

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)

**有關出售一間物業控股公司
全部權益的主要及關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



天泰金融服務有限公司

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5至18頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第19頁。載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見之獨立財務顧問函件載於本通函第20至42頁。

本公司謹訂於二零二二年一月七日(星期五)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58至60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。

二零二一年十二月二十日

股東特別大會的預防措施及特別安排

考慮到新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，若干措施將於股東特別大會實施，旨在應對出席人士受感染的風險，包括但不限於：(i)所有出席人士必須(a)進行強制體溫檢查；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩；(ii)出席人士如需接受香港政府規定的衛生檢疫均不可進入股東特別大會會場；(iii)所有出席人士必須在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩；(iv)每位出席人士於登記時獲安排指定座位，以確保社交距離；(v)概不提供茶點包或咖啡／茶飲；及(vi)管理層將親身或透過視頻會議設施主持股東特別大會並回應股東之疑問。

本公司提醒出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司在此提醒股東毋需親自出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及盡早提交其代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站(www.amusegroupholding.com)或聯交所網站下載。

本公司將密切關注COVID-19疫情走勢，並可能於臨近股東特別大會日期公佈實施更多措施。

本通函將由登載日期起於聯交所網站www.hkexnews.hk及GEM網站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。

本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文版為準。

目 錄

	頁次
GEM 的特色	iii
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 物業估值報告.....	43
附錄二 — 本集團的財務資料	49
附錄三 — 一般資料	51
股東特別大會通告	58

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。

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。

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	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	買方根據本通函「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；

釋 義

「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，根據證券及期貨條例可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及出售事項的獨立財務顧問；
「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；

釋 義

「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，於重組前為出售公司的直接全資附屬公司，並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；
「最後可行日期」	指	二零二一年十二月十三日，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；
「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	向賣方出售出售公司所持附屬公司(即佳頤投資有限公司及Sentinel Int'l (US) Company Ltd.)的全部已發行股份，分別於二零二一年十一月十九日及二零二一年十二月七日完成；
「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；

釋 義

「Sentinel Int’l (US) Company Ltd.」	指	Sentinel Int’l (US) Company Ltd.，於重組前為出售公司的直接全資附屬公司，並為一間於美利堅合眾國註冊成立的公司，其註冊地址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；
「估值師」	指	環亞物業顧問有限公司，本公司就編製內容有關該等物業市值的估值報告所委聘的獨立估值師；
「估值報告」	指	環亞物業顧問有限公司就評估出售公司將予出售的該等物業之市值所編製日期為二零二一年十月三十一日的估值報告，其全文載於本通函附錄一；
「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



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)

杜海斌先生

李桂芳女士

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

非執行董事：

李明揚先生

魏青先生

朱偉德先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

註冊辦事處：

Second Floor, Century Yard,

Cricket Square, P.O. Box 902,

Grand Cayman, KY1-1103,

Cayman Islands

獨立非執行董事：

余沛恒先生

周緻玲女士

任紅燕女士

郭惠玲女士(於二零二一年十二月一日獲委任)

敬啟者：

**有關出售一間物業控股公司
全部權益的主要及關連交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十一月八日的公佈，內容有關買賣協議及出售事項。

本通函旨在向閣下提供(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)一份估值報告；及(vi)股東特別大會通告的資料。

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，於完成後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。於買賣協議日期，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(即出售公司於最後可行日期的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4段及第5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(i)該等物業估值32.0百萬港元(由估值師於二零二一年十月三十一日評估得出)。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一—物業估值報告；(ii)香港物業市場前景及經濟狀況；及(iii)該等物業當前狀況(包括出售公司自收購事項以來就該等物業支出的成本總額)後，按一般商業條款及經公平磋商後釐定。代價已由或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1.8百萬港元；

董事會函件

- (ii) 買方已於二零二一年十二月一日向賣方支付進一步按金2.0百萬港元；及
- (iii) 買方須於完成日期後向賣方支付餘額30.2百萬港元。

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) 概無香港或中華人民共和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出售公司結欠關連公司的負債已獲適當豁免及／或悉數結清。

於最後可行日期，第(a)、(b)、(d)及(g)項條件已獲達成。

董事會函件

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等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。於最後可行日期，買方無意豁免第(a)、(b)、(f)及(g)項條件之中的任何條件。

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。

董事會函件

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由賣方編製的有關處理出售公司資產及負債(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、應收租金等及出售公司利得稅撥備及出售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以現金結算分攤賬目。外聘核數師將就分攤賬目的主要財務項目進行協定程序。

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(包括但不限於該等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)玩具分部乃本集團的主要分部，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。本集團亦從事分銷進口玩具及銷售自家特許玩具。

董事會函件

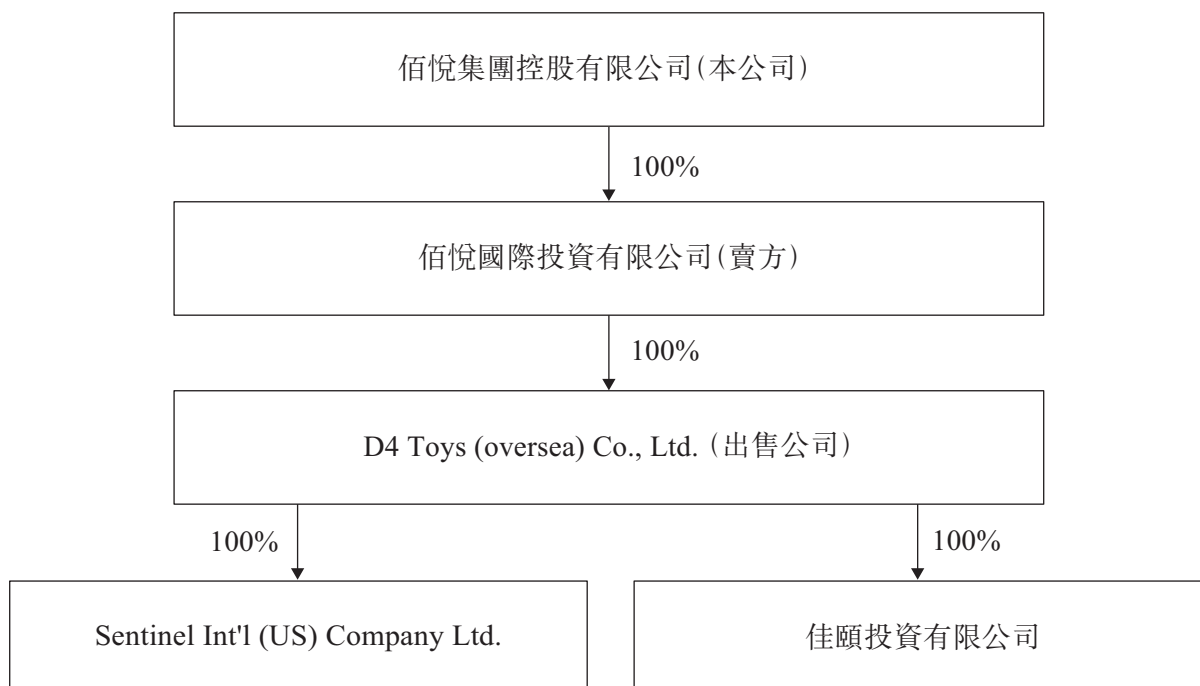
出售公司及該等物業的資料

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。緊接完成前，出售公司由賣方直接全資擁有及由本公司間接全資擁有。於完成後，出售公司的主要資產將為該等物業。

於買賣協議日期，出售公司持有 Sentinel Int'l (US) Company Ltd. 及佳頤投資有限公司各自全部已發行股份。Sentinel Int'l (US) Company Ltd. 及佳頤投資有限公司各自均暫無營業。根據買賣協議的條件，重組須於完成前完成，且 Sentinel Int'l (US) Company Ltd. 及佳頤投資有限公司各自須由出售公司售出。出售公司須向賣方出售 Sentinel Int'l (US) Company Ltd. 及佳頤投資有限公司，以滿足上述先決條件。

