

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)

有關收購目標公司及
公司間貸款
之
須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年三月十四日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方及該等保證人訂立買賣協議。根據買賣協議，買方將收購目標公司全部已發行股本及接受轉讓公司間貸款，代價為95,702,560英鎊(相當於約港幣977,123,138元)(可予調整)。待完成發生後，賣方將有權選擇，可於完成後任何時間及於完成後六(6)個月結束當日或之前，向買方購回目標公司之全部已發行股本及公司間貸款。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

* 僅供識別

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年三月十四日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方及該等保證人訂立買賣協議。根據買賣協議，買方將收購目標公司全部已發行股本及接受轉讓公司間貸款，代價為95,702,560英鎊(相當於約港幣977,123,138元)(可予調整)。

同日，賣方、廣州富力之若干附屬公司、買方與目標集團訂立轉讓契據，以於完成時向買方轉讓公司間貸款中及其項下之一切權利、所有權、權益、利益及好處。

買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款概述如下：

日期：二零二二年三月十四日

訂約方：(1) 翹采有限公司作為賣方；

(2) Next Talent Developments Limited作為買方；

(3) 富力地產(香港)有限公司作為保證人；及

(4) 李思廉作為保證人

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，賣方及該等保證人以及彼等各自之最終實益擁有人(倘適用)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。

收購事項之性質及將予收購之資產

根據買賣協議，買方將收購目標公司之全部已發行股本連完全所有權擔保及接受轉讓公司間貸款之所有利益及權益。於完成時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

代價及支付條款

代價95,702,560英鎊(相當於約港幣977,123,138元)(可予調整)包括下列各項：

(a) 買方就買賣目標公司全部已發行股本應付予賣方之總代價合共1英鎊；及

(b) 買方就轉讓公司間貸款應付予賣方之總代價合共95,702,559英鎊。

代價將以下列方式償付：

- (i) 一筆相當於完成時就銀行貸款結欠之未償還負債總額價值之款項(「**完成時銀行貸款金額**」)(由買方在完成前通知賣方)將被視為向賣方支付，並透過買方促使本公司代替富力地產(香港)，以買方信納之形式就銀行貸款訂立新擔保償付；及
- (ii) 一筆相當於代價結餘減預扣款項(應由買方根據買賣協議預扣)之款項(即代價減預扣款項減完成時銀行貸款金額(買方在完成前通知賣方的有關金額))將由買方於完成時以現金向賣方支付。

代價乃經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)目標集團所持發展項目之市值及發展項目之發展潛力。代價將由本集團內部資源及承擔完成時銀行貸款金額撥付。

代價調整

- (a) 一筆反映買方及其聯屬人士成本及開支(包括(但不限於)有關買賣協議擬進行交易之法律費用、業權保險、日照權保險及印花稅)估計之款項將自代價預扣，而買方將絕對毋須支付代價(代表有關成本及開支)之有關款項(「**預扣款項**」)。倘買方及其聯屬人士有關買賣協議擬進行交易之成本及開支高於預扣款項，則賣方承諾應要求就差額向買方報銷及支付。倘買方及其聯屬人士有關買賣協議項下擬進行之交易之成本及開支低於預扣款項，買方承諾於完成後6個月的當日支付差額。
- (b) 賣方須於完成時按買方要求(有關要求可隨時作出)在兩個營業日內向買方支付目標集團任何成員公司之任何實際或或然負債的款項(由買方於完成後隨時通知賣方)，而有關付款將被視為代價之調整或減少((a)及(b)統稱「**調整**」)。

購回選擇

待完成發生後，賣方將有選擇權，可於完成後任何時間及於完成後六(6)個月結束當日或之前，以選擇權代價向買方購回目標公司全部已發行股本及公司間貸款。

賣方可於完成日期後6個月當日前30日或之前任何時間向買方發出通知行使該選擇權。有關通知一旦發出即不可撤回。

倘於完成後六(6)個月結束當日或之前尚未行使選擇權，或賣方未於買方提出要求兩(2)個營業日內作出並獲買方收到任何調整，或發生嚴重違反買賣協議任何條款之情況，則選擇權將自動失效且賣方不得行使。

選擇權代價在參考(其中包括)本集團對應付代價之要求回報後經公平磋商釐定。

出售及購回將於賣方送達選擇權行使通知後20個營業日或訂約各方以其他方式協定的日期完成。倘在賣方送達有關行使購回選擇權之通知後，於送達日期後滿20個營業日之日前未向買方或其任何聯屬公司悉數償還目標集團結欠的任何款項(由買方通知賣方)，則選擇權將即時自動失效，且不再可由賣方行使，以及買方不再有任何責任完成有關購回。

