

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有Far East Consortium International Limited股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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)

網址：<http://www.fareastconsortium.com.hk>

### 關連交易

Far East Consortium International Limited之財務顧問



**ASIAN CAPITAL**  
(CORPORATE FINANCE) LIMITED

卓亞(企業融資)有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



**台証證券(香港)有限公司**  
*Taiwan Securities (HK) Co., Ltd.*

---

董事會函件載於本通函第4至9頁，Far East Consortium International Limited獨立董事委員會之函件載於第10頁。台証證券(香港)有限公司之函件載有其向Far East Consortium International Limited獨立董事委員會提供之意見及建議，載於本通函第11至16頁。

Far East Consortium International Limited謹訂於二零零一年二月八日下午三時正於香港德輔道中121號遠東發展大廈閣樓舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第29至30頁。無論閣下能否出席該大會，務請盡早填妥隨附之代表委任表格，無論如何須於該大會(或其任何續會)舉行時間四十八小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓。

二零零一年一月二十二日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會之函件</b>	
1. 緒言 .....	4
2. 該協議 .....	5
3. 進行交易之理由及益處 .....	8
4. 股東特別大會 .....	8
5. 建議 .....	8
6. 其他資料 .....	9
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>10</b>
<b>台証證券之函件 .....</b>	<b>11</b>
<b>附錄一 – 物業估值報告 .....</b>	<b>17</b>
<b>附錄二 – 一般資料 .....</b>	<b>25</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>29</b>

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	買方與賣方於二零零零年十二月六日訂立關於買賣待售股份及待售貸款之買賣協議（經由於二零零零年十二月十二日訂立之補充協議以及於二零零一年一月十九日訂立延展函件所補充）
「聯繫人士」	指	與上市規則就此詞語所定之涵義相同
「董事會」	指	本公司之董事會
「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，一間在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成交易」	指	完成該協議
「代價」	指	買賣待售股份及待售貸款之現金代價總額120,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零零一年二月八日下午三時正於香港德輔道中121號遠東發展大廈閣樓召開以通過該協議之股東特別大會，大會通告載於本通函第29至30頁
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事達督朱机良擔任代表之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除邱達昌先生及其聯繫人士（定義見上市規則）以外之股東
「最後可行日期」	指	二零零一年一月十九日，即本通函付印之前可確定本通函所載若干資料之最後可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所之證券上市規則
「邱達昌先生」	指	本公司副主席兼行政總裁拿督邱達昌
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港新界元朗豐樂園
「買方」	指	E-Cash Ventures Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Rocket High」	指	Rocket High Investments Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由邱達昌先生實益及全資擁有
「待售公司」	指	Mutual Luck Investment Limited，一間在香港註冊成立之有限公司
「待售貸款」	指	賣方向待售公司借出一筆為數123,222,298港元之免息貸款
「待售股份」	指	待售公司每股面值1.00港元之股份4,600股
「披露權益條例」	指	證券(披露權益)條例(香港法例第396章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「台証證券」	指	台証證券(香港)有限公司，根據證券條例(香港法例第333章)於證券及期貨事務監察委員會註冊之投資顧問及註冊交易商

---

## 釋 義

---

「賣方」 指 慶屋國際有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市

「賣方股份」 指 賣方股本中每股面值0.40港元之普通股



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fareastconsortium.com.hk>

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  
邱裘錦蘭女士\*  
邱達生先生\*  
邱達強先生\*  
小川浩平先生\*  
達督朱机良\*\*  
羅國貴先生\*\*

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

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

敬啟者：

### 關連交易

#### 1. 緒言

於二零零零年十二月十四日，董事公佈(其中包括)，本公司透過其全資附屬公司E-Cash Ventures Limited已同意以現金代價總額120,000,000港元向賣方購入待售公司約15.33%股本權益及待售貸款(「該協議」)。

---

## 董事會之函件

---

根據上市規則，該協議構成本公司一項關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東通過。

本通函向閣下提供上市規則規定須就該協議披露之所有資料。本通函亦就該協議載列(1)董事會之函件；(2)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(3)台証證券致獨立董事委員會之意見函件；及(4)忠誠測量師有限公司編製有關該物業估值之報告。

敬請特別垂注，本通函第29至30頁所載於二零零一年一月二十二日發出有關定於二零零一年二月八日召開股東特別大會之通告。本公司謹此附奉該股東特別大會通告。

## 2. 該協議

該協議之簽訂日期：二零零零年十二月六日

該協議之訂約方

買方：E-Cash Ventures Limited

賣方：慶屋國際有限公司

所收購資產

賣方於待售公司之權益，最高為全部權益，連同由賣方借予待售公司之待售貸款。

待售股份相等於待售公司約15.33%之股本權益，為賣方於待售公司之全部權益。根據買方與賣方於二零零零年十二月十二日訂立之補充協議，該等權益受待售公司之股東於一九九二年七月三十一日簽訂之協議所載之優先購買權所規限，據此，賣方必須首先向待售公司之其他現有股東提呈發售（「有關之首先發售」）待售股份及待售貸款，供彼等按「代價」一節所列之代價購買。上述有關之首先發售已告作廢，且賣方並無收到待售公司其他股東表示對此之任何接納。

---

## 董事會之函件

---

本公司將根據該協議購買之待售貸款佔下文Mutual Luck Investment Limited於一九九九年七月三十一日經審核資產負債表所示全部貸款約15.33%：

