

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或擬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。

閣下如已出售或轉讓名下所有Far East Consortium International Limited之股份，應立即將本通函連同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、持牌證券交易商、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，並明確表示概不對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)

### 關於出售持有物業之附屬公司 之重大交易 及 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第3至9頁。

Far East Consortium International Limited 股東特別大會謹訂於二零一二年七月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行，大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回Far East Consortium International Limited之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一二年六月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 – FEC 集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 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：

「聯繫人士」	指	上市規則所界定者；
「董事會」	指	FEC 董事會；
「該公司」	指	香港(特區)酒店有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司；
「完成」	指	根據買賣協議並按其條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款；
「代價」	指	港幣800,000,000元，即買方就銷售股份及銷售貸款應付賣方之總代價，可根據該公司於完成日期之流動資產淨額予以調整；
「出售」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及銷售貸款；
「FEC」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「FEC 董事」	指	FEC 之董事；
「FEC 股東特別大會」	指	將於二零一二年七月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行之FEC 股東特別大會
「FEC 集團」	指	FEC 及其附屬公司；
「FEC 股份」	指	FEC 股本中每股面值港幣0.10元之普通股；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「該酒店」	指	建於物業上現稱「香港帝盛酒店」之酒店；
「聯合公佈」	指	FEC 及麗悅有就出售而發出日期為二零一二年五月二十五日之聯合公佈；

---

## 釋 義

---

「麗悅」	指	麗悅酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2266)，為FEC之非全資附屬公司；
「麗悅董事」	指	麗悅之董事；
「麗悅集團」	指	麗悅及其附屬公司；
「最後可行日期」	指	二零一二年六月二十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「物業」	指	地塊與其上所建宅院及樓宇，現稱香港爹核士街18號(前稱香港爹核士街12、14、16、18、20及22號)；
「買方」	指	建行香港地產控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司；
「買賣協議」	指	賣方、買方及麗悅於二零一二年五月二十五日就出售而訂立之買賣協議；
「銷售貸款」	指	於完成時該公司未付款及欠付賣方之股東貸款，於最後可行日期約為港幣301,500,000元；
「銷售股份」	指	該公司10,000股每股港幣1元之股份，為該公司全部已發行股本；
「賣方」	指	Havena Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為麗悅之全資附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；及
「%」	指	百分比。



**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：**

丹斯里拿督邱達昌

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS 先生

**非執行董事：**

邱達強先生

**獨立非執行董事：**

陳國偉先生

王敏剛先生

林廣兆先生

**註冊辦事處：**

P.O. Box 1043,

Ground Floor,

Caledonian House,

Mary Street,

George Town,

Grand Cayman,

Cayman Islands,

British West Indies

**香港主要辦事處：**

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

敬啟者：

**關於出售持有物業之附屬公司  
之重大交易  
及  
股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述 FEC 及麗悅就有關出售而發出日期為二零一二年五月二十五日之聯合公佈。

---

## 董 事 會 函 件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售之進一步資料；(ii)上市規則規定之有關FEC集團之財務及其他資料；(iii)物業之估值報告；及(iv)FEC股東特別大會通告。

### 2. 出售

賣方、買方與麗悅於二零一二年五月二十五日訂立買賣協議，賣方同意出售而買方同意按代價購買銷售股份及銷售貸款，而麗悅同意擔保賣方妥為履行其於買賣協議下之義務及責任。

#### 訂約方

- (a) Havena Holdings Limited，麗悅之全資附屬公司及FEC之非全資附屬公司(作為賣方)；
- (b) 建行香港地產控股有限公司(作為買方)；及
- (c) 麗悅酒店集團有限公司(作為賣方之擔保人)。

就FEC董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於FEC及FEC關連人士(定義見上市規則)之第三方。

#### 所售資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款；銷售股份為該公司之全部已發行股本，而銷售貸款則為該公司欠賣方之股東貸款全數金額。

該公司為於一九九三年二月十六日在香港註冊成立之有限公司。該公司之主要活動為發展、經營及管理位於香港爹核士街18號之該酒店及相關設施，且該公司為物業之登記及實益擁有人。

該公司於二零一二年三月三十一日之經審核負債淨額為港幣159,000,000元。該公司截至二零一二年三月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利為港幣8,600,000元，而該公司於截至二零一一年三月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損淨額為港幣400,000元。

