

日期：2024 年 11 月 1 日

REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED  
偉祿集團控股有限公司  
(出售方)

及

MANUREEN HOLDINGS LIMITED  
美林控股有限公司  
(購買方)

---

THE SINCERE COMPANY, LIMITED  
先施有限公司  
(股份代號: 244)

股份買賣協議

---

## 目錄

|     |                   |    |
|-----|-------------------|----|
| 1.  | 定義.....           | 1  |
| 2.  | 標的股份買賣.....       | 4  |
| 3.  | 股份買賣對價.....       | 4  |
| 4.  | 先決條件.....         | 4  |
| 5.  | 買賣交割.....         | 5  |
| 6.  | 購買方保證.....        | 5  |
| 7.  | 出售方保證及承諾.....     | 6  |
| 8.  | 保密.....           | 6  |
| 9.  | 通知.....           | 7  |
| 10. | 雜項規定.....         | 8  |
| 11. | 管轄法律、管轄區.....     | 9  |
| 附錄一 | (A) 先施公司簡要資料..... | 10 |
| 附錄一 | (B) 子公司簡要資料.....  | 11 |
| 附錄二 | 出售方保證.....        | 23 |
| 附錄三 | 買賣交割的具體安排.....    | 25 |

本協議由以下雙方於2024年11月 日訂立

- (1) 出售方： REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED 偉祿集團控股有限公司  
（“出售方”）  
成立地： 百慕達  
公司編號： 22581  
股份代號： 1196  
通訊地址： 香港中環康樂廣場 1 號怡和大廈 24 樓
- (2) 購買方： MANUREEN HOLDINGS LIMITED 美林控股有限公司（“購買方”）  
成立地： 英屬處女群島  
公司編號： 1797285  
通訊地址： 香港中環康樂廣場 1 號怡和大廈 24 樓

（出售方與購買方合成“雙方”，各稱“一方”）

#### 序文：

- (A) The Sincere Company, Limited 先施有限公司（“先施公司”）是一家在香港成立的有限公司，其股份（“先施公司股份”）在聯交所(定義如下)主板上市（股份代號：244）。在本協議日期，1,313,962,560股先施公司股份已經發行並已足額繳付。先施公司的進一步資料，列於附錄一(A)，而其子公司（定義如下）的進一步資料，列於附錄一（B）。
- (B) 在本協議日期，出售方是985,471,362股先施公司股份的實益所有人，佔現時先施公司已發行股份全數的75%。
- (C) 在依據和遵守本協議所列條件和條款的前提下，出售方同意向購買方出售985,471,362股先施公司股份，佔現時先施公司已發行股份全數的75%（“標的股份”），而購買方同意按照本協議條款購買標的股份。

現雙方達成如下協議：

#### 1. 定義

1.1 在本協議中（包括序文部分），下列詞語具有以下含義，除非文義另有所指：

“本協議” 本協議、及不時按第10.9條規定經修改的本協議；

“工作日” 香港持牌銀行開門營業的日子，以下日期除外：(i)星期六；(ii)在上午 9 時到中午 12 時於香港懸掛或仍然懸掛八號或以上颱風警告信號、且在中午 12 時或之前沒有除下警告的任何一天；(iii)在中午 12 時前於香港懸掛或仍然懸掛黑色暴雨警告、且在中午 12 時或以前沒有除下警告的任何一天；或 (iv) 在上午 9 時到中午 12 時香港政府公佈的“極端情況”生效或仍然生效，且在

中午 12 時或以前沒有除下“極端情況”公佈的任何一天；

|                 |                                                                                                                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“買賣交割”</b>   | 出售方和購買方按第5條的規定完成標的股份買賣交割，且雙方履行了該條規定的各自義務；                                                                                     |
| <b>“買賣交割日期”</b> | 全部先決條件獲得滿足或按本協議獲豁免（視乎情況而定）後的第3個工作日，或本協議雙方書面同意作為根據第5.1條進行買賣交割的其他日期；                                                            |
| <b>“先決條件”</b>   | 買賣交割的先決條件，即第4.1條所列事項；                                                                                                         |
| <b>“董事”</b>     | 不時獲任命的先施公司董事；                                                                                                                 |
| <b>“產權負擔”</b>   | 任何財產、資產、權利或利益(不論其性質)的任何按揭、抵押、質押、留置(依法產生者除外)、衡平抵押、或對它們不利的權利要求，或對它們設立其它產權負擔、優先權或抵押權益、或它們的延期購買、所有權保留、出租、買賣、售後租回安排、或與上述內容有關的任何協議； |
| <b>“事項”</b>     | 在相關時間發生或存在的任何行為、不作為、交易或情況；                                                                                                    |
| <b>“執行人員”</b>   | 證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人；                                                                                                      |
| <b>“執行人員確認”</b> | 定義列於第4.1(C)條；                                                                                                                 |
| <b>“先施集團”</b>   | 由先施公司及其子公司所構成的集團；而“集團公司”、“集團成員”及相關詞語，應作相應解釋；                                                                                  |
| <b>“港幣”</b>     | 香港目前的法定貨幣；                                                                                                                    |
| <b>“香港”</b>     | 中華人民共和國香港特別行政區；                                                                                                               |
| <b>“先施公司”</b>   | 定義列於序文 (A)；                                                                                                                   |
| <b>“先施公司股份”</b> | 定義列於序文 (A)；                                                                                                                   |
| <b>“上市規則”</b>   | 聯交所證券上市規則及其不時的修訂本；                                                                                                            |
| <b>“一致行動人士”</b> | 與收購合併守則所載一致行動人士的定義相同；                                                                                                         |
| <b>“已發佈文件”</b>  | 自先施公司股份首次於聯交所上市以來，由先施公司發佈或代表先施公司發佈的所有公告、通函、年度報告、中期報告及其他於聯交所網站刊登之文件；                                                           |

