

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

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)

有關成立合營企業
收購啟德物業之
主要及關連交易

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司會計師報告	II-1
附錄三 — 完成後本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 有關目標公司之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據購股協議建議收購待售股份及轉讓待售貸款
「經修訂二零二零年融資協議」	指	具有本通函董事會函件「2.收購事項－根據二零二一年融資協議及二零二零年融資協議承擔負債以及提供擔保及抵押」一段賦予該詞之涵義
「經修訂及重述二零二一年融資協議」	指	具有本通函董事會函件「2.收購事項－根據二零二一年融資協議及二零二零年融資協議承擔負債以及提供擔保及抵押」一段賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的商業銀行開門營業的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋或發出黑色暴雨警告的任何平日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本票」	指	具有本通函董事會函件「2.收購事項－代價及付款條款」一段賦予該詞之涵義
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited (遠東發展有限公司*)，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(股份代號：35)
「完成」	指	根據購股協議之條款完成收購事項
「完成日期」	指	二零二一年十一月三十日

釋 義

- 「完成債項」 指 目標公司截至完成日期之負債(不論實際或或然)，不包括(a)目標公司就於該物業上建築新樓宇經工料測量師核證之建築合約向相關承建商支付之負債以及就其實際成本向諮詢人及／或專業顧問支付為數最多為港幣168,000,000元(該港幣168,000,000元之限額將扣減由賣方、賣方擔保人或彼等之任何聯屬人士或關連人士(不包括目標公司)根據購股協議之條款已支付之任何金額)，惟於任何時候之前提為，就賣方、賣方擔保人、任何彼等之聯屬人士或關連人士(包括但不限於在購股協議之條款項下之相關註冊承建商)而言，責任、負債及／或成本之任何該等金額須僅包括由該賣方、賣方擔保人、任何彼等之聯屬人士或關連人士(有關於該物業上建築新樓宇)實際產生之直接成本(包括保險、廢物處置費用、政府徵稅、現場員工薪金(惟於任何時候之前提為於完成後該等成本之利益須歸屬目標公司)，且不包括具有類似效益、應付、已產生或已徵收之任何及所有利潤、收費、附加費、加成、費用或項目(且為免生疑問，不包括於完成後利益並不歸屬目標公司之任何成本)，(b)根據二零二零年融資協議自最後利息支付日期至完成日期應支付予相關貸款人之應計利息截至二零二一年十一月三十日為數港幣24,701,968.24元，(c)目標公司於溢利分享協議項下之任何負債，及(d)須由合營公司及賣方等額承擔與貸款人就於購股協議項下擬對二零二零年融資協議及二零二一年融資協議進行修訂有關之法律費用之負債
- 「條件」 指 具有本通函董事會函件「2.收購事項－條件」一段賦予該詞之涵義

釋 義

「代價」	指	待售股份代價及待售貸款代價
「按金」	指	港幣500,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「二零二零年融資協議」	指	由(其中包括)目標公司(作為借款人)與相關商業銀行(作為委託牽頭安排人及賬簿管理人、代理及抵押代理)所訂立日期為二零二零年十一月二十四日之融資協議
「二零二一年融資協議」	指	由(其中包括)賣方(作為借款人)、賣方擔保人(作為擔保人)與相關商業銀行(作為代理及抵押代理)所訂立日期為二零二一年一月二十一日之融資協議
「FECL」	指	遠東發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「致同」	指	致同(香港)會計師事務所有限公司，香港執業會計師
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	具有本通函董事會函件「2.收購事項—根據二零二一年融資協議及二零二零年融資協議承擔負債以及提供擔保及抵押」一段賦予該詞之涵義
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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

釋 義

「合營企業」	指	合營夥伴根據協議備忘錄之條款為收購事項成立之合營企業
「合營公司」	指	River Riches Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由本公司(透過FECL)及新世界發展(透過Modern Culture)各持有50%權益
「合營夥伴」	指	本公司及新世界發展
「萊坊」	指	獨立估值師萊坊測量師行有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二二年三月十四日，即本通函付印前確定其刊載之若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年十一月三十日，或賣方及合營公司可能不時書面協定之其他日期，惟在任何情況下不遲於二零二一年十二月三日
「協議備忘錄」	指	本公司與新世界發展就成立合營企業所訂立日期為二零二一年十一月二十四日之協議備忘錄
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「Modern Culture」	指	Modern Culture Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新世界發展之直接全資附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義
「許可產權負擔」	指	根據股份押記及從屬協議增設之產權負擔

釋 義

「溢利分享協議」	指	Gold Flair Holdings Limited、賣方及目標公司所訂立日期為二零二零年七月二十七日之溢利分享協議
「該物業」	指	於香港土地註冊處註冊為新九龍內地段第6591號之所有地塊及其上所建住宅及樓宇
「買方擔保人」	指	本公司及新世界發展
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「可報銷金額」	指	將由合營公司就下列各項向賣方將作出且並非透過提取二零二零年融資協議撥支之款項最多港幣30,000,000元：(a)目標公司自二零二一年十月三十一日起直至完成日期就於該物業上建築新樓宇經工料測量師核證之建築合約向相關承建商支付之責任及負債以及就其實際成本向諮詢人及／或專業顧問支付總數最多港幣168,000,000元，惟於任何時候之前提為，就賣方、賣方擔保人、任何彼等之聯屬人士或關連人士(包括但不限於在購股協議之條款項下之相關註冊承建商)而言，責任、負債及／或成本之任何該等金額須僅包括由該等人士實際產生之成本，且不包括具有類似效益、應付、已產生或已徵收之任何及所有利潤、收費、附加費、加成、費用或項目；及(b)直至完成日期根據二零二零年融資協議及二零二一年融資協議實際產生向貸款人(或代理)支付之應計但未付利息之責任及負債之金額港幣55,326,968.23元
「新加坡元」	指	新加坡共和國法定貨幣新加坡元
「待售貸款」	指	目標公司於購股協議日期時結欠賣方或其聯屬公司之所有未償還貸款及利息(可報銷金額除外)

釋 義

「待售貸款代價」	指	港幣1,231,759,145元
「待售股份」	指	目標公司之所有已發行普通股
「待售股份現金代價」	指	港幣664,240,855元，即根據購股協議條款於完成時以現金支付之金額
「待售股份代價」	指	港幣7,948,000,000元減去港幣3,052,000,000元（即於完成時二零二零年融資協議項下未償還本金總額），減去待售貸款代價
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份押記」	指	賣方以相關商業銀行為受益人對目標公司所有普通股所簽立日期為二零二零年十一月二十六日之股份押記
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	本公司股東
「附函」	指	賣方律師與合營公司就本票訂立日期為購股協議日期或前後之附函
「購股協議」	指	賣方、合營公司、買方擔保人與賣方擔保人就買賣待售股份及待售貸款轉讓所訂立日期為二零二一年十一月二十四日之購股協議（經日期為二零二一年十一月三十日之修訂協議修訂及補充）
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「從屬協議」	指	目標公司與賣方以相關商業銀行為受益人所簽立日期為二零二零年十一月二十六日之從屬協議（加入轉讓貸款）

釋 義

「目標公司」	指	迅富國際有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	彥佑有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「賣方擔保人」	指	Kaisa Group Holdings Ltd. (佳兆業集團控股有限公司*)，一間於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)
「%」	指	百分比
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊



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)

執行董事：

丹斯里拿督邱達昌

(主席兼行政總裁)

孔祥達先生

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

邱詠筠女士

註冊辦事處：

P.O. Box 1043, Whitehall House

238 North Church Street

George Town

Grand Cayman KY1-1102

Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳國偉先生

林廣兆先生

石禮謙先生

主要辦事處：

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈

16樓

敬啟者：

**有關成立合營企業
收購啟德物業之
主要及關連交易**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十一月二十四日內容有關成立合營公司進行收購事項之公佈及本公司日期為二零二一年十一月三十日內容有關收購事項之完成之公佈。合營公司由本公司(透過FECL)與新世界發展(透過Modern Culture)根據日期為二零二一年十一月二十四日之協議備忘錄成立，以進行收購事項。合營公司由本公司(透過FECL)及新世界發展(透過Modern Culture)各持有50%權益。於二零二一年十一月二十四日，合營公司(作為買方)、賣方、買方擔保

* 僅供識別

人與賣方擔保人訂立購股協議。根據購股協議，賣方同意出售待售股份及促使待售貸款轉讓，而合營公司同意(i)收購所有待售股份，代價為港幣7,948,000,000元減去截至完成時於二零二零年融資協議項下之未償還本金總額港幣3,052,000,000元及減去待售貸款代價及(ii)以代價港幣1,231,759,145元接受待售貸款轉讓。完成於二零二一年十一月三十日作實及完成後，目標公司(該物業之法定及實益擁有人)由合營公司全資擁有。

完成後，合營公司將承擔賣方於二零二一年融資協議項下之負債，惟條款有所更改(包括下調利率)。此外，本公司及新世界發展已各自按個別基準(i)為合營公司(承擔自賣方)於二零二一年融資協議項下之50%負債提供擔保；及(ii)為目標公司於二零二零年融資協議項下之50%負債提供擔保。

根據上市規則第14章，本集團為收購事項成立合營企業之總承擔(包括提供擔保)構成本公司之主要交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)就收購事項成立合營公司之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之會計師報告；(iv)本集團於完成後之未經審核備考財務資料；(v)有關目標公司之管理層討論及分析；(vi)獨立物業估值師編製該物業之估值報告；及(vii)本集團之一般資料。

2. 收購事項

購股協議之主要條款

日期：二零二一年十一月二十四日

訂約方

- (a) 賣方
- (b) 賣方擔保人
- (c) 合營公司(作為買方)
- (d) 本公司(作為買方擔保人一)
- (e) 新世界發展(作為買方擔保人二)

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，於購股協議日期，賣方、賣方擔保人及彼等各自之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)之第三方。

標的事項

根據購股協議之條款及在其規限下，賣方同意出售而合營公司同意購買待售股份，該等股份於完成時不附帶任何產權負擔(許可產權負擔除外)，並連同全部所有權保證及所有附帶權利。根據購股協議之條款及在其條件之規限下，賣方同意於完成時轉讓及促使轉讓而合營公司同意接受轉讓待售貸款之所有利益及權益，不附帶任何產權負擔(許可產權負擔除外)，並連同所有附帶權利。目標公司為一間持有該物業之特殊目的公司。於完成後，目標公司已成為合營公司之全資附屬公司，合營公司由本公司(透過FECL)及新世界發展(透過Modern Culture)各持有50%權益。

代價及付款條款

買賣待售股份及轉讓待售貸款之代價如下：

- (a) 待售股份代價；及
- (b) 待售貸款代價。

待售股份代價為代價減待售貸款代價。代價經參考(其中包括)政府所接納該物業之原投標金額約港幣8,907,000,000元(根據先前於聯交所刊登有關目標公司就該物業提交之標書獲接納之公佈)及已進行建造工程(包括地基工程)之估計成本約港幣370,000,000元後釐定。由於代價低於政府所接納該物業之原投標金額，且經計及(其中包括)已進行建造工程之估計成本、該物業之位置、現行市況及該物業鄰近之類似物業之相若價格，董事會認為代價(包括待售股份代價)屬公平合理。

於簽立購股協議後，合營公司已向賣方律師(代表賣方行事)交付按金總額之本票(「本票」)，根據購股協議條款及附函並受其規限，賣方律師已於完成時向賣方發出本票。

待售股份代價已於完成時償付如下：

- (i) 當中港幣3,000,000,000元以承擔賣方於二零二一年融資協議項下之負債以及解除及履行義務人於二零二一年融資協議項下之所有責任方式償付；
- (ii) 待售股份現金代價根據購股協議之條款以現金支付。

董事會函件

待售貸款代價已於完成時根據購股協議之條款以現金支付。

於完成起計90日內，合營公司須已促使目標公司當時之核數師釐定完成債項，費用概由合營公司承擔。待核數師作出有關釐定後，合營公司須將完成債項之金額知會賣方，而賣方須於有關知會後5個營業日內向合營公司支付相等於完成債項(不包括或然負債)之金額，並存入合營公司提出之賬戶。

倘已釐定之任何完成債項為或然負債，則待該項負債成為實際負債後，賣方須應要求立即向合營公司支付該等金額。於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何完成債項。因此，完成債項將不會對本公司於合營公司之總承擔造成任何影響。

