
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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（「本公司」）股份，應立即將本通函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及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份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。

sincere先施

先施有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0244)

有關出售物業之
主要交易

除另有規定者外，本封面頁所用詞彙應與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第3至8頁。

本公司已獲得偉祿（於985,471,362股股份中擁有權益，佔本公司於最後可行日期已發行股本的約75%）的股東書面批准，以批准臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易。因此，本公司將不會就批准臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二四年五月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團的財務資料	9
附錄二 – 物業估值	11
附錄三 – 一般資料	16

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「代理」	指	正中物業顧問有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為香港持牌物業代理
「該公佈」	指	本公司日期為二零二四年四月十二日的公佈，內容有關出售事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	先施有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：0244）
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項已付／應付之總代價210,000,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議條款向買方出售該物業
「正式協議」	指	賣方及買方將訂立的正式協議（如有），內容有關買賣該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零二四年五月二日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後可行日期
「售後租回」	指	賣方根據臨時協議的條款向買方售後租回該物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「該物業」	指	香港九龍民樂街23號駿昇中心12樓A至H室、1樓L8號停車位及2樓L26號停車位
「臨時協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二四年四月十二日的臨時買賣協議，內容有關買賣該物業
「買方」	指	Honest Standard Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「偉祿」	指	偉祿集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：1196），並為於最後可行日期擁有本公司全部已發行股本約75%權益的控股股東
「賣方」	指	緯景有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

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：

林曉輝博士(主席)

蘇嬌華女士(行政總裁)

禹來博士

註冊辦事處：

香港

中環康樂廣場1號

怡和大廈

24樓

非執行董事：

戴德豐博士

獨立非執行董事：

余亮暉先生

鍾振雄先生

林琳先生

敬啟者：

有關出售物業之 主要交易

緒言

謹此提述該公佈，內容有關(其中包括)臨時協議及出售事項。

出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之公佈、通函及股東批准規定。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘就批准臨時協議、出售事項及據此擬進行交易召開本公司股東大會，概無股東須放棄投票。

董事會函件

根據上市規則第14.44條，於二零二四年四月十二日，本公司已獲得偉祿（於985,471,362股股份中擁有權益，佔本公司於最後可行日期已發行股本的約75%）的股東書面批准，以批准臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易。因此，本公司將不會就批准臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供有關臨時協議及出售事項的進一步資料，連同上市規則規定的本集團其他資料。

出售事項

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

臨時協議的詳情如下。

臨時協議

日期

二零二四年四月十二日

訂約方

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

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業持有投資及物業租賃業務。

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

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

該物業

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

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

於最後可行日期，一筆尚未償還銀行借貸約84,500,000港元以該物業作抵押。該等銀行借貸連同截至完成日期的應計利息擬將由出售事項的所得款項償還。

代價及付款條款

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

- (i) 買方已於簽署臨時協議時支付首筆按金10,500,000港元；
- (ii) 買方已於二零二四年四月二十二日再支付按金10,500,000港元；及
- (iii) 餘額189,000,000港元（「餘額」）須由買方於完成時支付。

正式協議

根據臨時協議，賣方及買方須於二零二四年四月二十二日或之前簽署正式協議。

於最後可行日期，正式協議尚未獲簽署。賣方與買方仍在真誠合理地磋商，務求在切實可行的情況下盡快達成正式協議。基於持續磋商，董事預期正式協議（倘已訂立）的條款與臨時協議的條款不會有任何重大偏差。倘賣方及買方並無訂立正式協議，則臨時協議繼續有效，並具有十足效力及作用，訂約各方須繼續履行各自的責任。

完成

完成將於二零二四年七月二十二日或之前落實。

售後租回

根據臨時協議，賣方可選擇於完成日期前向買方發出書面通知租回該物業，租期由完成日期翌日起計為期六個月。售後租回的月租為400,000港元，已包括所有差餉、地租及管理費。月租乃賣方與買方經考慮以下各項後公平磋商釐定：(i)該物業的總樓面面積約40,280平方英尺；及(ii)租金率約為每平方英尺10港元。售後租回期限為六個月旨在提供充分的時間，以便本集團收購或租賃另一物業，並確保倉庫業務平穩過渡搬遷期。