### Mutual Luck Investment Limited

#### 資產負債表

於一九九九年七月三十一日

	一九九九年 港元
土地投資	802,577,715
流動資產	
銀行結存	47,045
減：	
流動負債	
應付賬項及應計費用	24,000
流動資產／(負債)淨額	23,045
	<u>802,600,760</u>
以下列方式支付：	
股本	30,000
累計虧損	(1,052,474)
貸款	803,623,234
	<u>802,600,760</u>

### 代價

代價乃參照該物業賬面值之15.33% (約為120,000,000港元) 並經公平磋商而釐定，並將於完成交易時以現金支付。代價將由本公司之內部資源及銀行融資撥付。

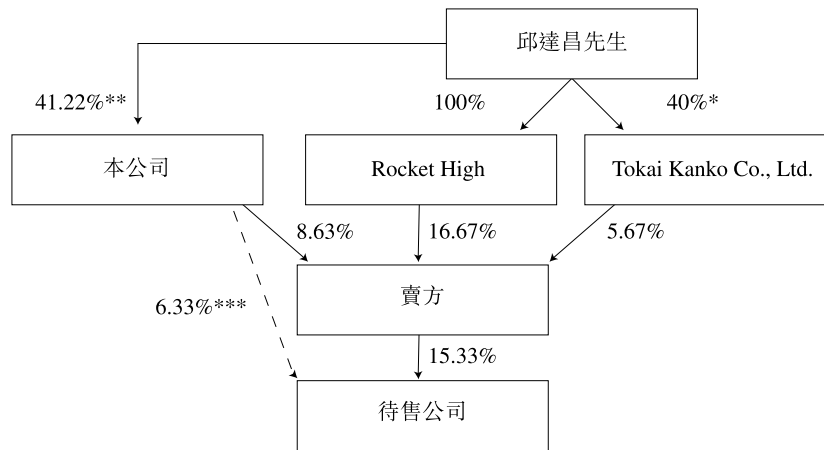
### 交易之詳情

由於賣方由本公司間接擁有8.63%權益，及由本公司之主要股東、副主席兼行政總裁邱達昌先生連同其聯繫人士 (包括Rocket High及Tokai Kanko Co.,



## 董事會之函件

Ltd.) 間接擁有22.34%權益，根據上市規則，該協議構成一項關連交易。上述賣方之擁有權結構載於下列圖表：



\* Tokai Kanko Co., Ltd.其餘60%股權由其他股東(彼等與邱達昌先生連同其聯繫人士或本公司概無關連)所持有

\*\* 為邱達昌先生連同其聯繫人士間接持有之本公司股權

\*\*\* 本公司透過於一間合營企業(為待售公司其中一名間接股東)之19%權益而在待售公司間接擁有6.33%之實際權益

該協議須待獨立股東在股東特別大會上批准方可作實，而邱達昌先生連同其聯繫人士在股東特別大會上將放棄就批准該協議投票。

台証證券已獲委任就該協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理一事提供意見。

### 該協議之條件及完成日期

該協議須待下列條件達成後方可完成：

- (a) 賣方之股東(不包括上市規則所界定之關連人士)須在股東大會上通過普通決議案批准該協議；及
- (b) 股東(不包括上市規則所界定之關連人士)須在股東特別大會上通過一項普通決議案批准該協議。

該協議須在該協議之一切條件於二零零一年二月十一日或之前達成後或買方與賣方書面協定之較後日期完成，否則該協議即告作廢。

### 3. 進行交易之理由及益處

待售公司從事物業發展業務，為該物業之合法實益擁有人，該物業為待售公司之唯一資產。該物業之面積約為8,600,000平方呎，其地盤之建築工程仍未展開，而對該地盤之用途規劃修訂建議已於二零零零年三月在憲報中刊登。預期環境影響評估條例規定進行之環境及生態評估工作將於不久後展開。由於本公司從事物業投資及發展業務，在該物業之投資符合本公司之策略，透過擴展其香港土地儲備以確保有穩定供應之發展中物業。因此，本公司透過買方有意進一步投資在待售公司(亦即投資在該物業)，並成為更重要之投資者。該協議之條款乃由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，董事認為對本公司及其股東整體而言公平合理。

### 4. 股東特別大會

股東特別大會定於二零零一年二月八日下午三時正在香港德輔道中121號遠東發展大廈閣樓舉行，會上將提呈一項普通決議案以批准該協議，大會通告載於本通函第29頁至30頁。

茲附上供股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否計劃出席該大會，務請閣下填妥代表委任表格並於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港中環德輔道中121號遠東發展大廈16樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親自出席大會並於會上投票。

鑑於邱達昌先生於該協議中擁有權益，因此邱達昌先生及其聯繫人士(定義見上市規則)將放棄擬於股東特別大會上提呈有關該協議之普通決議案投票。

### 5. 建議

獨立董事委員會經已成立，並就該協議之條款向獨立股東提供意見。經考慮台証證券之意見後，獨立董事委員會認為，該協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案。台証證券之意見函件載於本通函第11頁至16頁。

6. 其他資料

敬請垂注載於本通函附錄一及附錄二之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL  
LIMITED

副主席兼行政總裁

邱達昌

謹啟

二零零一年一月二十二日



**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fareastconsortium.com.hk>

敬啟者：

**關 連 交 易**

吾等參照載於二零零一年一月二十二日Far East Consortium International Limited (「本公司」) 致其股東之通函 (「通函」) (本函件為其中一部份) 而發出本函件。除文義另有所指外，有關通函所界定之辭語與本函件中具相同涵義。