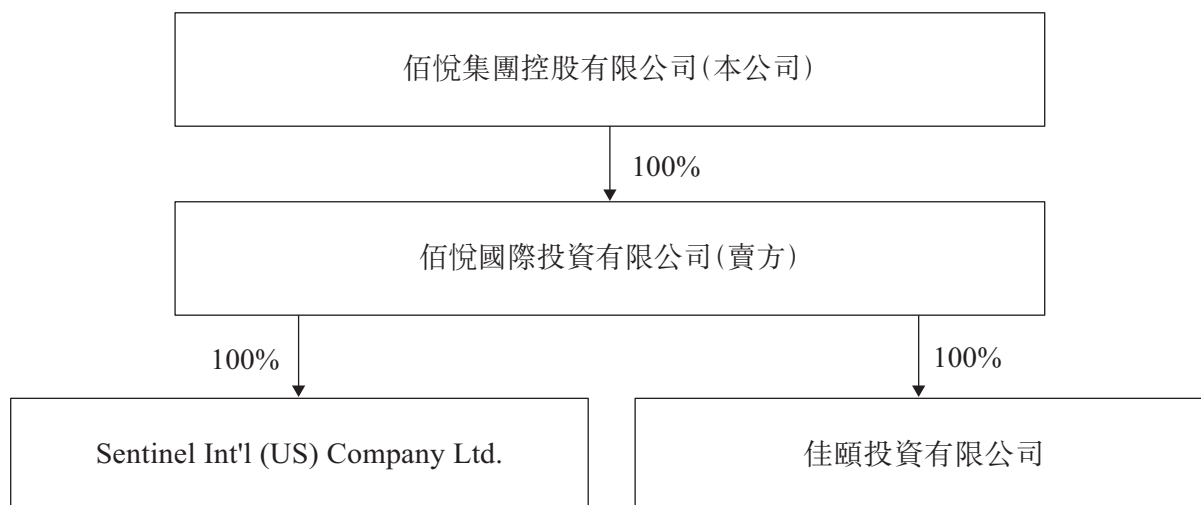
賣方於重組之前及之後有關出售事項的股權架構載列如下：

重組完成前



董事會函件

重組完成後



於最後可行日期，重組已妥為完成。

該等物業包括(i)位於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(ii)位於香港新界荃灣德士古道120號安泰國際中心1樓之第7號貨車停車位。

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31.38百萬港元。

自完成收購事項起及直至最後可行日期，(i)已就該等物業支出翻新成本約0.78百萬港元，主要用於更換樓齡超過25年的該等物業嚴重破舊的室內裝修、電路、衛生間用具及消防工程；及(ii)出售公司支付的該等物業管理費總額為約0.17百萬港元。

董事會函件

該等物業的租賃協議詳情載列如下：

	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，該等物業的租戶為獨立第三方。

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	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
除稅前溢利	863,971	543,064
年度溢利	863,971	543,064

根據出售公司的未經審核管理賬目，於二零二一年十月三十一日，出售公司的淨資產為約2.87百萬港元，包括：

- (i) 該等物業賬面值約32.46百萬港元；
- (ii) 其他資產約26.96百萬港元；及
- (iii) 負債約56.55百萬港元。

根據買賣協議附表4(賣方保證)第4段及第5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。

董事會函件

下文載列出售公司基於其未經審核管理賬目之於二零二一年十月三十一日的其他資產及其他負債(該等物業除外)明細以及完成後的安排：

項目	港元 (未經審核)	完成後的安排
其他資產		
於附屬公司的投資	10,008	已於重組完成後轉至賣方
按金及預付款項	66,128	待於結算分攤賬目後處理
現金及銀行結餘	<u>26,882,059</u>	轉至本公司其他附屬公司
總計	<u><u>26,958,195</u></u>	
其他負債		
應付關連公司款項	(56,257,431)	豁免契據已由出售公司與其關連公司簽署以結算關連公司結餘
已收按金及其他應付款項	(213,000)	待於結算分攤賬目後處理
應計開支	(6,000)	待於結算分攤賬目後處理
應付所得稅	<u>(71,506)</u>	待於結算分攤賬目後處理
總計	<u><u>(56,547,937)</u></u>	

進行出售事項的理由及裨益

背景

於二零二零年八月十七日，本集團訂立臨時協議以收購該等物業，代價為約31.38百萬港元。儘管於進行收購事項時香港經濟受到COVID-19疫情的不利影響，惟董事會對香港物業市場前景持樂觀態度，原因為(i)預期於二零二零年底開始疫苗注射以遏制COVID-19疫情；(ii)預期香港經濟會隨著二零二一年初與中國內地恢復免隔離旅行而復甦；及(iii)鑒於美國於二零二零年實施量化寬鬆以提振經濟，預期於一段時期內利率會維持於相對較低水平。

然而，於二零二一年八月前後，董事會注意到，(i)香港經濟仍面臨COVID-19疫情帶來的挑戰，尚未如二零二零年年中所預期般復甦；及(ii)香港物業市場前景變得不確定，原因在於下列因素：

1. COVID-19尚未得到解決，許多國家實施旅行限制以防止病毒傳播；
2. 香港尚未與中國內地恢復免隔離旅行；
3. 於二零二一年六月至八月香港失業率仍處於相對較高水平，為約4.7%；及
4. 世界經濟(包括香港)尚未復甦，惟鑒於參考美國消費物價指數，通脹上升，預期上調利率，董事會認為在不久的將來很可能會上調利率，從而會對整個香港物業市場造成不利影響。

此外，董事會注意到，於二零二一年直至二零二一年八月該等物業所在樓宇(即安泰國際中心)的物業交易數量較二零二零年及二零一九年大幅減少。鑒於上文所述，董事會因此不再看好本集團於該等物業的投資並考慮出售該等物業。本集團當時已安排房地產代理自二零二一年八月以來為該等物業做銷售廣告。然而，房地產代理並無物色到有意買家。鑒於自二零二一年八月起逾三個月缺乏有意買家，董事會認為向買方出售該等物業可令本集團即時分散及減低物業價格因全球及香港經濟的不確定性而可能下跌的風險。

儘管買賣協議乃於收購事項起計一年左右訂立，惟經考慮上文所述，董事會認為，出售事項(倘獲實現)(i)乃本公司於該等不確定經濟環境下獲得預計出

董事會函件

售事項應佔淨收益之良機，並可增強本集團現金流量以用作其現有業務發展及／或探索其他投資機會及／或其他業務擴張；及(ii)基於上述經濟環境不確定因素，防止本公司因倘日後物業市場下跌而蒙受潛在損失。

受限於未來經濟狀況及物業市場變動，於最後可行日期，董事會近期無意進一步收購任何物業以獲得租金收入。

該等物業之估值

代價34.0百萬港元由賣方與買方經參考(i)該等物業估值32.0百萬港元(由估值師於二零二一年十月三十一日評估得出)；(ii)上文所述的香港物業市場前景及經濟狀況；及(iii)該等物業當前狀況(包括出售公司自收購事項以來就該等物業支出的成本總額)後，按一般商業條款及經公平磋商後釐定。

於評估該等物業於二零二一年十月三十一日市值的公平性及合理性時，董事會已審閱估值報告並與估值師就以下事宜進行討論：(i)編製估值報告所採用的方法及假設以及採用有關方法及假設的適當性；(ii)估值師進行估值的工作範疇；及(iii)估值師的專業資格。

董事會亦注意到估值報告乃採用市場法編製。估值師已獲得足夠的可資比較銷售個案以採用市場法進行估值。於可資比較銷售個案中，部分乃連同租約出售，其性質與該等物業非常相似。另一方面，採用估值資本化法等其他估值方法時，須釐定復歸後市場租金以及市場及年期回報率。釐定適當的復歸後市場租金及回報率將涉及作出假設，從而將產生不確定因素。由於可獲得足夠的可資比較銷售個案，董事會認同估值師的觀點，認為就該等物業估值採用市場法更為適當。此外，據估值師告知，由於租賃協議具有短租期性質且包含禁止轉租的條文，估值師認為租賃協議並無商業價值。

