
此乃要約要件 請即處理

閣下如對要約、本要約文件及／或隨附接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，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。

閣下如已出售或轉讓名下所有之先施有限公司證券，應立即將本要約文件及隨附接納表格交予買主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商，以便轉交買主或承讓人。

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要約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，並明確表示概不就因本要約文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本要約文件應與隨附接納表格（其內容構成要約條款及條件之一部分）一併閱讀。



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)

有關由



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
之要約文件

要約人之財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有（其中包括）要約之裨益及其他相關事宜之浩德融資致先施股東函件載於本要約文件第6至10頁。

載有（其中包括）要約條款及條件之偉祿亞太致先施股東函件載於本要約文件第11至27頁。

要約之接納程序以及其他相關資料載於本要約文件附錄一及隨附接納表格。要約之接納文件須不遲於二零二一年六月三日（星期四）下午四時正或要約人根據收購守則可能決定及公佈並獲執行人員同意之較後日期及／或時間送達接收代理聯合證券登記有限公司，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。

將會或有意將本要約文件及／或隨附接納表格轉交香港以外任何司法權區之任何人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人）於採取任何行動前，應細閱本要約文件「偉祿亞太函件」中「4 先施海外股東」一段。有意接納要約之各先施海外股東有責任自行確保就接納要約全面遵守有關司法權區之法例及法規，包括取得在有關司法權區可能屬必要之任何政府、外匯管制或其他同意及辦理任何登記或存檔，或遵守其他必要手續、監管及／或法律規定，並支付任何轉讓或其他稅項、徵稅及其他所需款項。各先施海外股東於決定是否接納要約前，務請尋求專業意見。

本要約文件由要約人向先施股東發出。本要約文件將於要約可供接納期間登載於聯交所網站www.hkexnews.hk、先施網站www.sincere.com.hk及偉祿網站www.realord.com.hk。

二零二一年五月五日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通知	iv
釋義	1
浩德融資函件	6
偉祿亞太函件	11
附錄一 – 要約之進一步條款及接納程序	I-1
附錄二 – 根據收購守則附表I作出之一般資料	II-1
隨附文件－接納表格	

預期時間表

下文所載之預期時間表僅作說明用途，並可予更改。時間表如有任何改動，將於適當時候作出進一步公佈。

事件	日期及時間 二零二一年
本要約文件及隨附接納表格之寄發日期以及 要約開始可供接納 (附註1)	五月五日 (星期三)
寄發回應文件之最後日期 (附註2)	五月二十日 (星期四)
首個截止日期	六月三日 (星期四)
於首個截止日期接納要約之 最後日期及時間 (附註3及4)	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 截至首個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
就於首個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 (假設要約於首個截止日期 成為或宣佈成為無條件) (附註5)	六月十五日 (星期二)
最後截止日期 (倘要約於首個截止日期成為或 宣佈成為無條件) (附註6)	六月十七日 (星期四)
要約於最後截止日期仍可供接納之 最後日期及時間 (假設要約於首個截止日期 成為或宣佈成為無條件) (附註6)	六月十七日 (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	六月十七日 (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 (假設要約於首個截止日期 在所有方面成為或宣佈成為無條件) (附註5)	六月二十八日 (星期一)

預期時間表

附註：

- (1) 由於回應文件將於本要約文件寄發日期後寄發，故要約自本要約文件寄發日期起計至少28天內可供接納，惟要約人根據收購守則修訂或延長要約則作別論。
- (2) 根據收購守則，除非執行人員同意延至較後日期，否則先施須於寄發本要約文件後14天內寄發回應文件。有關同意僅會於要約人同意按經協定之回應文件延遲寄發日數而延長首個截止日期之情況下授出。
- (3) 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）。除本要約文件附錄一「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。
- (4) 回應文件會於本要約文件之寄發日期後寄發。根據收購守則，要約初步須於本要約文件寄發日期後至少28天可供接納。因此除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則要約於首個截止日期之最後接納日期及時間為二零二一年六月三日（星期四）下午四時正。說明要約是否已延長、修訂或屆滿之公佈將於首個截止日期下午七時正之前登載於聯交所網站、先施網站及偉祿網站。倘要約人決定延長要約，而有關公佈並無訂明下一個截止日期，則須根據收購守則於要約截止前透過公佈發出至少14天之通知。
- (5) 待要約成為無條件後，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之日或要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日（以較後發生者為準）後七(7)個營業日內寄發。
- (6) 根據收購守則，倘要約在所有方面成為或宣佈成為無條件，要約須在其後不少於14天仍可供接納。在此情況下，須於要約截止前發出至少14天之書面通知。
- (7) 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，要約人將盡快於可行情況下以公佈方式知會先施股東。

本要約文件及隨附接納表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。

香港境外先施股東注意事項

向並非居於香港之先施股東作出要約可能須遵守有關人士所在相關司法權區之法律。有關人士應自行了解並遵從其本身司法權區任何適用之法律及監管規定，並在有需要時尋求獨立意見。任何有意接納要約之先施海外股東有責任自行全面遵從相關司法權區與此有關之法律，包括取得在有關司法權區可能屬必需之任何政府或外匯管制或其他同意，或辦理其他必要正式手續及繳納任何應付之發行、轉讓或其他稅項。

有關進一步資料，請參閱本要約文件「偉祿亞太函件」內「4 先施海外股東」一段。

有關前瞻性陳述之警示通知

本要約文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或具有類似涵義之字眼識別，當中涉及風險及不確定因素以及假設。過往事實陳述以外之所有陳述均可視作前瞻性陳述。除適用法律所規定者外，要約人概不負責亦不擬更新前瞻性陳述。根據收購守則規則9.1，要約人連同浩德融資及偉祿亞太（即參與編製本要約文件或當中所載陳述之要約人顧問）必須確保有關陳述於整個要約期內保持準確及為最新資料，並須於出現重大變動時盡快於可行情況下通知先施股東。

釋 義

於本要約文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二零年先施年報」	指	先施截至二零二零年二月二十九日止年度之年報
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞彙之涵義
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，並為要約人有關要約之財務顧問
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞彙之涵義
「營業日」	指	具有收購守則賦予該詞彙之涵義
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	首個截止日期或最後截止日期（視情況而定）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙之涵義
「該契據」	指	Win Dynamic於二零二零年十月二十九日以先施為受益人簽立之送贈契據，據此，Win Dynamic不可撤回地向先施承諾向先施送贈Win Dynamic將於接納要約後有權自要約人收取之銷售所得款項淨額，更多詳情載於本要約文件所載之「偉祿亞太函件」
「林博士」	指	林曉輝博士，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
「二零二零年二月資產淨值」	指	先施股東於二零二零年二月二十九日應佔之先施集團經審核綜合資產淨值
「最後截止日期」	指	(i)要約就接納宣佈成為無條件之日或(ii)首個截止日期（以較後者為準）後第14天之日，前提是要約於本要約文件寄發後至少28天內可供接納

釋 義

「最終要約價」	指	每股先施股份0.3935港元，為經調整後釐定之要約最終價格（如要約人及先施於二零二零年六月十七日所刊發之聯合公佈所披露）
「首個截止日期」	指	二零二一年六月三日（星期四），即要約之首個截止日期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）
「接納表格」	指	本要約文件所隨附有關要約之接納及過戶表格
「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
「初步要約價」	指	每股先施股份0.3806港元，為要約之初步價格（如該聯合公佈所披露），並可予上調
「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不可撤銷承諾之統稱
「該聯合公佈」	指	偉祿及先施於二零二零年五月十五日就（其中包括）要約及相關先決條件所聯合刊發之公佈
「聯合公佈日期」	指	二零二零年五月十五日（星期五），即該聯合公佈日期
「最後交易日」	指	二零二零年五月四日，即於該聯合公佈刊發前先施股份在聯交所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二一年五月三日（星期一），即本要約文件付印前就確定本要約文件所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蘇女士」	指	蘇嬌華女士，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

