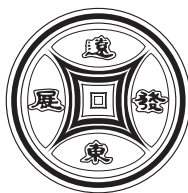


香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確地表示概不就本公佈全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

須予披露及關連交易

買方(本公司的一間全資附屬公司)已經有條件同意向賣方收購出售股份，即Jade River的2股普通股，相當於其全部已發行股本，總代價為港幣331,445,000元。於完成之後，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。

Jade River的主要資產為於收購自分別位於馬來西亞吉隆坡及新山的May Tower出售物業及Berkeley Court出售物業中的權益。該等物業將分別被改建為擁有179個房間及310個房間的精品酒店。本集團目前重點把酒店作為其兩大主要業務之一。董事相信收購事項將進一步提升本集團的酒店組合。

代價將以於完成時向賣方或其代名人發行本金額港幣331,445,000元的可換股債券方式支付。

根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露交易。賣方為本公司的副主席兼行政總裁，其於本公司全部已發行股本中佔約23.39%權益。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司的關連交易。該協議，包括發行可換股債券及轉換股份，須待獨立股東於本公司股東特別大會上批准，方可進行。賣方及其各自的聯繫人及於收購事項中擁有重大權益的任何股東就關於該協議(包括發行可換股債券及轉換股份)的有關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)該協議詳情、該等物業的估值函件和估值證書、本公司獨立董事委員會就該協議致獨立股東之建議函件、獨立財務顧問就該協議致本公司獨立委員會及獨立股東之建議函件，以及股東特別大會通告的通函，將盡快寄發予股東(及寄發予現有可換股債券持有人，僅供彼等參考)。

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。

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

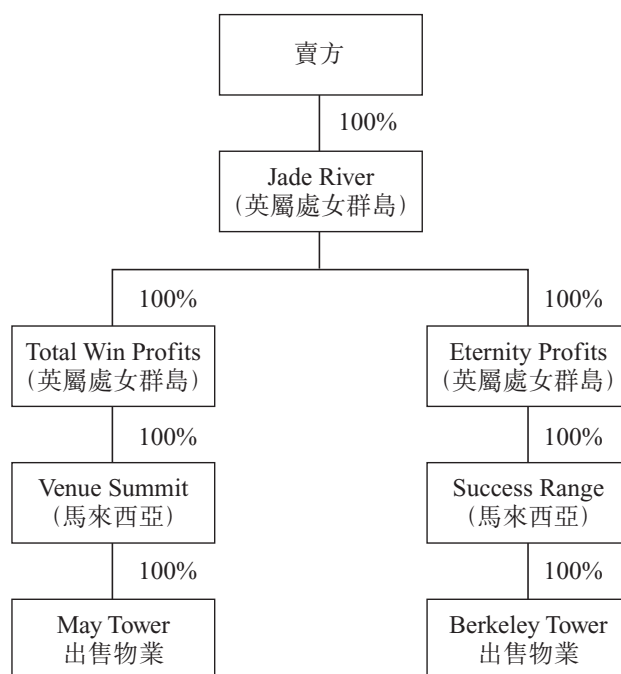
買方已有條件同意向賣方收購出售股份，相當於Jade River全部已發行股本。於完成後，賣方須絕對及無條件向買方(或其代名人)轉讓該等貸款的利益。

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：



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)高層的大部分單位將改建為酒店房間。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特別目的寫字樓物業。

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。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。

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)。估值報告已經完成，估值函件及證書將載於寄予股東有關收購事項的通函中。

代價

港幣311,445,000元的代價乃各方經公平協商並參考上述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價值不低於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： 除非提前轉換或償還，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

轉換及贖回： 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。

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) 聯交所於二零零六年十二月二十一日(即發佈本公佈之前的最後交易日)所報每股股份港幣3.74元的收市價溢價約14.97%；
- (ii) 聯交所於截至二零零六年十二月二十一日(包括該日)止最後十個交易日所報每股股份港幣3.69元的平均收市價溢價約16.53%；
- (iii) 本公司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
- (iv) 本公司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(可予以調整)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。

該協議的條件

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；
- (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。

