
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格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。

本通函僅供參考用途，並不構成邀請或提出建議收購、購買或認購Far East Consortium International Limited之證券。

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)

須予披露及關連交易
進一步收購酒店權益

Far East Consortium International Limited之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

董事會函件載於本通函第5頁至第16頁，獨立董事委員會函件載於本通函第17頁至第18頁。獨立財務顧問之函件(其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議)載於本通函第19頁至第29頁。

Far East Consortium International Limited謹訂於二零零七年二月五日下午三時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店1樓La Maison de l'Orient舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第41頁至第42頁。無論閣下能否出席該大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示填妥並交回代表委任表格，惟無論如下須於該大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席該大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零零七年一月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
該協議	6
有關Jade River及該等物業的資料	12
收購事項之財務影響	14
進行收購事項的原因	14
與賣方集團的持續關係	15
上市規則之含義	15
股東特別大會通告	15
推薦意見	16
其他資料	16
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 物業估值報告	30
附錄二 — 一般資料	36
股東特別大會通告	41

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：

「收購事項」	指	建議收購出售股份，即(i)相當於Jade River全部已發行股本的兩股股份；及(ii)該等貸款的利益
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項於二零零六年十二月二十一日訂立的買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其之涵義
「Berkeley Court」	指	一幢於根據Master Title H.S. (D) 227751 P.T.D. No. 101375持有，位於馬來西亞柔佛州Mukim of Plentong and Daerah of Johor Bahru的永久業權土地上發展的服務式住宅大廈(其中若干部分將改建為酒店客房)
「Berkeley Court出售物業」	指	Success Range將根據Berkeley Court出售協議予以收購位於Berkeley Court地下至9樓的47個出售物業
「Berkeley Court出售協議」	指	Mayland Projects (Johor) Sdn.Bhd.與Success Range就買賣Berkeley Court出售物業於二零零六年六月二十日訂立的總購買協議，該協議於最後實際可行日期尚未完成
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成該協議
「完成日」	指	該協議所有先決條件獲達成後五個營業日內的日期(或該協議訂約各方將書面協定的較後日期)

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則所界定之涵義
「代價」	指	港幣331,445,000元，根據該協議收購事項的代價
「轉換股份」	指	將於可換股債券本金額按每股股份港幣4.3元(可予調整)的轉換價獲悉數轉換後發行的77,080,232股新股份
「可換股債券」	指	將發行予賣方或其代名人本金額為港幣331,445,000元的零票息可換股債券，賣方或其代名人可於發行日五年後之到期日之前按每股股份港幣4.3元(可予調整)的行使價將未償還本金額轉換為轉換股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「Eternity Profits」	指	Eternity Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，Jade River的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會委任以就收購事項向獨立股東提供意見的獨立董事委員會，由獨立非執行董事組成，包括羅國貴先生、江劍吟先生及陳國偉先生
「獨立財務顧問」	指	凱利融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲發牌可從事第六類受規管活動(就機構融資提供意見)之法團，就收購事項為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除賣方及其聯繫人以外的股東

釋 義

「獨立估值師」	指	Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.，一間獨立特許測量師及註冊估值師行
「Jade River」	指	Jade River Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由賣方全資擁有
「Jade River集團」	指	Jade River及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零零七年一月十七日，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
「出租物業」	指	Berkeley Court地下之一部分以及May Tower地下之一部分及七樓
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等貸款」	指	賣方授予Jade River集團於完成日尚未償還的所有貸款及其所有應計利息(如有)以及賣方與此有關的所有權利及權益
「最後日期」	指	二零零七年六月三十日或該協議訂約各方可能書面協定的較後日期
「May Tower」	指	一幢根據Geran 54118, Lot 301, Section 40持有，位於馬來西亞聯邦直轄區及州吉隆坡市的永久業權土地上發展的商業／服務式住宅大廈(其中若干部分將改建為酒店客房)
「May Tower出售物業」	指	Venue Summit根據May Tower出售協議將予收購位於May Tower的21樓至30樓的120個出售物業
「May Tower出售協議」	指	Mayland Boulevard Sdn. Bhd.與Venue Summit就買賣May Tower出售物業於二零零六年五月四日訂立的總購買協議，該協議於最後實際可行日期尚未完成

釋 義

「邱先生」或「賣方」	指	邱達昌先生，本公司副主席兼行政總裁，其於最後實際可行日期擁有329,143,949股股份（佔本公司已發行股本總額約22.62%）的權益
「該等物業」	指	May Tower出售物業及Berkeley Court出售物業
「買方」	指	Far East Consortium Limited，本公司的全資附屬公司
「零吉」	指	零吉，馬來西亞法定貨幣
「出售股份」	指	Jade River股本中由賣方實益擁有的兩股每股面值1.0美元的普通股，相當於Jade River的全部已發行股本
「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	本公司股本中每股面值港幣0.1元的普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Success Range」	指	Success Range Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立的公司，Eternity Profits的直接全資附屬公司
「Total Win Profits」	指	Total Win Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，Jade River的全資附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方集團」	指	賣方及／或其聯繫人控制的各公司
「Venue Summit」	指	Venue Summit Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立的公司，Total Win Profits的直接全資附屬公司

本公佈已採用1.00零吉 = 港幣2.195元及1.00美元 = 港幣7.80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

邱達生先生

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：

羅國貴先生

江劍吟先生

陳國偉先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易
進一步收購酒店權益**

緒言

於二零零六年十二月二十一日，買方與賣方訂立該協議，收購出售股份，相當於Jade River全部已發行股本，總代價為港幣331,445,000元。於完成後，賣方須絕對及無條件向買方(或其代理人)轉讓該等貸款的利益。代價將以向賣方或其代名人發行可換股債券方式支付。

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。

董事會函件

該協議

日期：

二零零六年十二月二十一日

訂約方：

(i) 買方：Far East Consortium Limited，本公司的全資附屬公司

(ii) 賣方：邱先生

將予收購的資產：

買方已有條件同意向賣方收購出售股份，相當於Jade River全部已發行股本。於完成後，賣方須絕對及無條件向買方(或其代名人)轉讓該等貸款的利益。

代價：

港幣331,445,000元的代價乃各方經公平協商並參考獨立估值師編製的臨時估值而釐定。如下所述，該協議須待買方收到列明該等物業的總市值不低於151,000,000零吉的正式估值後，方可作實。代價將全部以本公司於完成時向賣方或其代理人發行可換股債券的方式支付。

本公司將發行的可換股債券的主要條款如下：

本金額： 港幣331,445,000元

到期日： 除非提前轉換，本公司須於發行可換股債券之日的第五週年當日之前一日償還可換股債券的未償還本金額。

票息： 無

轉換： 可換股債券未償還本金額的全部或任何部分(港幣5,000,000元或其完整倍數，或倘若少於該金額，則為可換股債券的全部未償還金額)可於可換股債券年期內不時及任何時間以每股股份港幣4.3元的轉換價(可予以調整)予以轉換。

董事會函件

可換股債券的轉換價受相若類別的可換股證券的標準調整條文所規限。調整事件將包括本公司股本變動，例如股份合併或拆細、利潤或儲備資本化、以現金或實物進行資本分配或隨後以市場折讓價發行本公司證券。

贖回： 如在此之前並無被轉換，本公司將於發行後第五個週年日按未償還本金額的100%以現金贖回可換股債券。

上市： 將不會申請可換股債券於任何證券交易所上市。將申請轉換股份於聯交所上市及買賣。

可換股債券地位： 可換股債券構成(受可換股債券條款及條件規限)本公司的無抵押債務，與本公司的其他無抵押債務享有同等地位。

轉換股份： 悉數轉換可換股債券後，按本金額為港幣331,445,000元及最初轉換價為每股港幣4.3元計算，將發行合共77,080,232股轉換股份。轉換股份於發行後將在所有方面與當時已發行股份享有同等地位。

