港元

## 估值報告

## 位於香港的持作投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於本報告日期 現況下的 資本價值
新界 荃灣 德士古道120號 安泰國際中心 28樓之第1、2、3及 4號工作室 及1樓第7號客貨車泊位	該物業包括位於一幢27 層高工業大廈28樓的四 個工業單位連同該處1樓 的一個客貨車泊位。  該大廈大概於一九九五 年落成。	於本報告日期，位於28 樓的第1、2及4號工作室 為空置，而第3號工作室 及位於1樓的第7號客貨 車泊位訂有多份租約， 屆滿日期最遲為二零 二一年七月三十一日。	32,000,000港元
荃灣市地段第124號 13,735份之520份	該四個工業單位的總樓 面面積為約632.48平方 米(或約6,808平方呎)， 而總實用面積則為約 469.34平方米(或約5,052 平方呎)。	於本報告日期，出租部 分每月可合共收取約 28,000港元租金。	

物業	概況及年期	佔用詳情	於本報告日期 現況下的 資本價值
	<p>根據《1988年新界土地契約(續期)條例》第6條，該物業的租期已延長至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該物業的年度地租相等於該物業應課差餉租值的3%。</p> <p>該物業位於現時荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/33(日期為二零一七年四月二十八日)規劃為「工業」用途的地區內。</p>	<p>該物業分別主要用作工作室及泊車用途。</p>	

## 附註：

1. 該物業的登記業主為健諾有限公司。
2. 根據自荃灣土地註冊處取得的土地登記冊，該物業具有以下(其中包括)產權負擔：  
  
日期為二零一九年九月二十五日，以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，摘要編號為19101702380149。
3. 該物業位於香港新界荃灣區德士古道，鄰近德士古道與楊屋道交界。該區域為發展成熟的工業區，主要由舊式及新式工業發展項目組成，附近有專營巴士、公共小巴及的士等公共交通配套。該物業離港鐵荃灣站約五分鐘車程。
4. 吾等為估值收集性質及特徵與該物業相似的可比較市場資料，即樓齡與其相近且位於相同地點的工業大廈的資料。此外，於收集及整理上述可比較交易時，吾等選擇交易日期與估值日期相近者。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 股本

於最後可行日期，本公司的法定股本包括10,000,000,000股普通股（價值100,000,000港元），而本公司的已發行股本包括1,000,000,000股普通股（價值10,000,000港元）。

於最後可行日期，本公司概無可能賦予持有人權利認購、轉換為或交換新股份的尚未行使期權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

## 3. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊的權益或淡倉，或根據有關董事進行證券交易的GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質／ 控股身份	所持普通股數目	佔本公司已發行 股本的百分比 (附註1)
李偉強先生(「李先生」) (附註1)	受控法團權益	485,000,000 (L) (附註2)	48.50%

附註：

1. 李先生透過其全資實益擁有公司Infinite Force Holdings Ltd (「Infinite Force」) (為485,000,000股股份的實益擁有人)於上述股份中擁有全部及實益權益。
2. 字母「L」指該人士於股份之好倉。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益**

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，持有佔本公司已發行股本5%或以上的本公司股份及相關股份的權益或淡倉的人士(董事除外)載列如下：

股東姓名／名稱	權益性質／ 控股身份	所持普通股數目	佔本公司已發行 股本的百分比
Infinite Force (附註1)	實益擁有人	485,000,000 (L) (附註2)	48.50%
方穎茵女士(「方女士」) (附註3)	配偶權益	485,000,000 (L) (附註2)	48.50%

附註：

1. Infinite Force為一間於二零一六年十月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，其由本公司主席及執行董事李先生全資實益擁有。因此，由於李先生於Infinite Force擁有100%股權，彼被視為於Infinite Force持有之485,000,000股股份中擁有權益。
2. 字母「L」指該人士於股份之好倉。
3. 方女士為李先生之配偶。根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為於李先生擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊的任何其他權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46條須另行知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何人士(上述董事或本公司主要行政人員除外)已經知會本公司於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而有關權益或淡倉須記錄於證券及期貨條例第336條所規定本公司存置的登記冊，或根據GEM上市規則第5.46條另行知會本公司及聯交所。

#### 4. 競爭權益

於最後可行日期，概無本集團董事、合規顧問(豐盛融資有限公司)及彼等各自之聯繫人於與本集團業務競爭或可能競爭(不論直接或間接)之業務中擁有權益。

#### 5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有或擬訂立僱主不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

#### 6. 董事於合約或資產的權益

於最後可行日期，

- (i) 概無董事於當中擁有重大權益且對本集團任何業務而言屬重大的合約或安排仍然存續；及
- (ii) 自二零二零年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表的日期)起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 7. 訴訟

於最後可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何可能會對本集團的經營業績或財務狀況有重大不利影響的尚未了結或被威脅提出的重大訴訟、仲裁或申索。

## 8. 專家資格及同意書

- (a) 以下為提供本通函所載意見或建議或聲明之專家之資格：

名稱	資格
環亞物業顧問有限公司	獨立合資格估值師
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

- (b) 於最後可行日期，上述各專家並無於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。
- (c) 於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日期)以來收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (d) 於最後可行日期，上述各專家已就以本通函刊行的形式及涵義轉載其報告或函件或引述其名稱及標誌發出同意書，而彼等迄今並無撤回其同意書。

## 9. 重大合約

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 臨時協議；
- (b) 佰好有限公司(本公司之全資附屬公司)與康鴻防護用品有限公司於二零二零年三月三十日訂立之合資協議，以共同成立一間擬在香港註冊成立之有限公司(據此佰好有限公司向合營企業注資3,000,000港元)，該公司將主要在香港及中華人民共和國(不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區)市場從事製造及銷售防護產品；及

