

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本補充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偉祿集團控股有限公司股份，應立即將本補充通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣及轉讓之銀行、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及香港聯合交易所有限公司對本補充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補充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。

---



**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



**偉祿亞太證券**  
REALORD ASIA PACIFIC SECURITIES

代表偉祿集團控股有限公司  
作出附帶先決條件之自願現金要約  
以收購先施有限公司全部已發行股份之  
主要交易及日期為二零二零年七月二十三日之  
致偉祿股東通函之補充通函

---

本封面頁所用詞彙與本補充通函所界定者具有相同涵義。

本補充通函應與日期為二零二零年七月二十三日之首份通函一併閱讀。

本補充通函僅供參照之用。偉祿董事會函件載於本補充通函第2至5頁。

二零二一年七月三十日

---

## 目 錄

---

|                              | 頁次    |
|------------------------------|-------|
| 釋義 .....                     | 1     |
| 偉祿董事會函件 .....                | 2     |
| 附錄一 – 偉祿集團之財務資料 .....        | I-1   |
| 附錄二 – 先施集團之管理層討論及分析 .....    | II-1  |
| 附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 ..... | III-1 |
| 附錄四 – 一般資料 .....             | IV-1  |

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，本補充通函所用詞彙與首份通函所界定者具有相同涵義。此外，於本補充通函內，下列詞彙具有以下涵義：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「首份通函」    | 指 | 偉祿日期為二零二零年七月二十三日之通函，當中載有(其中包括)要約之詳情         |
| 「新最後可行日期」 | 指 | 二零二一年七月二十六日，即本補充通函付印前就確定當中所載若干資料而言之最後實際可行日期 |

# 本補充通函英文版本內中文名稱或詞彙之英文翻譯(倘指明)僅為說明用途而載入，不應被視為有關中文名稱及詞彙之正式英文翻譯。



**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)

**執行董事：**

林曉輝博士 (主席)  
蘇嬌華女士 (行政總裁)  
林曉東先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

**獨立非執行董事：**

余亮暉先生  
方吉鑫先生  
李珏博士

**總辦事處及香港主要營業地點：**  
香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈24樓  
2403-2410室

敬啟者：

有關偉祿亞太證券有限公司  
代表偉祿集團控股有限公司  
作出附帶先決條件之自願現金要約  
以收購先施有限公司全部已發行股份之  
主要交易及日期為二零二零年七月二十三日之  
致偉祿股東通函之補充通函

**緒言**

本補充通函應與日期為二零二零年七月二十三日之首份通函一併閱讀，而首份通函載有(其中包括)要約之詳情。

---

## 偉祿董事會函件

---

謹此提述(i)要約人於二零二一年五月五日刊發之要約文件；(ii)首份通函；(iii)要約人與先施於二零二零年五月十五日聯合刊發之該公佈，內容有關(其中包括)要約；及(iv)要約人分別於二零二一年五月七日及二零二一年六月三日刊發之公佈，內容有關(其中包括)要約在所有方面成為無條件及要約最後截止。

於二零二零年五月十五日，要約人與先施聯合公佈，待先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，偉祿亞太將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。

要約人已於二零二零年五月十五日就作出要約及根據要約收購先施股份向美林控股(為要約人之控股股東，於該公佈日期在要約人已發行股本中擁有約74.62%實益權益)取得書面股東批准。根據上市規則第14.44(2)條，美林控股之書面股東批准已獲接納代替舉行偉祿股東之股東大會。

要約已於二零二一年五月七日獲宣佈在所有方面成為無條件，以及要約已於二零二一年六月三日截止，而要約人已根據要約接獲有關合共1,044,695,362股先施股份(相當於二零二一年六月三日下午四時正先施全部已發行股本約79.51%)之有效接納。

緊接二零二零年五月十五日(即要約期開始之日)前，要約人或其一致行動人士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。於要約截止後及於新最後可行日期，要約人及其一致行動人士持有合共1,044,695,362股先施股份，相當於先施全部已發行股本約79.51%。誠如先施日期為二零二一年六月二十九日之公佈所詳述，由於先施全部已發行股本中約20.49%於要約截止日期由公眾人士持有，偉祿將需向公眾先施股東出售至少59,223,442股先施股份(「有關股份」)，以符合上市規則第8.08(1)(a)條項下之最低公眾持股量規定。偉祿已知會先施，指其將透過公開市場出售有關股份或透過偉祿亞太配售有關股份，以於二零二一年七月底前恢復公眾持股量。先施已向聯交所申請，而聯交所已於二零二一年六月二十八日就於二零二一年六月三日至二零二一年七月三十一日止期間嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條授出暫時豁免。

偉祿持有之先施股份令偉祿集團得以對先施集團施加控制權。先施被視為偉祿之非全資附屬公司，以及先施集團之財務業績將於偉祿集團之財務報表內綜合入賬。

本補充通函乃旨在向偉祿股東提供(其中包括)先施集團之財務資料。

偉祿股東及潛在投資者應注意，寄發本補充通函將不影響自美林控股取得之書面批准以及要約之實行和結果。

---

## 偉祿董事會函件

---

### 有關先施集團之資料

#### 財務資料

下文載列先施集團之財務資料概要，乃摘錄自先施截至二零二一年二月二十八日止三個年度之年報及按照香港財務報告準則編製。

|       | 截至<br>二零二一年<br>二月二十八日<br>止年度<br>(經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零二零年<br>二月二十九日<br>止年度<br>(經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一九年<br>二月二十八日<br>止年度<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------|--|--|--|
| 收益    | 177,472                                      | 263,312                                      | 311,865                                      |
| 除稅前虧損 | (145,682)                                    | (149,240)                                    | (134,727)                                    |
| 除稅後虧損 | (145,697)                                    | (149,253)                                    | (134,743)                                    |
|       |  |  | 於二零二一年<br>二月二十八日<br>(經審核)<br>千港元             |
| 總資產   |  |  | 571,901                                      |
| 總負債   |  |  | 543,496                                      |
| 淨資產   |  |  | 28,405                                       |

#### 要約對經擴大集團之盈利、資產及負債造成之財務影響

於要約截止後，偉祿集團已取得先施之控制權，而先施則成為偉祿之非全資附屬公司，以及先施集團之財務資料將於偉祿集團之綜合財務報表內綜合入賬。用以說明要約截止對經擴大集團資產及負債造成之財務影響之經擴大集團未經審核備考財務資料載於本補充通函附錄三。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃基於(i)偉祿集團於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自偉祿集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報)；及(ii)先施集團於二零二一年二月二十八日之經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自先施集團截至二零二一年二月二十八日止年度之已刊發年報)，並經合併隨附附註所述之未經審核備考調整以說明要約截止之影響。