|                 |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>“標的股份”</b>   | 由出售方實益擁有、並將根據本協議條款和條件出售的合共985,471,362股先施公司股份，佔現時先施公司已發行股份全數的75%； |
| <b>“證監會”</b>    | 香港證券及期貨事務監察委員會；                                                  |
| <b>“股份買賣對價”</b> | 第3.1條所列金額，即購買方將按第3.1條規定所載方式為購買標的股份而應向出售方支付的總對價；                  |
| <b>“先施公司股東”</b> | 已發行的先施公司股份之持有人；                                                  |
| <b>“股東貸款”</b>   | 於本協議日期，出售方尚欠購買方的一筆借款總額約港幣29.69億的股東貸款；                            |
| <b>“聯交所”</b>    | 香港聯合交易所有限公司；                                                     |
| <b>“子公司”</b>    | 先施公司在本協議日期及買賣交割日期之全部子公司，子公司的進一步資料，列於附錄一(B)；                      |
| <b>“重大不利轉變”</b> | 對本協議項下交易或對先施集團財務狀況、業務、財產或上市地位存在重大不利影響或後果的任何變動（或影響）；              |
| <b>“收購合併守則”</b> | 香港公司收購及合併守則；                                                     |
| <b>“購買方保證”</b>  | 在本協議中由購買方向出售方給予的陳述及保證；                                           |
| <b>“出售方保證”</b>  | 在本協議中由出售方向購買方給予的陳述、保證及承諾；及                                       |
| <b>“%”</b>      | 百分比。                                                             |

1.2 在本協議中，除非文義另有所指：

- (A) 提及的任何香港法律用語（涉及訴訟、補救方法、司法程序、法律文件、法律狀況、法院、官方機構）或任何法律概念或事項，而當應用到香港以外的其它司法管轄區時，應視為包括最接近有關香港法律術語之概念的、在該等司法管轄區使用的法律用詞；
- (B) “條”、“款”，指本協議的條和款；
- (C) “附錄”、“附件”，指本協議的附錄和附件，除非另有說明；
- (D) 任何條例、規定或其它法律條款(包括上市規則及收購合併守則)，包括經修改、合併或重新制定的該等條例、規定或法律條款(包括上市規則)、或按該等條例、規定或法律條款、或該等修改或重新制定的條例、規定或法律條款發出的法律

文書、命令或規定；

- (E) 一個詞性的詞語，包括陰性、陽性及中性的含義；人包括公司；單數詞語應包括複數；在所有情況下，反之亦然；
- (F) 如文義許可，“出售方”和“購買方”包括其各自的繼承人和獲許可的受讓人；
- (G) 提及的時間，指香港時間；
- (H) 任何“商定格式”（agreed form）文件，指協議雙方（或其代表）為識別而草簽的文件；及
- (I) 提及的任何協議及文件，應視為包括經不時修改或重新制定的該協議及文件。

1.3 本協議中的標題及目錄僅為方便閱讀而加插，不影響本協議的解釋。

1.4 附錄構成本協議的一部分，具有同等效力，如同其被明確載於本協議正文中；本協議中提及「本協議」時，包括本協議的附錄。

## **2. 標的股份買賣**

- 2.1 在遵守本協議各條款的前提下，出售方作為標的股份之實益擁有人，應在買賣交割日期以股份買賣對價，向購買方出售標的股份，而前述出售標的股份不得設有任何產權負擔或任何第三方權利（不論性質），並應包括有關標的股份在買賣交割日期起所附有的一切權利（包括收取在買賣交割日期或之後先施公司宣佈、分配或支付的股利及分配物的權利）。
- 2.2 除非所有標的股份的買賣根據本協議的規定在同一時間進行或成交，否則購買方沒有責任就完成購買任何標的股份進行成交。
- 2.3 在簽署本協議之日至買賣交割日期，購買方可就先施集團進行盡職調查及查詢，出售方應按合理努力促使先施集團容許購買方（及其代理人 and 顧問）接觸先施集團指定員工、及促使有關先施集團指定員工向購買方（及其代理人 and 顧問）儘快提供先施集團資料，並提供協助和便利。

## **3. 股份買賣對價**

- 3.1 購買方就購買標的股份而合共應付出售方的股份買賣對價為港幣387,782,980元（即每股標的股份作價大約港幣0.3935元），於買賣交割日期以按等額方式抵銷部分股東貸款（即港幣387,782,980元）的帳面價值的方式支付。
- 3.2 購買方按照本條規定形式支付股份買賣對價後即告完成所有股份買賣對價的支付責任。

## **4. 先決條件**

4.1 買賣交割須受下列條件達成（或由購買方或出售方（視乎情況而定）根據第4.2條豁免）所規限，並以此為條件：

- (A) 出售方就本協議項下的交易遵守並履行上市規則的必要要求；
- (B) 出售方的獨立股東於股東特別大會上通過決議，批准本協議及本協議項下的所有交易；
- (C) 執行人員日期為2024年10月30日關於購買方不會因本協議項下的交易而觸發強制要約先施公司、先施人壽保險有限公司、先施金融控股有限公司（前稱為先施保險置業有限公司）及先施化粧品有限公司股份之確認（“**執行人員確認**”）截至買賣交割時仍有效；
- (D) 截至買賣交割時，不存在相關監管機構對本協議項下的交易表示反對的情況；
- (E) 截至買賣交割時，未有出現或發生重大不利轉變(或按雙方合理預期將出現或發生重大不利轉變)；
- (F) 截至買賣交割時，出售方在本協議項下的所有出售方保證在所有重大方面均保持真實、準確且不具有誤導性；及
- (G) 截至買賣交割時，購買方在本協議項下的所有購買方保證在所有重大方面均保持真實、準確且不具有誤導性。

