

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出名下所有之Far East Consortium International Limited證券，應立即將本通函送交買主，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容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)*

須予披露之交易

收購明珠花園酒店及  
明珠海景酒店

---

二零零零年十一月十四日

---

# 目 錄

---

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
收購之背景 .....	3
該等協議之條款 .....	4
進行收購之原因 .....	5
一般資料 .....	5
<b>附錄 —— 一般資料 .....</b>	<b>6</b>

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義別有所指外，下列詞語之涵義如下：

「收購」	指	收購明珠花園酒店及明珠海景酒店
「該等協議」	指	第一份協議及第二份協議
「第一份協議」	指	遠東與保昌就買賣明珠花園酒店而於二零零零年十月二十日訂立之無條件協議
「第二份協議」	指	捷彩與瑪高就買賣明珠海景酒店而於二零零零年十月二十日訂立之無條件協議
「安鴻」	指	安鴻投資有限公司，在香港註冊成立，並由保昌擁有之公司
「保昌」	指	保昌實業有限公司，明珠興業之全資附屬公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「捷彩」	指	捷彩有限公司，本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司之董事
「遠東」	指	遠東發展有限公司，本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」及「仙」	分別指	港元及港仙
「最後可行日期」	指	二零零零年十一月十日，即本通函刊印前可查證本通函所載之若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所之證券上市規則

---

## 釋 義

---

「瑪高」	指	瑪高財務有限公司，明珠興業之全資附屬公司，並為明珠海景酒店之第一承按人
「明珠興業」	指	明珠興業網絡科技有限公司，在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	安鴻截至第一份協議完成日期為止及於該日欠負保昌之股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

*執行董事：*

邱德根先生 (主席)  
拿督邱達昌 (副主席兼行政總裁)  
關英煒先生 (董事總經理)  
歐陽治寧先生  
Craig Williams先生  
邱達成先生

*非執行董事：*

邱裘錦蘭女士  
邱達生先生  
邱達強先生  
小川浩平先生

*獨立非執行董事：*

達督朱机良  
羅國貴先生

敬啟者：

*註冊辦事處：*

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

*主要辦事處：*

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

### 須予披露之交易 收購明珠花園酒店及 明珠海景酒店

#### 緒言

董事會於二零零零年十月二十四日宣佈，因應收購兩家名為明珠花園酒店及明珠海景酒店之酒店，已於二零零零年十月二十日訂立兩項協議。根據上市規則，收購構成本公司之須予披露交易。

本文件旨在向閣下提供有關該等協議之進一步資料及上市規則規定之其他資料。

#### 收購之背景

安鴻乃於香港註冊成立之公司，其主要業務為持有及經營明珠花園酒店。明珠花園酒店位於香港九龍南京街30-36號，設有100個客房，並於一九九七年開業。明珠花園酒店為三星級酒店，入住率維持於96%左右。據一九九九年賬目顯示，安鴻之股

---

## 董事會函件

---

東應佔虧損及負債淨額分別約為31,660,000港元及106,120,000港元。截至一九九八年十二月三十一日止年度，安鴻之股東應佔虧損及負債淨額分別約為4,850,000港元及57,270,000港元。根據一九九九年賬目顯示，明珠花園酒店按年度重估價值計算之賬面值約為200,000,000港元，並且附有抵押，藉以取得現有本金額為80,000,000港元之銀行貸款。保昌將於第一份協議完成時償還有關貸款。

明珠海景酒店為一家現已開業經營之酒店，地址位於香港九龍上海街262-276號，於一九九五年開業。明珠海景酒店設有256個客房，入住率維持於87%左右。明珠海景酒店為三星級酒店，目標房客是經濟型及定期到港之旅客。捷彩同意直接向瑪高(以第一承按人之身份)購入明珠海景酒店，而截至本通函刊發日期為止，賣方仍未能提供過去兩年之損益賬。

保昌與瑪高屬獨立第三方，與本公司、其任何附屬公司、本公司各董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。