可轉讓性： 未經本公司事先書面同意前，可換股債券不得轉移或轉讓。除上文所述者，隨後出售可換股債券及轉換股份並無其他限制。

可換股債券的最初轉換價為每股股份港幣4.3元，乃由買方及賣方經公平協商並參考股份的最近市場價格及可換股債券的條款及條件而釐定。

每股股份港幣4.30元的最初轉換價相當於：

- (i) 聯交所於最後實際可行日期所報每股股份港幣3.43元的收市價溢價約25.36%；

董事會函件

- (ii) 聯交所於截至最後實際可行日期(包括該日)止最後十個交易日所報每股股份港幣約3.54元的平均收市價溢價約21.47%；
- (iii) 聯交所於二零零六年十二月二十一日(即該協議日期)所報每股股份港幣3.74元的收市價溢價約14.97%；
- (iv) 聯交所於截至該協議日期(包括該日)止最後十個交易日所報每股股份港幣約3.69元的平均收市價溢價約16.53%；
- (v) 本集團於二零零六年三月三十一日的經審核有形資產淨值每股股份港幣2.46元溢價約74.80%；及
- (vi) 本集團於二零零六年九月三十日的未經審核有形資產淨值每股股份港幣2.59元溢價約66.0%。

代價乃董事會經考慮以下因素後釐定，其中包括(i)收購事項並無產生即時現金流出；(ii)可換股債券為零息票，贖回時無溢價、不附帶認沽權、不附帶重訂條款，且轉換價(可予調整)反映較股份最近市價及本集團最新有形資產淨值有溢價的價格；及(iii)並無對獨立股東的股權產生即時攤薄影響。

先決條件：

該協議須待(其中包括)以下先決條件於最後日期或之前達成後，方可作實：

- (i) 獲得所有訂立及履行該協議及根據該協議擬進行的交易所需的全部第三方(包括聯交所及有關政府或主管機構)批准及同意；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上根據上市規則通過決議案批准該協議，包括將根據該協議發行可換股債券及轉換股份；
- (iii) 聯交所批准根據可換股債券轉換將發行的轉換股份上市及買賣；

董事會函件

- (iv) 買方收到由買方接受的獨立估值師基於買方接受的一般假設及基準就該等物業編製的估值報告，報告顯示該等物業於二零零六年十二月十五日的市值合共不低於151,000,000零吉；
- (v) 買方於對Jade River集團進行盡職審查後信納其各成員公司的財務、法律、合約、稅務及交易狀況以及該等物業的所有權；
- (vi) 賣方已於完成或之前履行根據該協議規定其須履行的所有契諾及協定；
- (vii) 賣方已向買方提供令其信納的證據，證明該等物業的買賣已經完成，Venue Summit及Success Range已成為有關的該等物業的唯一及實益擁有人，並且已取得有關該等物業不附帶任何產權負擔的獨有空置管有權，以及已全面符合該協議訂明的物業規定；
- (viii) 賣方已提供令買方信納的證據，證明出租物業的租賃協議已經正式簽署並為有效及可依法執行，而Venue Summit及Success Range亦已取得有關的出租物業不附帶任何產權負擔的獨有空置管有權，以及已全面符合該協議訂明的規定；
- (ix) 買方就該協議所涉及的事項收到馬來西亞的合資格律師行發出、形式及內容獲買方信納的法律意見，該等事項包括但不限於Venue Summit及Success Range各自正式註冊成立、具有良好地位及有效存續，致使Venue Submit及Success Range擁有該等物業的良好和可予買賣的實益權益，並且已符合於該協議說明的所有有關的法律規定，買方在收購該等物業方面並無根據馬來西亞法例下的任何法律阻礙；及
- (x) 於訂立該協議日期至完成為止的期間，並無發生對Jade River集團的整體財政狀況及經營表現構成任何重大不利影響的事情或在完成時並不存在對Jade River集團的整體財政狀況及經營表現構成任何重大不利影響的事情。

有關上述第(i)條(其中包括)，須就買賣Berkeley Court出售物業及May Tower出售物業取得馬來西亞總理部門之境外投資委員會(「境外投資委員會」)批准，而該等批准已分別於二零零六年八月二十二日及二零零六年五月十七日由境外投資委員會授予。境外投資委員會授出的批准乃須待Venue Summit及Success Range(a)獲境外投資委員會批准日期起計六個月內增加其各自繳足股本至250,000零

董事會函件

吉；及(b)各自於二零零八年六月三十日前擁有最少30%當地股東股權，方可作實。Venue Summit及Success Range均已遵守上述第(a)條。至於第(b)條，董事會將盡全力遵守有關境外投資委員會的規定。當地股東指身為馬拉種族或土著的馬來西亞公民。倘未能於到期日前引入當地股東，則本集團將申請延期遵守上述事項，或反之申請豁免。董事會明白到此為馬來西亞慣例，而豁免通常獲批准。

買方可全權酌情以書面豁免上文所述的條件(上文第(i)、(ii)及(iii)條除外)。如上述任何條件未能於最後日期或之前全部獲達成(或，如適用，獲買方以書面豁免)，屆時該協議將失效及不具效力，概無訂約方有任何權利或索償權，不論是就損失或損害賠償或其他任何性質的寬免以任何理由對任何其他方提出者，惟先前的違約除外。

就第(iv)條而言，董事確認收到本通函附錄一所載的估值報告，而該等條件已達成。買方現時無意豁免任何餘下條件。

完成：

完成將於上述條件獲達成(或，如適用，獲買方以書面豁免)後五個營業日內發生。

董事會函件

對本公司股權架構的影響

以下為本公司股權架構的概要：(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後於悉數轉換可換股債券但轉換現有已發行可換股債券前；及(iii)緊隨完成後於悉數轉換可換股債券及由債券持有人持有的現有可換股債券後（假設在此之前股權並無其他變動）：

股東	於最後 實際可行日期		發行轉換股份後 但轉換現有已發行 可換股債券前		發行轉換股份及 悉數轉換現有已發行 可換股債券後	
	股份數目	股權	股份數目	股權	股份數目	股權
賣方	329,143,949	22.62%	329,143,949	21.49%	329,143,949	18.49%
轉換股份	—	—	77,080,232	5.03%	77,080,232	4.33%
	329,143,949	22.62%	406,224,181	26.52%	406,224,181	22.82%
賣方之其他家族成員	135,462,662	9.31%	135,462,662	8.84%	135,462,662	7.61%
邱氏家族	464,606,611	31.93%	541,686,843	35.36%	541,686,843	30.43%
德意志銀行	135,237,824	9.30%	135,237,824	8.83%	135,237,824	7.60%
Penta Investment Advisers Ltd.	252,066,576	17.33%	252,066,576	16.45%	252,066,576	14.16%
公眾人士	603,000,398	41.44%	603,000,398	39.36%	603,000,398	33.88%
現有可換股債券持有人 (附註)	—	—	—	—	248,019,910	13.93%
總計	1,454,911,409	100.00%	1,531,991,641	100.00%	1,780,011,551	100.00%

附註：於最後實際可行日期，本公司已發行但未償還的可換股債券包括(i)本金額1,250,000美元的可換股債券，轉換價為港幣2.09元，可由現時直至二零零九年四月十三日期間任何時候行使；及(ii)本金額港幣754,400,000元的可換股債券，轉換價為港幣3.10元，可由現時直至二零零九年十二月十日前任何時候行使。