該公司現時為麗悅之間接全資附屬公司。於完成後，麗悅將不再於該公司擁有任何權益，而該公司將不再為麗悅集團之附屬公司。此外，麗悅集團將終止擁有及運營該酒店，而該酒店將終止使用帝盛商標，於完成後即時生效。

---

## 董事會函件

---

### 代價

銷售股份及銷售貸款之總代價為港幣800,000,000元，其中：

- (a) 按等額基準，出售及轉讓銷售貸款之代價相等於銷售貸款（「貸款代價」）；及
- (b) 代價減去貸款代價將為購買銷售股份之代價。

代價須按下列方式支付：

- (a) 買方於簽立買賣協議時已付予賣方合計港幣80,000,000元作按金；及
- (b) 代價餘款經扣減悉數償還該公司欠付之到期未償還按揭貸款約港幣175,000,000元後將於完成時由買方付予賣方。

完成後，該公司於完成日期之流動資產及流動負債金額，須經麗悅委聘之核數師審計並由買方委聘之核數師審閱。倘該流動資產金額高於流動負債金額，買方須向賣方支付多出款項。倘該流動資產金額少於流動負債金額，則賣方須向買方支付不足之數。

代價由賣方與買方經公平磋商後釐定。

代價反映由該公司持有之資產（包括物業）之公平值。

### 先決條件

為遵守上市規則之規定，完成須待麗悅股東批准及FEC股東（按上市規則或適用法律、規則及法規規定之方式）批准買賣協議及據此擬進行之交易。

倘上述條件未能於二零一二年八月三十一日（或雙方可能協定之其他日期）前達成，支付予賣方之按金須退還予買方，而買賣協議告失效且除先前之違反外，該協議之任何一方均不得向對方提出任何申索或責任。

---

## 董 事 會 函 件

---

誠如下文「上市規則規定」一段進一步說明，已取得麗悅股東之書面同意以代替根據上市規則第 14.44 條之規定召開股東大會。於最後可行日期，就獲麗悅股東批准之條件已獲達成。

### 賣方之保證及彌償

賣方已根據買賣協議向買方作出慣常保證(包括與資產業權、賬目、訴訟等有關者)。於完成時，賣方將訂立稅務彌償契據，據此，賣方同意彌償買方就該公司因(i)該公司於完成時或之前進行之任何交易或賺取、累計或收取之任何收入、溢利、收益；(ii)截至完成日期(包括當日)該公司享有之任何寬免作廢或被拒絕；及(iii)於完成日期後第七個課稅年度末或之前物業重新估值或估值收益或升值至代價金額所產生之任何香港稅務責任申索。倘該公司於物業之擁有權或買方間接持有該公司之股權於完成後出現任何形式變更(或已就上述事宜訂立任何協議)，則賣方於第(iii)項下之責任將終止。

根據買賣協議(包括稅務契據)，賣方須就所有申索承擔之最高責任上限為港幣 400,000,000 元，或倘涉及違反銷售股份、銷售貸款及物業業權及擁有權保證而提出之任何申索上限為港幣 800,000,000 元。

### 完成

完成將於二零一二年九月二十八日或賣方與買方書面協定之其他日期完成。

### 擔保

麗悅作為主要義務人已向買方擔保賣方妥為履行其於買賣協議及上述稅務彌償契據下之義務及責任。

### 有關 FEC、麗悅及買方之資料

FEC 為投資控股公司。FEC 集團主要從事(i)物業發展(ii)酒店投資及運營(iii)停車場投資及管理及物業投資。

麗悅為投資控股公司。麗悅集團之主要業務包括發展、擁有及經營經濟型、中檔、高檔及精品酒店，以及投資及發展物業。麗悅為 FEC 集團之附屬公司。

買方主要從事投資控股。

---

## 董事會函件

---

### 進行出售之原因及益處

麗悅董事認為，出售可讓麗悅集團因開發及於營業後營運該酒店而為麗悅所創造之長期投資回報，按十足市值變現。此外，出售將為麗悅集團帶來額外現金資源，以把握香港及／或海外其他具吸引力之投資機會，從而壯大麗悅之投資組合。FEC董事認為，FEC作為麗悅之最終控股公司亦可自出售受益。

FEC董事與麗悅董事一致認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立買賣協議符合FEC集團、麗悅集團以自FEC及麗悅各自股東之整體利益。

