

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之內容概不負責，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之有限公司)

(股份代號：8545)

**主要及關連交易
出售物業**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



出售該物業

於二零二五年六月十七日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該物業，代價為12,700,000港元。

GEM上市規則之涵義

買方由李先生全資擁有，而李先生為董事會主席、執行董事及本公司行政總裁。因此，根據GEM上市規則第20章，買方為本公司之關連人士，而出售事項構成本公司之關連交易。

此外，由於出售事項之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75%，故根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之主要出售事項，並須遵守GEM上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，以就出售事項向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。買賣協議所涉及或於買賣協議中擁有權益之股東須就批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關普通決議案放棄投票。

於本公佈日期，Infinite Force (由李先生全資擁有) 為主要股東，實益擁有 204,640,000 股股份 (佔本公司已發行股本總額約 17.16%)。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除 Infinite Force 外，概無股東或彼等各自之聯繫人於買賣協議及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就有關買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

一般事項

一份載有 (其中包括) (i) 出售事項的進一步資料；(ii) 獨立董事委員會有關出售事項的推薦建議；(iii) 獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv) 該物業的物業估值報告；(v) GEM 上市規則規定的其他資料；及 (vi) 股東特別大會通告的通函預期將於二零二五年七月九日 (星期三) 或之前向股東提供。

出售事項須待買賣協議項下的先決條件達成後，方告完成。出售事項未必會進行。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。

出售該物業

於二零二五年六月十七日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該物業，代價為12,700,000港元。

買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

日期：二零二五年六月十七日(交易時段後)

訂約方：(1) 賣方；及
(2) 買方

標的事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買位於香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室的該物業。該物業為作居住用途之私人住宅單位，可供出售面積約728平方呎。

代價及付款條款

代價為12,700,000港元，須由買方以現金按以下方式向賣方(或其提名人)支付：

- (i) 5,000,000港元(約佔代價的39%)須於完成時支付；及
- (ii) 剩餘結餘7,700,000港元(「剩餘結餘」)(約佔代價的61%)須於完成日期起計三(3)個月內支付。

李先生將於完成時或之前(i)根據個人擔保契據向賣方提供個人擔保；及(ii)向賣方發出一張金額為7,700,000港元的遠期支票，以擔保買方根據買賣協議支付剩餘結餘的責任。

代價基準

代價由訂約方經參考(i)根據獨立估值師所作估值，該物業於二零二五年四月三十日的估值12,700,000港元；及(ii)香港房地產行業的現行市場狀況後，按一般商業條款及經公平磋商後釐定。

先決條件

完成須待下列買賣協議項下先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13條證明該物業的妥善業權，並按物業轉易及財產條例第13A條及買賣協議條款向買方交付業權契據及文件；
- (b) 獨立股東於股東特別大會通過必要決議案，根據GEM上市規則第19及20章批准買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (c) 已取得就訂立、交付及履行出售事項交易文件所需或適宜的所有同意、批准及許可；及
- (d) 訂約方根據買賣協議提供的保證於完成時仍屬真實、準確且無誤導。

除上述(a)及(b)段不可豁免外，買方可全權酌情隨時以書面通知賣方的方式豁免任何先決條件(全部或部分)。於本公佈日期，上述條件概未達成或獲豁免。

若任何條件未於最後截止日期前達成或獲買方豁免(視情況而定)，則買賣協議及其項下擬進行的交易將自動終止。於有關終止時，除終止前已產生的任何權利或明確規定終止後繼續有效的責任外，任何一方均無須再承擔買賣協議項下之責任，且任何一方均無須僅因該終止而對另一方負責。

完成

完成將於買賣協議所有先決條件達成(或獲豁免，視情況而定)後十(10)個營業日內落實。

本集團及訂約方之資料

本集團

本公司為投資控股公司。本集團主要從事設計、營銷、分銷及零售玩具及相關產品以及提供代理服務。

賣方

賣方，盈天創意發展有限公司，為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要從事設計及銷售玩具及相關產品。

買方

買方，中壢投資有限公司，為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方由李先生直接全資擁有。

李先生為董事會主席、執行董事及本公司行政總裁。

該物業之資料

該物業為作居住用途之私人住宅單位，位於香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室，可供出售面積約728平方呎。根據獨立估值師編製的物業估值報告，該物業於二零二五年四月三十日的市值為12,700,000港元。