---

## 偉祿董事會函件

---

### 虧損

先施集團於截至二零二一年二月二十八日止年度錄得除稅後虧損淨額約145,700,000港元。自要約截止後，先施集團之財務業績將於偉祿集團之綜合財務報表內反映。

### 資產及負債

根據本補充通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，自要約截止後，經擴大集團之綜合淨資產合計將約為4,422,800,000港元。總資產將由約16,719,500,000港元增加至約17,275,000,000港元，以及總負債將由約12,307,900,000港元增加至約12,852,200,000港元。

上述財務影響僅供說明用途，並非必然反映偉祿集團由於要約截止而導致之實際財務業績及狀況。概不對偉祿集團於要約截止後之實際財務業績及／或狀況發表聲明。

### 其他資料

謹請閣下亦垂注本補充通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位偉祿股東 台照

承偉祿董事會命  
偉祿集團控股有限公司  
主席  
林曉輝  
謹啟

二零二一年七月三十日

## 1. 要約人之財務資料

要約人於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之財務資料已分別於二零一八年年報（於二零一九年四月二十六日刊發）第62至204頁、二零一九年年報（於二零二零年四月二十八日刊發）第76至220頁及二零二零年年報（於二零二一年四月二十六日刊發）第85至218頁披露，有關年報已於聯交所網站（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）及要約人網站（[www.realord.com.hk](http://www.realord.com.hk)）刊載。請參閱下列超連結：

二零一八年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/lt201904262654\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/lt201904262654_c.pdf)

二零一九年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042803084\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042803084_c.pdf)

二零二零年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601937\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601937_c.pdf)

## 2. 債務聲明

## 借貸

於二零二一年五月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之借貸總額為11,488,116,000港元，詳情載列如下：

|            | 千港元                      |
|------------|--------------------------|
| <b>非流動</b> |                          |
| 銀行借貸       | 10,004,964               |
| 租賃負債       | 7,230                    |
| 最終控股公司貸款   | 780,126                  |
| 其他貸款       | 526                      |
|            | <u>10,792,846</u>        |
| <b>流動</b>  |                          |
| 銀行借貸及透支    | 510,987                  |
| 租賃負債       | 101,535                  |
| 應付關連方款項    | 80,582                   |
| 其他貸款       | 2,166                    |
|            | <u>695,270</u>           |
|            | <u><u>11,488,116</u></u> |

## 資產抵押

於二零二一年五月三十一日，最終控股公司貸款、租賃負債、應付關連方款項及其他貸款均為無抵押及無擔保。於二零二一年五月三十一日，若干銀行借貸及透支獲投資物業、租賃土地及樓宇、銀行結餘、定期存款、有價證券、保證金客戶向偉祿集團質押之證券抵押品、偉祿、偉祿集團公司、偉祿董事、偉祿之控股股東以及偉祿集團之關連方擔保及抵押。經擴大集團銀行借貸及透支之抵押及擔保概述如下：

|         | 千港元               |
|---------|-------------------|
| 有抵押及有擔保 | 6,924,924         |
| 無抵押但有擔保 | 3,591,027         |
|         | <u>10,515,951</u> |

## 或然負債

於二零二一年五月三十一日，不可撤銷信用狀約為11,174,000港元及代替物業租賃按金及向供應商提供之銀行擔保約為18,229,000港元。

誠如先施日期為二零一九年五月二十二日之公佈所載，由於先施人壽保險並無向保險業監管局（「保監局」）提交若干監管備案及先施保險置業並無就Win Dynamic收購26.48%已發行先施股份及由於先施供股在二零一七年十二月完成（「供股完成」）而成為先施主要股東提交／取得若干保監局之監管備案／事先書面同意，導致出現不合規事宜（「事件」）。

由於供股完成，Win Dynamic及馬景煊先生（「馬先生」）各自於二零一七年十二月二十日成為先施保險置業之新「控權人」（定義見香港法例第41章保險業條例（「保險業條例」）第9(1)(a)(iii)(B)條）（「該變更」）。根據保監局於二零一六年三月發出之函件中對先施保險置業施加之指令，先施保險置業須於該變更發生前取得保監局之書面同意。先施保險置業亦須於其後一個月內就該變更向保監局作出備案通知。先施人壽保險則根據保險業條例須於其後一個月內就該變更向保監局作出備案通知。

由於該不合規事宜，先施人壽保險及先施保險置業或須根據保險業條例承擔潛在責任及遭紀律處分。根據保險業條例，由於未能就事件作出必要備案／取得必要同意（視情況而定），(a)先施人壽保險構成違規及可能被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違規則每日繳付罰款2,000港元；及(b)先施保險置業構成兩項違規（未能就該變更取得保監局之書面同意；及未能就該變更向保監局作出備案通知）並分別可能(i)被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違反第一項違規則每日繳付罰款1,000港元；及(ii)被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違反第二項違規則每日繳付罰款2,000港元。此外，先施人壽保險及先施保險置業均可能受到保監局之紀律處分。自此，先施人壽保險及先施保險置業正採取必要之補救措施。

根據現有資料及先施人壽保險和先施保險置業之法律顧問提供之意見，先施董事會、先施人壽保險及先施保險置業均認為，倘若先施人壽保險及先施保險置業繼續執行行動計劃並遵守保險業條例的相關適用監管規定，保監局就事件採取進一步執法行動的可能性應屬甚低。先施董事會、先施人壽保險及先施保險置業並不知悉任何嚴重違反行動計劃之規定或保險業條例之監管規定的情況。

除上文披露者及集團內公司間負債外，於二零二一年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何已發行及尚未贖回或法定或以其他方式設立但未發行之未償還債務證券、尚未償還之定期貸款、其他借貸或屬於借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、重大租賃承擔、按揭及押記、重大或然負債及擔保。

### **3. 營運資金聲明**

經審慎考慮後及在並無不可預見之情況下，偉祿董事認為經擴大集團將具備充足營運資金以應付其現時及自本補充通函日期起計未來十二個月之營運所需。

### **4. 重大不利變動**

於新最後可行日期，偉祿董事概不知悉經擴大集團之財務狀況或經營狀況自二零二零年十二月三十一日（即偉祿集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來出現任何重大不利變動。

以下載列先施集團之管理層討論及分析，其乃基於先施集團截至二零一九年二月二十八日、二零二零年二月二十九日及二零二一年二月二十八日止三個年度之財務資料，而有關財務資料則載於分別在二零一九年六月十九日、二零二零年六月十六日及二零二一年七月十四日刊發並刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)之二零一八年至二零一九年年報、二零一九年至二零二零年年報及二零二零年至二零二一年年報，詳情如下：