條件

完成須待以下條件(「條件」)獲達成後，方告落實：

- (1) 以下文件之副本可供合營公司查閱：
 - (a) 貸款人(或代理人)發出之聲明，說明截至完成日期之貸款金額、累計利息及二零二零年融資協議項下之所有其他累計或未償還金額；及
 - (b) 貸款人(或代理人)發出之聲明，說明截至完成日期之貸款金額、累計利息及二零二一年融資協議項下之所有其他累計或未償還金額；
- (2) 根據二零二一年融資協議與貸款人協定轉讓及修訂協議之形式，內容有關(其中包括)合營公司承擔賣方於二零二一年融資協議項下之債務以及對二零二一年融資協議之相關修訂(其形式及內容均獲合營公司信納)，並證明該協議將不遲於完成日期生效；
- (3) 根據二零二零年融資協議與貸款人協定修訂協議之形式，內容有關(其中包括)對二零二零年融資協議之相關修訂(其形式及內容均獲合營公司信納)，並證明該協議將不遲於完成日期生效；

董事會函件

- (4) 在不遲於完成日期前，賣方信納義務人解除及履行其於二零二零年融資協議項下之所有責任(目標公司除外)；
- (5) 在不遲於完成日期前，賣方信納義務人解除及履行其於二零二一年融資協議項下之所有責任；及
- (6) 就重大合約(如有)項下交易對手方之控制權發生變化獲得同意。

上文第(1)、(2)、(3)及(6)段所載條件僅可由賣方與合營公司共同豁免。第(4)及(5)段所載條件僅可由賣方豁免。

完成

所有條件已獲達成，而收購事項已於二零二一年十一月三十日完成。於完成後，目標公司已成為合營公司之全資附屬公司，由本公司(透過FECL)及新世界發展(透過Modern Culture)各自持有50%之權益。

於完成後，合營公司承擔賣方於二零二一年融資協議項下之負債，而本公司及新世界發展已分別就二零二一年融資協議及二零二零年融資協議透過FECL及Modern Culture按個別基準提供擔保及提供抵押。有關詳情，請參閱下文「根據二零二一年融資協議及二零二零年融資協議承擔負債以及提供擔保及抵押」一段。

根據二零二一年融資協議及二零二零年融資協議承擔負債以及提供擔保及抵押

根據二零二零年融資協議之條款，目標公司已於二零二零年十一月二十四日根據二零二零年融資協議自貸款人取得最多港幣5,000,000,000元之融資。根據二零二一年融資協議之條款，賣方已於二零二一年一月二十一日根據二零二一年融資協議自貸款人取得最多港幣3,000,000,000元之融資。

於完成後，合營公司通過訂立下文所載之多份融資文件，承擔賣方於二零二一年融資協議項下之負債，並已尋求更改已承擔之二零二一年融資協議條款(包括下調利率)。同時(i)本公司及新世界發展已就二零二一年融資協議提供擔保，據此，本公司及新世界發展各自按個別基準為合營公司(承擔自賣方)之50%負債提供擔保；及(ii)本公司及新世界發展已訂立擔保，據此，本公司及新世界發展各自按個別基準為目標公司於二零二零年融資協議項

董事會函件

下之50%負債提供擔保(「擔保」)。抵押亦已就二零二一年融資協議及二零二零年融資協議提供。

有關二零二一年融資協議之融資文件：

- (1) 合營公司(作為新借款人)、本公司及新世界發展(作為新擔保人)按公平及個別基準與(其中包括)賣方(作為退出借款人)及賣方擔保人(作為退出擔保人)及貸款人所訂立日期為二零二一年十一月二十九日之重組協議，以取代、修訂及重述融資承諾金額合共為港幣3,000,000,000元之二零二一年融資協議，自二零二一年一月二十五日起計為期36個月(「經修訂及重述二零二一年融資協議」)；
- (2) FECL以抵押代理為受益人所訂立日期為二零二一年十一月三十日之股份抵押協議，據此，將本公司於合營公司透過FECL持有之50%權益作為合營公司於經修訂及重述二零二一年融資協議項下負債之抵押進行押記；
- (3) Modern Culture以抵押代理為受益人所訂立日期為二零二一年十一月三十日之股份抵押協議，據此，將新世界發展於合營公司透過Modern Culture持有之50%權益作為合營公司於經修訂及重述二零二一年融資協議項下負債之抵押進行押記；
- (4) FECL及合營公司與抵押代理所訂立日期為二零二一年十一月三十日之公司間貸款轉讓，據此，合營公司結欠FECL之股東貸款將予轉讓，作為合營公司以抵押代理(作為受託人)為受益人於經修訂及重述二零二一年融資協議項下負債之抵押；及
- (5) Modern Culture及合營公司與抵押代理所訂立日期為二零二一年十一月三十日之公司間貸款轉讓，據此，合營公司結欠Modern Culture之股東貸款將予轉讓，作為以合營公司抵押代理(作為受託人)為受益人於經修訂及重述二零二一年融資協議項下負債之抵押。

有關二零二零年融資協議之融資文件：

- (1) 目標公司(作為借款人)與代理所訂立日期為二零二一年十一月三十日之補充協議，以修訂及補充二零二零年融資協議(「經修訂二零二零年融資協議」)；

董事會函件

- (2) 本公司以抵押代理為受益人所訂立日期為二零二一年十一月三十日之擔保，以為目標公司於經修訂二零二零年融資協議項下之50%負債提供擔保；
- (3) 新世界發展與抵押代理所訂立日期為二零二一年十一月三十日之擔保，以為目標公司於經修訂二零二零年融資協議項下之50%負債提供擔保；
- (4) 合營公司以抵押代理為受益人所訂立日期為二零二一年十一月三十日之股份押記，據此，目標公司之全部已發行股本已予押記，作為目標公司於經修訂二零二零年融資協議項下負債之抵押；
- (5) 目標公司(作為借款人)、本公司及新世界發展(作為契諾人)與抵押代理所訂立日期為二零二一年十一月三十日之融資協議，據此，本公司及新世界發展各自已承諾其將(i)共同及個別確保並促使目標公司完成該物業建設及(ii)確保提供足夠資金以滿足任何超支成本及完工前費用，以避免該物業開發延遲完成，惟本公司及新世界發展各自應付之任何總額須個別承擔，並以各自承擔50%為限；
- (6) 目標公司(作為轉讓人、按揭人或押記人)以抵押代理為受益人所訂立日期為二零二一年十一月三十日之確認契據，據此，目標公司確認(其中包括)其於日期為二零二零年十一月二十六日之相關現有抵押文件項下之責任及負債仍具十足效力及效用；及
- (7) 合營公司(作為後償貸款人)與目標公司(作為借款人)以抵押代理為受益人所訂立日期為二零二一年十一月三十日之後償協議，據此，(其中包括)(i)毋須向合營公司支付有關後償債務之利息；及(ii)目標公司結欠或可能結欠合營公司之有關後償債務於抵押債務獲支付且經修訂二零二零年融資協議產生之責任獲全面解除後，方會全部或部分予以償還。

買方擔保人之責任

作為賣方訂立購股協議之代價，買方擔保人須個別以等額比例(50 : 50)分攤擔保合營公司根據購股協議條款妥為準時遵守及履行其責任。

賣方擔保人之責任

作為合營公司訂立購股協議之代價，賣方擔保人擔保賣方根據購股協議條款妥為準時遵守及履行其所有協議、責任、承擔及承諾。根據購股協議條款，賣方總負債將不會超過港幣7,950,000,000元。

3. 成立合營企業

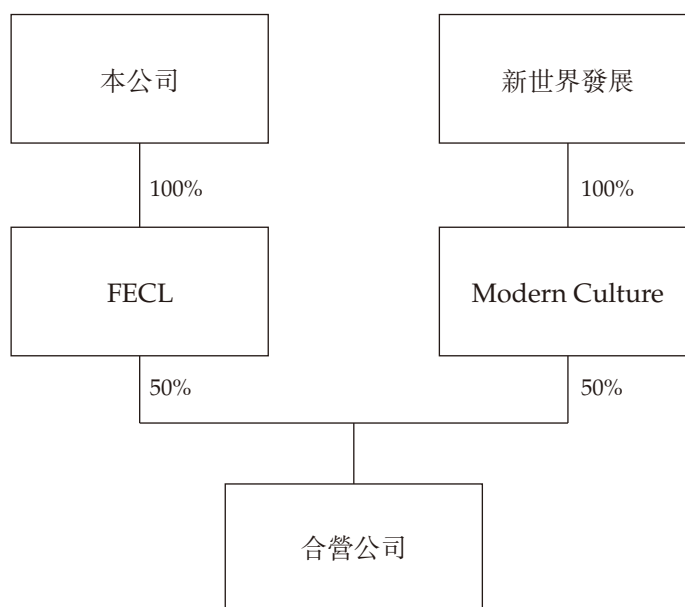
協議備忘錄之主要條款

日期：二零二一年十一月二十四日

訂約方

- (a) 本公司
- (b) 新世界發展

合營公司之擁有權



合營公司由本公司(透過FECL)及新世界發展(透過Modern Culture)各自持有50%之權益。

合營公司之董事會由6名董事組成，其中3名由本公司提名，而另外3名則由新世界發展提名。

本集團之資本承擔

新世界發展及本公司已向合營公司提供股東貸款以為收購事項提供資金。本集團就因收購事項組成合營企業之總承擔為(i)代價(經扣除港幣3,000,000,000元，即合營公司根據二零二一年融資協議承擔之金額)及(ii)提供擔保總額之50%(合共港幣7,948,000,000元之50%或港幣3,974,000,000元)。

本集團擬以內部資源撥付其資本承擔及提供其於擔保之按比例份額。據董事經周詳審慎查詢後認為，本公司之現有內部財務資源足以撥付其於合營公司之資本承擔。

董事會認為，經考慮(其中包括)該物業之位置、現行市況以及該物業附近類似物業之可資比較價格，本集團為收購事項成立合營企業(包括提供擔保)之總資本承擔屬公平合理。

4. 為收購事項成立合營企業之財務影響

於合營公司成立後，合營公司將不會成為本公司之附屬公司，而合營公司之財務業績將不會於本集團之財務報表綜合入賬。就合營公司之除稅後溢利／虧損將由合營夥伴按彼等各自於合營公司之股權比例攤分。

收購事項於完成後對本集團之財務影響如下：

對資產及負債之影響

透過將其股本注入合營公司1美元，本集團於合營企業之權益之賬面值有所增加。

本集團以無固定還款期之無抵押免息股東貸款之形式向合營公司注資港幣948,000,000元，以按合營夥伴各自於合營公司之股權比例償付收購事項之付款。因此，預期應收合營企業款項之賬面值將相應提高。

由於股本注資及向合營公司借出股東貸款，銀行結餘之賬面值分別減少。

經考慮本集團以內部資源撥付總資本承擔，對銀行借貸之賬面值概無造成影響。

對盈利之影響

預期完成後不會於本集團之綜合財務報表確認損益。因此，預測對盈利概無造成影響。

5. 為收購事項成立合營企業之理由及裨益

該物業位於香港新發展地區啟德之黃金地段。該物業將可補充本集團於香港之土地儲備。本集團擬透過合營企業將該物業發展為住宅項目。

為收購事項成立合營企業將為本集團提供機會，以於啟德區黃金地段之住宅項目開發中佔有一席之地，該區正在轉型變化，將發展成為蓬勃之商業區。合營企業不僅使本集團能夠繼續豐富其物業發展組合，以及增加住宅發展擬建項目，亦作為本集團能與香港其他知名開發商合作之平台。

董事(包括獨立非執行董事)已確認，為收購事項成立合營企業之條款(包括提供擔保)，包括本集團於合營企業中之總資本承擔，乃由有關各方經公平磋商後達致，該等條款屬公平合理，是於本集團日常業務中按一般商務條款進行，符合本公司及股東之整體利益。

6. 有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間在香港註冊成立之有限公司。目標公司主要從事投資控股，為該物業之法定及實益擁有人。於最後實際可行日期，該物業正在開發中。其正處於規劃階段，而目標公司正安排取得香港政府之批准。預期建設該物業之主樓於二零二二年下半年動工，並預期該物業將於二零二五年年初竣工。將產生之預期總發展及建設成本約為港幣3,000,000,000元，有關成本將以合營公司之股東貸款及銀行貸款撥付。該物業之地盤面積約為9,708平方米，被指定為私人住宅用途。最低建築面積及最高建築面積分別為32,037平方米及53,394平方米。於最後實際可行日期，該物業受限於以商業銀行為受益人之按揭，內容有關目標公司獲提供本金總額最高達港幣5,000,000,000元之定期貸款融資。