釋 義

「主板」	指	由聯交所管理及運作之主板
「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
「無需要約確認書」	指	執行人員根據收購守則規則26.1註釋8就要約人於要約完成後無需就所有先施公司作出全面收購要約授出之確認書
「要約」	指	由偉祿亞太代表要約人作出之自願有條件現金全面收購要約，以遵照收購守則按本要約文件及隨附接納表格所載條款及條件收購全部已發行先施股份，以及有關要約之任何後續修訂或延長
「要約文件」	指	要約人於二零二一年五月五日根據收購守則就要約向全體先施股東刊發之本要約文件(可視乎適用情況修訂或補充)
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞彙之涵義，為自二零二零年五月十五日(即該聯合公佈日期)開始至以下較後日期為止期間：(i)截止日期；及(ii)要約失效日期
「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，其股份於主板上市(股份代號：1196)
「先施海外股東」	指	其於先施股東名冊所示地址位於香港境外之先施股東
「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，並為先施之非全資附屬公司
「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，而就本要約文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「偉祿亞太」	指	偉祿亞太證券有限公司，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
「偉祿董事會」	指	偉祿董事會
「偉祿董事」	指	偉祿之董事
「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
「偉祿股東」	指	偉祿股份之持有人
「偉祿股份」	指	偉祿已發行股本中之普通股
「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
「過戶處」	指	卓佳登捷時有限公司，為先施之股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	自二零一九年十一月十六日（即該聯合公佈日期前六個月之日）起至最後可行日期（包括該日）止之期間
「回應文件」	指	先施根據收購守則須就要約向全體先施股東發出之通函
「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，詳情載於本要約文件「偉祿亞太函件」內「7 不可撤銷承諾」一段
「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

釋 義

「先施」	指	先施有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市（股份代號：0244）
「先施董事會」	指	先施董事會
「先施公司」	指	先施人壽保險、先施保險置業及先施化粧品
「先施董事」	指	先施之董事
「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，並為先施之非全資附屬公司
「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
「先施股東」	指	先施股份之持有人
「先施股份」	指	先施已發行股本中之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈之公司收購及合併守則（經不時修訂）
「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，詳情載於本要約文件「偉祿亞太函件」內「7 不可撤銷承諾」一段
「Win Dynamic」	指	Win Dynamic Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為先施之控股股東，並由馬景煊先生及陳文衛先生分別擁有70%及30%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

下文載列要約人之財務顧問就要約發出之函件，當中向先施股東列舉要約之裨益，以及提供載入本要約文件之其他事項。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

偉祿亞太證券有限公司
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

1 緒言

謹此提述(i)日期為二零二零年五月十五日之該聯合公佈，據此，要約人及先施共同公佈(其中包括)，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先施股份；及(ii)要約人及先施於二零二零年六月十七日所刊發之聯合公佈，內容有關要約價確定為每股先施股份0.3935港元(即最終要約價)。於二零二一年四月二十八日，所有先決條件均已獲達成或豁免(視情況而定)。偉祿亞太現代表要約人遵照收購守則提呈要約。要約之進一步詳情請參閱本要約文件「偉祿亞太函件」。

2 要約之裨益

吾等於下文呈列要約之裨益及要約人有關先施集團之意向，以供先施股東根據截至最後可行日期可得之資料考慮要約。要約人之意向為保留「先施」之品牌傳承及在偉祿集團平台上重振其百貨業務、支持先施集團之營運及改善其流動資金狀況、組建更多元化之先施董事會及高級管理層以促進長遠發展，以及挽留先施集團之人才。要約人亦將作出其認為就先施之業務及營運屬必要或合適之任何變動，從而提升先施之價值及提高其收益。要約人亦將密切跟進可能對先施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。

2.1 保留「先施」之品牌傳承，在偉祿集團平台上重振其百貨業務

先施集團過去多年一直錄得虧損。於截至二零一八年二月二十八日、二零一九年二月二十八日及二零二零年二月二十九日止三個年度，先施集團分別錄得股權持有人應佔虧損約90,500,000港元、132,100,000港元及147,400,000港元。經參考先施截至二零二零年八月三十一日止六個月之中期報告，由於二零二零年上半年爆發新冠肺炎疫情，先施集團之百貨業務受到進一步打擊。對於二零二零年之百貨業市場統計數據，誠如政府統計處於二零二一年二月二日所公佈，二零二零年整體零售業總銷貨價值估計約為3,265億港元，有關價值較二零一九年下跌約24.3%。當中若干類型之零售商更受到嚴重影響，就銷售價值而言，百貨公司貨品下跌約18.3%；珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物下跌約40.8%；服裝下跌約27.8%；及藥物和化妝品下跌約40.9%。

然而，要約人認為「先施」品牌在香港擁有超過120年歷史，屬珍貴資產並應予保留，且於要約截止後可滿足偉祿集團未來所需。要約人計劃通過以先施品牌之名義在「偉祿購物中心」開設旗艦店（「偉祿旗艦店」），重振先施之百貨業務。偉祿購物中心位於中國深圳龍華區「偉祿雅苑」內，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。目前已簽約租戶包括知名超級市場、連鎖便利店、餐廳、藥房以及洗衣店。偉祿購物中心交通便利，與連接深圳地鐵4號線之深圳市有軌電車高新區東站距離不足100米，而深圳地鐵4號線最近已於二零二零年十月開通。

預期偉祿旗艦店按建築面積計將於偉祿購物中心佔地約1,000平方米，其將主力銷售進口品牌商品及產品，並以中產客戶為目標市場。透過利用偉祿集團之現有平台及資源，偉祿集團對於接收先施之控制和管理權後的先施百貨業務未來發展充滿信心。

2.2 支持先施集團之營運及改善其流動資金狀況

誠如先施截至二零二零年八月三十一日止六個月之中期報告所載，先施集團於二零二零年八月三十一日錄得現金及銀行結存約21,000,000港元以及流動負債淨額約110,900,000港元。於二零二零年八月三十一日，其資本與負債比率約為429%，而股權持有人應佔權益則約為59,300,000港元。

誠如上文所述偉祿集團有意保留「先施」品牌及重振其百貨業務，加上偉祿集團於二零二零年十二月三十一日的擁有人應佔權益和銀行結餘及現金分別約為3,505,500,000港元及1,268,300,000港元，偉祿集團在接收先施之控制和管理權後，將能於有需要時支持先施集團之營運並提供所需之財政支持。

此外，對於Win Dynamic宣稱取消有關Win Dynamic不可撤回地承諾向先施送贈約260,000,000港元作其營運資本之該契據一事，要約人將於控制權變更後盡其所能支持新任先施董事會保障及維護先施的資產及利益，進一步詳情於本要約文件「偉祿亞太函件」內「10.5 宣稱取消該契據」一段論述。

於二零二一年四月十六日，先施公佈一筆150,000,000港元貸款融資（「150,000,000港元貸款融資」）之貸款人（「貸款人」）不會就先施表決控制權之任何變動授出同意。要約人曾多次向先施要求取得該150,000,000港元貸款融資之相關貸款文件副本但不果。因此要約人未能就是否須根據相關貸款文件取得貸款人之有關同意達致見解。於二零二一年五月三日，要約人及浩德融資獲先施之財務顧問告知，指貸款人之法律顧問向先施發出信函，當中（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150,000,000港元貸款融資，包括尚未償還之本金額150,000,000港元及截至二零二一年五月五日止期間就未償還本金額產生之利息1,117,808港元，合共151,117,808港元（「五月三日函件」）。針對五月三日函件，浩德融資已於二零二一年五月三日致函先施之財務顧問，表示要約人預期先施董事會將採取一切必要行動以保障先施之利益，包括與貸款人進行認真磋商以盡量減低對先施業務造成之干擾。先施已於二零二一年五月四日就五月三日函件作出公佈。儘管如此，要約人謹此向先施股東及貸款人保證，儘管存在五月三日函件或據稱或會根據150,000,000港元貸款融資之擔保文件條款觸發違約事項，惟要約人將於要約截止及委任新董事加入先施董事會並佔先施董事會大多數成員之後，提供所需財政支持以悉數償還150,000,000港元貸款融資，從而避免貸款人可能對先施提起任何不必要之法律訴訟。有關建議提名先施董事會人選時間之詳情載於本要約文件「偉祿亞太函件」內「11.1 建議改組先施董事會及高級管理層」一段。

偉祿繼續承諾進行要約，並對於接收先施之控制和管理權後的百貨業務未來發展充滿信心。

2.3 組建更多元化之先施董事會及高級管理層，促進長遠發展

於最後可行日期，先施董事會包括一名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。為確保先施董事會及先施管理層順利過渡並令先施董事會更多元化，要約人擬透過委任新任先施董事加入先施董事會，從而為先施董事會帶來變化。建議新任先施董事之背景多元，涉足房地產、電子、物流、金融服務、製造、百貨公司管理，以及零售及食品等行業，並具備管理上市公司之實踐經驗。建議新任先施董事將加強先施之企業管治，以提高面向所有持份者的管理透明度。有關建議改組先施董事會及高級管理層之詳情載於本要約文件「偉祿亞太函件」內「11.1 建議改組先施董事會及高級管理層」一段。整體而言，新任先施董事會