由於估值師注意到租賃協議項下保留的租金符合市場法下出租時的租金水平，且據估值師所告知並無商業價值，董事會因此認為其對該等物業的代價並無影響。

基於上文所述，董事會認為該等物業的經評估市值32.0百萬港元屬公平合理。

董事會函件

茲提述本公司日期為二零二零年十月二十日有關該等物業於二零二零年八月十四日的估值的通函(「過往通函」)及估值報告。就該等物業於二零二一年十月三十一日的估值而言，該等物業的價值維持於32.0百萬港元。於日期為二零二零年八月十四日及二零二一年十月三十一日的有關估值報告中該等物業價值不變，與董事會關於物業市場的觀點並無矛盾，且符合董事會對安泰國際中心近期並不樂觀的成交量及成交價的觀察。董事會認為，此乃該等物業的經評估市值於二零二零年八月十四日至二零二一年十月三十一日維持於32.0百萬港元的相關原因。

董事會認為，估值師亦曾於過往通函中負責該等物業的估值不會影響其獨立性。相反，董事會認為，基於估值師採用相同的假設及方法，將由同一估值師編製的估值報告將提供更加充足及可資比較的資料。估值師亦已確認，其滿足GEM上市規則第8.31條項下估值師獨立性規定。

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，(i)儘管出售事項並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟其符合本公司及股東的整體利益；及(ii)買賣協議的條款乃經公平磋商後協定、符合一般商業條款或更佳條款且有關條款就本公司及股東而言屬公平合理。

財務影響及所得款項用途

於完成後，本公司(i)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；及(ii)佳頤投資有限公司及Sentinel Int'l (US) Company Ltd. (於出售事項前為出售公司的附屬公司)將根據重組被轉讓予本集團及不會對本集團的財務狀況造成重大不利影響，原因是佳頤投資有限公司及Sentinel Int'l (US) Company Ltd.一直為本集團旗下公司及彼等各自均為閒置且並無業務。

由於出售事項，本集團於完成後將不再自該等物業收取任何租金收入。此外，本集團預計將實現出售事項應佔淨收益約1.10百萬港元，該金額乃基於(i)代價；(ii)該等物業於二零二一年十月三十一日的賬面淨值32.46百萬港元；及(iii)出售事項的專業費用約0.44百萬港元之間的差額計算得出。根據本集團於二零二一年十月三十一日及出售公司於二零二一年十月三十一日的未經審核綜合財務報表，由於進行出售事項，於出售事項後的本集團(「餘下集團」)總資產預期將增加約1.10百萬港元及對餘下集團的總負債並無影響，而餘下集團的資產

董事會函件

淨值(扣除交易成本及開支前)預期將增加約1.10百萬港元。出售事項的實際收益及餘下集團的財務狀況可能有別於上述者及將根據出售公司於完成日期的財務狀況釐定且有待審核。

於完成後，根據買賣協議附表4(賣方保證)第4段及第5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。因此，出售公司於完成日期的資產淨值預期將與該等物業的賬面值並無重大差異，故董事會認為，根據該等物業的賬面值而非出售公司的資產淨值計算出售事項預期淨收益實屬恰當。

出售事項所得款項淨額(經扣除有關出售事項的預期專業費用後)估計為約33.56百萬港元，其中約31.53百萬港元及2.03百萬港元(分別佔我們估計所得款項淨額總額的約93.95%及6.05%)將分別用於支付我們ODM及自家特許玩具分部的模具及生產成本。預期所得款項淨額將於完成後未來12個月內動用。

本集團將繼續擴大其現有三個業務分部的業務營運規模。ODM分部持續貢獻超逾50%的總收益，因此該分部仍為本集團的強大支柱。自家特許玩具的發展極為關鍵，其有助本集團減少對日本主要客戶的依賴。

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。

於最後可行日期，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、公佈及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年一月七日(星期五)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58至60頁。於股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及出售事項。擬於股東特別大會上批准的決議案將以投

董事會函件

票方式進行表決及本公司將於股東特別大會結束後作出公佈，以將結果知會閣下。

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，故根據GEM上市規則第20章為本公司的關連人士。因此，李先生及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准買賣協議及出售事項的決議案放棄投票。除上述者外，概無股東將須於股東特別大會上放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，敬請將隨附代表委任表格按其上印備的指示填妥，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，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，閣下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；而在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

推薦意見

經考慮上文「進行出售事項的理由及裨益」一段所載之各項理由後，董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後已於獨立董事委員會函件中發表其意見)認為，儘管買賣協議及出售事項並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，惟就本公司及股東而言，其乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後已於獨立董事委員會函件中發表其意見)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及出售事項的決議案。

謹請閣下垂注(i)本通函第19頁所載的獨立董事委員會函件；(ii)本通函第20至42頁所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iii)本通函各附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會
佰悅集團控股有限公司
主席兼執行董事
李偉強
謹啟

香港，二零二一年十二月二十日



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)

敬啟者：

**有關出售一間物業控股公司
全部權益的主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年十二月二十日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙及表述在本函件中具有相同涵義。

吾等(即獨立非執行董事)已獲本公司委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議及出售事項向獨立股東提供意見。天泰金融服務有限公司已獲委任就此向獨立股東及吾等提供意見。天泰金融服務有限公司的建議及推薦意見詳情，連同其達致該建議及推薦意見所考慮之主要因素及理由，載於通函第20至42頁之「獨立財務顧問函件」內。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問所考慮的因素及理由，以及其建議及推薦意見後，吾等認同其觀點，認為儘管買賣協議及出售事項並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，惟就本公司及股東而言，其乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。因此，吾等建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及出售事項的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事

余沛恒先生

周緻玲女士

任紅燕女士

郭惠玲女士

謹啟

二零二一年十二月二十日

獨立財務顧問函件

以下為天泰金融服務有限公司函件全文，當中載列致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。



天泰金融服務有限公司
香港
尖沙咀
柯士甸路7-9號
煥利商業大廈12樓

敬啟者：

有關出售一間物業控股公司全部權益的主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二一年十二月二十日的通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零二一年十一月八日，賣方(貴公司一間直接全資附屬公司)與李先生(貴公司主席、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。賣方實際上將透過出售公司出售該等物業。

由於出售事項涉及的最高百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項構成 貴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、公告及股東批准規定。

李先生(即出售事項的買方)為 貴公司董事會主席、執行董事兼主要股東。因此，根據GEM上市規則，李先生為 貴公司的關連人士。故此，根據GEM上市規則第20章，出售事項亦構成 貴公司的一項關連交易，及須根據GEM上市規則第20章遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立由全體獨立非執行董事余沛恒先生、任紅燕女士、周緻玲女士及郭惠玲女士組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及出售事項向獨立股東提供意見。

獨立聲明

吾等(天泰金融服務有限公司)與 貴公司、買賣協議對手方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無任何聯繫或關連。於最後可行日期，除是次就出售事項獲委任為獨立財務顧問外，過去兩年， 貴公司與天泰金融服務有限公司概無任何委聘關係。於最後可行日期，(i)天泰金融服務有限公司；與(ii) 貴集團及李先生或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人之間並不存在可被合理視為吾等就買賣協議項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(如GEM上市規則第17.96條所界定)的阻礙的關係或利益。

本函件英文版本與本函件中文譯文之間如有歧義，概以英文版本為準。

吾等意見之基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述的資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理層(統稱「**管理層**」)所作出或提供的陳述。