本人為該協議並無擁有任何權益之本公司獨立非執行董事，已獲董事會委任成立獨立董事委員會，負責就該協議之條款向閣下提供意見。

台証證券已獲本公司委任就該協議之條款向獨立董事委員會提供意見。其意見之詳情連同達致該等意見時曾加以考慮之主要因素及理由已載於台証證券致獨立董事委員會函件中，該函件載於本通函第11頁至16頁。

敬請閣下垂注載於本通函第4頁至9頁之董事會函件、載於本通函第11頁至16頁之台証證券之意見函件及載於本通函各附錄之其他資料。

經考慮該協議之條款及台証證券之意見，本人認為該協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而交易亦符合本公司及其股東之利益。因此，本人建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就批准該協議而提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
達督朱机良  
謹啟

二零零一年一月二十二日

---

## 台証證券之函件

---

以下為獨立財務顧問就該協議向獨立董事委員會發出以便載入通函之意見書全文。



**台証證券(香港)有限公司**  
*Taiwan Securities (HK) Co., Ltd.*

台証證券(香港)有限公司

香港中環  
金鐘道89號  
力寶中心第二座  
40樓4001-03室

敬啟者：

### 關連交易

#### 緒言

吾等已就該協議獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，該協議之詳情載於二零零一年一月二十二日寄發予 貴公司股東之通函（「通函」）第4至9頁之董事會函件。本函件為通函之一部份，除文義另有所指外，本函件採用之詞彙與通函所用者具相同涵義。

根據上市規則，買方（貴公司之全資附屬公司）與賣方訂立之協議構成 貴公司之關連交易，原因為 貴公司股東、副主席兼行政總裁邱達昌先生（連同其聯繫人士）亦為賣方之主要股東。因此， 貴公司將於股東特別大會徵求獨立股東批准該協議。

吾等在作出意見時，乃倚賴本通函所載之陳述資料、意見、報告及聲明，以及由董事及其他專業人士提供之資料及聲明。吾等假設本通函所載或所述或由董事提供（彼等對此獨自負上全責）之該等陳述、資料、意見、估值、報告及聲明，於編製及提供時及直至本通函寄發日期均為真實、完整及準確。吾等並假設董事於通函所作之一切信念、意見及意向聲明，乃事先經過合理而詳盡仔細之諮詢。

吾等認為，吾等已獲足夠資料達致能作出推薦意見之合理依據。吾等亦獲董事知會，本通函並無遺漏重大資料以致通函有所誤導。吾等並無理由懷疑有關資料或報告遭隱瞞，且並不知悉有任何事實或情況導致提供予吾等之資料及聲明出現失實、錯誤或誤導等情況。然而，吾等並無獨立考證董事所提供之資料，亦無自行調查貴公司、買方、賣方、待售公司或彼等各自任何附屬公司及聯繫人士之業務、事務及前景、物業估值報告之技術及法律事宜、以及該物業之商業及發展事宜及法定業權。

### 主要考慮因素及理由

吾等就該協議作出意見時，已考慮下列主要因素及理由：

#### (A) 背景

該協議之背景資料詳情載於通函所載之「董事會函件」。如該函件所述，貴集團同意以現金代價總額120,000,000港元向賣方購入待售公司最多約達15.33%股本權益及待售貸款。作為該協議一部份，貴公司購入之待售貸款佔待售公司於一九九九年七月三十一日資產負債表所顯示之全數「貸款」約15.33%。待售公司之唯一資產為該物業。

待售股份相等於賣方於待售公司之全部權益。此外，該等權益受「董事會函件」所載之優先購買權所規限。於完成前，貴公司已擁有待售公司約6.33%之實際權益。於完成時，倘待售公司之其他現有股東不行使彼等之權利購買任何待售股份及待售貸款，則貴公司將最多合共擁有待售公司約21.66%之實際權益。

#### (B) 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）之業務

貴集團之主要業務為物業投資及發展、股份買賣、酒店營運及鍋爐製造。根據協議擬進行之交易，涉及貴集團收購若干物業權益。吾等考慮到貴集團之現有業務，認為該協議符合貴集團之業務性質及與其日常業務一致。

#### (C) 該物業資料

名為豐樂園之該物業，包括一塊位於香港新界元朗面積約為8,600,000平方呎之土地。該地盤之建築工程尚未展開，而對該地盤之用途規劃修訂建議已於二零零零年三月在憲報中刊登。如「董事會函件」所述，預期環境影響評估條例規定進行之環境及生態評估工作將於不久後展開。

(D) 該協議之條款

(i) 代價之基準及數額

根據該協議，貴集團將以現金代價總額120,000,000港元向賣方購入待售公司約多達15.33%股本權益及待售貸款。如「董事會函件」所述，代價由貴集團與賣方參照該物業賬面值之15.33% (約為123,000,000港元) 經公平磋商而釐定。

此外，根據獨立專業估值師忠誠測量師行有限公司(「獨立估值師」)編製於二零零一年一月二十二日發出之獨立物業估值報告，該物業在現況下之總資本估值為783,000,000港元。貴集團持有該物業15.33%權益而按比例應佔之價值約為120,000,000港元。按此基準，吾等認為根據該協議進行有關收購之實際成本相等於該物業之估值是可以接受。

鑑於待售公司基本上為物業發展公司，而其唯一資產為該物業，故貴公司在計及該物業之獨立估值後參照該物業之估計市值而釐定貴集團應付之代價，乃屬合理。

經參考獨立估值師編製之獨立物業估值報告，該物業根據二零零零年三月三十一日刊發之流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖編號S/YL-LFS/3獲規劃作「保護區(CA)」，且根據二零零零年十月二十七日刊發之流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖編號S/YL-LFS/4(「分區計劃圖」)獲規劃作「其他指定用途(OU)」註「綜合發展及濕地增補區(OU(CDWEA))」。如獨立估值師之意見，進一步發展或規劃該物業，須由有關地區當局如城市規劃委員會及環保署批准待售公司提交之任何建議發展計劃。經參考獨立物業估值報告後，董事會認為，鑑於物業重新規劃之要求已於二零零零年十月二十七日獲批准，餘下之最主要不明朗因素為物業之實際發展時間及有關當局就發展物業所規定之條件。吾等認為以上將是關乎該物業發展之不明朗因素。

