

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

須予披露交易或主要交易 出售英國之辦公室、酒店及市政廳

茲提述有關該等交易之該等公告。該等交易之條款已根據變更契據、辦公室買賣協議及市政廳資產買賣協議更改。

該等交易

董事會謹此宣佈，於英國時間二零二六年六月二日(香港交易時段後)，CEL、市政廳賣方、酒店賣方、主租賃擁有人、買方與辦公室賣方訂立變更契據，以更改該等買賣協議之條款。

變更契據所作出之重大修訂概述如下：

(a) 先決條件

於變更契據日期，原酒店買賣協議及原市政廳買賣協議項下之各項先決條件已獲達成或豁免。

(b) 經修訂代價及結算機制

由於辦公室出售事項之代價由18,000,000英鎊變更為約12,309,000英鎊(涵蓋辦公室物業公司股份之代價以及買方應促使辦公室物業公司償還之辦公室貸款金額)，該等交易之總代價修改為約59,509,000英鎊(涵蓋目標股份之代價以及買方應促使相關物業公司償還之酒店貸款及辦公室貸款金額)，原因為交易結構由直接出售辦公室本身變更為出售持有辦公室之辦公室物業公司以及該等交易代價之結算機制變更(於下文詳述)。市政廳交易及酒店交易之代價(包括償還酒店貸款)保持不變，分別為24,544,000英鎊及22,656,000英鎊。

* 僅供識別

該等交易之代價結算由根據條款清單擬定為現金及貸款之組合方式修訂為根據變更契據現金及發行AMTD股份之組合方式。

經修訂結算時間表載於下文「變更契據—經修訂代價及結算機制—結算安排」一段。

(c) 完成

市政廳物業公司股份及酒店物業公司股份之轉讓已於變更契據日期完成。

辦公室物業公司股份之完成計劃於自變更契據日期起第45日落實。

(d) 抵押安排

買方已同意促使酒店物業公司以CEL、酒店賣方、市政廳賣方、主租賃擁有人及辦公室賣方為受益人抵押酒店物業，以就酒店買賣協議、辦公室買賣協議及市政廳資產買賣協議項下之付款及發行AMTD股份(倘適用)等未履行責任提供抵押。

於變更契據日期，買方、市政廳物業公司、市政廳營運公司、酒店物業公司及酒店營運公司已以CEL、酒店賣方、主租賃擁有人、市政廳賣方及辦公室賣方為受益人，就各買賣協議項下之未付款項、集團內公司間貸款及發行AMTD股份(倘適用)提供擔保。

買方已同意促使辦公室物業公司抵押辦公室及就訂約方之若干負債及責任訂立擔保，詳情待於辦公室完成時或之前進一步協定。

(e) 溢利擔保

CEL已同意就酒店業務向買方提供5%至6%的溢利擔保，自變更契據日期起計為期兩年。有關詳情，請參閱「變更契據—溢利擔保」一段。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，辦公室出售事項須與Hornsey交易合併計算為一連串交易。

考慮到代價比率以外之所有適用百分比率均遠低於25%，本公司認為目前市值並不反映本公司之真實價值或該等交易對本公司之重要性，本公司已向聯交所申請根據本公司於二零二五年九月三十日之總權益就該等交易採用其他規模測試。

倘聯交所批准其他規模測試，則由於該等交易之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下之通函及股東批准規定。

倘其他規模測試未獲聯交所批准，則由於該等交易之最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、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，概無股東於該等交易中擁有重大權益。因此，倘就批准該等交易召開股東大會，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股東大會。

於本公告日期，丹斯里拿督邱達昌、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31,860,055股、1,667,816,745股及18,724股股份。該等交易已獲得丹斯里拿督邱達昌、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited(即於本公告日期合共持有1,699,695,524股股份(佔本公司已發行股本約55.56%)之一批有密切聯繫之股東)之股東書面批准。故此，倘該等交易構成本公司之主要交易，本公司不會就批准該等交易召開股東大會。

倘該等交易構成本公司之主要交易，根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)該等交易之詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料之通函，須於本公告刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零二六年六月二十四日或之前)向股東寄發。由於編製載入通函之資料需要更多時間，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告。

緒言

茲提述有關該等交易之該等公告。該等交易之條款已根據變更契據、辦公室買賣協議及市政廳資產買賣協議更改。

辦公室買賣協議

由於交易結構由直接出售辦公室本身變更為出售持有辦公室之辦公室物業公司以及該等交易代價之結算機制變更(於下文進一步詳述)，於英國時間二零二六年六月二日(香港交易時段後)，買方與辦公室賣方訂立辦公室買賣協議，據此，買方已同意購買，而辦公室賣方已同意出售辦公室物業公司股份。

辦公室買賣協議之主要條款載列如下：

日期

英國時間二零二六年六月二日(香港交易時段後)

