

此乃要件 請即處理

閣下對該等要約、本綜合文件及／或隨附接納表格之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下所有股份，應立即將本綜合文件及隨附的白色股份要約接納表格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。

本綜合文件應與隨附接納表格（其內容構成本綜合文件所載該等要約條款及條件之一部份）一併閱讀。

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綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就本綜合文件及隨附接納表格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。

WIN DYNAMIC LIMITED
(於香港註冊成立的有限公司)

sincere先施
先施有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：0244)

有關由



偉祿美林證券有限公司
Realord Manureen Securities Limited

代表**WIN DYNAMIC LIMITED**
收購先施有限公司所有股份
(**WIN DYNAMIC LIMITED**
及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)
及
註銷先施有限公司
所有未行使購股權
作出的強制性無條件現金要約
的綜合文件

Win Dynamic Limited之財務顧問



晉盛融資有限公司

先施有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。本綜合文件由本公司及要約人聯合刊發。

載有（其中包括）該等要約主要條款的偉祿美林函件載於本綜合文件第8至17頁。

董事會函件載於本綜合文件第18至23頁。

載有獨立董事委員會就該等要約向獨立股東及購股權持有人提供推薦意見的函件載於本綜合文件第24至26頁。

載有有關該等要約的意見及達致有關意見所考慮主要因素之嘉林資本致獨立董事委員會的函件載於本綜合文件第27至40頁。

該等要約的接納及交收程序以及接納期載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。白色股份要約接納表格須送交過戶處（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）及黃色購股權要約接納表格須送達本公司（地址為香港禮頓道77號禮頓中心24樓），惟無論如何不得遲於二零一九年八月二十六日（星期一）下午四時正（香港時間），或要約人根據收購守則之規定可能釐定及公佈之較後時間及／或日期。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附接納表格送交香港以外任何司法權區的人士（包括但不限於託管人、代名人及信託人）於採取任何行動前，應細閱本綜合文件「重要通知」一節所載有關此方面的詳情。有意接納股份要約的各海外股東有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區的法例，包括但不限於取得所需任何政府、外匯管制或其他同意，以及辦理其他必要手續或法律規定，並支付有關海外股東就接納股份要約於有關司法權區應付的任何發行、轉讓款項或其他稅項。各海外股東於決定是否接納股份要約時，務請尋求專業意見。

本綜合文件將於要約可供接納之期間內，在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.sincere.com.hk>內刊載。

二零一九年八月五日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通知	iv
釋義	1
偉祿美林函件	8
董事會函件	18
獨立董事委員會函件	24
嘉林資本函件	27
附錄一 — 該等要約的其他條款及接納程序	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 根據收購守則附表I作出的一般資料	III-1
附錄四 — 根據收購守則附表II作出的一般資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
隨附文件	
— 白色股份要約接納表格	
— 黃色購股權要約接納表格	

預期時間表

以下預期時間表僅屬指示性質，可作出改動。時間表如有任何改動，要約人及本公司將於適當時候作出聯合公佈。除另有指明外，本綜合文件及接納表格所載所有時間及日期均指香港時間及日期。

二零一九年

本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期及

要約可供接納 (附註1) 八月五日 (星期一)

接納該等要約之最後時間及日期 (附註2、4、5及6) 八月二十六日 (星期一)
下午四時正前

截止日期 (附註2及6) 八月二十六日 (星期一)

於聯交所網站刊發該等要約結果 (或其延長或修訂 (如有))

之公佈 (附註2) 八月二十六日 (星期一)
下午七時正前

就根據該等要約接獲之有效接納寄發匯款之最後日期

(附註3及6) 九月四日 (星期三)

附註：

1. 該等要約於各方面均為無條件，於本綜合文件寄發日期作出，於該日期起直至截止日期期間可供接納。
2. 除非要約人根據收購守則修訂或延長該等要約，否則接納該等要約之最後時間為截止日期 (即本綜合文件日期起計21日) 下午四時正。根據收購守則，本公司將與要約人共同於截止日期下午七時正前於聯交所網站刊發公佈，載列該等要約之結果及該等要約有否被修訂或延長。倘要約人決定延長該等要約，則該公佈將列明該等要約之下一個截止日期或該等要約將可供接納直至進一步通知為止。於後一種情況下，該等要約截止前，須向尚未接納該等要約之獨立股東及購股權持有人發出最少14日書面通知。
3. 就根據該等要約所交回要約股份或購股權應付現金代價 (在扣除接納股份要約之賣方從價印花稅後) 之匯款，將以平郵方式盡快寄發予相關獨立股東或購股權持有人，惟於任何情況下均須於過戶處 (倘為股份要約) 或本公司 (倘為購股權要約) 就有關接納接獲正式填妥及有效之接納表格及相關所有權文件使有關接納屬完整及有效當日起計七(7)個營業日內寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。
4. 除本綜合文件附錄一「5. 撤回權利」一段所載情況外，該等要約一經接納後不可撤銷及不能撤回。

預期時間表

5. 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有要約股份或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份的要約股份實益擁有人，應留意促使向中央結算系統發出指示的時間規定。有關此方面的進一步詳情載於本綜合文件附錄一。
6. 倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號：
 - (a) 於接納該等要約之最後日期本地時間中午十二時正前在香港生效，但於中午十二時正後取消，則接納該等要約之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；或
 - (b) 於接納該等要約之最後日期本地時間中午十二時正至下午四時正期間在香港生效，則接納該等要約之最後時間將順延至下一個於上午九時正至下午四時正期間再無懸掛任何該等警告信號之營業日下午四時正或執行人員根據收購守則可能批准之有關其他日期。

致海外股東的通知

本綜合文件未曾亦將不會根據香港以外任何司法權區的任何法律或規則存檔。向海外股東提出及實施股份要約可能受該等海外股東所在相關海外司法權區之法例約束。有關海外股東應了解並遵守所在司法權區之任何適用規定及限制。有意接納股份要約的海外股東應自行確保就此全面遵守相關司法權區之適用法例及法規(包括取得所需任何政府或其他同意或遵守其他必要手續及支付有關海外股東於有關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項)。有關進一步詳情，請參閱本綜合文件附錄一「7.海外股東」一節。

有關前瞻性陳述的警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述包括使用「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或具有類似涵義的字眼，牽涉到風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。本綜合文件所載前瞻性陳述僅於最後可行日期作出。除根據適用法律或法規(包括但不限於上市規則及／或收購守則)所規定者外，要約人及本公司概不承擔更正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見之任何責任。

釋 義

於本綜合文件內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「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	聯交所開門處理業務之任何日子
「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統，為香港交易及結算所有限公司市場系統內使用的證券交收系統
「截止日期」	指	二零一九年八月二十六日（星期一）（即該等要約的截止日期）
「本公司」	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）
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則所聯合刊發有關該等要約的本綜合要約及回應文件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「薈盛融資」	指	薈盛融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即就該等要約而言為要約人的財務顧問
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	以任何性質之任何財產、資產或權利而設立之任何按揭、押記、質押、留置權（藉法規或實施法律而產生者除外）、其他產權負擔、優先權或擔保權益或其他第三方權利，包括就上述任何一項之任何協議

釋 義

「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表
「接納表格」	指	白色股份要約接納表格及／或黃色購股權要約接納表格(視乎文義而定)
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，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，為本公司委聘並經獨立董事委員會批准之獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會提供意見
「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(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該等要約的意見
「獨立股東」	指	除要約人、其最終實益擁有人及任何彼等的一致行動人士以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與之概無關連的第三方
「聯合公佈」	指	要約人與本公司於二零一九年三月二十二日就(其中包括)該等要約聯合刊發的公佈
「最後交易日」	指	二零一九年三月二十二日，即緊接刊發聯合公佈前股份的交易日

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一九年八月二日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳文衛先生」	指	非執行董事陳文衛先生，持有要約人的30%已發行股本
「馬健啟先生」	指	馬健啟先生，為馬景煊先生及馬景煌先生的同輩堂兄
「馬景煊先生」	指	馬景煊先生，為董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事，持有要約人的70%已發行股本
「馬景煌先生」	指	馬景煌先生，馬景煊先生的兄弟
「馬維德先生」	指	馬維德先生，為馬健啟先生之子
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，為二零一九年二月一日（即本公司根據收購守則規則3.7就（其中包括）本公司證券的可能要約刊發公佈之日）起直至該等要約結束止期間
「要約股份」	指	所有已發行股份，要約人及其一致行動人士已擁有的該等股份除外
「要約人」	指	Win Dynamic Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，分別由馬景煊先生及陳文衛先生擁有70%及30%權益
「該等要約」	指	股份要約及購股權要約的統稱
「公開發售」	指	根據本公司日期為二零一九年七月五日之招股章程所載之條款按股東每持有五(5)股現有股份獲發三(3)股公開發售股份基準以公開發售價每股公開發售股份0.26港元提呈要約公開發售股份（不包括先施公司）

釋 義

「公開發售完成」	指	公開發售於二零一九年七月二十九日完成
「公開發售價」	指	每股公開發售股份0.26港元
「公開發售結果公佈」	指	本公司於二零一九年七月二十九日就(其中包括)公開發售完成刊發的公佈
「公開發售股份」	指	根據公開發售配發及發行的395,069,760股新股份
「創越融資」	指	創越融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即本公司有關該等要約的財務顧問
「購股權要約」	指	偉祿美林代表要約人作出的強制性無條件現金要約，以根據本綜合文件所載條款及條件並遵照收購守則註銷所有未行使購股權
「購股權要約價」	指	作出購股權要約的價格，即每份購股權0.001港元
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「購股權持有人承諾」	指	購股權持有人作出的不可撤銷承諾
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港以外的獨立股東
「先施化粧品」	指	先施化粧品有限公司，於香港註冊成立的有限公司及作為本公司附屬公司入賬，(i)本公司擁有37.15%的直接股權；及(ii)透過其於先施人壽保險及先施保險置業的股權，控制彼等各自於先施化粧品的20.08%及23.85%股權

釋 義

「偉祿美林」	指	偉祿美林證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）受規管活動的持牌法團，將代表要約人作出該等要約
「登記處」	指	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
「有關期間」	指	自二零一八年八月一日（即本公司就（其中包括）本公司證券的可能要約於二零一九年二月一日刊發的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
「有關證券」	指	具有收購守則規則22註釋4賦予該詞的涵義
「證監會」	指	香港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
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股份要約」	指	偉祿美林代表要約人作出的強制性無條件現金要約，以根據本綜合文件所載條款及條件並遵照收購守則收購要約股份
「股份要約價」	指	要約人於有效接納股份要約時須以現金支付的每股要約股份價格0.26港元
「購股權」	指	本公司根據其於二零一零年十二月六日採納的購股權計劃授出的購股權
「股東」	指	股份的持有人
「先施公司」	指	先施人壽保險、先施保險置業及先施化粧品

釋 義

「先施保險置業」	指	先施保險置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司及作為本公司附屬公司入賬，(i)本公司擁有40.67%的直接股權；及(ii)透過其於先施人壽保險及先施化粧品的股權，控制彼等各自於先施保險置業的36.01%及0.78%股權
「先施人壽保險」	指	先施人壽保險有限公司，於香港註冊成立的有限公司及作為本公司附屬公司入賬，(i)本公司擁有48.09%的直接股權；及(ii)透過其於先施保險置業及先施化粧品的股權，控制彼等各自於先施人壽保險的21.80%及0.16%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	不時生效的香港收購合併守則
「定期貸款融資」	指	偉祿美林(作為貸款人)向要約人(作為借款人)根據定期貸款融資協議的條款授出定期貸款融資不超過29,000,000港元，以為該等要約撥付資金
「定期貸款融資協議」	指	偉祿美林(作為貸款人)與要約人(作為借款人)就定期貸款融資訂立日期為二零一九年三月二十二日的有條件定期貸款融資協議，經日期為二零一九年五月二十八日的修訂契據修訂
「白色股份要約 接納表格」	指	本綜合文件隨附有關股份要約的 白色 要約股份接納及過戶表格

釋 義

「Wing Sang」	指	The Wing Sang Co. Ltd，於香港註冊成立的公眾有限公司。於最後可行日期，馬健啟先生、馬景煌先生、馬景榮先生、馬景煊先生及馬維德先生分別於Wing Sang擁有922股股份（佔Wing Sang已發行股本約13.14%）、210股股份（佔Wing Sang已發行股本約2.99%）、100股股份（佔Wing Sang已發行股本約1.43%）、70股股份（佔Wing Sang已發行股本約1.00%）及20股股份（佔Wing Sang已發行股本約0.29%）的權益
「黃色購股權要約 接納表格」	指	本綜合文件隨附有關購股權要約的黃色購股權接納及註銷表格
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



偉祿美林證券有限公司
Realord Manureen Securities Limited

敬啟者：

由偉祿美林證券有限公司
代表WIN DYNAMIC LIMITED
收購先施有限公司所有股份
(WIN DYNAMIC LIMITED
及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)
及
註銷先施有限公司
所有未行使購股權
作出的強制性無條件現金要約

緒言

茲提述聯合公佈及要約人與 貴公司隨後聯合刊發的日期為二零一九年四月十二日、二零一九年五月六日、二零一九年五月二十八日及二零一九年七月九日之公佈以及公開發售結果公佈。公開發售完成於二零一九年七月二十九日作實。

