

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  
何部份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)

### 有關出售物業之 主要交易

#### 出售事項

於二零二四年四月十二日聯交所交易時段後，賣方(本公司的間接全資附屬公司)、買方及代理訂立臨時協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為210,000,000港元。

完成將於二零二四年七月二十二日或之前落實。

根據臨時協議，賣方可選擇向買方售後租回該物業，租期由完成日期翌日起計為期六個月，月租400,000港元(包括所有差餉、地租及管理費)，惟可在根據賣方與買方於完成後將訂立的租賃協議條款及條件提前終止有關售後租回。

#### 上市規則之涵義

由於經參考上市規則第14.07條就出售事項計算的一個或以上適用百分比率超過25%，惟全部均低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(i)本公司召開股東大會批准出售事項，並無股東需要放棄表決權利；及(ii)有關的股東書面批准須由在批准出售事項的股東大會上持有或合共持有投票權50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予，則出售事項可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。

本公司已根據上市規則第14.44條就臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易獲得偉祿的書面批准，而偉祿為985,471,362股股份（佔本公佈日期本公司全部已發行股本的約75%）的實益擁有人。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於臨時協議、出售事項及據此擬進行交易中擁有重大權益，且倘就訂立臨時協議及出售事項提呈本公司股東大會以供股東批准，亦無須就批准該等決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准訂立臨時協議及出售事項召開股東大會。

一份載有（其中包括）(i)臨時協議、出售事項及據此擬進行交易的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函預期於二零二四年五月六日或之前寄發予股東。

## 出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二四年四月十二日聯交所交易時段後，賣方（本公司的間接全資附屬公司）、買方及代理訂立臨時協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為210,000,000港元。

臨時協議的詳情如下。

## 臨時協議

### 日期

二零二四年四月十二日

### 訂約方

- (i) 緯景有限公司，作為賣方；
- (ii) Honest Standard Limited，作為買方；及
- (iii) 正中物業顧問有限公司，作為代理。

賣方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，主要從事物業持有投資及物業租賃業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)買方主要從事物業持有及投資；(ii)買方由徐啟雄先生全資實益擁有，而徐先生為商人；及(iii)買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

代理為一間於香港註冊成立的有限公司及為香港持牌物業代理。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 該物業

將予出售的該物業包括(i)香港九龍民樂街23號駿昇中心12樓A至H單位(ii)1樓L8號停車位；及(iii)2樓L26號停車位。該物業的總樓面面積合共約為40,280平方英尺。該物業目前由本集團自用作倉庫及停車場。

該物業將按「現況」出售予買方。根據臨時協議並在賣方行使售後租回該物業選擇權的情況下（詳情載於下文），賣方須於完成時將該物業的空置管有權交付買方。

於本公佈日期，一筆尚未償還銀行借貸約80,200,000港元以該物業作抵押。該等銀行借貸連同截至完成日期的應計利息擬將由出售事項的所得款項償還。

## 代價及付款條款

代價210,000,000港元乃賣方與買方經參考由獨立合資格估值師根據市場法編製該物業於二零二四年三月三十一日的估值約177,000,000港元以及香港類似物業的市值後經公平磋商釐定，並會按下列方式支付：

- (i) 買方已於簽署臨時協議時支付首筆按金10,500,000港元；
- (ii) 買方須於簽署正式協議時再支付按金10,500,000港元；及
- (iii) 餘額189,000,000港元（「餘額」）須由買方於完成時支付。

## 正式協議

賣方及買方須於二零二四年四月二十二日或之前簽署正式協議。

## 完成

完成將於二零二四年七月二十二日或之前落實。

## 售後租回

根據臨時協議，賣方可選擇於完成日期前向買方發出書面通知租回該物業，租期由完成日期翌日起計為期六個月。售後租回的月租為400,000港元，已包括所有差餉、地租及管理費。倘賣方行使售後租回選擇權，則賣方與買方須於完成後訂立租賃協議，而賣方（作為租客）須向買方（作為業主）支付按金400,000港元。該筆按金，連同一個月租金及訂立租賃協議的一半印花稅，將會與買方於完成日期應付賣方的餘額互相抵銷。在訂立租賃協議的前提下，賣方有權向買方發出不少於14日的書面通知，提前終止租賃協議。租約屆滿後，賣方須於交還當日按「現狀」將該物業交還買方，而賣方保留其遷出該物業內的裝置及設備的權利。

