
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部Far East Consortium International Limited 股份售出或轉讓，應立即將本通函以及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函旨在向Far East Consortium International Limited之股東提供有關買賣協議及股東特別大會之資料。本通函並不構成邀請或提出建議收購、購買或認購Far East Consortium International Limited之股份。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函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)

有關收購
TANG CITY PROPERTIES PTE LTD之
關連交易

Far East Consortium International Limited
獨立董事委員會之獨立財務顧問



博資財務顧問有限公司

董事會函件載於本通函第5頁至第13頁，Far East Consortium International Limited之獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。博資財務顧問有限公司之函件(其中載有其向Far East Consortium International Limited之獨立董事委員會提供之意見及推薦建議)載於本通函第15頁至第21頁。

Far East Consortium International Limited謹訂於二零零四年二月十日下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第36頁。無論閣下擬否出席該大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示填妥並交回代表委任表格，惟無論如下須於該大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席該大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零零四年一月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
買賣協議	6
(A) 協議條款	6
(B) 進行收購事項之理由	8
有關TCPL之資料	8
收購事項之財務影響	9
有關FEC之資料	9
一般事項	9
股東特別大會	12
獨立董事委員會之推薦意見	12
其他資料	13
獨立董事委員會函件	14
博資函件	15
附錄一 – 物業估值報告	23
附錄二 – 一般資料	32
股東特別大會通告	36

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「賬目」	指	TCPL於賬目日期之未經審核備考資產負債表
「賬目日期」	指	二零零三年十月三十一日
「收購事項」	指	Tang City買方向Tang City賣方收購其於TCPL之全部股權
「博資」	指	博資財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例被視作可經營第4、6及9類受監管活動（即就證券及企業融資提供意見，以及資產管理）之持牌法團，以及為獨立董事委員會就有關收購TCPL之獨立財務顧問
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日（星期六除外）
「Cape York」	指	Cape York Investments Limited，一間由邱達強先生及邱達成先生各自擁有50%權益之私人公司
「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「完成」	指	完成遠東科技股份收購及收購事項
「完成日期」	指	二零零四年二月十六日
「董事」	指	FEC之董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事及／或其任何代表
「股東特別大會」	指	FEC將於二零零四年二月十日下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行之股東特別大會，大會通告載於本通函第36頁內
「FEC」	指	Far East Consortium International Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市，其並為93,540,200股遠東科技股份之實益擁有人

釋 義

「遠東科技」	指	遠東科技國際有限公司
「遠東科技股東特別大會」	指	遠東科技將於二零零四年二月十日下午四時三十分假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行之股東特別大會，藉以批准買賣協議及收購事項
「遠東科技股份」	指	遠東科技股本中每股面值1.00港元之股份
「遠東科技股份收購」	指	遠東科技股份買方向遠東科技股份賣方收購93,540,200股遠東科技股份
「遠東科技股份買方」	指	邱德根先生、邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生及邱達根先生，為購買合共93,540,200股遠東科技股份之買方
「遠東科技股份賣方」	指	Far East Consortium Limited、Ridon Investment Limited、Ready Town Limited、Elliot Investment Corporation Limited及Singford Holdings Limited，為出售合共93,540,200股遠東科技股份之賣方
「集團」	指	FEC及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事達督朱机良及羅國貴先生組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	邱德根先生、邱裘錦蘭女士、邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)以外之FEC股東
「最後實際可行日期」	指	二零零四年一月十五日，本通函付印前就確定其中所載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
「貸款」	指	遠東科技向TCPL墊付之6,665,983.07新加坡元免息及無抵押貸款

釋 義

「邱達強先生」	指	邱達強先生，為邱德根先生之兒子
「邱達昌先生」	指	邱達昌先生，為邱德根先生之兒子
「邱德根先生」	指	邱德根先生，為邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生及邱達根先生之父親
「邱達成先生」	指	邱達成先生，為邱德根先生之兒子
「邱達根先生」	指	邱達根先生，為邱德根先生之兒子
「Parkway」	指	TCPL法定實益擁有一項位於新加坡名為Parkway Centre之物業之50個單位
「再融資」	指	FEC將就Parkway作出之銀行再融資安排
「解除」	指	有關解除貸款項下負債之解除契據
「買賣協議」	指	於二零零三年十二月二十二日就有關遠東科技股份收購及收購事項所訂立之買賣協議，就本通函而言，除非文義另有所指，否則僅限於有關收購事項之部份
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新加坡元」	指	新加坡之法定貨幣新加坡元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tang City買方」	指	FEC之全資擁有附屬公司Smartland Assets Limited
「TCPL股份」	指	100,000股每股面值1.00新加坡元之股份（佔TCPL100%已發行股本），其中90,000股由遠東科技合法實益擁有，10,000股由邱達成先生合法實益擁有
「Tang City賣方」	指	遠東科技及邱達成先生
「TCPL」	指	Tang City Properties Pte Ltd，為一間於新加坡註冊成立之私人公司

釋 義

「估值師」 指 羅迅測計師行有限公司之董事Sung Tze Wah先生，以及美聯測量師有限公司之董事Ronald Y F Cheung先生

「%」 指 百分比

「平方呎」 指 平方呎

「平方米」 指 平方米

附註：倘適用及除非文義另有所指，本文件所採用之匯率為1.00新加坡元兌4.50港元。



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

董事：

邱德根 (主席)

邱達昌 (副主席兼行政總裁)

關英煒 (董事總經理)

Craig Grenfell Williams

邱達成

*邱裘錦蘭

*邱達生

*邱達強

**達督朱机良

**羅國貴

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

註冊辦事處：

P.O. Box 1043, Ground Floor

Caledonian House, Mary Street

George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

British West Indies

主要辦事處：

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

敬啟者：

有關收購

TANG CITY PROPERTIES PTE LTD之

關連交易

緒言

於二零零三年十二月二十四日，董事與遠東科技董事會刊發聯合公佈，(其中包括) Smartland Assets Limited、FEC、遠東科技與邱達成先生於二零零三年十二月二十二日訂立買賣協議，其中遠東科技及邱達成先生有條件同意向 Smartland Assets Limited 出售而 Smartland Assets Limited 有條件同意購買 TCPL 股份 (佔 TCPL 全部已發行股份 100%)，有關總代價為現金 1 新加坡元 (相當於約 4.50 港元) 並促使透過定期貸款之方式再融資 25,000,000 新加坡元 (相當於約 112,500,000 港元)。

本通函指在向閣下提供有關買賣協議之進一步資料，以載述獨立董事委員會根據博資之意見所作出之推薦意見，以及提供股東特別大會通告，以考慮及酌情通過有關收購事項之決議案。

買賣協議

(A) 條款

訂約方

賣方 : 遠東科技；邱達成先生

買方 : Smartland Assets Limited

擔保人 : FEC

Smartland Assets Limited之控股公司FEC已同意擔保Smartland按買賣協議全力、迅速及全面履行其責任。

所收購之資產

TCPL股本中之全部已發行股份

TCPL之主要資產為其於Parkway之實益權益。Parkway位於新加坡Parkway Centre之1 Marine Parade Central，其包括一幢13層高之辦公大樓內2至9樓及13樓之50個辦公室單位，合共總樓面面積為4,660平方米或50,147平方呎。

代價

收購事項之代價包括現金及實物。就TCPL全部已發行股本之現金代價為1新加坡元(相等於約4.50港元)。釐定代價時已經參考TCPL於二零零三年十月三十一日之未經審核資產負債表中約277新加坡元(相等於1,247港元)之資產淨值，並已考慮(i)與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立專業估值師按公開市值就Parkway作出專業估值為26,025,000新加坡元(相等於約117,000,000港元)(根據FEC所委任之獨立估值師於二零零三年十二月十二日發出之估值報告)，相對其賬面淨值36,240,000新加坡元(相等於163,000,000港元)；(ii)於二零零三年十月三十一日FEC之再融資銀行債項約25,000,000新加坡元(相等於約112,500,000港元)；及(iii)於解除約6,665,000新加坡元(相等於約30,000,000港元)遠東科技債務之後，收購TCPL之對外貿易及非貿易應付賬款淨額約1,100,000新加坡元(相等於約4,900,000港元)。