### 出售之財務影響

麗悅董事估計於完成後，麗悅集團預期可自出售錄得收益約港幣450,000,000元，即估計自出售所得款項淨額約港幣800,000,000元與該公司於麗悅集團賬目中賬面值約港幣320,000,000元之差額及經扣除所有相關費用及開支。

FEC董事估計於完成後，FEC集團預期可自出售錄得收益約港幣329,000,000元，即估計自出售所得款項淨額約港幣800,000,000元經扣減該公司於FEC集團賬目中賬面值約港幣320,000,000元及所有相關費用及開支以及出售之非控股股東權益約港幣121,000,000元。

預期完成後，麗悅集團資產總值將增加約港幣275,000,000元而麗悅集團之負債總額將減少約港幣175,000,000元。

預期完成後，FEC集團資產總值將增加約港幣275,000,000元而FEC集團之負債總額將減少約港幣175,000,000元。

### 所得款項用途

據麗悅告知及確認，麗悅董事預期出售所得款項淨額將用作一般營運資金。據麗悅告知及確認，麗悅董事可考慮建議將出售所產生溢利其中一部分用作向麗悅股東分派股息。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則規定

麗悅為FEC之非全資附屬公司而賣方則為麗悅之全資附屬公司及FEC之非全資附屬公司。由於對FEC而言，至少一項有關出售之適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，故根據上市規則第14章之規定，出售構成FEC之重大交易。

根據上市規則，出售須取得FEC股東之批准。據FEC董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無FEC股東於出售擁有重大權益。因此，並無FEC股東須於FEC股東特別大會上就批准出售之決議案放棄投票。

根據上市規則，出售構成麗悅之重大交易，亦須待麗悅股東批准後方可作實。於最後可行日期，FEC透過其全資附屬公司Ample Bonus Limited持有1,462,000,000股麗悅之股份，佔麗悅已發行股本約73.1%。由於並無麗悅股東須就出售放棄投票，故已取得Ample Bonus Limited就出售之書面同意，同意以麗悅股東之書面同意代替根據上市規則第14.44條之規定召開股東大會。

### FEC股東特別大會

FEC將於二零一二年七月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉FEC股東特別大會適用之代表委任表。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡快且無論如何不遲於FEC股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回FEC之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席FEC股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

### 推薦建議

FEC董事認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售及據此擬進行之交易符合FEC及FEC股東之整體利益。因此，FEC董事建議FEC股東投票贊成將於FEC股東特別大會上提呈之普通決議案以批准出售。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

謹啟

二零一二年六月二十六日

## 債務聲明

### 債務證券

於二零一二年五月七日營業時間結束時，FEC集團擁有賬面值約港幣30,000,000元之未行使可換股債券。

### 借貸

於二零一二年五月七日營業時間結束時，FEC集團未償還借款約港幣6,739,000,000元包括有抵押銀行及其他借款約港幣6,662,000,000元、來自關聯公司之借款及非控股權益分別約港幣46,000,000元及港幣30,000,000元以及融資租賃承擔約港幣1,000,000元。有抵押借款以FEC集團賬面總值約港幣10,142,000,000元之若干資產作抵押。

### 或然負債

於二零一二年五月七日營業時間結束時，一間附屬公司就承建商之表現未如理想向該承建商提出訴訟，而該承建商就興建該附屬公司所擁有之酒店向其提出港幣26,000,000元之反索償。FEC董事認為，反索償不會對FEC集團之財務狀況構成重大不利影響。

### 承擔

於二零一二年五月七日營業時間結束時，FEC集團並無於財務報表撥備之法定股本開支約為港幣697,000,000元，當中約港幣359,000,000元為已訂約。

### 免責聲明

除上文披露者及集團內公司間負債外，於二零一二年五月七日營業時間結束時，FEC集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌責任(不包括一般商業票據)或承兌信貸、債券、按揭、押記、金融租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 營運資金

FEC董事認為，經計及FEC集團之財務資源、目前可用銀行信貸及估計自出售所得款項淨額後，在無不可預見之情況下，FEC集團將擁有足夠營運資金滿足其於本通函刊發日期後未來十二個月之業務需求。