董事於通函附錄三所載責任聲明內表明彼等願就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項，致令通函所載任何陳述有所誤導。吾等亦已假設通函所載或提述的資料及董事所作陳述於作出時均屬真實準確，且直至股東特別大會日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑管理層向吾等所提供資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，為吾等依賴通函所載資料的準確性提供理據，及為吾等的推薦意見提供合理基礎。於達致吾等的意見時，吾等已審閱(包括但不限於)(i)買賣協議；(ii) 貴公司日期為二零二一年十一月八日內容有關出售事項的公告；(iii) 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年度報告(「二零二一財年年報」)；(iv) 貴公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中報」)；(v)出售公司截至二零二一年十月三十一日止七個月的未經審核管理賬目；(vi)估值師所編製載於通函附錄一的估值報告；及(vii)估值師關於估值報告的委聘函。吾等亦與估值師進行面談以評估其資格及經驗以及估值師編製估值報告時所採取的步驟及進行的盡職調查措施。然而，吾等並無獨立核證有關資料，亦無對 貴公司、賣方及買方或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1 貴集團及該等物業的資料

1.1 貴集團的背景資料

貴集團主要從事玩具設計、營銷、分銷及零售。貴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(為 貴集團的主要分部)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。貴集團亦從事進口玩具分銷及自家特許玩具銷售。

1.2 貴集團的歷史財務表現

下文載列 貴集團截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度的經審核綜合財務表現以及 貴集團截至二零二零年九月三十日及二零二一年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務表現概要，乃分別摘錄自二零二一財年年報及二零二一年中報。

獨立財務顧問函件

貴集團財務表現

	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
	二零二零年 (「二零二零 財年」) 千港元 (經審核)	二零二一年 (「二零二一 財年」) 千港元 (經審核)	二零二零年 (「二零二零 財年首 六個月」) 千港元 (未經審核)	二零二一年 (「二零二一 財年首 六個月」) 千港元 (未經審核)
收益				
—銷售ODM玩具予特許持有人	136,829	134,054	62,709	56,767
—分銷進口玩具及相關產品	36,669	44,297	20,825	30,285
—銷售自家特許玩具及相關產品	33,467	33,116	11,760	29,339
總收益	206,965	211,467	95,294	116,391
毛利	42,182	37,964	17,211	18,630
貴公司擁有人應佔溢利	7,450	8,677	6,313	2,878

二零二一財年與二零二零財年

貴集團收益由二零二零財年的約207.0百萬港元略微增加約4.5百萬港元或約2.2%至二零二一財年的約211.5百萬港元。根據二零二一財年年報，該增加乃主要由於分銷進口玩具及相關產品由二零二零財年的36.7百萬港元增加約7.6百萬港元或約20.8%至二零二一財年的44.3百萬港元，被銷售ODM玩具予特許持有人略微減少約2.8百萬港元或約2.0%所抵銷，而有關減少則主要由於COVID-19無法預知的發展及幾乎所有國家均實施交通限制。

貴集團年內溢利由二零二零財年的約7.5百萬港元增加約1.2百萬港元或約16.5%至二零二一財年的約8.7百萬港元。根據二零二一財年年報，該增加乃主要由於(i)於二零二一財年並無確認壞賬，而於二零二零財年則確認壞賬約4.5百萬港元；及(ii)銷售開支減少約1.2百萬港元，原因是COVID-19爆發導致二零二一財年本地及海外的展覽活動被迫取消；被二零二一財年毛利下跌約4.2百萬港元所抵銷，毛利下跌乃由於勞工及原材料成本增加，導致ODM玩具以及自家特許玩具及相關產品成本增加。

二零二一財年首六個月與二零二零財年首六個月

貴集團收益由二零二零財年首六個月的約95.3百萬港元大幅增加約21.1百萬港元或約22.1%至二零二一財年首六個月的約116.4百萬港元。根據二零二一年中報，該增加乃主要由於(i)銷售自家特許玩具及相關產品由二零二零財年首六個月的約11.8百萬港元增加約17.6百萬港元或約149.5%至二零二一財年首六個月的約29.3百萬港元，原因是二零二一財年首六個月新開發的一款熱門超級英雄系列手辦；及(ii)分銷進口玩具及相關產品由二零二零財年首六個月的約20.8百萬港元增加約9.5百萬港元或約45.4%至二零二一財年首六個月的約30.3百萬港元，原因是二零二一財年首六個月發行及交付之一款熱銷高端機械人手辦玩具為該分部貢獻逾50%之銷售額。

貴集團期內溢利由二零二零財年首六個月的約6.3百萬港元減少約3.4百萬港元或約54.4%至二零二一財年首六個月的約2.9百萬港元。根據二零二一年中報，該減少乃主要由於(i)行政開支增加約2.5百萬港元，原因是向李先生發放酌情花紅3百萬港元以獎勵其出色表現；(ii)其他收入淨額減少約1.7百萬港元，主要由於香港政府保就業計劃及零售業資助計劃不再提供資助；及(iii)二零二一財年首六個月應佔一間合資公司之虧損約0.5百萬港元；被二零二一財年首六個月收益增加導致毛利增加約1.4百萬港元所抵銷。

獨立財務顧問函件

貴集團財務狀況

下文載列 貴集團於二零二一年九月三十日的未經審核財務狀況概要，乃摘錄自二零二一年中報。

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)
非流動資產	56,258
流動資產	171,549
總資產	227,807
流動負債	45,152
非流動負債	906
總負債	46,058
資產淨值	181,749

於二零二一年九月三十日，貴集團總資產為約227.8百萬港元，主要包括(i)銀行存款及現金約107.9百萬港元；(ii)其他應收款項約40.2百萬港元；(iii)投資物業約32.5百萬港元；(iv)物業、廠房及設備約21.1百萬港元；及(v)貿易應收款項及應收票據約15.1百萬港元。

於二零二一年九月三十日，貴集團總負債為約46.1百萬港元，主要包括(i)合約負債約28.7百萬港元；(ii)貿易及其他應付款項約9.3百萬港元；及(iii)銀行貸款約3.4百萬港元。

1.3 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。緊接完成前，出售公司由賣方直接全資擁有及由 貴公司間接全資擁有。於完成後，出售公司的主要資產為該等物業。

誠如董事會函件所載，於買賣協議日期，出售公司持有Sentinel Int'l (US) Company Ltd.及佳頤投資有限公司各自的全部已發行股份。Sentinel Int'l (US) Company Ltd.及佳頤投資有限公司均暫無營業。根據買賣協議的條件，重組

獨立財務顧問函件

將於完成前完成及Sentinel Int'l (US) Company Ltd.及佳頤投資有限公司各自將由出售公司出售。出售公司須向賣方出售Sentinel Int'l (US) Company Ltd.及佳頤投資有限公司，以滿足上述先決條件。於最後可行日期，重組已妥為完成。

該等物業包括(i)位於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(ii)位於香港新界荃灣德士古道120號安泰國際中心1樓之第7號貨車停車位。

經參考 貴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31.38百萬港元。

誠如董事會函件所載，自完成收購事項起及直至最後可行日期，(i)已就該等物業支出翻新成本約0.78百萬港元，主要用於更換樓齡超過25年的該等物業嚴重破舊的室內裝修、電路、衛生間用具及消防工程；及(ii)出售公司支付的該等物業管理費總額為約0.17百萬港元。

該等物業的租賃協議詳情載列如下：

	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，該等物業的租戶為獨立第三方。

獨立財務顧問函件

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三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度的財務資料概要：

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

根據出售公司的未經審核管理賬目，於二零二一年十月三十一日，出售公司的淨資產為約2.87百萬港元，包括(i)該等物業賬面值約32.46百萬港元；(ii)其他資產約26.96百萬港元；及(iii)負債約56.55百萬港元。

有關出售公司及該等物業的進一步詳情，請參閱通函「出售公司及該等物業的資料」一段。

2 買賣協議的主要條款

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，貴公司的全資附屬公司
買方：	李先生(貴公司主席、執行董事兼主要股東)

賣方為貴公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。李先生(貴公司主席、執行董事兼主要股東)為貴公司的關連人士。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，於完成後，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。於買賣協議日期，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。

2.1 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(即出售公司於最後可行日期的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4段及第5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。