在本交易完成前，遠東科技將解除TCPL結欠之約6,665,000新加坡元(相等於約30,000,000港元)債項，將TCPL之資產淨值由負6,665,000新加坡元(相等於約30,000,000港元)回復為正數之277新加坡元(相等於1,247港元)。

董事會函件

根據買賣協議，FEC會促使就安排銀行再融資約25,000,000新加坡元（相等於約112,500,000港元）。

買賣協議之條件

完成須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (a) FEC就TCPL及其附屬公司之財務、法律及營業狀況完成盡職審查，並達至其合理信納，且在FEC合理信納之盡職審查下並無任何事宜足以顯示可能對TCPL股份及／或Parkway之價值構成重大及不利影響；
- (b) 獨立股東於FEC之股東特別大會上通過決議案，藉以批准(aa)買賣協議；及(bb)收購事項；
- (c) 遠東科技促使一間新加坡執業律師行（按FEC之律師大致合理地信納之形式）發出法律意見，確認(aa)遠東科技為90,000股TCPL普通股（佔TCPL全部已發行股本90%）之實益擁有人及(bb)邱達成先生為10,000股TCPL普通股（佔TCPL全部已發行股本10%）之合法及實益擁有人及(cc)TCPL及／或其全資附屬公司擁有Parkway之有效及可買賣之業權；
- (d) 再融資；
- (e) 由相關訂約方簽立解除；
- (f) 遠東科技獨立股東於遠東科技之股東特別大會上通過所需之決議案批准收購事項及買賣協議。

倘條件(a)、(b)、(c)及(f)於二零零四年二月十日（倘為條件(d)及(e)，則為完成之日）或訂約方可能以書面同意之其他日期尚未獲達成，買賣協議將告失效，除非事先違約，否則雙方均不得向另一方索償。

完成

完成將於完成日期或訂約方可能共同協議之其他日期達致。此外，根據買賣協議之條款，除非收購事項及遠東科技股份收購於相同之時間及地點完成，否則收購事項不算完成。

(B) 進行收購事項之理由

FEC 集團主要從事物業投資及發展、投資控股、證券買賣、酒店經營及製造鍋爐產品。截至二零零三年九月三十日止六個月，來自其物業發展及投資業務之營業額約為321,600,000港元，佔FEC集團之總營業額約89.5%。FEC目前之意向為繼續專注於物業相關業務。

董事認為，收購事項及遠東科技股份收購旨在消除遠東科技現有股權架構內之相互持股，以及區分FEC與遠東科技之業務。完成後，FEC將繼續主要專注於物業投資及發展，以及酒店及房地產管理業務，而遠東科技將主要專注於工業及科技相關及非物業業務。此外，董事認為，收購事項乃符合FEC之利益，有關理由如下：

- (i) 收購事項與FEC整體業務方向（即專注於物業相關業務）屬一致；
- (ii) 收購事項將擴大FEC之投資物業組合，以增加穩定之經常性租金收入；
- (iii) 鑑於有跡象顯示新加坡之經濟將有所改善，董事認為新加坡之物業租賃市場亦應該會有所改善。因此，物業收購將作為擴大FEC投資物業組合，並增加本集團穩定之經常性租金收入，以及鞏固新加坡之投資物業組合，藉以可進一步節省成本。本集團有意推行減省TCPL行政成本之措施。
- (iv) 鑑於新加坡經濟可望有所改善（預期於二零零四年度增長3%至5%），因此收購事項可為FEC產生中期收益。

有關TCPL之資料

TCPL乃一間根據新加坡法律註冊成立之公司。TCPL所擁有之投資物業包括於一幢名為Parkway Centre之13層高辦公大樓（地址為1 Marine Parade Central, Singapore 449408）內2、3、4、5、6、7、8、9樓及13樓之50個辦公室單位。於50個辦公室單位中，於最後實際可行日期前到期之4個辦公室單位全部已獲續約，而估值報告內所列示之三個空置單位亦已出租。

董事會函件

截至二零零二年十二月三十一日止兩個年度各年，TCPL之經審核收入約達1,800,000新加坡元（相等於約8,100,000港元）。TCPL之總收益率約為6.9%（按TCPL之經審核營業額1,800,000新加坡元除以估值報告所示Parkway之資產淨值約26,025,000新加坡元計算）。截至二零零一年十二月三十一日止年度，TCPL錄得經審核溢利淨額1,500,000新加坡元（相等於約6,800,000港元），其中包括截至二零零一年十二月三十一日止年度之一次性匯兌收入約1,300,000新加坡元。由於撇銷壞賬以及於出售物業時產生非經常性虧損，因此於截至二零零二年十二月三十一日止年度，產生經審核虧損淨額約1,000,000新加坡元（相當於約4,500,000港元）。於二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日，TCPL之經審核資產淨值總額分別約為8,500,000新加坡元（相當於約38,250,000港元）及4,100,000新加坡元（相當於約18,450,000港元）。截至二零零三年六月三十日止六個月，TCPL錄得未經審核收益約900,000新加坡元（相當於約4,050,000港元）以及未經審核虧損淨額約90,000新加坡元（相當於約420,000港元）。截至二零零三年六月三十日，TCPL之未經審核資產淨值總額約為3,970,000新加坡元（相當於約17,900,000港元）。

收購事項之財務影響

董事認為，收購事項將不會對本集團之資產淨值構成任何重大影響。然而，在完成收購事項後，資產負債比率將會由二零零三年九月三十日約66%輕微增加至約70%。TCPL將被計算作FEC之全資附屬公司，而TCPL之經營業績於完成收購事項後將全部反映於FEC之賬目內。