4.2 除第4.1(E)條及第4.1(F)條先決條件可由購買方豁免，第4.1(G)條先決條件可由出售方豁免以外，其他先決條件均不可豁免。

4.3 如在2025年1月24日(或其他雙方書面同意的日期)或之前，先決條件沒有根據本協議全部得到滿足或豁免（如能豁免）（視乎情況而定），則雙方並無責任繼續完成交易，本協議將立即不再具有任何進一步的效力，但以下情況除外：

- (A) 本協議中任何明示或暗示在終止時或終止後生效或繼續有效的條款；及
- (B) 雙方在終止前已產生的任何權利、義務或責任。

## 5. **買賣交割**

5.1 買賣交割應於買賣交割日期的下午2時（或在雙方書面議定的其他日期或時間）在出售方的辦事處（或在雙方書面議定的其他地點）進行。

5.2 買賣交割時，附錄三所列的全部（而非部分）事項應同時發生或辦理。

## 6. **購買方保證**

6.1 購買方在此向出售方無條件及不可撤回地作出如下陳述和保證，而第6條各項陳述和保證在本協議簽訂日有效、及直至買賣交割日期保持有效：

(A) 購買方擁有法人權力且（在先決條件獲滿足或豁免（如能豁免）（視乎情況而定）的前提下）已獲得一切必要的批准、授權和同意，才簽訂本協議、履行其在本協議項下的義務、以及進行本協議項下的交易；及

(B) 本協議在由購買方簽署時，即對購買方構成依法有效且有約束力的義務，並根據其條款可強制執行。

6.2 每一項購買方保證是單獨和獨立的保證，旨在使出售方就任何違反購買方保證的行為，享有分別獨立的索賠權和訴訟權利。

6.3 購買方在此無條件及不可撤回地向出售方承諾，如實際或可能出現任何事項而導致任何購買方保證在任何重大方面實際或可能變得不真實、不準確或出現誤導（或實際或可能發生違約行為），購買方在知情後，將馬上以書面形式向出售方作出披露。

6.4 出售方是在依賴購買方保證的條款的基礎上簽訂本協議。

## **7. 出售方保證及承諾**

7.1 出售方向購買方在此無條件及不可撤回地作出附錄二部份所載的陳述、保證和承諾，而第7條各項規定在本協議簽訂日有效、及直至買賣交割日期保持有效。出售方聲明及保證已披露的資料在各重大方面均為真實、準確及完整、且不存在誤導。

7.2 每一項出售方保證是單獨和獨立的保證，旨在使購買方就任何違反出售方保證的行為，享有分別獨立的索賠權和訴訟權利。

7.3 出售方在此無條件及不可撤回地向購買方承諾，如實際或可能出現任何事項而導致任何出售方保證在任何重大方面實際或可能變得不真實、不準確或出現誤導（或實際或可能發生違約行為），出售方在知情後，將馬上以書面形式向購買方作出披露。

7.4 購買方是在依賴出售方保證的條款的基礎上簽訂本協議。為求清晰，買賣交割完成並不影響購買方向出售方就違反其在本協議項下的承諾及保證的索償權利。

7.5 購買方就違反任何出售方保證而享有的權利和補救措施不受購買方給予任何人士的任何時間或其他寬限、或任何其他原因的影響，在本協議或購買方書面作出的具體豁免或免除中規定的除外，並且任何該等豁免或免除不得損害購買方的任何其他權利或補救措施。

## **8. 保密**

8.1 除根據第8.2條的規定以外，對於因訂立本協議或履行本協議而接收或獲得的資訊，本協議每一方都應嚴格保密，且任何時候均不得在未經另一方事先書面同意的情況下使用或向任何人士披露或透露任何此等資料或就任何此等資料發表任何公告，包括但不限於：

(A) 本協議和其項下其它協議、契約和事項的內容、條款；

(B) 有關本協議的談判；

- (C) 本協議之標的股份；及
- (D) 在本協議的談判、盡職調查或其他過程中，有關先施集團或其他方的機密資料(包括但不限於業務、財務、客戶、供應商、合作伙伴、生產訣竅、知識產權等方面的機密資料)。

8.2 如因以下情況，本協議任何一方都可以披露保密的資訊：

- (A) 應任何有關管轄法律的要求；
- (B) 按上市規則、收購合併守則及其他適用法律、法規、規則和守則的義務的要求；
- (C) 應證監會、聯交所、或具管轄權的管理機構或政府機構的要求；
- (D) 本協議其他方書面同意披露資訊，且沒有無故拒絕或拖延給予書面同意；
- (E) 非因該方過錯，信息已為公眾所知；或
- (F) 因後述方的職責需要，向該協議方的董事、高管、專業顧問、核數師及投資顧問（而他們是負有一般保密義務的）披露資訊。