### 該等協議之條款

#### 第一份協議

##### *日期及訂約各方*

日期： 二零零零年十月二十日

賣方： 保昌，為明珠興業之全資附屬公司。保昌乃一獨立第三方，與本公司、其任何附屬公司、本公司各董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

買方： 遠東，本公司之全資附屬公司。

##### *概述*

根據第一份協議，遠東同意購入而保昌同意出售安鴻股本中每股面值1.00港元之已發行及繳足股款股份10,000股(即安鴻全部已發行股本)，連同第一份協議之股東貸款，代價為100,000,000港元。上述股東貸款約達303,000,000港元。

於二零零零年十月二十日簽訂第一份協議時已支付現金首期5,000,000港元，第二筆款項15,000,000港元亦已於二零零零年十一月三日支付，餘額80,000,000港元須於第一份協議完成時支付。

按照現時計劃，第一份協議將於二零零零年十二月二十九日或之前完成。遠東可於計劃之完成日期前五個工作天向保昌發出通知書，藉以將第一份協議之完成日期延展一個月至二零零一年一月二十九日。在此情況下，代價餘額80,000,000港元將於延展期內按照香港銀行同業拆息計息，由遠東支付予保昌。

##### *正式協議*

正式協議並未於二零零零年十一月三日簽署，惟訂約各方已同意於雙方議定之日期訂立正式協議。

#### 第二份協議

##### *日期及訂約各方*

日期： 二零零零年十月二十日

## 董事會函件

賣方： 瑪高，為明珠興業之全資附屬公司，屬獨立第三方，與本公司、其任何附屬公司、本公司各董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

買方： 捷彩，本公司之全資附屬公司。

### 概述

根據第二份協議，捷彩同意購入而瑪高同意出售明珠海景酒店，代價238,000,000港元以現金支付。

於二零零零年十月二十日簽訂第二份協議時已支付現金首期5,000,000港元，第二筆款項42,600,000港元亦已於二零零零年十一月三日支付，餘額190,400,000港元須於第二份協議完成時支付。

按照現時計劃，第二份協議將於二零零零年十二月二十九日或之前完成。捷彩可於計劃之完成日期前五個工作天向瑪高發出通知書，藉以將第二份協議之完成日期延展一個月至二零零一年一月二十九日。在此情況下，代價餘額190,400,000港元將於延展期內按照香港銀行同業拆息計息，有關利息將由捷彩支付予瑪高。

### 正式協議

正式協議並未於二零零零年十一月三日簽署，惟訂約各方已同意於雙方議定之日期訂立正式協議。

### 進行收購之原因

本公司之主要業務為物業投資及發展、投資控股及酒店業務。進行收購將可為本公司締造良機，進一步投資於酒店業務。

該等協議之代價與其他條款及條件乃各有關方參考一般商業條款後，按公平原則磋商釐定。經考慮本港同級酒店最近之市價及酒店整體之營業狀況後，董事會認為有關代價與條款及條件均屬公平合理。

第一份協議及第二份協議各自之現金首期均為5,000,000港元，而兩者之第二筆款項則分別為15,000,000港元及42,600,000港元，並已分別於二零零零年十月二十日及二零零零年十一月三日以內部資源支付。第一份協議之餘款80,000,000港元及第二份協議之餘款190,400,000港元或其中部份可於完成時尋求銀行融資撥付。收購事項預計不會對本公司之資產及負債構成重大影響。

### 一般資料

董事會認為，該等協議實符合本公司及股東之利益。

敬請 閣下留意本通函附錄所載之本公司一般資料。

此致

列位股東及認股權證持有人 台照

承董事會命  
副主席兼行政總裁  
邱達昌

二零零零年十一月十四日

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定編製，以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全責，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函概無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

## 2. 權益之披露

於最後可行日期，各董事在本公司及其聯營公司(定義見披露權益條例)之證券中擁有根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之權益(包括根據披露權益條例第31條或附表第一部份該等董事被視作或當作擁有之權益)或根據披露權益條例第29條須載入該條例所述之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