訂約方

- (1) 買方
- (2) 辦公室賣方

標的事項

於辦公室買賣協議條款之規限下，買方已同意購買，而辦公室賣方已同意出售辦公室物業公司股份(不附帶產權負擔)連同辦公室物業公司股份附帶之所有權利、利益或好處，包括收取於辦公室完成日期或之後宣派、派付或作出之所有股息及分派之權利。

代價

買方應向辦公室賣方支付一筆代價，金額相等於約12,309,000英鎊減於辦公室完成時悉數償還辦公室貸款所需的款項。

於二零二六年六月一日，尚未償還之辦公室貸款約為7,541,000英鎊。辦公室貸款按年利率8.16%計息。

有關辦公室出售事項及辦公室貸款的代價結算機制由變更契據進一步補充。請參閱下文「變更契據—經修訂代價及結算機制—結算安排」一段。

辦公室出售事項代價(包括辦公室物業公司股份及辦公室貸款代價)由辦公室賣方與買方於參考以下各項後公平磋商釐定：(i)辦公室於倫敦之位置優越，鄰近Chancery Lane地鐵站；(ii)辦公室出售事項之代價(包括償還辦公室貸款)高於辦公室於二零二五年九月三十日之賬面值，即約5,000,000英鎊；(iii)下文「有關辦公室物業公司之財務資料」一段所披露辦公室物業公司之財務資料；(iv)辦公室為本公司之自用非核心資產。截至二零二五年九月三十日止六個月，辦公室物業公司錄得虧損約770,000英鎊。辦公室出售事項為本集團提供機會出售及循環投資非核心資產用作營運資金；(v)辦公室出售事項符合本集團出售非核心資產之策略，亦有助本集團增加流動資金及減少本集團之資產負債淨額；(vi)辦公室貸款之未償還金額；及(vii)結算機制變更使預付現金付款增加，以及透過補償安排發行AMTD股份，有關安排於下文「變更契據—經修訂代價基準及結算安排」一段進一步闡釋。

本公司在全面檢討上述因素後認為，辦公室出售事項之代價於有關情況下屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，原因為本公司相信辦公室出售事項使本集團可變現其投資，並增加本集團之流動資金。

辦公室完成

辦公室完成將於辦公室完成日期落實。

變更契據

董事會謹此進一步宣佈，於英國時間二零二六年六月二日(香港交易時段後)，CEL、市政廳賣方、酒店賣方、主租賃擁有人、買方與辦公室賣方訂立變更契據，以更改該等買賣協議之條款。

變更契據之主要條款載列如下：

訂約方

- (1) CEL
- (2) 市政廳賣方
- (3) 酒店賣方
- (4) 主租賃擁有人
- (5) 買方
- (6) 辦公室賣方

於變更契據條款之規限下，變更契據之訂約方已同意(其中包括)對該等買賣協議之條款作出以下重大修訂：

先決條件

於變更契據日期，原酒店買賣協議及原市政廳買賣協議項下之各項先決條件已獲達成或豁免。

根據原市政廳買賣協議，市政廳物業公司股份轉讓須待(其中包括)以下任一條件獲達成後，方告完成：(i)有關市政廳物業的主租賃已轉讓予市政廳物業公司或(ii)市政廳物業的轉租已授予市政廳物業公司，且無論何種情況，均須於取得地方當局同意後方可生效。訂約方已豁免變更契據項下之相關條件，且市政廳物業公司股份的轉讓已於變更契據日期完成。於變更契據日期，市政廳物業尚未轉讓予市政廳物業公司。

主租賃擁有人與市政廳物業公司已於英國時間二零二六年六月二日(香港交易時段後)訂立市政廳資產買賣協議，據此，主租賃擁有人將出售，而市政廳物業公司將收購市政廳物業，代價約為24,544,000英鎊。市政廳物業之轉讓將於(i)自市政廳資產買賣協議日期起45日；(ii)有關市政廳餐飲單位之租賃完成以及CEL、Crouch End Management Limited與主租賃擁有人訂立出資契據後5個工作日；或(iii)議會同意轉讓市政廳物業之租賃完成後5個工作日(以較後者為準)完成。代價約24,544,000英鎊將以下列方式結算：

- (a) 買方於市政廳買賣協議日期已付的2,000,000英鎊按金，於緊接變更契據日期前退還予買方，該筆款項已用作市政廳資產買賣協議的按金。
- (b) 首期款項約17,544,000英鎊應於市政廳資產買賣協議完成日期結付。
- (c) 餘下的5,000,000英鎊應分四期等額支付，每期1,250,000英鎊，分別於由變更契據日期起計未來四年之每個週年日支付。

根據變更契據，倘向市政廳物業公司轉讓市政廳物業之同意於二零二六年八月三十一日前尚未完成(可由市政廳賣方向買方發出書面通知延期至二零二七年二月二十八日或買方與市政廳賣方及酒店賣方可能共同書面協定之日期)，買方可終止市政廳買賣協議，而訂約方應撤銷市政廳交易。