獨立估值師編製之獨立估值受獨立估值師作出之各種假設所限，尤其有關土地情況是否合適用作任何物業發展、地質技術問題或環境評估之影響、土地溢價及該物業許可用途。獨立股東應仔細考慮估值報告所披露之有關假設，並審慎閱覽估值報告。獨立股東亦須注意，該物業之價值可受多個因素影響，例如政府對環保問題之態度；全球、地區及香港之經濟氣候及房地產市場情況；潛在發展項目之方便及吸引程度；完成項目之距離及素質；該等物業之管理素質；以及同類相若物業之市價及租金。

### (E) 代價之籌資渠道

按照「董事會函件」所述，代價將以現金支付。代價將由 貴集團之內部資源及銀行融資撥付。因此，敬請留意下文「該協議對 貴集團之財務影響」一段所述「淨資產及資本負債比率」及「營運資金」之部份。

### (F) 訂立該協議之理由及利益

按照「董事會函件」所述，待售公司為該物業之合法及實益擁有人。董事會認為，由於 貴集團為物業投資及發展商，在該物業之投資符合 貴集團之業務策略，透過擴展其香港土地儲備以確保有穩定供應之物業可供日後發展。此外， 貴集團額外投資在待售公司，有助 貴集團進一步鞏固其物業權益，成為該物業更重要之投資者。由於 貴集團為待售公司之少數股東， 貴集團將與待售公司其他股東共同商討該物業之最佳用途。如董事會所確認，該協議之條款乃由買賣雙方按公平合理原則磋商後釐定，董事會認為對貴公司及其股東整體而言公平合理。

鑑於該物業乃用作發展之物業，從該協議所得之主要利益，將為待售公司因從潛在發展項目獲利(如有)而向 貴公司分派之股息。儘管預料該物業於取得有關批文及／或批准前不會發展， 貴集團已作好準備把握未來發展該物業帶來之利益。此外，由於待售公司將僅為 貴集團之聯營公司，日後分派股息(如有)之事宜，並非 貴集團所能控制。

吾等認為，待取得有關批文及／或批准後，物業發展作其他用途之可能性將大大增加。由於 貴集團為物業發展商，其需要增加於香港之土地儲備，確保有足夠土地支持日後之物業發展以保持盈利能力，故此該收購事項為 貴集團提供擴大資產基礎之機會。儘管本地物業市場近年表現較為疲弱，惟董事會相信香港物業市場將隨著利率下調而大有逐步攀升之潛力。就此方面而言，吾等認為，隨著利率有下降趨勢、本地經濟進一步復甦及市民購買力增加，一般香港家庭對房屋置業之負擔能力將會提升。在考慮到上述 貴集團將取得之利益，吾等認為 貴集團為擴充資產基礎而訂立該協議乃合理之舉。

還有，吾等認為，由於 貴集團主要從事物業投資及發展， 貴公司訂立該協議將不會使 貴集團之資產狀況出現巨大變動。 貴集團因訂立該協議而須承擔之一般市場風險，與其他公司於物業投資及發展方面須承擔者並無分別。



(G) 該協議對 貴集團之財務影響

(i) 淨資產及資本負債比率

按照 貴集團於二零零零年三月三十一日之經審核綜合淨資產約為2,436,450,000港元，則代價約佔 貴集團淨資產4.92%。於完成時，並假設 貴公司於待售公司之投資將按成本列賬，而代價則以等額基準計算，該協議將不會對 貴集團之淨資產有所影響。

吾等獲悉代價將由 貴集團之內部資源及銀行融資撥付。 貴集團於二零零零年三月三十一日之銀行結存及現金約為121,610,000港元。吾等在計算 貴集團之資本負債率後作出以下分析：

千港元	於二零零零年 三月三十一日	預計(假設 100%來自內部 現金資源)	預計(假設 100%來自額外 銀行融資)
總負債－(a)	1,318,221	1,318,221 *	1,438,221
淨資產－(b)	2,436,445	2,436,445 *	2,436,445*
資本負債比率－(a)/(b)	54.10%	54.10%	59.03%

\* 根據二零零零年年報之資料

經審核資本負債比率於二零零零年三月三十一日約為54.10%。倘代價全部由 貴集團之內部現金資源撥付，對預計資本負債比率將並無影響。倘代價全部由 貴集團之額外銀行融資撥付，則 貴集團之預計資本負債比率將上升至59.03%。籌集代價之資金很可能會對 貴集團之資本負債比率造成輕微之負面影響及增加本集團之利息開支。儘管預料該物業於取得有關批文及／或批准前不會發展， 貴集團已作好準備把握如本函件(F)節所述長遠未來可能發展該物業而獲利所帶來之股息分派利益。鑑於如上文所述 貴集團具備內部資金，且假設 貴集團已動用及具備之銀行融資在可見未來仍能提供，吾等同意 貴集團董事會之意見， 貴集團將有充足財務資源支付代價所需資金，儘管此舉可能會對 貴集團之資本負債比率帶來負面影響。基於上述，吾等相信資本負債比率上升將不會對 貴集團構成不利影響。