緊隨公開發售完成後及於最後可行日期，要約人連同其實益擁有人於586,580,213股股份（佔已發行股份約44.64%）中擁有權益。根據收購守則規則13.5及26.1，要約人須以現金就所有股份及尚未行使購股權（該等已由要約人及其一致行動人士擁有或同意收購的股份及購股權除外）作出股份要約及購股權要約。由於要約人及其一致行動人士（包括先施公司）於最後可行日期合共擁有874,908,828股股份，佔已發行股份約66.59%，故股份要約及購股權要約於作出時在各方面均為無條件。

本函件構成綜合文件之一部分，並載列（其中包括）該等要約之主要條款、連同要約人之資料及要約人對 貴集團之意向。該等要約條款之進一步詳情及接納手續載

於綜合文件附錄一及隨附之接納表格內。謹請閣下於決定是否接納該等要約前亦垂注本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「嘉林資本函件」及各附錄所載資料，以及諮詢閣下本身的專業顧問。

強制性無條件現金要約

於最後可行日期，貴公司有1,313,962,560股已發行股份及尚未行使之購股權，於二零一六年二月二十九日至二零二一年二月二十八日期間可予行使，賦予購股權持有人權利按每股0.332港元之行使價認購15,963,665股新股份。除上述者外，貴公司於最後可行日期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，亦無訂立任何協議發行可轉換或交換為股份之有關購股權、衍生工具、認股權證或證券。

該等要約之主要條款

偉祿美林代表要約人及遵照收購守則根據收購守則按本綜合文件載列的條款以下列基準作出該等要約：

股份要約

每股要約股份..... 現金**0.26**港元

股份要約項下每股要約股份的股份要約價0.26港元與每股公開發售股份0.26港元的公開發售價相同。

購股權要約

註銷每份購股權..... 現金**0.001**港元

根據收購守則規則13及收購守則第6項應用指引，購股權要約價通常代表購股權行使價與股份要約價之間的差額。由於未行使購股權的行使價每股0.332港元高於股份要約價，因此未行使購股權為價外購股權，及購股權要約價因此按面值0.001港元釐定。

價值比較

每股要約股份0.26港元之股份要約價：

- (a) 相等於股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.260港元；
- (b) 較股份於二零一九年一月三十一日（即股份於要約期開始前的最後交易日）在聯交所所報收市價每股0.197港元溢價約31.98%；
- (c) 等於股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.260港元；
- (d) 較股份於截至及包括最後交易日止最後連續5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.255港元溢價約1.96%；
- (e) 較股份於截至及包括最後交易日止最後連續10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.259港元溢價約0.39%；
- (f) 較股份於截至及包括最後交易日止最後連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.273港元折讓約4.76%；
- (g) 較股份於二零一九年二月二十八日之股東應佔每股經審核綜合資產淨值每股約0.043港元（根據摘錄自 貴公司截至二零一九年二月二十八日止年度年報於二零一九年二月二十八日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約28,500,000港元及658,449,600股股份（即除先施公司所持股份之外的當時已發行股份數目^{附註}）計算）溢價約504.65%；及
- (h) 較股份於二零一九年二月二十八日之股東應佔每股未經審核經調整綜合資產淨值每股約0.288港元（根據(i)摘錄自 貴公司截至二零一九年二月二十八日止年度年報於二零一九年二月二十八日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約28,500,000港元；(ii) 貴集團物業權益公平值調整額約182,000,000港元（即本綜合文件附錄五所載於二零一九年六月三十日之 貴集團物業權益市值約209,200,000港元與於二零一九年二月二十八日 貴集團物業權益賬面值約27,200,000港元之差額）；(iii)公開發售所得

款項淨額92,500,000港元；及(iv)1,053,519,360股股份（即於最後可行日期除先施公司所持股份之外的已發行股份數目^{附註}）計算）折讓約9.72%。

附註：先施公司（即 貴公司的附屬公司）持有的股份數目乃於計算每股資產淨值時於已發行股份總數中剔除，原因在於先施公司所持的有關數目的股份應佔的價值已於計算 貴集團的經審核綜合資產淨值過程中綜合入賬 貴集團時對銷。該計算方式與 貴公司經審核賬目中每股盈利的計算方式一致。

條件

股份要約及購股權要約在各方面均為無條件。

購股權持有人承諾

於二零一九年三月二十二日，各購股權持有人向要約人作出其不可撤回承諾，大致上為彼將(i)不會於公開發售記錄日期或之前行使其任何購股權；(ii)不會於該等要約成為無條件或之前行使其任何購股權；及(iii)在其任何購股權於該等要約成為無條件後獲行使時，不會接納行使時發行任何股份所涉及的股份要約，及彼將不會並同意不會出售、轉讓該等股份或設立留置權或產權負擔，直至股份要約結束為止。股份要約及購股權要約在各方面均為無條件。因此，根據購股權持有人承諾，倘購股權持有人行使其購股權，其將不會接納行使時發行任何股份所涉及的股份要約，及彼將不會並同意不會出售、轉讓該等股份或設立留置權或產權負擔，直至股份要約結束為止。

該等要約總價值

於最後可行日期， 貴公司有1,313,962,560股已發行股份及尚未行使之購股權，賦予購股權持有人權利認購15,963,665股新股份。除上述所披露者外， 貴公司於最後可行日期並無其他已發行相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。經計及購股權持有人承諾及假設股份要約獲全體獨立股東悉數接納，股份要約規限的股份數目（要約人及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外）為439,053,732股。根據每股要約股份0.26港元的股份要約價，要約人根據股份發售應付代價總額將約為114,153,971港元。此外，6,139,872份購股權將受購股權要約規限，要約人根據購股權要約應付現金金額將約為6,140港元。要約人根據該等要約應付現金代價總額最多約為114,160,111港元。

要約人可獲得的財務資源

要約人擬透過(a)其內部資源約90,000,000港元；及(b)根據定期貸款融資協議自偉祿美林獲得的定期貸款融資最多29,000,000港元為該等要約項下應付最高現金款項提供資金，總額約為114,160,111港元。如有需要，獲得定期貸款融資的唯一目的為就接納該等要約而進行結算。支付定期貸款融資的任何債務(或有或其他)的利息、還款或擔保不會於很大程度上視乎 貴集團的業務而定。

蒼盛融資(即就該等要約而言為要約人的財務顧問)確信要約人擁有足夠財務資源以滿足其就全面接納要約而言的融資需求。

接納該等要約的影響

股份要約一經接納，股東將向要約人出售其股份，且不附帶所有產權負擔並連同其隨附的一切權利(包括但不限於提出股份要約日期(即本綜合文件日期)當日或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的全部權利)。

購股權要約一經接納，購股權持有人將同意註銷其交出的購股權及其隨附的一切權利，自提出購股權要約日期(即本綜合文件日期)生效。根據 貴公司於二零一零年十二月六日採納的購股權計劃，購股權持有人將有權行使直至截止日期前並非根據購股權要約提呈以供註銷的不可轉讓購股權，其後購股權將失效。

該等要約一經接納將不可撤銷及不可撤回，惟根據收購守則准許者除外。

海外股東

向任何海外股東提呈股份要約或會受其居住的相關司法權區的適用法律及法規影響。海外股東務須遵守任何適用法律及監管規定，並在有需要時，諮詢其本身的專業顧問。海外股東如欲接納股份要約，則有責任就接納該等股份要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及繳付任何轉讓款項或有關海外股東就相關司法權區應繳的其他稅項)。

任何海外股東的任何接納將視為構成有關海外股東向要約人聲明及保證其已遵守當地法例及規例。海外股東如有疑問，應諮詢其自身的專業顧問。

香港印花稅

因接納股份要約產生的賣家香港從價印花稅乃按股東就接納應付的代價或(以價值較高者)接納涉及的要約股份市值的0.1%計算，將從應付予接納股份要約的該等相關股東的款項中扣除。要約人將安排代表接納股份要約的相關股東支付賣家從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納股份要約及轉讓要約股份支付買家香港從價印花稅。接納購股權要約毋須支付任何印花稅。

支付

就接納該等要約而以現金支付的款項(經扣除接納股東的應繳印花稅後)將盡快但無論如何在接獲正式填妥的接納表格之日後七(7)個營業日內支付。必須接獲有關所有權文件，以使該等要約的每項接納完備及有效。

稅務意見

如股東及購股權持有人對接納或拒絕接納該等要約的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。要約人、貴公司、蒼盛融資、偉祿美林、創越融資、登記處、嘉林資本及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級僱員、代理或聯繫人或涉及該等要約的任何其他人士均不會對任何人士或法團實體因接納或拒絕接納該等要約引起的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

貴公司證券的交易及權益

除要約人及其一致行動人士根據公開發售認購公開發售股份外，概無要約人、其最終實益擁有人及任何彼等的一致行動人士於相關期間內買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份的其他證券。

有關 貴集團的資料

謹請 閣下垂注本綜合文件「董事會函件」內「有關 貴集團的資料」一節以及附錄二及附錄五所載有關 貴集團資料的詳情。

貴公司股權架構

下表載列 貴公司(i)於最後可行日期；及(ii)假設所有尚未行使購股權已獲購股權持有人行使的股權架構：

	於最後可行日期		假設所有尚未行使購股權已獲購股權持有人行使	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人	581,357,813	44.24	581,357,813	43.71
馬景煊先生	5,120,000	0.39	11,259,871	0.85
陳文衛先生	102,400	0.01	716,387	0.05
小計(要約人、 馬景煊先生及陳文衛先生)	586,580,213	44.64	593,334,071	44.61
<i>與要約人、馬景煊先生 及陳文衛先生一致行動人士</i>				
先施人壽保險	183,136,032	13.94	183,136,032	13.77
先施保險置業	75,608,064	5.75	75,608,064	5.68
先施化粧品	1,699,104	0.13	1,699,104	0.13
馬健啟先生	8,192,000	0.63	9,419,974	0.71
馬景煌先生	80,000	0.01	80,000	0.01
馬維德先生	59,140	0.00	59,140	0.00
Wing Sang	16,072,947	1.22	16,072,947	1.21
董事(不包括馬景煊先生 及陳文衛先生)	3,481,328	0.27	5,323,289	0.40
小計(要約人及 其一致行動人士)	874,908,828	66.59	884,732,621	66.52
其他公眾股東	439,053,732	33.41	445,193,604	33.48
合計	1,313,962,560	100.00	1,329,926,225	100.00

有關要約人的資料

要約人為一間於香港註冊成立的有限公司。其為一間投資控股公司並分別由馬景煊先生及陳文衛先生最終實益擁有70%及30%，彼等均為董事及要約人的董事。於最後可行日期，要約人於581,357,813股股份（相當於現有已發行股份數目約44.24%）中擁有權益，因此，其為 貴公司主要股東及關連人士。

先施公司、Wing Sang、馬景煊先生、陳文衛先生、馬景煌先生、馬健啟先生、馬維德先生及所有其他董事均視為要約人的一致行動人士。於最後可行日期，要約人及其一致行動人士於合共874,908,828股股份（相當於現有已發行股份數目約66.59%）中擁有權益，而馬景煊先生、陳文衛先生、馬健啟先生及三名其他董事（即馬景榮先生、羅啟堅先生及Peter Tan先生）持有購股權，有權認購合共9,823,793股股份。

要約人對 貴集團的意向

誠如「董事會函件」所載， 貴集團主要從事經營百貨商店、證券交易、證券投資以及提供一般及人壽保險。要約人有意繼續經營 貴集團現有的主要業務。要約人保留權利，對 貴集團的業務及營運作出其認為必要或適當的任何變動以提升 貴集團的價值。

誠如聯合公佈所披露，董事會建議進行集團重組（此涉及(i)公開發售；(ii) 貴公司購回及註銷先施公司所持股份（「股份回購」）；及(iii) 貴公司收購各先施公司由其他先施公司分別持有的已發行股份（「集團內轉讓」）以解除 貴公司與先施公司之間的交叉股權，簡化 貴集團架構及提高 貴集團資本效率。於二零一九年五月二十八日， 貴公司與先施公司訂立終止協議以終止有關股份回購及集團內轉讓各項協議及各自項下擬進行的交易，而僅進行公開發售，並將於適當時重新考慮有關建議，以解除 貴公司與先施公司之間的交叉股權。要約人考慮到 貴公司的意向，將於適當時與 貴公司共同探討解除 貴公司與先施公司之間交叉股權的任何建議之可能性。

於最後可行日期，要約人並無計劃，亦無參與任何有關向 貴集團注入任何資產或業務的討論或談判，並無意與僱員終止僱傭關係，以對董事會的組成提出變動或出售或重新調配 貴集團的資產。

公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

要約人有意於該等要約結束後維持股份於聯交所主板的上市地位。要約人董事及董事分別共同及個別向聯交所承諾，於該等要約結束後盡快採取適當步驟，以確保股份存在足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於該等要約結束時，公眾持有的股份低於 貴公司適用的最低規定百份比（即25%），或倘聯交所相信(i)股份買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)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，直至恢復所規定的公眾持股量為止。