經修訂代價及結算機制

總代價

由於辦公室出售事項之代價由18,000,000英鎊變更為約12,309,000英鎊(相當於約港幣129,614,000元)(涵蓋辦公室物業公司股份之代價以及買方應促使辦公室物業公司償還之辦公室貸款金額)，該等交易之總代價修改為約59,509,000英鎊(相當於約港幣626,630,000元)(涵蓋目標股份之代價以及買方應促使相關物業公司償還之酒店貸款及辦公室貸款金額)，原因為交易結構由直接出售辦公室本身變更為出售持有辦公室之辦公室物業公司以及該等交易代價之結算機制變更(於下文詳述)。市政廳交易及酒店交易之代價保持不變，分別為24,544,000英鎊及22,656,000英鎊(包括償還酒店貸款)。

結算安排

該等交易之代價結算由根據條款清單現金及貸款之組合方式修訂為根據變更契據現金及發行AMTD股份之組合方式。

經修訂結算時間表如下：

| | 總金額 | 集團內公司間 貸款 | 按金及預付款項 | 於變更 契據日期之 付款 | 自變更契據日期起第45日之付款 現金 | AMTD股份 | 遞延代價 |
|-------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 市政廳交易 | 24,544,000英鎊 | - | 2,000,000英鎊 ⁽¹⁾ | 1英鎊 ⁽²⁾ | 17,543,999英鎊 ⁽³⁾ | - | 由變更契據日期起 計未來四年之每 個週年日，每期 1,250,000英鎊 ⁽³⁾ |
| 酒店交易 | 22,656,000英鎊 | 19,236,957.42英鎊 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾ | 18,933,000英鎊 ⁽⁵⁾ | 18,933,000英鎊 ⁽⁵⁾ | 現金663,000英鎊減酒 店貸款之未付結 餘，另加截至酒店 付款日期之應計利 息 | 發行4,229,694股 AMTD Digital美國 存託股份等值之 AMTD股份(受下文 所載補償安排所規 限) | - |

| | 總金額 | 集團內公司間 貸款 | 按金及預付款項 | 於變更 | 自變更契據日期起第45日之付款 | | 遞延代價 |
|---------|--------------|--------------------------------|---------|-------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------|
| | | | | 契據日期之 付款 | 現金 | AMTD 股份 | |
| 辦公室出售事項 | 12,308,640英鎊 | 7,540,649,82英鎊 ⁽⁶⁷⁾ | - | - | 現金7,700,000英鎊減 辦公室貸款，另加 截至辦公室完成日 期之應計利息 | 發行6,370,306股 AMTD Digital美國 存託股份等值之 AMTD股份(受下文 所載補償安排所規 限) | - |

- (1) 買方根據市政廳買賣協議支付之按金2,000,000英鎊已於緊接變更契據日期前退還予買方，有關款項已用作市政廳資產買賣協議之按金。
- (2) 市政廳物業公司股份之代價將修訂為1英鎊。
- (3) 現金代價17,543,999英鎊將於市政廳資產買賣協議完成日期支付予主租賃擁有人，遞延代價5,000,000英鎊將由變更契據日期起計未來四年之每個週年日以每期1,250,000英鎊之分期付款方式支付予主租賃擁有人。
- (4) 於二零二六年六月二日，未償還酒店貸款金額為19,236,957.42英鎊。酒店貸款按年利率1.75%計息。
- (5) 於變更契據日期，未償還酒店貸款總額中之18,933,000英鎊已通過使用買方根據原酒店買賣協議支付之按金2,000,000英鎊及買方支付之預付款項16,933,000英鎊結算。
- (6) 於二零二六年六月一日，未償還辦公室貸款金額為7,540,649,82英鎊。辦公室貸款按年利率8.16%計息。
- (7) 買方應促使酒店物業公司於酒店付款日期償還酒店貸款結餘加應計利息，而辦公室物業公司於辦公室完成日期償還辦公室貸款加應計利息。

訂約方已協定不就該等交易作出資產淨值調整。

AMTD 股份及補償安排

將予發行以用於結算代價之所有AMTD股份將發行予酒店賣方、辦公室賣方及／或物業公司賣方指定之本公司附屬公司。AMTD股份將就買賣用途轉換為美國存託股份。所有將於相關付款日期發行的AMTD股份的發行價將為每股相應AMTD股份的美國存託股份1.70美元(「原發行價」)。將發行AMTD股份總數將佔AMTD Digital完全攤薄後已發行普通A股總數約5.11%(假設AMTD Digital的已發行股份數目自本公告日期起直至AMTD股份發行日期並無變動)。

