

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許可證券交易商、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、股票經紀或許可證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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)

(1) 主要及關連交易：

出售物業；

及

(2) 股東特別大會通告

**獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問**



除另有說明者外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二五年九月十二日(星期五)上午十一時正假座香港新界荃灣楊屋道88號Plaza 88，33樓B-E室舉行股東特別大會(或其任何續會)，召開大會通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。

隨本通函附奉股東特別大會的代表委任表格。倘閣下無意親身出席股東特別大會並於會上投票，敬請填妥隨附代表委任表格(連同任何授權書或其他授權文件)，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零二五年八月二十日

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.....	5
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	15
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 於二零二五年四月三十日的估值報告	II-1
附錄三 — 於二零二五年五月三十一日的估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「組織章程細則」	指	本公司不時修訂的組織章程大綱及細則
「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(經補充買賣協議補充)的條款及條件向買方出售該物業
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年九月十二日(星期五)上午十一時正假座香港新界荃灣楊屋道88號Plaza 88，33樓B-E室舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准買賣協議(經補充買賣協議補充)及其項下擬進行的交易

釋 義

「第一份估值報告」	指	獨立估值師編製的該物業於二零二五年四月三十日的估值報告，全文載於本通函附錄二
「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	並無在出售事項中擁有重大權益的股東，並因而(連同彼等的聯繫人士)毋須根據GEM上市規則就批准出售事項的決議案放棄投票
「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
「最後可行日期」	指	二零二五年八月十五日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期

釋 義

「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就買賣該物業訂立的有條件買賣協議(經補充買賣協議補充)
「第二份估值報告」	指	獨立估值師編製的該物業於二零二五年五月三十一日的估值報告，全文載於本通函附錄三
「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

釋 義

「補充買賣協議」	指	賣方與買方於二零二五年八月七日為修訂買賣協議的若干條款而訂立的補充買賣協議
「該等估值報告」	指	第一份估值報告及第二份估值報告的統稱
「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



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)

執行董事：

李偉強先生

(主席及行政總裁)

杜海斌先生

李桂芳女士

非執行董事：

朱偉德先生

獨立非執行董事：

余沛恒先生

周緻玲女士

董文先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way, 802 West Bay Road

Grand Cayman

KY1-1205

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

新界荃灣

楊屋道88號

Plaza 88

33樓B-E室

(1) 主要及關連交易：

出售物業；

及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年六月十七日及二零二五年八月七日的公告，其中，董事會宣佈賣方與買方訂立買賣協議(經補充買賣協議補充)，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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就出售事項發出的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項的函件；(iv)該等估值報告；(v) GEM上市規則規定的其他資料；及(vi)召開股東特別大會的通告。

建議出售該物業

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。於二零二五年八月七日(交易時段後)，賣方與買方訂立補充買賣協議，以修訂買賣協議的若干條款。

買賣協議

買賣協議(經補充買賣協議補充)的主要條款如下：

日期：二零二五年六月十七日(於二零二五年八月七日予以補充)(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(經補充買賣協議補充)，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，須由買方於完成時以現金向賣方(或其提名人)支付。

董事會函件

董事會認為，代價付款條款全面保證將於完成時全數收取代價，從而消除任何交易對手信貸風險，並提高出售事項的資金收回的確定性及效率，因此符合本公司及股東的整體利益。

代價基準

代價由訂約方經參考(i)根據第一份估值報告，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。

根據第一份估值報告，獨立估值師已採用直接比較法評估該物業之市值，並參考附近可資比較物業之近期詢價及交易數據。董事會注意到，獨立估值師對該等可資比較物業的詢價應用10%的折讓。與獨立估值師討論後，董事會了解該調整符合正常市場慣例，因為詢價一般定於實際交易價格之上，以留出談判空間。在釐定適當折讓水平時，獨立估值師亦考慮到香港房地產市場目前的低迷情況，包括需求疲弱及買家情緒疲弱。鑑於該等因素，董事會認為，在有關情況下應用10%的折讓屬公平合理及適當。

先決條件

完成須待下列條件於最後截止日期或之前獲達成(或豁免，如適用)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(經補充買賣協議補充)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

董事會函件

- (d) 訂約方根據買賣協議(經補充買賣協議補充)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)。於最後可行日期，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(經補充買賣協議補充)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(經補充買賣協議補充)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(經補充買賣協議補充)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。

磋商過程之獨立性

買賣協議(經補充買賣協議補充)之主要條款及條件乃由訂約方按正常商業條款公平磋商達成。於磋商過程中，賣方由執行董事杜海斌先生(獨立於李先生)代表，而買方則由李先生代表。儘管李先生為董事會主席兼執行董事，但彼並無參與或控制或影響本公司有關出售事項的決策過程。此外，彼就有關出售事項的相關董事會決議案放棄投票。

本集團及訂約方之資料

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，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。

董事會函件

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，彼為董事會主席、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。根據該等估值報告，該物業於二零二五年四月三十日及二零二五年五月三十一日的市值為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。

出售事項之財務影響

根據本公司於二零二五年六月二十七日刊發的截至二零二五年三月三十一日止年度的年報，該物業於二零二五年三月三十一日的經審核賬面值約為5,500,000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7,200,000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。於最後可行日期，本公司尚未就所得款項淨額的用途確定任何具體計劃。本公司將密切監察其業務營運及財務需要，所得款項將於適當時調配，以支持本集團的營運要求及／或任何可能出現的商機。

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%。

董事會函件

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(經補充買賣協議補充)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(經補充買賣協議補充)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。

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。

獨立董事委員會函件全文及獨立財務顧問函件全文分別載於本通函第13至14頁及第15至26頁。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會(或其任何續會)將於二零二五年九月十二日(星期五)上午十一時正假座香港新界荃灣楊屋道88號Plaza 88, 33樓B-E室舉行, 期間將向獨立股東提呈普通決議案以考慮及酌情批准買賣協議(經補充買賣協議補充)及其項下擬進行之交易。

根據組織章程細則及GEM上市規則第17.47(4)條, 將於股東特別大會上提呈的普通決議案將以投票方式表決。於股東特別大會結束後, 投票表決結果將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.amusegroupholding.com刊載。