## 於截至二零二一年二月二十八日止年度

### 財務回顧

#### 收益

於截至二零二一年二月二十八日止年度，先施集團錄得收益約177,472,000港元(二零二零年：約263,312,000港元)，其中(i)百貨業務收益約為176,694,000港元(二零二零年：約263,110,000港元)；(ii)證券買賣錄得溢利約6,000港元(二零二零年：虧損約3,543,000港元)；及(iii)其他收益約為772,000港元(二零二零年：約3,745,000港元)。

#### 毛損

於截至二零二一年二月二十八日止年度，先施集團錄得毛損約145,682,000港元。

#### 財務成本

於截至二零二一年二月二十八日止年度，利息開支之財務成本約為20,257,000港元。

#### 年度虧損

於截至二零二一年二月二十八日止年度，先施集團錄得年度虧損約145,697,000港元。

#### 流動資金及財務資源

於二零二一年二月二十八日，先施集團之現金及銀行結存、已抵押銀行結存及已抵押銀行存款為約191,700,000港元(二零二零年：132,800,000港元)，其中約103,700,000港元(二零二零年：119,000,000港元)已抵押。於二零二一年二月二十八日，先施集團之資本與負債比率(即附息銀行借貸、其他貸款及租賃負債除以資產淨值)約為1,514%(二零二零年：209%)。於截至二零二一年二月二十八日止年度綜合收益表扣除之利息開支為約20,300,000港元(二零二零年：19,200,000港元)。截至二零二一年二月二十八日，先施集團之附息銀行借貸為約162,700,000港元(二零二零年：156,700,000港元)，須於一年內或按要求償還。截至二零二一年二月二十八日，先施集團之其他貸款為153,300,000港元(二零二零年：3,200,000港元)，其中152,200,000港元須於一年內或按要求償還。截至二零二一年二月二十八日，先施集團之租賃負債

為114,100,000港元(二零二零年：206,400,000港元)，其中93,700,000港元須於一年內償還。銀行借貸以港元居多，年利率為香港銀行同業拆息加1.5%。流動比率為0.53(二零二零年：0.67)。銀行借貸、其他貸款及租賃負債增加乃由於年內錄得經營虧損所致。

### 資本架構

先施集團管理其資金以確保先施集團能持續經營，同時透過將債務及股本結餘優化為股權持有人帶來最大回報。先施集團之資金架構包括現金及銀行結存、附息銀行借貸、租賃負債及先施股權持有人應佔權益(包括股本及儲備)。先施集團根據資本與負債比率監控資金。資本與負債比率乃根據附息銀行借貸及租賃負債總額及先施股權持有人應佔權益總額計算。

### 重大投資

於二零二一年二月二十八日，先施集團擁有公平價值為11,000,000港元(二零二零年：13,000,000港元)的持作買賣投資。於截至二零二一年二月二十八日止年度，先施集團就公平價值錄得已變現收益6,000,000港元(二零二零年：虧損4,000,000港元)及未變現虧損1,000,000港元(二零二零年：虧損7,000,000港元)。

### 重大附屬公司或聯營公司收購及出售事項

於截至二零二一年二月二十八日止年度，先施集團並無進行任何其他重大附屬公司或聯營公司收購或出售事項。

### 僱員及薪金政策

於二零二一年二月二十八日，先施集團共有222名僱員(二零二零年：266名)(包括兼職員工)。先施集團為營業部及非營業部之員工提供多種酬金組合，以鼓勵前線及後勤員工達致更高之銷售及經營效率。除基本薪金及按個人表現發放之酌情花紅外，銷售人員另享有與銷售業績掛鈎之酬金，包括若干銷售佣金組合。先施集團亦提供之員工福利包括員工購股權、員工購物折扣、醫療及培訓補貼等。

### 或然負債

於二零二一年二月二十八日，先施集團之不可撤銷信用狀及代替物業租賃按金及向供應商提供之銀行擔保分別為約16,832,000港元(二零二零年：約17,548,000港元)及約19,654,000港元(二零二零年：約26,692,000港元)。

### 末期股息

先施董事會不建議就截至二零二一年二月二十八日止年度派付末期股息(二零二零年：無)。

## 業務回顧

### 百貨業務

於截至二零二一年二月二十八日止財政年度內，先施集團之表現自二零二零年年初起受到COVID-19疫情的影響。公眾出外消費之意欲下降，導致本年度之店舖人流減少，先施集團之百貨業務因而錄得收益約176,700,000港元（二零二零年：263,100,000港元），較去年下跌約32.8%。給予更大折扣並延長減價期限導致本年度百貨業務之毛利進一步下降。

因此，先施集團於年內採取積極措施減少營運支出，例如廣告費及員工成本。鑒於業主給予的額外租金寬減及政府之「保就業」計劃，整體分類虧損輕微減少至約108,500,000港元（二零二零年：110,000,000港元）。

為維持健康的存貨水平，年內繼續以出清上一季存貨為主要目標。先施加大促銷力度並減少採購高檔產品，令存貨水平受控。存貨水平由於二零二零年二月二十九日的約66,300,000港元減少至於二零二一年二月二十八日的約42,900,000港元。

### 證券買賣業務

經過於截至二零二零年二月二十九日止上一個財政年度調整投資組合後，投資之中有很大部分已被出售。因此，先施集團於截至二零二一年二月二十八日止財政年度錄得證券買賣已變現收益淨額約6,000,000港元，而於上個財政年度則錄得已變現虧損淨額約3,500,000港元。未變現虧損淨額由截至二零二零年二月二十九日止上一個財政年度的約6,700,000港元大幅減少至截至二零二一年二月二十八日止財政年度的約700,000港元。股息收入由截至二零二零年二月二十九日止財政年度的約7,200,000港元減至本年度的約1,000,000港元。因此，錄得分類虧損約8,900,000港元（二零二零年：12,000,000港元）。先施集團將該等投資持作買賣。先施集團會根據市況及資本需求定期檢討並改進其投資組合。

### 前景及未來業務策略

展望未來，隨著COVID-19的確診個案數目維持在相對的低水平，加上政府放寬先前頒佈的社交距離措施，百貨店的人流已逐漸回復正常。先施管理層認為，由於COVID-19已成為新常態，不會於短期內消退，因此百貨業務面臨考驗，惟仍對來年核心百貨業務的表現審慎樂觀。先施集團會在業務計劃方面更謹慎部署，以求克服目前所處的逆境。