### (a) 股份

董事姓名	個人權益	普通股數目	
		公司權益	合計
邱德根	9,688,973	106,764,126 (附註1)	116,453,099
邱達昌	690	269,364,371 (附註2)	269,365,061
邱達成	7,362	4,843,658 (附註3)	4,851,020
邱裘錦蘭	1,108,018	—	1,108,018
邱達生	770,697	—	770,697
邱達強	36,250	3,877,218 (附註4)	3,913,468

附註1：此等股份乃由邱德根先生控制之多家公司持有。

附註2：此等股份乃由Sumptuous Assets Limited持有。

附註3：此等股份乃由Chiu Capital N.V.及First Level Holdings Limited持有。

附註4：此等股份乃由First Level Holdings Limited持有，已全部重覆載列及包括在邱達成先生之公司權益內。

### (b) 購股權

#### (i) 本公司購股權計劃

本公司董事歐陽治寧先生擁有購股權之個人權益，彼可於一九九八年十月八日至二零零一年十月七日止期間，按每股股份1.80港元之行使價認購本公司股份3,000,000股。



## (ii) 本公司附屬公司之購股權計劃

New China Homes, Ltd (「NCH」) 已採納一九九九年購股權及限制購買股票計劃(「購股權計劃」)，將按購股權計劃授出購買總額600,000股NCH普通股(「NCH股份」)之購股權。購股權計劃由NCH董事會之賠償委員會管理。賠償委員會全權釐定接受購股權之合資格人士、每次授出購股權涉及之股份數目、所授購股權為獎勵性購股權或非法定購股權、所授購股權之授權期間、以及任何獲授未行使購股權之最長年期。購股權計劃所授出之各購股權最長年期為十年，倘購股權承受人不再為NCH服務，則年期將會相應提早終止。於採納購股權計劃後並無授出任何購股權。

## (c) 於聯營公司之股份

董事姓名	聯營公司名稱	普通股數目
邱德根	遠東科技國際有限公司	110,926,800 (附註1)
邱裘錦蘭	遠東科技國際有限公司	6,110,000
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000
邱達昌	Libran Star (M) Sdn. Bhd.	125,000
邱達成	遠東科技國際有限公司	47,101,200 (附註2)
邱達強	遠東科技國際有限公司	41,400,000 (附註2)

附註1：包括由邱德根先生之配偶邱裘錦蘭女士持有之6,110,000股股份。

附註2：包括由邱達成先生及邱達強先生實益擁有之公司Cape York Investments Limited持有之30,400,000股股份。

於最後可行日期，各董事、行政總裁，彼等之配偶或18歲以下子女概無獲授任何可認購本公司證券之權利。

除本附錄所披露者外，於最後可行日期，概無任何董事於本公司及其聯營公司(定義見披露權益條例)之證券中擁有任何其他根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之權益(包括根據披露權益條例第31條或附表第一部份該等董事被視作或當作擁有之權益)或其他須記錄於根據披露權益條例第29條存置之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

### 3. 主要股東

除上文所披露若干董事之權益外，於最後可行日期，就本公司董事所知，概無任何其他人士直接或間接擁有本公司已發行股本10%或以上之權益。

### 4. 服務合約

各董事與本公司之間概無任何現存或擬訂立之服務合約，惟不包括行將屆滿或本公司可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約。

### 5. 訴訟

本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團各成員公司亦概無任何尚未了結或對他人構成威脅或本身蒙受威脅之重大訴訟或索償要求。

### 6. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為周國和先生，F.C.S., F.H.K.S.A。
- (b) 本公司之註冊辦事處設於P.O. Box 1043, Ground Floor, Caledonian House, Mary Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，而本公司之主要營業地點則在香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓。
- (c) 本公司之過戶登記處為標準證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。
- (d) 本通函中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。