倘出售AMTD股份(或相應美國存託股份批次)所得款項低於相關AMTD股份(或相應美國存託股份批次)發行之原發行價及／或市價總額(參照相應美國存託股份之價值)，則買方應安排向物業公司賣方或物業公司賣方指定之實體發行價值等同於差額之額外AMTD股份。相關補償安排僅適用於自酒店交易及辦公室出售事項之相關付款日起計兩年期間，且於該期間內僅可行使最多兩次。

倘物業公司賣方／本公司附屬公司仍持有任何AMTD股份，且美國存託股份所報售價跌破每股美國存託股份1美元，且為期至少連續180日，則相關物業公司賣方／本公司附屬公司可要求買方促使市政廳物業公司、酒店物業公司或辦公室物業公司任何一方之股份(有關酌情權將由訂約方協定)按當時發行予相關物業公司賣方／本公司附屬公司之AMTD股份發行價，轉讓或發行予相關物業公司賣方／本公司附屬公司(價值按當時進行之獨立估值釐定)，金額相等於物業公司賣方／本公司附屬公司當時所持AMTD股份／美國存託股份之價值。應買方要求，物業公司賣方／本公司附屬公司將相關AMTD股份轉讓回買方或買方股份指定之一方。

於二零二六年六月一日，AMTD Digital之美國存託股份之收市價為每股美國存託股份1.910美元。

訂約方協定將價值約7,669,000英鎊歸屬於AMTD Digital將予發行之10,600,000股美國存託股份等值AMTD股份，反映對其現行市值之協定折讓，原因為相對於正常交投量之規模，整批股份無法即時出售而不對美國存託股份之價格造成重大下行壓力，並根據變更契據施加若干處置限制，(其中包括)出售事項僅在以下情況方獲准進行：(i)出售價格不低於進行任何出售前美國存託股份之52週低價、進行任何出售前30日美國存託股份之30日加權平均價或每股美國存託股份1美元；(ii)任何30個連續交易日之加權平均售價在任何時間不得低於每股美國存託股份1美元；及(iii)在任何指定交易日出售之美國存託股份總量不得超過該日總交易量之25%。

本公司亦考慮AMTD Digital美國存託股份價值折讓42.6%，有關折讓使用彭博之流動性評估工具估計之獨立估值釐定，以模擬有序清盤之價格影響。估值師已考慮彭博模型下之清盤量、每日波幅及價格波幅。估值取決於以下假設：(i) 整批AMTD股份無法即時按現行市價出售而不會對市價造成下行壓力，從而需要大宗交易折讓；(ii) 過往每日平均交易量、過往波幅、公眾持股量、股息政策及股價表現為評估折讓之合理指標；(iii) 並無重複計算估值調整，而封鎖折讓及攤薄折讓反映個別經濟影響；(iv) 已發行之新股份會攤薄現有股東之所有權權益、投票權及經濟參與；及(v) 截至估值日期，市場及政治狀況穩定以及所有資料屬準確完整之其他整體假設。

經修訂代價基準及結算安排

由於辦公室出售事項之代價由18,000,000英鎊(相當於約港幣189,540,000元)變更為約12,309,000英鎊(相當於約港幣129,614,000元)(涵蓋辦公室物業公司股份之代價以及買方應促使辦公室物業公司償還之辦公室貸款金額)，該等交易之總代價由約65,200,000英鎊(相當於約港幣686,556,000元)修訂約為59,509,000英鎊(相當於約港幣626,630,000元)(涵蓋目標股份之代價以及買方應促使相關物業公司償還之酒店貸款及辦公室貸款金額)。市政廳交易及酒店交易之代價維持不變，分別為24,544,000英鎊(相當於約港幣258,448,000元)及22,656,000英鎊(相當於約港幣238,568,000元)(包括償還酒店貸款)。釐定該等交易代價之基準於上文「辦公室買賣協議—代價」一段及本公司日期為二零二五年五月九日之公告披露。

誠如三月公告所披露，合共約65,200,000英鎊之代價之原結算結構包含按現金及本集團向買方提供之38,200,000英鎊之定期貸款之組合方式。經修訂結構將貸款部分取代為部分以現金支付及部分透過發行AMTD股份結算。董事會認為，經修訂代價及經修訂結算安排符合本公司及其股東之整體利益。具體而言，透過根據該等交易之原有條款消除絕大部分該等交易代價之遞延組成部分，經修訂安排大幅提升即時價值實現。本集團將收取預付現金約46,840,000英鎊，與條款清單所載結算機制相比較預付現金增加約20,000,000英鎊，與原五年貸款還款時間表相比，大幅加快資本回收速度。遞延付款責任從貸款項下五年內38,200,000英鎊大幅減少至4年內之較小金額5,000,000英鎊，讓本集團更靈活循環投資資本資源，以償還現有公司債務及用於其他營運資金需求。此外，AMTD Digital為於紐約證券交易所上市之公司，其主要從事(其中包括)數碼解決方案以及媒體及娛樂業務。AMTD Digital之美國存託股份可於公開市場買賣，而所得款項可用於一般營運資金及償還公司債務。

