

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部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。



先施有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0244)

非常重大出售 出售大連先施之間接權益及 恢復買賣

協議

董事欣然宣佈，於二零一二年九月十四日（交易時段結束後），賣方（本公司之全資附屬公司）、大連先施（本公司之間接全資附屬公司）及本公司與買方訂立協議，據此：(i)賣方已有條件同意以股份代價人民幣72,000,000元（相當於約88,128,000港元）出售銷售股份，即大連先施之全部註冊資本；及(ii)賣方及本公司已有條件同意以債項代價人民幣229,000,000元（相當於約280,296,000港元）出售債項。債項及銷售股份之總代價為人民幣301,000,000元（相當於約368,424,000港元）。協議須待本公佈下文所載之若干先決條件獲達成後方可作實。經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方及其各自之最終實益擁有人乃與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，出售構成本公司之非常重大出售，因此須根據上市規則第14章，須於股東特別大會獲股東批准以及遵守申報及公告規定。本公司將於二零一二年十月二十二日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）有關出售之進一步資料及股東特別大會通告之通函。

應本公司要求，股份於二零一二年九月十七日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待本公佈之刊登。本公司已向聯交所申請股份於二零一二年九月二十八日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

協議須待股東批准及本公佈下文所載之其他先決條件獲達成後方告完成，故出售可能會或可能不會進行。股東及本公司之潛在投資者於買賣本公司股份或任何其他證券時務請審慎行事。

協議

日期： 二零一二年九月十四日

訂約方：

賣方： 先施百貨（中國）有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。先施百貨（中國）有限公司主要從事投資控股。

本公司： 先施有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。本公司就賣方履行協議項下之責任作出擔保。

大連先施： 大連先施大廈有限公司，一家於中國成立之外商獨資經營企業，一家於中國註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司。

買方： 大商嘉華集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，誠如買方所告知，其主要從事物業發展。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃本公司及其關連人士（定義見上市規則）之獨立第三方。

將予出售之資產：

將予出售之資產包括銷售股份及債項。

相當於大連先施全部註冊資本之銷售股份將按總代價人民幣72,000,000元（相當於約88,128,000港元）出售予買方。

債項之總本金金額不少於人民幣490,000,000元（相當於約599,760,000港元）（不計利息）。將向買方轉讓之債項之最終金額將為股份完成日期之金額。於本公佈日期，債項之金額為約人民幣499,233,000元（相當於約611,061,000港元）。由於債項不計任何利息，經考慮本集團就支持大連先施之日常營運資金作出之資金轉讓以及可能產生之匯兌差異後，就本公司所盡悉，預期自簽訂協議之日起至移交日期，該金額將不會出現大幅變動。

於完成前，大連先施之主要資產為物業。於完成後，大連先施將不再為本公司之附屬公司。

代價

根據協議，於本公司通知買方股東決議案獲通過之日起計3個營業日內，買方須向賣方交付銀行所發出金額為人民幣291,000,000元（相當於約356,184,000港元）之不可撤回擔保，以向賣方保證第二次付款及第三次付款將獲悉數支付或獲支付當中任何部分（「銀行擔保」）。

銷售股份及債項之總代價為人民幣301,000,000元（相當於約368,424,000港元），須由買方按下列方式支付：

- (a) 於簽訂協議之日起計5個營業日內，賣方須根據經大連市公證處作出公證之協議，提取人民幣10,000,000元（相當於約12,240,000港元）（「按金」），以當作協議之按金；
- (b) 於接獲有關向買方轉讓100%銷售股份以及將大連先施法人代表更改為姜積域之核准證之日起計三個營業日內，銀行須根據銀行擔保向賣方支付第二次付款；
- (c) 於接獲移交通知之日起計三個營業日內，銀行須根據銀行擔保向賣方支付第三次付款。

倘買方未能根據協議完成，按金將由賣方沒收。倘賣方未能根據協議完成，賣方須向買方退回按金，並向買方支付一筆相等於按金金額之額外款項。倘銀行未能根據銀行擔保支付款項，買方仍須支付代價。

