
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券商、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，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就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)

有關
收購建華東方大廈之
須予披露交易

二零零八年六月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
預售合約	4
有關大廈之資料	5
收購事項之理由及益處	6
收購事項對本集團之財務影響	6
一般事項	6
附錄 — 一般資料	7

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：

「收購事項」	指	買方根據預售合約收購大廈
「大廈」	指	(i) 位於上海浦東區花木路769至800號一幅面積3,990平方米土地之土地使用權；及(ii) 座落於該地塊上名為建華東方大廈之物業之物業業權之統稱
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據預售合約就收購事項支付之總代價人民幣280,000,000元（相當於約港幣316,400,000元）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	香港之法定貨幣港幣
「最後實際可行日期」	指	二零零八年六月二十日，即本通函付印前之最後實際可行日期，以確認本通函所載之若干資料
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「預售合約」	指	買方與賣方訂立有關收購事項之五份無條件預售合約
「中國」	指	中華人民共和國及就本通函而言，不包括香港

釋 義

「買方」	指	錦秋(上海)置業發展有限公司，一間於中國成立之外商獨資有限責任企業及本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，以經修訂、補充或不時修改者為準
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「賣方」	指	上海建華房地產開發經營有限公司

就本通函而言，除另有指明外，已採用港幣1.13元 = 人民幣1.00元之匯率(如適用)，乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能或可按該匯率或任何其他匯率兌換。



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：

邱德根先生(主席)
丹斯里拿督邱達昌(副主席兼行政總裁)
邱達成先生
Craig Grenfell Williams 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

非執行董事：

邱裘錦蘭女士
邱達強先生

主要辦事處：

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

獨立非執行董事：

江劍吟先生
陳國偉先生
王敏剛先生

敬啟者：

**有關
收購建華東方大廈之
須予披露交易**

緒言

透過日期為二零零八年六月五日之公佈，董事會公佈於二零零八年六月三日，買方與賣方訂立預售合約，據此，買方同意購買及賣方同意預售大廈，代價為人民幣280,000,000元(相當於約港幣316,400,000元)，須以現金支付。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供有關收購大廈之進一步資料。

預售合約

日期： 二零零八年六月三日

訂約方：

買方： 錦秋(上海)置業發展有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務活動為物業顧問

賣方： 上海建華房地產開發經營有限公司

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方主要從事物業發展業務，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產：

大廈包括(i)位於中國上海浦東區花木路769至800號一幅面積3,990平方米土地之土地使用權；及(ii)座落於該地塊上名為建華東方大廈之物業之物業業權。

賣方承諾將於二零零八年六月三十日或之前向買方交付大廈之空置管有。倘賣方未能於二零零八年六月三十日或之前向買方交付大廈之空置管有，賣方須每日支付買方已付代價金額之0.05%作為違約金。倘賣方延遲向買方交付大廈之空置管有超過45日，買方有權取消預售合約。

賣方進一步承諾將於二零零八年十二月三十一日或之前取得大廈之《新建商品房房地產權證》。倘賣方未能遵守該承諾，買方有權取消預售合約。

倘買方基於以上理由取消預售合約，賣方須於收到取消通知後十天內向買方退還買方已付之全部代價金額(包括利息)，加上相當於總代價20%之賠款。

代價：

代價人民幣280,000,000元(相當於約港幣316,400,000元)，將須以現金按下列方式支付：

- (i) 人民幣56,000,000元(相當於約港幣63,280,000元)將須於預售合約簽訂日期後七個營業日內支付；

董事會函件

- (ii) 人民幣56,000,000元(相當於約港幣63,280,000元)將須於賣方向買方轉讓大廈之空置管有(將於二零零八年六月三十日或之前作出)後七個營業日內支付；
- (iii) 人民幣112,000,000元(相當於約港幣126,560,000元)將於賣方取得大廈之《新建商品房房地產權證》後及於二零零八年十二月三十一日前支付；及
- (iv) 人民幣56,000,000元(相當於約港幣63,280,000元)將於賣方轉讓大廈之法定業權至買方名下後及於二零零八年十二月三十一日前支付。

倘買方未能按照以上之付款時間表支付代價，買方須每日支付代價之未付金額之0.05%作為違約金。倘買方不能根據共識支付代價之任何款項超過45日，賣方有權取消預售合約及買方須支付相當於總代價20%之賠款。

代價乃按公平原則磋商並參考(i)位於上海類似物業之現行市價；(ii)大廈之優越位置；(iii)上海作為中國金融中心在酒店市場方面之前景；及(iv)大廈對本集團現有酒店組合產生之協同效應而釐定。

代價及相關成本建議將由本集團之內部資源撥付50%及銀行融資撥付50%。

於最後實際可行日期，買方已根據預售合約支付代價之首20%，合共為人民幣56,000,000元(相當於約港幣63,280,000元)。

有關大廈之資料

大廈位於中國上海浦東區花木路769至800號。建華東方大廈為一幢十八層高(包括地庫停車場)樓宇，總樓面面積17,998.25平方米及有208個住宅單位(其中158個為開放式單位)及77個車位。

建華東方大廈座落於上海地鐵2號線之上，其直接連接世紀公園站之其中一個入口。建華東方大廈亦座落於浦東區之旅遊區，例如世紀公園、蓮花市場及上海科技館。

由於賣方並無編製大廈之財務報表，故並無提供大廈於緊接收購事項前兩個財政年度之應佔溢利。本公司不能從賣方處獲得大廈之淨資產值資料。截至最後實際可行日期，大廈仍然空置。

