

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)

**有關成立合營企業  
收購啟德物業之  
主要及關連交易**

**收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月二十四日，合營公司(作為買方)、賣方、買方擔保人與賣方擔保人已訂立購股協議。根據購股協議，賣方將出售待售股份及促使待售貸款轉讓，而合營公司將(i)收購所有待售股份，代價為港幣7,948,000,000元減去截至完成時於二零二零年融資協議項下之未償還本金總額港幣3,052,000,000元及減去待售貸款代價及(ii)以代價港幣1,231,759,145元接受待售貸款轉讓。於完成後，目標公司將由合營公司全資擁有。

**成立合營企業**

合營公司由本公司(透過FECL)與新世界發展(透過Modern Culture)根據日期為二零二一年十一月二十四日之協議備忘錄成立，以進行收購事項。

\* 僅供識別

## 承擔負債及提供二零二一年融資協議及二零二零年融資協議項下之可能擔保

作為完成條件，合營公司將通過訂立二零二一年融資協議之轉讓及修訂協議，承擔賣方於二零二一年融資協議項下之負債。預期合營公司會尋求更改將承擔之二零二一年融資協議條款(包括下調利率)。

預期(i)本公司及新世界發展將就二零二一年融資協議訂立擔保，據此，本公司及新世界發展將各自按個別基準為合營公司所承擔之賣方50%負債提供擔保；及(ii)本公司及新世界發展將就二零二零年融資協議訂立擔保，據此，本公司及新世界發展將各自按個別基準為二零二零年融資協議項下之目標公司50%負債提供擔保。

## 上市規則之涵義

### 主要交易

預期本集團就因收購事項組成合營企業之總承擔將為(i)代價(經扣除港幣3,000,000,000元，即合營公司根據二零二一年融資協議承擔之金額)及(ii)提供可能擔保總額之50%(合共港幣7,948,000,000元之50%或港幣3,974,000,000元)。由於有關本集團於合營公司之總資本承擔額(包括提供可能擔保)之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，根據上市規則第14章，為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)預期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。

根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替股東大會。本公司已根據上市規則第14.44條之規定，自一組有密切聯繫之股東(即邱先生、邱太、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited(由邱先生控制之公司)，彼等分別持有23,023,223股、585,322股、1,183,360,003股及17,022股股份，合共持有1,206,985,570股股份，佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約50.02%)獲得為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)之書面批准。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，並無任何股東於為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)而召開股東大會，則概無股東須放棄投票。故此，本公司不會就批准為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)而召開股東大會。

### **關連交易**

於本公佈日期，新世界發展的一間附屬公司為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。因此，新世界發展為本公司於其附屬公司層面(定義見上市規則)之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，為收購事項成立合營企業構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)董事會已批准為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認，為收購事項成立合營企業之條款(包括提供可能擔保)，包括本集團於合營企業中之總資本承擔，屬公平合理，是於本集團日常業務中按一般商務條款進行，符合本公司及股東之整體利益，故為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)須遵守申報及公佈規定，惟可豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

概無董事於為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)中擁有任何重大權益，因此並無董事於批准為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)之董事會決議案放棄投票。

### **寄發通函**

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)成立合營公司及收購事項之詳情；及(ii)本集團財務資料之通函，須於本公佈刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零二一年十二月十五日或之前)向股東寄發。編製載入通函之資料需時，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將適時根據上市規則之規定另行刊發公佈。倘聯交所授出豁免，預期通函將於二零二二年一月二十八日或之前寄發。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月二十四日，合營公司(作為買方)、賣方、買方擔保人與賣方擔保人已訂立購股協議。根據購股協議，賣方將出售待售股份及促使待售貸款轉讓，而合營公司將(i)收購所有待售股份，代價為港幣7,948,000,000元減去截至完成時於二零二零年融資協議項下之未償還本金總額港幣3,052,000,000元及減去待售貸款代價及(ii)以代價港幣1,231,759,145元接受待售貸款轉讓。於完成後，目標公司將由合營公司全資擁有。

於本公佈日期，合營公司由本公司(透過FECL)及新世界發展(透過Modern Culture)各自持有50%之權益。合營公司之主要業務為投資控股。

## 收購事項

### 購股協議之主要條款

購股協議之主要條款概述如下：

日期：二零二一年十一月二十四日

訂約方：(1) 賣方  
(2) 賣方擔保人  
(3) 合營公司(作為買方)  
(4) 本公司(作為買方擔保人一)  
(5) 新世界發展(作為買方擔保人二)