## 進行出售事項之理由及裨益

本集團之主要業務活動為經營百貨公司、買賣證券以及提供一般保險業務及人壽保險業務。

董事一直在評估香港的房地產市場，並不時審閱該物業的用途。經考慮(i)該物業主要用作本集團存貨的倉庫；(ii)該物業現時的市值；(iii)香港的整體經濟狀況；及(iv)本集團的財務表現後，董事認為，出售事項為本公司以有利價格實現該物業價值的良機，而出售事項所得款項將改善本集團的財務狀況並增加本集團的一般營運資金。本集團有意於完成後購買或租用另一處物業作為倉庫。售後租回安排將讓本集團於完成後在物色到合適的物業前繼續使用該物業作為存貨的倉庫。

因此，董事認為，出售事項的條款及條件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的整體利益。

## 出售事項造成之財務影響及所得款項用途

於二零二三年十二月三十一日，該物業於本公司經審核綜合財務報表的賬面值約為177,000,000港元。按代價210,000,000港元計算，並計及出售事項的相關開支，本集團預期出售事項將錄得收益約30,000,000港元。上述出售收益僅供參考，並須在編製本公司綜合財務報表時確定並經審核，方可落實。

預期出售事項所得款項淨額經扣除稅項及相關開支後，約為207,000,000港元。本公司擬將約87,000,000港元用於償還未償還銀行借貸及其應計利息，其餘所得款項約120,000,000港元將用作本集團的一般營運資金或於找到合適的物業時，用於購買或租用作為倉庫的物業。

## 上市規則之涵義

由於經參考上市規則第14.07條就出售事項計算的一個或以上適用百分比率超過25%，惟全部均低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(i)本公司召開股東大會批准出售事項，並無股東需要放棄表決權利；及(ii)有關的股東書面批准須由在批准出售事項的股東大會上持有或合共持有投票權50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予，則出售事項可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。

本公司已根據上市規則第14.44條就臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易獲得偉祿的書面批准，而偉祿為985,471,362股股份（佔本公佈日期本公司全部已發行股本的約75%）的實益擁有人。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於臨時協議、出售事項及據此擬進行交易中擁有重大權益，且倘就訂立臨時協議及出售事項提呈本公司股東大會以供股東批准，亦無須就批准該等決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准訂立臨時協議及出售事項召開股東大會。

一份載有（其中包括）(i)臨時協議、出售事項及據此擬進行交易的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函預期於二零二四年五月六日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義。

「代理」	指	正中物業顧問有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為香港持牌物業代理
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	先施有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：0244）
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付之總代價210,000,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議條款向買方出售該物業
「正式協議」	指	賣方及買方將訂立的正式協議，內容有關買賣該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「售後租回」	指	賣方根據臨時協議的條款向買方售後租回該物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該物業」	指	香港九龍民樂街23號駿昇中心12樓A至H室、1樓L8號停車位及2樓L26號停車位
「臨時協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二四年四月十二日的臨時買賣合約，內容有關買賣該物業
「買方」	指	Honest Standard Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「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，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：1196），並為於本公佈日期擁有本公司全部已發行股本約75%權益的控股股東
「賣方」	指	緯景有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
先施有限公司  
主席  
林曉輝

香港，二零二四年四月十二日

於本公佈日期，執行董事為林曉輝博士、蘇嬌華女士及禹來博士，非執行董事為戴德豐博士，以及獨立非執行董事為余亮暉先生、鍾振雄先生及林琳先生。