於出售事項中擁有重大權益的股東不得於股東特別大會上就相關決議案投票。於最後可行日期, 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出售事項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(經補充買賣協議補充)及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格最遲須於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時按指示填妥並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, 地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓, 方為有效。填妥及交回代表委任表格後, 閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票, 而在此情況下, 委任代表之文據將被視為已撤銷論。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的資格, 本公司將於二零二五年九月八日(星期一)至二零二五年九月十二日(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。記錄日期將為二零二五年九月十二日(星期五)。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決, 所有過戶文件連同相關股票須於二零二五年九月五日(星期五)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, 地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓, 以辦理登記手續。

董事會函件

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為買賣協議(經補充買賣協議補充)之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准買賣協議(經補充買賣協議補充)及據此擬進行之交易。

其他資料

出售事項須待買賣協議(經補充買賣協議補充)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。

務請閣下垂注獨立董事委員會及獨立財務顧問分別發出之函件以及本通函之附錄。

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、行政總裁兼執行董事
李偉強

二零二五年八月二十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其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之意見，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

主要及關連交易 出售物業

茲提述本公司日期為二零二五年八月二十日的通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮出售事項，並就出售事項是否屬公平合理、按一般商業條款、於本集團一般及日常業務過程中進行，以及是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供吾等之意見。

均富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)以下事項向吾等及獨立股東提供意見：(i)出售事項及據此擬進行之交易是否公平合理、按一般商業條款、於本集團一般及日常業務過程中進行，以及是否符合本公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東應否投票贊成出售事項。

載有其意見的獨立財務顧問函件全文載於通函第15至26頁。敬請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮出售事項之理由及裨益以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為出售事項(儘管並非於本集團一般及日常業務過程中進行)乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

吾等建議獨立股東投票贊成就批准出售事項而於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

佰悅集團控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

余沛恒

周緻玲

董文

二零二五年八月二十日

以下為均富融資有限公司函件全文，內容有關其就出售事項條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，乃為載入通函而編製。



敬啟者：

主要及關連交易 出售物業

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就出售事項條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年八月二十日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件為通函之一部分。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。

於二零二五年六月十七日(交易時段後)，賣方(貴公司間接全資附屬公司)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。於二零二五年八月七日(交易時段後)，賣方與買方訂立補充買賣協議，以修訂買賣協議的若干條款。

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 貴公司行政總裁。因此，根據GEM上市規則第20章，買方為 貴公司之關連人士，而出售事項構成 貴公司之關連交易。

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 貴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 貴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

根據GEM上市規則第20.37條， 貴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，以就出售事項條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等，均富融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)出售事項條款及其項下擬進行之交易是否屬公平合理、按一般商業條款、於 貴集團一般及日常業務過程中進行，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東應否投票贊成出售事項。

吾等之獨立性

除就出售事項條款及其項下擬進行之交易獲委任為獨立財務顧問外， 貴公司與吾等於過去兩年並無其他委聘。

於最後可行日期，據吾等所知，均富融資有限公司與 貴公司、其附屬公司及任何其他方之間概無存在任何關係或利益，可合理地視為有礙吾等根據GEM上市規則第17.96條就出售事項條款及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人概無關連或聯繫，故合資格提供獨立意見及推薦建議。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，概無其他安排致使吾等已經或將向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益。據吾等所知，並不

獨立財務顧問函件

存在任何會影響吾等獨立性之情況或該等情況之變動。均富融資有限公司於過去兩年並無擔任 貴公司之財務顧問。因此，吾等認為，吾等合資格就出售事項條款及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等意見時，吾等已依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等已假定，董事及 貴公司管理層提供的所有聲明、資料及陳述(彼等須就此個別及共同負責)於作出時均屬真實及準確，且於最後可行日期仍屬真實及準確。吾等亦已假定，董事於通函內所作出的信念、意見、預期的所有聲明，均於詳盡查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或董事及 貴公司管理層表達的意見是否合理。吾等認為，吾等已獲充足資料以達致知情見解，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並未對董事及 貴公司管理層所提供的資料進行任何獨立核實，亦未對 貴集團的業務及事務進行獨立調查。

董事對通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，當中包括遵照 GEM 上市規則提供有關 貴公司的資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，通函所載資料於各重要方面均為準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事宜足以致令通函所載任何陳述或通函產生誤導。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮出售事項條款及其項下擬進行之交易而發出，而除載入通函內外，未經吾等事先書面同意，概不得引述或提述本函件的全部或部分內容，亦不可將本函件用作其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提出的推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

貴公司為投資控股公司，於開曼群島註冊成立為有限公司。貴集團主要從事設計、營銷、分銷及零售玩具及相關產品以及提供代理服務。

下文載列 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度(「二零二四財政年度」)及二零二五三月三十一日止年度(「二零二五財政年度」)的經審核財務業績(摘錄自 貴公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報(「二零二五年年報」))之概要。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
收益	143,140	219,190
毛利	26,997	37,838
行政開支	(23,103)	(27,650)
除稅前(虧損)/溢利	(1,541)	1,530
貴公司權益持有人應佔年內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收入總額	(2,111)	486

根據二零二五年年報，自二零二四財政年度至二零二五財政年度，貴集團收益減少約34.7%。貴集團收益減少主要由於所有玩具業務的銷售顯著下降所致。尤其是，二零二五財政年度原設計製造(「ODM」)玩具銷售及自家特許玩具及相關產品銷售較二零二四財政年度分別下降46.5%及40.4%，及該兩個業務分部的銷售佔 貴集團收益約58.4%。

由於收益減少，貴集團的毛利由二零二四財政年度至二零二五財政年度減少約28.7%。二零二五財政年度的毛利較二零二四財政年度減少的比例較低，主要是由於 貴集團的毛利率由二零二四財政年度的約9.2%改善至二零二五財政年度的約18.9%。尤其是，ODM玩具銷售的毛利率由二零二四財政年度的約7.3%增長至二零二五財政年度的約11.6%，乃由於市場正在向高利潤率但整體收益下降的低訂單量轉變。

貴集團於二零二五財政年度錄得淨虧損約2,100,000港元，而於二零二四財政年度則錄得純利約500,000港元。該減少主要由於上文所述收益及毛利減少，以及於二零二五財政年度確認聯營公司權益減值虧損約4,500,000港元所致。

2. 賣方之資料

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 貴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。

3. 買方之資料

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，彼為董事會主席、執行董事及 貴公司行政總裁。

4. 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。根據該等估值報告，該物業於二零二五年四月三十日及二零二五年五月三十一日的市值為12,700,000港元。