再者，經修訂交易仍符合董事會之既定策略，即出售非核心資產以實現投資價值、增加流動資金，並降低本集團之淨資產負債比率。新結構帶來更高之預付流動資金，能更有效地達成該等目標，使本集團能即時動用該等交易之大部分所得款項。

完成

市政廳物業公司股份及酒店物業公司股份之轉讓已於變更契據日期完成。

辦公室物業公司股份之完成計劃於自變更契據日期起第45日落實。

抵押安排

買方已同意促使酒店物業公司以CEL、酒店賣方、市政廳賣方、主租賃擁有人及辦公室賣方為受益人抵押酒店物業，以就酒店買賣協議、辦公室買賣協議及市政廳資產買賣協議項下之付款及發行AMTD股份(倘適用)等未履行責任提供抵押。

於變更契據日期，買方、市政廳物業公司、市政廳營運公司、酒店物業公司及酒店營運公司已以CEL、酒店賣方、主租賃擁有人、市政廳賣方及辦公室賣方為受益人，就各買賣協議項下之未付款項、集團內公司間貸款及發行AMTD股份(倘適用)提供擔保。

買方已同意促使辦公室物業公司抵押辦公室及就訂約方之若干負債及責任訂立擔保，詳情待於辦公室完成時或之前進一步協定。

溢利擔保

CEL已同意就酒店業務向買方提供溢利擔保，自變更契據日期起計為期兩年。

倘營運年度之酒店業務溢利低於協定溢利金額(即就自變更契據日期起至同意向市政廳物業公司轉讓市政廳物業之同意轉讓完成之日止期間而言，每年金額相等於酒店代價之6%；及就自前述同意轉讓完成之日起之期間而言，每年金額相等於酒店代價之5%)，CEL應向買方支付相等於酒店業務溢利與協定溢利金額之間差額之金額，惟倘酒店業務產生虧損，CEL支付之金額應包括有關虧損金額。CEL之任何付款將於協定或釐定CEL應付金額後20個營業日內作出。

倘於CEL須向買方支付款項之日期，任何款項根據該等買賣協議及變更契據(如有)已到期但買方、主租賃擁有人、酒店物業公司賣方及／或市政廳物業公司賣方尚未支付，則CEL有權保留其應付款項，以抵銷買方、主租賃擁有人、酒店物業公司賣方及／或市政廳物業公司賣方之應付金額。

辦公室物業公司、酒店目標集團及市政廳目標集團之財務資料

辦公室物業公司

辦公室物業公司為於英格蘭及威爾斯註冊成立的有限公司，為辦公室的唯一合法實益擁有人。除辦公室外，其並無其他物業資產。下文摘錄自辦公室物業公司於二零二四年三月三十一日及截至該日止財政年度之經審核財務資料以及辦公室物業公司於二零二五年三月三十一日及截至該日止財政年度以及於二零二五年九月三十日及截至該日止六個月之未經審核管理賬目：

| | 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 英鎊(經審核) | 截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 英鎊(未經審核) | 截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 英鎊(未經審核) |
|-------|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 除稅前虧損 | (320,405) | (1,123,124) | (733,592) |
| 除稅後虧損 | (250,343) | (1,123,124) | (733,592) |
| | 於二零二四年 三月三十一日 英鎊(經審核) | 於二零二五年 三月三十一日 英鎊(未經審核) | 於二零二五年 九月三十日 英鎊(未經審核) |
| 負債淨額 | (250,342) | (1,373,466) | (2,493,738) |
| 資產總值 | 6,042,713 | 5,579,350 | 5,511,831 |

於二零二五年九月三十日，辦公室之賬面值約為5,000,000英鎊(相當於約港幣52,650,000元)。有關辦公室之資料，請參閱三月公告。

酒店目標集團

在酒店物業公司股份轉讓完成之前，酒店物業公司為本公司之間接全資附屬公司，為一間物業持有公司。其為酒店物業之目前業權持有人。酒店營運公司為酒店物業公司之全資附屬公司，從事酒店營運業務。酒店營運公司營運酒店物業。

以下為酒店物業公司於二零二四年及二零二五年三月三十一日及截至該日止兩個財政年度以及於二零二五年九月三十日及截至該日止六個月之財務資料，乃摘錄自酒店物業公司之未經審核管理賬目：

| | 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 概約 英鎊(未經審核) | 截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 概約 英鎊(未經審核) | 截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 概約 英鎊(未經審核) |
|------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 除稅前虧損淨額 | - | (34) | - |
| 除稅後虧損淨額 | - | (34) | - |
| | 於二零二四年 三月三十一日 概約 英鎊(未經審核) | 於二零二五年 三月三十一日 概約 英鎊(未經審核) | 於二零二五年 九月三十日 概約 英鎊(未經審核) |
| 資產淨值(負債淨額) | 1 | (33) | (33) |
| 資產總值 | 1 | 13,900,001 | 13,900,001 |

