

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)

有關出售一間物業控股公司全部權益的主要及關連交易

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月八日(交易時段後)，賣方(本公司一間全資附屬公司)與李先生(本公司主席、執行董事兼主要股東)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而李先生有條件同意購買銷售股份，代價為34.0百萬港元，將由李先生支付予賣方。

GEM上市規則的涵義

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，故出售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。

於本公佈日期，李先生(即出售事項的買方)為本公司主席、執行董事兼主要股東。因此，根據GEM上市規則第20章，李先生為本公司的關連人士。故此，出售事項構成本公司的一項關連交易，因此須根據GEM上市規則第20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，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及出售事項。李先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准買賣協議及出售事項的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就(其中包括)買賣協議及出售事項以及如何投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及出售事項的詳情；(ii)根據GEM上市規則須予披露的其他資料；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)一份物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二一年十一月二十九日或之前寄發予股東。

由於完成須待買賣協議所載的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後並以此為條件方可作實，且出售事項未必一定會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月八日(交易時段後)，賣方(本公司一間全資附屬公司)與李先生(本公司主席、執行董事兼主要股東)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而李先生有條件同意購買銷售股份，代價為34.0百萬港元，將由李先生支付予賣方。

買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

日期：	二零二一年十一月八日(交易時段後)
賣方：	佰悅國際投資有限公司，本公司的全資附屬公司
買方：	李先生(本公司主席、執行董事兼主要股東)

賣方為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。李先生(本公司主席、執行董事兼主要股東)為本公司的關連人士。出售公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股，出售公司的主要資產將為該等物業。出售公司由賣方直接擁有100%股權。出售公司實益持有及擁有 Sentinel Int'l (US) Company Ltd及佳頤投資有限公司的全部已發行股份。

待出售資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而李先生有條件同意購買銷售股份(即出售公司於本公佈日期的100%全部已發行股本)，並免除所有產權負擔。

根據買賣協議附表4(賣方保證)第5段及第6段，(i)於完成後，將不會有出售公司結欠賣方或任何第三方的其他未償還債務或其他負債(實際或或然)；及(ii)除該等物業外，出售公司於完成時將分別並無其他重大資產及／或物業。

代價

代價34.0百萬港元由賣方與買方經參考該等物業估值32.0百萬港元(由本公司委任的獨立估值師於二零二一年十月三十一日評估得出)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) 買方已於簽訂買賣協議後向賣方支付初步按金1,800,000港元；

- (ii) 買方須於二零二一年十一月三十日或之前向賣方支付進一步按金2,000,000港元；及
- (iii) 買方須於完成日期後向賣方支付餘額30,200,000港元。

先決條件

完成須待下列條件(「條件」)獲達成及維持達成(或獲買方豁免)後，方告作實：—

- (a) 賣方應促使出售公司根據物業轉易及財產條例第13及13A條證實並出具該等物業的妥善業權；
- (b) 重組已妥為完成且Sentinel Int'l (US) Company Ltd.及佳頤投資有限公司均不再為出售公司的附屬公司；
- (c) 買賣協議及其項下擬進行的交易已獲獨立股東於股東特別大會上批准；
- (d) 向相關政府機構(包括聯交所)取得執行買賣協議項下擬進行的交易所需的一切同意、批准、許可及授權；
- (e) 概無香港或中國的任何政府機關於完成日期前任何時間頒發或作出任何決定、命令或判決，以致向買方轉讓銷售股份成為不合法或以其他方式遭禁止或限制；
- (f) 於完成時，賣方作出的所有保證在各重大方面仍屬真實、準確、確切及完整且並無誤導性；及
- (g) 關連公司結欠出售公司的所有應收款項及本公司結欠關連公司的負債已獲適當豁免及／或悉數結清。

倘有任何條件未能於完成日期或之前獲達成(或獲買方豁免(視情況而定))，則買方有權取消買賣協議項下交易，其後賣方應立即向買方退還已付初步及最終按金，而各訂約方根據買賣協議承擔的所有責任將告解除，而任何一方概不得向另一方提出任何索償，惟以任何一方就先前違約對另一方的累計權利不受損害為限。

賣方亦應於完成日期前不少於十個營業日向買方交付完成賬目初稿以供核實。

為達成上述第(a)項條件，賣方應根據物業轉易及財產條例第13條於買賣協議日期起計三十日內向買方交付有關該物業的所有業權契約及文件，以供買方律師查驗。

買方可於任何時候全權酌情向賣方發出書面通知豁免第(a)、(b)、(f)及(g)項條件。為免產生疑問，買方不得豁免第(c)、(d)、(e)項條件。

完成

待條件獲達成或豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期下午五時正或之前在賣方律師的辦事處(或當買賣協議第5.2及5.3條所述的全部(而非僅部分)事件發生時在各訂約方共同書面協定的其他地點及時間)落實。

