

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

**涉及澳洲墨爾本麗思卡爾頓酒店之  
關連交易**

**交易**

董事會謹此宣佈，於二零二六年四月一日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，基於獨立估值所釐定酒店之協定價值233,200,000澳元(較酒店市值233,000,000澳元有所溢價)，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於完成日期營運公司已發行股份之49.9%及物業控股公司已發行股份之49.9%)及承讓銷售貸款，總代價為58,183,400澳元(相當於約港幣314,772,000元)，惟須受買賣協議之條款及條件所規限。

代價58,183,400澳元由訂約各方經公平磋商後釐定，當中考慮(其中包括)酒店的協定價值233,200,000澳元(扣除目標集團於完成時的尚未償還銀行貸款估計金額)，再將該數字乘以49.9%。估計目標集團於完成時之尚未償還銀行貸款金額為116,600,000澳元。基於上文所述，代價較酒店市值有溢價逾49.9%。

預期本集團自交易錄得收益約18,344,000澳元(相當於約港幣99,241,000元)，即代價減完成時本集團應佔目標集團估計賬面值49.9%與交易相關估計開支之總額。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

買方由執行董事邱詠賢女士及執行董事、本公司主席兼行政總裁及本公司最終控股股東丹斯里拿督邱達昌分別間接擁有55%及45%權益。邱詠賢女士為丹斯里拿督邱達昌之女兒。因此，買方為邱詠賢女士及丹斯里拿督邱達昌之聯繫人，且根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。

本公司已向聯交所申請就代價測試(基於本公司於二零二五年九月三十日之權益總額)採納其他規模測試，而聯交所已批准本公司根據上市規則第14.20條及第14A.80條作出之申請。

由於一項或多項適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第14A章，交易構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二六年四月一日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，基於獨立估值所釐定酒店之協定價值233,200,000澳元(較酒店市值233,000,000澳元有所溢價)，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於完成日期營運公司已發行股份之49.9%及物業控股公司已發行股份之49.9%)及承讓銷售貸款，總代價為58,183,400澳元(相當於約港幣314,772,000元)，惟須受買賣協議之條款及條件所規限。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零二六年四月一日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 賣方
- (2) 買方

## 標的事項

在買賣協議之條款及條件規限下，賣方應以合法及實益擁有人身份出售銷售股份，而不附帶任何產權負擔，買方或其代名人則應購買銷售股份連同其附帶或應計之所有權利及利益，包括但不限於在完成日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派。

根據買賣協議及轉讓契據之條款及條件並在其規限下，賣方應轉讓及買方或其代名人應承讓銷售貸款之所有利益及權益，而不附帶任何產權負擔及於完成時其附帶之所有權利。

## 代價

買方就銷售股份及銷售貸款應付賣方之代價總金額為58,183,400澳元。

代價58,183,400澳元由訂約各方經公平磋商後釐定，當中考慮酒店的協定價值233,200,000澳元較獨立估值師根據直接比較法對酒店於二零二六年二月十六日之現況下所進行之估值(即233,000,000澳元)(「酒店市值」)(扣除目標集團於完成時的尚未償還銀行貸款估計金額)有溢價，再將該數字乘以49.9%。估計目標集團於完成時之尚未償還銀行貸款金額為116,600,000澳元。買方與賣方於釐定代價時已考慮下列各項：(i)酒店位於澳洲墨爾本之優越地段；(ii)澳洲之商業及營商狀況；(iii)本集團有機會變現其資產價值，並從交易中產生收益，與本集團從其酒店組合中釋放發展溢利以及出售非核心資產之策略一致。代價較酒店市值有溢價逾49.9%。

