

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或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部Far East Consortium International Limited股份售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司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。



**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**  
**遠東發展有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

有關位於啟德之出售事項之  
主要交易

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「附加設計成本」	指	由工料測量師或目標公司(視情況而定)根據總合約或根據協調協議協定及裁定之任何專家合約及/或專業顧問協議評估對附加設計之每名工程承建商及專業顧問之額外成本，包括(其中包括)有關設計變動、額外諮詢服務、額外綠建環評註冊及評估、WELLS註冊及評估、與之相關之任何時間變更或延長之任何費用及成本以及一切建築成本及與附加設計有關之相關成本，連同相關、附帶或附屬之其他額外成本
「附加設計」	指	買方根據協調協議可能不時全權酌情要求根據買賣協議對現有辦公室部分設計作出修改及設計變動，惟須獲所有相關政府部門批准(倘必要)，並以買方可能根據協調協議全權酌情認為屬適當者為限
「額外成本」	指	附加設計成本及流動成本
「經調整代價」	指	具有本通函之董事會函件「2.出售事項—完成後付款」一段賦予該詞之涵義
「經批准建築圖則」	指	建築事務監督於二零二一年七月九日所批准該發展項目之建築圖則
「董事會」	指	董事會

## 釋 義

「營業日」	指	香港上海滙豐銀行有限公司在香港開門營業以辦理一般銀行業務之日，不包括(a)於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日；及(b)星期六、星期日或公眾假期
「合格證明書」	指	地政總署署長或其代表出具或將出具之證明書，以證明目標公司(作為買方)已遵守政府批地書項下之一切確切責任
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited (遠東發展有限公司*)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：35)
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	完成落實之日期
「條件」	指	具有本通函之董事會函件「2.出售事項－條件」一段賦予該詞之涵義
「代價」	指	港幣3,380,000,000元，惟可作完成後調整
「協調協議」	指	賣方、目標公司、買方、總承建商、建築師與目標公司委任之土力及結構工程師於二零二一年十二月六日就(其中包括)辦公室部分之建設及發展訂立之協議
「按金」	指	具有本通函之董事會函件「2.出售事項－代價及付款條款」一段賦予該詞之涵義

## 釋 義

「該發展項目」	指	根據買賣協議於前期至完成期間在該地塊上興建之綜合發展項目，包括酒店大樓、辦公大樓及地下停車場，該發展項目將分為(其中包括)酒店部分及非工業部分
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及轉讓待售貸款
「現有辦公室部分設計」	指	根據總合約及投標設計之辦公室部分現有設計或於二零二一年十月八日承建商建議並由目標公司接納之經修訂設計
「流動成本」	指	<p>根據任何工程合約或專業顧問協議就按買方指示對現有辦公室部分設計實施附加設計之任何更改而實際產生的額外時間及成本，並對以下各項無可避免地造成具體影響：</p> <p>(I) 該發展項目之一個或多個其他部分；或</p> <p>(II) 目標公司(作為買方)根據政府批地書履行責任，</p> <p>而無法以其他方式緩解有關影響，惟該等額外時間及成本(可能包括與酒店部分具體相關者)計及協調協議所述事項後獲適當證實合理有據並獲發展委員會信納，且並非因工程承建商或專業顧問之任何行為或疏忽導致(或倘因其行為或疏忽而導致，則相應扣減)，連同相關、附帶或附屬之其他額外成本</p>
「政府」	指	香港政府

## 釋 義

「政府批地書」	指	有關該地塊之賣地條款，於土地註冊處遞交及登記為賣地條款第20352號
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店部分」	指	具有政府批地書賦予該詞之涵義，包括酒店部分空間(定義見政府批地書)
「酒店部分轉讓契約」	指	目標公司(作為轉讓人／賣方)與酒店部分擁有人(作為承讓人／買方)就酒店部分轉讓訂立之轉讓契約
「酒店部分擁有人」	指	賣方之全資附屬公司及酒店部分轉讓契約項下酒店部分之承讓人／買方
「萊坊」	指	獨立估值師萊坊測量師行有限公司
「該地塊」	指	位於香港九龍啟德承啟道鄰近啟德體育園之地塊，於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6607號
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月十九日，即本通函付印前確定其刊載之若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年十二月三十一日或訂約方根據買賣協議協定之經延長日期

## 釋 義

「總合約」	指	目標公司向總承建商發出日期為二零二一年七月二十日之中標函及目標公司與總承建商就建設該發展項目訂立之總建築合約(可由建築師按修訂令或指示不時修訂)
「總承建商」	指	根據總合約就建設該發展項目委任之總承建商及包括目標公司當時以其身份委任之任何其他總承建商
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「資產淨值」	指	根據買賣協議條款編製之完成賬目所示目標公司於完成日期營業時間結束時之流動資產減流動及非流動負債
「非工業部分」	指	具有政府批地書賦予該詞之涵義，包括辦公室部分、小零售面積及非工業部分空間(定義見政府批地書)
「酒店部分佔用許可證」	指	建築事務監督就酒店部分出具之佔用許可證或臨時佔用許可證
「非工業部分佔用許可證」	指	建築事務監督就非工業部分及非工業部分空間(定義見政府批地書)出具之佔用許可證或臨時佔用許可證
「辦公室部分」	指	非工業部分中不包括小零售面積惟包括非工業部分空間(定義見政府批地書)之部分

## 釋 義

「其他額外成本」	指	無論該等附加設計實施與否，必須產生及合理產生與附加設計成本及流動成本相關、附帶或附屬之任何其他費用及成本，包括但不限於(I)就提供更高標準之附加設計及(II)應買方要求對現有辦公室部分設計進行任何更改而具體招致之所有成本及開支，惟取決於該等事項之成本「扣除」影響，計算方式包括妥為抵免與替換、刪減或刪除現有辦公室部分設計或其他工程部分包含之任何工程或材料相關之任何節省成本以及該等指示引致之任何其他節省成本
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義
「完成後調整」	指	具有本通函中董事會函件「2.出售事項－完成後調整」一段賦予該詞之涵義
「物業估值報告」	指	有關非工業部分之物業估值報告，全文載於本通函附錄二
「買方」	指	中電地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為買方擔保人之直接全資附屬公司
「買方擔保人」	指	中電控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00002)
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「新加坡元」	指	新加坡共和國法定貨幣新加坡元

## 釋 義

「待售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之全部貸款，其金額不得超過港幣3,379,999,999元
「待售股份」	指	目標公司中一股面值為港幣1.00元之普通股，為目標公司之全部已發行股本
「賣方」	指	遠東發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	賣方、本公司、買方與買方擔保人就買賣待售股份及轉讓待售貸款所訂立日期為二零二一年十二月六日之買賣協議
「第一階段完成賬目」	指	具有本通函中董事會函件「2.出售事項－完成後調整」一段賦予該詞之涵義
「第二階段完成賬目」	指	具有本通函中董事會函件「2.出售事項－完成後調整」一段賦予該詞之涵義
「印花稅寬免申請」	指	具有本通函中董事會函件「2.出售事項－向酒店部分擁有人轉讓酒店部分」一段賦予該詞之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米