及高級管理層團隊陣容龐大且經驗豐富，相信具備執行相關計劃所需之專業知識，以在偉祿購物中心開設偉祿旗艦店後發揮其協同作用。

2.4 挽留先施集團之人才

於最後可行日期，要約人無意終止聘用先施集團之僱員（除「偉祿亞太函件」內「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先施董事會及先施高級管理層外），亦無意出售或重新調配先施集團之資產。

要約人認同先施集團員工多年來為先施之業務及品牌作出長期貢獻。要約人認為，有關技能及經驗均為寶貴資產，對先施集團之持續經營及業務發展至關重要。因此，要約人有意保留相關人才繼續為先施集團及其持份者作出貢獻。

3 有關先施集團保險業務之進一步資料

誠如先施日期分別為二零一九年五月六日及二零一九年五月二十二日之公佈所述，內容有關先施人壽保險及先施保險置業曾發生若干不合規事件，包括但不限於未有就由於先施在二零一七年十二月完成供股導致Win Dynamic收購約26.48%已發行先施股份並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9(1)(a)(iii)(B)條），而作出必要監管存檔及取得必要同意。保險業監管局要求先施人壽保險及先施保險置業採取適當之補救措施。先施保險置業其後被保險業監管局要求自二零二零年八月二十八日起不得訂立任何保險合約，亦不得更改任何在經營保險業務過程中訂立之合約（詳情於先施日期為二零二零年八月二十八日之公佈中披露）。

由於先施人壽保險及先施保險置業均處於休業流程，保險業監管局亦要求先施人壽保險及先施保險置業提交詳細之行動計劃及時間表（「**行動計劃**」），以確保該等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的利益得到充分保障。先施人壽保險及先施保險置業已於二零二一年二月十六日向保險業監管局提交最終行動計劃。要約人亦已於二零二一年二月十八日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。

於二零二一年四月十六日，保險業監管局通知要約人、美林控股、林博士及蘇女士（統稱為「**新控權人**」），指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）表示無異議（「**保險業監管局無異議通知**」）。

關於保險業監管局無異議通知，偉祿股東、先施股東及偉祿及／或先施之有意投資者應注意：

- 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和有效履行。

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，並將根據行動計劃進行先施人壽保險及先施保險置業之保險業務之休業流程。

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有效，而倘要約人、美林控股、林博士及蘇女士未有於上述期間內成為保險業條例第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。

4 其他資料

謹請閣下垂注本要約文件「偉祿亞太函件」所載之要約條款詳情。於最後可行日期，要約人及其一致行動人士概無持有先施股份。閣下務請注意，要約僅於持有先施逾50%投票權之先施股東就要約提交有效接納之情況下方可作實。因此，倘Win Dynamic選擇不妥為履行其於WD不可撤銷承諾項下之責任，則要約將無法就接納成為無條件。

此 致

列位先施股東 台照

代表
浩德融資有限公司

梁綽然
執行董事

譚浩基
助理董事

謹啟

二零二一年五月五日

下文載列偉祿亞太就代表要約人作出要約而發出之函件，內容有關(其中包括)要約條款之詳情、要約人有關先施集團之意向，以及要約人之資料。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大厦
24樓2402室

敬啟者：

偉祿亞太證券有限公司
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

1 緒言

謹此提述(i)日期為二零二零年五月十五日之該聯合公佈，據此，要約人及先施共同公佈(其中包括)，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先施股份；及(ii)要約人及先施於二零二零年六月十七日所刊發之聯合公佈，內容有關落實要約價為每股先施股份0.3935港元(即最終要約價)。於二零二一年四月二十八日，所有先決條件均已獲達成或豁免(視情況而定)。

本函件載列(其中包括)要約條款之詳情、要約人有關先施集團之意向及要約人之資料。要約條款之進一步詳情載於本要約文件(本函件為其中一部分)附錄一「要約之進一步條款及接納程序」一節及隨附接納表格。

根據收購守則，先施須於本要約文件寄發後14天內寄發回應文件。先施股東就要約採取任何行動前，務請細閱本要約文件及回應文件(包括當中將收錄之先施董事會轄下獨立委員會的推薦建議函件以及獨立財務顧問之意見函件)。

2 要約

2.1 要約之主要條款

偉祿亞太現代表要約人遵照收購守則按下列基準提呈要約：

每股先施股份 現金**0.3935**港元，
即最終要約價

誠如要約人及先施於二零二零年六月十七日所聯合刊發之公佈所披露，初步要約價已上調至最終要約價每股先施股份0.3935港元。

要約乃根據收購守則向全體先施股東提出。

2.2 價值比較

最終要約價每股先施股份0.3935港元較：

- (i) 初步要約價每股先施股份0.3806港元增加約3.39%；
- (ii) 於二零二零年五月十八日（即該聯合公佈刊發後之首個交易日）在聯交所所報收市價每股先施股份0.375港元溢價約4.93%；
- (iii) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股先施股份0.35港元溢價約12.43%；
- (iv) 截至最後交易日（包括該日）止之最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股先施股份約0.316港元溢價約24.53%；
- (v) 截至最後交易日（包括該日）止之最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股先施股份約0.307港元溢價約28.18%；
- (vi) 截至最後交易日（包括該日）止之最後三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股先施股份約0.275港元溢價約43.09%；
- (vii) 按照二零二零年二月資產淨值約142,600,000港元（摘錄自二零二零年先施年報）及1,053,519,360股先施股份（即除先施公司所持先施股份外之當時已發行先施股份數目）計算之二零二零年二月資產淨值每股先施股份約0.135港元溢價約191.48%（附註）；

- (viii) 按照先施股東於二零二零年八月三十一日應佔之未經審核綜合資產淨值約59,300,000港元(摘錄自先施截至二零二零年八月三十一日止六個月之中期報告)及1,053,519,360股先施股份(即除先施公司所持先施股份外之當時已發行先施股份數目)計算之先施股東於二零二零年八月三十一日應佔未經審核綜合資產淨值每股先施股份約0.056港元溢價約602.68%^(附註)；及
- (ix) 於最後可行日期在聯交所所報收市價每股先施股份0.435港元折讓約9.54%。

附註：由先施公司(已作為先施之附屬公司入賬)持有之260,443,200股先施股份已透過於權益扣減約130,000,000港元而於先施集團之綜合財務報表內確認為庫存股份。因此，有關數目之先施股份並無就計算每股先施股份資產淨值計入已發行先施股份總數中，原因是先施公司所持有關先施股份數目應佔之價值乃於先施集團綜合入賬以達致先施集團經審核綜合資產淨值時對銷。此計算方式與先施經審核財務報表內有關每股先施股份盈利之計算方式相符一致。

2.3 先施股份之最高及最低價格

於有關期間，每股先施股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二一年四月二十九日之0.54港元，而每股先施股份於聯交所所報之最低收市價為於二零一九年十二月十二日之0.19港元。

2.4 要約之價值

根據先施於聯交所網站登載之公開資料，於最後可行日期，已發行之先施股份為1,313,962,560股。於最後可行日期並無任何可轉換或交換為先施股份之尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券，先施亦無就發行可轉換為先施股份之有關購股權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

假設已發行先施股份自最後可行日期起至截止日期止期間並無變動及假設要約獲悉數接納，基於最終要約價每股先施股份0.3935港元計算，要約人根據要約應付之現金代價總額將為517,044,267.36港元。

2.5 財務資源確認

要約人擬以內部資源撥付要約所需之現金代價。

浩德融資(為要約人有關要約之財務顧問)信納要約人擁有足夠之財務資源支付要約人在要約獲悉數接納之情況下應付之現金代價總額。

2.6 代價之結付

就接納要約而以現金支付之款項(經扣除接納先施股東股份之應繳印花稅後)將盡快但無論如何在(i)接獲已填妥之接納表格；或(ii)要約在所有方面成為或宣佈成為無條件(以較後發生者為準)之日後七(7)個營業日內支付。有關所有權文件必須送達接收代理以使要約之每項接納為完整及有效。

不足一仙的款額將不予支付，而應付予接納要約之先施股東的現金代價金額將湊整至最接近仙位。

2.7 香港印花稅

因接納要約產生之賣方香港從價印花稅乃按先施股東就接納應付之代價或(倘價值較高)接納所涉及之先施股份市值之0.1%計算，將從應付予接納要約之該等先施股東之款項中扣除。要約人將安排代表接納要約之相關先施股東支付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓先施股份支付買方香港從價印花稅。