出售之代價乃賣方與買方參考下列各項基準後，經公平磋商釐定：

- (i) 大連先施於二零一一年十二月三十一日按中國公認會計準則所編製之財務狀況表之負債淨額約93,937,000港元，包括物業之賬面值541,423,000港元及債項616,392,000港元。
- (ii) 中國中央政府已就物業市場施加緊縮措施，將壓抑中國物業市場之未來前景。因此，物業於未來之價值或會停滯不前。
- (iii) 債項（乃因本集團就大連先施之物業發展及營運資金作出注資而產生，該注資金額與債項之金額完全相同）之價值。由於大連先施目前之現金流量不足以應付其營運開支，故將不大可能償還債項，導致本公司撇銷有關債項。為著本集團之利益，本集團願意接受債項代價（其價值低於債項之面值），以於完成時換取即時現金。儘管債項於本公佈日期之金額為約611,061,000港元，但不大可能獲悉數償還。董事認為代價（包括債項代價）屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。債項代價乃基於大連先施根據香港財務報告準則於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值約274,043,000港元而釐定，並不計及應付本集團款項609,938,000港元。

- (iv) 訴訟（定義見下文）涉及之時間及費用對本公司並無好處，儘管已諮詢中國法律顧問，訴訟獲得勝訴之機會甚高，但董事相信拖延訴訟未必對本集團有利，此乃由於本公司需就大連先施之營運及就訴訟答辯而注資。董事進一步相信，買方（訴訟之原告人）將拖延有關訴訟。
- (v) 獨立物業估值師嘉漫（香港）有限公司就物業於二零一二年八月三十一日（即估值日）之價值作出估值，並無賦予其任何商業價值，此乃由於訴訟仍在審理中，物業不可作轉讓。嘉漫（香港）有限公司進一步指出，倘物業於二零一二年八月三十一日（即估值日）可予轉讓，物業之資本價值為約323,160,000港元。

經考慮上述基準及賣方與買方經公平磋商後，已釐定代價之最終金額。董事認為代價乃公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

協議之完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 通過有關批准協議之股東決議案；及
- (b) 外經貿主管部門已批准銷售股份之轉讓。

協議各方須盡力於協議簽訂之日起計180日內完成銷售股份及債項及大連先施之轉讓。

完成

銷售股份及債項之完成須於外經貿主管部門及其隸屬機關批准賣方向買方轉讓銷售股份及於工商局作出之登記（包括法人代表、董事、監事及經理已更換為買方指定人士之登記）之日進行。大連先施及物業之法定文件及記錄須於移交日期轉讓予買方。

買賣銷售股份及債項須同時完成。

於協議成為無條件及所有訂約方已履行彼等之責任起計5個營業日內，協議各方須共同處理訴訟（定義見下文）之和解程序。協議將構成和解之部分內容，而協議各方須共同申請取消針對物業之禁制令（進一步詳情載於「有關買方之資料」一節）。

買方保證大商集團股份有限公司須於協議成為無條件之日起計5個營業日內向大連市中級人民法院申請撤銷有關針對大連先施及賣方而提起之個案【大連市中級人民法院（二零零八年）大民四初字第98號】，並取得大連市中級人民法院有關撤銷之判決。買方須即時向賣方抄送有關判決，並向賣方提供判決之正本。倘買方未能履行此責任，買方須就賣方所產生之任何損失作出賠償。誠如買方所告知，大商集團股份有限公司為同系附屬公司，主要於中國從事百貨業務。經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，大商集團股份有限公司及其最終實益擁有人乃本公司及其關連人士（定義見上市規則）之獨立第三方。

待所有訂約方履行彼等於協議項下之責任後，於上述所有先決條件獲達成後5個營業日內，協議之所有訂約方須於遼寧省高級人民法院處理個案【遼寧省高級人民法院（二零一一年）遼民三初字第1號】之和解程序。

