

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部份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.fareastconsortium.com.hk>

(股份代號：0035)

主要及須予披露交易 恢復買賣

董事宣佈，本公司之全資附屬公司FEC Properties Limited與Smart View於二零零四年七月十六日就以現金代價468,800,000港元出售Far East Bank Mongkok Building訂立協議一(日期為二零零四年七月十五日)；本公司之全資附屬公司遠東發展有限公司與The Sun及Lidell Realty於二零零四年七月十六日就以現金代價118,000,000港元購入位於荷里活道263號之物業訂立協議二(日期為二零零四年七月十五日)。董事確認，就其所深知及資料所得，並在作出一切合理查詢後相信，Smart View及其最終實益擁有人與The Sun及Lidell Realty及其最終實益擁有人概無關連，而該兩項交易互相並無關連。兩項協議之代價及其他條款及條件乃經各訂約方參照本公司董事認為屬公平合理之一般商業條款及經公平磋商後釐定。

根據上市規則第14章，協議一項下擬進行之交易構成一項主要交易；協議二項下擬進行之交易構成一項須予披露交易。一份有關協議一及二之通函將在實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過出售協議一所述之物業。概無任何股東須於股東特別大會上放棄投票。

應本公司要求，本公司之股份(35)及債券(2576)自二零零四年七月十九日下午二時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈，而本公司已向聯交所申請批准股份(35)及債券(2576)自二零零四年七月二十二日上午九時三十分起恢復買賣。

A. FAR EAST BANK MONGKOK BUILDING臨時買賣協議 (「協議一」)

協議一之日期

二零零四年七月十五日

賣方

本公司全資附屬公司FEC Properties Limited (「FECPL」)。

買方

Smart View Enterprise Limited (「Smart View」)，其主要業務為物業投資。Smart View及Smart View之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士以外之獨立第三方。董事確認，就其所深知及資料所得，並在作出一切合理查詢後相信，Smart View及其實益擁有人與The Sun及Lidell Realty及彼等之最終實益擁有人概無關連。買方乃經地產代理中原地產代理有限公司介紹予本公司。

將予轉讓之投資

根據協議一，FECPL同意按現金代價468,800,000港元(每平方呎約10,176港元)出售Far East Bank Mongkok Building (「物業一」)予Smart View。

物業一之註冊擁有人為FECPL。該物業屬租賃物業，位於九龍旺角砵蘭街240至244號／奶路臣街11號，包括Far East Bank Mongkok Building地庫全層、地下至六樓(不包括地下之一部份至五樓之戲院)、二十四樓A室及天台。該物業佔用作零售／商業及住宅用途。該物業將按現有租約出售。買方將委任賣方為其租賃物業代理，而賣方將向買方承諾，由二零零五年三月十五日起至二零零七年九月十四日期間之月租收入將為1,953,333港元(按代價收益率5%(此乃相若之市場利率)計算)。任何額外之租金收入將撥歸賣方所有。

代價

物業一之代價為468,800,000港元(每平方呎約為10,176港元)，以現金支付，乃經由各訂方參照同區物業之市價(根據本公司獲地產代理所提供之資料，每平方呎約為9,100港元至12,300港元不等)及經公平磋商後釐定。物業一乃由本公司於一九九二年收購，而該物業於二零零三年三月三十一日之收購成本為189,000,000港元，每平方呎約為4,100港元。物業一於二零零三年三月三十一日之賬面值為255,000,000港元。於截至二零零三年三月三十一日及二零零二年三月三十一日止年度，物業一之應佔溢利分別為1,000,000港元及10,000,000港元。出售物業一之溢利，按收購成本計算為279,800,000港元，按於二零零三年三月三十一日之賬面值計算則為213,800,000港元。一名非關連之獨立估值師DTZ Debenham Ti Leung Limited於二零零四年三月三十一日就物業一進行之估值為271,000,000港元。按估值計算，出售物業一之溢利為197,800,000港元。

正式協議

各訂約方須於二零零四年八月十七日或之前訂立一份正式買賣協議。
完成

協議一預期於二零零五年三月十五日或之前完成。物業一乃按「現況」出售。於簽訂協議一後，買方支付按金10,000,000港元。於二零零四年八月十七日或之前簽訂正式買賣協議後，買方須支付36,880,000港元。買方須於二零零五年二月二十五日或之前支付進一步按金23,440,000港元，並須於二零零五年三月十五日或之前完成交易後支付購買價餘額398,480,000港元。

出售物業一之理由

本集團主要從事物業投資及發展、投資控股、證券買賣、經營酒店、生產鍋爐產品及貸款融資。

董事認為出售事項乃本公司按合理之市價變現其資產之良機。所得款項淨額將用作償還賣方現時為數107,000,000港元之貸款，餘額361,000,000港元將用作一般營運資金用途。