## 釋 義

「目標公司」	指	訊安有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊



**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

**遠東發展有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

執行董事：

丹斯里拿督邱達昌

(主席兼行政總裁)

孔祥達先生

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

邱詠筠女士

註冊辦事處：

P.O. Box 1043, Whitehall House

238 North Church Street

George Town

Grand Cayman KY1-1102

Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳國偉先生

林廣兆先生

石禮謙先生

主要辦事處：

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈

16樓

敬啟者：

## 有關位於啟德之出售事項之 主要交易

### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月六日內容有關出售事項之公佈。於二零二一年十二月六日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、本公司(作為賣方擔保人)、買方與買方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售待售股份，並向買方出讓及轉讓待售貸款(不附帶任何產權負擔)之利益，而買方同意於完成時購買待售股份連同所有附帶權利，並接受轉讓待售貸款(不附帶任何產權負擔)之利益，自完成起生效，代價為港幣3,380,000,000元，惟可作完成後調整。

\* 僅供識別

## 董事會函件

出售事項涉及出售目標公司，而目標公司目前擁有位於啟德之該地塊及該發展項目。該發展項目將分為(其中包括)酒店部分及非工業部分(包括辦公室部分)。根據經批准建築圖則，經建築事務監督批准之建築面積將為16,192.35平方米(辦公室部分)及15,378.098平方米(酒店部分)。根據買賣協議，目標公司將於完成前按酒店部分轉讓契約向本公司另一間附屬公司(即酒店部分擁有人)轉讓酒店部分，以便買方將於完成時購買目標公司(僅持有非工業部分(包括辦公室部分))。代價反映(其中包括)辦公室部分於完成時按無負債基準計算之價值。協調協議已於二零二一年十二月六日訂立，以促進買方指示之辦公室部分之建設及發展。額外成本將加入至將由買方支付之代價，作為完成後調整之一部分。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)獨立物業估值師編製非工業部分之估值報告；及(iv)本集團之一般資料。

## 2. 出售事項

### 買賣協議之主要條款

日期：二零二一年十二月六日

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 本公司(作為賣方擔保人)
- (3) 買方
- (4) 買方擔保人

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，於買賣協議日期，買方、買方擔保人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

標的事項

根據買賣協議之條款及條件以及在其規限下：

- (a) 賣方將(i)以實益擁有人身份向買方出售待售股份(不附帶任何產權負擔)連同待售股份附帶之所有權利，包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利；及(ii)向買方出讓及轉讓待售貸款(不附帶任何產權負擔)之利益；及
- (b) 買方將(i)於完成時購買待售股份連同所有附帶權利；及(ii)接受轉讓待售貸款(不附帶任何產權負擔)之利益，自完成起生效。

賣方或買方均無須完成買賣待售股份或轉讓待售貸款，除非待售股份買賣及待售貸款轉讓同時完成。

代價及付款條款

代價港幣3,380,000,000元將按下列方式支付，惟可作完成後調整：

- (a) 港幣338,000,000元，作為按金(「按金」)，其中：
  - (i) 港幣169,000,000元(即按金之50%)已由買方於簽立買賣協議時向賣方支付；
  - (ii) 港幣169,000,000元(即按金之結餘)已由買方於簽訂協調協議時向賣方支付；
- (b) 港幣338,000,000元將由買方於二零二二年六月三十日及就附加設計獲建築事務監督出具最後批准當日後5個營業日內(以較早者為準)向賣方支付，作為部分代價付款；
- (c) 港幣338,000,000元將由買方於非工業部分佔用許可證出具後5個營業日內向賣方支付，作為進一步部分代價付款；及
- (d) 結餘港幣2,366,000,000元將由買方於完成時向賣方支付，惟買方將有權分拆有關付款，以將目標公司結欠若干現有貸款人之金額

## 董事會函件

(相當於尚未償還貸款融資之金額)直接向該等現有貸款人支付，從而解除及履行現有貸款及擔保文件，目的是於完成時，目標公司及其資產、權利及業務將不附帶現有貸款及擔保文件以及任何其他產權負擔。

倘買賣協議在若干情況下終止，賣方將向買方退還按金及部分代價付款(倘買方已支付)。有關進一步詳情，請參閱本通函中董事會函件「2.出售事項－終止」一段。

### 完成後調整

代價將作以下調整(「完成後調整」)：

- (a) 下列各項將加入代價：
  - (i) 資產淨值高於零之金額(如有)；
  - (ii) 目標公司於完成時已支付之任何附加設計成本之金額；
  - (iii) 任何流動成本之金額(無論目標公司於完成時有否支付該等金額)；及
- (b) 當資產淨值低於零時，將自代價扣除相關金額(如有)。

額外成本(包括附加設計成本及流動成本)將考慮其他額外成本有關之節省成本而予以下調。

賣方及買方現時估計，作出有關調整後之代價之任何增加淨值將不會超過港幣350,000,000元。

為釐定任何完成後調整是否適用，賣方將根據買賣協議於完成日期編製一套完成賬目，有關賬目將由買方委任之核數師進行審閱及審核(「第一階段完成賬目」)。由於總合約項下之最終賬目將不會於完成日期落實且第一階段完成賬目將不會反映所有建築成本(包括目標公司根據總合約及協調協議應付之附加設計成本及流動成本)，於第一階段完成賬目之任何未付建築成本撥備僅暫定計提。

## 董事會函件

據協定，賣方將於完成日期滿12個月或根據總合約及協調協議之條款協定或釐定最終賬目日期後30日(以較後者為準)，編製一套更新至該日之完成賬目，有關賬目將由買方委任之核數師進行審閱及審核(「第二階段完成賬目」)，當中列出於第一階段完成賬目尚未全面反映或所計提任何撥備不足之所有未付建築成本，以便完成後調整全面計及目標公司應付之一切建築成本。

### 完成後調整引致之付款

待第一階段完成賬目編製及根據買賣協議協定或釐定有關賬目，買方將於完成時除向賣方支付應付代價結餘以外，亦支付相當於根據由賣方向買方提供之所有附加成本月報表所載所有附加成本之總額，有關款項於完成日期前最多5個營業日就已產生之附加成本(經發展委員會批准及/或根據協調協議項下之裁定程序釐定)計算得出，並已由目標公司支付。買方應付賣方之該款項將由買方向賣方支付，為代價以外之任何款項，而於計算買方向賣方或(視情況而定)賣方向買方根據買賣協議支付之完成後付款時將就所引致之有關付款予以調整。