誠如偉祿就要約所刊發日期為二零二一年五月五日之要約文件所述，偉祿有意繼續先施集團之現有主要業務。偉祿亦有意保留「先施」之品牌傳承及在偉祿集團平台上重振其百貨業務及支持先施集團之營運並改善其流動資金狀況。偉祿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。在偉祿作為先施新控股股東的支持下，先施董事會對先施集團之前景感到樂觀。

## 於截至二零二零年二月二十九日止年度

### 財務回顧

#### 收益

於截至二零二零年二月二十九日止年度，先施集團錄得收益約263,312,000港元，其中(i)百貨業務收益約為263,110,000港元(二零一九年：約310,816,000港元)；(ii)證券買賣錄得虧損約3,543,000港元(二零一九年：虧損約2,739,000港元)；及(iii)其他收益約為3,745,000港元(二零一九年：約3,788,000港元)。

#### 毛損

於截至二零二零年二月二十九日止年度，先施集團錄得毛損約149,240,000港元。

#### 財務成本

於截至二零二零年二月二十九日止年度，利息開支之財務成本約為19,209,000港元。

#### 年度虧損

於截至二零二零年二月二十九日止年度，先施集團錄得年度虧損約149,253,000港元。

#### 流動資金及財務資源

於二零二零年二月二十九日，先施集團之現金及銀行結存為132,800,000港元(二零一九年：110,700,000港元)，其中119,000,000港元(二零一九年：78,400,000港元)已抵押。先施集團之資本與負債比率(即債項總額除以股東資金)與截至二零一九年二月二十八日止財政年度相比從666%減至255%。於截至二零二零年二月二十九日止財政年度綜合收益表扣除之利息開支為19,200,000港元(二零一九年：利息開支(租賃負債利息除外)4,900,000港元)。截至二零二零年二月二十九日，先施集團之付息銀行借貸為156,700,000港元(二零一九年：190,000,000港元)，須於一年內或按要求償還。

截至二零二零年二月二十九日，先施集團之租賃負債為206,400,000港元(二零一九年：無)，其中102,500,000港元須於一年內償還。銀行借貸以港元居多，年利率介乎1.4%至5.1%。流動比率為0.67(二零一九年：1.1)。銀行借貸之減少額乃以年內發行股份所得資金撥付。

### 資本架構

先施集團管理其資金以確保先施集團能持續經營，同時透過將債務及股本結餘優化為股權持有人帶來最大回報。先施集團之資金架構包括現金及銀行結存、付息銀行借貸、租賃負債及先施股權持有人應佔權益(包括股本及儲備)。先施集團根據資本與負債比率監控資金。

### 重大投資

於二零二零年二月二十九日，先施集團擁有公平價值為13,000,000港元(二零一九年：112,000,000港元)的持作買賣投資。於截至二零二零年二月二十九日止年度，先施集團就公平價值錄得已變現虧損4,000,000港元(二零一九年：3,000,000港元)及未變現虧損7,000,000港元(二零一九年：9,000,000港元)。

### 重大附屬公司或聯營公司收購及出售事項

於截至二零二零年二月二十九日止年度，先施集團並無進行任何其他重大附屬公司或聯營公司收購或出售事項。

### 僱員及薪金政策

於二零二零年二月二十九日，先施集團共有266名僱員(二零一九年：328名)(包括兼職員工)。先施集團為營業部及非營業部之員工提供多種酬金組合，以鼓勵前線及後勤員工達致更高之銷售及經營效率。除基本薪金及按個人表現發放之酌情花紅外，銷售人員另享有與銷售業績掛鈎之酬金，包括若干銷售佣金組合。先施集團提供之員工福利包括員工購股權、員工購物折扣、醫療及培訓補貼等。

### 或然負債

於二零二零年二月二十九日，先施集團之不可撤銷信用狀及代替物業租賃按金及向供應商提供之銀行擔保分別為約17,548,000港元(二零一九年：約21,059,000港元)及約26,692,000港元(二零一九年：約23,095,000港元)。

### 末期股息

先施董事會不建議就截至二零二零年二月二十九日止年度派付末期股息(二零一九年：無)。

### 業務回顧

先施集團於年內之總收益約為263,300,000港元(二零一九年：約311,900,000港元)，較截至二零一九年二月二十八日止財政年度下降16%。於截至二零二零年二月二十九日止年度，先施股權持有人應佔虧損約為147,400,000港元(二零一九年：約132,100,000港元)，有關虧損較上一年度增加約15,300,000港元或11.6%。有關虧損增加主要由於(i)百貨業務的銷售減少；及(ii)百貨業務的持續經營虧損導致先施集團使用權資產的減值虧損增加約12,800,000港元。

### 前景及未來業務策略

隨著COVID-19的確診個案減少，加上政府放寬先前所頒佈的社交距離措施，先施商舖的人流已逐漸回復正常。先施管理層認為，百貨業務面臨考驗，但仍對來年的核心百貨業務表現審慎樂觀。先施集團會在業務計劃方面謹慎部署，以求克服目前所處的逆境。

在證券買賣方面，受COVID-19及中美貿易戰等多項不明朗因素影響，全球金融市場依然波動，因此先施將繼續採取保守投資策略，以確保先施集團的現金流量充足。

於偉祿作出要約後，先施管理層認為，借助先施集團於百貨業務的經驗，再整合與利用偉祿集團所持物業，偉祿與先施集團將產生潛在協同效益。

於截至二零一九年二月二十八日止年度

### 財務回顧

#### 收益

於截至二零一九年二月二十八日止年度，先施集團錄得收益約311,865,000港元，其中(i)百貨業務收益約為310,816,000港元(二零一八年：約353,581,000港元)；(ii)證券買賣錄得虧損約2,739,000港元(二零一八年：虧損約1,468,000港元)；及(iii)其他收益約為3,788,000港元(二零一八年：約3,752,000港元)。

#### 毛損

於截至二零一九年二月二十八日止年度，先施集團錄得毛損約134,727,000港元。

#### 財務成本

於截至二零一九年二月二十八日止年度，利息開支之財務成本約為4,898,000港元。

#### 年度虧損

於截至二零一九年二月二十八日止年度，先施集團錄得年度虧損約134,743,000港元。

#### 流動資金及財務資源

於二零一九年二月二十八日，先施集團之現金及銀行結存為110,700,000港元(二零一八年：111,400,000港元)，其中78,400,000港元(二零一八年：75,300,000港元)已抵押。先施集團之資本與負債比率(即債項總額除以股東資金)與去年相比從56%增至666%。於年內綜合收益表扣除之利息開支為4,900,000港元(二零一八年：4,000,000港元)。於二零一九年二月二十八日，先施集團之附息銀行借貸為190,000,000港元(二零一八年：94,300,000港元)，須於一年內或按要求償還。銀行借貸以港元居多，年利率介乎1.4%至5.1%。流動比率為1.1(二零一八年：1.8)。銀行借貸增加乃主要用於維持百貨店的日常營運。