### (ii) 溢利及虧損

貴集團截至二零零零年三月三十一日止年度及截至一九九九年三月三十一日止年度錄得經審核溢利淨額分別為33,740,000港元及25,060,000港元。截至二零零零年九月三十日止六個月，貴集團之未經審核中期溢利為22,650,000港元。鑑於該物業如「董事會函件」所述尚未發展，吾等認為該協議對貴集團之盈利並無即時影響。

### (iii) 所需營運資金

收購總成本最高將為120,000,000港元。收購成本將由貴集團之內部資源及銀行融資撥付。按照上文「代價之籌資渠道」一段所述，代價將全數由貴集團以現金支付。吾等獲董事會通知，由於貴集團慣常會因應個別發展項目按銀行授出之信貸額度來向銀行借取額外融資，所以籌集支付代價之資金將不會對貴集團之現有銀行融資造成任何重大影響。根據貴集團於最新一期年報所載之貴集團銀行結存及現金狀況，並假設貴集團之現有銀行融資將不會大幅減少下，吾等同意董事會之意見，貴集團將有足夠財務資源撥付代價。無論如何，如上文所述，籌集支付代價之資金將會對貴集團之資本負債比率構成潛在負面影響，並會令有關之利息開支增加。吾等認為，貴集團所需之營運資金額將不會因該協議而受到不利影響，因為貴集團可取得額外之銀行融資。

## 推薦意見

經考慮上述之主要因素及理由，並顧及獨立估值師提供之獨立專業估值後，吾等認為該協議乃合乎貴公司之利益，而該協議之條款對有關獨立股東之整體利益而言亦屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關該協議及履行該協議之普通決議案。

此致

香港德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
Far East Consortium International Limited  
獨立董事委員會 台照

承董事會命  
台証證券(香港)有限公司  
董事兼企業融資部主管  
溫天納  
謹啟

二零零一年一月二十二日

以下為忠誠測量師行有限公司對該物業於二零零零年十二月六日進行之估值而編製之函件及估值證書全文。



**忠誠測量師有限公司**  
**CHUNG SEN SURVEYORS LIMITED**

UG/F, Kimley Commercial Bldg., 142-146 Queen's Rd. C., H.K.  
香港中環皇后大道中142-146號金利商業大廈高層地下  
Tel: 2541 2282 Fax: 2545 7564

敬啟者：

**關於：元朗豐樂園丈量約份123號之1457號地段餘段**

吾等茲遵照閣下之指示，對上述物業進行估值，吾等證實曾視察該物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為就載入於二零零一年一月二十二日刊發之通函內而必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對該項物業權益於二零零零年十二月六日(簡稱「估值日期」)之公開市場值之意見。

本函件乃吾等之估值報告之組成部份，闡明估值之基準及方法，澄清吾等所作假設、該物業之業權及其他限制條件。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日期在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，預期可合理取得之最高價格：

- i. 有自願賣方；
- ii. 於估值日期前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況而定)適當推銷權益、協商價格及條款，並完成該項銷售；

- iii. 於任何較早之假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- iv. 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；
- v. 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

於本證書內，吾等按該物業作為農地進行估值。

## 估值方法

除非另有說明，該物業權益乃按比較法進行估值，與可資比較物業已變現價格進行比較。為使資本值達致公平比較，面積、性質及位置相似之可資比較物業已經過分析，並已仔細衡量各物業之各方面優劣。

## 假設

吾等之估值乃假定業主於公開市場按現狀將該等物業權益出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便影響該等物業權益之價值。

鑑於該物業按政府租賃持有，吾等已假設該物業權益之擁有人於整個政府租賃未屆滿期間，均對該物業擁有自由並不受干預之使用權。除非另有說明，有關物業假設為空置用地。此外，除證明內註明，吾等假設該物業並無被據用或入侵。

在進行估值時，吾等相信吾等作出之假設在有關情況下為合理。吾等亦假設該交吉可在不附帶任何可能影響其價值之繁重條件或延誤下取得。

其他有關該物業之特別假設(如有)已載於估值證書之附註。

## 業權調查

吾等已就上述物業權益向有關土地註冊處進行調查。

然而，本報告內所有意見(如有)僅供參考，吾等對本證書所載物業權益有關法定業權之任何法律事宜概毋須負責。

## 限制條件

吾等在極大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納給予吾等有關法定公告、地役權、年期、佔用、地盤及樓面面積及證實 貴集團於評值物業中擁有有效

權益之意見。本報告所載所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供之資料之真確性及準確性。吾等倚賴 貴集團證實所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等之估值並無考慮任何物業權益所欠之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。吾等假設該物業權益概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已對該物業進行調查。然而，並無進行調查以確定土地環境是否適合作任何物業發展。吾等在進行估值時，以此各方面為滿意，而於建築期間並不涉及任何特別開支或延誤為基準。

本證書所載估計市值並無考慮地質技術問題或環境評估或其他固有因素之影響。閣下閱讀本證書時敬請向合資格工程師及／或環境顧問查詢評估可能存在之地質技術／環境問題，該等問題可能對市值構成重大負面影響。

### 估值意見

物業權益之資本值載於估值證書內。

### 備註

1. 物業價以港元載列。
2. 估值證書乃按照吾等隨附之標準限制條件發出。

此致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
E-Cash Ventures Limited  
列位董事 台照