## 財務及營運前景

FEC集團為綜合企業，其核心業務為物業發展、酒店投資及運營、停車場投資及管理及物業投資。

上一財政年度，FEC集團推出若干物業發展項目作預售。

於二零一二年三月三十一日，FEC集團錄得來自香港寶御及澳洲Upper West Side累計預售發展中物業建築面積約743,000平方呎，價值約港幣4,300,000,000元。連同麗悅錄得之累計預售價值約港幣500,000,000元，FEC集團於二零一二年三月三十一日之累計預售總值達港幣4,800,000,000元。該財政年度末後，FEC集團於上海錦秋加州花園推出288套公寓作預售。未來二十四個月將推出之其他新住宅發展項目／項目分期包括廣州市、上海市、香港及馬來西亞之項目。可供出售及預售之總建築面積於該期間將達約3,500,000平方呎。經考慮現有預售及預期發展中項目，FEC集團預期來年物業發展業務之財務表現將較強勁。

FEC集團將繼續於目前所進駐區域發展未來項目。FEC集團項目分佈廣泛，而其可利用不同市場物業週期性優勢，並減低週期性風險。於二零一二年三月三十一日，其目前開發中項目及土地儲備之建築面積達約10,000,000平方呎，足以應付未來6至7年之物業發展。展望未來，FEC集團將繼續物色具吸引力之發展機會，補充發展中項目。

麗悅發展、擁有及經營酒店，其業務遍佈香港、中國、馬來西亞、新加坡及英國。二零一二財政年度，麗悅之房租及入住率均強勁增長，其平均每日每間客房收益為港幣663元，較上年增長23.9%。目前，麗悅擁有／管理16家酒店約4,000間客房，且預期未來幾年內客房數量將增至7,000間，這將繼續推動業務增長。

近期之出售交易再次展示集團為股東創造價值之實力。FEC集團將繼續實施策略，出售小型酒店回收資本以投資大型多客房酒店。經計及近期公佈之出售連同FEC集團開發中酒店項目以及預期銷售於新加坡(即Dorsett Regency Residences)及馬來西亞(即DorsettPlace Waterfront, Subang)之服務式公寓之貢獻，預期麗悅未來數年將繼續保持高速增長。

FEC集團之停車場業務持續增長，截至二零一二年三月三十一日止年度之收益達港幣537,000,000元，較上年增長15.7%。業務穩步增長令經常性現金流量穩固。於二零一二年三月三十一日，FEC集團管理逾250個停車場，其停車場管理組合包括約49,000個停車位。組合中包括合共20間自有停車場及約5,600個停車位。該等停車場位於澳洲及馬來西亞。於二零一二財政年度，管理組合中新增約3,000個停車位。鑒於管理之停車位數量穩步增長，預期停車場業務將繼續為FEC集團帶來穩定收益及現金流量。

FEC集團之投資物業主要包括位於上海市、香港、墨爾本、新加坡及馬來西亞之零售及辦公樓宇。該等投資物業為FEC集團帶來租金收入。於二零一二年三月三十日，FEC集團宣佈出售於新加坡之投資物業(即Parkway Centre之51個地層單位)。該項出售將為FEC集團之未來擴展提供額外資本。物業投資業務將繼續為FEC集團帶來穩固現金流量。

於二零一二年三月三十一日，總資產約港幣24,100,000,000元包括未於綜合資產負債表內記錄之酒店資產估值盈餘港幣7,750,000,000元，故FEC集團之淨資本負債比率為28.8%。FEC集團相信自身擁有強大之融資實力把握未來發展及可能出現之新業務機遇。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就物業於二零一二年三月三十一日之估值所編製之函件及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

關於：香港堅尼地城爹核士街12-22號香港帝盛酒店(「物業」)

#### 估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下之指示，對Far East Consortium International Limited (以下稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)所持物業進行市場估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈報吾等對物業於二零一二年三月三十一日(「估值日」)之價值之意見。

#### 估值基準及假設

吾等按市值對物業進行估值，而根據香港測量師學會物業估值準則之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易物業之估計金額」。

吾等對物業之估值並無考慮由特別條件或情況(如非常規融資、銷售及售後租回安排、銷售相關人士授出之較低代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估計價格升跌。

吾等之估值乃根據100%權益基準進行及列值。

吾等之估值並無考慮有關物業之任何押記、抵押或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

在評估物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

### 估值方法

吾等按直接比較法，參考有關市場內所得相若交易評估物業之價值，並透過就物業之承繼潛能之撥備自現有租賃產生之租金收益淨額撥充資本(如適用)。

根據 貴集團提供之資料，因出售物業而產生之潛在稅務負債為按出售純利16.5%計算之利得稅(扣除任何性質資本溢利除外)。

### 資料來源

吾等在一定程度上頗依賴 貴集團提供之資料，並已接納 貴集團在規劃批准、法定通知、地段權、租住權、土地及樓宇鑒定、樓宇竣工日期、租用權、佔用詳情、物業辨識、平面圖及面積、佔地面積及停車場數量、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項上給予吾等之意見。