#### 資本架構

先施集團管理其資金以確保先施集團能持續經營，同時透過將債務及股本結餘優化為股權持有人帶來最大回報。先施集團之資金架構包括現金及銀行結存、附息銀行借貸及先施股權持有人應佔權益(包括股本及儲備)。先施集團根據資本與負債比率監控資金。

### 重大投資

於二零一九年二月二十八日，先施集團擁有公平價值為112,000,000港元(二零一八年：153,000,000港元)的持作買賣投資。於截至二零一九年二月二十八日止年度，先施集團就公平價值錄得已變現虧損3,000,000港元(二零一八年：虧損1,000,000港元)及未變現虧損9,000,000港元(二零一八年：收益4,000,000港元)。

### 重大附屬公司或聯營公司收購及出售事項

於截至二零一九年二月二十八日止年度，先施集團並無進行任何其他重大附屬公司或聯營公司收購或出售事項。

### 僱員及薪金政策

於二零一九年二月二十八日，先施集團共有328名僱員(二零一八年：303名)(包括兼職員工)。先施集團為營業部及非營業部之員工提供多種酬金組合，以鼓勵前線及後勤員工達致更高之銷售及經營效率。除基本薪金及按個人表現發放之酌情花紅外，銷售人員另享有與銷售業績掛鈎之酬金，包括若干銷售佣金組合。先施集團提供之員工福利包括員工購股權、員工購物折扣、醫療及培訓補貼等。

### 或然負債

於二零一九年二月二十八日，先施集團之不可撤銷信用狀及代替物業租賃按金及向供應商提供之銀行擔保分別為約21,059,000港元(二零一八年：約25,352,000港元)及約23,095,000港元(二零一八年：約22,519,000港元)。

### 末期股息

先施董事會不建議就截至二零一九年二月二十八日止年度派付末期股息(二零一八年：無)。

### 業務回顧

先施集團於年內的總收益為311,900,000港元(二零一八年：355,900,000港元)，較上一年度下降12%。於該財政年度，先施股權持有人應佔虧損為132,100,000港元(二零一八年：90,500,000港元)，有關虧損較上一年度增加41,600,000港元或45.9%。這主要是由於百貨業務分類虧損及證券買賣分類虧損分別較截至二零一八年二月二十八日止年度增加18,300,000港元及17,800,000港元所致。有關虧損增加的原因是(i)冬季異常溫暖導致年底的銷售期較為冷清，令百貨業務的毛利減少；(ii)百貨業務經營虧損令先施集團的物業、廠房及設備產生減值虧損；及(iii)先施集團按公平價值透過損益列賬之金融資產投資的市場虧損令買賣所產生的已變現虧損淨額及未變現虧損增加。

### 前景及未來業務策略

由於二零一九年年初香港整體經濟環境逐漸復甦，先施管理層對其核心百貨業務於年內之表現審慎樂觀。

先施管理層已實行多項措施，以改善百貨業務的業績。荃灣荃新天地店於二零一八年八月進行翻修，為其客戶提供全新的形象。儘管於截至二零一九年二月二十八日止年度下半年完成翻新後，銷售增長速度低於預期，先施仍相信從長遠來看，新的改變可改善其客戶體驗。與此同時，先施預計，在荃灣荃新天地2期附近的新店舖開業後，其將從人流量增加中獲益。為有效利用資源，先施將於二零一九年七月初租約到期時關閉業績不佳的Sincere CWB店。此外，為提升店舖人流量及擴大其產品類別，先施在荃灣荃新天地店、深水埗西九龍中心店及Sincere MK店推出一批全新寄銷店以銷售暢銷零食。為改善其商品，其女士銷售團隊添購了時尚的西班牙服飾及鞋類，以補足意大利及德國系列。先施相信，來自多個產品組別（如戶外用品及手提包）的可喜業績將會持續，並在來年為先施集團帶來新的收益。

在證券買賣方面，由於美國加息週期、中美貿易戰爭等各種不確定因素，全球金融市場仍然波動，因此，先施將維持保守的投資策略，致力於為來年創造更佳的投资回報。

## 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

## 1. 緒言

經擴大集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表)已經編製,猶如要約已於二零二零年十二月三十一日完成,並於作出由要約直接引致並有事實支持及清楚確定對偉祿集團有/無持續影響之備考調整後,基於(i)偉祿集團於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自偉祿集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報);及(ii)先施集團於二零二一年二月二十八日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自先施集團截至二零二一年二月二十八日止年度之已刊發年報)而編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表已由偉祿董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段編製,並已參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」,以說明要約對偉祿集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況之影響,猶如要約已於二零二零年十二月三十一日進行。未經審核備考財務資料僅供說明而編製,其基於多項假設、估計及不確定因素,且由於其假設性質,其或不能真實反映經擴大集團在要約已於二零二零年十二月三十一日或任何未來日期完成之情況下之綜合財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年二月二十八日止年度偉祿集團及先施集團各自之已刊發年報所載之偉祿集團及先施集團過往資料以及本補充通函所載之其他財務資料一併閱讀。