以下為酒店營運公司於二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日及截至該日止兩個財政年度以及於二零二五年九月三十日及截至該日止六個月之財務資料，乃摘錄自酒店營運公司之未經審核管理賬目：

| | 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 概約 英鎊(未經審核) | 截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 概約 英鎊(未經審核) | 截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 概約 英鎊(未經審核) |
|---------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 除稅前虧損淨額 | (330,090) | (385,471) | (109,192) |
| 除稅後虧損淨額 | (330,090) | (385,471) | (109,192) |

| | 於二零二四年 三月三十一日 概約 英鎊(未經審核) | 於二零二五年 三月三十一日 概約 英鎊(未經審核) | 於二零二五年 九月三十日 概約 英鎊(未經審核) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|--|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|

| | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 負債淨額 | (402,808) | (788,278) | (897,470) |
| 資產總值 | 686,461 | 815,224 | 1,072,043 |

根據本集團之未經審核管理賬目，於二零二五年九月三十日，酒店物業之賬面值為13,900,000英鎊。

市政廳目標集團

在市政廳物業公司股份轉讓完成之前，市政廳物業公司為本公司之間接全資附屬公司，為一間物業持有公司。其於市政廳資產買賣協議完成後將為市政廳物業之業權持有人。市政廳營運公司為市政廳物業公司之全資附屬公司，從事市政廳營運業務。於市政廳物業可投入作業務營運時，預期市政廳營運公司將營運市政廳物業。

以下為市政廳物業公司於二零二五年三月三十一日及截至該日止財政年度以及於二零二五年九月三十日及截至該日止六個月之財務資料，乃摘錄自市政廳物業公司之未經審核管理賬目：

| | 截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 概約 英鎊(未經審核) | 截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 概約 英鎊(未經審核) |
|---------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 除稅前溢利淨額 | - | - |
| 除稅後溢利淨額 | - | - |
| | 於二零二五年 三月三十一日 概約 英鎊(未經審核) | 於二零二五年 九月三十日 概約 英鎊(未經審核) |
| 資產淨值 | 1 | 1 |
| 資產總值 | 1 | 1 |

以下為市政廳營運公司於二零二五年三月三十一日及截至該日止財政年度以及於二零二五年九月三十日及截至該日止六個月之財務資料，乃摘錄自市政廳營運公司之未經審核管理賬目：

| | 截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 概約 英鎊(未經審核) | 截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 概約 英鎊(未經審核) |
|---------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 除稅前溢利淨額 | - | - |
| 除稅後溢利淨額 | - | - |
| | 於二零二五年 三月三十一日 概約 英鎊(未經審核) | 於二零二五年 九月三十日 概約 英鎊(未經審核) |
| 資產淨額 | 1 | 1 |
| 資產總值 | 1 | 1 |

由於市政廳目標集團於二零二四年十一月十三日註冊成立，市政廳目標集團並無截至二零二四年三月三十一日及截至該日止財政年度之任何財務資料。

根據本集團之未經審核管理賬目，於二零二五年九月三十日，市政廳物業之賬面值為11,269,294英鎊。

該等交易之財務影響

預計本集團將錄得該等交易之收益約25,721,000英鎊(相當於約港幣270,842,000元)，即償還酒店貸款及辦公室貸款之目標股份代價及金額總和減辦公室物業公司、酒店目標集團及市政廳目標集團(包括市政廳物業)之估計賬面值與有關該等交易之估計開支之總和。

該等交易之實際收益或虧損可能有別於估計金額，須待核數師審閱及確認。

該等交易完成後，辦公室物業公司、酒店目標集團及市政廳目標集團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。

估計該等交易現金所得款項淨額(經扣除估計相關開支後)約為51,390,000英鎊(相當於約港幣541,137,000元)。有關現金所得款項及轉讓AMTD Digital之美國存託股份之任何所得款項將用作本集團營運之一般營運資金及償還公司債務。

有關本集團、辦公室賣方、酒店賣方、市政廳賣方、主租賃擁有人及CEL之資料

本公司為一間投資控股公司，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、停車場營運及設施管理、博彩及相關業務以及證券與金融產品投資。

辦公室賣方為本公司之間接全資附屬公司，從事投資控股。

酒店賣方為本公司之間接全資附屬公司，從事投資控股。其為酒店物業公司之擁有人。

市政廳賣方為本公司之間接全資附屬公司，從事投資控股。其為市政廳物業公司之擁有人。

主租賃擁有人為本公司之間接全資附屬公司，為酒店物業及市政廳物業之主租賃擁有人。

CEL為本公司之間接全資附屬公司，為市政廳房地產較大範圍其他部分之發展商。

有關買方之資料

AMTD IDEA Group(紐交所：AMTD；新交所：HKB)為紐約及新加坡雙重上市公司。AMTD IDEA Group為企業集團，核心業務組合涵蓋全球媒體及娛樂、數碼投資及創新、優質資產以及酒店行業。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，買方及其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)之獨立第三方。