該物業自收購以來一直由 貴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。

5. 進行出售事項之理由及裨益

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

誠如董事會函件所載，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%。吾等從香港差餉物業估價署得悉，於二零二四年第四季度，香港中小型單位(可供出售面積少於100平方米)的私人住宅價格較去年同期下跌8.2%。另悉，於二零二三年最後一季，香港中小型單位的私人住宅價格較二零二二年同季下跌7.2%。根據香港差餉物業估價署的資料，二零二五年第一季度私人住宅價格指數進一步下跌至近九年新低。吾等認為，未來房地產市場前景仍然不明朗。

董事會認為，出售事項為 貴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 貴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 貴集團的一般營運資金。

買賣協議(經補充買賣協議補充)之條款乃賣方與買方經公平磋商後達成。基於上文所述，董事認為買賣協議(經補充買賣協議補充)之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

根據 貴公司於二零二五年六月二十七日刊發截至二零二五年三月三十一日止年度之年報，該物業於二零二五年三月三十一日之經審核賬面值約為5,500,000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， 貴集團預期將自出售事項確認收益約7,200,000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。 貴公司擬將出售事項所得款項淨額約12,200,000港元用作 貴集團的一般營運資金。

6. 買賣協議

於二零二五年六月十七日(交易時段後)，賣方(貴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。於二零二五年八月七日(交易時段後)，賣方與買方訂立補充買賣協議，以修訂買賣協議的若干條款。

標的事項

根據買賣協議(經補充買賣協議補充)，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，須由買方於完成時以現金向賣方(或其提名人)支付。

吾等注意到，董事會認為，代價付款條款全面保證將於完成時全數收取代價，從而消除任何交易對手信貸風險，並提高出售事項的資金收回的確定性及效率，因此符合貴公司及股東的整體利益。吾等贊同管理層的意見，並認為該等付款條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

代價基準

代價由訂約方經參考(i)根據第一份估值報告，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

完成須待下列條件於最後截止日期或之前獲達成(或豁免，如適用)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(經補充買賣協議補充)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(經補充買賣協議補充)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)。於最後可行日期，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(經補充買賣協議補充)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(經補充買賣協議補充)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(經補充買賣協議補充)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。

磋商過程之獨立性

買賣協議(經補充買賣協議補充)之主要條款及條件乃由訂約方按正常商業條款公平磋商達成。吾等從董事會得悉，於磋商過程中，賣方由執行董事杜海斌先生代表，而買方則由李先生代表。儘管李先生為董事會主席兼執行董事，但彼並無參與或控制或影響 貴公司有關出售事項之決策過程。此外，彼就有關出售事項的相關董事會決議案放棄投票。經考慮(i)賣方由獨立於李先生之杜海斌先生代表；及(ii)李先生已就有關出售事項之相關董事會決議案放棄投票，吾等與管理層一致認為李先生並無參與或控制或影響 貴公司有關出售事項之決策過程。

該物業估值之分析

於評估估值是否公平合理時，吾等已審閱該等估值報告，並與獨立估值師討論(i)其作為物業估值師之相關專業資格；(ii)其進行估值之工作範圍；及(iii)進行估值時所採用之方法及假設。

為進行盡職審查，吾等已審閱並查詢獨立估值師有關編製該等估值報告的資格及經驗。吾等獲悉，獨立估值師的估值及諮詢服務董事及該等估值報告的簽署人洪波先生為英國皇家特許測量師學會註冊測量師，並於大中華區擁有超過10年之估值經驗。吾等亦獲得獨立估值師在企業及物業估

值方面的往績記錄資料，並注意到獨立估值師曾為多間聯交所上市公司提供估值。因此，吾等認為，獨立估值師及洪波先生具備資格、經驗及能力進行企業及物業估值，並就該物業的估值提供可靠意見。

吾等亦已向獨立估值師查詢其是否獨立於 貴集團及買賣協議(經補充買賣協議補充)之訂約方，並獲悉獨立估值師為 貴集團及其關連人士之獨立第三方。獨立估值師亦向吾等確認，其並不知悉其本身與 貴集團或任何其他各方之間存在任何會合理地被視為影響其作為 貴公司獨立估值師之獨立性之關係或利益。獨立估值師向吾等確認，除就其獲委聘進行估值而應向其支付之一般專業費用外，其與 貴公司並無其他委聘關係。

此外，吾等從 貴公司與獨立估值師就該物業估值所訂立之委聘函獲悉，該工作範圍就獨立估值師形成所需提供之意見而言乃屬適當，且概無對工作範圍的任何限制可能對獨立估值師作出的保證程度產生不利影響。

根據該等估值報告，吾等獲悉獨立估值師乃採用市場法作為估值方法。根據國際估值準則，市場法透過將資產與具有價格資料的相同或可資比較(即類似)資產進行比較，從而提供價值指標。當有可靠、可核實及相關的市場資料時，市場法是首選的估值方法。吾等認為，由於該物業是位於香港的住宅物業，有可靠、可核實及相關的市場資料，因此採用市場法乃屬適當。

根據該等估值報告，吾等了解到獨立估值師已假設業主在公開市場上出售物業，且並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何可能影響物業權益之價值之類似安排之利益或負擔。估值中並無就所估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支、地租或稅項計提撥備。除另有指明外，乃假設物業權益不附帶任何可能影響其價值

之產權負擔、限制及繁重支出。誠如獨立估值師告知，吾等了解到估值中所有假設乃於其他類似物業估值中普遍採用，且為獨立估值師得出該物業合理估計參考價值之必要條件，吾等並無發現有任何重大事實使吾等對該物業估值所採用的主要依據及假設或所使用的信息的公平性及合理性產生質疑。因此，吾等認為該物業估值中採用之假設乃屬公平合理。

釐定該物業之評估市值時，獨立估值師已參考與該物業位於同一屋苑之物業（「該物業可資比較物業」）於二零二五年四月及五月發生之6項詢價或交易。已考慮該物業可資比較物業與該物業之間若干參數差異之調整，例如詢價調整、內部佈局及樓宇質量等。吾等已取得並審閱該物業可資比較物業之資料來源及估值之詳細計算。

