

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對要約、本回應文件或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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先施有限公司證券，應立即將本回應文件送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本回應文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就本回應文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

**sincere先施**

**先施有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0244)

有關偉祿亞太證券有限公司  
為及代表偉祿集團控股有限公司  
作出自願有條件現金要約  
以收購先施有限公司全部已發行股份  
之回應文件

本公司之財務顧問



---

除文義另有所指外，本封面頁所用之詞彙與本回應文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本回應文件第7至15頁。載有獨立董事委員會就要約向股東提供的意見的函件載於本回應文件第16至17頁。載有越秀融資就要約向獨立董事委員會提供的意見的函件載於本回應文件第18至42頁。

二零二一年五月二十日

---

# 目錄

---

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	16
越秀融資函件.....	18
附錄一 – 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1

---

## 預期時間表

---

下文所載預期時間表僅供說明用途且可能會發生變動。時間表如有任何變動，將適時另行刊發公佈。

事件	日期及時間 二零二一年
最後截止日期 (附註 1) .....	六月三日 (星期四)
於最後截止日期接納要約之 最後日期及時間 (附註 2 及 3) .....	六月三日 (星期四) 下午四時正
於聯交所網站、先施網站及偉祿網站登載 截至最後截止日期之要約結果公佈 .....	六月三日 (星期四) 下午七時正之前
就於最後截止日期下午四時正或之前 根據要約收到之有效接納寄發應付股款 之最後日期 (附註 4) .....	六月十五日 (星期二)

附註：

- (1) 要約自要約文件寄發日期(即二零二一年五月五日)起計至少 28 天內可供接納。
- (2) 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有先施股份之先施股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則有關向中央結算系統發出指示之時間規定(載於本要約文件附錄一)。除要約文件附錄一「6 撤回之權利」所述情況外，要約之接納為不可撤銷及不得撤回。
- (3) 回應文件會於要約文件之寄發日期後寄發。根據收購守則，要約初步須於要約文件寄發日期後至少 28 天可供接納。於二零二一年五月七日，要約人刊發公佈表明要約已在所有方面成為無條件，且要約不再有任何條件。於同一公佈亦表明要約將不獲延長。因此，於最後截止日期接納要約之最後日期及時間為二零二一年六月三日(星期四)下午四時正。
- (4) 要約人已表示，有關要約項下所提呈先施股份現金代價之股款將盡快於可行情況下以平郵方式寄交接納要約之各名先施股東(寄往相關先施股東之接納表格所示地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於接收代理接獲隨附接納表格及所有必要之相關文件以使根據要約作出之接納為完整、有效及符合收購守則規則 30.2 註釋 1 之日(以較後發生者為準)後七(7)個營業日內寄發。

---

## 預期時間表

---

- (5) 倘於接納要約之最後日期以及就有效接納寄發根據要約應付股款之最後日期當日中午十二時正至下午四時正期間任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告」，或香港特別行政區政府公佈出現由超強颱風引致之「極端情況」，則接納要約之最後日期及時間以及就有效接納寄發根據要約應付股款之最後日期將會更改。接納要約及寄發股款之最後時間將改為下一個工作日於上午九時正至下午四時正期間任何時間均無發出該等警告信號之營業日下午四時正。

除上述者外，倘接納要約之最後時間於上述日期及時間並未落實，上述其他日期或會受到影響。預期時間表如有任何變動，要約人表示將盡快於可行情況下以公佈方式知會先施股東。

**本回應文件所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。**

---

## 釋義

---

於本回應文件內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「二零二零年年報」	指	本公司截至二零二零年二月二十九日止年度之年度報告
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「公佈日期」	指	二零二零年五月十五日(星期五)，即聯合公佈日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「中央結算系統」	指	香港結算建立及運作的中央結算及交收系統
「本公司」或「先施」	指	先施有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0244)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該契據」	指	Win Dynamic以本公司為受益人訂立日期為二零二零年十月二十九日之送贈契據，據此 Win Dynamic 已向本公司不可撤回地承諾向本公司送贈於其接納要約後要約人將向 Win Dynamic 應付之款項
「異議董事」	指	馬景煊先生及陳文衛先生，彼等均為本公司董事，並為 Win Dynamic 之唯一董事及股東
「董事」	指	本公司董事
「林博士」	指	林曉輝博士，根據要約文件，為要約人之主席兼執行董事及蘇女士之配偶，並為美林控股(為要約人之控股股東)約 70% 已發行股本之擁有人
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表

---

## 釋義

---

「該融資」	指	融資協議項下提供之 150,000,000 港元貸款融資
「融資協議」	指	本公司與貸款人於二零二一年二月十八日就該融資訂立之貸款融資協議，有關詳情披露於本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月三十一日之公佈
「二零二零年二月 資產淨值」	指	於二零二零年二月二十九日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值
「最後截止日期」	指	二零二一年六月三日(星期四)，即寄發要約文件之日後至少 28 天及要約在所有方面宣佈成為無條件之日後不少於 14 天之日；或要約人可能公佈並經執行人員批准之有關其後截止日期(如有)
「最終要約價」	指	每股股份 0.3935 港元
「接納表格」	指	要約文件隨附有關要約之接納及轉讓表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan 先生及劉偉良先生)組成的董事會轄下獨立委員會已告成立，以向獨立股東提供有關要約的意見
「初步要約價」	指	每股股份 0.3806 港元
「保險業監管局」	指	根據保險業條例成立之保險業監管局
「保險業條例」	指	香港法例第 41 章保險業條例
「不可撤銷承諾」	指	先施公司之不可撤銷承諾及 WD 不可撤銷承諾

---

## 釋義

---

「聯合公佈」	指	偉祿與本公司於二零二零年五月十五日就(其中包括)要約聯合刊發的公佈
「最後交易日」	指	二零二零年五月四日，即刊發聯合公佈前股份在聯交所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二一年五月十七日，即本回應文件付印前為確定若干資料以載入本回應文件的最後可行日期
「貸款人」	指	獨立於本公司及其關連人士之金融機構，其與本公司於二零二一年二月十八日訂立該融資
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蘇女士」	指	蘇嬌華，根據要約文件，為要約人之執行董事及林博士之配偶，並為美林控股(為要約人之控股股東)約30%已發行股本之擁有人
「主板」	指	由聯交所管理及運作之主板
「美林控股」	指	誠如要約文件所披露，其為美林控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及要約人之控股股東，由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益
「要約」	指	根據要約文件所載條款及條件由偉祿亞太為及代表要約人作出之自願有條件現金全面收購要約收購全部已發行股份
「要約文件」	指	要約人向股東寄發之日期為二零二一年五月五日載有(當中包括)要約詳情連同接納表格的要約文件
「要約文件最後可行日期」	指	二零二一年五月三日，於要約文件所載要約文件付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期

---

## 釋義

---

「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，於二零二零年五月十五日（即公佈日期）開始之期間並將於(i)最後截止日期；及(ii)要約失效之日（以較後者為準）結束
「要約人」或「偉祿」	指	偉祿集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1196）
「百利勤金融」	指	百利勤金融有限公司，為一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司有關要約之財務顧問
「先施化粧品」	指	先施化粧品有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為本公司之附屬公司
「先決條件」	指	該聯合公佈中所述之要約先決條件，已於二零二一年四月二十八日由要約人宣佈獲達成及／或豁免
「中國」	指	中華人民共和國，而就本回應文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「宣稱取消」	指	Win Dynamic 日期為二零二一年二月三日之函件中所指之宣稱取消該契據
「偉祿亞太」	指	偉祿亞太證券有限公司（前稱偉祿美林證券有限公司），為要約人之非全資附屬公司，並為一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第2類（期貨合約交易）受規管活動之持牌法團，其代表要約人作出要約
「偉祿融資服務」	指	偉祿融資服務有限公司，為要約人之全資附屬公司，主要從事放債業務
「偉祿集團」	指	要約人及其附屬公司
「偉祿股份」	指	偉祿已發行股本中之普通股

---

## 釋義

---

「接收代理」	指	聯合證券登記有限公司，為要約人有關要約之接收代理，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室
「有關期間」	指	自二零一九年十一月十六日(即公佈日期前六個月當日)起至最後可行日期(包括該日)止期間
「回應文件」	指	本公司於二零二一年五月二十日就要約根據收購守則刊發的本回應文件
「先施公司之不可撤銷承諾」	指	各先施公司均於二零二零年五月十五日就接納要約向要約人作出之不可撤銷承諾之統稱，詳情載述於本回應文件中董事會函件「不可撤銷承諾」一節
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「先施公司」	指	先施人壽保險、先施保險置業及先施化粧品
「先施保險置業」	指	先施保險置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為本公司之非全資附屬公司
「先施人壽保險」	指	先施人壽保險有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為本公司之非全資附屬公司
「股份」或「先施股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「股東」或「先施股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「WD不可撤銷承諾」	指	Win Dynamic於二零二零年五月十五日就接納要約向要約人作出之不可撤銷承諾，詳情載述於本回應文件中董事會函件「不可撤銷承諾」一節

---

## 釋義

---

「Win Dynamic」	指	Win Dynamic Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，於其接納要約前為本公司之控股股東，並由異議董事馬景煊先生及陳文衛先生分別擁有70%及30%權益
「越秀融資」	指	越秀融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司就要約委聘之獨立董事委員會的獨立財務顧問
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

sincere先施

## 先施有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0244)

執行董事：

馬景煊先生(主席及行政總裁)

非執行董事：

陳文衛先生

獨立非執行董事：

馬景榮先生

羅啟堅先生

Peter Tan先生

劉偉良先生

註冊辦事處：

香港

禮頓道77號

禮頓中心24樓

敬啟者：

**偉祿亞太證券有限公司  
為及代表偉祿集團控股有限公司  
作出之自願有條件現金要約  
以收購先施有限公司全部已發行股份**

### 緒言

茲提述聯合公佈、要約人日期為二零二一年四月二十八日及二零二一年五月七日之公佈以及要約文件。

誠如聯合公佈所公佈，待先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，偉祿亞太擬代表要約人作出自願有條件現金要約，以收購全部已發行股份。

誠如要約人日期為二零二一年四月二十八日之公佈及要約文件所公佈，先決條件已獲達成或豁免(視情況而定)，而偉祿亞太代表要約人已遵守收購守則作出自願有條件現金要約，以收購全部已發行股份根據要約文件及接納表格所載條款並於其條件規限下進行。

---

## 董事會函件

---

本回應文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關要約及本集團的資料；(ii)獨立董事委員會就要約的條款及要約可否接納致獨立股東的推薦意見函件；及(iii)越秀融資就要約的條款及要約可否接納致獨立董事委員會的意見函件。

就要約作出任何行動前，務請連同要約文件一併細閱本回應文件、獨立董事委員會之推薦建議及越秀融資函件。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問之意見。

### 要約

下列有關要約的資料基於及摘自要約文件。務請閣下參閱要約文件及接納表格以了解進一步詳情。要約由偉祿亞太為及代表要約人以下列基準提出：

每股股份 ..... 現金0.3935港元

誠如要約文件所披露，經本公司及要約人日期為二零二零年六月十七日之聯合公佈所載予以上調後最終要約價為每股股份0.3935港元。

根據要約文件，透過接納要約，股東將向要約人出售其股份，且不附帶一切優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、抵押、產權負擔及任何性質之任何其他第三方權利，連同於最後截止日期或其後附帶之一切權利，包括但不限於收取記錄日期為要約文件寄發日期或之後之任何所宣派、作出或派付股息或其他分派(如有)之一切權利。記錄日期為要約文件寄發日期之前之任何股息或其他分派將由本公司派付予合資格收取有關股息或分派之股東。

於最後可行日期，已發行股份為1,313,962,560股，且並無任何可轉換或交換為股份之尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券。