進行該等交易之理由及裨益

董事認為，該等交易將會(其中包括)：(i)變現辦公室、市政廳物業及酒店物業之價值；(ii)使該等交易所得收益得以變現及資本可循環投資；及(iii)增加本集團流動資金及減少資產負債淨額。

該等交易與本集團出售非核心資產(包括酒店物業、市政廳物業及辦公室)之策略一致。

董事認為，該等買賣協議及變更契據之條款屬公平合理，且該等交易符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，辦公室出售事項須與Hornsey交易合併計算為一連串交易。

考慮到代價比率以外之所有適用百分比率均遠低於25%，本公司認為目前市值並不反映本公司之真實價值或該等交易對本公司之重要性，本公司已向聯交所申請根據本公司於二零二五年九月三十日之總權益就該等交易採用其他規模測試。

倘聯交所批准其他規模測試，則由於該等交易之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下之通函及股東批准規定。

倘其他規模測試未獲聯交所批准，則由於該等交易之最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定。

以董事所信，並經過所有合理查詢，概無股東於該等交易中擁有重大權益。因此，倘就批准該等交易召開股東大會，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股東大會。

於本公告日期，丹斯里拿督邱達昌、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31,860,055股、1,667,816,745股及18,724股股份。該等交易已獲得丹斯里拿督邱達昌、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited(即於本公告日期合共持有1,699,695,524股股份(佔本公司已發行股本約55.56%)之一批有密切聯繫之股東)之股東書面批准。故此，倘該等交易構成本公司之主要交易，本公司不會就批准該等交易召開股東大會。

倘該等交易構成本公司之主要交易，根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)該等交易之詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料之通函，須於本公告刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零二六年六月二十四日或之前)向股東寄發。由於編製載入通函之資料需要更多時間，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告。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|----------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「美國存託股份」 | 指 | 美國存託股份 |
| 「協定溢利金額」 | 指 | 就自變更契據日期起至市政廳物業之同意轉讓完成之日止期間而言，每年金額相等於酒店代價之6%；及就自前述同意轉讓完成之日起之期間而言，每年金額相等於酒店代價之5%，其中首個營運年度之協定溢利金額將按比例計算 |
| 「AMTD Digital」 | 指 | AMTD Digital Inc.，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於紐約證券交易所上市(紐交所：HKD) |
| 「AMTD股份」 | 指 | AMTD Digital之普通A股，其美國存託股份於紐約證券交易所上市 |
| 「該等公告」 | 指 | 本公司日期為二零二五年二月二十五日、二零二五年五月九日及二零二六年三月六日內容有關該等交易的公告 |

| | | |
|--------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 並非星期六、星期日或英格蘭及威爾斯、英屬處女群島、開曼群島及／或香港公眾或銀行假期之任何日子 |
| 「CEL」 | 指 | Crouch End (FEC) Limited，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「本公司」 | 指 | 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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：35) |
| 「變更契據」 | 指 | 由CEL、市政廳賣方、酒店賣方、主租賃擁有人、買方與辦公室賣方所訂立日期為二零二六年六月二日之該等買賣協議之變更契據，以修訂該等買賣協議之若干條款，詳情載於本公告 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「主租賃擁有人」 | 指 | Hornsey TH (FEC) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「Hornsey 交易」 | 指 | 酒店交易及市政廳交易 |
| 「酒店業務」 | 指 | 酒店營運公司營運位於酒店物業之酒店之業務 |
| 「酒店業務溢利」 | 指 | 酒店業務於每個營運年度之實際溢利 |
| 「酒店代價」 | 指 | 22,656,000英鎊(相當於約港幣238,568,000元) |
| 「酒店貸款」 | 指 | 本公司之附屬公司FEC Development Management Limited向酒店物業公司授出之貸款 |

| | | |
|------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「酒店營運公司」 | 指 | Green Boutique Hotel Limited，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為酒店物業公司之全資附屬公司 |
| 「酒店付款日期」 | 指 | 自變更契據起45日 |
| 「酒店物業公司」 | 指 | Quality Hornsey Propco Limited，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為酒店賣方之全資附屬公司 |
| 「酒店物業公司股份」 | 指 | 一股普通股，相當於酒店物業公司之全部已發行股本 |
| 「酒店物業」 | 指 | 由主租賃擁有人、酒店物業公司與Crouch End Management Limited所訂立日期為二零二四年十一月十五日有關位於Hornsey Town Hall, The Broadway, London N8之部分低層地下、地下、一樓及二樓物業之分租約中所出租之全部物業 |
| 「酒店賣方」 | 指 | Quality Drive Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「酒店買賣協議」 | 指 | CEL、主租賃擁有人、酒店賣方與買方就酒店交易所訂立日期為二零二五年二月二十五日之買賣協議(經變更契據修訂及補充) |
| 「酒店目標集團」 | 指 | 酒店物業公司及酒店營運公司 |
| 「酒店交易」 | 指 | 酒店賣方根據酒店買賣協議向買方出售酒店物業公司股份 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事在作出所有合理查詢後所知，並非上市規則所界定本公司關連人士之人士或公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「三月公告」 | 指 | 本公司日期為二零二六年三月六日內容有關條款清單之公告 |
| 「辦公室」 | 指 | 位於40, Furnival Street, London, EC4A 1JQ之寫字樓 |