無需要約確認書

就收購守則而言，各先施公司為公眾公司。倘要約人於股份要約結束後持有 貴公司50%以上的投票權（即法定控制權），則要約人可能須根據收購守則規則26.1註釋8規定的「連鎖關係原則」就其及其一致行動人士當時並無擁有之各先施公司之所有股份提出全面收購要約。然而，鑒於(i) 貴公司於先施公司持股量相對其資產及溢利而言並非重大；及(ii)取得 貴公司控制權的主要目的並非取得先施公司的控制權，及由要約人取得先施公司的控制權為公開發售及股份要約的附帶事項，要約人已獲授出證監會發出的確認書，確認要約人毋須因股份要約而對各先施公司提呈全面要約。

接納及交收手續

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載接納及交收手續以及接納期間的進一步詳情。

強制收購

要約人不擬利用任何強制收購任何股份之權力。

一般資料

本綜合文件乃為遵守香港法例、收購守則及上市規則而編製，倘本綜合文件乃根據香港境外司法權區的法例而編製，則所披露資料可能有別於已披露者。

偉祿美林函件

為確保公平對待全體獨立股東，所有以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份之註冊獨立股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人的股權。對其投資以代名人義註冊之股份實益擁有人而言，彼等有必要就該等要約向代名人作出有關彼等意向之指示。

將予送達獨立股東之所有文件及款項將以平郵或速遞方式送往獨立股東於 貴公司股東名冊上登記之相關地址，郵誤風險由獨立股東自行承擔。有關文件及款項將送往獨立股東於 貴公司股東名冊上登記之相關地址，如為聯名獨立股東，則送往 貴公司股東名冊上排名首位之獨立股東。要約人及其一致行動人士、 貴公司、蒼盛融資、偉祿美林、創越融資、登記處、嘉林資本或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級僱員、代理或聯繫人或專業顧問或任何其他參與該等要約的人士概不就郵遞有關文件及款項上的任何遺失或延誤，或可能就此產生的或與之有關的任何其他責任負責。

其他資料

謹請 閣下垂注載於本綜合文件各附錄（構成本綜合文件其中一部分）之其他資料。 閣下於決定是否接納該等要約前，務請仔細閱讀本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「嘉林資本函件」及有關 貴集團之其他資料。

於考慮就該等要約採取何種行動時， 閣下應考慮本身的稅務或財務狀況，如有任何疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
偉祿美林證券有限公司
執行董事
梁証杰
謹啟

二零一九年八月五日

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：

有關由

偉祿美林證券有限公司

代表WIN DYNAMIC LIMITED

收購先施有限公司所有股份

(WIN DYNAMIC LIMITED

及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)

及

註銷先施有限公司

所有未行使購股權

作出的強制性無條件現金要約

緒言

茲提述該等聯合公佈及本公司與要約人隨後聯合刊發的日期為二零一九年四月十二日、二零一九年五月六日、二零一九年五月二十八日及二零一九年七月九日之公佈以及公開發售結果公佈。

董事會函件

本公司以公開發售的方式以公開發售價每股公開發售股份0.26港元向除先施公司以外的股東提呈發售合共395,069,760股新股份。要約人為公開發售的包銷商。公開發售完成於二零一九年七月二十九日作實。

於最後可行日期，要約人連同其實益擁有人擁有合共586,580,213股股份，佔已發行股份約44.64%。根據收購守則規則13.5及26.1，要約人須以現金就所有股份及未行使購股權（該等已由要約人及其一致行動人士擁有或同意收購的股份及購股權除外）作出股份要約及購股權要約。於最後可行日期，要約人及其一致行動人士（包括先施公司）合共擁有874,908,828股股份，佔現有已發行股份數目約66.59%，而馬景煊先生、陳文衛先生、馬健啟先生及三名其他董事（即馬景榮先生、羅啟堅先生及Peter Tan先生）持有購股權，有權認購合共9,823,793股股份。因此，股份要約及購股權要約在各方面均為無條件。

由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，以就該等要約是否公平合理及應否接納向獨立股東及購股權持有人提供推薦意見。另一名非執行董事陳文衛先生因彼於要約人擁有權益而將不會作為獨立董事委員會成員。經獨立董事委員會批准，亦已委聘嘉林資本就此向獨立董事委員會提供意見。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關要約人、該等要約及本集團的資料；(ii)獨立董事委員會就該等要約的條款及要約可否接納致獨立股東及購股權持有人的推薦意見函件；及(iii)嘉林資本就該等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。

該等要約

下列有關該等要約的資料基於本綜合文件載列的「偉祿美林函件」編製。該等要約由偉祿美林代表要約人根據收購守則按本綜合文件及隨附的接納表格載列的條款及條件以下列基準提出：

股份要約

每股要約股份 現金0.26港元

股份要約項下每股要約股份的股份要約價0.26港元與公開發售價相同，乃經參考股份當時的市價及本集團的日常運營所需資金釐定。根據該等要約收購的要約股份將

為繳足，不附帶任何產權負擔並連同其隨附的一切權利，包括但不限於作出該等要約當日（即本綜合文件寄發日期）或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的全部權利。

於最後可行日期，已發行1,313,962,560股股份。

購股權要約

註銷每份購股權 現金0.001港元

根據收購守則規則13及收購守則第6項應用指引，購股權要約價通常代表購股權行使價與股份要約價之間的差額。由於未行使購股權的行使價每股0.332港元高於股份要約價，因此未行使購股權為價外購股權，及購股權要約價因此按面值0.001港元釐定。

於最後可行日期，未行使購股權賦予其持有人權利按行使價每股0.332港元認購15,963,665股新股份。

除上文披露者外，本公司於最後可行日期並無發行其他有關證券。

購股權持有人承諾

於二零一九年三月二十二日，各購股權持有人向要約人作出其不可撤回承諾，大致上為彼將(i)不會於公開發售記錄日期或之前行使其任何購股權；(ii)不會於該等要約成為無條件或之前行使其任何購股權；及(iii)在其任何購股權於該等要約成為無條件後獲行使時，不會接納行使時發行任何股份所涉及的股份要約，及彼將不會並同意不會出售、轉讓該等股份或設立留置權或產權負擔，直至股份要約結束為止。

於最後可行日期，概無任何購股權持有人行使其購股權。

接納購股權要約後，相關購股權連同其隨附的一切權利將註銷及放棄。根據本公司於二零二零年十二月六日採納的購股權計劃，購股權持有人將有權於截止日期前行使其並無根據購股權要約提呈註銷之不可轉讓購股權，其後購股權將告失效。

該等要約的進一步詳情

該等要約的進一步詳情包括（其中包括）接納及交收的條款及條件以及程序，載於本綜合文件「偉祿美林函件」及附錄一以及隨附的接納表格。

董事會函件

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、證券投資以及提供一般及人壽保險。

敬請閣下垂注本綜合文件附錄二及五，當中載有本集團的進一步財務及其他資料。

本公司的持股架構

下表載列本公司(i)於緊接公開發售完成前；(ii)於最後可行日期；及(iii)假設所有尚未行使購股權已獲購股權持有人行使及於最後可行日期的持股架構：

	(i)緊接公開發售完成前		(ii)於最後可行日期		(iii)假設所有尚未行使購股權已獲購股權持有人行使	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
要約人(附註)	243,282,367	26.48	581,357,813	44.24	581,357,813	43.71
馬景煊先生(附註)	3,200,000	0.35	5,120,000	0.39	11,259,871	0.85
陳文衛先生(附註)	64,000	0.01	102,400	0.01	716,387	0.05
小計(要約人、 馬景煊先生及陳文衛先生)	246,546,367	26.84	586,580,213	44.64	593,334,071	44.61
與要約人、馬景煊先生及 陳文衛先生一致行動人士						
先施人壽保險	183,136,032	19.93	183,136,032	13.94	183,136,032	13.77
先施保險置業	75,608,064	8.23	75,608,064	5.75	75,608,064	5.68
先施化粧品	1,699,104	0.18	1,699,104	0.13	1,699,104	0.13
馬健啟先生	5,120,000	0.56	8,192,000	0.63	9,419,974	0.71
馬景煊先生	80,000	0.01	80,000	0.01	80,000	0.01
馬維德先生	36,964	0.00	59,140	0.00	59,140	0.00
Wing Sang	10,045,593	1.09	16,072,947	1.22	16,072,947	1.21
董事(不包括馬景煊先生及 陳文衛先生)	3,481,328	0.38	3,481,328	0.27	5,323,289	0.40
小計(要約人及 其一致行動人士)	525,753,452	57.22	874,908,828	66.59	884,732,621	66.52
其他公眾股東	393,139,348	42.78	439,053,732	33.41	445,193,604	33.48
合計	918,892,800	100	1,313,962,560	100.00	1,329,926,225	100.00

附註：要約人分別由馬景煊先生及陳文衛先生實益擁有70%及30%。

有關要約人的資料及要約人對本集團的意向

有關要約人對本集團業務及管理的意向的詳盡資料，敬請閣下垂注本綜合文件「偉祿美林函件」內「要約人對貴集團的意向」數段。董事知悉要約人對本集團之意向，並願意與要約人合理合作，前提為彼等認為該意向符合本公司及股東的整體利益。

維持本公司的上市地位

誠如本綜合文件「偉祿美林函件」所述，要約人有意於該等要約結束後維持股份於聯交所的上市地位。

倘於該等要約完成後，本公司的公眾持股量下跌至25%以下，則董事及要約人董事已分別共同及個別向聯交所承諾，彼等將於該等要約結束後盡快採取適當措施恢復上市規則規定的最低公眾持股量，以確保股份存在足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於該等要約結束時，公眾持有的股份低於本公司適用的最低規定百分比（即25%），或倘聯交所相信(i)股份買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)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，直至恢復所規定的公眾持股量為止。

強制收購

要約人表示無意行使任何權力以進行強制收購。

意見及推薦建議

根據收購守則規則2.1，由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，以就該等要約是否公平合理及應否接納該等要約向獨立股東提供推薦意見。另一名非執行董事陳文衛先生因彼於要約人擁有權益而將不會作為獨立董事委員會成員。經獨立董事委員會批准，嘉林資本已以就該等要約的條款及尤其是該等要約是否屬公平合理以及接納該等要約獲委任為獨立財務顧問。

董事會函件

謹請閣下垂注本綜合文件所載的獨立董事委員會函件及嘉林資本函件，當中載有彼等就該等要約分別向獨立董事委員會及獨立股東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。

其他資料

另請閣下垂注本綜合文件內「偉祿美林函件」及本綜合文件附錄所載的其他資料以及隨附的接納表格。

閣下考慮就該等要約採取行動時，亦應計及閣下自身的稅務狀況，如有任何疑問，請諮詢閣下的專業顧問。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 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

二零一九年八月五日

以下載列獨立董事委員會就該等要約的推薦建議函件全文，乃供載入本綜合文件而編製。

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
偉祿美林證券有限公司
代表WIN DYNAMIC LIMITED
收購先施有限公司所有股份
(WIN DYNAMIC LIMITED
及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)
及
註銷先施有限公司
所有未行使購股權
作出的強制性無條件現金要約

吾等謹此提述要約人與本公司於二零一九年八月五日聯合刊發的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，綜合文件所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

有關該等要約的詳情載列於綜合文件第8至17頁的「偉祿美林函件」。

吾等獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮及就該等要約條款是否屬公平合理向獨立股東及購股權持有人提供意見，並就接納該等要約作出推薦建議。嘉林資本

獨立董事委員會函件

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綜合文件「嘉林資本函件」。

經考慮該等要約的條款及嘉林資本的意見後，吾等認同嘉林資本的意見，且認為：(a) 股份要約的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股份要約；及(b) 購股權要約的條款就購股權持有人而言屬公平合理，故吾等建議購股權持有人接納購股權要約。

儘管吾等已提出推薦建議，惟獨立股東及購股權持有人亦應審慎考慮該等要約之條款及建議彼等細閱本綜合文件之「嘉林資本函件」全文。

獨立董事委員會函件

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

先施有限公司
獨立董事委員會

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

二零一九年八月五日

嘉林資本函件

以下載列獨立財務顧問嘉林資本就該等要約致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合文件。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

由偉祿美林證券有限公司
代表WIN DYNAMIC LIMITED
收購先施有限公司所有股份
(WIN DYNAMIC LIMITED
及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)
及
註銷先施有限公司
所有未行使購股權
作出的強制性無條件現金要約

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會提供意見，該等要約之詳情載於 貴公司與要約人向獨立股東及購股權持有人聯合刊發的日期為二零一九年八月五日之綜合文件內，而本函件為綜合文件之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

經參考綜合文件所載董事會函件（「**董事會函件**」）， 貴公司以公開發售的方式以公開發售價每股公開發售股份0.26港元向除先施公司以外的股東提呈發售合共395,069,760股新股份。要約人為公開發售的包銷商。公開發售完成於二零一九年七月二十九日作實。