董事會函件

根據附錄二所載目標公司之會計師報告，目標公司截至二零二一年六月三十日止三個財政年度及截至二零二一年九月三十日止三個月之主要財務資料如下：

	截至六月三十日止財政年度			截至 二零二一年 九月三十日止 三個月
	二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零二一年 六月三十日 期間 (港幣千元)	二零二零年 (港幣千元)	二零二一年 (港幣千元)	
收益	-	-	-	-
除稅前虧損淨額且 不包括投資物業 公平值變動	6,590	13,129	2,280	1,203
投資物業公平值變動	-	-	-	-
除稅前虧損淨額(附註)	6,590	13,129	2,280	1,203
除稅後虧損淨額(附註)	6,590	13,129	2,280	1,203

附註：已反映投資之估值收益／虧損減該估值收益產生之遞延稅項負債(倘適用)。

於二零二一年九月三十日，目標公司之經審核資產淨值及流動資產淨值約為港幣5,674,022,000元。有關目標公司之進一步財務資料，請參閱本通函附錄二。

獨立估值師萊坊按市場法對該物業進行估值，其於二零二二年一月三十一日之價值為港幣10,270,000,000元。有關函件之全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄五。

董事會已審閱及評估萊坊之資格、經驗及往績記錄。基於萊坊提供之資料，萊坊高級董事及物業估值報告之共同簽署人黃嘉詠女士負責物業估值報告，為合資格估值師，於中華人民共和國、香港、中華人民共和國澳門特別行政區及亞太區物業估值方面擁有逾15年之豐富經驗。物業估值報告之另一名共同簽署人及萊坊董事總經理陳致馨先生為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾30年之豐富經驗。董事認為，萊坊為具備資格及有能力進行該物業之物業估值工作。

萊坊已確認，其獨立於本集團或與收購事項有關之任何其他人士。

由於萊坊在該物業之估值採納之主要假設常用於類似性質之交易，董事認為，萊坊採納之主要假設屬公平合理。

誠如物業估值報告所披露，萊坊基於整理及分析合適可資比較交易連同該物業週邊之需求證明採用了市場法對該物業進行估值。由於公開市場提供標的地區之相關土地銷售交易，董事認為，萊坊採納之市場法屬公平合理。

7. 有關各訂約方之資料

有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為一間由賣方擔保人及陳壯榮先生分別間接持有50%權益之合營公司。賣方主要作為投資控股公司營運。根據先前於聯交所刊登有關賣方收購目標公司之公佈，陳壯榮先生為從事投資活動之商人。

有關賣方擔保人之資料

賣方擔保人為一間投資控股公司，賣方擔保人及其附屬公司主要在中華人民共和國從事物業開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲營運、影院、百貨及文化中心營運、水路客運及貨運以及醫療保健營運業務。

有關Modern Culture及新世界發展之資料

Modern Culture為新世界發展之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

新世界發展及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資及道路投資及／或營運、商用飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略業務。

有關FECL及本公司之資料

FECL為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股及物業投資。

本公司為一間投資控股公司，本集團之主要業務為物業開發、物業投資、酒店營運及管理、停車場營運及設施管理、博彩及相關營運、證券及金融產品投資以及提供按揭服務。

8. 上市規則之涵義

主要交易

本集團就因收購事項組成合營企業之總承擔為(i)代價(經扣除港幣3,000,000,000元，即合營公司根據二零二一年融資協議承擔之金額)及(ii)提供擔保總額之50%(合共港幣7,948,000,000元之50%或港幣3,974,000,000元)。由於有關本集團於合營公司之總承擔(包括提供擔保)之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，根據上市規則第14章，為收購事項成立合營企業(包括提供擔保)構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准規定。

書面批准

根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替股東大會。本公司已根據上市規則第14.44條之規定，自一組有密切聯繫之股東(即丹斯里拿督邱達昌、邱吳惠平女士(丹斯里拿督邱達昌之配偶)、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited(由丹斯里拿督邱達昌控制之公司)，彼等分別持有23,023,223股、585,322股、1,183,360,003股及17,022股股份，合共持有1,206,985,570股股份，佔本公司於購股協議日期全部已發行股本約50.02%)獲得為收購事項成立合營企業(包括可能提供擔保)之書面批准。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，於購股協議日期，並無任何股東於為收購事項成立合營企業(包括可能提供擔保)中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准為收購事項成立合營企業(包括可能提供擔保)而召開股東大會，則概無股東須放棄投票。故此，本公司不會就批准為收購事項成立合營企業(包括提供擔保)而召開股東大會。

關連交易

於購股協議日期，新世界發展的一間附屬公司為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。因此，新世界發展為本公司於其附屬公司層面(定義見上市規則)之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，為收購事項成立合營

企業構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)董事會已批准為收購事項成立合營企業(包括可能提供擔保)；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認，為收購事項成立合營企業之條款(包括可能提供擔保)，包括本集團於合營企業中之總資本承擔，屬公平合理，是於本集團日常業務中按一般商務條款進行，符合本公司及股東之整體利益，故為收購事項成立合營企業(包括可能提供擔保)須遵守申報及公佈規定，惟可豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

於購股協議日期，概無董事於為收購事項成立合營企業(包括可能提供擔保)中擁有任何重大權益，因此並無董事於批准為收購事項成立合營企業(包括可能提供擔保)之董事會決議案放棄投票。

9. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)已確認，為收購事項成立合營企業(包括提供擔保)之條款，包括本集團於合營企業中之總資本承擔，屬公平合理，是於本集團日常業務中按一般商務條款進行，符合本公司及股東之整體利益。倘就批准為收購事項成立合營企業而召開股東大會，董事建議股東於有關股東大會上投票贊成批准為收購事項成立合營企業(包括提供擔保)之決議案。

鑒於本公司已獲得一組有密切聯繫之股東(即丹斯里拿督邱達昌、邱吳惠平女士、Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited)之書面批准，上述聲明僅供股東參考，因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准為收購事項成立合營企業(包括提供擔保)。

董事會函件

10. 額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命
Far East Consortium International Limited
公司秘書
張偉雄
謹啟

二零二二年三月二十一日

1. 本集團之財務資料

本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三年度各年以及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料詳情於本公司之年報及中期報告披露，該等報告可於本公司網站www.fecil.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱：

- (a) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第151至267頁)。請參閱以下該年報之連結：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730737_c.pdf
- (b) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第119至239頁)。請參閱以下該年報之連結：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700581_c.pdf
- (c) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第106至227頁)。請參閱以下該年報之連結：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0723/2021072300745_c.pdf
- (d) 本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告(第47至80頁)。請參閱以下該中期報告之連結：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1223/2021122300248_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

於二零二二年一月三十一日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額賬面值約為港幣30,571,000,000元，其中港幣20,279,000,000元為有抵押借貸，有關詳情如下：

- (i) 本集團賬面總值約為港幣4,581,000,000元(本金總額按美元及港幣計值，分別約為527,000,000美元(相當於約港幣4,107,000,000元)及約港幣474,000,000元)之票據為無抵押及由本公司擔保；
- (ii) 本集團之銀行及其他借貸之賬面總值約為港幣25,812,000,000元(本金總額約為港幣25,917,000,000元)，其中港幣5,533,000,000元(相應本金額約為港幣5,546,000,000元)為無抵押，而約港幣20,279,000,000元(相應本金額約港幣20,371,000,000元)以本集團之

物業及／或銀行存款或投資證券作抵押。在該等銀行及其他借貸中，賬面總值約為港幣24,624,000,000元(相應本金總額約為港幣24,729,000,000元)之借貸由本公司及／或其附屬公司及一間非全資附屬公司之一名股東擔保；賬面總值約為港幣1,188,000,000元(相應本金總額約為港幣1,188,000,000元)之餘下借貸為無擔保。

銀行及其他借貸之本金額與賬面值之間之差額為未攤銷交易成本，即前期費用。根據香港財務報告準則第9號金融工具，直接歸屬於收購或發行金融負債之交易成本自金融負債之賬面值扣除；

- (iii) 本集團賬面值約為港幣7,000,000元之其他負債為無抵押及無擔保；
- (iv) 賬面值約為港幣162,000,000元之應付本集團非全資附屬公司之股東款項為無抵押及無擔保；
- (v) 賬面值約為港幣8,000,000元之應付本集團聯營公司款項為無抵押及無擔保；及
- (vi) 賬面值約為港幣1,000,000元之應付本集團一間關連公司款項為無抵押及無擔保。

或然負債

該等法律訴訟由倫敦高等法院發出，向Ensign House (FEC) Limited (「EHFL」)及FEC Development Management Limited(均為本公司之間接全資附屬公司)送達。該等訴訟由Ensign House Limited (「EHL」)發起。由EHL提出之申索呈述為「損害賠償及／或衡平法賠償及／或評定利潤及／或推定信託及／或法規及／或於股權及／或其他寬免下之權益」。該申索之要旨為各被告人涉及因使用EHL或其代表提供有關EHFL收購名為Ensign House, Admiral's Way, Canary Wharf之物業之機密資料而違反合約及／或違反其他職責。於二零二二年一月三十一日，經法律顧問之建議，董事認為，有關申索屬無效，原因為概無違反合約，因此將就該等不當行為之指控作出強烈抗辯，而有關訴訟現正全面進行爭辯。

租賃負債

於二零二二年一月三十一日，本集團作為承租人尚欠未付之合約租賃款項為與若干租賃合約剩餘租賃期有關之未貼現租賃款項。於二零二二年一月三十一日，本集團之租賃負債總額約港幣441,000,000元以存款或設備或汽車作抵押，並為無擔保。

除本通函前述或另有提及者外以及除於日常業務過程中集團內公司間之負債及一般應付賬款及應付票據外，本集團於二零二二年一月三十一日（即於本通函付印前就本集團之本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時並無任何尚未償還債務證券、定期貸款、按揭、押記、債權證、銀行貸款及透支或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮本集團之內部資源、營運現金流量及可用融資以及就收購事項成立合營企業之影響後，本集團將有充足營運資金應付其自本通函日期起至少12個月之需要。

4. 重大不利影響

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本公司為投資控股公司，本集團的主要業務活動為物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務、證券與金融產品投資以及提供按揭服務。

本集團採納多元化地區策略使本集團可善用中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、紐西蘭、英國及歐洲大陸等不同國家之物業周期所帶來之優勢，並為本集團提供機遇，於合適之時以較低成本從不同市場收購土地。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團整體表現受制於自二零二零年初起爆發之2019冠狀病毒病疫情。許多國家及城市遭受突如其來零星的封城及／或宵禁打擊，而眾多地區嚴格限制旅行，甚至禁止旅行。截至二零二一年三月三十一日止年度，收益較截至二零二零年三月三十一日止年度按年減少20.2%至港幣5,944,000,000元，主要原因為(i)落成的物業發展項目減少導致有關收益減少；及(ii)主要因2019冠狀病毒病爆發而實施封城及旅遊限制對酒店、停車場及博彩業務造成的不利影響。儘管環境嚴峻，本集團仍能獲利，於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利約為港幣543,000,000元，較截至二零二零年三月三十一日止年度之港幣366,000,000元上升48.5%。本集團繼續維持穩健的財務狀況，且流動資金保持可觀水平，可動用之現金及有價證券金額為港幣8,600,000,000元，淨資產負債率維持穩定但有所下降，為54.9%。於本年度餘下時間，預期2019冠狀病毒病爆發所帶來之全球經濟不確定性將繼續存在，並對本集團於營運所在各個地區之業務帶來壓力。本集團已採取並將繼續採取措施重新調整其業務，以確保長期可持續發展。本集團亦將透過分配資源至長遠增長前景樂觀的地區且區內房地產周期為本集團提供更高風險調整回報之地區，選擇性擴展發展項目組合。

疫情期間，本集團迅速採取行動以重新部署及調整其業務及成本架構。同時，本集團繼續專注執行策略，包括積極循環資產及補充其土地儲備。於截至二零二一年三月三十一日止財政年度後，本集團已從經濟逐步復甦中受惠。於截至二零二一年九月三十日止六個月，收益由二零二零年同期輕微增加至約港幣3,100,000,000元。此外，本集團於期內繼續積極變現非核心資產。本集團於二零二一年六月三十日以115,000,000英鎊出售Dorsett City London，並錄得出售收益約