就分攤代價而言，(a) FEC Hotel延伸尚未償還股東貸款之49.9%至營運公司之代價將相當於營運公司於完成時之股東貸款尚未償還本金額之49.9%（「營運公司貸款代價」）；(b)營運公司49.9%已發行股本之代價將為10,000澳元（「營運公司股份代價」）；(c) FEC DCG延伸尚未償還股東貸款之49.9%至物業控股公司之代價將相當於物業控股公司於完成時之股東貸款本金額之49.9%（「物業控股公司貸款代價」）；及(d)物業控股公司49.9%已發行股本之代價將相等於代價減營運公司貸款代價、營運公司股份代價及物業控股公司貸款代價。買方應於完成時以促使邱詠賢女士將代價55%抵銷彼向本公司之附屬公司提供之尚未償還貸款及促使丹斯里拿督邱達昌將代價45%抵銷彼向本公司之附屬公司提供之尚未償還貸款之方式支付代價。倘抵銷金額不足以支付代價之任何部分，買方應於完成時以現金向賣方支付代價之任何餘額。

目標集團應根據買賣協議之條款編製完成賬目，以確定於完成時之資產淨值。資產淨值指完成賬目中確定之目標集團綜合資產淨值減完成賬目(其中酒店之賬面值按成本入賬)中物業、廠房及設備賬面值加酒店之協定價值233,200,000澳元、股東貸款調整以反映將由買方承擔之有關部分貸款，以及入賬與稅務處理之間之時間差異所產生任何稅項引致之遞延稅項。

代價應按以下方式調整：

- (a) 倘資產淨值少於116,600,000澳元，代價按相等於資產淨值相關差額49.9%之金額減少，而賣方應於完成賬目確定後10個營業日內向買方支付該差額；及
- (b) 倘資產淨值超過116,600,000澳元，則代價按相等於相關超額(「**資產淨值超額**」)49.9%之金額增加。買方應以促使邱詠賢女士將資產淨值超額55%抵銷彼向本公司之附屬公司提供之尚未償還貸款及促使丹斯里拿督邱達昌將資產淨值超額45%抵銷彼向本公司之附屬公司提供之尚未償還貸款之方式支付資產淨值超額。倘抵銷金額不足以支付資產淨值超額，買方應於完成賬目確定後10個營業日內以現金向賣方支付任何資產淨值超額餘額。

就獨立估值師進行之酒店估值而言，所使用方法及所採納假設如下：

### **估值方法**

獨立估值師採納直接比較法，原因為有足夠與酒店地點、規模及狀況相似之近期可資比較證據。該等可資比較酒店支持市場調整(例如地點、質素、客房數目、翻新工程、所提供設施及配套)，得出獨立估值師認為在目前市況下最可靠且能代表酒店市價之指標價值。

### **估值假設**

酒店估值之假設為業主在市場上以現狀出售酒店，且未享有遞延合約、售後租回、合營公司、管理協議或會影響該酒店價值之任何類似安排。此外，並無考慮與酒店出售有關或影響酒店出售之任何選擇權或優先購買權，亦無就酒店一次性出售或向單一買家出售給予折扣。

## 條件

完成須待以下條件於最後截止日期或之前已根據買賣協議達成後，方可作實：

- (a) 就買賣協議項下擬進行之交易，已從香港及澳洲或其他地方之所有相關政府機關取得所有必要之同意、確認、許可、批准、牌照、授權(包括但不限於買方就買賣協議項下擬進行之交易所需任何澳洲競爭與消費者委員會批准)；
- (b) 就買賣協議項下擬進行之交易，已從任何第三方取得所有必要之同意、確認、許可、批准、牌照、授權(包括但不限於根據酒店管理協議就酒店管理所需同意及融資方就買賣協議項下擬進行之交易發出之同意)；及
- (c) 目標集團已完成內部重組。

賣方及買方應盡其合理努力促使(a)至(c)項條件(以賣方及/或買方適用者為限)於最後截止日期或之前獲達成。

倘任何上述條件未有於最後截止日期或之前獲達成，則買賣協議將告終止。

## 完成

倘所有條件於最後截止日期或之前達成，則完成應於所有條件根據買賣協議獲達成後第五個營業日(或賣方與買方可能書面協定之其他方式及時間)落實。

## 擔保

買方無條件及不可撤回地向賣方承諾，倘目標集團融資方根據買賣協議要求買方就融資提供多項擔保，則買方應於完成時就目標集團於相關融資項下責任之49.9%(即買方於目標集團將予持有之權益)向目標集團之現有融資之貸款人提供擔保。