有關FEC之資料

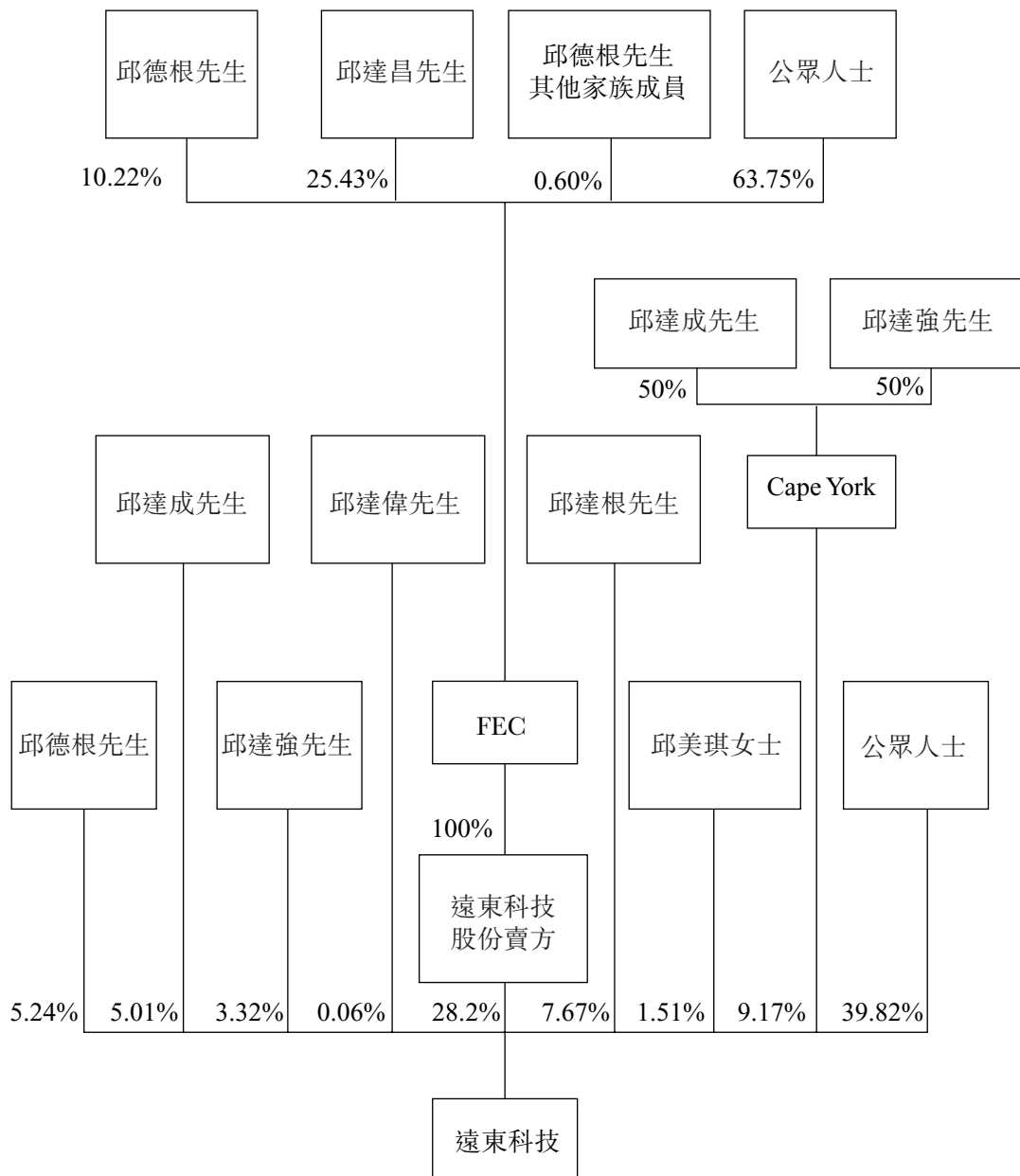
FEC集團主要從事物業投資及發展、投資控股、證券買賣、酒店經營及製造鍋爐產品。截至二零零三年九月三十日止六個月，來自其物業發展及投資業務之營業額約為321,600,000港元，佔FEC集團之總營業額約89.5%。FEC目前之意向為繼續專注於物業相關業務。

一般事項

FEC由邱達昌先生、邱德根先生及邱德根先生之其他家族成員分別實益擁有約25.43%、約10.22%及約0.6%權益。於訂立買賣協議日期，邱德根先生及其家族成員合共實益擁有FEC全部已發行股本約36.25%。自FEC於一九七二年掛牌上市以來，邱德根先生及其家族成員已控制FEC逾三十年。

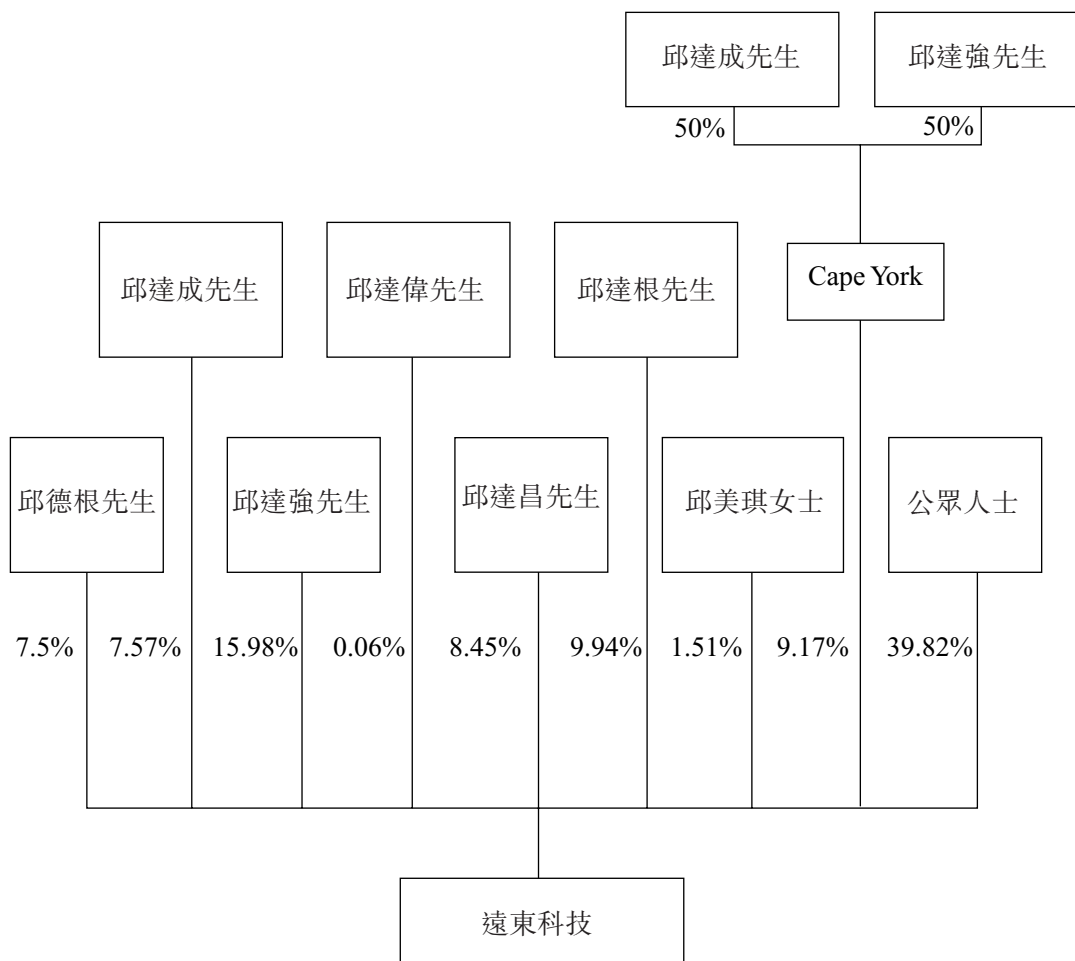
董事會函件

於完成前FEC及遠東科技之股權架構

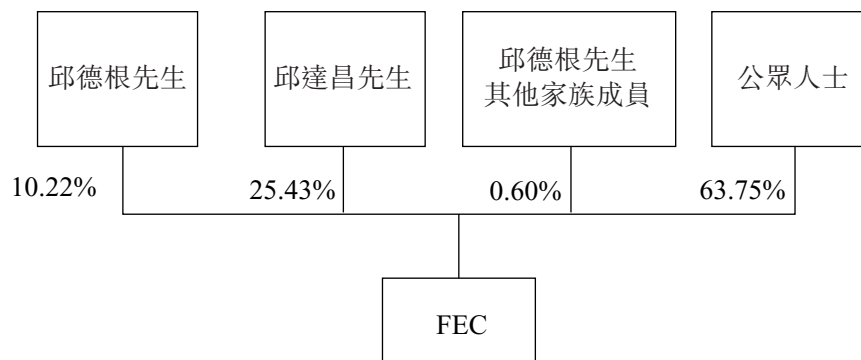


董事會函件

於完成後遠東科技之股權情況



於完成後FEC之股權情況



董事會函件

於訂立買賣協議日期，FEC透過遠東科技股份賣方間接持有遠東科技約28.2%權益。由於邱德根先生及邱達昌先生(為其中兩位遠東科技股份買方及FEC之主要股東兼執行董事)亦為遠東科技之執行董事，收購事項構成FEC一項關連交易。股東特別大會將會舉行，以考慮及酌情批准收購事項。邱德根先生、其家族成員及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上放棄就有關收購事項之決議案投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零四年二月十日下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第36頁。該大會上將提呈一項普通決議案，以表決方式酌情通過批准買賣協議及收購事項。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下擬否出席該大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示填妥並交回代表委任表格，惟無論如下須於該大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席該大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

