

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告之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何
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。



偉祿集團控股有限公司
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

**有關出售先施有限公司
之已發行股份75%之
須予披露及關連交易**

於二零二四年十一月一日聯交所交易時段後，本公司與美林控股訂立該協議，據此，本公司有條件同意出售，而美林控股有條件同意收購銷售股份（即本公司於該協議日期持有之已發行先施股份總數之75%），代價為387,782,980港元，其須由美林控股透過按等額基準抵銷本公司結欠美林控股之部分股東貸款的方式支付。

先施為聯交所上市公司，其主要業務為經營百貨公司。先施有三間非全資附屬公司，分別為先施人壽、先施金融及先施化粧品，該等公司均為非上市公眾公司，但並無活躍業務，亦無產生收益。百貨公司業務是先施集團之主要收益來源。

於本公告日期，本公司持有985,471,362股先施股份（即全部銷售股份），該等股份乃本公司於二零二一年六月透過就已發行先施股份所進行之自願現金全面要約而收購。銷售股份之原收購成本約為387,800,000港元，或每股先施股份0.3935港元。

收購守則之涵義

完成後，美林控股將直接持有先施之75%投票權。於該協議日期，先施集團之三間附屬公司(即先施人壽、先施金融及先施化粧品)為香港非上市公眾公司，故須遵守收購守則。美林控股亦將於完成後透過先施而控制先施附屬公司。根據收購守則規則第26.1條，除非獲得執行人員豁免，否則美林控股可能有責任就(i)先施；(ii)先施人壽；(iii)先施金融；及(iv)先施化粧品之所有已發行股份(美林控股及其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)作出強制全面要約。

於二零二四年十月三十日，執行人員確認美林控股不會因出售事項而需就(i)先施；(ii)先施人壽；(iii)先施金融；及(iv)先施化粧品之股份作出強制全面要約。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所訂明有關出售事項之一個或多個適用百分比率超過5%但全部均低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之通知及公告規定。

於本公告日期，美林控股擁有903,160,000股股份之權益，佔本公司已發行股本總額約62.69%，並為本公司之控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，美林控股為本公司之關連人士。出售事項亦因而構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之通知、公告及獨立股東批准規定。

美林控股由執行董事林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。鑑於彼等於該協議及出售事項中擁有之權益，林博士、蘇女士及林曉東先生(為林博士之胞弟、蘇女士之小叔及執行董事)已於有關批准該協議及出售事項之董事會會議上放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該協議及出售事項中擁有任何重大權益而須就相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

由全體獨立非執行董事余亮暉先生、方吉鑫先生及何振琮先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮及向獨立股東說明(其中包括)該協議之條款是否公平合理、是否按正常商業條款或更佳條款訂立，以及出售事項是否於本公司日常及一般業務過程中進行且符合本公司及股東之整體利益。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，並將就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過有關批准(其中包括)該協議及出售事項之普通決議案。林博士、蘇女士、美林控股及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准該協議、出售事項及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，並無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)該協議及出售事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函，連同召開股東特別大會之通告預期將於二零二四年十一月二十二日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月一日聯交所交易時段後，本公司與美林控股訂立該協議，據此，本公司有條件同意出售，而美林控股有條件同意收購銷售股份（即本公司於該協議日期持有之已發行先施股份總數之75%），代價為387,782,980港元，其須由美林控股透過按等額基準抵銷本公司結欠美林控股之部分股東貸款的方式支付。

先施為聯交所上市公司，其主要業務為經營百貨公司。先施有三間非全資附屬公司，分別為先施人壽、先施金融及先施化粧品，該等公司均為非上市公眾公司，但並無活躍業務，亦無產生收益。百貨公司業務是先施集團之主要收益來源。

於本公告日期，本公司持有985,471,362股先施股份（即全部銷售股份），該等股份乃本公司於二零二一年六月透過就已發行先施股份所進行之自願現金全面要約而收購。銷售股份之原收購成本約為387,800,000港元，或每股先施股份0.3935港元。