### 完成後付款

於第一階段完成賬目協定或釐定後5個營業日內：

- (i) 倘代價根據完成後調整增加，則買方將向賣方支付增加金額；及
- (ii) 倘代價根據完成後調整減少，則賣方將向買方償還有關減少之金額。

根據上述完成後調整增加或(視情況而定)減少之代價將為「經調整代價」。

於第二階段完成賬目協定或釐定後5個營業日內：

- (i) 倘基於第二階段完成賬目，經調整代價應根據完成後調整增加任何金額，則買方將向賣方支付增加金額；及

## 董事會函件

- (ii) 倘基於第二階段完成賬目，經調整代價應根據完成後調整減少任何金額，則賣方將向買方償還減少金額。

代價(包括完成後調整)乃經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)基於現有辦公室部分設計之辦公室部分之物業價值、辦公室部分於完成時按無負債基準計算之價值、該發展項目之位置、現行市況及該發展項目鄰近類似物業之可資比較價格。

### 條件

完成須待買方根據買賣協議達成或豁免以下條件(「條件」)後，方告落實：

- (a) 根據政府批地書完成劃分酒店部分及非工業部分，並獲地政總署署長根據政府批地書之條款批准；
- (b) 並無嚴重違反買賣協議項下之主要保證；
- (c) 倘賣方要求，經買方協助取得建築事務監督就該發展項目出具之佔用許可證及有關該發展項目之合格證明書；
- (d) 賣方促使以下各項發生，其中包括：
- (i) 就酒店部分取得佔用許可證；
- (ii) 目標公司向酒店部分擁有人轉讓酒店部分，並由目標公司及酒店部分擁有人根據買賣協議簽立及完成酒店部分轉讓契約；及
- (iii) 目標公司之現有貸款人解除或履行現有貸款及擔保文件(其獲承認部分應付代價之結餘將相當於結欠若干現有貸款人之尚未償還貸款融資之金額，有關款項將就解除及履行現有貸款及擔保文件向現有貸款人支付)。

## 董事會函件

就解除及履行現有貸款及擔保文件而言，倘(i)買方於完成時應付賣方代價結餘及(ii)買方根據買賣協議向賣方支付所引致之款項(據本通函中董事會函件「2.出售事項-完成後調整引致之付款」一段所述)之總額將不足以償還現有貸款人要求於完成時就此支付之金額，則任何有關差額將由賣方撥付。

在買方認為合適且合法有權行事之情況下，買方可隨時按其可能決定之條款以書面形式豁免與賣方必須執行或完成之任何行動或事宜有關之任何條件。在賣方認為合適且合法有權行事之情況下，賣方可隨時按其可能決定之條款以書面形式豁免與買方必須執行或完成之任何行動或事宜有關之任何條件。

倘非因買賣協議之任何一方的過失而導致任何條件未能於最後截止日期前獲達成，而該條件尚未獲訂約方豁免，則除非訂約方將同意延長最後截止日期，否則買方或(視情況而定)賣方可向另一方發出通知終止買賣協議。

於最後實際可行日期，買方及賣方均無意豁免任何條件。

### 現有貸款及擔保文件

誠如上文所披露，其中一項條件為賣方將促使目標公司之現有貸款人解除或履行之現有貸款及擔保文件(包括(其中包括)融資協議、樓宇按揭及股份按揭)。融資協議、樓宇按揭及股份按揭之主要條款載列如下。

#### 融資協議

融資協議由(其中包括)目標公司(作為借款人)、本公司(作為擔保人)與若干商業銀行(作為貸款人)於二零二零年九月四日訂立。融資協議之主要條款載列如下。

融資： 總額相當於港幣2,365,257,600元

目的： 該等融資由兩筆融資(融資A及融資B)組成

## 董事會函件

融資A：就該地塊地價最多40%之付款進行再融資，透過，就現有融資項下之未償還金額進行再融資及／或就先前為支付該地塊地價向目標公司所提供之股東貸款進行再融資

融資B：就有關該發展項目之發展成本付款提供資金或進行再融資

最終到期日： (a) 融資協議日期後滿54個月及(b) 合格證明書出具日期後滿六個月(以較早者為準)之日

### 樓宇按揭

樓宇按揭由目標公司(作為借款人)與一間商業銀行(作為抵押代理)於二零二零年九月十七日訂立。根據樓宇按揭，作為目標公司妥為準時支付有抵押負債及妥為準時遵守及履約之持續抵押，目標公司(作為該地塊及該發展項目之實益擁有人)同意(其中包括)：

- (a) 倘目標公司於該地塊及該發展項目之權益構成法定產業權，則以第一法定押記之方式向抵押代理押記該地塊及該發展項目以及相關一切權利；
- (b) 倘目標公司於該地塊及該發展項目之權益構成衡平法產業權，則向抵押代理全面轉讓該地塊及該發展項目以及相關一切權利；及
- (c) 以第一浮動押記之方式押記目標公司之全部業務、物業、資產及權利。

### 股份按揭

股份按揭由賣方(作為按揭人)與一間商業銀行(作為抵押代理)於二零二零年九月十七日訂立。根據股份按揭，賣方(作為實益擁有人)向抵押代理按揭、押記及轉讓所有構成目標公司不時之全部已發行股份之股份，作為妥為準時支付全部有抵押負債之持續抵押。

### 終止

在下列情況，買賣協議可由買方或(視情況而定)賣方終止：(i) 由於買賣協議之任何訂約方於最後截止日期前概無過失而任何條件未獲達成；或(ii)

## 董事會函件

於完成前任何時間，該地塊及該發展項目之享有權受到有關收回該地塊或該發展項目之任何收地相關通知／令之不利影響，且於有關終止後，賣方將向買方退還按金及部分代價付款(倘買方已支付)惟不計利息及任何性質之賠償，而任何訂約方均不得向其他訂約方提出任何進一步索償。

買賣協議可由買方終止，倘(其中包括)：(i)嚴重違反買賣協議項下之任何主要保證，或(ii)非工業部分因任何理由受到嚴重損毀或破壞。於有關終止後，訂約方之所有權利及責任將立即終止，而賣方將隨即向買方退還按金及部分代價付款(倘買方已支付)惟不計利息(倘賣方於接獲相關終止通知後7日內退還款項)或連同利息(倘於有關終止7日後退還款項)。

買賣協議可由賣方終止，倘(其中包括)：(i)買方未能或無意遵守其根據買賣協議完成買賣協議之責任，或(ii)買方未能遵守其付款責任，且買方將無法於自接獲賣方書面要求當日起計14個營業日內解決或改正未履行情況，則按金將由賣方沒收，而賣方因買方違約而有權保留部分代價付款(倘買方已支付)，作為超逾所沒收按金部分之損害賠償之擔保。

### 酒店部分及非工業部分之劃分

根據買賣協議，目標公司將向地政總署署長提交酒店部分及非工業部分之劃分，以供批准。地政總署署長如有任何意見，目標公司將回覆地政總署署長或向其重新提交劃分，以期在切實可行之情況下儘快取得地政總署署長對有關劃分之批准。