股東特別大會

協議一構成本公司一項主要交易。本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過出售協議一項下之物業一。一份載有協議一資料(連同物業估值報告)之通函將在實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。概無任何股東須於股東特別大會上放棄投票。

一般資料

董事認為，出售物業一乃符合本公司之利益，而協議一之條款乃屬公平合理及符合股東整體利益之一般商業條款。一名概無關連之獨立估值師DTZ Debenham Tie Leung Limited於二零零四年三月三十一日就物業一進行之估值為271,000,000港元。

董事確認，物業一之代價乃經各訂約方參照物業交易之市值及物業估值以及經公平磋商後釐定。

董事確認，就其所深知及資料所得，並在作出一切合理查詢後相信，Smart View及Smart View之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司之關連人士以外之獨立第三方。

B. 荷里活道263號臨時買賣協議(「協議二」)

協議二之日期

二零零四年七月十五日

賣方

The Sun Company Limited (「The Sun」) 及 Lidell Realty Investment Company Limited (「Lidell Realty」) (統稱「賣方」)。賣方及賣方之實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士以外之獨立第三方。彼等之主要業務為持有物業及建築。董事確認，就其所深知及資料所得，並在作出一切合理查詢後相信，The Sun及Lidell Realty及彼等之實益擁有人與Smart View及其最終實益擁有人概無關連。賣方乃經FPDSAVILLS (Hong Kong) Limited介紹予本公司。

買方

本公司之全資附屬公司遠東發展有限公司。

收購資產

根據協議二，遠東發展有限公司同意按現金代價118,000,000港元(每平方呎約2,009港元)向賣方購入香港荷里活道263號內地段第568號及內地段第8412號A分段(「物業二」)之唯一實益擁有人Caragis Limited(「Caragis」)及Vicsley Limited(「Vicsley」)之全部已發行股本。該物業為租賃物業，而物業二之建築面積約為58,738平方呎。物業二乃作商業／住宅用途，以及根據現有租約按「現況」購入，現時已租出75%。

代價

物業二之代價為118,000,000港元(每平方呎約為2,009港元)，以現金支付，乃經由各訂方參照同區物業之市價(根據本公司獲地產代理提供之資料，每平方呎約為3,300港元至7,600港元不等)及經公平磋商釐定。於簽訂協議二後，買方支付初步按金5,000,000港元。於二零零四年七月二十九日或之前簽訂正式買賣協議後，買方須支付進一步按金6,800,000港元，並須於完成交易後支付餘額106,200,000港元。

根據賣方提供之賬目，Caragis於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之資產淨值分別為(45,600,000港元)及(46,600,000港元)。Vicsley於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之資產淨值分別為(59,000,000港元)及(60,000,000港元)。Caragis於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之虧損淨額分別為16,000,000港元及1,000,000港元。Vicsley於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之虧損淨額分別為16,000,000港元及1,000,000港元。Caragis之物業二於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之賬面值分別為45,000,000港元。Vicsley之物業二於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之賬面值分別為45,000,000港元。代價118,000,000港元較物業二之賬面值溢價28,000,000港元。

正式協議

各訂約方須於二零零四年七月二十九日或之前訂立一份正式買賣協議，並將取代協議二。

完成

協議二預期於二零零四年九月二十八日或之前完成。

出售理由

收購事項乃本公司進一步注資物業業務之良機。物業二擬於二零零五年中前用作酒店或住宅式公寓(約148個單位)用途。

協議二之代價及其他條款及條件乃經各訂約方參照本公司董事經考慮市價後認為屬公平合理之一般商業條款及於公平磋商釐定。

現金代價118,000,000港元中36,000,000港元將自本公司之內部資源撥付，而82,000,000港元則自銀行融資撥付。

一般資料

董事認為，收購物業二乃符合本公司之利益，而該協議之條款乃屬公平合理及符合股東整體利益之一般商業條款。

董事確認，物業二之代價乃經各訂約方參照物業交易之市值以及經公平磋商後釐定。

董事確認，就其所深知及所得資料，並在作出一切合理查詢後相信，賣方及賣方之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司之關連人士以外之獨立第三方。

一份載有協議二之資料之通函將在實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

恢復買賣

應本公司要求，本公司之股份(35)及債券(2576)自二零零四年七月十九日下午二時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈，而本公司已向聯交所申請批准股份(35)及債券(2576)自二零零四年七月二十二日上午九時三十分起恢復買賣。

承董事會命
Far East Consortium International Limited
副主席
邱達昌

香港，二零零四年七月二十一日

釋義

於本公佈內，下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則所界定者
「本公司」	指	Far East consortium International Limited，其股份及債券在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

於本公佈日期，董事會成員包括邱德根先生、拿督邱達昌、*Craig Grenfell Williams* 先生及邱達成先生，其全為執行董事，以及邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱達強先生，其全為非執行董事，以及達督朱机良及羅國貴先生，兩人為獨立非執行董事。