於悉數轉換可換股債券時將予發行的合共77,080,232股轉換股份相當於本公司現有已發行股本約5.30%、本公司經轉換股份擴大後的股本約5.03%，以及本公司經轉換股份及悉數行使附於本公司於最後實際可行日期仍未償還的可換股債券的轉換權後將予發行的股份擴大後的股本約4.33%。假設本公司於最後實際可行日期的股權架構維持不變，悉數轉換可換股債券將不會造成本公司的控制權變動。

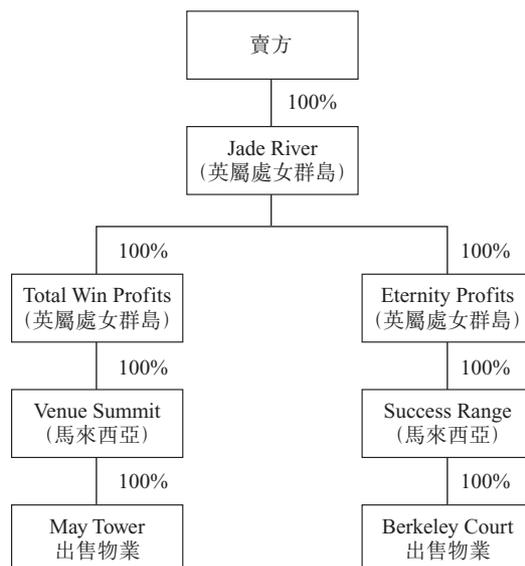
董事會函件

於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士於本集團所佔的股權合共約為31.93%。因此，根據收購守則，賣方及其一致行動人士將有責任於根據部分或悉數行使可換股債券下的轉換權而向賣方發行及配發轉換股份後提出強制性全面收購建議，以收購除彼等已擁有或同意將予收購的股份以外的股份，這將使賣方及其一致行動人士的股權總額較之前十二個月期間的最低股權百分比總額增加超過2%。可換股債券的年期為五年，賣方已表示無意行使轉換權以致觸發強制性全面收購建議。

有關JADE RIVER及該等物業的資料

Jade River於二零零六年二月十六日註冊成立。Jade River為一間投資控股公司，全資擁有Total Win Profits及Eternity Profits。Venue Summit及Success Range分別為Total Win Profits及Eternity Profits的全資附屬公司，彼等的主要資產為其分別收購自May Tower出售物業及Berkeley Court出售物業中的實益權益。根據Jade River集團的管理賬目，該集團由註冊成立日期至二零零六年九月三十日止期間錄得經審核虧損淨額約14,000美元。於二零零六年九月三十日，Jade River集團資產總值約為10,000,000美元，其中物業、廠房及設備約為9,900,000美元，銀行結存約為100,000美元。總負債約為9,800,000美元，其中包括應付董事的款項約7,700,000美元。該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還，乃用作收購該等物業的資金。

下圖為Jade River集團的架構：



董事會函件

May Tower及Berkeley Court原本均設計為作為服務式住宅出售的商用大廈。May Tower及Berkeley Court由賣方實益擁有的發展公司興建，建設工程已自二零零二年起展開，而建築物的結構已大致完成。

將該等物業由服務式住宅改建為酒店／服務式住宅的發展計劃已呈交馬來西亞有關當局審批。預期本集團將於二零零七年七月前後展開該等物業的酒店業務。

May Tower的低層將留作服務式住宅。由二十一樓至三十樓(包括首尾兩層) May Tower的高層的大部分單位將改建為酒店房間，而若干單位經已由發展商出售予第三方作服務式住宅。May Tower的總樓面面積約為484,000平方呎。預期於改建工程完成後，May Tower將包括179間酒店房，總樓面面積約為56,000平方呎，服務式住宅則約為428,000平方呎。建議中在33層高的May Tower內建設擁有179間房間的精品酒店座落於吉隆坡市中心主要道路Jalan Munshi Abdullah旁，屬於該市的高尚商業大廈及多用途寫字樓物業。

樓高10層的Berkeley Court第一樓至第九樓的大部分單位將改建為酒店用途，而若干單位經已由發展商出售予第三方作服務式住宅。Berkeley Court的總樓面面積約為140,000平方呎。預期於改建完成後，Berkeley Court將有310間酒店房，總樓面面積約為95,000平方呎，服務式住宅則約為45,000平方呎。建議中在10層高的Berkeley Court內興建擁有310間房間的酒店座落於距離新山市中心東北方向約十二公里的Plentong。

待該等物業的建設及改建工程已經按標準(根據由賣方所委託的室內設計公司所編製並已獲批的建築計劃及規格內所載的標準)完成後，賣方須出售及買方須購買主要資產為該等物業的Jade River的全部已發行股本。賣方將負責建設及改建工程所有必要的融資，Jade River集團於完成時將不涉及Jade River集團所作出或對其具約束力的第三方負債、抵押、擔保、彌償保證或或然負債，但將於完成後轉讓予買方的該等貸款除外，否則賣方須彌償買方該等負債的全數金額。

Berkeley Court並無附帶產權負擔。May Tower須受制於註冊處通知，詳情載於本通函附錄一的估值證書。董事會獲其馬來西亞法律顧問提供意見，指上述的註冊處通知乃一同記錄於May Tower內的物業，並不組成其中一項May Tower出售物業，因此該等通知將不會使根據May Tower出售協議出讓的May Tower

出售物業變為無效。倘董事會決定本集團日後出售其於May Tower出售物業的權益，註冊處通知將不會妨礙本集團出售有關權益。

May Tower出售物業及Berkeley Court出售物業已由獨立估值師於二零零六年十二月十五日分別估值為75,000,000零吉（約為港幣164,600,000元）及76,000,000零吉（約為港幣166,800,000元）。估值函件及證書載於本通函附錄一。

收購事項之財務影響

本集團之資產總值將於完成時隨該等物業之市值增加。由於該等物業按估值收購，乃將以悉數發行可換股債券方式支付，因此本集團之總負債將按相同金額增加。此對本集團之資產淨值不會造成影響。於收購事項完成後，Jade River將成為本公司之全資附屬公司，而其賬目將綜合於本公司之財務報表內。

進行收購事項的原因

本集團主要從事物業發展及投資、酒店營運、酒店業務的貸款融資及財務管理。過往三年，本集團重點發展其不斷增長的三星級及四星級連鎖酒店業務，並在中國發展以日益擴大的中產階級為目標的中價房地產業務。

收購事項將使本集團有機會增加在馬來西亞的酒店業務權益，配合本集團透過擴大酒店組合建立經常性收入基礎的策略。本集團除在香港擁有七家酒店外，在馬來西亞吉隆坡擁有Dorsett Regency Hotel，最近又收購馬來西亞吉隆坡的Sheraton Subang Hotel。於完成後，本集團將於馬來西亞擁有四間酒店，合共約1,300間房間。透過資源攤分及集中採購，董事會預計將可改善採購、銷售及市場推廣及酒店預訂程序等範疇。此將改善經營效率以提升本集團經擴大酒店組合之盈利能力。本集團可進一步借助Dorsett Regency Hotel酒店管理團隊之專長，其亦將負責監督及管理根據該協議收購之兩家新酒店。於馬來西亞擴充酒店組合為本集團於香港以外多元化拓展其酒店業務之第一步。本集團將繼續於馬來西亞以及新加坡及東南亞其他部分尋求新酒店項目。