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，賣方、賣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

根據購股協議之條款及在其條件之規限下，賣方須出售而合營公司須購買待售股份，該等股份於完成時不附帶任何產權負擔(許可產權負擔除外)，並連同全部所有權保證及所有附帶權利。根據購股協議之條款及在其條件之規限下，賣方須於完成時轉讓及促使轉讓而合營公司須接受轉讓待售貸款之所有利益及權益，不附帶任何產權負擔(許可產權負擔除外)，並連同所有附帶權利。合營公司概無義務購買待售股份或接受待售貸款轉讓，惟上述各項於完成時根據購股協議之條款同時發生則作別論。目標公司為一間持有該物業之特殊目的公司。於完成後，目標公司將成為合營公司之全資附屬公司，合營公司由本公司(透過FECL)持有50%權益。

## 代價及付款條款

買賣待售股份及轉讓待售貸款之代價如下：

- (a) 待售股份代價；及
- (b) 待售貸款代價。

於簽立購股協議後，合營公司須向賣方律師(代表賣方行事)交付按金總額之本票(「本票」)，根據購股協議條款及附函並受其規限，賣方律師將獲授權於完成時向賣方發出本票。倘賣方律師於二零二一年十二月三日或之前並無根據購股協議條款及附函收到電匯指示副本，則賣方律師須將本票退還予合營公司。

待售股份代價將於完成時償付如下：

- (a) 當中港幣3,000,000,000元須以承擔賣方於二零二一年融資協議項下之負債以及解除及履行義務人於二零二一年融資協議項下之所有責任方式償付；及
- (b) 待售股份現金代價須根據購股協議之條款以現金支付。

待售貸款代價須於完成時根據購股協議之條款以現金支付。

於完成起計90日內，合營公司須促使目標公司當時之核數師釐定完成債項，費用概由合營公司承擔。待核數師作出有關釐定後，合營公司須將完成債項之金額知會賣方，而賣方須於有關知會後5個營業日內向合營公司支付相等於完成債項(不包括或然負債)之金額，並存入合營公司提出之賬戶。

倘已釐定之任何完成債項為或然負債，則待該項負債成為實際負債後，賣方須應要求立即向合營公司支付該等金額。

## 條件

完成須待以下條件(「條件」)獲達成後，方告落實：

- (1) 以下文件之副本可供合營公司查閱：
  - (a) 貸款人(或代理人)發出之聲明，說明截至完成日期之貸款金額、累計利息及二零二零年融資協議項下之所有其他累計或未償還金額；及
  - (b) 貸款人(或代理人)發出之聲明，說明截至完成日期之貸款金額、累計利息及二零二一年融資協議項下之所有其他累計或未償還金額；
- (2) 根據二零二一年融資協議與貸款人協定轉讓及修訂協議之形式，內容有關(其中包括)合營公司承擔賣方於二零二一年融資協議項下之債務以及對二零二一年融資協議之相關修訂(其形式及內容均獲合營公司信納)，並證明該協議將不遲於完成日期生效；
- (3) 根據二零二零年融資協議與貸款人協定修訂協議之形式，內容有關(其中包括)對二零二零年融資協議之相關修訂(其形式及內容均獲合營公司信納)，並證明該協議將不遲於完成日期生效；
- (4) 在不遲於完成日期前，賣方信納義務人解除及履行其於二零二零年融資協議項下之所有責任(目標公司除外)；
- (5) 在不遲於完成日期前，賣方信納義務人解除及履行其於二零二一年融資協議項下之所有責任；及
- (6) 就重大合約(如有)項下交易對手方之控制權發生變化獲得同意。

上文第(1)、(2)、(3)及(6)段所載條件僅可由賣方與合營公司共同豁免。第(4)及(5)段所載條件僅可由賣方豁免。

倘任何條件未能於最後截止日期按照購股協議之條款達成或獲豁免，則購股協議可由賣方或合營公司向另一方發出書面通知予以終止。

## **完成**

待條件獲達成或豁免及購股協議所載若干事件發生後，完成將於完成日期落實。

## **買方擔保人之責任**

作為賣方訂立購股協議之代價，買方擔保人須個別以等額比例(50：50)分攤擔保合營公司根據購股協議條款妥為準時遵守及履行其責任。

## **賣方擔保人之責任**

作為合營公司訂立購股協議之代價，賣方擔保人擔保賣方根據購股協議條款妥為準時遵守及履行其所有協議、責任、承擔及承諾。根據購股協議條款，賣方總負債將不會超過港幣7,950,000,000元。