鑑於邱德根先生、其家族成員及彼等各自之聯繫人士於買賣協議中擁有權益，因此彼等將於股東特別大會上放棄就有關買賣協議及收購事項之決議案投票。

獨立董事委員會之推薦意見

獨立非執行董事達督朱机良及羅國貴先生概無於買賣協議擁有任何權益，且與遠東科技及與彼等一致行動人士概無關連。彼等已獲董事會委任為獨立董事委員會，就有關交易向獨立股東提供意見。其餘之執行董事為FEC之受薪董事，並不符合獲委任加盟獨立董事委員會之資格。

獨立董事委員會在考慮博資之意見後，認為買賣協議及收購事項之條款就股東而言乃公平合理，而買賣協議及收購事項亦符合FEC及獨立股東之利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准買賣協議及收購事項。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注獨立董事委員會函件、載有致獨立董事委員會之意見之博資函件，以及載於本通函附錄一及二之估值報告及其他一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Far East Consortium International Limited
副主席兼行政總裁
邱達昌
謹啟

二零零四年一月十六日



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

**有關收購
TANG CITY PROPERTIES PTE LTD之
關連交易**

敬所者：

謹提述FEC於二零零四年一月十六日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除非文義另有所指，本通函所採用之詞彙與本函件所採用者具相同涵義。

由於吾等概無於收購事項中擁有任何權益，且與FEC及與其一致行動人士概無關連，因此吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以考慮收購事項。

博資財務顧問有限公司已獲FEC委任就收購事項之條款對獨立股東而言是否公平合理向吾等提供意見。有關意見之詳情連同達致有關意見時所考慮之主要因素載於本通函第15頁至第21頁。

務請閣下垂注載於本通函第5頁至第13頁之董事會函件，以及載於本通函附錄內之其他資料。

經考慮收購事項之條款以及博資財務顧問有限公司之意見後，吾等認為買賣協議之條款對獨立股東而言乃公平合理，而收購事項乃符合FEC及股東之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及擬進行之收購事項。

此 致

列位獨立股東 台照

Far East Consortium International Limited

獨立董事委員會

達督朱机良	羅國貴
獨立非執行董事	獨立非執行董事
謹啟	謹啟

二零零四年一月十六日

博資函件

以下為博資致獨立董事委員會意見之函件全文：



博資財務顧問有限公司
AMS Corporate Finance Limited

香港中環
都爹利街8-10號
香港鑽石會大廈20樓

敬啟者：

有關收購 TANG CITY PROPERTIES PTE LTD之 關連交易

緒言

吾等謹提述，吾等已獲委任就FEC向遠東科技及邱達成先生收購彼等於TCPL（其持有新加坡Parkway Center 50個辦公室單位之投資物業）之全部權益（「物業收購」）向獨立董事委員會提供意見。有關詳情載於日期為二零零四年一月十六日致FEC股東（「股東」）之通函（「通函」），而本函件為其中一部份。本函件載有吾等就物業收購致獨立董事委員會之意見。除另有規定者外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零三年十二月二十四日，FEC董事會及遠東科技董事會聯合宣佈於二零零三年十二月二十二日訂立買賣協議；據此，(i)邱德根先生、邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生及邱達根先生將會以總現金代價約20,700,000港元，自FEC之附屬公司購入93,540,200股遠東科技股份（佔遠東科技全部已發行股本約28.2%）；及(ii)FEC一間附屬公司將會以1新加坡元（相等於約4.5港元）之代價，向遠東科技及邱達成先生收購彼等於TCPL（其主要資產為於新加坡Parkway Centre之50個辦公室單位）之全部權益，而FEC將就物業尋求25,000,000新加坡元（相等於約112,500,000港元）之銀行再融資安排。估值師於二零零三年十二月十二日將Parkway評值為26,025,000新加坡元（相等於約117,100,000港元）。

博資函件

董事認為，物業收購及遠東科技股份收購之目的為消除現時遠東科技持股架構之相互持股狀況，並同時釐清FEC與遠東科技之業務。於完成時，FEC將繼續主要專注於物業投資、發展及酒店及房地產管理業務，而遠東科技將主要專注於工業及科技相關業務，以及非房地產物業之業務。於遠東科技股份收購完成時，FEC將不再持有任何遠東科技股份。股東應閱讀載於董事會函件之遠東科技股份收購詳情。此外應注意到，根據買賣協議，物業收購及遠東科技股份收購乃互為條件。倘物業收購不能成為無條件，遠東科技股份收購將不會進行。

於訂立買賣協議日期，FEC間接持有遠東科技約28.2%權益。由於邱德根先生（為其中一位遠東科技股份買方及FEC之主要股東兼執行董事）亦為遠東科技之執行董事，遠東科技股份收購構成FEC一項關連交易。由於遠東科技股份收購之代價就FEC而言乃在上市規則第14.25(1)條所定上限以內，FEC毋須就遠東科技股份收購取得股東批准。

就物業收購而言，由於TCPL之主要股東邱達成先生亦為FEC之執行董事，根據上市規則第14.26條物業收購構成FEC一項關連交易，並因而須經獨立股東於股東特別大會上批准。根據上市規則，邱德根先生、其家族成員及彼等各自之聯繫人士只要仍為股東，便將於股東特別大會上放棄就批准物業收購之普通決議案投票。吾等已獲委任就物業收購向獨立董事委員會提供意見。

於達致吾等之意見時，吾等乃倚賴董事所提供之聲明、資料、陳述及預測，以及載於通函由估值師編製之估值報告（「估值報告」）。吾等假設於通函所載或提及之所有由董事提供之聲明、資料及陳述（由彼等負全責）於當時及至本函件日期仍屬真實及準確。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料作為達致吾等意見之理性基礎。吾等無理由懷疑有任何相關資料被保留，亦不知悉有任何事實或情況足以導致吾等所獲之資料、預測及陳述為不實、不確或存在誤導。

董事已進一步確認，經作出合理查詢後，就彼等所深知與確信，通函並無遺漏任何其他事實資料或陳述足以導致其中（包括本函件）任何言論存在誤導。然而，吾等並無就貴集團、TCPL、遠東科技或其任何各自之附屬公司之業務或事務作出任何獨立調查。

主要考慮因素

以下為吾等就物業收購達致推薦意見時所考慮之主要因素。

1. TCPL之資料

TCPL之主要資產為實益擁有Parkway，其位於新加坡Parkway Centre之1 Marine Parade Central，其包括位於一幢13層高辦公大樓2至9樓及13樓之50個辦公室單位，合共總樓面面積為4,659平方米或50,149平方呎。按董事告知，於最後實際可行日期前期滿之所有單位已經續租。獨立股東應細閱載於本通函附錄一之估值基準，並應注意Parkway約26,025,000新加坡元（相等於約117,100,000港元）之公開市值乃根據於二零零三年十二月十二日（估值日）當時之租戶作基準評估。