根據董事會函件，於最後可行日期，要約人連同其實益擁有人擁有合共586,580,213股股份（佔已發行股份約44.64%）。根據收購守則規則13.5及26.1，要約人須以現金就所有股份及未行使購股權（要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購的股份及購股權除外）作出股份要約及購股權要約。於最後可行日期，要約人及其一致行動人士（包括先施公司）擁有874,908,828股股份，佔現有已發行股份數目約66.59%，而馬景煊先生、陳文衛先生、馬健啟先生及其他三名董事（即馬景榮先生、羅啟堅先生及Peter Tan先生）持有附帶權利認購合共9,823,793股股份的購股權。因此，股份要約及購股權要約在各方面均為無條件。

由馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已獲成立，以就該等要約是否屬公平合理及是否接納該等要約向獨立股東提供意見。由於另一名非執行董事陳文衛先生於Win Dynamic中擁有權益，故彼並非獨立董事委員會成員。吾等（嘉林資本有限公司）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，而吾等就此所出具的意見僅為協助獨立董事委員會根據收購守則規則2.1考慮該等要約。委任嘉林資本為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

獨立性

緊接最後可行日期前過往兩年，林家威先生為(i)簽署 貴公司日期為二零一七年十月二十六日內容有關建議按於記錄日期每持有五股現有股份獲發三股供股股份之基準進行供股；申請清洗豁免；及有關銷售暫定配額通知書之可能關連交易之通函所載獨立財務顧問意見函之人士之一；及(ii)簽署 貴公司日期為二零一九年六月三日內容有關公開發售之通函所載獨立財務顧問意見函之人士。由於上述過往委聘為獨立財務顧問委聘，因此不會影響吾等擔任獨立財務顧問的獨立性。儘管有上述過往委聘，於最後可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何可能被合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問之獨立性之任何其他人士（包括要約人及其一致行動人士）之間存在任何關係或利益。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會之意見時，吾等已倚賴綜合文件所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事及要約人（倘適用）提供予吾等之資料及聲明。吾等假設所有由董事及要約人（倘適用）提供之資料及聲明於作出時乃真實及準確及於最後可行日期仍為真實及準確（彼等須就此承擔全權責任），而倘吾等之意見於最後可行日期後發生任何重大變動，股東會被盡快知會。吾等亦假設董事及要約人（倘適用）於綜合文件中作出之所有看法、意見、預期及意圖之陳述均在審慎查詢和周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被遺漏或懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事及要約人（倘適用）向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃根據董事及要約人聲明及確認與涉及該等要約的任何人士並無未披露之私下協議／安排或暗示之共識而作出。吾等認為，吾等已遵守上市規則第13.80條及收購守則規則2採取足夠及必要之步驟，以為吾等意見形成合理基礎及達致知情見解。

務請 閣下垂注綜合文件附錄三「責任聲明」及附錄四「責任聲明」各節所載責任聲明。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對綜合文件任何部分內容概不承擔任何責任。

吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對綜合文件任何部分的內容概不承擔任何責任。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並以此作為吾等意見之合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、要約人或彼等各自的附屬公司或聯營公司（如適用）之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮 貴集團或股東因該等要約而引致的稅務影響。

吾等假設該等要約將根據綜合文件所載條款及條件完成，而不會豁免、修訂、添加或延後任何條款或條件。吾等已假設，於對該等要約屬必須的所有政府、監管或其他批准及同意均已取得後，將不會出現任何可對預期該等要約所帶來的預計利益造成重大不利影響的延誤、限制、條件或約束。此外，吾等之意見乃必要地依據於最後可行日期已存在之特定財務、市場、經濟、行業及其他狀況及吾等在該日可得資料而作出。

最後，倘本函件內之資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本之責任為確保有關資料正確且公正地自相關來源摘錄、轉載或呈列，而吾等並無責任就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關該等要約之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 該等要約之背景及條款

根據綜合文件，該等要約乃由偉祿美林為及代表要約人按以下基準提出：

股份要約

每股要約股份 現金0.26港元

經參考董事會函件，股份要約項下每股要約股份之股份要約價0.26港元與公開發售價相同。

於最後可行日期，有439,053,732股要約股份。按此基準，股份要約之價值約為114,153,970港元。

股份要約之進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。

購股權要約

註銷每份購股權 現金0.001港元

經參考董事會函件，根據收購守則規則13及收購守則第6項應用指引，購股權要約價通常代表購股權行使價與股份要約價之間的差額。由於未行使購股權的行使價每股股份0.332港元高於股份要約價，因此未行使購股權為價外購股權，及購股權要約價因此按面值0.001港元釐定。

於最後可行日期，未行使購股權賦予其持有人權利按行使價每股0.332港元認購15,963,665股新股份。此外，6,139,872份購股權將受購股權要約規限。按此基準，註銷所有購股權所需總額約為6,140港元。除上文披露者外，貴公司於最後可行日期並無任何其他已發行有關證券。

購股權要約之進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。

(2) 有關 貴集團之財務資料

經參考董事會函件，貴集團主要從事經營百貨商店、證券買賣、證券投資以及提供一般及人壽保險。

下文載列 貴集團截至二零一九年二月二十八日止三個年度之經審核綜合財務資料，乃摘錄自 貴公司截至二零一九年二月二十八日止年度之年報（「二零一八／一九年年報」）及截至二零一八年二月二十八日止年度之年報（「二零一七／一八年年報」）：

	截至 二零一九年 二月二十八日 止年度 千港元	截至 二零一八年 二月二十八日 止年度 千港元	截至 二零一七年 二月二十八日 止年度 千港元
收益	311,865	355,865	375,276
— 經營百貨商店	310,816	353,581	368,217
— 證券買賣	(2,739)	(1,468)	3,342
— 其他	3,788	3,752	3,717
年度虧損	134,743	92,880	95,024

誠如上表所闡述，貴集團於截至二零一八年二月二十八日止年度（「二零一七／一八財政年度」）錄得收益約355,870,000港元，較截至二零一七年二月二十八日止年度（「二零一六／一七財政年度」）減少約5.17%。於二零一七／一八財政年度，經營百貨商店收益約為353,580,000港元，(i)較二零一六／一七財政年度減少約3.97%；及(ii)佔 貴集團二零一七／一八財政年度總收益約99.36%。儘管如此，參考二零一七／一八年年報，於二零一七／一八財政年度，百貨商店業務分部錄得的虧損較二零一六／一七財政年度減少。貴集團於二零一七／一八財政年度錄得虧損約92,880,000港元，較二零一六／一七財政年度減少約2.26%。根據二零一七／一八年年報，貴集團於二零一八年二月二十八日的資產淨值約為204,830,000港元。

貴集團於截至二零一九年二月二十八日止年度（「二零一八／一九財政年度」）錄得收益及虧損分別約311,870,000港元及134,740,000港元，較二零一七／一八財政年度收益減少約12.36%及虧損增加約45.07%。經參考二零一八／一九年年報及如董事所告知，虧損增加主要由於(i)百貨商店業務毛利減少；(ii)百貨商店業務錄得營運虧損導致 貴集團物業、廠房及設備產生減值虧損；及(iii)買賣 貴集團於按公平值透過損益列賬的金融資產的投資所產生的已變現虧損淨額及由該投資所產生按市值計價的虧損所導致的未變現虧損均有所增加。於二零一八／一九財政年度，百貨商店業務的收益佔 貴集團總收益約99.66%。根據二零一八／一九年年報， 貴集團於二零一九年二月二十八日的資產淨值約為62,660,000港元。

經參考香港政府統計處刊發之零售業銷貨額按月統計調查報告，百貨商店零售業銷貨額價值指數（註：(a)價值指數乃就整個零售業以及各主要類型的零售店而編製，以價值計量零售店銷售額的變動；(b)自二零一四年十月至二零一五年九月的平均月度指數為100）(i)由截至二零一六年十二月三十一日止年度月均約91.9增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的月均約95.0，增幅約3.4%；及(ii)由截至二零一七年十二月三十一日止年度月均約95.0增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的月均約104.1，增幅約為9.6%。根據最後可行日期的臨時數字，截至二零一九年六月三十日止六個月，價值指數的月均值約為103.7，較截至二零一八年六月三十日止六個月增加約0.8%。

儘管上述零售業銷貨額價值指數上升， 貴集團百貨商店業務分部的表現並不理想，於二零一七／一八財政年度及二零一八／一九財政年度各年度錄得(i)收益減少；及(ii)虧損。

(3) 有關要約人之資料

為向獨立股東提供有關要約人背景的基本資料，下文載列有關要約人的主要資料，乃摘錄自綜合文件「偉祿美林函件」：

要約人為一間於香港註冊成立的有限公司。其為一間投資控股公司，分別由馬景煊先生及陳文衛先生（均為董事及要約人之董事）最終實益擁有70%及30%。於最後可行日期，要約人於581,357,813股股份（佔現有已發行股份數目約44.24%）中擁有權益，故此為 貴公司的主要股東及關連人士。

先施公司、Wing Sang、馬景煊先生、陳文衛先生、馬景煌先生、馬健啟先生、馬維德先生及所有其他董事均被視為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期，要約人及其一致行動人士於合共874,908,828股股份（佔現有已發行股份數目約66.59%）擁有權益，且馬景煊先生、陳文衛先生、馬健啟先生及其他三名董事（即馬景榮先生、羅啟堅先生及Peter Tan先生）持有附帶權利認購合共9,823,793股股份的購股權。

(4) 要約人有關 貴集團的意向

為向獨立股東提供有關要約人意向的資料，下文載列要約人有關 貴公司業務及營運的意向，乃摘錄自綜合文件「偉祿美林函件」：

要約人有意繼續經營 貴集團現有的主要業務。要約人保留權利，對 貴集團的業務及營運作出其認為必要或適當的任何變動以提升 貴集團的價值。

誠如聯合公佈所披露，董事會建議進行集團重組（此涉及(i)公開發售；(ii) 貴公司購回及註銷先施公司所持股份（「股份回購」）；及(iii) 貴公司收購各先施公司已發行股份（由其他先施公司分別持有）（「集團內轉讓」）以解除 貴公司與先施公司之間的交叉股權，簡化 貴集團架構及提高 貴集團資本效率。於二零一九年五月二十八日， 貴公司與先施公司訂立終止協議以終止有關股份回購及集團內轉讓各項協議及各自項下擬進行的交易，而僅進行公開發售，並將於適當時重新考慮有關建議，以解除 貴公司與先施公司之間的交叉股權。要約人考慮到 貴公司的意向，將於適當時與 貴公司共同探討解除 貴公司與先施公司之間交叉股權的任何建議之可能性。

於最後可行日期，要約人並無計劃，亦無參與任何有關向 貴集團注入任何資產或業務的討論或談判，並無意與僱員終止僱傭關係，以對董事會的組成提出變動或出售或重新調配 貴集團的資產。

(5) 股份要約價

股份要約價比較

每股要約股份0.26港元之股份要約價：

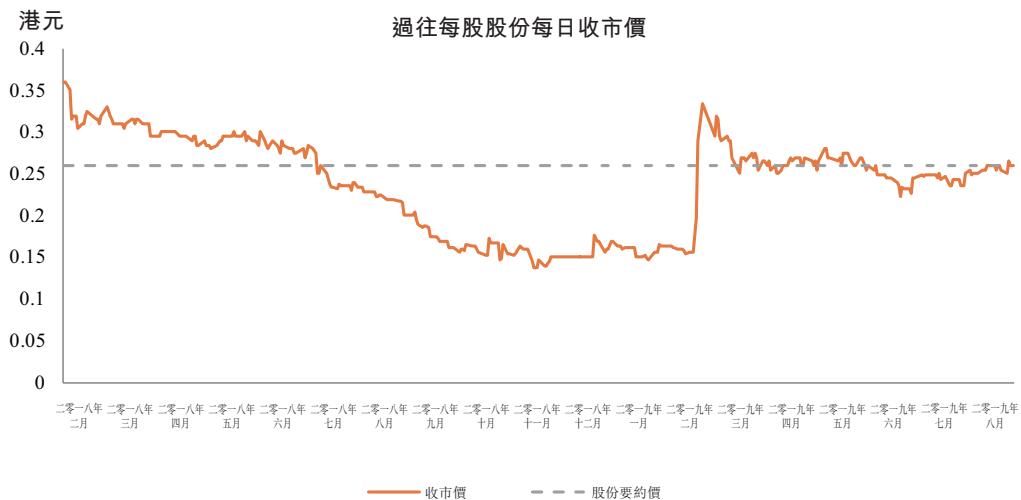
- (a) 等於股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.260港元；
- (b) 較股份於二零一九年一月三十一日（即股份於要約期開始前的最後交易日）在聯交所所報收市價每股股份0.197港元溢價約31.98%；
- (c) 等於股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.260港元；
- (d) 股份於截至及包括最後交易日止之最後5個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.255港元溢價約1.96%；
- (e) 股份於截至及包括最後交易日止之最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.259港元溢價約0.39%；
- (f) 較股份於截至及包括最後交易日止之最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.273港元折讓約4.76%；
- (g) 較股份於二零一九年二月二十八日之股東應佔每股經審核綜合資產淨值（「每股資產淨值」）每股約0.043港元（根據二零一八／一九年年報於二零一九年二月二十八日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約28,500,000港元及658,449,600股股份（即先施公司所持股份以外的當時已發行股份數目^{附註}）計算）溢價約504.65%；及
- (h) 較股份於二零一九年二月二十八日之股東應佔每股未經審核經調整綜合資產淨值（「每股經調整資產淨值」）每股約0.288港元（根據(i)摘錄自二零一八／一九年年報於二零一九年二月二十八日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約28,500,000港元；(ii)經物業公平值調整額約182,000,000港元（即綜合文件附錄五所載於二零一九年六月三