在評估6項該物業可資比較物業之適當性時，吾等已向獨立估值師查詢篩選標準，並獲悉該物業可資比較物業乃根據以下標準選擇：(i)該等物業與該物業位於同一屋苑；(ii)可資比較詢價或交易發生在二零二五年四月及五月；及(iii)各該物業可資比較物業的相關物業單價已根據該物業及該物業可資比較物業之間的特徵及條件因素的差異進行適當調整，以反映對該物業的可靠及公平評估，尤其是，詢價交易的可資比較物業的相關物業單價按10%詢價調整作出調整。吾等從獨立估值師了解到，該詢價調整符合一般市場慣例，原因是詢價一般定於實際成交價之上，以留有議價空間。吾等已就上市發行人刊發的物業估值報告進行獨立研究，並注意到部分上市發行人已採用上述下調詢價的做法。在釐定合適的折讓水平時，獨立估值師考慮目前香港房地產市場的不景氣。吾等從香港差餉物業估價署得悉，香港中小型單位（可供出售面積少於100平方米）的私人住宅價格於二零二四年第四季度較上年下跌8.2%。根據香港差餉物業估價署的資料，二零二五年第一季度私人住宅價格指數進一步下跌至近九年新低。吾等認為，未來房地產市場前景仍然不明朗，在此情況下採用10%折讓乃屬適當。考

慮到(i)該物業可資比較物業與該物業位於同一屋苑；(ii)該物業可資比較物業均於二零二五年四月及五月(接近估值日期(即二零二五年四月三十日及二零二五年五月三十一日))獲詢價或成交；及(iii)於評估該物業時已進行適當調整，故吾等認為上述該物業可資比較物業的篩選標準屬充分、合理及適當，且該物業可資比較物業可與該物業進行比較。

該物業可資比較物業之經調整單價(按實際面積計算)介乎每平方呎約16,702港元至每平方呎約18,566港元。得出代價所採用之單價每平方呎約17,500港元屬於該物業可資比較物業之單價範圍內，吾等認為該物業之估值乃釐定代價之公平合理參考。

考慮到(i)獨立估值師在編製該等估值報告方面之資格、經驗及獨立性；(ii)獨立估值師就該物業之估值與 貴公司訂立之委聘條款；(iii)獨立估值師用於該物業估值之方法及假設；(iv)該物業可資比較物業之適當選擇；及(v)代價在該物業可資比較物業的代價的調整後範圍內，吾等認為該物業之估值屬公平合理。

7. 出售事項對 貴集團之財務影響

根據 貴公司於二零二五年六月二十七日刊發的截至二零二五年三月三十一日止年度的年報，該物業於二零二五年三月三十一日的經審核賬面值約為5,500,000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， 貴集團預期將自出售事項確認收益約7,200,000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、 貴公司核數師審閱及最終審核後有所變動。

貴公司擬將出售事項所得款項淨額約12,200,000港元用作 貴集團的一般營運資金。於最後可行日期， 貴公司尚未確定動用所得款項淨額的任何具體計劃。 貴公司將密切監察其業務營運及財務需要，並將於適當時調配所得款項，以支持 貴集團之營運需求及／或可能出現之任何商機。

推薦建議

考慮到上述主要因素及原因，吾等認為(i)出售事項之條款乃按正常商業條件訂立並就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管出售事項並非於貴集團的日常業務過程中訂立，但如本函件所述，出售事項符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成批准出售事項的相關決議案。

此 致

佰悅集團控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
均富融資有限公司
助理董事
Cynthia Chan
謹啟

二零二五年八月二十日

Cynthia Chan女士為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，現為均富融資有限公司的負責人員。Chan女士於機構融資行業擁有超過九年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度的財務資料於以下文件披露，該等文件已分別刊載於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk/>) 及本公司網站 (www.amusegroupholding.com)：

- (i) 本公司於二零二三年七月二日刊發的截至二零二三年三月三十一日止年度的年報第57至170頁：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0702/2023070200152_c.pdf)；

- (ii) 本公司於二零二四年六月二十八日刊發的截至二零二四年三月三十一日止年度的年報第57至158頁：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0628/2024062802672_c.pdf)；
及

- (iii) 本公司於二零二五年六月二十七日刊發的截至二零二五年三月三十一日止年度的年報第58至158頁：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0627/2025062703591_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二五年六月三十日(即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時，本集團應付租賃約為2,565,000港元。

除上文所披露者外，及除截至二零二五年六月三十日本集團日常業務過程中的集團間負債及一般應付賬款外，本集團概無任何已發行但尚未償還，或已授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、任何其他有期貸款、任何其他借款或性質為借款的債務(包括但不限於銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何其他按揭及押記或任何其他重大或然負債或擔保。

董事確認，自二零二五年六月三十日起直至最後可行日期，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢及根據董事現時可得資料後信納，經考慮買賣協議及據此擬進行之交易的影響、本集團可動用之財務資源、未來經營所得現金、本集團現有現金及銀行結餘以及可動用信貸融資後，本集團擁有充足營運資金以應付其現時(即自本通函刊發日期起計至少未來12個月)之需要。

4. 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貿易狀況自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)及直至最後可行日期有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本集團之主要業務為設計、營銷、分銷及零售玩具及相關產品以及提供代理服務。

展望來年，預期整體經營環境將繼續充滿挑戰。美國關稅政策的不確定性，將持續對本集團北美市場的銷售表現造成影響。為應對此變局，本集團將加倍努力拓展其他市場，並重點加強於東南亞地區的宣傳推廣活動。藉此，本集團旨在抵銷北美市場的潛在收益損失，減輕相關負面影響，為本集團開創新的成長動力。

以下為獨立估值師AP Appraisal Limited就其對該物業於二零二五年四月三十日之估值而編製以供載入本通函之第一份估值報告全文。

AP Appraisal Limited
香港上環
皇后大道中181號
新紀元廣場21樓
電話：852 2200 7600
www.apa.com.hk

敬啟者：

關於：位於香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室之該物業於二零二五年四月三十日之物業估值

吾等AP Appraisal Limited (「**APA**」) 謹此提述盈天創意發展有限公司 (「**指示方**」或「**貴公司**」) 所作指示，對位於香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室之上述物業 (「**該物業**」或「**該資產**」) 於二零二五年四月三十日 (「**估值日期**」) 之市值進行估值，僅供香港交易所通函 (「**香港交易所通函**」) 之用。有關詳情載於隨附之估值摘要。吾等確認，吾等曾進行調查、作出相關查詢及已取得吾等認為就向閣下提供有關該物業截至估值日期之市值之意見而言屬必要之進一步資料。