8.3 本協議終止後，此第8條所載限制應繼續適用，而沒有時間限制。

## 9. **通知**

- 9.1 按本協議發出的任何通知、要求、法律文書、文件或其它通訊(在本第9條中合稱“**通訊**”)，應使用英文或中文、並應採用書面形式，可親自送達或發出，或發至有關方的電郵地址(如有者)，注明收件人和/或抄送第9.5條中規定的其它人。
- 9.2 按本協議向其發出或抄送通訊的一方，如需更改其地址或電郵地址時，該方應按本第9條的規定向所有其它方送達書面通知，在該等通知中說明該等更改是為本協議之目的而做出；該等通知發出五天後，有關更改方才生效。
- 9.3 任何一方均不可指定非香港的地址供其它方將通訊送達該方。
- 9.4 所有通訊應按以下方式送達，通訊的收件人視為在有關發送方式旁邊注明的時間內收到該等通訊：

| <b><u>發送方式</u></b> | <b><u>視為收到的時間</u></b> |
|--------------------|-----------------------|
| 本地郵寄或快遞            | 24 個小時                |
| 電郵                 | 發送時                   |
| 航空快遞/快郵            | 3 天                   |
| 航空郵寄               | 5 天                   |

但是，在親自送達的情況下，該等送達若在收件地址於任何營業日之當地時間為下午 6 時後

或於任何非營業日發生者，則該發送應被視為於當地時間在下一個營業日上午9時發生。

9.5 本協議雙方供送達通訊的初始地址及電郵地址、通訊的收件人及抄送人如下：

| 協議方 | 地址                     | 電郵地址                                            | 收件人及（如有者）抄送人   |
|-----|------------------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 出售方 | 香港中環康樂廣場1號<br>怡和大廈24樓  | bryan@realord.com.hk<br>barnabas@realord.com.hk | 林曉輝博士<br>曾展鵬先生 |
| 購買方 | 香港中環號1康樂廣場<br>樓怡和大廈24樓 | bryan@realord.com.hk                            | 林曉輝博士          |

9.6 按本第9條送達的通訊，均視為充分送達。如果通訊遞送至收件人的地址，或包含該等通訊的信封正確地寫明瞭地址，並被郵寄或發送至收件人的地址，或通訊通過電郵適當地發送給收件人，則通訊視為被送達和/或收到。

9.7 本條款의任何規定，並不排除法律允許的任何其它方式送達通訊、或證明該等送達。

#### 10. 雜項規定

10.1 在遵守本協議條款的情況下，本協議每一方應承擔其本身、就本協議預期的標的股份的買賣的磋商、本協議的簽署、和本協議項下所有交易的執行而產生的法律、會計及其它費用及開支。

10.2 雙方就標的股份買賣應各自承擔及安排繳交一半的印花稅。

10.3 本協議包含本協議雙方就本協議中處理的事項達成的完整協議，並取代本協議雙方以前就該等事項達成的所有協議、安排、聲明、保證或交易；本協議雙方確認不會就任何被取代的協議提出任何索賠。

10.4 經本協議一方要求，本協議另一方應辦理及簽署（或促使其他相關辦理及簽署）前述協議方合理地要求、為使本協議條款生效所必需的進一步行為、契約、事項和文件。

10.5 本協議可由雙方在任何數目的複本上和在分開的複本上簽署。這樣簽署的每份複本應視為原件，但所有複本應構成同一份文件，並對雙方都有約束力。本協議和簽署頁的任何數目的複本，或通過電子郵件以“可攜式檔案格式”（“.pdf”），或通過旨在保留檔的原始圖形和圖形外觀的任何其他電子方式，或以此類方式組合交換或交付，此等安排下的本協議的副本和簽名頁均對雙方都有約束力，而本協議的副本和簽名頁面執行和交付亦為有效。無論為了任何用途，此等安排下的本協議的副本和簽名頁可作為原始協議使用。無論為了任何用途，所有以電郵方式或上述方式交換或交付的簽署應被視為原始簽名。

10.6 本協議任何一方未有行使或延遲行使其於本協議項下的任何權利，不應被視為對該等權利的放棄；本協議下的任何權利的任何單獨或部分行使，並不排除該等權利的任何其它或進一步行使、或任何權利的行使、或損害或影響任何其它權利。本協議中提供的權利及補救措施是累加的，並不排除法律規定的任何權利或補救措施。

- 10.7 本協議中提及的任何日期或時期、及本協議雙方同意或以其它方式取代該等日期及時期的任何其它日期及時期，均是關鍵和必要的。
- 10.8 如果本協議的任何規定於任何時間在任何方面變得非法、無效或無法執行，本協議剩餘部分的合法性、有效性及可執行性不會因此受到影響或損害。本協議任何規定在某個司法管轄區的不合法或不可執行，並不影響其在其他司法管轄區的合法性或可執行性。
- 10.9 本協議的任何更改，須記錄在本協議雙方簽署的文件上，方具約束力。
- 10.10 本協議對雙方的繼受人、受讓人及個人代表仍然具有約束力(根據具體情況而定)，但除非另有明確規定，否則本協議規定的雙方權利不得轉讓。
- 10.11 非本協議合約方的人士或實體不享有《合約（第三者權利）條例》（香港法律第623章）下執行本協議條款的權利。

## 11. **管轄法律、管轄區**

- 11.1 本協議受香港法律管轄、按香港法律解釋。因本協議產生或與之相關的任何爭議、爭論或索償（包括關於本協議的效力、終止、履行或違約的任何爭議），以及因本協議產生的或與之相關的任何非合同義務均應在香港由香港國際仲裁中心按照提交“仲裁通知”時有效的《香港國際仲裁中心機構仲裁規則》，在香港以仲裁解決；就此，仲裁員人數為三名（出售方指定一名，購買方指定一名，仲裁機構指定一名），仲裁語言為中文。

本協議已於文首所載日期簽署，以茲證明。

#### 附錄一 (A) 先施公司簡要資料

1. 名稱：The Sincere Company, Limited  
先施有限公司
2. 註冊成立地：香港
3. 成立日期：1919 年 1 月 16 日
4. 公司編號：00027731
5. 聯交所股份代號：244
6. 註冊地址：香港中環康樂廣場 1 號怡和大廈 24 樓
7. 已發行股本：1,313,962,560 股普通股
8. 董事：