十日之物業市值約209,200,000港元與於二零一九年二月二十八日物業賬面值約27,200,000港元之差額)；(iii)公開發售所得款項淨額約92,500,000港元；及(iv)1,053,519,560股股份(即於最後可行日期已發行股份數目，不包括先施公司持有的股份^{附註})折讓約9.72%。

附註：先施公司(即 貴公司的附屬公司)持有的股份數目乃於計算每股資產淨值及每股經調整資產淨值時於已發行股份總數中剔除。經董事告知，於先施公司所持的有關數目的股份應佔的價值已於計算 貴集團的經審核綜合資產淨值過程中綜合入賬 貴集團時對銷，及該計算方式與 貴公司經審核賬目中每股盈利的計算方式一致。

股份過往價格表現

下文載列展示股份自二零一八年二月一日(即要約期開始前約一年)直至最後可行日期止期間(「回顧期」)收市價變動的圖表，以闡述股份收市價的整體趨勢及變動水平。



資料來源：聯交所網站

於回顧期，股份於二零一八年十一月一日在聯交所錄得最低收市價0.137港元及於二零一八年二月一日及二零一八年二月二日錄得最高收市價0.360港元。股份要約價0.26港元屬於回顧期股份最低及最高收市價範圍內。

股份於回顧期初期至二零一八年十月初前後之收市價整體呈下跌趨勢。股份收市價由二零一八年二月一日之0.360港元減少至二零一八年十月三十一日之0.138港元。股份收市價於二零一八年十月至二零一九年一月期間相對穩定。於

嘉林資本函件

二零一九年二月一日要約期開始前七個月內(即二零一八年七月三日至二零一九年一月三十一日)股份收市價低於股份要約價。

於二零一九年二月一日聯交所交易時段之前，貴公司刊發有關貴集團可能重組及就貴公司證券作出有條件強制性現金全面要約公佈。股份收市價由二零一九年一月三十一日之0.197港元攀升至二零一九年二月一日之0.290港元。自二零一九年二月一日開始至最後可行日期止期間，股份收市價在0.222港元至0.335港元之間波動。

股份之過往交易流動性

交易天數、每月股份交易日均數目以及股份每月交易量佔(i)公眾所持有的已發行股份總數；及(ii)回顧期已發行股份總數的相應百分比列表如下：

月份	每月 交易天數	日均交易量 (「平均 交易量」) 股數	平均交易量 佔公眾所持 已發行 股份總數的 百分比 (附註1) %	平均交易量 佔已發行 股份總數的 百分比 (附註2) %
二零一八年				
二月	18	1,135,822	0.29	0.12
三月	21	491,286	0.12	0.05
四月	19	314,368	0.08	0.03
五月	21	144,714	0.04	0.02
六月	20	402,150	0.10	0.04
七月	21	264,905	0.07	0.03
八月	23	378,492	0.10	0.04
九月	19	323,147	0.08	0.04
十月	21	141,990	0.04	0.02
十一月	22	89,142	0.02	0.01
十二月	19	804,211	0.20	0.09

嘉林資本函件

月份	每月 交易天數	日均交易量 (「平均 交易量」) 股數	平均交易量	平均交易量
			佔公眾所持 已發行 股份總數的 百分比 (附註1) %	佔已發行 股份總數的 百分比 (附註2) %
二零一九年				
一月	22	353,082	0.09	0.04
二月	17	9,154,788	2.33	1.00
三月	21	744,971	0.19	0.08
四月	19	729,934	0.19	0.08
五月	21	287,756	0.07	0.03
六月	18	178,533	0.05	0.02
七月(自二零一九年 七月一日至 二零一九年 七月二十九日)	20	1,268,442	0.32	0.14
於二零一九年 七月二十九日 公開發售完成後				
七月(自二零一九年 七月三十日至 二零一九年 七月三十一日)	2	12,951,000	2.95 (附註3)	0.99 (附註4)
八月(直至及包括 最後可行日期)	2	3,235,000	0.74 (附註3)	0.25 (附註4)

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 基於緊接公開發售完成前公眾所持有之393,139,348股股份
2. 基於緊接公開發售完成前已發行之918,892,800股股份
3. 基於最後可行日期公眾所持有之439,053,732股股份
4. 基於最後可行日期已發行之1,313,962,560股股份

吾等自上表獲悉，股份的日均交易量於回顧期普遍低下（尤其是，於二零一九年二月一日要約期開始前）。於回顧期，股份的日均交易量低於(i)公眾所持已發行股份總數（二零一九年二月及二零一九年七月三十日至二零一九年七月三十一日之間除外）；及(ii)已發行股份總數（二零一九年二月除外）的1%。

與其他可比較公司進行對比

吾等注意到，可比較公司的交易倍數分析是就評估股份要約價是否公平合理而普遍採用的分析。就此而言，吾等已搜尋從事 貴公司類似業務（即經營百貨公司）並從該等業務獲取超過50%營業額（基於彼等各自最新公佈的財務資料）的香港上市公司，以進行比較。然而，據吾等迄今所知，吾等僅覓得兩家符合吾等甄選標準及與 貴公司市值相若的可比較公司（即世紀金花商業控股有限公司(162)及佳華百貨控股有限公司(602)）。

鑒於以下因素：

- (i) 根據 貴公司以往財政年度之年報，吾等獲悉， 貴集團自截至二零一四年二月二十八日止年度起之連續財政年度出現虧損。 貴集團二零一八／一九財政年度錄得虧損約134,740,000港元；
- (ii) 儘管股份要約價較每股經調整資產淨值折讓約9.72%，但(a)股份要約價較股份於二零一九年一月三十一日（即股份於要約期開始前的最後交易日）的收市價溢價約31.98%及(b)於二零一九年二月一日要約期開始前七個月，股份收市價低於股份要約價；
- (iii) 鑒於股份於要約期前的收市價趨勢，儘管股份收市價於要約期有所上漲並接近於要約期的股份要約價，惟概不保證股價將於截止日期後仍保持接近股份要約價的水平；及
- (iv) 股份交易量於回顧期整體低下（尤其是要約期開始前）。獨立股東（特別是持有大量股權者）可能無法按高於或接近股份要約價的價格變現其股份投資（尤其於彼等有意出售其全部股權時）；

吾等認為，股份要約提供按股份要約價退市之途徑，對有意變現其股份投資之獨立股東而言屬公平合理。

(6) 購股權要約價

註銷所有尚未行使購股權之購股權要約價為每份購股權之面值0.001港元。鑒於(i)於最後可行日期，尚未行使購股權行使價為0.332港元屬價外；及(ii)購股權行使價高於股份要約價，故「透視」價格為零，吾等認為購股權要約價就購股權持有人而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 貴集團自截至二零一四年二月二十八日止年度起於連續財政年度發生的虧損；
- (ii) 儘管股份要約價較每股經調整資產淨值折讓約9.72%，但於要約期開始前七個月，股份收市價低於股份要約價；
- (iii) 鑒於要約期前股份收市價的趨勢，概不保證股價於截止日期後仍保持高於或接近要約價的水平；
- (iv) 經計及回顧期股份交易量整體低下，於公開市場大幅拋售獨立股東持有的股份可能導致股價大跌；
- (v) 尚未行使之購股權於最後可行日期屬價外；及
- (vi) 尚未行使之購股權的行使價高於股份要約價，故「透視」價格為零，

吾等認為，該等要約條款（包括股份要約價及購股權要約價）屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東及購股權持有人接納該等要約。

然而，於閱覽二零一八／一九年年報、貴公司日期為二零一九年七月五日內容有關公開發售的章程文件以及綜合文件後，若獨立股東（尤其是參與了根據公開發售

嘉林資本函件

按與股份要約價相同之公開發售價0.26港元認購公開發售股份的股東)對於該等要約後 貴集團的未來財務表現持樂觀態度，於計及彼等自身情況後，彼等可考慮保留彼等全部或任何部分股份。

獨立股東應於要約期內密切監察股份之市價及流動性，並根據彼等之個別風險偏好及承受程度審慎考慮相關風險及不確定因素。決定保留部分或全部股份投資的獨立股東亦應審慎監察 貴集團的財務表現，以及要約人日後有關 貴公司的意向，以及於股份要約截止後出售股份投資時彼等可能遇到的潛在困難。

由於股東／購股權持有人之投資準則、目的及／或情況各有不同，故任何股東／購股權持有人如須取得有關綜合文件任何方面或應採取之行動之意見，吾等推薦彼等諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

先施有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零一九年八月五日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人士及嘉林資本有限公司的負責人員，可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。彼已於投資銀行業積逾20年經驗。

1. 接納該等要約的一般程序

為接納要約，閣下應根據相關隨附接納表格印備的指示填妥及簽署表格，該等指示構成相關要約條款其中一部分。

1.1 股份要約

- (a) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件乃以閣下的名義登記，而閣下欲就閣下的股份（不論全部或部分）接納股份要約，則閣下必須將已正式填妥並簽署的**白色**股份要約接納表格，並連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）盡快送交登記處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（信封面須註明「先施有限公司－股份要約」），惟無論如何須於截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及／或日期）前送達登記處。
- (b) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件乃以代名人公司的名義或以閣下本身以外的名義登記，而閣下欲就閣下的股份（不論全部或部分）接納股份要約，則閣下必須：
 - (i) 就閣下的股份向代名人公司或其他代名人遞交閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證），連同授權其代表閣下接納股份要約的指示，並將填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格連同閣下欲接納股份要約的股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證）（信封面須註明「先施有限公司－股份要約」）送交登記處；或
 - (ii) 安排本公司透過登記處將股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格連同有關閣下股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證）（信封面須註明「先施有限公司－股份要約」）送交登記處；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則閣下應指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限(通常為登記處接收股份要約接納文件的最後日期前一個營業日)或之前代表閣下接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司指定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶，則閣下應於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限(通常為登記處接收股份要約接納文件的最後日期前一個營業日)或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (c) 倘閣下無法即時交出及／或已遺失有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(視乎情況而定)，而閣下欲就閣下的股份接納股份要約，則閣下仍須填妥及簽署白色股份要約接納表格，並連同註明閣下已遺失或無法即時交出有關閣下股份的一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件的函件(信封面須註明「先施有限公司－股份要約」)送交登記處。倘閣下尋回或可交出該等文件，則閣下股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件應於隨後盡快送交登記處。倘閣下遺失閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，則閣下亦應致函登記處索取彌償保證函件，並按其指示填妥後交回登記處。要約人可全權酌情決定有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件無法即時交出及／或已遺失的任何股份是否將由要約人接納。

- (d) 倘閣下已提交閣下任何股份的過戶文件以將其登記於閣下名下但尚未接獲閣下的股票，而閣下欲就閣下的股份接納股份要約，則閣下仍須填妥及簽署白色股份要約接納表格並連同由閣下本人正式簽署的過戶收據（信封面須註明「先施有限公司－股份要約」）一併送交登記處。此舉將構成不可撤回地授權要約人、偉祿美林及／或彼等各自的代理代表閣下於有關股票發出時向本公司或登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交登記處以及授權及指示登記處持有該等股票（惟須受股份要約的條款及條件規限），猶如其已連同白色股份要約接納表格一併送交登記處。
- (e) 接納股份要約須待登記處於截止日期下午四時正（或在執行人員同意下要約人根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及／或日期）前接獲已填妥及簽署的白色股份要約接納表格，以及登記處已記錄有關接納並接獲收購守則規則30.2註釋1所規定的相關文件後，方被視為有效，且：
- (i) 隨附閣下股份的相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證）及（倘該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證）並非以閣下的名義登記）其他可確立閣下成為相關股份登記持有人的權利的文件（例如由登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章的相關股份過戶文件）；或
 - (ii) 來自登記股東或其遺產代理人（惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(e)段其他分段並未計入的股份）；或
 - (iii) 經登記處或聯交所核證。

倘股份要約的接納無效，所有向要約人、偉祿美林及／或登記處作出的指示、授權及承諾將告終止，在該情況下，登記處收訖的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納的彌償保證）連同正式註銷的股份要約接納表格將以平郵方式退回股份要約接納表格

所示人士及地址或(倘未有填上姓名及地址)按本公司股東名冊所示登記地址退回 閣下或名列首位者(如為聯名登記股東)，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

- (f) 倘**白色**股份要約接納表格由登記股東以外的人士簽立，則須出具適當且獲登記處信納的授權憑證文件(例如授予遺囑認證或經核證的授權書副本)。
- (g) 因接納股份要約而產生的賣家香港從價印花稅將由相關獨立股東按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就有關接納股份要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%支付，並將從要約人應付該接納股東的現金款項中扣除。要約人將安排代表相關接納股東支付賣家從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納股份要約及轉讓要約股份支付買家從價印花稅。
- (h) 任何就 閣下股份交回的**白色**股份要約接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)概不獲發收據。