於最後實際可行日期，目標公司尚未向地政總署署長提交酒店部分及非工業部分之劃分，以供批准。自地政總署署長取得上述批准所需時間及地政總署署長會否或按何種條件授出上述批准，由地政總署署長全權及絕對酌情決定，而非目標公司所能控制。

由於酒店部分及非工業部分之劃分為買賣協議項下之條件，倘條件於最後截止日期前未達成且未獲訂約方豁免，則除非訂約方協定延長最後截止日期，否則買方或(視情況而定)賣方可以通知形式向另一方終止買賣協議。有關進一步詳情，請參閱本通函中董事會函件「2. 出售事項一終止」一段。

## 向酒店部分擁有人轉讓酒店部分

誠如本通函所披露，由於買賣協議之訂約方的意圖為酒店部分不構成出售事項標的事項之一部分，故完成須待酒店部分轉讓契約完成後，方告落實。

目標公司將以資產出售方式向酒店部分擁有人轉讓酒店部分，其代價將為(i)相當於其賬冊所載賬面值之金額；及(ii)酒店部分擁有人承擔目標公司有關(其中包括)酒店部分及所有應付流動成本之所有負債(包括應付賬款、應計費用及公司間結餘)。

目標公司於取得地政總署署長有關劃分酒店部分及非工業部分之批准後，將向地政總署署長申請批准以資產出售方式向酒店部分擁有人轉讓酒店部分。目標公司自地政總署署長取得必要批准後，將根據協議條款以資產出售方式向酒店部分擁有人轉讓酒店部分，並將根據香港法例第117章印花稅條例第45條向印花稅署就集團內部印花稅寬免遞交申請(「印花稅寬免申請」)。

於最後實際可行日期，目標公司尚未向地政總署署長就向酒店部分擁有人轉讓酒店部分申請批准，亦尚未向印花稅署遞交印花稅寬免申請。自地政總署署長取得上述批准所需時間以及地政總署署長會否或按何種條件授出上述批准，由地政總署署長全權及絕對酌情決定，而非目標公司所能控制。根據印花稅署發出之加蓋印花的程序及註釋，印花稅署處理集團內部寬免申請的一般回覆時間是收到申請及須提供資料日期的3個月內。

## 完成

待條件根據買賣協議獲達成後，完成將於賣方向買方發出書面通知說明買方接受或視作接受所有條件(買方或賣方根據買賣協議豁免之條件除外)後10個營業日內，或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實。

於最後實際可行日期，條件尚未達成。誠如上文所披露，目標公司尚未向地政總署署長遞交劃分酒店部分及非工業部分，以供批准。當香港法例第123章建築物條例項下之適用規定獲達成時，建築事務監督將就該發展項目出具佔用許可證，而當目標公司(作為買方)已遵守政府批地書項下之



## 董事會函件

元。投資物業主要為非工業部分(包括辦公室部分)之賬面值，而物業、廠房及設備主要指酒店部分之賬面值。此外，目標公司之負債總額約為港幣2,743,000,000元，主要來自長期有抵押銀行借貸約港幣1,030,000,000元及一間同系附屬公司之墊款約港幣1,695,000,000元。

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，目標公司之除稅前溢利淨額約港幣1,212,000元乃由於投資物業公平值增加所致。

根據目標公司之未經審核財務資料，非工業部分(即出售事項之標的)於二零二一年九月三十日之賬面值為港幣1,923,000,000元。

獨立估值師萊坊根據市場法對非工業部分(即出售事項之標的)進行估值，於二零二一年十一月三十日之估值為港幣1,959,000,000元。有關物業估值報告全文載於本通函附錄二。

董事會已審閱及評估萊坊之資格、經驗及往績記錄。根據萊坊提供之資料，萊坊之高級董事及物業估值報告之共同簽署人黃嘉詠女士(亦負責物業估值報告)為合資格估值師，於中華人民共和國、香港、中華人民共和國澳門特別行政區及亞太區物業估值方面擁有逾15年之豐富經驗。物業估值報告之另一名共同簽署人及萊坊之董事總經理陳致馨先生為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾30年豐富經驗。董事認為，萊坊合資格及有能力履行非工業部分之物業估值工作。

萊坊已確認，其獨立於本集團或有關出售事項之任何其他訂約方。

有關萊坊於執行非工業部分之估值時所考慮的主要假設及比較資料詳情，請參閱物業估值報告，其全文載於本通函附錄二。由於萊坊在非工業部分之估值中採納之主要假設在類似性質交易中屬常見，故董事認為萊坊採納之主要假設屬公平合理。考慮到萊坊於選擇比較資料時已計及各用地之性質、位置、大小及發展潛力，且近年九龍之商業土地銷售交易非常有限，董事認為萊坊採納之比較資料(對非工業部分之估值作出適當調整後)屬公平合理。

誠如物業估值報告所披露，萊坊根據市場法對非工業部分進行的估值乃以整理及分析合適可資比較交易連同該發展項目周邊之需求證明為依據。由於公開市場上可取得標的地區之相關土地銷售交易，故董事認為，萊坊採用之市場法屬公平合理。

#### 4. 出售事項之財務影響

出售事項對本集團之財務影響如下：

##### 對資產及負債之影響

該發展項目之非工業部分確認為投資物業，其於目標公司之財務報表按公平值計量。於二零二一年九月三十日，該發展項目之非工業部分之公平值為港幣1,923,000,000元。誠如下文「對盈利之影響」一節進一步闡述，預期該公平值將於完成前及／或完成時有所增加。

於二零二一年九月三十日，目標公司之財務報表錄得有抵押銀行借貸約港幣1,117,000,000元。預期銀行借貸將因進行中建築工程而增加，惟有關金額將於完成前及／或完成時悉數償還。

本集團預期，由於根據付款條款收取之代價，現金及銀行結餘將有所增加。

##### 對盈利之影響

由於該發展項目之非工業部分於目標公司之財務報表入賬列作投資物業，故有關非工業部分於二零二一年九月三十日之賬面值按市值計算。公平值收益約港幣438,000,000元已於目標公司於二零二一年九月三十日之未經審核財務報表確認。預期該發展項目非工業部分之公平值將接近代價。自代價扣除非工業部分於二零二一年九月三十日之公平值及非工業部分將產生之預期建設成本後，預期進一步公平值收益約港幣500,000,000元將於完成前及／或完成時確認。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務報表將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

## 5. 所得款項用途

董事預期，出售事項之約50%所得款項淨額將用於建設該發展項目。餘款將用作本集團之一般營運資金，包括但不限於各地發展項目之建設開支、其他業務之營運開支及企業開支。

## 6. 進行出售事項之理由及裨益

出售事項涉及出售目標公司，而目標公司目前擁有位於啟德之該地塊及該發展項目。該地塊鄰近啟德體育園。該發展項目將分為(其中包括)酒店部分及非工業部分(包括辦公室部分)。根據經批准建築圖則，經建築事務監督批准之建築面積將為16,192.35平方米(辦公室部分)及15,378.098平方米(酒店部分)。