執行董事及非執行董事認為，該協議的條款對股東而言公平合理，該協議亦符合本公司及其股東的整體利益。

與賣方集團的持續關係

Jade River集團的成員公司及由賣方全資擁有的兩家馬來西亞公司已就出租物業(將用作或與Jade River集團將於May Tower及Berkeley Court經營的酒店業務(包括酒店的大堂及接待處及酒店管理團隊的後台辦公室)有關)訂立兩項租賃協議。上述租賃為期三年，全年租金總額約港幣350,000元。Jade River集團已獲授選擇權於三年期屆滿後續約，而租金將於續約時予以修訂。除租賃安排外，賣方集團可不時繼續向Jade River集團提供物業及設施管理服務。根據上市規則，賣方集團現時及將繼續為本公司的關連人士，上述安排於完成後將構成本公司的持續關連交易。按照估計的規模，根據上市規則第14A.33條，該等持續關連交易將在最低限額範圍之內，並獲豁免報告、公佈及獨立股東批准的規定。本公司將於適當時候遵守有關的上市規則規定。

上市規則之含義

由於邱先生(即賣方)為本公司的主要股東兼執行董事，收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易。股東特別大會將會舉行，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。邱先生及其家族成員及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就有關該協議之決議案放棄投票。

股東特別大會通告

為批准該協議而召開之股東特別大會通告載列於本通函第41頁至第42頁。

隨函附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下擬否出席股東特別大會，務請盡快根據代表委任表格所印列之指示填妥代表委任表格，並交回本公司之股份登記處，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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親自出席股東特別大會並在會上投票。

根據細則第71條，提呈股東大會之每項事宜須首先由出席股東以舉手表決，除非根據聯交所規則不時規定須進行投票表決，否則主席或以下人士可於宣佈舉手表決結果之前或之時要求進行投票表決：

- (i) 不少於三名親身出席且有權在會上投票之股東或受委代表；或

董事會函件

- (ii) 親身出席且代表有權在會上投票之全體股東之總投票權不少於十分一之一名或多名股東或受委代表；或
- (iii) 親身出席且所持有有權在會上投票之股份之已繳足股款總額，不少於賦有該權利之所有股份之全部已繳股款十分一之一名或多名股東或受委代表。

除非已按照上述條文規定正式要求投票表決，否則主席宣決議案通過或不予通過，或以某一大多數通過或不予通過，並登記於載述本公司會議紀錄冊內，則有關結果即為該事實之確證，而毋須提出投票贊成或反對該決議案之數目、比數或法律效力之證明。

收購事項構成本公司之關連交易，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。鑑於邱先生及其聯繫人於收購事項中擁有權益，因此彼等將於股東特別大會上就有關該協議之決議案放棄投票。

推薦意見

董事（獨立非執行董事除外，其意見另外載於下文所指的獨立董事委員會函件）認為該協議的條款對本公司而言屬公平合理，亦符合股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議（包括發行可換股債券及轉換股份）的普通決議案。

閣下亦務須留意本通函第17頁至第18頁所載的獨立董事委員會函件，以及本通函第19頁至第29頁所載獨立財務顧問就該協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以及彼等就達致該項意見所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，該協議的條款屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准該協議（包括發行可換股債券及轉換股份）的普通決議案。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄刊載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

Far East Consortium International Limited

財務總監兼公司秘書

莫貴標

謹啟

二零零七年一月十九日



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)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
進一步收購酒店權益**

謹提述本公司於二零零七年一月十九日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除非文義另有所指，本通函所採用之詞彙與本函件所採用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就(吾等認為)該協議之條款對獨立股東的利益而言是否公平合理及是否符合本公司及其股東的整體利益向閣下提供意見。凱利融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關意見之詳情連同達致有關意見時所考慮之主要因素載於本通函第19頁至第29頁。

務請閣下垂注載於本通函第5頁至第16頁之董事會函件，以及載於本通函各附錄內之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮該協議之條款以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為該協議（包括發行可換股債券及轉換股份）對獨立股東而言乃公平合理，而該協議乃符合本公司及股東之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議（包括發行可換股債券及轉換股份）及擬進行之收購事項。

此 致

列位獨立股東 台照

Far East Consortium International Limited

獨立董事委員會

羅國貴先生

江劍吟先生

陳國偉先生

獨立非執行董事

謹啟

二零零七年一月十九日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會意見之函件全文：

凱利

凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

須予披露及關連交易 進一步收購酒店權益

吾等謹此提述獲委任為獨立財務顧問，就有關該協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該協議之詳情載於 貴公司於二零零七年一月十九日刊發致股東之通函（「通函」）之董事會函件內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具相同涵義。

於二零零六年十二月二十一日，董事會宣佈買方（ 貴公司之全資附屬公司）與賣方訂立該協議，收購Jade River全部已發行股本及有關貸款。基於賣方為 貴公司副主席、行政總裁及主要股東，賣方為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之須予披露及關連交易，而該協議項下擬進行之交易須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。賣方及其家族成員及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准該協議之決議案放棄投票。

貴公司已成立由所有獨立非執行董事羅國貴先生、江劍吟先生及陳國偉先生組成之獨立董事委員會，以審議該協議之條款及向獨立股東提供建議。吾等已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於制定吾等有關該協議項下擬進行之交易之推薦意見時，吾等曾審閱（其中包括）(i) 貴公司二零零五年及二零零六年年報及最近期中期報告；(ii) 該協議；(iii) Berkeley Court出售協議；(iv) May Tower出售協議；(v) 二零零五年十二

月一日至最後實際可行日期之股價表現；及(vi)通函附錄一所載獨立估值師所編製估值報告。吾等已考慮吾等視為相關之該等其他資料、分析及市場資料。吾等亦已就估值所採用之方法、基準及假設與獨立估值師進行商談。吾等假設，吾等獲提供之該等資料及陳述以及所有聲明，於本通函刊發日期在各重大方面均屬真實、準確及完備，亦為吾等制定意見所依賴。吾等亦假設，通函所載或所指一切資料、意見及陳述於通函日期直至股東特別大會日期，在各重大方面均屬及仍為真實、準確及完備，及吾等於制定意見時可對該等資料意見及陳述加以依賴。董事確認，於作出一切合理查詢後據彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實，致使當中所作任何陳述有所誤導。吾等認為，吾等已審閱足夠資料作知情決定，證明通函所載資料之準確性可予依賴，並為吾等之推薦意見提供合理基準。吾等並無理由質疑董事或貴公司管理層隱瞞任何重大資料，或有關資料屬誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就編製本函件進行任何獨立詳盡調查或審核貴集團業務或事宜或未來前景。

所考慮之主要因素

吾等於達致吾等意見及推薦意見所考慮之主要因素載列如下：

1. 概覽

根據該協議，買方已有條件同意向賣方收購Jade River之全部已發行股本，而Jade River的主要資產為該等物業，總代價為港幣331,445,000元。於完成之後，賣方須在並無附有任何產權負擔之情況下絕對及無條件向買方或其代名人轉讓該等貸款的利益。根據該協議，待該等物業的建設及改建工程已經按已獲批的建築計劃及賣方所委託的室內設計公司所編製之規格內所載的標準完成後，該等物業將獲購買。賣方將負責建設及改建工程所有必要的融資，Jade River集團於完成時將不涉及Jade River集團所作出或對其具約束力的第三方負債、抵押、擔保、彌償保證或或然負債，否則賣方須彌償買方該等負債的全數金額。代價將全部以貴公司於完成時向賣方或其代理人發行可換股債券的方式支付。