2.2 代價

代價34.0百萬港元由賣方與買方經參考(i)該等物業估值32.0百萬港元(由估值師於二零二一年十月三十一日評估得出)；(ii)香港物業市場前景及經濟狀況；及(iii)該等物業當前狀況(包括出售公司自收購事項以來就該等物業支出的成本總額)後，按一般商業條款及經公平磋商後釐定。代價已由或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1.8百萬港元；
- (ii) 買方已於二零二一年十二月一日向賣方支付進一步按金2.0百萬港元；
及
- (iii) 買方須於完成日期後向賣方支付餘額30.2百萬港元。

2.3 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：—

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；

- (iv) 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；
- (v) 概無香港或中華人民共和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；
- (vi) 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
- (vii) 關連公司結欠出售公司的所有應收款項及出售公司結欠關連公司的負債已獲適當豁免及／或悉數結清。

誠如董事會函件所載，於最後可行日期，第(i)、(ii)、(iv)及(vii)項條件已獲達成。

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(i)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等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(i)、(ii)、(vi)及(vii)項條件。為免產生疑問，買方不得豁免第(iii)、(iv)、(v)項條件。

2.4 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。

2.5 其他條文

賣方應於完成日期前不少於兩個營業日提供由賣方編製的有關處理出售公司資產及負債(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、應收租金等及出售公司利得稅撥備及出售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以現金結算分攤賬目。據管理層告知,外聘核數師將於完成前就分攤賬目的主要財務項目進行協定程序。

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(包括但不限於該等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。

有關買賣協議條款的詳情,請參閱通函內「買賣協議」一段。

3 代價之公平性及合理性分析

誠如董事會函件所披露,代價由賣方與買方經參考(i)該等物業估值32.0百萬港元(由估值師於二零二一年十月三十一日評估得出)(「估值」);(ii)香港物業市場前景及經濟狀況;及(iii)該等物業當前狀況(包括出售公司自收購事項以來就該等物業支出的成本總額)後,按一般商業條款及經公平磋商後釐定。

3.1 估值評估

根據估值報告,於二零二一年十月三十一日該等物業的經評估市值為32.0百萬港元。估值報告的詳情載於通函附錄一。

估值師的能力

吾等已審閱估值報告及與估值師的相關團隊成員面談,當中特別留意:(i)估值師與貴公司訂立的委聘條款;(ii)估值師的資格及經驗;及(iii)估值師進行估值時所採取的步驟及進行的盡職調查措施。根據吾等對貴公司與估值師所訂立委聘函的審閱,吾等信納估值師就進行

估值所執行的工作範疇乃屬適當。吾等並不知悉工作範疇內可能對估值師所提供確定程度產生不利影響的任何局限情況。吾等已就估值師是否獨立於 貴公司詢問估值師，並了解到，除就其有關(i)出售事項；(ii)二零二零年的收購事項；及(iii)該等物業於二零二一年三月三十一日作會計用途的估值的必要估值工作及盡職調查工作的委聘而應向其支付的正常專業費用外，概不存在使其將自 貴集團及其聯繫人收取任何費用或利益的任何安排。此外，估值師向吾等確認，其與 貴集團並無關連，且概無其合夥人、董事或職員為 貴集團、其控股股東或 貴集團任何聯屬公司職員或受僱人或候任董事，並已就估值師獨立性遵守 GEM上市規則第8.31條。因此，吾等並無理由懷疑估值師進行估值的獨立性。吾等進一步得悉，估值師具備進行估值所需的相關專業資格。估值的負責人員於對位於香港及中華人民共和國的物業進行估值方面擁有超過20年經驗。

鑒於上文所述，吾等並不知悉有任何事宜將導致吾等懷疑估值師的能力及獨立性，且吾等認為估值師具備足夠的專業知識及可獨立地進行估值。

估值中的估值方法

吾等與估值師就得出估值所採納的方法及所使用的基準及假設進行討論。據悉估值師曾於二零二一年十月二十六日對該等物業進行視察。在為該等物業估值時，估值師(i)採用市場法及(ii)遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定。

根據吾等與估值師的討論，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，任何資產的估值方法可廣泛分類為以下三種方法之一，即市場法、成本法及資本化法。據估值師告知，根據一般行業慣例，由於可獲得類似地段內足夠數量的可資比較銷售個案進行有意義的比較，市場法被視為評估該等物業價值的適當方法，其被視為該等物業市值的最佳指標。另一方面，根據成本法，價值乃根據土地成本及建設成本而計算得出，當中並無計及市場狀況，且成本法僅在並無可用市場參數時使用，其並非估值的適用方法。儘管該等物業將連同租約出售及租金收入將產生自該等物業的租賃協議，惟估值師認為資本化法不太適合，蓋因資本化法項下的估值乃根據預計現金流量以適當風險調整貼現率貼現至現值而計算得出，其規定須對未來經濟利益、未來現金流量時間及貼現率作出估計，而該等方面會受

到多項假設及不明朗因素的影響。鑒於(i)各租賃協議餘下低於三年的短租期及包含允許租戶通過不少於一個月的通知期終止租賃協議的終止條款，及(ii)倘租賃協議提前終止，物色及獲得新租戶的時間無法確定，估值師認為，於不作出進一步假設的情況下，有關租賃協議的預期現金流就根據資本化法進行估值而言將不會被視為確定、穩定及可靠。因此，估值師採納市場法進行估值。

吾等已自估值師獲得估值中所採納可資比較物業(「可資比較物業」)的資料並就此與估值師討論。吾等注意到，可資比較物業包括位於該等物業同一樓宇內的物業及位於該等物業所在相同地區(即荃灣地區)內的樓宇，具有與該等物業相似的用途(即工業用途)及狀況。估值師透露，其已對可用的可資比較對象進行全面的市場調研。吾等從估值師了解到，有關甄選標準通常用於估值慣例及被視為公平合理，原因在於其為就估值而言最為相關的可資比較對象。吾等注意到，於甄選可資比較物業時，估值師已計及(其中包括)(i)有關交易的時間(「時間因素」)；(ii)地段(位於荃灣地區內)為該等物業所在相同地區；(iii)指定用途及等級；(iv)竣工年限(「樓齡」)；及(v)配備設施及對時間因素及樓齡作出的適當調整。估值師認為，估值中採用的可資比較物業成交價實屬適當，原因為可資比較物業包括根據交吉基準出售的交易及附帶現有租約的交易(包括該等物業同一樓宇內附帶現有租約的交易)。

吾等已進行文案研究並注意到可資比較物業為位於與該等物業相同地區內的工業樓宇，具有類似竣工年限。基於吾等與估值師的討論，就可資比較物業而言，估值師已計入可從公開來源獲得的最適合及適用的可資比較對象，符合據其所深知、盡悉及確信而確定的甄選標準。

鑒於上文所述，吾等認同估值師採納市場法進行估值的做法。

估值的基準及假設

吾等已與估值師進行討論以了解彼等於估值中考慮的基準及假設。

該等物業已按公開市場基準採用市場法進行估值，據此，對照及分析銷售與審議中物業性質及特徵相似的物業，以達致適合物業權益的價值，並於適當時按將應收收入淨額撥充資本的基準並就復歸收入潛力作出適當撥備。為達致適合物業權益的價值，已就該等物業與可資比較物業的位置、規模及特徵作出比較。

估值時乃假設擁有人於公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資公司、管理協議或任何類似安排，以提升有關物業權益的價值。此外，估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦並無就一次過出售或售予單一買家的物業權益提供折扣。

吾等亦注意到，估值師依賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團就有關事宜提供的意見，尤其是但不限於規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、場地及樓面面積、樓齡及所有其他可影響物業權益價值的相關事宜。於估值中並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何費用或稅項計提任何撥備。同時亦假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於吾等對估值報告的審閱及與估值師的討論過程中，吾等並無注意到有關估值報告的任何不尋常事項，吾等對估值報告所採用的方法及假設亦無任何異議。此外，基於吾等的獨立研究，吾等注意到上述基準及假設通常用於聯交所其他上市公司就類似物業所進行的物業估值中。