### 業權調查

吾等並無獲提供有關物業之業權文件，惟已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何修訂。所有文件僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。並無進行任何實地測量。

物業視察

戴德梁行香港辦事處估值師何曉樺曾於二零一二年四月視察物業之外部及於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港  
中環  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
Far East Consortium International Limited  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
(產業測量)  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零一二年六月二十六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港物業估值擁有逾25年經驗。

## 估值證書

## 貴集團持作自用及營運業務之物業

於二零一二年  
三月三十一日  
現況下之  
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
香港 堅尼地城 爹核士街12-22號 香港帝盛酒店	該物業為一幢30層高酒店，提供合共209間客房及一間餐廳。該物業於二零一一年落成。	多個流動電話基站及天線根據多項特許權出租，全部於二零一三年八月屆滿，特許權月費總額為港幣60,000元。	港幣800,000,000元
內地段第905號 A段7分段餘段、 A段7分段D段、 A段7分段C段、 A段7分段B段、 A段7分段A段、 A段12分段	該物業之總建築面積約為6,818.63平方米(73,396平方呎)。  該物業之登記地盤面積約為461.35平方米(4,966平方呎)。  該物業位於香港堅尼地城爹核士街。整個地區以住宅發展為特色。  該物業乃根據政府租契持有，由一八八三年九月二十四日開始為期999年。該等地段應付政府地租為每年港幣72元。	該物業餘下部分由貴集團經營酒店。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港(特區)酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份以恒生銀行有限公司為受益人之債權證、補充保證文件及第二份補充保證文件。
- (3) 該物業受限於移除厭惡性行業條文牌照。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一一年六月二十三日至二零一二年六月二十二日之酒店／旅館牌照。
- (5) 該物業位於堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/19指定為「住宅(甲類)」用途地帶。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關FEC之資料。FEC董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分；且本通函並無遺漏任何其他事項，致使當中任何內容有所誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後可行日期，FEC董事及FEC主要行政人員於FEC或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之FEC股份、相關FEC股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會FEC及聯交所之權益及淡倉（包括FEC任何董事或主要行政人員根據證券及期貨條例之相關條文當作或視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於根據該條例存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會FEC及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 於FEC股份之好倉

FEC董事姓名	身份	所持FEC股份數目	於最後可行日期佔已發行FEC股份概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	實益擁有人	13,607,249	0.69%
	配偶權益	557,000 <sup>(i)</sup>	0.03%
	受控法團權益	685,862,201 <sup>(i)</sup>	35.00%
邱達成先生	實益擁有人	10,373	0.00%
	受控法團權益	5,301,849 <sup>(ii)</sup>	0.27%
邱達強先生	實益擁有人	44,561	0.00%
	受控法團權益	3,877,218 <sup>(iii)</sup>	0.20%

附註：

- (i) 685,849,880股FEC股份及12,321股FEC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。557,000股FEC股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 1,424,631股FEC股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.持有，而3,877,218股FEC股份則由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iii) 該等FEC股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 於相聯法團之權益

FEC董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持 相聯法團 普通股數目	於最後 可行日期 佔相聯 法團相關 已發行股本 概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	麗悅	配偶權益	8,355 <sup>(i)</sup>	0.00%
		受控法團權益	1,469,773,254 <sup>(i)</sup>	73.49%
	愛德企業有限公司	受控法團權益	250,000 <sup>(ii)</sup>	25.00%
邱達成先生	麗悅	實益擁有人	30	0.00%
		受控法團權益	78,423 <sup>(iii)</sup>	0.00%
邱達強先生	麗悅	受控法團權益	58,158 <sup>(iv)</sup>	0.00%
Craig Grenfell Williams	Care Park Group Pty. Ltd.	全權信託之受益人	825 <sup>(v)</sup>	8.25%