根據買賣協議，目標公司將於完成前按酒店部分轉讓契約向本公司另一間附屬公司(即酒店部分擁有人)轉讓酒店部分，以便買方將於完成時購買目標公司(僅持有非工業部分(包括辦公室部分))。因此，代價反映(其中包括)辦公室部分於完成時按無負債基準計算之價值。

本集團擬將酒店部分發展成「帝盛」品牌旗下酒店，其將加入本集團於香港之現有酒店組合。本集團將於完成後繼續營運酒店部分。

協調協議已於二零二一年十二月六日訂立，以促進買方指示之辦公室部分之建設及發展。買方要求對附加設計執行之有關附加設計之額外成本及對現有辦公室部分設計之更改，將加入至將由買方支付之代價，作為完成後調整之一部分。

董事認為，出售事項將(其中包括)(i)變現該地塊及該發展項目之價值；(ii)使出售事項所得收益得以變現及資本可循環投資；及(iii)增加流動資金及減少資產負債淨額。

董事認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

## 7. 有關目標公司及該發展項目之資料

目標公司為本公司之間接全資附屬公司。目標公司主要從事物業發展及投資，為該地塊及該發展項目之法定及實益擁有人。該地塊位於香港九龍啟德承啟道鄰近啟德體育園。該發展項目將分為(其中包括)酒店部分及非工業部分(包括辦公室部分)。根據經批准建築圖則，經建築事務監督批准之建築面積如下：

該發展項目：	31,999.986平方米
非工業部分 (包括辦公室部分)：	16,621.888平方米 (其中辦公室部分之建築面積將為16,192.35 平方米)
酒店部分：	15,378.098平方米

於最後實際可行日期，該地塊正在進行開發及施工。預期該發展項目將於二零二四年下半年前後竣工。

## 8. 有關訂約方之資料

### 有關買方及買方擔保人之資料

買方為買方擔保人之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。買方擔保人為其附屬公司(包括買方)之控股公司。買方擔保人為中電集團之控股公司，該集團為亞太區規模最大之私營電力公司之一，業務遍及香港、中國內地、澳洲、印度、東南亞及台灣。

### 有關賣方及本公司之資料

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股及物業投資。

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務、證券與金融產品投資以及提供按揭服務。

## 9. 上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率

## 董事會函件

均低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無任何股東於出售事項中擁有重大權益。因此，倘就批准出售事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。於買賣協議日期，丹斯里拿督邱達昌、邱吳惠平女士(丹斯里拿督邱達昌之配偶)、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited(均為受丹斯里拿督邱達昌控制之公司)分別持有23,023,223股、585,322股、1,183,360,003股及17,022股股份。出售事項及其項下擬進行之交易已獲得丹斯里拿督邱達昌、邱吳惠平女士、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited(即於買賣協議日期合共持有1,206,985,570股股份(佔本公司已發行股本約50.02%)之一批有密切聯繫之股東)之股東書面批准。故此，本公司不會就批准出售事項及其項下擬進行之交易而召開股東大會。

倘出售事項於釐定經調整代價後構成非常重大出售事項，本公司將重新遵守上市規則第14章項下之相關規定。

### 10. 推薦意見

董事認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。倘就批准出售事項而召開股東大會，董事建議股東於有關股東大會上投票贊成批准出售事項之決議案。

鑒於本公司已獲得一批有密切聯繫之股東(即丹斯里拿督邱達昌、邱吳惠平女士、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited)之書面批准，上述聲明僅供股東參考，因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

### 11. 額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
Far East Consortium International Limited  
公司秘書  
張偉雄  
謹啟

二零二二年一月二十五日

## 1. 本集團之財務資料

本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料詳情於本公司之年報及中期報告披露，該等報告可於本公司網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱：

- (a) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第151至267頁)。請參閱以下有關年報之連結：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730737\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730737_c.pdf)
- (b) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第119至239頁)。請參閱以下有關年報之連結：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700581\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700581_c.pdf)
- (c) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第106至227頁)。請參閱以下有關年報之連結：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0723/2021072300745\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0723/2021072300745_c.pdf)
- (d) 本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告(第47至80頁)。請參閱以下有關中期報告之連結：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1223/2021122300248\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1223/2021122300248_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借貸

於二零二一年十一月三十日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額賬面值約為港幣29,858,000,000元，其中港幣19,879,000,000元為有抵押借貸，有關詳情如下：

- (i) 本集團賬面總值約為港幣4,585,000,000元(本金總額約為527,000,000美元(相當於約港幣4,104,000,000元)及約港幣480,000,000元)之票據為無抵押及由本公司擔保；
- (ii) 本集團之銀行及其他借貸之賬面總值約為港幣25,089,000,000元(本金總額約為港幣25,202,000,000元)，其中港幣5,210,000,000元(相應本金額約為港幣5,224,000,000元)為無抵押，而約港幣19,879,000,000元(相應本金額約港幣19,978,000,000元)以本集團之

物業及／或銀行存款或投資證券作抵押。在該等銀行及其他借貸中，賬面總值約為港幣23,926,000,000元(相應本金總額約為港幣24,039,000,000元)之借貸由本公司及／或其附屬公司及一間非全資附屬公司之一名股東擔保；賬面總值約為港幣1,163,000,000元(相應本金總額約為港幣1,163,000,000元)之餘下借貸為無擔保。

銀行及其他借貸之本金額與賬面值之間之差額為未攤銷交易成本，即前期費用。根據香港財務報告準則第9號金融工具，直接歸屬於收購或發行金融負債之交易成本自金融負債之公平值扣除；

- (iii) 本集團賬面值約為港幣7,000,000元之其他負債為無抵押及無擔保；
- (iv) 賬面值約為港幣169,000,000元之應付本集團非全資附屬公司之股東款項為無抵押及無擔保；
- (v) 賬面值約為港幣7,000,000元之應付本集團聯營公司款項為無抵押及無擔保；及
- (vi) 賬面值約為港幣1,000,000元之應付本集團一間關連公司款項為無抵押及無擔保。

### 或然負債

該等法律訴訟由倫敦高等法院發出，向Ensign House (FEC) Limited (「EHFL」)及FEC Development Management Limited(均為本公司之間接全資附屬公司)送達。該等訴訟由Ensign House Limited (「EHL」)發起。由EHL提出之申索呈述為「損害賠償及／或衡平法賠償及／或評定利潤及／或推定信託及／或法規及／或於股權及／或其他寬免下之權益」。該申索之要旨為各被告人涉及因使用EHL或其代表提供有關EHFL收購名為Ensign House, Admiral's Way, Canary Wharf之物業之機密資料而違反合約及／或違反其他職責。於二零二一年十一月三十日，經法律顧問之建議，董事認為，有關申索屬無效，原因為概無違反合約，因此將就該等不當行為之指控作出強烈抗辯，而有關訴訟現正全面進行爭辯。