倘賣方行使售後租回選擇權，則賣方與買方須於完成後訂立租賃協議，而賣方(作為租客)須向買方(作為業主)支付按金400,000港元。該筆按金，連同一個月租金及訂立租賃協議的一半印花稅，將會與買方於完成日期應付賣方的餘額互相抵銷。在訂立租賃協議的前提下，賣方有權向買方發出不少於14日的書面通知，提前終止租賃協議。租約屆滿後，賣方須於交還當日按「現狀」將該物業交還買方，而賣方保留其遷出該物業內的裝置及設備的權利。

本集團正在物色合適的物業以搬遷其倉庫。倘本集團於完成前尚未收購或租賃另一物業，本集團有意行使售後租回選擇權。於最後可行日期，本集團尚未找到任何合適的物業。

進行出售事項之理由及裨益

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

董事一直在評估香港的房地產市場，並不時審閱該物業的用途。經考慮(i)該物業主要用作本集團存貨的倉庫；(ii)由獨立合資格估值師於二零二四年三月三十一日評估該物業的市值約為177,000,000港元(詳情載於本通函附錄二)；(iii)香港的整體經濟情勢依然嚴峻，房地產市場情緒仍然低落；及(iv)本集團的財務狀況，尤其是於二零二三年十二月三十一日約79,700,000港元的流動負債淨額後，董事認為，出售事項為本公司以有利價格實現該物業價值的良機，而出售事項所得款項將改善本集團的財務狀況並增加本集團的一般營運資金。本集團有意於完成後購買或租用另一處物

業作為倉庫。售後租回安排將讓本集團於完成後在物色到合適的物業前繼續使用該物業作為存貨的倉庫，因此本集團的倉庫業務及百貨店業務將不受影響，本集團亦將能確保平穩過渡倉庫搬遷期。經參考該物業所在同一幢樓宇內同類單位於最近兩年的租金交易每平方英尺介乎約13港元至19港元，董事認為售後租回安排（包括每平方英尺約10港元的租金）屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

因此，董事認為，出售事項的條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項造成之財務影響及所得款項用途

於二零二三年十二月三十一日，該物業於本公司經審核綜合財務報表的賬面值約為177,000,000港元。按代價210,000,000港元計算，並計及出售事項的相關開支，本集團預期出售事項將錄得(i)收益約30,000,000港元；(ii)非流動資產減少約177,000,000港元，即該物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值；及(iii)流動資產淨值增加約207,000,000港元，即出售事項的估計所得款項淨額。預計出售事項不會導致本集團負債有任何變動。上述出售事項造成之財務影響僅供參考，並須在編製本公司綜合財務報表時確定並經審核，方可落實。

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

上市規則之涵義

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

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

董事會函件

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

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

推薦建議

儘管本公司不會就批准臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易召開股東大會，惟董事認為臨時協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東的整體利益。

因此，倘召開股東大會以批准臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易，董事將推薦建議股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准臨時協議、出售事項及據此擬進行的交易之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
先施有限公司
主席
林曉輝
謹啟

二零二四年五月六日

1. 本集團的財務資料

本集團自二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日期間及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的經審核綜合財務資料已刊載於本公司的年報中，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sincere.com.hk)查閱。上述年報的超連結載列如下：

- (i) 本公司於二零二二年四月二十八日刊發自二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日期間的年報(第60至第168頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042803158_c.pdf
- (ii) 本公司於二零二三年四月二十七日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第58至第164頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701458_c.pdf
- (iii) 本公司於二零二四年四月二十五日刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(第65至第178頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042500631_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年三月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業結束時，本集團分別擁有未償還有抵押銀行貸款約83,400,000港元、無抵押直接控股公司貸款約18,900,000港元、無抵押關連公司貸款約211,000,000港元、無抵押其他貸款約2,900,000港元及租賃負債約27,100,000港元。