1.2 購股權要約

- (a) 倘 閣下為購股權持有人而 閣下欲就 閣下的購股權(不論全部或部分)接納購股權要約，則 閣下必須正式填妥並簽署**黃色**購股權要約接納表格，並連同 閣下所持欲提呈接納購股權要約的購股權的證明 閣下獲授購股權的相關證書或其他文件(如有)及任何所有權或權利文件盡快送交本公司，地址為香港禮頓道77號禮頓中心24樓(信封面須註明「先施有限公司－購股權要約」)，惟無論如何須於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及／或日期)前送交本公司。
- (b) 倘**黃色**購股權要約接納表格由登記購股權持有人以外的人士簽立，則須出具適當且獲本公司信納的授權憑證文件(例如授予遺囑認證或經核證的授權書副本)。

- (c) 不會從接納購股權要約的購股權持有人所支付或應付的金額中扣除任何印花稅。
- (d) 任何就購股權交回的**黃色**購股權要約接納表格及／或證明 閣下獲授購股權的證書或其他文件(如有)及任何所有權或權利文件概不獲發收據。

2. 接納期間及修訂

- (a) 除非該等要約先前已在執行人員同意下或根據收購守則另行修訂或延長，否則**白色**股份要約接納表格及**黃色**購股權要約接納表格必須根據其印備的指示於截止日期下午四時正前分別送交登記處及本公司，方為有效。
- (b) 倘該等要約獲延期，則要約人將須就該等要約的任何延期刊發公佈，當中將載列下一個截止日期或該等要約將仍開放直至另行通知為止的聲明。倘屬後者，則須於該等要約截止前向尚未接納該等要約的股東及購股權持有人發出至少十四(14)日的書面通知。倘要約人於該等要約過程中修訂該等要約的條款，則全體股東及購股權持有人(無論是否已接納該等要約)將有權根據經修訂條款獲益。經修訂要約必須於經修訂要約文件刊發當日起計至少十四(14)日內維持開放。
- (c) 倘截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述須(除文義另有所指外)被視為對經延長該等要約的其後截止日期的提述。

3. 代名人登記

為確保平等對待全體獨立股東，作為代表一名以上實益擁有人的代名人而持有股份的獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理有關實益擁有人所持股權。以代名人名義登記投資的股份實益擁有人為求接納該等要約，務須向其代名人作出指示，表明彼等對該等要約的意向。

4. 公佈

- (a) 要約人必須於截止日期下午六時正（或在特殊情況下執行人員可能准許的較後時間及／或日期）前知會執行人員及聯交所其有關該等要約的修訂、延長或屆滿的決定。要約人須根據收購守則於截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公佈，載列該等要約的結果及該等要約有否經修訂或延長。有關公佈須列明（其中包括）下列各項：
- (a) 已接獲股份要約的接納所涉及的要約股份總數；
 - (b) 已接獲購股權要約的接納所涉及的購股權總數；
 - (c) 要約人及其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示的股份及購股權總數；
 - (d) 要約人及其要約期內一致行動人士於要約期收購或同意收購的股份及購股權總數；
 - (e) 要約人或其任何一致行動人士已借入或借出（任何已轉借或出售的借入證券除外）本公司任何有關證券的詳情；及
 - (f) 有關數目所佔本公司相關股本類別的百分比及本公司投票權的百分比。
- (b) 在計算截至截止日期接納的股份及購股權總數時，僅完整妥當、符合收購守則規則30.2註釋1及不遲於截止日期下午四時正送交登記處（就股份要約而言）或本公司（就購股權要約而言）的有效接納，方會計算在內。
- (c) 倘要約人、其一致行動人士或其顧問於要約期內作出任何有關接納水平或接納獨立股東數目或百分比的聲明，要約人須遵照收購守則規則19註釋2的規定即時刊發公佈。

- (d) 根據收購守則及上市規則的規定，任何有關該等要約的公佈（執行人員已確認對此並無進一步意見）將於聯交所網站及本公司網站 (<http://www.sincere.com.hk>)刊登。
- (e) 有關該等要約的所有公佈將根據收購守則及上市規則的規定作出。

5. 撤回權利

由於該等要約在各方面均為無條件，故該等要約的接納既不可撤銷亦不得撤回，惟於收購守則規則19.2所載的情況下，倘要約人未能遵守上文「4.公佈」一段所述就該等要約刊發公佈的規定，執行人員可要求按執行人員可接受的條款向接納人授出撤回權利，直至符合上述規定為止。於該情況下，該等要約的接納人可透過提交經本人（或其正式書面委任代表，須連同有關通知一併提供適當證明文件）簽署並獲登記處（就股份要約而言）或本公司（就購股權要約而言）信納的通知書而撤回其接納。屆時，要約人應盡快且無論如何於上述情況發生後10日內以平郵方式向相關股東或相關購股權持有人交回與接納表格一併遞交的有關股份及／或購股權的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證），郵誤風險概由彼等自行承擔。

6. 該等要約的交收

6.1 股份要約

倘有效的白色股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1所規定有關股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納的彌償保證）在所有方面均為完整妥當，並於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及／或日期前送交登記處，則應付各接納股東的款項（扣除按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就有關接納股份要約應付的代價（以較高者為準）的0.1%計算的賣家從價印花稅）的支票及（如適用）因遺失或無法提供股份發售項下所提呈發售股份的股票而應付登記處的費用，將盡快惟無論如何於登記處收訖填妥及有效

的股份要約接納及促使相關接納完整及有效的相關所有權文件當日起計七(7)個營業日內以平郵方式寄交有關接納股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

6.2 購股權要約

倘相關購股權的有效**黃色**購股權要約接納表格在所有方面均為完整妥當，並於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及／或日期前送交本公司，則接納購股權要約的購股權持有人根據購股權要約交出購股權所應收款項的支票將盡快惟無論如何於本公司收訖填妥及有效的購股權要約接納及促使相關接納完整及有效的相關所有權文件當日起計七(7)個營業日內以平郵方式寄交有關購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何接納股東或購股權持有人根據股份要約或購股權要約有權收取的代價，將根據該等要約的條款(有關就股份要約支付賣家從價印花稅的條款除外)由要約人全數支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該接納股東或購股權持有人提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。不足一仙的款額將不予支付，而應付予接納股東或購股權持有人的代價金額將湊整至最接近仙位。

7. 海外股東

要約人將向全體獨立股東及購股權持有人分別作出股份要約及購股權要約，當中包括並非居於香港的獨立股東。本綜合文件不曾亦將不會根據香港以外任何司法權區的任何法律或規則提交。向海外股東作出及實行股份要約可能受限於該等海外股東所在相關海外司法權區的法律。有關海外股東應知悉並遵守本身所在司法權區的任何適用規定及限制。欲接納該等要約的海外股東須自行就此全面遵守相關司法權區的適用法律及法規(包括於有關司法權區取得任何須獲取的政府或其他同意或辦理其他必要程序及支付任何有關接納股東應繳的轉讓稅或其他稅項)。任何海外股東之任何接納將被視為構成該海外股東向要約人、偉祿美林及本公司作出之聲明及保證，表示有關人士(i)根據所有適用法律獲准接收及接納股份要約及其任何修訂；(ii)已就有關接納遵守相

關司法權區的所有適用法律及法規，包括取得任何須獲取的政府或其他同意；及(iii)辦理任何其他必要程序及支付有關司法權區的任何海外股東應繳發行稅、轉讓稅或其他稅項，而有關接納應根據所有適用法律有效並具有約束力。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

8. 稅務影響

獨立股東及購股權持有人如對接納該等要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身專業顧問。謹此強調，要約人、本公司及任何彼等的一致行動人士、偉祿美林、蒼盛融資、創越融資、嘉林資本、登記處或彼等各自任何董事、專業顧問、參與該等要約的任何其他人士以及彼等各自任何代理概不就獨立股東及購股權持有人的個別稅務影響提供意見，亦不就任何一名或多名人士因接納該等要約而引致的稅務影響或責任承擔責任。

本綜合文件不包括任何有關海外稅項的資料。可能須繳納海外稅項的獨立股東及購股權持有人應向其稅務顧問諮詢於有關司法權區擁有及出售股份或購股權的影響。

9. 一般事項

- (a) 所有由獨立股東及／或購股權持有人送交或已發出或已向彼等發出的通訊、通告、接納表格、股票、購股權證書、過戶收據（視乎情況而定）、其他所有權文件及／或任何就此所需令人信納的彌償保證及根據該等要約支付應繳代價的股款，將會由彼等（或彼等指定的代理）以平郵方式送交或向彼等（或彼等指定的代理）發出或由彼等（或彼等指定的代理）發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、本公司、任何彼等的一致行動人士、偉祿美林、蒼盛融資、創越融資、嘉林資本、登記處或彼等各自任何董事、專業顧問、參與該等要約的任何其他人士以及彼等各自任何代理及參與該等要約的其他人士概不會承擔任何寄失責任或由此引致的任何其他責任。
- (b) 相關接納表格所載條文構成相關該等要約條款及條件的一部分。

- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈該等要約的人士，將不會導致該等要約在任何方面失效。
- (d) 該等要約及所有接納均受香港法律規管，並應按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格即構成授權要約人、偉祿美林及要約人可能指定的一名或多名人士(如有)代表接納相關該等要約的該名或該等人士填妥及簽立任何文件，並作出任何其他可能必需或適當行動，以將該名或該等人士已接納該等要約所涉及的股份歸屬於要約人或其可能指示的一名或多名人士或註銷購股權。
- (f) 接納股份要約將被視為構成接納股東保證向要約人出售的股份不附帶任何產權負擔並連同於作出該等要約當日(即本綜合文件寄發日期)或其後隨附的一切權利。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司概不作出上述聲明及保證，亦不受上述聲明及保證所規限。
- (g) 接納購股權要約將被視為構成接納購股權要約的購股權持有人保證所交出及放棄的購股權不附帶任何產權負擔並連同於作出該等要約當日或其後隨附的一切權利。
- (h) 本綜合文件及接納表格所指該等要約包括任何經延長或修訂者。
- (i) 於作出決定時，獨立股東及購股權持有人必須倚賴彼等對要約人、本集團及該等要約條款的自行審查，包括所涉及的益處及風險。本綜合文件的內容，包括當中所載任何一般意見或推薦意見連同接納表格，不得詮釋為要約人、本公司及任何彼等的一致行動人士、偉祿美林、薈盛融資、創越融資及嘉林資本、登記處或彼等各自任何董事、專業顧問、參與該等要約的任何其他人士以及彼等各自任何代理的法律或商業意見。獨立股東及購股權持有人務請諮詢彼等本身專業顧問的專業意見。

- (j) 除本綜合文件及／或相關接納表格另行指明外，根據香港法例第623章合約(第三者權利)條例，除要約人及相關接納股東或購股權持有人外，概無任何人士可強制執行有關送遞填妥及簽妥的相關接納表格的任何合約條款。

- (k) 本綜合文件及接納表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

1. 本集團的財務概要

以下為本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年二月二十八日止三個年度各年的財務資料概要，乃摘錄自本公司年報。本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年二月二十八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，且並無任何保留意見。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年二月二十八日止各年度，概無宣派或支付股息。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年二月二十八日止各年度，本集團並無因規模、性質或影響程度而被視為特殊之項目。

	截至 二零一九年 二月二十八日 止年度 千港元	截至 二零一八年 二月二十八日 止年度 千港元	截至 二零一七年 二月二十八日 止年度 千港元
收益	<u>311,865</u>	<u>355,865</u>	<u>375,276</u>
除稅前虧損	(134,727)	(92,862)	(94,994)
所得稅開支	<u>(16)</u>	<u>(18)</u>	<u>(30)</u>
本年度虧損	<u>(134,743)</u>	<u>(92,880)</u>	<u>(95,024)</u>
以下應佔：			
本公司股權持有人	(132,068)	(90,497)	(92,614)
非控股權益	<u>(2,675)</u>	<u>(2,383)</u>	<u>(2,410)</u>
	<u>(134,743)</u>	<u>(92,880)</u>	<u>(95,024)</u>
本公司股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	<u>(0.20)港元</u>	<u>(0.22)港元</u>	<u>(0.27)港元</u>
本年度全面虧損總額	<u>(149,725)</u>	<u>(74,621)</u>	<u>(84,640)</u>
以下應佔：			
本公司股權持有人	(147,337)	(71,463)	(83,257)
非控股權益	<u>(2,388)</u>	<u>(3,158)</u>	<u>(1,383)</u>
	<u>(149,725)</u>	<u>(74,621)</u>	<u>(84,640)</u>

2. 本集團截至二零一九年二月二十八日止年度的經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零一九年二月二十八日止年度的經審核綜合財務報表，載於二零一九年六月十九日刊登的本公司截至二零一九年二月二十八日止年度之年報（「本公司二零一九年年報」）(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0619/ltn20190619411_C.pdf)。本公司二零一九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)。