3 要約之條件

要約僅於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能決定的較後日期或時間)就要約接獲有關先施股份之有效接納(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先施股份，將導致要約人及其一致行動人士持有先施逾50%投票權(即至少656,981,281股先施股份(基於在最後可行日期已發行之先施股份數目計算，有關公開資料由先施於聯交所網站登載))，方可作實。

於最後可行日期，Win Dynamic實益持有662,525,276股先施股份(相當於已發行先施股份約50.42%)。Win Dynamic已向要約人作出WD不可撤銷承諾，將不遲於本要約文件寄發後第五個營業日下午四時正接納或促使接納要約(不可撤銷承諾之進一步詳情載於本要約文件下文「7 不可撤銷承諾」一段)。因此，要約之條件將於Win Dynamic根據WD不可撤銷承諾就其實益持有之先施股份正式提交接納或促使接納要約後達成。

要約人將根據收購守則就修訂、延長要約或要約失效，或達成要約之條件(視情況而定)刊發公佈。

警告：要約未必一定會就要約成為無條件，且倘其並無成為無條件，其將告失效。因此，偉祿股東、先施股東及先施之有意投資者於買賣要約人或先施證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其專業顧問之意見。

4 先施海外股東

要約人擬向全體先施股東(包括並非居於香港之先施股東)提呈要約。向先施海外股東提呈要約可能受其居住之相關司法權區適用法律及法規影響。先施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之專業顧問。先施海外股東如欲接納要約，則有責任就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及繳付有關先施海外股東就相關司法權區應繳納之任何轉讓或其他稅項)。

任何先施海外股東之任何接納將視為構成有關先施海外股東向要約人聲明及保證其已遵守當地法律及規定。各先施海外股東如有疑問，應諮詢其專業顧問。

5 稅務意見

先施股東如對接納或拒絕接納要約之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等本身之專業顧問。要約人、偉祿亞太、浩德融資及彼等各自之直接或間接實益擁有人、董事、高級僱員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士均不會對任何人士由於接納或拒絕接納要約而引起之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

6 要約之進一步條款

6.1 要約之接納

任何人士接納要約將構成該人士向要約人、偉祿亞太及浩德融資聲明及保證，表示該人士出售予要約人之先施股份概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本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。記錄日期為本要約文件寄發日期之前之任何股息或其他分派將由先施派付予合資格收取有關股息或分派之先施股東。

據要約人所深知，以及根據先施所刊發之財務資料，先施於截至二零二零年二月二十九日止年度、截至二零二零年八月三十一日止六個月及截至最後可行日期並無宣派任何股息或分派。

要約之接納為不可撤銷及不得撤回，並受收購守則條文所規限。

6.2 要約之截止

要約受本函件上文「3 要約之條件」一段所載之要約條件規限。

根據收購守則規則15.1，要約將於本要約文件寄發後至少28天仍可供接納。根據收購守則規則15.3，倘有條件要約成為或宣佈成為無條件（不論就接納而言或於所有方面），其須在其後至少14天仍然可供接納。倘要約在所有方面成為或宣佈成為無條件，則須於要約截止前向該等未有接納要約之股東發出至少14天之書面通知。誠如本要約文件「預期時間表」一節所披露，目前預期首個截止日期將為二零二一年六月三日（星期四）。假設要約於首個截止日期成為或宣佈成為無條件，則最後截止日期將為二零二一年六月十七日（星期四）。

倘要約之條件於首個截止日期或之前未獲達成，要約或告失效。要約人將根據收購守則於首個截止日期下午七時正前刊發公佈，當中載述要約是否曾作修訂或延期或失效。要約人可就接納宣佈要約為無條件之最後時間為寄發本要約文件後第60日（或執行人員可能同意之較後日期）下午七時正。

倘要約之條件已獲達成，將於其後在可行情況下盡快根據收購守則及上市規則以公佈之方式通知先施股東。

要約之進一步條款（包括（其中包括）接納及交收程序、接納期及稅務事項）載於本要約文件附錄一「要約之進一步條款及接納程序」及隨附接納表格。

7 不可撤銷承諾

根據WD不可撤銷承諾，Win Dynamic已不可撤銷地向要約人承諾(i)不遲於本要約文件寄發後第五個營業日下午四時正就其實益擁有之全部662,525,276股先施股份（於最後可行日期相當於已發行先施股份約50.42%）接納或促使接納要約；及(ii)於根據要約提呈其擁有之先施股份以供接納前，其將為該662,525,276股先施股份之實益擁有人。

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)不遲於本要約文件寄發後第五個營業日下午四時正就其實益擁有之全部先施股份（即由先施人壽保險持有之183,136,032股先施股份、由先施保險置業持有之75,608,064股先施股份及由先施化粧品持有之1,699,104股先施股份（於最後可行日期分別相當於已發行先施股份約13.94%、5.75%及0.13%））接納或促使接納要約；及(ii)於根據要約提呈其擁有之先施股份以供接納前，其將為所持有之先施股份之實益擁有人。

除WD不可撤銷承諾及先施公司之不可撤銷承諾外，要約人及／或其一致行動人士概無接獲任何有關接納要約之不可撤銷承擔，或接獲任何先施股東之任何不可撤銷承諾，指不會出售或轉讓（或致使出售或轉讓）或以其他方式處置（或允許就此作出任何有關行動）其所持任何先施股份之任何權益。

因此，要約之條件將於Win Dynamic根據WD不可撤銷承諾就要約提交有效接納後獲達成（誠如本函件上文「3 要約之條件」一段所載）。因此，要約將於Win Dynamic根據WD不可撤銷承諾就其實益持有之先施股份正式提交接納或促使接納要約後成為無條件。

8 有關要約人之資料

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。於最後可行日期，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。

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。

誠如上文所述，透過利用偉祿集團之現有平台及資源，偉祿集團對於接收先施之控制和管理權後的百貨業務未來發展充滿信心。

9 買賣先施證券及於當中之權益

於有關期間，要約人、美林控股、其最終實益擁有人（即林博士及蘇女士）及與彼等任何一方一致行動之人士概無買賣任何先施股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為先施股份之其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

10 有關要約之情況

10.1 偉祿融資服務授出80,000,000港元貸款

鑒於在新冠肺炎疫情爆發期間先施就應付日常營運之財務需要面對壓力，先施於二零二零年四月三日向偉祿融資服務（為要約人之附屬公司）尋求取得並獲授出一筆本金額為80,000,000港元之無抵押貸款（「**80,000,000港元貸款**」），按年利率10厘計息，貸款期為18個月，而有關貸款已被全數提取。於要約人與先施就80,000,000港元貸款進行商討期間，要約人認為其或有機會成為先施之控股股東。鑒於上文「8 有關要約人之資料」一段所述偉祿集團之業務營運情況，要約人認為，由於作出要約而引致之收購將為偉祿集團使其業務更多元化及進軍香港百貨業務之機會。

10.2 該聯合公佈

誠如要約人及先施於二零二零年五月十五日所刊發之該聯合公佈所述，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先施股份。

10.3 偉祿融資服務授出70,000,000港元貸款融資

應先施之要求，偉祿融資服務與先施於二零二零年五月二十六日訂立最多為數70,000,000港元之貸款融資（「**70,000,000港元融資**」）。根據70,000,000港元融資之協議，偉祿融資服務僅於先施在提出有關動用要求之日及建議動用日期並無因建議提取融資而繼續發生或導致相關融資協議所界定之違約情況，以及先施作出之所有聲明於所有重大方面均屬真實之情況下，方有責任履行動用要求。有關70,000,000港元融資條款之詳情，請參閱二零二零年先施年報。

先施已就70,000,000港元融資項下之10,000,000港元於二零二一年二月八日向偉祿融資服務提出動用要求。由於先施一直未能償還80,000,000港元貸款項下應計但未付之利息已構成違約事項，偉祿融資服務並無責任履行有關動用要求。因此，於最後可行日期，70,000,000港元融資項下概無款項已被提取。

10.4 該契據

先施於二零二零年十月二十九日公佈(「二零二零年十月二十九日先施公佈」)，考慮到先施集團之營運及財務狀況以及為減輕先施集團之流動資金壓力，Win Dynamic以先施為受益人無償訂立該契據。根據該契據，Win Dynamic已向先施不可撤回地承諾，向先施送贈Win Dynamic於接納有關其持有之全部662,525,276股先施股份之要約後有權向要約人收取之銷售所得款項淨額，有關款項預期約達260,000,000港元(經扣除Win Dynamic之從價印花稅)。誠如二零二零年十月二十九日先施公佈所述，先施知悉，為促成該契據，馬景煊先生及陳文衛先生(為Win Dynamic之股東兼董事，同時亦為先施之董事)已不可撤回地同意豁免Win Dynamic結欠彼等之一切款項，以及先施計劃將於收到Win Dynamic的送贈後，將其應用作先施集團之營運資本。誠如二零二零年十月二十九日先施公佈所述，先施董事會認為該契據符合先施集團及其股東之整體利益。