香港  
九龍觀塘  
海濱道151-153號  
廣生行中心3樓  
慶屋國際有限公司  
列位董事 台照

代表  
忠誠測量師行有限公司  
估值經理  
鍾美光  
謹啟

二零零一年一月二十二日

備註： 鍾美光先生乃一名特許估值測量師，於香港物業估值方面擁有超過六年合資格經驗。

## 標準限制條件

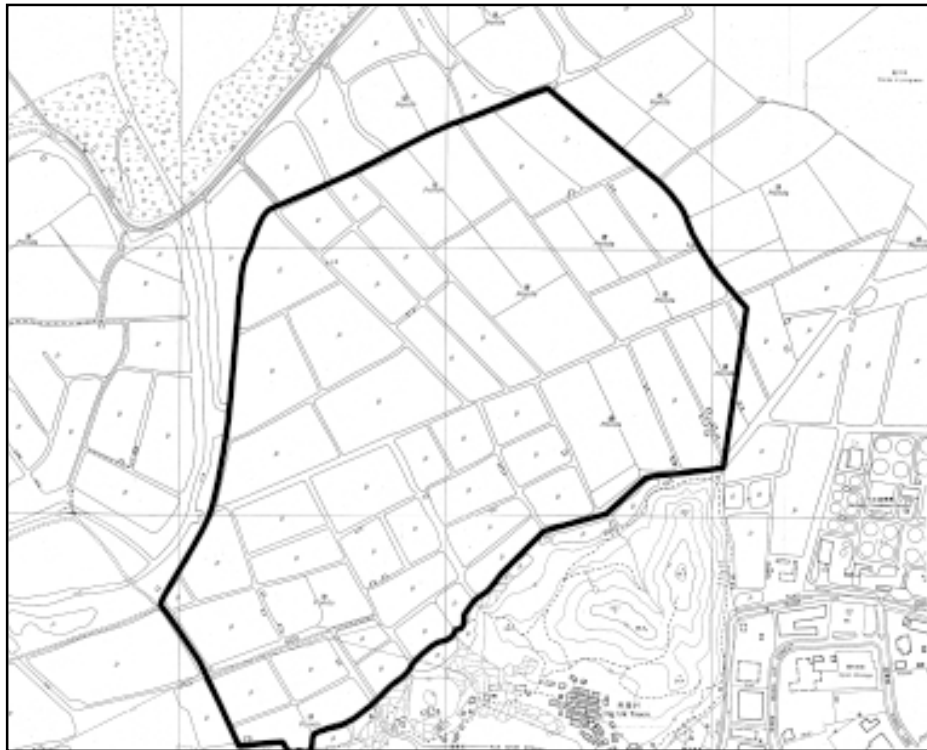
- (1) 本報告所用「物業」一詞指「土地及樓宇」，而「土地」一詞則具有一般法律詮釋。
- (2) 本報告所載之價值並無計及該物業可能已登記或尚未登記之任何按揭或抵押。除非另有說明，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。吾等對任何法律事宜或假設業權屬良好並可予買賣而提供之任何意見概不負責。吾等並不知悉任何對該物業構成影響之地役權，且吾等之估值假設並不存在任何地級權。
- (3) 吾等並無就該物業進行詳盡實地測量。本報告之平面圖目的是協助讀者認識上述物業，吾等對其準確性概不負責。
- (4) 除非另有說明，吾等並無按重建基準進行估值，亦無對其他發展可行性進行研究，有關發展經濟事宜並不在本報告範圍之內。
- (5) 本報告僅供本文所列收件人使用，且僅供內部傳閱。本報告之內容全部或部份均不應向任何其他人士披露，吾等對任何其他人士使用或倚賴本報告，或以本報告作本文所述以外用途（如按揭或融資）概不負責，除非已獲吾等事先書面同意。
- (6) 吾等在極大程度上依賴閣下所提供之資料，並接納閣下提供予吾等有關於法定通告、地役權、年期、租賃情況、分配及樓面面積及所有其他有關事宜之意見。吾等對其準確性概不負責。
- (7) 儘管吾等已對該物業於土地註冊處記錄之業權及其他資料作出調查，吾等對其或該物業於吾等進行估值時尚未記錄之業權及其他資料概不負責。
- (8) 吾等就有關租賃所需作出之任何必要詮釋均屬正式並由吾等作出，毋須承擔任何責任。
- (9) 倘該土地並無地段界限，上述土地乃參照區域土地註冊處提供之測量圖及丈量約份圖則確認。吾等並不保證地段之確實位置或該地段上之結構（如有）會否重疊任何其他地段。