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。買方現時無意豁免上述任何條件。

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。

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)於本公佈日期；及(ii)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	於本公佈日期		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	340,143,949	23.39%	340,143,949	22.21%	340,143,949	19.12%
轉換股份	—	—	77,080,232	5.03%	77,080,232	4.33%
	<u>340,143,949</u>	<u>23.39%</u>	<u>417,224,181</u>	<u>27.24%</u>	<u>417,224,181</u>	<u>23.45%</u>
賣方之其他家族成員	139,339,880	9.58%	139,339,880	9.10%	139,339,880	7.83%
邱氏家族	479,483,829	32.97%	556,564,061	36.34%	556,564,061	31.28%
德意志銀行	156,212,186	10.74%	156,212,186	10.20%	156,212,186	8.78%
Penta Investment Advisers Ltd.	252,066,576	17.33%	252,066,576	16.46%	252,066,576	14.16%
公眾人士	566,648,818	38.96%	566,648,818	37.00%	566,648,818	31.84%
現有可換股債券持有人(附註)	—	—	—	—	248,019,910	13.94%
總計	<u>1,454,411,409</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,531,491,641</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,779,511,551</u>	<u>100.00%</u>

附註：於本公佈日期，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本公佈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%。

於本公佈日期，賣方及其一致行動人士於本集團所佔的股權合共約為32.97%。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。

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資管理。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。

收購事項將使本公司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。董事相信，收購事項將可進一步提升本集團的酒店組合。

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股東的整體利益。獨立非執行董事及非執行董事正待收取本公司將予委任的獨立財務顧問的意見後作出彼等的建議。非執行董事就收購事項條款的意見，將載於就收購事項將寄發予股東的通函內。

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經營的酒店業務有關)訂立兩項租賃協議。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。

一般事項

根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，並受上市規則下有關披露及股東批准的規定所規限。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案，以尋求批准(其中包括)該協議，包括發行可換股債券及轉換股份。於該大會上，獨立股東就該協議(包括發行可換股債券及轉換股份)作出的投票將以投票方式進行，賣方及其聯繫人將須就此放棄投票。本公司將組成獨立董事委員會，以就該協議向獨立股東提供建議。本公司將委任獨立財務顧問，以就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)該協議詳情、該等物業的估值函件和估值證書、本公司獨立董事委員會就該協議致獨立股東之建議函件、獨立財務顧問就該協議致本公司獨立委員會及獨立股東之建議函件，以及股東特別大會通告的通函，將盡快寄發予股東及現有可換股債券持有人，僅供彼等參考。

釋義

於本公佈內所用的詞彙如下：

「收購事項」	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」	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」	具有上市規則賦予其之涵義
「Berkeley Court」	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」	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」	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，該協議於本公佈日期尚未完成
「董事會」	董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「本公司」	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」	完成該協議
「完成日」	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)
「代價」	港幣331,445,000元，根據該協議收購事項的代價
「轉換股份」	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」	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」	本公司董事
「股東特別大會」	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」	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」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	除賣方及其聯繫人以外的股東

「獨立估值師」	Raine & Horne International，一間獨立於本公司以及賣方及其聯繫人的專業估值師行
「Jade River」	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」	Jade River及其附屬公司
「出租物業」	May Tower地下之一部分以及Berkeley Court地下之一部分及七樓
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「該等貸款」	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」	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」	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」	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」	Mayland Boulevard Sdn. Bhd.與Success Range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，該協議於本公佈日期尚未完成
「邱先生」或「賣方」	邱達昌先生，本公司副主席兼行政總裁，其於本公佈日期擁有340,143,949股股份(佔本公司已發行股本總額約23.39%)的權益
「該等物業」	May Tower出售物業及Berkeley Court出售物業
「買方」	Far East Consortium Limited，本公司的全資附屬公司
「零吉」	零吉，馬來西亞法定貨幣
「出售股份」	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
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.1元的普通股
「股東」	股份之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「Success Range」	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」	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」	美元，美國法定貨幣
「Venue Summit」	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

代表董事會

FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

首席財務總監兼公司秘書

莫貴標

香港，二零零六年十二月二十一日

就本公布而言，零吉已按1零吉 = 港幣2.195元之匯率折算為港幣

就本公布而言，美元已按1美元 = 港幣7.8元之匯率折算為港幣

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，即邱德根先生、邱達昌先生，丹斯里拿督、邱達成先生及Craig Grenfell Williams先生；三名非執行董事，即邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱達強先生；及三名獨立非執行董事，即羅國貴先生、江劍吟先生及陳國偉先生。