先決條件

完成須待先決條件(更多詳情於買賣協議載列)(及/或豁免(如適用))獲達成後方可作實，當中包括但不限於：

- (a) 完成目標集團及發展項目之業務、財務、法律、環境及稅務之盡職調查且獲買方信納；
- (b) 賣方、富力地產(香港)及目標集團完全遵守交易文件項下擬進行交易之所有監管要求；
- (c) 具備買方信納之證明，顯示作為銀行貸款之貸款銀行已同意(以買方可接納之方式)買賣協議項下擬進行之交易，包括在不會導致目標集團或買方或其任何聯屬人士產生或面臨任何虧損或潛在虧損之情況下，解除富力地產(香港)提供之擔保，以及本公司按買方信納之形式作出之新擔保及對銀行貸款之條款作出之有關修訂；
- (d) 有關銀行貸款之未償還負債總額不多於95,702,560英鎊在完成時按貸款銀行英鎊兌港幣之相關匯率匯兌為港幣；

- (e) 就目標集團與若干第三方訂立之各協議(包括但不限於若干服務協議及商標許可協議)而言，相關第三方與目標集團按買方信納之形式訂立終止契據，在不會導致目標集團面臨任何虧損或潛在虧損之情況下終止有關協議；
- (f) 目標集團並無根據上述(e)項所述任何協議或與之有關而應付第三方之任何類別未償還付款、負債或罰款；
- (g) 尚未出現或發生(1)任何導致或有可能導致任何重大不利變動之事件或情況；(2)賣方股權變動；(3)賣方重大違反任何擔保；(4)賣方重大違反有關目標集團業務營運之任何承諾；(5)賣方重大違反任何交易文件；或(6)目標集團任何成員公司、賣方或該等保證人面臨破產；
- (h) 賣方按買方信納之方式向買方交付證書，其由賣方董事簽署證明、確認、聲明及保證所有先決條件已獲達成及仍為已達成；及
- (i) 由買方酌情要求有關發展項目之日照權之解除契據已由相關訂約方按買方信納之形式及內容妥為簽立，而一切文件之正本已向買方提供。

倘於二零二二年四月三十日(「終止日期」)或之前，先決條件未獲達成或獲豁免，則賣方或買方可於其後及該等先決條件獲達成或豁免前任何時間，透過向另一方發出書面通知終止買賣協議。儘管如此，買方可透過買方向賣方發出通知隨時變更終止日期。

其他責任

該等保證人共同及個別不可撤回及無條件地：

- (a) 作為主要債務人，向買方保證賣方會妥為且準時履行及遵守其於買賣協議項下之所有責任；及
- (b) 彌償買方因賣方未能履行及／或遵守買賣協議規定之任何責任而產生之所有損失、損害、成本及開支。

完成

除訂約方另有協定外，將於所有先決條件根據買賣協議獲達成或豁免(視情況而定)後(不包括該日)三(3)個營業日完成。

訂立買賣協議之理由及裨益

買賣協議之條款乃由訂約方按公平原則磋商，並計及(其中包括)目標集團所持發展項目之市值及發展項目之發展潛力。發展項目位於英國倫敦，本集團於當地累積龐大的人力資源，具有豐富經驗。

收購事項對本集團而言具備吸引力，與本集團物業發展業務一致。其將為本集團位於倫敦一個具備龐大資本增值潛力且交通便利之地區之開發項目組合新增建築面積約133,000平方米。即使購回選擇權獲行使，該交易將在短期內為本集團提供具吸引力之回報。

儘管目標集團於先前兩個財政年度產生虧損淨額，該等虧損主要由於銀行貸款及公司間貸款過往之利息開支，該等開支並未撥充資本。由於買方將根據收購事項收購公司間貸款及承擔完成時銀行貸款金額，根據本公司之政策，該等利息開支將撥充資本化。因此，本集團預計該等虧損不會再出現。

董事認為，買賣協議條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

目標公司及發展項目之資料

目標公司為於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標集團是發展項目之法定及實益擁有人。發展項目為混合用途計劃，現時稱為「Vauxhall Square」，位於Vauxhall Square, Vauxhall, London, the United Kingdom，根據規劃許可15/05619/VOC及其後的非重大修訂批准，獲批准的規劃許可為建築面積約133,000平方米的混合用途發展項目，包括住宅、酒店及旅舍、辦公室、零售及休閒。於本公佈日期，發展項目的主地盤尚未動工。根據獨立估值師Savills (UK) Limited於二零二零年十月發出之估值報告，發展項目之市值獲評估為165,000,000英鎊(相當於約港幣1,684,650,000元)。