估值師身份及地位

是次估值將為洪波先生 (「**估值師**」) 之責任，彼：

- 能夠提供客觀及公正之估值。
- 有能力進行估值工作。
- 與標的資產或估值工作之其他方概無重大關連或關係。

估值之目的

報告將僅供 貴公司作香港交易所通函之用。未經APA事先許可，報告將不會刊載於任何公開文件。根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明報告及估值將僅供收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。未經吾等書面批准所示形式及內容，估值或其任何引述之全部或任何部分概不得載入任何文件或聲明。

前設及估值基準

吾等之估值為吾等對英國皇家特許測量師學會估值準則所界定之市值之意見。市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值一專業準則而編製。

資產之合法性

吾等並無適當地位對與該資產有關之法律事宜發表意見。於吾等之估值過程中，吾等將假設資產已獲得一切必需登記及可於市場自由轉讓，且不會遭遇任何法律阻礙。

估值日期

二零二五年四月三十日

估值方法

根據國際估值準則，市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較(同類型)資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，因吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。

視察

APA之董事洪波於二零二五年四月曾進行實地視察。

一般假設

除另有指明者外，所有物業權益乃以直接比較法進行估值，並假設各物業能按現狀交吉出售。直接比較法基於可資比較物業實際交易之實現價格及／或開價。面積、特性及地點相若之可資比較物業會進行分析，並審慎地互相比較以衡量每項物業各自之所有優點與缺點，以達致價值之公平比較。與該物業進行比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要之分析標準。

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之任何利益或負擔。

吾等在相當程度上依賴由指示方提供之資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付之開發成本、法定通告、地役權、租期、建築面積、總建築面積、地盤面積、建築成本及預期建築竣工日期等。吾等並無進行實地測量。估值證書所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等之資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。

吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔。吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務之適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或其他工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴之地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值(除另有說明者外)。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平(如有)，且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值之任何影響前，不得依賴此估值。

除另有說明者外，否則吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該物業之實際狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平(如有)，且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值之任何影響前，不得依賴此估值。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支、地稅或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等與物業或資產或關聯方於過往、目前或預計之參與均不足以與估值師之獨立及客觀責任構成衝突。

吾等不認為報告之估值數字存在任何重大之不確定性。

本報告及估值應僅用於其全部內容，任何部分均不得在未參考整份報告之情況下使用。吾等之報告僅能用於本報告所述之特定目的，任何其他用途均屬無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方均不得依賴本報告。閣下可將吾等之報告全文向需要審閱所載資料之第三方展示。任何人士均不應依賴吾等之報告替代其本身之盡職調查。

貨幣

除另有指明者外，所有貨幣數字均以港元(「港元」)列值。

估值結論

估值結論乃按照獲接納估值程式及常規進行，在較大程度上依賴使用多項假設及考慮眾多不確定因素，惟並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。儘管吾等認為該等事項的假設及考慮屬合理，惟該等假設及考慮本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素影響，當中大部分並非貴公司、指示方及／或APA所能控制。

根據上述調查及分析以及所採用之方法，吾等認為該物業之市值載列如下：

編號	該物業	於二零二五年 四月三十日 之市值 (港元)	
1	香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室	12,700,000	
總計(經約整)			<u><u>12,700,000</u></u>

附註：除另有指明者外，貨幣金額均以港元列值。

吾等謹此證明，吾等在指示方、貴公司或報告之價值中既無現在亦無未來利益。

隨函附上吾等之估值摘要。

此 致

香港新界荃灣
楊屋道88號
Plaza 88，33樓B-E室
盈天創意發展有限公司 台照

為及代表
AP Appraisal Limited
洪波MRICS ASA
董事—估值及諮詢服務
謹啟

二零二五年五月二十一日

附註：洪先生為英國皇家特許測量師學會註冊測量師。彼於大中華區擁有超過10年之估值經驗。

該物業摘要

編號	該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 四月三十日之市值
1.	香港新界荃灣楊屋 道18號 御凱2座59 樓(包括其陽台、 工作平台及空調 室)C室。 (荃灣市地段第394 號)	該物業為作居住用 途之私人住宅單位， 位於約於二零零九 年完工的67層高住 宅大廈「御凱2座」59 樓C室。 該物業住宅單位的 總建築面積(「總建 築面積」)約為972平 方呎；可供出售面積 (「可供出售面積」)約 為728平方呎(67.6平 方米)。 標的地段乃根據批 地條件第TW7317號 持有，年期自二零零 四年七月二十日起 至二零五四年七月 十九日屆滿。	於報告日期，該物 業租期為自二零 二五年五月二十日 起至二零二八年五 月十九日止，現時 月租為32,000港元。	12,700,000 港元 (一千二百七十萬 港元)

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為盈天創意發展有限公司，參見日期為二零零九年十二月三十一日的註冊摘要編號9123100340249。該物業之代價為8,046,000港元。
2. 該物業受以下規限：
 - a. 以信和物業管理有限公司(「管理人」)為受益人之公契及管理協議連圖則，參見日期為二零零九年六月二十二日的註冊摘要編號9072200640022。
 - b. 以恒生銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一七年十一月十五日的註冊摘要編號17111500280024。該物業之代價為全部款項。於報告日期並無按揭。於估值日期之市值並無計及按揭。
3. 於吾等對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有相若特徵之類似發展項目之多項銷售交易。該等可資比較物業之單位價格約為每平方呎18,613港元至每平方呎21,705港元。該等可資比較物業之單位價格已作出適當調整，以於達致主要假設時反映包括但不限於建築設計與樓底高度等因素。於吾等之估值中，吾等就該物業假設平均價為每平方呎17,500港元。