保證及承諾

賣方謹此向買方保證及聲明，所有保證於買賣協議日期在各重大方面均屬真實準確且於任何重大方面概無誤導性，並於截至(並包括)完成時將仍然如此。賣方確認，買方乃依賴該等聲明、保證及承諾訂立買賣協議，且買方有權將該等聲明、保證及承諾視為買賣協議之條件。

在此規限下，賣方謹此承諾，其於任何時候將就買方因任何保證遭違反而蒙受的任何虧損或損失向買方作出彌償。

各項保證均不得損害任何其他保證，且除其他地方明確載列外，買賣協議所載任何保證的條文概不得規管或限制任何其他保證的範圍或應用。

各項保證乃由賣方就其深知、盡悉及確信而作出或提供。

賣方進一步向買方保證及聲明，倘於簽訂買賣協議後及於完成前發生任何事件或出現任何事宜導致或可能導致任何保證於完成時在任何重大方面無法達成、不真實、存在誤導或不正確，賣方將立即於完成前以書面方式通知買方。

其他條文

賣方應於完成日期前不少於兩個營業日提供有關處理本公司資產及負債(該等物業除外)(包括(其中包括)有關該等物業的管理費按金、水電費按金、差餉及政府地租、管理費、支出、應收租金等及本公司利得稅撥備及本公司根據租賃協議收取的其他可退還按金及資金、付款及預付款、租金按金及/或各訂約方以完成日期為截止日期須分攤的其他金額)的分攤賬目(「分攤賬目」)予買方核實，各訂約方應於完成日期後結算分攤賬目。

截至完成日期(包括該日)的所有租金及溢利將由賣方代表出售公司保留且所有支出(包括但不限於該物業的差餉及政府地租和管理費)將由賣方代表出售公司支付，而從完成日期起(但不包括該日)所有租金及溢利將由買方代表出售公司收取且所有支出將由買方代表出售公司支付。

本集團的資料

本集團主要從事玩具設計、營銷、分銷及零售。本集團連同其附屬公司透過三個分部經營業務。銷售原設計製造(ODM)玩具分部涉及研發及銷售貴價玩具及大眾化玩具。貴價玩具主要包括具關節設計及可移動關節及組件的動漫遊戲(ACG)手辦。大眾化玩具一般包括可移動關節及組件數目有限的ACG手辦；及其他相關附屬產品，例如筆及髮圈。

出售公司及該等物業的資料

出售公司為於二零一六年十二月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，其由賣方全資擁有及由本公司直接全資擁有。出售公司的主要資產為該等物業。

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。

經參考本公司日期為二零二零年十月二十日的通函，該等物業的原收購成本約為34.05百萬港元。扣除出售公司於收購事項完成後自健諾有限公司收取的印花稅現金回贈約2.67百萬港元，該等物業的原收購成本淨額約為31.83百萬港元。

該等物業的現有租賃安排載列如下：

	第1號工作室	第2號工作室	第3號工作室	第4號工作室	第7號車位
租期：	二零二一年 七月九日 至二零二三年 七月八日	二零二一年 六月十五日 至二零二四年 六月十四日	二零二一年 六月二十五日 至二零二四年 六月二十四日	二零二一年 六月二十一日 至二零二四年 六月二十日	二零二一年 八月一日 至二零二三年 七月一日
月租：	21,000港元	20,000港元	32,400港元	18,900港元	4,200港元

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。

出售公司的財務資料

下文載列根據香港財務報告準則編製的出售公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個年度的財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利	543,064	863,971
年度溢利	543,064	863,971

根據出售公司的管理賬目，於二零二一年三月三十一日，出售公司的淨資產為約2.55百萬港元。

進行出售事項的理由及裨益

鑒於今年通脹快速升溫，董事認為該上升趨勢或會持續一段時間，並導致日後加息。就此而言，加上持續的新冠疫情影响全球經濟(包括香港)造成的不確定因素，本公司董事認為，出售事項(倘獲實現)乃本公司於該等不確

定經濟環境下獲得預計出售事項應佔淨收益之良機，並可增強其現金流量以挖掘其他投資機會及／或其他業務擴張。

經參考本公司日期為二零二零年十月二十日的通函及日期為二零二一年十月三十一日的估值報告，儘管該等物業的價值維持於32.0百萬港元，但基於上述經濟環境的不確定因素，本公司仍能夠獲得預期出售事項應佔淨收益，並避免在日後物業市場下跌時蒙受潛在虧損。

經考慮上文所述，董事(不包括獨立非執行董事(彼等將於考慮獨立財務顧問的推薦建議後達致意見)及李先生(由於李先生被視為於出售事項中擁有重大權益，李先生已放棄就相關董事會決議案投票))認為，代價屬公平合理及按一般商業條款釐定，並符合本公司及股東的整體利益。