## 股東協議

根據買賣協議，完成後，(i) FEC Hotel、買方與營運公司將訂立股東協議；及(ii) FEC DCG、買方與物業控股公司將訂立股東協議。股東協議之主要條款可能涵蓋(其中包括)相關公司之董事會組成、優先購買權、隨售權或拖售權等股份轉讓限制。

## 有關目標集團之資料

目標集團包括營運公司、物業控股公司及物業公司。

於本公告日期，營運公司為一間於澳洲註冊成立之公司及FEC Hotel之直接全資附屬公司。營運公司主要從事酒店營運。

於本公告日期，物業控股公司為一間於澳洲註冊成立之公司及FEC DCG之直接全資附屬公司。物業控股公司主要從事投資控股。

於本公告日期，物業公司為一間於澳洲註冊成立之公司及物業控股公司之直接全資附屬公司。物業公司主要從事物業投資。

根據買賣協議，目標集團將進行內部重組，使於緊接完成前酒店之法定實益擁有權將由物業公司持有。

下表載列營運公司於截至二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料以及營運公司於截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核財務資料：

	截至以下日期止年度		截至
	二零二四年	二零二五年	二零二五年
	三月三十一日	三月三十一日	九月三十日止
	(經審核)	(經審核)	六個月
	千澳元	千澳元	(未經審核)
			千澳元
除稅前虧損淨額	(2,177)	(4,700)	(291)
除稅後虧損淨額	(1,521)	(3,290)	(204)
		於	於
	二零二四年	二零二五年	二零二五年
	三月三十一日	三月三十一日	九月三十日
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	千澳元	千澳元	千澳元
資產淨值	(6,371)	(9,661)	(9,865)
總資產	16,642	13,857	15,359

由於物業控股公司及物業公司於二零二六年二月二十六日新註冊成立，兩間公司均未開始任何業務，故未有提供物業控股公司及物業公司截至二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二五年九月三十日止六個月之財務資料。

下表載列酒店於截至二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核財務資料：

	截至以下日期止年度		截至
	二零二四年 三月三十一日 (未經審核) 千澳元	二零二五年 三月三十一日 (未經審核) 千澳元	二零二五年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千澳元
除稅前虧損淨額	(12,334)	(9,939)	(6,067)
除稅後虧損淨額	(11,678)	(8,529)	(5,980)

根據本集團之未經審核財務資料，於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日，酒店之賬面值分別為約218,759,000澳元及約215,679,000澳元。

### 有關買方之資料

買方為一間於新加坡註冊成立之公司，由邱詠賢女士及丹斯里拿督邱達昌分別間接擁有55%及45%權益。其主要從事投資控股。

### 有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要活動為物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場營運及設施管理、博彩及相關業務以及證券與金融產品投資。

FEC Hotel為一間於澳洲註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司。FEC Hotel主要從事投資控股。

FEC DCG為一間於新加坡註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司。FEC DCG主要從事投資控股。

### 進行交易之理由及裨益

董事認為，交易將會(其中包括)(i)變現酒店之價值；(ii)使交易所得收益得以實現及資本可循環投資；及(iii)增加本集團之流動資金及降低其淨資產負債比率。

董事認為，交易與本集團釋放其酒店組合發展溢利及出售非核心資產之策略一致。

經計及上文所述及上文所披露釐定代價之因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款(包括代價)屬公平合理及按正常商業條款或更佳條款訂立，且交易符合本公司及其股東之整體利益。

## 交易之財務影響

本公司估計，於完成後，預期本集團自交易錄得約18,344,000澳元(相當於約港幣99,241,000元)之收益，即代價減本集團於完成時應佔目標集團之估計賬面值之49.9%與交易相關估計開支之總額。