4. 於是次估值中所選擇之住宅單位之可資比較市場單位價格已於下表中展示。詢價單位價格已採納10%之下調，以達致經調整單位價格。

可資比較 交易	編號	1	2	3	4	5	6
	物業名稱	御凱2座	御凱1座	御凱2座	御凱1座	御凱1座	御凱1座
	地址	C街區	C街區	B街區	A街區	A街區	C街區
	樓層	高層	中層	高層	高層	中層	12樓
	性質	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
	完工日期	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年
	詢價或交易日期	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月交易
	可供出售面積 (平方呎)	728	728	947	1,290	1,290	728
	詢價或交易價格 (港元/平方呎)	21,538	20,302	20,908	21,705	21,705	18,613
調整因素	詢價調整	1	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
	時間	2	0%	0%	0%	0%	0%
	環境	3	0%	0%	0%	0%	0%
	地點	4	0%	0%	0%	0%	5%
	社區服務設施	5	0%	0%	0%	0%	0%
	通達性(交通)	6	0%	0%	0%	0%	0%
	內部佈局	7	0%	0%	-5%	-10%	0%
	使用率	8	0%	0%	0%	0%	0%
	樓齡	9	0%	0%	0%	0%	0%
	樓宇質素	10	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	樓宇設施 (Cps等)	11	0%	0%	0%	0%	0%
	管理	12	0%	0%	0%	0%	0%
	數量/規模	13	0%	0%	0%	0%	0%
	土地使用	14	0%	0%	0%	0%	0%
	建築設計	15	0%	0%	0%	0%	0%
	樓底高度	16	0%	0%	0%	0%	0%
經調整價格 (港元/平方呎)		18,415	17,358	16,983	16,702	16,702	18,566
					平均價 (港元/平方呎)：		17,454
					已採納價格 (港元/平方呎)：		17,500

5. 發展項目已完成建設，於截至報告日期已用作住宅。

6. 該物業截至報告日期之摘要如下：

編號	地址	性質	可供 出售面積 (平方呎)	狀況	單位價格 (港元／平方呎)	市值 (港元)	土地註冊處
1	御凱2座 59樓C室	住宅	728	已租出	17,500	12,700,000	隨附
總計(經約整)						<u>12,700,000</u>	

以下為獨立估值師AP Appraisal Limited就其對該物業於二零二五年五月三十一日之估值而編製以供載入本通函之第二份估值報告全文。

AP Appraisal Limited
香港上環
皇后大道中181號
新紀元廣場21樓
電話：852 2200 7600
www.apa.com.hk

敬啟者：

關於：位於香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室之該物業於二零二五年五月三十一日之物業估值

吾等AP Appraisal Limited (「**APA**」) 謹此提述盈天創意發展有限公司 (「**指示方**」或「**貴公司**」) 所作指示，對位於香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室之上述物業 (「**該物業**」或「**該資產**」) 於二零二五年五月三十一日 (「**估值日期**」) 之市值進行估值，僅供香港交易所通函 (「**香港交易所通函**」) 之用。有關詳情載於隨附之估值摘要。吾等確認，吾等曾進行調查、作出相關查詢及已取得吾等認為就向閣下提供有關該物業截至估值日期之市值之意見而言屬必要之進一步資料。

估值師身份及地位

是次估值將為洪波先生 (「**估值師**」) 之責任，彼：

- 能夠提供客觀及公正之估值。
- 有能力進行估值工作。
- 與標的資產或估值工作之其他方概無重大關連或關係。

估值之目的

報告將僅供 貴公司作香港交易所通函之用。未經APA事先許可，報告將不會刊載於任何公開文件。根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明報告及估值將僅供收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。未經吾等書面批准所示形式及內容，估值或其任何引述之全部或任何部分概不得載入任何文件或聲明。

前設及估值基準

吾等之估值為吾等對英國皇家特許測量師學會估值準則所界定之市值之意見。市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值一專業準則而編製。

資產之合法性

吾等並無適當地位對與該資產有關之法律事宜發表意見。於吾等之估值過程中，吾等將假設資產已獲得一切必需登記及可於市場自由轉讓，且不會遭遇任何法律阻礙。

估值日期

二零二五年五月三十一日

估值方法

根據國際估值準則，市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較(同類型)資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，因吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。

視察

APA之董事洪波於二零二五年五月曾進行實地視察。

一般假設

除另有指明者外，所有物業權益乃以直接比較法進行估值，並假設各物業能按現狀交吉出售。直接比較法基於可資比較物業實際交易之實現價格及／或開價。面積、特性及地點相若之可資比較物業會進行分析，並審慎地互相比較以衡量每項物業各自之所有優點與缺點，以達致價值之公平比較。與該物業進行比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要之分析標準。

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之任何利益或負擔。

吾等在相當程度上依賴由指示方提供之資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付之開發成本、法定通告、地役權、租期、建築面積、總建築面積、地盤面積、建築成本及預期建築竣工日期等。吾等並無進行實地測量。估值證書所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等之資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。

吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔。吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務之適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或其他工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴之地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值(除另有說明者外)。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平(如有)，且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值之任何影響前，不得依賴此估值。

除另有說明者外，否則吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該物業之實際狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平(如有)，且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值之任何影響前，不得依賴此估值。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支、地稅或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等與物業或資產或關聯方於過往、目前或預計之參與均不足以與估值師之獨立及客觀責任構成衝突。

吾等不認為報告之估值數字存在任何重大之不確定性。

本報告及估值應僅用於其全部內容，任何部分均不得在未參考整份報告之情況下使用。吾等之報告僅能用於本報告所述之特定目的，任何其他用途均屬無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方均不得依賴本報告。閣下可將吾等之報告全文向需要審閱所載資料之第三方展示。任何人士均不應依賴吾等之報告替代其本身之盡職調查。

貨幣

除另有指明者外，所有貨幣數字均以港元(「港元」)列值。

估值結論

估值結論乃按照獲接納估值程式及常規進行，在較大程度上依賴使用多項假設及考慮眾多不確定因素，惟並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。儘管吾等認為該等事項的假設及考慮屬合理，惟該等假設及考慮本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素影響，當中大部分並非貴公司、指示方及／或APA所能控制。

根據上述調查及分析以及所採用之方法，吾等認為該物業之市值載列如下：

編號	該物業	於二零二五年 五月三十一日 之市值 (港元)
1	香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓C室	12,700,000
總計(經約整)		<u>12,700,000</u>

附註：除另有指明者外，貨幣金額均以港元列值。

吾等謹此證明，吾等在指示方、貴公司或報告之價值中既無現在亦無未來利益。

隨函附上吾等之估值摘要。

此 致

香港新界荃灣
楊屋道88號
Plaza 88，33樓B-E室
盈天創意發展有限公司 台照

為及代表
AP Appraisal Limited
洪波MRICS ASA
董事—估值及諮詢服務
謹啟

二零二五年八月四日

附註：洪先生為英國皇家特許測量師學會註冊測量師。彼於大中華區擁有超過10年之估值經驗。

該物業摘要

於二零二五年
五月三十一日
之市值

編號	該物業	概況及年期	佔用詳情	
1.	香港新界荃灣楊屋道18號御凱2座59樓(包括其陽台、工作平台及空調室)C室。 (荃灣市地段第394號)	該物業為作居住用途之私人住宅單位，位於約於二零零九年完工的67層高住宅大廈「御凱2座」59樓C室。 該物業住宅單位的總建築面積(「總建築面積」)約為972平方呎；可供出售面積(「可供出售面積」)約為728平方呎(67.6平方米)。 標的地段乃根據批地條件第TW7317號持有，年期自二零零四年七月二十日起至二零五四年七月十九日屆滿。	於報告日期，該物業租期為自二零二五年五月二十日起至二零二八年五月十九日止，現時月租為32,000港元。	12,700,000 港元 (一千二百七十萬港元)