**執行董事**  
林曉輝博士 (主席)  
蘇嬌華女士 (行政總裁)  
禹來博士

**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
9. 財政年度結算日：12 月 31 日
10. 核數師：致同（香港）會計師事務所有限公司
11. 公司秘書：葉浩榮先生

**附錄一 (B) 子公司簡要資料**

**(1) Ottoway Limited**

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 名稱:               | Ottoway Limited |
| 註冊成立地:            | 英屬處女群島          |
| 成立日期:             | 1993 年 7 月 29 日 |
| 公司編號:             | 92137           |
| 已發行股本:            | 1 美元            |
| 持有股份類別:           | 記名股份            |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%            |
| 主要業務:             | 投資控股            |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華         |

**(2) 緯景有限公司**

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 名稱:               | Right View Limited 緯景有限公司 |
| 註冊成立地:            | 香港                        |
| 成立日期:             | 1993 年 7 月 6 日            |
| 公司編號:             | 17363560                  |
| 已發行股本:            | 2 港元                      |
| 持有股份類別:           | 普通股                       |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                      |
| 主要業務:             | 沒有業務                      |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華                   |

**(3) Silverroute Limited**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| 名稱:               | Silverroute Limited |
| 註冊成立地:            | 英屬處女群島              |
| 成立日期:             | 1993 年 5 月 24 日     |
| 公司編號:             | 86349               |
| 已發行股本:            | 1 美元                |
| 持有股份類別:           | 記名股份                |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                |

|       |      |
|-------|------|
| 百分比：  |      |
| 主要業務： | 證券買賣 |
| 董事：   | 陳愛國  |

(4) 上海（先施）商業管理有限公司

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 名稱：               | 上海（先施）商業管理有限公司  |
| 註冊成立地：            | 中國大陸            |
| 成立日期：             | 2005 年 3 月 28 日 |
| 公司編號：             | 310000400418644 |
| 注册股本：             | 1,000,000 美元    |
| 持有股份類別：           | 不適用             |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比： | 100%            |
| 主要業務：             | 提供管理服務          |
| 董事：               | 不適用             |

(5) 先施金融控股有限公司

|                   |                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名稱：               | The Sincere Financial Group Limited 先施金融控股有限公司（前稱為 The Sincere Insurance & Investment Company, Limited 先施保險置業有限公司） |
| 註冊成立地：            | 香港                                                                                                                 |
| 成立日期：             | 1915 年 7 月 12 日                                                                                                    |
| 公司編號：             | 00059431                                                                                                           |
| 已發行股本：            | 20,000,000 港元                                                                                                      |
| 持有股份類別：           | 普通股                                                                                                                |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比： | 40.67%直接權益，17.31%間接權益                                                                                              |
| 主要業務：             | 投資控股                                                                                                               |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華                                                                                                            |

(6) 先施人壽保險有限公司

|     |                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------|
| 名稱： | The Sincere Life Assurance Company Limited 先施人壽保險有限公司 |
|-----|-------------------------------------------------------|

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 註冊成立地:            | 香港                   |
| 成立日期:             | 1922 年 10 月 14 日     |
| 公司編號:             | 00058689             |
| 已發行股本:            | 10,000,000 港元        |
| 持有股份類別:           | 普通股                  |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比: | 48.09%直接權益，8.87%間接權益 |
| 主要業務:             | 人壽保險及投資              |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華              |

(7) **先施化粧品有限公司**

|                   |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 名稱:               | The Sincere Company (Perfumery Manufacturers), Limited<br>先施化粧品有限公司 |
| 註冊成立地:            | 香港                                                                  |
| 成立日期:             | 1926 年 5 月 13 日                                                     |
| 公司編號:             | 00213330                                                            |
| 已發行股本:            | 1,300,000 港元                                                        |
| 持有股份類別:           | 普通股                                                                 |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比: | 37.15%直接權益，25.22%間接權益                                               |
| 主要業務:             | 投資控股                                                                |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華                                                             |

(8) **煥通有限公司**

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 名稱:               | Springview Limited 煥通有限公司 |
| 註冊成立地:            | 香港                        |
| 成立日期:             | 1984 年 11 月 27 日          |
| 公司編號:             | 09347994                  |
| 已發行股本:            | 500,000 港元                |
| 持有股份類別:           | 普通股                       |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                      |
| 主要業務:             | 證券買賣                      |
| 董事:               | 陳愛國、程英                    |

(9) 先施財務有限公司

|                   |                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------|
| 名稱:               | The Sincere Finance Company, Limited 先施財務有限公司 |
| 註冊成立地:            | 香港                                            |
| 成立日期:             | 1994 年 8 月 9 日                                |
| 公司編號:             | 18416914                                      |
| 已發行股本:            | 2 港元                                          |
| 持有股份類別:           | 普通股                                           |
| 先施公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                                          |
| 主要業務:             | 沒有業務                                          |
| 董事:               | 陳愛國、程英                                        |

(10) 英瑞有限公司

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| 名稱:               | Prospect Knight Limited 英瑞有限公司 |
| 註冊成立地:            | 香港                             |
| 成立日期:             | 2014 年 10 月 10 日               |
| 公司編號:             | 2154535                        |
| 已發行股本:            | 1 港元                           |
| 持有股份類別:           | 普通股                            |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                           |
| 主要業務:             | 沒有業務                           |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華                        |