截至二零零二年十二月三十一日止兩個年度各年，TCPL之經審核收入約達1,800,000新加坡元（相等於約8,100,000港元）。TCPL之總收益率約為6.9%（按TCPL之經審核營業額約1,800,000新加坡元除以估值報告所示Parkway之資產淨值約26,025,000新加坡元（相當於約117,100,000港元）計算）。截至二零零一年十二月三十一日止年度，TCPL錄得經審核溢利淨額約1,500,000新加坡元（相等於約6,800,000港元）。截至二零零二年十二月三十一日止年度，TCPL錄得經審核虧損淨額約1,000,000新加坡元（相等於約4,500,000港元）。於二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日，TCPL之經審核資產淨值總額分別約為8,500,000新加坡元（相等於約38,250,000港元）及4,100,000新加坡元（相等於約18,450,000港元）。截至二零零三年六月三十日止六個月，TCPL錄得未經審核收入約900,000新加坡元（相等於約4,050,000港元），以及未經審核虧損淨額約90,000新加坡元（相等於約420,000港元）。於二零零三年六月三十日，TCPL之未經審核資產淨值總額約為3,970,000新加坡元（相等於約17,900,000港元）。

2. 貴集團之資料

貴集團主要從事(i)物業投資及發展；(ii)酒店業務；(iii)證券投資；(iv)工業製造；及(v)貸款融資。截至二零零三年三月三十一日止年度，FEC之營業額約為796,100,000港元，較去年之營業額約691,600,000港元增加約15.1%。根據FEC最近期刊發之年報，FEC虧損淨額由截至二零零二年三月三十一日止年度約204,100,000港元減少約35.5%至截至二零零三年三月三十一日止年度約131,700,000港元，其中90,000,000港元為一次過非經常性質之特殊項目。

博資函件

以下為自FEC最近期之年報及未經審核中期報告中節錄，該公司於截至二零零三年三月三十一日止兩個年度及截至二零零三年九月三十日止六個月之營業額與分類業績詳細項目：

	物業發展 及投資 千港元	酒店 業務 千港元	證券 投資 千港元	工業 千港元	財務 營運 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零零三年							
九月三十日止六個月							
－ 營業額	321,589	17,481	5,045	13,350	1,956	－	359,421
－ 分類業績	59,318	2,605	3,984	(859)	(528)	(882)	63,638
－ 本期間溢利淨額	－	－	－	－	－	－	42,563
截至二零零三年							
三月三十一日止年度							
－ 營業額	714,584	42,076	40,257	26,700	－	－	796,057
－ 分類業績	18,976	1,771	(168)	(3,881)	(20,091)	(6,264)	(9,657)
－ 本期間虧損淨額	－	－	－	－	－	－	(131,717)
截至二零零二年							
三月三十一日止年度							
－ 營業額	597,611	41,908	50,217	26,745	5,221	－	691,590
－ 分類業績	38,220	5,351	(4,290)	(17,825)	(7,288)	(2,327)	11,841
－ 本期間虧損淨額	－	－	－	－	－	－	(204,130)

貴集團主要從事物業相關業務。於截至二零零三年三月三十一日止兩個年度及截至二零零三年九月三十日止六個月，物業發展及投資方面所產生之營業額分別佔FEC總營業額約86.4%、89.8%及89.5%。此外，源自貴集團物業發展及投資業務之分類業績佔FEC截至二零零三年九月三十日止六個月之總分類業績約93.2%。

3. 進行物業收購之理由

據FEC最近期之中期報告指出，貴集團將會繼續專注於其物業相關項目方面之主要業務，並將出售其非核心資產及全部有價證券（包括於遠東科技之主要股權）。由於根據買賣協議，物業收購及遠東科技股份收購屬互為條件，吾等認為進行遠東科技物業收購以及遠東科技股份收購之目的為釐清貴集團與遠東科技之整體業務，以及同時理順遠東科技之股權，尤其是避免出現邱德根先生及其家族成員以個人利益持有遠東科技股份之同時，亦透過FEC持有遠東科技股份之情況。因此，吾等認為物業收購及遠東科技股份收購均符合貴集團之整體企業策略。

吾等從FEC近期之中期報告中注意到，於截至二零零三年九月三十日止六個月，貴集團之租金收入主要來自香港之四幢商業／辦公室樓宇。貴集團亦擁有位於新加坡Eu Tong Sen Street之辦公室綜合大樓。董事相信隨著經濟於來年重上軌道，新加坡之物業租賃市場將會逐漸改善，並認為物業收購將可擴大FEC之投資物業組合，令貴集團穩定的經常性租金收入增加，以及整合於新加坡之投資物業組合，可在毋須透過FEC及遠東科技管理於新加坡之物業之情況下節省開支。吾等已審閱三間國際物業評值公司於二零零三年第三及第四季所刊發有關新加坡辦公室租賃市場之最近期市場研究報告（「研究報告」）。據研究報告指出，預期辦公室租賃市場於短期內仍會受經濟不明朗因素所影響。儘管如此，隨著美國經濟出現復甦跡象，加上美國與新加坡於近期簽訂之自由貿易協議，均有助刺激內部投資及令辦公室需求增加。據其中一份日期為二零零三年九月十五日之研究報告指出，亞洲開發銀行估計二零零四年新加坡國內生產總值之增長為4.6%。研究報告亦指出，由於新辦公室供應有限，租金將會於二零零四年首季趨向穩定。根據該三間獨立專業物業估值師對新加坡辦公室租賃市場之展望，吾等持有與董事相同之意見，認為物業收購實為貴集團於具長遠增長潛力之市場提供一項增加其物業投資組合之機會，因此符合FEC及其股東整體利益。

誠如董事會函件所述，董事相信TCPL將有節省成本之空間，並以致對其新加坡投資物業組合之邊際價值有所增加。據董事指出，貴集團有意採取措施節省TCPL之行政成本。吾等從遠東科技近期之年報及中期報告中注意到，物業發展及投資並非遠東科技集團之主要業務。於截至二零零二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零三年六月三十日止六個月，遠東科技之物業發展及投資分別佔其總營業額約17.7%、13.2%及11.5%。吾等持有與董事相同之見解，認為由於貴集團主要從事物業相關業務，故此從整體成本效益及營運效率而論，FEC投資及管理於新加坡之Parkway之決定是合乎邏輯。

4. 公司及持股架構

目前，遠東科技及邱達成先生分別擁有Parkway之90%及10%股權。於物業收購完成後，Parkway將會由FEC全資擁有。此外，於遠東科技股份收購完成後，FEC將不會持有任何遠東科技股份。有關FEC及遠東科技於完成前之持股架構，以及FEC及遠東科技於完成後之持股架構，各股東請參閱董事會函件。

5. 代價

誠如董事會函件所述，物業收購之現金代價為1.00新加坡元（相等於約4.50港元），乃經參考於二零零三年十月三十一日，TCPL之未經審核資產淨值約277新加坡元（相等於約1,247港元）計算，並經計及(i)根據估值報告對Parkway之公開市值之估值26,025,000新加坡元（相等於約117,000,000港元）與Parkway之賬面淨值約36,240,000新加坡元（相等於約163,000,000港元）之對比；(ii)FEC作出約25,000,000新加坡元（相等於約112,500,000港元）之銀行債務再融資；及(iii)於遠東科技債項約6,700,000新加坡元（相等於約30,000,000港元）解除後接收TCPL之應付賬款約1,100,000新加坡元（相等於約4,900,000港元）。

於物業收購完成前，遠東科技將會解除TCPL所欠付約6,700,000新加坡元（相等於約30,000,000港元）之債務，以令TCPL之資產淨值由負6,665,000新加坡元（相等於約30,000,000港元）恢復至正資產淨值227新加坡元（相等於約1,247港元）。

6. 物業收購之財務影響

a. 於資產淨值方面

TCPL全部已發行股本之現金代價為1.0新加坡元（相等於約4.5港元），乃經參考TCPL於二零零三年十月三十一日之未經審核資產淨值約277新加坡元（相等於約1,247港元）計算，並經計及(i)因估值而撇銷Parkway之賬面淨值約10,200,000新加坡元；(ii)解除TCPL欠付遠東科技之債項約6,700,000新加坡元（相等於約30,200,000港元）；(iii)接收應付賬款約1,100,000新加坡元；及(iv)再融資25,000,000新加坡元（相等於約112,500,000港元）。於物業收購完成後，