---

## 董事會函件

---

### 要約的條件

誠如要約文件所披露，要約僅於最後截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能決定之較後時間或日期）就要約接獲有關股份之有效接納（及（倘允許）有關接納並無被撤回），並連同於要約之前或之時收購或將予收購之股份，將導致要約人及其一致行動人士持有本公司逾50%投票權，方可作實。

於要約文件最後可行日期，Win Dynamic持有662,525,276股股份，先施公司合共持有260,443,200股股份（分別相當於已發行股份約50.42%及19.82%）。Win Dynamic及先施公司已分別向要約人作出接納要約之WD不可撤銷承諾。

根據要約人於二零二一年五月七日作出之公佈，Win Dynamic及先施公司各自已接納要約，而要約已於所有方面成為無條件（「無條件公佈」），且不再有任何條件。根據收購守則規則15.1，回應文件於要約文件寄發日期後寄發，要約須自要約文件寄發日期起計至少28天內可供接納。因此，要約將於二零二一年六月三日（即要約人已聲明不會獲延長之要約最後截止日期）下午四時正前可供接納。

### 要約詳情

要約的所有詳情包括（其中包括）接納及交收的條款及條件以及程序，載於要約文件。

### 不可撤銷承諾

根據WD不可撤銷承諾，Win Dynamic不可撤銷地向要約人承諾提呈或促使提呈662,525,276股股份（於要約文件最後可行日期相當於已發行股份約50.42%）以供根據要約接納。誠如無條件公佈所載，Win Dynamic已根據WD不可撤銷承諾提呈接納要約，因此，本公司信納要約條件（載於要約文件「偉祿亞太函件」中「3 要約的條件」一段）已獲達成。

根據先施公司之不可撤銷承諾，各先施公司不可撤銷地向要約人承諾提呈或促使提呈全部股份（即由先施人壽保險持有之183,136,032股股份、由先施保險置業持有之75,608,064股股份及由先施化粧品持有之1,699,104股股份（於要約文件最後可行日期分別相當於已發行股份約13.94%、5.75%及0.13%））以供根據要約接納。誠如無條件公佈所載，先施公司已根據先施公司之不可撤銷承諾提呈接納要約。

---

## 董事會函件

---

根據要約人於二零二一年五月七日作出之公佈，要約人就922,968,476股股份(相當於已發行股份約70.24%)之要約收到有效接納。

### 有關本集團的資料

本集團主要從事經營百貨商店、證券交易以及提供一般及人壽保險。

#### 百貨業務

本公司經營出售種類多樣之消費者產品之百貨店(「百貨業務」)，其為本集團核心業務。其歷史最早可追溯至一九零零年。「先施」經營超過一百年，已成為家喻戶曉之品牌。於最後可行日期，本集團在旺角、中環、深水埗、油塘及荃灣經營五間零售店。

#### 先施化粧品

先施化粧品於一九二六年五月十三日在香港註冊成立為有限公司，其主要業務包括證券投資及賺取利息收入。除證券投資外，先施化粧品並無任何業務活動或任何附屬公司。

#### 先施保險置業及先施人壽保險

先施保險置業於一九一五年七月十二日在香港註冊成立為有限公司，其主要業務為進行一般保險業務。先施保險置業之業務活動並不活躍，主要涉及流失若干過期物業損毀保單。其並無其他活躍業務活動，於分別截至二零一九年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止兩個年度錄得之收益分別為66,545港元及19,666港元。先施保險置業擁有一間於英屬處女群島註冊成立及並無任何業務之附屬公司。保險業監管局於二零二零年八月十八日向先施保險置業發出函件，當中要求先施保險置業(i)不得訂立任何保險合約；及(ii)不得更改任何在實行該項規定時屬有效之保險合約即在經營保險業務過程中訂立之合約(統稱「有關規定」)。有關規定於二零二零年八月二十八日生效。

先施人壽保險為一間於一九二二年十月十四日在香港註冊成立之有限公司，其主要業務為進行人壽保險業務。先施人壽保險之業務活動並不活躍，主要涉及流失十多年前訂立之保險合約。先施人壽保險已終止經營新業務，於截至二零一九年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止兩個年度並無錄得任何收益。先施人壽保險擁有一間於英屬處女群島註冊成立並無任何業務之附屬公司。

---

## 董事會函件

---

於二零二零年九月十四日，保險業監管局向先施人壽保險及先施保險置業發出函件，當中要求先施人壽保險及先施保險置業提交各自之行動計劃以延續彼等現有保單（「**有關行動計劃**」），其主要目的為確保現有先施人壽保險及先施保險置業保單持有人之利益獲充分保障。於最後可行日期，有關行動計劃已經保險業監管局批准，而先施保險置業及先施人壽保險亦已相應執行有關行動計劃。於二零二一年四月十六日，誠如偉祿日期為二零二一年四月二十八日之公佈及要約文件所披露，保險業監管局已通知要約人、美林控股、林博士及蘇女士（統稱「**新控權人**」），保險業監管局對要約人、美林控股、林博士及蘇女士成為先施人壽保險及先施保險置業之控權人（定義見保險業條例第13B(1)條）並無異議（「**保險業監管局無異議通知**」），而要約人已向保險業監管局承諾其將行使其對先施人壽保險及先施保險置業之控制權以促使先施人壽保險及先施保險置業將遵守有關行動計劃。

有關保險業監管局無異議通知，先施股東及潛在投資者應注意：

- 先施人壽保險及先施保險置業已停止訂立新保險合約；及
- 保險業監管局對新控權人之無異議批准是基於彼等為完成先施人壽保險及先施保險置業之休業流程之合適和適當人選，即確保先施人壽保險及先施保險置業於各自現有保險合約項下之責任獲及時及有效履行。

誠如偉祿日期為二零二一年四月二十八日之同一份公佈及要約文件所披露，保險業監管局就處於休業流程之獲授權保險人訂有一貫政策，要求休業流程有序地進行，使保險人之授權可被撤銷。要約人知悉保險業監管局之政策，並將根據行動計劃完成對先施人壽保險及先施保險置業之保險業務開展休業流程。

保險業監管局所發出之保險業監管局無異議通知將於二零二一年四月十六日起計六個月內生效，而倘要約人、美林控股、林博士及蘇女士未有於上述期間成為保險業條例第13B(1)條定義下之控權人，則保險業監管局無異議通知將會失效。

---

## 董事會函件

---

### 該契據

誠如本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈所披露，於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic (本公司之控股股東) 以本公司為受益人無償訂立該契據。根據該契據，Win Dynamic 已向本公司不可撤回地承諾，向本公司送贈於其接納有關其持有之所有 662,525,276 股股份之要約後，要約人將向 Win Dynamic 應付之款項，有關款項預期約達 260,442,992 港元 (經扣除 Win Dynamic 之從價印花稅)。於本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈所披露，本公司於該重要時間計劃於收到 Win Dynamic 的送贈後，將其應用作本集團之營運資本。

### 宣稱取消

於二零二一年二月四日，本公司宣佈董事會收到 Win Dynamic 之一封日期為二零二一年二月三日的信函，當中陳述該契據屬無效且即時取消，原因是該契據是由 Win Dynamic 在受到不當影響及威迫並且在概無獲給予獨立法律代表或適當意見之情況下簽立，而根據香港法例第 32 章《公司 (清盤及雜項條文) 條例》第 265D 條，該契據屬於一項遜值交易。誠如本公司日期為二零二一年二月四日之公佈所述，董事會 (異議董事並不同意) 並不承認該契據屬無效或已被取消。為本公司及其股東之整體利益，董事會已議決將審閱宣稱取消之影響納入獨立董事委員會之職責範圍。獨立董事委員會隨後已尋求有關宣稱取消之獨立法律意見。於回應獨立董事委員會之法律顧問向 Win Dynamic 發出之函件中要求提供證據以支持宣稱取消之理由時，Win Dynamic 於其回函表示其專業顧問建議其不提供有關該契據之任何資料予先施。

要約人獲告知 (其中包括)，董事會 (異議董事除外，即獨立董事委員會) 並不承認宣稱取消屬有效或生效。於回應獨立董事委員會之法律顧問向要約人之法律顧問發出之電子郵件中要求將 Win Dynamic 於出售股份予要約人所收取之所得款項支付予先施而非 Win Dynamic 時，要約人之法律顧問回覆 (其中包括) 要約人將進行要約之影響，包括但不限於根據要約之條款及條件以及按收購守則就要約之有效接納結付現金代價。

另請 閣下垂注本回應文件附錄一，當中載有本集團的進一步財務及其他資料。

## 董事會函件

### 本公司的持股架構

下表載列本公司於二零二一年五月七日(即要約人作出公佈之日期,當中指出(其中包括)Win Dynamic及先施公司各自已接納要約,而要約已於所有方面成為無條件)的持股架構:

股東名稱	於二零二一年五月七日	
	股份數目	%
偉祿集團控股有限公司	922,968,476	70.24
Win Dynamic (附註a)	—	0.00
先施人壽保險 (附註b)	—	0.00
先施保險置業 (附註b)	—	0.00
先施化粧品 (附註b)	—	0.00
董事	8,703,728	0.66
其他公眾股東	382,290,356	29.10
合計	<b>1,313,962,560</b>	<b>100.00</b>

附註a: 於二零二一年五月六日, Win Dynamic根據WD不可撤銷承諾提呈接納要約。

附註b: 於二零二一年五月六日, 先施公司各自已根據先施公司之不可撤銷承諾提呈接納要約。

### 有關要約人的資料及要約人對本集團及其僱員的意向

誠如要約文件所披露, 要約人為一間於百慕達註冊成立之有限公司, 其股份於聯交所主板上市及買賣。誠如要約文件所披露, 於要約文件最後可行日期, 美林控股為要約人之控股股東, 於1,073,160,000股偉祿股份擁有實益權益, 相當於要約人已發行股本約74.62%。美林控股由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。

於要約文件所披露, 偉祿集團主要從事(i)提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務; (ii)主要向消費產品製造商銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋; (iii)分銷及銷售汽車零件; (iv)提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資服務; (v)物業投資、發展及商業運營; 及(vi)環保產業。偉祿集團在中國深圳市積極從事物業投資及發展以及城市重建業務。該等物業包括偉祿購物中心(位於中國深圳市龍華區之偉祿雅苑的一部分)。其設定為大型一站式購物中心, 建築面積約達51,039平方米, 彙聚生活配套、娛樂休閒、親子教育和特色餐飲於一身。

---

## 董事會函件

---

誠如要約文件所披露，要約人有意繼續經營本集團現時之主要業務。要約人將對本集團之財務狀況、業務及營運進行詳盡審閱，以為本集團制定長期策略，並探索其他業務或投資機會以加強其未來發展及增強其收益基礎。

誠如要約文件所披露，於要約文件最後可行日期，要約人並無計劃向本集團注入任何資產或業務，亦無進行任何相關討論或磋商，且無意終止聘用本集團之僱員（不包括要約文件內「偉祿亞太函件」中「11.1 建議改組先施董事會及高級管理層」一段所載之建議改組本公司董事會及高級管理層）或出售或重新調配本集團之資產。

董事會已知悉上述要約人對本集團的意向。於最後可行日期，(i) 羅啟堅先生、Peter Tan先生、陳文衛先生及劉偉良先生有意於最後截止日期之時或之後辭任；及(ii) 馬景煊先生及馬景榮先生有意留任董事會。

### 維持本公司的上市地位

誠如要約文件所披露，要約人有意於要約結束後維持股份於聯交所之上市地位。偉祿及偉祿提名委任為董事會成員之新董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份存有充足公眾持股量。聯交所已表明，倘於要約結束時，公眾持有之股份低於本公司適用之最低規定百分比（即25%），或倘聯交所相信(i) 股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii) 股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復至規定水平為止。