港幣547,000,000元。於二零二一年九月，本集團亦訂立買賣協議，以213,000,000新加坡元出售新加坡之21 Anderson Road；該交易已於二零二一年十一月一日交割。因此，本集團溢利大幅增加，除稅前溢利躍升至港幣1,385,000,000元，按年增長66.8%。

鑒於疫情繼續影響全球經濟狀況，尤其是旅遊及酒店業，本集團保持警惕及保守。我們極為重視控制成本及開支，並全力執行套現策略，以籌集及循環投資資金。本集團已經並將繼續透過於銀行及債券市場上償還負債或就負債進行再融資，以積極管理負債。於二零二一年九月三十日，本集團之累計預售價值及未入賬已訂約銷售為港幣14,100,000,000元，為未來數年提供大量資金，前景可期。本集團成功將其酒店資產重新定位，瞄準隔離酒店業務，使其酒店帶來強勁收益及毛利貢獻，尤其是香港。香港與中國內地有望通關及全球其他地區重新開放，將有利於我們的酒店業務。本集團將擴大酒店業務，現正開發13間新酒店；預期少數酒店最早將於截至二零二二年三月三十一日止財政年度下半年為本集團的下一個增長階段作出貢獻。整體而言，憑藉堅實之資產負債表、經驗豐富之團隊，且業務已為增長及駕馭現況做好準備，本集團對未來數年之業務前景持樂觀態度。

董事認為，完成收購事項將為本集團提供機會在香港啟德區內優質地段之住宅發展項目佔一席位，並繼續多元化發展其物業發展項目組合。合營企業亦充當本集團與香港其他知名發展商合作之平台。

下文為第II-1至II-26頁所載目標公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告，以供載入本文件。此報告根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告之規定編製，並向本公司董事發出。



致FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED董事 有關過往財務資料之會計師報告

緒言

我們就第II-4至II-26頁所載迅富國際有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料過往財務資料作出報告，有關過往財務資料包括目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十日之財務狀況表，以及目標公司於二零一八年十月二十六日(註冊成立日期)至二零一九年六月三十日期間、截至二零二零年及二零二一年六月三十日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止三個月(「往績記錄期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同主要會計政策概要及其他闡釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-4至II-26頁所載過往財務資料構成本報告之組成部分，乃就載入Far East Consortium International Limited(「貴公司」)日期為二零二二年三月二十一日內容有關建議收購目標公司之通函(「通函」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔之責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

貴公司董事須對載有過往財務資料之本通函內容負責，亦須對根據與貴公司會計政策大致一致之會計政策編製之有關資料負責。

申報會計師之責任

我們的責任是對過往財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露之憑證。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2.1所載之呈列及編製基準擬備真實而中肯之過往財務資料相關之內部控制，以設計適當程序，但目的並非對該實體內部控制之有效性發表意見。我們之工作亦包括評價董事所採用會計政策之恰當性及所作出會計估計之合理性，以及評價過往財務資料之整體呈列方式。

我們相信，我們獲取之憑證足以適當為意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料分別根據過往財務資料附註2.1所載呈列及編製基準，真實而中肯地反映目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十日之財務狀況以及目標公司於往績記錄期間各期間之財務表現及現金流量。

審閱匯報期末段比較財務資料

我們已審閱目標公司之匯報期末段比較財務資料，有關財務資料包括截至二零二零年九月三十日止三個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他闡釋資料（「匯報期末段比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製及呈匯報報期末段比較財務資料。我們之責任是依據我們之審閱對匯報期末段比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行

中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。按照我們之審閱，我們並不知悉任何事項，令我們相信匯報期末段比較財務資料在各重大方面就會計師報告而言未有根據過往財務資料附註2.1所載之編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具之報告

調整

在編製過往財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

我們提述過往財務資料附註10，有關附註載有就往績記錄期間向目標公司所派付股息之資料。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期

11樓

趙永寧

執業證書編號：P04920

二零二二年三月二十一日

I. 過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之組成部分。

過往財務資料所依據之目標公司於往績記錄期間之財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核(「相關財務報表」)。

除另有指明外，過往財務資料以港幣(「港幣」)呈列，而所有數值均已約整至最接近之千元(港幣千元)。

(A) 損益及其他全面收益表

	附註	自二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間 港幣千元		截至六月三十日止年度 二零二零年 二零二一年 港幣千元		截至九月三十日止三個月 二零二零年 二零二一年 港幣千元 (未經審核)	
		二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年		
其他收入	5	-	5	-	-	-	-
銷售及市場推廣成本		-	-	(225)	-	-	-
行政支出		(6,590)	(13,134)	(2,055)	(549)	(1,203)	
除所得稅前虧損	7	(6,590)	(13,129)	(2,280)	(549)	(1,203)	
所得稅開支	9	-	-	-	-	-	-
本期間/本年度虧損及 全面虧損總額		(6,590)	(13,129)	(2,280)	(549)	(1,203)	

隨附附註構成過往財務資料之一部分。

(B) 財務狀況表

	附註	於六月三十日		於二零二一年	
		二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
資產及負債					
流動資產					
發展中物業	11	9,041,611	9,286,724	9,786,066	9,869,788
應收直接控股公司款項	12	1	-	-	-
應收中間控股公司款項	12	2	-	-	-
預付款項		-	-	3,499	3,909
已抵押存款	13	225	23	-	-
銀行結餘		-	-	18,372	28,731
		<u>9,041,839</u>	<u>9,286,747</u>	<u>9,807,937</u>	<u>9,902,428</u>
流動負債					
貿易應付款項	14	979	9,032	34,634	-
應付最終控股公司款項	12	-	-	1,612	-
應付一名非控股 股東款項	12	2,137,904	-	-	-
應付中間控股 公司款項	12	3,331,965	5,697,224	-	-
應付直接控股公司款項	12	-	-	1,144,609	1,196,708
應付一間同系附屬 公司款項	12	16,360	-	-	-
應付一間關聯公司款項	12	-	-	1,899	-
應計費用及其他 應付款項	15	9,183	36,981	9,958	11,698
銀行借貸	16	3,552,038	3,563,229	2,940,000	3,020,000
		<u>9,048,429</u>	<u>9,306,466</u>	<u>4,132,712</u>	<u>4,228,406</u>
(負債淨額)/資產淨值		<u>(6,590)</u>	<u>(19,719)</u>	<u>5,675,225</u>	<u>5,674,022</u>
(資本虧絀)/權益					
股本	17	-*	-*	5,697,224	5,697,224
累計虧損		<u>(6,590)</u>	<u>(19,719)</u>	<u>(21,999)</u>	<u>(23,202)</u>
(資本虧絀)/權益總額		<u>(6,590)</u>	<u>(19,719)</u>	<u>5,675,225</u>	<u>5,674,022</u>

* 金額少於港幣1,000元。

隨附附註構成過往財務資料之一部分。

(C) 權益變動表

	股本 港幣千元 (附註17)	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
註冊成立時發行的股份	—*	—	—*
本期間虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(6,590)</u>	<u>(6,590)</u>
於二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日	—*	(6,590)	(6,590)
本年度虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(13,129)</u>	<u>(13,129)</u>
於二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日	—*	(19,719)	(19,719)
本年度虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(2,280)</u>	<u>(2,280)</u>
應付中間控股公司款項資本化	<u>5,697,224</u>	<u>—</u>	<u>5,697,224</u>
於二零二一年六月三十日及 二零二一年七月一日	5,697,224	(21,999)	5,675,225
三個月期間虧損及 全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(1,203)</u>	<u>(1,203)</u>
於二零二一年九月三十日	<u><u>5,697,224</u></u>	<u><u>(23,202)</u></u>	<u><u>5,674,022</u></u>
於二零二零年七月一日	—*	(19,719)	(19,719)
三個月期間虧損及 全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(549)</u>	<u>(549)</u>
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	<u><u>—*</u></u>	<u><u>(20,268)</u></u>	<u><u>(20,268)</u></u>

* 金額少於港幣1,000元。

隨附附註構成過往財務資料之一部分。

(D) 現金流量表

	自二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間 港幣千元		截至六月三十日止年度 二零二零年 港幣千元		截至九月三十日止三個月 二零二零年 港幣千元 (未經審核)	
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
經營活動所得之						
現金流量						
除稅前虧損	(6,590)	(13,129)	(2,280)	(549)	(1,203)	
按下列調整：						
利息收入	-	(5)	-	-	-	
營運資金變動前之						
經營現金流量	(6,590)	(13,134)	(2,280)	(549)	(1,203)	
發展中物業增加	(8,918,963)	(19,064)	(172,512)	(34,744)	(67,224)	
應收直接控股公司 款項增加	(1)	(1)	-	-	-	
應收中間控股公司 款項(增加)/減少	(2)	2	-	-	-	
預付款項增加	-	-	(3,499)	-	(410)	
貿易應付款項增加/ (減少)	979	8,053	25,602	(9,032)	(34,634)	
應付一間同系附屬 公司款項增加	16,360	117,041	-	-	-	
應計費用及其他應付 款項增加/(減少)	75	826	(8,845)	(12,803)	(4,220)	
經營所用之現金流量 淨額	(8,908,142)	93,723	(161,534)	(57,128)	(107,691)	
已收利息	-	5	-	-	-	
經營活動(所用)/所得 之現金流量淨額	<u>(8,908,142)</u>	<u>93,728</u>	<u>(161,534)</u>	<u>(57,128)</u>	<u>(107,691)</u>	

	於二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間 港幣千元		截至六月三十日止年度 二零二零年 港幣千元		二零二一年 港幣千元		截至九月三十日止三個月 二零二零年 港幣千元 (未經審核)		二零二一年 港幣千元	
投資活動所得之 現金流量										
應付一間同系附屬 公司款項減少	-	(10,950)	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動所用之 現金流量淨額	-	(10,950)	-	-	-	-	-	-	-	-
融資活動所得之 現金流量										
已抵押銀行存款 (增加)/減少	(225)	202	23	23	-	-	23	-	-	-
銀行借貸所得款項	3,562,250	979	139,000	-	-	-	-	-	80,000	-
已付利息及其他 融資費用	(123,752)	(188,865)	(17,324)	(16,841)	(10,538)	-	-	-	-	-
應付非控股股東 款項增加	2,137,904	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付中間控股公司 款項增加	3,331,965	104,906	-	-	-	-	-	-	-	-
應付一間直接控股 公司款項增加	-	-	58,207	76,783	48,588	-	-	-	-	-
融資活動所得/(所用) 之現金流量淨額	8,908,142	(82,778)	179,906	59,965	118,050	-	-	-	-	-
現金及現金等值物 增加淨值	-	-	18,372	2,837	10,359	-	-	-	-	-
期初/年初之現金及 現金等值物	-	-	-	-	18,372	-	-	-	-	-
期末/年末之現金及 現金等值物	-	-	18,372	2,837	28,731	-	-	-	-	-

隨附附註構成過往財務資料之一部分。

II. 過往財務資料附註

1. 一般資料

迅富國際有限公司(「目標公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司。貴公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港皇后大道中16至18號新世界大廈30樓。

目標公司主要從事物業發展。

於二零一八年十月二十六日至二零一八年十一月八日期間，直接控股公司及最終控股公司為GRL 18 Nominee Limited(於香港註冊成立)。於二零一八年十一月八日至二零二零年七月二十七日期間，董事認為直接控股公司為Gold Flair Holdings Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)及最終控股公司為Goldin Real Estate Financial Holdings Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。於二零二零年七月二十七日至二零二零年十一月三十日期間，董事認為直接控股公司為彥佑有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)及最終控股公司為Kaisa Group Holdings Ltd.(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。

自二零二零年十一月三十日起期間，董事認為直接控股公司為River Riches Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司，而最終控股公司為Far East Consortium International Limited及新世界發展有限公司，該等公司分別於英屬處女群島及香港註冊成立。

2. 主要會計政策概要

呈列及編製過往財務資料時應用之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策在整個往績記錄期間內貫徹應用。

2.1 呈列及編製基準

過往財務資料已按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包含香港會計師公會頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱編製。此外，過往財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料必須運用若干重大會計估計，亦要求管理層於應用貴集團之會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性之範疇或假設及估計就過往財務資料而言屬重大之範疇於附註3披露。

過往財務資料已按歷史成本基準編製。計量基準於以下會計政策全面闡述。

務請注意，編製過往財務資料時運用會計估計及假設。儘管該等估計基於管理層對目前事件及行動所深知及判斷，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及較高程度之判斷或複雜性之範疇或假設及估計就過往財務資料而言屬重大之範疇於附註3披露。