## 2. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

|                          | 偉祿集團<br>於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核)<br>附註1 | 先施集團<br>於<br>二零二一年<br>二月<br>二十八日<br>千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>附註3       | 千港元<br>附註4     | 備考調整<br>千港元<br>附註6 | 千港元<br>附註7 | 千港元<br>附註8      | 經擴大集團<br>千港元<br>(未經審核) |
|--------------------------|--|---|------------------|----------------|--------------------|------------|-----------------|------------------------|
| <b>非流動資產</b>             |  |   |                  |                |                    |            |                 |                        |
| 物業、廠房及設備                 | 447,153  | 231,049   | -                | -              | -                  | -          | -               | 678,202                |
| 預付租賃款項                   | 4,977  | -   | -                | -              | -                  | -          | -               | 4,977                  |
| 投資物業                     | 11,839,176   | -   | -                | -              | -                  | -          | -               | 11,839,176             |
| 商譽                       | 87,390   | -   | -                | -              | 117,605            | -          | -               | 204,995                |
| 其他無形資產                   | 43,396   | -   | -                | -              | 10,664             | -          | -               | 54,060                 |
| 於附屬公司之權益                 | -  | -   | 411,088          | -              | (411,088)          | -          | -               | -                      |
| 透過其他全面收益按公平價值<br>列賬之股本工具 | 8,899  | 24,237  | -                | -              | -                  | -          | -               | 33,136                 |
| 預付款項、按金及其他應收賬項           | 14,787   | 22,702  | -                | -              | -                  | -          | -               | 37,489                 |
| 退休金計劃資產                  | -  | 19,585  | -                | -              | -                  | -          | -               | 19,585                 |
|                          | <u>12,445,778</u>  | <u>297,573</u>  | <u>411,088</u>   | <u>-</u>       | <u>(282,819)</u>   | <u>-</u>   | <u>-</u>        | <u>12,871,620</u>      |
| <b>流動資產</b>              |  |   |                  |                |                    |            |                 |                        |
| 存貨                       | 36,538   | 42,927  | -                | -              | -                  | -          | -               | 79,465                 |
| 應收貿易賬項                   | 449,409  | -   | -                | -              | -                  | -          | -               | 449,409                |
| 證券經紀產生之應收賬項              | 163,373  | -   | -                | -              | -                  | -          | -               | 163,373                |
| 應收貸款                     | 157,053  | -   | -                | -              | -                  | (82,564)   | -               | 74,489                 |
| 預付款項、按金及其他應收賬項           | 425,961  | 29,056  | -                | -              | 260,704            | -          | -               | 715,721                |
| 建議發展項目                   | 1,634,083  | -   | -                | -              | -                  | -          | -               | 1,634,083              |
| 可退回稅項                    | 4,121  | -   | -                | -              | -                  | -          | -               | 4,121                  |
| 透過損益按公平價值列賬之<br>金融資產     | 15,297   | 10,677  | -                | -              | -                  | -          | -               | 25,974                 |
| 已抵押銀行結餘                  | -  | 1,854   | -                | -              | -                  | -          | -               | 1,854                  |
| 已抵押銀行存款                  | -  | 101,865   | -                | -              | -                  | -          | -               | 101,865                |
| 代客戶持有之現金                 | 119,538  | -   | -                | -              | -                  | -          | -               | 119,538                |
| 銀行結餘及現金                  | 1,268,295  | 87,949  | (411,088)        | 102,484        | -                  | 82,564     | (15,578)        | 1,114,626              |
|                          | <u>4,273,668</u>   | <u>274,328</u>  | <u>(411,088)</u> | <u>102,484</u> | <u>260,704</u>     | <u>-</u>   | <u>(15,578)</u> | <u>4,484,518</u>       |

|                    | 偉祿集團   | 先施集團  | 備考調整             |                       |                        |                 | 經擴大集團                  |                         |
|--------------------|--|---|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|
|                    | 於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核)<br>附註1 | 於<br>二零二一年<br>二月<br>二十八日<br>千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>附註3       | 千港元<br>附註4            | 千港元<br>附註6             | 千港元<br>附註7      | 千港元<br>附註8             | 千港元<br>(未經審核)           |
| <b>流動負債</b>        |  |   |                  |                       |                        |                 |                        |                         |
| 應付貿易賬項             | 34,819   | 44,681  | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 79,500                  |
| 證券經紀產生之應付賬項        | 139,642  | -   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 139,642                 |
| 合約負債               | 35,743   | 730   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 36,473                  |
| 保險合約負債             | -  | 1,206   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 1,206                   |
| 其他應付賬項及應計費用        | 168,699  | 62,825  | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 231,524                 |
| 其他貸款               | -  | 152,167   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 152,167                 |
| 銀行借貸               | 722,366  | 162,679   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 885,045                 |
| 應付關連方款項            | 71,861   | -   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 71,861                  |
| 租賃負債               | 33,893   | 93,718  | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 127,611                 |
| 應付稅項               | 6,605  | -   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 6,605                   |
|                    | <u>1,213,628</u>                                 | <u>518,006</u>                                  | <u>-</u>         | <u>-</u>              | <u>-</u>               | <u>-</u>        | <u>-</u>               | <u>1,731,634</u>        |
| <b>流動資產/(負債)淨值</b> | <u>3,060,040</u>                                 | <u>(243,678)</u>                                | <u>(411,088)</u> | <u>102,484</u>        | <u>260,704</u>         | <u>-</u>        | <u>(15,578)</u>        | <u>2,752,884</u>        |
| <b>總資產減流動負債</b>    | <u>15,505,818</u>                                | <u>53,895</u>                                   | <u>-</u>         | <u>102,484</u>        | <u>(22,115)</u>        | <u>-</u>        | <u>(15,578)</u>        | <u>15,624,504</u>       |
| <b>非流動負債</b>       |  |   |                  |                       |                        |                 |                        |                         |
| 遞延稅項負債             | 914,565  | -   | -                | -                     | 1,760                  | -               | -                      | 916,325                 |
| 其他應付賬項及應計費用        | 44,693   | 3,934   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 48,627                  |
| 最終控股公司貸款           | 744,192  | -   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 744,192                 |
| 其他貸款               | -  | 1,126   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 1,126                   |
| 銀行借貸               | 9,385,657  | -   | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 9,385,657               |
| 租賃負債               | 5,137  | 20,430  | -                | -                     | -                      | -               | -                      | 25,567                  |
|                    | <u>11,094,244</u>                                | <u>25,490</u>                                   | <u>-</u>         | <u>-</u>              | <u>1,760</u>           | <u>-</u>        | <u>-</u>               | <u>11,121,494</u>       |
| <b>淨資產</b>         | <u><u>4,411,574</u></u>                          | <u><u>28,405</u></u>                            | <u><u>-</u></u>  | <u><u>102,484</u></u> | <u><u>(23,875)</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>(15,578)</u></u> | <u><u>4,503,010</u></u> |