## **終止權及付款**

倘賣方無法完成購股協議，根據購股協議條款，合營公司可選擇透過向賣方發出書面通知終止購股協議。

倘合營公司無法完成購股協議，根據購股協議條款，賣方可選擇透過向合營公司發出書面通知終止購股協議。

購股協議終止後，購股協議訂約方之所有權利及責任將不再生效，且概無訂約方須對任何其他各方負責，然而，一方根據購股協議向另一方作出之所有付款必須退還，本票須退回合營公司，而根據購股協議交付之一切文件及項目均須退還。

## **承擔負債及提供二零二一年融資協議及二零二零年融資協議項下之可能擔保**

作為完成條件，合營公司將通過訂立二零二一年融資協議之轉讓及修訂協議，承擔賣方於二零二一年融資協議項下之負債。預期合營公司會尋求更改將承擔之二零二一年融資協議條款(包括下調利率)。

預期(i)本公司及新世界發展將就二零二一年融資協議訂立擔保，據此，本公司及新世界發展將各自按個別基準為合營公司所承擔之賣方50%負債提供擔保；及(ii)本公司及新世界發展將就二零二零年融資協議訂立擔保，據此，本公司及新世界發展將各自按個別基準為二零二零年融資協議項下之目標公司50%負債提供擔保(「可能擔保」)。

## 二零二零年融資協議之概要

根據二零二零年融資協議之條款，目標公司已於二零二零年十一月二十四日根據二零二零年融資協議自貸款人取得最多港幣5,000,000,000元之融資。

## 與二零二零年融資協議有關之融資修訂文件

於完成後或完成前，預期本公司及新世界發展將按個別基準就二零二零年融資協議訂立以下融資修訂文件：

- (1) 與二零二零年融資協議項下之代理訂立擔保，據此，本公司及新世界發展將各自為目標公司於二零二零年融資協議項下之50%負債提供擔保；
- (2) 與二零二一年融資協議項下之抵押代理訂立融資協議，據此，本公司及新世界發展將承諾彼等將(i)確保並促使目標公司完成該物業開發；及(ii)確保提供足夠資金以滿足任何超支成本及完工前費用，避免該物業開發延遲完成。

## 二零二一年融資協議之概要

根據二零二一年融資協議之條款，賣方已於二零二一年一月二十一日根據二零二一年融資協議自貸款人取得最多港幣3,000,000,000元之融資。

## 與二零二一年融資協議有關之融資修訂文件

於完成後或完成前，預期本公司及新世界發展將按個別基準就二零二一年融資協議訂立以下融資修訂文件：

- (1) 與二零二一年融資協議項下之代理訂立擔保，據此，本公司及新世界發展將為合營公司於二零二一年融資協議之轉讓及修訂協議項下之50%負債提供擔保；



- (2) 與二零二一年融資協議項下之抵押代理訂立股份押記，據此，將本公司及新世界發展各自於合營公司透過FECL及Modern Culture分別持有之50%權益作為合營公司於二零二一年融資協議之轉讓及修訂協議項下付款責任之抵押進行押記；
- (3) 將股東貸款轉讓予二零二一年融資協議項下之抵押代理，據此，合營公司結欠FECL及Modern Culture之股東貸款將予轉讓，作為合營公司於二零二一年融資協議之轉讓及修訂協議項下付款責任之抵押。