2.2 編製基準

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下與過往財務資料可能相關之新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且並無獲目標公司提早採納。

香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約之成本 ¹
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生資產及負債有關之遞延稅項 ²

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

目標公司正在評估預期該等修訂、新訂準則及詮釋於初步應用期間之影響。根據目標公司之初步評估，預期採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對目標公司之過往財務資料造成重大影響。

2.3 外幣換算

相關財務報表以港幣(「港幣」)呈列，該貨幣亦為目標公司之功能貨幣。除另有說明外，以港幣呈列之所有過往財務資料已約整至最接近之千元(港幣千元)。

外幣交易使用交易日期之現行匯率換算為目標公司之功能貨幣。於報告日期，以外幣計值之貨幣資產及負債按報告日期之外匯匯率換算。該等交易結算以及報告日期重新換算貨幣資產及負債而引致之外匯收益及虧損於損益確認。

按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

2.4 發展中物業

於發展完成後擬作出售之發展中物業乃分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策以成本模式計量外，發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發開支及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。

發展中待售物業於完成後轉撥至已落成待售物業。

2.5 金融工具

金融資產

金融資產之分類及初步計量

所有金融資產初步按公平值計量，惟倘並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產，則另加收購金融資產直接應佔之交易成本。

債務投資

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產乃於以收取僅為支付本金及利息之合約現金流量為目的而持有，則該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。

目標公司之銀行結餘、應收直接控股公司款項及應收中間控股公司款項屬於此類金融工具。

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

金融負債

金融負債之分類及計量

目標公司之金融負債包括貿易應付款項、應付最終控股公司、一名非控股股東、中間控股公司、直接控股公司、一間同系附屬公司、一間關聯公司款項以及應計費用及其他應付款項以及銀行借貸。

金融負債初步按公平值（及（倘適用）就交易成本予以調整）計量。其後，金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。

於損益呈報之所有利息相關費用計入融資成本。

銀行借貸初步按公平值扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間之任何差額使用實際利率法於借貸期間在損益確認。

借貸分類為流動負債，除非目標公司擁有無條件權利將負債結算期限延遲至報告日期後最少十二個月。

2.6 金融資產減值

目標公司對所有須予減值之金融資產應用預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式。

目標公司應用一般方法計量虧損撥備，分三個階段確認預期信貸虧損。就信貸質素自初步確認以來並無大幅轉差之該等金融資產而言，目標公司須就未來十二個月內之潛在違約事件產生之信貸虧損計提撥備（「第

一階段)」。就信貸質素自初步確認以來大幅轉差之該等金融資產而言，須就金融資產預期年期之所有潛在違約事件產生之信貸虧損計提虧損撥備(「第二階段」)。第三階段涵蓋於報告日期具有減值客觀證據之金融資產。

「12個月預期信貸虧損」於第一階段類別確認，而「全期預期信貸虧損」於第二階段類別確認。

就內部信貸風險管理而言，當由內部編製或從外部來源取得之資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括目標公司)悉數付款(不計及目標公司持有之任何抵押品)時，則目標公司認為發生違約事件。

有關按攤銷成本計量之其他金融資產之預期信貸虧損評估詳細分析載於附註21.3。

2.7 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、銀行存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資。

2.8 股本

普通股分類為權益。股本於扣除與發行股份相關之任何交易成本後(扣除任何相關所得稅利益)按已發行股份之代價金額確認，以該等成本為權益交易直接應佔之增量成本為限。

2.9 借貸成本

就收購、建築或生產任何合資格資產產生之借貸成本於完成及預備資產作其擬定用途所需之期間內予以資本化。合資格資產即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售之資產。其他借貸成本於產生時支銷。

當資產產生開支、產生借貸成本及進行為使資產達到擬定用途或銷售之必要活動時，借貸成本資本化為合資格資產成本之一部分。於使合資格資產達到擬定用途或銷售之絕大部分必要活動完成時，借貸成本停止資本化。

2.10 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就即期或上一報告年度有關須向財政機構履行之責任或其提出之申索，有關責任或申索於報告日期仍未支付。其根據相關財政期間之適用稅率及稅法基於該年度之應課稅溢利計算。即期稅項資產或負債之所有變動於損益確認為稅項開支之組成部分。

遞延稅項以負債法按資產及負債於財務報表之賬面值與其各自之稅基於報告日期之暫時差額計算得出。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可能會用於抵銷可抵扣暫時差額、未動用稅務虧損及未動用稅項抵免，則遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、可結轉稅務虧損以及其他未動用稅項抵免確認。

倘初步確認交易中資產及負債產生之暫時差額對應課稅及會計損益並無影響，則遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項不予折現，乃按預期於負債償還或資產變現年度應用之稅率計算，惟該等稅率於報告日期須為已實施或基本上已實施。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，或倘變動有關於其他全面收益或直接於權益扣除或計入之項目，則於其他全面收益或直接於權益確認。

當且僅當：

- (a) 目標公司有合法執行權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準結算，或同時變現資產及償還負債，

即期稅項資產及即期稅項負債以淨額呈列。

當且僅當：

- (a) 該實體有合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與同一稅務機關徵收之所得稅有關，

目標公司以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債。

2.11 關聯方

就財務報表而言，倘屬下列情況，該名人士被視為與目標公司有關聯：

- (a) 該名人士為一名人士或該名人士之近親，且倘該名人士：
 - (i) 控制或共同控制目標公司；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員成員。
- (b) 該名人士為一間實體，且倘下列任何條件適用：
 - (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營公司(或另一間實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營公司)；
 - (iii) 該實體及目標公司均為同一第三方之合營公司；

- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為離職後福利計劃，而該計劃之受益人為目標公司或與目標公司有關聯之實體之僱員，且提供資助之僱主亦與目標公司有關聯；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員成員；或
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指於該人士與實體交易時，可預期影響該人士或受該人士影響之家族成員。

3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素進行持續評估，該等因素包括在有關情況下相信為合理的未來事件的預測。

目標公司就未來作出估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其有關實際結果相同。存在重大風險導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下：

就發展中物業撥備

目標公司根據基於發展中物業的可變現程度得出的可收回款項評估該等物業的賬面值，計及基於過往經驗及承擔合約得出的完成估計成本以及基於現行市況得出的估計銷售價值淨值。當有事件或情況變化顯示賬面值可能無法變現時進行撥備。評估需要使用判斷及估計。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十日，基於管理層的最佳估計，於往績記錄期間概無對發展中物業進行撥備。

4. 收益及分部資料

於往績記錄期間，目標公司並未產生任何收益。

5. 其他收入

	自二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間 港幣千元		截至六月三十日止年度		截至九月三十日止三個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年
銀行利息收入	-	5	-	-	-	-

6. 融資成本

	自二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間 港幣千元		截至六月三十日止年度		截至九月三十日止三個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年
有抵押計息 銀行借貸 的利息	122,648	226,049	249,298	6,955	16,498	
減資本化利息 (附註11)	(122,648)	(226,049)	(249,298)	(6,955)	(16,498)	
	-	-	-	-	-	-

7. 除所得稅前虧損

	自二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間 港幣千元		截至六月三十日止年度		截至九月三十日止三個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年
核數師酬金	-	-	100	-	-	-
—過往年度撥備不足	-*	80	120	-	-	-
—本期間/年度	-*	80	220	-	-	-

* 自二零一八年十月二十六日(註冊成立日期)至二零一九年六月三十日期間的核數師酬金由高銀金融(集團)有限公司(一間中間控股公司)承擔。

8. 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露有關董事利益的資料)規例第2部披露的董事酬金(亦被視為本公司之主要管理人員)如下：

	自二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間 港幣千元	截至六月三十日止年度		截至九月三十日止三個月	
		二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

9. 所得稅開支

由於目標公司於往績記錄期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利的對賬：

	自二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間 港幣千元	截至六月三十日止年度		截至九月三十日止三個月	
		二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
所得稅前虧損	(6,590)	(13,129)	(2,280)	(549)	(1,203)
按法定稅率16.5%計算 之除所得稅前虧損 之稅項	(1,087)	(2,166)	(376)	(91)	(198)
非應稅收益之稅務影響	-	(1)	-	-	-
未確認稅項虧損之 稅收影響	1,087	2,167	376	91	198
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十日，目標公司於香港產生之稅務虧損分別為港幣6,590,000元、港幣19,724,000元、港幣22,004,000元及港幣23,207,000元，於香港稅務局同意的情況下，可無限期抵銷目標公司未來於香港產生之應課稅溢利。由於董事認為未來應課稅溢利可用於結轉未使用稅項虧損的可能性不大，故並無就虧損確認遞延稅項資產。

10. 股息

於往績記錄期間並無宣派或派付股息。

11. 發展中物業

	於六月三十日			於
	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二一年 九月三十日 港幣千元
期／年初賬面值	-	9,041,611	9,286,724	9,786,066
於期／年內添置 資本化融資成本 (附註6)	8,918,963	19,064	250,044	67,224
	<u>122,648</u>	<u>226,049</u>	<u>249,298</u>	<u>16,498</u>
期／年末賬面值	<u>9,041,611</u>	<u>9,286,724</u>	<u>9,786,066</u>	<u>9,869,788</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十日，目標公司賬面淨值分別為港幣9,041,611,000元、港幣9,286,724,000元、港幣9,786,066,000元及港幣9,869,788,000元之發展中物業已抵押為授予目標公司的銀行融資作擔保(附註16)。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十日，所有發展中物業預計於正常經營週期內竣工，自各報告期末起超過十二個月後收回，並計入流動資產。

12. 應收／應付最終控股公司／中間控股公司／一間同系附屬公司／一名非控股股東／直接控股公司／一間關聯公司之款項

應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

13. 已抵押存款

銀行存款已抵押為授予目標公司的銀行融資作擔保(附註16)。

已抵押存款根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存於信譽良好且近期並無違約記錄之銀行。銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

14. 應付貿易賬款

應付貿易賬款為免息，而付款條款於相關合約訂明。

15. 應計費用及其他應付款項

	於六月三十日			於
	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二一年 九月三十日 港幣千元
應計費用	9,108	36,160	5,738	11,578
其他應付款項	75	821	4,220	120
	<u>9,183</u>	<u>36,981</u>	<u>9,958</u>	<u>11,698</u>

16. 銀行借貸

	於六月三十日			於
	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二一年 九月三十日 港幣千元
流動負債				
有抵押銀行借貸	3,552,038	3,563,229	2,940,000	3,020,000
	<u>3,552,038</u>	<u>3,563,229</u>	<u>2,940,000</u>	<u>3,020,000</u>
分析為：				
須予償還之銀行借貸：				
於一年內或按要求	3,552,038	3,563,229	2,940,000	3,020,000
	<u>3,552,038</u>	<u>3,563,229</u>	<u>2,940,000</u>	<u>3,020,000</u>

附註：

- (a) 該銀行融資於二零一八年十月二十六日(註冊成立日期)至二零二零年三月九日期間按香港銀行同業拆息加2.5%浮動利息計息、自二零二零年三月十日起按香港銀行同業拆息加3.5%計息及自二零二零年十一月二十四日按香港銀行同業拆息加2.13%計息，每季度支付一次。

銀行融資由(其中包括)以下各項作擔保：

- (i) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十日，賬面總值分別為港幣9,041,611,000元、港幣9,286,724,000元、港幣9,786,066,000元及港幣9,869,788,000元之發展中物業之樓宇按揭；
 - (ii) 包含對目標公司之所有業務、物業及資產以及權利及收益之第一浮動押記之債權證，以擔保目標公司履行責任；
 - (iii) 轉讓銷售所得款項及租賃所得款項；
 - (iv) 保單轉讓；
 - (v) 由目標公司之中間控股公司高銀金融控股有限公司於二零一九年及二零二零年六月三十日、目標公司之最終控股公司佳兆業集團控股有限公司分別於二零二一年六月三十日及二零二一年九月三十日提供之公司擔保，金額最多為未償還銀行借貸之60%；
 - (vi) 潘蘇通先生(太平紳士)分別於二零一九年及二零二零年六月三十日就最多為未償還銀行借貸之40%提供之個人擔保。截至二零二零年六月三十日止年度，潘蘇通先生(太平紳士)實益擁有目標公司已發行股本40%之權益；及
 - (vii) 目標公司全部已發行股本之股份押記。
- (b) 銀行借貸之賬面值以港元計值。