### 強制收購

要約人於要約文件內表示無意行使任何權力以進行強制收購於最後截止日期後發行在外之股份。

### 意見及推薦建議

根據收購守則規則2.1，由本公司全體獨立非執行董事（即馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦意見。另一名本公司非執行董事陳文衛先生（其中一名異議董事）因彼透過Win Dynamic於WD不可撤銷承諾之權益而不會作為獨立董事委員會之其中一名成員。經獨立董事委員會批准，越秀融資已獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問以就要約向獨立董事委員會提供意見。

---

## 董事會函件

---

謹請閣下垂注本回應文件所載的獨立董事委員會函件及越秀融資函件，當中載有彼等各自就要約向獨立董事委員會或獨立股東(視情況而定)提供的意見及推薦建議，以及彼等在達致彼等各自的推薦建議及意見前所考慮的主要因素及理由。就要約作出任何行動前，獨立股東務請連同要約文件一併細閱該等函件。

### 其他資料

另請閣下垂注本回應文件附錄所載的其他資料。另請閣下於決定是否接納要約前細閱要約文件及接納表格所載之要約，當中載有要約之詳情。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
先施有限公司  
主席兼行政總裁  
馬景煊  
謹啟

二零二一年五月二十日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下載列獨立董事委員會就要約的推薦建議函件全文，乃供載入本回應文件而編製。

**sincere先施**

**先施有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0244)

敬啟者：

由  
偉祿亞太證券有限公司  
為及代表偉祿集團控股有限公司  
作出之自願有條件現金要約  
以收購先施有限公司所有已發行股份

吾等謹此提述本公司就回應要約文件於二零二一年五月二十日刊發的回應文件，而本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，回應文件所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮及就要約條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就接納要約作出推薦建議。越秀融資已經吾等批准獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向吾等提供意見。其意見及其於達致其意見及推薦建議時所考慮之主要因素之詳情載於回應文件「越秀融資函件」。

經考慮要約條款及越秀融資的意見後，吾等認同越秀融資的意見，且認為要約條款就獨立股東而言屬公平合理，故吾等建議獨立股東接納要約。

---

## 獨立董事委員會函件

---

儘管吾等已提出推薦建議，惟獨立股東亦應於作出接納或拒絕要約之決定前審慎考慮要約條款及建議彼等細閱本回應文件之「越秀融資函件」全文。獨立股東務請視乎彼等自身個別情況及投資目標決定變現或持有彼等於本公司之投資，而吾等無法就彼等對宣稱取消的看法發表意見。倘有任何疑問，獨立股東應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。

此致

列位獨立股東 台照

先施有限公司

獨立董事委員會

本公司獨立非執行董事

馬景榮先生

羅啟堅先生

Peter Tan 先生

劉偉良先生

謹啟

二零二一年五月二十日

---

## 越秀融資函件

---

以下為越秀融資(為向獨立董事委員會提供意見而獲委任之獨立財務顧問)之函件全文，乃為載入本回應文件而編製，當中載列其有關要約向獨立董事委員會而發出之意見。



香港灣仔駱克道 188 號  
兆安中心 28 樓

敬啟者：

**有關偉祿亞太證券有限公司  
為及代表偉祿集團控股有限公司  
作出自願有條件現金要約  
以收購先施有限公司全部已發行股份**

### I. 緒言

茲提述吾等獲委聘就偉祿亞太為及代表要約人作出自願有條件現金要約以收購全部已發行股份向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於要約文件及概述於日期為二零二一年五月二十日之回應文件所載之董事會函件(「**董事會函件**」)中，而本函件屬通函一部分。除非文義另有所指外，本函件所用詞彙與回應文件其他章節所界定者具有相同涵義。

於二零二零年五月十五日，要約人與 貴公司刊發聯合公佈，載述待先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，偉祿亞太擬為及代表要約人作出自願有條件現金要約，以收購全部已發行股份。於二零二零年六月十七日，要約人與 貴公司刊發另一份聯合公佈(「**第二份聯合公佈**」)，內容有關確定要約價為每股股份0.3935港元，即最終要約價。於二零二一年四月二十八日，所有先決條件已獲達成或豁免(視情況而定)。

---

## 越秀融資函件

---

於二零二一年五月五日，要約人寄發要約文件連同接納表格。

根據WD不可撤銷承諾，Win Dynamic已不可撤銷地向要約人承諾(i)最遲於要約文件寄發後第五個營業日提呈或促使提呈由其實益擁有之全部662,525,276股股份(於最後可行日期相當於已發行股份約50.42%)以供根據要約接納；及(ii)於根據要約提呈其擁有之股份前，其將仍然為662,525,276股股份之實益擁有人。

根據先施公司之不可撤銷承諾，各先施公司已向要約人作出以下不可撤銷承諾：(i)最遲於要約文件寄發後第五個營業日提呈或促使提呈由其實益擁有之全部股份(即由先施人壽保險持有之183,136,032股股份、由先施保險置業持有之75,608,064股股份及由先施化粧品持有之1,699,104股股份(於最後可行日期分別相當於已發行股份約13.94%、5.75%及0.13%))以供根據要約接納；及(ii)於根據要約提呈其擁有之股份前，其將仍然為所持有之股份之實益擁有人。

根據要約人日期為二零二一年五月七日之公佈，Win Dynamic及先施公司各自已分別根據WD不可撤銷承諾及先施公司之不可撤銷承諾，就合共922,968,476股股份(相當於同日 貴公司全部已發行股本之約70.24%)接納要約，而此將導致要約人及其一致行動人士持有 貴公司逾50%投票權。因此，要約文件所載之要約條件已獲達成，及要約已於二零二一年五月七日在所有方面成為無條件。

### 1. 獨立董事委員會及獨立董事委員會之獨立財務顧問

由馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約條款就獨立股東而言是否公平合理及獨立股東應否接納要約向獨立股東提供意見。馬景煊先生( 貴公司執行董事)及陳文衛先生( 貴公司非執行董事)均為Win Dynamic之股東及董事，而彼等並非獨立董事委員會成員。吾等越秀融資已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會提供意見，而吾等在本函件中提供之意見純粹為根據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會考慮要約。吾等就要約獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

---

## 越秀融資函件

---

吾等與 貴公司、要約人或彼等各自之任何聯繫人或任何與彼等一致行動(或被當作一致行動)之人士概無聯繫，因此吾等被視為合資格就要約提供獨立意見。除有關是次委任已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無存在吾等將自 貴公司、要約人或彼等各自之任何聯繫人或任何與彼等一致行動(或被當作一致行動)之人士收取任何費用或利益之安排。

### 2. 吾等意見之基準

於編製吾等之意見時，吾等依賴回應文件所載或提述及或 貴公司、董事及 貴集團管理層向吾等所提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等假設董事及 貴集團管理層提供之所有見解、意見及意向聲明乃經適當及審慎查詢後達致。吾等已審閱(其中包括)(i)要約文件及回應文件所載之資料；(ii) 貴集團截至二零二零年八月三十一日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)；(iii)二零二零年年報；(iv) 貴公司截至二零一九年二月二十八日止年度之年報(「二零一九年年報」)；(v)聯合公佈；(vi)內容有關(其中包括)最終要約價之第二份聯合公佈；(vii) 貴公司於截至二零二零年二月二十九日止兩個年度及直至最後可行日期止期間內所作出之公佈；(viii)股份在聯交所之交易表現；及(ix)要約人與 貴公司就要約刊發之公佈。

董事已向吾等確認在所提供資料及所發表意見中概無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等獲得之資料及文件足以讓吾等達致知情見解以及為吾等在本函件所載之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑有任何資料被隱瞞，吾等亦無發現任何事實或情況會導致吾等所獲提供之資料及陳述失實、不準確或具誤導成份。然而，吾等並無對所提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團、要約人或彼等各自之任何聯繫人或任何與彼等一致行動(或被當作一致行動)之人士之業務、事務、營運、財務狀況、計劃、預測或未來前景進行任何形式之深入調查。吾等之意見必須基於截至最後可行日期已生效之財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等所獲提供之資料。

---

## 越秀融資函件

---

吾等亦已假設回應文件所載或提述及／或吾等獲提供之所有陳述、資料、意見及聲明於其作出之時及於回應文件日期在所有方面均屬真實、準確及完整，及根據收購守則第9.1條將繼續維持真實直至最後可行日期。倘本函件所載或提述之資料於整個要約期內有任何重大變動，要約人及 貴公司將在切實可行情況下盡快通知股東，而在該情況下吾等將會考慮是否需要修改吾等之意見並且相應通知獨立董事委員會及獨立股東。

本函件乃僅就獨立董事委員會考慮要約之條款時作參考而發出。除供載入回應文件外，在未事先取得吾等之書面同意前，不可摘錄或引述本函件之全部或任何部分，亦不可將本函件用作其他用途。

吾等並無考慮接納或不接納要約對獨立股東造成之稅務影響(如有)，因此，吾等將不會對獨立股東因要約可能承受之任何稅務影響或負債承擔任何責任。因買賣證券而須繳納香港或海外稅款之獨立股東尤其應就稅務事宜諮詢專業意見。

## II. 要約之背景及條款

要約由偉祿亞太為及代表要約人作出，並按以下基準提供予所有股東：

每股股份 ..... 現金 0.3935 港元

誠如要約文件所披露，在進行第二份聯合公佈所載之上調後，最終要約價為每股股份 0.3935 港元。

誠如二零二零年年報及二零二零年中期報告所披露，二零二零年二月資產淨值及於二零二零年八月三十一日股東應佔未經審核綜合資產淨值分別為約 142.6 百萬港元及 59.3 百萬港元，相當於每股股份約 0.135 港元及 0.056 港元，其按 1,053,519,360 股股份(即當時已發行股份數目，惟先施公司於二零二零年二月二十九日及二零二零年八月三十一日持有之股份除外<sup>附註</sup>)為基準計算得出。

附註：誠如要約文件所載述，在得出 貴集團之股東應佔綜合資產淨值之過程中，先施公司(被視為 貴公司之附屬公司)持有之股份數目(即 260,443,200 股股份)在計算股東應佔每股股份淨資產時並不包括在已發行股份總數中，原因是在得出 貴集團之股東應佔經審核綜合淨資產時，先施公司所持股份數目應佔價值已於 貴集團合併時予以剔除。此計算與 貴公司經審核財務報表中每股盈利之計算一致。此計算亦應用於本函件中有關 貴集團之股東應佔綜合資產淨值之其他部分(除非另有規定)。

## 越秀融資函件

於最後可行日期，已發行股份為1,313,962,560股，且並無任何可轉換或交換為股份之尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券。按此基準，要約人根據要約應付之總現金代價將為約517,044,267港元。

有關要約條款之其他詳情，請參閱要約文件及隨附之接納表格。

### III. 主要考慮因素及理由

在達致吾等就要約之意見及建議時，吾等已考慮到以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團之資料及前景

##### (a) 貴集團之背景及資料

貴公司為於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。貴集團主要從事經營百貨業務、證券買賣及提供一般及人壽保險。

##### (b) 貴集團之財務資料

下表概述摘錄自二零一九年年報、二零二零年年報及二零二零年中期報告之 貴公司主要綜合財務資料：

#### 財務業績

	截至 二零一八年 二月二十八日 止年度 (「二零一八 財政年度」) (經審核) 千港元	截至 二零一九年 二月二十八日 止年度 (「二零一九 財政年度」) (經審核) 千港元	截至 二零二零年 二月二十九日 止年度 (「二零二零 財政年度」) (經審核) 千港元	截至八月三十一日止六個月 二零一九年 (「二零一九年 上半年」) (未經審核) 千港元	二零二零年 (「二零二零年 上半年」) (未經審核) 千港元
收益	355,865	311,865	263,312	138,100	81,756
除稅前虧損	(92,862)	(134,727)	(149,240)	(83,192)	(72,298)
股東應佔虧損	(90,497)	(132,068)	(147,364)	(81,948)	(71,885)