(a) 截至二零一九年二月二十八日止年度綜合收益表及綜合全面收益表

請參閱本公司二零一九年年報第48至49頁。

(b) 於二零一九年二月二十八日之綜合財務狀況表

請參閱本公司二零一九年年報第50至51頁。

(c) 截至二零一九年二月二十八日止年度綜合權益變動表

請參閱本公司二零一九年年報第53頁。

(d) 截至二零一九年二月二十八日止年度綜合現金流量表

請參閱本公司二零一九年年報第54至55頁。

(e) 截至二零一九年二月二十八日止年度綜合財務報表附註

請參閱本公司二零一九年年報第56至151頁。

3. 債務

於二零一九年六月三十日（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163,700,000港元、其他貸款約3,200,000港元及租賃負債約264,200,000港元。

本集團全部銀行貸款均有抵押。於二零一九年六月三十日，賬面總值約為26,100,000港元的若干租賃土地及樓宇、總市值約為33,200,000港元的若干有價證券、約為18,600,000港元的若干銀行結餘及約為71,700,000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。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有不可撤銷信用狀約22,800,000港元尚未結算及代替物業租金按金及向供應商所提供之銀行擔保約27,000,000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，於二零一九年六月三十日（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，自二零一九年二月二十八日（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：

- (i) 公開發售完成於二零一九年七月二十九日作實；及
- (ii) 百貨店銅鑼灣分店於租約屆滿後已於二零一九年七月七日關閉。

1. 責任聲明

要約人的董事共同及個別就本綜合文件載述的資料(與本集團及董事(不包括馬景煊先生及陳文衛先生)有關者除外)的準確性承擔全部責任,並確認經作出一切合理查詢後確認,據其所深知,本綜合文件所表達的意見(董事(不包括馬景煊先生及陳文衛先生)表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出,且本綜合文件並無遺漏任何其他事實可致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 市價

下表載列股份於(i)有關期間各個歷月的最後交易日;(ii)緊接要約期開始日期前的營業日;(iii)最後交易日期;及(iv)最後可行日期在聯交所所報的收市價。

日期	每股收市價 港元
二零一八年八月三十一日	0.174
二零一八年九月二十八日	0.157
二零一八年十月三十一日	0.138
二零一八年十一月三十日	0.150
二零一八年十二月三十一日	0.150
二零一九年一月三十一日 (即緊接要約期開始日期前的營業日)	0.197
二零一九年二月二十八日	0.270
二零一九年三月二十二日(即最後交易日期)	0.260
二零一九年三月二十九日	0.270
二零一九年四月三十日	0.265
二零一九年五月三十一日	0.232
二零一九年六月二十八日	0.244
二零一九年七月三十一日	0.260
二零一九年八月二日(即最後可行日期)	0.260

於有關期間,股份於聯交所所報最高收市價為二零一九年二月四日的每股0.335港元,而股份於聯交所所報最低收市價為二零一八年十一月一日的每股0.137港元。

3. 本公司證券買賣及權益以及其他安排

要約人確認，於最後可行日期：

- (a) 除要約人及其一致行動人士所持有874,908,828股股份（相當於已發行股份現有數目的約66.59%）及9,823,793份購股權外，概無要約人或其一致行動人士擁有或控制或支配任何股份的任何投票權及權利；
- (b) 除購股權持有人承諾外，要約人、其最終實益擁有人及與任何彼等一致行動人士並無接獲任何接納或拒絕該等要約的不可撤銷承諾；
- (c) 除與要約人一致行動人士持有9,823,793份購股權外，要約人及其一致行動人士（包括先施公司）並無持有本公司的任何可換股證券、認股權證或購股權；
- (d) 除與要約人一致行動人士持有9,823,793份購股權外，要約人、其最終實益擁有人及與任何彼等一致行動人士（包括先施公司）並無訂立本公司證券的任何未行使衍生工具；
- (e) 概無就要約人股份或股份訂立可能對該等要約而言屬重大的任何安排（不論是否透過購股權、彌償保證或其他）（見收購守則規則22註釋8）；
- (f) 概無任何協議、安排或諒解而將本公司根據該等要約收購的任何證券轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (g) 概無任何董事已獲取或將獲取利益作為離職補償或與該等要約有關的其他補償；
- (h) 要約人或其任何一致行動人士與任何董事、新任董事、股東或新任股東概無存在任何有關或取決於該等要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；

- (i) 要約人概無訂立任何協議或安排而涉及其可能或可能不會援引或尋求援引該等要約條件的情況；
- (j) 要約人、其最終實益擁有人及與任何彼等一致行動人士概無借入或借出本公司的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及
- (k) (i)任何股東與(ii)要約人及其任何一致行動人士或本集團任何成員公司或本公司聯營公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。

4. 專家及同意書

下列為於本綜合文件載述或提述其函件、意見或建議的專家資格：

名稱	資格
偉祿美林	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
蒼盛融資	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

偉祿美林及蒼盛融資各自已就刊發本綜合文件發出其書面同意，同意按其各自所示形式及內容在本綜合文件載入其函件及／或對其名稱的提述，且迄今尚未撤回其書面同意。

5. 其他

- (a) 要約人的一致行動集團的主要成員為要約人、先施人壽保險、先施保險置業、先施化粧品、Wing Sang、馬景煊先生、陳文衛先生、馬景煌先生、馬健啟先生、馬維德先生及所有其他董事(即馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生)。
- (b) 於最後可行日期，要約人的董事為馬景煊先生及陳文衛先生。

- (c) 於最後可行日期，本公司擁有(i)48.09%的直接股權；及(ii)透過其於先施保險置業及先施化粧品的股權，控制彼等各自於先施人壽保險的21.80%及0.16%股權。於最後可行日期，先施人壽保險的董事為馬景煊先生、馬景焯先生、馬景煌先生及袁柱球先生。
- (d) 於最後可行日期，本公司擁有(i)40.67%的直接股權；及(ii)透過其於先施人壽保險及先施化粧品的股權，控制彼等各自於先施保險置業的36.01%及0.78%股權。於最後可行日期，先施保險置業的董事為馬景煊先生、馬景焯先生、馬景煌先生、馬健隆先生及袁柱球先生。
- (e) 於最後可行日期，本公司擁有(i)37.15%的直接股權；及(ii)透過其於先施人壽保險及先施保險置業的股權，控制彼等各自於先施化粧品的20.08%及23.85%股權。於最後可行日期，先施化粧品的董事為馬景煊先生、馬健啟先生、馬維德先生、馬景焯先生及馬景煌先生。
- (f) 於最後可行日期，Wing Sang並無擁有任何控股股東。於最後可行日期，Wing Sang的董事為馬景煊先生、馬健啟先生、馬維德先生、馬景焯先生及馬景榮先生。
- (g) 要約人的註冊地址為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心24樓。
- (h) 要約人的一致行動集團的主要成員先施人壽保險、先施保險置業、先施化粧品、Wing Sang、馬健啟先生及馬維德先生的地址位於香港禮頓道77號禮頓中心12樓1205室。
- (i) 要約人的一致行動集團的主要成員馬景煊先生、陳文衛先生、馬景煌先生及所有其他董事(即馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生)的地址位於香港禮頓道77號禮頓中心24樓。
- (j) 偉祿美林的註冊地址位於香港中環康樂廣場1號怡和大厦24樓2402室。
- (k) 薈盛融資的註冊地址位於香港灣仔菲林明道8號大同大厦1506室。
- (l) 本綜合文件及隨附的接納表格的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

6. 備查文件

以下文件的副本將於本綜合文件日期起至該等要約結束(包括該日)止期間於(i)一般營業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)在要約人的香港註冊地址(香港禮頓道77號禮頓中心24樓)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(<http://www.sincere.com.hk>)可供查閱：

- (i) 要約人的組織章程細則；
- (ii) 偉祿美林函件，其全文載於本綜合文件第8至17頁；
- (iii) 本附錄「4.專家及同意書」一段提述的各方的書面同意；
- (iv) 購股權持有人承諾；及
- (v) 定期貸款融資協議。

1. 責任聲明

董事共同及個別就本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,於本綜合文件表達的意見(要約人所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出,且本綜合文件並無遺漏其他事實,足以致令本綜合文件內任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期,有1,313,962,560股已發行股份及賦予購股權持有人權利按每股0.332港元之行使價認購15,963,665股新股份的尚未行使之購股權。

於最後可行日期,除上述者外,本公司並無可能賦予其持有人任何權利認購、轉換或交換為股份之尚未行使的認股權證、衍生工具、購股權或其他證券,本公司亦無訂立任何協議以發行任何股份或可能賦予其持有人任何權利認購、轉換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。

所有已發行股份彼此之間於所有方面享有同等權利,包括有關股息、投票及返還股本的權利。

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,本公司董事及主要行政人員於股份、相關股份及債務證券中持有記錄於本公司依照證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益,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」)另行通知本公司及聯交所或根據收購守則須予披露之權益,以及認購股份或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份之任何權利及任何該等權利之行使詳情如下:

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	本人		第317條		已發行股份 權益總額	概約百分比
		所持權益	企業權益	協議權益	其他權益		
馬景煊先生	實益擁有人/受控制法 團權益/第317條協 議訂約方	5,120,000	581,357,813 (附註1.3)	716,387 (附註1.3)	6,139,871 (附註4)	593,334,071	45.16

董事姓名	身份	本人				第317條 協議權益	其他權益	已發行股份 概約百分比
		所持權益	企業權益	協議權益	其他權益			
馬景榮先生	實益擁有人	1,240,928	零	零	613,987 (附註4)	1,854,915	0.14	
羅啟堅先生	實益擁有人	2,200,400	零	零	613,987 (附註4)	2,814,387	0.21	
陳文衛先生	實益擁有人／第317條協 議訂約方	102,400	零	592,617,684 (附註2、3)	613,987 (附註4)	593,334,071	45.16	
Peter Tan先生	實益擁有人	40,000	零	零	613,987 (附註4)	653,987	0.05	

附註：

- (1) 要約人實益擁有581,357,813股股份，佔已發行股份之44.24%。陳文衛先生實益擁有716,387股股份，佔已發行股份之0.05%。馬景煊先生憑藉彼於要約人已發行股本中70%的本人所持權益及藉由彼為證券及期貨條例第317條範圍內的協議（「第317條協議」）之訂約方，被視為於相同的581,357,813股股份及716,387股股份中擁有權益。
- (2) 要約人實益擁有581,357,813股股份，佔已發行股份之44.24%。馬景煊先生實益擁有11,259,871股股份，佔已發行股份的0.86%。陳文衛先生被視為藉由彼為第317條協議之訂約方而於相同的581,357,813股股份及11,259,871股股份中擁有權益。陳文衛先生亦實益及合法擁有要約人已發行股份之30%。
- (3) 馬景煊先生憑藉彼於要約人（為其受控法團）之70%已發行股本中的本人所持權益及藉由與要約人同為同一第317條協議之訂約方被視為於要約人擁有權益之593,334,071股股份中擁有權益。陳文衛先生亦藉由身為該第317條協議之訂約方被視為於相同的593,334,071股股份中擁有權益。因此，馬景煊先生、要約人與陳文衛先生存在權益重複。
- (4) 本公司已分別向馬景煊先生、馬景榮先生、羅啟堅先生、陳文衛先生及Peter Tan先生授出購股權，詳情載列如下：

姓名	授出日期	於二零一九年 二月二十八日 之購股權數目	購股權期間	購股權 行使價 每股港元
馬景煊先生	二零一六年 二月二十九日	6,139,871	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
馬景榮先生	二零一六年 二月二十九日	613,987	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
羅啟堅先生	二零一六年 二月二十九日	613,987	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
陳文衛先生	二零一六年 二月二十九日	613,987	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332
Peter Tan先生	二零一六年 二月二十九日	613,987	二零一六年二月二十九日至 二零二一年二月二十八日	0.332

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

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2,538股、26股及1,019股普通股。

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10股及10股普通股。

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，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債務證券中擁有或視作擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存置登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所或根據收購守則須予披露的任何權益或淡倉。

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（非本公司董事及主要行政人員）於本公司股份及相關股份擁有記錄於由本公司遵照證券及期貨條例第336條要求存置之權益登記冊之權益如下：

於本公司股份之好倉及購股權

姓名	身份	權益性質	股份及 購股權數目	佔已發行股份 概約百分比
先施人壽保險	實益擁有人／受控法團權益	公司	258,744,096 (附註1、4)	19.69
先施保險置業	實益擁有人	公司	75,608,064 (附註2、3、4)	5.75
本公司	受控法團權益	公司	260,443,200 (附註3、4)	19.82
要約人	實益擁有人／受控法團權益／ 第317條協議訂約方	公司	593,334,071 (附註5)	45.16
袁立明	實益擁有人	個人	93,060,800	7.08

附註：

- (1) 先施人壽保險實益擁有183,136,032股股份，佔已發行股份約13.93%，且由於其於先施保險置業已發行股份中持有36.01%權益，其被視為於75,608,064股股份中持有權益，佔已發行股份約5.75%。

- (2) 先施保險置業實益擁有75,608,064股本公司股份，佔已發行股份約5.75%。
- (3) 由於本公司於先施人壽保險持有56.96%權益、於先施保險置業持有57.98%權益及於先施化粧品持有62.37%權益，本公司被視為於260,443,200股股份中持有權益，佔已發行股份19.82%。
- (4) 本公司、先施人壽保險（見附註(1)）及先施保險置業（見附註(2)）之間存在權益重複。
- (5) 要約人實益擁有581,357,813股股份，佔已發行股份約44.24%，並藉由其為第317條協議之訂約方，被視為於另外11,976,258股股份（佔已發行股份約0.91%）中擁有權益。