- (c) 千值練國際有限公司(本公司之全資附屬公司)(為賣方)與Wan Kin Lun先生(為買方)於二零一九年七月三十一日訂立之正式協議，以買賣新界屯門屯門鄉事會路83號瓏門一期5座32樓J室，代價為10,800,000港元。

## 10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計14日(包括該日)內之任何營業日(公眾假期除外)之正常辦公時間上午九時三十分至下午六時三十分在本公司之香港主要營業地點(香港荃灣灰窰角街24-32號美德大廈3A樓A-C室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 臨時協議；
- (c) 本公司分別截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年的年報；
- (d) 本公司截至二零二零年六月三十日止三個月的第一季度報告；
- (e) 董事會函件，其全文載於本通函第3至7頁；
- (f) 有關該等物業的未經審核財務資料的報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本集團於收購事項完成後的未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (h) 環亞物業顧問有限公司發佈的估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (i) 本附錄第8段所述專家的同意書；
- (j) 本附錄第9段所述重大合約；及
- (k) 本通函。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書及合規主任為杜海斌先生，彼為香港會計師公會之執業會計師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港荃灣灰窰角街24-32號美德大廈3A樓A-C室。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為Estera Trust (Cayman) Limited，地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 本公司已根據GEM上市規則設立審核委員會，並設有書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(i)就外聘核數師的委任及罷免向董事作出推薦建議；(ii)審閱本集團的財務報表及有關財務報告程序的重大建議；及(iii)監管本集團的內部監控系統。審核委員會目前由全體獨立非執行董事(即周緻玲女士、余沛恒先生及董文先生)組成。周緻玲女士為審核委員會主席。

周緻玲女士(「周女士」)，為獨立非執行董事。周女士負責就策略、表現、資源及操守標準提供獨立判斷。周女士於二零零四年五月獲新西蘭奧克蘭大學頒授商學學士學位。彼其後於二零零五年九月獲澳洲新南威爾斯大學頒授商學碩士學位(主修金融學)。周女士自二零一零年一月起成為香港會計師公會之執業會計師。

余沛恒先生(「余先生」)，40歲，為獨立非執行董事。彼負責就策略、表現、資源及操守標準提供獨立判斷。余先生於二零零一年七月獲英國倫敦大學倫敦國王學院頒授法學學士學位。余先生於二零零四年八月成為香港執業律師，並於二零零五年四月獲准於英格蘭及威爾斯執業。彼於二零零三年五月亦獲認許為香港仲裁司學會會員。余先生於二零一七年七月起獲委任為香港發明創新總會的榮譽法律顧問，並於二零一八年五月起獲委任為粵港澳大灣區科技金融協會的榮譽法律顧問。

董文先生(「董先生」)，為獨立非執行董事。彼負責就策略、表現、資源及操守標準提供獨立判斷。董先生於一九九七年十二月獲香港中文大學頒授社會科學學士(榮譽)學位。

- (g) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告佰悅集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十一月五日上午十一時正假座香港荃灣灰窰角街24-32號美德大廈3A樓A-C室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司一間全資附屬公司D4 Toys (Oversea) Co., Ltd(「買方」)(為買方)與健諾有限公司(為賣方)及中原地產代理有限公司(為地產代理)訂立日期為二零二零年八月十七日的臨時買賣協議(「該協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，內容有關買賣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，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事在彼等酌情認為就落實該協議及據此擬進行之交易及／或使其生效之任何事宜有關而屬必要、適宜或權宜之情況下，代表本公司採取一切有關行動、事宜及事項以及簽署、蓋印、簽立、完備及交付一切有關文件。」

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，二零二零年十月二十日

---

## 股東特別大會通告

---

主席兼執行董事：

李偉強先生

執行董事：

杜海斌先生

李桂芳女士

獨立非執行董事：

周緻玲女士

董文先生

余沛恒先生

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東均有權委任另一人士為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名代表代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。進行投票表決時，股東可親身或委派受委代表投票。
2. 委任受委代表的文據須以書面作出，並經委任人或其正式書面授權人親筆簽署；如委任人為公司，則有關文據須蓋上公司印鑑，或由高級職員、授權人或其他授權人士親筆簽署。
3. 委任受委代表的文據及(倘董事會要求)授權簽署該文據的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的授權書副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
4. 委任受委代表的文據於其所示簽署日期起計12個月屆滿後不再有效，惟倘屬續會或於大會或其任何續會上要求進行投票表決(倘大會原應於該日期起計12個月內舉行)則除外。
5. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可於大會就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則排名首位的聯名持有人的投票(不論親身或委派代表)方獲接納，而其他聯名持有人的票數將不予點算，就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內有關聯名持股的排名次序而定。
6. 為釐定股東出席本大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年十一月二日至二零二零年十一月五日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格出席大會並於會上投票，本公司非登記股份持有人須確保將所有經填妥過戶表格連同相關股票於二零二零年十月三十日下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
7. 隨函附奉大會適用的代表委任表格。

---

## 股東特別大會通告

---

8. 倘股東特別大會當日於上午9時正或之後懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.amusegroupholding.com](http://www.amusegroupholding.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公佈，以通知股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。
9. 本通告所載決議案須以投票方式表決。

本通告的資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。本公司董事對本通告共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通告所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通告所載任何陳述或本通告產生誤導。

本通告將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，GEM網站[www.hkgem.com](http://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](http://www.amusegroupholding.com)內刊發。