本集團全部銀行貸款均有抵押。於二零二四年三月三十一日，賬面總值約為177,000,000港元的若干租賃土地及樓宇及約11,300,000港元的若干銀行結存及定期存款已抵押以取得授予本集團之銀行貸款及銀行融資。

於二零二四年三月三十一日，本集團擁有有關不可撤銷信用狀13,500,000港元尚未償還負債。

除上文所述者外且不計及公司間負債及一般應付貿易賬款，於二零二四年三月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團概無任何按揭、抵押、債務、已發行及尚未償還或同意將發行的證券、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮(i)本集團可動用之財務資源，包括內部產生之資金及可動用銀行融資；及(ii)根據臨時協議擬收取之代價，本集團將有足夠營運資金應付自本通函日期起計未來十二個月之需要。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二三年十二月三十一日(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概無任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

展望將來，本集團預期香港零售業將繼續面對零售業的客戶網上購物行為呈上升趨勢所帶來的挑戰。同時，本集團將繼續監控並靈活調整本集團百貨業務的經營策略，以應對充滿挑戰的經營環境。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該物業於二零二四年三月三十一日之價值之意見而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司
Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈11樓1101-4室
電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876
電郵：info@biappraisals.com
網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

關於：香港九龍紅磡民樂街23號駿昇中心12樓A室(包括其儲物室)、B室、C室(包括其儲物室)、D、E、F及G室、H室(包括其儲物室)、1樓L8號停車位連停車位延展部分及2樓L26號停車位連停車位延展部分

吾等遵照先施有限公司(「貴公司」)的指示，對標題所述物業(「該物業」)進行估值，該物業乃由 貴公司之間接全資附屬公司緯景有限公司(統稱「貴集團」)持有，吾等確認，吾等已進行視察、於土地註冊處進行土地查冊、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二四年三月三十一日(「估值日期」)的價值的意見。

據吾等了解，本估值文件將由 貴公司用作有關建議出售該物業的參考。

本函件(構成吾等估值報告之一部分)識別所估值的物業、闡釋估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及進行的業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年)及公認估值程序及慣例進行，其符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

估值方法

於對 貴集團持作自用的物業權益進行估值時，吾等已採用直接比較法，假設該物業按其現況出售並享有空置管有權，同時參考相關市場上的可資比較銷售交易。

直接比較法被普遍認為是為已知市場的物業提供最可靠價值指向的方法。吾等採用此方法符合市場慣例。

估值假設

吾等進行估值時，乃假設於公開市場按現狀出售該物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業之價值。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或進行出售之購買選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無任何形式的強迫出售。

吾等已假設，該物業的興建、佔用及使用完全遵守所有及並無違反任何條例，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，就吾等之估值所依據之該物業之用途而言，已取得所有同意、批准、所需牌照、許可、證書及授權，惟另有說明者除外。

吾等之估值並無對所評估物業之任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，吾等假設該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無仔細審查文件正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等之副本上。所有文件僅供參考。吾等概不就法律性質之事宜承擔責任，亦不就該物業權益之業權(假設為良好及可銷售)提供任何意見。

限制條件

本行的助理經理Yukie P. Y. Tsang女士(於香港物業視察及估值方面擁有逾4年經驗)於二零二四年三月十二日已視察該物業的外部及(在可能的情況下)內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施行測試。

吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合任何未來發展，吾等亦無進行環境調查。吾等之估值乃基於該等方面均令人信納且於施工期間不會產生任何非經常性開支或延誤而編製。

除另有指明者外，吾等並無進行任何實地測量以查證該物業之樓面面積的準確性，惟已假設吾等獲提供文件副本所載之面積乃屬正確無誤。隨附之估值報告所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及相關政府機構就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、該物業之用戶以及所有其他有關事宜所提供之資料及意見。吾等並無查閱規劃同意書正本，並假設該物業乃根據該等同意書建造、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

貨幣

除另有指明者外，本函件隨附估值報告所載的所有貨幣金額均以港元為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、該物業或本函件所呈報之估值中並無任何現有或潛在權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓
先施有限公司

