
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商或註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部 **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、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

(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
收購位於中國之綜合大樓之
須予披露交易

Far East Consortium International Limited 之財務顧問



新百利有限公司

二零零七年七月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
協議	4
有關綜合大樓之資料	7
收購事項之理由及益處	8
上市規則之含義	8
其他資料	8
附錄 — 一般資料	9

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公佈」	指	本公司日期為二零零七年七月四日有關收購事項之公佈
「收購事項」	指	買方根據協議收購綜合大樓
「協議」	指	買方與賣方於二零零七年六月二十九日訂立之協議
「董事會」	指	董事會
「綜合大樓」	指	(i)位於武漢市江岸區江漢路118號一幅地盤面積約5,409平方米土地之土地使用權；及(ii)座落該地塊上稱為港澳中心之物業之物業業權之統稱
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，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
「完成」	指	協議完成
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據協議就收購事項支付之總代價人民幣420,000,000元（相當於約港幣432,600,000元）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	中國香港特別行政區之法定貨幣港幣
「最後實際可行日期」	指	二零零七年七月二十日，即本通函付印前之最後實際可行日期，以確認本通函所載之若干資料
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款償還協議」	指	買方、賣方及銀行於二零零七年六月二十九日就(其中包括)提早償還該筆貸款、銀行解除物業業權之抵押以及設立抵押賬戶及受監察賬戶而訂立之貸款償還協議,並以補充貸款償還協議及受監察賬戶協議所補充
「受監察賬戶協議」	指	買方、賣方及銀行於二零零七年七月十六日就(其中包括)受監察賬戶之名義及所有權、操作受監察賬戶及由銀行監察受監察賬戶而訂立之協議
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	武漢遠東帝豪酒店管理有限公司,一間於中國成立之外商獨資有限責任企業及本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充貸款償還協議」	指	買方、賣方及銀行於二零零七年七月十六日就(其中包括)開立抵押賬戶之最後完成日期而訂立之補充協議
「平方米」	指	平方米
「賣方」	指	武漢江龍房地產建築開發有限公司,一間在中國成立之外資全資有限責任公司

本公佈已採用人民幣1.00元=港幣1.03元之匯率,僅供參考。



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(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：

邱德根先生(主席)
丹斯里拿督邱達昌(副主席兼行政總裁)
邱達成先生
Craig Grenfell Williams 先生

註冊辦事處：

P.O. Box 1043, Ground Floor
Caledonian House, Mary Street
George Town
Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

非執行董事：

邱裘錦蘭女士
邱達強先生

主要辦事處：

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

獨立非執行董事：

江劍吟先生
陳國偉先生
王敏剛先生

敬啟者：

**有關
收購位於中國之綜合大樓之
須予披露交易**

緒言

如本公司於二零零七年七月四日所公佈，於二零零七年六月二十九日，買方及賣方訂立協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售綜合大樓，代價為人民幣420,000,000元(相當於約港幣432,600,000元)，須以現金支付。綜合大樓主要包括(i)位於武漢市江岸區江漢路118號一幅面積約5,409平方米土地之土地使用權；及(ii)座落於該地塊上名為港澳中心之物業之物業業權。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關收購事項及根據上市規則須予披露之其他資料。

協議

日期： 二零零七年六月二十九日

訂約方：

買方： 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司。

賣方： 武漢江龍房地產建築開發有限公司。

據本公司所深知，賣方主要從事物業銷售及發展、工程建築及裝修以及物業投資。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產：

綜合大樓主要包括(i)位於武漢市江岸區江漢路118號一幅面積約5,409平方米土地(「該地塊」)之土地使用權(「土地業權」)；及(ii)座落於該地塊上名為港澳中心之物業(「該物業」)之物業業權(「物業業權」)。

如下文所詳述，該物業第一至第七層(包括首尾兩層)之業權已就一項於協議日期未償還餘額人民幣150,000,000元(相當於約港幣154,500,000元)之按揭貸款及其利息(「該筆貸款」)抵押予一家銀行(「銀行」)。

代價：

代價人民幣420,000,000元(相當於約港幣432,600,000元)包括首期付款、第二期付款及保留金額(各自之定義見下文)，須以現金按下列方式支付：

- (i) 人民幣147,000,000元(相當於約港幣151,400,000元)(「首期付款」)將須於開立抵押賬戶(定義見下文)後第七個營業日或之前存入該銀行賬戶；及

董事會函件

- (ii) 人民幣253,000,000元(相當於約港幣260,600,000元)(「第二期付款」)及人民幣20,000,000元(相當於約港幣20,600,000元)(「保留金額」)將須於開立受監察賬戶(定義見下文)後第十四個營業日或之前(或協議雙方可能協定之其他日期)存入該銀行賬戶。

首期付款將存入一個銀行賬戶(「抵押賬戶」,於最後實際可行日期已開立),並將於申請登記將土地業權及物業業權由賣方轉讓予買方時直接用於(連同將由賣方支付該筆貸款未償還餘額超出首期付款之部份(如有)之付款)支付該筆貸款之部分。如公佈所載,抵押賬戶須於協議日期後七個營業日開立,然而,根據補充貸款償還協議,開立抵押賬戶之最後完成日期押後至協議日期後十五個營業日。