基於上文所述，吾等認為於達致估值時所採用的基準、假設及方法屬公平合理。因此，吾等認為 貴集團及買方於釐定代價時將參考(其中包括)估值報告實屬合理。

3.2 代價之公平性及合理性

根據買賣協議附表4(賣方保證)第4段及第5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。此外，根據買賣協議的條件，(i)重組須妥為完成且Sentinel Int'l (US) Company Ltd.及佳頤投資有限公司均將不再為出售公司的附屬公司；及(ii)關連公司結欠出售公司的所有應收款項及出售公司結欠關連公司的負債(「**關連方結餘**」)已獲適當豁免及／或悉數結清。因此，據管理層告知，出售公司於完成時的餘下主要資產將僅為該等物業。

誠如董事會函件所載，出售公司於二零二一年十月三十一日的未經審核淨資產為約2.87百萬港元，包括(i)該等物業賬面值約32.46百萬港元；(ii)其他資產約26.96百萬港元；及(iii)總負債約56.55百萬港元。

獨立財務顧問函件

下文載列出售公司基於其未經審核管理賬目之於二零二一年十月三十一日的其他資產及其他負債(該等物業除外)明細以及完成後的安排：

項目	港元 (未經審核)	董事會函件所載 完成後的安排
其他資產		
於附屬公司的投資	10,008	已於重組完成後轉至賣方
按金及預付款項	66,128	待於結算分攤賬目後處理
現金及銀行結餘	26,882,059	轉至 貴公司其他附屬公司
	<u>26,958,195</u>	
其他負債		
應付關連公司款項	(56,257,431)	豁免契據已於二零二一年十一月十六日由出售公司與其關連公司簽署以結算關連方結餘
已收按金及其他應付款項	(213,000)	待於結算分攤賬目後處理
應計開支	(6,000)	待於結算分攤賬目後處理
應付所得稅	(71,506)	待於結算分攤賬目後處理
	<u>(56,547,937)</u>	

僅作說明用途，假設(i)於二零二一年十月三十一日的出售公司其他資產結餘總額合計約26.9百萬港元將被轉至 貴集團；及(ii)於二零二一年十月三十一日的關連方結餘(應付關連公司淨額約56.3百萬港元)將獲豁免，出售公司將錄得於二零二一年十月三十一日經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)約31.8百萬港元(即該等物業估值約32.0百萬港元(由估值師於二零二一年十月三十一日評估得出)減去於二零二一年十月三十一日的出售公司負債淨值約0.2百萬港元(包括將於分攤賬目處理的項目(包括按金及預付款項、已收按金及其他應付款項、應計開支以及應付所得稅)))。

誠如董事會函件所載，於達致代價時，管理層亦已考慮出售公司自收購事項以來就該等物業支出的成本總額。據管理層告知，出售公司自收購事項起及直至最後可行日期就該等物業支出的成本主要包括約0.78百萬港元的翻新成本及支付約0.17百萬港元的管理費(「支出成本總額」)。支出成本總額因此為約0.95百萬港元。

因此，吾等認為，代價34.0百萬港元較(i)出售公司的經調整資產淨值約31.8百萬港元；及(ii)支出成本總額0.95百萬港元之總金額有所溢價就 貴公司及股東而言實屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

4 進行出售事項的理由及裨益

於二零二零年八月十七日， 貴集團訂立臨時協議以收購該等物業，代價為31,382,000港元。誠如董事會函件所載，儘管於進行收購事項時香港經濟受到COVID-19疫情的不利影響，惟董事會對香港物業市場前景持樂觀態度，原因為(i)預期於二零二零年底開始疫苗注射以遏制COVID-19疫情；(ii)預期香港經濟會隨著二零二一年初與中國內地恢復免隔離旅行而復甦；及(iii)鑒於美國於二零二零年實施量化寬鬆以提振經濟，預期於一段時期內利率會維持於相對較低水平。

然而，據管理層告知，於收購事項起計一年後董事會不再看好 貴集團於該等物業的投資並決定出售該等物業。據管理層進一步告知及誠如董事會函件所載，董事會注意到，(i)香港經濟仍面臨COVID-19疫情帶來的挑戰，尚未如二零二零年年中所預期般復甦；及(ii)香港物業市場前景變得不確定，當中主要考慮到(i) COVID-19尚未得到遏制，導致實施旅行限制以防止病毒傳播；(ii)據政府統計處發佈的數據，於二零二一年六月至二零二一年八月香港失業率仍處於相對較高水平，為約4.7%；及(iii)鑒於參考美國消費物價指數，通脹上升，預期上調利率，董事認為此舉可能會對香港物業市場造成不利影響。此外，董事會

注意到，於二零二一年直至二零二一年八月該等物業所在樓宇(即安泰國際中心)的物業交易數量較二零二零年及二零一九年大幅減少。鑒於上文所述，董事會因此不再看好 貴集團於該等物業的投資並考慮出售該等物業。此外，儘管 貴集團已安排房地產代理自二零二一年八月以來為該等物業做銷售廣告，惟據管理層確認，房地產代理並無物色到有意買家。鑒於自二零二一年八月起逾三個月缺乏潛在買家，董事會認為向買方出售該等物業可令 貴集團即時分散及減低物業價格因全球及香港經濟的不確定性而可能下跌的風險。

儘管買賣協議乃於收購事項起計一年左右訂立，惟經考慮上文所述，董事會認為，出售事項(倘獲實現)(i)乃 貴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 貴集團現金流量以用作其現有業務發展及/或探索其他投資機會及/或其他業務擴張；及(ii)基於上述經濟環境不確定因素，防止 貴公司因倘日後物業市場下跌而蒙受潛在損失。

經參考差餉物業估價署的物業市場統計數據，儘管(i)私人分層工廠的價格指數由二零二零年八月至二零二一年十月期間上升約9.9%；及(ii)新界私人分層工廠的平均價格由二零二零年八月至二零二一年十月期間上漲約2.2%，惟吾等注意到，根據於市場上觀察到的初始報告交易(如下文所闡釋)，自 貴集團收購事項以來該等物業同一樓宇內近期物業交易的售價並不可觀。茲提述 貴公司日期為二零二零年八月十七日的公告，收購事項的代價為31,382,000港元，相當於每平方呎約4,610港元(即31,382,000港元除以該等物業的樓面面積約6,808平方呎)的價格(「每平方呎收購價」)。吾等已按盡力基準研究自二零二零年起直至買賣協議日期止該等物業所在同一樓宇(即安泰國際中心)的初始報告市場交易。如香港一間獨立及領先物業代理利嘉閣地產有限公司的網站(<https://cir.ricacorp.com/zh/>) (「利嘉閣地產網站」)所示，吾等已物色到於訂立收購事項臨時協議日期(即二零二零年八月十七日)後直至買賣協議日期(「回顧期」)於利嘉閣地產網站初始報告的安泰國際中心的八宗物業交易。吾等注意到，來自利嘉閣地產網站的交易詳情乃經參考於土地註冊處可獲得的資料，且有關交易詳情亦符合另一名領先物業代理中原地產代理有限公司的網站(<https://oir.centanet.com>)所報告的交易詳情。

獨立財務顧問函件

下表概述於二零二零年八月的收購事項及於回顧期於利嘉閣地產網站初始報告的安泰國際中心的物業交易詳情：—

單位	成交價	概約樓面面積 (平方呎)	每平方呎 成交價
28樓1、2、3及4室 ^(附註1)	31,382,000 港元	6,808	4,610 港元
27樓1室	7,013,000 港元	1,522	4,608 港元
27樓2室	6,850,000 港元	1,486	4,610 港元
27樓3室	10,030,000 港元	2,400	4,179 港元
27樓4室	5,930,000 港元	1,400	4,236 港元
25樓4室	5,833,000 港元	1,400	4,166 港元
22樓4室	5,625,000 港元	1,400	4,018 港元
10樓1室	6,450,000 港元	1,522	4,238 港元
地面層1室	26,000,000 港元	3,749	6,935 港元 ^(附註2)