附註：

- 該物業的註冊擁有人為盈天創意發展有限公司，參見日期為二零零九年十二月三十一日的註冊摘要編號9123100340249。該物業之代價為8,046,000港元。
- 該物業受以下規限：
 - 以信和物業管理有限公司(「管理人」)為受益人之公契及管理協議連圖則，參見日期為二零零九年六月二十二日的註冊摘要編號9072200640022。
 - 以恒生銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一七年十一月十五日的註冊摘要編號17111500280024。該物業之代價為全部款項。於報告日期並無按揭。於估值日期之市值並無計及按揭。
- 於吾等對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有相若特徵之類似發展項目之多項銷售交易。該等可資比較物業之單位價格約為每平方呎18,613港元至每平方呎21,705港元。該等可資比較物業之單位價格已作出適當調整，以於達致主要假設時反映包括但不限於建築設計與樓底高度等因素。於吾等之估值中，吾等就該物業假設平均價為每平方呎17,500港元。

4. 於是次估值中所選擇之住宅單位之可資比較市場單位價格已於下表中展示。詢價單位價格已採納10%之下調，以達致經調整單位價格。

可資比較 交易	編號	1	2	3	4	5	6
	物業名稱	御凱2座	御凱1座	御凱2座	御凱1座	御凱1座	御凱1座
	地址	C街區	C街區	B街區	A街區	C街區	A街區
	樓層	高層	中層	高層	高層	12樓	37樓
	性質	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
	完工日期	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年
	詢價或交易日期	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月詢價	於二零二五年 四月交易	於二零二五年 五月交易
	可供出售面積 (平方呎)	728	728	947	1,290	728	1,290
	詢價或交易價格 (港元/平方呎)	21,538	20,302	20,908	21,705	18,613	20,357
調整因素	詢價調整	1	-10%	-10%	-10%	0%	0%
	時間	2	0%	0%	0%	0%	0%
	環境	3	0%	0%	0%	0%	0%
	地點	4	0%	0%	0%	5%	0%
	社區服務設施	5	0%	0%	0%	0%	0%
	通達性(交通)	6	0%	0%	0%	0%	0%
	內部佈局	7	0%	0%	-5%	-10%	-10%
	使用率	8	0%	0%	0%	0%	0%
	樓齡	9	0%	0%	0%	0%	0%
	樓宇質素	10	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	樓宇設施 (Cps等)	11	0%	0%	0%	0%	0%
	管理	12	0%	0%	0%	0%	0%
	數量/規模	13	0%	0%	0%	0%	0%
	土地使用	14	0%	0%	0%	0%	0%
	建築設計	15	0%	0%	0%	0%	0%
	樓底高度	16	0%	0%	0%	0%	0%
經調整價格 (港元/平方呎)		18,415	17,358	16,983	16,702	18,566	17,405
						平均價 (港元/平方呎)：	17,572
						已採納價格 (港元/平方呎)：	17,500

5. 發展項目已完成建設，於截至報告日期已用作住宅。

6. 該物業截至報告日期之摘要如下：

編號	地址	性質	可供 出售面積 (平方呎)	狀況	單位價格 (港元／平方呎)	市值 (港元)	土地註冊處
1	御凱2座 59樓C室	住宅	728	已租出	17,500	12,700,000	隨附
總計(經約整)						<u>12,700,000</u>	

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，致令本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 證券權益披露

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	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比 (附註1)
李先生	受控法團權益	204,640,000 (L) (附註2、3)	17.16%

附註：

1. 於最後可行日期，已發行股份總數為1,192,307,692股，每股面值0.01港元。
2. 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204,640,000股股份中擁有權益。
3. 字母「L」指該人士於股份之好倉。

除本文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員或彼等之聯繫人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）的任何股份、相關股份或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任何權益或淡倉（包括彼等各自根據證券及期貨條例之條文擁有或被視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據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。

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，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益登記冊載有下列佔本公司已發行股本及購股權5%或以上的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比 (附註1)
Infinite Force	實益擁有人	204,640,000 (L) (附註2、3)	17.16%
方穎茵女士 (「方女士」)	配偶權益	204,640,000 (L) (附註3、4)	17.16%
林凱恩女士	實益擁有人	65,000,000 (L) (附註3)	5.45%

附註：

1. 於最後可行日期，已發行股份總數為1,192,307,692股，每股面值0.01港元。
2. 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204,640,000股股份中擁有權益。
3. 字母「L」指該人士於股份之好倉。

4. 方女士為李先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於李先生擁有權益之204,640,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何其他人士已登記於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不會於一年內屆滿或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。

4. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，董事或本公司控股股東或彼等各自之聯繫人概無任何與本集團業務競爭或可能競爭的業務或權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 董事於資產及合約的權益

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)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。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益及對本集團整體業務而言屬重大的合約或安排。

6. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或被威脅提出的重大訴訟、申索或仲裁。

7. 專家

以下為提供本通函所載或提述的意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
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
AP Appraisal Limited	獨立估值師

上述各專家已確認，於最後可行日期，(i)其並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；(ii)其並無於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)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。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義刊發其聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函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：

- (i) 佰悅發展有限公司(本公司全資附屬公司)(作為賣方)與林永澤先生(作為買方)訂立之日期為二零二四年九月三十日的買賣協議，內容有關買賣M.I.P. International Limited的4,500股股份(佔已發行股本約45%)，代價為8,550,000港元。更多詳情請參閱本公司日期分別為二零二四年九月三十日及二零二四年十月二十五日的公告；
- (ii) 買賣協議；及
- (iii) 補充買賣協議。

9. 一般事項

- (a) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準；
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands；
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界荃灣楊屋道88號Plaza 88，33樓B-E室；
- (d) 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；及
- (e) 本公司之公司秘書為杜海斌先生，彼現為澳洲會計師公會之註冊執業會計師及香港會計師公會之執業會計師。