有關買方之資料

謹此提述本公司日期為二零零七年十二月三十一日之通函（「先前通函」），內容有關本公司之間接全資附屬公司Lark Spur Worldwide Limited（「Lark Spur」）之間接權益之非常重大出售（「先前非常重大出售」）。本公司於先前通函中宣佈，於二零零七年十二月七日，賣方與美意管理有限公司及鴻運集團有限公司（統稱為「前買方」）就買賣銷售股份訂立一份有條件協議（「先前協議」），內容有關以總代價人民幣230,000,000元（經參考相關期間之匯率，相當於約241,730,000港元）出售Lark Spur之全部已發行股本，有關總代價較代價為低。董事會認為較先前非常重大出售之代價為高之代價，乃經公平磋商後按正常商業條款釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。Lark Spur為投資控股公司，誠如當時所披露，待重組完成後，於先前非常重大出售完成前，其將持有大連先施之100%股權。先前非常重大出售之條件須於二零零九年三月五日或之前（「條件達成日」）達成。條件達成日並未押後而條件於條件達成日或之前未獲達成。誠如先前通函所披露，倘條件未能於條件達成日或之前達成，訂約方概無責任完成先前協議，而按金隨即不計利息地退還予前買方。先前協議隨即於二零零九年三月五日失效，而賣方及前買方均無權根據先前協議向對方作出任何索償。因此，先前非常重大出售因時間屆滿而終止。出售與先前非常重大出售並無關連。

買方為一家於中國註冊成立之有限公司，誠如買方所告知，其主要從事物業開發。

於二零零九年四月十七日，本公司、賣方、買方、大商集團股份有限公司及大連先施就擬向買方出售大連先施之全部註冊資本及股東貸款訂立一份無約束力意向書（「意向書」）。根據意向書，買方及賣方須於二零零九年六月三十日或之前簽立一份正式買賣協議，否則，意向書將告失效。於二零零九年六月三十日，並無簽立任何正式買賣協議，故意向書隨即失效。

買方為遼寧省高級人民法院（「高級人民法院」）訴訟【遼寧省高級人民法院（二零一一年）遼民三初字第1號】（「訴訟」）之原告人，該訴訟於二零一一年四月十二日展開，內容有關買方聲稱賣方未能根據意向書轉讓其於其全資附屬公司大連先施之全部權益及權利。高級人民法院於同日授出一項禁制令，裁定在接獲進一步指令之前，大連先施不得轉讓物業之若干樓層，而買方亦不得轉讓其位於大連之酒店之若干樓層。於本公佈日期，尚未就訴訟作出任何判決。於訴訟之過程中，高級人民法院就訴訟提起和解安排，並鼓勵訴訟各方就出售進行磋商。誠如「完成」一節所述，協議將構成和解協議之部分內容，而訴訟將於完成後短期內解決。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃本公司及其關連人士（定義見上市規則）之獨立第三方。

有關大連先施及物業之資料

大連先施為於一九九四年六月十四日於中國成立之外商獨資經營企業。大連先施之註冊資本為人民幣72,000,000元。大連先施之主要業務為於中國作投資及租賃用途之物業開發。目前，本公司透過賣方間接持有大連先施之100%股權。大連先施為本公司之間接全資附屬公司。大連先施之主要資產為物業。

物業為大連先施大廈，位於中國大連市中山區解放路18號。物業乃作住宅及商業用途。於二零一二年八月三十一日（即估值日），根據香港財務報告準則，物業之賬面值為約271,262,000港元，而由於訴訟仍在審理中，物業不可作轉讓，故獨立物業估值師嘉漫（香港）有限公司於同日並無賦予物業任何商業價值。經諮詢中國法律顧問後，董事認為訴訟將於出售完成後解決，其時物業將可轉讓。倘物業於二零一二年八月三十一日（即估值日）可予以轉讓，則物業的資本價值約為323,160,000港元，該資本價值乃由嘉漫（香港）有限公司基於市場基準及假定物業可即時交吉進行銷售或另外根據現有租賃參考可供比較之市場交易進行估值而得出。目前，部分物業（即約38.4%之物業）已租予獨立第三方大商集團股份有限公司作商業用途，租期由二零零二年九月一日起至二零二二年八月三十一日止為期二十年。物業之其中一層樓層（即約3.3%之物業）乃由大連先施佔用作辦公室用途。餘下物業（即約58.3%之物業）為空置。物業之總建築面積約為63,886平方米。

大連先施之財務資料

大連先施於緊接協議前截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年二月二十九日止年度之純利（除稅前及後）及於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年二月二十九日之負債淨額如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (摘錄自經審核 中國公認會計 準則財務報表) (千港元)*	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (摘錄自經審核 中國公認會計 準則財務報表) (千港元)*	截至二零一二年 二月二十九日 止年度 (摘錄自根據中國 公認會計準則 之未經審核 管理賬目) (千港元)*
營業額	5,880	5,767	5,781
除稅前溢利	7,548	334	400
除稅後溢利	7,548	334	400
負債淨額	(90,908)	(93,937)	(94,747)