附註：

- 1) 指於二零二零年八月的收購事項的交易詳情。
- 2) 指位於地面層且用途不可與純工業用途直接比較及被視為異常交易的交易的交易詳情。

除位於安泰國際中心地面層且用途不可與純工業用途直接比較的一宗異常交易外，吾等注意到，利嘉閣地產網站於回顧期所報告的安泰國際中心其他七宗交易的初始報告成交價低於或並無超逾每平方呎收購價，初始報告成交價介乎每平方呎約4,018港元(按樓面面積計)至每平方呎約4,610港元(按樓面面積計)。尤其是，吾等注意到，於回顧期該等七宗交易中有四宗位於27樓(即較該等物業中的第1號、2號、3號及4號工作室低一層)的交易初始報告成交價亦低於或並無超逾每平方呎收購價，初始報告成交價介乎每平方呎約4,179港元(按樓面面積計)至每平方呎約4,610港元(按樓面面積計)。

貴集團主要從事設計、市場推廣、分銷及零售銷售玩具。基於吾等對二零二一財年年報及二零二一年中報的審閱，吾等注意到，該等物業為 貴集團投資物業及於二零二一財年及二零二一財年首六個月的租金收入分別為約16,000港元及377,000港元，低於 貴集團於有關期間收益的1%。因此，吾等認為物業持有並非 貴集團的核心業務及出售事項不會對 貴集團的業務產生任何重大影響。

儘管出售事項並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行及出售事項乃於收購事項起計一年內考慮進行，惟吾等認為出售事項乃屬合理及符合 貴公司及股東的整體利益，乃經考慮(i)疫情持續給全球經濟帶來持續不確定因素及預期利率上調或會導致物業價格下行風險；(ii)相較如差餉物業估價署所報告由二零二零年八月至二零二一年十月期間私人分層工廠的價格指數上升約9.9%及新界私人分層工廠的平均價格上漲約2.2%，於回顧期安泰國際中心的交易的初始報告成交價並無上升跡象；(iii)自二零二一年八月起該等物業並無潛在買家(買方除外)；及(iv)物業持有並非 貴集團的核心業務及出售事項不會對 貴集團的業務產生任何重大影響。

5 出售事項的財務影響及所得款項用途

5.1 出售事項的財務影響

誠如董事會函件所載，於完成後，(i) 貴公司將不再擁有出售公司的任何權益。出售公司將不再為 貴公司的附屬公司，其資產、負債及財務業績將不再綜合併入 貴集團的財務報表；及(ii)佳頤投資有限公司及Sentinel Int'l (US) Company Ltd. (於出售事項前為出售公司的附屬公司)將根據重組被轉讓予賣方及不會對 貴集團的財務狀況造成重大不利影響，原因是佳頤投資有限公司及Sentinel Int'l (US) Company Ltd.一直為 貴集團旗下公司及彼等各自均為閒置且並無業務。

盈利

根據二零二一財年年報及二零二一年中報， 貴集團於截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月分別錄得純利約8.7百萬港元及約2.9百萬港元。誠如董事會函件所載，由於進行出售事項， 貴集團於完成後將不再自該等物業收取任何租金收入。此外，預期 貴集團將於完成後錄得淨收益約1.10百萬港元，其乃根據(i)代價；(ii)該等物業於二零二一年十月三十一日的賬面淨值約32.46百萬港元；及(iii)出售事項的專業費用約0.44百萬港元之間的差額計算得出。

資產及負債

根據 貴集團於二零二一年十月三十一日及出售公司於二零二一年十月三十一日的未經審核綜合財務報表，由於進行出售事項，於出售事項後的 貴集團(「餘下集團」)總資產預期將增加約1.10百萬港元及對餘下集團的總負債並無影響，而餘下集團的資產淨值(扣除交易成本及開支前)預期將增加約1.10百萬港元。

出售事項的實際收益及餘下集團的財務狀況可能有別於上述者及將根據出售公司於完成日期的財務狀況釐定且有待審核。

5.2 出售事項所得款項用途

根據買賣協議，代價將於完成時以現金方式全額支付。誠如董事會函件所載，出售事項所得款項淨額(經扣除有關出售事項的預期專業費用後)估計為約33.56百萬港元，其中約31.53百萬港元及2.03百萬港元(分別佔估計所得款項淨額總額的約93.95%及6.05%)將分別用於支付 貴集團ODM及其特許玩具分部的模具及生產成本。預期所得款項淨額將於完成後未來12個月內動用。

貴集團將繼續擴大其現有三個業務分部的業務營運規模。ODM分部持續貢獻超逾50%的總收益，因此該分部仍為 貴集團的強大支柱。 貴集團自家特許玩具的發展極為關鍵，其有助 貴集團減少對日本主要客戶的依賴。

經考慮(i)上述所得款項計劃用途，其中逾90%的所得款項淨額將被分配至 貴集團ODM業務，即 貴集團擁有多年盈利記錄的主要分部；及(ii) 貴集團特許玩具分部對 貴集團減少對特定國家客戶的依賴以強化 貴集團業務發展而言極為關鍵，吾等認為，出售事項所得款項淨額的擬定用途將增強 貴集團的現金流量狀況並為 貴集團現有業務提供額外的營運資金，契合 貴集團擴大其現有三個業務分部營運規模的業務策略。

推薦建議

經計及上述主要因素及理由，尤其是以下各項(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

- (i) 物業持有並非 貴集團的核心業務，出售事項不會對 貴集團的業務產生任何重大影響及出售事項可令 貴集團獲得現金及為 貴集團現有業務提供額外的一般營運資金；
- (ii) 基於吾等就估值報告進行的獨立工作，吾等信納估值報告所採用方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性；
- (iii) 本函件上文「進行出售事項的理由及裨益」一段所載進行出售事項的理由及裨益；
- (iv) 代價較(i)出售公司的經調整資產淨值；及(ii)支出成本總額之總金額有所溢價就 貴公司及股東而言實屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益；
- (v) 買賣協議的主要條款為一般商業條款及就 貴公司及股東而言實屬公平合理且訂立買賣協議符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (vi) 出售事項將為 貴集團帶來出售收益及資產淨值增加，且出售事項所得款項淨額將增強 貴集團的營運資金及契合 貴集團擴大其現有三個業務分部營運規模的業務策略，

吾等認為，(i)儘管出售事項並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟其符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)買賣協議的條款為一般商業條款或更佳條款(即倘交易按公平基準進行，一方可獲得的條款，或對於上市發行人集團而言，不遜於獨立第三方所獲得或所給予條款的條款(定義見GEM上市規則第20.06(26)條))且就 貴公司及股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准買賣協議及出售事項。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
天泰金融服務有限公司
執行董事 聯席董事
徐浚銘 梁子盈
謹啟

二零二一年十二月二十日

附註：

徐浚銘先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及天泰金融服務有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類受規管活動(就機構融資提供意見)。彼於香港機構融資行業擁有逾10年經驗。

梁子盈女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及天泰金融服務有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類受規管活動(就機構融資提供意見)。彼於香港機構融資行業擁有逾8年經驗。

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。

九龍
尖沙咀東
麼地道61號
冠華中心708室

檔案號碼：V210285

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號貨車停車位（「該等物業」）

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.將予出售位於香港的該等物業進行估值。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等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值的意見，就吾等所下定義而言，市值意指「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，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，並適當考慮復歸收益潛力。為達致適當的物業權益價值，已就該等物業與可資比較物業於位置、面積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、佔地及樓面面積、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樓面面積。吾等已假設吾等獲提供或吾等所獲文件所示的佔地及樓面面積均屬正確。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地契修訂。所有文件及地契僅供參考之用，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