附註：

- (i) 7,773,254股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited持有。1,462,000,000股麗悅股份由FEC全資附屬公司Ample Bonus Limited持有。丹斯里拿督邱達昌擁有FEC已發行股本約35.7%權益，因此視作擁有Ample Bonus Limited所持麗悅股份之權益。8,355股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Commodious Property Limited持有。
- (iii) 20,265股及58,158股麗悅股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iv) 此等麗悅股份由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生控制之法團權益內。
- (v) 此等Care Park Group Pty. Ltd.股份由Chartbridge Pty Ltd以The Craig Williams Family Trust之信託人身份持有，而Craig Grenfell Williams先生作為The Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無FEC董事及FEC主要行政人員於FEC及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之FEC股份、相關FEC股份及／或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會FEC及聯交所之權益或淡倉(包括FEC任何董事或FEC主要行政人員根據證券及期貨條例之相關條文當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於有關登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會FEC及聯交所之權益或淡倉。

## 3. 主要股東

於最後可行日期，就FEC董事或FEC主要行政人員所知，有關人士（「FEC主要股東」）（除FEC董事或FEC主要行政人員外）於FEC股份或相關FEC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FEC披露之權益或淡倉如下：

FEC主要股東名稱	身份	所持FEC 股份數目	於最後可行 日期佔已發行 FEC股份 概約百分比
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	685,849,880 <sup>(i)</sup> (好倉)	35.00%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	559,505,933 <sup>(ii)</sup> (好倉)	28.5%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647 (好倉)	0.65%
	受控法團權益	141,060,351 <sup>(iii)</sup> (好倉)	7.20%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(iii)</sup> (好倉)	0.08%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事及主要行政人員之權益披露」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) 據FEC董事所悉，於最後可行日期，Penta Investment Advisers Limited為投資顧問之基金及管理賬戶於559,505,933股FEC股份及相當於13,515,764股相關FEC股份中之衍生權益中擁有權益。
- (iii) 141,060,351股FEC股份由邱德根先生控制之多家公司持有，1,624,301股FEC股份由邱德根先生之配偶邱裘錦蘭女士持有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就FEC董事及FEC主要行政人員所知，並無任何其他人士於FEC股份或相關FEC股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會FEC之權益或淡倉，或直接或間接於隨附在任何情況下可在FEC集團之其他成員公司股東大會投票之權利之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益或擁有涉及該等股本之任何購股權。

(b) 於最後可行日期，就FEC董事所知，以下FEC董事亦為Sumptuous Assets Limited之董事或僱員：

FEC董事姓名	於Sumptuous Assets Limited擔任之職位
丹斯里拿督邱達昌	董事

#### 4. FEC董事服務合約

於最後可行日期，除於一年內屆滿或FEC集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(除法定賠償外)之服務合約外，FEC董事與FEC集團任何成員公司之間概無任何現有及建議訂立之服務合約。

#### 5. 競爭權益

於最後可行日期，據FEC董事所知，概無FEC董事或彼等各自之聯繫人士於任何業務中擁有與FEC集團業務構成或可能構成競爭之權益。

#### 6. 於合約及資產之權益

於最後可行日期，就FEC董事所知，FEC董事或FEC候任董事並無於FEC集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日(即編製FEC最近期經審核賬目之日)以來所買賣或租賃，或擬買賣或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除下文所披露者外，FEC董事概無於最後可行日期仍然存續且對FEC集團屬重要之合約或安排中擁有任何重大權益。

誠如FEC及麗悅日期為二零一一年十月十一日的聯合公佈所披露，於二零一一年十月十一日，麗悅之全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd(「Subang Jaya」)與Mayland Valiant Sdn Bhd(「Mayland Valiant」)訂立一項協議，以聯合發展在麗悅集團之Grand Dorsett Subang Hotel所在地塊上之若干部分。Mayland Valiant負責1,989個單位之發展及其後銷售。Subang Jaya有權獲得或承擔來自該發展之50%溢利或損失。Mayland

Valiant由Malaysia Land Properties Sdn Bhd(「Mayland Properties」)全資擁有，而Mayland Properties則為Prestige Aspect Sdn Bhd之全資附屬公司。Prestige Aspect Sdn Bhd之大部份股權乃由丹斯里拿督邱達昌(彼為FEC之執行董事、主席兼行政總裁，及麗悅之非執行董事兼主席)擁有。丹斯里拿督邱達昌亦為Mayland Properties之行政總裁。