於二零零零年  
十二月六日現況  
下之公開市場值

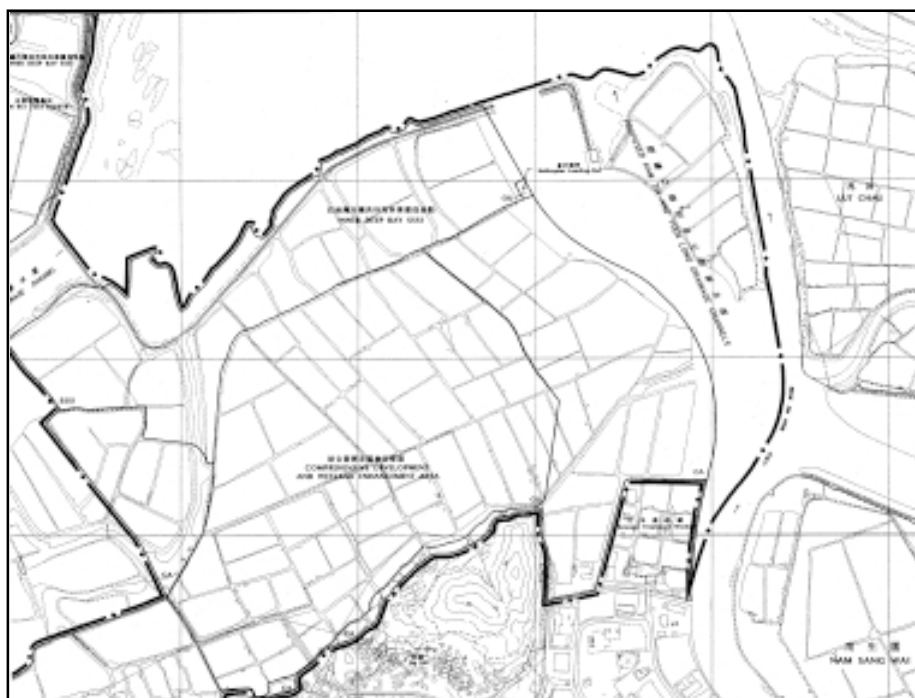
物業	概況及年期	佔用詳情	
丈量約份123號之1457號地段餘段	<p>該物業為一幅耕作用地，包括多個由養魚場佔用之魚塘。(附註2)</p> <p>該物業之地盤面積約為8,610,955平方呎。</p> <p>該物業按大埔新批地編號2692持有。然而，新批地並無確定租賃年期、開始日期及其租金。(附註3)</p> <p>於二零零零年五月九日之物業勘查並無察覺有任何建築工程。</p>	該物業若干部份由養魚場佔用作魚塘。(附註2)	783,000,000.00港元

1. 該物業之登記擁有人為Mutual Luck Investment Limited。
2. 吾等獲指示按空置基準對上址進行估值，而並無核實有否任何租賃存在。
3. 根據元朗土地註冊處於二零零零年五月四日之土地研究紀錄備註。
4. 該址以往根據二零零零年三月三十一日刊發之流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖編號S/YL-LFS/3獲規劃作「保護區(CA)」。該址現時根據二零零零年十月二十七日刊發之流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖編號S/YL-LFS/4(「分區計劃圖」)獲規劃作「其他指定用途(OU)註「綜合發展及濕地增補區(OU(CDWEA))」。根據上述分區計劃圖隨附之說明附註，第1欄准許該地作養魚場。第2欄則准許該地作其他用途，包括平房及房屋，但需要向城規會申請。所有新發展都要含有環保目的。劃為「OU(CDWEA)」之土地上可發展／重建之總樓面面積不得超逾148,000平方米或1,593,072平方呎。
5. 就修改官契條件以容許發展該地，將須向政府支付地價，惟本估值並不計及該地價。
6. 本估值是假設該物業發展(約148,000平方米)將會獲城規會(根據城市規劃條例第131章第十六條)順利批准而無附帶苛刻條款。本估值亦假設更改土地用途將會順利完成。

附錄(i)：位置圖



附錄(ii)：分區計劃大綱圖





附錄(iii)：圖片



福順道之入口



該物業一景



該物業一景



嘉湖山莊及其附近之發展

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司資料。各董事對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，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實以致本通函內之任何聲明產生誤導成份。

## 2. 權益披露

- (a) 於最後可行日期，各董事於本公司(定義見披露權益條例)之已發行股本中擁有任何須遵照披露權益條例第28條之規定而知會本公司及聯交所之權益(包括彼等根據披露權益條例第31條或附表第一部份擁有或被視為擁有之權益)或根據披露權益條例第29條之規定須記入登記冊，又或根據上市公司董事證券交易標準守則之規定須予披露之權益如下：

名稱	權益性質	股份數目
邱德根	個人及公司(附註1)	116,453,099
邱達昌	個人及公司(附註2)	269,365,061
邱達成	個人及公司(附註3)	4,851,020
邱裘錦蘭	個人	1,108,018
邱達生	個人	770,697
邱達強	個人及公司(附註4)	3,913,468

附註1： 此等股份包括由邱德根先生控制之多間公司持有之股份。

附註2： 此等股份包括由Sumptuous Assets Limited持有之股份。

附註3： 此等股份包括由Chiu Capital N.V.及First Level Holdings Limited持有之股份。

附註4： 包括3,877,218股股份由First Level Holdings Limited持有，與邱達成先生之權益全部重複，並已計入邱達成先生持有之公司權益中。

- (b) 於最後可行日期，各董事於本公司任何聯繫公司(定義見披露權益條例)之已發行股本中擁有任何須遵照披露權益條例第28條之規定而知會本公司及聯交所之權益(包括彼等根據披露權益條例第31條或附表第一部份擁有或

被視為擁有之權益)或根據披露權益條例第29條之規定須記入登記冊，又或根據上市公司董事證券交易標準守則之規定須予披露之權益如下：

名稱	聯繫公司名稱	股份數目
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	47,010,200 (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妻子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。

- (c) 除上文所披露者外，於最後可行日期，各董事或任何彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其聯繫公司之已發行股本中擁有任何須遵照披露權益條例第28條之規定知會本公司及聯交所之權益(包括彼等根據披露權益條例第31條或附表第一部份擁有或被視作擁有之權益)或根據披露權益條例第29條之規定須記入該條例所述之登記冊內之權益，又或根據上市公司董事證券交易標準守則之規定須予披露之權益。

- (d) 於最後可行日期，已授予董事而尚未行使之購股權如下：

董事	尚未行使之		
	購股權數目	每股行使價	行使期
歐陽治寧	3,000,000	1.80港元	一九九八年十月八日 至二零零一年十月七日

- (e) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，各董事概無於任何合約或安排中擁有重大權益，而該合約或安排於最後可行日期仍然有效，且與本集團業務有重大關係。