## 成立合營企業

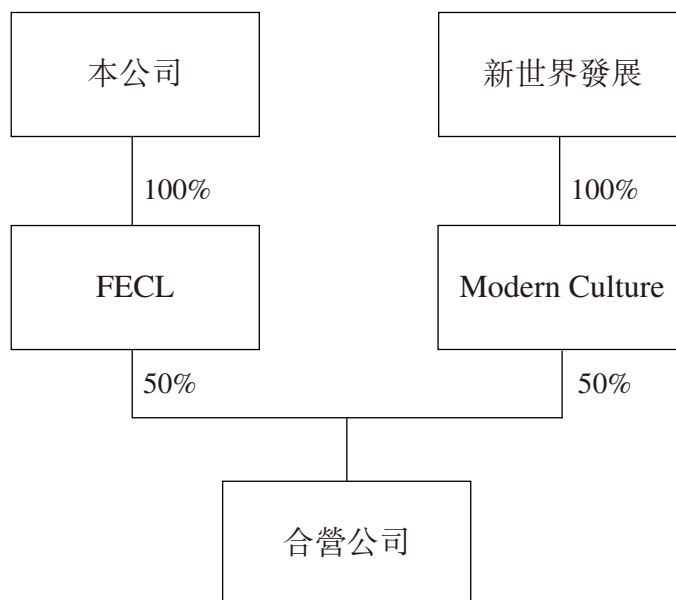
### 協議備忘錄之主要條款

協議備忘錄之主要條款概述如下：

日期：二零二一年十一月二十四日

訂約方：(1) 本公司  
(2) 新世界發展

### 合營公司之擁有權



合營公司之董事會將由6名董事組成，其中3名由本公司提名，而另外3名則由新世界發展提名。

## 本集團之資本承擔

預期新世界發展及本公司將向合營公司提供股東貸款以為收購事項提供資金。預期本集團就因收購事項組成合營企業之總承擔將為(i)代價(經扣除港幣3,000,000,000元，即合營公司根據二零二一年融資協議承擔之金額)及(ii)提供可能擔保總額之50%(合共港幣7,948,000,000元之50%或港幣3,974,000,000元)。本集團擬以內部資源撥付其資本承擔及提供其於可能擔保之按比例份額。

董事會認為，經考慮(其中包括)該物業之位置、現行市況以及該物業附近類似物業之可資比較價格，本集團為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)之總資本承擔屬公平合理。

## 財務影響

於合營公司成立後，合營公司將不會成為本公司之附屬公司，而合營公司之財務業績將不會於本集團之財務報表綜合入賬。就合營公司之除稅後溢利／虧損將由合營夥伴按彼等各自於合營公司之股權比例攤分。

## 為收購事項成立合營企業之理由及裨益

該物業位於香港新發展地區啟德之黃金地段。該物業將可補充本集團於香港之土地儲備。本集團擬透過企業合營將該物業發展為住宅項目。

為收購事項成立合營企業將為本集團提供機會，以於啟德區黃金地段之住宅項目開發中佔有一席之地，該區正在轉型變化，將發展成為蓬勃之商業區。合營企業不僅使本集團能夠繼續豐富其物業發展組合，以及增加住宅發展擬建項目，亦作為本集團能與香港其他知名開發商合作之平台。

董事(包括獨立非執行董事)已確認，為收購事項成立合營企業之條款(包括提供可能擔保)，包括本集團於合營企業中之總資本承擔，屬公平合理，是於本集團日常業務中按一般商務條款進行，符合本公司及股東之整體利益。

## 目標公司及該物業之資料

目標公司為一間在香港註冊成立之有限公司。目標公司主要從事投資控股，為該物業之法定及實益擁有人。於本公佈日期，該物業正在開發中。該物業之地盤面積約為9,708平方米，被指定為私人住宅用途。最低建築面積及最高建築面積分別為32,037平方米及53,394平方米。根據目標公司之經審核財務報表，該物業截至二零二一年六月三十日開發中之該物業之經審核價值約為港幣9,786,066,362元。

緊接完成前，目標公司為賣方之直接全資附屬公司。

下表載列目標公司截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止年度之經審核財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零二零年 港幣元	二零二一年 港幣元
除稅及非經常項目前虧損	13,128,466	2,279,701
除稅及非經常項目後虧損	13,128,466	2,279,701

根據目標公司之經審核財務報表，目標公司於二零二一年六月三十日之經審核資產淨值約為港幣5,675,225,426元。

目標公司於二零二一年六月三十日之經審核資產總值約為港幣9,807,937,262元。

## 各訂約方之資料

### 有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為一間由賣方擔保人及陳壯榮先生分別間接持有50%權益之合營公司。賣方主要作為投資控股公司營運，持有目標公司之全部已發行股本。根據先前於聯交所刊登有關賣方收購目標公司之公佈，陳壯榮先生為從事投資活動之商人。

## 有關賣方擔保人之資料

賣方擔保人為一間投資控股公司，賣方擔保人及其附屬公司主要在中華人民共和國從事物業開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲營運、影院、百貨及文化中心營運、水路客運及貨運以及醫療保健營運業務。

## Modern Culture及新世界發展之資料

Modern Culture為新世界發展之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

新世界發展及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資及道路投資及／或營運、商用飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略業務。

## FECL及本公司之資料

FECL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，本集團之主要業務為物業開發、物業投資、酒店營運及管理、停車場營運及設施管理、博彩及相關營運、證券及金融產品投資以及提供按揭服務。