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（本公司董事及主要行政人員除外）知會其於本公司的股份、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條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

4. 於要約人證券的權益及交易

於最後可行日期，要約人由馬景煊先生及陳文衛先生分別擁有70%及30%權益。除本綜合文件所披露者外，本公司或其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，除於二零一九年三月十五日馬景煊先生及陳文衛先生按認購價1港元認購要約人1股新股份外，本公司或其任何董事概無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. 本公司證券的交易

於有關期間，除認購公開發售股份（「認購事項」）外，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。

於最後可行日期，

- (i) 除(a)要約人持有的581,357,813股股份，由馬景煊先生及陳文衛先生分別擁有70%及30%，其中338,075,446股股份自認購認購事項收購；(b) 5,120,000股股份，其中1,920,000股股份自認購事項收購，及6,139,871份購股權由馬景煊先生持有；(c) 102,400股股份，其中38,400股股份自認購事項收購，及613,987份購股權由陳文衛先生持有；(d) 1,240,928股股份及613,987份購股權由馬景榮先生持有；(e) 2,200,400股股份及613,987份購股權由羅啟堅先生持有；及(f) 40,000股股份及613,987份購股權由Peter Tan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，且該等人士概無買賣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；
- (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) 概無董事擬就其實益擁有的股權接納要約；及
- (vi) 於有關期間本公司或其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、要約人、馬景煊先生及陳文衛先生就本公司供股所訂立日期為二零一七年九月十八日之包銷協議；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 本公司與包銷商所訂立日期為二零一九年三月二十二日有關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；及
- (v) 本公司與配售代理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。

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) 概無董事獲提供任何利益作為離職補償或與該等要約有關的其他補償；

- (ii) 任何董事與任何其他人士概無訂立視乎或取決於該等要約的結果或以其他方式與該等要約有關之協議或安排；及
- (iii) 除包銷協議外，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

以下為提供本綜合文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
嘉漫(香港)有限公司	獨立專業估值師

有關專家已就本綜合文件之刊發發出同意書，同意以其所載的形式及內容於本綜合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) 嘉林資本註冊辦事處為香港干諾道中88號／德輔道中173號南豐大廈12樓1209室。
- (v) 本綜合文件及接納表格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綜合文件日期起並在該等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)；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) 本公司截至二零一八年及二零一九年二月二十八日止兩個財政年度各年的年報；
- (iii) 董事會函件，其全文載於本綜合文件；
- (iv) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件；
- (v) 嘉林資本函件，其全文載於本綜合文件；
- (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；

- (viii) 本公司日期為二零一九年六月三日之通函，內容有關（其中包括）公開發售；
- (ix) 本公司日期為二零一九年七月五日之招股章程及申請表格，內容有關（其中包括）公開發售；
- (x) 由嘉漫(香港)有限公司所編製日期為二零一九年八月五日的物業估值報告；及
- (xi) 本綜合文件。

以下為獨立物業估值師嘉漫(香港)有限公司就本集團於二零一九年六月三十日所持物業權益編製的物業估值報告全文，以供載入本綜合文件。

嘉漫(香港)有限公司
CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
REGISTERED PROFESSIONAL SURVEYORS (GENERAL PRACTICE)
REAL ESTATE, MINERALS, MACHINERY & EQUIPMENT AND BUSINESS VALUERS

CASTORES

MAGI

香港
德輔道中232號
嘉華銀行中心
1301室

敬啟者：

吾等茲遵照閣下指示，對先施有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)持有之物業權益進行估值。吾等確認已作出有關查詢及調查、並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就綜合要約及回應文件披露而言，向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一九年六月三十日(「估值日期」)之價值的意見。

估值工作由香港測量師學會(「香港測量師學會」)產業測量組正式會員張華富先生執行，並處其位提供客觀且無偏見之估值。彼並無於標的資產或與本估值工作之其他人士擁有重大關係或參與其中。彼對特定市場擁有現行當地及國家之充份認知，具有勝任估值的技能及理解能力。

吾等對物業權益之估值為吾等對市值之意見，並將之定義為「資產或負債經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知

情、審慎及非強迫的情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項及潛在稅項之情況下，資產或負債之估計價值。

吾等對物業權益之估值乃假設業主於公開市場上將有關物業按其現況出售而作出，且有關物業並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何類似安排而使其價值增加。

於進行物業權益之估值時，吾等已採納可比較交易法（亦稱為指引交易法）。該方法使用涉及與標的資產相同或類似之資產之交易資料，以達致價值指標。

貴集團根據一項信託契據以信托方式持有第二組物業，其中一名個人（任壽康）代 貴公司一間直接全資附屬公司先施百貨（中國）有限公司持有該物業。第二組物業於中華人民共和國（「中國」）所需之主要批文、同意書或牌照之現況如下：

許可證或證書

狀態

房屋所有權證

有

於進行物業權益之估值時，吾等已參照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2017年版）及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則（2017年版）。

對位於中國之該物業進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定。

估值範圍乃參考 貴集團提供及確認之物業列表而釐定。所列物業已包括在此經核證之價值意見。貴集團已向吾等確認，其並無除提供予吾等的清單所指明以外的物業權益。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃許可或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、執照、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地量度，以查證有關物業地盤面積之準確程度，惟假設吾等所獲提供之文件及樓面正式圖則所列示之地盤面積均為正確。所有文件及合約僅作參考用途，且所有呎吋、量度及面積為約數。吾等並無進行實地量度。

張華富先生曾於二零一九年四月二十九日及二零一九年五月八日視察有關物業之外部，並在可能情況下視察其內部，就此吾等獲提供吾等進行估值所需之有關資料。然而，吾等並無進行結構測量、勘查或審查，惟於視察之過程中，吾等並無注意到任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報有關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

吾等已獲得有關該物業之各項文件副本（如業權文件）並已就位於香港之物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所獲副本上有可能並無顯示之任何修訂。由於中國土地註冊制度有所限制，故吾等未能查閱文件正本以核實第二組物業之現有業權或任何可能附加於該物業之重大產權負擔。吾等無法就 貴集團於第二組物業之業權發表意見。然而，吾等已參考 貴公司之中國法律顧問眾華律師事務所就第二組物業之業權所發表之日期為二零一九年八月二日的意見。

吾等之報告並未考慮有關物業所欠負之任何債權證、抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值過程中，吾等並無核查或計入任何香港或中國稅項負擔。據 貴公司所述，出售中國物業權益而可能產生之潛在稅項負擔將包括交易增值稅（按銷售代價與原購買價之間差額的5%繳納）、附加稅（按交易增值稅的10.5%繳納）、印花稅（按銷售代價的0.05%繳納）及個人所得稅（按淨收入的20%繳納）。故此，除非及直至中國物業權益出售完成，尚未能計算或計量中國稅項負擔之金額。倘出售香港物業權益，則須按物業價值水平繳納印花稅（按銷售代價8.5%繳納）。

吾等概無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之確實性、真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求並已得到確認，所提供之資料中並無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本經核證之價值意見中所有呈列之貨幣金額均為港元。吾等於估值中所採用之匯率為於估值日期之現行匯率，即1港元兌人民幣0.879元。於估值日期至本報告日期並無重大匯率波動。

估值結論乃以普遍採納之估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴多項假設及考慮，而該等假設及考慮並非全部均能輕易量化或確定。吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下審慎考慮本報告所披露之有關假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

本函件、估值概要及附帶之經核證之價值意見之全部或任何部分或對其作出之任何提述於未經吾等就其各自將載述之形式及文義作出事先書面批准，均不得載入任何文件、通函或聲明。本函件、估值概要及經核證之價值意見僅供其所致之人士使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此確認，吾等現時及預期並無於 貴集團或所申報之估值中擁有任何權益。

此致

香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心
24樓
先施有限公司
列位董事 台照

為及代表
嘉漫(香港)有限公司
張華富
董事

B.Sc., MHKIS, RPS (GP), MCI Arb, MCIREA
謹啟

二零一九年八月五日

附註：張華富為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港及中國物業估值方面積逾26年經驗。彼名列由香港測量師學會發出的「有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊」上。

估值概要

第一組 – 貴集團於香港持有及佔用之物業權益

物業	於二零一九年六月 三十日現況下之市值 (港元)
1. 香港 九龍 紅磡 民樂街23號 駿昇中心 12樓A單位(包括其士多房)、B單位、 C單位(包括士多房)、單位D、E、F及 G、單位H(包括士多房)、 1樓L8車位連同車位之擴充面積及 2樓L26車位連同車位之擴充面積。	209,170,000

第二組 – 貴集團於中國以信托方式持有之物業權益

1. 中國 上海 黃浦區 湖北路20號 中信福申大樓 11樓11A室。	並無商業價值
--	--------

總計：209,170,000

經核證之價值意見

第一組 – 貴集團於香港持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下之市值 (港元)
1. 香港九龍紅磡民樂街23號駿昇中心12樓A單位(包括其士多房)、B單位、C單位(包括士多房)、單位D、E、F及G、單位H(包括士多房)、1樓L8車位連同車位之擴充面積及2樓L26車位連同車位之擴充面積。 紅磡內地段545號之36,524/691,680份額(「該地段」)	該物業由一座19層工業大樓之12樓8個工場單位及3間士多房、1樓一個貨車車位連同車位之擴充面積及2樓一個貨車車位連同車位之擴充面積組成。該樓宇於一九九二年前後竣工。 8個工場單位之總建築面積約為40,280平方英尺(3,742.1平方米)，而3間士多房之總實用面積約為938平方英尺(87.1平方米)(有關詳情，請參閱附註3)。 該地段以政府租契方式持有，租期自一九九零年一月二十三日起至二零四七年六月三十日止。 該地段現時應付年度地租為該地段當時應課差餉租值之3%。	該物業(包括2個車位)現時由貴集團佔用，作倉庫及停車用途。	209,170,000

附註：

- 該物業之登記業主為 貴公司間接全資附屬公司緯景有限公司。
- 該物業受一項日期為二零一零年八月五日為取得獲授之一般銀行融資等所有款項而以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(註冊摘要編號10090302570058)所規限。貴公司已向吾等確認，於二零一九年六月三十日，貸款年利率介乎3.3%至4.1%及賬面值為113,636,701港元，及貸款用於支持貴集團的貿易融資(例如應付賬款融資、給予業主的銀行擔保及信用證)。

3. 各單位／士多房之面積如下：

單位	總建築面積 (平方英尺)	士多房實用面積 (平方英尺)
A	7,043	564
B	3,427	—
C	4,850	148
D	4,170	—
E	4,170	—
F	4,170	—
G	3,408	—
H	9,042	226
	<u>40,280</u>	<u>938</u>

第二組 – 貴集團於中國以信托方式持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日現況下之市值 (港元)
1. 中國 上海 黃浦區 湖北路20號 中信福申大樓 11樓11A室。	該物業乃一幢19層高商業／住宅樓宇11樓的一個商業／住宅單位組成，而該樓宇於一九九二年前後竣工。 該物業之建築面積為165.83平方米	該物業現時由貴集團佔用，作辦公室用途。	並無商業價值 (請參閱下文附註4及5)

附註：

1. 該物業受上海市房產管理局頒發之房屋所有權証規限。詳情載列如下：

房屋所有權証編號	:	滬房市字第08627號
單位編號	:	11A
業主	:	任壽康
面積	:	165.83平方米(建築面積)

2. 根據John Yam Sau Hong(「業主」)於一九九三年六月一日作出之信託聲明，業主(即位於上海市延安東路CITIC大樓第十一層A座之物業(「該物業」)的登記業主)確認，該物業屬於貴公司直接全資附屬公司先施百貨(中國)有限公司(「受益人」)，而業主作為受益人之受託人持有上述物業。此外，除非獲書面形式或以受益人不時指示業主之方式之明確指示，否則業主不得轉讓、出售或處理該物業。

3. 貴公司日期為二零一九年八月二日之中國法律顧問眾華律師事務所於其出具之法律意見所載事項包括但不限於：

- (i) 根據貴公司提供之資料，該物業之業主為任壽康；
- (ii) 該物業業主可佔用、使用、自該物業獲得收益及處置該物業並有權轉讓、出租及抵押該物業。

4. 基於以下原因，吾等並未賦予該物業任何商業價值：

- (i) 上文附註1中的房屋所有權證所述的登記業主為任壽康，而上文附註2中的信託聲明所述的業主為John Yam Sau Hong。並無文件證實任壽康與John Yam Sau Hong乃指同一個人；及
- (ii) 上文附註1中房屋所有權證所述的物業地址為湖北路20號11A室及上文附註2信託聲明所述的物業地址為中國上海市延安東路CITIC大樓第十一層A座。並無文件證實該兩處不同的地址乃指同一物業。

5. 僅供參考，倘業主任壽康及John Yam Sau Hong為同一人，且物業地址為湖北路20號11A室及中國上海市延安東路CITIC大樓第十一層A座指同一物業，則吾等認為該物業於二零一九年六月三十日的市值為11,040,000港元。