* 上表所載數字乃按相關年度之匯率由人民幣換算為港元。

訂立協議之理由及益處

本公司及其附屬公司之主要業務包括經營百貨業務、持有作投資及租賃用途之物業、物業發展、證券買賣、提供廣告代理服務及提供旅遊代理特許經營服務。

董事會不斷檢討本公司之業務策略，從而為本公司爭取最高價值，並持續發掘具吸引力之商機。物業已落成超過十五年，故需投入巨額資金以翻新及維修物業。中國中央政府已就物業市場施加緊縮措施，將壓抑中國物業市場之未來前景。鑑於中國現行物業市場之僵局以及物業之自然退化，董事認為按協定價格出售銷售股份及債項乃本集團變現物業之良機，使本集團毋須就物業再作注資並可從出售獲取銷售所得款項，使本集團得以展開未來業務發展，並大幅改善本集團之財務狀況，從而提高本公司擴充其業務基礎之能力。所得款項亦將增加本集團之流動資金以撥付其未來業務營運。因此，董事會認為出售符合本公司之利益。

經考慮(i)代價將以銀行擔保支付及(ii)倘銀行無法根據銀行擔保作出支付，買方仍須支付代價，董事會認為協議之條款乃按公平基準磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

出售之財務影響

視乎本集團之財務報表審核後可能作出之任何調整，預期來自出售銷售股份及債項之溢利將約為56,365,000港元。有關溢利乃基於代價368,424,000港元，並經扣除大連先施根據香港財務報告準則於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值約274,043,000港元及預計開支78,125,000港元，並加上匯兌儲備變現40,109,000港元而得出。

按大連先施於二零一二年六月三十日之賬面值（不計及應付本集團款項）計算，出售將使本集團之資產淨額增加約16,256,000港元。本集團之現金流量狀況將因出售而有所改善。本集團之現金狀況於完成後將增加約290,299,000港元。

出售將提升本集團之流動比率（流動資產除以流動負債），原因是出售所得款項將用作增加本集團之現金結餘。

視乎本集團之財務報表審核後可能作出之任何調整，截至二零一二年六月三十日止四個月，大連先施之物業租金收入為本集團之營業額帶來1,943,000港元貢獻。於完成出售銷售股份及債項後，本集團將不再享有該項營業額，但本集團亦毋須向大連先施作進一步注資以供其日常營運。出售之財務影響乃根據現時可得資料而估計，並僅供說明用途。

所得款項用途

於本公佈日期，本公司並無就任何投資項目訂有安排或訂立任何協議，因此，出售所得款項並無指定作任何用途。預期出售之所得款項總額為約368,424,000港元。董事預期，約78,125,000港元將用作支付有關出售之費用及開支，包括終止本集團與一名獨立第三方上海新施於二零一零年五月訂立的代理合約而作出之賠償以及就上海新施產生之部分開支而作出之補償63,648,000港元。根據該合約，上海新施將物業的若干層樓層重建為獨立單位，費用由其自行承擔，以於重建後供本集團出售予個別買家。上海新施隨即有權享有純利之部分金額。由於出售，上述合約須予以終止，經過長時間討論後，本集團同意向上海新施賠償總金額63,648,000港元。由於上海新施就履行代理合約產生巨額成本，董事會認為上述金額之賠償屬公平合理。其他成本及開支主要包括遣散費及法律及專業費用。出售之全部所得款項淨額約290,299,000港元（須扣除有關當局將予釐定並收取之稅項）將用作本集團之一般營運資金。於本公佈日期，本公司尚未物色到任何新投資目標或就任何新投資目標進行任何磋商。一般營運資金主要包括70%銀行存款及30%裝修費用、額外租務按金及維持香港現有百貨業務之存貨。

經作出一切合理查詢及諮詢中國法律顧問後，據董事所深知、盡悉及確信，董事認為彼等已進行足夠盡職審查工作，並確認協議及出售為有效及可合法執行。

一般事項

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，出售構成本公司之非常重大出售，因此須根據上市規則第14章，於股東特別大會獲股東批准以及遵守申報及公告規定。