(11) 先施國際商貿有限公司

|         |                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| 名稱:     | Sincere International Commerce and Trading Company Limited 先施國際商貿有限公司 |
| 註冊成立地:  | 香港                                                                    |
| 成立日期:   | 2014 年 7 月 17 日                                                       |
| 公司編號:   | 63591274                                                              |
| 已發行股本:  | 100 港元                                                                |
| 持有股份類別: | 普通股                                                                   |

|                   |         |
|-------------------|---------|
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 100%    |
| 主要業務：             | 沒有業務    |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華 |

**(12)先施百貨有限公司**

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| 名稱：               | The Sincere Department Store Company Limited 先施百貨有限公司 |
| 註冊成立地：            | 香港                                                    |
| 成立日期：             | 1990 年 12 月 18 日                                      |
| 公司編號：             | 14181347                                              |
| 已發行股本：            | 1,000 港元                                              |
| 持有股份類別：           | 普通股                                                   |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 100%                                                  |
| 主要業務：             | 沒有業務                                                  |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華                                               |

**(13)萬利財務有限公司**

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| 名稱：               | Asiapac Finance Limited 萬利財務有限公司 |
| 註冊成立地：            | 香港                               |
| 成立日期：             | 2013 年 10 月 16 日                 |
| 公司編號：             | 62176457                         |
| 已發行股本：            | 100 港元                           |
| 持有股份類別：           | 普通股                              |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 100%                             |
| 主要業務：             | 沒有業務                             |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華                          |

**(14)The Sincere Department Store (China) Limited**

|        |                                              |
|--------|----------------------------------------------|
| 名稱：    | The Sincere Department Store (China) Limited |
| 註冊成立地： | 英屬處女群島                                       |

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| 成立日期:             | 1992 年 7 月 2 日 |
| 公司編號:             | 65074          |
| 已發行股本:            | 50,000 美元      |
| 持有股份類別:           | 普通股            |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%           |
| 主要業務:             | 投資控股           |
| 董事:               | 陳愛國            |

(15)Lark Spur Worldwide Limited

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| 名稱:               | Lark Spur Worldwide Limited |
| 註冊成立地:            | 英屬處女群島                      |
| 成立日期:             | 2007 年 8 月 1 日              |
| 公司編號:             | 1422637                     |
| 已發行股本:            | 10 美元                       |
| 持有股份類別:           | 普通股                         |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                        |
| 主要業務:             | 沒有業務                        |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華                     |

(16)日聯投資有限公司

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| 名稱:               | Sun Ally Investments Limited 日聯投資有限公司 |
| 註冊成立地:            | 英屬處女群島                                |
| 成立日期:             | 2008 年 5 月 9 日                        |
| 公司編號:             | 1480861                               |
| 已發行股本:            | 1 美元                                  |
| 持有股份類別:           | 普通股                                   |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                                  |
| 主要業務:             | 沒有業務                                  |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華                               |

(17) The Sincere Industrial (China) Limited

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| 名稱:               | The Sincere Industrial (China) Limited |
| 註冊成立地:            | 英屬處女群島                                 |
| 成立日期:             | 1992 年 7 月 2 日                         |
| 公司編號:             | 65073                                  |
| 已發行股本:            | 50,000 美元                              |
| 持有股份類別:           | 普通股                                    |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                                   |
| 主要業務:             | 投資控股                                   |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華                                |

(18) 先施(中國)發展有限公司

|                   |                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------|
| 名稱:               | Sincere (China) Development Limited 先施(中國)發展有限公司 |
| 註冊成立地:            | 香港                                               |
| 成立日期:             | 2011 年 9 月 2 日                                   |
| 公司編號:             | 52891556                                         |
| 已發行股本:            | 1 港元                                             |
| 持有股份類別:           | 普通股                                              |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                                             |
| 主要業務:             | 沒有業務                                             |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華                                          |

(19) Citihood Developments Limited

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| 名稱:           | Citihood Developments Limited |
| 註冊成立地:        | 英屬處女群島                        |
| 成立日期:         | 1993 年 4 月 26 日               |
| 公司編號:         | 84179                         |
| 已發行股本:        | 30,000 美元                     |
| 持有股份類別:       | 普通股                           |
| 上市公司直接/間接應佔權益 | 100%                          |

|       |         |
|-------|---------|
| 百分比：  |         |
| 主要業務： | 沒有業務    |
| 董事：   | 林曉輝、蘇嬌華 |

(20)Finsbay Investment Limited

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| 名稱：               | Finsbay Investment Limited |
| 註冊成立地：            | 英屬處女群島                     |
| 成立日期：             | 2011 年 1 月 19 日            |
| 公司編號：             | 365065                     |
| 已發行股本：            | 10,000 美元                  |
| 持有股份類別：           | 普通股                        |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 79.16%                     |
| 主要業務：             | 投資控股                       |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華                    |

(21)Jubilee Street Limited

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| 名稱：               | Jubilee Street Limited |
| 註冊成立地：            | 英國                     |
| 成立日期：             | 2000 年 1 月 5 日         |
| 公司編號：             | 3902436                |
| 已發行股本：            | 1,000 英鎊               |
| 持有股份類別：           | 普通股                    |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 79.16%                 |
| 主要業務：             | 物業管理                   |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華                |

(22)Smith Bay Enterprises Ltd

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| 名稱：    | Smith Bay Enterprises Ltd |
| 註冊成立地： | 英屬處女群島                    |
| 成立日期：  | 1993 年 5 月 19 日           |
| 公司編號：  | 86344                     |

|                   |         |
|-------------------|---------|
| 已發行股本：            | 1 美元    |
| 持有股份類別：           | 普通股     |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 56.96%  |
| 主要業務：             | 投資控股    |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華 |