2. 有關Jade River的資料

Jade River於二零零六年二月十六日在英屬處女群島註冊成立。Jade River為一間投資控股公司，其主要資產為分別根據May Tower出售協議及Berkeley Court出售協議所收購May Tower出售物業及Berkeley Court出售物業中的間接權益。

May Tower及Berkeley Court原本均設計為作為服務式住宅出售的商用大廈。May Tower及Berkeley Court由賣方實益擁有的發展公司興建，建設工程已自二零零二年起展開，而建築物的結構已大致完成。

將該等物業由服務式住宅改建為酒店／服務式住宅的發展計劃已呈交馬來西亞有關當局審批。預期 貴集團將於二零零七年七月前後展開該等物業的酒店業務。

May Tower的低層將留作服務式住宅。May Tower由二十一樓至三十樓（包括首尾兩層）高層的大部分單位將改建為酒店房間，而若干單位經已由發展商出售予第三方作服務式住宅。May Tower的總樓面面積約為484,000平方呎。預期於改建工程完成後，May Tower將包括179間酒店房間，總樓面面積約為56,000平方呎，服務式住宅則約為428,000平方呎。建議於33層高的May Tower內建設擁有179間房間的精品酒店座落於吉隆坡市中心主要街道Jalan Munshi Abdullah旁，屬於該市的高尚商業大廈及多用途寫字樓物業。

樓高10層的Berkeley Court一樓至九樓的大部分單位亦將改建為酒店用途，而若干單位經已由發展商出售予第三方作服務式住宅。Berkeley Court的總樓面面積約為140,000平方呎。預期於改建完成後，Berkeley Court將有310間酒店房間，總樓面面積約為95,000平方呎，服務式住宅則約為45,000平方呎。建議於10層高的Berkeley Court內興建擁有310間房間的酒店座落於距離新山市中心東北方約十二公里的Plentong。

根據Jade River集團的管理賬目，該集團由註冊成立日期至二零零六年九月三十日止期間錄得經審核虧損淨額約14,000美元。於二零零六年九月三十日，Jade River集團資產總值約為10,000,000美元，其中物業、廠房及設備約為9,900,000美元，銀行結存約為100,000美元。總負債約為9,800,000美

元，其中包括應付董事的款項約7,700,000美元。該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還，乃用作收購該等物業的資金。

3. 進行收購事項的原因

(a) 貴集團業務

貴集團主要從事物業發展及投資、酒店營運、酒店業務的貸款融資及財資管理。過往三年，貴集團重點發展其不斷增長的三星級及四星級連鎖酒店業務，並在中國發展日益擴大的中產階級可負擔的房地產業務。貴集團目前於香港擁有七家酒店及在馬來西亞吉隆坡擁有Dorsett Regency Hotel，並於最近又收購馬來西亞吉隆坡的Sheraton Subang Hotel。

根據貴公司最近期中期報告，貴集團在馬來西亞吉隆坡的Dorsett Regency Hotel於截至二零零六年九月三十日止六個月之入住率及房租均有雙位數字之增長，董事會相信，此令人鼓舞的表現有賴管理人員之努力，以及前往馬來西亞之遊客人數增加所致。

如貴公司二零零五年及二零零六年年報及最近期中期報告所示，酒店業務之收入佔貴集團總收入之比重日益增加。截至二零零六年九月三十日止六個月及截至二零零六年三月三十一日止三個財政年度各年，酒店業務分別佔貴集團總收入約17.7%、17.9%、10.6%及4.4%。截至二零零六年九月三十日止六個月，貴集團錄得酒店業務之收入港幣138,000,000元，較去年同期增加75.2%。酒店業務之收入由二零零四年財政年度港幣36,100,000元增加至二零零五年財政年度港幣59,100,000元及二零零六年財政年度港幣204,000,000元，按年增長率分別為63.8%及245.2%。截至二零零六年九月三十日止六個月及截至二零零六年及二零零五年止兩個財政年度，酒店業務相對二零零四年財政年度之虧損業績分別錄得分部毛利率43.6%、41.0%及3.5%。吾等認為，貴集團之酒店業務在收入及盈利能力方面繼續取得重大進展。

(b) 理據

如董事會函件所示，收購事項將使貴集團有機會增加在馬來西亞的酒店業務權益，配合貴集團透過擴大酒店組合建立經常性收入基礎的策略。董事相信，收購事項將可進一步提升貴集團的酒店組合。於完成後，貴集團將於馬來西亞擁有四間酒店，合共約1,300間

獨立財務顧問函件

房間。董事會預計資源攤分及集中採購將可改善採購、銷售及市場推廣及酒店預訂程序等範疇。貴集團經擴大酒店組合之盈利能力將隨改善整體經營效率而提升。此外，貴集團可進一步借助Dorsett Regency Hotel酒店管理團隊之專長，其亦將負責監督及管理根據該協議收購之兩家新酒店。董事會函件亦指出於馬來西亞擴充酒店組合為貴集團於香港以外多元化拓展其酒店業務之第一步。貴集團將繼續於馬來西亞以及新加坡及東南亞其他部分尋求新酒店項目。

吾等於下文載列馬來西亞觀光局就入境旅客人數及收入及酒店平均入住率所公佈之數據：

表一：馬來西亞之入境旅客人數及收入

年份	入境旅客人數	收入 (零吉)
二零零三年	10,580,000	21,291,100,000
二零零四年	15,700,000	29,651,400,000
二零零五年	16,430,000	31,954,100,000

表二：按地區分類之酒店平均入住率

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年 一月至三月
吉隆坡	60.5	67.4	71.5	70.3
新山	56.4	64.0	63.4	57.6
馬來西亞	53.3	60.8	63.6	63.2

如上表所示，馬來西亞之入境旅客人數及收入及酒店平均入住率均呈現上升趨勢。馬來西亞之酒店及旅遊業持續以正常速度增長。根據馬來西亞觀光局，於二零零七年將舉行50項矚目盛事慶祝國家獨立50週年。該等盛事預計可為馬來西亞之酒店及旅遊業帶來一番新景象。

經考慮(i) 貴集團之主要業務包括酒店業務；(ii)收購事項與貴集團擴充其於馬來西亞酒店組合之策略相符，從而提升其經常性收入；及(iii) 普遍對馬來西亞之酒店及旅遊業前景樂觀，吾等認為，該協議乃按貴集團一般及正常業務進行，而收購事項符合貴公司及股東整體利益。

4. 代價基準

如董事會函件所述，收購事項的代價港幣331,445,000元乃各方經公平協商並參考獨立估值師編製的臨時估值而釐定，並規定該協議須待買方收到列明該等物業總公開市值不低於151,000,000零吉的正式估值後，方可作實。

(a) 該等物業之獨立專業估值

May Tower出售物業及Berkeley Court出售物業之公平市值已經由獨立估值師Raine & Horne Internationa Zaki + Partners Sdn. Bhd.評估於二零零六年十二月十五日之價值分別為75,000,000零吉(約港幣164,600,000元)及76,000,000零吉(約港幣166,800,000元)。估值報告之副本載於通函附錄一。估值乃按公開市場基準及假設每棟大廈根據就轉換該等物業由服務式住宅至酒店／服務式住宅所提呈予馬來西亞有關機關經修訂批准之建築計劃已完成及可入伙之基準進行。