列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
中國房地產估價師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
註冊商業估值師
中國房地產估價師
謹啟

二零二四年五月六日

附註：

- (1) 岑志強先生為名列香港測量師學會頒佈的獲認可的《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》的合資格估值師。岑先生於香港物業估值方面擁有逾40年經驗，並於中華人民共和國及亞太地區物業估值方面擁有逾25年經驗。
- (2) 助理經理Yukie P. Y. Tsang女士(於香港物業視察及估值方面擁有逾4年經驗)於二零二四年三月十二日對該物業進行視察。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值
九龍紅磡民樂街23號駿昇中心12樓A、C及H室(各單位連其儲物室)、B、D、E、F及G室、1樓L8號停車位(連同停車位延展部分)及2樓L26號停車位(連同停車位延展部分)	駿昇中心約於一九九二年落成，為一幢16層(地下至15樓)的倉庫／工業樓宇，地下、1至3樓設有停車位。於二零零七年，於15樓之上加建三層(16樓至18樓)。	該物業由業主自用，用作倉儲及停放貨車。	177,000,000港元 (貴集團應佔100%： 177,000,000港元)
紅磡內地段545號之691,680份相等及不可分割部分或份額中之36,524份	該物業位於紅磡區內的民樂街東面與民裕街交界，東面及南面分別以紅磡道及佛光街天橋為界。	標的發展項目位於二零二二年六月十日刊憲的紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/28劃作「其他指定用途」的地帶內。	
	該物業包括全部八個倉庫單位及位於12樓的三個儲物室，以及標的發展項目分別位於1樓及2樓的兩個貨車停車位。		
	該物業的總樓面面積及實用面積(不包括兩個貨車停車位)分別約為3,742.10平方米(40,280平方英尺)及2,524.25平方米(27,171平方英尺)。		
	紅磡內地段545號依賣地條件編號UB12089持有，年期自一九九零年一月二十三日直至二零四七年六月三十日止。		
	該物業的應付地租為每年186,516港元。		

附註：

- 1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司緯景有限公司(透過日期為一九九三年九月三十日的一份轉讓書持有)，註冊摘要編號為UB5829011。
- 2) 該物業受日期為二零一零年八月五日以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭(以擔保所有款項(包括一般銀行融資))所規限，註冊摘要編號為10090302570058，而據 貴公司所述，於最後可行日期(即二零二四年五月二日)，尚未償還金額約為84,500,000港元。
- 3) 物流需求疲弱，加上資金成本高企，持續影響倉庫及工業物業的銷售市場。於二零二四年第一季度，工業產業的資本價值持續下跌，而投資市場則相對淡靜。根據差餉物業估價署的統計數據，工業物業的成交量及成交額均創下自二零二三年第一季度以來的新低。租金指數按年上升1.35%，分層工廠大廈的收益率自二零二三年第二季度起呈上升趨勢，超過3%。由於全球貿易低迷，電子商務及零售活動增長放緩，工業物業的業主可能會以具吸引力的租金方案爭奪租戶。預期工業物業市場將於預計於二零二四年年底開始減息時復甦。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期，已發行股份為1,313,962,560股。

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

所有已發行股份於各方面(包括股息、投票及資本退還之權利)享有同等地位。

3. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

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

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持有股份總數	佔已發行股份總數概約百分比
林曉輝博士 (「林博士」)	受控法團權益	985,471,362 (附註1)	75.00
蘇嬌華女士 (「蘇女士」)	配偶權益	985,471,362 (附註2)	75.00

附註：

1. 985,471,362股股份由偉祿持有，偉祿的62.69%股權由美林控股有限公司（「美林控股」）實益擁有。美林控股由林博士及蘇女士分別實益擁有70%及30%的股權。根據證券及期貨條例第XV部，林博士因受控法團權益而被視為於985,471,362股股份中擁有權益。
2. 蘇女士（為林博士之配偶）根據證券及期貨條例第XV部被視為於林博士被視為擁有權益的985,471,362股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄及存置於登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部可予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