收購事項之理由及得益

本集團之主要活動為物業發展及投資、酒店營運及財資管理。於最後實際可行日期，本集團擁有七家位於香港、三家位於馬來西亞及一家位於中國之酒店。本集團正積極物色香港、中國及海外酒店業之投資機會。

本集團擬保留大廈之現有結構及將其作為酒店經營。董事會認為，收購事項為本集團擴展其酒店網絡至上海之良機。憑藉大廈之有利位置及本集團之管理經驗，董事認為，收購事項將令本集團之酒店經營業務大幅增值。董事會認為，協議乃按正常商業條款訂立，條款屬公平合理。董事會進一步認為，訂立協議符合本公司及股東之整體利益。

收購事項對本集團之財務影響

由於大廈於最後實際可行日期尚未開始運作，故於緊隨完成後並無對本集團之盈利造成任何即時影響。收購事項並不會對本集團之總資產及總負債造成任何重大影響。

一般事項

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守公告及通函之規定。謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

Far East Consortium International Limited

財務總監兼公司秘書

莫貴標

二零零八年六月二十三日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而編製，以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全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函內表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後作出，並概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事之權益

於最後實際可行日期，以下本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按《證券及期貨條例》之定義）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下(a)須遵照《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)須遵照《證券及期貨條例》第352條載入該條例所述的登記冊；或(c)須遵照本公司採納之《董事進行證券交易之標準守則》知會本公司及聯交所之好倉及淡倉之權益：

(a) 股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持普通股數目				總額	佔本公司 已發行股本 百分比
		個人權益	家屬權益	公司權益			
邱德根	實益擁有人、子女 或配偶之權益及 受控制法團之權益	11,259,887	1,404,442	122,680,004 ⁽ⁱ⁾	135,344,333	8.37%	
邱達昌	實益擁有人、子女 或配偶之權益及 受控制法團之權益	819,952	557,000	360,186,054 ⁽ⁱⁱ⁾	361,563,006	22.36%	
邱達成	實益擁有人及 受控制法團之權益	8,487	—	5,109,012 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	5,117,499	0.32%	
邱裘錦蘭	實益擁有人及 子女或配偶之權益	1,404,442	133,939,891	—	135,344,333	8.37%	
邱達強	實益擁有人及 受控制法團之權益	42,121	—	3,877,218 ^(iv)	3,919,339	0.24%	

附註：

- (i) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (ii) 此等股份由 Sumptuous Assets Limited 持有。Sumptuous Assets Limited 由丹斯里拿督邱達昌控制。
- (iii) 此等股份由邱達成先生控制之 Chiu Capital N. V. 以及邱達成先生與邱達強先生控制之 First Level Holdings Limited 持有。
- (iv) 此等股份由邱達成先生與邱達強先生控制之 First Level Holdings Limited 持有，並已全部重覆計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 購股權

於最後實際可行日期，本公司概無根據於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃向董事授予任何購股權。

(c) 於相聯法團之股份

於最後實際可行日期，各董事於本公司之相聯法團股本中之權益如下：

董事姓名	相聯法團名稱	所持普通股數目
邱德根	佳力物業管理有限公司	2
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按《證券及期貨條例》之定義）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有 (a) 須遵照《證券及期貨條例》第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所；或 (b) 須遵照《證券及期貨條例》第 352 條載入該條例所述的登記冊；或 (c) 須遵照本公司採納之《董事進行證券交易之標準守則》知會本公司及聯交所之好倉及淡倉之權益。

(d) 服務合約

於最後實際可行日期，各董事與本集團任何成員公司之間並無現有或建議訂立之服務合約，但不包括於一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須作出補償（法定補償除外）之合約。

(e) 於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，董事自二零零七年九月三十日（即本集團最近公佈的經審核綜合財務報表的結算日）以來概無於本集團任何成員公司購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

(f) 於合約及安排之權益

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。

(g) 於具競爭性質業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司遵照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部及第336條之規定備存之好倉及淡倉權益登記冊，並據董事所知，下列人士於本公司股份、相關股份或債券中擁有須遵照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部向本公司披露之好倉或淡倉，或直接或間接擁有權利於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

股東名稱	身份	所持普通股數目	本公司已發行股本百分比
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	359,186,054(L)	22.22%
Zwaanstra John	於受控制法團之權益	469,074,397(L)	29.01%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	469,074,397(L)	29.01%
Mercurius GP LLC	成立酌情信託之人士	178,265,591(L)	11.03%
Zwaanstra Todd	受託人	178,265,591(L)	11.03%
Penta Asia Fund, Ltd.	於受控制法團之權益	178,265,591(L)	11.03%

股東名稱	身份	所持普通股數目	本公司已發行股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	29,123,343(L)	1.80%
	實益擁有人	8,998,552(S)	0.56%
	於股份中擁有擔保 權益之人士	83,312,094(L)	5.15%
	於股份中擁有擔保 權益之人士	30,826,327(S)	1.91%
Sky Investment Counsel Inc.	投資經理	87,847,252(L)	5.43%
Penta Asia Long/ Short Fund, Ltd.	實益擁有人	80,514,665(L)	4.98%

附註：「L」指該實體所持有之股份之長倉，而「S」指該實體所持有之股份之淡倉。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員概不知有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部規定須向本公司作出披露之權益或短倉，或直接或間接地擁有任何附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知悉，本公司或其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 一般事項

- 本公司之合資格會計師及秘書為莫貴標，MBA, AICPA, HKICPA。
- 本公司之香港股份過戶登記分處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。於本通函內，倘中國境內實體之中文名稱與其英文翻譯有任何不符，概以中文為準。