(23)Bridgetown Investments Inc

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| 名稱：               | Bridgetown Investments Inc |
| 註冊成立地：            | 英屬處女群島                     |
| 成立日期：             | 1993 年 5 月 24 日            |
| 公司編號：             | 86346                      |
| 已發行股本：            | 1 美元                       |
| 持有股份類別：           | 普通股                        |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 57.98%                     |
| 主要業務：             | 投資控股                       |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華                    |

(24)Fortune Yield Limited

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| 名稱：               | Fortune Yield Limited |
| 註冊成立地：            | 英屬處女群島                |
| 成立日期：             | 1997 年 1 月 17 日       |
| 公司編號：             | 214995                |
| 已發行股本：            | 2 美元                  |
| 持有股份類別：           | 普通股                   |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 57.47%                |
| 主要業務：             | 沒有業務                  |
| 董事：               | 林曉輝、蘇嬌華               |

(25)Prominent Chance Investments Limited

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| 名稱:               | Prominent Chance Investments Limited |
| 註冊成立地:            | 英屬處女群島                               |
| 成立日期:             | 2013 年 11 月 20 日                     |
| 公司編號:             | 1799907                              |
| 已發行股本:            | 1 美元                                 |
| 持有股份類別:           | 普通股                                  |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                                 |
| 主要業務:             | 沒有業務                                 |
| 董事:               | 林曉輝、蘇嬌華                              |

**(26) The Sincere (BVI) Investments Limited**

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| 名稱:               | The Sincere (BVI) Investments Limited |
| 註冊成立地:            | 英屬處女群島                                |
| 成立日期:             | 2021 年 7 月 30 日                       |
| 公司編號:             | 2071160                               |
| 已發行股本:            | 1,000 美元                              |
| 持有股份類別:           | 普通股                                   |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                                  |
| 主要業務:             | 投資控股                                  |
| 董事:               | 林曉輝                                   |

**(27) 先施百貨控股有限公司**

|                   |                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| 名稱:               | The Sincere Department Store Holdings Limited 先施百貨控股有限公司 |
| 註冊成立地:            | 香港                                                       |
| 成立日期:             | 2021 年 8 月 25 日                                          |
| 公司編號:             | 73303223                                                 |
| 已發行股本:            | 10,000 港元                                                |
| 持有股份類別:           | 普通股                                                      |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比: | 100%                                                     |
| 主要業務:             | 沒有業務                                                     |

|     |     |
|-----|-----|
| 董事： | 林曉輝 |
|-----|-----|

**(28)先施商業管理(深圳)有限公司**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 名稱：               | 先施商業管理(深圳)有限公司     |
| 註冊成立地：            | 中國大陸               |
| 成立日期：             | 2021 年 10 月 11 日   |
| 公司編號：             | 91440300MA5H15G029 |
| 已發行股本：            | 無                  |
| 持有股份類別：           | 普通股                |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 100%               |
| 主要業務：             | 沒有業務               |
| 董事：               | 林曉輝                |

**(29)先施百貨（深圳）有限公司**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 名稱：               | 先施百貨（深圳）有限公司       |
| 註冊成立地：            | 中國大陸               |
| 成立日期：             | 2021 年 10 月 11 日   |
| 公司編號：             | 91440300MA5H13HT05 |
| 已發行股本：            | 無                  |
| 持有股份類別：           | 普通股                |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 100%               |
| 主要業務：             | 沒有業務               |
| 董事：               | 林曉輝                |

**(30)先施超市有限公司**

|         |                                          |
|---------|------------------------------------------|
| 名稱：     | The Sincere Supermarket Limited 先施超市有限公司 |
| 註冊成立地：  | 香港                                       |
| 成立日期：   | 2021 年 8 月 25 日                          |
| 公司編號：   | 73303184                                 |
| 已發行股本：  | 10,000 港元                                |
| 持有股份類別： | 普通股                                      |

|                   |      |
|-------------------|------|
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 100% |
| 主要業務：             | 沒有業務 |
| 董事：               | 林曉輝  |

(31) The Sincere (BVI) Holdings Limited

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| 名稱：               | The Sincere (BVI) Holdings Limited |
| 註冊成立地：            | 英屬處女群島                             |
| 成立日期：             | 2021 年 7 月 30 日                    |
| 公司編號：             | 2071153                            |
| 已發行股本：            | 1,000 美元                           |
| 持有股份類別：           | 普通股                                |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 100%                               |
| 主要業務：             | 投資控股                               |
| 董事：               | 林曉輝                                |

(32) 先施拉美有限公司

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| 名稱：               | Sincere LAC Company Limited 先施拉美有限公司 |
| 註冊成立地：            | 英屬處女群島                               |
| 成立日期：             | 2022 年 3 月 14 日                      |
| 公司編號：             | 2094051                              |
| 已發行股本：            | 1,000 美元                             |
| 持有股份類別：           | 普通股                                  |
| 上市公司直接/間接應佔權益百分比： | 51%                                  |
| 主要業務：             | 沒有業務                                 |
| 董事：               | 林曉輝、馬超                               |