| | | |
|-------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「辦公室完成」 | 指 | 完成辦公室出售事項 |
| 「辦公室完成日期」 | 指 | 辦公室買賣協議日期後45日(或訂約方可能書面協定之其他日期) |
| 「辦公室出售事項」 | 指 | 辦公室賣方根據辦公室買賣協議向買方出售辦公室物業公司之全部已發行股本 |
| 「辦公室貸款」 | 指 | 本公司之附屬公司FEC Development Management Limited向辦公室物業公司授出之貸款 |
| 「辦公室物業公司」 | 指 | FEC Property Holdings (UK) Limited，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為辦公室賣方之全資附屬公司 |
| 「辦公室物業公司股份」 | 指 | 一股普通股，相當於辦公室物業公司之全部已發行股本 |
| 「辦公室賣方」 | 指 | Shevlock Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「辦公室買賣協議」 | 指 | 買方與辦公室賣方就辦公室出售事項所訂立日期為二零二六年六月二日之買賣協議(經變更契據修訂及補充) |
| 「營運年度」 | 指 | 以下各期間：(a)變更契據日期至二零二七年三月三十一日(包括該日)；(b)二零二七年四月一日至二零二八年三月三十一日(包括該日)；及二零二八年四月一日至緊接變更契據日期第二個週年日之前一日(包括該日)止 |
| 「百分比率」 | 指 | 具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義 |
| 「物業公司賣方」 | 指 | 酒店賣方及辦公室賣方 |
| 「買方」 | 指 | AMTD IDEA Group，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於紐約證券交易所(紐交所：AMTD)及新加坡交易所(新交所：HKB)雙重上市 |
| 「股份」 | 指 | 本公司之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份之持有人 |

| | | |
|-------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「該等買賣協議」 | 指 | 市政廳買賣協議、酒店買賣協議及辦公室買賣協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「條款清單」 | 指 | 買方、辦公室物業公司與FEC Finance Limited所訂立日期為二零二六年三月六日之條款清單 |
| 「市政廳資產買賣協議」 | 指 | 主租賃擁有人與市政廳物業公司向市政廳物業公司轉讓市政廳物業所訂立日期為二零二六年六月二日之買賣協議 |
| 「市政廳營運公司」 | 指 | Hornsey TH Opco Limited，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為市政廳物業公司之全資附屬公司 |
| 「市政廳物業公司」 | 指 | Hornsey TH Propco Limited，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為市政廳賣方之全資附屬公司 |
| 「市政廳物業公司股份」 | 指 | 一股普通股，相當於市政廳物業公司之全部已發行股本 |
| 「市政廳物業」 | 指 | 主租賃擁有人、本公司與地方當局所訂立日期為二零一八年五月二日有關土地及樓宇(稱為Hornsey Town Hall Sqaure and Annexe, The Broadway)之主租約所出租物業之各部分，不包括酒店物業以及餐飲單位租約涵蓋之空間 |
| 「市政廳賣方」 | 指 | Hornsey TH Holdco Limited，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「市政廳買賣協議」 | 指 | CEL、主租賃擁有人、市政廳賣方與買方就市政廳交易所訂立日期為二零二五年二月二十五日之買賣協議(經變更契據修訂及補充) |
| 「市政廳目標集團」 | 指 | 市政廳物業公司及市政廳營運公司 |
| 「市政廳交易」 | 指 | 市政廳賣方根據市政廳買賣協議向買方出售市政廳物業公司股份及主租賃擁有人根據市政廳資產買賣協議向市政廳物業公司出售市政廳物業 |
| 「該等交易」 | 指 | Hornsey交易及辦公室出售事項 |

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

「英鎊」 指 英國法定貨幣英鎊

就本公告而言及僅作說明用途，英鎊兌港幣、美元兌英鎊及美元兌港幣乃根據1英鎊兌港幣10.53元、1美元兌0.74英鎊及1美元兌港幣7.82元之匯率進行。概不表明任何英鎊、美元及港幣金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率進行轉換。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

張偉雄

香港，二零二六年六月二日

於本公告日期，董事會成員包括六名執行董事，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、邱詠筠女士及邱詠賢女士；及三名獨立非執行董事，分別為林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生。