### 3. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 偉祿集團之財務資料乃摘錄自偉祿集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) 先施集團之財務資料乃摘錄自先施集團截至二零二一年二月二十八日止年度之已刊發年報。
- (3) 偉祿集團已付之現金代價總額約411,088,000港元乃基於1,044,695,362股先施股份及按每股先施股份0.3935港元之最終要約價計算得出。
- (4) 先施人壽保險、先施保險置業及先施化粧品(為先施之附屬公司)於先施股份中持有260,443,200股普通股，已作為庫存股份包括於附註3所述之1,044,695,362股先施股份中。於要約完成後，先施集團已自出售庫存股份收到偉祿集團所付之現金代價約102,484,000港元。
- (5) 根據日期為二零二零年十月二十九日之送贈契據(「該契據」)，根據該契據，Win Dynamic Limited(「**Win Dynamic**」)不可撤回地承諾向先施送贈其因接納要約而收取之全部所得款項淨額)而應收Win Dynamic之送贈約為260,704,000港元(「所得款項」)。該契據乃由Win Dynamic根據先施與Win Dynamic就該變更所訂立之協議(「該協議」)而簽立。儘管Win Dynamic透過於二零二一年二月三日向先施發函指由於該契據是由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，且該契據根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第265D條屬於一項遜值交易而聲稱撤銷該契據，但根據先施取得之法律意見，先施就違反該協議對Win Dynamic具有有效索賠權，實際上亦已就(其中包括)要求Win Dynamic立即向先施支付所得款項之強制履行令向Win Dynamic提出法庭訴訟。偉祿集團之管理層乃根據先施取得之法律意見估計應收Win Dynamic之送贈之可收回金額，有關意見指根據現時可得之資料及視乎先施針對Win Dynamic提起之上述法庭訴訟之進一步進展，儘管Win Dynamic錯誤地通過其所謂撤銷該契據而否定該協議，但先施確認該協議並因此有權強令要求Win Dynamic根據該契據向先施支付所得款項。
- (6) 就未經審核備考財務資料而言及僅用說明之用，偉祿集團已根據香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則第3號(經修訂)「業務合併」進行購買價分配。購買價之分配乃基於偉祿董事對先施集團已識別資產及負債於二零二一年二月二十八日之公平價值與其賬面值相若之估計而釐定。

已識別為數約10,664,000港元之其他無形資產，乃歸屬於先施集團之品牌名稱。編製經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表及計算暫時性商譽時所用之先施集團可識別資產及負債之暫時性公平價值詳情如下：

|                             | 賬面值<br>千港元    | 公平價值<br>調整<br>千港元 | 公平價值<br>千港元           |
|-----------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| 物業、廠房及設備                    | 231,049       | –                 | 231,049               |
| 其他無形資產                      | –             | 10,664            | 10,664                |
| 透過其他全面收益按公平價值列賬<br>之股本工具    | 24,237        | –                 | 24,237                |
| 退休金計劃資產                     | 19,585        | –                 | 19,585                |
| 存貨                          | 42,927        | –                 | 42,927                |
| 其他應收賬項                      | 51,758        | –                 | 51,758                |
| 透過損益按公平價值列賬之<br>金融資產        | 10,677        | –                 | 10,677                |
| 銀行結餘及現金                     | 191,668       | –                 | 191,668               |
| 應付貿易賬項及其他應付賬款               | (111,440)     | –                 | (111,440)             |
| 合約負債                        | (1,936)       | –                 | (1,936)               |
| 借貸                          | (315,972)     | –                 | (315,972)             |
| 租賃負債                        | (114,148)     | –                 | (114,148)             |
| 遞延稅項負債                      | –             | (1,760)           | (1,760)               |
| 按公平價值列賬之先施集團可識別<br>淨資產總額    | <u>28,405</u> | <u>8,904</u>      | <u>37,309</u>         |
|                             |               |                   | 千港元                   |
| 已轉讓代價                       |               |                   | 411,088               |
| 減：已收購可識別淨資產之<br>公平價值        |               |                   | (37,309)              |
| 減：自出售庫存股份已收現金<br>(附註4)      |               |                   | (102,484)             |
| 減：應收Win Dynamic之送贈<br>(附註5) |               |                   | (260,704)             |
| 加：非控股權益                     |               |                   | <u>107,014</u>        |
| 商譽                          |               |                   | <u><u>117,605</u></u> |

由於先施集團可識別資產及負債於完成日期之公平價值及賬面值可能與編製未經審核備考財務資料時所用之價值存有重大差異，因此將於完成後在經擴大集團綜合財務報表確認之資產、負債及商譽之實際金額可能與本附錄所示之估計金額存有重大差異。

就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，偉祿集團之管理層已根據香港會計準則第36號（「香港會計準則第36號」）「資產減值」對品牌名稱及與要約相關之收購事項所產生之商譽進行減值評估，認為倘要約已於二零二零年十二月三十一日完成，則品牌名稱及商譽就經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表而言應並無出現減值。根據香港會計準則第36號，品牌名稱及商譽於減值評估項下之可收回金額乃基於其公平價值減出售成本與使用價值（根據使用價值計算得出）兩者中之較高者計算得出，而偉祿集團將於編製其後會計期間之綜合財務報表時採納有關方法。

根據內部評估，偉祿董事認為並無任何跡象顯示品牌名稱及商譽可能會出現減值，且偉祿董事確認，偉祿將採納與備考財務資料所用者一致之會計政策、估值方法及主要假設，以評估經擴大集團之品牌名稱及商譽於未來財務期間結束時之減值。

- (7) 此項調整指對銷先施集團之應收貸款，猶如要約已於二零二零年十二月三十一日進行。應收貸款將根據融資協議之付款條款以現金結算。
- (8) 此項調整指要約直接引致之估計收購相關成本（包括但不限於法律及專業費用）約15,578,000港元。
- (9) 除上文所闡釋者外，並無作出任何其他調整以反映偉祿集團於二零二零年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易，或先施集團於二零二一年二月二十八日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本附錄所載之經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，乃為載入本補充通函而編製。



### 致偉祿集團控股有限公司列位董事

我們已完成核證工作，以對董事僅供說明用途而編製有關偉祿集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及先施有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)(統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就進行自願有條件現金要約以收購目標公司全部已發行股份(「要約」)而刊發日期為二零二一年七月三十日之補充通函第III-1至III-6頁所載於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於第III-1至III-6頁。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明要約對 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況造成之影響，猶如要約已於二零二零年十二月三十一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，而相關核數師報告已經刊發。

### 董事就未經審核備考財務資料應負之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 我們之獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面之質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用之法律和監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

我們之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於過往由我們所發出並與編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料相關之任何報告，我們除對報告出具日期之報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

我們根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之核證業務」執行我們之工作。該準則要求申報會計師規劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在是次委聘之過程中，我們亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入補充通函僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料造成之影響，猶如該事件或交易已在為說明目的而選擇之較早日期發生或進行。因此，我們不對要約於二零二零年十二月三十一日之實際結果是否如同呈報一般發生提供任何保證。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及履程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適當準則是否提供合理基準呈列該事項或交易之直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及之事件或交易以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

我們認為，我們已獲得充足和恰當之憑證，為我們之意見提供基礎。

### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二一年七月三十日

吳嘉江

執業證書編號：P06919

## 1. 責任聲明

本補充通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關偉祿之資料。偉祿董事願就本補充通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本補充通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，導致本補充通函所載之任何聲明或本補充通函有所誤導。