17. 股本

	二零一九年		於六月三十日 二零二零年		二零二一年		於二零二一年 九月三十日	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
已發行及繳足：								
於年/期初	-	-	1	-*	1	-*	2	5,697,224
發行股本(附註1及2)	1	-*	-	-	1	5,697,224	-	-
	<u>1</u>	<u>-*</u>	<u>1</u>	<u>-*</u>	<u>2</u>	<u>5,697,224</u>	<u>2</u>	<u>5,697,224</u>

* 金額少於港幣1,000元。

附註：

- (1) 目標公司於二零一八年十月二十六日註冊成立為有限公司。於註冊成立時，發行1股1港元之普通股作為現金代價，為目標公司提供初始營運資金。
- (2) 於二零二零年七月十七日，根據當時中間控股公司欣友有限公司與當時最終股東簽訂之協議，1股普通股發行予Gold Flair Holdings Limited，以償付應付中間控股公司款項港幣5,697,224,000元。

18. 現金流量表附註

18.1 重大非現金交易

- (i) 於二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二一年九月三十日，應計利息開支分別約為港幣9,108,000元、港幣36,080,000元、港幣5,618,000元及港幣11,578,000元。該等項目於往績記錄期間對現金流量並無造成影響。
- (ii) 於截至二零二零年六月三十日止年度，應收直接控股公司款項及應付同系附屬公司之結餘分別約港幣2,000元及港幣122,451,000元已由一間中間控股公司承擔/轉讓。
- (iii) 於截至二零二零年六月三十日止年度，應付一名非控股股東之結餘港幣2,137,904,000元已由一間中間控股公司轉讓或承擔。
- (iv) 於二零二一年六月三十日，銀行借貸港幣762,229,000元由一間直接控股公司償付。於截至二零二一年六月三十日止年度，該等項目並無對現金流量造成影響。
- (v) 應付中間控股公司結餘港幣5,697,224,000元(附註17)於截至二零二一年六月三十日止年度資本化為資本。
- (vi) 於截至二零二一年六月三十日止年度，發展中物業的建築成本或利息開支分別港幣1,612,000元、港幣250,152,000元、港幣74,021,000元及港幣1,899,000元由最終控股公司、直接控股公司及一間關連公司支付。
- (vii) 於截至二零二一年六月止年度，利息開支港幣12,284,000元已獲豁免。
- (viii) 於二零二一年九月三十日，應付最終控股公司及一間關連公司款項分別約港幣1,612,000元及港幣1,899,000元由直接控股公司轉讓/承擔。

18.2 融資活動產生之負債變動

	應付一名 非控股 股東款項 港幣千元	應付中間 控股公司 款項 港幣千元	應付直接 控股公司 款項 港幣千元	應計費用 及其他 應付款項 港幣千元	銀行借貸 港幣千元
於二零一八年十月二十六日 (註冊成立日期)	-	-	-	-	-
融資現金流量變動：					
銀行借貸所得款項	-	-	-	-	3,562,250
應付中間控股公司款項增加	-	3,331,965	-	-	-
應付一名非控股股東款項增加	2,137,904	-	-	-	-
	2,137,904	3,331,965	-	-	3,562,250
其他變動：					
貸款採購費攤銷	-	-	-	-	(10,212)
其他經營活動	-	-	-	75	-
非現金項目(附註i)	-	-	-	9,108	-
於二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日	2,137,904	3,331,965	-	9,183	3,552,038
融資現金流量變動					
銀行借貸所得款項	-	-	-	-	979
應付中間控股公司款項增加	-	104,906	-	-	-
	2,137,904	3,436,871	-	9,183	3,553,017
其他變動：					
貸款採購費攤銷	-	-	-	-	10,212
其他經營活動	-	-	-	826	-
非現金項目(附註i及iii)	(2,137,904)	2,260,353	-	26,972	-
於二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日	-	5,697,224	-	36,981	3,563,229
融資現金流量變動					
銀行借貸所得款項	-	-	-	-	139,000
應付直接控股公司款項增加	-	-	58,207	-	-
	-	5,697,224	58,207	36,981	3,702,229

	應付一名 非控股 股東款項 港幣千元	應付中間 控股公司 款項 港幣千元	應付直接 控股公司 款項 港幣千元	應計費用 及其他 應付款項 港幣千元	銀行借貸 港幣千元
其他變動：					
其他經營活動	-	-	-	(8,845)	-
非現金項目(附註i、iii、iv、v及vi)	-	(5,697,224)	1,086,402	(18,178)	(762,229)
於二零二一年六月三十日及 二零二一年七月一日	-	-	1,144,609	9,958	2,940,000
融資現金流量變動					
銀行借貸所得款項	-	-	-	-	80,000
應付直接控股公司款項增加	-	-	48,588	-	-
	-	-	1,193,197	9,958	3,020,000
其他變動：					
其他經營活動	-	-	-	(4,220)	-
非現金項目(附註i及viii)	-	-	3,511	5,960	-
於二零二一年九月三十日	-	-	1,196,708	11,698	3,020,000
於二零二零年七月一日	-	5,697,224	-	36,981	3,563,229
融資現金流量變動					
應付直接控股公司款項增加	-	-	76,783	-	-
	-	5,697,224	76,783	36,981	3,563,229
其他變動：					
其他經營活動	-	-	-	(12,803)	-
非現金項目(附註i、v及vii)	-	(5,697,224)	-	(23,796)	-
於二零二零年九月三十日(未經審核)	-	-	76,783	382	3,563,229

19. 物業發展開支承擔

	於六月三十日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
已訂約但未撥備物業 發展活動	51,935	53,295	445,881	353,892

20. 關連方交易

- (a) 除該等過往財務資料其他部分詳述之交易外，目標公司與其關連方已訂立以下重大關連方交易：

	自二零一八年 十月二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一九年 六月三十日 期間		截至六月三十日止年度		截至九月三十日止三個月	
	港幣千元	港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
付予一間同系附屬 公司之管理費開支	15,827	18,938	-	-	-	-
一計入發展中物業	11,225	6,626	-	-	-	-
付予一間關連公司之 建設費用	-	-	-	1,229	-	-

- (b) 於往績記錄期間，概無向目標公司之董事及主要管理人員支付酬金。

21. 財務風險管理及公平值計量

目標公司於其日常經營過程及其投資活動中因使用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

目標公司就金融工具方面之風險敞口或其管理及計量風險之方式並無發生變化。

21.1 金融資產及負債分類

財務狀況表載列之賬面值與以下金融資產及金融負債相關：

	於六月三十日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日 港幣千元
以攤銷成本計量之 金融資產				
應收直接控股公司 款項	1	-	-	-
應收中間控股公司 款項	2	-	-	-
已抵押存款	225	23	-	-
銀行結餘	-	-	18,372	28,731
	<u>228</u>	<u>23</u>	<u>18,372</u>	<u>28,731</u>
以攤銷成本計量之 金融負債				
應付貿易賬款	979	9,032	34,634	-
應付最終控股公司 款項	-	-	1,612	-
應付一名非控股 股東款項	2,137,904	-	-	-
應付中間控股公司 款項	3,331,965	5,697,224	-	-
應付直接控股公司 款項	-	-	1,144,609	1,196,708
應付一間同系 附屬公司款項	16,360	-	-	-
應付一間關連公司 款項	-	-	1,899	-
應計費用及 其他應付款項	9,183	36,981	9,958	11,698
銀行借貸	3,552,038	3,563,229	2,940,000	3,020,000
	<u>9,048,429</u>	<u>9,306,466</u>	<u>4,132,712</u>	<u>4,228,406</u>

21.2 利率風險

利率風險指金融工具之公平值或現金流量因市場利率變動而發生波動之風險。目標公司之利率風險主要來自銀行借貸。浮息銀行借貸使目標公司面臨現金流利率風險。目標公司之銀行結餘面臨之利率風險被認為並不重大。

目標公司目前並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，目標公司管理層已密切監察利率風險。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十日，倘利率上升／下降50個基點且所有其他變量維持不變，則目標公司之稅後虧損將分別增加／減少港幣17,760,000元、港幣17,816,000元、港幣14,700,000元及港幣15,100,000元。

21.3 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能履行其於金融工具條款下之義務並導致目標公司造成財務損失之風險。目標公司面臨之信貸風險主要來自於日常經營過程中向客戶授予信貸。

目標公司就已確認金融資產所面臨之信貸風險僅限於上文附註21.1所概述之賬面值。

銀行結餘之信貸風險被認為微乎其微，原因為對手方為一間享有良好外部信貸評級之知名國際銀行。

21.4 流動資金風險

流動資金風險與目標公司將無法履行與以交付現金或其他金融資產結算之金融負債相關義務有關之風險。

目標公司就貿易及其他應付款項及其融資責任之結算以及現金流管理方面面臨流動資金風險。目標公司旨在維持流動資產之適當水平及資金額度之承諾，以滿足其短期及長期之流動資金需求。

下文為目標公司於往績記錄期間各期間完結時之金融負債餘下未貼現合約到期日之分析。債權人於可選擇何時清償負債時，負債將按目標公司可被要求支付之最早日期計入。合約到期分析基於金融負債之未貼現現金流量。

	1年內 或按要求 港幣千元	未折現 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一九年六月三十日			
應付貿易賬款	979	979	979
應付一名非控股股東款項	2,137,904	2,137,904	2,137,904
應付中間控股公司款項	3,331,965	3,331,965	3,331,965
應付一間同系附屬公司款項	16,360	16,360	16,360
應計費用及其他應付款項	9,183	9,183	9,183
銀行借貸	3,562,250	3,562,250	3,552,038
	<u>9,058,641</u>	<u>9,058,641</u>	<u>9,048,429</u>
於二零二零年六月三十日			
應付貿易賬款	9,032	9,032	9,032
應付中間控股公司款項	5,697,224	5,697,224	5,697,224
應計費用及其他應付款項	36,981	36,981	36,981
銀行借貸	3,563,229	3,563,229	3,563,229
	<u>9,306,466</u>	<u>9,306,466</u>	<u>9,306,466</u>
於二零二一年六月三十日			
應付貿易賬款	34,634	34,634	34,634
應付最終控股公司款項	1,612	1,612	1,612
應付直接控股公司款項	1,144,609	1,144,609	1,144,609
應付一間關聯公司款項	1,899	1,899	1,899
應計費用及其他應付款項	9,958	9,958	9,958
銀行借貸	2,940,000	2,940,000	2,940,000
	<u>4,132,712</u>	<u>4,132,712</u>	<u>4,132,712</u>
於二零二一年九月三十日			
應付直接控股公司款項	1,196,708	1,196,708	1,196,708
應計費用及其他應付款項	11,698	11,698	11,698
銀行借貸	3,089,074	3,089,074	3,020,000
	<u>4,297,480</u>	<u>4,297,480</u>	<u>4,228,406</u>

附帶應要求還款條款之銀行借貸計入上述到期日分析中之「一年內或應要求」之時段內。於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日以及二零二一年九月三十一日，該等銀行貸款之未貼現本金總額分別為港幣3,552,038,000元、港幣3,563,229,000元、港幣2,940,000,000元及港幣3,020,000,000元。經計及目標公司之財務狀況後，董事相信銀行可能不會行使酌情權要求即時還款。董事認為該等銀行貸款將根據貸款協議載列之計劃還款日期於往績記錄期間各期間完結後0.75年、0.08年、3.41年及3.16年償還，有關詳情載於下表：

到期日分析—根據計劃還款日期附有按要求償還條款之銀行貸款

	一年內 港幣千元	一年以上 但五年內 港幣千元	未折現 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一九年 六月三十日	3,590,484	-	3,590,484	3,552,038
於二零二零年 六月三十日	3,566,911	-	3,566,911	3,563,229
於二零二一年 六月三十日	82,953	2,940,000	3,022,953	2,940,000
於二零二一年 九月三十日	68,533	3,020,000	3,088,533	3,020,000

21.5 公平值計量

目標公司之金融資產及金融負債之公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等金融工具為即時或短期到期。

22. 資本管理

目標公司之資本管理目標為確保其持續經營能力，並透過與風險水平相稱之貨品及服務定價為股東提供充足回報。

目標公司積極定期檢討其資本架構，並因應經濟狀況變動調整資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司可能會調整付予股東之股息金額、發行新股、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

23. 報告期後事項

於二零二一年十一月二十四日，直接控股公司與獨立第三方River Riches Limited訂立買賣協議。根據協議，直接控股公司同意出售而River Riches Limited同意購買貴公司的全部股權（「該交易」）。該交易已於二零二一年十一月三十日完成。