### 租賃負債

於二零二一年十一月三十日，本集團作為承租人尚欠未付之合約租賃款項為與若干租賃合約剩餘租賃期有關之未貼現租賃款項。於二零二一年十一月三十日，本集團之租賃負債總額約港幣462,000,000元以存款或設備或汽車作抵押，並為無擔保。

除本通函前述或另有提及者外以及除於日常業務過程中集團內公司間之負債及一般應付賬款及應付票據外，本集團於二零二一年十一月三十日（即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時並無任何尚未償還債務證券、定期貸款、按揭、押記、債權證、銀行貸款及透支或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經考慮本集團之內部資源、營運現金流量及可用融資以及出售事項之影響後，本集團將有充足營運資金應付其自本通函日期起至少12個月之需要。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來並無任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及經營前景

本公司為投資控股公司，而本集團之主要活動為物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務、證券與金融產品投資以及提供按揭服務。

本集團採納多元化地區策略，讓本集團可善用不同國家之物業週期所帶來之優勢，包括中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、紐西蘭、英國及歐洲大陸。其為本集團提供機會，在適當時機以較低成本從不同市場收購土地。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之整體表現受制於自二零二零年初起爆發之2019冠狀病毒病。許多國家及城市遭遇突如其來零星的封城及／或宵禁打擊，而眾多地區嚴重限制旅行，甚至禁止旅行。與截至二零二零年三月三十一日止年度相比，截至二零二一年三月三十一日止年度之收益按年下降20.2%至港幣5,944,000,000元，主要原因為(i)落成的物業發展項目減少，導致有關收益減少及(ii) 2019冠狀病毒病爆發對酒店、停車場及博彩業務造成的不利影響，主要由於封城及旅行限制所致。儘管環境充滿挑戰，本集團仍能獲利，於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利約為港幣543,000,000元，較截至二零二零年三月三十一日止年度之港幣366,000,000元上升48.5%。本集團繼續維持穩健的財務狀況，流動資金繼續保持可觀水平，可動用之現金及有價證券金額為港幣8,600,000,000元，淨資產負債比率穩定惟有所下降，為54.9%。於本年度餘下時間，預期2019冠狀病毒病爆發所帶來之全球經濟不確定性將繼續存在，並對本集團於營運所在各個地區之業務帶來壓力。本集團已經並將繼續採取措施以重整業務，確保長期可持續發展。本集團亦將透過分配資源至本集團預期會錄得長期增長前景之地區且區內房地產週期為本集團提供更高風險調整回報之地區，選擇性擴展發展項目組合。

2019冠狀病毒病疫情期間，本集團迅速採取行動以重新部署及調整其業務及成本架構。同時，本集團繼續專注執行策略，包括積極循環資產及補充其土地儲備。於截至二零二一年三月三十一日止財政年度後，本集團從經濟逐步復甦中受惠。於截至二零二一年九月三十日止六個月，收益較二零二零年同期輕微增加至約港幣3,100,000,000元。此外，本集團於期內繼續積極變現非核心資產。本集團於二零二一年六月三十日以115,000,000英鎊出售Dorsett City London，並錄得出售收益約港幣547,000,000元。於二零二一年九月，本集團亦訂立一份買賣協議，以213,000,000新加坡元出售新加坡之21 Anderson Road；該交易已於二零二一年十一月一日交割。因此，本集團的溢利大幅增加，除稅前溢利躍升至港幣1,385,000,000元，按年上升66.8%。

鑒於疫情繼續影響全球經濟狀況，尤其是旅遊及酒店業，本集團保持警惕及保守。本集團極為重視控制成本及開支，並全力執行變現策略，以籌集及循環投資資金。本集團已經並將繼續透過於銀行及債券市場上償還負債或就債務進行再融資，以積極管理負債。於二零二一年九月三十日，本集團之累計預售價值及未入賬已訂約銷售為港幣14,100,000,000元，為未來數年提供大量資金，前景可期。本集團成功將其酒店資產重新定位，瞄準隔離酒店業務，使其酒店帶來強勁收益及毛利貢獻，尤其是香港。香港與中國內地有望通關以及全球其他地區重新開放，將有利於我們之酒店業務。本集團將擴大酒店業務，現正開發13間新酒店；預期少數酒店最早將於截至二零二二年三月三十一日止財政年度下半年為本集團之下一個增長階段作出貢獻。整體而言，憑藉堅實之資產負債表、經驗豐富之團隊，且業務已為增長及駕馭現況做好準備，本集團對未來數年之業務前景持樂觀態度。

董事認為，出售事項將(其中包括)(i)變現該地塊及該發展項目之價值；(ii)使出售事項所得收益得以變現及資本可循環投資；及(iii)增加流動現金及減少資產負債淨額。

下文為自獨立專業估值師萊坊接獲有關目標公司所持非工業部分於二零二一年十一月三十日之估值之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

### 有關新九龍內地段第6607號非工業部分(「該物業」)之估值

根據訊安有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，吾等對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供於二零二一年十一月三十日(「估值日期」)吾等對該物業在現況下之市值之意見，以作公開披露用途。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。吾等確認，吾等獨立於貴集團或有關出售事項之任何其他訂約方。

### 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

「資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》所載規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

## 估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於吾等之估值過程中，由於公開市場上可取得標的地區之相關土地銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等基於整理及分析合適可資比較交易連同該物業週邊之需求證明採用市場法。於選擇可資比較交易時，吾等已考慮各用地之性質、位置、大小及發展潛力。

儘管近年九龍之商業土地銷售交易非常有限，惟吾等已識別3項與該物業可資比較之相關交易。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之間之差異。已考慮調整包括成交時間、位置、可達性、景觀及大小。吾等認為，其他估值方法不適用於評估發展用地之價值。

吾等已假設該物業將按 貴公司提供之建議發展計劃竣工，並於估值日期可即時入伙，且已取得該計劃之一切相關批准。吾等亦已考慮發展成本，包括由 貴公司提供之建設成本、專業費用及發展商之溢利，其適當反映與發展該物業有關之風險。

## 專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為黃嘉詠女士(MRICS MHKIS RICS註冊估值師)，彼擁有逾15年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港

測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值—全球準則》的規定，對特定市場具備足夠的現行知識及勝任進行估值之技巧與理解。

吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。

### 估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件限制：

#### 業權文件及產權負擔

吾等於估值已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。 貴公司認為該等假設有效。

#### 出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

#### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料。吾等接納所獲提供關於建議發展計劃、建築成本估算、土地年期等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)估用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與此物業有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。

#### 視察

吾等已由黃嘉詠女士(MRICS MHKIS RICS註冊估值師)於二零二一年十一月三十日視察該物業。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值假設該物業於估值日期之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

#### 識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由 閣下指示中的該物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘該物業地址或將估值之該物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

### 物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

### 面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等已依賴提供予吾等之面積。吾等亦已假設所獲提供文件顯示之量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。

### 結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無即時或重大損壞或失修項目或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損壞而進行。