貴集團之整體總資產將增加約117,100,000港元（根據估值報告Parkway之公開市值）。儘管如此，物業收購將不會對貴集團之資產淨值構成重大影響。

b. 於資產負債比率方面

貴集團於緊接物業收購前之資產負債比率約為66.0%（按照貴集團於二零零三年九月三十日之未經審核銀行及其他貸款約1,693,000,000港元除以股東資金約2,565,400,000港元計算）。於物業收購完成後，該資產負債比率將會增加至約70.4%（按照貴集團之銀行及其他貸款總額將會由約1,693,000,000港元增加約25,000,000新加坡元（約112,500,000港元）至約1,805,500,000港元，再除以股東資金約2,565,400,000港元計算）。

c. 於經營業績方面

據董事知會，於截至二零零一年十二月三十一日止年度，TCPL錄得經審核收入約1,800,000新加坡元（相等於約8,100,000港元）及經審核溢利淨額約1,500,000新加坡元（相等於約6,800,000港元），當中包括一次過之匯兌收益約1,300,000新加坡元（相等於約5,900,000港元）。截至二零零二年十二月三十一日止年度，TCPL分別錄得經審核營業額及經審核虧損淨額約1,800,000新加坡元（相等於約8,100,000港元）及1,000,000新加坡元（相等於約4,500,000港元）。據董事指出，截至二零零二年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額，主要是由於撇銷壞賬及出售物業虧損所致，而上述兩者均屬非經常性質。據董事提供，於截至二零零三年六月三十日止六個月，TCPL錄得未經審核收益及未經審核虧損淨額分別約900,000新加坡元（相等於約4,100,000港元）及90,000新加坡元（相等於約400,000港元）。

根據董事提供之管理賬目顯示，TCPL於截至二零零三年十月三十一日止十個月之未經審核收入約為8,100,000新加坡元（相等於約36,500,000港元），而同期之未經審核虧損淨額則約為2,300,000新加坡元（相等於約10,400,000港元）（當中已計及由於結欠控股公司債務獲解除所獲得約6,600,000新加坡元收入，以及重估Parkway所產生虧損約8,400,000新加坡元（約41,200,000港元）。於物業收購完成後，TCPL將會被計入為FEC之全資附屬公司，屆時TCPL之經營業績將會於FEC之賬目內全面反映。

推薦意見

儘管 貴集團之財政狀況及經營業績不會因物業收購而即時獲得改善，股東應視物業收購及遠東科技股份收購為重組及理順FEC及遠東科技整體公司及持股架構之行動。經考慮到FEC及遠東科技之整體業務內容將更見清晰，以及FEC及遠東科技之持股結構將更完善後，構成整個重組過程一部分之物業收購乃符合FEC及其股東之整體利益。

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為物業收購乃符合FEC及其股東之整體利益，而有關條款就獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准物業收購之普通決議案。

此 致

Far East Consortium International Limited

獨立董事委員會 台照

代表
博資財務顧問有限公司
董事總經理
戴國良
謹啟

二零零四年一月十六日

以下為羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司所編製之估值報告。



日期： 二零零三年十二月十二日

本行參考編號： LDS/V/SIN/2855

敬啟者：

關於： 位於 1 Marine Parade Central 之 50 個辦公室單位
#02-05、#03-01 至 #3-09、#04-03 至 #04-09、#05-01 至 #05-09、#06-01 至 #06-09、
#07-01 至 #07-02、#07-05 至 #07-06、#08-01 至 #08-03、#09-04 至 #09-06、
#13-01 至 #13-02 及 #13-04 至 #13-06 Parkway Centre Singapore 449408

茲提述 閣下指示吾等進行一項估值，以評估上述物業於二零零三年十二月十二日（「估值日」）之公開市值。

吾等確認吾等已於二零零三年十二月十一日（「視察日期」）進行一項內部及外部視察。吾等亦已向土地註冊處作有關查詢及調查及取得所需之進一步資料。吾等欣然提呈吾等之報告及有關估值，惟此等須受附載之責任條件所限制。

此 致

香港
德輔道中 121 號
遠東發展大廈 16 樓
Far East Consortium International Ltd.

代表
羅迅測計師行有限公司
董事

Sung Tze Wah

F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.S.I.S.V., R.P.S.(G.P.)

謹啟

代表
美聯測量師有限公司
董事

Ronald Y F Cheung

BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP)

謹啟

附件

* 由羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司編製日期為二零零三年十二月十二日之估值報告，是訂約雙方開始商討時由FEC委托編製。該估值為按公開市場基準進行。經進行公平磋商後，訂約雙方同意採納羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司於二零零三年十二月十二日之估值。

以下為羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司所編製之估值報告。

估值報告

有關物業之地址

位於1 Marine Parade Central #02-05、#03-01至#3-09、#04-03至#04-09、#05-01至#05-09、#06-01至#06-09、#07-01至#07-02、#07-05至#07-06、#08-01至#08-03、#09-04至#09-06、#13-01至#13-02及#13-04至#13-06 Parkway Centre Singapore 449408

位置

有關物業位於新加坡東岸Marine Parade Town Centre，Marine Parade Central之東部。

環境

有關區域主要為包括HDB單位之住宅與商業／辦公室／零售混合發展。Parkway Parade辦公室與購物綜合大樓位於有關建築物之對面，而鄰近住宅發展，包括其北面之Marine Point Condominiums、Marine View Mansion、Parkway View及Century Roxy Park Hotel。Seaview Hotel及Paramount Hotel亦位於附近。

鄰近亦設有不同種類之公共休憩設施及購物設施。

交通

該區四通八達，有不同交通工具選擇，良好的道路網絡經East Coast Park Expressway延伸至新加坡其他地區。

有關建築物

建築物種類： 13層高辦公室大樓，呈L形，中庭位於其中。設於第二層之行人天橋連接該建築物至鄰近6層高之公眾停車場。

建築： 鋼筋混凝土

樓齡： 約於一九八八年落成（於二零零零年五月進行大規模之翻新工程）。

外部情況： 良好

管理情況： 良好

升降機數目： 3部客用升降機及1部消防升降機

樓梯數目： 兩道

停車場設施： 由行人天橋連接

有關物業

有關物業包括位於Parkway Centre 2至9樓及13樓之50個辦公室單位。根據委託方資料，總樓面面積為4,659平方米或50,149平方呎。

面積表

單位	樓面面積(平方米)
#02-05	58
#03-01	105
#03-02	77
#03-03	77
#03-04	97
#03-05	110
#03-06	68
#03-07	96
#03-08	102
#03-09	126
#04-03	77
#04-04	97
#04-05	110
#04-06	68
#04-07	96
#04-08	102
#04-09	126
#05-01	105
#05-02	77
#05-03	77
#05-04	97
#05-05	110
#05-06	68
#05-07	96
#05-08	102
#05-09	126
#06-01	105
#06-02	77
#06-03	77
#06-04	97
#06-05	110
#06-06	68

單位	樓面面積(平方米)
#06-07	96
#06-08	102
#06-09	126
#07-01	105
#07-02	77
#07-05	110
#07-06	68
#08-01	105
#08-02	77
#08-03	77
#09-04	97
#09-05	110
#09-06	68
#13-01	105
#13-02	77
#13-04	97
#13-05	110
#13-06	68
總計	<u>4,659平方米</u>

用途： 辦公室

裝修： 該物業之內部裝修主要為地毯及水泥砂漿地面及包含燈飾之吊天花。

內部情況： 合理

服務： 就吾等所知，有關物業已獲提供所有一般設施。

出租率： 根據委託方資料，於吾等被委託時，大部分有關物業單位已租出。

土地註冊資料

租期： 租期由一九八一年七月二十三日起計99年。

註冊債權： 委託方並無提供業權調查資料。

估值基準

吾等認為有關評估乃基於公開市值基準。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「在下列假定情況下，估值當日以無條件的現金代價完成出售該物業時所預期可能取得的最高價值：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 經考慮該物業的性質及市場的狀況，在估值日期之前已有一段合理時間對該物業作適當的推廣、協定價格及條款以及完成出售；
- (iii) 估值當日的市場狀況、價格水平及其他情況，與交換合約之前的任何假定日期無異；
- (iv) 不考慮具有特殊興趣之買家作出之任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等獲有關方委託按現存租約基準評估有關物業於估值日之公開市值。

估值

在考慮上述之論述後，吾等認為有關物業（Parkway Centre 2至9樓及13樓之50個辦公室單位）受二零零三年十二月十二日之現存租約所限，其公開市值為二千六百零二萬五千新加坡元（26,025,000.00新加坡元）。

此 致

代表
羅迅測計師行有限公司
董事

Sung Tze Wah

F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.S.I.S.V., R.P.S.(G.P.)