## 7. 專家及同意書

以下為名列本通函或在本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	物業估值師

於最後可行日期，上述專家概無：

- (a) 於FEC集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日起(即編製FEC最近期經審核賬目之日)買賣或租賃，或擬買賣或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於FEC集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購FEC集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法執行)。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意於本通函內按其所示形式及內容引述其函件或報告與引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，FEC集團任何成員公司概無涉及任何屬重大之訴訟或仲裁或索償，而據FEC董事所知，FEC集團任何成員公司並無任何未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁或索償。

## 9. 重大不利變動

於最後可行日期，據FEC董事所知，自二零一一年三月三十一日(即編製FEC最近期經審核財務報表之日)以來，FEC集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 10. 重大合約

FEC集團於緊接本通函日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 就遠東發展有限公司(「FECL」)以代價港幣2.00元向賣方轉讓2股嘉誼管理有限公司股份所訂立日期為二零一零年八月二十六日之買賣單據；
- (b) 就FECL以代價港幣1.00元向賣方轉讓1股柏倡有限公司股份所訂立日期為二零一零年八月二十六日之買賣單據；
- (c) 就FECL以代價港幣2.00元向賣方轉讓2股Ruby Way Limited股份所訂立日期為二零一零年八月二十七日之買賣單據；
- (d) 就Madison Lighters & Watches Company Limited以代價1.00新加坡元向Tang Hotel Investments Pte. Ltd.轉讓1股Tang Hotel Investments Pte. Ltd.股份所訂立日期為二零一零年八月三十日之股份轉讓表格；
- (e) 麗悅、周大福代理人有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司(「瑞信」、摩根士丹利亞洲有限公司(「摩根士丹利」)及蘇格蘭皇家銀行香港分行(「蘇格蘭皇家銀行」)之間訂立日期為二零一零年九月二日之企業投資者協議，據此，周大福代理人有限公司同意按發售股份之每股發售價以港幣100,000,000元之代價認購麗悅發售股份；
- (f) Ample Bonus Limited(「Ample Bonus」，FEC之直接全資附屬公司)與FEC就麗悅股份之全球發售以麗悅為受益人所簽訂日期為二零一零年九月十日之彌償契據；
- (g) 丹斯里拿督邱達昌與FEC以麗悅為受益人所簽訂日期為二零一零年九月十日之不競爭承諾契據，據此，FEC已(其中包括)承諾，只要FEC及其附屬公司(不包括麗悅及其附屬公司)仍為麗悅之控股股東，其各自將不會從事任何對酒店投資、營運、管理及發展業務構成競爭之業務；
- (h) 就FECL以代價港幣2.00元向賣方轉讓2股遠勤發展有限公司股份所訂立日期為二零一零年九月十三日之買賣單據；
- (i) 就麗悅以代價1.00美元向FECL轉讓1股Giovanna Holdings Limited股份所訂立日期為二零一零年九月十四日之轉讓文據；
- (j) 就FECL以代價1.00美元向麗悅轉讓1股Full Benefit Limited股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；

- (k) 就 FECL 以代價 1.00 美元向麗悅轉讓 1 股賣方股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (l) 就 FECL 以代價 1.00 美元向麗悅轉讓 1 股 Wonder China Investments Limited 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (m) 就 FECL 以代價 2.00 美元向麗悅轉讓 2 股 Jade River Profits Limited 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (n) 就 FECL 以代價 1.00 美元向麗悅轉讓 1 股 Rosicky Limited 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (o) 就 FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd. 以代價馬幣 5,000,000.00 元向麗悅轉讓 5,000,000 股 Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓證券表格；
- (p) 就 Madison Lighters & Watches Company Limited 以代價 2.00 新加坡元向麗悅轉讓 2 股 Tang Hotel Investments Pte. Ltd. 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之股份轉讓表格；
- (q) 麗悅、FEC、Ample Bonus、瑞信、摩根士丹利、蘇格蘭皇家銀行、中國光大證券(香港)有限公司、大福證券有限公司及新鴻基國際有限公司就麗悅股份之香港公開發售所訂立日期為二零一零年九月二十七日之香港包銷協議；
- (r) FEC 與 Ample Bonus、瑞信、摩根士丹利及蘇格蘭皇家銀行(「統稱「**聯席全球協調人**」)及國際包銷商就麗悅股份之國際發售及優先發售所訂立日期為二零一零年十月四日之國際包銷協議；
- (s) Ample Bonus 及瑞信(獲委任為麗悅股份全球發售之穩定價格操作人)所訂立日期為二零一零年十月四日之借股協議，據此，Ample Bonus 同意借出而瑞信同意借入達 81,000,000 股麗悅股份；
- (t) Ample Bonus、麗悅及聯席全球協調人就麗悅股份之首次公開發售所訂立日期為二零一零年十月四日之定價協議；
- (u) FEC 及 Penta Investment Advisers Limited 所訂立日期為二零一二年四月十六日之股份購回協議，據此，FEC 有條件同意收購而 Penta Investment Advisers Limited 有條件同意出售 FEC 股本中 230,000,000 股普通股(佔於二零一二年四月十六日 FEC 已發行股本約 11.7%)，總代價為港幣 282,900,000 元；