該物業自收購以來一直由本集團持有作為董事宿舍，直至最近方才出租以賺取租金收入。因此，緊接出售事項前最近兩個財政年度，該物業並無產生任何收益或應佔純利。該物業將連同現有租約一併出售予買方。

進行出售事項之理由及裨益

董事會認為香港房地產市場前景轉差。根據香港差餉物業估價署最近的數據，香港房屋價格於二零二四年最後一季停止反彈趨勢，截至二零二四年十二月錄得按年下跌7.2%。

董事會認為，出售事項為本集團以合理價格變現該物業價值之良機，以(i)降低該物業對本集團帶來的資本貶值風險；及(ii)重新調配出售事項所得款項淨額，以用作本集團的一般營運資金。

買賣協議之條款乃賣方與買方經公平磋商後達成。基於上文所述，董事(獨立董事委員會對出售事項之意見將載於通函)認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

根據本公司於二零二五年三月三十一日之未經審核賬目所示，該物業的賬面值為約8,400,000港元。根據代價12,700,000港元減該物業之上述賬面值（未扣除任何相關開支）計算，本集團預期將自出售事項確認收益約4,300,000港元。估計出售事項之所得款項淨額（經扣除專業費用及附帶開支）約為12,200,000港元。

上述出售事項之財務影響僅供說明用途，並可能於完成、本公司核數師審閱及最終審核後有所變動。

本公司擬將出售事項所得款項淨額約12,200,000港元用作本集團的一般營運資金。

GEM上市規則之涵義

買方由李先生全資擁有，而李先生為董事會主席、執行董事及本公司行政總裁。因此，根據GEM上市規則第20章，買方為本公司之關連人士，而出售事項構成本公司之關連交易。

此外，由於出售事項之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75%，故根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之主要出售事項，並須遵守GEM上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。

鑑於李先生因於買方擁有權益及／或與買方之關係而於出售事項中擁有權益，故李先生已及將就本公司相關董事會決議案放棄表決。除上述者外，概無其他董事於出售事項中擁有重大權益或角色衝突或已就相關董事會決議案放棄表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據GEM上市規則第20.37條，本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事余沛恒先生、周緻玲女士及董文先生，以就出售事項及如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

均富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。買賣協議所涉及或於買賣協議中擁有權益之股東須就批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關普通決議案放棄投票。

於本公佈日期，Infinite Force（由李先生全資擁有）為主要股東，實益擁有204,640,000股股份（佔本公司已發行股本總額約17.16%）。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除Infinite Force外，概無股東或彼等各自之聯繫人於買賣協議及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就有關買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會有關出售事項的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)該物業的物業估值報告；(v)GEM上市規則規定的其他資料；及(vi)股東特別大會通告的通函預期將於二零二五年七月九日（星期三）或之前向股東提供。

出售事項須待買賣協議項下的先決條件達成後，方告完成。出售事項未必會進行。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

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業進行一般商業業務的日子，不包括星期六、星期日或香港公眾假期
「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GEM上市（股份代號：8545）

「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項的代價，由買方向賣方(或其提名人)支付，為12,700,000 港元
「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	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售該物業
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「GEM」	指	聯交所經營的創業板
「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
「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，旨在就出售事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	均富融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	並無在買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與任何該等人士或彼等各自聯繫人概無關連的第三方
「獨立估值師」	指	AP Appraisal Limited，本公司就該物業估值而委任的獨立專業估值師
「Infinite Force」	指	Infinite Force Holdings Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李先生全資擁有
「最後截止日期」	指	二零二五年十二月三十一日，或賣方與買方可能共同協定的其他日期
「李先生」	指	李偉強先生，董事會主席、本公司行政總裁、執行董事及本公司主要股東，其透過Infinite Force於204,640,000股股份（佔本公司已發行股本總額約17.16%）中擁有權益
「該物業」	指	位於香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室的物業，可供出售面積約728平方呎
「買方」	指	中壢投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由李先生直接全資擁有
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零二五年六月十七日（交易時段後）就買賣該物業訂立的有條件買賣協議
「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	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義

「賣方」 指 盈天創意發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
佰悅集團控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
李偉強

香港，二零二五年六月十七日

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；非執行董事朱偉德先生；以及獨立非執行董事余沛恒先生、周緻玲女士及董文先生組成。

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。

本公佈將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk「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。