該協議

日期

二零二四年十一月一日（交易時段後）

訂約方

- (i) 本公司，作為賣方；及
- (ii) 美林控股，作為買方。

美林控股於英屬處女群島註冊成立為有限公司。其為投資控股公司，由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。於本公告日期，美林控股擁有903,160,000股股份之權益，佔本公司已發行股本總額約62.69%，並為本公司之控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，美林控股為本公司之關連人士。

擬出售之資產

本公司擬出售之資產為銷售股份，即已發行先施股份總數之75%。

代價

代價為387,782,980港元，或每股先施股份0.3935港元，乃經本公司與美林控股參照投資成本後按公平原則磋商釐定。

每股先施股份0.3935港元之代價較：

- (i) 先施股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.248港元溢價約58.7%；
- (ii) 先施股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.231港元溢價約70.3%；
- (iii) 先施股份於截至最後交易日（包括該日）止最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.211港元溢價約86.5%；
- (iv) 於二零二三年十二月三十一日權益持有人應佔每股先施股份之經審核綜合資產淨值約0.062港元（按先施集團於二零二三年十二月三十一日之權益持有人應佔經審核綜合資產淨值約81,100,000港元與1,313,962,560股已發行先施股份計算）溢價約534.7%；及
- (v) 於二零二四年六月三十日權益持有人應佔每股先施股份之未經審核綜合資產淨值約0.042港元（按先施集團於二零二四年六月三十日之權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值約55,700,000港元與1,313,962,560股已發行先施股份計算）溢價約836.9%。

經考慮代價(i)相當於本公司就銷售股份所支付之投資成本；及(ii)高於先施之現行市價及綜合資產淨值，董事認為，代價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

於該協議日期，本公司有未償還美林控股之股東貸款約2,969,000,000港元。根據該協議，美林控股須透過按等額基準抵銷部分股東貸款賬面值之方式向本公司支付代價。

先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告作實：

- (i) 本公司已就出售事項遵守上市規則之必要規定；
- (ii) 本公司已於就考慮及批准該協議及出售事項而召開之股東特別大會上取得獨立股東之批准；
- (iii) 執行人員提供之確認函直至完成時仍維持有效；
- (iv) 直至完成時，並無相關監管機構表示反對出售事項；
- (v) 直至完成時，根據該協議擬進行之交易或先施集團之財務狀況、業務、物業或上市狀態並無重大不利變動(或並無訂約方合理預期的重大不利變動)；
- (vi) 直至完成時，本公司於該協議項下之所有聲明及保證在所有重大方面仍然真實、準確及並無誤導成分；及
- (vii) 直至完成時，美林控股於該協議項下之所有聲明及保證在所有重大方面仍然真實、準確及並無誤導成分。

除條件(v)及(vi)可由美林控股豁免，以及條件(vii)可由本公司豁免外，所有其他條件均不可豁免。

於本公告日期，概未達成任何條件。

倘有任何條件未能於二零二五年一月二十四日或本公司與美林控股書面協定之有關其他日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，則該協議將告終止，屆時本公司及美林控股於該協議項下之權利及責任將即時終止，惟任何先前違反該協議之條款者除外。

完成

完成將於上述條件達成或獲豁免(視情況而定)當日後第3個營業日或本公司與美林控股可能書面協定之有關其他日期作實。

有關先施集團之資料

先施於香港註冊成立為有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：0244）。於本公告日期，先施由本公司擁有75%及公眾股東擁有25%權益。先施集團之主要業務包括(i)經營百貨公司；(ii)證券買賣；及(iii)提供人壽保險。

先施人壽於香港註冊成立為有限公司。其營運規模極小，主要為繼續處理現有保單至自然終止，且於本公告日期並無其他活躍業務。

先施金融於香港註冊成立為有限公司。其於本公告日期並無活躍業務。

先施化粧品於香港註冊成立為有限公司。其於本公告日期並無活躍業務。

財務資料

以下載列先施集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月之主要財務資料概要，乃摘錄自先施刊發之相關年報及中期報告：