本公司將於二零一二年十月二十二日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）有關出售之進一步資料及股東特別大會通告之通函。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方及其各自之最終實益擁有人乃與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方。按此基準，董事相信，並無股東於出售中擁有重大權益，因此，並無股東因其於出售之權益而須於將予召開以批准出售之股東特別大會上放棄就有關決議案投票。

董事會認為，協議乃按一般商業條款訂立，及協議之條款屬公平合理，且符合本集團及股東之整體最佳利益。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，本公司並無訂立任何協議、安排、諒解、意向或磋商（已落實或未落實），而內容關於：(i)出售、終止及／或精簡本公司之現有業務（尤其是百貨業務）及本集團截至本公佈日期止之主要資產；及(ii)收購或投資於截至本公佈日期止之資產或業務。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份於二零一二年九月十七日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待本公佈之刊登。本公司已向聯交所申請股份於二零一二年九月二十八日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

協議須待股東批准及本公佈上文所載之其他先決條件獲達成後方告完成，故出售可能會或可能不會進行。股東及本公司之潛在投資者於買賣本公司股份或任何其他證券時務請審慎行事。

釋義

「協議」	指	本公司、賣方、大連先施及買方於二零一二年九月十四日就出售銷售股份及債項而訂立之有條件買賣銷售股份及債項協議
「核准證」	指	將由工商局發出之工商變更登記核准（備案）通知書
「銀行」	指	中國工商銀行
「銀行擔保」	指	銀行就向賣方支付第二次付款及第三次付款而以賣方為受益人發出之擔保
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除中國國家法定假期及公眾假期以外之任何日子
「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及買賣
「完成」	指	根據協議完成銷售股份及債項，其將於股份完成日期當日完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義，而「關連」須據此詮釋
「代價」	指	股份代價及債項代價之總和
「大連先施」	指	大連先施大廈有限公司，於中國成立之外商獨資經營企業
「債項」	指	目前大連先施結欠賣方及本公司之所有款項。於協議日期，有關債項之金額不少於人民幣490,000,000元（相當於約599,760,000港元）
「債項代價」	指	應付債項代價，即人民幣229,000,000元（相當於約280,296,000港元）
「債項完成日期」	指	與股份完成日期相同之日期

「董事」	指	本公司董事（包括執行董事及獨立非執行董事）
「出售」	指	根據協議建議出售銷售股份及債項
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准協議之條款及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「物業」	指	位於中國大連市中山區解放路18號之大連先施大廈
「買方」	指	大商嘉華集團有限公司，於中國註冊成立之公司
「重組」	指	賣方向Lark Spur轉讓之大連先施之全部股權及股東貸款
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	人民幣72,000,000元（相當於約88,128,000港元），即大連先施全部註冊資本
「第二次付款」	指	人民幣145,500,000元（相當於約178,092,000港元）之金額，即股份代價及金額為人民幣73,500,000元（相當於約89,964,000港元）之債項代價之總和
「上海新施」	指	上海新施房地產經紀有限公司，於中國註冊成立之公司

「股份代價」	指	應付銷售股份之代價，即人民幣72,000,000元（相當於約88,128,000港元）
「股份完成日期」	指	外經貿主管部門及其隸屬機關已批准賣方向買方轉讓銷售股份及於工商局作出之登記（包括法人代表、董事、監事及經理已更換為買方指定人士之登記）之日
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東決議案」	指	股東於股東特別大會上批准出售及協議之決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三次付款」	指	金額為人民幣145,500,000元（相當於約178,092,000港元）之債項代價
「移交日期」	指	股份完成日期起計三天內，據此，第三次付款應予支付，而大連先施之所有法定文件已移交買方
「移交通知」	指	將由賣方、本公司、大連先施及買方就交付大連先施文件予買方而簽署之移交確認書
「賣方」	指	先施百貨（中國）有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司

就本公佈而言，所有人民幣金額乃按人民幣1元兌1.224港元之匯率兌換為港元。

承董事會命
主席
馬景華

香港，二零一二年九月二十七日

於本公佈日期，本公司執行董事為馬景華先生、馬景煊先生及符耀昌先生，以及獨立非執行董事為馬景榮先生、羅啟堅先生、陳文衛先生及Peter Tan先生。

本公佈備有英文及中文版本，倘出現任何歧義，應以英文本為準。