於完成後，營運公司及物業控股公司將由買方及賣方分別擁有49.9%及50.1%權益。目標集團將不再為本公司之附屬公司及將入賬列作本公司之合營公司，而目標集團之財務報表將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

董事預期，將代價抵銷邱詠賢女士及丹斯里拿督邱達昌向本集團提供之貸款後，交易之所得款項淨額(如有)將用作本集團之一般營運資金。

## 上市規則之涵義

買方由執行董事邱詠賢女士及執行董事、本公司主席兼行政總裁及本公司最終控股股東丹斯里拿督邱達昌分別間接擁有55%及45%權益。邱詠賢女士為丹斯里拿督邱達昌之女兒。因此，買方為邱詠賢女士及丹斯里拿督邱達昌之聯繫人，且根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。

本公司已向聯交所申請就代價測試(基於本公司於二零二五年九月三十日之權益總額)採納其他規模測試，而聯交所已批准本公司根據上市規則第14.20條及第14A.80條作出之申請。

由於交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第14A章，交易構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

丹斯里拿督邱達昌、邱詠賢女士、邱達成先生(為丹斯里拿督邱達昌之胞弟、邱詠賢女士之叔父及執行董事)及邱詠筠女士(為丹斯里拿督邱達昌之女兒、邱詠賢女士之胞姊及執行董事)已就批准訂立交易之董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份及承讓銷售貸款
「完成日期」	指	買賣協議之所有先決條件獲達成後第五個營業日(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議之條款及條件就銷售股份及銷售貸款應付之代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「轉讓契據」	指	以協定形式訂立之轉讓契據，內容有關於完成時轉讓銷售貸款
「董事」	指	本公司董事
「FEC DCG」	指	FEC DCG Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司

「FEC Hotel」	指	FEC Hotel Operations Holdings (Australia) Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店」	指	位於 650 Lonsdale Street, Melbourne, Victoria, Australia, 3000 之墨爾本麗思卡爾頓酒店
「內部重組」	指	酒店之法定及實益擁有權由 May21 轉讓至物業公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二六年六月三十日(或賣方與買方可能書面協定之較後日期)
「酒店市值」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一段所賦予之涵義
「May21」	指	May21 Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「資產淨值」	指	完成賬目中確定之目標集團綜合資產淨值減完成賬目中物業、廠房及設備賬面值加 233,200,000 澳元、股東貸款調整及遞延稅項
「資產淨值超額」	指	具有「買賣協議—代價」一段所賦予之涵義
「營運公司」	指	FEC Hotel Operations Melbourne WSP Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「營運公司貸款代價」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一段所賦予之涵義
「營運公司股份代價」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一段所賦予之涵義

「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義
「物業公司」	指	RC Melbourne Hotel Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司，於本公告日期為物業控股公司之直接全資附屬公司
「物業控股公司」	指	RC Melbourne Hotel Holdings Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「物業控股公司貸款代價」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一段所賦予之涵義
「買方」	指	Ace Goal Investments Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之公司，由邱詠賢女士及丹斯里拿督邱達昌分別間接擁有55%及45%權益
「銷售貸款」	指	於完成日期由FEC Hotel延伸至營運公司(如有)及由FEC DCG延伸至物業控股公司(如有)之49.9%尚未償還股東貸款，將由賣方根據買賣協議及轉讓契據轉讓予買方
「銷售股份」	指	於完成日期營運公司之49.9%已發行股份及物業控股公司之49.9%已發行股份，將由賣方根據買賣協議出售予買方
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就交易所訂立日期為二零二六年四月一日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	營運公司、物業控股公司及物業公司
「交易」	指	賣方根據買賣協議之條款及條件向買方出售銷售股份及銷售貸款

「賣方」 指 FEC Hotel及FEC DCG，各自為賣方

「%」 指 百分比

就本公告而言及僅作說明用途，澳元乃根據1澳元兌港幣5.41元之匯率轉換為港幣。概不表示任何澳元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，二零二六年四月一日

於本公告日期，董事會成員包括六名執行董事，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、邱詠筠女士及邱詠賢女士；及三名獨立非執行董事，分別為林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生。