謹啟

代表
美聯測量師有限公司
董事

Ronald Y F Cheung

BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP)

謹啟

附件

附註：本估值報告由羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司聯合發表。

羅迅測計師行有限公司之Sung Tze Wah先生為一位特許測量師，取得專業資格後擁有30年於香港、中國及新加坡各種物業之估值經驗。

美聯測量師有限公司之Ronald Y.F. Cheung先生為一位特許測量師，擁有於香港、中國及亞太區豐富之物業估值經驗，並為香港及香港聯合交易所有限公司之註冊估值師。

負債條件

- (1) 本報告所述之價值並無計及任何抵押、按揭或任何或會登記於該物業之欠款或任何可能影響銷售之開支或稅項。除非另有所指，吾等假設物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。吾等概不就法律性質之事宜承擔責任，而吾等並無就假定為妥善及有市場之業權發表意見。吾等並不知悉有任何影響物業之地役權或通道權，而吾等之估值假設該兩項權利並不存在。
- (2) 吾等之估值乃假設擁有人於公開市場銷售物業權益，而並無憑藉遞延條件款合約、售後租回、合營項目、管理協議或任何其他類似安排以導致增加該等物業權益之價值。
- (3) 吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無任何結構性損壞。吾等亦無測試任何設施，因此無法呈報設施之現況。
- (4) 吾等並無進行詳盡實地測量。本報告附有圖則以協助讀者將物業視象化，而吾等並不對圖則之準確性承擔責任。
- (5) 本估值報告之全部或任何部份或任何引述概不可收錄於任何作發表之文件、通函或聲明，亦不能在未取得吾等書面批准下按現時刊行之方式及內容以任何方式刊發。
- (6) 除僅另有所指外，吾等假設物業已全面遵照所有法例興建、佔用及使用且無出現抵觸情況。吾等已進一步假設，就本報告所依據之物業之任何用途而言，除僅另有所指外，其已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權書。
- (7) 除非另有所指，吾等並無按重建基準進行估值及研究可選擇另行發展之可能性，而相關經濟問題並非屬本報告之範圍內。
- (8) 吾等在極大程度上依賴閣下所提供之資料，並接納給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、租約情況、地盤及樓面面積及所有其他有關方面之資料。吾等概不對該等資料之確準性承擔責任。

下文為羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司所編製之估值報告之組成部份，以闡釋估值基準及方法。



本行參考編號： LDS/VAL/SIN/MP/2855

日期： 二零零四年一月九日

敬啟者：

關於： 位於 1 Marine Parade Central

**#02-05、#03-01至#3-09、#04-03至#04-09、#05-01至#05-09、#06-01至#06-09、
#07-01至#07-02、#07-05至#07-06、#08-01至#08-03、#09-04至#09-06、#13-
01至#13-02及#13-04至#13-06 Parkway Centre Singapore 449408**

根據閣下指示吾等評估該物業權益於二零零三年十二月十二日(「估值日」)之資本值，吾等確認已就提供該物業權益之資本值而進行實地視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必須之其他資料。

本函件(吾等之估值報告之組成部份)闡述估值之基準及方法，並澄清吾等對該物業權益所作之假設、業權及限制條件。

估值基準

吾等對估值之意見乃指其公開市值，所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，為「某項物業之權益於估值日在下列假設情況下以現金代價無條件出售之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業性質及市況而定)對物業作適當推銷、協商價格及條款，並完成該項出售；
- (c) 價格反映於估值日之市場狀況及其他情況；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之買家作出之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

於本報告，吾等按該等物業權益之現有用途（明瞭其將作有關用途）將進行估值。

估值方法

除非另有指明，否則所有物業權益乃以比較法進行估值，即按市場上可資比較物業所變現之價格為基準進行比較。為使資本值之比較公平，吾等乃將同類性質及地點之可資比較業與有關物業所有之相關優點及缺點進行分析及作謹慎之衡量。

實質損毀指因營運過程中之損耗及其他因素所引致之價值減損。

功能陳廢指資產之情況（如因設施殘缺、超負荷、不足或超出經營成本導致設計、物料、或程序之變化）所造成之價值減損。

經濟／外在因素陳廢指因資產之外在不利情況所導致價值無可彌補地減損。有關情況包括當地經濟、行業經濟情況、可動用之融資額、遭反對企業之侵權、損失物料及人力資源、缺乏有效運輸、商業中心轉移、通過新法例及條例變動等。

假設

吾等之估值乃假定擁有人於公開市場將該等物業權益出售時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以增加該等物業權益之價值。

就該等物業權益進行估值時，吾等假設 貴公司有權於整段獲批年期內以經批准之象徵式土地使用年費及任何應付之補地價不受干預地使用有關物業。吾等未能確定該業權益之業權，但倚賴 貴公司就該等物業權益之有效性及性質所給予之意見。

本報告假設已遵守所有適用分區制及規例及限制，惟於評估報告內所載、所界定及考慮之不符合情況除外。此外亦假設所動用土地及改建物乃屬擁有人所持土地或擁有人獲准佔用之土地範圍內。再者，吾等假設並無侵佔或侵入之情況出現，惟報告內另有註明者除外。

在估值過程中，吾等相信吾等所作之假設在有關情況下乃屬合理。

限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何押記、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有註明，否則吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

吾等已獲 貴集團提供若干有關該物業權益之業權文件，然而吾等並未查證有關文件正本，以核實其擁有權或確定所提供副本上有否任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之任何資料，並接納所獲有關法定通知、地役權、年期、佔用詳情、租約安排、租金、地盤及建築面積及所有其他相關事宜之意見。

所有文件及租約僅供參考。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件內所載資料計算，因此僅為約數。由於吾等未能進行詳細之實地量度，以核實有關地盤面積及建築面積是否正確，故吾等假設所獲文件副本上所載地盤及建築面積均為正確。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何相關設施。

估值意見

估值證書已列示該等物業權益之資本值。

備註

隨函附奉估值證書。

此 致

香港

德輔道中121號

遠東集團大廈16樓

Far East Consortium International Ltd. 台照

代表

羅迅測計師行有限公司

董事

Sung Tze Wah

F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.S.I.S.V., R.P.S.(G.P.)