- (v) (i) Care Park Group Pty Ltd.，FEC之非全資附屬公司；(ii) FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Limited，FEC之全資附屬公司(「遠展澳洲」)；(iii) Warmlink Pty Limited (「Warmlink」)、Chartbridge Pty Limited (「Chartbridge」)、Deanne Pointon (統稱「少數權益股東」) 及(iv) Far East Consortium (Australia) Pty Limited、Royal Domain Towers Pty Limited、Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited 及 Bradney Proprietary Limited，均為FEC之全資附屬公司所訂立日期為二零一二年五月十六日之更改契據，內容有關更改由彼等所訂立日期為二零零九年五月七日股東協議之若干條款。所更改之條款包括(當中包括)(i)將Warmlink及Deanne Pointon之認沽期權以及遠展澳洲之認購期權之行使日期從二零一三年延長至二零一六年以及(ii)分別取消Chartbridge及遠展澳洲於二零一三年行使第四週年日認沽期權及認購期權；及
- (w) 買賣協議。

## 11. 備查文件

下列文件自本通函日期起直至FEC股東特別大會日期(包括該日)一般辦公時間內於FEC在香港之主要營業地點香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓可供查閱：

- (a) FEC之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段提述之重大合約；
- (c) 估值報告，其文本載於本通函第II-1頁至第II-4頁；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段提述之專家書面同意書；
- (e) FEC截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止兩個財政年度之年度報告；
- (f) FEC及其附屬公司截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告；及
- (g) 根據上市規則第14及14A章，FEC自二零一一年三月三十一日以來刊發之通函。

12. 其他事項

- (a) FEC之註冊辦事處為P.O. Box 1043, Ground Floor, Caledonian House, Mary Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (b) FEC之主要營業地點為香港中環德輔道中121號遠東發展大廈16樓。
- (c) FEC之股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) FEC之公司秘書為張偉雄先生，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

---

# FEC 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)

### 股東特別大會通告

茲通告 Far East Consortium International Limited (「FEC」) 定於二零一二年七月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳召開股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列將予提呈之普通決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認 Havena Holdings Limited (麗悅酒店集團有限公司之全資附屬公司及 FEC 之非全資附屬公司，作為賣方)、建行香港地產控股有限公司(作為買方)及麗悅酒店集團有限公司(作為賣方擔保人)所訂立日期為二零一二年五月二十五日之買賣協議(其副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關賣方向買方以總代價港幣800,000,000元(待調整)出售香港(特區)酒店有限公司之全部已發行股本及轉讓應收香港(特區)酒店有限公司之股東貸款及所涉交易；及
- (b) 授權 FEC 董事代表 FEC，就彼等全權酌情認為必須、適宜或合宜時辦理一切事宜及採取一切行動以及簽署及執行所有文件、文據或協議，以實施買賣協議及／或相關事宜。」

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

香港，二零一二年六月二十六日

---

## FEC 股東特別大會通告

---

附註：

1. 為釐定出席大會及於會上投票之資格，FEC自二零一二年七月十八日(星期三)至二零一二年七月二十日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會進行股份過戶登記。為符合資格出席大會及於會上投票，未登記之股份持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年七月十七日(星期二)下午四時三十分前交回FEC之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為FEC股東，惟須親身出席以代表股東。
3. 代表委任表格連同簽署表格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副本，必須在大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達FEC之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，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，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會並在會上投票。
4. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於大會就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會或其任何續會，則排名最先者方有權投票(不論親身或委派代表)。就此而言，排名先後乃以於FEC股東名冊中就有關聯名持有股份名列首位者為準。
5. 本通告所載決議案將於大會以投票方式表決。

於本通告日期，FEC執行董事為丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS先生；非執行董事為邱達強先生；獨立非執行董事為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。