10.5 宣稱取消該契據

先施於二零二一年二月四日公佈(「二零二一年二月四日先施公佈」)，先施董事會收到Win Dynamic日期為二零二一年二月三日的信函(「WD信函」)，當中Win Dynamic宣稱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先施公佈，先施董事會已確認Win Dynamic尚未提供證據以支持WD信函中之聲明或其有任何權利可終止該契據。誠如二零二一年二月四日先施公佈所述，先施董事會(馬景煊先生及陳文衛先生除外，彼等亦擁有Win Dynamic及為Win Dynamic之董事)並不承認該契據屬無效或已被取消。

偉祿董事會於二零二一年二月四日先施公佈之前並無獲告知關於WD信函及Win Dynamic單方面聲明之事宜。

偉祿董事會亦注意到先施乃於二零二零年十月二十九日先施公佈刊發後超過三個月方接獲Win Dynamic之WD信函。

對於該契據被宣稱為無效，要約人認為宣稱取消該契據將對先施集團的財務狀況直接造成重大影響。為保障先施股東(於要約截止後將包括要約人)之利益，要約人(作為先施股東)將盡其所能促使新任先施董事會保障先施避免因該契據被宣稱取消而蒙受潛在損失。

與此同時，要約人之法律顧問已代表要約人以書面提醒現任先施董事會：(i)先施董事負有受信責任，應盡其所能保障及維護先施之資產及利益；(ii)先施董事會應立即對Win Dynamic採取行動，要求披露所宣稱受不當影響及威迫之相關資料並提供證據；(iii)先施應尋求法律意見以保障先施之利益，以及保留先施對Win Dynamic及該等須為相關損害負責之人士採取法律行動之權利；及(iv)倘先施之權利及利益受到影響或損失，要約人保留就相關損失或損害對現任先施董事採取法律行動之權利。

10.6 償還由偉祿融資服務授出之80,000,000港元貸款

自二零二零年九月起，儘管偉祿融資服務多次提出要求，先施仍未能償還80,000,000港元貸款項下之應計利息。偉祿融資服務認為Win Dynamic如上文所述宣稱取消該契據將對先施之財務狀況造成直接影響，原因是先施將失去於Win Dynamic接納要約時應獲得之潛在饋贈。於二零二一年二月十一日，偉祿融資服務根據80,000,000港元貸款之條款，宣佈80,000,000港元貸款之本金連同應計利息及所有其他應計或未償還款項已即時到期且應予支付，並要求償還有關款項，而偉祿融資服務已於二零二一年二月十八日收取有關款項總額。

10.7 先施自一間金融機構取得150,000,000港元貸款

於二零二一年二月二十五日，先施公佈其已於二零二一年二月十八日與一間獨立金融機構訂立150,000,000港元貸款融資，而該150,000,000港元貸款融資乃以先施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。先施亦公佈其已將從150,000,000港元貸款融資取得之款項，用於償還偉祿融資服務所要求於80,000,000港元貸款項下之所有未償還本金及應計利息，並會將150,000,000港元貸款融資餘額用作先施之營運資本。

10.8 未能就150,000,000港元貸款融資取得同意

於二零二一年四月十六日，先施公佈150,000,000港元貸款融資之貸款人不會就先施表決控制權之任何變動授出同意。要約人曾多次向先施要求取得150,000,000港元貸款融資之相關貸款文件副本但不果。因此要約人未能就是否須根據相關貸款文件取得貸款人之有關同意達致見解。於二零二一年五月三日，要約人及浩德融資獲先施之財務顧問告知，指貸款人之法律顧問向先施發出五月三日函件，當中(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150,000,000港元貸款融資，包括尚未償還之本金額150,000,000港元及截至二零二一年五月五日止期間就未償還本金額產生之利息1,117,808港元，合共151,117,808港元。針對五月三日函件，浩德融資已於二零二一年五月三日致函先施之財務顧問，表示要約人預期先施董事會將採取一切必要行動以保障先施之利益，包括與貸款人進行認真磋商以盡量減低對先施業務造成之干擾。先施已於二零二一年五月四日就五月三日函件作出公佈。儘管

如此，要約人謹此向先施股東及貸款人保證，儘管存在五月三日函件或據稱或會根據150,000,000港元貸款融資之擔保文件條款觸發違約事項，惟要約人將於要約截止及委任新董事加入先施董事會並佔先施董事會大多數成員之後，提供所需財政支持以悉數償還150,000,000港元貸款融資，從而避免貸款人可能對先施提起任何不必要之法律訴訟。

11 要約人有關先施集團之意向

要約人有意繼續經營先施集團現時之主要業務。要約人將對先施集團之財務狀況、業務及營運進行詳盡審閱，以為先施集團制定長期策略，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。有關要約人擬採取之業務方向及策略之進一步詳情載於本要約文件「浩德融資函件」一節「2 要約之裨益」一段。要約人亦將密切跟進可能對先施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。

有關要約人對於先施集團保險業務之意向之進一步詳情，請參閱本要約文件「浩德融資函件」一節「3 有關先施集團保險業務之進一步資料」一段。儘管要約人截至最後可行日期仍未獲先施提供最新財務資料，惟要約人將於接收先施之控制和管理權後向先施集團提供所需之財政支持。

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

11.1 建議改組先施董事會及高級管理層

於最後可行日期及根據先施在聯交所官方網站所披露的資料，先施董事會包括一名執行董事，即馬景煊先生；一名非執行董事，即陳文衛先生；及四名獨立非執行董事，即馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生。

根據WD不可撤銷承諾，Win Dynamic已不可撤銷地向要約人承諾（其中包括），不遲於本要約文件寄發後第五個營業日下午四時正就其實益擁有之全部662,525,276股先施股份（於最後可行日期相當於已發行先施股份約50.42%）接納或促使接納要約。誠如上文「3 要約之條件」一段所載，要約之條件將於Win Dynamic就其持有之該662,525,276股先施股份提交有效接納或促使有效接納後獲達成，其後要約人將成為先施之新控股股東。誠如該聯合公佈所載，現任先施董事尚未決定將會留任或辭任（倘收購守則允許）。

為確保先施董事會及先施管理層順利過渡，要約人將尋求先施董事會協助提名及委任兩名新董事（即陳曙鍵先生（「陳先生」）（其將出任非執行董事，且要約人將於要約截止後尋求將陳先生調任為執行董事）及鍾振雄先生（「鍾先生」）（其將出任獨立非執行董事））加入先施董事會，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（惟須通過先施組織章程細則規定之必要程序）。要約人擬於要約截止後進一步提名六名新董事加入先施董事會。為方便先施董事會根據先施組織章程細則處理建議委任陳先生及鍾先生為先施董事會成員之事宜，要約人已向先施提供相關文件。

新任先施董事及高級管理層以及彼等之履歷載列如下：

執行董事

林曉輝博士

林博士，47歲，現為要約人之主席兼執行董事。彼於二零一三年十二月取得企業家管理學會(Society of Business Practitioners)研究生文憑，二零一四年九月取得馬來西亞城市大學(City University)（前稱馬來西亞城市理工大學(City University College of Science and Technology)）之工商管理碩士學位，並於二零一五年八月取得SABI University工商管理榮譽博士學位。自二零零五年以來，林博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。林博士為中國人民政治協商會議廣東省深圳市委員會委員，亦為中國人民政治協商會議深圳市福田區委員會常務委員。林博士為蘇女士之配偶。

蘇嬌華女士

蘇女士，48歲，現為要約人之執行董事兼行政總裁。彼於二零一二年九月取得新加坡艾斯弗管理科技學院（前稱AMGT Management School）商業學高級文憑。自二零零五年以來，蘇女士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。蘇女士亦分別出任深圳市福田區人民代表大會代表及深圳市人民代表大會代表。蘇女士為林博士之配偶。