### 土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

### 環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

### 遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

### 估值假設

吾等已假設該物業之註冊擁有人於繳付一般政府地租後，於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。

於吾等之估值過程中，吾等已作出若干假設，該等假設整體可能對吾等之估值造成重大影響，該等假設如下：

- 於估值日期，該物業擁有妥善及正式之業權，可於市場上自由轉讓，且不附帶任何重大產權負擔及缺陷；
- 吾等已假設註冊擁有人為該物業之合法及實益擁有人，有權擁有、佔用、租賃、轉讓及按揭該物業而不受任何限制；及
- 吾等已假設獲提供之獲批准建築圖則屬最新及最終定論。

### 責任限制

萊坊對任何因本估值而產生或與此相關之直接損失或損害限於港幣50,000,000元(不論由於疏忽抑或違約或其他所致)。萊坊對於任何間接或相應損失或溢利損失不承擔任何責任。

吾等確認為此指示持有足夠而適當的專業賠償保險。

任何因本估值報告產生或與之有關的索賠均不得針對任何萊坊的成員、僱員、合夥人、董事或顧問。該等人士將無一定針對萊坊之個人審慎責任及任何損失索賠。

本報告對於收件者所指之特定目的為機密。可以將其披露於其他專業顧問以協助收件者所指之特定目的，但收件者不得將報告披露於任何其他人士。未經吾等之書面許可，本報告及估值之全部或任何部分，任何參考資料包含在任何文件、通函或聲明，均不得以任何硬拷貝或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

於吾等之估值中，吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。現時市況受多項政策及法規影響，越見複雜之社會運動及國際貿易緊張地緣政治局勢亦為房地產市場帶來更大波動。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

### 貨幣

除另有指明外，吾等之估值內所有貨幣金額均以港幣計值。

### 面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米 = 10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

訊安有限公司董事會 台照  
經由：Far East Consortium International Limited  
香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

代表  
萊坊測量師行有限公司

估值及諮詢部高級董事  
黃嘉詠  
MHKIS MRICS RICS 註冊估值師  
謹啟

專業服務部董事總經理  
陳致馨  
FRICS FHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師

二零二二年一月二十五日

附註：黃嘉詠女士為合資格估值師，於中國、香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有逾15年之豐富經驗。

陳致馨先生為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾30年之豐富經驗。

## 持作發展之物業

## 估值

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十一月三十日 現況下之市值
九龍啟德新九龍內地 段第6607號(「新九龍 內地段第6607號」)非 工業部分	新九龍內地段第6607號為 一幅位於啟德隧道南部的 發展用地，靠近承啟道及 宋皇臺道的交界處，登記 地盤面積為121,375平方呎 (11,276平方米)。	於估值日期，該物 業為正在建設中的 發展用地。	港幣 1,959,000,000元 (港幣 十九億五千 九百萬元)
	根據客戶的建議發展計劃， 新九龍內地段第6607號的 建議發展包括兩個部分， 其中包括酒店部分及非工 業部分(「非工業部分」)。該 物業包括新九龍內地段第 6607號之非工業部分。		
	預期該物業將於二零二四 年竣工，提供辦公室、零售 及停車場設施。非工業部 分之建議建築面積(「建築 面積」)約為178,918平方呎 (16,621.888平方米)。		
	該物業根據賣地條款第 20352號持有，年期為由 二零一九年九月九日起計 50年。該物業每年須繳納 地租，相當於該物業當時 應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 根據賣地條款第20352號，新九龍內地段第6607號的酒店部分包括「該地段的一部分或幾部分以及其上屹立之已發展、重建、用於或擬用於酒店目的之樓宇」，而新九龍內地段第6607號的非工業部分包括「該地段的一部分或幾部分以及其上屹立之已發展、重建、用於或擬用於非工業(不包括住宅、酒店、餐飲及加油站)目的之樓宇」。
- (2) 根據自土地註冊處獲得之記錄，於估值日期，該物業之註冊擁有人為訊安有限公司。
- (3) 經近期查冊，該物業附帶以下產權負擔：
  - (i) 樓宇按揭(包含以DBS Bank Ltd為受益人、作為所有款項代價之第一浮動押記)，見日期為二零二零年九月十七日之第20092901810054號註冊摘要。
- (4) 該物業位於《啟德分區計劃大綱核准圖編號S/K22/6》「其他指定用途(體育場)」區域內。
- (5) 該物業之用途及發展由賣地條款第20352號監管。應注意該等全份文件，惟以下情況需特別注意：

「該內地段或其任何部分或其上所建或將予建造之任何樓宇或任何樓宇部分不得用作非工業(不包括住宅、貨倉及加油站但包括酒店)以外之任何用途。」
- (6) 該物業之估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣904,000,000元。據客戶告知，截至估值日期之總成本約為港幣132,000,000元。
- (7) 截至估值日期，該物業於建議發展項目根據現有政府契約限制完成後之估計總發展價值(「總發展價值」)約為港幣3,379,000,000元。
- (8) 於估值時，吾等假設：
  - (i) 該物業之註冊擁有人為合法及實益擁有人，有權佔用、出租、抵押及重新發展該物業而不受任何限制。
  - (ii) 已根據建議發展計劃獲得所有規劃及建造許可證及批准。
  - (iii) 建議發展計劃符合相關規劃及建築條例及指引。

(9) 吾等之估值已考慮以下可資比較交易：

參考 編號	成交期	地址	分區	代價 (港幣) (概約)	佔地面積 (平方呎)	最高 總建築面積 (平方呎)	樓面價 (港幣/ 平方呎)
C1	一七年五月	新九龍內地第6556號 (位於九龍啟德 第1F區2號地盤)	綜合發展區(1)	24,600,000,000元	204,990	1,912,440	12,863元
C2	一七年二月	新九龍內地第6505號 (位於九龍 長沙灣瓊林街)	其他指定用途	7,794,000,000元	83,184	998,210	7,808元
C3	一九年十一月	新九龍內地第11262號 (位於九龍連翔道與 柯士甸道西交界)	綜合發展區(1)	42,232,000,000元	643,106	3,164,616	13,345元

(10) 預期取得合格證明書的時間為二零二四年。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事宜，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁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)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### A. 本公司

##### I. 於股份之長倉

董事姓名	身份	擁有權益 之股份數目	佔本公司
			已發行股本 之概約 百分比 <sup>(v)</sup>
邱達昌	實益擁有人	23,023,223	0.95%
	配偶權益	585,322 <sup>(i)</sup>	0.02%
	受控法團權益	1,206,370,025 <sup>(i)</sup>	50.00%
孔祥達	實益擁有人	13,799,326	0.57%
	共同權益	496,184 <sup>(ii)</sup>	0.02%

董事姓名	身份	擁有權益 之股份數目	佔本公司
			已發行股本 之概約 百分比 <sup>(v)</sup>
邱達成	實益擁有人	4,915	0.00%
	受控法團權益	3,893,575 <sup>(iii)</sup>	0.16%
	共同權益	2,139,261 <sup>(iv)</sup>	0.09%
邱詠筠	實益擁有人	78,602	0.00%