第二期付款將根據受監察賬戶協議存入另一個銀行賬戶(「受監察賬戶」,於最後實際可行日期已以賣方名義及所有權開立)。如公佈所載,賬戶乃以買方及賣方之名義及所有權設立。受監察賬戶由買方與賣方共同操作,並受銀行監察。於完成登記將土地業權及物業業權由賣方轉讓予買方後一天內,第二期付款將過戶予賣方所指定之銀行賬戶。

根據協議,賣方承諾促使於二零零八年五月十九日或之前向買方交吉該物業第十一至第十五層(包括首尾兩層)之酒店部分及第一層部分單位(「交吉」)。買方將於完成時在受監察賬戶內保留該保留金額。待(i)交吉於二零零八年五月十九日或之前完成;或(ii)該物業酒店部分及第一層之該等單位之承租人於二零零八年五月十九日或之前發出書面同意,指彼等將於二零零八年六月十八日或之前向買方交回各自之單位並將於二零零八年六月十八日或之前向買方交吉各自之單位(「交回」),買方將於交吉或交回完成時向賣方指定之銀行賬戶發放於受監察賬戶內之保留金額。

如賣方未能於二零零八年五月十九日或之前完成交吉或於二零零八年六月十八日或之前促使交回,買方將有權獲得保留金額並且有權向賣方索取合理賠償。

代價乃按公平原則磋商並參考(i)位於武漢類似物業之現行市價;(ii)綜合大樓之發展潛力;(iii)武漢作為中國主要城市之一在酒店及物業市場方面之前景;及(iv)綜合大樓對本集團現有酒店組合產生之協同效應釐定。

董事會函件

代價及相關成本建議將由本集團之內部資源撥付50%及銀行融資撥付50%。

先決條件：

完成須待首部分先決條件（「首期先決條件」）及第二部分先決條件（「第二期先決條件」）獲得達成後，方可作實。

首期先決條件：

- (i) 已獲得銀行同意提早償還該筆貸款，並且待提早償還該筆貸款後，賣方向買方轉讓之土地業權和物業業權為法律上有效及可予執行，且不存在任何法律障礙；
- (ii) 銀行向買方發出買方應付該筆貸款未償還結餘人民幣147,000,000元（相等於約港幣151,400,000元）之證明（該筆貸款超過人民幣147,000,000元（相等於約港幣151,400,000元）之未償還金額之部分（如有）將由賣方支付）；
- (iii) 買方已收到該物業現有承租人發出之書面確認，彼等將放棄收購現時由該等承租人向賣方承租之單位之權利；及
- (iv) 賣方向買方提供綜合大樓內之資產之完整清單。

協議雙方均不得豁免首期先決條件之任何條件。於最後實際可行日期，概無首期先決條件之條件獲達成。

倘上述任何條件未能於協議日期起計30個營業日內（或協議之訂約雙方可能協定之該等其他日期）達成，買方有權終止協議及指示銀行直接向買方退還首期付款。

第二期先決條件：

- (i) 賣方向買方轉讓土地業權和物業業權（不附帶產權負擔）；及
- (ii) 賣方向買方轉讓該物業有關之所有保險合約之實益所有權。

董事會函件

協議雙方均不得豁免第二期先決條件之任何條件。於最後實際可行日期，概無第二期先決條件之條件獲達成。

倘上述任何條件未能於首期先決條件完成日期起計40個營業日內(或協議訂約雙方可能協定之該等其他日期)達成，賣方須每日向買方支付按首期付款及第二期付款0.1%計算之罰款。

倘買方未能根據上述付款時間表支付代價，買方須每日向賣方支付按首期付款及第二期付款0.1%計算之罰款。

有關綜合大樓之資料

綜合大樓位中國湖北省武漢市及主要包括(i)土地業權；及(ii)物業業權。

該物業為座落於武漢中心商業區之一幢十九層高(包括樓宇之地庫停車場)樓宇，總樓面面積約67,307平方米。該物業之一至九樓(包括首尾兩層)目前租予一間購物百貨公司、一間戲院、一間餐廳、一間水療中心及一間健身中心，而十一至十五樓(包括首尾兩層)專為酒店用途而設。該物業之十六樓現時作為辦公室出租，而十七至十八樓(包括首尾兩層)現時用作為賣方之辦公室。

根據現有租賃協議，該物業之租金收入約為每年人民幣33,100,000元(相當於約港幣34,100,000元)。該等租賃協議之利益將於完成時轉讓予買方。

該物業一至七層(包括首尾兩層)之物業業權已就該筆貸款之未償還結餘約人民幣150,000,000元(相當於約港幣154,500,000元)質押予銀行。買方、賣方及銀行已訂立貸款償還協議，據此銀行同意(其中包括)在全部清償該筆貸款後解除該物業第一至七層業權之抵押，並協助把該物業第一至七層(包括首尾兩層)之業權由賣方轉讓予買方。