III. 後續財務報表

目標公司並無就二零二一年九月三十日後任何期間及截至該日編製經審核財務報表。

本集團未經審核備考財務資料之編製基準

以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)由本公司董事(「董事」)編製，以說明為收購事項成立合營企業(「該交易」)之影響，猶如該交易已於二零二一年九月三十日完成。有關該交易及收購事項之詳情載於本通函所載「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，僅用於說明本集團之財務狀況，猶如該交易已於二零二一年九月三十日落實。

未經審核備考財務資料根據本集團於二零二一年九月三十日未經審核簡明綜合財務狀況表之資料編製，有關資料摘錄自於隨附附註所述之備考調整生效後本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。(i)該交易直接產生以及(ii)具事實支持之有關該交易之備考調整敘述性說明於隨附附註內概述。

未經審核備考財務資料根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，可能無法如實反映本集團在該交易已於二零二一年九月三十日或任何未來日期完成之情況下之財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團過往財務資料及通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

本集團未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核) 附註1	港幣千元 附註2	備考調整 港幣千元 附註3	港幣千元 附註4	本集團 未經審核 備考總額 港幣千元 (未經審核)
非流動資產					
投資物業	7,698,205	-	-	-	7,698,205
物業、廠房及設備	11,857,836	-	-	-	11,857,836
商譽	68,400	-	-	-	68,400
聯營公司權益	1,753,497	-	-	-	1,753,497
合營公司權益	1,304,992	-*	948,000	-	2,252,992
投資證券	1,474,305	-	-	-	1,474,305
購買物業、廠房及設備之按金	97,036	-	-	-	97,036
應收合營公司款項	228,976	-	-	-	228,976
應收聯營公司款項	62,864	-	-	-	62,864
應收一間接受投資公司款項	119,995	-	-	-	119,995
應收貸款	203,377	-	-	-	203,377
已抵押存款	7,814	-	-	-	7,814
遞延稅項資產	195,523	-	-	-	195,523
其他資產	13,500	-	-	-	13,500
	<u>25,086,320</u>	<u>-</u>	<u>948,000</u>	<u>-</u>	<u>26,034,320</u>
流動資產					
待售物業					
已落成物業	2,103,833	-	-	-	2,103,833
發展中物業	12,314,248	-	-	-	12,314,248
其他存貨	9,321	-	-	-	9,321
應收賬款、按金及預付款項	1,208,854	-	-	-	1,208,854
託管客戶按金	280,373	-	-	-	280,373
應收貸款	5,825	-	-	-	5,825
合約成本	240,032	-	-	-	240,032
應收合營公司款項	167,275	-	-	-	167,275
應收聯營公司款項	16,406	-	-	-	16,406
應收一間非全資附屬公司之 一名股東款項	108,075	-	-	-	108,075
可收回稅項	45,424	-	-	-	45,424
投資證券	2,123,910	-	-	-	2,123,910
衍生金融工具	4,770	-	-	-	4,770
已抵押存款	733,830	-	-	-	733,830
有限制銀行存款	13,764	-	-	-	13,764
一間金融機構存款	49,742	-	-	-	49,742
銀行結餘及現金	6,235,284	-*	(948,000)	(1,300)	5,285,984
	<u>25,660,966</u>	<u>-</u>	<u>(948,000)</u>	<u>(1,300)</u>	<u>24,711,666</u>
持作出售之投資物業	1,216,230	-	-	-	1,216,230
持作出售之其他資產	33,262	-	-	-	33,262
	<u>26,910,458</u>	<u>-</u>	<u>(948,000)</u>	<u>(1,300)</u>	<u>25,961,158</u>

	本集團於 二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核) 附註1	港幣千元 附註2	備考調整 港幣千元 附註3	港幣千元 附註4	本集團 未經審核 備考總額 港幣千元 (未經審核)
流動負債					
應付賬款及應計費用	1,546,487	-	-	-	1,546,487
合約負債	725,586	-	-	-	725,586
租賃負債	80,443	-	-	-	80,443
應付關連公司款項	817	-	-	-	817
應付聯營公司款項	8,298	-	-	-	8,298
應付非全資附屬公司之股東款項	170,704	-	-	-	170,704
衍生金融工具	37,466	-	-	-	37,466
應繳稅項	752,586	-	-	-	752,586
應付股息	359,262	-	-	-	359,262
銀行及其他借貸	10,587,082	-	-	-	10,587,082
	<u>14,268,731</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,268,731</u>
與持作出售之投資物業相關之負債	583,000	-	-	-	583,000
	<u>14,851,731</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,851,731</u>
流動資產淨值	12,058,727	-	(948,000)	(1,300)	11,109,427
總資產減流動負債	37,145,047	-	-	(1,300)	37,143,747
非流動負債					
租賃負債	416,062	-	-	-	416,062
衍生金融工具	12,773	-	-	-	12,773
票據	4,573,414	-	-	-	4,573,414
銀行及其他借貸	13,443,182	-	-	-	13,443,182
遞延稅項負債	1,064,127	-	-	-	1,064,127
其他負債	121,473	-	-	-	121,473
	<u>19,631,031</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,631,031</u>
資產淨值	<u>17,514,016</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,300)</u>	<u>17,512,716</u>

* 少於港幣1,000元

附註：

- (1) 有關金額摘錄自本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 調整指新世界發展有限公司(「新世界發展」)全資附屬公司Modern Culture Limited完成合營公司之一股股份(佔其經擴大已發行股本之50%)之股份認購，名義認購價為1美元。合營公司由本公司全資附屬公司遠東發展有限公司收購，並成為遠東發展有限公司之全資附屬公司。合營公司為一間投資控股公司，其於股份認購日期並無任何重大資產及負債。Modern Culture Limited股份認購完成後，合營公司不再為本公司附屬公司，並入賬列作本集團之一間合營企業。
- (3) 調整指本集團將按股權比例提供本金額約為港幣948,000,000元之無固定還款期之無抵押及免息股東貸款，以就收購事項提供資金，作為就購事項成立合營企業之總承擔(「承擔」)之一部分。

就承擔之餘下部分而言，其指由本集團提供約港幣3,974,000,000元之擔保，由於本公司董事認為財務擔保協議之公平值並不重大，故並無就財務擔保協議確認負債。
- (4) 調整指將由本集團承擔之交易成本(包括向法律顧問、申報會計師、物業估值師支付之專業費用及其他開支)約為港幣1,300,000元。開支將直接計入損益，當中假設在該交易已於二零二一年九月三十日完成之情況下，開支原應以現金結算。
- (5) 概無作出任何調整以反映於二零二一年九月三十日後之任何交易結果或本集團訂立之其他交易。

下文為自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)接獲有關本集團未經審核備考財務資料之報告全文，乃為載入本通函而編製。



有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致Far East Consortium International Limited列位董事

我們已完成核證工作，以就Far East Consortium International Limited(「貴公司」)董事(「董事」)編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料進行報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二二年三月二十一日之通函(「通函」)第III-2至III-4頁所載於二零二一年九月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第III-2至III-4頁載述。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明為收購一項位於啟德之物業成立合營企業(「該交易」)對 貴集團於二零二一年九月三十日之財務狀況造成之影響，猶如該交易已於二零二一年九月三十日落實。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，並已就此刊發審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們之獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，該規範建基於誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業操守等基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「對執行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之事務所之質量控制」，據此設有全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師之責任

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)段所規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告意見。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對報告收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料發出報告的鑒證委聘」進行工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，我們概不負責就編製未經審核備考財務資料所用任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，我們在是次委聘過程中亦無對編製未經審核備考財務資料所用財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如於就說明用途而選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，我們概不保證事件或交易於二零二一年九月三十日之實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作出報告的合理鑒證委聘，涉及執行有關程序評估董事於編製未經審核備考財務資料所用之適用準則有否提供合理依據，以為呈列事件或交易直接產生的重大影響，並就下列事項取得充分恰當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

我們相信所取得之憑證足以恰當為我們之意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二二年三月二十一日

以下載列目標公司截至二零二一年六月三十日止三個財政年度及截至二零二一年九月三十日止三個月(「往績記錄期間」)之營運及財務表現之管理層討論及分析。

概覽

目標公司為一間在香港註冊成立之有限公司。目標公司主要作為投資控股公司經營，為該物業之法定及實益擁有人。緊接完成前，目標公司為賣方之直接全資附屬公司。

財務回顧

於二零一九年六月三十日，發展中物業之賬面值(包括已付地價)約為港幣9,042,000,000元。該物業主要由(i)一名非控股股東及一間中間控股公司提供之免息墊款合共約港幣5,470,000,000元；及(ii)有抵押計息銀行借貸約港幣3,552,000,000元撥付所需資金。於註冊成立日期至二零一九年六月三十日期間，概無確認任何收益。於二零一九年六月三十日，目標公司之負債淨額約為港幣7,000,000元。

截至二零二零年六月三十日止財政年度，該物業正處於規劃及設計階段。於二零二零年六月三十日，發展中物業之賬面值約為港幣9,287,000,000元。該物業繼續主要以(i)一間中間控股公司提供之免息墊款約港幣5,697,000,000元；及(ii)有抵押計息銀行借貸約港幣3,563,000,000元撥支。截至二零二零年六月三十日止財政年度概無確認任何收益。目標公司於二零二零年六月三十日之負債淨額增加至港幣18,000,000元，原因為於該財政年度內產生行政開支。

打樁工程於截至二零二一年六月三十日止財政年度展開。於二零二一年六月三十日，發展中物業之賬面值增加至約港幣9,786,000,000元。該物業主要以(i)其直接母公司提供之免息墊款約港幣1,145,000,000元；(ii)有抵押計息銀行借貸約港幣2,940,000,000元；及(iii)將一間中間控股公司墊款撥作資本約港幣5,697,000,000元撥支。截至二零二一年六月三十日止財政年度概無確認任何收益。目標公司於二零二一年六月三十日之資產淨值為港幣5,674,000,000元，原因為股本增加。

建築工程於截至二零二一年六月三十日止財政年度後繼續施工。於二零二一年九月三十日，發展中物業之賬面值進一步增加至約港幣9,870,000,000元。該物業繼續以(i)其直接母公司提供之免息墊款約港幣1,197,000,000元；(ii)有抵押計息銀行借貸約港幣3,020,000,000元；及(iii)股本5,697,000,000撥支。由於概無結算該物業之銷售額，故截至二零二一年九月三十日止三個月概無確認收益。其產生行政開支約港幣1,000,000元，導致期內虧損。目標公司於二零二一年九月三十日之資產淨值為港幣5,674,000,000元。

鑒於該物業尚未開始預售，故該物業乃透過目標公司的關連公司提供之墊款及銀行借貸撥支。銀行借貸、關連集團公司提供之墊款、現金及現金等值物以港幣計值。該物業、目標公司持有之資產及目標公司股份以銀行借貸作抵押。於二零二一年九月三十日，並無訂立任何對沖安排。由於發展項目及財務報告均以港元計值，故並無匯率波動風險。

目標公司分別於二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日及二零二一年九月三十日並無僱員。

下文為獨立專業估值師萊坊就目標公司所持物業權益於二零二二年一月三十一日之估值之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關新九龍內地段第6591號(「該物業」)之估值

根據遠東發展有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，吾等對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供於二零二二年一月三十一日(「估值日期」)吾等對該物業在現況下之市值之意見，以作公開披露用途。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

「資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》所載規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於吾等之估值過程中，由於公開市場上可取得標的地區之相關土地銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等已對吾等之估值進行適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的特徵差異。吾等基於整理及分析合適可資比較交易連同該物業週邊之需求證明採用了市場法。於選擇可資比較交易時，吾等已考慮各用地之性質、位置、大小及發展潛力。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為黃嘉詠女士(MRICS MHKI RICS註冊估值師)，彼擁有逾15年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值—全球準則》的規定，對特定市場具備足夠的現行知識及勝任進行估值之技巧與理解。

吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等於估值已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編

備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。 貴公司認為該等假設有效。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料。吾等接納所獲提供關於建築成本估算、法定通告、地役權、土地年期等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與此物業有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。

視察

吾等已由黃嘉詠女士(MRICS MHKIS RICS註冊估值師)於二零二二年一月四日視察該物業。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值假設該物業於估值日期之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由 閣下指示中的該物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘該物業地址或將估值之該物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等已依賴提供予吾等之面積。吾等亦已假設所獲提供文件顯示之量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無即時或重大損壞或失修項目或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損壞而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