於最後可行日期，據本公司所知，下列股東（除上文所披露的董事或本公司主要行政人員外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於登記冊之權益或好倉或淡倉：

於股份之好倉

董事名稱	權益性質	所持有股份總數	佔已發行股份總數概約百分比
偉祿 (附註)	實益擁有人	985,471,362	75.00
美林控股 (附註)	受控法團權益	985,471,362	75.00

附註：偉祿由美林控股實益擁有62.69%股權，而美林控股由林博士及蘇女士分別實益擁有70%及30%的股權。根據證券及期貨條例第XV部，林博士因受控法團權益而被視為於985,471,362股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之權益登記冊所載，概無任何人士或法團（除上文所披露的董事或本公司主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中，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之任何權益或淡倉。

4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事、控股股東或彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）的業務中擁有任何權益。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司已訂立或擬訂立任何不可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。

6. 董事於重大交易、安排及合約中的權益

於最後可行日期，概無存續任何董事於其中擁有重大權益且對本集團之業務而言屬重大之合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

除下文所述者外，於緊接最後可行日期前兩年內，本集團概無訂立屬或可能屬重大的任何合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）。

- (i) 臨時協議；及
- (ii) 本集團與西九龍中心管理有限公司訂立日期為二零二四年三月二十五日的租賃協議，由二零二四年三月一日起續租該物業一年，月租為1,996,497港元，以經營本集團的百貨店。

8. 訴訟

契據及宣稱取消

本公司一直與Win Dynamic Limited (「**Win Dynamic**」，當時之控股股東)就Win Dynamic宣稱取消Win Dynamic於二零二零年十月二十九日以本公司為受益人無償簽立的一份契據(「**該契據**」)一事進行訴訟。根據該契據，Win Dynamic已向本公司不可撤回地承諾，向本公司送贈於其接納偉祿就收購Win Dynamic持有之662,525,276股股份提呈之要約後，偉祿就此向Win Dynamic支付之款項約為260,435,000港元。訴訟之背景及發展詳情載於本公司於二零二四年四月二十五日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第173至177頁「35.訴訟－契據及宣稱取消」一節。於最後可行日期，審訊日期尚未確定。

前董事提出申索

本公司前主席、行政總裁兼董事馬景煊先生(「**馬先生**」)向本公司申索未付薪酬、董事袍金及代替未使用年假的工資約12,442,000港元(「**申索**」)。有關申索的審訊於二零二三年十二月五日、六日及十一日進行，由高等法院副法官Burns SC(「**高等法院副法官Burns SC**」)審理。於二零二四年二月一日，高等法院副法官Burns SC裁定馬先生勝訴(「**判決**」)，並頒佈判令本公司向馬先生支付12,064,000港元(「**判決金額**」)，連同判決金額的利息及法律費用。本公司已於二零二四年二月二日或前後支付判決金額。申索之背景及發展詳情載於本公司於二零二四年四月二十五日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第177至178頁「36.報告期後事項－前董事提出申索」一節。於最後可行日期，判決金額的利息及法律費用仍有待結算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，亦無任何待決或面臨威脅或針對本集團任何成員公司的重大訴訟、仲裁或申索。

9. 其他事項

- (i) 本公司註冊辦事處及主要營業地點為香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓。
- (ii) 本公司之公司秘書為葉浩榮先生。葉先生於二零二二年一月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會會員。

- (iii) 本公司股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 本通函之英文文本乃凌駕於中文文本。

10. 專家及同意書

以下為於本通函內發表意見或建議之專家資格：

名稱	資格
保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家已確認其並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權或權利（不論可否依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後可行日期，上述專家已確認其並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核綜合賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 展示文件

自本通函日期起計不少於14日之期間，下列文件之副本將刊登於本公司網站(www.sincere.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (i) 本附錄「重大合約」一段提述之重大合約；
- (ii) 物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 本附錄「專家及同意書」一段提述之書面同意書；及
- (iv) 本通函。