謹啟

代表

美聯測量師有限公司

董事

Ronald Y F Cheung

BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP)

謹啟

附件

附註：羅迅測計師行有限公司 Sung Tze Wah 先生為一位特許測量師，取得專業資格後擁有30年於香港、中國及新加坡各種物業之估值經驗。

美聯測量師有限公司 Ronald Y.F. Cheung 先生為一位特許測量師，擁有於香港、中國及亞太區豐富之物業估值經驗。

估值證書

貴公司所持物業權益

物業	詳情及年期	佔用情況	於二零零三年 十二月十二日之 現況下資本值
位於1 Marine Parade Central #02-05、 #03-01至#3-09、 #04-03至#04-09、 #05-01至#05-09、 #06-01至#06-09、 #07-01至#07-02、 #07-05至#07-06、 #08-01至#08-03、 #09-04至#09-06、 #13-01至#13-02及 #13-04至#13-06 Parkway Centre Singapore 449408	Parkway Centre乃13層高辦公大樓物業，外形為L形，設有中庭。第2層設有行人天橋，接連毗鄰之6層高公眾停車場。該大廈約於一九八八年落成，於二零零零年五月進行大規模翻新。 該物業權益包括Parkway Centre第2至9層及第13層之50個辦公室單位。總樓面面積為4,659平方米或50,149平方呎。	該等物業現時租予獨立第三方主要作辦公室用途。	26,025,000.00 新加坡元

附註：

- (1) 該物業權益之租期由一九八一年七月二十三日起計99年。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且並無遺漏其他事項，致使本通函之內容有所誤導。

2. 董事之證券權益

於最後實際可行日期，董事於FEC或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）之股份中，根據證券及期貨條例第352條須載入當中所述之登記冊之權益（包括根據證券及期貨條例第344條被視為擁有之權益）或根據上市規則須知會FEC及聯交所之權益如下：

(a) 於FEC之股份

董事姓名	個人權益	所持普通股股份數目	
		公司權益	總額
邱德根	9,869,737	108,755,989 (附註1)	118,625,726
邱達昌	600,395	294,597,229 (附註2)	295,197,624
邱達成	8,008	4,956,938 (附註3)	4,964,946
邱裘錦蘭	1,128,688	—	1,128,688
邱達生	785,075	—	785,075
邱達強	36,926	3,877,218 (附註4)	3,914,144

附註：

1. 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
2. 此等股份由邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited持有。
3. 此等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
4. 此等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，並已全數重覆計算及包括在邱達成先生之公司權益內。

(b) 於最後實際可行日期，FEC並無向董事授出二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃下之任何購股權。

(c) 於相聯法團之股份

於最後實際可行日期及在完成時，董事於FEC之相聯法團股本中之權益如下：

董事姓名	聯營公司名稱	所持普通股股份數目
邱德根	遠東科技國際有限公司	110,926,800 (附註1)
邱裘錦蘭	遠東科技國際有限公司	6,110,000
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000
邱達成	遠東科技國際有限公司	47,010,200 (附註2)
邱達強	遠東科技國際有限公司	41,400,000 (附註2)

附註：

1. 包括由邱德根先生之夫人邱裘錦蘭女士持有之6,110,000股股份。
2. 包括由Cape York Investments Limited持有其中30,400,000股股份。該公司由邱達成先生和邱達強先生實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及其相聯法團於FEC或其任何相聯法團之股份或債券或相關股份中，並無擁有任何根據證券及期貨條例第352條須載入當中所述之登記冊之權益或短倉（包括根據證券及期貨條例第344條被視為擁有之權益或短倉）或根據上市規則須知會FEC及聯交所之權益或短倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，除上文披露之若干董事之權益外，下列股東於FEC總已發行股本中直接或間接擁有5%或以上之權益，該等權益須記錄於根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊內。

股東名稱	所持普通股股份數目	百份比
J.P. Morgan Chase & Co. (「JPMC」)	92,770,000	7.99%
JP Morgan Chase Bank	31,250,000	2.69%
J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.	61,520,000	5.30%
J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.	56,637,000	4.88%
JF Asset Management Limited	53,137,000	4.58%

附註：根據JPMC向FEC發出之通知，於最後實際可行日期，JPMC作為投資經理於本公司92,770,000股股份中擁有權益，並以另一身份作為貸款人持有31,250,000股股份。在上述權益中，31,250,000股股份由JPMC之全資附屬公司JP Morgan Chase Bank持有。J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.之61,520,000股股份其中56,637,000股股份由JP Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.持有，而當中53,137,000股股份則由JF Asset Management Limited持有。JF Asset Management Limited由J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.擁有99.99%，J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.則由J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.直接全資擁有及由JPMC間接擁有。餘下4,883,000股股份之權益由J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.之間接附屬公司持有。

除上述權益外，於最後實際可行日期，董事不知悉任何人士（董事除外）直接或間接於FEC總已發行股本中擁有至少5%權益或直接或間接於FEC總已發行股本中擁有任何須作出知會之短倉，而該等短倉權益須記錄於根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊內。

4. 訴訟

FEC或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，FEC或其任何附屬公司亦無任何待決或將會提起或被提起之重大訴訟或申索。

5. 服務合約

董事與FEC或本集團任何成員公司之間並無任何現有或建議訂立之服務合約（不包括一年內屆滿或可由FEC終止而無需支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

6. 專家

(a) 下列為博資、羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司之資格：

名稱	資格
博資	證券及期貨條例下被視為持牌法團
羅迅測計師行有限公司 及美聯測量師行 有限公司	專業測量師及估值師

(b) 博資、羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可強制執行）。

(c) 博資、羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司已就本文件之刊發發出同意書，同意按本文件之形式及涵義轉載及提述其名稱以及（如適用）函件及／或估值證書，至今並無撤回其同意書。

(d) 博資之信函及建議於本通函日期發出，以供載入本通函。

7. 其他事項

(a) FEC之秘書為周國和，FCS, FHKSA。

(b) 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。

(c) 就董事所知，自FEC最近期公佈經審核賬目之結算日二零零三年九月三十日以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

(d) 除本文披露者外，於最後實際可行日期，董事及名列本附錄「專家」一節之專家於二零零三年九月三十日以來概無於本集團任何成員公司購入或出售或租賃或出租或建議購入或出售或租賃或出租之資產中擁有任何直接或間接重大權益。

(e) 除本文披露者外，於最後實際可行日期，在就本集團業務而言屬重大而於最後實際可行日期存續之合約或安排中，董事並無擁有重大權益。

(f) 本通函備有中、英文本，如有歧異，概以英文本為準。

8. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)任何周日(不包括公眾假期)之正常辦公時間內，在FEC位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓之主要辦事處可供查閱：

(a) 本通函內載列之博資意見書；

(b) 本附錄6(c)段所述之博資同意書；

(c) 買賣協議；

(d) 估值師之估值報告；及

(e) 本附錄6(c)段所述之估值師同意書。

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)

茲通告上述公司(「本公司」)定於二零零四年二月十日下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓召開股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

動議：

批准二零零三年十二月二十二日由(1)名為遠東科技股份賣方之公司；(2)名為遠東科技股份買方之各方；(3)遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)；(4)邱達成先生；(5) Smartland Assets Limited；及(6)本公司訂立之協議(「協議」)(副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，據此，(其中包括)遠東科技及邱達成先生同意向 Smartland Assets Limited 出售 Tang City Properties Pte Ltd 全部已發行股本，總代價為現金1新加坡元並促使就 Parkway 作25,000,000新加坡元之再融資(約相等於112,500,000港元)，以及授權本公司董事批准上述協議之任何修訂、實行上述協議所述之交易(受本公司董事批准之修訂所規限)，及作出所有必要之行動以使協議生效及批准收購事項。

承董事會命
公司秘書
周國和

日期：二零零四年一月十六日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席大會及於投票表決時代其投票，受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同已簽署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之副本，必須在大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前送達香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓本公司之主要辦事處，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親自出席大會及投票。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。
4. 如為聯名股東，任何一位親自或委派代表出席之股東均可在大會上投票，但如一位以上之聯名股東親自或委派代表出席會議，則排名較前之股東投票後，其他聯名股東之投票均不獲接納，就此而言，排名以聯名股東在股東名冊之排名為準。