---

## 越秀融資函件

---

### 二零一九財政年度與二零一八財政年度之比較

#### (i) 收益

貴集團之收益由二零一八財政年度之約 355.9 百萬港元減少約 12.4% 至二零一九財政年度之約 311.9 百萬港元。誠如二零一九年年報所載述，該減少主要是由於在中美貿易戰及異常溫暖的冬季之雙重影響下導致百貨業務銷售減少。異常溫暖的冬季令對厚實之保暖衣物、取暖器及床上用品之需求下降。

#### (ii) 股東應佔虧損淨額

就二零一九財政年度，貴集團錄得股東應佔虧損淨額約 132.1 百萬港元，虧損較二零一八財政年度之虧損約 90.5 百萬港元增加約 46.0%。誠如二零一九年年報所載述，有關虧損增加的原因是 (i) 冬季異常溫暖導致年底之銷售期較為冷清，令百貨業務的毛利減少；(ii) 百貨業務經營虧損令貴集團之物業、廠房及設備產生減值虧損；及 (iii) 貴集團按公平值透過損益列賬之金融資產投資之已變現及未變現虧損淨額增加。

### 二零二零財政年度與二零一九財政年度之比較

#### (i) 收益

貴集團之收益由二零一九財政年度之約 311.9 百萬港元減少約 15.6% 至二零二零財政年度之約 263.3 百萬港元。誠如二零二零年年報所載述，該減少主要是由於在自二零一九年六月起香港發生社會及政治事件以及自二零二零年一月起爆發 COVID-19 疫情之雙重影響下導致百貨業務銷售減少。

#### (ii) 股東應佔虧損淨額

就二零二零財政年度，貴集團錄得股東應佔虧損淨額約 147.4 百萬港元，虧損較二零一九財政年度之虧損約 132.1 百萬港元增加約 11.6%。誠如二零二零年年報所載述，有關虧損增加主要由於 (a) 收益減少 (如上文 (i) 項所討論)；及 (b) 百貨業務的持續經營虧損導致貴集團使用權資產之減值虧損增加約 12.8 百萬港元。

## 越秀融資函件

### 二零二零年上半年與二零一九年上半年之比較

#### (i) 收益

貴集團之收益由二零一九年上半年之約138.1百萬港元減少約40.8%至二零二零年上半年之約81.8百萬港元。誠如二零二零年中期報告所載述，該減少主要是由於自二零二零年年初起爆發COVID-19疫情導致百貨業務銷售減少。

#### (ii) 股東應佔虧損淨額

就二零二零年上半年，貴集團錄得股東應佔虧損淨額約71.9百萬港元，虧損較二零一九年上半年之虧損約81.9百萬港元減少約12.2%。誠如二零二零年中期報告所載述，有關虧損減少主要由於(i)百貨業務的分類虧損由二零一九年上半年之約54.0百萬港元減少至於二零二零年上半年之45.2百萬港元；及(ii)證券買賣業務的分類虧損由二零一九年上半年之約9.0百萬港元減少至於二零二零年上半年之約5.1百萬港元。

### 財務狀況

	於二零一八年 二月二十八日 (經審核) 千港元	於二零一九年 二月二十八日 (經審核) 千港元	於二零二零年 二月二十九日 (經審核) 千港元	於二零二零年 八月三十一日 (未經審核) 千港元
資產總值	459,587	399,189	625,915	575,212
負債總值	254,755	336,533	450,734	484,057
資產淨值	204,832	62,656	175,181	91,155
股東應佔資產淨值	168,332	28,544	142,614	59,285
流動資產/(負債)淨值	152,176	14,990	(111,951)	(110,866)

---

## 越秀融資函件

---

股東應佔 貴集團綜合資產淨值由於二零二零年二月二十九日之約142.6百萬港元減少至於二零二零年八月三十一日之約59.3百萬港元，此乃主要由於(i)上述就二零二零年上半年錄得之虧損淨額；及(ii)期內租賃土地及自有樓宇之重估虧絀約12.8百萬港元。於二零二零年二月二十九日及二零二零年八月三十一日，貴集團錄得流動負債淨值分別為約111.9百萬港元及110.9百萬港元。貴集團之資本與負債比率由於二零二零年二月二十九日之約112%增加至於二零二零年八月三十一日之約429%，主要是由於附息銀行借貸及其他貸款增加所致。

於二零二零年八月三十一日，股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值為約0.056港元，其以1,053,519,360股股份(即當時已發行股份數目(惟先施公司於二零二零年八月三十一日持有之股份除外))為基準計算得出。

### **(c) 貴集團之前景**

貴集團從事於經營百貨業務、證券買賣及提供一般及人壽保險。整體而言，截至二零二零年二月二十九日止三個財政年度以及截至二零二零年八月三十一日止六個月，其來自百貨業務之收益佔 貴集團總收益分別為約99.4%、99.7%、99.9%及99.4%。

誠如二零二零年年報所披露，二零二零財政年度是香港零售市場歷來最艱難的年度之一。香港自二零一九年六月以來所發生的社會及政治事件已導致 貴公司店舖須關門超過400個營業小時。此外，自二零二零年一月以來，由於COVID-19疫情在社區爆發，香港政府已提倡及實施社交隔離政策及各項其他措施以遏制病毒危機。根據香港旅遊發展局之訪港旅客統計，此導致於二零二零年二月之中國內地及海外訪港旅客人數較二零一九年二月減少超過90%。此外，持續之中美貿易戰的陰霾為本地及全球市場帶來不明朗因素，亦打擊了消費意欲。因此，香港零售營商環境受到嚴重打擊。

於二零二零年期間內，多間本地自有品牌及國際品牌之零售業務(覆蓋廣泛產品類別)亦已宣佈關閉大量店舖。

---

## 越秀融資函件

---

在此背景下，收益減少之影響因 貴公司採取節流措施而有所減緩，該等措施包括減少兼職僱員人數以及經磋商後取得租金寬減。如二零二零年中期報告所載述，隨著COVID-19感染個案漸趨緩和，加上香港政府放寬已實施之社交隔離政策， 貴公司店舖之人流已逐漸回復正常。儘管如此，鑒於COVID-19疫情尚未結束，營商環境仍然充滿挑戰及不確定性。就此而言，預期 貴集團之業務復甦仍須視乎短期之不確定因素，如政府可能將予提供之進一步企業紓困措施、疫情發展，以及下文「1.有關 貴集團之資料及前景 — (e)有關該融資之最新資料」一節所述有關要約人將予提供之財務支援。

經計及上文所述，董事認為百貨業務在不久將來會面臨考驗，惟仍對來年之核心百貨業務表現審慎樂觀。

就有關先施保險置業及先施人壽保險之保險業務而言， 閣下敬請留意董事會函件「先施保險置業及先施人壽保險」一段及要約文件「浩德融資函件」一節（「**浩德函件**」）。尤其是，浩德函件載述現有保險政策目前正根據行動計劃（定義見浩德函件）進行休業流程。浩德函件亦載述，保險業監管局就處於休業流程之獲授權保險人訂有一貫政策，要求休業流程有序地進行，使保險人之授權可被撤銷。

浩德函件進一步載述，要約人亦已向保險業監管局作出書面承諾，承諾於成為先施人壽保險及先施保險置業之控權人後，將行使其對先施人壽保險及先施保險置業之控制權，以促使先施人壽保險及先施保險置業遵守行動計劃。要約人並無表示有任何意向或計劃重啟或擴展先施人壽保險及先施保險置業之業務。

貴集團於近期之會計期間所錄得來自保險業務之收益並不重大：

會計期間(年度／期間)	收益(港元)
截至二零一九年二月二十八日止年度(經審核)	67,000
截至二零二零年二月二十九日止年度(經審核)	7,000
截至二零二零年八月三十一日止六個月(未經審核)	2,000

---

## 越秀融資函件

---

此外，新保險牌照之申請及批准所需時間冗長。倘要約人有意運用現有牌照及再次開展 貴集團之保險業務，則其將需要作出進一步之投資成本以重建業務，及承擔時間及執行風險。 貴公司之經審核綜合財務報表並無計入或確認 貴集團保險牌照所帶來之任何潛在長期價值。

要約人已於要約文件中表示其有意繼續經營 貴集團現時之主要業務。就要約人有關 貴公司之意向之更多詳情，請參閱本函件下文「2. 有關要約人之資料及其有關 貴公司之意向 — (b) 要約人有關 貴公司之意向」一節。

### **(d) 有關該契據之最新資料**

於二零二零年十月二十九日， 貴公司宣佈 Win Dynamic 已以 貴公司為受益人無償訂立該契據。根據該契據，Win Dynamic 已向 貴公司不可撤回地承諾，向 貴公司送贈於其接納有關其持有之所有 662,525,276 股股份之要約後，要約人應付予 Win Dynamic 之款項，有關款項預期約達 260.4 百萬港元（經扣除 Win Dynamic 之從價印花稅）。誠如 貴公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈所披露， 貴公司於當時計劃於收到 Win Dynamic 的送贈後，將其應用作 貴集團之營運資本。

於二零二一年二月四日， 貴公司宣佈（「二零二一年二月四日公佈」）董事會收到 Win Dynamic 之一封日期為二零二一年二月三日的信函（「WD 信函」），當中陳述該契據屬無效且即時取消，原因是該契據是由 Win Dynamic 在受到不當影響及威迫並且在概無獲給予獨立法律代表或適當意見之情況下簽立，而根據香港法例第 32 章《公司（清盤及雜項條文）條例》第 265D 條，該契據屬於一項遜值交易。根據二零二一年二月四日公佈，董事會確認 Win Dynamic 尚未提供證據以支持 WD 信函中之聲明或其擁有任何權利可終止該契據。誠如二零二一年二月四日公佈所載，董事會（異議董事並不同意）概不承認該契據屬無效或已被取消。為符合 貴公司及其股東之整體利益，董事會已議決將審閱宣稱取消之影響納入獨立董事委員會之職責範圍。獨立董事委員會隨後已就宣稱取消尋求獨立法律意見。於回應獨立董事委員會之法律顧問向 Win Dynamic 發出之函件中要求提供證據以支持宣稱取消之理由時，Win Dynamic 於其回函表示其專業顧問建議其不提供有關該契據之任何資料予 貴公司。

---

## 越秀融資函件

---

要約人獲告知(其中包括)董事會(異議董事除外)(即獨立董事委員會)概不承認宣稱取消為有效或具效力。於回應獨立董事委員會之法律顧問向要約人之法律顧問發出之電郵中要求將Win Dynamic從出售股份予要約人所收取之所得款項支付予先施而非Win Dynamic時,要約人之法律顧問回覆表示(其中包括)要約人將進行要約,包括但不限於根據要約之條款及條件以及按收購守則就要約之有效接納結付現金代價。

吾等獲 貴公司管理層告知該契據由Win Dynamic單方面提供,且該契據存在與否並非要約之先決條件之一,因此,董事會(包括異議董事)認為宣稱取消不應影響要約人作出之要約。於最後可行日期,除該契據(如前述董事會並不承認該契據屬無效或已被取消,惟異議董事認為該契據屬無效或已被取消)外,(i) 貴公司、其附屬公司或聯營公司方面與(ii)要約人及/或Win Dynamic或 貴公司所知與要約人一致行動人士方面概無訂立其他相關諒解、協議或安排。

假設Win Dynamic信守該契據及將所得款項淨額約260.4百萬港元(經扣除Win Dynamic之從價印花稅)送贈 貴集團(「送贈」),且 貴集團將該所得款項淨額用於營運資本,由於送贈之所得款項淨額將確認為 貴集團之資產, 貴公司之股東應佔資產淨值將假設增加約260.4百萬港元。僅供說明,假設送贈於二零二零年八月三十一日轉移,則假設股東應佔資產淨值將由約59.3百萬港元增加至約319.7百萬港元。假設股東應佔每股股份資產淨值將因此為約0.303港元(319.7百萬港元除以1,053,519,360股股份,即於二零二零年八月三十一日除先施公司所持之股份外之當時已發行股份數目)。最終要約價較該假設股東應佔每股股份資產淨值溢價約29.87%。