禹來博士

禹來博士(「禹博士」)，66歲，分別於一九九零年七月及二零零一年六月自中山大學管理學院取得工商管理碩士學位及工商管理博士學位。禹博士現任偉祿商業集團有限公司董事長。禹博士於業務管理方面擁有超過18年經驗，曾在多間公司擔任管理層職務。於二零零三年五月至二零零六年五月，禹博士曾於粵海投資有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：270)出任集團內多個職位，即(i)該公司之董事及副總經理；及(ii)廣東天河城(集團)股份有限公司之董事長兼董事。於二零零六年六月至二零一零年十二月，禹博士在深圳市中信商業管理有限公司任職，並在該集團內擔任多個職位，包括深圳市中信城市廣場投資有限公司之董事長及香港嘉信有限公司之副總經理。禹博士於二零零七年四月至二零零八年一月曾出任中信深圳(集團)公司之副總經理，並於二零零八年一月至二零一零年十二月獲委任為中信房地產股份有限公司之副總裁。其後於二零一一年一月至二零一三年八月，禹博士於鴻榮源集團有限公司任職，最後擔任之職位為該公司之總裁。於二零一三年九月，禹博士加入廣東堅基集團，並在該集團內擔任多個職位，即(i)該集團之總裁；(ii)廣東堅基商業運營管理公司之總經理；及(iii)河源市堅基演藝有限公司之總經理。

非執行董事

戴德豐博士

戴德豐博士(「戴博士」)，大紫荊勳賢，GBS，SBS，太平紳士，榮譽工商管理博士，73歲，現為四洲集團有限公司(股份代號：374)之創辦人、執行董事兼主席，亦為香港食品投資控股有限公司(股份代號：60)之非執行董事；上述公司均於聯交所主板上市。戴博士獲香港特別行政區政府授予香港大紫荊勳章、金紫荊星章、銀紫荊星章及太平紳士。彼亦於二零零三年至二零一八年擔任中國人民政治協商會議全國委員會(「全國政協」)委員，在此期間，彼於二零零八年至二零一八年擔任全國政協常委。彼現時擔任廣東省政協常委。戴博士於二零一七年獲日本政府頒授「旭日雙光章」，而在獲得此項殊榮之前，戴博士亦曾獲頒農林水產大臣獎，以表揚其在推廣日本食品方面作出的貢獻。彼現時出任多項社會公職，包括香港食品商會會長及中國食品工業協會特邀顧問。彼亦曾榮獲多個獎項，包括由香港工業總會頒發的傑出工業家獎。

陳曙鍵先生

陳先生，42歲，於二零零一年十二月取得新南威爾斯大學商業學士學位。陳先生擁有超過18年會計及財務經驗。於二零一七年加入要約人之前，陳先生曾受僱於三間國際會計師事務所。於二零零七年至二零零八年期間，彼曾於安永會計師事務所任職高級會計師。於二零零八年至二零一一年期間，彼於JBPB & Company (前稱致同，其後於二零一一年與香港立信德豪會計師事務所有限公司合併)任職。其後至二零一二年，陳先生於香港立信德豪會計師事務所有限公司任職，最後職位為審計經理。於二零一三年至二零一六年期間，彼於致同(香港)會計師事務所有限公司任職，最後職位為高級審計經理。彼現時為要約人的首席財務總監兼公司秘書。陳先生亦為澳洲會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。

獨立非執行董事

余亮暉先生

余亮暉先生(「余先生」)，44歲，於二零零零年六月取得加拿大多倫多大學商業學士學位，並於二零零五年八月取得英國倫敦大學法律學士學位。余先生於企業服務領域具有逾19年經驗。彼之職業生涯始於德勤•關黃陳方會計師行，擔任其審計師。自二零零一年起，余先生加入馮兆林余錫光會計師事務所有限公司，現為該公司執行合夥人。自二零一零年、二零一二年及二零一七年起，余先生亦分別擔任北青傳媒股份有限公司(股份代號：1000)、遠大中國控股有限公司(股份代號：2789)及三一重裝國際控股有限公司(股份代號：631)之公司秘書，並分別自二零一四年及二零一九年起出任要約人及天平道合控股有限公司(股份代號：8403)之獨立非執行董事；上述公司均為香港上市公司。余先生亦為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。

袁寶玉先生

袁寶玉先生(「袁先生」)，71歲，於一九九零年十二月取得廣東社會科學大學行政管理學士學位。袁先生曾先後於深圳市地方稅務局及深圳市國家稅務局(「深圳市國稅局」)任職共25年。於一九八四年五月，袁先生曾先擔任深圳市地方稅務局第四稅務分局副局長，其後調任至深圳市稅務局蛇口分局，先後於一九八五年八月及一九八九年三月獲任命為稅務辦公廳二處處長及督辦二處處長。於一九九四年九月至一九九五年九月，袁先生獲任命為深圳市稅務局沙頭角分局副局長。其後袁先生於一九九五年九月出任深圳市國家稅務局羅湖分局副局長及局長。於二零零零年三月，彼獲任命為深圳市寶安區國家稅務局局長及黨委書記。於二零零五年十二月及二零零八年九月，袁先生分別獲進一步任命為深圳市國稅局進出口稅收管理處處長及深圳市國稅局副巡視員。

鍾振雄先生

鍾先生，50歲，於一九九三年五月取得加拿大滑鐵盧大學數學學士學位，並於二零零一年十一月取得香港科技大學投資管理學理學碩士學位。

鍾先生於二零零五年七月至二零一七年五月期間為證監會註冊持牌人，可從事證券及期貨條例項下之第1類（證券交易）及第2類（期貨合約交易）受規管活動，並於金融服務業擁有超過20年證券經紀及交易經驗。彼於二零零零年二月至二零零五年六月曾任職京華山一國際（香港）有限公司，最後擔任之職位為助理銷售總監，主要負責證券及期貨合約交易。於二零零五年六月至二零一七年五月，鍾先生於KGI Hong Kong Limited（一間主要從事提供投資產品及服務、理財及個人投資服務之公司）任職投資代表，主要負責證券及期貨合約交易。於二零一二年六月，彼共同創立迅領財務有限公司（一間主要在香港從事放債業務之公司），並自此擔任該公司董事。

鍾先生亦自二零一六年一月起擔任香港物業融資總商會（前稱香港物業融資協會）榮譽財務總監，並擔任城大工商業領袖協會榮譽會長。

高級管理層

羅忻文先生

羅忻文先生（「羅先生」），44歲，於一九九九年六月取得湘潭大學工程學士學位。羅先生現為偉祿商業管理（深圳）有限公司總經理。加入要約人集團前，彼於一九九八年至二零零六年十二月在深圳市特發黎明光電（集團）有限公司任職工程師。羅先生其後在多間公司擔任不同管理職務，即分別於二零零七年一月至二零零八年五月擔任深圳市中信城市廣場投資有限公司營運總監、於二零零八年六月至二零一零年十二月擔任中信房地產股份有限公司商用房地產營運經理、於二零一三年六月至二零一七年四月擔任深圳市綠景房地產開發有限公司營運總監兼副總經理，以及於二零一七年四月至二零一八年十月擔任華潤（深圳）有限公司商業地產事業部之地區營運協調員。

預期新任先施董事會及高級管理層團隊將具備執行要約人發揮先施集團與偉祿集團協同效益之計劃所需之專業知識。儘管建議改組先施董事會及新增高級管理層成員，要約人擬留聘先施之現職管理層及員工（除如上文所述建議改組先施董事會及高級管理層外）繼續經營先施之業務，共同為先施未來的成功作出貢獻。

對先施董事會作出之任何變動將根據收購守則及上市規則作出。

11.2 公眾持股量及維持先施之上市地位

要約人有意於要約結束後維持先施股份於聯交所之上市地位。偉祿董事及由偉祿提名委任加入先施董事會之新任先施董事已共同及個別向聯交所承諾將採取適當步驟，以確保先施股份存有充足公眾持股量。聯交所已表明，倘於要約結束時，公眾持有之先施股份低於先施適用之最低規定百分比（即25%），或倘聯交所相信(i)先施股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)先施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先施股份買賣，直至公眾持股量恢復至規定水平為止。

12 強制收購

要約人不擬動用任何權力強制收購任何於截止日期後發行在外之先施股份。

13 一般資料

為確保公平對待全體先施股東，所有以代名人身份為超過一名實益擁有人持有先施股份之先施股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股權。以代名人義登記其投資之先施股份實益擁有人如欲接納要約，務必向其代名人指示其對要約之意向。

為接納要約，先施股東應按照隨附接納表格所印備之指示填妥並簽署表格。接納表格構成要約條款之一部分。填妥之接納表格連同有關股票及／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之彌償保證），須不遲於截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能決定及公佈並獲執行人員同意之較後日期及／或時間）郵寄或由專人送交接收代理（信封面須註明「先施有限公司－要約」）。