附註：

- (i) 1,206,353,003股及17,022股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，585,322股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士持有。
- (ii) 孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有496,184股股份。
- (iii) 3,893,575股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。
- (iv) 2,139,261股股份由邱達成先生與彼之配偶Lee Keng LEOW女士共同持有。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於最後實際可行日期之已發行股份。

## II. 債權證

於最後實際可行日期，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有(i)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行7.375%之美元優先擔保永續資本票據的權益，本金額為9,000,000美元，其中5,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及4,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有；及(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據的權益，本金額為4,000,000美元，其中1,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及3,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有。

於最後實際可行日期，孔祥達先生被視為於本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額為1,000,000美元，其中300,000美元由孔祥達先生持有及700,000美元由孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有。

於最後實際可行日期，邱詠筠女士於(i)本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之7.375%美元優先擔保永續資本票據；及(iii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額分別為400,000美元、1,000,000美元及3,000,000美元。

## B. 相聯法團

於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之普通股數目	佔相關已發行股本之概約百分比
孔祥達	BC Investment Group Holdings Limited	實益擁有人	792,383	3.46% <sup>(i)</sup>
Craig Grenfell WILLIAMS	BC Investment Group Holdings Limited	實益擁有人	254,112	1.11% <sup>(i)</sup>
	Care Park Group Pty. Ltd.	酌情信託之受益人	825 <sup>(ii)</sup>	8.25% <sup>(iii)</sup>

附註：

- (i) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BC Investment Group Holdings Limited於最後實際可行日期之已發行股份。
- (ii) 該等Care Park Group Pty. Ltd.股份由Chartbridge Pty Ltd以Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park Group Pty. Ltd.於最後實際可行日期之已發行股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁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)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之任何權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

## (b) 主要股東於本公司之股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比 <sup>(iii)</sup>
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,206,353,003 <sup>(i)</sup> (長倉)	49.996%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.54%
	受控法團權益	140,942,693 <sup>(ii)</sup> (長倉)	5.84%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(ii)</sup> (長倉)	0.07%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「權益披露—董事及行政總裁於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生之遺產項下之多間公司持有及1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成彼部分遺產。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於最後實際可行日期之已發行股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁並不知悉任何人士(任何董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或已記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

### 3. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起，在本集團任何成員公司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任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大之合約或安排。

### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不會屆滿或任何於一年內不可由本集團任何成員公司不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事(並非獨立非執行董事)或彼等各自之緊密聯繫人被認為在與本集團業務根據上市規則構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 6. 訴訟

除本通函附錄一「2.債務聲明—或然負債」一段所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

### 7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立就本集團而言屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) Mazuma Holdings Limited及Dorsett Hospitality (UK) Ltd (均為本公司間接全資附屬公司，作為賣方)、Aldgate Hotel Bidco Limited (作為買方)與本公司(作為擔保人)就(其中包括)出售Elite Region Limited及Dorsett City London Limited (分別為Dorsett City London Hotel的擁有人及營運商)全部已發行股本所訂立日期為二零二一年六月十五日的買賣協議，

總代價為115,000,000英鎊(可調整)，減Elite Region Limited於日期為二零一五年九月十八日的融資協議項下的應付款項及Elite Region Limited於Mazuma Holdings Limited致Elite Region Limited日期為二零一五年十一月二十四日之股東函件項下之應付Mazuma Holdings Limited款項；

- (b) 廣東省信託房產開發有限公司、星僑發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)、廣州市東僑房地產開發有限公司(本公司間接持有85%權益之公司)與廣州市萬溪企業管理有限公司所訂立日期為二零二一年七月二十七日之和解協議，據此(i)廣州市東僑房地產開發有限公司將予清算；及(ii)有關位於廣州之穗府國用[2004]105號地塊之訟案編號(2008)穗中法執字第1646號之強制執行仲裁裁決程序及訟案編號(2020)粵0103民初8853號之上訴將予撤回，代價為人民幣408,000,000元，由廣東省信託房產開發有限公司向星僑發展有限公司支付；
- (c) Advance Delight Global Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、星加坡慶隆(香港)有限公司(作為買方)、遠東發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為擔保人)與本公司就(其中包括)出售峰達投資有限公司全部已發行及繳足股份所訂立日期為二零二一年九月十七日之買賣協議，該公司通過其附屬公司擁有位於新加坡21 Anderson Road的永久業權公寓發展項目，總代價為213,000,000新加坡元(可調整)；
- (d) Drakar Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為發展商)、遠東發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為發展商擔保人)、Affinity Sutton Professional Services Limited(作為買方)與Clarion Housing Association Limited(作為買方擔保人)就(其中包括)授出建於倫敦Consort Place之可負擔房屋單位之全部所有權擔保所訂立日期為二零二一年十月二十一日之發展協議，代價為42,649,685.27英鎊(含增值稅)；
- (e) River Riches Limited(本公司間接持有50%權益之公司，作為買方)、彥佑有限公司(作為賣方)、本公司及新世界發展有限公司(作為買方擔保人)與佳兆業集團控股有限公司\*(作為賣方擔保人)就(其中包括)收購迅富國際有限公司之所有已發行普通股所訂立日期為二零二一年十一

月二十四日之買賣協議(經日期為二零二一年十一月三十日之修訂協議修訂及補充)，迅富國際有限公司為新九龍內地段第6591號之法定及實益擁有人，代價為港幣7,948,000,000元減去港幣3,052,000,000元(即由(其中包括)迅富國際有限公司與一間商業銀行訂立之融資協議項下未償還本金總額)；及

(f) 買賣協議。

## 8. 專家資格及同意書

名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家資格載列如下：

名稱	資格
萊坊	獨立物業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，萊坊並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (b) 於最後實際可行日期，萊坊並無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃(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。
- (c) 萊坊已就刊發本通函發出同意書，表示同意將其報告載入本通函及／或按其報告之形式及內容引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為張偉雄先生。張偉雄先生為香港會計師公會非執業會員及澳洲會計師公會合資格會計師。
- (b) 本公司註冊辦事處位於P.O. Box 1043, Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands。
- (c) 本公司主要辦事處位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓。

- (d) 本公司香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 10. 展示文件

下列文件將自本通函日期起14日內於(i)本公司網站([www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk))及(ii)聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發：

- (a) 買賣協議；
- (b) 物業估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書。

本通函之英文及中文版本已登載於本公司網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)。

股東可隨時更改收取本公司之公司通訊(「公司通訊」)語文版本之選擇(僅收取英文版本或僅收取中文版本或同時收取英文及中文版本)。

股東可向本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)發出書面通知，要求更改收取公司通訊語文版本之選擇。

由於本通函之英文及中文版本載於同一書冊內，故選擇收取公司通訊英文及中文版本之股東將收到本通函之英文及中文版本。