## 上市規則之涵義

### 主要交易

預期本集團就因收購事項組成合營企業之總承擔將為(i)代價(經扣除港幣3,000,000,000元，即合營公司根據二零二一年融資協議承擔之金額)及(ii)提供可能擔保總額之50%(合共港幣7,948,000,000元之50%或港幣3,974,000,000元)。由於有關本集團於合營公司之總承擔(包括提供可能擔保)之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，根據上市規則第14章，為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)預期構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替股東大會。本公司已根據上市規則第14.44條之規定，自一組有密切聯繫之股東(即邱先生、邱太、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited(由邱先生控制之公司)，彼等分別持有23,023,223股、585,322股、1,183,360,003股及17,022股股份，合共持有1,206,985,570股股份，佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約50.02%)獲得為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)之書面批准。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，並無任何股東於為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)而召開股東大會，則概無股東須放棄投票。故此，本公司不會就批准為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)而召開股東大會。

### 關連交易

於本公佈日期，新世界發展的一間附屬公司為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。因此，新世界發展為本公司於其附屬公司層面(定義見上市規則)之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，為收購事項成立合營企業構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)董事會已批准為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認，為收購事項成立合營企業之條款(包括提供可能擔保)，包括本集團於合營企業中之總資本承擔，屬公平合理，是於本集團日常業務中按一般商務條款進行，符合本公司及股東之整體利益，故為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)須遵守申報及公佈規定，惟可豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

概無董事於為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)中擁有任何重大權益，因此並無董事於批准為收購事項成立合營企業(包括提供可能擔保)之董事會決議案放棄投票。

## 寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)成立合營公司及收購事項之詳情；及(ii)本集團財務資料之通函，須於本公佈刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零二一年十二月十五日或之前)向股東寄發。編製載入通函之資料需時，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將適時根據上市規則之規定另行刊發公佈。倘聯交所授出豁免，預期通函將於二零二二年一月二十八日或之前寄發。

## 釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據購股協議建議收購待售股份及轉讓待售貸款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的商業銀行開門營業的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及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或發出黑色暴雨警告的任何平日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本票」	指	具有本公佈「收購事項—代價及付款條款」一段賦予該詞之涵義
「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	根據購股協議之條款完成收購事項
「完成日期」	指	條件達成或獲豁免後之營業日，或根據購股協議條款指定之日期，或合營公司及賣方可能書面協定之其他日期，於各情況下，該日期均不會遲於二零二一年十二月三日

「完成債項」	指	<p>目標公司截至完成日期之負債(不論實際或或然)，不包括(a)目標公司就於該物業上建築新樓宇經工料測量師核證之建築合約向相關承建商支付之負債以及就其實際成本向諮詢人及／或專業顧問支付為數最多為港幣168,000,000元(該港幣168,000,000元之限額將扣減由賣方、賣方擔保人或彼等之任何聯屬人士或關連人士(不包括目標公司)根據購股協議之條款已支付之任何金額)，惟於任何時候之前提為，就賣方、賣方擔保人、任何彼等之聯屬人士或關連人士(包括但不限於在購股協議之條款項下之相關註冊承建商)而言，責任、負債及／或成本之任何該等金額須僅包括由該賣方、賣方擔保人、任何彼等之聯屬人士或關連人士(有關於該物業上建築新樓宇)實際產生之直接成本(包括保險、廢物處置費用、政府徵稅、現場員工薪金)(惟於任何時候之前提為，於完成後該等成本之利益須歸屬目標公司)，且不包括具有類似效益、應付、已產生或已徵收之任何及所有利潤、收費、附加費、加成、費用或項目(且為免生疑問，不包括於完成後利益並不歸屬目標公司之任何成本)，(b)根據二零二零年融資協議自最後利息支付日期至完成日期應支付予相關貸款人之應計利息截至二零二一年十一月三十日為數港幣24,701,968.24元，(c)目標公司於溢利分享協議項下之任何負債，及(d)須由合營公司及賣方等額承擔與貸款人就於購股協議項下擬對二零二零年融資協議及二零二一年融資協議進行修訂有關之法律費用之負債</p>
「條件」	指	具有本公佈「收購事項－條件」一段賦予該詞之涵義
「代價」	指	待售股份代價及待售貸款代價
「按金」	指	港幣500,000,000元
「董事」	指	本公司董事