- (f) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，各董事或本附錄「專家」一段所列之專家概無於本集團任何成員公司自二零零零年三月三十一日以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，除已於上文披露本公司董事或行政總裁之權益外，根據披露權益條例第16(1)條由本公司保存之登記冊，概無人士於本公司之已發行股本中擁有10%或以上之直接或間接權益。

### 4. 服務合約

董事概無與本公司訂立任何一年內僱用公司不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之合約。

### 5. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就各董事所知，本公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

### 6. 專家之資格

台証證券及忠誠測量師行有限公司已就本通函之刊發，以書面同意以現時之形式及內容載入其各自之函件、推薦意見及引用其名稱，該同意書迄今仍無撤回。台証證券乃一註冊投資顧問及註冊交易商，而忠誠測量師行有限公司乃專業測量師及估值師。彼等概無於任何股份中擁有權益，亦概無擁有可認購或委派他人認購任何股份之權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

### 7. 無重大變動

就各董事所知，本公司自二零零零年三月三十一日(即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表編製日)以來，本公司之財政或營運狀況並無任何重大變動。

### 8. 其他事項

- (a) 本公司之股份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。
- (b) 本公司之秘書為周國和先生F.C.S., F.H.K.S.A.。
- (c) 本通函之中英文版如有歧義，應以英文版為準。

### 9. 備查文件

下列文件之副本由即日起直至股東特別大會日期(即二零零一年二月八日)止之一般辦公時間內於本公司之辦事處(地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓)可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會之函件，全文載於本通函第10頁；

- (b) 台証證券之函件，全文載於本通函第11至第16頁；
- (c) 忠誠測量師行有限公司之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；及
- (d) 該協議。

# 股東特別大會通告



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fareastconsortium.com.hk>

茲通告Far East Consortium International Limited(「本公司」)謹定於二零零一年二月八日下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈閣樓召開股東特別大會，藉以酌情通過下列將予提呈之一項普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議：

- (a) 批准及確認於二零零零年十二月六日訂立之買賣協議(經由二零零零年十二月十二日訂立之補充協議及二零零一年一月十九日發出之延展函件所補充)(「該協議」)，由(i)本公司之全資附屬公司E-Cash Ventures Limited及(ii)慶屋國際有限公司就(其中包括)以合共最多達120,000,000港元之代價買賣(i)最多達4,600股Mutual Luck Investment Limited之股份及相應(ii)免息貸款123,222,298港元。而註有「A」字樣之該協議副本已提交大會主席簽署以資識別；及
- (b) 授權本公司董事履行及作出彼等認為必須或適宜之行動及事宜，與及簽訂彼等認為必須或適宜之所有文件，以落實及履行本公司於該協議之責任。」

承董事會命  
公司秘書  
周國和

香港，二零零一年一月二十二日

註冊辦事處：

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

主要營業地點：

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委任一位代表代其出席大會及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，必須在大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前送達香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓本公司之主要辦事處，方為有效。閣下填妥及遞交委任表格後仍可親自出席大會。
- (3) 隨附大會適用之委任表格。
- (4) 如為聯名股東，則其任何一位股東可親自或委派代表就有關股份在上述會議上投票，猶如彼為股份之唯一擁有人。若超過一位聯名股東出席上述會議，則只有排名於股東名冊首位之聯名股東方有權親自或委派代表就有關股份在會上投票。





# FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：http://www.fareastconsortium.com.hk

## 於二零零一年二月八日舉行之 股東特別大會適用之代表委任表格

本人/吾等<sup>(註一)</sup> .....  
地址為 .....  
為 Far East Consortium International Limited (「本公司」) 股本中每股面值港幣0.10元股份  
共<sup>(註二)</sup> ..... 股之登記持有人，茲委任大會主席  
或<sup>(註三)</sup> .....  
地址為 .....  
或如其未克出席，則委任 .....  
地址為 .....  
為本人/吾等之代表，代表本人/吾等出席定於二零零一年二月八日下午三時正在香港德輔道中  
121號遠東發展大廈閣樓舉行之本公司股東特別大會(「大會」)(或其任何續會)，並於投票表決時  
依照以下指示投票，如無該等指示，則由本人/吾等之代表酌情投票。

	決議案	贊成 <sup>(註四)</sup>	反對 <sup>(註四)</sup>
1.	批准及確認該協議(定義見大會通告)		

日期： ..... 簽署<sup>(註五)</sup>： .....

### 附註：

- 請用正楷填上全名及地址。
- 請填上以閣下名義登記之本公司每股面值0.10港元之股份數目，如未有填上股數，則本代表委任表格將被視為代表所有以閣下名義登記之本公司股份。
- 倘欲委任大會主席以外之其他人士為代表，請將「大會主席或」之字樣劃去，並在空欄內填上所欲委派代表之姓名及地址。如未有填上任何姓名，則大會主席將出任閣下之代表。
- 注意：倘閣下擬投票贊成任何決議案，請在「贊成」欄內填上「√」號。倘閣下擬投票反對任何決議案，請在「反對」欄內填上「√」號。如無任何明確指示，則閣下之代表可自行酌情投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署。倘股東為有限公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或其他獲正式授權之人士親筆簽署。
- 倘聯名股東中有超過一名股東親身出席或委派代表出席大會，則該等出席股東中，只有在股東名冊內排名首位者方有權就有關之股份投票。
- 本代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，必須在大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前送達香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓本公司之主要辦事處，方為有效。
- 受委代表毋須為本公司之股東，但須親自出席大會以代表閣下。
- 本代表委任表格之每項更正，均須由簽署人簡簽認可。