10. 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)之主要職責為協助董事會審閱本公司之財務資料、監管本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統，檢討及監督審計範圍之效用以及就委任外聘核數師向董事會作出推薦意見。

於最後可行日期，審核委員會包括三名成員，即周緻玲女士(審核委員會主席)、余沛恒先生及董文先生(均為獨立非執行董事)。

周緻玲女士，42歲，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)。其自二零一零年一月起成為香港會計師公會之執業會計師。自二零二一年十一月起，彼亦成為澳洲及紐西蘭特許會計師公會會員。

周女士於審計及財務管理行業擁有逾15年經驗。周女士自二零零四年七月至二零零五年五月於特許會計師Stirling SCI審核部門任職畢業生會計員。自二零零五年九月至二零零七年十二月，彼於黃林梁郭會計師事務所有限公司任職，其最後的職位為二級會計主任。彼其後於二零零八年一月在香港加入馬施雲聯系有限公司，擔任審計助理，並任職至二零一二年九月，最後職位為審計監督。自二零一三年二月至二零一六年七月，彼擔任博耳電力控股有限公司(股份代號：1685)之助理融資經理，該公司之股份於聯交所主板上市。自二零一六年十月至二零一六年十二月，彼受聘於信佳商業顧問有限公司為顧問經理。自二零一七年一月至二零二一年二月，周女士擔任全達電器集團(控股)有限公司(該公司之股份於聯交所主板上市，股份代號：1750)之財務總監兼公司秘書。除本文所披露者外，周女士於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之任何其他上市或公眾公司擔任其他董事職務。

余沛恒先生，45歲，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。余先生於二零一七年七月獲委任為香港發明創新總會的榮譽法律顧問，於二零一八年一月獲委任為亞洲金融科技師學會榮譽法律顧問，並於二零一八年五月獲委任為粵港澳大灣區科技金融協會的榮譽法律顧問。余先生亦於二零二零年獲認證為註冊金融科技師。

余先生自二零零四年七月至二零零五年八月於肯尼狄律師行擔任助理律師。自二零零五年十一月至二零零六年十月，彼擔任Norton Rose (Services) Limited香港辦事處之律師。彼其後自二零零六年十一月至二零一零年七月擔任富而德律師事務所之律師。其後，余先生於二零一零年七月至二零一五年十二月在工銀國際控股有限公司任職，離職前擔任執行董事、法律部副總法律顧問。余先生自二零一六年一月起一直為律師事務所林余律師事務所的創始合夥人之一。彼自二零一八年三月起亦為律師事務所余沛恒律師事務所的獨資經營者。

余先生自二零一八年七月至二零二一年十一月獲委任為凱富善集團控股有限公司(該公司股份在聯交所GEM上市，股份代號：8512)的獨立非執行董事。此外，彼自二零二三年一月起獲委任為南華集團控股有限公司(該公司股份在聯交所主板上市，股份代號：413)的非執行董事。除本文所披露者外，余先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之任何其他上市或公眾公司擔任其他董事職務。

董文先生，50歲，於銀行及金融業擁有逾26年的經驗。自一九九七年十月起至二零零零年八月，董先生任職於道亨銀行有限公司，離職前職位為個人理財服務顧問。自二零零零年八月起至二零零五年二月，董先生任職於浙江第一銀行有限公司，其後任職於華僑永亨銀行有限公司(於其收購前身銀行後)，離職前職位為高級職員。董先生其後自二零零五年二月起至二零一五年十月任職於交通銀行有限公司香港分行，離職前職位為全球銀行業務副總客戶關係經理。董先生自二零一五年十月起至二零二一年四月於中國天元金融集團受聘為常務董事。董先生自二零二一年六月起至二零二三年十一月於金泓(香港)投資有限公司擔任公司財務總監。董先生自二零二四年一月於中匯國際證券有限公司擔任投資經理。

除本文所披露者外，董先生於過往三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之任何其他上市或公眾公司擔任其他董事職務。

11. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止不少於14日期間內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.amusegroupholding.com)展示：

- (a) 買賣協議；
- (b) 補充買賣協議；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第15至26頁；
- (d) 第一份估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 第二份估值報告，其全文載於本通函附錄三；及
- (f) 本附錄「7.專家」一節中提及的同意書。



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)

股東特別大會通告

茲通告佰悅集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年九月十二日(星期五)上午十一時正假座香港新界荃灣楊屋道88號Plaza 88，33樓B-E室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認訂立買賣協議(經補充買賣協議補充)(其定義及描述載於本公司日期為二零二五年八月二十日的通函(「通函」))，該協議註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及據此擬進行以及與此有關之所有交易；及
- (b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完備及交付一切有關文件，並於必要時在任何有關文件上加蓋本公司印章，為及代表本公司作出其酌情認為就買賣協議、補充買賣協議及其項下擬進行之所有交易而言屬必要

股東特別大會通告

或適宜之一切有關契據、行動、事項及事宜，以及同意及作出與買賣協議及補充買賣協議有關或相關任何事宜的修改、修訂或豁免；以及批准、確認及追認於本決議案日期前本公司任何董事就上述事項採取的任何行動。」

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

二零二五年八月二十日

附註：

1. 凡有權出席股東特別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及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則其中任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會(或其任何續會)上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人親自或委任代表出席股東特別大會(或其任何續會)，則上述聯名持有人中在股東名冊內就有關股份排名首位的人士，方有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經證明的有關授權書或授權文件副本，必須於不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。送交代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表的文書將被視為已撤銷論。
4. 根據本公司組織章程細則及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM證券上市規則，本通告列明的所有決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。
5. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的資格，本公司將於二零二五年九月八日(星期一)至二零二五年九月十二日(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。記錄日期將為二零二五年九月十二日(星期五)。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有過戶文件連同相關股票須於二零二五年九月五日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
6. 倘於股東特別大會當日早上七時正後任何時間已懸掛或仍然懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告或香港政府公佈因超級颱風導致的「極端情況」生效，股東特別大會將延期或押後舉行。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.amusegroupholding.com)刊登公告，通知本公司股東有關改期會議的日期、時間及地點。

股東特別大會通告

7. 本通告之中文譯本僅供參考，如有任何歧義，概以英文版本為準。
8. 本通告內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

於本通告日期，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。

本通告乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事對本通告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，本通告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，致使本通告所載任何陳述或本通告產生誤導。

本通告將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」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。