另一方面,如上所述,該契據並非要約之先決條件之一。倘該契據被法定機構視為無效或已被取消,則對 貴公司或要約人之目前財務狀況概無任何影響。 貴集團之股東應佔每股股份資產淨值將維持約0.056港元,而最終要約價較其溢價約602.68%。

---

## 越秀融資函件

---

閣下亦敬請留意要約人日期為二零二一年五月六日、二零二一年五月十一日及二零二一年五月十四日之公佈以及要約人及／或 貴公司可能作出之任何未來公佈，內容有關(其中包括)該契據及宣稱取消之最新情況，包括要約人就該契據針對 Win Dynamic 提起之法律程序。

吾等獲告知，於最後可行日期，Win Dynamic 並未獲得任何證據以證實該契據乃受到不當影響及威迫之情況下而簽立及／或屬於一項遜值交易之指控。吾等無法評估該契據及宣稱取消之有效性或就此發表意見。務請股東審慎行事，並密切監察有關該契據及宣稱取消之最新發展以及評估送贈對 貴集團之可能財務影響。

### (e) 有關該融資之最新資料

誠如二零二零年中期報告所載，貴集團已自偉祿融資服務獲得定期貸款 80 百萬港元(「**80 百萬港元貸款**」)(其已悉數提取)以及 70 百萬港元之貸款融資。

誠如 貴公司日期為二零二一年二月二十五日之公佈所披露，為償還偉祿融資服務之 80 百萬港元貸款以及撥付 貴集團之營運資金，貴公司與貸款人於二零二一年二月十八日簽立融資協議。該融資以 貴公司之無產權負擔資產作抵押並須於提取後 18 個月或按要求償還。於二零二一年二月十九日，貴公司已償還偉祿融資服務要求之 80 百萬港元貸款所有未償還本金及利息(連同按要求將予償還之進一步利息)，並將使用該融資結餘作營運資金之用。

誠如 貴公司日期為二零二一年四月十六日之公佈所披露，根據該融資之擔保文件所規定，倘貸款人認為 貴公司之表決控制權發生任何變動，則須事先獲得貸款人之書面同意。貴公司就此已尋求貸款人之同意。貴公司繼而獲貸款人之法律顧問發出之函件告知，貸款人不會授出上述同意／確認，而有關決定不得撤回(最少於二零二一年四月三十日前)。上述函件亦載列，為免生疑問，該函件並非意味著將於二零二一年四月三十日後授出有關同意／確認。

誠如 貴公司日期為二零二一年五月四日之公佈中進一步披露，於二零二一年五月三日，貴公司獲貸款人之法律顧問發出之函件告知，貸款人要求 貴公司(作為借款人)於二零二一年五月六日下午五時正前償還該融資，包括尚未償還本金額 150 百萬港元，以及直至二零二一年五月五日止期間尚未償還本金額產生之利息 1.1 百萬港元，合共約 151.1 百萬港元。同日，貴公司已將貸款人要求於二零二一年五月六日下午五時正前全數償還該融資以及相關還款利息告知要約人。

---

## 越秀融資函件

---

要約人已於其日期為二零二一年五月五日、二零二一年五月六日、二零二一年五月七日、二零二一年五月十日及二零二一年五月十二日之公告中披露要約人與 貴公司就促使向貸款人償還該融資之安排。尤其是，於二零二一年五月十日， 貴公司與要約人就向 貴公司提供最多152.0百萬港元之有期貸款融資（「偉祿貸款融資」）訂立貸款融資協議（「偉祿貸款協議」），而 貴公司已於二零二一年五月十二日提取偉祿貸款融資之全數金額以償還該融資。鑒於上文所述，吾等認為 貴公司與要約人訂立偉祿貸款協議顯示出要約人對維持 貴公司財務穩定之承諾。

誠如 貴公司日期為二零二一年五月十三日之公佈所進一步披露， 貴公司於二零二一年五月十二日已安排償還該融資，連同其於融資協議項下之應計利息以及據此應付之所有金額作為全面及最終付款。有關償款將以提供偉祿貸款融資之方式撥付，而超過152.0百萬港元的金額則以 貴公司內部資源撥付。

根據以上與偉祿貸款融資就該融資作出之再融資安排以及吾等之理解，訂立偉祿貸款協議似乎對 貴集團之債務狀況及財務狀況並無重大不利影響，因為吾等注意到：(i)待要約人有權在 貴公司任何股東大會上行使或控制行使超過50%之投票權並且獲委任成為董事會大多數成員後，偉祿貸款融資將不會有任何就 貴集團資產所作出之抵押；(ii)偉祿貸款融資之利率低於該融資之利率；及(iii) 貴公司提取之偉祿貸款融資金額與 貴集團償還之該融資金額相當。

## 2. 有關要約人之資料及其有關 貴公司之意向

### (a) 要約人及其控股股東

誠如要約文件所披露，要約人為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。美林控股為要約人之控股股東，於1,073,160,000股偉祿股份擁有實益權益，相當於要約人已發行股本約74.62%。美林控股由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。

---

## 越秀融資函件

---

偉祿集團主要從事(i)提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務；(ii)主要向消費產品製造商銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋；(iii)分銷及銷售汽車零件；(iv)提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資服務；(v)物業投資、發展及商業運營；及(vi)環保產業。偉祿集團一直在中國深圳積極從事物業投資和發展以及城市更新業務。相關物業包括位於中國深圳龍華區「偉祿雅苑」內的偉祿購物中心。偉祿購物中心設定為大型綜合購物中心，建築面積約達51,039平方米，匯聚生活配套、娛樂休閒、親子教育和特色餐飲於一身。

誠如要約文件所披露，透過利用偉祿集團之現有平台及資源，偉祿集團對於接收 貴公司之控制和管理權後的百貨業務未來發展充滿信心。

### **(b) 要約人有關 貴公司之意向**

誠如要約文件所載，要約人有意繼續經營 貴集團現時之主要業務。要約人將對 貴集團之財務狀況、業務及營運進行詳盡審閱，以為 貴集團制定長期策略，並發掘其他業務或投資機會，從而促進未來發展及鞏固收益基礎。

要約人保留權利作出其認為就 貴公司之業務及營運而言屬必要或合適之任何變動，從而提升 貴公司之價值及提高其收益。如要約文件所載，除上文所述者外，要約人並無計劃向 貴集團注入任何資產或業務，亦無進行任何相關討論或磋商，且無意終止聘用 貴集團之僱員（除如下文所詳述建議改組董事會及高級管理層外），又或出售或重新調配 貴集團之資產。

要約人亦有意向保留「先施」之品牌傳承及、支持 貴集團之營運及改善其流動資金狀況、組建更多元化之董事會及高級管理層以促進長遠發展，以及挽留 貴集團之人才。要約人亦將作出其認為就 貴公司之業務及營運屬必要或合適之任何變動，從而提升 貴公司之價值及提高其收益。要約人亦將密切跟進可能對 貴集團造成重大影響之任何後續發展，並可能因應情況修訂及調整其意向和計劃。上述要約人之意向詳情載於要約文件「浩德函件」中。吾等特別注意到要約人有意：

---

## 越秀融資函件

---

- (i) 為保留「先施」之品牌傳承及在偉祿集團平台上重振其百貨業務；
- (ii) 支持 貴集團之營運及改善其流動資金狀況；
- (iii) 對於 Win Dynamic 有關 Win Dynamic 向 貴公司送贈約 260.4 百萬港元作其營運資本之宣稱取消一事，要約人將於控制權變更後盡其所能支持新任董事會保障及維護 貴公司的資產及利益；
- (iv) 組建更多元化之董事會及高級管理層以促進長遠發展；及
- (v) 保留 貴集團人才繼續為 貴集團及其持份者作出貢獻。

誠如要約文件進一步披露，要約人有意提名三名新執行董事、兩名非執行董事、三名獨立非執行董事及一名高級管理層。於該等獲提名董事中，為確保董事會及 貴公司管理層順利過渡，要約人將尋求董事會協助提名及委任陳曙鍵先生（其將出任非執行董事，且要約人將於要約截止後將陳曙鍵先生調任為執行董事）及鍾振雄先生（其將出任獨立非執行董事）加入董事會，將根據收購守則並於緊隨回應文件寄發後之下一個營業日生效（惟須通過 貴公司組織章程細則規定之必要程序）。各獲提名董事之履歷載於要約文件。根據董事會函件，於最後可行日期，(i) 羅啟堅先生、Peter Tan 先生、陳文衛先生及劉偉良先生有意於最後截止日期之時或之後辭任；及(ii) 馬景煊先生及馬景榮先生有意留任董事會。

誠如要約文件所披露，預期新任董事會及高級管理層團隊將具備執行要約人發揮 貴集團與偉祿集團協同效益之計劃所需之專業知識。儘管建議改組 貴公司董事會及新增高級管理層成員，要約人擬留聘 貴公司之現職管理層及員工（除如上文所述建議改組董事會及高級管理層外）繼續經營 貴公司之業務，共同為 貴公司未來的成功作出貢獻。吾等留意到，獲提名之執行董事為要約人之管理層或其關聯方。

---

## 越秀融資函件

---

誠如本函件早前所述及於浩德函件所載述，保險業監管局要求先施人壽保險及先施保險置業就先施人壽保險及先施保險置業之休業流程提交行動計劃，以確保彼等之保單項下之所有責任得到履行及確保先施人壽保險及先施保險置業之保單持有人之利益得到充分保障。於最後可行日期，有關行動計劃已獲保險業監管局批准，而先施保險置業及先施人壽保險亦已相應執行有關行動計劃。於二零二一年四月十六日，保險業監管局亦已通知要約人、美林控股、林博士及蘇女士，保險業監管局對要約人、美林控股、林博士及蘇女士成為先施人壽保險及先施保險置業之控權人(定義見保險業條例第13B(1)條)並無異議(「**保險業監管局無異議通知**」)，要約人已向保險業監管局承諾其將行使其對先施人壽保險及先施保險置業之控制權以促使先施人壽保險及先施保險置業將遵守有關行動計劃。保險業監管局無異議通知將於二零二一年四月十六日起計六個月內生效，而倘要約人、美林控股、林博士及蘇女士未有於上述期間成為保險業條例第13B(1)條定義下之控權人，則保險業監管局無異議通知將會失效。有關保險業監管局無異議通知之進一步詳情，請參閱董事會函件「先施保險置業及先施人壽保險」一段。

經與 貴集團管理層確認，於最後可行日期， 貴集團概無與任何外部各方就出售其保險業務進行磋商。於並無重啟 貴集團保險業務之任何計劃或表明意圖之情況下，吾等無法就 貴集團保險業務之未來前景或保險牌照賦予之任何未來潛在價值發表意見。

### (c) 維持 貴公司的上市地位

誠如要約文件所載，要約人有意於要約結束後維持 貴公司於聯交所之上市地位。偉祿董事及偉祿提名委任為董事會成員之新董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份存有充足公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約結束時，公眾持有之股份低於 貴公司適用之最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信(i)股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復至規定水平為止。

## 越秀融資函件

### 3. 最終要約價

#### (a) 股份之過往價格表現

下表列示自二零一九年五月三日開始之期間(即最後交易日前一年,直至及包括最後可行日期)(「回顧期間」)之每日股份收市價:



資料來源: 聯交所網站

於回顧期間,於聯交所所報之股份最高及最低收市價分別為於二零二一年四月二十九日之0.54港元及於二零一九年十二月十二日之0.19港元。於回顧期間內之股份平均收市價約為0.29港元。