為評估估值報告是否公平合理，吾等曾與獨立估值師討論，並審閱估值所用方法、基準及主要假設。吾等了解到，獨立估值師已採用估值比較法，透過比較及採納以近期交易及涉及其他相似性質(包括地點、土地面積、樓宇設計及狀況、已進行之裝修及翻新工程(如有)、周邊發展情況、可使用設施及配套)之物業之銷售個案為指標，考慮該等物業之市值。基於吾等與獨立估值師之討論及估值報告之審閱，吾等認為，所用方法與市場慣例相符，而所用基準及假設整體而言屬公平合理及完整，因此估值屬公平合理。基於估值基準及吾等之評估，吾等認為，代價就獨立股東而言屬公平合理。

5. 收購事項之融資

根據該協議，代價將全部以 貴公司於完成時向賣方或其代理人發行可換股債券的方式支付。可換股債券將不帶息及(倘不轉換)將於發行後第五個週年日按面值贖回。可換股債券可於轉換期內以每股轉換股份之最初轉換價港幣4.3元轉換為轉換股份，但在未經 貴公司事先書面同意前不可予以出讓或轉讓。可換股債券之主要條款摘要載於董事會函件。

獨立財務顧問函件

在評估可換股債券之條款是否合理時，吾等據所知從聯交所網頁得悉及審視自二零零六年五月一日至二零零六年十二月二十一日（即公佈日期）在聯交所主板上市之公司所發行之其他五年期、非上市、無抵押、無擔保可換股債券／票據（「可資比較項目」）之條款，以作參考之用。可資比較項目之詳情概述如下：

可資比較項目(股份代號)	公佈日期	本金額 港幣百萬元	年期 年	票息	到期時之 贖回價	到期 收益率	最初轉換價 之溢價/ (折讓) ⁽¹⁾
佑威國際控股有限公司(627)	二零零六年 十月九日	60.0	5	0.0%	137.7%	6.5%	12.9%
聯合地產(香港)有限公司(56)	二零零六年 九月二十一日	537	5	7% ⁽³⁾ 4% ⁽⁴⁾	100.00%	5.6%	17.5%
第一天然食品有限公司(1076)	二零零六年 八月十五日	116	5	3.0%	107.5%	4.4%	4.9%
其士國際集團有限公司(25) ⁽⁵⁾	二零零六年 七月二十七日	450	5	2.1%	121.3%	6.6%	16.1%
錦興集團有限公司(275)	二零零六年 七月六日	1,170 ⁽²⁾	5	1.0%	110.0%	2.9%	9.2%
中國水務集團有限公司(855)	二零零六年 六月二十六日	30	5	2.5%	126.4%	7.0%	13.6%
大同集團有限公司(544)	二零零六年 六月七日	104	5	0.0%	100.0%	0.0%	(3.3)%
資本策略投資有限公司(497)	二零零六年 五月十八日	133	5	1.5%	110.0%	3.4%	9.4%
最高						7.0%	17.5%
最低						0.0%	(3.3)%
平均						4.6%	10.0%
中位數						5.0%	11.2%
貴公司	二零零六年 十二月二十一日	331.4	5	0.0%	100.0%	0.0%	15.0%

附註：

1. 根據有關協議日期或（倘有關協議日期並非交易日）最後交易日之股份收市價。
2. 以美元為面值之可換股票據已按匯率1美元兌港幣7.8元換算。
3. 轉換期開始前。
4. 轉換期開始後。
5. 債券代價為港幣434,250,000元。

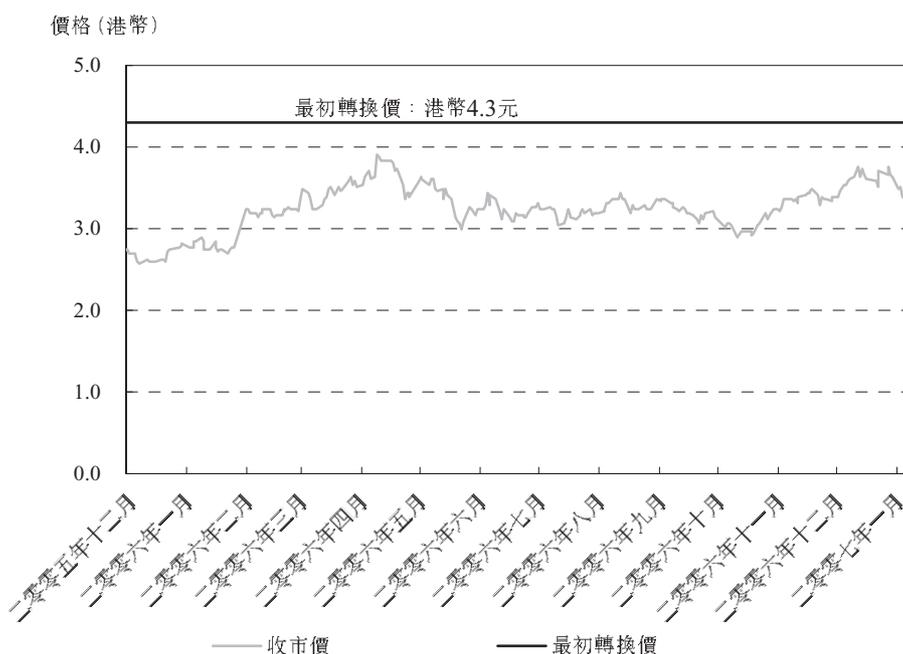
(a) 到期收益率分析

可換股債券之到期收益率(「到期收益率」)按不帶息及可按面值贖回之基準為零。如上表所示，可資比較項目之到期收益率介乎0至7%，平均約4.6%。因此，可換股債券之到期收益率較市場範圍顯著為低。

(b) 轉換價分析

如董事會函件所述，可換股債券之最初轉換價為每股股份港幣4.3元，乃由買方及賣方經公平協商並參考股份之最近市價及可換股債券之條款及條件而釐定。

下圖載列於二零零六年十二月二十一日(即公佈日期)前足十二個曆月期間至最後實際可行日期(「回顧期間」)，股份之過往收市價與最初轉換價之比較：



如上圖所示，最初轉換價港幣4.3元較於整個回顧期間內之股份收市價高。於回顧期間內，於二零零六年四月十一日錄得股份之最高收市價港幣4.00元及於二零零五年十二月八日錄得最低收市價港幣2.575元。可換股債券之最初轉換價港幣4.3元相當於該等最高及最低收市價之溢價分別約7.5%及67.0%。可換股債券之最初轉換價港幣4.3元亦相當於股份於回顧期間內約港幣3.28元之平均收市價溢價31.1%。

獨立財務顧問函件

吾等注意到每股股份港幣4.30港元之最初轉換價亦相當於：

- (i) 聯交所於最後實際可行日期所報每股股份港幣3.43元之收市價溢價約25.36%；
- (ii) 聯交所於截至最後實際可行日期(包括該日)止最後十個交易日所報每股股份港幣約3.54元之平均收市價溢價約21.47%；
- (iii) 聯交所於二零零六年十二月二十一日(即該協議日期)所報每股股份港幣約3.74元之收市價溢價約14.97%；
- (iv) 聯交所於截至該協議日期(包括該日)止最後十個交易日所報每股股份港幣約3.69元之平均收市價溢價約16.53%；
- (v) 貴集團於二零零六年三月三十一日之經審核有形資產淨值每股股份港幣2.46元溢價約74.80%；及
- (vi) 貴集團於二零零六年九月三十日之未經審核有形資產淨值每股股份港幣2.59元溢價約66.02%。