財務影響及所得款項用途

於完成後，本公司將不再擁有出售公司的任何權益。出售公司將不再為本公司的附屬公司，其資產、負債及財務業績將不再綜合併入本集團的財務報表。

本集團預計將錄得出售事項應佔淨收益約1.10百萬港元，該金額乃經考慮代價、出售事項應佔直接交易成本計算得出。實際財務數據及出售事項所產生的財務影響將根據出售公司於完成時的財務狀況釐定，並須待本公司核數師於完成後審閱及最終審核而定。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於補充本集團的一般營運資金及用作未來業務發展。

GEM上市規則的涵義

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，故出售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。

於本公佈日期，李先生（即出售事項的買方）為本公司主席、執行董事兼主要股東。因此，根據GEM上市規則第20章，李先生為本公司的關連人士。故此，出售事項構成本公司的一項關連交易，因此須根據GEM上市規則第20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，以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及出售事項。李先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准買賣協議及出售事項的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就（其中包括）買賣協議及出售事項以及如何投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及出售事項的詳情；(ii)根據GEM上市規則須予披露的其他資料；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)一份物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二一年十一月二十九日或之前寄發予股東。

由於完成須待買賣協議所載的先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後並以此為條件方可作實，且出售事項未必一定會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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 出售公司於二零二零年十一月二十七日完成的收購該等物業；

「董事會」 指 董事會；

「營業日」	指	香港商業銀行開門營業的日子(不包括星期日、公眾假期及在上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或發出「黑色」暴雨警告訊號的任何工作日)；
「健諾有限公司」	指	收購事項的賣方，為一間於香港註冊成立的有限公司及獨立第三方；
「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；
「完成」	指	完成出售事項；
「完成賬目」	指	出售公司自其註冊成立日期起至完成日期期間的損益賬及出售公司於完成日期的資產負債表；
「完成日期」	指	條件獲滿足或豁免後第五個營業日或各訂約方共同書面協定的其他日期；
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	買方根據本公佈「代價」一段所載買賣協議的條款就銷售股份應付賣方的金額；
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向李先生出售銷售股份；
「出售公司」	指	D4 Toys (oversea) Co., Ltd.，一間於二零一六年十二月十六日在英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易；
「產權負擔」	指	對或於任何物業、資產或任何性質權利或權益或就任何物業、資產或任何性質權利或權益而訂立的任何協議的任何按揭、押記、質押、留置權、轉讓、擔保契約、衡平權利、不利申索、其他任何性質的優先權或擔保權益、遞延採購、所有權保留、租賃、售後買回或售後租回安排，而「產權負擔」須據此詮釋；
「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，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立董事委員會，旨在就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立；
「獨立財務顧問」	指	天泰金融服務有限公司；
「獨立股東」	指	除根據GEM上市規則須於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東以外的股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其附屬公司的任何董事、高級行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人且與上述人士並無關連(定義見上市規則)的個人或公司；

「佳頤投資有限公司」	指	佳頤投資有限公司，出售公司的直接全資附屬公司，為一間於香港註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於香港新界荃灣灰窰角街24-32號美德大廈3A樓A-C室；
「李先生」	指	李偉強先生，即本公司主席、執行董事兼主要股東；
「該等物業」	指	香港新界荃灣德士古道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樓第7號貨車停車位；
「買方」	指	李偉強先生，即本公司主席、執行董事兼主要股東；
「重組」	指	出售出售公司所持附屬公司(即Sentinel Int'l (US) Company Ltd.及佳頤投資有限公司)的全部已發行股份；
「買賣協議」	指	賣方與李先生就出售事項訂立日期為二零二一年十一月八日的買賣協議；
「銷售股份」	指	50,000股出售公司每股面值1.00美元的普通股，為出售公司的全部已發行股本；
「Sentinel Int'l (US) Company Ltd.」	指	Sentinel Int'l (US) Company Ltd.，出售公司的直接全資附屬公司，為一間於美利堅合眾國註冊成立的公司，其註冊辦事處位於美利堅合眾國德拉瓦州肯特郡(郵區編號19901)多佛市南杜邦路3500號(3500 S. Dupont Highway Street, in the City of Dover, County of Kent, Zip Code 19901, State of Delaware, The United States of America)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值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；

「租賃協議」	指	出售公司(作為業主)與租戶就該等物業妥為簽立的現有租賃協議；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「賣方」	指	佰悅國際投資有限公司，本公司一間全資附屬公司；
「賣方律師」	指	麥家榮律師行，地址為香港干諾道中111號永安中心9樓901-905室；
「保證」	指	賣方提供或作出的保證、聲明及承諾(包括但不限於買賣協議第6條及附表4所載者)；
「%」	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，二零二一年十一月八日

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；非執行董事李明揚先生及魏青先生；以及獨立非執行董事余沛恒先生、任紅燕女士及周緻玲女士組成。

本公佈乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事對本公佈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，本公佈所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本公佈所載任何陳述或本公佈產生誤導。

本公佈將刊載於香港聯合交易所有限公司網站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。