除下列股份收市價外:(i)於二零二零年十二月二日(即最後交易日後)之0.40港元;(ii)由二零二一年四月二十九日及直至最後可行日期之介乎於0.405港元至0.54港元之範圍內,每股股份之最終要約價為0.3935港元,高於回顧期間內所有交易日之股份收市價。其較回顧期間之平均股份收市價約0.29港元溢價約35.7%。

由回顧期間開始至二零一九年十二月二十七日之股份於收市價介乎0.19港元至0.27港元之範圍內交易,與同期恒生指數跌勢大致相符。股份收市價於二零二零年年初為0.208港元呈上升趨勢直至於最後交易日股份收市價為0.35港元。股份收市價由二零二零年十月十六日之0.315港元下跌至二零二零年十月十九日之0.26港元。根據可得之公開資料及吾等對 貴集團管理層之查詢,吾等並不知悉該價格下跌之任何原因。

---

## 越秀融資函件

---

貴公司於二零二零年十月二十九日刊發其二零二零年上半年之中期業績公佈及有關作出要約之內幕消息之公佈，據此Win Dynamic(貴公司之控股股東，於已發行股份中擁有約50.42%權益)以貴公司為受益人無償訂立該契據。於刊發日期為二零二零年十月二十九日之公佈後，股份收市價由二零二零年十月二十九日至及包括二零二一年二月三日介乎於0.32港元至0.4港元。於刊發二零二一年二月四日公佈後，據此董事會收到WD信函，直至二零二一年四月二十八日，股份收市價普遍呈下跌趨勢。隨後於二零二一年四月二十八日由要約人刊發之公佈，其中指出所有先決條件已獲達成或豁免(視情況而定)，股份收市價於二零二一年四月二十九日飆升至0.54港元，並於二零二一年四月二十九日及直至最後可行日期介乎於0.405港元至0.54港元之範圍內。

每股股份最終要約價0.3935港元較最後可行日期之股份收市價折讓約11.6%。概無任何保證股份收市價於要約結束後將維持於目前水平或繼續上升。

### **(b) 最終要約價比較**

最終要約價每股股份0.3935港元較：

- (i) 初步要約價每股股份0.3806港元增加約3.39%;
- (ii) 於二零二零年五月十八日(即刊發聯合公佈後首個交易日)在聯交所所報每股股份收市價0.375港元溢價約4.93%;
- (iii) 於最後交易日在聯交所所報每股股份收市價0.35港元溢價約12.43%;
- (iv) 直至最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.316港元溢價約24.53%;
- (v) 直至最後交易日(包括該日)前最後連續10個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.307港元溢價約28.18%;

---

## 越秀融資函件

---

- (vi) 直至最後交易日(包括該日)前最後連續30個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價約0.275港元溢價約43.09%；
- (vii) 經審核二零二零年二月資產淨值每股股份約0.135港元(按摘錄自二零二零年年報之經審核二零二零年二月資產淨值約142.6百萬港元及1,053,519,360股股份(即於二零二零年二月二十九日除先施公司持有之股份外之當時已發行股份數目)計算)溢價約191.48%；
- (viii) 股東應佔未經審核資產淨值每股股份約0.056港元(按摘錄自二零二零年中報於二零二零年八月三十一日股東應佔未經審核資產淨值約59.3百萬港元及1,053,519,360股股份(即於二零二零年八月三十一日除先施公司持有之股份外之當時已發行股份數目)計算)溢價約602.68%；及
- (ix) 於最後可行日期在聯交所所報每股股份收市價約0.445港元折讓約11.6%。

總括而言，除於二零二一年四月二十九日及直至最後可行日期之期間外，每股股份最終要約價0.3935港元一般較於上述不同日期或期間之股份收市價或平均收市價有所溢價。

最終要約價亦較於二零二零年二月二十九日及二零二零年八月三十一日股東應佔每股股份綜合資產淨值分別約0.135港元及0.056港元(按1,053,519,360股股份(即於二零二零年二月二十九日及二零二零年八月三十一日除先施公司持有之股份外之當時已發行股份數目)計算)溢價約191.48%及602.68%。

### **(c) 交易流動性**

以下載列於回顧期間股份每月總交易量及相關每月總交易量佔已發行股份總數及公眾持股數目之百分比：

## 越 秀 融 資 函 件

	交易日數	股份每月 總交易量	股份每月 總交易量 佔已發行 股份總數 之百分比 <sup>1</sup>	股份每月 總交易量 佔公眾 持股數目 之百分比 <sup>2</sup>
<b>二零一九年</b>				
五月	20	5,459,880	0.59%	1.43%
六月	18	3,213,600	0.35%	0.84%
七月	22	51,270,840	3.90%	13.41%
八月	22	33,440,705	2.55%	8.75%
九月	21	1,549,400	0.12%	0.41%
十月	21	281,000	0.02%	0.07%
十一月	21	301,000	0.02%	0.08%
十二月	20	2,258,000	0.17%	0.59%
<b>二零二零年</b>				
一月	20	9,999,600	0.76%	2.62%
二月	20	13,235,872	1.01%	3.46%
三月	22	12,443,000	0.95%	3.25%
四月	19	15,517,600	1.18%	4.06%
五月	11	92,459,200	7.04%	24.19%
六月	21	41,921,040	3.19%	10.97%
七月	22	17,908,450	1.36%	4.68%
八月	21	14,243,000	1.08%	3.73%
九月	22	5,121,800	0.39%	1.34%
十月	18	46,575,000	3.54%	12.18%
十一月	21	6,615,104	0.50%	1.73%
十二月	22	13,192,400	1.00%	3.45%
<b>二零二一年</b>				
一月	20	6,551,000	0.50%	1.71%
二月	17	9,633,000	0.73%	2.52%
三月	23	2,478,000	0.19%	0.65%
四月	19	125,034,048	9.52%	32.71%
五月 (直至及包括 最後可行日期)	11	66,023,1430	5.02%	17.27%
於回顧期間內之平均 每日交易量		1,207,947	0.09%	0.32%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 按相關月末之已發行股份總數計算。
2. 公眾持股總數按於最後可行日期之已發行股份總數減要約人及董事分別所持之922,968,476股股份及8,703,728股股份計算得出。

---

## 越秀融資函件

---

如上表所說明，於回顧期間股份流動性普遍較低。股份每月總交易量佔已發行股份總數介乎約0.02%至1.57%及佔公眾所持已發行股份總數介乎約0.07%至5.39%（不包括於二零一九年七月至八月、於二零二零年五月至六月、於二零二零年十月、二零二一年四月及二零二一年五月之異常高交易量，該等交易量似乎分別與二零一九年公開發售及強制無條件現金要約、二零二零年五月有關要約之聯合公佈、二零二零年十月有關要約更新資料之公佈及二零二一年四月二十八日有關達成或豁免（視情況而定）先決條件之要約人公佈有關）。於回顧期間內之股份平均每日交易量為約1,207,947股股份，佔已發行股份總數約0.09%及佔公眾所持已發行股份總數約0.32%。

鑒於相對較低之股份流動性，獨立股東務請注意，倘彼等有意於短時間內於市場出售大量股份，任何大量出售均有可能對股份市價造成下行壓力。於要約期後，聯合公佈後較高水平之交易量可能無法維持，因此，要約為獨立股東提供機會可按最終要約價出售彼等之全部股權。倘獨立股東擬出售其股份而無法以高於最終要約價之價格於市場出售其股份，則彼等應接納要約。

### **(d) 市場可資比較公司**

誠如二零二零年年報「五年財務摘要」所載，貴集團自截至二零一六年二月二十九日止財政年度起一直處於虧損狀態。概無近期盈利記錄可評估其收益歷史。於評估最終要約價是否公平合理時，吾等已透過將按最終要約價為基準之貴公司隱含市賬率（「市賬率」）與可資比較公司之市賬率作出比較而進行分析。

吾等已按下列標準識別出三間可資比較公司：(i) 彼等為於聯交所主板上市之公司；(ii) 彼等主要從事於經營百貨商店，而彼等之總收益逾50%均產生自該等業務；(iii) 彼等於香港經營百貨商店及賺取收益；及(iv) 彼等以自有品牌經營百貨商店。以下詳盡列載根據上述標準之可資比較公司之列表，儘管可資比較公司之樣本規模相對而言較小，但吾等認為其已足夠讓吾等就最終要約價是否公平合理作出意見，因可資比較公司之甄選標準為具體，從而讓貴公司與該等可資比較公司之市賬率可進行有意義之直接比較。

## 越 秀 融 資 函 件

按上述標準甄選之可資比較公司詳情概述如下：

可資比較公司 (股份代號)	百貨公司之 品牌名稱	百貨公司 營運地點	最近整個 財政年度 之收益 (百萬港元)	最近整個 財政年度 該公司股東 應佔溢利/ (虧損)淨額 (百萬港元)	最後 可行日期之 市場總值 <sup>1</sup> (百萬港元)	最後可行 日期之股價 (港元)	股東應佔每股 資產淨值 <sup>2</sup> (港元)	市賬率 <sup>3</sup> (倍數)
利福國際集團 有限公司 (1212.HK)	崇光	香港	1,993	139	9,357	6.23	2.56	2.43
永安國際 有限公司 (「永安」) (289.HK)	永安	香港	1,188	(456)	5,136	17.60	65.62	0.27
恒基兆業發展 有限公司 (97.HK)	千色 Citistore/ UNY HK	香港	1,829	127	1,249	0.41	0.44	0.93
							平均值	1.21
							最高	2.43
							最低	0.27
貴公司 (最終要約價 所隱含)	先施	香港	263	(147)	585	0.3935 <sup>4</sup>	0.056 <sup>5</sup>	7.03 <sup>6</sup>

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 貴公司及可資比較公司之市場總值按於最後可行日期之股份收市價及已發行股份數目計算。
2. 可資比較公司之股東應佔每股資產淨值按 (i) 可資比較公司於最後可行日期各自之最近財務報告所載股東應佔資產淨值；及 (ii) 可資比較公司於各年度期間末之已發行股份數目計算。
3. 可資比較公司之市賬率按 (i) 可資比較公司各自之股東應佔每股資產淨值；及 (ii) 可資比較公司於最後可行日期各自之股份收市價計算。

---

## 越秀融資函件

---

4. 每股股份最終要約價0.3935港元用於釐定其市賬率。
5. 於二零二零年八月三十一日之股東應佔每股股份綜合資產淨值約為0.056港元(按1,053,519,360股股份計算，即於二零二零年八月三十一日除先施公司所持股份外之當時已發行股份數目)。
6. 貴公司按最終要約價及股東於二零二零年八月三十一日應佔之每股股份綜合資產淨值約0.056港元計算之隱含市賬率為7.03倍。

誠如上表所載，可資比較公司之市賬率介乎約0.27至2.43倍，平均約為1.21倍。貴公司之隱含市賬率基於二零二零年八月三十一日之最終要約價及股東應佔貴集團綜合資產淨值為約7.03倍。相比貴集團近年持續錄得虧損，所有三間可資比較公司均錄得明顯較高收入，其中兩間於其各自最近完整財政年度實現收益。儘管永安於近期財政年度錄得股東應佔虧損，惟吾等注意到其於先前財政年度錄得收益。貴公司之隱含市賬率為7.03倍，為遠超可資比較公司之最高市賬率及平均市賬率。

謹供獨立股東參照，倘該契據條款獲遵守，則貴公司將收到來自Win Dynamic以送贈方式作出之款項約260.4百萬港元，此舉將大幅增加貴集團之要約後淨資產狀況及流動性。就吾等之分析而言，吾等並無計及收取上述市賬率比較分析中之有關金額。在假設情況下，貴公司將可成功悉數收回該契據項下之金額，而貴公司之相應市賬率將約為1.30倍，高於上述可資比較公司分析之平均數約1.21倍。