吾等已對隨附估值報告所載的該等物業進行外部視察，並在可能情況下對該等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。該等物業已由伍先生(持有測量學文憑，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗)於二零二一年十月二十六日視察。

吾等並無就該等物業進行結構測量。然而，在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、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(二零二零年版)所載的所有規定。

於估值日期，吾等仍然面臨由COVID-19引發的一系列前所未有的狀況，並缺少充足的市場憑證，以作為吾等估值判斷的基礎。因此，吾等的估值被報告為受制於重大估值不確定性。因此，就估值而言，吾等估值的確定性較一般情況下為低，應更為審慎對待。

為免生疑問，重大估值不確定性聲明並不表示不能依賴有關估值。相反，載入該聲明旨在確保透明度，並瞭解達致估值意見時的市場環境。鑒於市場狀況可能因應COVID-19的控制或傳播變化而改變，吾等強調估值日期的重要性。

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

為及代表
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

二零二一年十月三十一日

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

香港待售物業

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號貨車停車位	32,000,000 港元

估值報告

香港待售物業

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
<p>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號貨車停車位荃灣市地段第124號13,735份之520份</p>	<p>該等物業包括位於一幢27層高工業大廈28樓的四個工業單位連同該處1樓的一個貨車停車位。該大廈大概於一九九五年落成。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)。</p> <p>根據《1988年新界土地契約(續期)條例》第6條，該等物業的租期已延長至二零四七年六月三十日屆滿。該等物業的年度地租相等於該等物業應課差餉租值的3%。該等物業位於現時荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/34(日期為二零二一年二月二十六日)規劃為「工業」用途的地區內。</p>	<p>於本報告日期，位於28樓的標的工作室單位訂有多份租約，屆滿日期最遲為二零二四年六月二十四日，月租總額為92,300港元(包括差餉及管理費)，而位於1樓的第7號貨車停車位訂有一份租約，租期自二零二一年八月一日起至二零二三年七月三十一日止，月租為4,200港元(包括差餉及管理費)。該物業分別主要用作工作室及泊車用途。</p>	32,000,000 港元

附註：

1. 該等物業的登記業主為D4 Toys (oversea) Co., Ltd.。
2. 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，該等標的物業並無獲登記任何重大產權負擔。
3. 該等物業位於香港新界荃灣區德士古道，接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。該等物業離港鐵荃灣站約五分鐘車程。
4. 根據於土地註冊處登記的轉讓契約(註冊摘要編號20100100220109)，該等物業由D4 Toys (oversea) Co., Ltd.於二零二零年十一月二十七日以代價31,382,000港元購入。根據所提供的資料，該等物業的收購成本總額約為34,050,000港元。於扣除自健諾有限公司(原業主)收取的印花稅現金回贈約2,670,000港元後，該等物業的收購成本淨額約為31,380,000港元。
5. 該標的樓宇為一幢27層高工業大樓，設有地面層及第1至30層，惟並無設有第4、13、14及24層。

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度的財務資料詳情載於下文：

- (i) 本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0628/gln20190628178_c.pdf)；
- (ii) 本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0624/2020062401495_c.pdf)；及
- (iii) 本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0628/2021062801163_c.pdf)。
- (iv) 本公司於截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/1111/2021111101475_c.pdf)

2. 本集團的債務

於二零二一年十月三十一日(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3.39百萬港元及租賃負債約2.27百萬港元。

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。租賃負債約1.09百萬港元乃由租賃按金作抵押。

除上文所述者或本通函其他部分所披露者外，於二零二一年十月三十一日(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。

董事確認，於二零二一年十月三十一日(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. 營運資金

董事經作出審慎周詳考慮後認為，計及出售事項的財務影響及本集團可得的財務資源(包括內部產生資金及現有可供動用的信貸融資)後，本集團將具備充足營運資金以應付其自本通函日期起計至少十二個月的現時需要。本公司已按GEM上市規則第19.66(13)條的規定獲得有關確認。

4. 本集團的財務及經營前景

本公司目前從事設計、市場推廣、分銷及零售銷售玩具及相關產品。鑒於COVID-19疫情所帶來的持續不利影響，本公司將對其未來一至兩年的業務發展採取較為保守的策略。本公司將繼續以優越的產品質量於市場保持競爭力，並將盡量減少高風險的投入。本公司希望能夠在同業中保持比較穩定的表現和發展。

本公司將繼續分配資源，以鞏固其於開發自家特許玩具的領先地位。借助不同的品牌進行產品開發，我們相信我們將加強我們自家特許玩具的獨特性、提高本公司的市場覆蓋，使本公司有別於一般玩具分銷商或零售商。我們的網店「D4TOYS.COM」於二零一二年成立，用作銷售玩具及相關產品予全球客戶。此舉可讓我們於疫情期間與消費者直接互動及取得一手資料，了解市場對產品的回應。

本公司認為，我們應繼續擴大我們的業務經營規模，主要包括(i)自家特許玩具的產品組合；(ii)海外分銷網絡的規模；(iii)人手規模；及(iv)提升資訊科技系統投資。

5. 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二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

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。董事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	180,800,000 (L) (附註2)	18.08%

附註：

1. 李先生透過其全資擁有的公司Infinite Force Holdings Ltd (「Infinite Force」) (為180,800,000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	180,800,000 (L) (附註2)	18.08%
方穎茵女士 (「方女士」) (附註3)	配偶權益	180,800,000 (L) (附註2)	18.08%
林凱恩女士	實益擁有人	65,000,000 (L)	6.50%
黃文軒先生	實益擁有人	48,712,000 (L)	4.87%
星麟國際有限公司	實益擁有人	74,536,000 (L)	7.45%

附註：

1. Infinite Force為一間於二零一六年十月十八日在英屬處女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180,800,000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根據證券及期貨條例第336條記錄於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) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(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將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
天泰金融服務有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的持牌法團

(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其他成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他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二零二一年三月三十一日(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) 買賣協議；
- (b) 就收購事項於二零二零年八月十七日訂立之臨時協議；
- (c) 就收購事項於二零二零年十一月十六日訂立之正式協議；及

- (d) 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。

10. 備查文件

下列文件副本將由本通函日期起直至14日(包括該日)內(公眾假期除外)刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.amusegroupholding.com)：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 買賣協議；
- (c) 本公司分別截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年的年報；
- (d) 本公司截至二零二一年六月三十日止三個月的第一季度報告；
- (e) 本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中報；
- (f) 董事會函件，其全文載於本通函第5至18頁；
- (g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第19頁；
- (h) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第20至42頁；
- (i) 本通函附錄一所載由估值師發出的估值報告；
- (j) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；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Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, 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Tricor Services (Cayman Islands) Limited，地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, 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、余沛恒先生及任紅燕女士)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」)，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師協會會員。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。

任紅燕女士(「任女士」)，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。任女士在房地產投資開發、房地產金融方面擁有逾10年的經驗，對房地產市場進行全面了解以尋求對公司有價值的商業項目。彼曾參與多項國內保理案例，為中小型企業提供量身訂制的應收賬款融資、信用擔保、供應鏈金融管理為一體的專業金融服務。

(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」)謹訂於二零二二年一月七日(星期五)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、確認及追認本通函所載由賣方與買方訂立日期為二零二一年十一月八日的買賣協議及其項下擬進行的交易(其副本註有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事在彼等酌情認為就落實買賣協議及其項下擬進行交易之任何相關事宜及／或使其生效或與此有關而屬必要、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，二零二一年十二月二十日

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

非執行董事：

李明揚先生

魏青先生

朱偉德先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

獨立非執行董事：

周緻玲女士

余沛恒先生

任紅燕女士

郭惠玲女士(於二零二一年十二月一日獲委任)

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。

股東特別大會通告

- 為釐定股東出席本大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年一月四日(星期二)至二零二二年一月七日(星期五)(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二零二二年一月三日(星期一)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。
- 隨函附奉大會適用的代表委任表格。
- 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及聯交所網站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。
- 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。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，本通告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本通告亦無遺漏其他事項，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，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。