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收益	65,050	74,356	146,147	146,516
未計所得稅前虧損	(26,662)	(18,997)	(51,598)	(63,946)
先施權益持有人應佔本期／ 年度虧損	(27,260)	(17,493)	(50,477)	(60,756)

於二零二四年六月三十日，先施權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值約為55,700,000港元。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)物業投資、發展及商業運營；(ii)提供金融服務，包括企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資、及放債；(iii)廢料回收業務，其涉及拆解、加工、貿易及銷售廢料；(iv)分銷及銷售汽車零件；(v)提供有關公民投資計劃之公民入籍申請及顧問服務以及在格林納達開發物業項目；及(vi)於香港經營百貨公司。先施之百貨公司業務以「Sincere」／「先施百貨」品牌經營。本公司於二零二一年六月接管先施之大多數控制權。

先施經營之百貨公司業務之表現對本集團之財務狀況造成不利影響。截至二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，百貨公司分部錄得分部虧損分別約19,200,000港元、35,300,000港元、91,100,000港元及12,400,000港元。近年，香港零售市道氣氛持續低迷，對百貨公司業務之表現造成不利影響。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，百貨公司分部為本集團貢獻收益約145,600,000港元，佔本集團總收益約18.2%。除百貨公司業務分部經營虧損約27,900,000港元外，年內亦確認商譽減值虧損約63,200,000港元。

考慮到先施集團持續錄得虧損，以及香港零售市場中短期前景欠佳，董事會認為，先施集團之表現欠佳或會繼續對本集團之財務狀況造成負面影響。為了減低百貨公司業務之市場不確定因素對本集團之影響，現建議本公司透過出售事項退出於先施集團之投資。

經考慮上文所述後，董事認為，儘管出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟該協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再擁有先施之任何權益，而先施將不再為本公司之附屬公司，先施集團成員公司之財務業績、資產及負債亦將不再併入本集團之財務報表。

預期本集團將錄得於資本儲備中確認之出售收益約172,300,000港元，其乃按代價387,782,980港元減去(i)先施集團於二零二四年六月三十日在本集團賬目內之賬面淨值(扣除非控股權益)約214,800,000港元；及(ii)出售事項所產生之匯兌差額調整約700,000港元計算。上述預期出售收益僅供說明，並無計及出售事項可能產生之交易成本。其亦不擬反映本集團從出售事項所錄得之實際收益或虧損，有關收益或虧損將須經過(其中包括)審核作實。

於完成後，本公司結欠美林控股之未償還股東貸款亦將按照代價金額387,782,980港元予以削減。

收購守則之涵義

完成後，美林控股將直接持有先施之75%投票權。於該協議日期，先施集團之三間附屬公司(即先施人壽、先施金融及先施化粧品)為香港非上市公眾公司，故須遵守收購守則。美林控股亦將於完成後透過先施而控制先施附屬公司。根據收購守則規則第26.1條，除非獲得執行人員豁免，否則美林控股可能有責任就(i)先施；(ii)先施人壽；(iii)先施金融；及(iv)先施化粧品之所有已發行股份(美林控股及其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)作出強制全面要約。

於二零二四年十月三十日，執行人員確認美林控股不會因出售事項而需就(i)先施；(ii)先施人壽；(iii)先施金融；及(iv)先施化粧品之股份作出強制全面要約。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所訂明有關出售事項之一個或多個適用百分比率超過5%但全部均低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之通知及公告規定。

於本公告日期，美林控股擁有903,160,000股股份之權益，佔本公司已發行股本總額約62.69%，並為本公司之控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，美林控股為本公司之關連人士。出售事項亦因而構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之通知、公告及獨立股東批准規定。