#### IV. 推薦建議

鑒於上述主要因素、原因及分析，特別是：

1. 貴集團自截至二零一四年二月二十八日止財政年度起已連續多個財政年度錄得虧損，於截至二零二零年二月二十九日止年度錄得經審核股東應佔虧損淨值約147.4百萬港元及於截至二零二零年八月三十一日止六個月錄得未經審核股東應佔虧損淨值約71.9百萬港元；

---

## 越秀融資函件

---

2. 百貨業務所貢獻收入分別佔 貴集團於截至二零二零年二月二十九日止三個財政年度及截至二零二零年八月三十一日止六個月之總收入約99.4%、99.7%、99.9%及99.4%。要約人已表明其有意繼續經營 貴集團之現有主要業務，且目前並無計劃向 貴集團注入任何資產或業務，亦無就此進行商討或磋商。除非獲要約人另行告知有關 貴集團業務出現重大變化之任何計劃，否則吾等將假設 貴集團之百貨業務將繼續作為 貴集團之核心業務及主要收入來源，而其現正面臨本函件上文「1.有關 貴集團之資料及前景 — (c) 貴集團之前景」一節所述充滿挑戰之商業環境及前景；
3. 最終要約價每股股份0.3935港元較(i)於最後交易日之價格溢價約12.43%；(ii)股東於二零二零年二月二十九日及二零二零年八月三十一日應佔之每股股份綜合資產淨值分別溢價約191.48%及602.68%；及(iii)高於股份於回顧期間內大部份交易日之平均收市價；
4. 概不保證股份之股價於要約期後將保持與最終要約價相近水平；
5. 股份之流通量於回顧期間普遍較低，因此，擁有大量股份之獨立股東倘決定於市場出售其股權時，未必能按高於或接近最終要約價之價格變現其於股份之投資；及
6. 貴公司按最終要約價計算之隱含市賬率遠超可資比較公司之最高市賬率及平均市賬率，

吾等認為要約之條款屬公平合理，因此吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納要約。

然而，務請注意，股份最近曾按最終要約價或偶爾高於最終要約價進行交易。因此，獨立股東務請審慎監察股份於要約期或要約期結束前之市價及流通量，而於考慮到其自身情況後，倘於出售股份後所獲之所得款項淨額(扣除一切交易成本後)高於根據要約將收取之所得款項淨額，獨立股東應考慮於公開市場出售其股份。

---

## 越秀融資函件

---

獨立股東倘認為 貴集團未來由要約人控制下之長期前景吸引以及 貴集團之財務狀況將因該契據獲履行(倘成功執行)或要約人於要約完成後可能引入之任何業務重啟(包括可能透過業務重啟或出售 貴集團保險業務產生之任何價值)、多元化或新業務方向而錄得相應改善,則可考慮保留其部分或所有股份。

獨立股東應注意, 貴公司已宣佈其將於二零二一年五月二十八日舉行董事會會議,以考慮並批准(其中包括) 貴公司及其附屬公司截至二零二一年二月二十八日止年度之年度業績及其發佈。根據此預定之公佈,吾等應向獨立董事委員會確認吾等之推薦建議或向獨立董事委員會就有關任何變動作出更新。吾等知悉 貴公司將在有需要時於二零二一年六月三日最後截止日期或之前作出適當之更新公佈。

此致

先施有限公司獨立董事委員會 台照

為及代表  
越秀融資有限公司

林懷漢  
負責人員  
謹啟

薛家鍵  
負責人員  
謹啟

二零二一年五月二十日

林懷漢先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士,為越秀融資有限公司進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼於企業融資界積逾30年經驗。

薛家鍵先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士,為越秀融資有限公司進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼於企業融資界積逾16年經驗。

## 1. 本集團的財務概要

以下為本集團截至二零一八年及二零一九年二月二十八日以及二零二零年二月二十九日止三個年度各年的財務資料概要(摘錄自本公司年報)以及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止六個月的財務資料概要(摘錄自本公司截至二零二零年八月三十一日止六個月的中期報告)。本集團截至二零一八年及二零一九年二月二十八日以及二零二零年二月二十九日止各年度的綜合財務報表由安永會計師事務所進行審核。中期報告未經審核。誠如二零二零年年報所載之獨立核數師報告所述,截至二零二零年二月二十九日止年度,安永會計師事務所表明(其中包括)存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮之重大不確定因素。下文載列有關摘錄:

「我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2.1,該附註顯示貴集團於截至二零二零年二月二十九日止年度錄得年內綜合虧損淨額149,253,000港元,而貴集團的流動負債淨額為111,951,000港元。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載的其他事項均顯示存在重大不確定性,從而可能導致貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們的意見並無就此事項而作出修訂。」

除上述者外,概無就截至二零一八年及二零一九年二月二十八日以及二零二零年二月二十九日止各年度之核數師報告所載之持續經營發表任何其他修改意見、強調事項或重大不確定因素。

截至二零一八年及二零一九年二月二十八日以及二零二零年二月二十九日止各年度和截至二零二零年八月三十一日止六個月,概無已宣派或已派付股息。截至二零二零年二月二十九日止年度,由於本集團認為重估模式能為使用者提供更多相關財務報表資料,故本集團已重新評估其對物業、廠房及設備之會計處理,並選擇更改會計法以及就分類為物業、廠房及設備之租賃土地及自有樓宇應用重估模式。因此,截至二零二零年二月二十九日止年度,透過其他全面收益確認租賃土地及自有樓宇之重估盈餘約為136,200,000港元(二零一九年:無)。截至二零二零年八月三十一日止六個月,本集團錄得租賃土地及自有樓宇之重估虧絀約12,800,000港元。除上述者外,本集團於截至二零一八年及二零一九年二月二十八日以及二零二零年二月二十九日止各年度概無任何重大收入或支出項目。

	截至 二零一八年 二月二十八日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一九年 二月二十八日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二零年 二月二十九日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一九年 八月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核) (經重列)	截至 二零二零年 八月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	<u>355,865</u>	<u>311,865</u>	<u>263,312</u>	<u>138,100</u>	<u>81,756</u>
除稅前虧損	(92,862)	(134,727)	(149,240)	(83,192)	(72,298)
所得稅抵免／(開支)	(18)	(16)	(13)	1	—
本年度／期間虧損	<u>(92,880)</u>	<u>(134,743)</u>	<u>(149,253)</u>	<u>(83,191)</u>	<u>(72,298)</u>
以下應佔：					
本公司股權持有人	(90,497)	(132,068)	(147,364)	(81,948)	(71,885)
非控股權益	(2,383)	(2,675)	(1,889)	(1,243)	(413)
	<u>(92,880)</u>	<u>(134,743)</u>	<u>(149,253)</u>	<u>(83,191)</u>	<u>(72,298)</u>
本公司股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	<u>(0.22) 港元</u>	<u>(0.20) 港元</u>	<u>(0.17) 港元</u>	<u>(0.11) 港元</u>	<u>(0.07) 港元</u>
本年度／期間全面 收益／(虧損)總額	<u>(74,621)</u>	<u>(149,725)</u>	<u>19,784</u>	<u>88,497</u>	<u>(84,026)</u>
以下應佔：					
本公司股權持有人	(71,463)	(147,337)	21,329	89,079	(83,329)
非控股權益	(3,158)	(2,388)	(1,545)	(582)	(697)
	<u>(74,621)</u>	<u>(149,725)</u>	<u>19,784</u>	<u>88,497</u>	<u>(84,026)</u>

## 2. 本集團截至二零二零年二月二十九日止年度的經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零二零年二月二十九日止年度的經審核綜合財務報表，載於二零二零年六月十六日刊登的二零二零年年報([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0616/2020061600472\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0616/2020061600472_c.pdf))。二零二零年年報刊登於本公司網站(<http://www.sincere.com.hk>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

(a) 截至二零二零年二月二十九日止年度綜合收益表及綜合全面收益表

請參閱二零二零年年報第50至51頁。

(b) 於二零二零年二月二十九日之綜合財務狀況表

請參閱二零二零年年報第52至53頁。

(c) 截至二零二零年二月二十九日止年度綜合權益變動表

請參閱二零二零年年報第55頁。

(d) 截至二零二零年二月二十九日止年度綜合現金流量表

請參閱二零二零年年報第56至57頁。

(e) 截至二零二零年二月二十九日止年度財務報表附註

請參閱二零二零年年報第58至149頁。

## 3. 債務

於二零二一年三月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)，本集團擁有未償還銀行貸款約166,500,000港元、其他貸款約153,300,000港元及租賃負債約98,100,000港元。

本集團全部銀行貸款均有抵押。於二零二一年三月三十一日，賬面總值約為172,000,000港元的若干租賃土地及樓宇、總市值約為5,200,000港元的若干有價證券、約為1,900,000港元的若干銀行結餘及約為101,900,000港元的定期存款乃抵押予銀行以取得授予本集團之銀行貸款及銀行融資。

誠如本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月三十一日之公佈所披露，本公司與貸款人於二零二一年二月十八日訂立該融資。作為該融資的條件之一，本公司已以貸款人為受益人簽立債務證券以抵押本集團獲授之該等其他貸款及貸款融資，其(i)以本公司固定物業及資產作第一固定抵押；及(ii)以本公司承擔之所有其他物業資產及權利作第一浮動抵押。據此，於二零二一年三月三十一日，於約153,300,000港元之其他貸款中，其中約150,000,000港元為有抵押及其中3,300,000港元為無抵押。

於二零二一年三月三十一日，本集團擁有有關不可撤銷信用狀14,300,000港元尚未償還負債及代替物業租金按金之銀行擔保19,700,000港元尚未解除。

除上文所述者外且不計及公司間負債及一般應付貿易賬款，於二零二一年三月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團概無任何按揭、抵押、債務、已發行及尚未償還或同意將發行的證券、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 重大變動

董事確認，於最後可行日期，除下文所披露者外，自二零二零年二月二十九日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)直至最後可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景概無重大變動：

- a. 誠如本公司截至二零二零年八月三十一日止六個月(「二零二零年上半年」)之中期報告(「二零二零年中期報告」)所披露，正如其他於香港從事零售業務之公司，本集團之百貨業務(「百貨業務」)自二零二零年年初起受到COVID-19疫情的嚴重影響。市民外出消費的意欲下降，導致二零二零年上半年店鋪的人流減少，百貨業務錄得收益約81,300,000港元，較截至二零一九年八月三十一日止六個月(「二零一九年上半年」)下跌約40%。我們給予更大折扣並延長減價期限，導致二零二零年上半年百貨業務的毛利進一步下降。本集團已採取積極措施減少營運支出，連同業主給予的額外租金寬減及收取之政府補助，百貨業務之分類虧損已由二零一九年上半年的約54,100,000港元減少至二零二零年上半年的約45,200,000港元；