## 2. 於首份通函所披露資料變動之其他更新

除下文所披露者外，首份通函附錄三所載之任何資料均無變動，猶如有關資料按新最後可行日期而非最後可行日期呈列：

### 重大訴訟或申索

#### *WD所得款項*

謹此提述先施分別於二零二零年十月二十九日及二零二一年二月四日刊發之公佈，內容分別有關(其中包括)Win Dynamic於二零二零年十月二十九日以先施為受益人簽立送贈契據(「該契據」)，據此，Win Dynamic已向先施不可撤回地承諾，向先施送贈Win Dynamic於接納要約後有權向要約人收取之銷售所得款項淨額，以及Win Dynamic宣稱取消該契據。誠如先施日期為二零二零年十月二十九日之公佈所述，先施知悉，為促成該契據成事，馬先生及陳文衛先生(均為Win Dynamic之股東兼董事)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。於二零二一年二月四日，先施於其日期為二零二一年二月四日之公佈中公佈，先施董事會收到Win Dynamic日期為二零二一年二月三日之信函，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。於二零二一年五月六日，偉祿亦收到獲指示代表先施董事發函之法律顧問所發出之電子郵件，表示(其中包括)先施為該契據之受益人以及先施不承認Win Dynamic宣稱取消該契據一事為有效或具效力。另外亦提述偉祿分別於二零二一年五月六日、二零二一年五月十一日及二零二一年五月十四日刊發之公佈，內容分別有關(其中包括)該契據之最新資料。

於二零二一年五月十日，偉祿就該契據被宣稱取消透過香港高等法院向Win Dynamic發出傳訊令狀連同申索背書。偉祿就(其中包括)有關要求Win Dynamic立即向先施支付Win Dynamic就接納要約提呈先施股份所涉及之所得款項淨額(經扣除Win Dynamic應付之賣方從價印花稅後)260,435,373港元(「**WD所得款項**」)或法院可能決定之有關其他金額之強制履行令向Win Dynamic提出索償。

於二零二一年五月十一日，偉祿再向香港高等法院申請對Win Dynamic發出非正審強制令(「**申請**」)，以禁止其(其中包括)(a)將其位於香港境內之任何資產移出香港，而不論有關資產是否以其本身名義擁有，亦不論該等資產是否由其單獨或共同擁有，但以WD所得款項價值為限，或(b)以任何方式處置、處理或減少其任何資產之價值，而不論有關資產是否位於香港境內、是否以其本身名義擁有、是否單獨或共同擁有，亦不論Win Dynamic是否宣稱對有關資產擁有實益權益，但以WD所得款項價值為限。法院已於二零二一年五月十四日就申請進行聆訊。於聽取雙方陳詞後，法院將申請押後至待定期以進行實質性辯論，法院亦授出過渡性臨時禁制令，有關禁制令將一直生效以待就申請作出實質性裁定，其限制Win Dynamic(其中包括)(a)將其位於香港境內之任何資產移出香港，而不論有關資產是否以其本身名義擁有，亦不論該等資產是否由其單獨或共同擁有，但以WD所得款項價值為限，或(b)以任何方式處置、處理或減少其任何資產之價值，而不論有關資產是否位於香港境內、是否以其本身名義擁有、是否單獨或共同擁有，亦不論Win Dynamic是否宣稱對有關資產擁有實益權益，但以WD所得款項價值為限。

#### 前先施董事提出申索

誠如先施日期為二零二一年六月十一日之公佈所載，先施收到先施之前主席兼行政總裁馬先生代理法律顧問所發出日期為二零二一年六月四日之法定要求償債書(「**法定要求償債書**」)，根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第327(4)(a)條要求先施於法定要求償債書送達之日起21日內償還8,244,000港元(聲稱為僱傭合約項下應付馬先生之未支付薪酬)，否則馬先生可提交針對先施之清盤呈請。

誠如先施日期為二零二一年六月二十三日之公佈所披露，先施已就法定要求償債書尋求法律意見，並獲告知法定要求償債書屬無效，原因是(i)法定要求償債書並非根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第178(1)(a)(i)(A)條訂明之格式發出，因此存在根本性缺陷；及(ii)根據香港法例第25章勞資審裁處條例，馬先生就其聲稱未獲支付薪酬所提出之索償屬於勞資審裁處之專屬管轄範圍內。先施亦獲告知由於先施已向馬先生妥為支付就二零二零年三月一日至二零二一年二月二十八日期間結欠之全數薪金及董事袍金，故馬先生所要求之金額存在真正之爭議。鑒於上文所述者，先施已透過其法律顧問要求馬先生(i)撤回法定要求償債書及(ii)承諾不會依據法定要求償債書對先施提出任何清盤呈請。先施亦已指示其法律顧問準備申請禁制令，以限制馬先生對先施提出任何清盤呈請。

於二零二一年六月二十一日，先施收到馬先生向勞資審裁處所提交日期為二零二一年六月十七日之申索書（「勞資審裁處申索書」）。根據上述申索書，馬先生就聲稱應由先施四間附屬公司支付之未付董事袍金及管理費合共8,244,000港元向先施提出索償，而有關金額乃與其於法定要求償債書中要求之金額相同。先施於二零二一年六月二十一日進一步收到馬先生之法律顧問發出之信函，指於勞資審裁處作出裁定前，馬先生將不會就所聲稱未獲支付之薪酬向先施提出清盤呈請。

於二零二一年七月八日曾於勞資審裁處就勞資審裁處申索書召開會議。勞資審裁處要求提供進一步資料，而下一次聆訊已訂於二零二一年十一月一日舉行。

除上文披露者外，於新最後可行日期，偉祿、先施或彼等各自之任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據偉祿董事所知，經擴大集團之任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

### 3. 專家

以下為提供本補充通函所載意見或建議之專家之資格：

| 名稱               | 資格    |
|------------------|-------|
| 致同(香港)會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |

於新最後可行日期，上述專家已就本補充通函之刊發發出同意書，同意以其所載之形式及內容於本補充通函載入其函件或名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於新最後可行日期，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於新最後可行日期，上述專家概無於經擴大集團之任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即偉祿最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 其他事項

除首份通函或本補充通函另有訂明者外，中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 5. 備查文件

以下文件將自本補充通函日期起計14日期間之一般辦公時間內，於偉祿之總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2403-2410室）可供查閱：

- (a) 偉祿之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 偉祿截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 先施截至二零一九年二月二十八日、二零二零年二月二十九日及二零二一年二月二十八日止三個年度之年報；
- (d) 致同（香港）會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本補充通函附錄三；
- (e) 本附錄「3.專家」一段所述之同意書；
- (f) 首份通函；及
- (g) 本補充通函。