## 附錄二 出售方保證

(A) 除已披露者外，在本協議日期直至買賣交割日期：

1. 標的股份合共約佔先施公司全部已發行普通股本的 75%。標的股份已獲適當和有效地分配和發行，且已全部繳足。出售方是相關標的股份之法定實益擁有人，並有權行使標的股份上的所有投票權和其他權利。標的股份現在以及於本協議買賣交割時，將在各個方面與先施公司已發行股本中的所有其他先施公司股份享有同等權利。該等標的股份全部都不存在任何產權負擔，並將於買賣交割日期，連同目前和此後隨附其的所有權利和法定權利出售和轉讓給購買方。
2. 出售方是一家根據其註冊成立地法律正式組建、且有效存續的有限公司。出售方簽署、交付、完成和遵守本協議的條款或其項下的交易現在和將來均不會：(a) 導致對任何以出售方作為一方的合同之違約或違反出售方的憲章文件；或 (b) 違反任何法律、條例或者任何政府機關、機構或法院命令或者法令、或任何出售方作為合約方的責任。
3. 出售方均具有權力、法定資格和權限訂立並執行所有由其作為一方的有關協議；而本協議在雙方簽署後將成為一份合法、有效及具約束力的協議，並可根據其條款強制執行。
4. 根據適用於出售方之法律規定，簽訂及履行本協議並不需要從任何政府部門、監管機構或人士取得任何批准、同意、授權或豁免（出售方股東的同意和批准除外，而該等同意和批准將在買賣交割前取得）。
5. 除本協議外，出售方沒有簽署任何協議或承諾向任何人分配、發行、轉讓、贖回或償還任何集團公司的股份、證券或債券。
6. 沒有任何未披露事實或事情可能使任何資料或文件在本協議簽訂之日在各重大方面為不真實、不準確或有誤導成份。
7. 本協議序文及附錄所載事項均屬正確無誤。
8. 本協議包含有關出售方、先施集團及標的股份的資訊，以及在本協議的談判或盡職調查過程中出售方以書面提供的其他所有資訊，在提供時且現在仍在各重大方面保持真實、準確、完整，且不具誤導性，而且出售方不知曉未書面披露給購買方（或其顧問）的任何事實、事項或情況而會使任何該等資訊不真實、不準確或在任何方面具有誤導性（或其披露可能合理影響購買方簽訂本協議和訂立本協議所擬議交易的意願）。
9. 一切已發佈文件中的所有資訊在各重大方面為真實、準確、完整，且不具誤導性。

(B) 根據先施公司 2023 年報中的披露，出售方和先施公司（作為原告人）現涉及一宗與 Win Dynamic Limited 及馬景煊先生（作為被告人）就 Win Dynamic Limited 根據其於 2020 年 10 月 29 日所簽訂的送贈契據項下同意將其接納約港幣 260,435,000 元之要約所得款項淨額送贈予先施公司有關的訴訟（案件編號：【HCA 716/2021】）（“該訴訟”）。出售方須在買賣交割後按照購買方的合理指示並以促進出售方、購買方和先施公司的最大共同利益為前提，向先施公司提供一切合理的協助，以繼續處理該訴訟（包括維持有關禁制令）。購買方同意承擔出售方就協助處理該訴訟而產生的一切費用（包括但不限於訴訟費用及其他開

支)。而出售方在買賣交割後得到的償付或補償（包括但不限於從被告人中收取的訴訟費用），出售方將悉數支付予購買方。

### 附錄三 買賣交割的具體安排

1. 出售方應處理（或促使第三方處理）以下事項：
  - (A) 向購買方交付(或促使第三方向購買方交付)：
    - (i) 以購買方（及／或購買方的提名人）為受益人，由出售方正式妥為簽署的轉讓書（Standard Form of Transfer）與標的股份相關之買賣單據(contract notes) 原件，以便賦予購買方（及／或購買方的提名人）對標的股份之合法擁有權、成為標的股份的實益擁有人；
    - (ii) 出售方指定中央結算系統參與者發出不可撤回之交付指示，根據中央結算系統一般規則及運作程序規則以貨銀對付（DVP）方式進行股份記賬交收，並將其存入購買方指定中央結算系統參與者之股份賬戶，並向或促使向購買方指定之經紀交付上述不可撤回之股份交付指示的原件及所需文件；
    - (iii) 一張以香港特別行政區政府為抬頭人的支票，用以支付出售方就標的股份轉讓應繳納的印花稅的估計份額（“**估計印花稅金額**”）。如果印花稅署評估的賣方印花稅份額（“**實際印花稅金額**”）低於估計印花稅金額，購買方應在印花稅署得出評估結果後 3 個工作日內以銀行本票方式向出售方退還估計印花稅金額與實際印花稅金額之間的差額；如果實際印花稅金額高於預估印花稅金額，則出售方應在印花稅署得出評估結果後的 3 個工作日內，以銀行本票的方式向購買方支付差額；
    - (iv) 出售方之董事會批准出售方簽署、交付、和完成本協議項下的交易之決議的核證副本；
    - (v) 出售方的獨立股東於股東特別大會批准本協議及本協議項下的交易之決議的核證副本；及
    - (vi) 第 4.1（C）條所述之執行人員確認的核證副本。
2. 購買方應按等額方式抵銷部分股東貸款(即港幣 387,782,980 元)的帳面價值以支付股份買賣對價，並向出售方交付（或促使第三方向出售方交付）購買方之董事會決議的核證副本。

簽署頁

出售方

由 TSANG CHIN PANG  
代表  
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED  
偉祿集團控股有限公司  
簽署：

For and on behalf of  
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED  
  
.....  
Director/Authorized Signatory

以下人士見證出售方的簽署：

見證人簽名： 陳

見證人姓名： CHAN KA HONG

見證人職業： CPA

見證人地址： 7/F., Kowloon Building, 555 Nathan Road, Kowloon

簽署頁

購買方

由  
林曉輝博士  
代表  
MANUREEN HOLDINGS LIMITED  
美林控股有限公司  
簽署：

For and on behalf of  
**Manureen Holdings Limited**  
美林控股有限公司

.....  
*Authorized Signature(s)*

以下人士見證購買方的簽署：

見證人簽名：林嘉威

見證人姓名：Lam Ka Wai

見證人職業：CPA

見證人地址：Flat S18, Chung Ping House, Chung Nga Court, Tai Po, NT