美林控股由執行董事林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。鑑於彼等於該協議及出售事項中擁有之權益，林博士、蘇女士及林曉東先生（為林博士之胞弟、蘇女士之小叔及執行董事）已於有關批准該協議及出售事項之董事會會議上放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該協議及出售事項中擁有任何重大權益而須就相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

由全體獨立非執行董事余亮暉先生、方吉鑫先生及何振琮先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮及向獨立股東說明（其中包括）該協議之條款是否公平合理、是否按正常商業條款或更佳條款訂立，以及出售事項是否於本公司日常及一般業務過程中進行且符合本公司及股東之整體利益。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，並將就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過有關批准（其中包括）該協議及出售事項之普通決議案。林博士、蘇女士、美林控股及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准該協議、出售事項及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，並無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)該協議及出售事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函，連同召開股東特別大會之通告預期將於二零二四年十一月二十二日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，而彼等如對自身狀況及應採取之行動有任何疑問，建議諮詢專業顧問。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	美林控股與本公司就出售事項訂立日期為二零二四年十一月一日之買賣協議
「聯繫人」	指	具有收購守則或上市規則（視情況而定）賦予該詞彙之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放營業的日子，惟以下日子除外：(i) 星期六；(ii) 由上午九時正至中午十二時正香港懸掛八號或以上的熱帶氣旋警告訊號，直至中午十二時正或之前仍未除下的任何日子；(iii) 於中午十二時正前香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號，直至中午十二時正或之前仍未除下的任何日子；或(iv) 由上午九時正至中午十二時正香港政府宣佈為「極端情況」，直至中午十二時正或之前仍然生效的任何日子
「本公司」	指	偉祿集團控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1196）
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售事項
「條件」	指	完成之先決條件，其載於本公告「該協議－先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙之涵義

「代價」	指	387,782,980港元，或每股先施股份0.3935港元
「確認函」	指	執行人員於二零二四年十月三十日提供的確認函，確認美林控股不會因出售事項而需就(i)先施；(ii)先施人壽；(iii)先施金融；及(iv)先施化粧品之股份作出強制全面要約
「投資成本」	指	本公司就收購銷售股份而支付之原始投資成本約387,800,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件由本公司向美林控股出售銷售股份
「林博士」	指	林曉輝博士，為主席兼執行董事，並為蘇女士之配偶
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部不時之執行董事或該執行董事之任何代表
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，其成立目的為就該協議、出售事項及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間可進行證券及期貨條例下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，其獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該協議、出售事項及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	美林控股、林博士、蘇女士及彼等各自之關連人士及／或聯繫人以外之股東
「最後交易日」	指	二零二四年十月三十一日，即該協議日期前於聯交所買賣股份的最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蘇女士」	指	蘇嬌華女士，為執行董事，並為林博士之配偶
「美林控股」	指	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，由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益，並為擁有903,160,000股股份權益之控股股東，於本公告日期佔本公司已發行股本總額約62.69%
「銷售股份」	指	985,471,362股本公司於該協議日期持有之先施股份，佔已發行先施股份總數之75%
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以（其中包括）考慮及酌情批准該協議、出售事項及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股東貸款」	指	本公司結欠美林控股之未償還股東貸款，其金額於該協議日期約為2,969,000,000港元
「先施」	指	先施有限公司，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（股份代號：0244）

「先施金融」	指	先施金融控股有限公司(前稱先施保險置業有限公司)，為先施之非全資附屬公司
「先施集團」	指	先施及其附屬公司
「先施人壽」	指	先施人壽保險有限公司，為先施之非全資附屬公司
「先施化粧品」	指	先施化粧品有限公司，為先施之非全資附屬公司
「先施附屬公司」	指	先施人壽、先施金融及先施化粧品
「先施股份」	指	先施之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝

香港，二零二四年十一月一日

於本公告發表日期，執行董事為林曉輝博士、蘇嬌華女士及林曉東先生，而獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及何振琮先生。