「二零二零年融資協議」	指	由(其中包括)目標公司(作為借款人)與相關商業銀行(作為委託牽頭安排人及賬簿管理人、代理及抵押代理)所訂立日期為二零二零年十一月二十四日之融資協議
「二零二一年融資協議」	指	由(其中包括)賣方(作為借款人)、賣方擔保人(作為擔保人)與相關商業銀行(作為代理及抵押代理)所訂立日期為二零二一年一月二十一日之融資協議
「FECL」	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
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營企業」	指	合營夥伴根據協議備忘錄之條款為收購事項成立之合營企業
「合營公司」	指	<b>River Riches Limited</b> ，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由本公司(透過 <b>FECL</b> )及新世界發展(透過 <b>Modern Culture</b> )各持有50%權益
「合營夥伴」	指	本公司及新世界發展
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年十一月三十日，或賣方及合營公司可能不時書面協定之其他日期，惟在任何情況下不遲於二零二一年十二月三日
「協議備忘錄」	指	本公司與新世界發展就成立合營企業所訂立日期為二零二一年十一月二十四日之協議備忘錄
「Modern Culture」	指	<b>Modern Culture Limited</b> ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新世界發展之直接全資附屬公司
「邱先生」	指	丹斯里拿督邱達昌，本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁



「邱太」	指	邱吳惠平女士，邱先生之配偶
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，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：0017)
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義
「許可產權負擔」	指	根據股份押記及從屬協議增設之產權負擔
「可能擔保」	指	具有本公告「承擔負債及提供二零二一年融資協議及二零二零年融資協議項下之可能擔保」一段所賦予之涵義
「溢利分享協議」	指	Gold Flair Holdings Limited、賣方及目標公司所訂立日期為二零二零年七月二十七日之溢利分享協議
「該物業」	指	於香港土地註冊處註冊為新九龍內地段第6591號之所有地塊及其上所建住宅及樓宇
「買方擔保人」	指	本公司及新世界發展
「可報銷金額」	指	將由合營公司就下列各項向賣方將作出且並非透過提取二零二零年融資協議撥支之款項最多港幣30,000,000元：(a)目標公司自二零二一年十月三十一日起直至完成日期就於該物業上建築新樓宇經工料測量師核證之建築合約向相關承建商支付之責任及負債以及就其實際成本向諮詢人及／或專業顧問支付總數最多港幣168,000,000元，惟於任何時候之前提為，就賣方、賣方擔保人、任何彼等之聯屬人士或關連人士(包括但不限於在購股協議之條款項下之相註冊承建商)而言，責任、負債及／或成本之任何該等金額須僅包括由該等人士實際產生之成本，且不包括具有類似效益、應付、已產生或已徵收之任何及所有利潤、收費、附加費、加成、費用或項目；及(b)直至完成日期根據二零二零年融資協議及二零二一年融資協議實際產生向貸款人(或代理人)支付之應計但未付利息之責任及負債之金額，而倘完成日期為二零二一年十一月三十日，該金額為港幣55,326,968.23元

「待售貸款」	指	目標公司於購股協議日期時結欠賣方或其聯屬公司之所有未償還貸款及利息(可報銷金額除外)
「待售貸款代價」	指	港幣1,231,759,145元
「待售股份」	指	目標公司之所有已發行普通股
「待售股份現金代價」	指	港幣664,240,855元，即根據購股協議條款於完成時以現金支付之金額
「待售股份代價」	指	港幣7,948,000,000元減去港幣3,052,000,000元(即於完成時二零二零年融資協議項下未償還本金總額)，減去待售貸款代價
「股份」	指	本公司之普通股
「股份押記」	指	賣方以相關商業銀行為受益人對目標公司所有普通股所簽立日期為二零二零年十一月二十六日之股份押記
「股東」	指	本公司股東
「附函」	指	賣方律師與合營公司就本票訂立日期為購股協議日期或前後之附函
「購股協議」	指	賣方、合營公司、買方擔保人與賣方擔保人就買賣待售股份及待售貸款轉讓所訂立日期為二零二一年十一月二十四日之購股協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「從屬協議」	指	目標公司與賣方以相關商業銀行為受益人所簽立日期為二零二零年十一月二十六日之從屬協議(加入轉讓貸款)
「目標公司」	指	迅富國際有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「賣方」	指	彥佑有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司

「賣方擔保人」 指 Kaisa Group Holdings Limited (佳兆業集團控股有限公司\*)，一間於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)

「%」 指 百分比

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

香港，二零二一年十一月二十四日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、*Craig Grenfell WILLIAMS*先生及邱詠筠女士；及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生。