由於賣方並無編製綜合大樓之財務報表，故並無提供綜合大樓之賬面淨值及綜合大樓於緊接收購事項前兩個財政年度之應佔溢利。

董事會函件

收購事項之理由及益處

本集團之主要活動為物業發展及投資、酒店營運、證券投資及買賣以及為酒店營運貸款融資。於最後實際可行日期，本集團擁有七家位於香港及兩家位於馬來西亞的酒店。本集團正積極物色香港及海外酒店業之投資機會。

本集團擬保留該物業之現有結構，但可能重新設計該物業之酒店部分之佈局以提高綜合大樓之收益率。董事會認為，收購事項為本集團加強其現有酒店組合之良機，並為本集團抓住中國旅遊業未來增長提供平台。於完成後，收購事項將不會對本集團之總資產、總負債及業績造成任何即時重大影響。董事會認為，協議乃按正常商業條款訂立，條款屬公平合理。董事會進一步認為，訂立協議符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之本公司一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

Far East Consortium International Limited

副主席兼行政總裁

邱達昌

謹啟

二零零七年七月二十五日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而編製，以提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函內表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後作出，並概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事於證券之權益

於最後實際可行日期，以下本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按《證券及期貨條例》之定義）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下(a)須遵照《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)須遵照《證券及期貨條例》第352條載入該條例所述的登記冊；或(c)須遵照本公司採納之《董事進行證券交易之標準守則》知會本公司及聯交所之好倉及淡倉之權益：

(a) 股份及相關股份之好倉

董事姓名	所持股份數目			總額	佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	公司權益	於相關股份 之實際權益		
邱德根	10,851,359	118,660,876 (1)	—	129,512,235	8.82%
邱達昌	660,103	334,127,010 (2)	11,000,000 (5)	345,787,113	23.56%
邱達成	8,397	5,064,321 (3)	—	5,072,718	0.35%
邱裘錦蘭	1,353,490	—	—	1,353,490	0.09%
邱達強	40,594	3,877,218 (4)	—	3,917,812	0.27%

附註：

- (1) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (2) 此等股份由 Sumptuous Assets Limited 持有。Sumptuous Assets Limited 由丹斯里拿督邱達昌控制。
- (3) 此等股份由邱達成先生控制之 Chiu Capital N. V. 以及邱達成先生與邱達強先生控制之 First Level Holdings Limited 持有。
- (4) 此等股份由邱達成先生與邱達強先生控制之 First Level Holdings Limited 持有，並已全部重覆計算在邱達成先生之公司權益內。
- (5) 該等權益指可於二零零七年四月二十七日至二零零八年四月二十八日期間行使之衍生合約項下之衍生權益。

(b) 購股權

於最後實際可行日期，本公司概無根據於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃向董事授予任何購股權。

(c) 於相聯法團之股份

於最後實際可行日期，各董事於本公司之相聯法團股本中之權益如下：

董事姓名	相聯法團名稱	所持普通股數目
邱德根	佳力物業管理有限公司	2
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按《證券及期貨條例》之定義）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有 (a) 須遵照《證券及期貨條例》第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所；或 (b) 須遵照《證券及期貨條例》第 352 條載入該條例所述的登記冊；或 (c) 須遵照本公司採納之《董事進行證券交易之標準守則》知會本公司及聯交所之好倉及淡倉之權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司遵照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部及第336條之規定備存之好倉及淡倉權益登記冊，並據董事所知，下列人士於本公司股份、相關股份或債券中擁有須遵照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部向本公司披露之好倉或淡倉，或直接或間接擁有權利於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

股東名稱	身份	所持普通股數目	本公司已發行股本百分比
Zwaanstra John	於受控制法團之權益	396,399,398(L)	27.01%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	396,399,398(L)	27.01%
Mercurius GP LLC	成立酌情信託之人士	164,705,592(L)	11.22%
Zwaanstra Todd	受託人	164,705,592(L)	11.22%
Penta Japan Fund, Ltd.	於受控制法團之權益	164,705,592(L)	11.22%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	32,449,526(L)	2.21%
	實益擁有人	8,455,552(S)	0.58%
	於股份中擁有擔保權益之人士	117,394,517(L)	8.00%
	於股份中擁有擔保權益之人士	40,379,125(S)	2.75%
Sky Investment Counsel Inc.	投資經理	83,218,884(L)	5.67%

附註：「L」指該實體所持有之股份之長倉，而「S」指該實體所持有之股份之淡倉。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員概不知有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部規定須向本公司作出披露之權益或短倉，或直接或間接地擁有任何附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知悉，本公司或其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事與本集團任何成員公司之間並無現有或建議訂立之服務合約，但不包括於一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須作出補償(法定補償除外)之合約。

6. 董事於具競爭性質業務之權益

據董事所深知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

7. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師及秘書為莫貴標，*MBA, AICPA, HKICPA*。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。於本通函內，倘中國境內實體之中文名稱或地址與其英文翻譯有任何不符，概以中文為準。