鑑於上文所述及經考慮可資比較項目之最初轉換價較於該協議日期或最後交易日(視情況而定)之各自收市價介乎折讓約3.3%至溢價約17.5%，及可換股債券較於該協議日期之每股股份收市價港幣3.74元之最初轉換價所代表之溢價14.97%屬現行市場範圍較高位，吾等認為，可換股債券之最初轉換價就獨立股東而言屬公平合理。

(c) 發行轉換股份之攤薄影響及其他融資方法

於悉數轉換可換股債券後將發行合共77,080,232股轉換股份，相當於貴公司現有股本約5.30%及貴公司經轉換股份擴大之股本約5.03%。

根據董事會函件「對本公司股權架構的影響」一節所載列表，於發行轉換股份後但轉換現有已發行可換股債券前，獨立股東之股權將被攤薄約5.0%。

如董事會函件所述，代價乃董事會經考慮以下因素後釐定（其中包括）(i)收購事項並無產生即時現金流出；(ii)可換股債券為零息票，贖回時無溢價、不附帶認沽權、不附帶重訂條款，且轉換價（可予調整）反映較股份最近市價及 貴集團最新有形資產淨值有溢價之價格；及(iii)並無對獨立股東之股權產生即時攤薄影響。鑑於上文所述及經考慮：

- (i) 發行可換股債券可容許 貴公司在並無任何即時現金支出及毋須產生額外利息開支的情況下完成收購事項；
- (ii) 銀行借貸將對 貴集團之資本負債狀況造成不利影響、增加 貴集團之利息開支及對 貴集團之盈利造成不利影響；及
- (iii) 倘可換股債券予以轉換， 貴公司之股本基礎將會擴大及加強，

吾等認為，獨立股東股權之潛在攤薄為可接受。根據上文所述，吾等認為，可換股債券之條款就獨立股東而言屬公平合理。

6. 收購事項對 貴集團之財務影響

資產淨值

根據 貴公司最近期刊發之中期報告， 貴集團於二零零六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約港幣3,761,200,000元。收購事項將不會對 貴集團之資產淨值造成任何影響。

盈利

於收購事項完成後，Jade River將成為 貴公司之全資附屬公司，而其賬目將綜合於 貴公司之財務報表內。

獨立財務顧問函件

推薦意見

在考慮上述主要因素及理由後，吾等認為收購事項乃一般商業條款及符合貴公司及股東之整體利益，而該協議之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東，並且建議獨立董事委員會推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准該協議之決議案。

此 致

獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

代表
凱利融資有限公司
董事總經理
顧福身
謹啟

二零零七年一月十九日

以下為本公司相關物業權益於二零零六年十二月十五日的估值報告，以供載入本通函。報告由獨立特許測量師及註冊估值師事務所Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.編製。

Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.

Perpetual 99

Jalan Raja Muda Abdul Aziz

503000 Kuala Lumpur

Malaysia

敬啟者：

關於：位於吉隆坡市及地區名為MAY TOWER的酒店／服務式住宅發展項目內二十一樓至三十樓擁有179間房間的四星級酒店

及

位於柔佛州新山市MUKIM OF PLENTONG名為BERKELEY COURT的十層高酒店／服務式住宅大廈內擁有310間房間的四星級酒店的市值

1. 指示

根據Far East Consortium International Limited(以下稱為「客戶」)指示吾等評估上述位於馬來西亞西面的物業，吾等確認已就該等物業進行視察、作有關查詢及取得吾等認為需要的進一步資料，以向閣下提供該等物業於二零零六年十二月十五日(以下稱為「估值日」)的市值。

2. 估值基準

吾等的估值乃根據**市值**作出。

市值乃定義為資產經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額。

3. 估值方法

於達致該等物業的**市值**時，吾等已採納**估值比較法**為主要方法。

此估值方法務求透過比較及採納以近期交易及涉及鄰近其他類似物業的銷售個案為指標，釐定該等物業的價值。吾等已審慎考慮該等因素，包括地點、土地面積、樓宇設計及狀況、已進行的裝修及翻新工程（如有）、周邊發展情況、可使用設施及配套。

4. 假設

吾等已獲客戶特定指示，假設建議物業根據就轉換物業由服務式住宅至酒店／服務式住宅所提呈予馬來西亞有關機關經修訂批准的建築計劃已完成及可入伙而評估該等物業。

吾等的估值乃假設客戶於完成時在公開市場出售該等物業，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，以影響該等物業的價值。

吾等假設有關政府就使用及佔用該等物業的權利所發出的所有同意書、批文及許可證並無繁瑣的條件或延誤，以致可能影響其價值。

吾等亦已假設各物業可自由轉讓、租賃或按揭，而毋須向有關政府繳付任何額外土地出讓金或重大費用。

該等物業的其他特殊假設（如有）已於該等物業的估值證書各附註說明。

然而，日期為二零零六年十一月十四日有關名為Berkeley Court的十層高酒店／服務式住宅大廈內擁有310間房間的四星級酒店／服務式住宅的經修訂計劃已呈交Jabatan Kawalan Bangunan Majlis Bandaraya Johor Bahru, Johor，並有待批准。日期為二零零六年九月十二日有關名為May Tower的三十三層高酒店／服

務式住宅大廈內二十一樓至三十樓擁有179間房間的酒店／服務式住宅的經修訂計劃已呈交Jabatan Perancang dan Kawalan Bangunan, Bandar, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur有待批准。

5. 業權調查

吾等已(在若干情況下)獲提供有關該等物業的業權文件的摘要文本。此外，吾等在相關的政府註冊處查閱有關該等物業的資料。然而，吾等並無查閱文件的正本以確認所有權，或查核有否任何未有記載在該等交予吾等的文件的租賃修訂條款。所有文件均僅作參考用途，並毋須就本報告所載有關該等物業的業權承擔任何責任。

吾等就客戶持有的該等物業進行估值時，已依賴客戶的馬來西亞法律顧問Syed Alwi, Ng & Co提供的法律意見。

6. 限制條件

吾等曾視察該等物業，惟並無進行實地調查，以確定土地的狀況或有關設施等是否適合日後作任何發展用途。吾等已假設上述各項均合乎要求，而建築期間不會出現任何非經常開支或出現延誤。所有尺寸、量度及欠款乃根據客戶提供的資料作出，倘可行，將由吾等經參考文件副本核實。

吾等於頗大程度上依賴客戶所提供的資料，並接納客戶就有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積及識別該等物業所提供的意見。

吾等並無理由懷疑客戶向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦依賴客戶確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等的估值並無考慮任何物業權益的任何抵押、按揭或債項，或於落實交易時可能須承擔的開支或稅項。吾等已假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引及第五章所載的一切規定編製。

7. 備註

物業權益均以零吉（馬來西亞零吉）進行估值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

Far East Consortium International Limited

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

列位董事 台照

代表

Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.