- b. 此外，誠如二零二零年中期報告所披露，本集團之資本與負債比率由二零二零年二月二十九日的約112%升至二零二零年八月三十一日的約429%，主要由於附息銀行借貸及其他貸款有所增加。於二零二零年四月三日，本公司自偉祿融資服務獲得無抵押貸款，本金額為80,000,000港元。於二零二零年五月二十六日，本公司進一步自偉祿融資服務獲得最高70,000,000港元之非循環貸款融資以為營運資金需要撥資，惟尚未動用有關融資款項。於二零二一年二月，面對偉祿融資服務要求於7天內償還全部貸款融資80,000,000港元，本公司與貸款人於二零二一年二月十八日訂立該融資，以達致向偉祿融資服務償還80,000,000港元之貸款融資以及撥付本集團之營運資金的需求（有關詳情披露於本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月三十一日之公佈）；
- c. 另外，誠如二零二零年中期報告所披露，就本集團業務前景而言，隨著COVID-19的確診個案維持在相對的低水平，加上政府放寬先前頒佈的社交距離措施，本公司百貨店的人流已逐漸回復正常。儘管如此，鑒於COVID-19疫情尚未結束，加上COVID-19變種病毒的風險逼近，經營環境仍充滿挑戰及未知數。就此而言，預期本集團的業務恢復仍面臨短期不明朗因素，例如政府是否提供進一步企業紓困措施，疫情的發展以及要約人將予提供的財務支援；
- d. 誠如本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈所披露，考慮到本集團之營運及財務狀況以及為減輕本集團之流動資金壓力，Win Dynamic以本公司為受益人無償簽立該契據，向本公司送贈於其接納要約後，Win Dynamic有權向偉祿收取之銷售所得款項淨額，有關款項預期約達260,442,992港元（經扣除Win Dynamic之從價印花稅）。隨後，誠如本公司日期為二零二一年二月四日之公佈所披露，董事會收到Win Dynamic日期為二零二一年二月三日之信函，當中陳述Win Dynamic宣佈該契據屬無效且即時取消，原因是該契據是由Win Dynamic在受到不當影響及威迫並且在概無獲給予獨立法律代表或適當意見之情況下簽立。而根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第265D條，該契據屬於一項遜值交易。誠如本公司日期為二零二一年二月四日之公佈所述，董事會（除馬景煊先生及陳文衛先生（彼等亦擁有Win Dynamic及為Win Dynamic之董事）外）概不承認該契據屬無效或已被取消；及獨立董事委員會隨後就宣稱取消尋求獨立法律意見；

- e. 同時，本公司於二零二一年四月十六日公佈，貸款人決定不會根據該融資之擔保文件所規定就本公司之表決控制權變動授出書面同意。據悉，倘本公司之表決控制權發生變動而並無取得貸款人之所述同意，則將構成該融資之擔保文件項下之違約事項。亦誠如本公司於二零二一年五月四日所公佈，於二零二一年五月三日，本公司已獲貸款人之法律顧問發出之函件告知，(其中包括)貸款人要求先施(作為借款人)於二零二一年五月六日下午五時正前償還該融資，包括尚未償還本金額150,000,000港元，以及直至二零二一年五月五日止期間尚未償還本金額產生之利息1,117,808港元，合共151,117,808港元。本公司無法按期償還，並因此觸發該融資之擔保文件條款項下之違約事項；及
- f. 誠如要約人日期為二零二一年五月五日、二零二一年五月六日、二零二一年五月九日、二零二一年五月十日及二零二一年五月十二日之公佈所述，(其中包括)要約人其後向本公司建議按與該融資下提供之抵押品大致相同之抵押品條款直接向本公司提供一項貸款融資，以向貸款人償還全部未償還貸款及其產生之利息。本集團於二零二一年五月十二日提取該筆貸款融資，並已償還該融資下全部未償還貸款及其產生之利息。鑒於要約人承諾在不遲於要約結束及委任新董事加入董事會(佔董事會成員之大多數)時，為本公司提供必要財務支援，董事會認為，要約人提供的財務支援將有助本公司恢復財務穩定。

## 1. 責任聲明

董事對本回應文件所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本回應文件所表達之意見乃經審慎周詳之考慮後方才作出，而本回應文件並無遺漏其他事實致使本回應文件所載任何聲明產生誤導。

本回應文件所載與要約、要約人及其一致行動人士有關之資料摘錄自或建基於要約文件。董事就有關資料所承擔之唯一責任為確保有關資料之摘錄及／或其轉載或呈報之準確性及公平性。

## 2. 股本

於最後可行日期，已發行股份為1,313,962,560股。自二零二一年二月二十八日起概無發行任何股份。

於最後可行日期，本公司並無可賦予其持有人認購、轉換為或交換為股份之其他尚未行使認股權證、衍生工具、購股權或其他證券。且本公司並未就發行任何股份或可賦予其持有人認購、轉換為或交換為股份之任何認股權證、衍生工具、購股權或其他證券而訂立任何協議。

所有已發行股份於各方面(包括股息、投票及資本退還之權利)享有同等地位。

## 3. 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債務證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於股份、相關股份及債券中須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須另行通知本公司及聯交所，又或根據收購守則須予披露之權益及認購股份或其任何聯營公司(就證券及期貨條例第XV部之含義)股份之任何權利的詳情以及行使任何該等權利的詳情如下：

## 於股份之好倉

## (a) 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	公司權益	權益總額	約佔已發行 股份百分比
馬景榮先生	實益擁有人	1,240,928	無	1,240,928	0.09
羅啟堅先生	實益擁有人	1,200	無	1,200	0.00

## (b) 聯營公司

於最後可行日期，馬景煊先生、馬景榮先生及羅啟堅先生分別持有先施人壽保險普通股1,028股、1,225股及216股。此外，馬景煊先生及馬景榮先生分別持有先施人壽保險發起人股份500股及834股。

於最後可行日期，馬景煊先生、馬景榮先生及羅啟堅先生分別持有先施保險置業普通股2,538股、26股及1,019股。

於最後可行日期，馬景煊先生及馬景榮先生分別持有先施化粧品普通股10股。

除上文所述者外，若干董事代本公司（僅為符合公司股東之最低要求）持有若干附屬公司之非實益個人股權。

除上述所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其聯營公司（就證券及期貨條例第XV部之含義）之股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所，又或根據收購守則須予披露之任何權益或淡倉。

### 主要股東於股份、相關股份及債務證券之權益及淡倉

於最後可行日期，所有人士（非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之權益登記冊之權益如下：

#### 於股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目 及購股權	約佔已發行 股份百分比
林博士	受控法團權益	公司	922,968,476 (附註1)	70.24
美林控股	受控法團權益	公司	922,968,476 (附註1)	70.24
偉祿	實益擁有人	公司	922,968,476 (附註1)	70.24
蘇女士	配偶權益	家族	922,968,476 (附註1)	70.24
袁立明	實益擁有人	個人	71,569,800	5.45

附註：

- (1) 林博士、美林控股、偉祿及蘇女士之間存在權益重複。

Win Dynamic已提呈由其實益擁有之全部662,525,276股股份以供根據要約接納，及各先施公司已提呈由其實益擁有之全部股份（即由先施人壽保險持有之183,136,032股股份、由先施保險置業持有之75,608,064股股份及由先施化粧品持有之1,699,104股股份）以供根據要約接納。因此：

- 要約人於922,968,476股股份中持有權益，佔本公司已發行股份70.24%；
- 由於美林控股於要約人持有74.62%權益，美林控股被視為於922,968,476股股份中持有權益，佔本公司已發行股份約70.24%；
- 由於林博士於美林控股持有70%權益，林博士被視為於922,968,476股股份中持有權益，佔本公司已發行股份約70.24%；
- 由於蘇女士為林博士之配偶，蘇女士被視為於922,968,476股股份中持有權益，佔本公司已發行股份約70.24%。

除上述所披露者外，於最後可行日期，本公司並未獲任何人士（董事及本公司主要行政人員除外）知會其於本公司股份、相關股份及債務證券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

#### 4. 於要約人證券的權益及交易

於最後可行日期，本公司或任何董事概無於要約人之股本或涉及要約人股本之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

於有關期間，除不可撤銷承諾外，本公司或任何董事概無就其自身的實益持股買賣要約人股本或涉及要約人股本之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

#### 5. 本公司證券的持有及交易

於有關期間，概無董事或根據「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為與要約人一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬要約人聯繫人的任何人士已買賣任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於有關期間及於最後可行日期，除羅啟堅先生提呈2,199,200股股份、馬景煊先生提呈5,120,000股股份、陳文衛先生提呈102,400股股份及Peter Tan先生提呈40,000股股份以接納要約外，概無其他董事買賣任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後可行日期，

- (i) 除(a) 1,240,928股股份由馬景榮先生持有及(b) 1,200股股份由羅啟堅先生持有外，概無董事於任何股份或本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (ii) 本公司附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金（如有）或根據「一致行動」定義第(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類屬本公司聯繫人的人士概無擁有或控制任何股份或由本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (iii) 概無任何股份或由本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由已與本公司達成收購守則規則22註釋8所指類別安排之人士或根據「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人的人士擁有或控制；
- (iv) 任何股份或由本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具概無由與本公司存在關連之基金管理人(獲豁免基金管理人除外)(如有)按自決基準管理；
- (v) 董事擬就其實益擁有的股權接納要約；羅啟堅先生提呈2,199,200股股份、馬景煊先生提呈5,120,000股股份、陳文衛先生提呈102,400股股份、Peter Tan先生提呈40,000股股份及劉偉良先生並無於本公司持有任何實益股權；及
- (vi) 於有關期間本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或本公司所發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 6. 重大合約

除下文所述合約外，本集團任何成員公司於緊接聯合公佈日期前兩年內及直至最後可行日期並無訂立重大合約(即並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 本公司與其中一間先施公司就本公司建議收購先施公司股份所訂立日期均為二零一九年三月二十二日之三份協議，均已被一份日期為二零一九年五月二十八日的終止協議(「終止協議」)終止；
- (ii) 本公司與先施公司就本公司建議向先施公司購回及註銷股份所訂立日期為二零一九年三月二十二日之一份協議，已被終止協議終止；
- (iii) 本公司與Win Dynamic所訂立日期為二零一九年三月二十二日有關本公司一項公開發售(「公開發售」)的包銷協議，經日期為二零一九年五月二十八日的經修訂及重列包銷協議修訂；
- (iv) 本公司與偉祿亞太所訂立日期為二零一九年三月二十二日有關配售若干公開發售項下之發售股份的協議，經日期為二零一九年五月二十八日的補充協議修訂；
- (v) 先施公司之不可撤銷承諾；及
- (vi) 該契據。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無牽涉任何未決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

## 8. 影響董事的安排

於最後可行日期，

- (i) 概無董事已獲或將獲提供任何利益作為離職補償或與要約有關的其他補償；
- (ii) 除該契據外，任何董事與任何其他人士概無訂立視乎或取決於要約的結果或以其他方式與要約有關之協議或安排；及
- (iii) 要約人概無訂立任何重大合約（任何董事於當中擁有重大個人權益者）。

## 9. 董事服務合約

於最後可行日期，(i) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何有效服務合約，而該等合約為(a) (包括持續及固定年期之合約) 於有關期間內訂立或修訂；(b) 通知期為12個月或以上之持續合約；或(c) 除通知期外尚有超過12個月期限之固定年期合約；及(ii) 概無董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司已訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團任何成員公司釐定於一年內予以終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 10. 專家及同意書

以下為於本回應文件內發表意見或建議之專家資格：

名稱	資格
越秀融資	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

越秀融資已就本回應文件之刊發發出同意書，同意以其所載的形式及內容於本回應文件載入其意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 11. 其他事項

- (i) 本公司註冊辦事處及主要營業地點為香港禮頓道77號禮頓中心24樓。
- (ii) 本公司之公司秘書為張雪萍女士。張女士於二零零四年八月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會會員。彼亦為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (iii) 本公司股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iv) 越秀融資註冊辦事處為香港灣仔駱克道188號兆安中心24樓。
- (v) 本回應文件的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 12. 備查文件

以下文件的副本將於本回應文件日期起並在要約仍可供接納期間內，於(i)一般辦公時間內上午九時正至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司香港主要營業地點(地址為香港禮頓道77號禮頓中心24樓)；(ii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(iii)本公司網站(<http://www.sincere.com.hk>)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程細則；
- (ii) 截至二零一九年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止兩個財政年度各年的年報；
- (iii) 董事會函件，其全文載於本回應文件；
- (iv) 獨立董事委員會函件，其全文載於本回應文件；
- (v) 越秀融資函件，其全文載於本回應文件；
- (vi) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (viii) 本回應文件。