估值假設

吾等已假設該物業之註冊擁有人於繳付一般政府地租後，於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。

於吾等之估值過程中，吾等已作出若干假設，該等假設整體可能對吾等之估值造成重大影響，該等假設如下：

- 於估值日期，該物業擁有妥善及正式之業權，可於市場上自由轉讓，且不附帶任何重大產權負擔及缺陷；

- 吾等已假設註冊擁有人為該物業之合法及實益擁有人，有權擁有、佔用、租賃、轉讓及按揭該物業而不受任何限制。

責任限制

萊坊對任何因本估值而產生或與此相關之直接損失或損害賠償限於港幣50,000,000元(不論由於疏忽抑或違約或其他所致)。萊坊對於任何間接或相應損失或溢利損失不承擔任何責任。

吾等確認為此指示持有足夠而適當的專業賠償保險。

任何因本估值報告產生或與之有關的索賠均不得針對任何萊坊的成員、僱員、合夥人、董事或顧問。該等人士將無一定針對萊坊之個人審慎責任及任何損失索賠。

本估值報告對於收件者所指之特定目的為機密。可以將其披露予其他專業顧問以協助收件者所指之特定目的，但收件者不得將報告披露予任何其他人士。未經吾等之書面許可，本報告及估值之全部或任何部分，任何參考資料包含在任何文件、通函或聲明，均不得以任何硬拷貝或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

於吾等之估值中，吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。現時市況受多項政策及法規影響，越見複雜之社會運動及國際貿易緊張地緣政治局勢亦為房地產市場帶來更大波動。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

貨幣

除另有指明外，吾等之估值內所有貨幣金額均以港幣計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米 = 10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

Far East Consortium Limited 董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

估值及諮詢部高級董事

黃嘉詠

MHKIS MRICS RICS 註冊估值師

專業服務部董事總經理

陳致馨

FRICS FHKIS RPS (GP) RICS 註冊估值師

謹啟

二零二二年三月二十一日

附註：黃嘉詠女士為合資格估值師，於中國、香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有逾15年之豐富經驗。

陳致馨先生為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾30年之豐富經驗。

持作發展之物業

估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 一月三十一日 現況下之市值
九龍啟德新九龍 內地段第6591號 (「新九龍內地段 第6591號」)	<p>新九龍內地段第6591號為一幅位於承啟道之發展用地，登記地盤面積為104,497平方呎(9,708平方米)。</p> <p>該物業上擬建成配有停車場設施之住宅發展項目。</p> <p>該物業之建議建築面積(「建築面積」)約為574,733平方呎(53,394平方米)。該建議發展項目之估計完成年份為二零二四年。</p> <p>該物業根據賣地條款第20332號持有，年期為由二零一八年十二月十八日起計50年。該物業每年須繳納地租，相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	於估值日期，該物業為正在建設中的發展用地。	港幣10,270,000,000元 (港幣一百零二億七千萬元)

附註：

- (1) 根據賣地條款第20332號，該物業權益已於二零一八年十一月十四日之招標中以地價港幣8,906,758,888元批出。
- (2) 根據自土地註冊處獲得之記錄，於估值日期，該物業之註冊擁有人為迅富國際有限公司。
- (3) 經近期查冊，該物業附帶以下產權負擔：
 - (i) 樓宇按揭(以南洋商業銀行有限公司為受益人，作為所有款項代價)，見日期為二零二零年十一月二十六日之第20120402120246號註冊摘要。
- (4) 該物業位於二零二一年十二月十日出示之《啟德分區計劃大綱草圖編號S/K22/7》「住宅(乙類)4」地帶內。
- (5) 該物業之用途及發展由賣地條款第20332號監管。應注意該等全份文件，惟以下情況需特別注意：

「該內地段或其任何部分或其上所建或將予建造之任何樓宇或任何樓宇部分不得用作私人住宅以外之任何用途。」

- (6) 該物業之估計總建築成本(包括專業費用)約為港幣2,897,000,000元。據客戶告知,截至估值日期之總成本約為港幣471,000,000元。
- (7) 於估值日期,該物業於建議發展項目根據現有政府租賃限制完成後之估計總發展價值(「總發展價值」)約為港幣15,400,000,000元。
- (8) 於估值時,吾等假設:
- (i) 該物業之註冊擁有人為合法及實益擁有人,有權佔用、出租、抵押及重新發展該物業而不受任何限制。
- (ii) 該物業乃規劃發展成一個配有停車設施之住宅發展項目。吾等假設已獲得所有規劃及建造許可證及批准。
- (9) 吾等之估值已考慮以下可資比較交易:

參考 編號	成交期	地址	分區	代價 (港幣)(概約)	佔地 面積 (平方呎)	最大 總建築 面積 (平方呎)	樓面價 (港幣/ 平方呎)
C1	一九九年五月	新九龍內地段 第6552號(位於九龍 啟德第4C區2號地盤)	住宅(乙類)5	12,590,000,000元	105,110	641,168	19,636元
C2	一九九年一月	新九龍內地段 第6551號(位於九龍 啟德第4C區3號地盤)	住宅(乙類)4	11,260,000,000元	117,930	648,617	17,360元
C3	二一年二月	新九龍內地段 第6604號(位於九龍 啟德第4E區2號地盤)	住宅(乙類)4	10,280,000,000元	117,844	648,143	15,861元

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事宜，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

A. 本公司

I. 於股份之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 ^(v)
邱達昌	實益擁有人	23,023,223	0.95%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱ⁾	0.02%
	受控法團權益	1,219,616,025 ⁽ⁱ⁾	50.41%
孔祥達	實益擁有人	13,814,265	0.57%
	共同權益	496,184 ⁽ⁱⁱ⁾	0.02%
邱達成	實益擁有人	4,984	0.00%
	受控法團權益	3,893,575 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.16%
	共同權益	2,139,261 ^(iv)	0.09%
邱詠筠	實益擁有人	78,602	0.00%

附註：

- (i) 1,219,599,003股及17,022股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，585,322股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士持有。
- (ii) 孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有496,184股股份。
- (iii) 3,893,575股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。
- (iv) 2,139,261股股份由邱達成先生與彼之配偶Lee Keng LEOW女士共同持有。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於最後實際可行日期之已發行股份。

II. 債權證

於最後實際可行日期，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有(i)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行7.375%之美元優先擔保永續資本票據的權益，本金額為9,000,000美元，其中5,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及4,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有；及(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據的權益，本金額為4,000,000美元，其中1,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及3,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有。

於最後實際可行日期，孔祥達先生被視為於本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額為1,000,000美元，其中300,000美元由孔祥達先生持有及700,000美元由孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有。

於最後實際可行日期，邱詠筠女士於(i)本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之7.375%美元優先擔保永續資本票據；及(iii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額分別為400,000美元、1,000,000美元及3,000,000美元。

B. 相聯法團

於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益 之普通股 數目	佔相關 已發行股本 之概約 百分比
邱達昌	Sumptuous Assets Limited	受控法團權益	1 ⁽ⁱ⁾	100% ⁽ⁱⁱ⁾
孔祥達	BC Investment Group Holdings Limited	實益擁有人	792,383	3.46% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Craig Grenfell WILLIAMS	BC Investment Group Holdings Limited	實益擁有人	254,112	1.11% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
	Care Park Group Pty. Ltd.	酌情信託之受益人	825 ^(iv)	8.25% ^(v)

附註：

- (i) 1股股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Far East Organization (International) Limited持有。
- (ii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Sumptuous Assets Limited於最後實際可行日期之已發行股份。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BC Investment Group Holdings Limited於最後實際可行日期之已發行股份。
- (iv) 該等Care Park Group Pty. Ltd.股份由Chartbridge Pty Ltd以Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park Group Pty. Ltd.於最後實際可行日期之已發行股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之任何權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

(b) 主要股東於本公司之股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,219,599,003 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	50.40%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.54%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	5.82%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	0.07%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「權益披露—董事及行政總裁於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生之遺產項下之多間公司持有及1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成彼部分遺產。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於最後實際可行日期之已發行股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁並不知悉任何人士(任何董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或已記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

3. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起，在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大之合約或安排。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不會屆滿或任何於一年內不可由本集團任何成員公司不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事(並非獨立非執行董事)或彼等各自之緊密聯繫人被認為在與本集團業務根據上市規則構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

6. 訴訟

除本通函附錄一「2.債務聲明-或然負債」一段所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立就本集團而言屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) Mazuma Holdings Limited及Dorsett Hospitality (UK) Ltd (均為本公司間接全資附屬公司，作為賣方)、Aldgate Hotel Bidco Limited (作為買方)與本公司(作為擔保人)就(其中包括)出售Elite Region Limited及Dorsett City London Limited (分別為Dorsett City London Hotel的擁有人及營運商)全部已發行股本所訂立日期為二零二一年六月十五日的買賣協

議，總代價為115,000,000英鎊(可調整)，減Elite Region Limited於日期為二零一五年九月十八日的融資協議項下的應付款項及Elite Region Limited於Mazuma Holdings Limited致Elite Region Limited日期為二零一五年十一月二十四日之股東函件項下之應付Mazuma Holdings Limited款項；

- (b) 廣東省信託房產開發有限公司、星僑發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)、廣州市東僑房地產開發有限公司(本公司間接持有85%權益之公司)與廣州市萬溪企業管理有限公司所訂立日期為二零二一年七月二十七日之和解協議，據此(i)廣州市東僑房地產開發有限公司將予清算；及(ii)有關位於廣州之穗府國用[2004]105號地塊之訟案編號(2008)穗中法執字第1646號之強制執行仲裁裁決程序及訟案編號(2020)粵0103民初8853號之上訴將予撤回，代價為人民幣408,000,000元，由廣東省信託房產開發有限公司向星僑發展有限公司支付；
- (c) Advance Delight Global Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、星加坡慶隆(香港)有限公司(作為買方)、遠東發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為擔保人)與本公司就(其中包括)出售峰達投資有限公司全部已發行及繳足股份所訂立日期為二零二一年九月十七日之買賣協議，該公司通過其附屬公司擁有位於新加坡21 Anderson Road的永久業權公寓發展項目，總代價為213,000,000新加坡元(可調整)；
- (d) Drakar Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為發展商)、遠東發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為發展商擔保人)、Affinity Sutton Professional Services Limited(作為買方)與Clarion Housing Association Limited(作為買方擔保人)就(其中包括)授出建於倫敦Consort Place之可負擔房屋單位之全部所有權擔保所訂立日期為二零二一年十月二十一日之發展協議，代價為42,649,685.27英鎊(含增值稅)；
- (e) 協議備忘錄；
- (f) 購股協議；及

- (g) 遠東發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、中電地產有限公司(作為買方)及中電控股有限公司(作為買方擔保人)就(其中包括)出售訊安有限公司(為位於香港九龍啟德承啟道鄰近啟德體育園之地塊之法定及實益擁有人)之全部已發行股本所訂立日期為二零二一年十二月六日之買賣協議，代價為港幣3,380,000,000元(可調整)。

8. 專家資格及同意書

名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家資格載列如下：

名稱	資格
致同	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
萊坊	獨立物業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，致同、德勤•關黃陳方會計師行及萊坊並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (b) 於最後實際可行日期，致同、德勤•關黃陳方會計師行及萊坊並無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃(或擬收購或出售或租賃)之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 致同、德勤•關黃陳方會計師行及萊坊均已就刊發本通函發出同意書，表示同意將其報告載入本通函及/或按其報告之形式及內容引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為張偉雄先生。張偉雄先生為香港會計師公會非執業會員及澳洲會計師公會合資格會計師。

- (b) 本公司註冊辦事處位於P.O. Box 1043, Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands。
- (c) 本公司主要辦事處位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓。
- (d) 本公司香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

10. 展示文件

下列文件將自本通函日期起14日內於(i)本公司網站(www.fecil.com.hk)及(ii)聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發：

- (a) 購股協議；
- (b) 協議備忘錄；
- (c) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 收購事項完成後本集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 該物業之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；及
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書。

本通函之英文及中文版本已登載於本公司網站www.fecil.com.hk。

股東可隨時更改收取本公司之公司通訊(「公司通訊」)語文版本之選擇(僅收取英文版本或僅收取中文版本或同時收取英文及中文版本)。

股東可向本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)發出書面通知，要求更改收取公司通訊語文版本之選擇。

由於本通函之英文及中文版本載於同一書冊內，故選擇收取公司通訊英文及中文版本之股東將收到本通函之英文及中文版本。