Noraini bt Jaafar Sidek

註冊估值師 (MIS)

副董事

謹啟

二零零七年一月十九日

附註：Noraini bt Jaafar Sidek為馬來西亞測量師學會會員、註冊專業產業測量師及馬來西亞合資格房地產代理，在為上市公司評估馬來西亞的物業方面有超過15年經驗。

估值證書

物業1 – Mayland Boulevard Sdn. Bhd.持有的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 十二月十五日 現況下的市值
位於三十三層 高酒店／服務式 住宅大廈內 二十一樓至三十樓 擁有179間房間的 四星級酒店。	該物業將獲提供如電力供 應、用水供應、電話、空 調等基本公用設施。 地盤面積：2,162平方米 (23,271.55平方呎)。	該物業現時正在興建 中。 建築工程的完工百分 比約為68%。 建築工程預計於二零 零七年四月完成。	75,000,000.00零吉
該物業位於吉隆坡 Jalan Munshi Abdullah旁。	酒店樓面面積：5,158.17平 方米(55,522平方呎)。 該土地擁有永久業權及僅 用作商業大廈。 該土地根據Wilayah Persekutuan吉隆坡市及地 區所有權第GRN 54118 號持有。 政府年租為9,946.00零吉。		

附註：

- a. 根據 貴集團的馬來西亞法律顧問Syed Alwi, Ng & Co，於二零零六年十二月十三日：
- (i) 該物業的所有權為有效及真確；
 - (ii) 該土地並無附帶產權負擔，惟透過二零零四年三月二十二日登記的提呈文件第3336/2004號而就土地記錄的註冊處通知則除外。吉隆坡土地局上述的註冊處通知摘錄披露上述的註冊處通知，乃由馬來西亞政府根據一位Mayland Boulevard Sdn. Bhd.客戶就購買May Tower內物業(「受影響物業」)而取得的政府貸款而記錄。受影響物業並不組成由Venue Summit收購的其中一項May Tower出售物業。
- b. Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.確認上文(a)所述的註冊處通知並不影響對May Tower出售物業的估值。

物業2 – Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd.持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年十二月十五日現況下的市值
位於十層高酒店／服務式住宅大廈內擁有310間房間的四星級酒店。 該物業位於新山市Jalan Masai Baru旁。	<p>該物業將獲提供如電力供應、用水供應、電話、空調等基本公用設施。</p> <p>建築地盤面積：4,370平方米(47,038.24平方呎)。</p> <p>酒店樓面面積：8,804.06平方米(94,766.00平方呎)。</p> <p>該土地擁有永久業權及將純粹用作住宅／商業／會所的服務式住宅大廈。</p> <p>該土地根據柔佛州新山市Mukim of Plentong 所有權第 H.S. (D) 227751號持有。</p> <p>政府年租為238,560.00零吉。</p>	<p>該物業現時正在興建中。</p> <p>建築工程的完工百分比約為95%。</p> <p>建築工程預計於二零零七年一月完成。</p>	76,000,000.00零吉

附註：

根據 貴集團的馬來西亞法律顧問Syed Alwi, Ng & Co，於二零零六年十二月十三日：

- (i) 該物業的所有權為有效及真確；
- (ii) 該土地並無附帶產權負擔。

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. 董事之權益

- a. 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：

(i) 股份

董事姓名	權益性質	所持普通股數目				佔本公司 已發行股本	
		個人權益	公司權益	佔相關股份之 實益權益	總額	百分比 ⁽¹⁾	
邱德根	好倉	10,727,697	117,444,283 ⁽²⁾	—	128,171,980	8.80%	
邱達昌	好倉	652,581	328,491,368 ⁽³⁾	11,000,000 ⁽⁴⁾	340,143,949	23.37%	
邱達成	好倉	8,370	5,050,793 ⁽⁵⁾	—	5,059,163	0.34%	
邱裘錦蘭	好倉	1,338,068	—	—	1,338,068	0.09%	
邱達生	好倉	853,319	—	—	853,319	0.05%	
邱達強	好倉	40,132	3,877,218 ⁽⁶⁾	—	3,917,350	0.26%	

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司之已發行股份總數為1,454,911,409股。
- (2) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (3) 此等股份由Sumptuous Assets Limited持有。Sumptuous Assets Limited由丹斯里拿督邱達昌控制。
- (4) 此等權益代表於二零零六年四月二十六日至二零零七年四月二十六日期間可行使之一份衍生合約項下之衍生權益。
- (5) 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。
- (6) 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，並已重覆計算在邱達成先生之公司權益內。

(ii) 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。

(iii) 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。

- b. 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。
- c. 於最後實際可行日期，除該協議外，董事自本集團最近期公佈經審核綜合賬目之結算日二零零六年三月三十一日以來概無於本集團任何成員公司購入或出售或租賃或出租或建議購入或出售或租賃或出租之資產中擁有任何直接或間接權益。
- d. 於最後實際可行日期，除該協議外，在就本集團業務而言屬重大而於最後實際可行日期存續之合約或安排中，董事並無擁有重大權益。

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	所持普通股數目	百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft (「DBA」)	135,237,824 (附註)	9.30%
Penta Investment Advisers Ltd.	252,066,576	17.33%

附註：根據由DBA向本公司發出之通知，於最後實際可行日期，DBA持有135,237,824股股份，並持有24,776,473股股份之淡倉。

除上文所披露者外，本公司董事或行政總裁概不知有任何人士(本公司董事或行政總裁除外)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集團任何成員公司之股東大會上投票之類別股本之10%面值或以上權益。

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. 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。

6. 專家

(a) 下列為專家之資格：

名稱	資格
凱利融資有限公司	一家根據證券及期貨條例獲發牌可從事第六類受規管活動(就機構融資提供意見)之法團
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	註冊估值師

- (b) 於最後實際可行日期，獨立估值師及獨立財務顧問概無擁有任何股份或本集團任何成員公司股份權益，亦無擁有可自行或委任他人認購任何股份或本集團任何成員公司股份的權利或購股權(不論可否依法執行)。於最後實際可行日期，上述各方在本公司或其任何附屬公司自二零零六年三月三十一日(即本集團最近公佈的經審核綜合賬目的結算日)以來所買賣或租用或擬買賣或租用的資產中，概無直接或間接擁有權益。
- (c) 獨立財務顧問及獨立估值師已各自就本通函的刊發發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及內容轉載其函件或報告(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師及公司秘書為莫貴標, 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) 就董事所知，自本公司最近期公佈經審核賬目之結算日二零零六年三月三十一日以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。
- (d) 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

8. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)任何周日(不包括公眾假期)之正常辦公時間內,在本公司位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓之主要辦事處可供查閱:

- (a) 本通函內載列之獨立財務顧問意見書;
- (b) 本通函內載列之獨立董事委員會函件;
- (c) 本附錄6(c)段所述之專家同意書;
- (d) 該協議;及
- (e) 獨立估值師發出的物業估值報告,全文載於本通函附錄一。

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.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

茲通告上述公司(「本公司」)定於二零零七年二月五日下午三時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店1樓La Maison de l'Orient召開股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准及確認Far East Consortium Limited與邱達昌先生於二零零六年十二月二十一日訂立之買賣協議(「買賣協議」)；
- (b) 按照買賣協議所載之條款及條件並受其限制下，謹此批准收購Jade River Profits Limited全部已發行股本及邱達昌先生授予Jade River Profits Limited及其附屬公司之所有貸款；
- (c) 謹此批准以買賣協議附表6所載之條款由本公司發行本金額港幣331,445,000元可換股債券予邱達昌先生作為上述收購事項之代價；
- (d) 謹此批准買賣協議項下擬進行之其他交易；及
- (e) 謹此授權本公司董事採取彼等認為必需或合宜之其他行動及簽署彼等認為必需或合宜之其他文件或契據以執行及落實買賣協議項下擬進行之交易。」

承董事會命
財務總監兼公司秘書
莫貴標

日期：二零零七年一月十九日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委派一位或多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之股東。

股東特別大會通告

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，必須在大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份登記處，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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親自出席大會及投票。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。
4. 如為聯名股東，任何一位親自或委派代表出席之股東均可在大會上投票，但如一位以上之聯名股東親自或委派代表出席會議，則排名較前之股東投票後，其他聯名股東之投票均不獲接納，就此而言，排名以聯名股東在股東名冊之排名為準。
5. 大會將以投票表決方式進行表決。