除非接收代理所收到之已填妥及交回隨附接納表格另有指明，否則所有文件及向先施股東發出之付款支票將以平郵方式寄往彼等於先施股東名冊所示之地址，或倘為聯名先施股東，則寄交於先施股東名冊排名首位之先施股東（如適用），郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人、偉祿亞太、浩德融資或彼等任何一方之董事或參與要約之任何其他人士，概不會就任何遺失或傳送延誤或因此可能產生之任何其他責任負責。

14 其他資料

謹請閣下垂注本要約文件所載並致先施股東之「浩德融資函件」、隨附接納表格及各附錄所載之其他資料，有關內容構成本要約文件之一部分。

先施股東就接納要約與否作出知情決定前，務請細閱回應文件（包括當中將收錄之先施董事會轄下獨立董事委員會之推薦建議函件以及獨立財務顧問之意見函件）。

此 致

列位先施股東 台照

代表
偉祿亞太證券有限公司
執行董事
林詠禧
謹啟

二零二一年五月五日

1 接納要約之程序

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

- (a) 倘有關閣下先施股份的股票及／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之彌償保證）乃以閣下的名義登記，而閣下欲就閣下的先施股份（不論全部或部分）接納要約，則閣下必須將已填妥並簽署的接納表格，連同有關閣下擬接納要約所涉及之先施股份數目的相關股票及／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之彌償保證），盡快郵寄或由專人送交接收代理聯合證券登記有限公司，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（信封面須註明「先施有限公司－要約」），惟無論如何須不遲於截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並獲執行人員同意的較後日期及／或時間）送交接收代理。
- (b) 倘有關閣下先施股份的股票及／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之彌償保證）乃以代名人公司的名義或以閣下本身以外的名義登記，而閣下欲就閣下的先施股份（不論全部或部分）接納要約，則閣下必須：
 - (i) 就閣下的先施股份向代名人公司或其他代名人遞交有關閣下擬接納要約所涉及之先施股份數目的股票及／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之彌償保證），連同授權其代表閣下接納要約的指示，並要求其將已填妥及簽署的接納表格連同有關閣下先施股份的相關股票及／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之彌償保證）送交接收代理；或
 - (ii) 安排先施透過過戶處將先施股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署的接納表格連同有關閣下擬接納要約所涉及之先施股份數目的相關股票及／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之彌償保證）送交接收代理；或
 - (iii) 倘閣下的先施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）有限公司指定期限或之前代表閣下接納要約。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／託管銀行的要求向其提交 閣下的指示；或

- (iv) 倘 閣下的先施股份已存放於 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 閣下已提交 閣下任何先施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 閣下欲就該等先施股份接納要約，則 閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同由 閣下本人正式簽署的過戶收據(如有)及／或相關其他所有權文件或權益文件(視情況而定)一併送交接收代理。此舉將構成不可撤回地授權要約人及／或偉祿亞太及／或彼等各自的代理代表 閣下於有關股票發出時向先施或過戶處領取有關股票，並代表 閣下將該等股票送交接收代理以及授權及指示接收代理持有該等股票(惟須受要約的條款及條件規限)，猶如其已連同接納表格一併送交接收代理。
- (d) 倘 閣下無法即時交出及／或已遺失 閣下先施股份的相關股票及／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之彌償保證)(視乎情況而定)，而 閣下欲就 閣下的任何先施股份接納要約，則 閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同註明 閣下已遺失或無法即時交出有關 閣下先施股份的一份或多份股票及／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)的函件送交接收代理。倘 閣下尋回或可交出該等文件，則有關 閣下先施股份的相關股票及／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之彌償保證)應於隨後盡快送交接收代理。倘 閣下遺失有關 閣下先施股份的股票及／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之彌償保證)，則 閣下應向過戶處報告遺失事宜，並要求過戶處更換 閣下的股票。 閣下亦應致函接收代理索取彌償保證函件，並按其指示填妥及簽署後交回接收代理。要約人可全權酌情決定是否承購有關未能即時交出及／或已遺失的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件的任何先施股份。

- (e) 接納要約須待接收代理於接納要約的最後時間或之前接獲已填妥及簽署的接納表格，以及接收代理已記錄有關接納並接獲收購守則規則30.2註釋1所規定的任何相關文件後，方被視為有效，且：
- (i) 隨附有關閣下擬接納要約所涉及之先施股份數目的相關股票及／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之彌償保證）及（倘該等股票及／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）並非以閣下的名義登記）其他可確立閣下成為相關先施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要約之接納人為受益人並已妥為加蓋印章的相關先施股份過戶文件）；或
 - (ii) 來自登記先施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先施股份）；或
 - (iii) 經過戶處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格由登記先施股東以外的人士簽立，則須出具適當且獲接收代理及要約人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) 接納要約之先施股東應付的賣方從價印花稅，乃按先施股份市值或要約人就有關接納要約應付之代價（以較高者為準）的0.1%（約整至最接近1.00港元）計算，將從要約人應付予接納要約之相關先施股東之現金款項中扣除。要約人將安排代表接納要約之先施股東支付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓先施股份支付買方從價印花稅。
- (h) 倘要約無效、被撤回或失效，要約人須盡快惟無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將就接納提呈的先施股份之股票及／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）連同正式註銷之接納表格退還予相關先施股東，郵誤風險由先施股東自行承擔。

- (i) 概不就有關就接納提呈的先施股份的接納表格及／或股票及／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)發出收據。

2 要約之交收

待要約在所有方面成為或宣佈成為無條件及倘填妥之接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定之相關先施股份之相關股票及／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)在所有方面屬完整及妥善，且接收代理於要約截止前接獲，則就根據要約提呈之先施股份應付接納要約之各先施股東之款項(經扣除賣方從價印花稅)之支票，將盡快惟無論如何不遲於(i)要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日；及(ii)接收代理收訖填妥之接納表格連同所有相關文件致使要約項下之相關接納屬完整及有效之日(以較後發生者為準)起計七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關先施股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何先施股東根據要約有權收取之代價將按照要約之條款悉數結算(惟有關賣方從價印花稅之付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對有關先施股東之其他類似權利。

不足一仙的款額將不予支付，而應付予接納要約之先施股東的現金代價金額將湊整至最接近仙位。

3 接納期間及修訂

除非要約已在執行人員同意下根據收購守則修訂或延長，否則接納表格必須根據其及本要約文件印備的指示於首個截止日期下午四時正前送交接收代理，方為有效。

倘要約獲修訂或延長，則要約人將須就要約的任何修訂或延長刊發公佈，當中將載列下一個截止日期或要約將仍開放直至另行通知為止的聲明。倘屬後者，則須於要約截止前向尚未接納要約的先施股東發出至少十四(14)天的書面通知。倘要約人於要約過程中修訂要約的條款，則全體先施股東(無論是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。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)天內仍可供接納。

倘首個截止日期獲延長，則本要約文件及／或接納表格中有關首個截止日期的任何提述須(除文義另有所指外)被視為對其後截止日期的提述。

4 代名人登記

為確保平等對待全體先施股東，作為代表一名以上實益擁有人的代名人而持有先施股份的先施股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持股權。以代名人義登記投資的先施股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約的意向。

5 公佈

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日期及／或時間)前知會執行人員及聯交所其有關要約的修訂、延長、屆滿或成為無條件的決定。要約人須根據上市規則於截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公佈，載列要約的結果及要約有否經修訂、延長、屆滿或已成為或宣佈為無條件(不論就接納或所有方面而言)。有關公佈須列明下列各項：

- (a) 已接獲接納要約所涉及的先施股份總數；
- (b) 要約人及其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示的先施股份總數；
- (c) 要約人及其一致行動人士於要約期收購或同意收購的先施股份總數；及
- (d) 要約人及／或其一致行動人士已借入或借出(任何已轉借或出售的借入先施股份除外)先施任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情。

有關公佈將列明該等先施股份數目所代表的相關已發行股本類別之百分比及投票權之百分比。

在計算有關接納的先施股份總數時，僅完整、妥善及符合本附錄一所載條件，以及不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之最後日期及時間)送交接收代理的有效接納，方會計算在內。

根據收購守則之規定，有關要約之所有公佈將根據收購守則及上市規則之規定作出。

6 撤回之權利

要約須待本要約文件中「偉祿亞太函件」所載之要約條件獲達成後，方可作實。除本段及下段所載情況外，先施股東交回之要約接納不得撤銷及不可撤回。收購守則規則17規定，倘要約在首個截止日期（即二零二一年六月三日（星期四））起計二十一(21)日就接納而言仍未成為無條件，要約之接納人均有權於該日後及直至要約就接納而言成為或宣佈成為無條件之時或寄發本要約文件日期起計第60日（或要約人表明要約將不會延期至超過該日期之日（如適用））下午四時正（以較早者為準）撤回其接納。