以下載列目標公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 (經審核) 英鎊	二零二零年 (經審核) 英鎊
除稅及非經常項目前後虧損	<u>34,878</u>	<u>18,070</u>

根據目標公司未經審核管理賬目，目標公司於二零二二年一月三十一日之未經審核資產淨值約為負60,732英鎊(相當於約負港幣620,074元)。

以下載列目標公司之兩間附屬公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度之財務資料：

附屬公司一：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 (經審核) 英鎊	二零二零年 (經審核) 英鎊
除稅及非經常項目前後虧損	<u>4,988,803</u>	<u>13,364,934</u>

根據附屬公司一之未經審核管理賬目，附屬公司一於二零二二年一月三十一日之未經審核資產淨值約為負43,023,337英鎊(相當於約負港幣439,268,271元)。

附屬公司二：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 (未經審核) 英鎊	二零二零年 (未經審核) 英鎊
除稅及非經常項目前後虧損	<u>零</u>	<u>零</u>

根據附屬公司二之未經審核管理賬目，附屬公司二於二零二二年一月三十一日之未經審核資產淨值約為負4,723英鎊(相當於約負港幣48,222元)。

有關訂約方之資料

有關賣方及該等保證人之資料

賣方為富力地產(香港)之直接全資附屬公司，而富力地產(香港)為廣州富力之直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

富力地產(香港)為廣州富力之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

李先生為廣州富力之主要股東，擁有廣州富力股本總額約28.97%之權益。

廣州富力之主要股東為李先生及張力先生，彼等均為廣州富力之最大股東，於廣州富力已發行股本總額中持有分別約28.97%及27.77%權益。據廣州富力所告知，其其他股東概無於其已發行股本總額中持有5%以上之權益。

有關買方及本公司之資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業發展、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。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購目標公司全部已發行股本及轉讓公司間貸款
「調整」	指	具有本公佈中「收購事項—代價調整」一段賦予該詞之涵義

「銀行貸款」	指	銀行(一名獨立第三方)向目標集團提供港幣835,000,000元之定期貸款融資
「完成時銀行貸款金額」	指	具有本公佈中「收購事項—代價及支付條款」一段賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Next Talent Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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	根據買賣協議完成收購事項
「代價」	指	根據買賣協議，有關收購事項之總代價95,702,560英鎊(相當於約港幣977,123,138元)
「發展項目」	指	現時名為「Vauxhall Square」之混合用途計劃(位於Vauxhall Square, Vauxhall, London, the United Kingdom)，根據規劃許可15/05619/VOC及其後的非重大修訂批准，獲批准的規劃許可為建築面積約133,000平方米的混合用途發展項目，包括住宅、酒店及旅舍、辦公室、零售及休閒
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州富力」	指	廣州富力地產股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2777)
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「公司間貸款」	指	目標集團應付賣方及廣州富力之若干附屬公司之所有款項，其應合共不少於164,548,000英鎊(相當於約港幣1,680,035,080元)

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「李先生」	指	李思廉
「選擇權代價」	指	106,610,353英鎊(相當於約港幣1,088,491,704元) 另加下列所有成本、負債及開支總額： (a) 買方及其聯屬公司所承擔與目標集團及買賣協議項下擬進行交易有關之所有成本、負債及開支(包括但不限於營運開支)； (b) 目標集團於完成後產生之所有成本、負債及開支(包括但不限於保險、稅項及法律開支)；及 (c) 買方、其聯屬公司及目標公司就預付或償還銀行貸款產生之所有成本、負債及開支
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「富力地產(香港)」	指	富力地產(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為廣州富力之直接全資附屬公司
「賣方」	指	翹采有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為富力地產(香港)之直接全資附屬公司
「股東」	指	本公司普通股持有人
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)、富力地產(香港)(作為保證人)與李先生(作為保證人)所訂立日期為二零二二年三月十四日之買賣協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「目標公司」	指	R&F Properties VS (UK) Co., Ltd，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為廣州富力之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其兩間附屬公司
「該等保證人」	指	富力地產(香港)及李先生之統稱
「預扣款項」	指	具有本公佈中「收購事項—代價調整」一段賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊

就本公佈而言及僅作說明用途，英鎊乃根據英鎊兌港幣10.21元之匯率兌換為港幣。概不表明任何英鎊金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

張偉雄

香港，二零二二年三月十四日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、*Craig Grenfell WILLIAMS*先生及邱詠筠女士；及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生。