根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守上文「5 公佈」一段所載之規定，執行人員可按其可接納之條款要求提呈接納要約之先施股份持有人獲授予撤回之權利，直至符合該段所載之規定為止。

倘要約之接納人撤回其接納，要約人須盡快惟無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將與隨附接納表格一同提交之股票及／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）退還予相關先施股東，郵誤風險由彼等自行承擔。

7 稅務

賣方從價印花稅乃按先施股份市值或要約人就有關接納要約應付之代價（以較高者為準）的0.1%（約整至最接近1.00港元位數）計算，將從就接納要約應付予相關先施股東之現金款項中扣除。要約人將安排就接納要約及轉讓先施股份代表接納要約之先施股東支付賣方從價印花稅。

8 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、接納表格、相關股票、過戶收據、相關所有權或所享權益文件及／或授權憑證文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），倘由先施股東或彼等指定之代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、偉祿亞太、浩德融資、接收代理、參與要約之其他各方及彼等各自之任何董事、高級職員、顧問、聯繫人及代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生之任何其他責任負責。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款及條件的一部分。

- (c) 意外漏派本要約文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約的人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格即構成授權要約人、偉祿亞太或要約人可能指定的一名或多名人士代表接納要約的該名或該等人士填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他可能屬必需或權宜的行動，以將該名或該等人士接納要約所涉及的先施股份歸屬予要約人或其可能指示的一名或多名人士。
- (f) 待要約在所有方面成為或宣佈成為無條件後，任何人士接納要約將被視為構成該名或該等人士：
 - (i) 向要約人、偉祿亞太及浩德融資聲明及保證，表示該名或該等人士出售予要約人之先施股份概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，連同於截止日期或其後附帶之一切權利，包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)之權利；及
 - (ii) 向要約人、偉祿亞太及彼等各自之顧問(包括要約人有關要約之財務顧問浩德融資)聲明及保證，倘接納要約之有關先施股東為香港以外司法權區之公民、居民或國民，其已就接獲及接納要約及其任何修訂遵守有關海外先施股東須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定取得所有必要政府、外匯管制或其他同意並辦理所有所需登記或備案，並已支付其就於任何司法權區的有關接納、交回及／或註銷應付之所有發行、轉讓或其他稅項或其他規定付款，其亦無採取或不採取任何行動，致使將或可能導致要約人、偉祿亞太或彼等各自之顧問(包括要約人之財務顧問浩德融資)或任何其他人士就要約或其接納要約違反任何司法權區之法律或監管規定，而有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及法規應屬有效及具約束力。
- (g) 先施股份將於要約中連同於截止日期或其後附帶之一切權利獲收購，包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)之權利，且不附帶一切優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、抵押、產權負擔及任何其他第三方權利。

- (h) 本要約文件及接納表格內對要約的提述應包括其任何延期及／或修訂。
- (i) 於彼等作出有關要約之決定時，先施股東應倚賴彼等本身對要約人、先施集團及要約條款(包括所涉及之好處及風險)之研究。本要約文件連同接納表格之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)不應詮釋為要約人及／或偉祿亞太及／或浩德融資之任何法律或商業意見。先施股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 本要約文件及隨附接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (k) 要約乃根據收購守則作出。

1 責任聲明

偉祿董事願共同及個別就本要約文件所載述資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本要約文件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本要約文件並無遺漏任何其他事實可致使本要約文件所載任何陳述產生誤導。

2 要約人權益披露

要約人、美林控股及其最終實益擁有人(即林博士及蘇女士)以及彼等任何一方之一致行動人士於有關期間概無買賣任何先施股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為先施股份之其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約人確認，於最後可行日期：

- (i) 要約人或與其一致行動之人士(包括要約人之董事)概無擁有或控制或指示任何先施股份之任何投票權及權利；
- (ii) 除不可撤銷承諾外，要約人及其一致行動人士並無接獲有關接納或拒絕要約之不可撤銷承諾；
- (iii) 要約人及其一致行動人士並無持有任何可轉換證券、認股權證或購股權或可轉換為先施股份之證券；
- (iv) 要約人及其一致行動人士並無就先施之證券訂立任何尚未行使之衍生工具；
- (v) 除本要約文件「偉祿亞太函件」中「3 要約之條件」一段載述之接納條件外，要約並無受制於任何條件；
- (vi) 概無如收購守則規則22註釋8所述類型之安排(不論是否透過購股權、彌償或其他方式作出)；
- (vii) 概無由要約人或其一致行動人士訂立並涉及其可能或未必援引或尋求援引要約條件之情況之協議或安排；
- (viii) 要約人及其一致行動人士並無借入或出借先施任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

- (ix) 除有關接納要約之代價外，要約人、美林控股及其最終實益擁有人或彼等任何一方之任何一致行動人士並無或將不會就先施股份向Win Dynamic及先施公司或與任何有關公司一致行動之任何人士支付任何形式之其他代價、補償或利益；
- (x) (i)要約人、美林控股及其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(作為一方)與Win Dynamic及先施公司或與任何有關公司一致行動之任何人士(作為另一方)；及(ii)(a)任何先施股東；與(b)要約人及其任何一致行動人士概無就要約訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議；
- (xi) 據要約人所悉，(a)任何先施股東與(b)先施概無就要約訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議；
- (xii) 概無有關根據要約收購之任何證券將轉讓、押記或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；
- (xiii) 概無涉及向任何先施董事提供或將提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或與要約有關之其他補償之安排；及
- (xiv) 要約人或其任何一致行動人士與任何先施董事、近期先施董事、先施股東或近期先施股東概無訂立與要約有關或取決於要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

3 市價

下表載列先施股份於(i)有關期間各個曆月最後之交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	每股先施 股份收市價 (港元)
二零一九年十一月二十九日	0.220
二零一九年十二月三十一日	0.208
二零二零年一月三十一日	0.250
二零二零年二月二十八日	0.280
二零二零年三月三十一日	0.265
二零二零年四月二十九日	0.325
二零二零年五月四日(最後交易日)	0.350
二零二零年五月二十九日	0.375
二零二零年六月三十日	0.385
二零二零年七月三十一日	0.385
二零二零年八月三十一日	0.380
二零二零年九月三十日	0.360
二零二零年十月三十日	0.320
二零二零年十一月三十日	0.345
二零二零年十二月三十一日	0.360
二零二一年一月二十九日	0.325
二零二一年二月二十六日	0.270
二零二一年三月三十一日	0.245
二零二一年四月三十日	0.470
二零二一年五月三日(最後可行日期)	0.435

於有關期間，每股先施股份在聯交所所報之最高收市價為於二零二一年四月二十九日之0.54港元，而每股先施股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一九年十二月十二日之0.19港元。

4 專家及同意書

以下為提供本要約文件所載或所述函件、意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
偉祿亞太	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，現代表要約人作出要約
浩德融資	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問

上述專家已就本要約文件之刊發發出同意書，同意以其所載之形式及內容於本要約文件載入其意見、函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

5 其他事項

- (a) 要約人一致行動人士之主要成員為要約人、美林控股及其最終實益擁有人（即林博士及蘇女士）；
- (b) 要約人之執行董事為林博士（主席）、蘇女士（行政總裁）及林曉東先生；及要約人之獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士；
- (c) 美林控股為要約人之控股股東，其於要約人約74.62%已發行股本中擁有實益權益；
- (d) 美林控股由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。美林控股之董事為林博士及蘇女士；
- (e) 要約人之註冊辦事處位於Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda。要約人之通訊地址為香港中環康樂廣場1號怡和大厦24樓2403-2410室；
- (f) 美林控股之註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；
- (g) 偉祿亞太之註冊辦事處位於香港中環康樂廣場1號怡和大厦24樓2402室；及
- (h) 浩德融資之註冊辦事處位於香港中環永和街21號。

6 備查文件

以下文件於本要約文件日期起至截止日期止期間於(i)證監會網站(www.sfc.com.hk)；及(ii)先施網站(www.sincere.com.hk)及偉祿網站(www.realord.com.hk)可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 浩德融資函件，其全文載於本要約文件第6至10頁；
- (c) 偉祿亞太函件，其全文載於本要約文件第11至27頁；及
- (d) 本附錄「4 專家及同意書」一段所述之書面同意書。